



# F.L. SMIDTH II TILLÆG 3

## FORSLAG TIL TILLÆG 3 TIL LOKALPLAN 391 OG KOMMUNEPLANTILLÆG

Borgerrepræsentationen har den 24. juni 2020 besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 3 til lokalplan 391-2 F.L. Smidth II og forslag til kommuneplantillæg.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Valby.

Offentlig høringsperiode fra den 26. juni til den 22. september 2020.



# Indhold

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>	<b>Bestemmelser</b>	<b>33</b>
Lokalplantillæggets og kommuneplan- tillæggets baggrund og formål.....	3	§ 1. Formål.....	33
Lokalplanområdet og kvarteret .....	4	§ 2. Område.....	33
Lokalplantillæggets og kommuneplan- tillæggets indhold.....	8	§ 3. Anvendelse .....	33
Udbygningsaftale .....	20	§ 4. Veje.....	35
Miljøforhold .....	21	§ 5. Bil- og cykelparkering .....	36
Vindforhold.....	23	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	38
Den kystnære del af byzonen .....	23	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	40
Bevaringsværdige bygninger.....	23	§ 8. Ubebyggede arealer .....	43
Skyggediagrammer .....	24	§ 9. Støj og anden forurening.....	47
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b>	<b>26</b>	§ 10. Regnvand .....	49
Overordnet planlægning.....	26	§ 11. Retsvirkninger .....	49
Kommuneplan 2019.....	26	§ 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	49
Lokalplaner i kvarteret .....	27	Kommentarer af generel karakter .....	49
Københavns Kommunes overordnede strategier .....	28	Tegning 1 · Områdefægrænsning .....	50
Miljø i byggeri og anlæg 2016 .....	28	Tegning 2 · Anvendelse .....	51
Spildevandsplan .....	28	Tegning 3 · Veje.....	52
Lokal håndtering af regnvand.....	29	Tegning 4 · Bil- og cykelparkering .....	53
Skybrudssikring.....	29	Tegning 5a · Bebyggelsens omfang og placering.....	54
Vandforsyningsplan .....	30	Tegning 5b · Porte .....	55
Varmeplanlægning .....	30	Tegning 6 · Bebyggelsens ydre fremtræden .....	56
<b>Tilladelser efter anden lovgivning</b> .....	<b>31</b>	Tegning 7a · Byrum.....	57
Affald .....	31	Tegning 7b · Kantzoner .....	58
Jord- og grundvandsforurening .....	31	Tegning 7c · Beplantning .....	59
Museumsloven .....	32	Tegning 7d · Stier.....	60
Rottesikring .....	32	Tegning 8 · Støjskærme .....	61
Bilag IV-arter, herunder flagermus .....	32	Forslag til tillæg til Kommuneplan 2019.....	62
		<b>Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg</b>	<b>63</b>
		<b>Praktiske oplysninger</b>	<b>Bagsiden</b>

# Redegørelse



Skråfoto af lokalplanområdet set mod nord. Lokalplan 391 er vist med stiplede, hvide linjer, og det aktuelle område er vist med fuldt optrukket linje. Luftfoto: Kortforsyningen, 2019.

## Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets baggrund og formål

En bygherre har anmodet kommunen om en ny lokalplan med kommuneplantillæg for ejendommen Vigerslev Allé 77, Ramsingsvej 3-7 og Høffdingsvej 38. Bygherre ønsker at udvikle området til fortsat at rumme FLSmidths hovedsæde i eksisterende og ny bebyggelse på den nordlige del af ejendommen nærmest Vigerslev Allé. Den eksisterende bebyggelse er utidssvarende i forhold til moderne kontordrift med hensyn til indretning, varme og ventilation mv. og på grund af den spredte beliggenhed. På den øvrige del af ejendommen ønskes de eksisterende kontorbygninger erstattet af nyt boligbyggeri. Der ønskes en bebyggelsesprocent på 140 svarende til et samlet etageareal på ca. 71.500 m<sup>2</sup>. De fremlagte byggeønsker har baggrund dels i resultatet af en arkitektkonkurrence i form af et paralleloppdrag for det nye hovedsæde, hvor der er taget hensyn til bevaringsværdien af bygninger og landskab, dels i en helhedsplan for boligbebyggelserne.

Realisering af byggeønskerne forudsætter et tillæg 3 til den gældende lokalplan 391-2 F.L. Smidth II og ændring af kommuneplanrammerne, idet området i Kommuneplan 2019 udlagt til boliger og serviceerhverv, C\*, med bemærkning om, at rammen fastlægges ved yderligere kommuneplanlægning.

Formålet med lokalplan- og kommuneplantillægget er at muliggøre det ønskede nybyggeri, hvor indpasning i forhold til både bevaringsværdier og de tilgrænsende bebyggelser er prioriteret.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Virksomheden FLSmidth erhvervede oprindeligt næsten hele området mellem Vigerslev Allé, Gammel Køge Landevej, jernbanen og Ramsingsvej, hvor det udgjorde en del af Valby Industri kvarter. Hele den østlige del er nu omdannet til et blandet bolig- og erhvervsområde med bevaring og genbrug af en del af de gamle industribygninger kombineret med etageboligejendomme og rækkehuse. Den vestlige del langs Ramsingsvej, der udgør det aktuelle lokalplanområde, rummer fortsat FLSmidths hovedsæde med den markante bebyggelse fra 1956 nærmest Vigerslev Allé og mod syd langs Ramsingsvej bygninger i forskellig alder, højde og arkitektur, herunder en kontorbygning i 12 etager. Sydligst op til banen ligger en parkeringsplads. Syd for banen er Grønttorvsområdet under udvikling primært til boliger.

### Egenart

Kvarteret rummer bevaringsværdige karrébebyggelser omkring Lyshøj Allé og Toftegårds Plads i 5-5,5 etage og ved Vilhelm Thomsens Allé i 3-3,5 etage. Facader og sadeltage er overvejende i rød tegl. Også Vigerslev Allés Skole, der er i rød tegl, har høj bevaringsværdi. Mod nordvest ligger et område med bevaringsværdige byggeforeningsbebyggelser. Den øvrige del af kvarteret er præget af erhvervsbebyggelser i meget varieret alder, højde og kvalitet blandet med nye boligbebyggelser opført i forbindelse med omdannelsen fra industri til integreret byområde. Nybyggerierne er i op til 6,5 etage mod Gammel Køge Landevej og varierer ellers fra rækkehuse i 2,5 etage til karréer og længehuse i 4 og 5 etager. Hertil kommer et ungdomsboligprojekt i 5,5 etage, hvortil der er givet byggetilladelse. FLSmidths nuværende bygninger er omtalt i afsnittet Bevaringshensyn. Kvarteret er præget af, at der næsten alle steder er synligt grønt med vejtræer og kig til grønne gårdrum.

### Mobilitet

Området er velbetjent i forhold til kollektiv trafik med en gangafstand fra FLSmidths hovedindgang til Valby Station på ca. 500 m og til Vigerslev Allé Station på ca. 700 m samt en gangafstand fra områdets sydøstligste hjørne til adgangen til Ny Ellebjerg Station fra Gammel Køge Landevej på 250-300 m. Til stationens nordlige forplads er der yderligere ca. 450 m. Både Vigerslev Allé og Gammel Køge Landevej er busbetjente. Adgang til FLSmidth sker fra én overkørsel mod Vigerslev Allé og fra tre overkørsler mod Ramsingsvej. Ramsingsvejs udmunding i Vigerslev Allé er et signalreguleret T-kryds med Gåsebækstien fortsættende mod nord. Stien forbinder til det centrale Valby for cykler og gående. Krydset benyttes derfor af mange bløde trafikanter og også af skolebørn til og fra Vigerslev Allés Skole, som ligger nordvest for krydset. Medvirkende til mange bløde trafikanter i området er, at der ligger flere privatskoler og institutioner på Høffdingsvej.

Tidligere var der ikke offentlig adgang gennem området, men i dag er der fodgængeradgang til Poul Bundgaard Vej/Kirsten Walthers Vej og Ib Schønbergs Allé i virksomhedens åbningstid. Desuden er den grønne cykelrute Valbyruten anlagt gennem den sydlige del af området fra et forløb langs banen til Høffdingsvej.

I kommuneplanen og i lokalplanen for Grønttorvsområdet indgår en stiforbindelse på tværs af banen i forlængelse af Ramsingsvej til Grønttorvsområdet. Det kan være i form af en bro eller en tunnel. Hvis det bliver en bro, skal der etableres trappe- og rampeanlæg, som må forventes etableret på den sydvestlige del af FLSmidths ejendom. Der er foretaget en foranalyse, men ikke afsat midler til de nødvendige yderligere analyser eller til en egentlig projektering og anlæg. Hvis stiforbindelsen til Grønttorvet etableres, vil cykeltrafikken i området stige, idet der forventes at være

mellem 4.000 og 8.000 daglige brugere af forbindelsen. Anlægget kan tidligst begyndes i 2025, da det som minimum skal afvente, at HOFOR etablerer en skybrudsskakt på arealet.

### Almene boliger

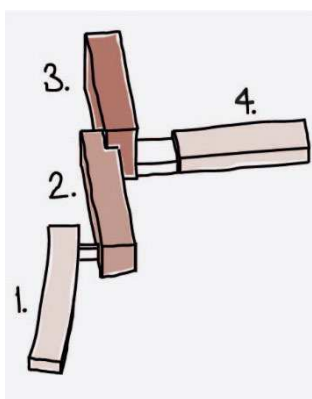
Den nordlige del af lokalplanområdet ligger i Vigerslev Allés Skoles skoledistrikt, hvor den almene boligandel udgør 14 %, og den sydlige del af lokalplanområdet ligger i Kirsebærhavens Skoles skoledistrikt, hvor andelen udgør 32 %. I henhold til det af Borgerrepræsentationen vedtagne administrationsgrundlaget for almene boliger skal der kræves 25 % almene boliger, hvis der er 0-30 % almene boliger i skoledistriktet. Hvis andelen er over 30 % stilles kravet dog også, hvis lokalplanen rummer over 50.000 m<sup>2</sup> til boliger og indebærer omdannelse fra erhverv til boliganvendelse. Da der med lokalplanen muliggøres over 50.000 m<sup>2</sup> nyt boligetageareal kombineret med, at der sker en omdannelse fra erhverv til boliger, stilles der krav om 25 % almene boliger.

### Bevaringshensyn

FLSmidths hovedsæde i den nordlige del af området fremtræder som et markant og afklaret arkitektonisk værk, der er kendetegnet ved en meget høj kvalitet i både helhed og detalje, arkitektonisk udtryk og materialevalg. De sammenhængende bygninger er tegnet af Palle Suenson og opført i 1956. Det omgivende landskabsrum er tegnet af landskabsarkitekten C. Th. Sørensen.

Elgaard Architecture og GHB-landskabsarkitekter har for FLSmidth og ATP Ejendomme udarbejdet en bevarings- og udviklingsplan for FLSmidths nye campus. Planen konkluderer, at de bærende bevaringsværdier, som skal varetages i udviklingen af området, er samspillet mellem bygninger og landskabsrum samt det tydelige hierarki mellem bygninger i forskellige højder. Konkret betyder det, at de to høje bygninger mod Ramsingsvej (2 og 3) skal bevares, mens den lave tværgående bygning (4) og mellembygningen kan fjernes og erstattes med nybyggeri med omtrentligt samme fodaftryk, men med øget højde. Laboratoriebygningen (1) langs Ramsingsvej kan ligeledes fjernes og erstattes med nybyggeri med et lidt kortere fodaftryk, som følger vejens krumning.

Bevarings- og udviklingsplanen fastlægger desuden, hvilke landskabstræk der skal bevares eller genetableres: Alléen fra den nuværende indkørsel fra Vigerslev Allé, den grønne plæne mod Vigerslev Allé med enkelte træer, en træbeplantet lund nord for en portbygning samt dele af randbeplantningen mod Ramsingsvej. Bevarings- og udviklingsplanen lægger endeligt op til, at det nuværende parkeringsareal syd for bygning 4 eventuelt kan bebygges med en lav bygning.



Oversigt over FLSmidths hovedsæde med de eksisterende bygninger 1.-4. Illustration: COBE.



*FLSmidth's hovedsæde set fra Ramsingsvej. De to højeste bygninger bevares. Den lave laboratoriebygning, forudsættes nedrevet og erstattet med boligbebyggelse i tre etager.*



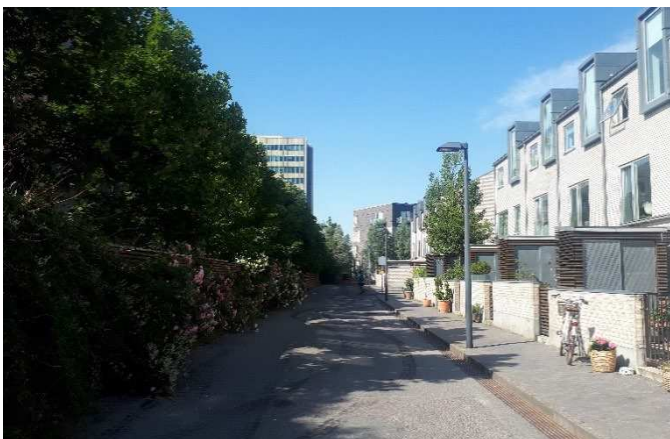
*FLSmidth's hovedsæde set fra plænen mod Vigerslev Allé. Bygningen i 8 etager bevares, mens den lave bygning erstattes af en ny bygning i 8-9 etager.*



Ramsingsvej, der afgrænser lokalplanområdet mod vest. På østsiden af vejen ligger FL Smidths hovedsæde. På vestsiden ligger bl.a. kontorbygninger og et håndværkerhjem i en tidligere kontorbygning i 3 etager. Vejen har mange parkerede biler i dagtimerne. Indenfor lokalplanområdet er mange store træer, hvor kun en mindre del kan bevares.



Den sydlige del af lokalplanområdet med cykelstien, der forbinder området til Gammel Køge Landevej. Her er kig til nyt højhus i Grøntorvsområdet. Øst for lokalplanområdet ses Valby Have og parkeringshus langs Poul Reichhardts Vej. Her reserveres der plads til etablering af et rampeanlæg til en eventuel stibro over banen til Grøntorvsområdet.



Lokalplanområdet grænser op mod Valby Have. Fra Buster Larsens Vej er der kig til FL Smidths 40 m høje kontorbygning, der forudsættes nedrevet.

## Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets indhold

### Indledning

Lokalplantillægget muliggør, at området kan udvikles til et integreret byområde, hvor der bygges videre på bevaringsværdier med hensyn til bygninger og landskab i den nordlige del af området, og hvor der lægges vægt på samspillet med det omgivende kvarter. Der tages højde for ønsket om en daginstitution, etablering af en skakt til en skybrudstunnel, omprofilering af Ramsingsvej med henblik på forbedring af forholdene for de bløde trafikanter, begrønning og vejens funktion som skybrudsvej. Desuden tages der højde for en mulig stibro på tværs af banen i forlængelse af Ramsingsvej til Grønttorvsområdet. Med planen ændres området fra at være et lukket erhvervsområde til at være et åbent område, der indbyder til passage og ophold, og hvor terrænparkering begrænses mest muligt.

### Anvendelse

Området fastlægges til boliger og serviceerhverv og en daginstitution.

Der er krav om, at der etableres mindst 25 % almene boliger af det samlede muliggjorte boligetageareal, svarende til op til ca. 13.400 m<sup>2</sup>.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

### Infrastruktur

Der fastlægges en omprofilering af Ramsingsvej med fortov, grøn rabat med træer og cykelsti samt holdepladser til renovationsbiler i vejens østside. Det endelige vejprofil afventer udformning af vejen som skybrudsvej, herunder vejprofilen i vestsiden, som ligger uden for lokalplanområdet.

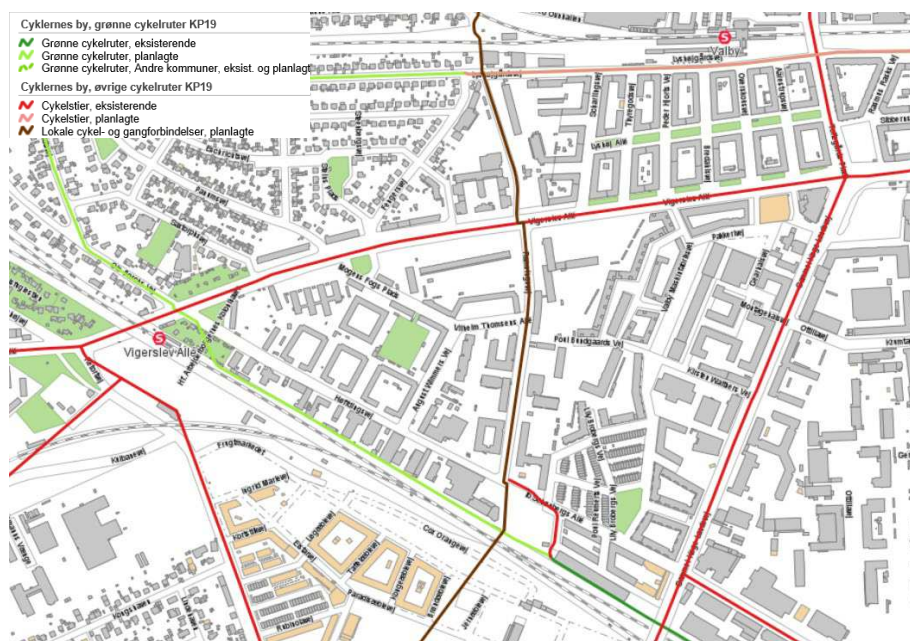
Der fastlægges mulighed for én overkørsel mod Vigerslev Allé og tre overkørsler mod Ramsingsvej med adgang til parkeringskældre m.v.

Buster Larsens Vej og Poul Reichhardts Vej udvides med fortov i vestsiden, og der sikres adgang for bløde trafikanter til Poul Bundgaards Vej og Ib Schönbergs Allé.

Der fastlægges et ændret forløb af den grønne cykelrute, Valbyruten, i områdets sydlige del, og der reserveres plads til etablering af et sti- og rampeanlæg til en broforbindelse over banen i forlængelse af Ramsingsvej til Grønttorvsområdet.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.





Cykelinfrastruktur omkring lokalplanområdet.

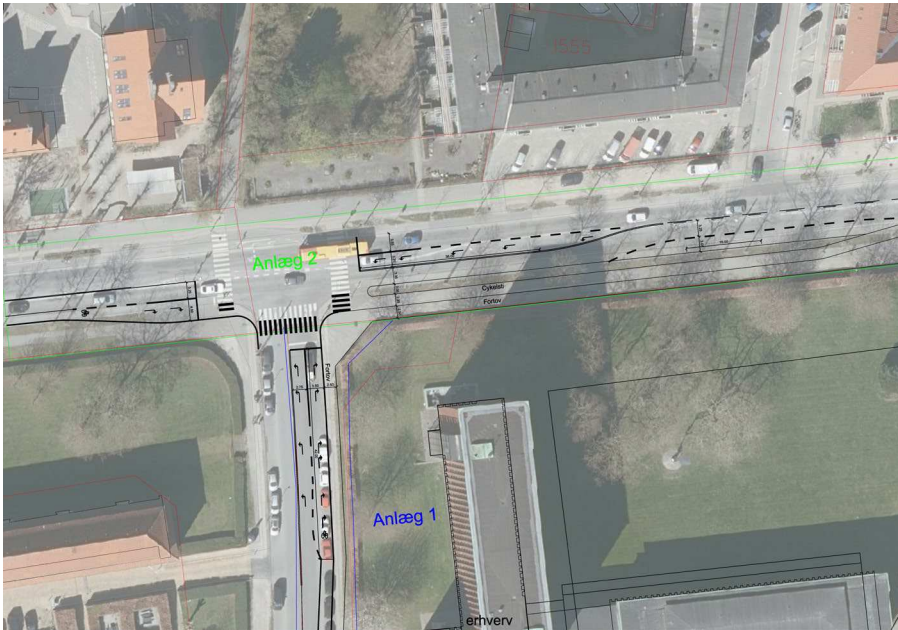
### Trafikale konsekvenser

Som konsekvens af byggeriet vil den del af Ramsingsvej, som ligger tættest på Vigerslev Allé, opleve en trafikstigning på ca. 1.000 bilture i gennemsnit pr. dag. Her kører i dag ca. 2.300 biler pr. dag. Den sydlige del af Ramsingsvej samt Høffdingsvej vil opleve en mindre stigning på ca. 275 ture pr. dag. Langt størstedelen af den nye trafik i området vil være til og fra det muliggjorte boligbyggeri. Trafikken til FLSmidth forventes ikke at stige, da der ikke er planlagt en udvidelse af virksomheden.

For at tage højde for trafikstigningen udvides krydset Vigerslev Allé/Ramsingsvej med højre- og venstresvingsbane fra Vigerslev Allé mod Ramsingsvej og højre- og venstresvingsbane fra Ramsingsvej mod Vigerslev Allé. Cykelstien på Vigerslev Allé vil blive omlagt på en strækning nærmest krydset.

Omlægningen af kryds og cykelsti vil resultere i, at ét eller to allétræer må fældes.

Bygherre har tilbudt en udbygningsaftale om etablering af disse anlæg, jf. afsnittet herom.



Skitse af krydset Ramsingsvej/Vigerslev Allé efter ombygningen. Illustration MOE/Tetraplan.

### Bilparkering

Bilparkeringen er fastsat til 1 plads pr. 250 m<sup>2</sup> nybyggeri til boliger, dog 1 plads pr. 857 m<sup>2</sup> til ungdomsboliger og 1 plads pr. 714 m<sup>2</sup> til plejeboliger.

Bilparkeringen til erhverv er fastsat til 1 plads pr. 143 m<sup>2</sup> nybyggeri.

Størstedelen af parkeringspladserne etableres i parkeringskældre, og der kan kun være parkering på terræn i begrænset omfang. Det drejer sig om handicapparkering, varelevering til erhvervsdelen, afsætningspladser til daginstitutionen og gæsteparkering til virksomheden.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

### Cykelparkering

Der skal være følgende pladser til cykelparkering pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal:

Boliger:	4
Ungdomsboliger:	4
Ældre- og plejeboliger:	0,65
Erhverv:	3
Daginstitutioner:	2,5
Uddannelsesinstitutioner:	1 pr. 2 studerende og ansat

For boliger og erhverv skal 2 pladser pr. 1.000 m<sup>2</sup> ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler. For daginstitutioner er kravet 4 pladser pr. 1.000 m<sup>2</sup>.

Cykelparkeringen indrettes med op til 50 % af den samlede parkering på terræn fortrinsvis i stræderne mellem bygningerne og langs facaden mod Ramsingsvej. Gårdrummene friholdes for parkering.

Resten af cykelparkeringen etableres i kælder og i porte samt i skure i begrænset omfang. Parkeringen til boligerne placeres så tæt på opgangene som muligt. Adgangsvejene til kælderen vil være via fælles bil- og cykelrampe fra vejen mellem byggefelt B og C, og fra arealet mellem byggefelt F og G.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

### **Bebyggelsens placering og udformning**

På den nordlige del af lokalplanområdet med FLSmidths hovedsæde suppleres bevarede bygninger med nyt byggeri. Det grønne areal mod Vigerslev Allé friholdes for bebyggelse og åbnes som offentlig tilgængelig park. Den nye hovedindgang vendes mod parken, og der anlægges ankomstareal for biler op til indgangen.

To bygninger i henholdsvis fem og otte etager mod Ramsingsvej bevares. En tværliggende bygning i tre etager og en mellembygning i to etager erstattes med nybyggeri med omtrentligt samme fodaftryk, men med en øget højde på henholdsvis 32-39 m og 26-28 m. Hermed bevares et indbyrdes hierarki mellem bygninger i forskellige højder, som beskrevet i afsnittet Bevaringshensyn. På det nuværende parkeringsareal bygges en ny, lavere kantinebygning i en og to etager. Tilsammen udgør disse bygninger byggefelt A.

Laboratoriebygningen langs Ramsingsvej erstattes med et nybyggeri i tre etager, der følger vejens krumning. Bygningen indgår i en U-formet karré – byggefelt B – i tre-fem etager. Karreen afgrænses mod øst af en genplantet lund med træer.

Facader på nybyggeriet til hovedsædet og den U-formede karré udføres i materialer i rødbrune nuancer, som harmonerer med de bevaringsværdige bygninger. De to nye bygninger, som erstatter oprindelige bygninger, får facader med lodrette piller og tilbagetrukne vinduespartier, og har dermed en klar reference til de oprindelige bygninger. Facaden på kantinebygningens buede form har små forskydninger, som giver bygningen et 'let' udtryk. Facaden får samtidigt en lodret karakter, som binder den sammen med de øvrige bygninger.

Bebyggelsesplanen syd for byggefelt B består af fem nye karréer – byggefelt C-G – i tre til fem etager plus tagetage eller penthouseetage. Facaderne opdeles i facadeenheder med forskellig udformning, og i forbindelse med portåbninger i karreerne får de særlige 'porthuse' en facadebegrønning.

For hele området gælder, at flade tage skal udføres som grønne tage, bortset fra tage med tagterrasser og taget på de højeste af de nye bygninger, hvor der ønskes samspil med tagene på de bevarede bygninger.

Det fremgår af bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering og om bebyggelsens ydre fremtræden.



Eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med tillægget til lokalplanen. Her ses FLSmidths hovedsæde på den nordlige del af lokalplanområdet med bevarede og nye bygninger (byggefelt A og B) samt bevarede/genetablerede landskabselementer. Syd for byggefelt B ses fem nye karréer (byggefelt C-G) adskilt af lege-opholdspassager. Karréerne forbindes af en gennemgående stiforbindelse, som løber gennem alle gårdrum. I den sydligste karré etableres en daginstitution. Illustration: Arkitema og COBE.



FLSmidths hovedsæde set fra Ramsingsvej ved Vilhelm Thomsens Allé i dag. Forrest ses Laboratoriebygningen, som må fjernes, og bagved ses de to høje kontorfløje, i otte og fem etager, som skal bevares. Foto: COBE.



Visualiseringen af et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med til-lægget til lokalplan. De to høje kontorfløje, er bevaret og suppleret med et ny-byggeri i tre etager langs Ramsingsvej og en ny kontorfløj og mellembygning henholdsvis ni og otte etager. Illustration: COBE.



FLSmidths hovedsæde set fra Vigerslev Allé i dag. Her anes den laveste af de tre kontorfløje (tre etager) inde i parken, mens den høje kontorfløj med otte etager langs Ramsingsvej ses tydeligt. Foto: COBE.



Visualiseringen af et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med til-lægget til lokalplan. Her er den oprindelige kontorfløj i tre etager erstattet med en ny kontorfløj i ni etager. Illustration: COBE.



FLSmidths hovedsæde set fra det interne parkeringsareal mod syd i dag. Foto: COBE.



Visualiseringen af et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med til-lægget til lokalplan. Her ses den nye, høje kontorfløj (vist i cirka 39 m højde) med den nye kantinebygning i forgrunden. Illustration: COBE.



FLSmidth's hovedsæde set fra boligbebyggelsen umiddelbart øst for hovedsædet i dag. Foto: COBE.



Visualisering af et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med tillægget til lokalplan. Her ses den nye, høje kontorfløj og den lave kantinebygning. Illustration: COBE.



FLSmidth's hovedsæde set fra boligbebyggelsen umiddelbart øst for hovedsædet i dag. Foto: COBE.

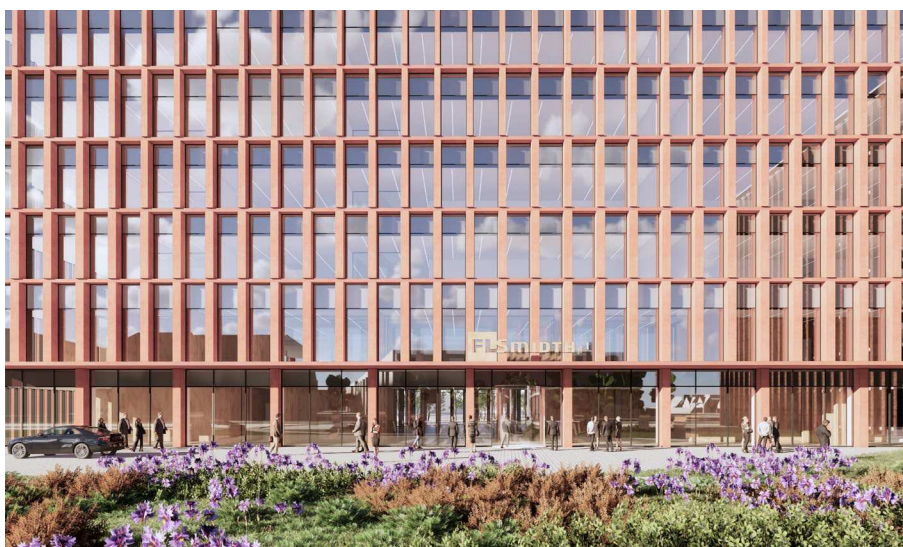


Visualisering af et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med tillægget til lokalplan. Her ses den nye, høje kontorfløj og den ny mellembygning, som forbinder nybyggeriet med de eksisterende kontorfløje. Illustration: COBE.



Eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med tillægget til lokalplan. Plan, der viser F.L. Smidth's hovedsæde på den nordlige del af lokalplanområdet med bevarede og nye bygninger samt bevarede og genetablerede landskabs-elementer: parken mod Vigerslev Allé, alléen, samt den nye lund i forbindelse med den nye atriumbygning. Parken mod Vigerslev Allé vil fungere som offentlig tilgængelig park med et stort græsareal, bevarede og nyplantede træer samt opholdsmuligheder og nyt stisystem. Den viste indretning er et eksempel. Alléen vil være en kombination af bevarede og nyplantede træer eller en samlet nyplantning, der følger den nuværende struktur. Herudover tilføjes opholdsmuligheder og cykelstativer mellem træerne. Syd for adgangen til ankomstarealet fungerer alleen som sti. Lunden ved den nye kantinebygning vil tilbyde opholdsmuligheder for både beboere og brugere.

Illustration: Arkitema og COBE.



Visualisering af eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med tillægget til lokalplan. Her ses F.L. Smidths nye hovedindgang fra den offentlige park mod Vigerslev Allé. De underste etager i den nye, høje kontorfløj er markeret med større vinduespartier og en baldakin. Illustration: COBE.



Visualiseringen af et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med tillægget til lokalplan set fra lege- opholdspassage mellem to boligkarréer i den sydlige del af lokalplanområdet. Til venstre ses eksempel på et 'porthus' med facadebegrønning. Illustration: Arkitema.

## Byrum

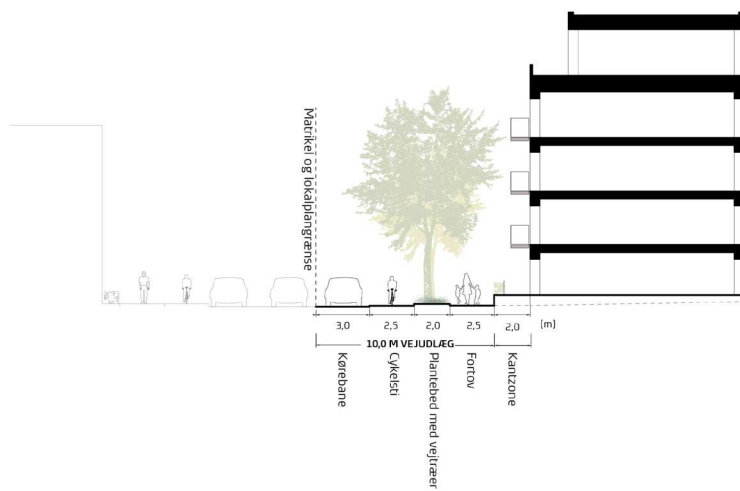
Området er i dag i vid udstrækning bebygget, og de ubebyggede arealer er anlagt med parkering og som grønne arealer med græs og træer. Området har været hængt med adgangskontrol, og det fremtræder fortsat som et lukket erhvervsområde, selv om der er etableret en sti gennem den sydlige del af området og adgang for bløde trafikanter fra Poul Bundgaards Vej. Med planen bevares det grønne mod Vigerslev Allé, og der bliver fri adgang på langs og på tværs af området og til opholdsarealerne.

Der fastlægges tre byrum ved byggefelt A (mrk. 1, 2 og 3) og fire byrum i passagerne mellem byggefelterne (mrk. 4) og seks byrum, der udgør gårdrummene i byggefelterne B-G (mrk. 5). Bestemmelserne for byrum 1, 2 og 3 har fokus på at fastholde den grønne fremtræden mod Vigerslev Allé under hensyntagen til den oprindelige landskabsplan, offentlig adgang, opholdsarealer til medarbejderne og flytning af hovedindgangen til nordsiden af byggefelt A, mens bestemmelserne for de øvrige byrum har fokus på at få skabt optimale forhold for beboerne i det kommende byggeri med vægt på det grønne, gode muligheder for ophold, leg og andre aktiviteter. Sammenhæng i området sikres gennem fastlæggelse af et stisystem gennem byrummene og langs områdets østgrænse.

Der fastlægges kantzoner med fokus på funktionen som terrasser hørende til stuelejlighederne og sammenhæng med de tilstødende byrum.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

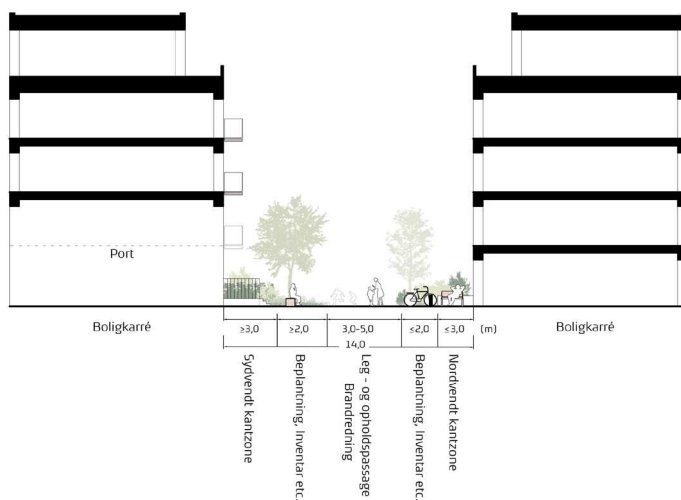




Eksempel på nybyggeri i overensstemmelse med tillægget til lokalplan. Her ses et tværsnit gennem den østlige side af Ramsingsvej med cykelsti, vejtræer, fortov, kantzone og boligkarré. Illustration: Arkitema.



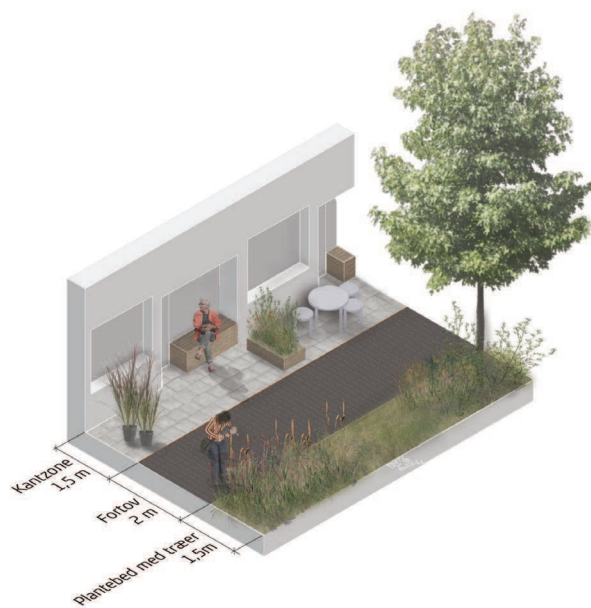
Eksempel på nybyggeri i overensstemmelse med tillægget til lokalplan. Her ses et tværsnit gennem fællesvej ved Valby Have med boligkarré, kantzone, fortov og bed med træer. Illustration: Arkitema.



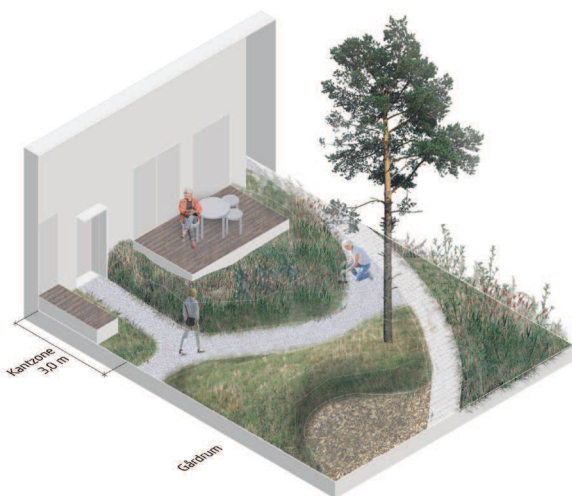
Eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med tillægget til lokalplan. Her ses et tværsnit gennem en lege- og opholdspassage mellem to boligkarréer. Illustration: Arkitema.



Eksempel på en kantzone i overensstemmelse med tillægget til lokalplan. Her vises en 3 m bred kantzone langs nordvendt facade i passage mellem boligkarreer. Illustration: Arkitema.



Eksempel på en kantzone i overensstemmelse med tillægget til lokalplan. Her vises en 1,5 m bred kantzone ved boligkarre langs lokalplanens afgrænsning mod øst. Illustration: Arkitema.



Eksempel på en kantzone i overensstemmelse med tillægget til lokalplan. Her vises en 3 m bred kantzone mod gårdrum. Illustration: Arkitema.



Eksempel på en kantzone i overensstemmelse med tillægget til lokalplan. Her vises en 2 m bred kantzone med hævede terrasser mod Ramsingsvej. Illustration: Arkitema.

## Træer og anden beplantning

Seks træer i området mod Vigerslev Allé fastlægges som bevaringsværdige. Det samme gælder to træer i byrummet mellem byggefelt F og G samt træerne i alleen (102 stk.). Der angives områder mod Vigerslev Allé, mellem byggefelterne, på Ramsingsvej og langs østskel, hvor der tilsammen skal plantes minimum 120 træer. I hver af gårdrummene skal der plantes mindst 3 træer. I alleen, der er en genplantet del af den oprindelige landskabsplan, vil det måske være nødvendigt at fjerne nogle af træerne på grund af nybyggeriet. Disse skal i givet fald genplantes, og det kan overvejes, om der på sigt skal ske en genplantning hele alleen med 106 træer, så træerne får samme størrelse.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.



Eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med tillægget til lokalplan set fra syd mod Vigerslev Allé. I den nordlige ende af lokalplanområdet er F.L. Smidths hovedsæde omdannet ved bevaring, nedrivning og nybyggeri. Syd for hovedsædet er eksisterende bygninger fjernet og erstattet med seks karréer. I den sydligste karré etableres en daginstitution, og der er reserveret plads til etablering af et sti- og rampeanlæg til en broforbindelse over banen til Grønttorvsområdet. Illustration: Arkitema.

## Ekspropriation

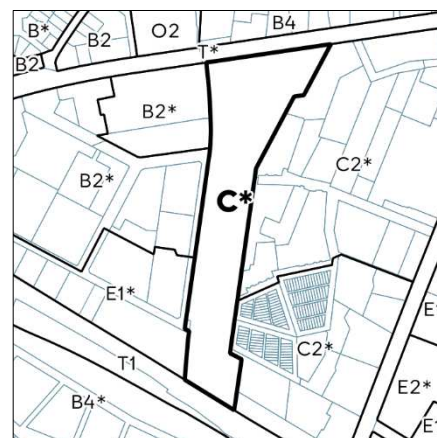
Den endelige lokalplan vil ikke kunne danne grundlag for ekspropriation efter planlovens § 47.

## Kommuneplan 2019

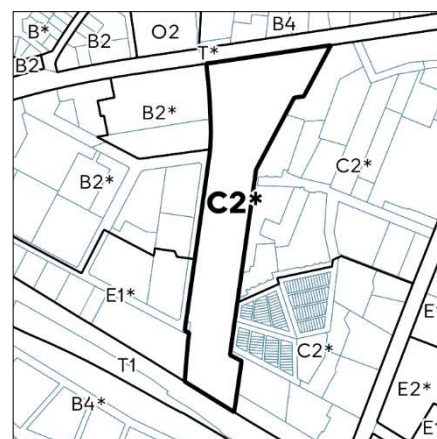
Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019, for så vidt angår anvendelsen. I kommuneplanen er området fastlagt til boliger og serviceerhverv (C\*) med særlig bemærkning om, at området indgår i byomdannelsesområdet Valby Maskinfabrik, at rammen vil blive fastsat ved kommende kommuneplanlægning samt at der kan etableres en forsinkelsesplads til midlertidig opmagasinering af vand. Der er derfor udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg.

## Kommuneplantillæg

For at muliggøre projektet fastholdes anvendelsen med kommuneplantillægget til boliger og serviceerhverv, idet rammen (plannr. R19.C.5.7) ændres fra C\* til C2\* med en maksimal bebyggelsesprocent på 140. Den maksimale bygningshøjde fastsættes til 24 m, idet der dog i lokalplan kan muliggøres én bebyggelse med en højde på op til 40 m. Friarealprocenten fastsættes til 40 for boliger og 10 for erhverv. Den særlige bestemmelse om forsinkelsesplads til opmagasinering af vand bibeholdes.



Gældende rammer i Kommuneplan 2019



Forslag til ændrede kommuneplanrammer

	Nuværende ramme	Foreslåede rammer
Betegnelse	C*	C2*
Maks. bebyggelsesprocent	-	140
Maks. bygningshøjde	-	24 m
Friarealprocent boliger	-	40
Friarealprocent erhverv	-	10
Særlige bemærkninger	Området indgår i byomdannelsesområdet Valby Industri kvarter. Rammen fastlægges ved kommende kommuneplanlægning. Der kan inden for området etableres en forsinkelsesplads til midlertidig opmagasinering af vand jf. kommunens skybrudsplan. Forsinkelsespladsens funktion kan integreres med andre funktioner og dens areal kan udgøre del af friarealet.	Området indgår i byomdannelsesområdet Valby Industri kvarter. Der kan i lokalplan tillades én bebyggelse med en højde på op til 40 m. Der kan inden for området etableres en forsinkelsesplads til midlertidig opmagasinering af vand jf. kommunens skybrudsplan. Forsinkelsespladsens funktion kan integreres med andre funktioner og dens areal kan udgøre del af friarealet.

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

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

- Etablering af cykelsti, fortov og rabat med vejtræer i den østlige side af Ramsingvej samt etablering af svingbaner ved krydset med Vigerslev Allé. Ved den nærmere udformning skal der tages højde for vejens kommende funktion som skybrudsvej.
- Omlægning af Vigerslev Allé ved krydset Vigerslev Allé/Ramsingvej med etablering af højre- og vestresvingsbane, flytning af busstoppested og flytning af cykelsti fra yderside til inderside af rabat med vejtræer på strækningen nærmest krydset. Ved den nærmere udformning skal der tages højde for vejens kommende funktion som kombineret skybruds- og forsinkelsesvej.

## Miljøforhold

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, som vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018).

### Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen og kommuneplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018).

Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 1 og 2. Der er endvidere ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplanen og kommuneplantillægget skal muliggøre supplerende erhvervsbyggeri og opførelse af boligbyggeri til erstatning af eksisterende erhvervsbyggeri. Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslagene.

### Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Vigerslev Allé og Ramsingsvej samt fra jernbanen. Støjniveauet fra vejtrafik er op til 73 dB på dele af friarealet og op til 68 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på  $L_{den}$  58 dB for boliger og daginstitutioner samt  $L_{den}$  63 dB for erhverv. Støjniveauet fra jernbanetrafik er op til 77 dB på friarealer og dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænse på  $L_{den}$  64 dB. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på friarealer kan overholdes.

Den fremtidige bebyggelse og friarealer i planen er placeret således, at bebyggelsen langs Ramsingsvej kan danne støjskærm for friarealerne i gårdrummene. For at kunne overholde de indendørs støjgrænser kan det blive nødvendigt at støjisolere bygningerne.

Af hensyn til støj fra banen skal der etableres støjafskærmning af friarealerne i form af en op til 5 m høj støjskærm langs banen ført om hjørnerne ved grænsen mod naboejendommene. Hvis der opnås enighed med ejerne af naboejendomme om forlængelse af støjskærmen langs banen på deres ejendomme i nødvendigt omfang, bliver etablering af støjskærmen om hjørnerne unødvendig. Hvis der etableres tagterrasser tæt på banen, skal de beskyttes af en op til 2 m høj støjskærm.

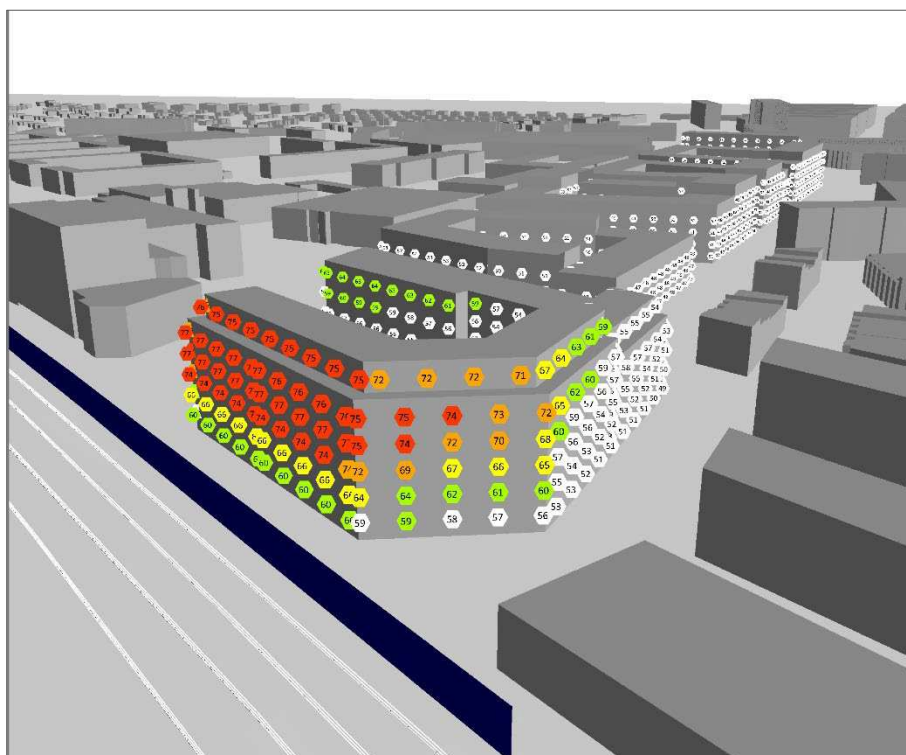


Vinduerne mod støjilden indrettes, så der kan udluftes, uden at støjen kommer med som vist på visualiseringen. Illustration: Arkitema.

Med hensyn til vibrationer fra banen er der foretaget målinger, der viser, at traditionelt betonbyggeri ikke vil blive belastet med vibrationer, der overstiger grænseværdien.



Figuren viser vejtrafikstøjniveauet 1,5 m over terrænet. Der ses overskridelser af den vejledende grænseværdi for støj på udendørs opholdsarealer på arealet mod Vigerslev Allé samt hele arealet mellem bygningerne og Ramsingsvej og ved Poul Reichhardts Vej/Ib Schønbergs Allé.  
Illustration: Rambøll.



Figuren viser jernbanestøj,  $L_{den}$  beregnet på facaden som fritfeltsværdi, set fra sydøst, med en 5 m høj støjskærm indregnet (vist med mørk blå). Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på  $L_{den}$  64 dB overskrides med op til 13 dB, idet der på bygningens øverste etager beregnes op til  $L_{den}$  77 dB på facaderne mod jernbanen.  
Illustration: Rambøll.

## Vindforhold

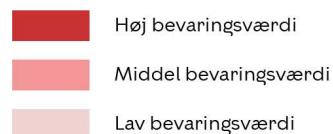
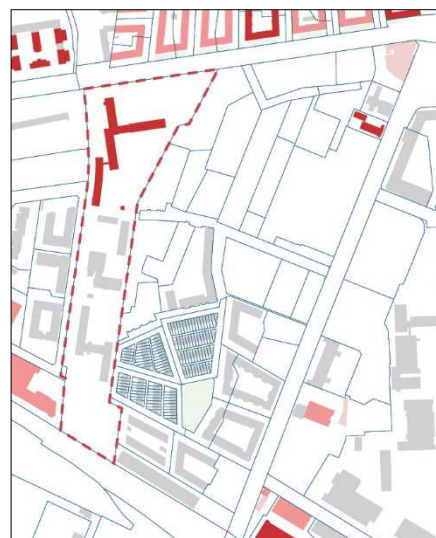
De høje bygninger i den nordlige del af området vil medføre, at vindpres på de øverste dele af bygningerne transformeres til hvirveldannelser ned langs facaden og ved højhusets fod omdannes til generende turbulenser. For at skabe et mere acceptabelt vindklima kan der etableres lægivende foranstaltninger på terræn i form af træer og andre elementer.

## Den kystnære del af byzonen

Området ligger i den kystnære del af byzonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En redegørelse for den visuelle påvirkning er derfor ikke nødvendig.

## Bevaringsværdige bygninger

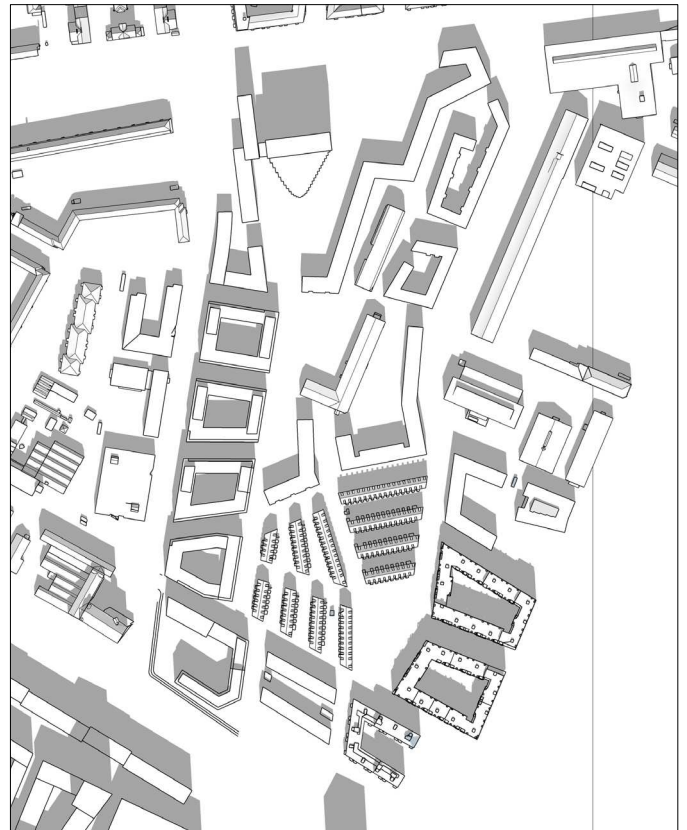
Der er ikke bygninger inden for planområdet, der medtaget i SAVE-registreringen for Valby, som omfatter bygninger opført før 1950. I den gældende lokalplan 391 er bygningskomplekset på den nordlige del af ejendommen matr.nr. 2055 Valby, København, fastlagt som bevaringsværdigt. Bygningskomplekset, der er opført i 1956, består af 5 bygninger i varierende højder og med et samlet areal på ca. 13.800 m<sup>2</sup>. I oktober 2019 er der gennemført en SAVE-registrering af bebyggelsen, der har fået høj SAVE-værdi (2). I lokalplantillægget fastlægges to af disse bygninger med et etageareal på ca. 10.000 m<sup>2</sup> som bevaringsværdige, og de kan derfor kun ombygges eller rives ned efter dispensation fra lokalplanen.



*Bevaringsværdige bygninger*



21. marts kl. 9.00



21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 16.00

## Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne for 21. marts og 21. juni viser, at den forslåede bebyggelse ikke påvirker omgivelserne væsentligt med skygge.

Den nye, høje kontorfløj parallelt med Vigerslev Allé påvirker primært hovedsædets arealer, og vil først påvirke nabobebyggelsens friarealer og facader fra eftermiddag (forår/efterår) eller aften (sommer).

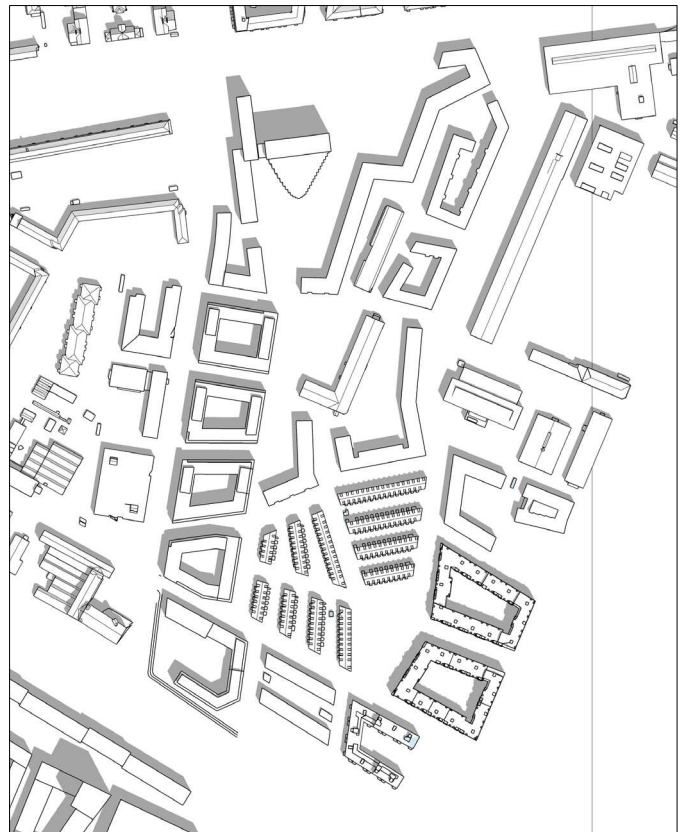
Internt i bebyggelsen ligger gårdrum og passager overvejende i skygge forår/efterår, mens de overvejende ligger i sol om sommeren. I den sydligste karré vil legeplads til daginstitution overvejende ligge i sol forår/efterår og sommer.

Illustrationer: Arkitema.

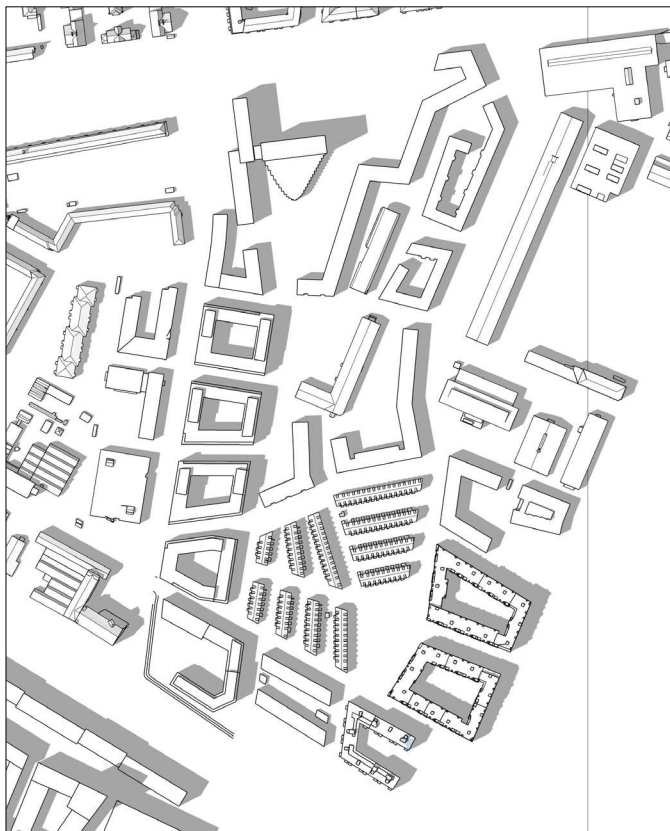




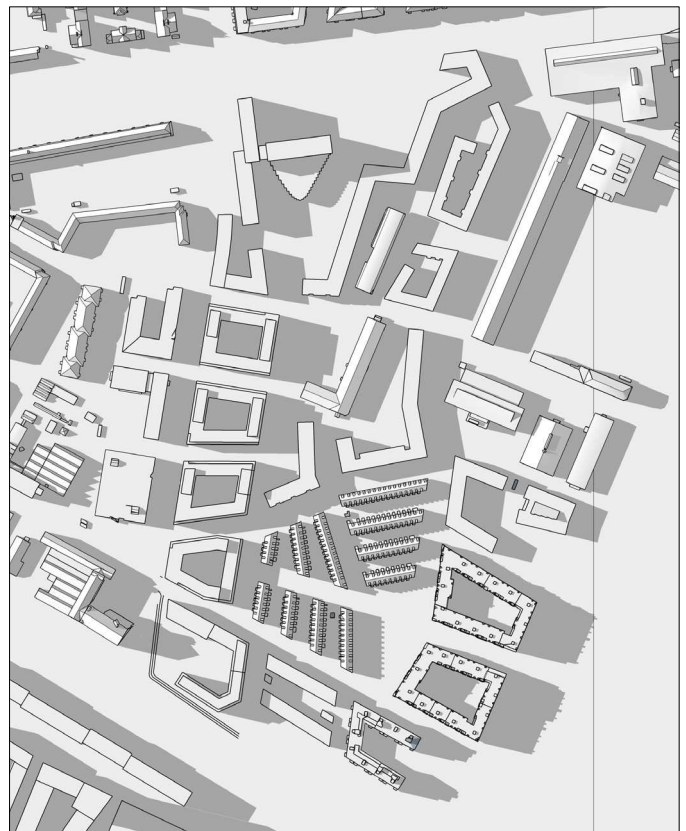
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2019

Ifølge Fingerplan 2019, der er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, skal stationsnære områder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplanen.

## Kommuneplan 2019

### Rammeområde for boliger og serviceerhverv

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. For området gælder en særlig bemærkning om, at området indgår i byomdannelsesområdet Valby Maskinfabrik, og at rammen vil blive fastsat ved kommende kommuneplanlægning

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

Boligandelen skal udgøre mellem 40 og 75 % af etagearealet, men vil efter nærmere vurdering kunne nedsættes til 25 %. Boligandelen gælder som udgangspunkt for den enkelte ejendom. I lokalplaner kan boligandelen fastlægges for flere ejendomme under ét.

I lokalplaner kan der stilles krav om, at op til 25 % af boligetagearealet skal være almene boliger i de tilfælde, hvor lovgivningens vilkår herfor er opfyldt.

I lokalplaner kan det bestemmes, at særskilte områder, bygninger eller bygningsdele anvendes til institutioner, erhverv og fællesanlæg, herunder parkeringsanlæg.

Der er behov for et tillæg til kommuneplanen for at muliggøre lokalplanen, se nedenfor.

### Byomdannelsesområde

Området er i Kommuneplan 2019 udpeget som et byomdannelsesområde i henhold til planlovens § 11a, stk. 1, nr. 2. Området kan udvikles i 1. del af planperioden (2019-2024).

### Bydelsplan

Lokaludvalget udarbejder hvert fjerde år en bydelsplan. Det er lokaludvalgets visionspapir og arbejdsprogram. Bydelsplanen fungerer som et inspirationskatalog for Borgerrepræsentationen og forvaltningerne, og den giver indblik i de lokale problemstillinger, der optager borgerne.

Valby Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønske om at forbedre stinettet, herunder en opgradering af Ramsingsvej og i forlængelse heraf en forbindelse på tværs af banen til Grønttorvet. Desuden er der ønske om en helhedsrevidering af Vigerslev Allé.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan 391-2 F.L. Smidth II

Formålet med lokalplanen er muliggøre en udvikling af F.L. Smidth-området til et attraktivt bolig- og serviceerhvervsområde, som en integreret del af Valby med bevaring og genbrug af industribygninger i samspil med nybyggeri af høj arkitektonisk kvalitet. Lokalplanen fastlægger arealet langs Ramsingsvej til serviceerhverv med maksimal bebyggelsesprocent på 110 og med bestemmelse om, at væsentlige ændringer af bebyggelsesforholdene forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan. Bebyggelsen nærmest Vigerslev Allé fastlægges som bevaringsværdig. Det øvrige areal, der ligger langs Gammel Køge Landevej, fastlægges til boliger og serviceerhverv med maksimal bebyggelsesprocent på 120 for den sydlige og 150 for den nordlige del.

### Lokalplan 120 August Wimmers Vej

Formålet med lokalplanen er at fastlægge størstedelen af området til lettere industri m.v. samt administration og lignende og resten af området til offentlige formål (institutioner m.v.).

### Lokalplan 270 Lyset

Formålet med lokalplanen er at opretholde området som boligområde samt at sikre bevaring af den eksisterende byggeforeningsbebyggelse, der rummer særlige kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter.

### Lokalplan 17 Toftegårds Plads

Formålet med lokalplanen er at fastlægge den nordlige del af pladsen til rekreative formål, den sydlige del til offentlig trafikterminal og den øvrige del af området til kontorer i det væsentlige for offentlig administration med maksimal bebyggelsesprocent 150.

### Lokalplan 179 Valby Langgade

Formålet med lokalplanen er at sikre, at Valby Langgade i princippet på strækningen fra Kirstinedalsvej til Hørsekildevej, Valby Tingsted, Toftegårds Allé samt Toftegårds Plads opretholdes som handelsgader i bydelen Valby med et rigt varieret udbud af butikker, restauranter og lignende.

### Lokalplan 21 Ottiliavej/Gerdasgade

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til erhverv, såsom industri-, værksteds- og lagervirksomhed med dertil hørende administration.

### Lokalplan 73 Carl Jacobsens Vej

Området fastlægges til erhvervsformål samt tilhørende administration.

### Lokalplan 78 Ottiliavej

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til erhvervsformål med dertil hørende administration.



### Lokalplan 574 Gammel Køge Landevej

Formålet med lokalplanen er at muliggøre udvikling med nybyggeri på en grund, der har været anvendt til blandet erhverv.

### Lokalplan 92-1 Karengade Nord

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til erhverv, såsom lettere industri, værksteds-, transport-, engros-, lager- og oplagsvirksomhed med dertil hørende administration.



-  Gældende lokalplaner
-  Det aktuelle lokalplanområde

Lokalplaner i kvarteret

### **Lokalplan 263 Ottiliavej Syd**

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til erhverv, såsom lettere industri, værksteds-, transport-, engros-, lager- og oplagsvirksomhed med dertil hørende administration.

### **Lokalplan 448-1 & 2 Ny Ellebjerg-området**

Formålet med lokalplanen er 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 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.

### **Lokalplan 462-2, 3 & 4 Grønttorvsområdet**

Formålet med lokalplanen er at muliggøre en omdannelse den del af det gamle Valby Industrikvarter, der ligger mellem Retortvej og Gammel Køge Landevej, herunder Grønttorvet, til et tæt og funktionelt blandet bykvarter i samspil med de tilgrænsende områder i det sydlige Valby. Omdannelsen vil åbne området for offentligheden og skabe bedre sammenhæng i bydelen. Stationsnærheden til både Vigerslev Allé Station og Ny Ellebjerg Station ønskes udnyttet til at skabe et tæt bykvarter med stor bymæssighed med mange arbejdspladser, boliger og eventuelle andre besøgsmaal.

Lokalplanerne kan ses på [www.kk.dk/lokalplaner](http://www.kk.dk/lokalplaner)

## **Københavns Kommunes overordnede strategier**

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen. De kan ses her: [www.kk.dk/indhold/bolig-byggeri-og-byliv](http://www.kk.dk/indhold/bolig-byggeri-og-byliv)

Der kan bl.a. findes 'Fællesskab København', som er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne – en levende by, en by med kant og en ansvarlig by – skal realiseres på basis af kommuneplanen og spiller sammen med en række andre politikker og strategier.

## **Miljø i byggeri og anlæg 2016**

Københavns Kommune har en vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Borgerrepræsentationen har i 2016 besluttet i alt 33 krav indenfor syv temaer, heriblandt ressourcer og affald. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommune. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet.

Kravene skal følges ved nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger. De skal endvidere følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres til at hente ideer fra kataloget.

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

## **Spildevandsplan**

Lokalplanområdet skal omkloakeres til et separatkloakeret område i overensstemmelse med retningslinjer i Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med

projekttillæg. Lokalplanområdets separatkloakering vil blive indarbejdet i projekttillæg 2020 til spildevandsplanen.

## Lokal håndtering af regnvand

Regnvandet i hverdagssituationer i lokalplanområdet håndteres i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg.

Regnvand skal så vidt muligt håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR). Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til vandområde.

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

Hvis der er konstateret jordforurening i lokalplanområdet, skal områderne, hvor der ønskes nedsivning, undersøges mere detaljeret for at klarlægge jordforureningens omfang.

## Skybrudssikring

Københavns Kommune har i forlængelse af Klimatilpasningsplan 2011 vedtaget en Skybrudsplan i 2012 og efterfølgende skybrudskonkretiseringer for byens syv vandoplande.

Skybrudskonkretiseringerne beskriver projekter, der skal sikre, at København højst oplever skadevoldende oversvømmelser ved skybrud én gang hvert 100. år. I praksis betyder det, at når alle projekterne er gennemført i ca. 2040, vil der under et 100-års skybrud højst stå 10 cm vand på offentligt tilgængelige arealer, og hvor der er væsentlig risiko for skade.

Der er et skybrudsprojekt indenfor og umiddelbart op til lokalplanområdet.

Lokalplanområdet og terrænændringer indenfor lokalplanområdet skal respektere planlagte skybrudselementer.

### Skybrudsprojekt i og udenfor lokalplanområdet

I Ramsingsvej vil komme til at fungere som skybrudsvej.

I Vigerslev Allé vil der blive etableret en kombineret skybruds- og forsinkelsesvej. Skybrudsvejen og den kombinerede skybruds- og forsinkelsesvej planlægges etableret i sammenhæng med Valby Skybrudstunnel, der forventes at kunne tages i brug i 2025.

Terrænbearbejdning i lokalplanområdet må ikke være til hinder for gennemførelse af skybrudsvejen og den kombinerede skybruds- og forsinkelsesvej.

Lokalplanområdet skal sikres mod oversvømmelse som følge af skybrud ved at udforme byggeri og terræn på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger og magasineres eller ledes videre ud af lokalplanområdet til den kommende skybrudsvej og kombinerede skybruds- og forsinkelsesvej.

Derfor er der indarbejdet bestemmelser om dette i lokalplanen, herunder om reservation af areal til etablering af en skakt til Valby Skybrudstunnel.

## **Vandforsyningsplan**

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan som kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase: Vandforsyningsplan

## **Varmeplanlægning**

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

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

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

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald samt Affaldsbekendtgørelsen. Derudover skal Arbejdstilsynets vejledning D.2.24 'Krav til adgangsvej' overholdes. Se: [www.amid.dk/](http://www.amid.dk/)

## Boliger

Affaldet skal placeres bolignært og i terræn. Kommunen skal have nem adgang til affaldet og skal kunne holde lovligt i umiddelbar nærhed af dette.

Beholderantal, antal miljøstationer og disses indretning skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kravene. Se: [www.kk.dk/affald](http://www.kk.dk/affald). Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering, jf. [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

## Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv. Se: [www.kk.dk/erhvervsaffald](http://www.kk.dk/erhvervsaffald)

## Jord- og grundvandsforurening

Matr.nr. 2055 Valby, København er registreret som forurenet på vidensniveau 2, hvilket betyder, at der er konstateret forurening på arealet. Der er i 2027 og 2018 konstateret forurening med tungmetaller, trærestoffer og oliestoffer. Forureningen stammer formentlig fra en nedgravet olietank på den sydlige del af matriklen, samt fyldjord og ukendte kilder på den resterende del af matriklen.

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenet, jf. jordforureningsloven § 72b.

For arealer kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 kræver bygge- og anlægsarbejde eller ændret arealanvendelse tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Bygherre skal forinden, som grundlag for tilladelsen, sørge for at foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser.  
Kontakt: [jordforurening@tmf.kk.dk](mailto:jordforurening@tmf.kk.dk)

Bortledning af mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.  
Kontakt: [vand@tmf.kk.dk](mailto:vand@tmf.kk.dk)

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.  
Kontakt: [spildevand@tmf.kk.dk](mailto:spildevand@tmf.kk.dk)

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.  
Kontakt: [vand@tmf.kk.dk](mailto:vand@tmf.kk.dk)

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

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden:  
[www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser](http://www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser)

## **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 leveduligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 2, § 4.

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

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

## **Bilag IV-arter, herunder flagermus**

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

Det fremgår af bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (§ 7 i bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016).

Det planlagte vil ikke beskadige eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV. Det kan ikke udelukkes, at der findes flagermus i de træer, der er muliggjort fældet i lokalplanen, og at yngle- eller rasteområder for flagermus dermed kan blive beskadiget eller ødelagt, hvis de fældes. Der må derfor ikke fældes træer, før grundejer har undersøgt, om der er flagermus i dem. Fældning af træer kan i givet fald alene ske fra 1. september til 31. oktober, hvor flagermus hverken yngler eller er gået i vinterhi.

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 867 af 27. juni 2016.

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder for eksempel i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 270 af 12. april 2018.



# Bestemmelser

## § 1. Formål

Formålet med tillæg 3 er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger, serviceerhverv, og daginstitution,
- at sikre adgang gennem området med et system af offentligt tilgængelige stier, så der opnås gode adgangsforhold og sammenhæng med det omgivende område,
- at bebyggelsesstrukturen forholder sig til stedets egenart, herunder bebyggelse, der fastlægges som bevaringsværdig, og at det samlede lokalplanområde udnyttes optimalt i forhold til de anvendelser, der ønskes indpasset i området,
- at nybyggeri og ændringer af eksisterende bebyggelse udformes, så de passer til Københavns og stedets egenart,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagerens anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur,
- at fremme de pejlemærker, der findes i 'Fællesskab København', som er en vision for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne er en levende by, en by med kant og en ansvarlig by.

## § 2. Område

### Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 501 og 2055 Valby, København, og alle parceller, der efter 1. september 2019 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

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

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

Der kan placeres en skakt til Valby Skybrudstunnel, som vist på tegning 2.

### Kommentar

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

## Stk. 2. Boligandel

Boligandelen skal udgøre mellem 40 og 75 % af bruttoetagearealet. Fordelingen beregnes for området under ét.

## Stk. 3. Almene boliger

Der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger. Andelen af almene boliger skal være minimum 25 % af det samlede boligetageareal.

Andelen af almene boliger beregnes for området under ét.

### Kommentar

*I planlovens § 48 er der bestemmelser om mulighed for, at en ejer i visse tilfælde kan fremsætte krav om overtagelse af en ejendom, der fastlægges helt eller delvist til almene boliger.*

## Stk. 4. Boligstørrelser

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

- a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af etagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet.

Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 40 m<sup>2</sup>.

- b) Bestemmelserne gælder for området under ét, og beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodesee behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktions- evne eller særlige sociale problemer.
- d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofællesskaber. Disse boliger skal have en størrelse på mindst 65 m<sup>2</sup> i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 50 m<sup>2</sup>. Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
- e) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger, der skal have et areal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup>.
- f) Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendoms-mæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

## Stk. 5. Fællesarealer

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

For bebyggelse til særlige boformer kan fællesarealer ikke være fælles for andre bebyggelser.

### **Kommentar**

*Fællesarealer for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, samt fritids-, idræts- og sundhedsfremmende funktioner og lignende.*

#### **Stk. 6. Erhverv over boliger**

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

### **Kommentar**

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

#### **Stk. 7. Forurenende virksomhed**

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), som skønnes forenelig med boliganvendelsen.

#### **Stk. 8. Det samlede butiksareal**

Der kan ikke placeres detailhandel i lokalplanområdet.

#### **Stk. 9. Placering af anvendelse**

Anvendelserne skal placeres, som vist på tegning 2.

## **§ 4. Veje**

#### **Stk. 1. Vejlinje**

Mod Vigerslev Allé opretholdes den eksisterende vejlinje, jf. tegning 3.

Der må kun etableres en overkørsel mod vejen.

#### **Stk. 2. Vejbyggelinje**

Mod Ramsingsvej opretholdes den eksisterende 20 m vejbyggelinje. Vejen kan udvides med yderligere 0,6 m i forbindelse med etablering af lommer til renovationsbiler m.v. samt 1,0 m ved etablering af svingbane ved krydset med Vigerslev Allé, og den kan reduceres med op til 2,0 m i forbindelse med etablering af en kantzone ud for byggefelt B.

Vejen fastlægges med et vejprofil i østsiden, der skal indeholde 2,5 m fortov og 2,5 m cykelsti samt ud for byggefelt C-F en 2 m grøn rabat med vejtræer.

Mod Buster Larsens Vej fastlægges en vejudvidelse svarende til en vejbredde på 10 m. Der etableres fortov i vestsiden. Ved etablering af langsgående parkering i vestsiden kan vejen udvides med yderligere 2-2,5 m.

Mod Poul Reichhardts Vej fastlægges en vejudvidelse svarende til en vejbredde på 15 m. Der etableres fortov og langsgående parkering i vestsiden.

### **Kommentar**

*Vejbyggelinjer afgrænser arealer, som er udlagt til vej i medfør af vejlovgivningen, men ikke anlagt. Kommunen har mulighed for på et senere tidspunkt at bestemme, at arealet skal anlægges som vej.*

### **Stk. 3. Fastlæggelse af vej**

Der fastlægges en vej mellem byggefelt B og C i en bredde af 12,5 m, som vist på tegning 3. Vejen anlægges med kørespor, fortov i begge sider, langsgående parkering i sydsiden, vekslende med træer, og vendeplads.

### **Stk. 4. Overkørsler**

Overkørsler skal placeres, som vist på tegning 3.

### **Stk. 5. Fastlæggelse af stier og areal til stibro**

Der fastlægges stier til cyklister og gående i en bredde af 6 m langs banen med tilslutning til Høffdingsvej, i en bredde af 5 m mellem Ib Schønbergs Allé og Høffdingsvej og i en bredde af 5 m mellem Poul Bundgaards Vej og den i stk. 3 fastlagte vej samt areal til stibro, som vist på tegning 3.

### **Stk. 6. Nedlæggelse af vejarealer og ophævelse af vejudlæg**

De på tegning 3 viste arealer, der er anlagt som vej (sti)/udlagt til vej, kan nedlægges som vej/ophæves som vejudlæg, når betingelserne herfor er opfyldt.

#### **Kommentar**

*Nedlæggelse af arealer som anlagt vej og ophævelse af vejudlæg sker efter reglerne i vejlovgivningen.*

### **Stk. 7. Afvigelser**

Uanset bestemmelserne i stk. 1-3 må der ved vejkryds og overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner m.v. Det samme gælder ved etablering af buslommer og afsætningspladser til institutioner.

### **Stk. 8. Andre udlæg og anlæg af private fællesveje**

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

#### **Kommentar**

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

*Den nærmere udformning af de i stk. 2 og 3 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning sker efter vejmyndighedens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.*

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

## **§ 5. Bil- og cykelparkering**

### **Stk. 1. Bilparkering**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Boliger: 1 plads pr. 250 m<sup>2</sup>

Kollegie- og ungdomsboliger:	1 plads pr. 857 m <sup>2</sup>
Grundskoler:	1 plads pr. 607 m <sup>2</sup>
Daginstitutioner:	1 plads pr. 286 m <sup>2</sup>
Plejecentre og plejeboliger:	1 plads pr. 714 m <sup>2</sup>
Erhverv:	1 plads pr. 143 m <sup>2</sup>

Parkering skal etableres i konstruktion i kældre.

Højest 10 % af parkeringsdækningen beregnet for området under ét må indrettes på terræn beregnet for handicapparkering, varelevering og gæsteparkering til erhverv og afsætningspladser til daginstitution. Parkering på terræn skal placeres, som vist på tegning 4 angivet med det maksimale antal pladser.

## Stk. 2. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

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

Boliger:	4 pladser (mindst 50% skal være overdækket)
Ungdomsboliger:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Grundskoler:	0,5 plads pr. studerende/ansat (mindst 50 % skal være overdækket)
Daginstitutioner:	2,5 pladser
Plejecentre- og plejeboliger:	0,65 plads (mindst 50 % skal være overdækket)
Erhverv:	3 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Uddannelsesinstitutioner:	0,5 plads pr. studerende/ansat (mindst 50 % skal være overdækket)

For boliger, ungdomsboliger, erhverv og butikker skal 1 plads pr. 500 m<sup>2</sup> ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler. For daginstitutioner skal der være 1 plads pr. 250 m<sup>2</sup> og for plejeboliger 1 plads pr. 1.000 m<sup>2</sup>.

Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i porte og i kælder. Desuden kan der placeres cykelskure som mindre bygninger i byrum, som vist på tegning 4.

Cykelparkering på terræn og adgang til cykelparkering i kælder skal placeres som vist på tegning 4.

Cykelparkering på terræn skal placeres i grupper på maksimalt 25 pladser.

#### **Kommentar**

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

## **§ 6. Bebyggelsens omfang og placering**

### **Stk. 1. Bebyggelsens omfang**

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 140 for den enkelte ejendom.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at bebyggelsesprocenten kan beregnes for flere matrikler under et under forudsætning af, at bebyggelsesprocenten fortsat overholdes.

#### **Kommentar**

*For at kunne udnytte byggemulighederne fuldt ud, kan det være nødvendigt at overføre byggeret fra en ejendom til en anden. Dette kræver dispensation. Der kan dispenseres til en højere bebyggelsesprocent mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 150 for de involverede ejendomme under et. Hvis man ønsker at overføre byggeret fra en ejendom til en anden, forudsætter det, at lokalplanens øvrige bestemmelser herunder bestemmelser om friareal, byggefelter, maksimale bygningshøjder, husdybder og parkering overholdes.*

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager og arealer under eventuelle gangbroer, kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Det samme gælder tårne, kupler og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser.

Hvis dele af en ejendom afskrives som led i kommunens overtagelse som offentlig vej, kan bebyggelsesprocenten overskrides med, hvad der svarer til det mulige etageareal beregnet på det afskrevne grundareal.

### **Stk. 2. Bebyggelsens placering**

- a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne A-G, som vist på tegning 5a.
- b) Bebyggelse skal opføres med facade mod den fuldt optrukne linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5a.
- c) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl inden for den stiplede linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5a.
- d) Altaner, karnapper, indgangspartier og lignende må etableres ud over byggefeltet og i den dybde, der er angivet i § 7, stk. 5.
- e) Porte skal placeres som vist på tegning 5b. Højden på porte skal være minimum 4 m og bredden minimum 4 m.

### **Stk. 3. Bebyggelsens højde**

- a) Bygninger skal opføres med de på tegning 5a viste gesimshøjder. Over gesimshøjden må opføres:

Tagetager med skrå tagflader inden for et profil på 45 grader og en maksimal højde på 6 m.

Penthouseetager med en tilbagerykning på mindst 1,5 m fra facader mod vej, byrum mellem byggefelter og områdets østgrænse samt en maksimal højde på 3,5 m. I byggefelt C og D må arealet af penthouseetager over den maksimale gesimshøjde højst udgøre 25 % af det bebyggede areal i byggefeltet og i byggefelt E højst 20 %.

- b) Gesimshøjden måles fra terræn til overkant gesims.
- c) Der må ikke etableres teknik på taget. Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningen. Der må dog placeres mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation samt opbygninger på maksimum 1 m til servicering af elevatorer. Nødvendig teknik skal placeres minimum 1 m inde på taget målt fra facaden.

Bygningshøjden fastsat ovenfor kan overskrides med op til 3 m, hvad angår elevator- og trappetårne, når de er nødvendige for at kunne udnytte udendørs opholdsareal på tag.

Kravet om tilbagerykning af penthouseetager gælder ikke for elevator- og trappetårne, bortset fra østfacaden i byggefelt F.

#### **Stk. 4. Husdybde**

- a) Husdybden må maksimalt være 12 m for boliger, 14,5 m for ungdomsboliger og 16 m for plejeboliger, erhverv samt institutioner.
- b) Undtaget er bygning A5 på tegning 6 i byggefelt A.

#### **Stk. 5. Det skrå højdegrænseplan**

Bebyggelsens højde må ikke overstige 1 x afstanden til boligbebyggelse og 1,5 x afstanden til erhvervsbebyggelse.

Hvis den ene eller begge de berørte bygningsdele er gavle, gælder 1,5 x afstanden også for boligbebyggelse.

Undtaget er højde og afstand mellem bygningen mod Ramsingsvej i byggefelt B og bygning A4 i byggefelt A.

#### **Stk. 6. Mindre bygninger**

Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage på hver maksimum 25 m<sup>2</sup>. Mindre bygninger kan være pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, legehuse og lignende. Cykelskure må kun placeres på arealer, hvor det er angivet på tegning 4, og bygningshøjden må ikke overstige 2,2 m. Mindre bygninger må ikke placeres i området vist på tegning 5a.

#### **Stk. 7. Bevaringsværdige bygninger**

- a) På tegning 5a er vist bevaringsværdige bygninger. Bevaringsværdige bygninger må ikke ændres, ombygges eller nedrives.
- b) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger ændres, ombygges eller nedrives.

#### **Kommentar**

*Hvis tilladelse til ændring, ombygning eller nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og*

*afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et ændrings-, ombygnings- eller nedrivningsforbud.*

- c) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdige bygninger, som ikke kan istandsættes på grund af brand eller lignende 'force majeure' situation. Nye bygninger skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesimshøjde, bygningshøjde og materialevalg som den bebyggelse, den erstatter.

## **§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden**

### **Stk. 1. Variation i bebyggelsen**

Undtagen mod Ramsingsvej må bygninger i byggefelt C-G maksimalt have en facadelængde på 50 m uden skift i facadens arkitektoniske fremtræden.

Et facadeskift skal udgøres af mindst to af følgende variationer:

- Materialer eller farve
- Bygningens gesimshøjde
- Frem- og tilbagerykninger af facaden
- Udformning af vinduer, altaner eller karnapper

### **Stk. 2. Facader**

- a) Materialerne skal være metal, tegl, træ eller natursten og må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- b) Farverne skal være rød, rød/brun, brun, gul/brun, gul, sand, grå eller grå/sort.
- c) Mindre bygningsdele som for eksempel karnapper, elevatorer og lignende samt penthouseetage kan være i andre materialer og farver.
- d) Mod Ramsingsvej skal bygningerne opføres med sokkelhøjde på mellem 40 og 90 cm, dog op til 110 cm ved byggefelt B. Mod de på tegning 7a viste byrum 4 samt mod vejen mellem byggefelt B og C skal bygningerne opføres med en sokkelhøjde på mellem 0 og 80 cm. Sokkelhøjden måles fra terræn.
- e) Der må ikke bruges plastikmaterialer.
- f) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer, altaner og døre. Bestemmelsen gælder ikke for gavle, der ligger i skel.
- g) Porte og låger skal være i gitter eller glas.
- h) Hvis facader udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af facaden.
- i) Byrum, indgangspartier, portåbninger og passager skal belyses.

Belysning må ikke være til ulempe for omgivelserne.

Effektbelysning er ikke tilladt.



### **Stk. 3. Vinduer, døre og indgangspartier m.v.**

- a) Vinduesrammer og sprosser samt døre må ikke være i plastik.
- b) I erhvervsbebyggelser skal der anvendes vinduesglas uden spejlvirkning.
- c) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have ruder, som man kan se igennem fra begge sider.
- d) Boligbebyggelse skal have indgange i begge facader.
- e) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, belysning eller anden markering.
- f) Ved boliger i stueetagen mod vejen mellem byggefelt B og C samt mod byrum 4 henholdsvis skal og kan vinduer placeres minimum 60 cm over terræn.
- g) Ved boliger i stueetagen må facader have lodrette elementer til at skjærme for indkik mellem to boligenheder. Elementerne må have en dybde på op til 0,75 m målt fra facaden.

### **Stk. 4. Tage**

- a) Tage skal være flade tage eller skrå tagflader inden for et profil på 45 grader. Tage på mindre bygninger, jf. § 6, kan have en anden udformning.
- b) Materialerne på skrå tagflader skal være tegl, metal eller skifer.
- c) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende. Undtaget er bygning A1 og A2 i byggefelt A.
- d) Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- e) Der må ikke indrettes tagterrasser på bygning A1-A4 i byggefelt A, i byggefelt B eller på penthouseetager i byggefelt C-F.
- f) Værn om taghaver/tagterrasser skal være med balustre. Støjbværn, jf. § 9, stk. 4, må være i glas. Værn kan suppleres med plantekasser til begrønning. Værn kan endvidere være en forhøjet murkrone i det omfang, at det skrå højdegrænseplan, jf. § 6, stk. 5, og den maksimale gesimshøjde, jf. § 6, stk. 3, ikke overskrides. På bygning A5 må værn om taghaver/tagterrasser være i glas. Ved daginstitution kan værn om opholdsarealer endvidere være trådned, glas og andre materialer jf. § 9, stk. 4.
- g) Kviste på saddeltage skal have en samlet længde, der ikke må overstige 35 % af taglængden på hver facadeenhed.
- h) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- i) Hvis tage udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af taget.
- j) Om teknik på tage henvises til § 6.

### **Stk. 5. Altaner og karnapper**

- a) I byggefelterne B-G skal boliger fra 1. sal og op have altaner med et opholdsareal på minimum 90 cm gange 90 cm. Bestemmelsen gælder ikke for ungdoms- og plejeboliger.
- b) Der må ikke være altangange.
- c) Altaner og karnapper må højst have et fremspring målt fra facaden på 120 cm, jf. dog stk. 7.

- d) Den samlede længde af altaner på en etage må maksimalt være 50 % af facadens samlede længde.
- e) Udkragede altaner og karnapper skal placeres minimum 4 m fra indvendige hjørner af en bygning og minimum 1 m fra udvendige hjørner.
- f) Altaner og karnapper skal have en frihøjde på minimum 3,5 m over færdselsarealer og minimum 4,5 m, hvis de er tættere end 1,5 m fra kørebanen på en vej.
- g) Altanværn skal være gennemsigtige, med klart glas eller spinkle balustre i minimum halvdelen af længden. Materialer må ikke være reflekterende.

#### **Stk. 6. Særlige facadebestemmelser for 'porthuse'**

I tilknytning til hver af de i § 6, stk. 2 og på tegning 5b fastlagte porte skal facaderne opdeles i lodrette facadeenheder ('porthuse') med en facade-længde på mindst 12 m, jf. også § 8, stk. 5, om facadebeplantning.

#### **Stk. 7. Særlige facadebestemmelser for byggefelt A og B**

Ved nybyggeri i de på tegning 6 viste byggefelter A (bygninger A1, A2, A5) og B gælder særligt:

- a) Farverne skal være rød eller rød/brun.
- b) Facadematerialer skal være tegl, metal eller natursten.
- c) Mindre bygningsdele kan være i træ eller beton eller i andre farver.
- d) Facader på bygning A1 og A5 samt byggefelt B skal have vinduespartier i højformat vekslede med lodrette, lukkede partier.
- e) Vinduer i bygning A1 og byggefelt B skal placeres med ens afstand/takt, og vinduer skal være tilbagetrukket mindst henholdsvis 40 cm og 15 cm i forhold til de lodrette, lukkede partier. I byggefelt B skal brystningspartier trækkes cirka 15 cm tilbage i forhold til de lodrette, lukkede partier.
- f) De underste to etager i bygning A1 må udformes med større sammenhængende vinduespartier.
- g) Facaden på bygning A5 skal opdeles i korte, forskudte, lodrette partier, som er vinklet 90 grader i forhold til hinanden. På facadestrækningen, vist med prikket streg på tegning 6, skal mindst 40 % af facadelængden være gennemsigtigt glas.
- h) Taghaver/tagterrasser på bygning A5 med tilhørende værn skal placeres mindst 1,5 m fra facaden.
- i) Der må ikke være udkragede altaner eller karnapper i byggefelt A eller på facade a i byggefelt B vist på tegning 6.

#### **Stk. 8. Reklamer**

- a) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som for eksempel lysaviser eller animerede reklamer på facader, gavle og hustage.
- b) Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

## § 8. Ubebyggede arealer

### Stk. 1. Friarealers størrelse

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet er en ejendoms ubebyggede areal, eksklusivt parkerings- og tilkørselsarealer til biler, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver til ophold kan indregnes i friarealet.

Størrelsen af friarealerne fastsættes for hver ejendom som en procent af bruttoetagearealet således:

Boliger:	40 %
Erhverv:	10 %
Børneinstitutioner:	100 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %
Plejecentre og plejeboliger:	20%

Der beregnes ikke friareal af den del af bruttoetagearealet, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager og arealer under eventuelle gangbroer samt pulterrum.

Teknik- og Miljøforvaltningen kan dispensere til, at friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under ét, under forudsætning af, at friarealprocenten fortsat overholdes.

#### Kommentar

*Der kan dispenseres mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at friarealprocenten svarer til kravet for de involverede ejendomme under ét.*

### Stk. 2. Bevaringsværdige træer

På tegning 7c er der vist 8 enkeltstående bevaringsværdige træer samt et område med 102 bevaringsværdige træer i en allé. Disse træer må, udover sædvanlig pleje, ikke beskæres eller fældes.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til beskæring eller fældning af et træ efter en vurdering af træets alder, størrelse, karakter, placering og sundhedstilstand. Der kan blive stillet krav om genplantning, men det gælder ikke, hvis et træ er sygt, dødt eller faldet i en storm.

For så vidt angår træerne i alleen kan Teknik- og Miljøudvalget derudover dispensere til fældning af 2 træer for at give plads til en overkørsel. Endvidere til fældning af op til 13 træer, hvis det er nødvendigt af hensyn til nybyggeri i byggeperioden, på betingelse af, at der plantes et tilsvarende antal træer. Endelig kan der dispenseres til, at alle træerne i fældes på en gang, på betingelse af, at der plantes en ny allé med henblik på at opnå en harmonisk allé.

#### Kommentar

*En ejer har pligt til at passe på et bevaringsværdigt træ. Beskadiges det, er det at betragte som en fældning eller beskæring, der skulle have været søgt dispensation til. I den situation kan der kræves genplantning.*

*For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner*

*beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagering i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder.*

### **Stk. 3. Oplag**

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

### **Stk. 4. Indretning af ubebyggede arealer**

Indretningen skal ske som vist på tegningerne 7a-d, og som det fremgår nedenfor.

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

Arealer til institutioner må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn på maksimalt 1,8 m målt i forhold til det omgivende terræn. Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid.

Areal til varegård kan hegnes med hæk, åbent gitter/hegn, dog lukket hegn mod byrum 5 i byggefelt B.

Der fastlægges stier i sammenhæng med de i § 4, stk. 2-4, fastlagte veje og stier, og gennem de i § 6, stk. 2 fastlagte porte, som vist på tegning 7d.

Der må ikke opsættes cykelchikaner eller andre former for fysiske forhindringer for fri passage på stier.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

#### *Byrum 1*

Der må være faste belægninger på højst 1.500 m<sup>2</sup> af de på tegning 7a viste arealer. Øvrige arealer skal være med græs og anden beplantning samt træer.

Faste belægninger skal være i beton, natursten, tegl eller grus/skærver/slotsgrus/stenmel.

Der skal være mindst 3 stk. faste bænke.

Der skal være en sti, som vist på tegning 7d, med en bredde på mindst 2 m.

Der må hegnes med hæk, der maksimalt må være 1,4 m høj målt i forhold til det omgivende terræn. Hæk må placeres mod Vigerslev Allé og Ramsingsvej og der skal være mindst to indgange.

#### *Byrum 2*

Byrummet skal indrettes med arealer med græs og anden beplantning samt træer og stier i grus, skærver, slotsgrus eller stenmel. Herudover kan der etableres arealer befæstet med beton eller natursten. Hvert af de befæstede arealer må være op til 8 m<sup>2</sup>.

Der skal være mindst 5 stk. faste bænke.

Mindst 50% af det på tegning 7a viste areal skal være bede.

### *Byrum 3*

Byrummets stiforbindelse som markeret på tegning 7d skal indrettes med befæstelser i chaussésten.

Der skal være mindst 7 stk. faste bænke

### *Byrum 4*

For hvert af de på tegning 7a markerede byrum 4 gælder:

- Mindst 30% af det på tegning 7a viste areal skal være bede.
- Der skal etableres bede med facadebegrønning ved porthuse, jf. stk. 5.
- Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, natursten, tegl, asfalt, jern, træ eller grus/skærver/slotsgrus/stenmel.
- Der skal indrettes et legeareal på mindst 50 m<sup>2</sup> med siddemuligheder.
- Der skal være mindst 3 stk. faste bænke.

### *Byrum 5*

For hvert af de på tegning 7a markerede byrum 5 gælder:

- Mindst 40 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede, undtaget ved institutioners udeareal.
- Der skal etableres bede med facadebegrønning ved porthuse, jf. stk. 5.
- Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, natursten, tegl, asfalt, jern, træ eller grus/skærver/slotsgrus/stenmel.
- Der skal indrettes et legeareal på mindst 35 m<sup>2</sup> med siddemuligheder.
- Der skal være mindst 2 stk. faste bænke.

### *Kantzone a*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 2 m.

#### *Ved boliganvendelse:*

- I kantzonen skal der være et hævet areal til terrasse med en højde på mellem 0,60-0,80 m målt fra terræn og en dybde på højst 1,5 m målt fra facaden.
- Terrassen skal hegnes med hæk, åbent gitter/hegn eller lignende. Hegn mod vej må højst være 1,7 m høje målt i forhold til det omgivende terræn. Mellem boligenheder må hegn højst være 1,7 m høje målt ift. terrassen.
- Kantzonens øvrige areal skal have beplantning. Arealet kan være hævet op til terrassens niveau.
- Terrassen skal være i beton, betonsten, natursten, tegl eller træ.
- *Ved erhvervsanvendelse*
- I kantzonen skal der være beplantning.

### *Kantzone b*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på 1-1,5 m.

I kantzonen må der være et hævet areal til trappe med en højde på maksimalt 0,8 m målt fra terræn og en dybde på op til 1 m målt fra facaden.

Terrassen må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn eller lignende. Hegn må højst være 1 m høje målt i forhold til terrassen. Vinkelret på facaden må der etableres hegn op til 1,6 m, målt fra terræn.

Befæstelser skal udføres i beton, betonsten, natursten, tegl, asfalt, jern, træ eller grus/skærver/slotsgrus/stenmel.

#### *Kantzone c*

##### *Ved boliganvendelse:*

- Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på 2-3 m.
- I kantzonen skal der være en trappe/terrasse på op til 2 m målt fra facaden på øst, vest og sydvendte facader, og op til 1 m målt fra facaden på nordvendte facader. Terrasserne kan hæves til en højde på op til 0,8 m målt fra terræn.
- Terrassen skal hegnes med hæk, åbent gitter/hegn eller lignende. Hegn må højst være 1 m høje målt i forhold til terrassen.
- Kantzonens øvrige areal skal have beplantning i niveau med det øvrige byrum, samt en adgangsgivende befæstelse mellem kantzone og det omgivende byrum/gårdrum.
- Terrassen skal udføres i beton, betonsten, natursten, tegl eller træ.
- Langs facader i de i § 7, stk. 6 fastlagte porthuse skal der være bede til facadebeplantning, jf. stk. 5.

#### *Kantzone d*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på 1-2 m.

I kantzonen kan der, ud for boliger med gulvhøjde på 0,4-1,1 m over terræn, etableres en opholdstrappe på op til 1,0 m målt fra facaden.

Langs facader i de i § 7, stk. 6 fastlagte porthuse skal der være bede til facadebeplantning, jf. stk. 5.

#### *Kantzone e*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på 3-12 m, og skal bestå af et befæstet areal med mulighed for tilkørsel og cykelparkering.

Befæstelser skal udføres i beton, natursten, tegl eller grus/skærver/slotsgrus/stenmel.

## Stk. 5. Beplantning

Der skal være beplantning, som vist på tegning 7c.

Facader på 'porthuse', jf. § 7, stk. 6, skal have facadebegrønning på minimum 50 % af de lukkede partier på de underste to etager. Facadebegrønningen skal bestå af stedsegrønne eller løvfældende planter. Langs minimum 50 % af de lukkede facadepartier på hvert 'porthus', skal der være bede til facadebegrønning. Bedene skal have en dybde på mindst 0,5 m målt vinkelret på facaden.

Der skal plantes 130 træer, som ikke må fældes.

Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm.

I de områder, hvor der plantes træer, skal der omkring hvert træ være mindst 20 m<sup>2</sup> areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes 3 eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m<sup>2</sup>.

*For de på tegning 7c med grøn indramning markerede arealer gælder:*

- Der skal plantes mindst det antal træer, der fremgår af tegningen.
- Mindst 25 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 15 m.
- Langs de østvendte facader i byggefelt C-G skal der jævnt fordelt plantes mindst 19 træer.
- Langs de vestvendte facader i byggefelt C-F skal der jævnt fordelt plantes mindst 19 træer.

*For det på tegning 7c med mørkeblå indramning markerede areal gælder:*

- Mindst 4 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 15 m.

*For det på tegning 7c med gul indramning markerede areal gælder:*

- Der skal plantes det 6 træer, der I på det konkrete sted skal kunne opnå en højde på over 15 m, jf. i øvrigt stk. 2.

### Kommentar

*Det anbefales, at træer plantes i et plantehul, der er 1 m dybt, og at råjord under plantehullet løsnes. Træer, der plantes på konstruktion, bør have et bed, der er 1-1,5 m dybt. Overkanten af bedet bør højst være 0,4 m over det befæstede areal. Det anbefales, at anden beplantning på konstruktion plantes i et plantehul, der er minimum 0,5 m dybt.*

## Stk. 6. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de tegning 7c viste nye træer er plantet. Bestemmelsen gælder for træer i og op til byggefeltet med den nye bebyggelse.

## § 9. Støj og anden forurening

### Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i

lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vej- og jernbanetraffic.

Støjniveauet må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i  $L_{den}$  (dB):

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger, daginstitutioner og grundskoler: 58 fra vejtrafic og 64 fra jernbanetraffic

*Indendørs med delvist åbne vinduer ( $0,35 \text{ m}^2$ ):*

- Boligers, grundskolers og daginstitutioners undervisnings- og opholdsrum: 46 fra vejtrafic og 52 fra jernbanetraffic

- Hoteller: 51

*Indendørs med lukkede vinduer:*

- Hotellers, boligers, grundskolers og daginstitutioners opholdsrum: 33
- Administration og liberale erhverv: 38

### Kommentar

*Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje' og tillæg fra 2007 til nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner'.*

## Stk. 2. Støj fra virksomheder

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

### Kommentar

*Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007 og tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner'.*

## Stk. 3. Betingelse for ibrugtagning

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

## Stk. 4. Krav om etablering af støjskærme som betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse i byggefelt F og G, at der er etableret støjskærm i en højde på op til 5 m, placeret, som vist på tegning 8. Som minimum skal de 2 øverste m af støjskærmen udføres i klart glas og den øvrige del af støjskærmen med beplantning på indersiden.

Hvis der etableres tagterrasser på bebyggelse i byggefelt G, er det en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at der etableres støjskærm i en højde op til 2 m langs den del af terrassen, der vender mod banen. Støjskærmen skal udføres i klart glas.

Støjskærmene skal have en højde, der sikrer, at støjkravene til udendørs opholdsarealer overholdes.



## § 10. Regnvand

Området skal skybrudssikres, så der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn.

## § 11. Retsvirkninger

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

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

## § 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplan 391 F.L. Smidth II bekendtgjort den 5. oktober 2005 ophæves i sin helhed for så vidt angår det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

### Kommentarer af generel karakter

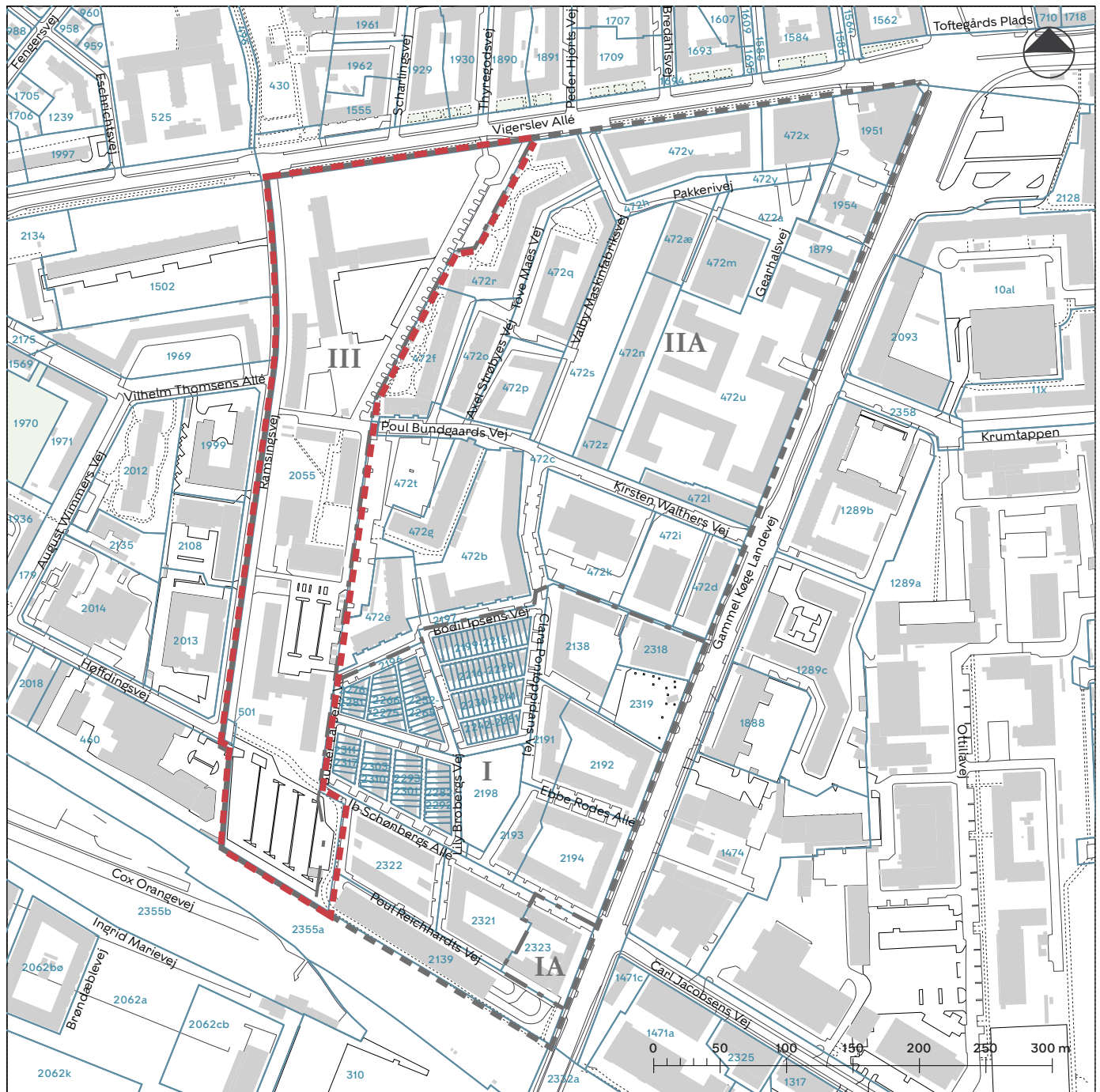
*På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer.*

*Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.*

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

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

# Tegning 1 · Områdeafgrænsning



--- Områdeafgrænsning

--- Lokalplan 391-2 F.L Smidth II

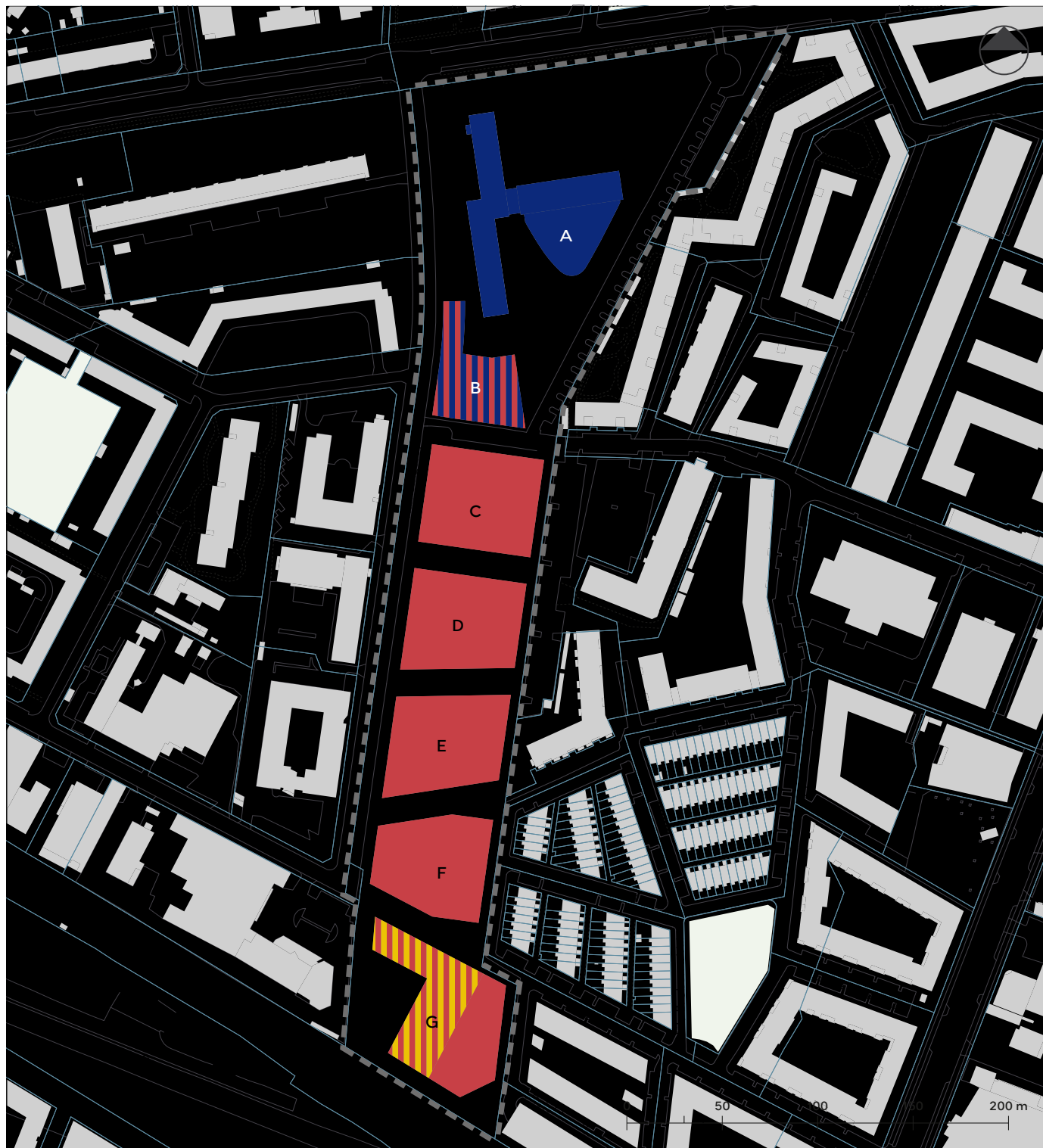
- - - Grænse mellem delområder








I-IV Delområder i lokalplan 391-2

XX Matrikelskel

■ Eksisterende bygning


## Tegning 2 · Anvendelse



-  Serviceerhverv
-  Bolig
-  Bolig eller serviceerhverv
-  Bolig/Institution
- \* Placering af skakt til Valby skybrudstunnel
- A-G Byggefelt
-  Områdeafgrænsning
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning

## Tegning 3 • Veje



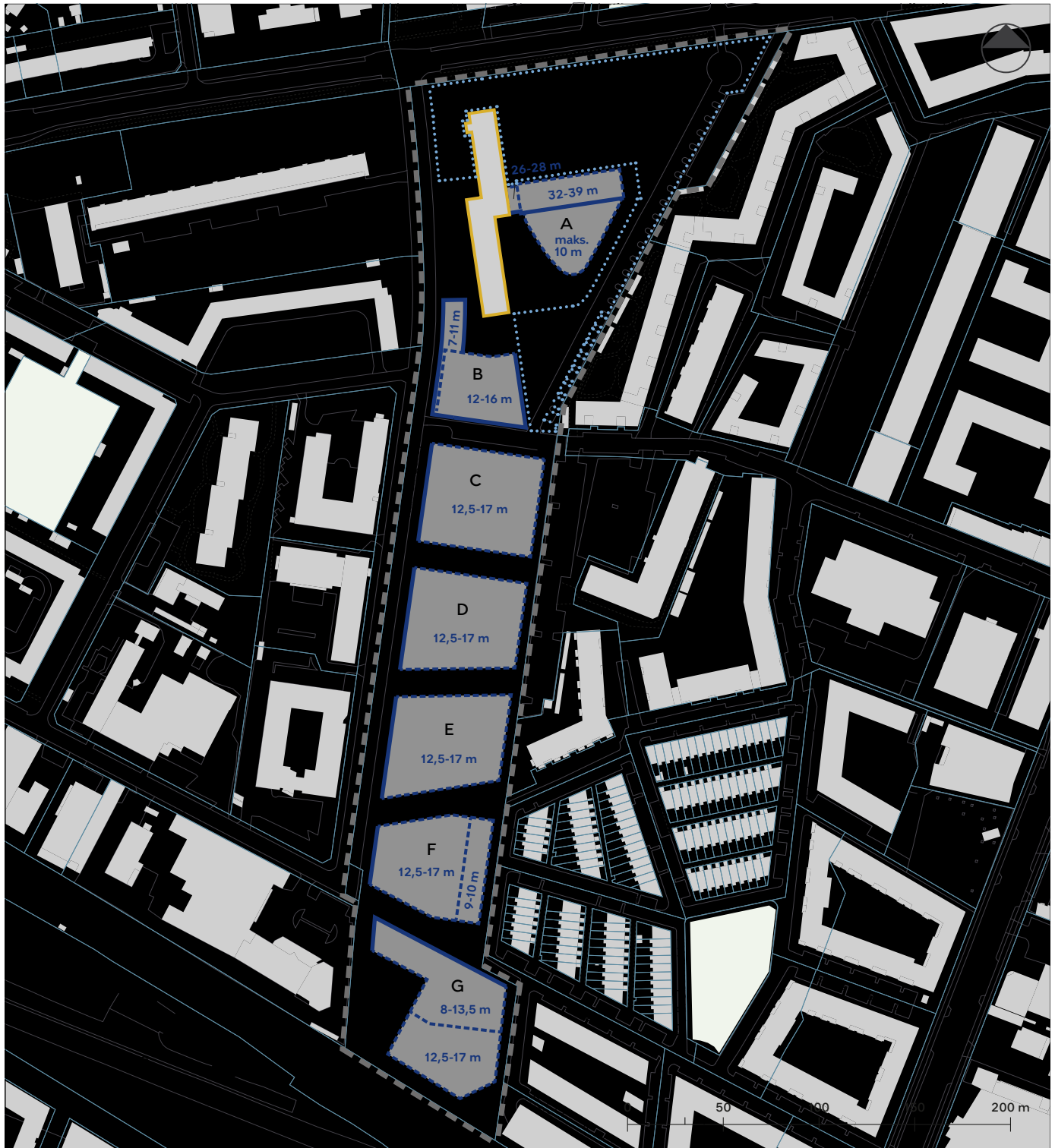
	Nyt vejareal		Overkørsel		Områdeomgrænsning
	Vejudlæg, der kan ophæves		Vejbyggelinje		Matrikelskel
	Stianlæg, der kan nedlægges		Sti		Eksisterende bygning
	Areal reserveret til eventuel stibro		Overkørsel til parkeringskælder		Byggefelt
					Eksisterende vejlinje

## Tegning 4 • Bil- og cykelparkering



- |  |                                                                        |  |                      |
|--|------------------------------------------------------------------------|--|----------------------|
|  | Bilparkering på terræn med maks. antal pladser                         |  | Områdeomgrænsning    |
|  | Zone for cykelparkering på terræn med angivelse af maks. antal pladser |  | Matrikelskel         |
|  | Mulighed for overdækket cykelparkering                                 |  | Eksisterende bygning |
|  | Adgang til cykelparkering i kælder                                     |  | Byggefelt            |

## Tegning 5a · Bebyggelsens omfang og placering



— Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant

⋯ Afgrænsning af byggefelt

A-G Bygefelt

8-43 m Gesimshøjde

⋯ Område, hvor der ikke kan placeres mindre bygninger

Bevaringsværdig bygning

--- Områdeomgrænsning

— Matrikelskel

— Eksisterende bygning

## Tegning 5b · Porte



 Område, hvor der skal placeres en port

 Områdeafgrænsning

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

 **A-G** Byggefelt

## Tegning 6 · Bebyggelsens ydre fremtræden



— Facade a

- - - Facadeforløb med gennemsigtigt glas

- - - - Områdeafgrænsning

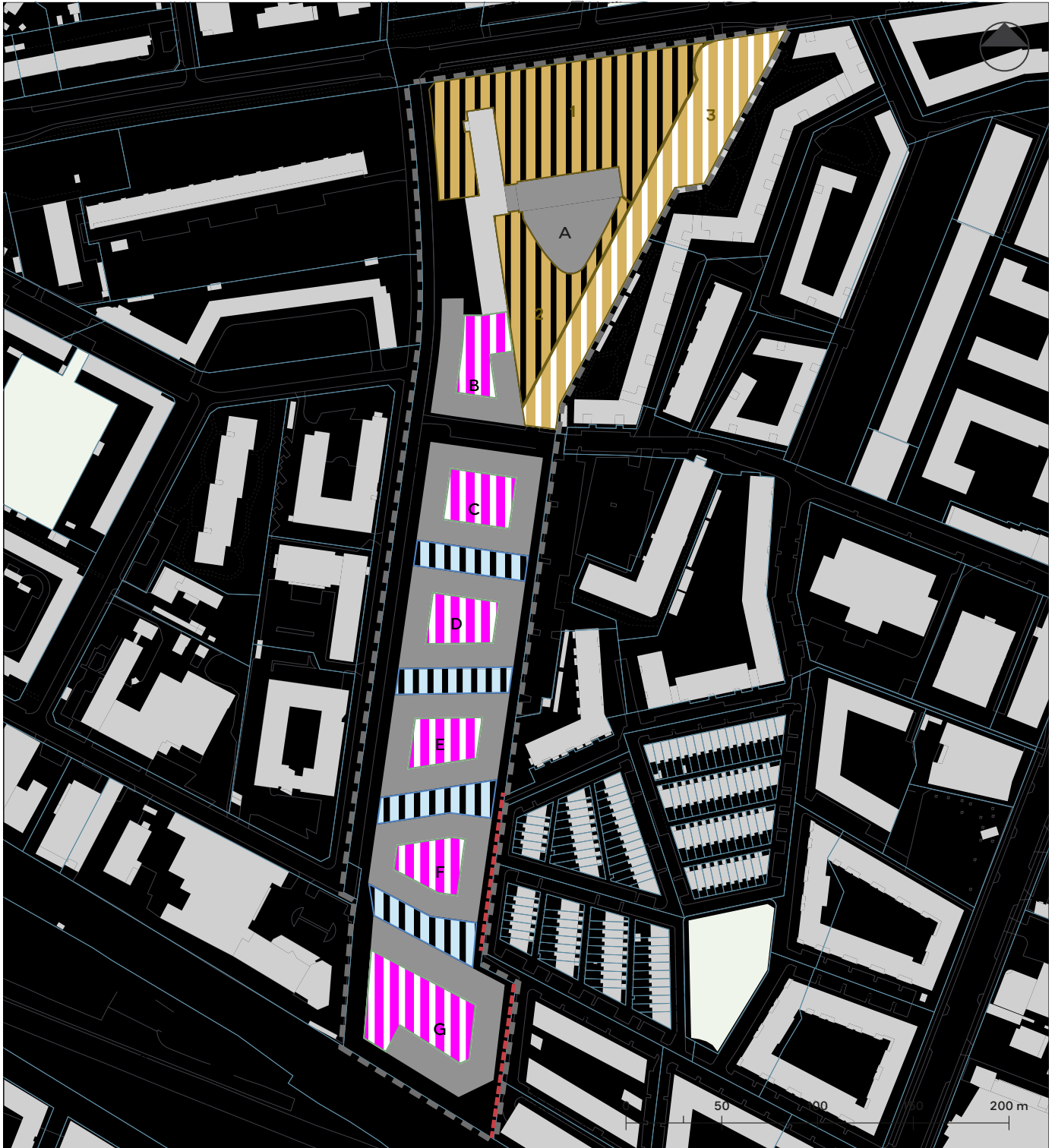
— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

■ A-G Byggefelt



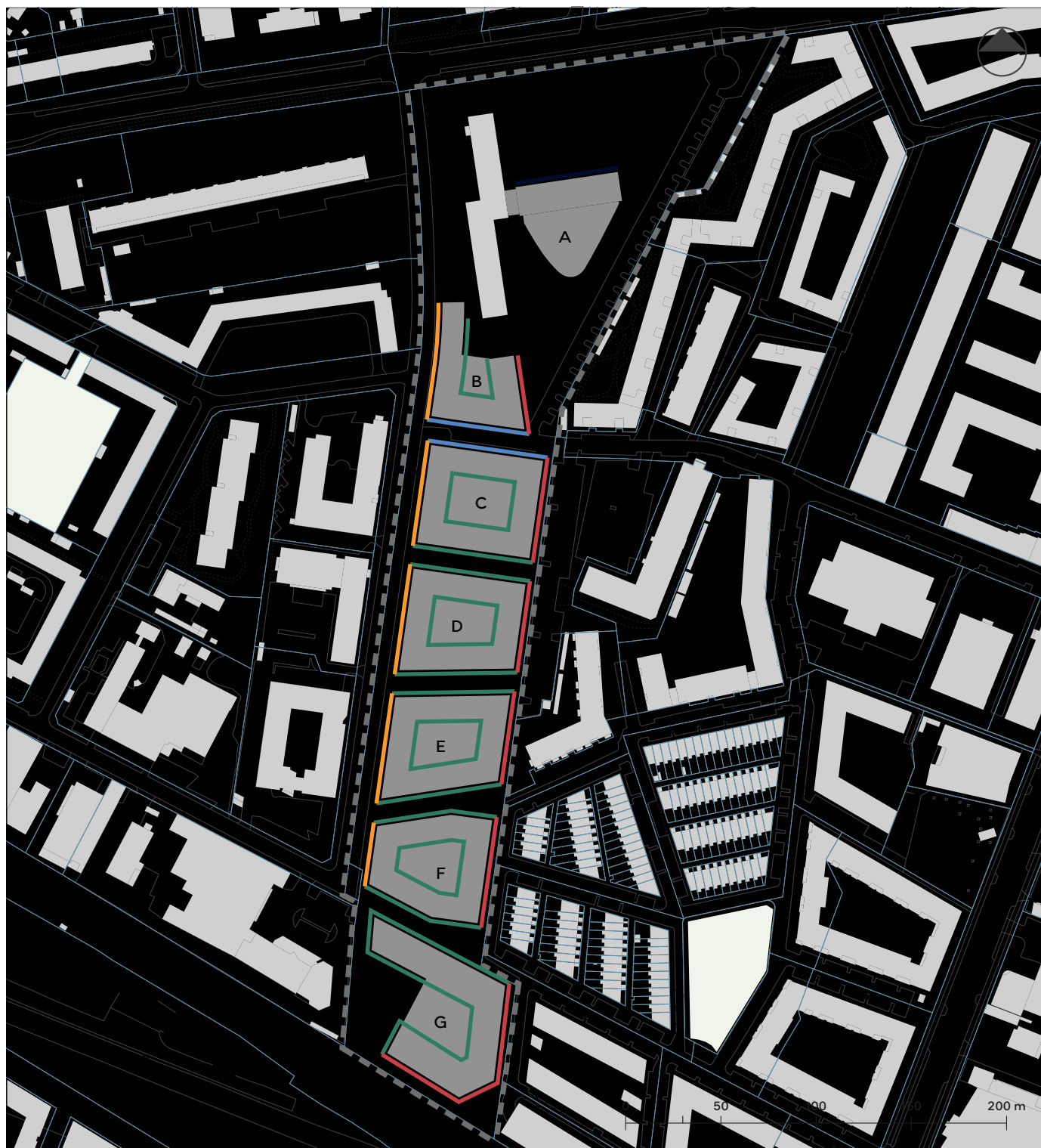
# Tegning 7a · Byrum



-  Byrum 1-3
-  Byrum 4
-  Byrum 5

-  Områdeafgrænsning
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt

## Tegning 7b • Kantzoner



- Kantzone a
- Kantzone b
- Kantzone c
- Kantzone d
- Kantzone e

- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- A-G Byggefelt

## Tegning 7c • Beplantning



- Bevaringsværdigt træ
- Område, hvor der skal plantes min. antal træer
- Område, hvor der skal plantes min. antal træer
- Område, hvor der skal plantes min. antal træer
- Område, med bevaringsværdi allé, og hvor der skal plantes min. antal træer
- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- A-G Byggefelt

## Tegning 7d · Stier



— Sti a

— Sti b fastlagt i § 4, stk. 5

— Stiforbindelse gennem porte fastlagt i § 6, stk. 2

— Fortov fastlagt i § 4, stk. 2 og 3

— — — — — Områdeafgrænsning

— Matrikelskel

— Eksisterende bygning

— A-G Byggefelt

## Tegning 8 · Støjskærme



— Støjskærm

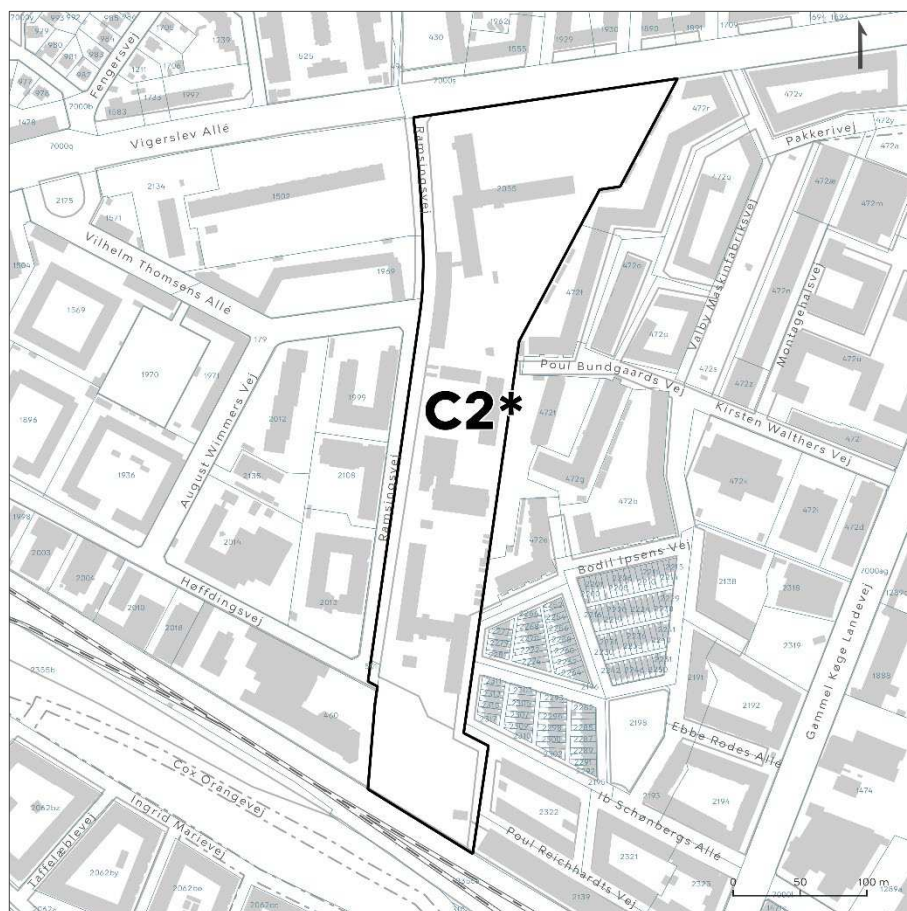
- - - - - Områdeafgrænsning

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

■ A-G Byggefelt

# Forslag til tillæg til Kommuneplan 2019



Kort A: Ændrede kommuneplanrammer

I medfør af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018, foretages følgende ændringer:

Ramme R19.C.5.7 ændres til en C2\* med en maksimal bebyggelsesprocent på 140 og følgende særlige bemærkning:

'Området indgår i byomdannelsesområdet Valby Industri kvarter. Der kan i lokalplan tillades én bebyggelse med en højde på op til 40 m. Der kan inden for området etableres en forsinkelsesplads til midlertidig opmagasinering af vand jf. kommunens skybrudsplan. Forsinkelsespladsens funktion kan integreres med andre funktioner og dens areal kan udgøre del af friarealet. Der kan inden for området etableres en forsinkelsesplads til midlertidig opmagasinering af vand jf. kommunens skybrudsplan. Forsinkelsespladsens funktion kan integreres med andre funktioner og dens areal kan udgøre del af friarealet.'

Rammen får følgende nye plannr.: R19.C.5.7.T1.

**Vedtaget af Borgerrepræsentationen den XX. XXXX 20XX**

**Center for Byudvikling den XX. XXXX 20XX**

# 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.



# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den 24. juni 2020 besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 3 til lokalplan 391-2 F.L. Smidth II med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.

Til forslagene hører et udkast til udbygningsaftale. I udbygningsaftalen forpligter grundejer sig til at omprofilere den østlige halvdel af den private fællesvej Ramsingsvej med cykelsti og træer samt til at omlægge krydset mellem Ramsingsvej og Vigerslev Allé, der er offentlig vej.

Høringsperioden løber fra den 26. juni til den 22. september 2020.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslagene.

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

## Borgermøde

Københavns Kommune og Valby Lokaludvalg inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget, mandag den 7. september 2020, kl. 19-21.

Mødet afholdes i Valby Kulturhus, Valgårdsvej 4-8, 2500 Valby.

## Offentlig høring

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

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 22. september 2020.**