NY ELLEBJERG-OMRÅDET TILLÆG 4

FORSLAG TIL TILLÆG 4 TIL LOKALPLAN 448-1, 2 OG 3, KOMMUNE-PLANTILLÆG OG MILJØRAPPORTER

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 4 til lokalplan 448-1, 2 og 3 Ny Ellebjerg-området, kommuneplantillæg og miljørapporter.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Valby.

Offentlig høringsperiode fra den [dato] til den [dato].

KØBENHAVNS KOMMUNE

Indhold

Redegørelse 3

Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets baggrund og formål ... 3
Lokalplanområdet og kvarteret ... 4
Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets indhold ... 7
Miljøforhold ... 16
Den kystnære del af byzonen ... 21
Bevaringsværdige bygninger ... 21
Skyggediagrammer ... 22

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning 24

Overordnet planlægning ... 24
Kommuneplan 2024 ... 24
Lokalplaner i kvarteret ... 25
Københavns Kommunes overordnede strategier ... 26
Miljøkrav til byggeri og anlæg ... 26
Spildevandsplan ... 27
Sikring mod oversvømmelse ... 27
Vandforsyningsplan ... 27
Varmeplanlægning ... 28

Tilladelser efter anden lovgivning 29

Affald ... 29
Jord- og grundvandsforurening ... 29
Museumsloven ... 30
Rottesikring ... 30
Bilag IV-arter, herunder flagermus ... 30
Tilladelser i henhold til anden lovgivning ... 30

Bestemmelser 31

§ 1. Formål ... 31
§ 2. Område ... 31
§ 3. Anvendelse ... 31
§ 4. Veje ... 34
§ 5. Bil- og cykelparkering ... 36
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering ... 38
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden i område I ... 40
§ 8. Ubebyggede arealer ... 45
§ 9. Støj og anden forurening ... 50
§ 10. Matrikulære forhold ... 51
§ 11. Særlige fællesanlæg ... 51
§ 12. Retsvirkninger ... 51
§ 13. Ophævelse af lokalplaner ... 52
Kommentarer af generel karakter ... 52

Tegning 1 · Områdeafgrænsning ... 53
Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage) ... 54
Tegning 2b · Anvendelse 2. etage og op ... 55
Tegning 3a · Veje ... 56
Tegning 3b · Veje ... 57
Tegning 3c · Vejsnit ... 58
Tegning 4 · Cykelparkering ... 59
Tegning 5a · Bebyggelsens omfang og placering ... 60
Tegning 5b · Åbne stueetager og kolonnader ... 61
Tegning 6 · Bebyggelsens ydre fremtræden ... 62
Tegning 7a · Byrum ... 63
Tegning 7b · Byrum ... 64
Tegning 7c · Kantzoner ... 65
Tegning 7d · Beplantning ... 66
Tegning 8 · Støjskærme ... 67

Forslag til kommuneplantillæg 68

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg 70

Mindretalsudtalelser 72

Praktiske oplysninger Bagsiden

Forsidefoto: @geodanmark, 2025.
Hvis ikke andet er angivet, er fotos og illustrationer af Københavns Kommune.

Redegørelse

Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader, pladser og bygninger er navngivet. Luftfoto: Klimadatastyrelsen, 2025.

Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets baggrund og formål

Metroselskabet har fået til opgave at sikre byudvikling af et område ved København Syd Station som opfølgning på ændring af lov om en Cityring fra 2018. Loven pålægger Metroselskabet at udarbejde en helhedsplan for udvikling af området. Baggrunden for loven er en aftale fra 2016 mellem staten og Københavns og Frederiksberg Kommuner om finansiering af en underjordisk metrostation, der muliggør en forlængelse af Sydhavnsmetroen.

Metroselskabet har undersøgt muligheden for at bygge over baneterrænet, men af tekniske og økonomiske årsager er det ikke muligt på nuværende tidspunkt. Derfor ønsker selskabet kun at planlægge for et afgrænset område langs den nordlige del af stationen, herunder over den underjordiske metrostation. Som led i udviklingen har selskabet gennemført en arkitektkonkurrence for en helhedsplan, der blev vundet af et team med Holscher Nordberg og ADEPT som arkitekter. I konkurrencematerialet indgår en principskitse, der illustrerer, hvilke bindinger bebyggelsesplanen giver for en eventuel fremtidig bebyggelse på perspektivarealet, der er arealet over baneterrænet.

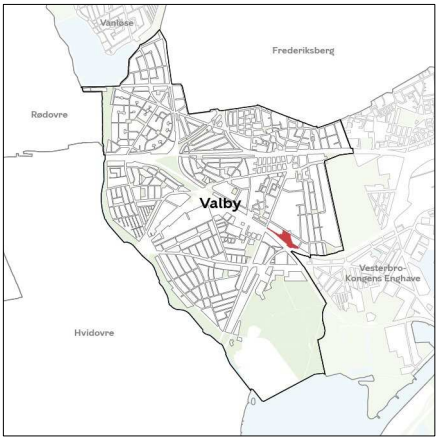
Metroselskabet har efter udbud indgået en betinget købsaftale med FB Gruppen, som i samarbejde med selskabet, vinderteamet, egne rådgivere, ejeren af en naboejendom og forvaltningerne har videreudviklet helhedsplanen. FB Gruppen har nu fremsendt denne plan med anmodning om tilvejebringelse af det nødvendige plangrundlag med henblik på realisering af nybyggeriet, der omfatter boliger, herunder et højhus på ca. 100 m, og serviceerhverv med et samlet etageareal

på 43.715 m². Bygherre oplyser, at der er indgået aftale med NEXT, der ejer naboejendommen med Sukkertoppen Gymnasium om køb af et areal samt en fælles friareal- og parkeringsløsning. Denne ejendom er derfor medtaget i planområdet med nye bestemmelser vedrørende bl.a. bebyggelse og parkering, mens andre bestemmelser i den nuværende lokalplan 448-1,2&3 Ny Ellebjerg-området fortsat vil være gældende. Planen viser fire byggefelter, to til serviceerhverv, hvor feltet nærmest stationspladsen tænkes indrette som nyt hovedkontor for Metroselskabet, og det andet tænkes indrettet til hotel. De to andre byggefelter er til boliger i form af højhuset med private boliger og et lavere bygningsvolumen med almene familieboliger. Det sidste byggefelt er til almene ungdomsboliger.

Byggeønskerne har et omfang, som forudsætter lokalplan, der udarbejdes som et tillæg 4 til den gældende lokalplan.

Der er behov for et tillæg til Kommuneplan 2024, fordi området i kommuneplanen er fastlagt til serviceerhverv med særlig bemærkning bl.a. om, at rammen vil blive fastsat ved kommende kommuneplanlægning. Kommuneplantillægget ændrer derfor områdets anvendelse og fastsætter bl.a. en bebyggelsesprocent og en maksimal bygningshøjde. Derudover foretages der ændringer i parkeringsnormen for området, samt mindre justeringer i afgrænsninger og bebyggelsesprocenter for nogle tilstødende rammer.

Principperne for bebyggelsen blev godkendt med en startredegørelse på møde i Teknik- og Miljøudvalget den 16. september 2024 og i Økonomiudvalget den 7. oktober 2024.



Områdets placering i bydelen.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

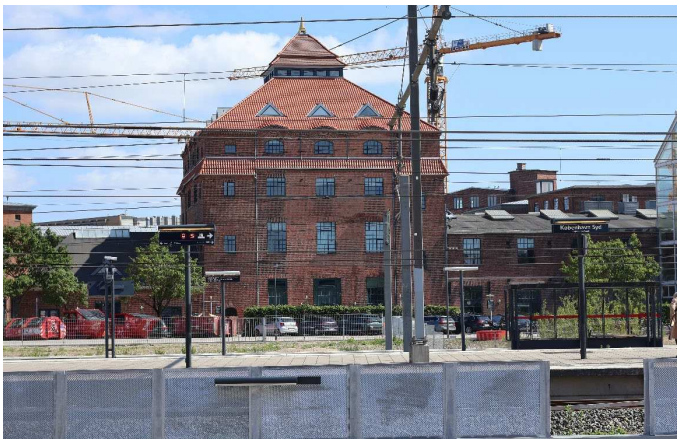
Lokalplanområdet ligger i Valby, der sammen med Brønshøj og Sundbyerne blev indlemmet i København i 1901/1902. Efter indlemmelsen skete der i Valby en gradvis udbygning med villaområder og i høj grad også industri, der kunne udnytte beliggenheden ved jernbanen. Valby Idrætspark og Valbyparken åbnede i 1939 og er løbende blevet udviklet. Der blev efter 2. verdenskrig opført større samlede bebyggelser som Folehaven med tilhørende skoler og institutioner. Industrien er gradvist flyttet ud, og områderne er gennem de sidste 15-20 år blevet omdannet fra industri til boliger og serviceerhverv.

Centralt i det sydlige Valby ligger København Syd Station, der åbnede som Ny Ellebjerg Station på Køge Bugt-banen i 2007 og samtidig blev endestation for Ringbanen. Omkring stationen ligger Ny Ellebjerg-området, der er udviklet efter lokalplan 448 fra 2010 med tillæg. I overensstemmelse med denne plan er der sket en fortætning med ombygning af bevaringsværdige industribygninger til nye formål, herunder statslige styrelser og Sukkertoppen Gymnasium, og nybyggerier primært til boliger. Tæt på ligger andre store byudviklingsområder som F.L. Smidth og Grønttorvsområdet. Medicinalvirksomheden H. Lundbeck er den eneste store virksomhed, der er tilbage.

Egenart

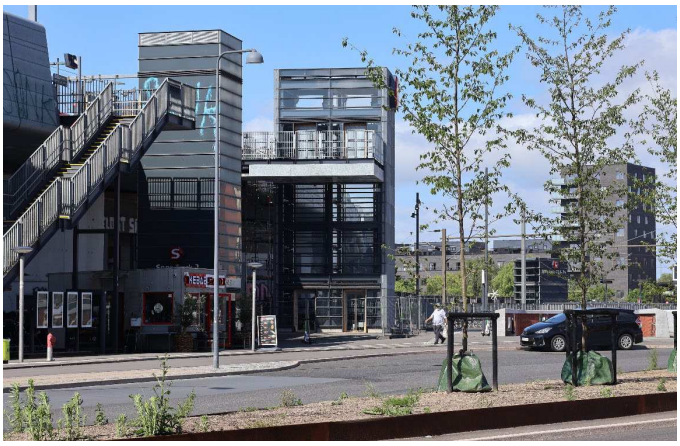
Det sydlige Valby er karakteristisk ved at være gennemskåret af baneanlæg og større veje. Det giver god tilgængelighed, men anlæggene udgør samtidig barrierer mellem de forskellige områder. Selv om der ikke længere er industri, der har banebetjening, afspejler sportraceerne sig fortsat i bebyggelsesstrukturen. Rød tegl er det dominerende materiale i de gamle industribygninger, der har høj SAVE-værdi og er fastlagt som bevaringsværdige i de gældende lokalplaner. Tegl er også brugt i vid udstrækning i de mange nye boligbebyggelser, der er opført. Gennemgående er disse bygninger i 5-7 etager. I Grønttorvsområdet er der dog fire højhuse på 50-70 m. Det er et karaktertræk ved området, at de baneanlæg, der er anlagt på dæmninger eller i åben grav, har skråninger med træer og anden beplantning og dermed fremtræder som grønne kiler.

København Syd set fra pladsen ved Carl Jacobsens Vej.



Sukkertoppen, der er pejlemærke for området i dag, set fra sydsiden af stationen. Det rummer Sukkertoppen Gymnasium.

Carl Jacobsens Vejs sidevej, der giver adgang til pladsen ved stationen.



København Syd med trappe og elevator til Køge Bugt-banen samt elevator, der giver forbindelse til det underjordiske fælles omstigningsområde.

Lokalplanområdet set fra pladsen ved Carl Jacobsens Vej mod vest med den grønne cykelrute Valbyruten.

Eksisterende trafikforhold

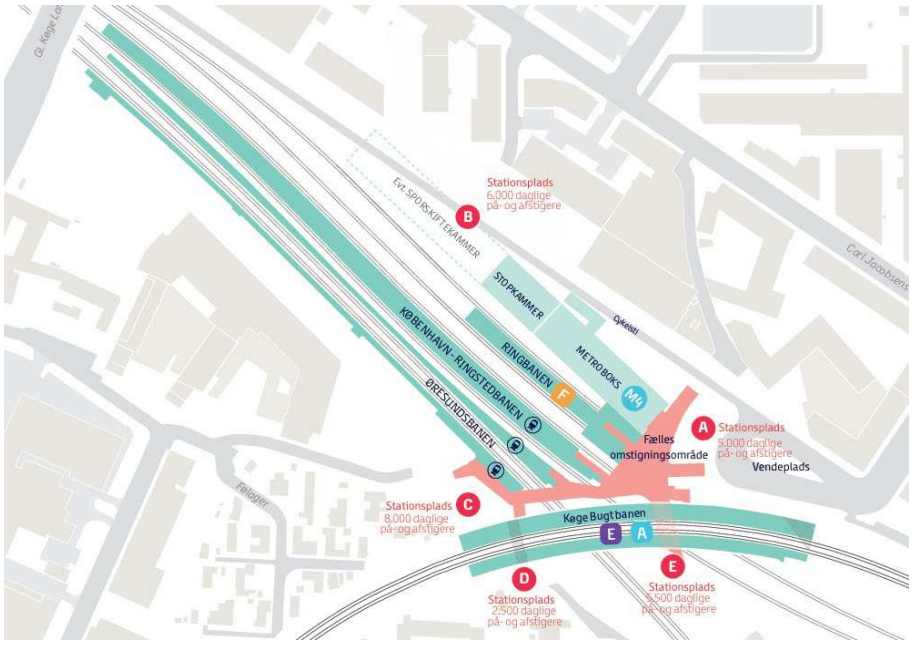
Lokalplanområdet vejbetjenes fra Carl Jacobsens Vej og stationspladsen med vendesløjfe. Fra Gammel Køge Landevej er der adgang for fodgængere via tre trapper til København Syds perroner. Desuden er der adgang til stien langs banen via en trappe på en privat grund. Der er cykelstier langs med Carl Jacobsens Vej og Gammel Køge Landevej. Langs nordsiden af banen er der anlagt en dobbeltrettet cykelsti, der er en del af den grønne cykelrute Valbyruten, som indgår i det overordnede cykelstinet. Den har forbindelse bl.a. til F.L. Smith-området via en tunnel under Gammel Køge Landevej.

Vejnettet omkring lokalplanområdet er kendetegnet ved intensiv trafik på Gammel Køge Landevej med en årsdøgntrafik på ca. 23.000 køretøjer. På Carl Jacobsens Vej er den 4.300 køretøjer. Det signalregulerede kryds ved Gammel Køge Landevej/Carl Jacobsens Vej/Ib Schønbergs Allé er belastet af kødannelser i myldretiderne.

Lokalplanområdet busbetjenes af linje 1A via stationspladsen ved Carl Jacobsens Vej og Gammel Køge Landevej, linje 4A fra Gammel Køge Landevej og linje 17 via stationspladsen.

København Syd er en vigtig knudepunktstation, der serviceres af flere S-togslinjer, regional- og fjerntog samt Metro. De nyligt etablerede perroner på Øresundsbanen muliggør, at passagertog kan køre direkte til lufthavnen og Sverige uden at skulle ind over Hovedbanegården. Det er intentionen, at København Syd skal aflaste Hovedbanegården, og der er en forventning om over 30.000 daglige passagerer, hvoraf ca. 1/3 er på- og afstigere, mens resten er omstigere. Metro er forberedt på en forlængelse til Hvidovre og/eller Bispebjerg. På sigt har København Syd potentiale til at blive Danmarks tredjestørste station målt i passagertal. Stationen er indrettet med fem stationspladser (mrk. A-E på oversigtskortet), hvoraf de to ligger i lokalplanområdet (A og B). Stationen bindes sammen af et fælles underjordisk omstigningsområde, som giver mulighed for at skifte mellem de forskellige transportformer. Det fælles omstigningsområde giver desuden mulighed for, at man kan bevæge sig mellem de forskellige byområder på tværs af stationen. Anlæg af forpladsen ved Strømmen(E) afventer udvikling af det tilgrænsende område.

Området er integreret i stationen og er dermed stationsnært beliggende.



Nuværende indretning af København Syd med fem stationspladser, perroner og det fælles underjordiske omstigningsområde. Illustration: Metroselskabet.

Almene boliger

Da skoledistriktet har 0-30 % almene boliger, stilles krav om almene boliger. Kravet kan kun stilles til boliger i det nye rammeområde, og ikke til boliger i den del af området, hvor der er muliggjort boliger i henhold til den gældende lokalplan Ny Ellebjerg-området.

Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets indhold

Indledning

Lokalplanen og kommuneplantillægget muliggør udvikling af området langs nordsiden af København Syd. Området er i dag anlagt med stationsplads med adgange til perroner og den underjordiske station, med en grøn cykelrute, med fodgængerarealer og med grønne arealer langs nordsiden af Ringbanens S-togs spor. Det omfatter desuden Sukkertoppen Gymnasium, hvoraf en mindre del overføres til projektområdet. Der muliggøres bebyggelse til boliger og serviceerhverv med en tæthed, der afspejler den stationsnære beliggenhed. Adgange til den underjordiske del af stationen integreres i bebyggelsen nærmest ved stationspladsen ved Carl Jacobsens Vej. I bebyggelsen indgår et bolighøjhus på ca. 100 m, som vil fungere som et pejlemærke for stationen. Dele af stueetagerne rummer ud over adgange til stationen og bebyggelserne udadvendte funktioner og cykelparkering. Desuden muliggøres der småbygninger 'Den lille skala' med aktiviteter, der skal medvirke til at skabe liv og tryghed i området. Den grønne cykelrute omlægges og forløber på strækninger gennem nybyggeriet.

Anvendelse

Området opdeles i to delområder, hvor område I er projektområdet, og område II er den resterende del af Sukkertoppen Gymnasium. Områderne fastlægges til boliger og serviceerhverv samt til stationsformål. I område I udgør boligandelen mellem 40 og 50 % af etagearealet, mens bygningerne i område II fastlægges til erhverv.

Der fastlægges 4 byggefelter B1-B4 i område I. Byggefelt B1 og B2 fastlægges til serviceerhverv og byggefelt B3 og B4 til boliger.

Der er krav om, at private ustøttede ungdomsboliger, der opføres med små boligstørrelser, lav parkeringsdækning og mindre friareal, skal bebos af studieaktive eller uddannelsessøgende. Disse boliger kan desuden anvendes til udlejning til boligsocial anvisning efter aftale med kommunen.

Der er krav om, at der etableres 25 % almene boliger, svarende til ca. 4.600 m^2 af det muliggjorte nye boligetageareal. Boligetagearealet i byggefelt B4 indgår ikke i kravet om 25 %, da de ligger i et område, hvor der i forvejen er muliggjort boliger i medfør af lokalplan Ny Ellebjerg-området. De almene boliger placeres i den lave vestlige del af byggefelt B3 og i byggefelt B4. Hvis byggefelterne udnyttes fuldt ud til almene boliger, vil andelen af almene boliger blive over 25 %.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Området ligger op til lokalcenter Ny Ellebjerg Station, hvor det maksimale etageareal er 3.000 m^2 og de maksimale butiksstørrelser er 1.200 m^2 for dagligvarebutikker og 500 m^2 for udvalgsvarebutikker. Disse butiksarealer er allerede fastlagt i den gældende lokalplan. Med lokalplantillægget muliggøres der op til 400 m^2 butikker i område I inklusive en eksisterende 7-eleven, der har et areal på 270 m^2. Den enkelte udvalgsvarebutik ikke må overstige 200 m^2 og den enkelte dagligvarebutik ikke 400 m^2 etageareal. Det muliggør i begrænset omfang indretning af butikker i stueetagen i dele af bebyggelsen og i småbygninger i 'Den lille skala'. Herudover kan der være andre publikumsorienterede funktioner. I småbygningerne kan der også indrettes andre former for udadvendte funktioner, som vil medvirke til at understøtte bylivet.

Fremtidige trafikforhold

Der vil kun komme lidt mere biltrafik på de omkringliggende veje. Det vil primært være Carl Jacobsens Vej. Det er vurderet, at nybyggeriet vil genere en forøgelse med ca. 100 køretøjer, hvilket er marginalt i forhold til årsdøgntrafikken på 4.300 køretøjer. Medvirkende til den begrænsede forøgelse er områdets stationsnære beliggenhed og den lave parkeringsdækning.

Der vil komme mere cykeltrafik på de omkringliggende veje/cykelstier, og særligt Carl Jacobsens Vej og den grønne cykelrute Valbyruten forventes at få flere cyklister.

Der bliver overkørsel til Carl Jacobsens Vej via den eksisterende overkørsel til Sukkertoppen Gymnasium. Der fastlægges en adgangsvej herfra gennem området til forpladsen ved Carl Jacobsens Vej. På den første strækning er der dobbeltrettet trafik til en parkeringskælder, der er fælles for nybyggeriet og gymnasiet. Herfra er vejen ensrettet og alene beregnet til servicekørsel. Forpladsen, der opretholdes med en lidt anden udformning, skal også benyttes som adgang til bebyggelsen for servicekørsel. Der skal desuden fortsat være busbetjening og mulighed for kys & kør.

Den eksisterende grønne cykelrute Valbyruten forløber gennem området. Det vil fortsat være tilfældet, men den omlægges til en placering langs til S-togsringbanen og delvis gennem nybyggerier.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

Bil- og cykelparkering

Lokalplanområdet er et særligt udviklingsområde, og derfor er der mulighed i kommuneplanen for at udvikle det som et delvist bilfrit område. Det kræver dog en særlig bestemmelse i kommuneplantillægget at reducere parkeringsdækningen med mere end 20 %.

Når der bygges efter lokalplanen, skal der være bilparkeringspladser svarende til, at kommuneplanens faste parkeringsnormer er reduceret med knap 80 %, og området vil derfor være delvist bilfrit. Den reducerede parkeringsnorm er fastsat i kommuneplantillægget. Parkeringen etableres i parkeringskælder, der suppleres med 40 pladser, der hører til Sukkertoppen Gymnasium. Disse pladser er retablering af eksisterende pladser.

Der vil være adgang til afsætning, handicapparkering, renovation og varelevering langs adgangsvejen og på forpladsen ved Carl Jacobsens Vej.

Der skal være cykelparkeringspladser til nybyggerierne svarende til kommuneplanens faste normer suppleret med 760 pladser til stationen efter aftale med Metroselskabet og banemyndighederne. For NEXT Sukkertoppen Gymnasium retableres der ca. 100 pladser.

Det betyder, at der kommer til at være ca. 42 bilparkeringspladser til nybyggeriet plus 40 bilparkeringspladser til gymnasiet. Der vil være ca. 1.240 cykelparkeringspladser til nybyggerierne, når området er fuldt udbygget, under forudsætning af, at byggefelt B2 anvendes til hotel. Samlet bliver der således ca. 2.100 cykelparkeringspladser. Hvis der indrettes andre former for serviceerhverv i byggefelt B2 skal antallet af cykelparkeringspladser øges med ca. 300 pladser.

Mindst 50 % af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede. Det vil sige, at de kan placeres i skure og inde i bygningerne. Pladser til stationen placeres i stuetager, mens parkering til boliger og erhverv kan placeres både i stueetager og i kælder. Der er bestemmelser om, hvor cykelparkering på terræn og i åbne stueetager må være. Det skal sikre, at der bliver cykelparkeringspladser tæt ved de funktioner, som pladserne skal betjene. Antallet af muliggjorte pladser på terræn betyder, at mere end 50 % af pladserne skal være i konstruktion.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Servitut om København Syd Station

Inden for lokalplanområdet er København Syd Station anlagt med fælles omstigningsområde for Metro, S-tog og regional- og fjerntog, samt en underjordisk metrokonstruktion med mulighed for en eventuel forlængelse af Metroen. Af tegningen fremgår den servitutlinjen for sikkerhedszoner, der vil blive pålagt i området.

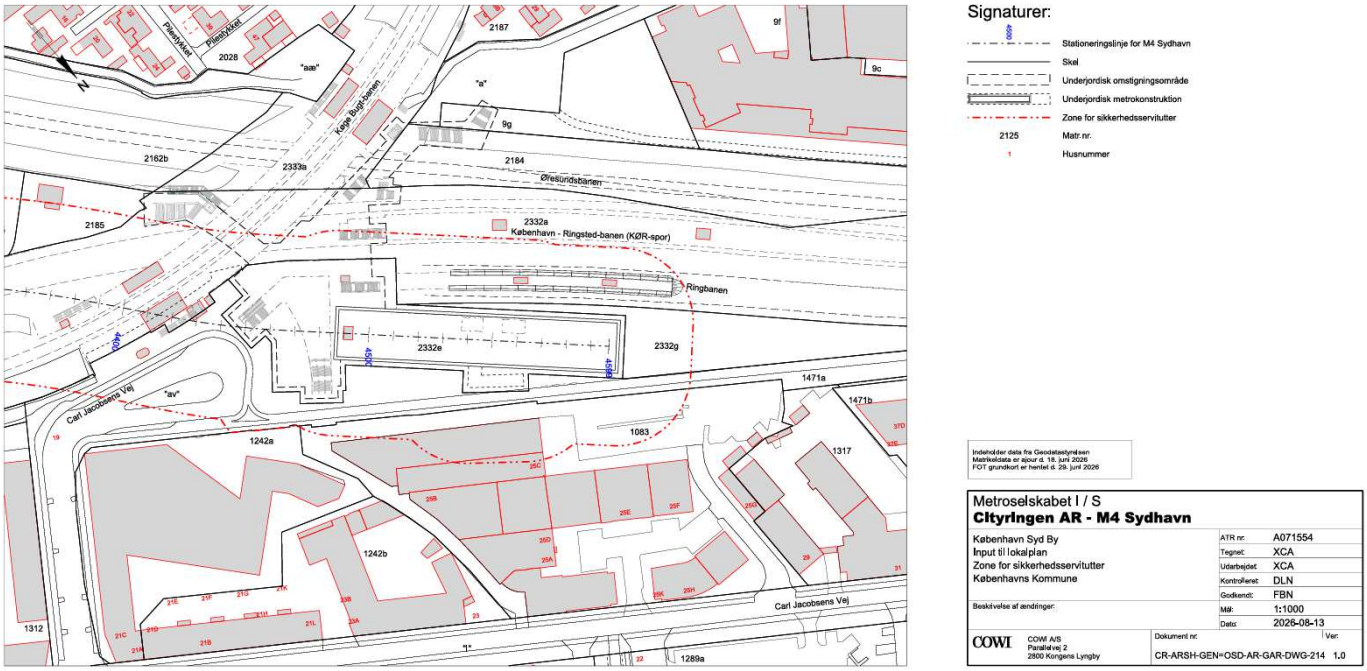
Servitutternes formål er at forhindre, at der for eftertiden foretages noget på ejendommene, der kan skade det fælles omstigningsområde og metroanlægget, og dermed forringe anlæggets og passagerernes sikkerhed. Servitutterne sikrer desuden de påtaleberettigede adgang til konstruktionerne.

Servitutterne indeholder blandt andet bestemmelser om maksimal belastning, maksimal udgravningsdybde, oplag af brandfarlige væsker, placering af ledninger med brandfarligt indhold, elektriske forhold, placering af bygninger og jordankre.

Der vil desuden blive tinglyst servitutter om det fælles omstigningsområde og metrostationens tilstedeværelse på ejendommen.

På offentlige vejarealer og umatrikulerede arealer kan der ikke tinglyses servitut. Der vil i stedet i tekniske aftaler med Københavns Kommune blive fastsat bestemmelser om, at denne i sin administration af arealerne skal handle i overensstemmelse med servituttens bestemmelser. Hvis et offentligt vejareal nedlægges, vil kommunen være forpligtet til at tinglyse servitutten på det pågældende areal.

Der er taget højde for disse forhold i lokalplanen.



Kort med oversigt over servitutlinjer. Bemærk, at nord vender nedad. Illustration: Metroselskabet.

Bebyggelsens omfang, placering og udformning

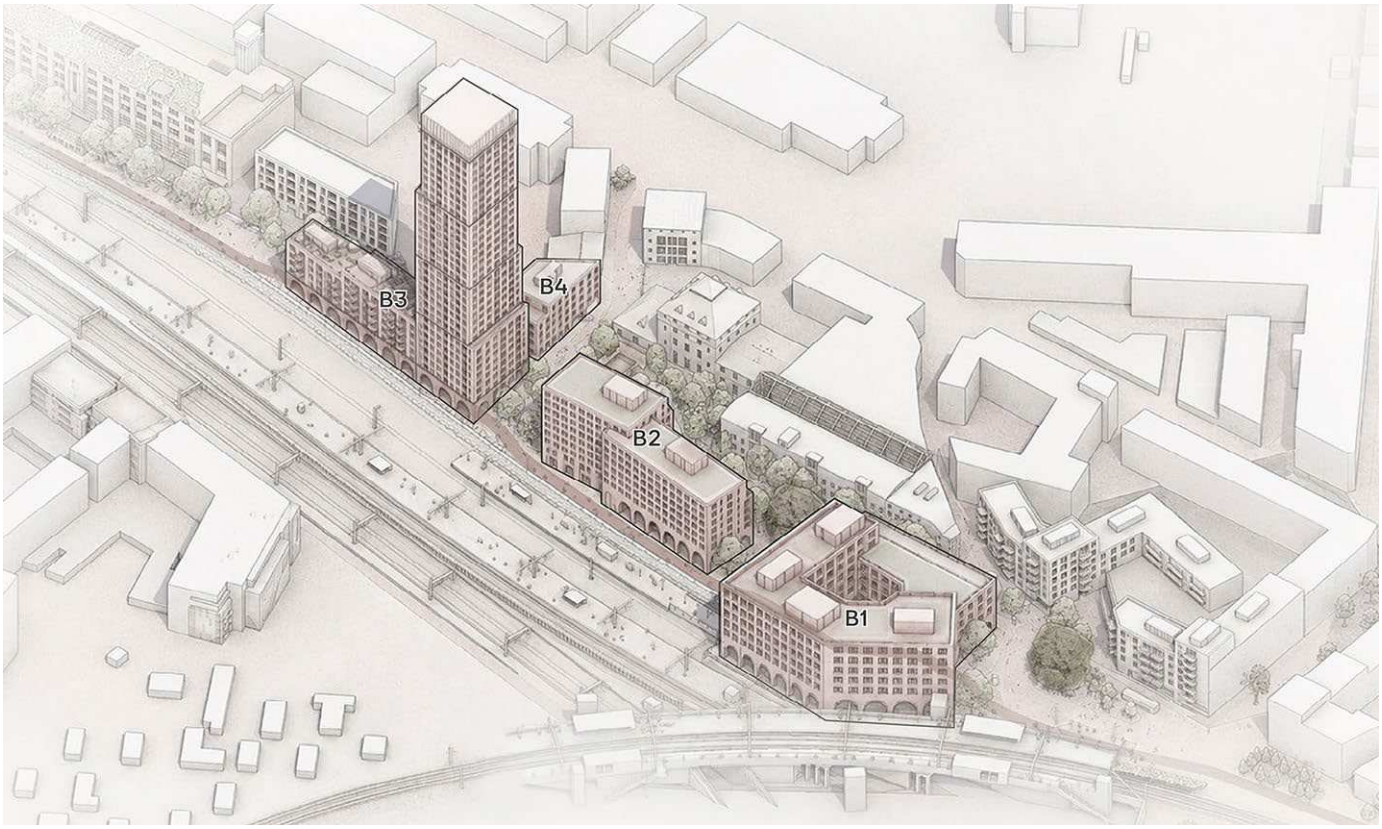
Som udgangspunkt er det maksimale etageareal 40.000 m². Hertil kommer udvidelse af projektområdet (delområde I) ved køb af areal af naboejendommen matr.nr. 1083 Valby, København, hvor bebyggelsesprocenten i den gældende lokalplan 448-1,2&3 er 185. Heraf udnyttes 3.315 m² i projektet, mens den resterende byggeret på 1.777 m² forbliver på naboejendommen (delområde II). For at sikre mulighed for 'Den lille skala', som er småbygninger med funktioner, der skal være med til at understøtte byliv og tryghed tillægges der yderligere 400 m²,

som alene er forbeholdt disse bygninger. Det betyder et samlet maksimalt etageareal i område I på 43.715 m². I område II er den maksimale bebyggelsesprocent fortsat 185 med tillæg af 1.147 m². Der er afgivet 537 m² fra matr.nr. 1083 Valby, København til offentlig vej (sti) i overensstemmelse med en udbygningsaftale indgået i forbindelse med vedtagelse af lokalplan Ny Ellebjerg-området. I henhold til lokalplanen og aftalen giver dette areal fortsat byggeret til ejendommen svarende til 993 m².

Der fastlægges 4 byggefelter (B1-B4) i område I, hvis placering og afgrænsning bl.a. er bestemt af hensynet til de underliggende konstruktioner, der rummer en metrostation, og for at sikre, at en eventuel fremtidig forlængelse af metroen fortsat er mulig. Konstruktionerne har også betydning for, hvor højt, der kan bygges. Den ønskede bebyggelsestæthed betyder, at der skal indpasses et højhus på ca. 100 m.

I byggefelt B1 har bygningens base en højde på 8 m, der markeres med buer som et gennemgående motiv. Inden for højde på 8 m kan der indbygges 2 etager, hvilket bl.a. gælder byggefelt B1 nærmest forpladsen ved Carl Jacobsens Vej, hvor størstedelen af bygningens base er åben og rummer adgangsarealer, trapper og elevatorer og cykelparkering til stationen. Fire steder i byggefeltet kan der placeres bygninger i 2 etager, der giver adgang til de overliggende etager. En af disse bygninger skal rumme publikumsorienterede funktioner i den nederste etage. Bygningerne over den høje base er i 3 og 5 etager svarende til maksimale, samlede højder på ca. 20,4 og 28 m, eksklusive teknik.

I byggefelt B2 er den østlige del åben med en højde på 8 m, der ligeledes markeres med buer. Her er der cykelparkering og teknik til stationen. I stueetagen i den vestlige del skal der bl.a. være publikumsorienterede funktioner. I den østlige del er der 4 etager mod nord plus 2 tilbagerykkede etager, svarende til bygningshøjder på ca. 21 og 27 m. Den vestlige del er i 7 etager mod nord plus 2 tilbagerykkede etager, svarende til bygningshøjder på ca. 24 og 30 m, eksklusive teknik.



Visualisering fra forslaget til helhedsplan, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen set mod nord. Illustration: Holscher Nordberg og ADEPT. Byggefelt B1-B4 er angivet på tegningen.

I byggefelt B3 placeres bolighøjhuset og en lavere del, der også rummer boliger, bortset fra stueetagen, hvor der bl.a. placeres fællesfunktioner. Langs banen indbygges cykelruten i en ca. 7 m plus teknik høj stueetage markeret med buer. Højhuset er 32 etager svarende til en højde på ca. 99 m, hvortil kommer teknik, så den maksimale højde er 105 m. Den lave del af byggefelt B3 er 6 og 7 etager, svarende til højder på ca. 20 og 23 m, eksklusive teknik. Der etableres opholdsterrasser på dele af tagfladerne.

Byggefelt B4 er i én, 4 og 5 etager, svarede til højder ca. 4, 14 og 17 m, eksklusive teknik. Der etableres opholdsterrasse på bygningsdelen i én etage. Den del, der vender mod højhuset, udføres som gavl, så der ikke er boliger med opholdsrum, der alene er orienteret mod højhuset.

I hvert af de fire byggefelter opdeles bygningsvoluminerne både vandret og lodret, så der skabes sammenhæng og nedskalering til omgivelserne.

Højhuset opdeles i seks enheder, hvor de 2 nederste etager er basen. De næste fire enheder er i henholdsvis 7, 7, 8 og 8 etager og markeres ved tilbagerykning af en af facaderne samt skift i placering af altaner og farver på altanværn og vinduesrammer samt opsprosning af vinduer.

Tagflader i byggefelterne er flade og indrettes med tagterrasser, bortset fra de højeste bygninger, hvor der etableres grønne tagflader og solceller. Taget på højhuset gives en særlig udformning, hvori der integreres teknik.

De gennemgående materialer er tegl, metal og træ i rødbrune toner.

Bygninger i den lille skala kan have andre tagformer, farver og materialer.

For så vidt angår delområde II forudsætter nybyggeri, bortset fra mindre bygninger, supplerende lokalplan.

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

Byrum

Der fastlægges 4 byrum på terræn (A-D), der er offentligt tilgængelige, og 4 byrum på fælles terrasser (E-H).

Byrum A er arealet langs banen mellem Gammel Køge Landevej og Carl Jacobsens Vej. Det indrettes på strækningen nærmest Gammel Køge Landevej med dobbeltrettet cykelsti og fortov, beplantning samt opholds- og aktivitetsmuligheder for beboere og brugere. I denne del af byrummet kan der opføres mindre bygninger. På resten af strækningen er der adgangsarealer og træbeplantning mv. I byrummet indgår en strækning af adgangsvejen og stationspladsens vendesløjfe.

Byrum B er byrummet mellem byggefelt B1 og B2, og den sydlige del af stationspladsen og det rummer adgangsarealer til stationen, beplantning samt opholdsmuligheder og cykelparkering. Byrum B1 og B2 indgår i byrummet som åbne stueetager i byggefelt B1 og den østlige del af byggefelt B2. I byrummene indgår den dobbeltrettede cykelsti.

Byrum C er byrummet nord for højhuset og grænser til bygninger, der rummer Sukkertoppen Gymnasium. Det indrettes oven på en parkeringskælder og rummer beplantning, opholds- og aktivitetsmuligheder for beboere og brugere, herunder elever på gymnasiet, samt cykelparkering i begrænset omfang primært for gymnasiet.

Byrum D er pladsen mellem byggefelt B2 og B3. Det indrettes med adgangsarealer, beplantning og opholds- og legemuligheder for beboere og brugere. En strækning af den dobbeltrettede cykelsti indgår i byrummet.

Byrum E, F, G og H er tagterrasser på de lavere dele af bebyggelserne i byggefelt B1, B3 og B4. De indrettes med opholds- og aktivitetsmuligheder for beboere og brugere samt beplantning.

Da der alene arbejdes med åbne stueetager eller stueetager med erhverv, er der kun i begrænset omfang krav om kantzoner.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Biodiversitet og bynatur

Inden for lokalplanens afgrænsning er der ingen træer i område I, der lever op til kriterierne for at kunne gøres bevaringsværdige i lokalplanen.

Der skal i område I plantes mindst 123 nye træer, og mindst 35 ny buske. Mindst 60 % af de nye træer og buske skal være hjemmehørende arter.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Sikring mod ekstremregn

Bebyggelse skal sikres mod skader fra ekstremregn op til en 100-års regnhændelse. Udformning af byggeri og terræn skal ske på en sådan måde, at regnvandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger.

Hertil må risikoen for oversvømmelser fra ekstremregn ikke forværres for omgivelserne (herunder uden for lokalplanområdet) som en konsekvens af lokalplanens udførelse. Væsentlige strømningsveje ind i området må ikke afbrydes, hvis det kan medføre øget risiko for oversvømmelse uden for området.

Regnvand separeres på egen grund og ledes mod øst til HOFOR's regnvandsledning i Carl Jacobsens Vej, mod nord til HOFOR's fælleskloak i Carl Jacobsens Vej

Visualisering, der viser et eksempel på nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Tegningen viser indretning af stueplan og ubebyggede arealer. Illustration: Holscher Nordberg ADEPT og Lytt.

samt til en ledning tilhørende Banedanmark, der har tilslutning til Gåsebækrendens ledning syd for stationen.

Inden for området etableres der lavninger til opmagasinering af regnvand med et samlet volumen på 240 m^3.

Det fremgår af bestemmelserne om ubebyggede arealer

Ekspropriation

Den endelige lokalplan vil kunne danne grundlag for ekspropriation efter planlovens § 47. Ekspropriation af fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, kan ske, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

Visualisering, der viser et eksempel på nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen set fra Gammel Køge Landevej på broen over banen. Sukkertoppen ses bag nybyggerierne.
Illustration: Holscher Nordberg og ADEPT.

Visualisering, der viser et eksempel på nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen set fra Køge Bugt-banens perron med byggefelt B1 til højre. I midten byggefelt B2, der påtænkes indrettet til hotel. Til venstre byggefelt B3 med bolighøjhuset og almene boliger i den lave del.
Illustration: Holscher Nordberg og ADEPT.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter grundlovens § 73 kun ske ifølge lov, hvor almenvellet kræver det, og mod fuldstændig erstatning. Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation. En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven.

Kommuneplantillæg

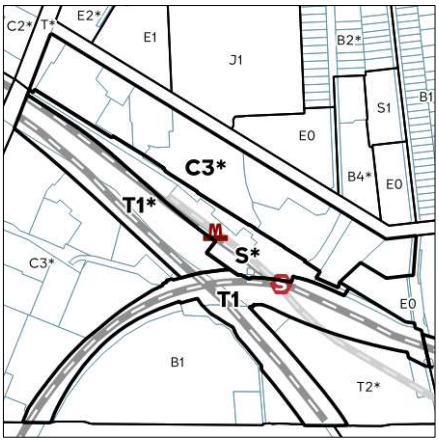
Området langs banen er i Kommuneplan 2024 fastlagt til serviceerhverv med særlige bemærkninger om, at området er omfattet af rækkefølgebestemmelser og om, at rammen vil blive fastsat ved kommende kommuneplanlægning. Desuden er der bestemmelser om anlæg af en metrostation, om beregning af bebyggelsesprocenten for området under ét og om hensyn til virksomhederne på matr.nr. 1289a, Valby og 2650a, Vigerslev.

Matr.nr. 1083 Valby, København indgår i kommuneplanen i et område for boliger og serviceerhverv med en maksimal bebyggelsesprocent på 185 og med særlige bemærkninger om, at området er omfattet af rækkefølgebestemmelser.

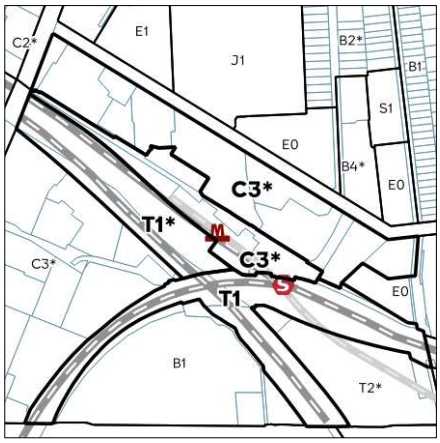
Med kommuneplantillægget foretages der en række ændringer i områdets rammer – herunder både for den sydlige ramme (R24.S.5.11), der i Kommuneplan 2024 er fastlagt til serviceerhverv, og for den nordlige ramme (R24.C.5.1), der i kommuneplan 2024 er fastlagt til boliger og serviceerhverv.

Den sydlige ramme (R24.S.5.11) ændres fra et område for serviceerhverv til et rammeområde for boliger og serviceerhverv C3*, som muliggør en højere boligandel. Samtidig udvides rammeområdet med en mindre del af matr.nr. 1083, Valby, København. Rammen fastsætter en maksimal bebyggelsesprocent på 285 % og en maksimal bygningshøjde på 30 m, dog med mulighed for en enkelt bygning op til 100 m. Kommuneplantillægget giver også mulighed for, at parkeringsdækningen inden for rammeområdet kan reduceres med op til 80 % i forhold til parkeringsnormen i Kommuneplan 2024 pga. den stationsnære placering. De særlige bemærkninger om rækkefølgebestemmelser og om hensyn til virksomheder af national interesse gælder fortsat. Den særlige bemærkning om muligheden for at anlægge en metrostation udgår, da metrostationen er anlagt og formuleringen derfor ikke længere er nødvendig.

Den nordlige ramme C3-ramme (R24.C.5.1) fastholdes til blandet bolig- og serviceerhverv. Rammeområdets afgrænsning reduceres med den del af matr.nr. 1083 Valby, København, der overføres til den sydlige ramme, som beskrevet ovenfor. Derudover foretages der en ændring i den maksimale bebyggelsesprocent for rammeområdet, som øges fra 185 % til 190 %. Formålet med at øge bebyggelsesprocenten i den nordlige C3 ramme er at sikre, at det samlede antal etagemeter der kan etableres inden for rammeområdet ikke reduceres, når en del af rammens areal indlemmes i sydlige ramme. Ændringen skal altså ikke øge byggemulighederne i området samlet set, men blot flytte nogle af byggemulighederne fra den del af matr. 1083 Valby, København, der skal anvendes som friareal til det nye byggeri, og derfor indlemmes i den sydlige ramme, til den del af matriklen der forbliver i den nordlige ramme. I praksis giver det mulighed for, at lokalplanen kan fastsætte en bebyggelsesprocent på over 185 % på den del af matr.nr. 1083 Valby, København, der forbliver i den nordlige ramme, uden at det går ud over byggemulighederne på de øvrige ejendomme inden for rammeområdet. Dette er nødvendigt, da bebyggelsesprocenten regnes for området under ét. Ændringen har således ikke til hensigt at muliggøre en bebyggelsesprocent på over 185 % på de øvrige ejendomme inden for rammeområdet.



Gældende rammer i Kommuneplan 2024.



Forslag til ændrede kommuneplanrammer.

Visualisering, der viser et eksempel på nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen set fra byrummet ved Sukkertoppen. Illustration: Holscher Nordberg og ADEPT.

Visualisering, der viser et eksempel på nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen set fra stationsplads A med stationsbygningen til København Syd helt til venstre. Nybyggeriet i byggefelt B1 midt i billedet påtænkes indrettet til nyt hovedkontor for Metroselskabet. Illustration: Holscher Nordberg og ADEPT.

Visualisering, der viser et eksempel på nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen set fra overgangen mellem stationsplads A og adgangsvejen gennem området. Byggefelt B1 til venstre har åben stueetage med adgange til den underjordiske del af stationen. Illustration: Holscher Nordberg og ADEPT.

Visualisering, der viser et eksempel på nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen set mod vest fra adgangsvejen gennem området. Byggefelt B2 i midten har en åben stueetage, der indrettes med cykelparkering til stationen. Illustration: Holscher Nordberg og ADEPT.

Visualisering, der viser et eksempel på nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen set mod Carl Jacobsens Vej fra adgangsvejen gennem området. I midten ses byggefelt B4, der indrettes med ungdomsboliger og nedkørsel til parkeringskælder. Illustration: Holscher Nordberg og ADEPT.

Visualisering, der viser et eksempel på nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen set mod øst fra byrummet mellem byggefelt B4 til venstre, der indrettes med almene ungdomsboliger, og byggefelt B3 med bolighøjhuset. Illustration: Holscher Nordberg og ADEPT.

Miljøforhold

VVM

Anlæg indenfor lokalplanområdet er omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023), bilag 2, pkt. 10b anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af parkeringsanlæg. Der er for det konkrete byudviklingsprojekt udarbejdet en miljøkonsekvensrapport, som er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Miljørapport

Kommunen har vurderet, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen og kommuneplantillægget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023). Klage over miljøvurderingen kan først indgives, når den endeligt vedtagne lokalplan og kommuneplantillægget er bekendtgjort.

Resumé af miljørapporterne

Miljørapporterne indeholder en vurdering af lokalplanens potentielle miljøpåvirkning i forhold til nedenstående emner. Samlet vurderes det, at projektet vil kunne gennemføres med en række miljøpåvirkninger, hvor de fleste vurderes som ingen/ubetydelige, mindre eller moderate. Det væsentligste forhold, der kræver særlig opmærksomhed, er den midlertidige grundvandssænkning i anlægsfasen. Herudover skal der være fokus på trafiksikkerhed, arbejder tæt ved jernbanen, skyggeforhold og visuelle forhold. Projektet vurderes samtidig at have positive virkninger for områdets rekreative kvaliteter og byliv, idet der etableres nye opholdsarealer, grønne elementer og forbedrede forhold for gående og cyklister.

Trafiksikkerhed

For trafik vurderes projektet samlet at medføre en moderat negativ indvirkning i anlægsfasen. Det skyldes især byggepladstrafik, midlertidige omlægninger af gang- og cykelruter samt ændrede adgangsforhold omkring projektområdet. Påvirkningen vil være midlertidig, men mærkbar for trafikanter og brugere af området. I driftsfasen vurderes projektet ligeledes samlet at medføre en moderat negativ indvirkning på trafikken. Dette skyldes, at projektet medfører øget aktivitet og trafik til og fra området. Påvirkningen begrænses dog af områdets stationsnære placering, den lave parkeringsdækning samt prioriteringen af kollektiv trafik, cyklister og fodgængere.

Støj

For støj vurderes anlægsfasen samlet at medføre en mindre negativ indvirkning. Der kan forekomme støj fra bygge- og anlægsarbejder, men påvirkningen er midlertidig og forudsættes håndteret i overensstemmelse med Københavns Kommunes forskrifter for bygge- og anlægsarbejder.

I driftsfasen vurderes trafikstøj samlet at medføre ingen eller ubetydelig indvirkning. Virksomhedsstøj fra nærliggende virksomheder vurderes ligeledes samlet at medføre ingen eller ubetydelig indvirkning, og jernbanestøj vurderes samlet at medføre ingen eller ubetydelig indvirkning. Hvor det er nødvendigt, håndteres støjforhold gennem bygningernes udformning og relevante byggetekniske løsninger, så krav til indendørs støjniveauer og opholdsarealer kan overholdes. Se også afsnittene om trafikstøj og miljømæssige gener fra virksomheder nedenfor.

Vibrationer

For vibrationer vurderes anlægsfasen samlet at medføre en mindre negativ indvirkning. Anlægsarbejder kan medføre vibrationer i nærområdet, men påvirkningen vurderes at være begrænset, forudsat at der gennemføres relevant planlægning, kontrol og overvågning.

I driftsfasen vurderes vibrationer samlet at medføre ingen eller ubetydelig indvirkning, herunder i forhold til vibrationer fra jernbanen.

Luftforurening
Luftforurening i driftsfasen vurderes at medføre ingen eller ubetydelig påvirkning. Der er foretaget vurdering af påvirkning fra nærliggende virksomhed og de beregnede bidrag vurderes at overholde relevante grænseværdier med tilstrækkelig margen.

Rekreative interesser
Projektet vurderes at få en positiv påvirkning af de rekreative interesser. Området ændres fra primært at være et stations- og gennemgangsareal til et mere varieret byrum med opholdsarealer, beplantning, aktivitetsmuligheder og bedre forbindelser for gående og cyklister. Projektet tilfører dermed nye lokale opholds- og aktivitetsmuligheder og styrker områdets grønne og rekreative kvaliteter.

Vindforhold
Vindforhold vurderes at medføre ingen eller ubetydelig påvirkning i driftsfasen. Der kan lokalt forekomme vindudsatte områder, særligt omkring de højere bygninger og passager mellem bygningerne. Projektet indarbejder beplantning og bygningsdetaljer, som kan bidrage til at bryde vinden og forbedre opholdskomforten.

Skyggeforhold
Skyggeforhold vurderes at medføre en moderat negativ påvirkning. Den højere bebyggelse, herunder tårnet, vil ændre skyggeforholdene i og omkring projektområdet sammenlignet med 0 alternativet. Skyggepåvirkningen vurderes især at være knyttet til de nærmeste omgivelser og til bestemte tidspunkter af året og døgnet, herunder aftenperioderne ved forårsjævndøgn og sommersolhverv.

Større katastroferisici og ulykker
Risiko for større katastrofer og ulykker i anlægsfasen vurderes at medføre en moderat negativ påvirkning. Det skyldes især arbejder tæt på jernbanen, herunder køreledninger og tekniske anlæg. Risikoen håndteres gennem planlagte sikkerhedstiltag, herunder jernbanesikkerhedsplan, sporspærringer, kørestrømsafbrydelser, krøjestop på kraner, instruktion af de udførende og løbende arbejdsmiljøkoordinering.

Indbliksgener
Indbliksgener vurderes at medføre en mindre negativ påvirkning. Projektet medfører nye boliger, altaner og vinduespartier i flere etager, hvilket kan give indblik mod omkringliggende bygninger. Påvirkningen vurderes at være begrænset i forhold til den tætte bymæssige sammenhæng og altaner udføres med afskærmning på den nederste del.

Overfladevand
Overfladevand og regnvand vurderes at medføre ingen eller ubetydelig påvirkning i driftsfasen. Regnvand fra projektområdet tilsluttes regnvandsledningen i Carl Jacobsens Vej. Da området har høj befæstelsesgrad, og jordbundsforholdene ikke er egnede til nedsivning, etableres blandt andet grønne tage til forsinkelse af regnvand. Den fremtidige befæstelsesgrad vurderes at være på niveau med de eksisterende forhold.

Grundvand
Grundvand i anlægsfasen vurderes at være det væsentligste miljømæssige opmærksomhedspunkt. Der kan blive behov for midlertidig grundvandssænkning i forbindelse med etablering af kælder. Hvis grundvandssænkningen medfører mobilisering af nærliggende forureninger eller sætningsskader på nærliggende bygninger, kan påvirkningen være væsentlig. Der skal derfor gennemføres rele-

vante forundersøgelser, pumpeforsøg og beregninger, og der skal om nødvendigt etableres afværge- og overvågningstiltag, eksempelvis reinfiltration, moniteringen af vandspejl og kontrol af vandkvalitet.

Risiko for oversvømmelse
For risiko for oversvømmelse vurderes projektet umiddelbart samlet at medføre ingen eller ubetydelig indvirkning i driftsfasen. Ved ekstremregn, svarende til en 100-års regnhændelse, vil der fortsat ske lokal opstuvning af regnvand inden for projektområdet, men de beregnede opstuvningskoter ligger under de kritiske koter for både metroen og det kommende byggeri. Forholdet er dog fortsat under bearbejdning i dialog med HOFOR med henblik på endelig afklaring i høringsperioden. Det forventes, at risikoen for oversvømmelse vil være på niveau med 0-alternativet og uden væsentlig miljøpåvirkning.

Visuelle forhold
De visuelle forhold vurderes at blive moderat negativt påvirket. Projektet ændrer områdets visuelle udtryk, særligt som følge af tårnet på op til ca. 100 m, der tilfører området et nyt markant orienteringspunkt. Samtidig tager bygningernes arkitektoniske udtryk og materialevalg afsæt i områdets industrihistoriske karakter, og tårnet indgår i et byområde, hvor der allerede findes og planlægges høje bygninger.

Natura 2000, § 3-naturtyper samt fredede og beskyttede arter
Projektet vurderes ikke at medføre påvirkning af Natura 2000-områder, § 3-beskyttede naturtyper eller fredede og beskyttede arter. Projektområdet er beliggende i en bymæssig sammenhæng ved station og jernbane og rummer ikke væsentlige levesteder eller økologiske forbindelser for beskyttede arter.

Støj fra veje og jernbaner overstiger vejledende grænseværdier

I lokalplanområdet kan bestemmelsen i planloven om isolering mod støj anvendes, da området er beliggende i et eksisterende byområde og er udlagt som et område med blandede byfunktioner. Området ligger op til en station, og bl.a. af hensyn til byliv og tryghed er det vigtigt, at der integreres boliger.

Det skal derfor sikres i planlægningen, at Miljøstyrelsens fastlagte grænseværdier for sove- og opholdsrum og for udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til støjfølsom anvendelse kan overholdes.

Der er trafikstøj i området fra Gammel Køge Landevej samt fra den tilstødende jernbane, som overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støjfølsom anvendelse. Støjniveauet fra vejtrafik er op til 73 dB fra på meget begrænsede dele af friarealet, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi, der på det tidspunkt, hvor lokalplanen blev udarbejdet, var fastlagt til L_{den} 58 dB for boliger og Lden 63 dB for erhverv.

Der er trafikstøj i området fra togtrafik, som overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støjfølsom anvendelse. Støjniveauet er op til 66 dB til på dele af friarealet og dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi for trafikstøj fra jernbaner, der på det tidspunkt hvor lokalplanen blev udarbejdet var fastlagt til L_{den} 64 dB for boliger og Lden 69 for erhverv.

Lokalplanen er udarbejdet i et eksisterende byområde med blandede byfunktioner. Lokalplanen er derfor ikke udarbejdet, så grænseværdien for støj fra veje og jernbaner kan overholdes på facaden eller på alle friarealer.

I stedet er der krav om, at bygningerne støjisoleres, så Miljøstyrelsens fastsatte støjgrænser for det indendørs støjniveau kan overholdes.

Det anbefales, at bebyggelsen udformes, så sove- og opholdsrum orienteres mod den stille facade.

Ved indretning af opholdsaltaner mod banen skal det sikres, at grænseværdien for det udendørs støjniveau kan overholdes ved brug af tætsluttende værn i en

højde af 1,2 m ved fremspringende altaner og støjabsorberende materiale på bunden af overliggende altaner. Ved indeliggende altaner er det alene nødvendigt med absorberende materiale på bunden af overliggende altaner.

Støj fra veje og jernbanetrafik er også beskrevet i miljørapporten.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at den nødvendige støjafskærmning er etableret og, at det dokumenteres, at Miljøstyrelsens vejledende og fastsatte grænseværdier for støj er overholdt.

Miljømæssige gener fra virksomheder

I nærheden af lokalplanområdet ligger virksomheden H. Lundbeck A/S, som har en form for drift, der medfører, at de miljømæssige gener i forhold til lokalplanområdet skal vurderes. Længere væk ligger Renseanlæg Damhusåen. Også denne virksomhed har en form for drift, der medfører, at de miljømæssige gener i forhold til lokalplanområdet skal vurderes.

H. Lundbeck A/S

H. Lundbeck A/S er reguleret ved en miljøgodkendelse fra Københavns Kommune fra 2022. Der er følgende miljøforhold, som vil kunne påvirke omgivelserne i planområdet:

Røggasemissioner fra kedelcentral

H. Lundbeck A/S har en kedelcentral med to fyr til varmeproduktion. Afledning af røggas sker gennem en 35 meter høj skorsten. De to fyr er på 3,6 og 5 MW og fyres med naturgas. Emissionen af NOx er mindre end halvdelen af emissionsgrænseværdien for NOx iht. luftvejledningen.

Københavns Kommune vurderer

Som miljømyndighed vurderer Københavns Kommune, at emissionerne ikke forårsager miljøgener eller overskridelse af grænseværdier for luft.

Emission af kemikalier fra produktion og laboratorier

H. Lundbeck A/S indsender årligt en redegørelse for samtlige stoffer i kategori I og II - stoffer i produktion og laboratorier, hvilket omfatter beregning af emissioner og OML-beregning af disses spredning i omgivelserne. Disse beregninger dokumenterer, at H. Lundbeck A/S med meget stor margin overholder de vejledende grænseværdier for samtlige stoffer.

Lugt fra produktion og laboratorier

H. Lundbeck A/S emitterer visse lugtende stoffer. Disse er markeret med L i Miljøstyrelsens B-værdivejledning for luftemissioner og indgår i H. Lundbeck A/S' årlige indrapportering og beregning vedr. luftvilkår. Alle grænseværdier overholdes med stor margen, og der er ingen lugtgener uden for H. Lundbeck A/S' areal.

Københavns Kommune vurderer

Der vil derfor ikke være lugtgener fra H. Lundbeck A/S i planområdet.

Støj

H. Lundbeck A/S har vilkår om støj fra virksomheden, herunder transport og privatkørsel på virksomhedens areal. Virksomhedens egne beregninger viser, at der ingen overskridelser er af virksomhedens støjgrænser.

Københavns Kommune vurderer

Der vil derfor ikke være støjgener fra H. Lundbeck A/S i planområdet.

Virksomhedens miljøgodkendelse er baseret på, at der i det område, der vil kunne påvirkes af forurening fra virksomheden, i dag ligger boliger og serviceerhverv. Lokalplanen gør det muligt at bygge boliger og serviceerhverv, hvor der i dag er ubebyggede arealer. Beboelsesbygningerne er, bortset fra højhuset, af

samme højde, som de beboelsesbygninger, der i dag ligger mellem lokalplanområdet og Lundbeck. Ændringen af planforholdene vil ikke betyde, at der i fremtidige revisioner af miljøgodkendelsen vil kunne tillades højere grænseværdier, fordi disse i dag er baseret på de samme anvendelser i de samme højder på bygninger, som planen muliggør. Det betyder også, at planlægningen ikke vil kunne bevirke en skærpelse af virksomhedens miljøkrav. Virksomhedens nuværende drift vil således ikke kunne blive påvirket af planlægningen. En evt. udvidelse af driften vil skulle respektere de samme miljøvilkår som de nuværende.

Københavns Kommune vurderer
Københavns Kommune vurderer på den baggrund, at realisering af denne lokalplan ikke påvirker virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder, herunder at lokalplanen ikke vil medføre skærpede miljøkrav.

Renseanlæg Damhusåen
Det er vurderet, om realisering af denne lokalplan kan få indflydelse på drifts- og udviklingsmuligheder for Renseanlæg Damhusåen. Renseanlægget ligger umiddelbart op til områder med boliger både i Københavns og Hvidovre Kommune samt til rekreative områder med bl.a. koloni- og nyttehaver. Drifts- og udviklingsmulighederne på renseanlægget er bundet af hensynet til disse funktioner.

I forbindelse med en igangværende udarbejdelse af en miljøgodkendelse er der udført OML-beregning for de kritiske stoffer, som afledes via de 5 afkast, som energianlægget har. Rapporten skal eftervise overholdelse af B-værdier (for de kritiske stoffer) i matrikelskel. Rapporten har dokumenteret, at alle B-værdierne er overholdt.

Der er desuden foretaget akkrediteret støjberegning 'Miljømåling – ekstern støj', som viser overholdelse af de støjkrav, som der er til de omkringliggende områdetyper.

Københavns Kommune vurderer
Københavns Kommune vurderer på den baggrund, at realisering af denne lokalplan ikke påvirker virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder, herunder at lokalplanen ikke vil medføre skærpede miljøkrav.

Bæredygtighed
Bygherre har til hensigt at indarbejde i de efterfølgende byggerier, at

- de opføres med fokus på lokal identitet, kvalitet, robusthed og bæredygtighed, så der skabes et gennemtænkt byggeri, der uden unødigt ressourceforbrug og vedligeholdelse, vil bevare sit arkitektoniske udtryk og opnå en lang levetid. Byggeriet planlægges certificeret til minimum DGNB Sølv eller tilsvarende.
- der for at komme i mål med LCA-krav bl.a. arbejdes med anvendelse af materialer med lav CO_2-belastning, såsom 'futurecem' cement og genbrugsarmering.
- der plantes et stort antal træer, hvoraf 60 % er hjemmehørende. Beplantningen bidrager til en højere biodiversitet og vil sammen med fordampning af regnvand mindske varme-ø-effekten. Med forslaget bliver biofaktoren 0,10 ved ibrugtagning for herefter over ca. 15 år at stige til 0,18. Til sammenligning har en klassisk karré i Stefansgade biofaktor ca. 0,3 og Eberts Villaby ca. 0,5. Med hensyn til kronedække er den i dag 1,5, og den vil med den fastlagte beplantning af træer stige til ca. 8,1 % efter ca. 15 år og op mod 13,2 % efter ca. 30 år.

Den kystnære del af byzonen

Området ligger i den kystnære del af byzonen, og der er derfor udarbejdet fotovisualiseringer fra Kalveboderne og Kalvebodløbet, der er nærmeste kyst beliggende i afstand af ca. 1,9 og 2,6 km fra planområdet. Højhuset ses tydeligt som et orienteringspunkt i landskabet, men det vurderes ikke at påvirke kystlandskabet negativt.

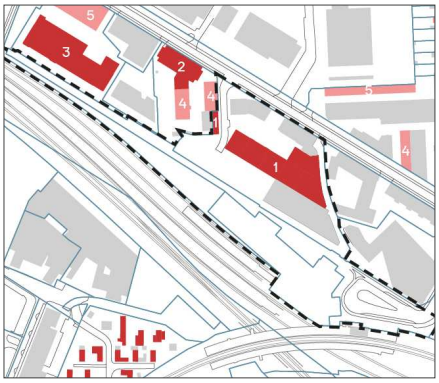
Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen set fra Kalveboderne ud for stranden ved Valbyparken. Det vil kun være højhuset, der vil være synligt på denne afstand. Illustration: Holscher Nordberg og ADEPT.

Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen set fra spidsen af Tippen. Det vil kun være højhuset der vil være synligt på denne afstand. Illustration: Holscher Nordberg og ADEPT.

Bevaringsværdige bygninger

Bygningerne på ejendommen matr.nr. 1083, Valby, København, Carl Jacobsens 25, er i SAVE registreret med værdi 1. Det er bygninger opført mellem 1913 og 1932 som Københavns Sukkerraffinaderi. De ældste bygninger et tegnet af arkitekterne Arthur Wittmaack og Vilhelm Hvalsøe med bygningen benævnt Sukkertoppen som et særligt markant vartegn. I 1993 blev komplekset ombygget og tilføjet nye bygninger, og det huser i dag NEXT Sukkertoppen Gymnasium. I den gældende lokalplan 448 er samtlige bygninger bortset fra en enkelt udpegede som bevaringsværdige. I det aktuelle lokalplantillæg udpeges alle bygninger på ejendommen som bevaringsværdige.

Bevaringsværdige bygninger må ikke ændres, ombygges eller nedrives uden tilladelse i form af en dispensation fra lokalplanen.



1-3 Høj bevaringsværdi

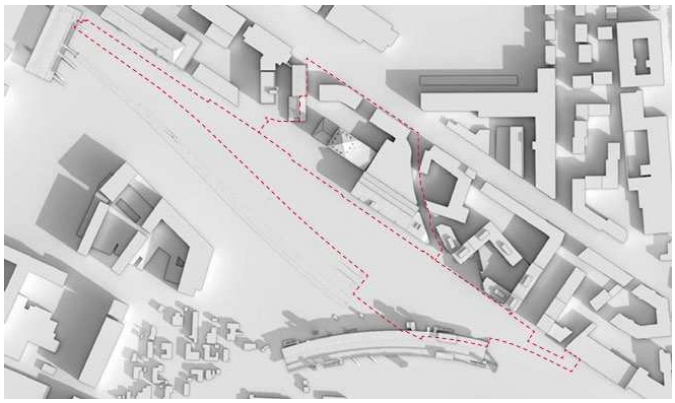
4-6 Middel bevaringsværdi

Uden bevaringsvurdering

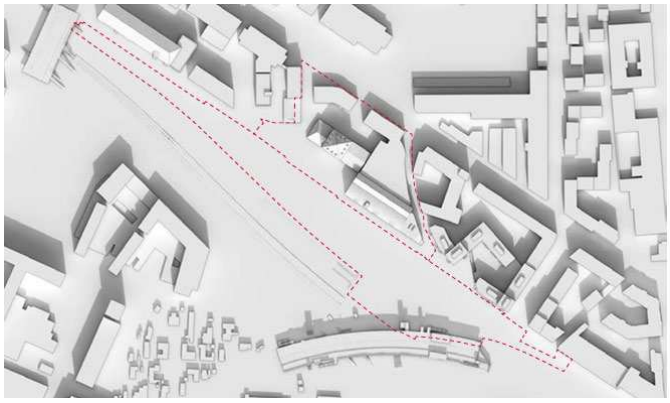
Lokalplanområdets afgrænsning

SAVE-kort.

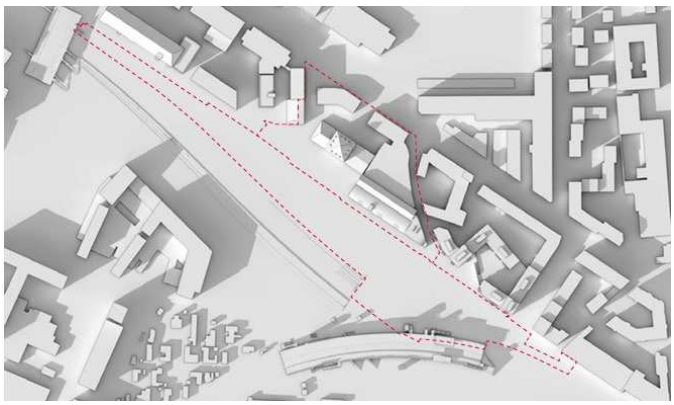
Eksisterende forhold



21. marts kl. 9.00.

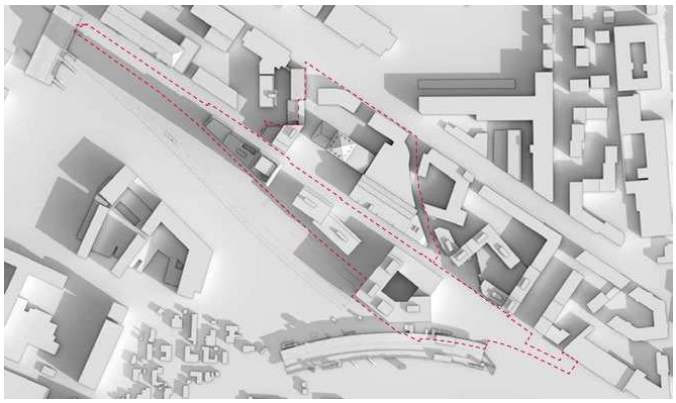


21. marts kl. 12.00.

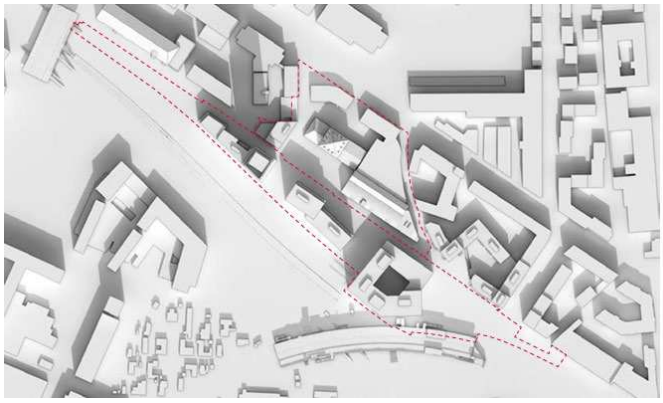


21. marts kl. 16.00.

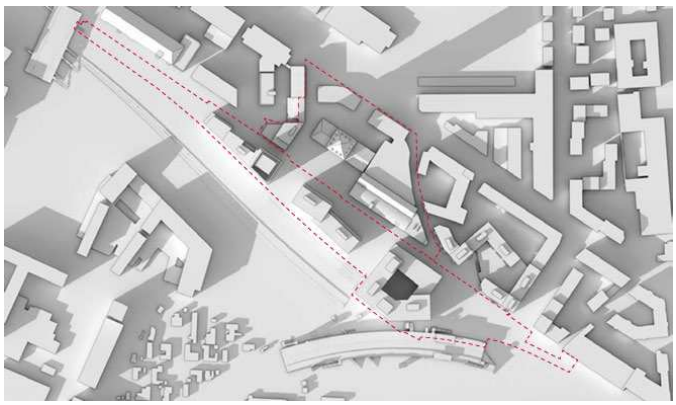
Muliggjort med lokalplanen



21. marts kl. 9.00.



21. marts kl. 12.00.



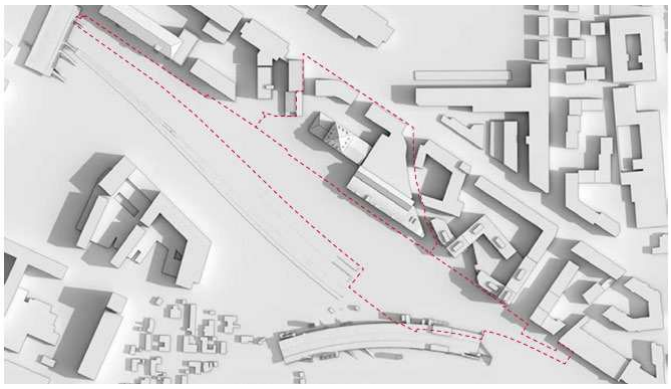
21. marts kl. 16.00.

Skyggediagrammer

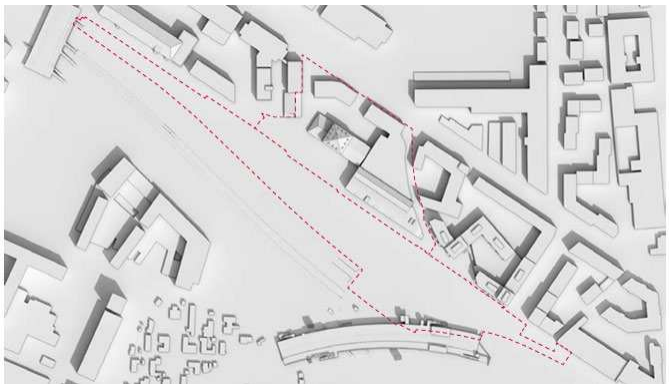
Skyggediagrammerne viser, at højhuset kaster lange skygger, men jo større afstand, jo hurtigere passerer skyggen. De mest velbelyste arealer ligger langs banen, hvor der er lang til den modstående bebyggelse. Det vigtige centrale byrum ved Sukkertoppen har hen over dagen perioder med gode lysforhold, og tagterrasserne ved boligerne har gode lysforhold om eftermiddagen og også om aftenen i sommerperioden.

Illustrationer: Holscher Nordberg og ADEPT

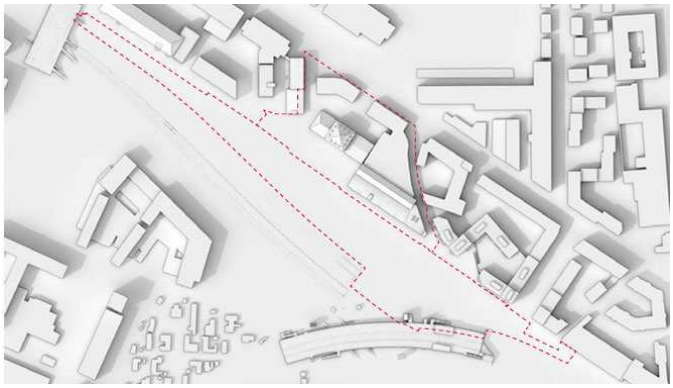
Eksisterende forhold



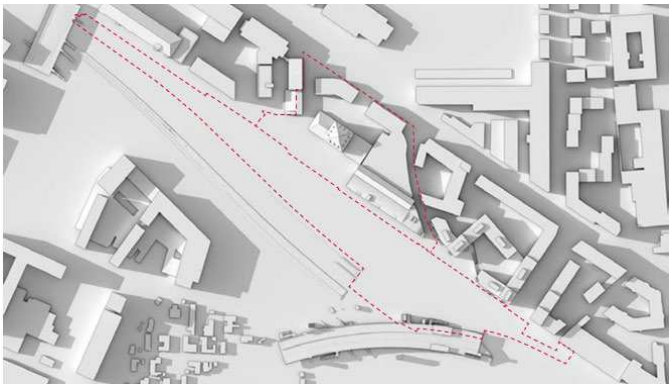
21. juni kl. 9.00.



21. juni kl. 12.00.

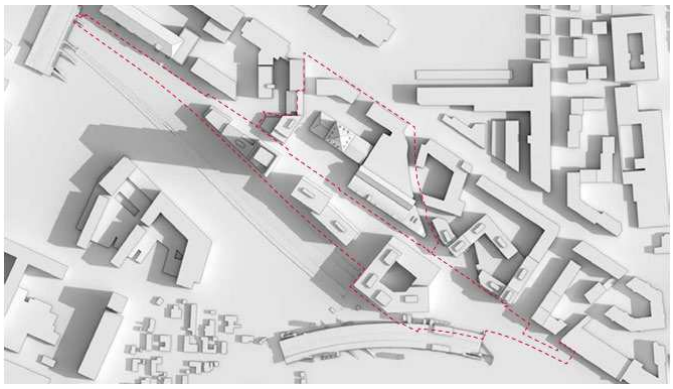


21. juni kl. 16.00.

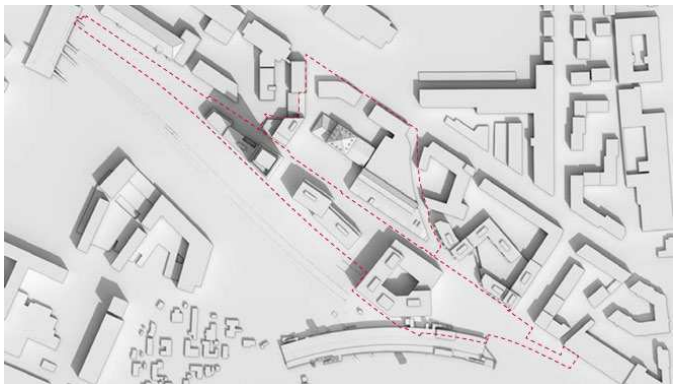


21. juni kl. 19.00.

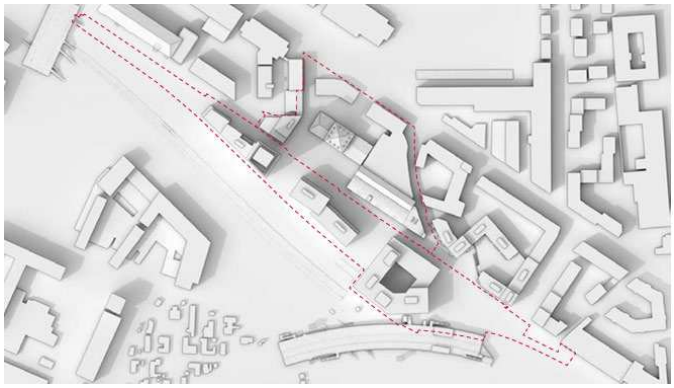
Muliggjort med lokalplanen



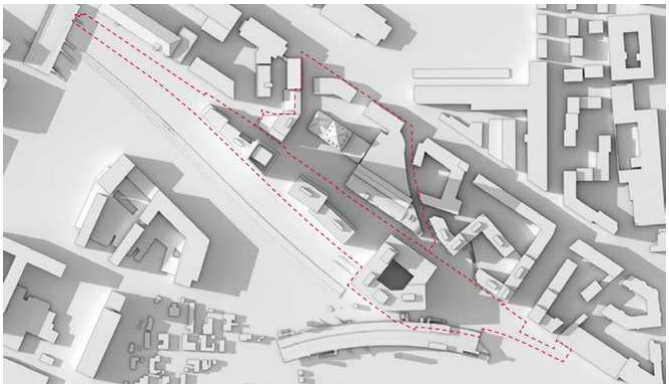
21. juni kl. 9.00.



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

Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Ifølge Fingerplanen skal byfunktioner, der har en intensiv karakter, placeres indenfor de stationsnære områder og fortrinsvis indenfor de stationsnære kerneområder.

Kommuneplan 2024

Rammeområde for serviceerhverv

I Kommuneplan 2024 er dele af området fastlagt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk, værksteder og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

Følgende særlige bemærkninger er en del af rammen:
Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. Rammen vil blive fastsat ved kommende kommuneplanlægning. Der kan inden for området anlægges en station i terræn for metro til Sydhavnen med dertil hørende funktioner i overensstemmelse med VVM-redegørelsen herfor. Bebyggelsesprocenten beregnes for området under ét. Lokalplanlægning for området forudsætter, at der ikke med lokalplanen planlægges for en anvendelse, der vil kunne have konsekvenser for drifts- og udviklingsmuligheder for produktions-, transport- og logistikvirksomheder af national interesse. Lokalplanbestemmelser om anvendelse og afskærmningsforanstaltninger mv. nær virksomheden, jf. nedenstående, skal sikre den fremtidige anvendelse mod gener fra støj, lugt, støv eller anden luftforurening, jf. planlovens § 15 a og § 15 b, så planlægningen ikke vil kunne medføre skærpede miljøkrav for virksomhederne på matr.nr.1289a Valby og 2650a Vigerslev, København.

Rammeområde for boliger og serviceerhverv

I kommuneplan 2024 indgår matr.nr. 1083 Valby, København i et område fastlagt til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk, værksteder og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

Følgende særlige bemærkninger er en del af rammen:
Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. Bebyggelsesprocenten beregnes for området under ét.

Detailhandel

I det tilgrænsende lokalcenter Ny Ellebjerg Station må der være et butiksareal på 3.000 m^2. Butikker til dagligvarer må have en størrelse på 1.200 m^2, og butikker til udvalgsvarer må være 500 m^2.

Uden for centerområderne kan der etableres enkeltstående butikker, som betjener et nærområde. Der kan desuden etableres butikker ved tankstationer, togstationer, stadioner m.v. Endelig kan der etableres mindre butikker til salg af en virksomheds egne produkter.

Bebyggelsesprocent

I henhold til kommuneplanrammen for området til serviceerhverv vil bebyggelsesprocenten blive fastlagt ved kommende kommuneplanlægning, og for området til boliger og serviceerhverv er bebyggelsesprocenten fastlagt til 185.

Tillæg til Kommuneplan 2024

Kommuneplantillægget ændrer rammeområdet fra et område for serviceerhverv til et rammeområde for boliger og serviceerhverv C3*, som muliggør en højere boligandel. Samtidig udvides rammeområdet med en mindre del af matr.nr. 1083 Valby, København. Bebyggelsesprocenten for rammeområdet fastsættes til max 285 %. Kommuneplantillægget muliggør, at der i lokalplan kan tillades bebyggelse op til 30 m, dog med mulighed for en enkelt bygning med en maksimal bygningshøjde på 100 m. Kommuneplantillægget muliggør også, at parkeringsdækningen kan reduceres med op til 80 % pga. områdets stationsnærhed. De særlige bemærkninger om rækkefølgebestemmelser og om hensyn til virksomheder af national interesse gælder fortsat, imens den særlige bemærkning om muligheden for at anlægge en metrostation tages ud, da stationen er anlagt og formuleringen derfor ikke længere er nødvendig.

Med kommuneplantillægget foretages også en ændring af rammen for boliger og serviceerhverv (R24.C.5.1). Rammeområdet afgrænsning reduceres med den del af matr. 1083 Valby, København der overgår til ovennævnte ramme. Derudover justeres den maksimale bebyggelsesprocent fra 185 % til 190 %.

Byudviklingsområde

Området er i Kommuneplan 2024 udpeget som et byudviklingsområde, der kan udvikles i 1. del af planperioden (2024-29).

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 ønsker om, at det skal være nemt at komme til, fra og rundt på København Syd.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 448-1,2 og 3 Ny Ellebjerg-området

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til boliger og serviceerhverv, blandet erhverv samt baneformål. Med tillæg 1, 2 og 3 fastlægges der mindre ændringer af anvendelse og bebyggelsesplan for delområder.

Lokalplan 633 Poppelstykket II

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til boliger og serviceerhverv.

Lokalplan 518 Poppelstykket

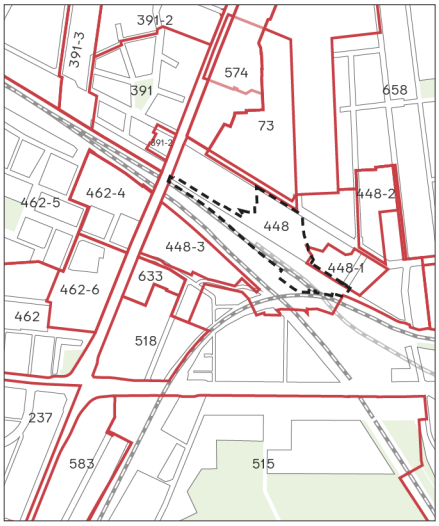
Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til boliger og serviceerhverv. Der er bebyggelsesregulerende bestemmelser for den østlige del af området, mens større nybyggeri og boliger i den øvrige del af området forudsætter supplerende lokalplan.

Lokalplan 462-2, 3, 4, 5 og 6 Grønttorvsområdet

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til boliger, boliger og serviceerhverv, blandet erhverv samt baneformål. Med tillæggene detaljeres bestemmelserne for de enkelte delområder, og der sker en justering af anvendelsesbestemmelserne.

Lokalplan 391-2 og 3 F.L. Smidth II

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til boliger og serviceerhverv. Med tillæg 2 præciseres bestemmelser for det nordlige område, og med tillæg 3



Gældende lokalplaner

Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplaner i kvarteret.

ændres anvendelsen af det vestlige område fra serviceerhverv til boliger og serviceerhverv.

Lokalplan 574 Gammel Køge Landevej
Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til blandet erhverv.

Lokalplan 73 Carl Jacobsens Vej
Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til erhverv med dertil hørende administration.

Lokalplan 515 Valby Idrætspark
Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til idrætsformål og en mindre del til serviceerhverv og ungdomsboliger.

Lokalplan 583 Blushøjvej
Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til blandet erhverv.

Lokalplan 237 Folehaven
Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til boliger og offentlige formål, institutioner mv. Den eksisterende bebyggelsesstruktur fastholdes suppleret med et begrænset nybyggeri

Lokalplanerne kan ses på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/lokalplaner.

Københavns Kommunes overordnede strategier

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen.

Strategierne kan læses på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv.

Miljøkrav til byggeri og anlæg

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. Kommunen stiller derfor krav til nybyggeri, renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger.

Kravene skal desuden følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver, ligesom private opfordres til at hente ideer fra kravene. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet. Se mere om kravene herunder.

Bæredygtighedscertificeringer af større byggerier
Bæredygtighedscertificeringer er metoder til at øge graden af bæredygtighed i et byggeri. Københavns Kommune har besluttet at anvende certificeringssystemerne DGNB, Svanemærket eller tilsvarende. Systemerne skal anvendes, hvis entreprisesummen på et byggeri eller en omfattende renovering overstiger 20 mio. kr.

Vælger en bygherre DGNB-certificeringen skal byggeriet certificeres på følgende niveauer:

- Kommunens egne nybyggerier skal certificeres svarende til guld.
- Almene nybyggerier skal certificeres svarende til sølv.
- Omfattende renoveringer udført af Københavns Kommune, almene boligenheder og private bygningsfornyelser, som støttes af Københavns Kommune, skal certificeres til sølv.

I certificeringen skal udvalgte DGNB kriterier prioriteres.

Læs mere om krav til certificering på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.

Miljøkrav til mindre byggerier og anlægsprojekter

For byggerier med en entreprisesum under 20 mio. kr. og for anlægsprojekter (veje, cykelstier, broer, parker, klimatilpasning mv.) har Københavns Kommune fastlagt en række miljøkrav, som skal følges.

Krav til de forskellige projekttyper findes på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.

Spildevandsplan

Kloakering

I Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg er der retningslinjer for separatkloakering. Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører, at der skal ske en omlægning af kloakken. Det indarbejdes i et tillæg til spildevandsplanen, som skal vedtages i Borgerrepræsentationen, inden byggeriet kan påbegyndes.

Lokal håndtering af regnvand

Grundejere i lokalplanområdet skal håndtere regnvand i hverdagssituationer i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg. Det betyder, at regnvand som hovedregel skal afledes til regnvandskloak. Regnvandet kan dog opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til et vandområde.

Byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet fx kobber, zink og tombak, må kun bruges, hvis regnvandet bliver renset, inden det nedsives eller udledes til et vandområde.

Der skal indhentes tilslutningstilladelse fra Københavns Kommune, samt tilladelse til etablering af stik ved HOFOR Spildevand.

Sikring mod oversvømmelse

Skybrudssikring

Grundejer skal selv beskytte deres bygninger mod en vanddybde på 10 cm ved skel mod offentlige byrum.

Udformning af byggeri og terræn skal ske på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger.

Skybrudsprojekt udenfor lokalplanområdet

I Carl Jacobsens Vej er der etableret regnvandsledning, der vil kunne modtage regnvand fra planområdet. Syd for området ligger Gåsebækrendens ledning, der leder regnvand til Kalveboderne. Banedanmark har en ledning, der fører regnvand fra stationsområdet til Gåsebækrenden, herunder fra Metroanlægget. Det vil fortsat være tilfældet.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan.

Vandforsyningsplanen kan findes på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/klima-miljoe-og-natur/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 som udgangspunkt ikke anvende supplerende varmekilder. Bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektive varmeforsyningsanlæg giver dog mulighed for, at kommunen kan acceptere andre løsninger.

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 mere om kravene på Arbejdstilsynets hjemmeside www.at.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 Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen, som kan informere om kravene.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/affald.

Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.

Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/erhvervsaffald.

Jord- og grundvandsforurening

Lokalplanområdet er beliggende på gamle industriarealer, og flere matrikler er derfor kortlagt på vidensniveau 1 (V1) mistanke om forurening på grund af de tidligere industrielle aktiviteter eller vidensniveau 2 (V2) konstateret forurening. Generelt skal det forventes, at jord i området er forurenet med olie- og tjærestoffer, tungmetaller og chlorerede opløsningsmidler og andre kemikalier.

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@kk.dk

Bortledning af mere end 100.000 m^3/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.
Kontakt: grundvand@kk.dk

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.
Kontakt: spildevand@kk.dk

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.
Kontakt: vand@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 Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/erhverv/bygge-og-miljoetilladelser.

Museumsloven

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

Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levemuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 2, § 4.

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

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

Bilag IV-arter, herunder flagermus

Der er krav om beskyttelse af visse plante- og 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 eller beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, herunder flagermus. Der er ikke yngle- eller rasteområder indenfor lokalplanområdet.

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. 521 af 25. marts 2021).

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1, og § 7, stk. 1, i jagtloven (lovbekendtgørelse nr. 639 af 26. maj 2023).

Tilladelser i henhold til anden lovgivning

Bygninger højere end 100 m over terræn skal luftfartsafmærkes efter godkendelse fra Statens Luftfartsvæsen.

Bestemmelser

§ 1. Formål

Formålet med lokalplan 448 med tillæg 1, 2 og 3 er at muliggøre udvikling af tidligere industriejendomme omkring København Syd Station (tidligere Ny Ellebjerg Station) til et tæt og funktionelt blandet bykvarter i samspil med tilgrænsende områder i det sydlige Valby.

Formålet med tillæg 4 til lokalplan 448 med tillæg 1, 2 og 3 er for et delområde at fastholde bestemmelserne i den gældende lokalplan - bortset fra bestemmelser om bl.a. anvendelse, vejforhold, bilparkering og bebyggelsesplan – og for et andet delområde:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv,
- at sikre adgang gennem området med et system af offentligt tilgængelige veje og stier, så der opnås gode adgangsforhold og sammenhæng med det omgivende område,
- at bebyggelsesstrukturen forholder sig til stedets egenart og, at det samlede lokalplanområde udnyttes optimalt i forhold til de anvendelser, der ønskes indpasset i området,
- at nybyggeri 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 stueetagernes (1. etagernes) anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur,
- at sikre området mod oversvømmelse fra regnvand.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 1083, 2332e og 2332g, Valby København, samt umatrikulerede arealer (offentlig vej) og alle parceller, der efter den 1. juli 2026 udstykkes i området.

Stk. 2. Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde I og II, som vist på tegning 1.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk, værksteder og andre virksomheder.

Der kan indenfor område I anlægges en station for Metro til Sydhavnen i overensstemmelse med VVM-redegørelse herfor.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, herunder botilbud og boliger til socialt udsatte (skæve boliger), samt andre sociale, sundheds- og uddannelsesmæssige, kulturelle, religiøse, forsynings- og miljømæssige servicefunktioner.

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, herunder kollegie- og ungdomsboligandel i område I

Boligandelen skal udgøre mellem 45 og 50 % af etagearealet. Fordelingen skal beregnes for området under ét.

Indtil 25 % af boligarealet må anvendes til kollegie- og ungdomsboliger, jf. stk. 5, litra e. Fordelingen skal beregnes for området under ét.

Stk. 3. Boliger til studerende

Ustøttede private ungdomsboliger, der ønskes opført efter reglerne om kollegie- og ungdomsboliger i henholdsvis § 3, stk. 5, litra f om boligstørrelser, i § 5, stk. 1, om krav til bilparkeringspladser og i § 8, stk. 1, om friarealers størrelse, er omfattet af lov om boligforhold kapitel 1 a. Ustøttede private ungdomsboliger skal bebos af studieaktive eller uddannelsessøgende. Boligerne kan endvidere anvendes til udlejning til boligsocial anvisning efter aftale med kommunalbestyrelsen, jf. lov om boligforhold § 12 b, stk. 4.

Stk. 4. Almene boliger i område I

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

Andelen af almene boliger beregnes for området under ét.

Den enkelte almene boligafdeling må ikke være større end i størrelsesordenen 120 boligenheder. Heri indgår ikke ungdomsboliger.

De almene boliger skal placeres i byggefelt B3 og B4, som vist på tegning 2b. Boligerne i byggefelt B4 skal være ungdomsboliger.

Klima- Miljø- og Teknikudvalget kan ved dispensation tillade en anden placering under forudsætning af, at andelen af almene boliger overholdes.

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. 5. Boligstørrelser i område I

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal. Boligstørrelser skal beregnes for området under ét.

a) Boliger skal i gennemsnit have et boligareal på mindst 95 m^2 ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af det samlede boligareal kan fritages fra beregningen af gennemsnittet. Mindst 20 % af det samlede boligareal skal indrettes til boliger med et areal på mindst 110 m^2 pr. bolig, undtaget herfra er dog boliger opført i henhold til lov om almene boliger mv.

b) Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må have et boligareal på mindre end 50 m^2.

c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige socialt betingede behov.

d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofællesskaber. Disse boliger skal have et boligareal på mindst 55 m^2 i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 40 m^2. Fællesboligarealer skal udgøre mindst 10 % af boligarealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne. Fællesboligarealer indgår i opgørelsen af de enkelte boligers boligareal.

e) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger. Disse boliger skal have et boligareal på mellem 25 og 50 m^2, jf. stk. 2.

Kommentar

Fællesboligarealer skal forstås i overensstemmelse med definitionen på fælles boligarealer i den gældende BBR-instruks, og er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter, som normalvis vil kunne foregå i den enkelte bolig. Dette kan være spisestue, opholds- og TV-stue, bad/toilet, fælles køkken og lignende.

Stk. 6. Fællesarealer

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

Kommentar

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

Stk. 7. 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. 8. Forurenende virksomhed

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

Stk. 9. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker i område I

Beregninger og størrelser på butikker foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal.

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for lokalplanområdet, er 400 m^2. Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 200 m^2, og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 400 m^2 etageareal.

Kommentar

Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af areal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 270 m^2 pr. 1. juli 2025.

Stk. 10. Publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen (1. etage) i område I

For stueetager (1. etager) vist på tegning 2a gælder, at mindst 75 % skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

Denne andel af stueetagen (1. etager) må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og til udadvendte funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

Stk. 11. Publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv i stueetagen (1. etage) i område I

For stueetager (1. etager) vist på tegning 2a gælder, at mindst 75 % skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

Endvidere må denne andel af stuetagen (1. etager) anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende samt til udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

Stk. 12. Publikumsorienterede serviceerhverv i mindre bygninger i område I

Mindre bygninger af type a, jf. § 6, stk. 1 og 6, skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

Endvidere må de anvendes til udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og motionslokaler.

Stk. 13. Placering af anvendelse

Anvendelserne skal placeres, som vist på tegning 2a og 2b. Placering af mindre bygninger fremgår af tegning 5a.

§ 4. Veje

Stk. 1. Vejlinje

Mod Gammel Køge Landevej, Carl Jacobsens Vej og pladsen i forlængelse af Carl Jacobsens Vej ved København Syd Station opretholdes de eksisterende vejlinjer bortset fra en strækning langs pladsen vestside, hvor der fastlægges en fremrykket vejudlægslinje, jf. stk. 7 og tegning 3b.

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

Den interne trafikbetjening af området skal ske ved udlæg og anlæg af veje i form af lokalgader og stier, som vist på tegning 3a. Udformningen skal ske, som vist i snit på tegning 3c.

Kommentar

Ved veje menes også adgangsgivende stier.

Stk. 3. **Fastlæggelse af vej**

Vejtype a fastlægges i en bredde på mindst 11 m med kørebane på 6,2 m samt fortov i begge sider på mindst 2,5 m. Udformningen skal ske som vist på snit A-A på tegning 3c.

Vejtype b fastlægges i en bredde på mindst 5,5 m fælles færdselsareal og flexzoner i varierende bredder. Det fælles færdselsareal skal punktvis indskrænkes til mindst 3,5 m. Flexzonen skal benyttes til beplantning, ophold, cykelparkering, holdeplads og handicapparkering mv. Udformningen skal ske eksempelvis som vist på snit B-B og C-C på tegning 3c.

Vejtype b indgår i byrum A og beplantningszone a2, jf. § 8, stk. 4 og 6.

Vejtype c fastlægges i en bredde på 5,5 m med fælles færdselsareal og en flexzone på 0,5 m langs vejen ene side, som vist på snit D-D på tegning 3c.

Stk. 4. **Fastlæggelse af plads**

Der opretholdes en plads til København Syd Station med adgang fra Carl Jacobsens Vej i en ændret udformning, jf. stk. 1 og 7. Pladsen anlægges med et grønt areal i midten, jf. § 8, stk. 5, fortove, dobbeltrettet cykelsti, jf. stk. 5, mindst 4 busholdepladser samt kys & kør pladser.

Pladsen indgår i byrum A og B og beplantningszone a3 og b, jf. § 8, stk. 4 og 6.

Stk. 5. **Fastlæggelse af sti**

Der skal være en stiforbindelse, der forbinder stitunnelen under Gammel Køge Landevej med stien øst for pladsen til København Syd Station. Stiforbindelse på terræn, vist på tegning 3a, skal anlægges med en 4 m bred dobbeltrettet cykelsti og 2,5 m fortov samt 0,5 m rabat langs hegnet mod jernbanen på strækningen mellem Gammel Køge Landevej og byggefelt B3, jf. snit E-E vist på tegning 3c. På strækningen mellem byggefelt B3 og byggefelt B1 anlægges stien med en 4 m bred dobbeltrettet cykelsti og 2 m bredt fortov, der langs byggefelt B2, kan reduceres, hvis det er begrundet i konstruktive forhold, og hvis fodgængere har tilstrækkelige alternative gangarealer. Mellem byggefelt B1 og områdets østgrænse anlægges stien over stationsplads til København Syd Station med en 4 m bred dobbeltrettet cykelsti. På strækninger forløber stien gennem bygninger, herunder på en cykel- og gangbro over det fælles underjordiske omstigningsområde i byggefelt B1. Stiforløb gennem bygninger har ikke vejstatus og sikres ved bestemmelser i § 6, stk. 2, litra d.

Stiforbindelsen er vist på tegning 3a.

Stk. 6. **Overkørsler**

Overkørsler skal placeres, som vist på tegning 3a.

Stk. 7. **Nedlæggelse af vejarealer**

De på tegning 3b viste arealer, der er anlagt som offentligt pladsareal og sti, kan nedlægges som offentligt pladsareal og sti, når betingelserne herfor er opfyldt.

Kommentar

Nedlæggelse af arealer som anlagt vej sker efter reglerne i vejlovgivningen.

Stk. 8. **Afvigelser**

Uanset bestemmelserne i stk. 1-6 må der ved vejkryds og overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner mv. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

Stk. 9. **Andre udlæg og anlæg af veje**

Der må ske yderligere udlæg og anlæg af veje 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 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 etageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til bil- og cykelparkering.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige nedenstående.

I parentes er angivet hvor mange pladser, der mindst skal være reserveret til delebiler, som alle skal være elbiler.

Mindst 20 % af de øvrige pladser skal være reserveret til andre elbiler.

Der skal være mindst 1 ladestander pr. 5 pladser. Alle andre pladser skal forberedes til ladeinfrastruktur.

Mindstekravene i den til enhver tid gældende ladestanderbekendtgørelse kan være ændret efter lokalplanens vedtagelse. Disse krav skal altid være overholdt.

- Boliger: 1 plads pr. 1.097 m^2 (heraf delebiler 20 %)
- Kollegie- og ungdomsboliger: 1 plads pr. 3.761 m^2
- Daginstitutioner: 1 plads pr. 1.254 m^2
- Erhverv: 1 plads pr. 939 m^2
- Hoteller: 1 plads pr. 939 m^2
- Kontorer: 1 plads pr. 939 m^2 (heraf delebiler 5 %)
- Uddannelsesinstitutioner: 1 plads pr. 607 m^2
- Butikker: 1 plads pr. 627 m^2

Der skal være 4 pladser til handicapparkering. Heraf skal 2 være til handicapbusser. Pladserne indgår i det ovenfor krævede antal parkeringspladser.

Parkeringspladserne skal etableres i konstruktion i kælder.

Der skal dog være parkeringspladser til handicapbusser og afsætningspladser til varelevering på terræn. Parkering på terræn skal placeres langs vejtype b.

Stk. 2. Cykelparkering i område I

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til bil- og cykelparkering.

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m^2 etageareal:

- Boliger: 4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Ungdomsboliger: 4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Daginstitutioner: 2,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Erhverv: 3 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Hoteller: 0,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Uddannelsesinstitutioner: 1 plads pr. 2 elever og ansatte (mindst 50 % skal være overdækket)
- Butikker: 4 pladser (mindst 50 % for ansatte skal være overdækket)

Ud af det samlede krævede antal pladser skal der mindst være følgende pladser til pladskrævende cykler:

- Boliger, ungdomsboliger, erhverv og butikker: 1 plads pr. 500 m^2
- Daginstitutioner: 1 plads pr. 250 m^2
- Uddannelsesinstitutioner: 1 plads pr. 2 elever og ansatte (mindst 50 % skal være overdækket).

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

Cykelparkering på terræn og i konstruktion i stueplan skal placeres som vist på tegning 4.

Ramper til cykelparkering i kælder skal placeres som vist på tegning 4. Hældningen må højst være 150 promille og bredden skal være mindst 2,5 m. Rampen i byggefelt B4 må dog være højst 200 promille.

Kommentar

Cykelparkering, der placeres på arealer med vejstatus, skal godkendes af Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen efter reglerne i vejlovgivningen.

Ud over cykelparkering etableret i overensstemmelse med § 5, stk. 2, etableres der 760 pladser til stationen, der er de på tegning 4 viste pladser i byrum B, B1 og B2.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsens omfang i område I

Det samlede etageareal må ikke overstige 43.715 m². Heraf er 400 m² forbeholdt mindre bygninger af type a muliggjort i stk. 6, jf. også § 3, stk. 13.

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg (ekskl. teknikskakte), bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under eventuelle gangbroer, kan etableres ud over det samlede etageareal. Det samme gælder tårne, kupler og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, inddækninger af altaner og facader, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

Kommentar

Tekniske anlæg er f.eks. anlæg til energiproduktion og -forsyning i bebyggelsen. Der er tale om større tekniske anlæg, som f.eks. teknikken tilknyttet et solcelleanlæg eller et centralt ventilationsanlæg. Tekniske anlæg dækker ikke over teknikskakte og -skabe eller tekniske installationer knyttet til den enkelte bolig.

Decentrale anlæg til byens forsyning og tekniske infrastruktur i forbindelse hermed kan etableres ud over det samlede etageareal og overskride bygningshøjden.

Kommentar

Decentrale anlæg kan være anlæg til affaldsindsamling, decentral energiproduktion eller varmeforsyning og varmelagring og lignende.

Etageareal, der opstår, når der indrettes beboelse i eksisterende tagetager, kan etableres udover det samlede etageareal. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

Hvis dele af en ejendom afskrives som led i kommunens overtagelse som offentlig vej, offentlig plads mv., kan det samlede etageareal overskrides med, hvad der svarer til det mulige etageareal beregnet på det afskrevne grundareal. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

Stk. 2. Bebyggelsens placering

a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne B1-B4, som vist på tegning 5a.

b) Altaner, karnapper, indgangspartier og lignende må etableres ud over byggefeltet og i den dybde, der er angivet i § 7, stk. 2 og 3.

c) Åbne stueetager og kolonnader skal placeres som vist på tegning 5b.

d) Der anlægges en offentlig tilgængelig stiforbindelse på terræn, der på strækninger forløber gennem bygninger, som vist på tegning 3a. Stien vil gå gennem åbne stueetager og kolonnader samt på en bro over stationens fælles underjordiske omstigningsområde. Stien anlægges med en 4 m bred dobbeltrettet cykelsti og mindst 2 m fortov. Fortovsbredden kan reduceres, hvis det er begrundet i konstruktive forhold og fodgængere har tilstrækkelige alternative gangarealer.

Stk. 3. Bebyggelsens højde

a) Bygninger må højst opføres med de på tegning 5a maksimale bygningshøjder. Højder måles i forhold til kote 5.5.

b) Højden må ikke overstige 1,0 x afstande til boligbebyggelse og ikke 1,5 gange afstanden til erhvervebebyggelse. Ved blandet anvendelse beregnes højdegrænseplanet 1,0 i forhold til gulvniveau i den nederste boligetage. Undtaget fra de skrå højdegrænseplaner er højhuset i byggefelt B3.

c) Åbne stueetager (1. etage) i byggefelt B1 og B2 skal opføres i mindst 8 m og kolonnade i byggefelt B3 i mindst 6,9 m. Stueetager herudover i byggefelt B2 samt i byggefelt B3 skal opføres i mindst 4 m, inklusive sokkel. Stueetage i byggefelt B4 skal opføres i mindst 3,6 m, inklusive sokkel.

d) Solenergianlæg, teknik eller andet, der placeres på tag i byggefelt B1, B2, den lave del af byggefelt B3 samt i byggefelt B4, skal placeres inde på taget i en afstand på mindst 3 m målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag. For solenergianlæg, teknik eller andet kan bygningshøjden, fastsat oven for, overskrides med op til 4 m alt inklusiv. Højden måles fra overkant tag.

e) Teknik på taget af højhuset i byggefelt B3 skal inddækkes i samme materiale som den øvrige facade med en tilbagerykning på 0,15-0,4 m fra facaden. Den samlede højde inklusive inddækningen må ikke overstige 106 m.

f) Solenergianlæg med en højde på indtil 0,5 m kan placeres frit på tagfladen.

Stk. 4. Husdybde

Husdybder følger udstrækning af byggefelter.

Stk. 5. Bebyggelsens omfang i område II

a) For bebyggelsens omfang gælder bestemmelserne i § 5, stk. 1, litra a i lokalplan 448 med tillæg 1&2. Dog kan der derudover opføres 1.147 m^2 etageareal på matr.nr. 1083 Valby, København.

b) Bevaringsværdige bygninger vist på tegning 5a må ikke ændres, ombygges eller nedrives.

c) Klima-, Miljø- og Teknikudvalget 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.

d) Klima-, Miljø- og Teknikudvalget 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.

e) Opførelse af nybyggeri, bortset fra det i litra d muliggjorte erstatningsbyggeri og de i stk. 6 muliggjorte mindre bygninger, forudsætter supplerende lokalplan.

Stk. 6. Mindre bygninger

Der må opføres mindre, fritliggende bygninger af type a og b.

Mindre bygninger type a
Mindre bygninger af type a må opføres i én eller 2 etager, hver på højst 50 m^2 og et samlet etageareal på højst 400 m^2. Mindre bygninger af type a skal være pavilloner med en højde på højst 7 m. Der må maksimalt opføres 8 mindre bygninger af type a.

Mindre bygninger type b
Mindre bygninger af type b må opføres i en etage, hver på højst 25 m^2, med en højde på højst 3,5 m. Mindre bygninger af type b skal være cykelskure, pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, herunder transformerstationer, elevatorbygninger, toiletbygninger og bygninger til affaldssortering, legehuse og lignende. Der kan i område I maksimalt opføres 6 mindre bygninger af type b. Der kan i område II maksimalt opføres 4 mindre bygninger af type b.

Mindre bygninger, henholdsvis type a og b, skal placeres som vist på tegning 5a.

Kommentar
I byggesagsbehandlingen tages der stilling til, om de mindre bygninger har et omfang, så de ikke skal regnes med i etagearealet, jf. bygningsreglementet.

Mindre bygninger, der placeres på arealer med vejstatus, skal godkendes af Klima-, Teknik- og Miljøforvaltningen efter reglerne i vejlovgivningen.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden i område I

Stk. 1. Facader

a) Facader a i byggefelt B1, vist på tegning 6, skal udformes med en tydelig hierarkisk opdeling i en base, en krop og en top. Opdelingen skal komme til udtryk gennem facadeproportioner, horisontale gesimsbånd samt en tydelig markering af facadens vertikale struktur.

Basen skal udgøres af en dobbelthøj stueetage, der udformes med halvcirkelformede buer og et langsgående gesimsbånd med en højde på 0,7-0,9 m og et fremspring på 9-10 cm. Buerne markeres ved lodrette murfremspring som et søjlemotiv. For hver facadestrækning skal buer have ens dimensioner med en højde på 5,9-6,1 m og bredder, der varierer mellem 7,2 og 8,4 m. I vestfacaden kan 2 buer afvige med indbyrdes ens bredder på 5,3-5,5 m. Der skal være samme afstand mellem buerne på 1,4-1,7 m. Buerne skal markeres med murværk, der følger buens form i et forbandt vinkelret på buen.

Kroppen skal udgøres af de 3 etager over basen, og den skal fremstå med en tydelig vertikal og horisontal opdeling. Hver etage skal markeres med et langsgående gesimsbånd med en højde på 0,4-0,5 m og et fremspring på 9-10 cm, hvor skiftet til tagterrasser/overliggende 2 etager markeres med en gesims en højde på

0,7-0,9 m og et fremspring på 9-10 cm. De vertikale elementer skal danne et gennemgående søjlemotiv, der tager afsæt i søjlerne mellem buerne i stueetagen. Vindueshuller skal indgå i en regelmæssig vertikal takt og fremstå lodret ens. Over hvert vindue skal der være et relief med svag indadbuet form med en højde på 0,6-0,7 m og en dybdevirkning på 9-11 cm.

Toppen skal udgøres af de øverste to etager, der skal fremtræde vertikalt ved tydelige markeringer af søjler ved tilbagetrækning af brystnings- og blændingspartier. Vindueshuller skal indgå i en regelmæssig vertikal takt og understøtte bygningens overordnede vertikale struktur. Toppen afsluttes med en gesims med en højde på 0,9-1,0 m og et fremspring på 0,4-0,5 m.

b) Facader b i byggefelt B2, vist på tegning 6, skal markeres med horisontale linjer med gesimsbånd ved hver etage over den dobbelthøje stueetage, der udføres med halvcirkelformede buer. Gesimsbånd skal have en højde på 0,08-0,12 m og et fremspring på 0,8-1,2 cm. Vindueshuller skal være lodret ens. Buerne markeres ved lodrette murfremspring som et søjlemotiv, der fortsætter i de overliggende etager. Buer skal have ens dimensioner med højde på 5,6-6,1 m og en bredde på 4,9-5,4 m. I østfacaden kan en bue afvige med en bredde på 3,9-4,4 m. Der skal være samme afstand mellem buerne på 1,2-1,7 m. Buerne skal markeres med murværk, der følger buens form i et forbandt vinkelret på buen.

c) Facader c i byggefelt B2, vist på tegning 6, skal markeres med horisontale linjer med gesimsbånd ved hver etage over de 2 nederste etager. De 2 nederste etager skal udføres med et søjlemotiv. Gesimsbånd skal have en højde på 8-12 cm og et fremspring på 0,8-1,2 cm. Vindueshuller skal fremstå lodret ens. Søjlerne i de 2 nederste etager skal have en bredde på 1,4-1,9 m og skal være placeret mellem tilbagetrukne facadepartier, der skal have en bredde på 4,4-4,9 m. Søjlemotivet skal fortsætte i de overliggende etager med smallere dimensioner.

d) Facader d i byggefelt B3 (højhuset), vist på tegning 6, skal vandret opdeles i 6 enheder. Hver enhed (1-5) skal markeres med et gesimsbånd. Gesimsbåndets højde er 1,0-1,4 m mellem enhed 1 og 2, 1,2-1,8 m mellem enhed 2-5 og 1,4-2,0 m mellem enhed 5 og 6. Fremspringet er 1,5-2,5 cm. Gesimsbånd udføres i murværk i lodret relief og kombineres med alubånd med et fremspring på 12-18 cm.

Den nederste enhed (1) udgøres af basen i 1-2 etager og skal have en højde på 6,9-7,1 m. Den nederste enhed består i sydfacaden af 3 halvcirkelformede buer, og i den sydlige del af østfacaden af en halvcirkelformet bue. Buerne i sydfacaden skal have ens dimensioner med en højde på 4,5-5 m og en bredde på 5,4-5,9 m. Der skal være samme afstand mellem buerne på 2,2-2,7 m. Buen i østfacaden skal have en højde på 4,5-5,0 m og en bredde på 5,3-5,8 m. Buerne skal markeres med murværk, der følger buens form i et forbandt vinkelret på buen.

Enhed 2 skal være i 7 etager.

Enhed 3 skal være i 7 etager, og sydfacaden skal trækkes 2,1-2,4 m tilbage i forhold til enhed 2.

Enhed 4 skal være i 8 etager og nordfacaden skal trækkes 1,8-2,0 m tilbage i forhold til enhed 3.

Enhed 5 skal være i 8 etager, og vestfacaden skal trækkes 2,1-2,3 m tilbage i forhold til enhed 4. Den øverste etage på enhed 5 skal have en højde på 4 m.

Enhed 6 skal være toppen og skal være inddækning af teknik. Den tilbagerykkes på alle sider 0,15-0,4 m i forhold til enhed 5. Den skal være i samme materiale som de øvrige facader. Søjlemotivet fra enhed 5 fortsættes ved variation i murværk og afsluttes med en frise.

Facaderne i enhed 1-5 skal bygges op om et rektangulært grid med fremspring og relief, der fremhæver det lodrette ved et gennemgående søjlemotiv for hver enhed og 2 tværgående murbånd under hvert vindue i enhed 2-5. Søjlerne markeres yderligere ved en lysere tone i teglen. Vindueshuller skal være lodret ens.

e) Facader e i byggefelt B3, vist på tegning 6, skal haver base i 1-2 etager og en højde på 6,9-7,1 m. Facade e består i sydfacaden af 7 halvcirkelformede buer, i den sydlige del af vestfacaden af én halvcirkelformet bue og i den østlige del af nordfacaden af én halvcirkelformet bue. Buerne i sydfacaden skal have ens dimensioner og skal have en højde på 4,5-5,0 m og en bredde på 6,9-7,1 m. Der skal være samme afstand mellem buerne på 2,2-2,7 m. Buen i vestfacaden skal have en højde på 4,5-5,0 m og en bredde på 5,9-6,1 m. Buen i nordfacaden skal have en højde på 5,4-5,6 m og en bredde på 5,3-5,8 m. Buerne skal markeres med murværk, der følger buens form i et forbandt vinkelret på buen. Facaderne skal bygges op om et rektangulært grid med samt markering af søjler fra buerne/vinduesåbninger i stueetagen. Overgangen mellem 2. og 3. etage og afslutning af den øverste etage skal markeres med gesimsbånd med en højde på 1,0-1,4 m og et fremspring på 1,5-2,5 cm. Gesimsbånd udføres i murværk i lodret relief. og Vindueshuller skal fremstå lodret ens, bortset fra vinduer mod kolonnaden.

f) Facader f i byggefelt B4, vist på tegning 6, skal have vinduer i højformat, med vindueshuller, der er lodret ens, med en højde på 1,6-1,8 m, dog 2,6-2,8 m i stueetagen. Den øverste etage afsluttes med et gesimsbånd med en højde på 0,5-0,75 m og et fremspring på 1-2 cm.

g) Facader g i byggefelt B4, vist på tegning 6, skal, for så vidt angår, sydfacaden opdeles med 4 vindues-/dørhuller med ens dimensioner og højde på 2,6-2,8 m.

h) Materialerne i facader a – f, vist på tegning 6, skal være blank mur, der kan suppleres med metal i friser og baldakin. Facader g, vist på tegning 6, skal være i træ mod syd og blank mur mod naboskel. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

i) Farverne skal være rød, rødbrun og brun. Tegl i hvert byggefelt skal overordnet kun have en farve. Farven på tegl i hvert byggefelt skal være forskellig fra farven på tegl i de øvrige byggefelter. Detaljer i facader som gesims, søjler og murfelter under vinduer kan dog have andre farvenuancer i facadens farve, jf. litra d. Facader i træ skal være i træets naturlige farve.

j) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer, altaner og døre. Bestemmelsen gælder ikke for gavle, der ligger i skel.

k) Byrum, indgangspartier, portrum, åbne stueetager og passager skal belyses.
Belysning må ikke blænde omgivelserne.
Effektbelysning er kun tilladt, hvis det er begrundet i tryghed og/eller Wayfinding til København Syd Station.

Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier

a) Vinduer skal placeres lodret over hinanden. For facader d i byggefelt B3, vist på tegning 6, gælder bestemmelse for hver enhed 2-5. For hver af de 4 enheder gælder, at opsprosningen og farven på vinduesrammer skal skifte fra enhed til enhed. Enhed 2 og 4 samt enhed 3 og 5 kan være ens.

b) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have gennemsigtigt (klart) vinduesglas.

c) Butiksfacader skal have udstillingsvinduer, som skal være af gennemsigtigt (klart) vinduesglas. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til. Der må ikke være sammenhængende butiksvinduer, der rækker ud over den enkelte facadeenhed.

d) Vinduer skal have fælles underkant og fælles overkant.

e) Vinduer må ikke være i plastik.

f) Døre må ikke være i plastik.

g) Udvendig solafskærmning skal være markiser eller markisoletter.

h) Indgangspartier i øst- og nordfacader i facader d i byggefelt B3, vist på tegning 6, skal markeres med en fast markise med en højde på mindst 4 m over terræn i hele facadelængden bortset fra buen. I østfacaden skal markisens fremspring være 1,4-1,7 m og i nordfacaden skal markisens fremspring være 0,6-1,0 m.

Stk. 3. Altaner

a) Boliger skal fra 2. etage og op have altaner.

b) Altaner i facader d i byggefelt B3, vist på tegning 6, må have et fremspring på 0,4-0,6 m målt fra facaden.

c) Altaner i facader e i byggefelt B3, vist på tegning 6, må have et fremspring på højst 1,5 m målt fra facaden.

d) Mindst én altan pr. bolig skal have et vandret, fast og plant areal på 1,5 m x 1,5 m, dog undtaget ungdomsboliger, jf. § 3, stk. 5, litra e, og andre små boliger under 50 m^2.

e) Altaner til ungdomsboliger, jf. § 3, stk. 5, litra e, og andre små boliger under 50 m2, må have et fremspring på 0,2 - 0,4 m målt fra facaden.

f) Altaner i facader d i byggefelt B3, vist på tegning 6, skal have følgende variation af opholdsaltaner og spanske altaner pr. etage:

g) Nordfacade: To spanske altaner i enhed 1-5.

h) Østfacade: To opholdsaltaner i enhed 1-2, én spansk altan og én opholdsaltan i enhed 3 og 5 og én opholdsaltan i enhed 4.

i) Sydfacade: Tre opholdsaltaner i enhed 1-4 og to opholdsaltaner i enhed 5.

j) Vestfacade: Én opholdsaltan, dog to opholdsaltaner over 7. etage i enhed 1-3, én opholdsaltan i enhed 4 og én opholdsaltan og én spansk altan i enhed 5.

k) For hver af de 4 enheder gælder, at farven på altanværn skal skifte fra enhed til enhed. Enhed 2 og 4 samt enhed 3 og 5 kan have samme farve.

l) Altaner skal have en bredde på højst 2,9 m.

m) Altaner skal have en frihøjde på mindst 2,8 m. Dog skal frihøjden være mindst 4,5 m, hvis altan er tættere end 1,5 m fra kørebanen på en vej.

n) Altaner må ikke have synlige bæringer under eller over altanen.

o) Altaner i facader d i byggefelt B3, vist på tegning 6, skal have værn i lodrette, spinkle balustre med bagved liggende metalplader på den del, der ligger under underkant vinduer. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

p) Altaner i facader e i byggefelt B3, vist på tegning 6, skal have værn i lodrette, spinkle balustre med bagved liggende metalplader eller trapezprofilerede metalplader.

q) Alle boliger i facader f i byggefelt B4, vist på tegning 6, skal have mindst én fransk eller spansk altan. Altanerne skal have værn i spinkle lodrette balustre.

r) Opholdsaltaner i facader e og f mod banen, vist på tegning 6, skal udføres, så grænseværdien for det udendørs støjniveaukan overholdes, jf. § 9, stk. 1. Det skal ske ved brug af tætsluttende værn i en højde af 1,2 m ved fremspringende altaner og støjabsorberende materiale på bunden af overliggende altaner. Ved indeliggende altaner skal det ske ved brug af støjabsorberende materiale på bunden af overliggende altaner.

s) Der må ikke være altangange, bortset fra en altangang med en længde på højst 8 m i nordfacaden af den lave del af byggefelt B3, vist på tegning 6.

Stk. 4. Tage

a) Tage skal være flade. Tage på mindre bygninger, jf. § 6, stk. 6, kan have en anden udformning.

b) Materialerne skal være metal, tagpap, beton, tegl i lys grå farve. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.

c) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal eller solenergianlæg, skal være grønne tage, dvs. med urter, stauder, græs, sedum eller lignende.

d) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.

e) Værn om tagterrasser skal være med lodrette, spinkle balustre i metal, evt. kombineret med klart glas. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

f) Der skal indrettes fælles tagterrasser i byggefelt B1, B3 og B4 som vist på tegning 7b. Tagterrasser skal indrettes, som det fremgår af § 8, stk. 4.

g) Om solenergianlæg og teknik på tage henvises til § 6, stk. 3.

Stk. 5. Reklamer

a) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede eller bevægelige reklamer på facader, gavle, hustage og terræn.

b) Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

c) Der må ikke opsættes reklamer på bygningernes tage eller på facade d, vist på tegning 6.

Stk. 6. Støjafskærmning

Hvis det er nødvendigt for at overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, skal der etableres støjafskærmning, som angivet nedenfor.

Der etableres en støjafskærmning på tagterrasser i byggefelt B3, som vist på tegning 8. Skærmen skal have en højde på mindst 0,8 m og være i glas.

§ 8. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealers størrelse i område I

Der skal være friarealer til bebyggelsen. Friarealet er en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer til biler, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indregnes i friarealet, hvis de er fælles for flere beboere og brugere.

Størrelsen af friarealerne fastsættes som en procent af etagearealet således:

Boliger:	30 %
Erhverv:	10 %
Børneinstitutioner:	100 %

Kravet gælder ikke ved indretning af boliger i eksisterende tagetager.

Der beregnes ikke friareal af den del af etagearealet, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under gangbroer.

Friarealet beregnes for område I under ét.

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

Stk. 2. Oplag i område I

De ubebyggede arealer må ikke anvendes til lagerplads.

Stk. 3. Generelt om ubebyggede arealer i område I

Byrum, kantzoner og træer skal placeres, som vist på tegning 7a, 7b, 7c og 7d.

Byrum måles fra kantzonens yderkant.

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

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

Om placering af cykelparkering henvises til § 5, stk. 2.

Stk. 4. Byrum i område I

Der skal være byrum, tagterrasser og stationsplads som vist på tegning 7a og 7b.

Byrum A
I byrummet indgår arealer fastlagt til vej, sti og plads i henhold til § 4, inklusive arealer i område II. Anlæg på disse arealer skal godkendes med hjemmel i vejlovgivningen.

Mindst 19 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, natursten og/eller tegl. Vejarealer og cykelsti kan desuden være i asfalt.

Der skal være mindst 11 faste bænke.

Den del af byrummet, der er indrammet med gul streg på tegning 7a, skal etableres som fællesanlæg, jf. § 11. I byrummet indgår arealer, der er fastlagt som vej, jf. § 4, stk. 3.

Byrum B
I byrummet indgår arealer fastlagt til sti og plads i henhold til § 4. Anlæg på disse arealer skal godkendes med hjemmel i vejlovgivningen.

Mindst 3 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, natursten og/eller tegl.

Der skal være mindst 7 faste bænke.

Byrum B 1
I byrummet indgår arealer fastlagt til sti.

Byrummet rummer trapper og elevatorer til stationen.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, natursten og/eller tegl.

Byrum B 2.
Byrummet og rummer teknik til Metro og indrettes med cykelparkering til stationen.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, natursten og/eller tegl.

Byrum C
Mindst 13 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, natursten og/eller tegl.

Der må være et boldbur på 150-200 m^2.

Der skal være mindst 2 faste bænke.

Byrummet, der er markeret med gul indramning på tegning 7a skal etableres som et fællesanlæg, jf. § 11.

Byrum D
I byrummet indgår arealer fastlagt til sti i henhold til § 4. Anlæg på disse arealer skal godkendes med hjemmel i vejlovgivningen

Mindst 22 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, natursten og/eller tegl.

Der skal være et legeareal på mindst 20 m^2 med siddemulighed.

Der skal være mindst 6 faste bænke.

Byrummet skal indrettes med beplantning med henblik på at forebygge gener fra vind. På arealet mellem sti og bane skal der etableres bed til lægivende buske.

Stationspladsen
Den i § 4, stk. 4, fastlagte plads med vejstatus udgør sammen med de øvrige adgangsarealer omkring stationen i byrum B, B1 og B2 og i dele af byrum A en helhed, der betegnes stationspladsen og er vist med rød indramning på tegning 7a. På stationspladsen kan der etableres de funktioner, der naturligt knytter sig til og er nødvendige for adgange til og ophold ved stationen samt brug, drift og vedligehold af stationen, herunder affaldsbeholdere, skiltning, belysning, cykelparkering, bænke og toiletter.

Tagterrasser
Der skal indrettes tagterrasser i byggefelt B1, B3 og B4 som vist på tegning 7b. Mindst 7% af arealet på hver tagterrasse skal være bede med beplantning.

Stk. 5. Kantzoner
Der skal være kantzoner, som vist på tegning 7c.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Ved hver opgang skal der være et bed med beplantning på mindst 4 m^2 og en bænk.

Se stk. 6 og tegning 7c om facadebeplantning.

Kantzone a
Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 0,5 m.

Der skal som minimum være bede i overensstemmelse med stk. 6.

Der må være cykelparkering i kantzonen, jf. § 5, stk. 2, og tegning 4.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, natursten, tegl og asfalt.

Stk. 6. Træer og buske
Der skal være beplantning, som vist på tegning 7d.

Facadebeplantning
Der skal være bede i terræn med beplantning langs facader og ved søjler, vist på tegning 7d. Beplantningen skal være klatreplanter. Bedene

skal have en dybde på mindst 0,5 m målt vinkelret på henholdsvis facaden og søjlerne. Bede skal være langs mindst 50 % af de lukkede dele af facadernes længde. Bestemmelsen gælder for hvert byggefelt under ét.

Træ- og buskbeplantning
Der skal i alt plantes mindst 123 nye træer og mindst 35 nye buske, som ikke må fældes.

For hver beplantningszone gælder, at mindst 33 % af de nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm og ingen nye træer må have en stammeomkreds, når de plantes, på mindre end 14-16 cm.

Beplantningszone a1, a2 og a3
Træerne skal fordeles jævnt over de 3 beplantningszoner.
Mindst 4 af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m, og mindst 46 af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

Beplantningszone b
Mindst 3 af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m, og mindst 4 af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

Beplantningszone c
Mindst 14 af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

Beplantningszone d
Mindst 7 af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

Alle beplantningszoner
Mindst 60 % af nye træer i beplantningszonerne under ét skal være af følgende arter:

Ahorn (Acer pseudoplatanus), Ask (Fraxinus excelsior), Avnbøg (Carpinus betulus), Benved (Euonymus europaeus), Birk- dunbirk (Betula pubescens), Birk- vortebirk (Betula pendula), Blomme (Prunus domestica og underarter), Bævreasp (Populus tremula), Bøg (Fagus sylvatica), Eg- stilkeg (Quercus robur), Eg- vintereg (Quercus petraea), Elm- småbladet (Ulmus minor), Elm- storbladet (Ulmus glabra), Ene (Juniperus communis), Hassel (Corylus avellana og underarter), Havtorn (Hippophae rhamnoides), Hvidtjørn- almindelig (Crataegus laevigata), Hvidtjørn- engriflet (Crataegus monogyna), Hvidtjørn- koral (Crataegus rhipidophylla), Hyld (Sambucus nigra), Hæg- almindelig (Prunus padus), Kirsebær (Prunus cerasus/avium og underarter), Kvalkved (Viburnum opulus), Lind- småbladet (Tilia cordata), Lindstorbladet (Tilia platyphyllos), Løn- spidsløn (Acer platanoides), Lønnatur (Acer campestre), Mirabel (Prunus cerasifera og underarter), Pil- femhannet (Salix pentandra), Pil- grå (Salix cinerea), Pil- selje (Salix caprea), Pære (Pyrus communis og underarter), Rød-el (Alnus glutinosa), Røn- almindelig (Sorbus aucuparia), Røn- selje (Sorbus intermedia), Skovfyr (Pinus sylvestris), Slåen (Prunus spinosa), Taks (Taxus

baccata), Tørst (Frangula alnus), Vrietorn (Rhamnus cathartica), Æble (Malus og arter/underarter).

Mindst 60 % af nye buske i beplantningszonerne under ét skal være af følgende arter:

Benved, (Euonymus europaeus), Blåbær (Vaccinium myrtillus og underarter), Brombær (Rubus plicatus og underarter), Gedeblad dunet (Lonicera xylosterum), Hassel (Corylus avellana og underarter), Havtorn (Hippophae rhamnoides), Hindbær- vild (Rubus idaeus og underarter), Hyld (Sambucus nigra og underarter), Kornel- rød (Cornus sanguinea), Kvalkved (Viburnum opulus), Ribs (Ribes rubrum/spicatum og underarter), Rose- blågrøn (Rosa dumalis), Rose- hunde (Rosa canina), Rose- æble (Rosa rubiginosa), Slåen (Prunus spinosa),Solbær (Ribes nigrum og underarter), Stikkelsbær (Ribes uva-crispa og underarter), Taks (Taxus baccata), Tørst (Frangula alnus), Vrietorn (Rhamnus cathartica)]

Uønskede og forbudte arter
Der må ikke plantes følgende planter: Uægte akacie (Robinia pseudoacacia), og Kejserkrone (Paulownia tomentosa).

Kommentar

Der må ikke plantes arter der optræder på EU's liste over invasive arter (EU-forordningen for invasive arter) eller den nationale liste over invasive arter (Bekendtgørelse nr. 1285 af 12. november 2018).

Krav til plantebede
Omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m^2 areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes tre eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m^2.

Nye træer, der plantes i terræn, skal plantes i et vækstlag, der er mindst 0,8 m tykt. Råjorden i bunden af bedet skal løsnes til en dybde på mindst 0,2 m, så den samlede beddybde er mindst 1 m.

Bedet skal fyldes med sandblandet lerjord, lerblandet sandjord, rodvenligt bærelag eller tilsvarende egnet vækstmedie med stort indhold af lava og pimpsten. Hvis hele eller dele af bedet er dækket af belægning, skal vækstmediet være egnet til dette, og det samlede bed inklusiv evt. belægning skal sikre, at hele vækstvolumenet er egnet til rodvækst.

Nye træer, buske og klatreplanter på konstruktion skal plantes i et vækstlag, der er mindst 0,6 m tykt. Hvis træerne på det konkrete sted skal kunne opnå en naturlig højde på over 6 m, skal vækstlaget dog være mindst 0,8 m tykt. Hvis træerne på det konkrete sted skal kunne opnå en naturlig højde på over 15 m, skal vækstlaget dog være mindst 1,5 m tykt. Vækstlaget skal være et egnet vækstmedie med fx stort indhold af lava og pimpsten.

Nye buske og klatreplanter, der plantes i terræn, skal plantes i et vækstlag, der er mindst 0,5 m tykt. Råjorden i bunden af bedet skal løsnes.

Stk. 7. Regnvandshåndtering

Der skal etableres overfladeløsninger til forsinkelse af overfladevand fra ekstremregn i form af lavninger i byrum A, B, C og D med en samlet kapacitet på 240 m^3.

Stk. 8. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 7d viste nye træer er plantet, og at de i stk. 7 fastlagte anlæg er etableret.

Klima-, Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade anden udformning af byrum og kantzoner samt placering af træer blandt andet af hensyn til mulighed for brandredning og sikkerhed for København Syd Station.

§ 9. Støj og anden forurening

Stk. 1. Støj fra veje og jernbaner

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder opholdsarealer, der anvendes i umiddelbar tilknytning til støjfølsom anvendelse, skal placeres og indrettes således, at beboere og brugere inden for lokalplanområdet beskyttes mod støj fra vej- og jernbanetrafik.

Områder i lokalplanen med støjfølsom anvendelse må ikke være støjbelastet, og Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje og jernbaner skal kunne overholdes.

Miljøstyrelsens fastsatte støjgrænser for sove- og opholdsrum med åbne vinduer kan i denne lokalplan anvendes, forudsat at bygninger i det støjbelastede område udformes med facadeløsninger med særlig støjisolering. Det betyder, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for veje og jernbaner kan fraviges.

Udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til støjfølsom anvendelse må ikke være støjbelastede.

Kommentar

Et område betragtes som støjbelastet, hvis Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj for de enkelte områdetyper ikke overholdes.

Med udendørs opholdsarealer menes bl.a. terrasser, tagterrasser, altaner og gårdrum, der er direkte tilknyttet et byggefelt eller bebyggelse. Udendørs opholdsarealer kan være fælles for flere bygninger i en boligbebyggelse.

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

Stk. 2. Støj og anden forurening fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder opholdsarealer, skal placeres og indrettes således, at beboere og brugere inden for lokalplanområdet beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder.

Ligeledes skal bebyggelse og ubebyggede arealer placeres og indrettes således, at virksomheder inden for og uden for lokalplanområdet er sikret mod at kunne blive mødt med skærpede miljøkrav som følge af udnyttelsen af lokalplanen.

Områder i lokalplanen med miljøfølsom anvendelse må ikke miljøbelastes af støj eller anden forurening, og Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening fra virksomheder skal kunne overholdes.

Miljøstyrelsens fastsatte støjgrænser for sove- og opholdsrum med åbne vinduer kan i denne lokalplan anvendes, forudsat at bygninger i det støjbelastede område udformes med facadeløsninger med særlig støjisolering. Det betyder, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for virksomheder kan fraviges.

Udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til støjfølsom anvendelse må ikke være støjbelastede.

Kommentar

Der henvises især til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007 og til Miljøstyrelsens vejledninger om anden luft- og lugtforurening.

Stk. 3. Krav om dokumentation for overholdelse af grænseværdier som 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 og anden forurening er overholdt.

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

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at der er etableret støjafskærmning, som angivet i § 7, stk. 6.

§ 10. Matrikulære forhold

Området må udstykkes yderligere.

§ 11. Særlige fællesanlæg

For område I gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret de byrum, der er vist med gul indramning på tegning 7a. Byrummene er fastlagt i § 4, stk. 3, og § 8, stk. 4.

Klima-, Miljø- og Teknikudvalget kan dispensere til, at etableringen af fællesanlæggene udskydes tidsbegrænset.

Kommentar

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

§ 12. Retsvirkninger

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

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

§ 13. Ophævelse af lokalplaner

Lokalplan 448 med tillæg 1 og 2, bekendtgjort den 27. oktober 2010, den 10. juli 2013 og den 29. juni 2015, ophæves i sin helhed for så vidt angår område I, vist på tegning 1.

For område II, vist på tegning 1, ophæves lokalplan 448 med tillæg 1 og 2 bekendtgjort den 27. oktober 2010, den 10. juli 2013 og den 29. juni 2015, for så vidt angår § 3, § 4, § 5, stk. 1, litra b, og stk. 4, § 6, stk. 1, 8, 10 og 12, § 7, stk. 7, § 8 og § 9.

Kommentarer af generel karakter

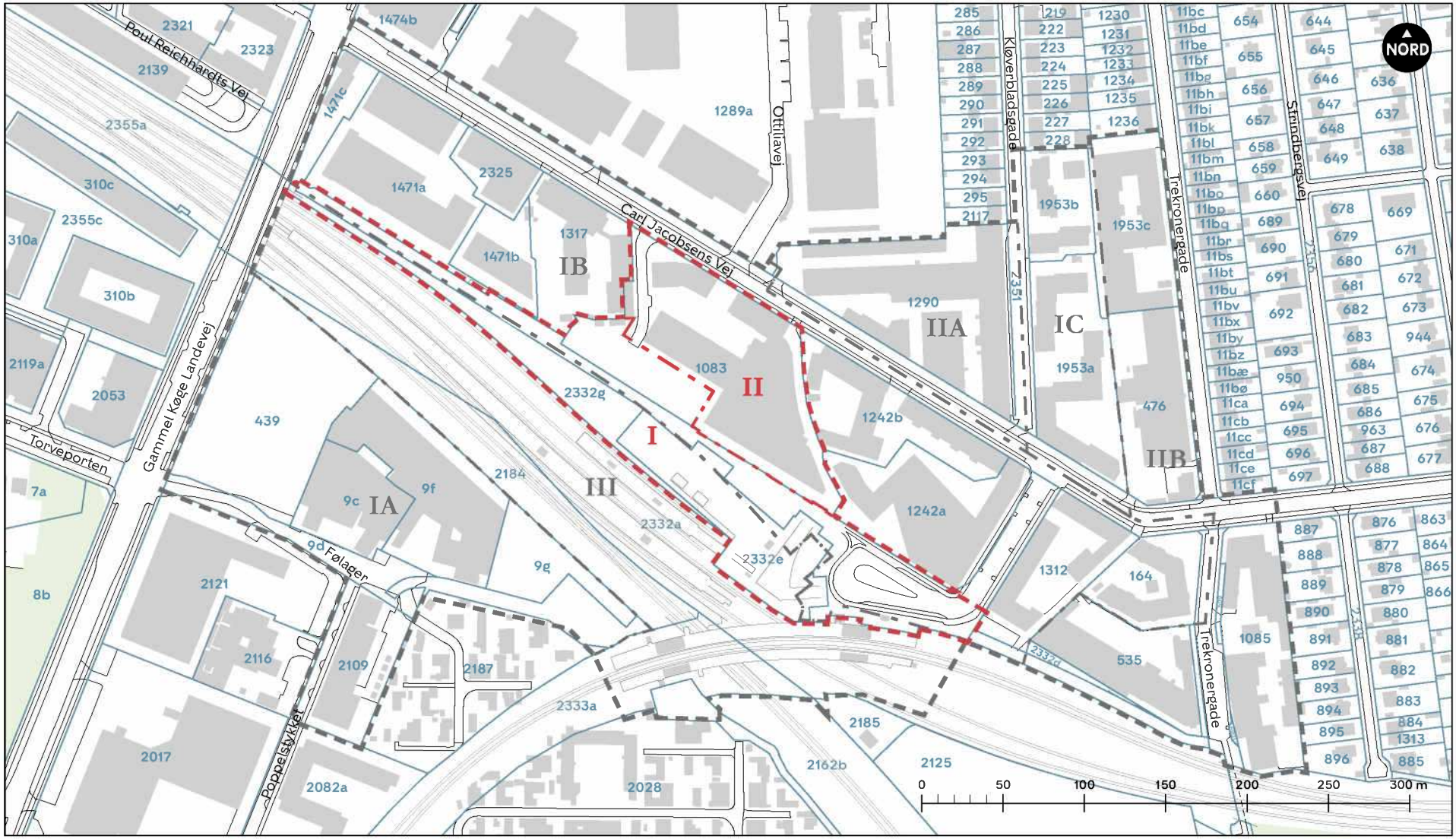
På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer.

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 Klima-, 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. Der kan i nogle tilfælde gives midlertidige dispensationer i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Klima-, Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

Tegning 1 • Områdeafgrænsning



Lokalplanområdets afgrænsning

Grænse mellem delområder

I-II Delområde

Lokalplan 448-1, 2 og 3 Ny Ellebjerg-området

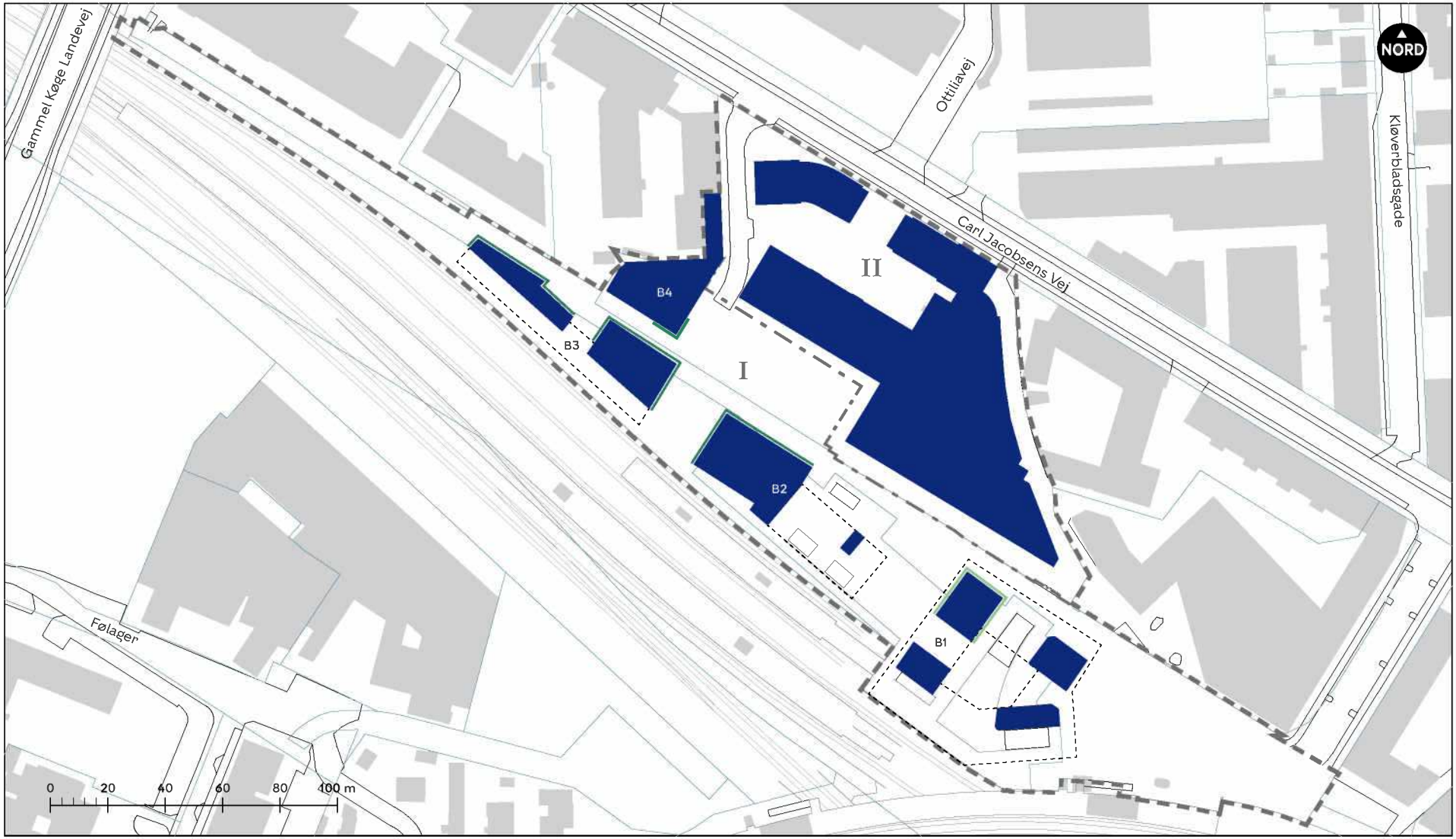
Grænse mellem delområder i lokalplan 448-1, 2 og 3

IA-III Delområde i lokalplan 448-1, 2 og 3

XX Matrikel

Eksisterende bygning

Tegning 2a • Anvendelse i stueetagen (1.etage)



Serviceerhverv

Publikumsorienteret serviceerhverv

Publikumsorienteret serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv

Lokalplanområdets afgrænsning

Grænse mellem delområder

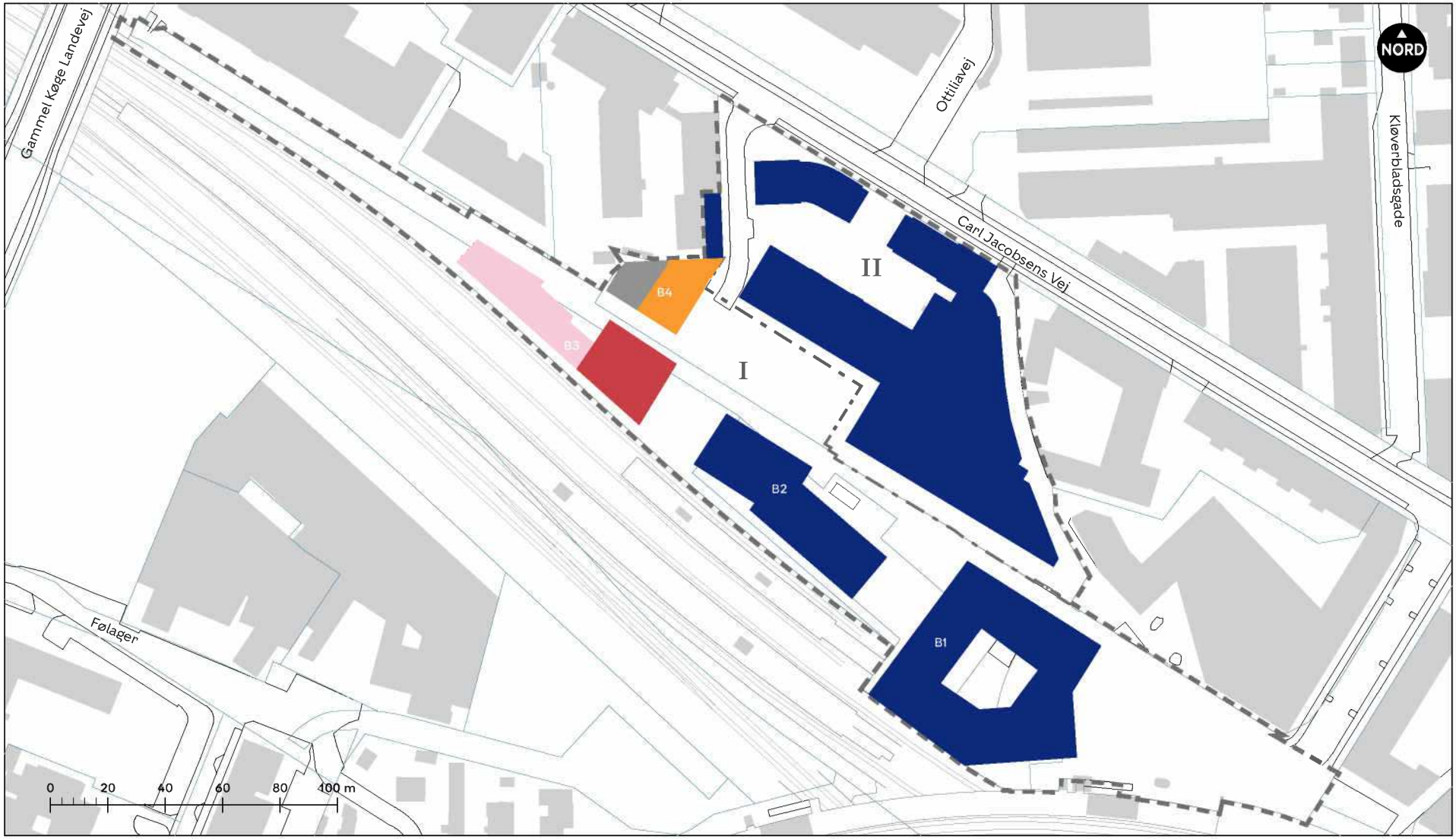
I-II Delområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

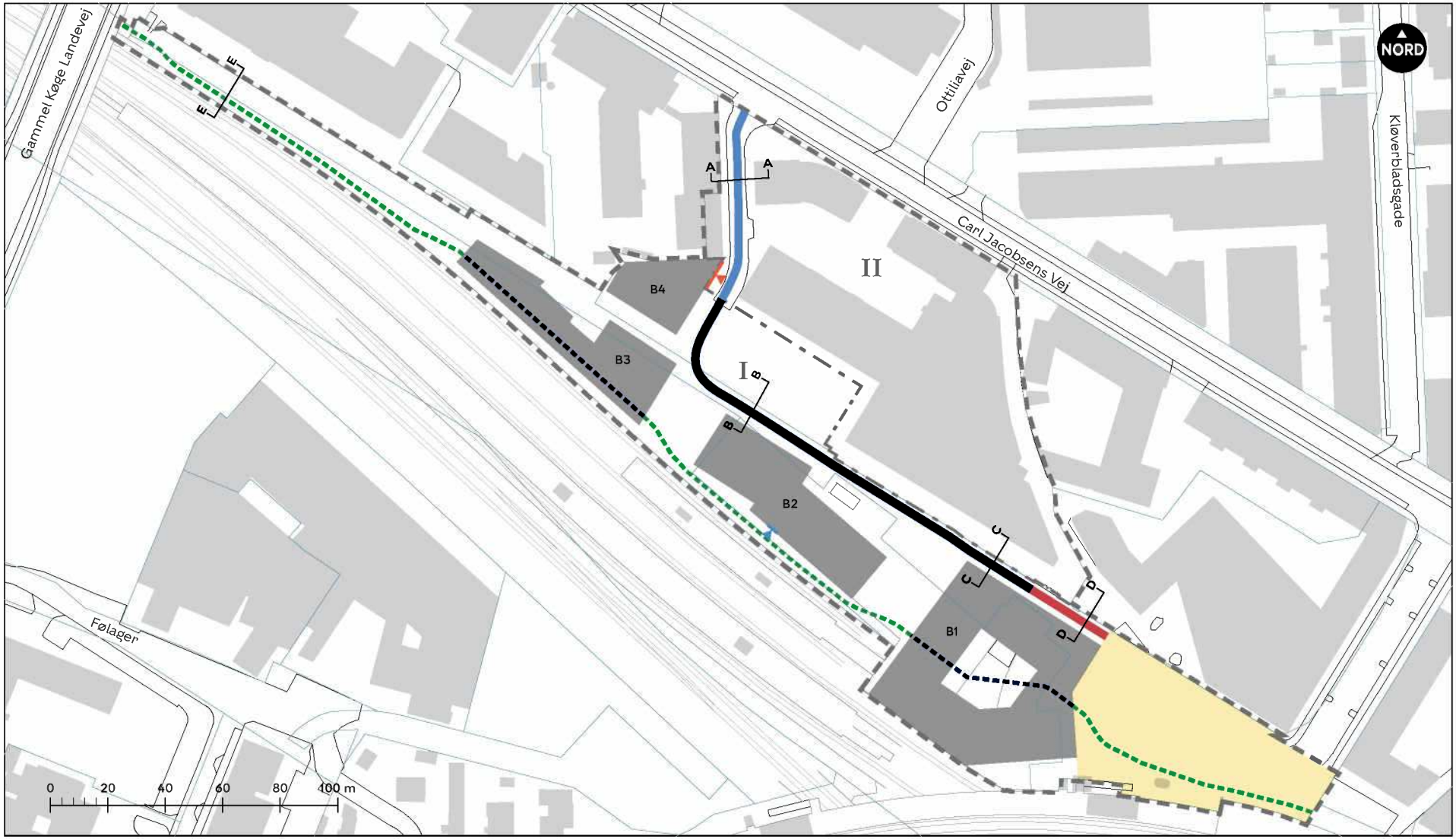
Byggefelt overliggende etager

Tegning 2b • Anvendelse fra 2. etage og op



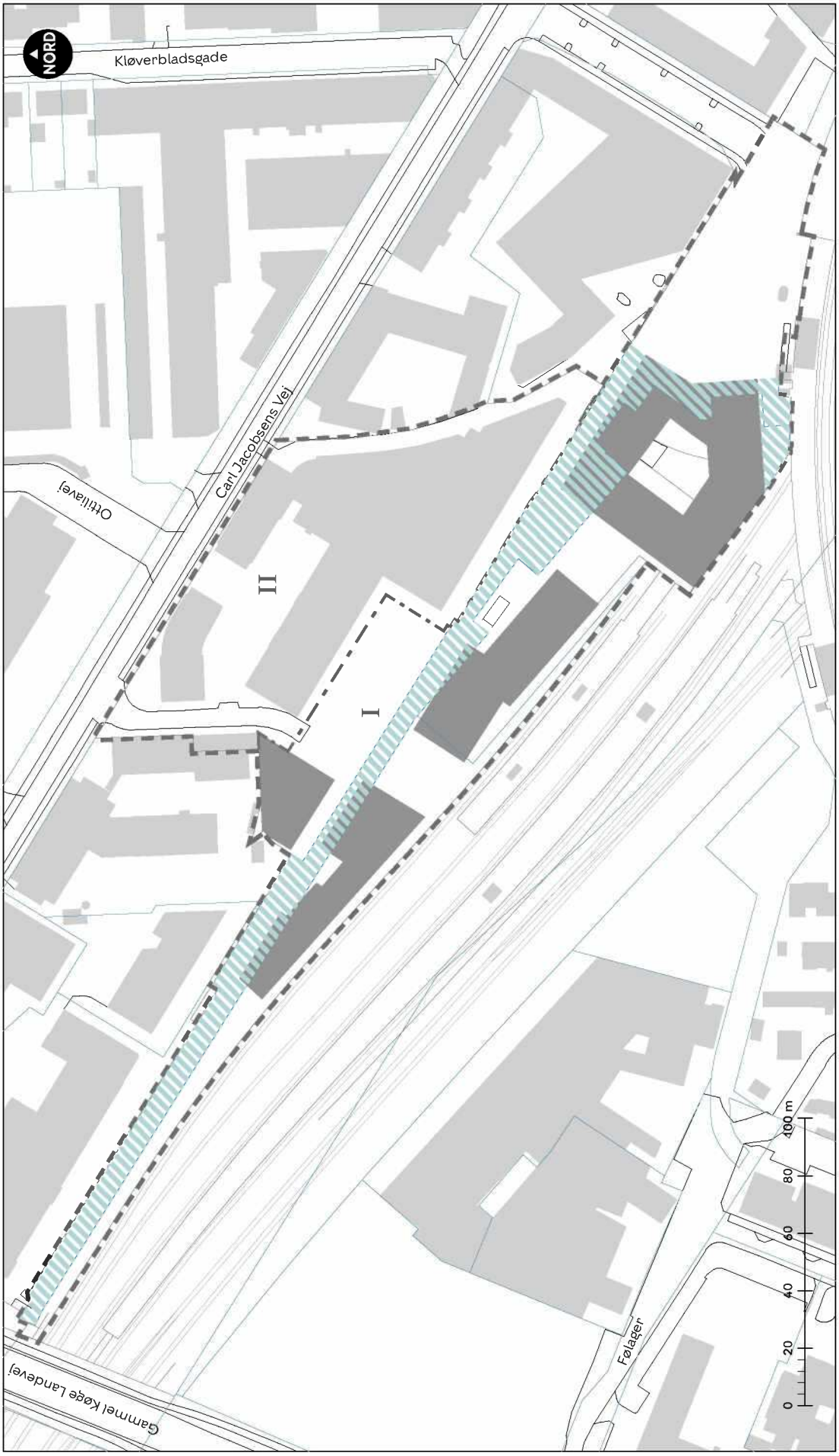
- Bolig
- Almen bolig
- Almen ungdomsbolig
- Serviceerhverv
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-II Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt i stueetagen (1.etage)

Tegning 3a • Veje



Vejtype a
Vejtype b
Vejtype c
Angivelse af snit
Plads
Stiforbindelse på terræn
Stiforbindelse gennem bygninger
Overkørsel til cykelrampe
Overkørsel til parkerings- og cykelrampe
Lokalplanområdets afgrænsning
Grænse mellem delområder
I-II Delområde
Matrikelskel
Eksisterende bygning
Byggefelt

Tegning 3b • Veje



Vejareal, der kan nedlægges

Lokalplanområdets afgrænsning

Grænse mellem delområder

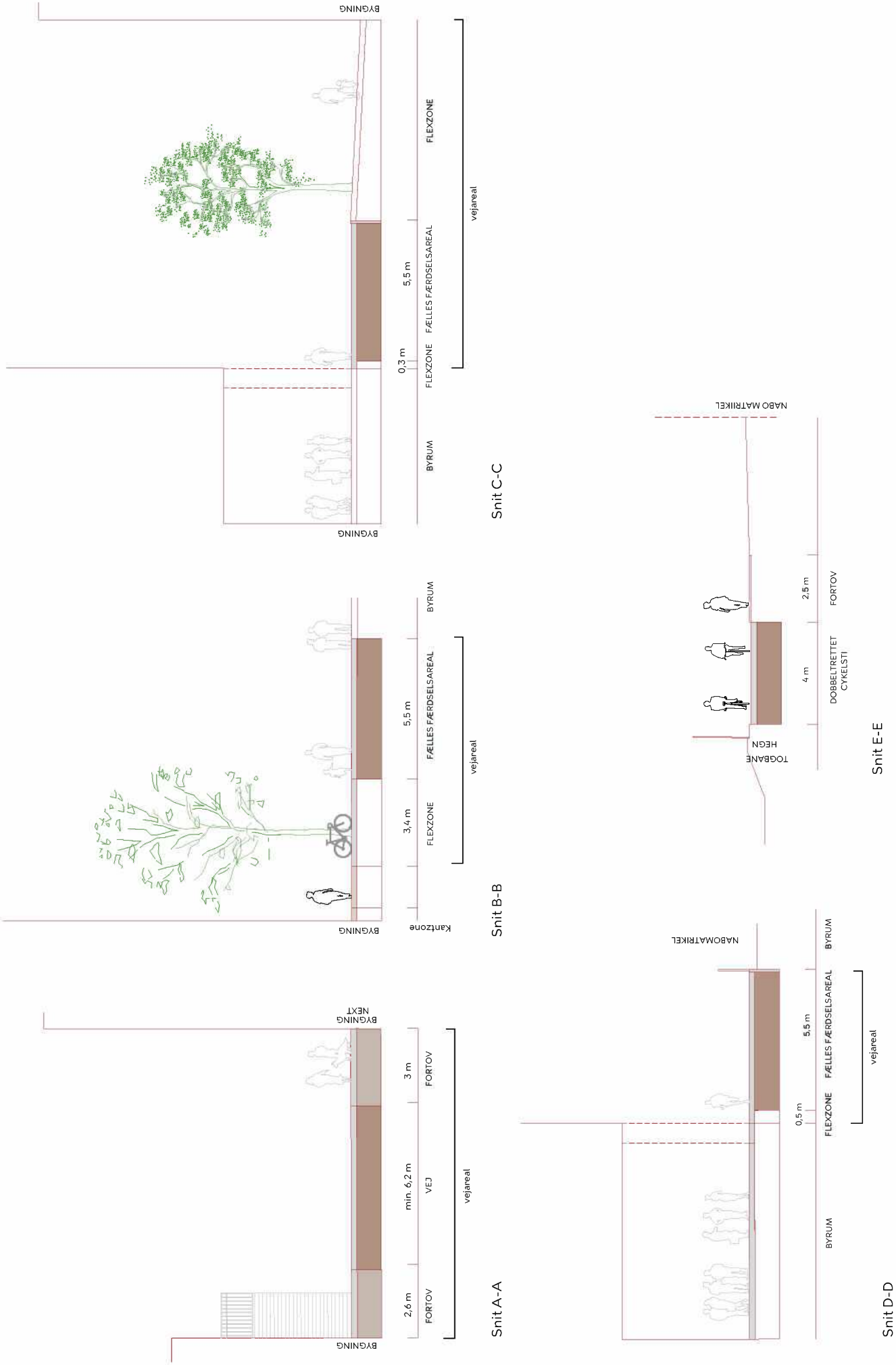
I-II Delområde

Matrikelskel

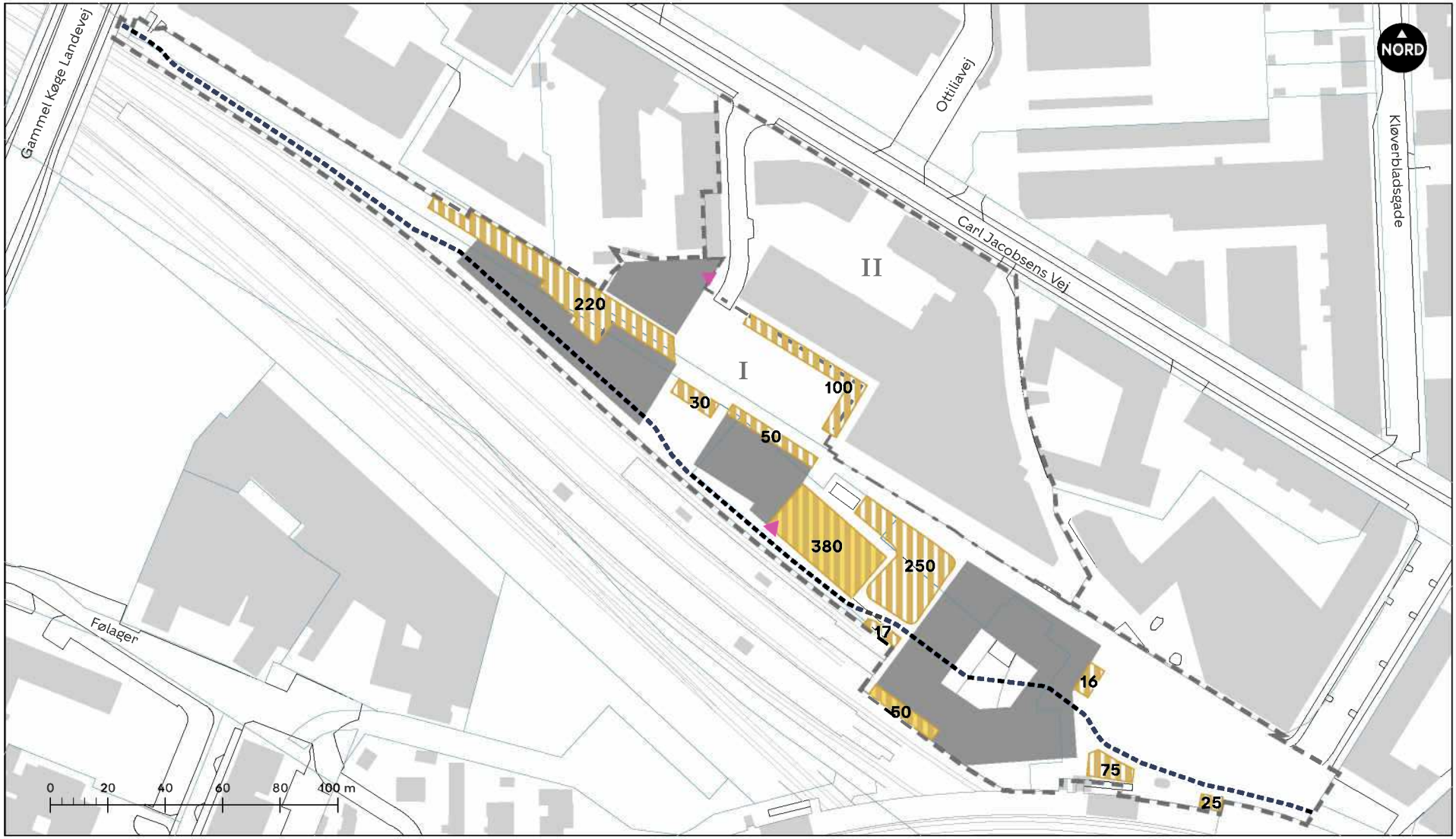
Eksisterende bygning

Byggefelt

Tegning 3c • Vejsnit



Tegning 4 • Cykelparkering



X Cykelparkering på terræn med angivelse af maks. antal pladser

X Overdækket cykelparkering (åben stueetage) med angivelse af maks. antal pladser

Rampe til cykelparkering i kælder

Lokalplanområdets afgrænsning

Grænse mellem delområder

I-II Delområde

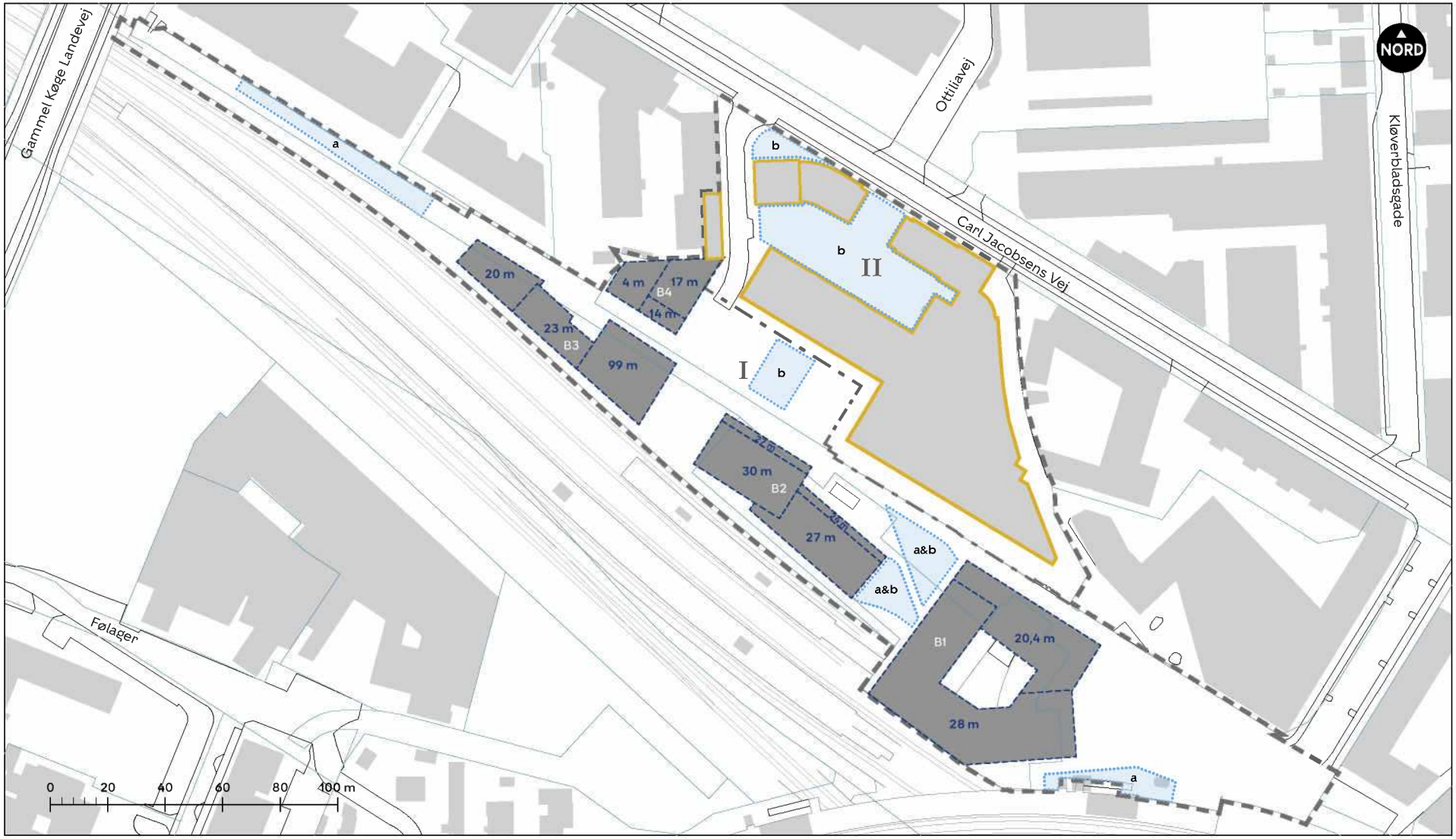
Matrikelskel

Eksisterende bygning

Byggefelt

Stiforbindelse (cykelrute)

Tegning 5a • Bebyggelsens omfang og placering



Afgrænsning af byggefelt

B1-B4 Byggefelt

xx m Maksimal højde

a-b Område, hvor der kan placeres mindre bygninger af type a og/eller b

Bevaringsværdig bygning

Lokalplanområdets afgrænsning

Grænse mellem delområder

I-II Delområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

Tegning 5b • Åbne stueetager og kolonnader

Krav om placering af åbne stueetager og kolonnader

Lokalplanområdets afgrænsning

Grænse mellem delområder

I-II Delområde

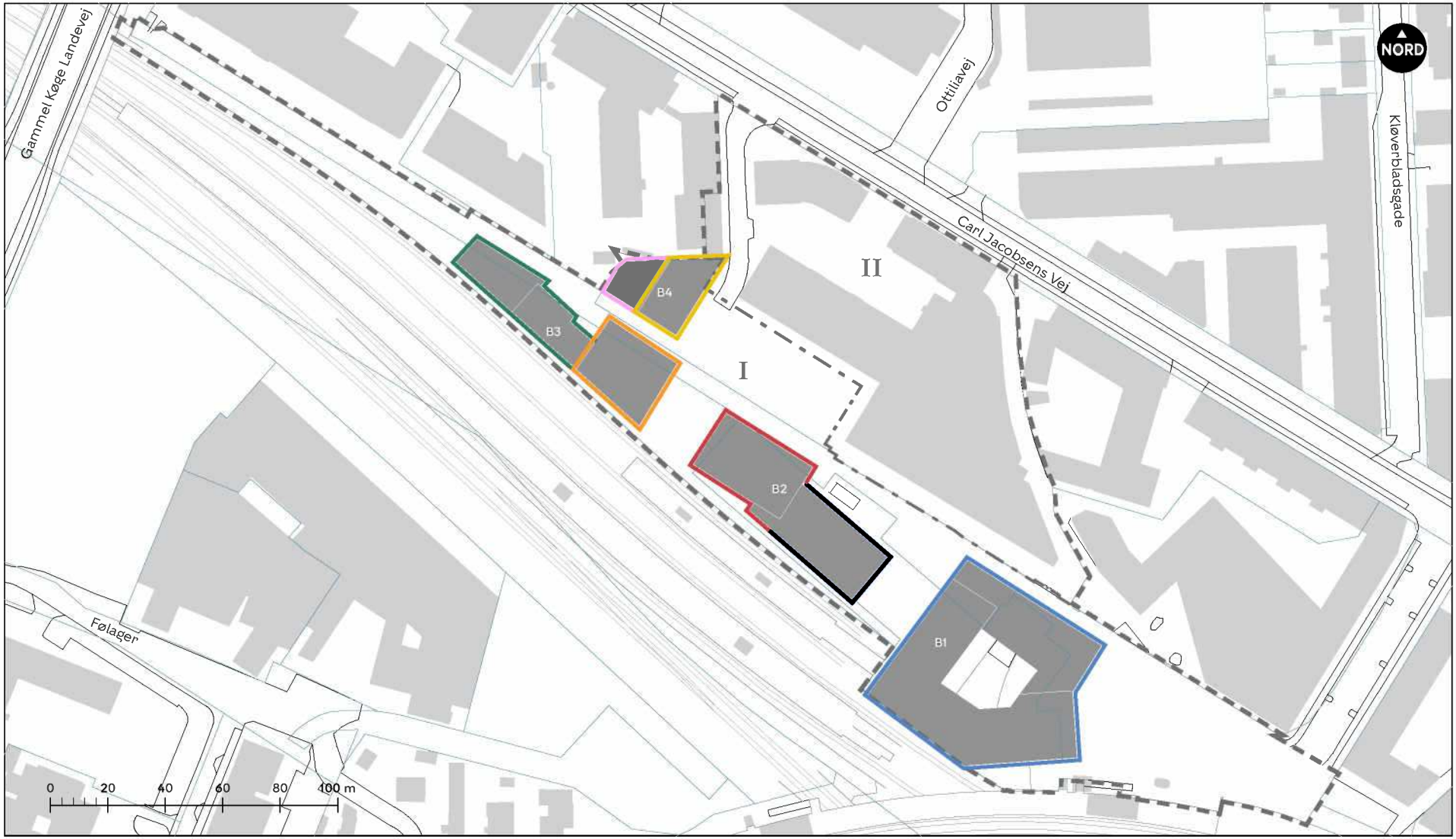
Matrikelskel

Eksisterende bygning

Byggefelt

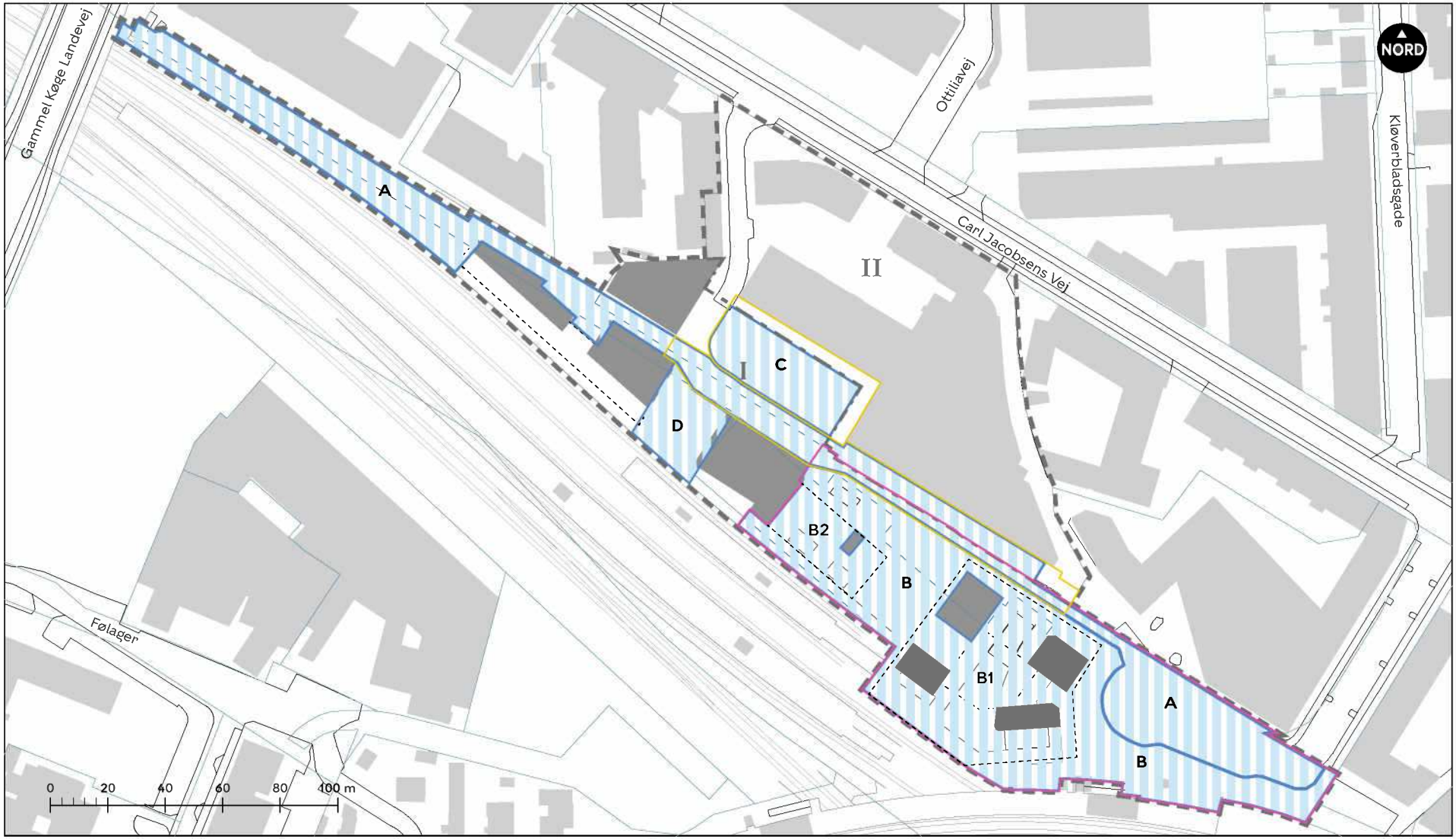
Byggefelt overliggende etager

Tegning 6 • Bebyggelsens ydre fremtræden



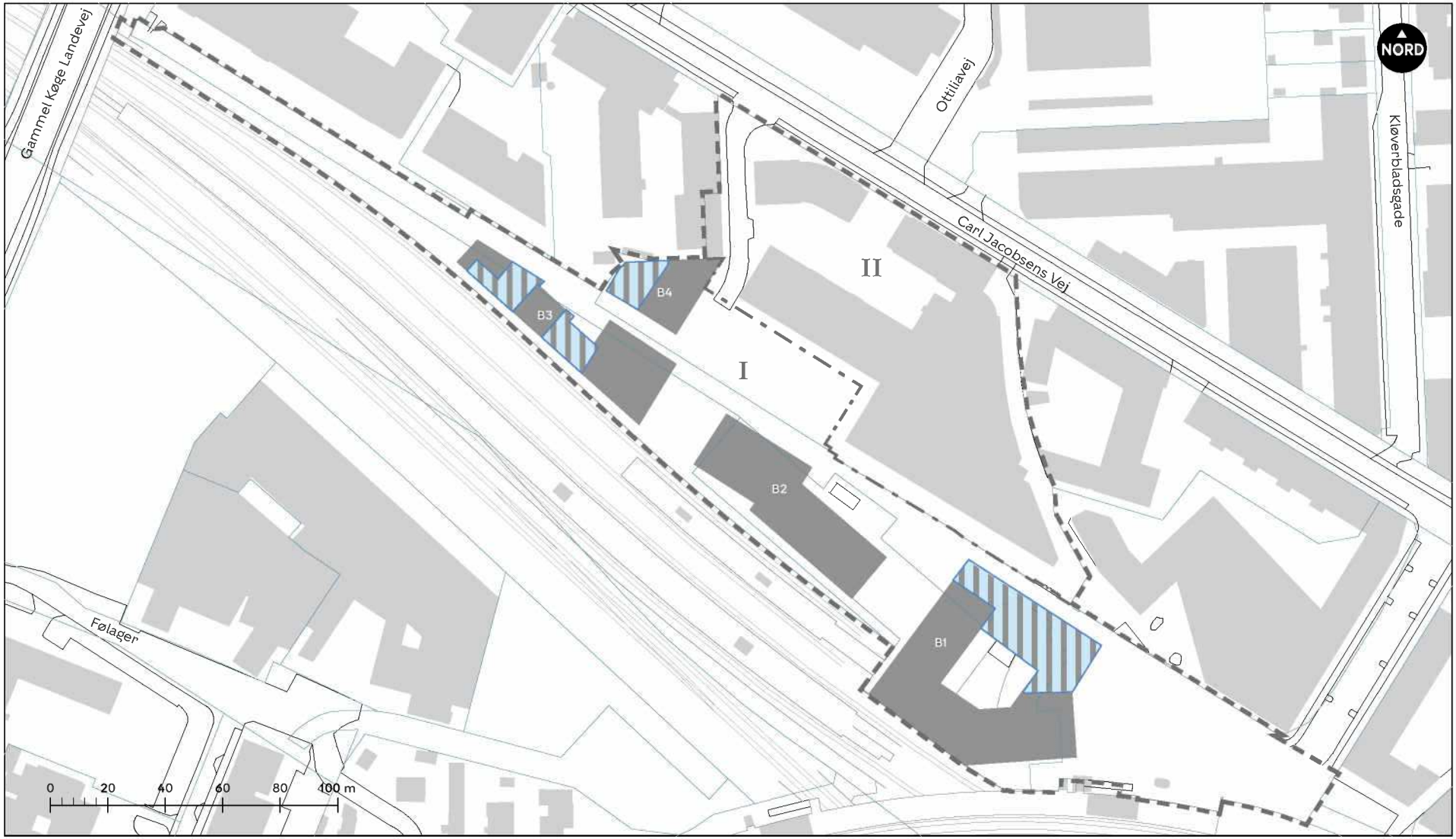
Facade a
Facade b
Facade c
Facade d
Facade e
Facade f
Facade g
Lokalplanområdets afgrænsning
Grænse mellem delområder
I-II Delområde
Matrikelskel
Eksisterende bygning
B1-B4 Byggefelt

Tegning 7a • Byrum



A-D	Byrum
B1-B2	Overdækket byrum
	Fællesanlæg
	Stationspladsen
	Lokalplanområdets afgrænsning
	Grænse mellem delområder
I-II	Delområde
	Matrikelskel
	Eksisterende bygning
	Byggefelt
	Byggefelt overliggende etager

Tegning 7b • Byrum



Tagterrasse

Lokalplanområdets afgrænsning

Grænse mellem delområder

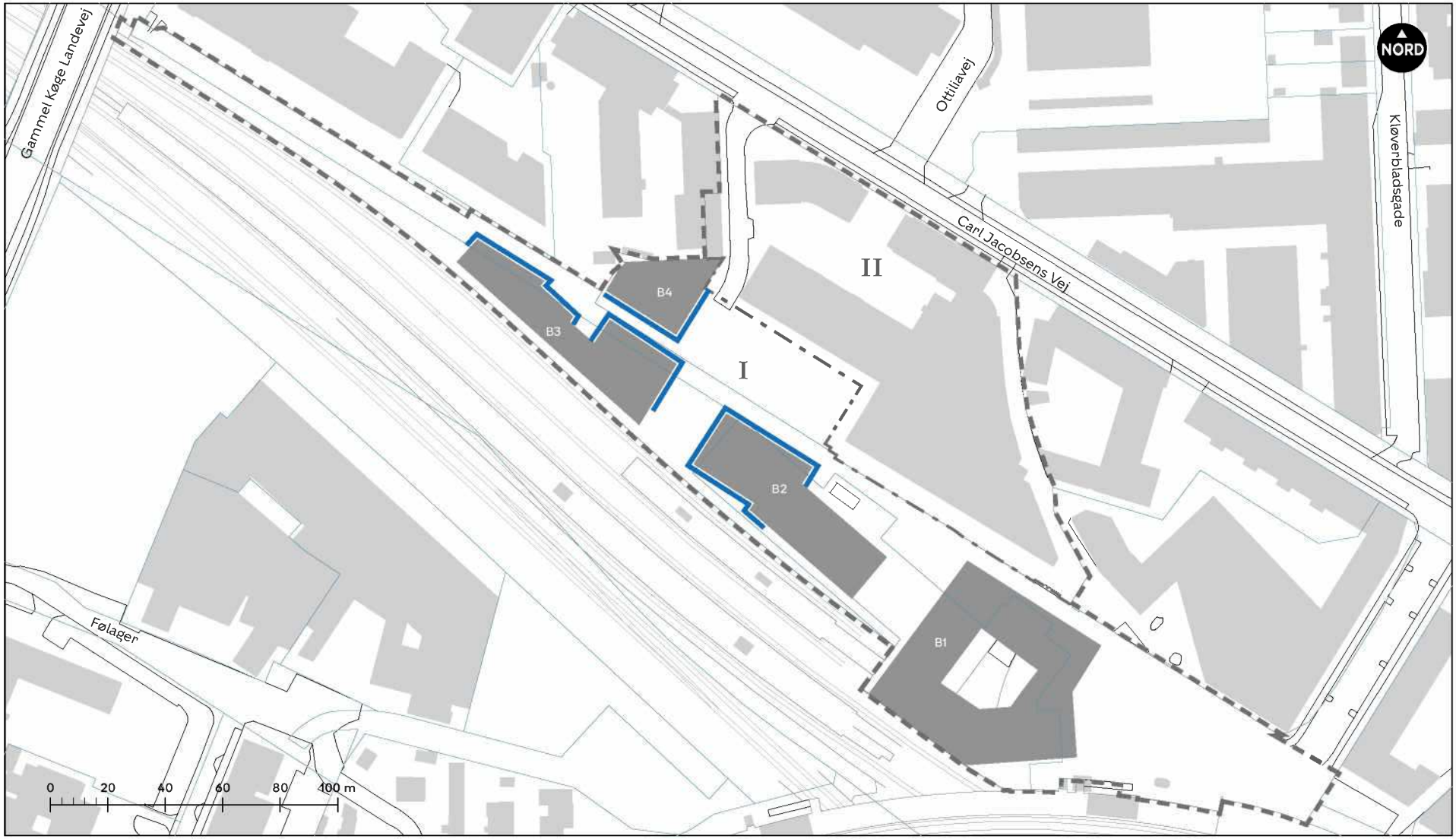
I-II Delområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

B1-B4 Byggefelt

Tegning 7c • Kantzoner



Kantzone a

Lokalplanområdets afgrænsning

Grænse mellem delområder

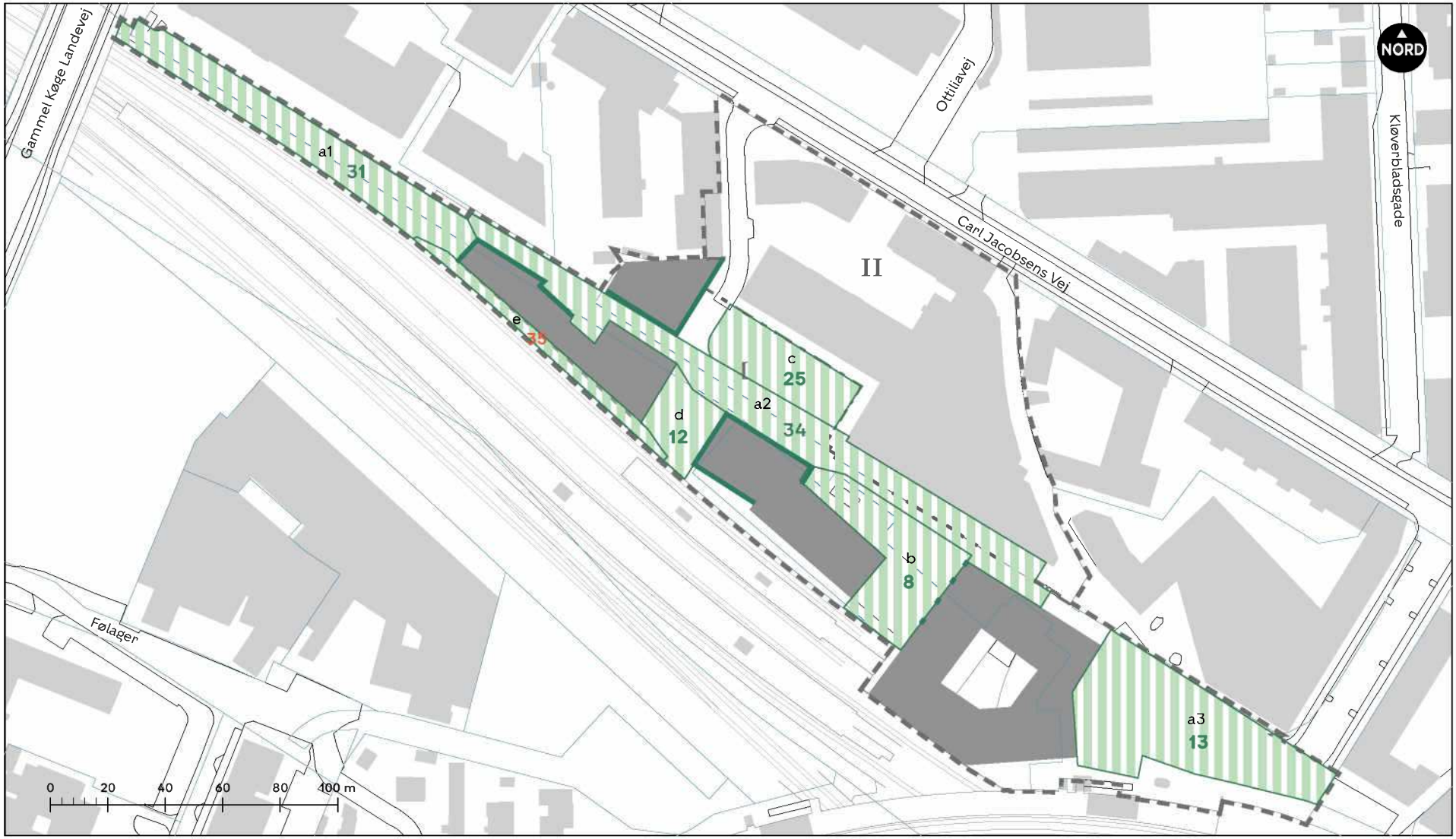
I-II Delområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

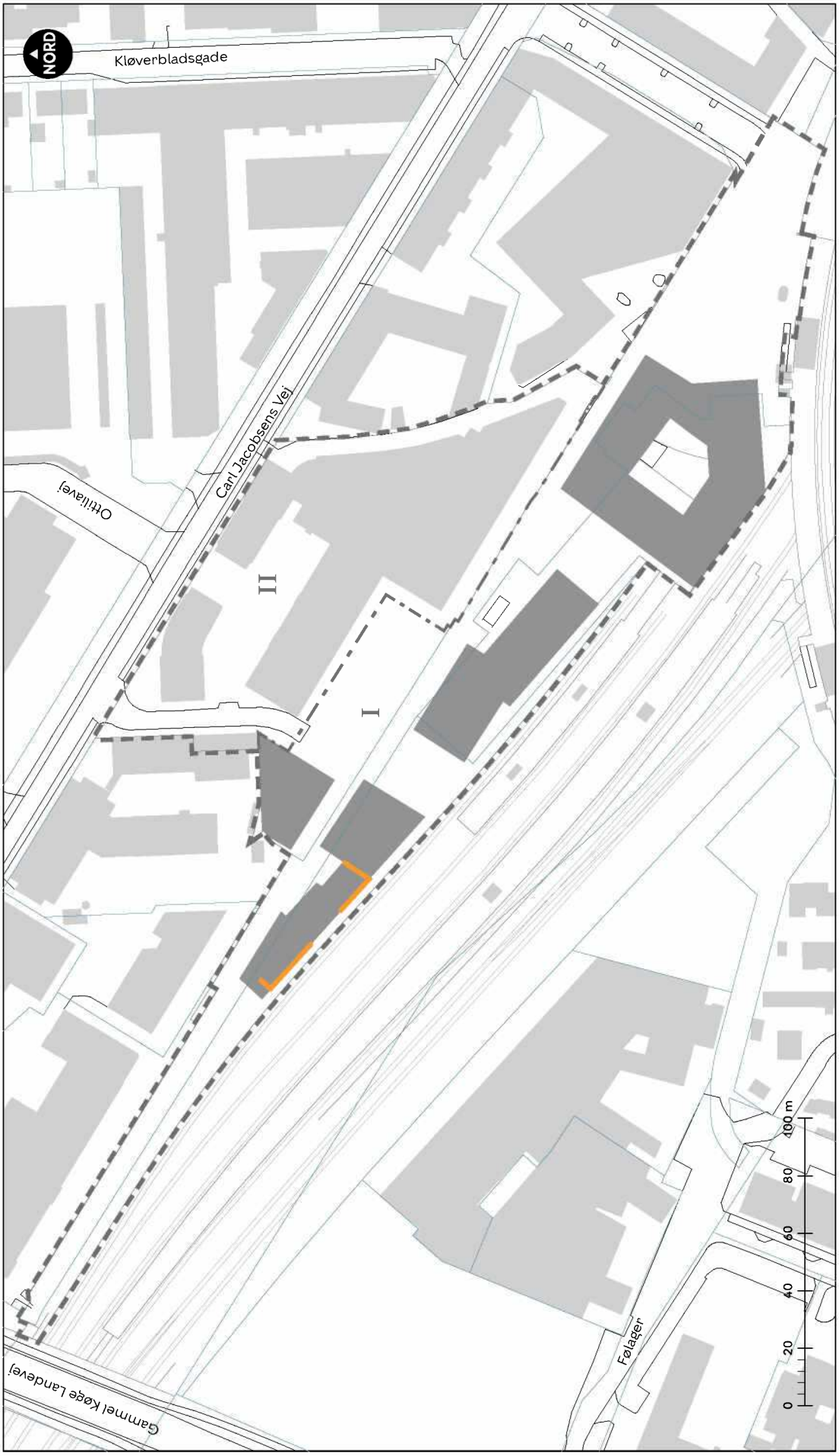
B1-B4 Byggefelt

Tegning 7d • Beplantning



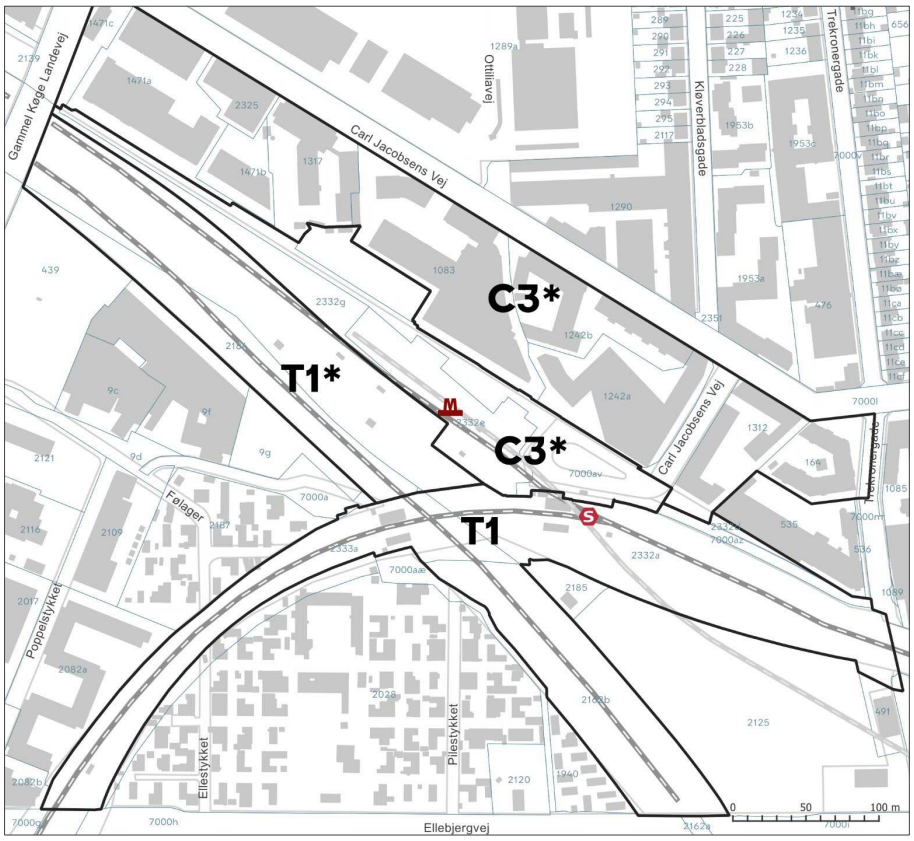
X	Beplantningszone, hvor der skal plantes min. det angivne antal træer
X	Beplantningszone, hvor der skal plantes min. antal buske
Xx	Beplantningszone, navn
	Begrønnet facade
	Lokalplanområdets afgrænsning
	Grænse mellem delområder
I-II	Delområde
	Matrikelskel
	Eksisterende bygning
B1-B4	Byggefelt

Tegning 8 • Støjskærme



Støjskærm

Forslag til kommuneplantillæg



Kort A: Ændrede kommuneplanrammer

I medfør af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024, foretages følgende ændringer:

Ændring af rammerne

S* Rammen R24.S.5.11 ændres til en C3* ramme og dens afgrænsning tilpasses som vist på kort A. Den maksimale bebyggelsesprocent fastsættes til 285 og den maksimale bygningshøjde fastsættes til 30 m. Friarealprocenten for boliger fastsættes til 30, og friarealprocenten for erhverv fastsættes til 10. Rammens særlige bemærkning får følgende ordlyd: 'Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. Bebyggelsesprocenten beregnes for området under ét. Der kan opføres én bygning med en maksimal bygningshøjde på 100 m. Parkeringsnormen kan i en lokalplan reduceres med op til 80 % for alle funktioner ift. de generelle normer i Kommuneplan 2024. Lokalplanlægning for området forudsætter, at der ikke med lokalplanen planlægges for en anvendelse, der vil kunne have konsekvenser for drifts- og udviklingsmuligheder for produktions-, transport- og logistikvirksomheder af national interesse. Lokalplanbestemmelser om anvendelse og afskærmningsforanstaltninger mv. nær virksomheden, jf. nedenstående, skal sikre den fremtidige anvendelse mod gener fra støj, lugt, støv eller anden luftforurening, jf. planlovens § 15 a og § 15 b, så planlægningen ikke vil kunne medføre skærpede miljøkrav for virksomhederne på matr.nr.1289a Valby og 2650a Vigerslev, København.' Rammen tildeles nyt plannummer R24.C.5.16.T1.

Afgrænsningen af C3* rammen R24C.5.1 tilpasses som vist på kort A, da en del af dens areal overgår til ovennævnte C3* ramme R24.C.5.16.T1. Bebyggelsesprocenten for rammen ændres fra 185 % til 190 %. Rammens øvrige indhold, herunder maksimalt tilladte bygningshøjde, friarealkrav og de særlige bemærkninger forbliver uændret. Rammen tildeles nyt plannummer R24.C.5.1.T1.

Afgrænsningen af T1-rammen R24.T.5.4 tilpasses ændringerne i de øvrige rammer nævnt ovenfor. Rammen tildeles nyt plannummer R24.T.5.4.T1.

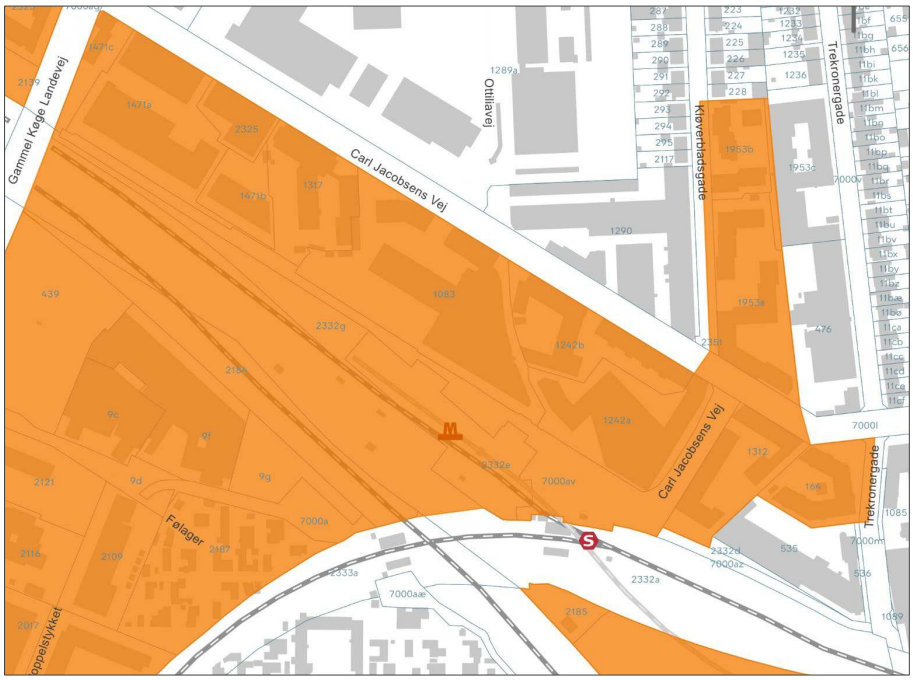
Ændring af retningslinjerne

Der sker en mindre justering i afgrænsningen af følgende retningslinjer, så de stemmer overens med de tilpassede rammer og de matrikulære forhold, som vist på kort B og C.

- Rækkefølgeplan (1. del af planperioden 2024-2029)
- Parkeringsnormer (tætbyen og byudviklingsområder)

Retningslinjerne for lokalisering af boliger og erhverv opdateres ligeledes i overensstemmelse med rammeændringerne.

Kort B: Rækkefølgeplan.



Kort C: Parkeringsnormer.

Hvad er en lokalplan og et kommune-plantillæg

Lokalplan

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

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

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

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

Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

Kommuneplantillæg

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

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

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

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

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

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

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

Mindretalsudtalelser

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 4 til lokalplan 448-1, 2 og 3 Ny Ellebjerg-området og forslag til kommuneplantillæg.

[Til forslage[t/ne] hører [et udkast til udbygningsaftale om [meget kort beskrivelse] [en rapport om vurdering af virkningen på miljøet (VVM)] [miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)].]

Høringsperioden løber fra den [dato] til den [dato].

Alle har ret til at komme med høringssvar til planforslagene.

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

Offentlig høring

Se forslage[t/ne] og indsend høringssvar på Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk.

Vær opmærksom på, at du skal logge på med MitID/MitID Erhverv for at indgive høringssvar.

Hvis du ikke har MitID kan du sende dit høringssvar til:

klimaogbyudvikling@kk.dk

eller

Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen
Klima og Byudvikling
Postboks 348
1503 København V

Borgermøde

Københavns Kommune [og [navn] Lokaludvalg] inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget, [ugedag] den [dato] kl. 19.00-21.00

Mødet afholdes [sted og adresse].

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den [dato]