Bilag 1

F.L. SMIDTH II

Forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 391-1 F.L. Smidth II med tilhørende forslag til kommuneplantillæg

Borgerrepræsentationen har den XX. april 2015 vedtaget forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 391-1 F.L. Smidth II med tilhørende forslag til kommuneplantillæg. Lokalplanområdet ligger i bydelen Valby.

Offentlig høringsperiode fra den xx. xxxx til den xx. xxxx 2015

Indhold

Redegørelse for tillæg til lokalplanen og kommuneplantillægget 3

Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets baggrund og formål 3
Lokalplanområdet og kvarteret 4
Byggeønsker 5
Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets indhold 7
Udbygningsaftale 8
Trafik 8
Miljøforhold 9
Kystnær byzone 11
Skyggediagrammer 12

Lokalplantillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning 15

Regional udviklingsplan 2012 15
Fingerplan 2013 15
Kommuneplan 2011 15
Lokalplaner i kvarteret 16
Miljø i byggeri og anlæg 17
Regnvand 17

Tilladelser efter anden lovgivning 18

Affald 18
Jord- og grundvandsforurening 18
Museumsloven 19
Rottesikring 19

Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 391-1 F.L. Smidth II 20

§ 1. Formål 20
§ 2. Område 20
§ 3. Anvendelse 20
§ 4. Vej- og stiforhold samt byggelinjer 21
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering 22
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden 23
§ 7. Ubebyggede arealer, byrum og parkering 24
Principdiagrammer 27
Principdiagrammer 28
§ 8. Forureningsgener 30
§ 9. Bæredygtighed og regnvand 30
§ 10. Retsvirkninger 31
§ 11. Ophævelse af lokalplan 31
Kommentarer af generel karakter 31
Tegning nr. 1 – Lokalplanområdets afgrænsning 32
Tegning nr. 2 – Anvendelse 33
Tegning nr. 3 – Vej- og stiforhold 34
Tegning nr. 4 – Bebyggelsesplan 35
Tegning nr. 5 – Byrum og kantzoner 36
Tegning nr. 6 – Byrum – Maskintorvet 37
Tegning nr. 7 – Snit 38

Forslag til tillæg til Kommuneplan 2011 39

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg 40

Lokalplan 40
Lokalplanforslagets retsvirkninger 40
Lokalplanens endelige retsvirkninger 40
Kommuneplantillæg 40

Mindretalsudtalelser 41

Praktiske oplysninger ..... Bagsiden

Redegørelse for tillæg til lokalplanen og kommuneplantillægget

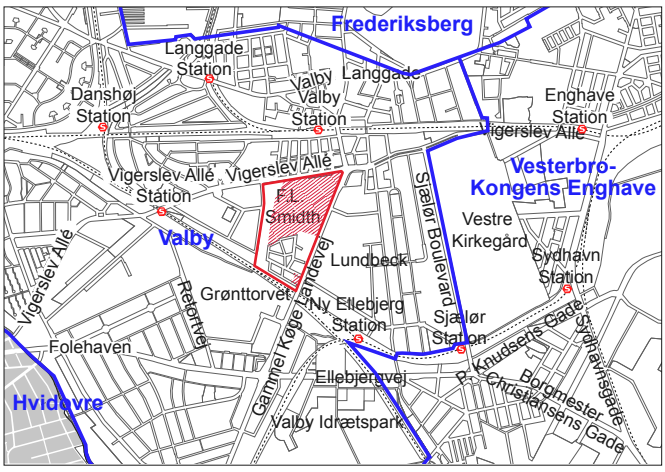
Luftfoto af lokalplanområdet og dets omgivelser. Grænsen for tillægsområde nr. 2 til lokalplan nr. 391-1 F.L. Smidth II er vist med stiplet linje. (JW Luftfoto oktober 2014)

Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets baggrund og formål

De Forenede Ejendomsselskaber A/S ønsker i samarbejde med KFI Ejendomsselskaber A/S at fortsætte udviklingen af den nordlige del af F.L. Smidth området - underområde II i lokalplan nr. 391-1 - efter en opdateret helhedsplan, hvor der tages udgangspunkt i rammerne for C2-områder og beliggenheden i et byudviklingsområde. Det betyder, at bebyggelsesprocenten vil blive øget fra 120 til 150. Det er primært på arealerne nærmest Gammel Køge Landevej, at der er arbejdet med nye principper og en fortætning overvejende i form af halve karreer. Der ses på hele området ud fra en række temaer, herunder fortsat blandet bykvarter, forbindelser, mødesteder, kantzoner, frodighed og mikroklima. Særlig vigtig er den centrale plads kaldet Maskintorvet.

For så vidt angår en ejendom i den sydlige del af området ved Gammel Køge Landevej og Ib Schønbergs Allé i lokalplanens underområde I ønsker De Forenede Ejendomsselskaber mere fleksible anvendelsesbestemmelser med mulighed for både erhverv og ungdomsboliger.

Formålet med tillæggene til lokalplanen og kommuneplanen er at muliggøre en videreudvikling af området med udgangspunkt i den oprindelige helhedsplan, men med mere fleksible anvendelsesbestemmelser og med en fortætning mod Gammel Køge Landevej. Herved ønskes det, at den gode placering i forhold til kollektiv trafik udnyttes



Kort over lokalplantillægsområdets placering i forhold til bydele og togstationer m.m.

bedre, og at behovet for flere boliger tilgodeses. Samtidig lægges der stor vægt på, at der skabes attraktive og trygge byrum, herunder særlig Maskintorvet som det store fælles offentligt tilgængelige opholdsareal med et bredt udbud af aktivitetsmuligheder for beboere og brugere. Der indgår fortsat bevaring af en række af de oprindelige industribygninger i planen ombygget til nye formål.

Lokalplanområdet og kvarteret

Området omfattet af lokalplan nr. 391-1 udgør en del af Valbys gamle industrikvarter og ligger mellem Vigerslev Allé, Gammel Køge Landevej, jernbanen og Ramsingsvej. Det ca. 23 ha store område rummer flere bevaringsværdige industribygninger typisk i rød tegl. På hjørnet ved Vigerslev Allé og Gammel Køge Landevej ligger den gamle Toftegårds Bio, der er indrettet til supermarked. Syd herfor ligger en benzintank og en transformerstation med høj bevaringsværdi samt et større ubebygget areal og de bevaringsværdige industribygninger. Heraf er nogle indrettet til serviceerhverv, og andre er ved at blive indrettet til boliger. Desuden er der opført nybyggerier med etageboliger, og flere er på vej (lokalplantillæggets område IIA). Den sydlige del af F.L. Smidth-området er udbygget med boligkarreer overvejende i grålig tegl, rækkehuse i gul tegl og et kontorhus i rød tegl (underområde I i lokalplan nr. 391-1). Der mangler et byggeri mod Gammel Køge Landevej ved Ib Schønbergs Allé som afslutning af en karré (lokalplantillæggets område IA). Langs banen ligger et parkeringshus i 2 etager med parkering på taget. Mod Ramsingsvej ligger F.L. Smidths administrationsbygninger (underområde III i lokalplan nr. 391-1).

Erhvervsbygningerne på østsiden af Gammel Køge Landevej er overvejende i 4-7 etager med en mindre tilbagerykning og på nogle strækninger grønne forarealer. Boligkarreerne nord for Vigerslev Allé er i rød tegl og er placeret bag grønne forarealer. Vigerslev Allé er på denne strækning forsynet med allétræer. Det samme gælder Gammel Køge Landevej.

Længere mod nord ligger det centrale Valby med Valby Station, boligkarreer, butikker og andre serviceerhverv, skoler og institutioner samt rester af den gamle landsby. Længere mod øst ligger medicinalvirksomheden Lundbeck Pharma og området omkring Ny Ellebjerg Station, hvor ombygninger af bevaringsværdige industribygninger til nye formål bliver suppleret med en række nye boligbyggerier. Syd for banen ligger Grønttorvsområdet, hvor en byudvikling er på vej.

Lokalplantillæggets område IIA ligger ca. 250-700 m fra Valby Station, og tillæggets område IA ligger ca. 500 m fra Ny Ellebjerg Station og mindre end 100 m fra trappen til perronerne på østsiden af Gammel Køge Landevej. Området er godt busbetjent med buslinjer på Gammel Køge Landevej og Vigerslev Allé. Både bolig- og erhvervsbebyggelse på dette sted vil derfor være meget fint betjent med kollektiv trafik, og trafikforøgelsen ved flere boliger vil være begrænset forhold til den erhvervsbebyggelse, som var planlagt i henhold til den eksisterende lokalplan.

Det eksisterende industriområde set fra Kirsten Walthers Vej mod nord. Montagehallen ses til venstre i billedet.

Det tidligere industriområde, hvor ombygning af industribygninger til nye formål suppleres med nybyggeri overvejende til boliger. (JW Luftfoto oktober 2014)

Den tomme grund omgrænset af Ib Schønbergs Allé, Gammel Køge Landevej og Poul Reichardts Vej, hvor der planlægges ungdomsboliger. Parkeringsanlægget til venstre i billedet fungerer som støjskærm. (JW Luftfoto oktober 2014)

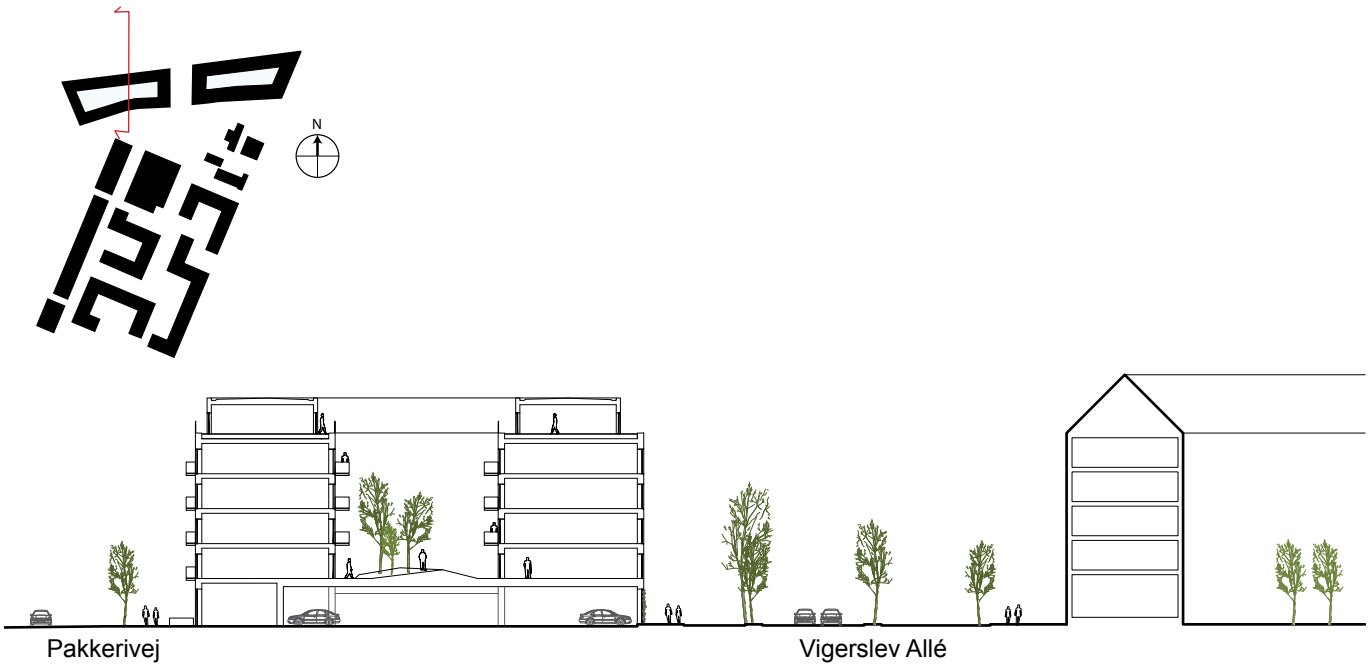
Byggeønsker

Med fortsat afsæt i Henning Larsens Architects vindende forslag fra en arkitektkonkurrrence afholdt i 2004 og tegnestuens skitseprojekt til en bebyggelse mod Vigerslev Allé/ Toftegårds Plads har den største grundejer i området De Forenede Ejendomsselskaber A/S fået udarbejdet nye skitseprojekter til bykvarterets nordlige og østlige arealer mod Vigerslev Allé og Gammel Køge Landevej. Samtidig er der sket en bearbejdning af byrummene ved Gehl Architects, hvor der er lagt vægt på at sikre bylivet ved at fokusere på kantzonerne langs alle bygningsfacader og gennem en detaljeret programmering af rummene mellem husene, terrasser, pladsdannelser og haverum. Hermed sikres der gode og sammenhængende opholdskvaliteter i det nye bykvarter både for beboerne og for andre brugere af byen. Disse tiltag er allerede omsat i de arealer, der er under anlæggelse og fortsættes i den videre disponering, som nu bliver indskrevet i plangrundlaget.

Mod Vigerslev Allé fastholder Arkitema Architects disponeringen af to karréer på 4 til 5½ og 6½ etager i overensstemmelse med de i det tidligere plangrundlag fastlagte intentioner og krav om tilbagetrækning og udsparinger af etager og gesims- og bygningshøjder. Samtidig er der arbejdet med at skabe en materialemæssig stærk sammenbinding med den eksisterende røde karrébebyggelse på nordsiden af alléen ved også at udføre nybyggeriets facader i rød tegl. Dele af bebyggelsens stueetager åbnes med større glaspartier. De to karréer har et etageareal på ca. 35.000 m² med boliger og erhverv, hvoraf detailhandelsarealet forventes at udgøre ca. 4.500 m². Boligerne disponeres med opholdsaltaner og franske altaner samt mod Vigerslev Allé og Gammel Køge Landevej med nyudviklede vinduer, der også i delvis åben tilstand er tilstrækkeligt støjreducerende til at overholde gældende støjkrav.

De røde teglmure er ligeledes valgt som det dominerende materiale for den øvrige nye bebyggelse, som dermed også harmonerer med kvarterets gamle industribygninger i rød tegl. Mellem "Montagehallen" og Gammel Køge Landevej ændres den tidligere disponering fra kontorerhverv til boliger i en nyfortolkning af den klassiske lukkede karré til nu fire åbne karreer med grønne gårdhaver og varierende bygningshøjder på 3½ til 6½ etager. Disse byggerier har et samlet etageareal på ca. 40.000 m² svarende til ca. 400 boliger og tegnes af arkitektfirmaerne Arkitema og Vandkunsten. Bortset fra, at der nu arbejdes med et skråt højdegrænseplan på 1:1 i stedet for 0,8 × afstanden, overholdes de i det tidligere plangrundlag fastlagte intentioner og krav til højder. Mod Gammel Køge Landevej disponeres stueetagen med ca. 1.000 m² i mindre enheder til publikumsorienterede serviceerhverv eller andre udadvendte funktioner, der kan bidrage til aktivitet i gadeplan. Også boligerne i denne del disponeres med opholdsaltaner og franske altaner samt mod Gammel Køge Landevej med

Visualisering af nybyggeriet langs Vigerslev Allé og Gammel Køge Landevej. (Illustration Arkitema)



Snittegning gennem bygning ved Pakkerivej og Vigerslev Allé set mod vest. (Illustration Arkitema)

3-D visualisering af nybyggeriet langs Vigerslev Allé og Gammel Køge Landevej set fra Toftegårds Plads. (Illustration Arkitema)

3-D visualisering af nybyggeri mod Gammel Køge Landevej over for Ottiliavej. Mellem de to bygninger ses en støjskærm. (Illustration Vandkunsten)

ovennævnte lydvinduer. Samtidig indrettes der mod Gammel Køge Landevej mindre pladsdannelser mellem nogle af bygningsenhederne, hvori der indgår støjskærme, der sikrer, at opholdsarealerne i bykvarteret beskyttes mod støj og samtidig muliggør fodgængeradgang.

3-D visualisering af Pakkerivej set mod vest fra Gammel Køge Landevej. (Illustration Arkitema)

Der sker i forhold til den tidligere disponering af området en reduktion af arealer udlagt til bilkørsel og parkering på terræn, idet der udlægges større opholdsarealer og anlægges mere parkering i konstruktion/kældre. På bykvarterets centrale hovedstrøg ud for den 200 m lange bevarede industribygning "Montagehallen" planlægges der nu et stort offentligt tilgængeligt rekreativt byrum "Maskintorvet" til ophold og aktivitet og kun med gående og cyklende trafik. Terrænparkeringen koncentreres ved de kommende detailhandelsfunktioner langs Pakkerivej, hvor der bl.a. tænkes indrettet en stor dagligvarebutik på ca. 3.000 m² samt nogle mindre butiksenheder til betjening af nærområdet. Da pladsens primære funktion nu er at fungere som et fælles opholds- og aktivitetsrum for alle

3-D visualisering af ungdomsboligprojektet ved Gammel Køge Landevej og Ib Schønbergs Allé. (Illustration Zeso Architects)

beboerne i området, udgår den tidligere disponering med butikker og andre publikumsorienterede erhvervsfunktioner langs denne del af hovedstrøget.

For området under ét (lokalplantillæggets område IIA) bliver etagearealet ca. 173.000 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 150. Mindst 25 pct. af etagearealet bliver erhverv og resten boliger.

Ejendommen ved Gammel Køge Landevej og Ib Schønbergs Allé (lokalplantillæggets område IA) ønskes udnyttet til ungdomsboliger. Zeso Architects har tegnet et skitseforslag, der afslutter den halve karré med boliger, der er opført vest for ejendommen. Bebyggelsen er i 5-6½ etage og har et etageareal på op til ca. 7.400 m², der er den byggeret, der er knyttet til ejendommen i henhold til lokalplan nr. 391, hvor bebyggelsesprocenten er beregnet for underområde I under ét. Der indrettes ca. 200 ungdomsboliger. Parkeringskravet er én plads pr. 300 m² etageareal og er allerede opfyldt ved den i område I etablerede parkering, herunder i parkeringshuset langs banen. Friarealkravet på 30 pct. af etagearealet opfyldes på terræn og på fælles tagterrasser.

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 københavnerne ind i et blandet udbud af boliger.

Omdannelsen af F.L. Smidth-området og den kommende omdannelse af Grønttorvsområdet vil binde Valby Syd bedre sammen. Københavns Kommune ønsker, at den nordlige del af F.L. Smidth-området omdannes til et tæt og funktionsblandet område begrundet i den stationsnære beliggenhed.

Anvendelse

Fokus i lokalplantillægget er at få skabt gode boliger til københavnerne 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. Boliger skal udgøre 50-75 pct. af den samlede rummelighed i lokalplantillæggets område IIA.

Serviceerhverv placeres primært i de nogle af de bevaringsværdige industribygninger og muliggøres endvidere i bebyggelse langs Vigerslev Allé og Gammel Køge Landevej. Detailhandel placeres fortsat primært på hjørnet af de to veje og videre mod syd langs Gammel Køge Landevej samt langs Pakkerivej, der udgør den nordlige strækning af det gennemgående hovedstrøg.

Bebyggelse

Område IIA har et grundareal på ca. 115.000 m², og med en bebyggelsesprocent på 150 er der en rummelighed på ca. 173.000 m², svarende til en forøgelse af etagearealet med godt 34.000 m² i forhold til den gældende lokalplan. Planen bygger videre på den struktur, der er fastlagt i lokalplan nr. 391-1. Bebyggelsen placerer sig i åbne karreer omkring det centrale hovedstrøg, herunder Maskintorvet, samt de bevarede industribygninger og langs de tilstødende veje. Lokalplantillægget fastlægger placering og udformning af bebyggelsen samt byrum således, at friarealer beskyttes mod trafikstøj fra de tilstødende veje og udnytter områdets klima optimalt i forhold til bl.a. sol og vind.

Infrastruktur

Området betjenes fra Vigerslev Allé og Gammel Køge Landevej via Pakkerivej samt Valby Maskinfabrik i nord og Kirsten Walthers Vej, Poul Bundgaards Vej og Clara Pontoppidans Vej i syd. Der er ikke gennemkørsel mellem vejene i nord og vejene i syd.

Vejene udformes, så hastighed dæmpes for at sikre, at områdets cyklende og gående trafikanter prioriteres. En vigtig nord – syd gående sti passerer igennem Maskintorvet og er væsentlig i forhold til sammenhæng mellem det nordlige Valby og det sydlige Valby.

Parkering foregår hovedsagligt i konstruktion med krav om højst 10 pct. på terræn til nybyggeri. Parkering i konstruktion er planlagt i parkeringskældre og i en del af en stueetage. Der er allerede etableret en parkeringskælder under Maskintorvet, og de øvrige placeres under bebyggelse mod Vigerslev Allé og Gammel Køge Landevej. Parkeringsnormen er i størrelsesordenen og højst 1 p-plads pr. 200 m² etageareal, bortset fra butiksformål, hvor den er 1 pr. 100 m² etageareal, og ungdomsboliger, hvor den er 1 pr. 300 m² etageareal. Det forudsættes, at der er en dobbeltudnyttelse mellem boliger og erhverv. I henhold til lokalplan nr. 391-1 var parkeringskravet 1 plads pr. 100 m² etageareal med højst 2/3 på terræn, og der sker således en betydelig skærpelse af kravet til parkering i konstruktion. Med den eksisterende bebyggelse og de parkeringskrav, der er stillet hertil, forventes det, at der i område IIA ved fuld udbygning vil være ca. 1.000 p-pladser, hvoraf knap 1/3 vil være på terræn.

Byrum og byliv

Helhedsplanen tager, som nævnt, udgangspunkt i den oprindelige helhedsplan og er udarbejdet ud fra, at der skal planlægges for byliv, hvorefter både byrum og bygninger skal udformes, så de understøtter kvarterets ønskede anvendelse. Det vigtigste byrum er Maskintorvet, der har et areal på ca. 7.000 m². Det er et rum, der inviterer til ophold og bevægelse i form af boldspil, leg, fitness og selvorganiseret idræt. I lokalplanen stilles der krav til byrummenes udformning, som understøtter planens idé, hvor der tages udgangspunkt i ni strategier:

- En integreret del af Valby
- Et blandet bykvarter
- For alle, men primært for de daglige brugere
- Et område med forskellige kvarterer
- Forbindelser med tydelige og forskellige karakterer
- Mødesteder med forskellige grader af offentlighed
- En frodig bydel
- Inviterende og grønne kantzoner
- Et godt mikroklima

Bæredygtighed

Området har i dag mange befæstede og bebyggede arealer. I lokalplantillægget muliggøres en tæt bebyggelse. Der arbejdes med en begrønning af området og med bestemmelser om grønne tage. Vandhåndterende elementer er indarbejdet i bestemmelserne om byrummenes udformning. 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

Jordens beskaffenhed er af en sådan art, at regnvand ikke kan nedsives. Regnvand, der falder under kraftige regnskyl, skal derfor opsamles og genbruges eller forsinkes. Dette kan med fordel ske ved brug af grønne tage, ved plantestrukturer, der kan optage vand, og ved brug af opsamlingstanke.

Kommuneplantillæg

Den ønskede disponering af området er ikke i overensstemmelse med rammerne i Kommuneplan 2011. Der er derfor udarbejdet forslag til tillæg til Kommuneplan 2011 for område IIA, hvor bebyggelsesprocenten og friarealprocenten ændres. Se uddybning og forslag til kommuneplantillæg i afsnittet Tillæg til Kommuneplan 2011.

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 De Forenede Ejendomsselskaber til at indgå frivillig udbygningsaftale, og parternes dialog har udmøntet sig i et udkast til en aftale om infrastrukturanlæg.

Ved aftalen forpligter De Forenede Ejendomsselskaber sig til at etablere følgende anlæg, som er fastlagt i eller er en følge af lokalplanen:

- Etablering af et signalreguleret kryds ved Kirsten Walthers Vejs udmunding i Gammel Køge Landevej
- Etablering af et signalreguleret kryds ved Valby Maskinfabrikvejs udmunding i Vigerslev Allé
- Bidrag til en forbindelse (tunnel eller bro) på tværs af banen i forlængelse af Ramsingsvej til Grønttorvsområdet

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 Grønttorvsområdet, Poppelstykket og Ny Ellebjerg-området er særlig vigtige.

Gammel Køge Landevejs status som fordelingsgade vil ikke blive ændret. I 2014 var den gennemsnitlige årsdøgn-

trafik ud for lokalplanområdet ca. 22.400 køretøjer. Trafikken forventes at stige til ca. 28.000 køretøjer i 2025. Denne stigning er både forårsaget af byudviklingen i Valby og af den generelle trafikudvikling. Dette forudsætter en 4-sporet vej på hele strækningen. Der er tilstrækkelig bredde til 4 spor, fortove og cykelstier.

Jernbanen syd for området udgør en barriere mellem Grønttorvsområdet og F.L. Smidth-området. Der er derfor i lokalplan nr. 462 for Grønttorvsområdet og i det forslag til tillæg nr. 2 til denne plan, der var i offentlig høring fra den 17. februar til den 14. april 2015, fastlagt en stiforbindelse på tværs af banen i forlængelse af Ramsingsvej og videre gennem Grønttorvsområdet til Folehaven. Hermed kommer der en mere trafiksikker adgang til bl.a. skoler og institutioner mv. i henholdsvis det nordlige og sydlige Valby.

Folketinget besluttede i 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 endvidere 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.

Perroner ved de netop ibrugtagne nye hovedspor for regional- og fjerntog giver omstigningsmulighed på Ny Ellebjerg til regionaltog. Der er etableret trappeadgang fra østsiden af Gammel Køge Landevej til den nye perron. Herudover vil fra 2018, når den nye København-Ringstedbane ibrugtages, samtlige regional og regional- og fjerntog på den nye strækning komme til at passere Ny Ellebjerg. Det forventes endvidere, at der igen vil komme til at køre persontog på Øresundsforbindelsen, der i dag passerer Ny Ellebjerg Station med godstog.

Med metroaftalen i 2014 blev det 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 endnu stærkere knudepunkt med omstigning mellem metro, S-tog og fjern- og regionaltogstrafikken, og dette vil øge kapaciteten, attraktiviteten og tilgængeligheden i hovedstadens kollektive transportsystem.

Miljøforhold

VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være til skade for miljøet, og de anses dermed ikke at være omfattet af VVM-bestemmelserne (bek. nr. 1510 af 15. december 2010).

MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

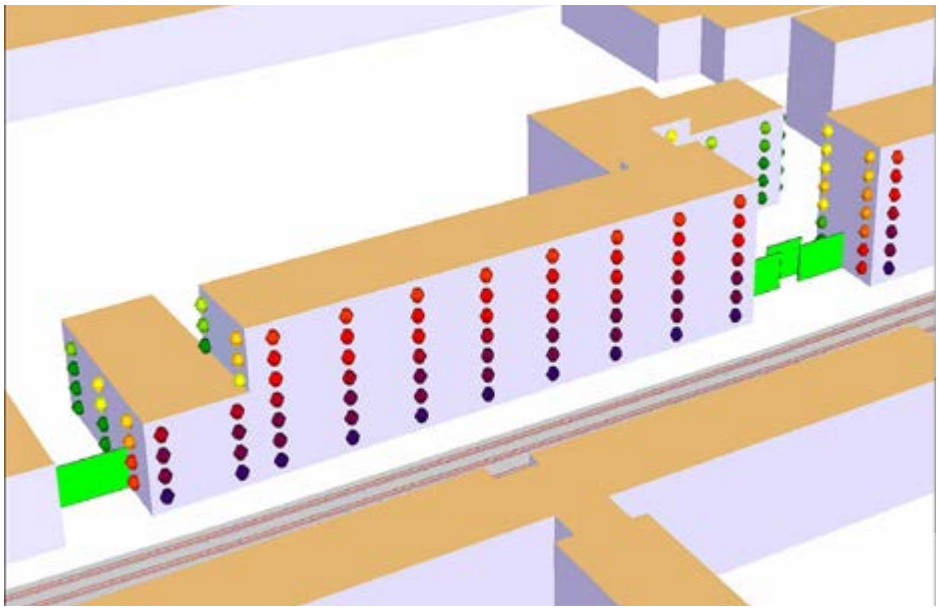
Lokalplantillægget og kommuneplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013). Det skyldes, at der er udarbejdet en miljøvurdering i forbindelse med udarbejdelse af tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 391, og at der med de nye tillæg, hvor rummeligheden øges med 25 pct. svarende til godt 34.000 m^2, ikke ændres på omfanget af detailhandel, at antallet af parkeringspladser begrænses med deraf følgende mindre biltrafik, at terrænparkeringen begrænses med deraf følgende forbedrede friarealforhold, og at der ikke ændres på bygningshøjderne.

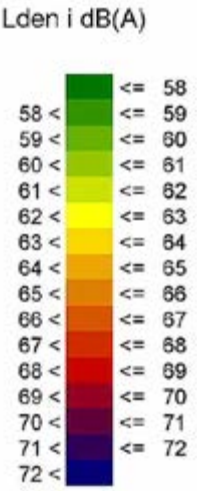
Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslagene.

Trafikstøj

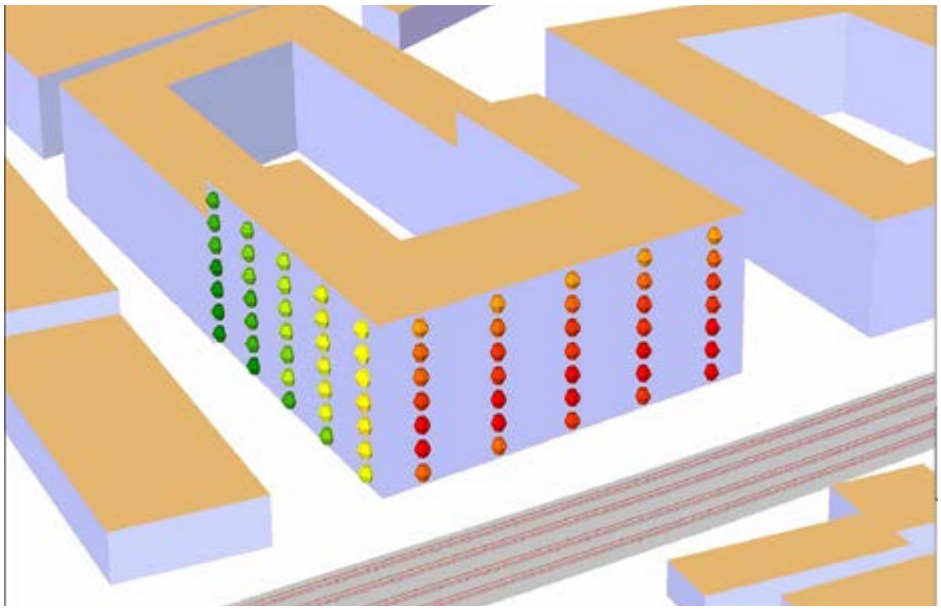
Bebyggelsens anvendelse, placering og indretning skal forholde sig til retningslinjerne for støj i Kommuneplan 2011. Det drejer sig om støj fra Gammel Køge Landevej og Vigerslev Allé samt den interne trafik i området og om støj fra jernbanen syd for område IA.

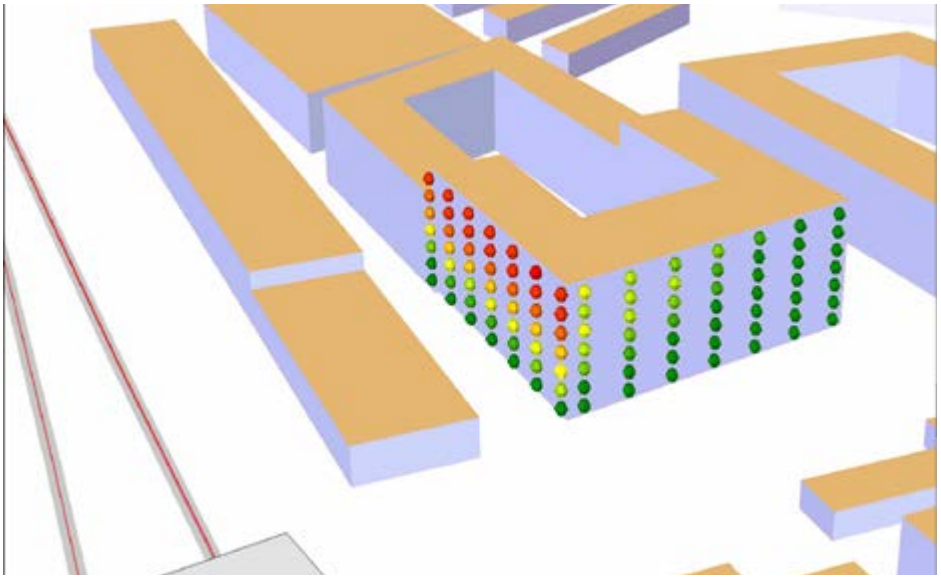
Ved byomdannelse og inddragelse af nye arealer til bymæssig bebyggelse må der som udgangspunkt ikke fastlægges støjfølsom arealanvendelse (boliger, institutioner, skoler, hospitaler, rekreative formål mv.) i områder, der er eller kan forventes at blive belastet med et støjniveau på mere end Lden 58 dB fra vejtrafik og Lden 64 dB fra jernbanetrafik. For offentlig og privat administration, liberale erhverv mv. er de tilsvarende støjgrænser Lden 63 dB fra vejtrafik og Lden 69 dB for jernbanetrafik. 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^2) ikke overstiger Lden 46 dB i møblerede sove- og opholdsrum. De tilsvarende krav for støj fra jernbaner er Lden 52 dB. Alle opholds- og soverum skal have vinduer, der kan åbnes og samtidig overholde disse støjkrav. Det tilsvarende krav for det indendørs støjniveau i kontor- og hotelbyggeri er Lden 51 dB fra vejtrafik og Lden 57 dB fra jernbanetrafik med åbne vinduer. 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.





Vejstøj mod Gammel Køge Landevej samt mod Poul Reichardts Vej og Gammel Køge Landevej.
Diagrammerne viser, at den maksimale støjgrænse for støj fra veje på 73 dB(A) overholdes. I stueetagen, der er den mest støjbelastede, indrettes der erhverv/fælleslokaler. Ved beregningerne er der taget udgangspunkt i den forventede trafik i 2025. Støjskærme mellem bygningerne er 6 m.
(Illustration Delta)





Jernbanestøj mod Poul Reichardts Vej og Gammel Køge Landevej.
Diagrammet viser, at det højeste støjniveau fra jernbanen er 68 dB(A) i de øverste etager med de nuværende trafikmængder. Trafikmængden vil øges efter åbningen af Ringstedbanen i 2018, men det vil ikke give anledning til støjniveauer over grænseværdien på 73 dB(A).
(Illustration Delta)

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

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 vejledninger nr. 4/2007 "Støj fra veje" og "Tillæg juni 2007 til vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner", hvor der anvendes en beregningsmodel Lden, der vægter støjen over døgnet.

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.

Rådgivervirksomheden Delta har udarbejdet tekniske notater om trafikstøjniveauet langs Vigerslev Allé og Gammel Køge Landevej samt langs banen. Heraf fremgår, at trafikstøjniveauet på facade ud mod Vigerslev Allé vil ligge på Lden 68 dB i stueetage og 1. sal, Lden 67,6 dB på 2. sal og Lden 67,2 på 3. sal. Langs Gammel Køge Landevej ligger trafikstøjniveauet på facaden på Lden 72 dB(A) i stueetagen Lden 71 dB(A) på 1. sal og Lden 69 dB(A) på 6. sal. Støjen fra jernbanen på facaderne af det planlagte byggeri af ungdomsboliger ved Ib Schønbergs Allé fordeler sig fra 58-68 dB. For de mest støjbelastede facader er der udarbejdet illustrationer, der viser støjniveauerne på de forskellige etager.

Vinduerne mod støjkilden indrettes, så der kan udluftes, uden at støjen kommer med som vist på visualiseringen. (Illustration Arkitema)

Der skal specielle tiltag til for at overholde grænserne for trafikstøj. Det sikres ved placering af bebyggelsen, så den beskytter de bagved liggende opholdsarealer mod støj, ved brug af støjskærme og ved brug af særlige lydvinduer, der tillader udluftning uden at støjen følger med, jf. illustrationen.

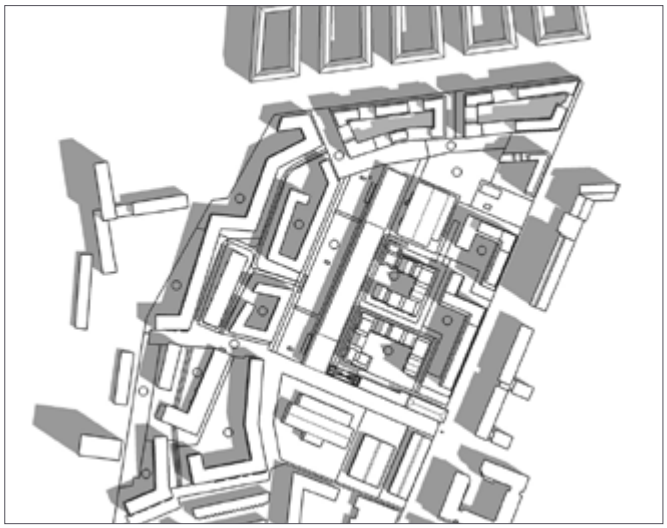
Kystnær byzone

Området ligger i den kystnære del af byzonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet.

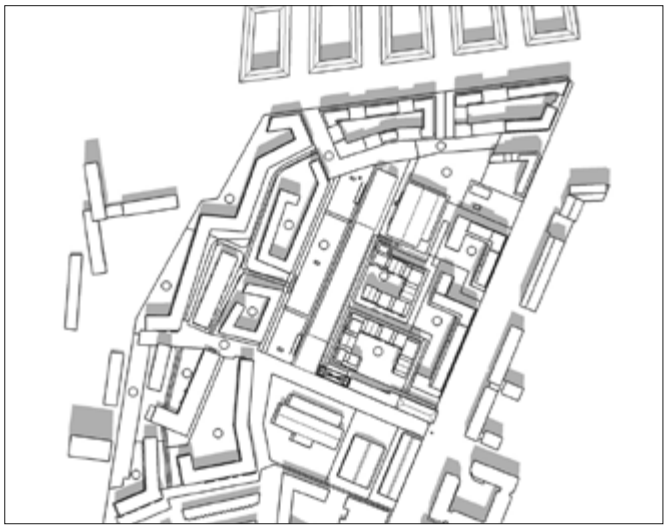
Skyggediagrammer

Diagrammerne ved sommersolhverv og jævndøgn giver et billede af solforholdene i områdets byrum. Lysforhold har været en vigtig parameter ved udformning af bebyggelsesplan samt indretning af byrum. Det centrale byrum Maskintorvet er omgivet af relativ lav bebyggelse, hvilket betyder, at der en stor del af tiden vil være steder med sol.

Skygger i område IIA i marts



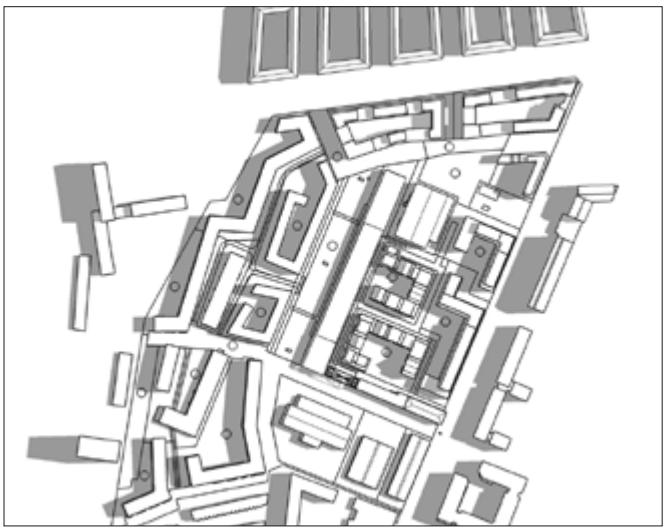
21. marts klokken 09.00



21. marts klokken 12.00

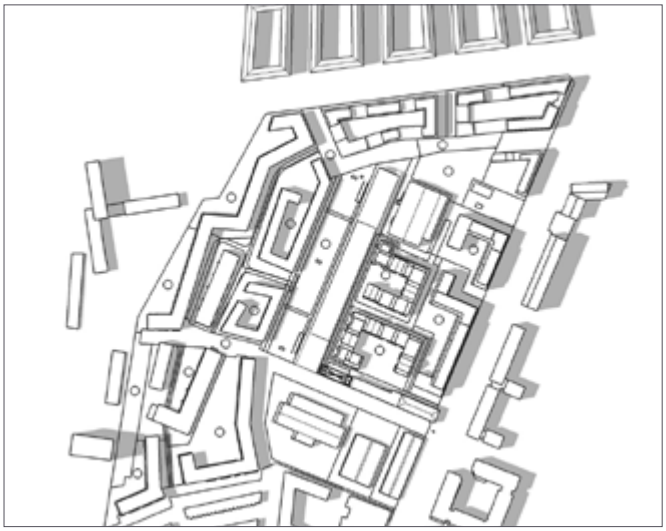
21. marts klokken 16.00

Skygger i område IIA i juni



21. juni klokken 09.00

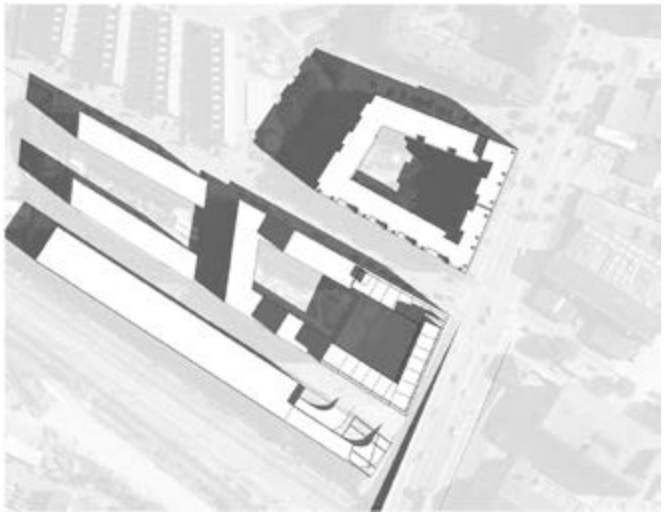
21. juni klokken 12.00



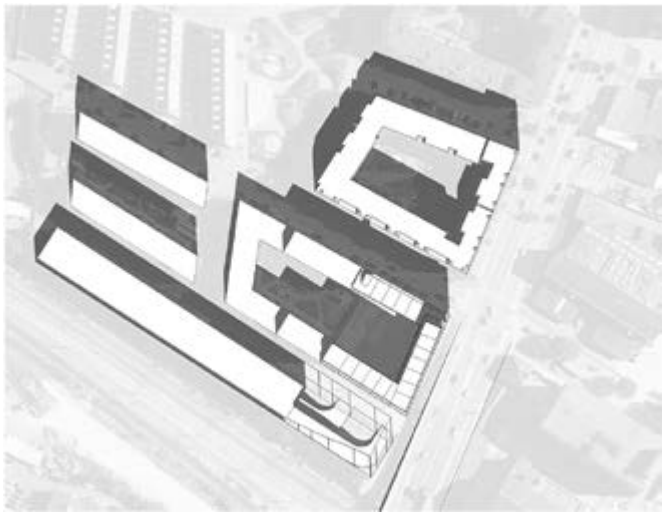
21. juni klokken 16.00

Skygger i område IA i marts

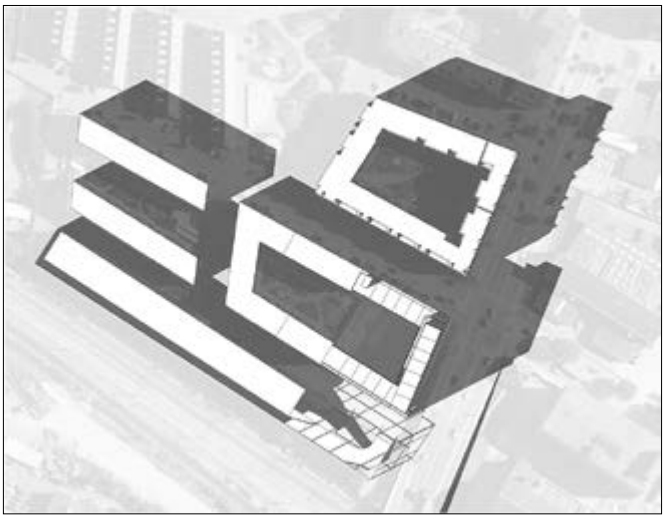
21. juni klokken 19.00



21. marts klokken 09.00

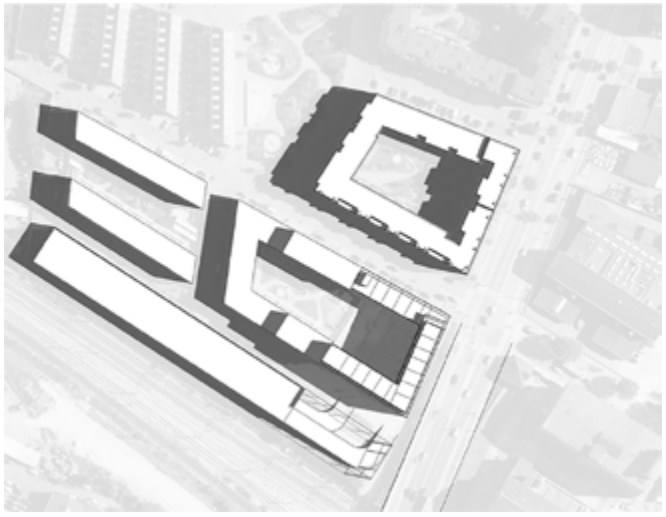


21. marts klokken 12.00

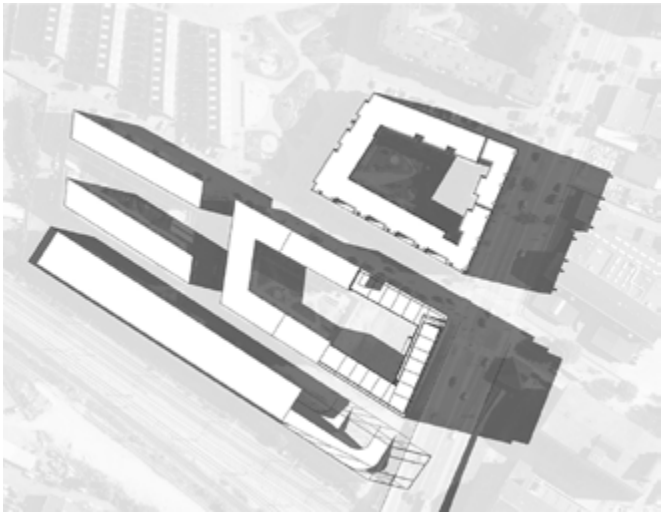


21. marts klokken 16.00

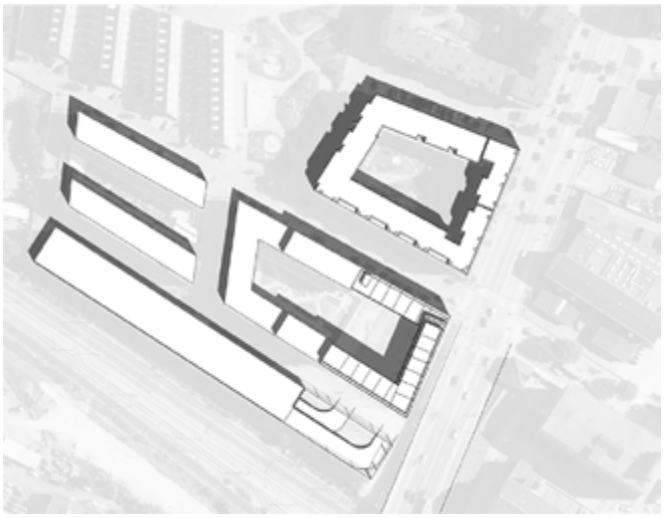
Skygger i område IA i juni



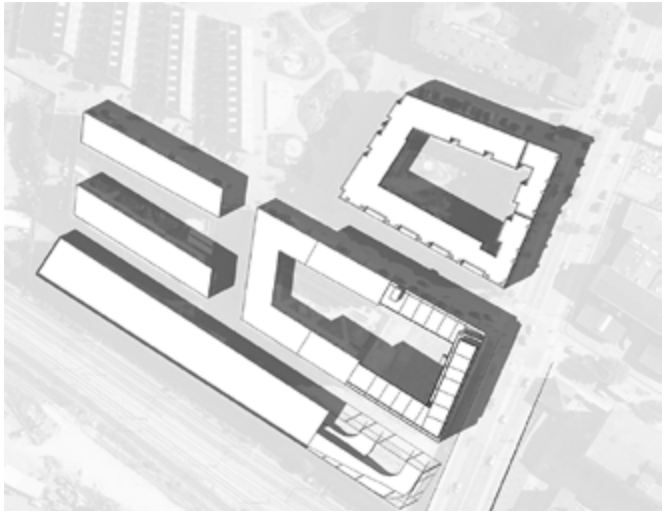
21. juni klokken 09.00



21. juni klokken 19.00



21. juni klokken 12.00



21. juni klokken 16.00

Lokalplantillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Regional udviklingsplan 2012

Region Hovedstaden vedtog i september 2012 en regional udviklingsplan. Den er en vision for hovedstadsregionens udvikling i de kommende år inden for trafik, uddannelse, klima og erhverv.

Tillægget til lokalplanen 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 omkring stationen indenfor hvilket, der blandt andet kan placeres kontorbygninger over 1.500 m². Lokalisering i de stationsnære områder skal bidrage til en trafikal adfærd, hvor væsentlig flere benytter kollektiv transport.

Fingerplan 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.

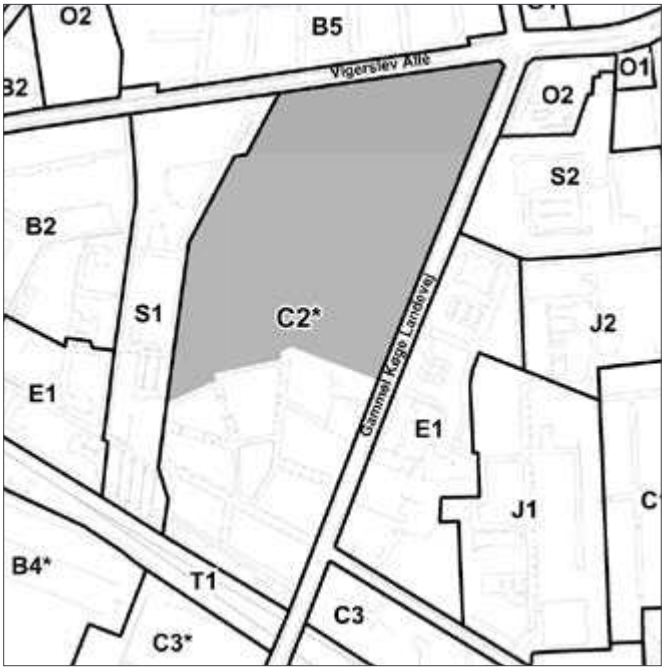
Kommuneplan 2011

Forslaget til lokalplantillæg er ikke i overensstemmelse med rammerne i Kommuneplan 2011. Planen forudsætter derfor vedtagelse af kommuneplantillæg, hvor bebyggelsesprocenten og friarealprocenten ændres. Endvidere er der fundet en fejl i Kommuneplan 2011 for den sydlige del af C2* rammen. Der er ikke overensstemmelse mellem den særlige bemærkning til rammen og retningslinjerne. Denne del af rammen er ikke omfattet af rækkefølgebestemmelserne og dermed er parkeringsdækningen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal.

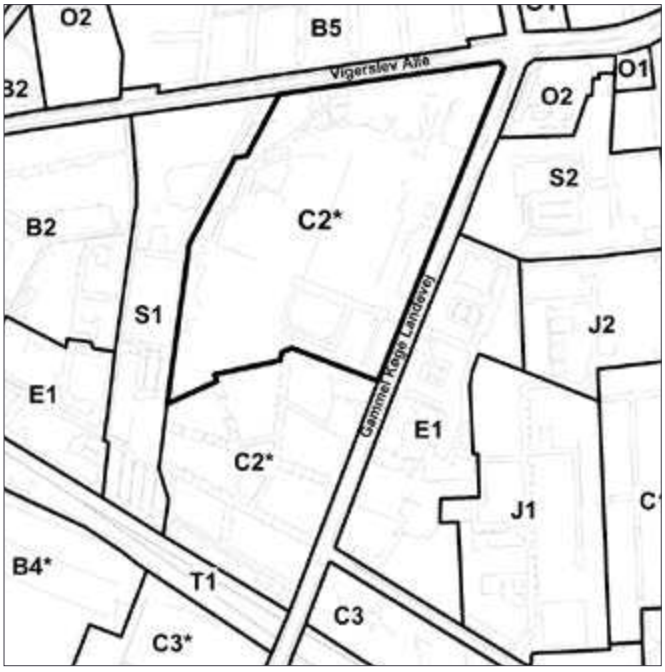
Lokalplantillæggets område IIA er i Kommuneplan 2011 fastlagt til boliger og serviceerhverv (C2*) med særlige bestemmelser om en maksimal bebyggelsesprocent på 120, en maksimal bygningshøjde på 24 m samt friarealkrav på 50 pct. af boligetagearealet og 20 pct. af erhvervsetagearealet og parkeringsdækning af størrelsesordenen og højst 1 plads pr. 200 m² etageareal. Særlig bemærkning: "Området er omfattet af rækkefølgebestemmelserne.
Boligandelen skal udgøre mindst 50 procent af etagearealet. Bebyggelsesprocenten kan beregnes for området under ét.

Detailhandel

I kommuneplanens retningslinjer for detailhandel indgår det nordøstlige hjørne af området i Valby Bymidte,



Gældende kommuneplanramme 2011



Ændret kommuneplanramme

hvor etageareal må udvides med 5.000 m², og hvor det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 3.500 m² og for udvalgsvarebutikker 2.000 m². For den øvrige del af området gælder en særlig ramme med et samlet etageareal på 3.000 m², hvor det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.000 m² og for udvalgsvarebutikker 500 m².

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. Den eksisterende C2*-ramme for lokalplantillæggets område IIA foreslås udskiftet med en C2*-ramme, der indebærer en bebyggelsesprocent på 150 samt friarealkrav på 40 pct. af boligetageareal og 10 pct. af erhvervsetageareal. Bestemmelserne om bygningshøjde og parkering er uændrede. *-bemærkningerne om boligandele på mindst 50 pct. og beregning af bebyggelsesprocenten for rammeområdet under ét er unødvendig, da de generelle rammer giver samme mulighed. For lokalplanområde IA, der stort set er fuldt udbygget, fastholdes C2*-rammen.
For den sydlige del af C2* ændres til den særlige bemærkning, så der ikke står den er omfattet af rækkefølgebestemmelser og dermed er parkeringsdækningen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal.
Dette skyldes som nævnt, at der er en fejl i Kommuneplan 2011, hvor der ikke er overensstemmelse mellem rammen og retningslinjerne.

Boligpolitik

København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod år 2025 ifølge de seneste prognoser. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende.

Grønne områder skal allerede i planlægningen tænkes ind. København skal vedblive at være en tryg by, hvor man kan færdes overalt på alle tidspunkter af døgnet. Byrum skal have høj kvalitet med plads til aktiv udfoldelse.

Bydelsplan

Valby Lokaludvalg har i samarbejde med borgerne og forvaltningerne udarbejdet en bydelsplan for Valby 2013, der også omfatter lokalplanområdet. Bydelsplanen blev godkendt af Borgerrepræsentationen den 23. maj 2013 som udtryk for lokaludvalgets visioner og som supplement til de tidligere bydelsplaner. Desuden godkendes det, at planens projektforslag, visioner og udviklingsstrategier inddrages i forvaltningernes videre arbejde, herunder i forslag til budgetforhandlinger. Et af bydelsplanens projektforslag omhandler indretning af et sundhedscenter i Gearhallen i lokalplanens område IIA. Lokalplanen er ikke til hinder herfor.

Lokalplaner i kvarteret

F.L. Smidth-området er omfattet af lokalplan nr. 391-1, der fastlægger arealet langs Ramsingsvej til serviceerhverv med maksimal bebyggelsesprocent på 110 og de øvrige arealer til boliger og serviceerhverv med maksimal bebyggelsesprocent på 120.

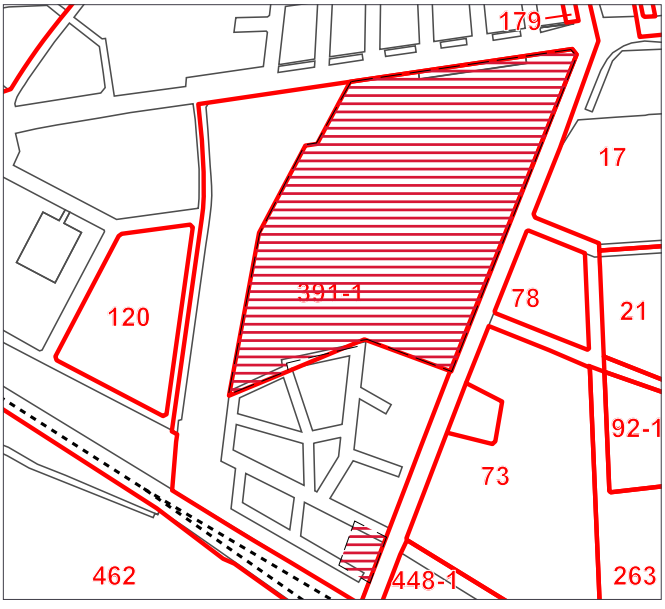
For Toftegårds Plads og de tilgrænsende ejendomme gælder lokalplan nr. 17, der fastlægger anvendelsen til offentlig trafikterminal og til kontorer i det væsentlige for offentlig administration med maksimal bebyggelsesprocent 150.

Formålet med lokalplan nr. 179 „Valby Langgade“ er at sikre en del af Valby Langgade, Toftegårds Allé og Toftegårds Plads som handelsgader med et rigt udbud af butikker, restauranter og lignende.

Lundbeck er omfattet af lokalplaner nr. 21, 73, 78, 92-1 og 263, der fastlægger anvendelsen til industri eller lettere industri med maksimale bebyggelsesprocenter på 110, og for så vidt angår nr. 21 en maksimal bebyggelsesprocent på 150.

Størstedelen af området omfattet af lokalplan nr. 120 ”Ramsingsvej” fastlægges til lettere industri mv. samt administration og lignende, og resten af området til offentlige formål (institutioner mv.)

Lokalplan nr. 448-1 for Ny Ellebjerg-området har til formål at muliggøre, at de tidligere industriejendomme omkring Ny Ellebjerg Station kan omdannes til et tæt bykvarter med en blanding af boliger og erhverv, herunder kreative erhverv og butikker. Der tages særligt hensyn til



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

sammenhæng med de tilstødende områder, udnyttelse af stationsnærheden, bevaringsværdier, attraktive og trygge byrum samt bæredygtighed. For underområderne fastlagt til boliger og serviceerhverv er den maksimale bebyggelsesprocent 185 og for underområderne fastlagt til blandet erhverv er den maksimale bebyggelsesprocent 60.

For området ved Følager, Poppelstykket, Ellebjergvej og Gammel Køge Landevej er der netop vedtaget lokalplan nr. xxx, der fastlægger anvendelsen til boliger og serviceerhverv med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 for området vest for Poppelstykket og 185 for området øst for.

For Grønttorvs-området gælder lokalplan nr. 462, der fastlægger anvendelsen til boliger og serviceerhverv med maksimale bebyggelsesprocenter på 60, 130 og 185. Der er lagt vægt på, at byrum og forbindelser kan tiltrække brugere fra hele bydelen, men også være friarealer for bebyggelsen. Her er der udarbejdet forslag til tillæg nr. 1 og 2, der er byggeretsgivende, og som øger andelen af boliger.

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner

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 CO2, materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

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

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

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. Affaldsrummet skal placeres bolignært for alle, og affaldet skal placeres, så det let kan afhentes. Det anbefales, at der afsættes 0,5 m^2 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, Center for Byens Udvikling, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer mm.

Jord- og grundvandsforurening

Matr. nr. 2323 og 472a Valby, København er begge kortlagt på vidensniveau 2, da der er konstateret jordforurening på arealet. Boligbyggeri på arealerne skal derfor have en § 8 tilladelse fra Center for Miljøbeskyttelse/Jord og Affald.

På matr. 2323 ibid. har CMB/Jord og Affald registreret følgende oplysninger:

Grundlaget for kortlægning er analyseresultaterne af jordprøverne fra en screeningsundersøgelse udført i 2003 på et areal, der dækkede mere end matr. 2323 ibid.

Analyseresultaterne viser, at der er fundet en gennemgående forurening med tjærestoffet benz(a)pyren med et gennemsnitligt indhold på 1,33 mg/kg tørstof, hvilket overskrider Miljøstyrelsens afskæringskriterium på 1 mg/kg tørstof. Derudover er der i 10 af 60 boringer fundet et indhold af totalkulbrinter (110-2400 mg/kg), som overskrider Miljøstyrelsens jordkvalitetskriterium.

Analyseresultaterne viser yderligere at området generelt er diffust forurenet med tjærestoffer samt i mindre grad bly og cadmium.

På matr. 472a ibid. har CMB/Jord og Affald registreret følgende oplysninger:

Ved forureningsundersøgelser udført i 2001 er der påvist jordforurening med tungmetaller, PAH-forbindelser (tjærestoffer), oliekomponenter og chlorerede opløsningsmidler. I grundvandet er der konstateret forurening med chlorerede opløsningsmidler.

Bortskaffelse af og håndtering af forurenet jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden www.kk.dk/publikationer eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via www.jordweb.dk.

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

Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Center for Miljøbeskyttelse/Jord og Affald inden arbejdet påbegyndes.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Center for Miljøbeskyttelse/Forurenende virksomhed tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Center for Miljøbeskyttelse/Vand og VVM, søges om tilladelse.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m^3/år grundvand, eller hvis en grundvandssænkning står på i mere end 2 år, skal Center for Miljøbeskyttelse/ Vand og VVM, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenet vand fra byggegruben.

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

Regler, retningslinjer og anmeldelsesskema kan hentes på hjemmesiden http://www.kk.dk/da/borger/byggeri/ansoegning-om-byggearbejde/jordforurening eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

Museumsloven

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

Rottesikring

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

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

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

Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 391-1 F.L. Smidth II

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Vigerslev Allé, Gammel Køge Landevej, skel mod matr.nr. 2318 og 2138 Valby, København, Bodil Ipsens Vej, Buster Larsens Vej samt skel mod matr.nr. 2055 ibid. og for området afgrænset af Ib Schønbergs Allé, Gammel Køge Landevej, Poul Reichardts Vej samt skel mod matr.nr. 2321 ibid.

§ 1. Formål

Lokalplan nr. 391-1 udgør det planmæssige grundlag for udvikling af F.L. Smidth området til et attraktivt bolig- og erhvervsområde, som en integreret del af Valby med bevaring og genbrug af industribygninger i samspil med nybyggeri af høj arkitektonisk kvalitet. Lokalplantillægget udgør det planmæssige grundlag for placering, udformning og anvendelse af nybyggeri i lokalplanens underområde II ud fra samme principper og erstatter tillæg nr. 1 til lokalplanen. Desuden muliggøres ungdomsboliger i et byggefelt i underområde I i lokalplan nr. 391-1. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Stationsnærheden ønskes udnyttet til at skabe et tæt bykvarter med boliger, arbejdspladser og besøgsmål.
- Krav til anvendelse og udformning af stueetager skal harmonere med graden og karakteren af liv og oplevelse i det pågældende byrum fra det fredelige og boligdominerede til det aktive med udadvendte funktioner langs den østlige del af Vigerslev Allé, Gammel Køge Landevej og Pakkerivej, der udgør den nordlige strækning af det C-formede hovedstrøg gennem området fra Toftegårds Plads i nord til Carl Jacobsens Vej i syd.
- Mod Gammel Køge Landevej og Vigerslev Allé skal området markere sig med varierede bygningsfronter i samspil med det brede gaderum og de eksisterende bebyggelser på modstående side af gaden. På hjørnet af de to gader skal der opføres en bebyggelse, der i proportioner og arkitektur kvalificeret udnytter denne meget eksponerede placering og styrker attraktionsværdien af Toftegårds Plads.
- Bevaringsværdige tidligere industribygninger sikres genanvendt til nye formål, så de kan berige området med deres karakteristiske, arkitektoniske fremtræden samt deres kulturhistoriske betydning. Ved retningslinjer for ombygning og renovering af disse og øvrige eksisterende bygninger, der forventes bevaret, skal bygningernes arkitektoniske kvaliteter sikres.
- Krav til bebyggelsens ydre fremtræden skal sikre, at nybyggeri får et nutidigt arkitektonisk udtryk med relationer til det omgivende Valby.
- Krav til byrummene skal sikre et hierarki, hvor Maskintorvet, der udgør en central del af hovedstrøget, er det vigtigste. Det er kvarterets rekreative hjerte med mange forskellige muligheder for ophold, bevægelse, fysisk aktivitet og leg. Andre byrum har funktioner som ankomstpladser, boligpladser og gårdrum. Ved indretningen tages der hensyn til bl.a. bevægelseslinjer, brandveje, klima, intimitet, frodighed og vandhåndtering.
- Krav til kantzoner varieres i forhold til beliggenhed og anvendelse af stueetagen med grønne eller urbane kantzoner ved boliger og kommercielle kantzoner ved erhverv. Kantzonerne har forskellige bredder og indretningsmuligheder.
- Der fastlægges et system af hastighedsdæmpede gader, pladser, stiforbindelser samt andre færdselsarealer, der skal skabe sammenhæng internt og med omgivelserne, herunder særlig det centrale Valby, Valby Station og Ny Ellebjerg Station.
- Størstedelen af parkeringsdækningen skal etableres i konstruktion.
- Krav til friarealer, veje, stier, pladser, beplantning samt inventar i byrummene skal medvirke til at give området et helhedspræg af høj kvalitet.
- Ved prioritering af hensynet til bløde trafikanter, ved udnyttelse af stationsnærheden, ved bevaring af bygninger, ved krav om brug af naturlige og/eller genanvendelige materialer samt muligheden for etablering af miljømæssige servicefunktioner tilstræbes et område opbygget efter miljørigtige principper, hvor der lægges vægt på en bymæssig tæthed og et byøkologisk perspektiv, og hvor økologiske tiltag fremstår i en integreret arkitektonisk sammenhæng, som peger mod en bæredygtig by.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. 472a, 472b, 472c, 472d, 472e, 472f, 472g, 472h, 472i, 472k, 472l, 472m, 1879, 1951, 1954 og 2323 Valby, København samt alle parceller, der efter den 1. februar 2015 udstykkes i området.

Stk. 2. Områdebetegnelse

Lokalplanområdet består af 2 områder betegnet IA og IIA som vist på tegning nr. 1.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Generelt

Områderne 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, sundhedsmæs-

sige og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdernes anvendelse til boliger og serviceerhverv.

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. 2. Fordeling

For område IA gælder, at området må anvendes til service-erhverv og ungdomsboliger.
For område IIA gælder, at boligandelen skal udgøre mindst 50 og højst 75 pct. af det samlede etageareal beregnet for området under ét.
Fordelingen af bolig- og erhvervsanvendelsen skal ske efter de retningslinjer, der fremgår af tegning nr. 2, jf. desuden stk. 7 om anvendelse af stueetager.

Stk. 3. Boligstørrelser

Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger, og mindst 20 pct. af boligerne skal være mellem 50 og 70 m². Ingen bolig må være mindre end 50 m². Andelen af små boliger beregnes i forhold til antallet af boliger. Bestemmelserne gælder for den enkelte ejendom og er eksklusive pulterrum i boligen.
Boliger for ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget for bestemmelser 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 m².

Kommentar

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. 4. Fællesanlæg

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 procent af etagearealet samt anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (miljøstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

Kommentar

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

Stk. 5. 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 erhverv, der umiddelbart er tilladt i boliger.

Stk. 6. 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. 7. Anvendelse af stueetager

Mindst 75 pct. af stueetagen langs de på tegning nr. 2 med fuld optrukket rød linje markerede byrumsforløb skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, cafeer og lignende, til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende, til udadvendte virksomhedsfunktioner, såsom foyer, reception, udstillingslokaler, showroom, kantine og lignende samt til udadvendte fritidsprægede og/eller kulturelle funktioner. Bestemmelserne gælder for etagearealet i lokaler orienteret mod det enkelte byrumsforløb under ét.

Stk. 8. Butiksareal

Det samlede bruttoetageareal til butiksformål i område IIA må ikke overstige 5.500 m², og butikker må alene etableres i stueetagen langs de i stk. 7 fastlagte byrumsforløb. Heraf kan der indrettes 3.500 m² på hjørnet af Vigerslev Allé og Gammel Køge Landevej, hvor der kan etableres en dagligvarebutik med et bruttoetageareal på op til 3.000 m². Bruttoetagearealet af hver af de øvrige butikker må ikke overstige 1.000 m² for dagligvarebutikker og ikke 500 m² for udvalgsvarebutikker.

Kommentar

For butiksareal i område IA gælder bestemmelserne i lokalplan nr. 391-1, ifølge hvilke der er en rummelighed på op til 500 m² butiksareal i i underområde I.
Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5 t indeholder særlige regler om beregning af bruttoetageareal til butiksformål.

§ 4. Vej- og stiforhold samt byggelinjer

Stk. 1.

Mod Gammel Køge Landevej opretholdes den eksisterende vejlinje, bortset fra strækningen mellem nordskel af matr. nr. 1879 ibid. og Vigerslev Allé samt i område IA, hvor den eksisterende byggelinje opretholdes med henblik på vejens udvidelse til 32 meters bredde, jf. tegning nr. 3.

Stk. 2.
Den interne trafikbetjening af området skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje i form af lokalgader og stier i princippet placeret som vist på tegning nr. 3 og snit vist på tegning nr. 7 (Pakkerivej). Blinde veje skal forsynes med vendepladser.
Herudover kan der, såfremt det er nødvendigt for betjening af den enkelte ejendom, udlægges og anlægges yderligere veje eller stier.

Stk. 3.
I område I A skal der etableres en trappe fra pladsen ved Gammel Køge Landevej til Poul Reichardts Vej. Trappen skal indrettes med rampe til at trække cykler.

Stk. 4.
Vejudlæg, der på tegning nr. 3 er vist med gul farve, kan ophæves, når betingelserne herfor er opfyldt.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. For område IA gælder:

a) Rummelighed
For området under ét må etagearealet ikke overstige 7.400 m².

b) Bebyggelsesplan
Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 3 viste principielle bebyggelsesplan med de viste etageantal.

c) Bebyggelsens højde
For bebyggelsen gælder de på tegning nr. 4 angivne etageantal på 2½ - 6½ etage. De angivne etageantal er eksklusive tagterrasser og tekniske anlæg på tag. For den markerede randzoner gælder, at bebyggelsen skal opføres med en gesimshøjde på 16 - 20 m.
For bebyggelse i indtil 6½ etage må gesimshøjden ikke overstige 20 m. Tagetager må opføres i en højde af indtil 3 m over de maksimale gesimshøjder. Tagetager kan udformes traditionelt eller som penthouseetage med en tilbagerykning på ikke under 1 m.
Etagehøjden i stueetager langs de på tegning nr. 2 markerede stueetager, jf. § 3, stk. 7, skal være 3,5 - 4 m, og gulve skal være i niveau med det ud for liggende terræn.

Kommentar

Ved skrånende terræn fastlægger Teknik- og Miljøforvaltningen niveauplaner.

d) Skrå højdegrænseplaner
Bebyggelsens højde må ikke overstige 0,8 × afstanden til anden boligbebyggelse og ikke 4/3 × afstanden til anden erhvervsbebyggelse.
Teknik- og Miljøforvaltningen kan tillade, at dette fraviges under forudsætning af, at beboelses-, opholds- og arbejdsrum opnår tilfredsstillende lysforhold. I forhold til parkeringshuse/etager ses der bort fra højdegrænsebestemmelserne.

e) Husdybde
Husdybden må ikke overstige 13 m. Altaner og eventuelle altangange medregnes ikke i husdybden. For erhvervsbebyggelse må husdybden ikke overstige 17 m. Ved sammenbygning i skel skal husdybden tilpasses husdybden på naboejendommen.

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

g) Mindre bygninger
Ud over den i pkt. b-e fastlagte bebyggelse må der opføres mindre bygninger i én etage, såsom pavilloner, orangerier, lysthuse, udhuse, cykelskure, tekniske anlæg, legehuse og lignende samt byøkologiske anlæg.

Stk. 2. For område IIA gælder:

a) Rummelighed
Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150 beregnet for området under ét. Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering samt de i henhold til pkt. g fastlagte porte kan etableres herudover. Det samme gælder tårne og skulpturelt udformede bygningsdele i øvrigt, tekniske opbygninger, åbne fælles tagterrasser/ opholdsarealer samt glasoverdækninger og åbne forbindelser, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn. Den maksimale bebyggelsesprocent må overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen.

b) Bebyggelsesplan
Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 4 viste principielle bebyggelsesplan. I bebyggelsesplanen indgår eksisterende bebyggelse, der forventes bibeholdt samt bevaringsværdig bebyggelse.

c) Bevaringsværdig bebyggelse
Bebyggelse, der på tegning nr. 4 er angivet som bevaringsværdig må ikke nedrives uden Teknik- og Miljøforvaltningens særlige tilladelse.

d) Bebyggelsens højde
For bebyggelsen gælder de på tegning nr. 4 angivne etageantal på 2½ - 5½ etage og 2½ - 6½ etage. De angivne etageantal er eksklusive tagterrasser og tekniske anlæg på tag.
For randbebyggelsen mod Vigerslev Allé mrk. X og Y gælder særligt, at den skal udformes med udsparinger svarende til mindst 20 pct. af facadelængden ved en reduktion af etageantallet med 1 – 2 etager uden mulighed for penthouseetage.
For de markerede randzoner gælder, at bebyggelsen skal opføres med en gesimshøjde på henholdsvis 10 - 16,5 m, 16 - 20 m og 12 - 20 m.

For bebyggelse i indtil 5½ etage må gesimshøjden ikke overstige 16,5 m, og for bebyggelse i indtil 6½ etage må gesimshøjden ikke overstige 20 m. Tagetager må opføres i en højde af indtil 3 m over de maksimale gesimshøjder. Tagetager kan udformes traditionelt eller som penthouseetage med en tilbagerykning på ikke under 1 m, dog ikke under 2 m mod Vigerslev Allé.
Højden af en eventuel trempel må ikke overstige 1 m.
Etagehøjden i stueetager langs de på tegning nr. 2 markerede stueetager, jf. § 3, stk. 7, skal være 3,5 - 4 m, og gulve skal være i niveau med det ud for liggende terræn.

Kommentar

Ved skrånende terræn fastlægger Teknik- og Miljøforvaltningen niveauplaner.

e) Skrå højdegrænseplaner
Bebyggelsens højde må ikke overstige 1,0 × afstanden til anden boligbebyggelse og ikke 4/3 × afstanden til anden erhvervsbebyggelse inden for hele området omfattet af lokalplan nr. 391-1. I forhold til boligbebyggelse i lokalplanens underområde I gælder dog, at højden ikke må overstige 0,8 × afstanden. Såfremt den ene eller begge de berørte bygningsdele er gavle gælder 4/3 × afstanden både for boliger og erhverv.
Teknik- og Miljøforvaltningen kan fravige dette under forudsætning af, at beboelses-, opholds- og arbejdsrum opnår tilfredsstillende lysforhold.
I forhold til parkeringshuse/etager ses der bort fra højdegrænsebestemmelserne.

f) Husdybde
Husdybden må ikke uden Teknik- og Miljøforvaltningens særlige godkendelse overstige 13 m. Altaner og eventuelle altangange medregnes ikke i husdybden. For erhvervsbebyggelse må husdybden ikke overstige 17 m.
Bestemmelserne er ikke til hinder for, at der i forbindelse med indretning af butikker mv. og/eller parkering etableres overdækkede stueplaner i hele karreens udstrækning, jf. § 7, stk. 4, pkt. a.

g) Porte
Der skal etableres de på tegning nr. 4 viste porte.

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

i) Mindre bygninger
Ud over den i pkt. b-f fastlagte bebyggelse må der opføres mindre bygninger i én etage, såsom pavilloner, orangerier, lysthuse, udhuse, cykelskure, tekniske anlæg, legehuse og lignende samt byøkologiske anlæg.
Drivhuse i smal baghave kantzone i gårdrum g 2, jf. § 7, stk. 4, pkt. b, skal udformes med glastag, der skråner med minimum 30 graders hældning ud fra facaden. De må opføres med en maksimal højde på 2,2 m og dybde på 2 m ud fra facaden. Drivhusene må ikke sammenbygges henover naboskel.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Generelt

Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal skabe en god virkning sammen med omgivelserne, herunder de eksisterende bygninger, og skal fremtræde med en høj arkitektonisk standard og materialekvalitet.
Nye bygninger skal have en proportionering og detaljeringsgrad, som harmonerer med de tilgrænsende bygninger, og sammenbygninger skal ske med respekt for eksisterende byggeri.
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 eventuelle altaner og/eller karnapper og med overflader i sammenhæng med bygningens arkitektoniske idé.
Bygningers overflader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer, såsom tegl, der kan være blank mur eller behandlet overflade, natursten, træ, metal og glas. Ved valg af facadematerialer til såvel nybyggeri som fornyelse af eksisterende bebyggelse skal der lægges vægt på materialernes patineringsevne. Bygningsoverflader i blank mur skal fremstå karakterfulde og have stor stoflighed i teglsten samt fuger i neutral farve.
Facade og tagmaterialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller virke blændende.
Farver på facader skal indgå i et samspil med nabobygninger samt de byrum, som bygningen relaterer sig til.

Stk. 2. Solenergi og grønne tage

Facader og tagflader kan, hvor det solorienteringsmæssigt er velbegrundet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi.
Flade tage og tage med lav taghældning skal så vidt muligt begrønnes.

Kommentar

Begrønning af tagflader bidrager til bæredygtigheden ved at forsinke og reducere regnvandets udledning til kloak, sænke lufttemperaturen om sommeren, reducere nedbrydningen af tagfladerne og optage CO_2.

Stk. 3. Vinduer

I boligbebyggelse må vinduer kun fremtræde i klart glas uden spejlende virkning. I erhvervslokaler kan der anvendes let tonet eller svagt coatet 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. 4. Aktive stueetager
Stueetager langs de på tegning nr. 2 markerede stueetager, jf. § 3, stk. 7, skal udformes som aktive og åbne facader, der understøtter det ønskede byliv i overensstemmelse med anvendelsesbestemmelserne, der lægger op til interaktion og kontakt mellem stueetage og byrum. Dette skal ske gennem etablering af åbne facadepartier og indgange.
Ved nybyggeri skal facaden, hvor der ingen kantzone er angivet, bearbejdes med mindst to særlige facadeelementer, der understøtter bylivet og en oplevelsesmæssig variation. Ved særlige facadeelementer forstås materialeskift, rytmeskift, høj detaljeringsgrad, opholdsnicher mv.

Stk. 5. Altaner
Boliger skal forsynes med opholdsaltaner eller terrasser. Bestemmelsen gælder ikke for ungdomsboliger.

Stk. 6. Adgange
Ved etagebebyggelse med boliger mod veje og andre færdselsarealer skal der etableres adgang til opgangene både fra gadeside og gårdside.

Stk. 7. Skiltning og reklamering
Skiltning, reklamering, lysinstallationer og andet facadeudstyr, herunder markiser og solafskærmning, skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver og lignende udføres således, at der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn opnås en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk, proportioner og detaljering. Facadebelysning må ikke ved styrke, blænding eller lignende være til gene for omgivelserne.

Stk. 8. Tekniske anlæg
Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt 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.

Stk. 9. Antenner
Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt. Paraboler må ikke placeres på tagflader, facader eller gavle synlige fra veje og pladser.

Stk. 10. For bevaringsværdig bebyggelse i område IIA gælder særligt:
a) Enhver ombygning, ændring eller istandsættelse skal udføres i overensstemmelse med bebyggelsens oprindelige fremtræden, udtryk og detaljering og må kun ske efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse. Ændring af facader skal udføres således, at der tilvejebringes en god helhedsvirkning i det samlede arkitektoniske udtryk og i forhold til lodrette og vandrette inddelinger af facaden. Arkitektoniske detaljer, såsom vinduer og døre, indfatninger, gesimser og lignende, skal udformes under hensyntagen til facadens udtryk.
b) For Montagehallen gælder, at den kan opdeles i indtil tre mindre bygninger efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.
c) Facader i blank mur må ikke overfladebehandles.
d) Farver skal tage udgangspunkt i traditionen for den pågældende bygnings stilart.
e) Tagrender og nedløb mv. skal udføres i zink, stål eller lignende.

Stk. 11. For ny bebyggelse i område IIA gælder særligt:
a) Facader skal gives markante og varierede arkitektoniske udtryk dannet eksempelvis ved udsparinger, karnapper, terrasser, balkoner og altaner. Bebyggelsen på hjørnet af Vigerslev Allé og Gammel Køge Landevej skal i udformning og materialekarakter udnytte og understrege den markante placering.
b) Afskærmning/rækværker på tagterrasser, herunder på de i § 5, stk. 2, pkt. d, fastlagte udsparinger i randbebyggelsen mod Vigerslev Allé, skal placeres og udformes på en sådan måde, at de efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn ikke er til lysmæssig eller anden gene for de omboende, jf. også § 7, stk. 10.

§ 7. Ubebyggede arealer, byrum og parkering

Stk. 1. Friarealer
Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal i område IIA være af størrelsesordenen 40 pct. af boligetagearealet, dog 30 pct. af etagearealet til kollegie- og ungdomsboliger, samt 10 pct. af erhvervsetagearealet.
I område IA skal friarealet være af størrelsesordenen 30 pct. af etagearealet til kollegie- og ungdomsboliger samt 20 pct. af erhvervsetagearealet. 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, 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 hvert område under ét.
Friarealet skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere.

Stk. 2. Indretning
Friarealerne skal indrettes med henblik på i samspil med de tilgrænsende bebyggelser at skabe attraktive byrum, hvor der inviteres til færdsel, ophold, fysisk aktivitet, leg og underholdning. Friarealerne skal indeholde områder, som har en særlig udformning rettet mod børns leg. Disse områder skal tilgodese forskellige aldersgrupper og skal være sanseligt og motorisk udfordrende for børn. Områder til mindre børn skal placeres i umiddelbar tilknytning til boligerne. Legeområderne integreres i den landskabelige og byrumsmæssige udformning af friarealerne i øvrigt. Friarealer

til eventuelle institutioner for børn og unge skal anlægges i direkte tilknytning hertil og skal kunne anvendes af områdets beboere uden for åbningstiden. Udformningen af friarealerne skal ske efter overordnede ideer med henblik på at sikre variation, at tilbyde bymæssige faciliteter samt at medvirke til at skabe attraktive og oplevelsesrige byrum. På tegning nr. 5 er markeret byrum, der kræver en særlig bearbejdning i forhold til kvalitet og samspil mellem bebyggelse, beplantning, øvrig inventar, belægning, tilstødende vej- og stiforløb og oplevelsesmuligheder. I stk. 3-6 er der optaget nærmere bestemmelser om disse byrum.

Kommentar

Udformningen af friarealerne skal ses i sammenhæng med anlæg af de tilstødende vejarealer fastlagt i § 4, stk. 2. Desuden henvises der til de generelle bestemmelser i stk. 10-19 om indretning af terrasser, bevaring og nyplantning af træer, parkering, hegning, tilgængelighed og belysning.

Stk. 3. Generelt for alle byrum gælder:

a) Der skal etableres træbeplantning i et omfang som principielt angivet på tegning nr. 5.
b) Byrum samt gang- og cykelforbindelsen og kantzonerne, som vist på tegning nr. 5, skal udformes, så de fremstår som dele af en helhed, og skal derfor indeholde sammenbindende elementer indenfor design af fast møblering, belysning, samt træ – og plantesorter.
c) Byrum med mulighed for kørsel (brandredning mv.) skal anlægges med et mindst 4 m bredt bredt areal med fast belægning, jf. principsnit vist på tegning nr. 7.

Stk. 4. Gårdrum

Der etableres 5 forskellige gårdrumstyper g1 - g5, som angivet på tegning nr. 5, for hvilke der gælder:

a) Type 1.
Etableres som hævede gårdrum med kantzoner som angivet på tegning nr. 5. Gårdrummet udformes med veldefinerede bede, med lette og flerstammede træer samt rumskabende underbeplantning. Der etableres fælles opholdszoner flere steder i gårdrummet i form af udsparinger i bedene og langs bedenes kanter.
b) Type 2.
Som angivet på tegning 5 skal gårdrummene udformes med et afgrænsningsbælte, jf. stk. 9, der udgør den høje og tætte vegetation i rummet. Gårdrummets fællesarealer anlægges med en overvejende, sammenhængende græsflade og med rumskabende buske og træer der zoneinddeler rummet. Rummet skal indrettes med minimum tre legeområder, der kan indeholde faciliteter, der understøtter små børns leg. I forbindelse med legearealerne skal der etableres opholdsmuligheder og skyggegivende beplantning
Der anlægges en større gårdrumsplads med fast belægning, samt flere mindre opholdspladser samt bede til dyrkning. Der må etableres mindre enheder af cykelparkering integreret med beplantning.
c) Type 3.
Gårdrummet etableres med kantzoner, som angivet på tegning 5. Fællesarealet skal anlægges med en parklignende struktur bestående af en græsflade med jævnt fordelte, store træer samt buskbeplantninger. Arealet opdeles i forskellige koter, der opdeler rummet i mindre zoner og understreger primære forbindelseslinjer. Der etableres legearealer, der kan indholde faciliteter til små børn i nær tilknytning til de private baghaver. I forbindelse med legearealerne etableres opholdsmuligheder og skyggegivende beplantning. Der anlægges en større gårdrumsplads med fast belægning, samt flere mindre opholdspladser med skærmende beplantning. Der må etableres mindre enheder af cykelparkering integreret med beplantning.
d) Type 4.
Gårdrummet etableres med kantzoner som angivet på tegning nr. 5. Fællesarealerne anlægges med en tæt og frodig mellemskalabeplantning, som buske og græsser. Der plantes større skyggegivende træer i forbindelse med lege- og opholdsområder. Der anlægges en større gårdrumsplads med fast belægning, samt flere mindre opholdspladser. Pladserne anlægges som udsparinger i den tætte beplantning. Der etableres legearealer, der kan indholde faciliteter til små børn i nær tilknytning til kantzonerne. Der må etableres mindre enheder af cykelparkering integreret med beplantning.
e) Type 5,
Gårdrummet etableres med kantzoner, som angivet på tegning 5. Fællesarealerne anlægges med en grøn karakter bestående af en græsflade med belagte forbindelseslinjer og grupperinger af store og mellemstore træer. Der skal etableres to fælles opholdspladser med fast belægning, samt et areal indeholdende underlag og faciliteter til sportsaktiviteter. Sports- og opholdspladserne skal udformes med delvist skærmende beplantning. Skurbebyggelse og cykelparkering skal integreres med beplantning.

Stk. 5. Ankomstpladser

Der etableres 2 ankomstpladser a1-a2, som angivet på tegning nr. 5 for hvilke der gælder:

a) Ankomstplads a1
Skal etableres med træbeplantning og regnvandsbede. Pladsen skal indrettes med et robust og skulpturelt udformet fast opholdsmøbel.
b) Ankomstplads a2
Skal etableres med træbeplantning og grønne regnvandsbede. Pladsen indrettes med en rumlig og identitetsskabende stålstruktur, der spænder ud mellem pladsens øst- og vestlige facader. Der etableres ikke kommercielle opholdsmuligheder både i forbindelse med beplantningen og langs den vestvendte facade.

Stk. 6. Boligpladser

Der etableres, 7 boligpladser, b1-b7 som angivet på tegning nr. 5 for hvilke der gælder:

For boligplads b1 og b2 gælder, at de skal indeholde minimum ét stort træ, samt en gruppe af træer med rumskabende underbeplantning, og der skal være mulighed for et større robust opholds-/legemøbel og et robust, langstrakt bord- /bænkesæt. Pladserne markeres med et skift i belægningstype- eller skala.
For boligpladserne b3- 7 gælder det, at de skal indeholde minimum ét stort træ, et fast opholdsmøbel, en fast legefacilitet som eksempelvis et element til vandleg, og med mulighed for gynger, legehus, sandkasse el. lign. Pladserne markeres med et skift i belægningstype- eller skala.

Stk. 7. Maskintorvet
Maskintorvet skal anlægges som et stort sammenhængende byrum, der brydes op af rumskabende beplantning, som træer og bede med lav- og mellemhøj beplantning som vist på tegning nr. 6
Beplantningen skal være mangfoldig og bidrage til oplevelsen af rummene som værende visuelt, sanseligt og rumligt varierede.
Pladsen skal indeholde ophold- og legepladser, som angivet på tegning nr. 6.
De nord- og sydlige pladser skal etableres som mere åbne rum indeholdende underlag og faciliteter til fysiske aktiviteter Jernkonstruktioner inspireret af områdets industriarkitektur opsættes som identitetsskabende elementer på pladserne
Fordelt over hele pladsen etableres større og mindre grupper af opholdsmuligheder med både solrige og skyggefulde placeringer.

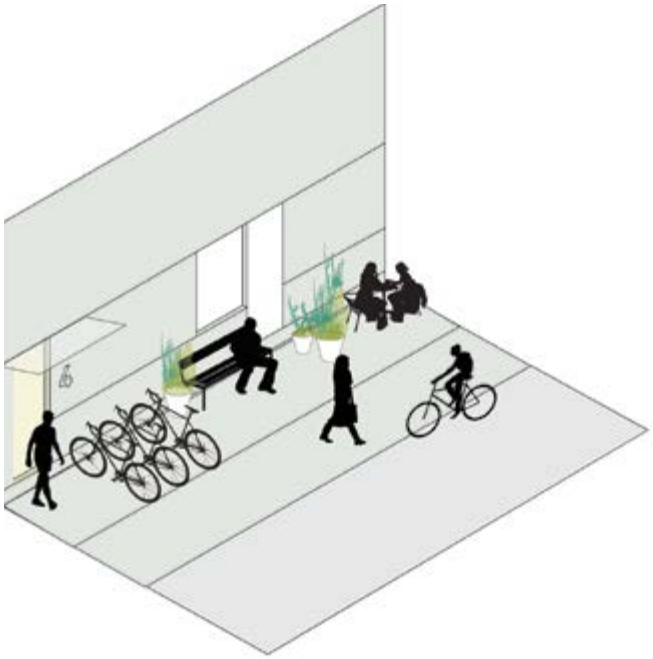
Stk. 8. Kantzoner
Der skal etableres kantzoner, som angivet på tegning nr. 5 og 6. Kantzoner skal ligge uden for vejareal og skal udformes i samspil med anvendelser og arkitektoniske udformning af stueetagerne i de tilgrænsende bebyggelser:

a) Brede urbane kantzoner skal, jf. figur 1, etableres i en minimumsdybde på 3 m ud fra facaden. Ved boliger skal kantzonen hegnes med gitterhegn i maksimalt 1,3 m højde. Kantzonen skal ved de primære indgange, udformes med mindre enheder af cykelparkering og opholdsmulighed integreret i beplantning. Dette omfatter ikke indgange til boliger i stueetagen.
b) Smalle urbane kantzoner skal, jf. figur 2, etableres i en minimumsdybde på 1,4 m ud fra facaden. Kantzonen skal udformes med faste opholdsmøbler, plantebede og mindre enheder til cykelparkering, så der dannes en afstand mellem stueetagens bolig og det omgivende byrum, der samtidig indbyder til kortere ophold.
c) For brede grønne kantzoner gælder, at de, jf. figur 3, skal etableres i en minimumsdybde på 3 m ud fra facaden. Ved boliger skal de mod naboskel indrettes med faste, begrønnede hegn i maksimalt 1,3 m højde. Mod det omgivende byrum skal afgrænsning etableres som vildt hegn, med en plantediversitet og frodighed, der giver kantzonen forhavekarakter. Ved primære indgange skal kantzonen udformes med mindre enheder af cykelparkering og opholdsmulighed integreret med beplantning. For kantzoner mod Maskintorvet gælder, at de må hegnes med gitterhegn og eller hæk til alle tre sider i maksimalt 1 m højde.
d) Smalle grønne kantzoner skal, jf. figur 4, etableres i en minimumsdybde på 2 m ud fra facaden. Ved boliger skal kantzonen hegnes med hæk eller vildt hegn i maksimalt 1, 3 m højde. Kantzonen kan punktvis indrettes med cykelparkering integreret med beplantning.
e) Brede baghavekantzoner skal, jf. figur 5, etableres i en minimumsdybde på 5 m ud fra facaden. Kantzonen etableres med hæk eller vildt hegn i maksimalt 1,3 m højde. Der må dog fra facaden og ud hegnes med fast hegn i maksimalt 1,6 m højde i 50 % af kantzonens dybde. Fast belægning må højst udgøre 50 % af det resterende areal. Der må indenfor kantzonen plantes mindre træer.
f) Smalle baghavekantzoner skal, jf. figur 5 (b), etableres i en minimumsdybde på 3 m ud fra facaden. Kantzonen skal hegnes med fast hegn eller hækbeplantning i maksimalt 1,3 m højde. Der må desuden plantes mindre, enkeltstående, flerstammede træer. Fast belægning må højst udgøre 75 % af det resterende areal.
I smalle baghavekantzoner mod gårdrumstype 2 må desuden opføres mindre drivhuse i 30 % af kantzonerne. (Jf. § 5 stk. 2, pkt. i)
g) Brede kommercielle kantzoner skal etableres i en minimumsdybde på 2 m fra facaden. I forbindelse med publikumsorienterede funktioner skal kantzonen udformes med henblik på flytbare funktioner som skiltning, vareudstilling og lignende.
h) Smalle kommercielle kantzoner skal, jf. figur 6, etableres i en minimumsdybde på 1,2 m ud fra facaden. I forbindelse med publikumsorienterede funktioner skal kantzonen udformes med henblik på flytbare funktioner som skiltning, vareudstilling og lignende. I forbindelse med indgangspartier til boliger skal kantzonen indrettes med grønne elementer som facadebeplantning eller lignende samt opholdsmuligheder. Der må etableres mindre enheder af cykelparkering i kantzonen.
i) Opholdskantzoner skal, jf. figur 7, etableres i en minimumsdybde på 0,8 m ud fra facaden og indrettes med opholdsmuligheder samt grønne elementer. Kantzonen skal i sin udformning medvirke til at aktivere facadeforløbet og visuelt opbryde facadestrækket i mindre dele.

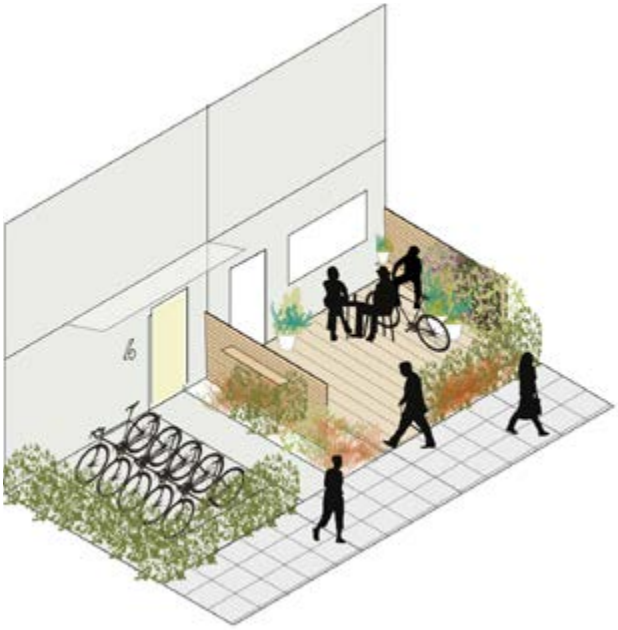
Stk. 9. Grønt afgrænsningsbælte
Der etableres, som angivet på tegning 5, et grønt afgrænsningsbælte, der kan danne en frodig afgrænsning mellem gårdrum og det offentlige byrum og fungere som regnvandsforsinkelsesbed. Bæltet skal etableres, jf. figur 5 (a), med en dybde varierende fra 1,5 til 4 m og indeholde både lave og mellemhøje vækster, samt mellemhøje træer som vist på figur 8. Arterne skal være forenelige med regn-

Principdiagrammer

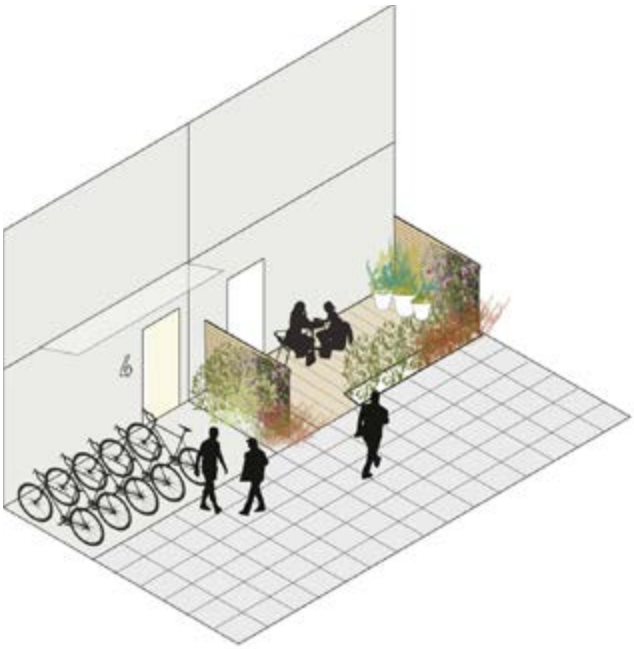
Figur 1. Principdiagram for bred urban kantzone



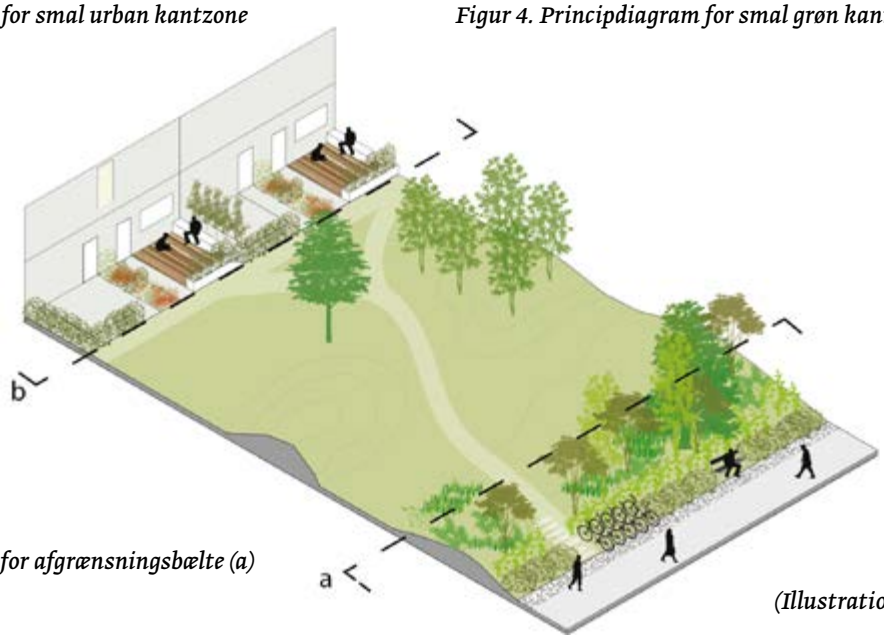
Figur 2. Principdiagram for smal urban kantzone



Figur 3. Principdiagram for bred grøn kantzone



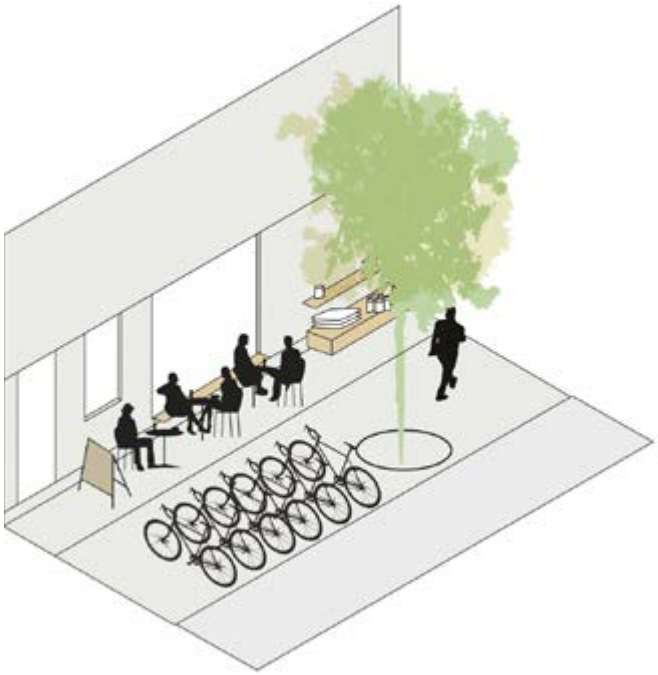
Figur 4. Principdiagram for smal grøn kantzone



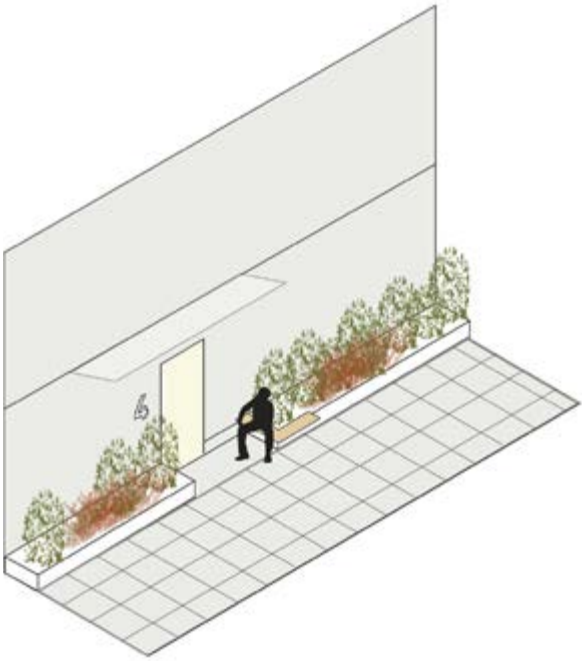
Figur 5. Principdiagram for afgrænsningsbælte (a) og baghavekantzone (b).

(Illustrationer Gehl Architects).

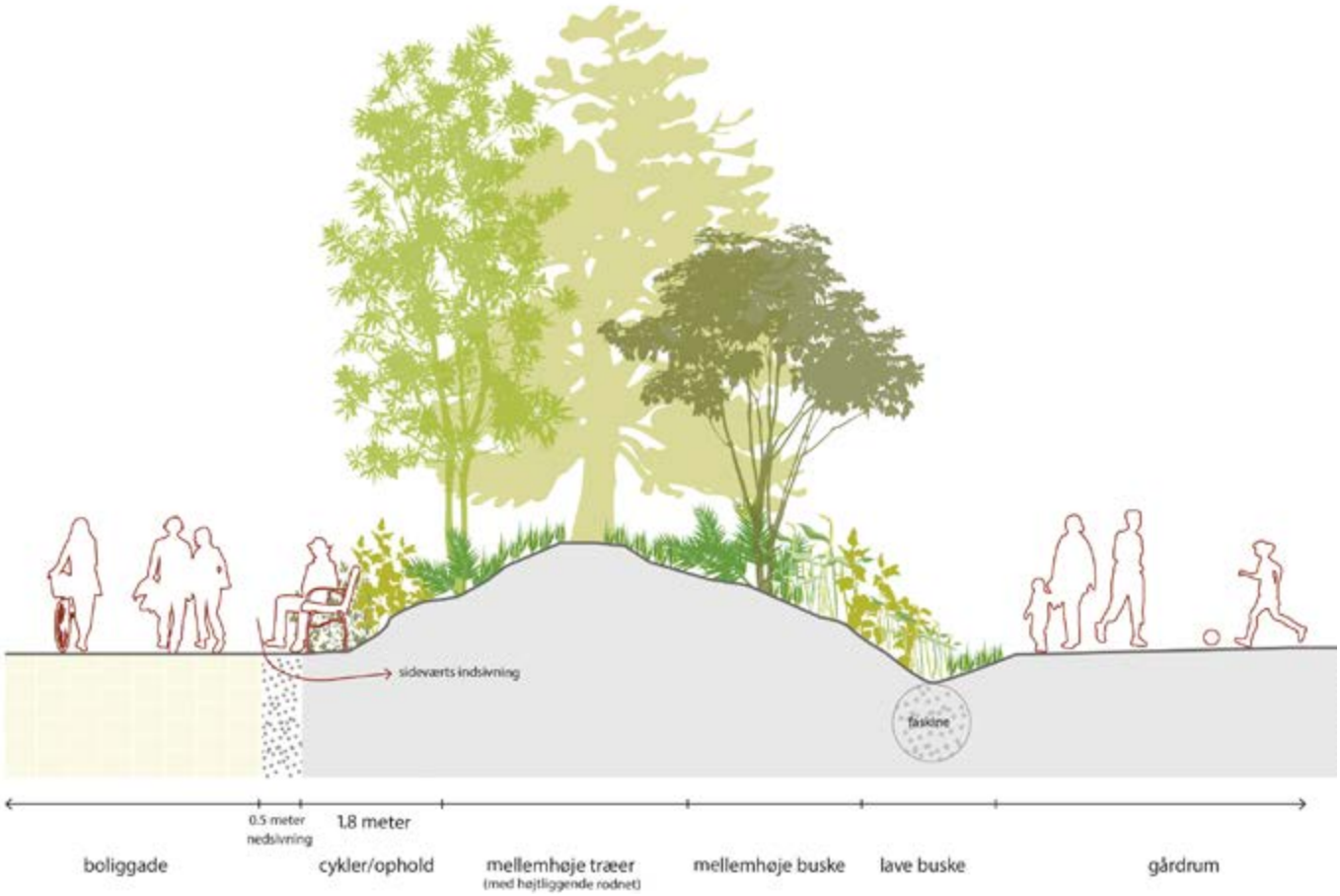
Principdiagrammer



Figur 6. Principdiagram for smal kommerciel kantzone



Figur 7. Principdiagram for opholdskantzone



Figur 8. Principsnit for afgrænsningsbælte.

(Illustrationer Gehl Architects).

vandsforsinkelse. Bæltet udformes med en eller flere faste opholdsbænke, henvendt mod offentligheden.
Der etableres minimum én forbindelse igennem bæltet.
Der må i tilknytning til forbindelsens udmunding mod byrummet etableres mindre enheder af ikke dominerende cykelparkering, der skal integreres i beplantningen.

Stk. 10. 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.

Stk. 11. Fællesanlæg.
Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

Stk. 12. Gang- og cykelsti
Der fastlægges en offentligt tilgængelig hovedsti i form af cykel- og gangstiforbindelse på Maskintorvet mellem Pakkerivej og Kirsten Walthers Vej med et principielt forløb som angivet på tegning nr. 3 og 6. Stien skal anlægges med fast belægning og i en bredde på mindst 4 meter. Udformningen skal med hensyn til belægning, belysning m.v. udformes i sammenhæng med den øvrige indretning af byrummet, jf. stk. 7. Stien skal udformes således, at den i særlig grad indbyder til benyttelse som tryg adgang til og gennem området.

Stk. 13. Bevaringsværdige træer
De på tegning nr. 5 viste bevaringsværdige træer må ikke fældes eller beskæres uden særlig tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen.

Kommentar
Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer forudsætter dispensation, der vil blive givet, hvis træerne er syge eller døde. Det vil blive betinget, at der sker en genplantning af træer.
For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder, så træerne ikke påføres skader. I forbindelse med byggeri skal der indsendes en redegørelse om beskyttelse af eksisterende beplantning og træer i byggeperioden til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen.
'Normer for anlægsgartnerarbejder' bør følges ved anlæg af friarealerne.

Stk. 14. Nyplantning af træer
For træer plantet i muld gælder, at de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m^2 bed pr. træ. For træer plantet i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk gælder, at der som minimum skal være 15 m^3 rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m^2 omkring stammen være åbent muldbed.

Kommentar
For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenlige bærelag, anbefales det, at plantehullet er mindst 1 m dybt, og at eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer bør bedet være mindst 1,5 meter dybt, og overkant af bedet højst placeres 0,8 meter over de befæstede arealer. Beplantning på dæk bør have minimum 0,5 meter muldlag.

Stk. 15. Bilparkering
Parkeringsdækningen skal være i størrelsesordenen og højst 1 parkeringsplads pr. 200 m^2 etageareal, dog 1 plads pr. 300 m^2 etageareal til kollegie- og ungdomsboliger og 1 plads pr. 400 m^2 til transformer samt i størrelsesordenen og højst 1 plads pr. 100 m^2 etageareal til butiksformål samt til erhverv i område IA. Højst 10 pct. af parkeringsdækningen i område IIA må indrettes på terræn primært til af- og pålæsning samt handicap- og gæsteparkering. Parkering i konstruktion skal i område IIA indrettes i parkeringskældre og eventuelt i den vestlige del af stueplan i den vestlige karré mod Vigerslev Allé. Tilkørsel til parkeringskældre skal ske på en trafikalt sikker måde og skal ske via ramper placeret i princippet som vist på tegning nr. 3.
Parkering på terræn uden for vejareal er ligeledes vist på tegning nr. 3.
Parkering på private fællesveje inden for området medregnes ved beregning af parkeringsdækningen.
På arealet mellem de 2 karreer mod Vigerslev Allé må der etableres varetilkørsel ensrettet fra Vigerslev Allé som vist på tegning nr. 3.

Kommentar
For område IA gælder bestemmelserne om andel af parkering i konstruktion i § 7, stk. 3, i lokalplan nr. 391. I forhold til parkeringskravet i lokalplan nr. 391 er der et overskud af parkeringspladser i lokalplanens område I, som dækker kravet til nybyggeri i område IA.

Stk. 16. Cykelparkering
Der skal etableres mindst 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m^2 boligetageareal, 0,5 pladser pr. studerende og ansat for uddannelsesinstitutioner, 1,5 pladser pr. 100 m^2 ældre- og plejeboliger samt arbejdspladser generelt og 4 pladser pr. 100 m^2 for ungdomsboliger samt for butikker. Til særligt pladskrævende cykler skal der etableres 1 parkeringsplads pr. 1.000 m^2 etageareal ved boliger, detailhandel og andre intensive besøgsmål.

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. 17. Hegning
Ubebyggede arealer skal henligge uindhegnede og må ikke forsynes med adgang forbudt skilte eller lignende. Friarealer til eventuelle daginstitutioner skal 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 i overensstemmelse med bestemmelserne om kantzoner i stk. 8.

Stk. 18. Tilgængelighed
Veje, stier, adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes på og opholde sig i, og tilgodeser tilgængelighed for alle. I det hævede gårdrum i område I skal der etableres offentlig passagemulighed langs grænsen mod område III i princippet som vist på tegning nr. 3.

Stk. 19. Belysning
Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området, og der skal tages hensyn til nattehimlens mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

§ 8. Forureningsgener

Stk. 1. Støj fra trafik
Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vej- og jernbanetrafik, jf. dog § 5, stk. 1 og 2.
For forureningsfølsom anvendelse som boliger og dagsinstitutioner gælder, at det indendørs støjniveau med åbne vinduer (0,35 m^2) i sove- og opholdsrum i boliger og institutioner ikke må overstige Lden 46 dB fra vejtrafik og Lden 52 dB fra jernbanetrafik.
De tilsvarende krav for det indendørs støjniveau i kontor- og hotelbyggeri med åbne vinduer er Lden 51 dB fra vejtrafik og Lden 57 dB for jernbanetrafik. I kontorer mv. kan luftudskiftning dog sikres på anden vis end ved oplukkelige vinduer.
For udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige Lden 58 dB fra vejtrafik og Lden 64 dB fra jernbanetrafik.
Bestemmelserne indebærer, at der ved opholdsarealer til boliger skal etableres støjskærme som vist på tegning nr. 3, jf. stk. 3.
Grænseværdien for vibrationer fra jernbane er 75 dB (KB-vægtet accellerationsniveau).

Stk. 2. Støj fra virksomheder
Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, jf. dog § 5, stk. 1 og 2, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

Stk. 3. Betingelse for ibrugtagning
a) Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.
b) Det er en betingelse for ibrugtagning af ny boligbebyggelse i den nordvestlige del af område IIA, at der er etableret en 3 m høj støjskærm med en placering som vist på tegning nr. 3.
c) Det er en betingelse for ibrugtagning af ny boligbebyggelse mod Gammel Køge Landevej i område IIA, at der etableres to mindst 6 m høje støjskærme mellem bebyggelserne som vist på tegning nr. 3. Støjskærmene skal udformes i stål og glas i samspil med bebyggelsens arkitektur.

Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledninger nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvori der bruges 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. Desuden henvises der til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" med tillæg og til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" med tillæg af juli 2007.

§ 9. Bæredygtighed og regnvand

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 (fx vuggestuer og børnehaver), hospitaler og plejehjem og andre institutioner for særligt følsomme grupper (fx fysisk og psykisk handicappede).
Der bør arbejdes med muligheden for, at regnvand også kan bruges i forbindelse med de rekreative grønne og blå elementer. Desuden bør regnvand fra andre ikke trafikbelastede overflader opsamles og genbruges eller nedsives blandt andet ved brug af permeable belægninger. Af Københavns Kommunes spildevandsplan 2011 fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt inden for egen matrikel. Dette krav kan opfyldes også ved fællesanlæg, der omfatter hele eller dele af lokalplanområdet. Hvis en bygherre ikke mener, at det er muligt at opfylde kravet, skal der foreligge dokumentation herfor.
Også andre bestemmelser i lokalplanen afspejler ønsket om bæredygtighed, herunder muligheden for solcelle- og solfangeranlæg.

§ 10. 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.

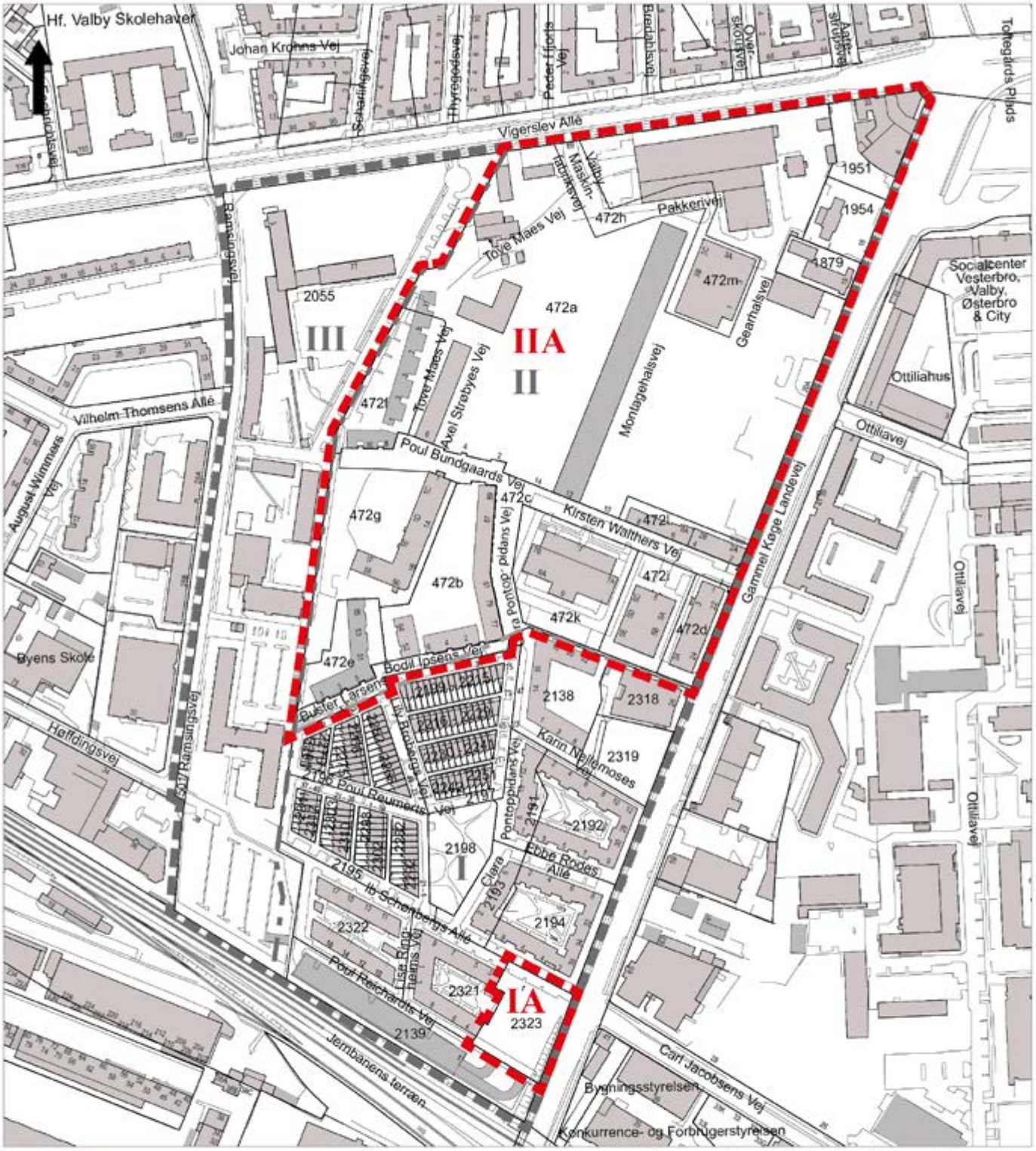
§ 11. Ophævelse af lokalplan

Lokalplantillægget ophæver – for så vidt angår de af lokalplantillægget omfattede arealer – følgende bestemmelser i lokalplan nr. 391 F.L. Smidth II, bekendtgjort den 5. oktober 2005 § 1, § 2, § 3, § 4, stk. 2, 4, 5 og 6, § 5, § 6, § 7 og § 11 samt tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 391, bekendtgjort den 31. januar 2009.

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 – Lokalplanområdets afgrænsning



Grænse for lokalplantillæg nr. 2

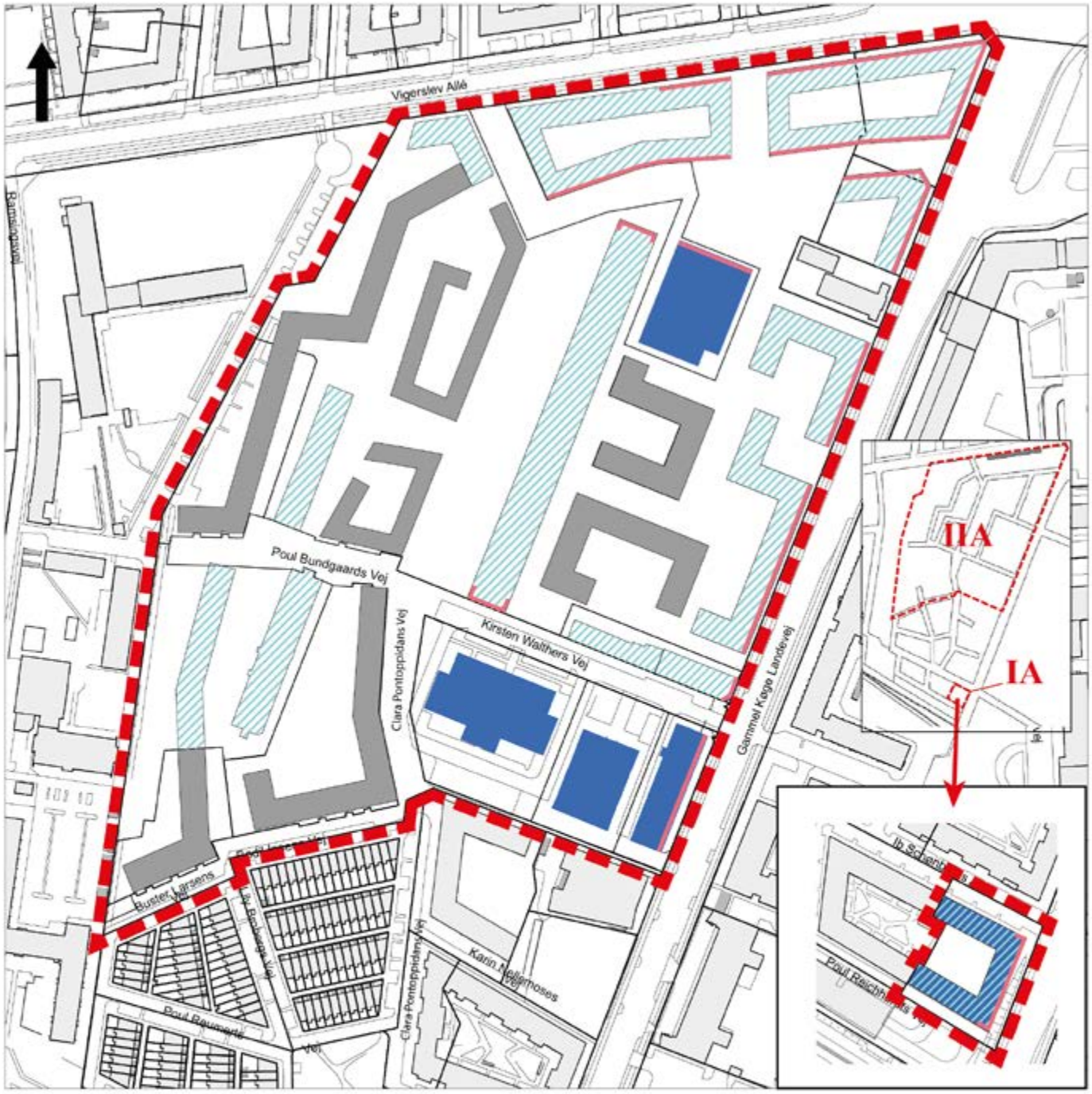
IA og IIA Områdebetegnelse i tillægsområdet

Grænse for lokalplan nr. 391-1

Grænse mellem underområder i lokalplan nr. 391-1

I, II og III Underområder i lokalplan nr. 391-1

Tegning nr. 2 – Anvendelse



Grænse for tillægsområde nr. 2

Udadvendte facader: Krav om publikumsorienterede serviceerhverv og andre udadvendte funktioner (75 pct. af facadelængden)

0 50 100 150 200 m

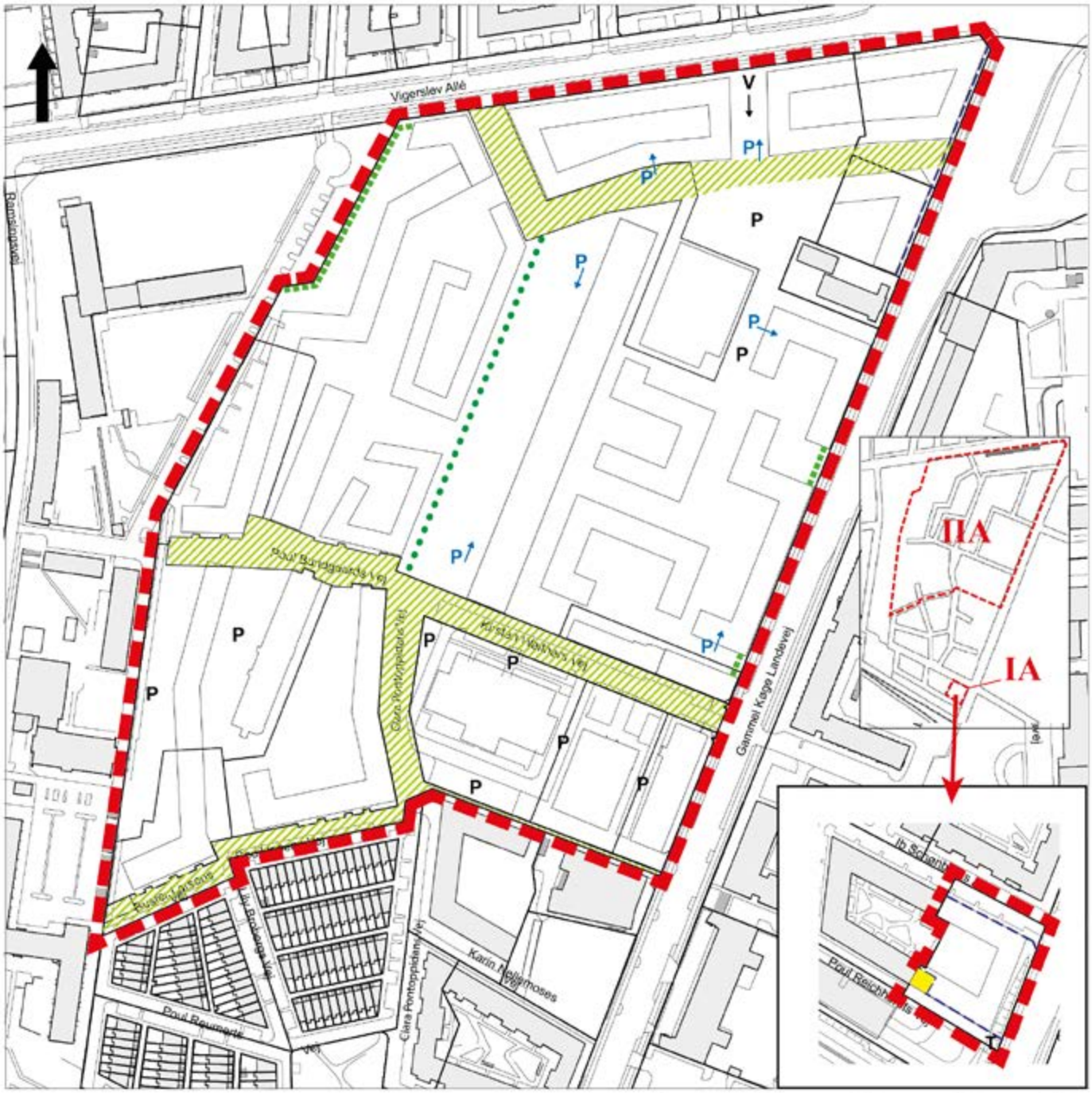
Boliger

Boliger og/eller serviceerhverv

Ungdomsboliger og/eller serviceerhverv

Serviceerhverv

Tegning nr. 3 – Vej- og stiforhold



Grænse for tillægsområde nr. 2

Byggelinje (vejudvidelseslinje)

Hovedsti (principielt forløb)

Lokalgader og sti

P→ Tilkørsel til parkering i kælder/stueplan, jf. § 7, stk. 15

P Parkering på terræn uden for vejareal

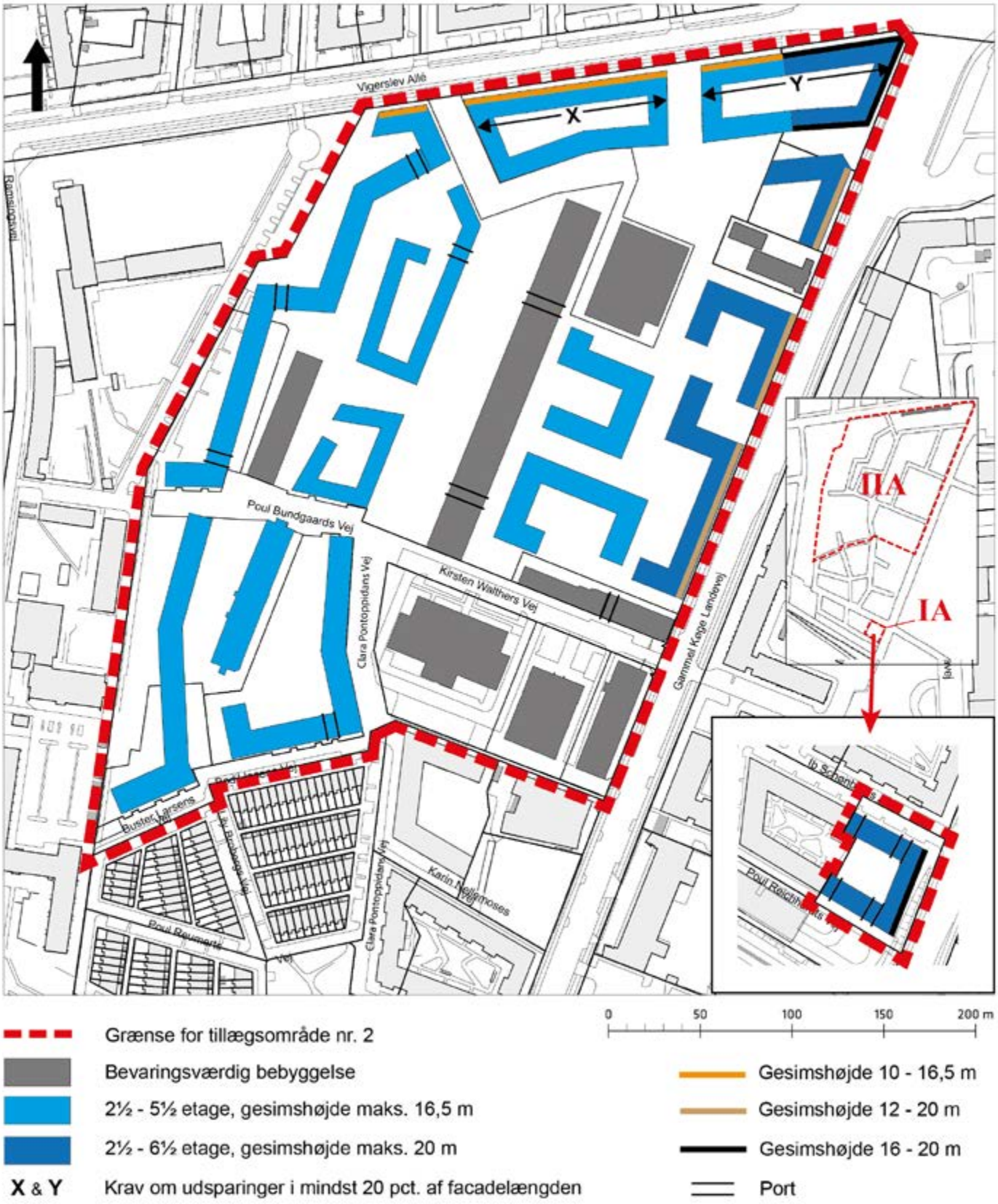
V→ Ensrettet varetilkørsel, jf. § 7, stk. 15

T Trappe med rampe til at trække cykler

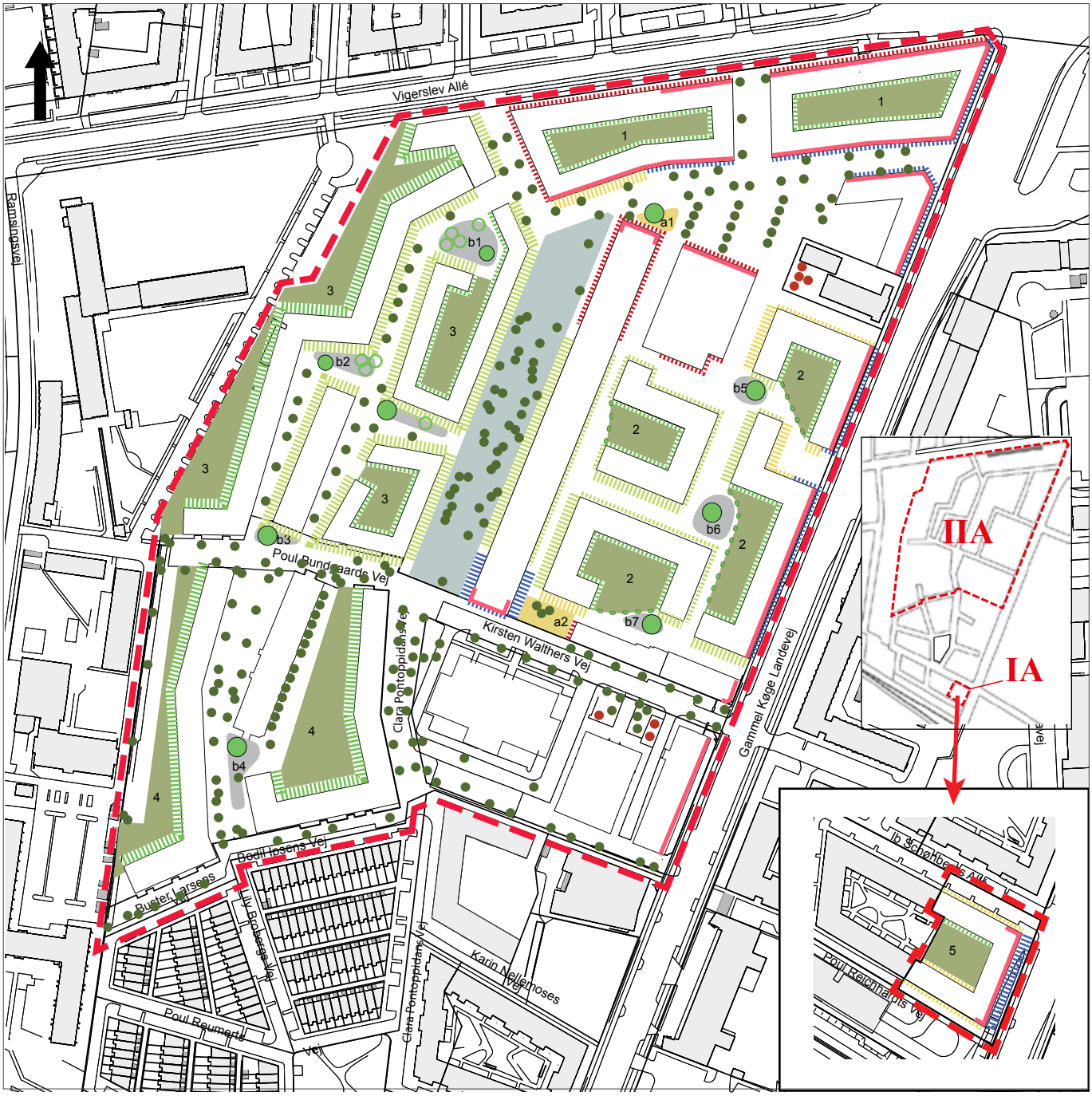
Støjskærm ved boligbebyggelse

Vejudlæg, der kan ophæves

Tegning nr. 4 – Bebyggelsesplan



Tegning nr. 5 – Byrum og kantzoner



Grænse for tillægsområde nr. 2

0 50 100 150 200 m

- Bred/smal grøn kantzone
- Bred/smal urban kantzone
- Bred/smal baghave kantzone
- Bred/smal kommerciel kantzone
- Opholdskantzone
- Grønt afgrænsningsbælte
- Udadvendte facader: Krav om publikumsorienterede serviceerhverv og andre udadvendte funktioner (75 pct. af facadelængden)

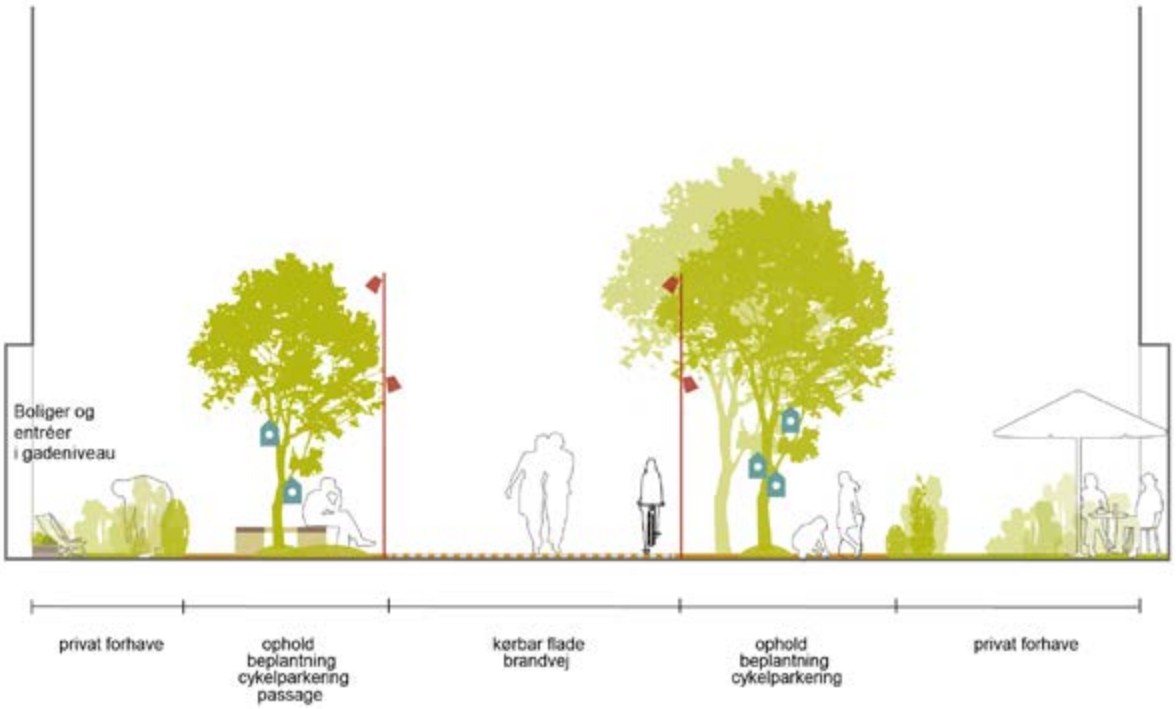
- g1-g5 Gårdrum
- a1-a2 Ankomstplads
- b1-b7 Boligpladser
- Maskintorvet
- Bevaringsværdige træer
- Nye træer
- Grupper af træer
- Større karaktergivende træer

Tegning nr. 6 – Byrum – Maskintorvet

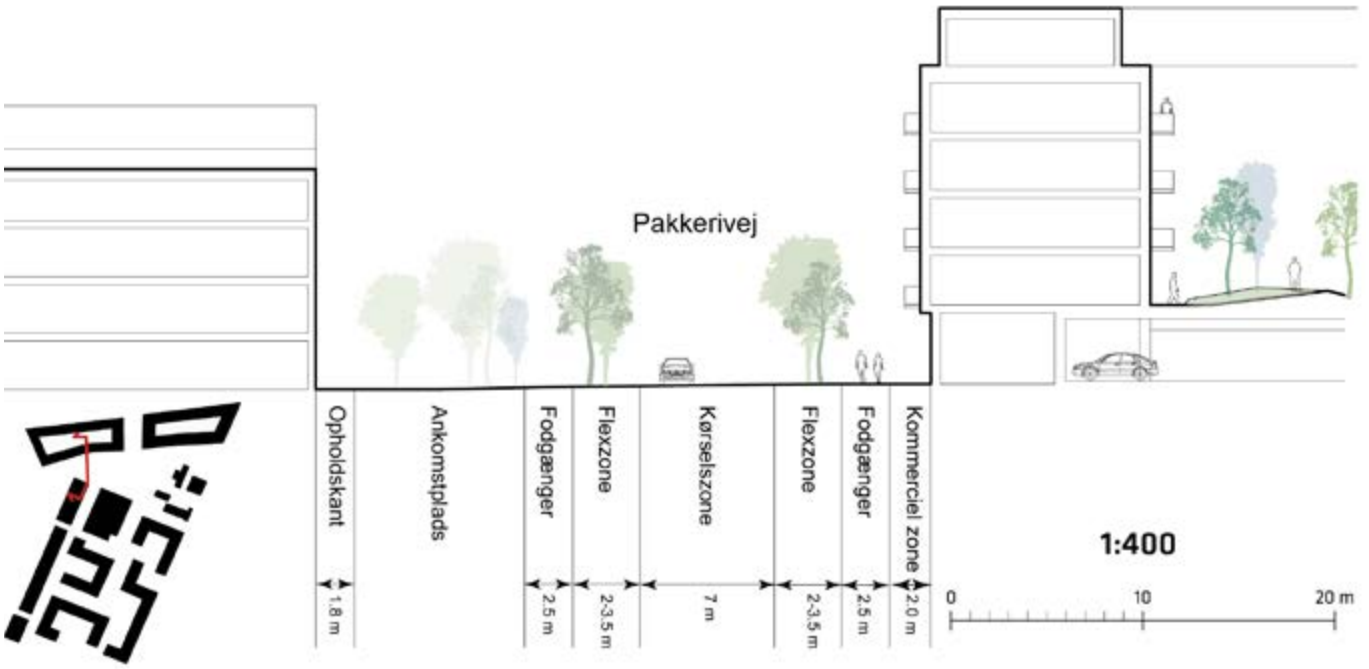
Bred grøn kantzone
Bred kommerciel kantzone
Opholdskantzone
Udadvendte facader: Krav om publikumsorienterede serviceerhverv og andre udadvendte funktioner (75 pct. af facadelængden)
Nye træer

Byrummets udstrækning
Adgange til p-kælder
Rampe
Beplantningszoner
Nordlig plads
Sydlig plads
Boldbane
Lege- opholdspladser
Konstruktionselementer
Cykelzone
Vigtige ganglinje

Tegning nr. 7 – Snit

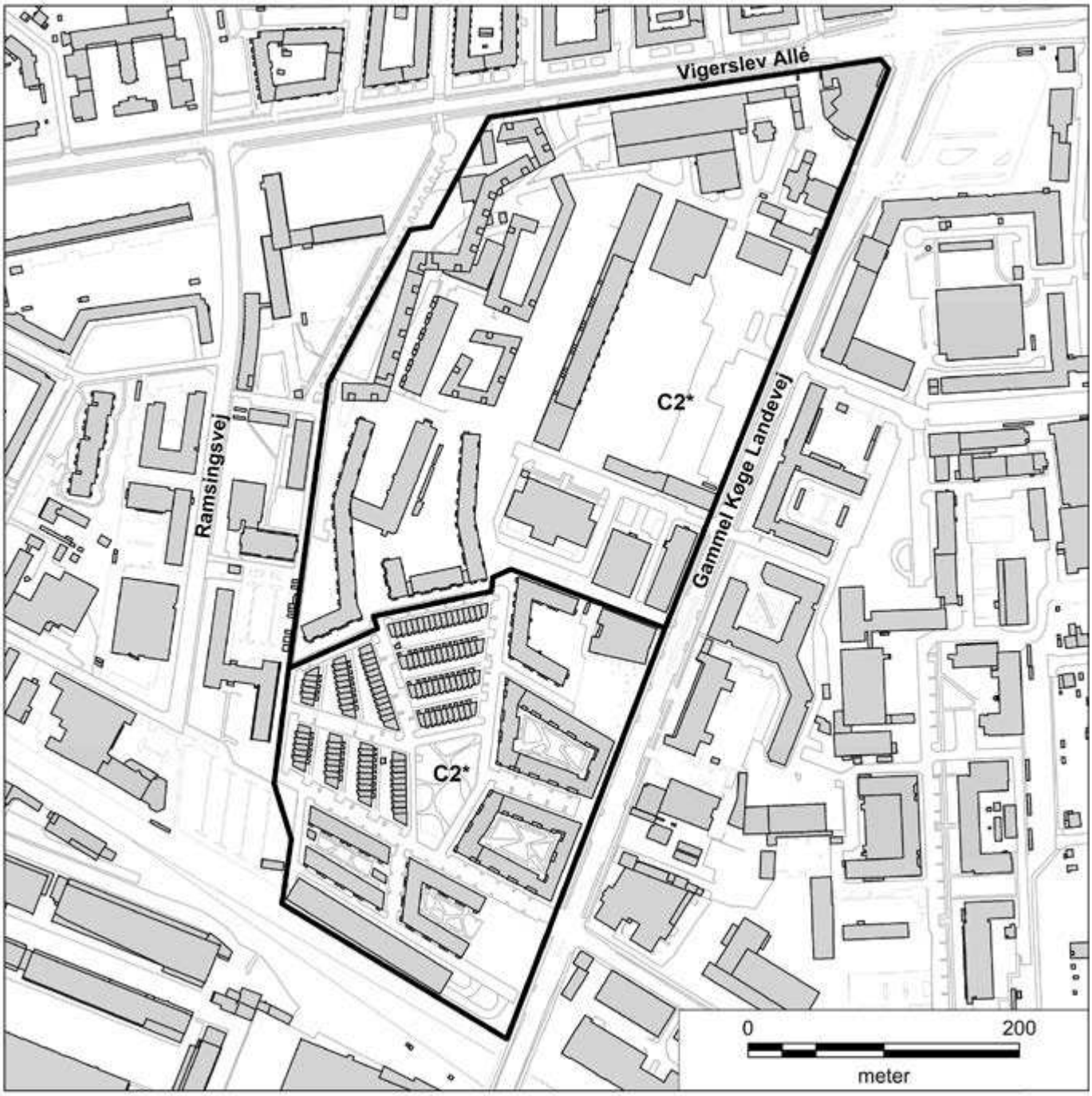


Principsnit for byrum mellem karreerne i kvarteret øst for Montagehallen. *(Illustration Gehl Architects).*



Snit i Pakkerivej *(Illustration Arkitema).*

Forslag til tillæg til Kommuneplan 2011



I medfør af lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) ændres følgende:
Der foretages følgende ændringer som tillæg til Kommuneplan 2011. Den eksisterende C2*-ramme for lokalplanens underområde II fastholdes som C2*-ramme, der indebærer en ændring af bebyggelsesprocent til 150 samt friarealkrav til 40 pct. af boligetagearealet og 10 pct. af erhvervsetagearealet. Særlig bemærkning: Området er omfattet af rækkefølgebestemmelserne.

Bestemmelserne om bygningshøjde og parkering er uændrede.

Vedtaget af Borgerrepræsentation den XX 2015
Center for Byudvikling den xx. xxxx 2015

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. april 2015 besluttet at offentliggøre et forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan F.L. Smidth med tilhørende forslag til kommuneplantillæg. Til forslagene hører et udkast til udbygningsaftale om ... XXXXXXXXXXXXXXXX.

Høringsperioden løber fra den xx. xxxxxxx til den xx. xxxxxxx 2015

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

Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslagene i/på xxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxx.
Mødet foregår xxxdag den xx. xxxxxxxx 2015 kl. 19-21.

Offentlig høring

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

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den xx. xxxxxxx 2015

SAMMEN OM BYEN

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen