



GRØNTTORVS- OMRÅDET TILLÆG 6

FORSLAG TIL TILLÆG 6 TIL LOKALPLAN 462 GRØNTTORVSOMRÅDET

Teknik og Miljøudvalget har den 7. april 2025 besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 6 til lokalplan 462 Grønttorvsområdet.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Valby.

Offentlig høringsperiode fra den 10. april til den 5. juni 2025.



Indhold

Redegørelse 3

Lokalplantillæggets baggrund og formål	3
Lokalplanområdet og kvarteret	4
Lokalplantillæggets indhold	6
Miljøforhold.....	10
Den kystnære del af byzonen	10
Kulturmiljø.....	11
Skyggediagrammer	12

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning 16

Overordnet planlægning.....	16
Kommuneplan 2024	16
Lokalplaner i kvarteret	17
Københavns Kommunes overordnede strategier	17
Miljøkrav til byggeri og anlæg	18
Spildevandsplan	18
Sikring mod oversvømmelse.....	19
Vandforsyningsplan	19
Varmeplanlægning	20

Tilladelser efter anden lovgivning 21

Affald	21
Jord- og grundvandsforurening	21
Museumsloven	22
Rottesikring	22
Bilag IV-arter, herunder flagermus	22

Bestemmelser 23

§ 1. Formål	23
§ 2. Område	23
§ 3. Anvendelse.....	23
§ 4. Veje	25
§ 5. Bil- og cykelparkering.....	26
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	28
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	29
§ 8. Ubebyggede arealer.....	33
§ 9. Støj og anden forurening	38
§ 10. Matrikulære forhold	39
§ 11. Grundejerforening.....	39
§ 12. Retsvirkninger	39
§ 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter	39
Kommentarer af generel karakter	39

Tegning 1 · Områdeafgrænsning	41
Tegning 2 · Anvendelse	42
Tegning 3a · Veje.....	43
Tegning 3b · Vejsnit.....	44
Tegning 3c · Vejsnit.....	45
Tegning 4 · Bil - og cykelparkering	46
Tegning 5a · Bebyggelsens omfang og placering.....	47
Tegning 5b · Porte	48
Tegning 5c · Mindre bygninger	49
Tegning 6 · Bebyggelsens ydre fremtræden.....	50
Tegning 7a · Byrum.....	51
Tegning 7b · Kantzoner	52
Tegning 7c · Beplantning	53
Tegning 7d · Terrænregulering.....	54
Tegning 8 · Støjskærme	55

Hvad er en lokalplan 56

Praktiske oplysninger Bagsiden

Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplantillægsområdet er indtegnet med hvid linje, lokalplan 462 er indtegnet med hvid, stiplede linje og de vigtigste gader, pladser og bygninger er navngivet. Luftfoto: SDFI, 2023.

Lokalplantillæggets baggrund og formål

Formålet er at muliggøre opførelsen af ungdoms- og familieboliger, herunder almene boliger, en skole samt en daginstitution. Ejendommene i området er ejet af Københavns Kommune, som forventer at frasælge dele af området for at muliggøre udvikling til boliger. Lokalplanen skal blandt andet sikre, at bebyggelsen langs Gammel Køge Landevej fungerer som støjafskærmning for resten af området. Lokalplanen fastlægger derudover blandt andet bestemmelser for bebyggelsens placering og udformning for at sikre en velfungerende overgang mellem det nye boligområde og de eksisterende byområder.

Byggeønskerne har et omfang, som forudsætter lokalplan.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2024.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Lokalplanområdet er beliggende op til fordelingsgaden Gammel Køge Landevej og tæt på den vigtige knudepunktstation København Syd. Det var oprindeligt en del af grønttorvsområdet og indgår i dag i byudviklingsområdet som omfatter der, hvor der tidligere var grønttorv. Det er et område, hvor byomdannelsen har været i gang længe. Der er gennemført omfattende nybyggerier i byudviklingsområdet primært til boligformål samt ombygning af gamle industribygninger til nye formål. Der er dog enkelte grunde der afventer projekter, herunder det aktuelle lokalplanområde samt et område nord for Følager.

Lokalplanområdet er placeret i byudviklingsområdet Grønttorvsområdet, som er placeret i bydelen Valby. Området ligger tæt på Metro- og togstationen København Syd.

Egenart

Lokalplanområdet ved krydset mellem Gammel Køge Landevej og Torveporten udgør en markant indgang til Grønttorvsområdet. Området er kendetegnet ved en varieret bygningsstruktur, hvor tegl er et gennemgående materiale, der skaber visuel sammenhæng mellem områdets forskellige bebyggelser. Denne sammenhæng understøtter den arkitektoniske helhed og områdets identitet. Teglmaterialet bør fastholdes som et visuelt bindeled, mens stedets overgang mellem de forskellige bebyggelsestypologier kan styrkes, så områdets karakter fremhæves yderligere.

Der er potentiale for at udvikle forbindelsen mellem Håndværkerbyen, Grønttorvsområdet og Elleparken gennem en helhedsorienteret tilgang, der inddrager landskabsdesign, materialevalg og arkitektoniske løsninger. Områdets rolle som indgang til Grønttorvsområdet kan fremhæves ved at sikre en harmonisk og funktionel integration mellem de eksisterende og nye bygningsstrukturer.

Eksisterende trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Værkstedvej, Torveporten og Gammel Køge Landevej. Der er cykelstier langs med Gammel Køge Landevej og Torveporten.

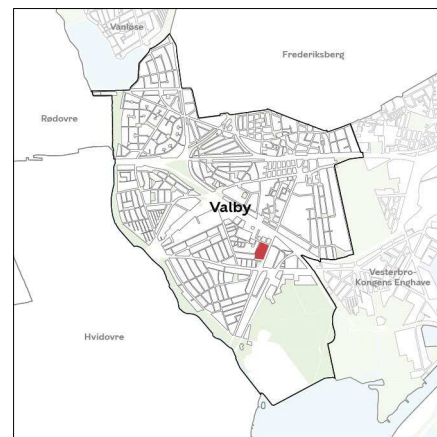
Vejnettet omkring lokalplanområdet er kendetegnet ved at omfatte en større vej i form af Gammel Køge Landevej, der fungerer som en stor trafikåre ind og ud af byen.

Lokalplanområdet busbetjenes af linje 1A fra Gammel Køge Landevej.

Området ligger ca. 600 m fra metro- og S-togsstationen København Syd og er dermed stationsnært beliggende.

Almene boliger

Da skoledistriktet har 0-30 % almene boliger, stilles krav om almene boliger.



Områdets placering i bydelen.



Torveporten set mod øst.



Værkstedvej set mod nord.



Lokalplanområdet, set fra Værkstedvej mod øst.



Sti i det sydvestlige hjørne af lokalplanområdet.



Lokalplanområdet set fra det sydlige skel mod nord.

Lokalplantillæggets indhold

Indledning

Lokalplanforslaget muliggør ny bebyggelse til boliger, skole og daginstitution inden for byudviklingsområdet Grønttorvsområdet. Bebyggelsen udlægges som etagebebyggelse, og der stilles krav til kantzoner samt friarealer for at sikre sammenhæng i området og byområdet som helhed.

Anvendelse

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, erhvervs- og fritidsundervisning og grundskoleundervisning.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner.

Boligandelen skal udgøre mellem 40 og 75 % af etagearealet, og andelen af ungdomsboliger må højst udgøre 60 % af boligetagearealet.

Der er krav om, at der etableres 25 % almene boliger, svarende til omkring 3.700 m² af det samlede muliggjorte boligetageareal.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

Fremtidige trafikforhold

Teknik- og Miljøforvaltningen har tidligere arbejdet på en stibroforbindelse over Folehavn, og i den forbindelse skitseret en mulighed for, at denne stibro kan gå fra det sydvestlige hjørne af nærværende lokalplanområde. En broforbindelse over Folehaven vil tilgodese skolebørnenes trafikbehov, men kun i begrænset grad afhjælpe de trafikale udfordringer for områdets øvrige fodgængere og cyklister. En broforbindelse vil resultere i lange ramper, der vil skabe unødige omveje for mange gående og cyklister, hvilket vil fraholde mange fra at benytte den og i stedet benytte faciliteter i niveau. Dertil kommer hensynet til træer, ledninger, trafiksikkerhed, jordbundsforhold for broens strukturelle forhold samt hensyn til naboer og behovet for ekspropriation.

På baggrund af ovenstående samt at der ikke er finansieret midler til at gå videre med planerne om en broforbindelse over Folehaven, og der er derfor i forbindelse med lokalplanen taget stilling til, at lokalplanen ikke skal udlægge areal til den potentielle stibro. Det er muligt, at der kan findes andre linjeføringer til et stibrosprojekt, såfremt det ønskes realiseret.

Der vil ikke komme en mærkbar stigning i biltrafikken på de omkringliggende veje, men på Værkstedvej vil der opleves en markant forskel særlig i morgentimerne, når nogle elever bliver sat af. Cykeltrafikken vil stige signifikant og særligt i krydset mellem Gammel Køge Landevej og Torveporten. Stigningen vil være mærkbar, da der til skolen vil komme mange skolebørn på cykel særligt om morgenen og om eftermiddagen.

Der bliver to overkørsler til Værkstedvej.

I lokalplanområdet skal der være veje og stier, der kan afvikle den lokale trafik. De indrettes, så der oprettes en ensrettet bøjlevej, som giver mulighed for gennemkørsel samt parkering i området.

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 helt eller delvist bilfrit område.

Når der bygges efter lokalplanen, skal der være bilparkeringspladser, svarende til, at kommuneplanens faste parkeringsnormer er reduceret med 20 %, og området vil derfor være blive delvist bilfrit.

Der skal være cykelparkeringspladser svarende til kommuneplanens faste normer.

Mindst 50 % af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede. Det vil sige, at de kan placeres i skure eller inde i bygningerne. Der er bestemmelser om, hvor cykelparkering på terræn må være. Det skal sikre, at der bliver cykelparkeringspladser tæt ved de funktioner, som pladserne skal betjene.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Bebyggelsens placering og udformning

Der fastsættes bebyggelse til skole, daginstitution og boliger. Der etableres etageboliger mod Gammel Køge Landevej i op til 6 etager. Bebyggelsen har en støj-afskærmende effekt på det øvrige byggeri i lokalplanområdet, hvorfor der er fastsat en minimumshøjde for byggeriet. Der etableres desuden etageboliger med en rækkehuslignende bygningstypologi.

Der fastlægges 4 fritstående bygninger til skole i op til 4 etager inklusive tagetage på den nordlige del af lokalplanområdet.

Daginstitutionen på op til 2 etager er fastlagt ud til Værkstedvej.

Der er fastsat bestemmelser som regulerer antal, omfang og funktion på mindre bygninger.

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

Byrum

Der fastlægges en plint på skolens friareal i hjørnet mellem Torveporten og Gammel Køge Landevej, som skal fungere som barriere for at skabe en sikker trafikal overgang mellem skolens arealer og de trafikerede vejarealer. Teknik- og Miljøforvaltningen kan ved dispensation imødekomme andre løsninger end en plint som sikrer en æstetisk og funktionelt tilfredsstillende løsning.

Der er fastlagt byrum og kantzoner for lokalplanområdet. Byrummene regulerer blandt andet beplantningsprocent for de enkelte områder samt belægning.

Kantzonerne regulerer arealet mellem bygning og det øvrige ubebyggede areal, og sikrer blandt andet beplantning og belægning i de specifikke områder.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Træer og anden beplantning

Der skal plantes 113 nye træer, og ca. 25 % af de nye træer skal være hjemmehørende arter. Beplantningsprocenten er fastsat til at passe til områdets bymæssige karakter, hvor træerne primært forventes plantet i belagte arealer og hjemmehørende arter kan have sværere ved at trives.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

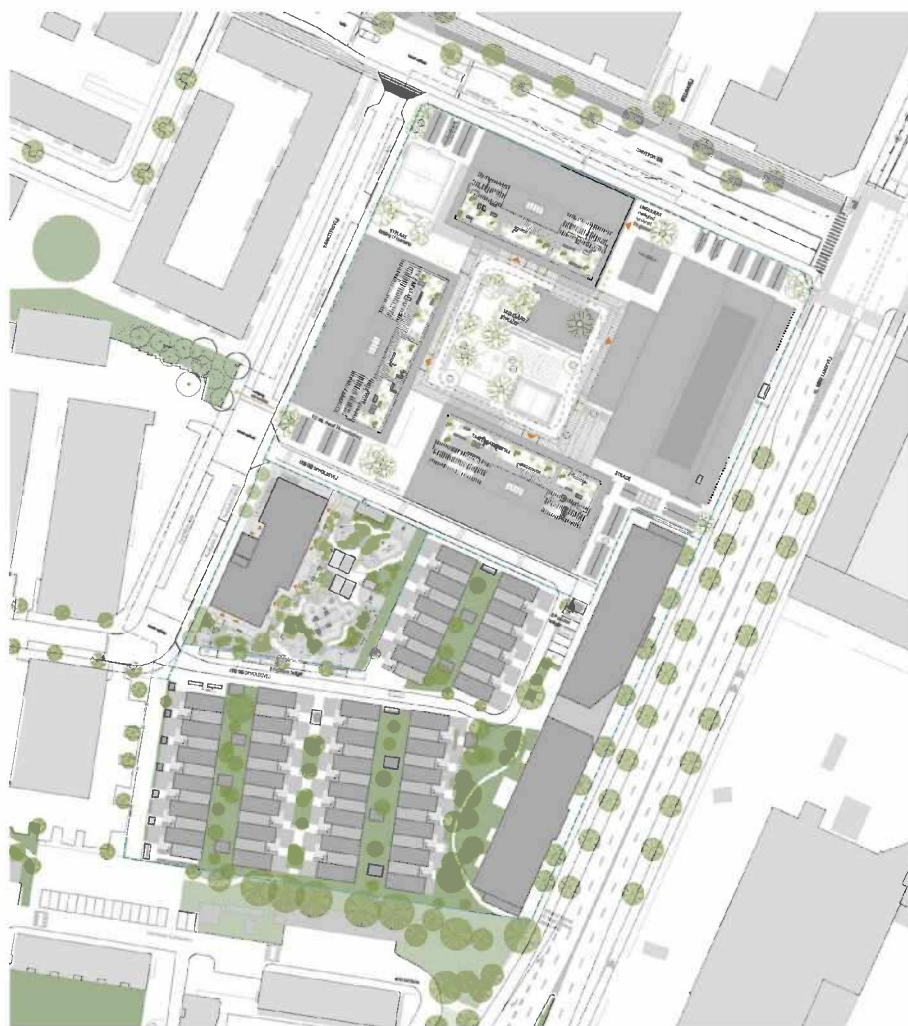
Ekspropriation

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

Kommuneplan 2024

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2024. I kommuneplanen er området udlagt til boliger og serviceerhverv (C2*) med følgende særlige bestemmelser:

Området indgår i byomdannelsesområdet Grønttorvet. Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. Bebyggelsen kan efter bestemmelser i lokalplanen opføres med en højde på op til 30 m, dog med én bebyggelse på op til 39 m.



Visualisering, der viser et eksempel på situationsplan for lokalplanområdet. Illustration: Lundgaard & Tranberg Arkitekter A/S.



Visualisering, der viser et eksempel på ungdomsboliger mod Gammel Køge Landevej.
Illustration: Lundgaard & Tranberg Arkitekter A/S.



Visualisering, der viser et eksempel på mulig daginstitution. Set fra Værkstedvej mod nord. Illustration: TRUST.



Visualisering, der viser et eksempel på ungdomsboliger og familieboliger.
Illustration: Lundgaard & Tranberg Arkitekter A/S.



Visualisering, der viser et eksempel på mulig daginstitution. Set fra Værkstedvej mod syd. Illustration: TRUST.



Visualisering, der viser et eksempel på mulig skole set fra hjørnet mellem Torveporten og Værkstedvej. Illustration: Lundgaard & Tranberg Arkitekter A/S.



Visualisering, der viser et eksempel på mulig skolegård. Illustration: Lundgaard & Tranberg Arkitekter A/S.

Miljøforhold

VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, som vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 4 af 3. januar 2023).

Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 4 af 3. januar 2023).

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

Lokalplantillægget skal muliggøre boliger, daginstitution og skole og medfører kun mulige midlertidige, væsentlige negative miljøpåvirkninger i form af trafikstøj i byggefasen og således ingen permanente konsekvenser. Øvrige forhold vurderes som en mindre eller ikke væsentlig påvirkning, eller ikke relevant for lokalplantillægget. Derfor udarbejder forvaltningen ikke en miljøvurdering af lokalplanforslaget.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Gammel Køge Landevej. Støjniveauet er op til 68-73 dB på dele af friarealet og op til 70 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på L_{den} 58 dB for boliger og grundskoler. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer for de fremtidige bygninger og på udendørs opholdsarealer kan overholdes.

Der planlægges for et område med blandede byfunktioner. Lokalplanen er derfor udarbejdet, selvom grænseværdien på 58 dB ikke kan overholdes på facaden. I stedet er der krav om, at bygningerne støjisoleres, således at grænseværdien for det indendørs støjniveau kan overholdes. Det anbefales, at bebyggelsen udformes, så sove- og opholdsrum orienteres mod den stille facade.

Der skal være støjafskærmning af opholdsarealer i form af støjskærm.

Den fremtidige bebyggelse er placeret således, at bebyggelsen langs Gammel Køge Landevej danner støjskærm for opholdsarealerne.

Såfremt eksempelvis område II opføres før område I vil der være behov for en midlertidig støjafskærmning i form af støjskærm. Teknik- og Miljøforvaltningen kan ved dispensation muliggøre en midlertidig afskærmning. Når bebyggelsen langs Gammel Køge Landevej er etableret, ventes det at have en tilstrækkelig støjafskærmende effekt, således at den midlertidige støjafskærmning ikke længere er nødvendig.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at støjafskærmningen er etableret og, at det er dokumenteret, at støjgrænserne er overholdt.

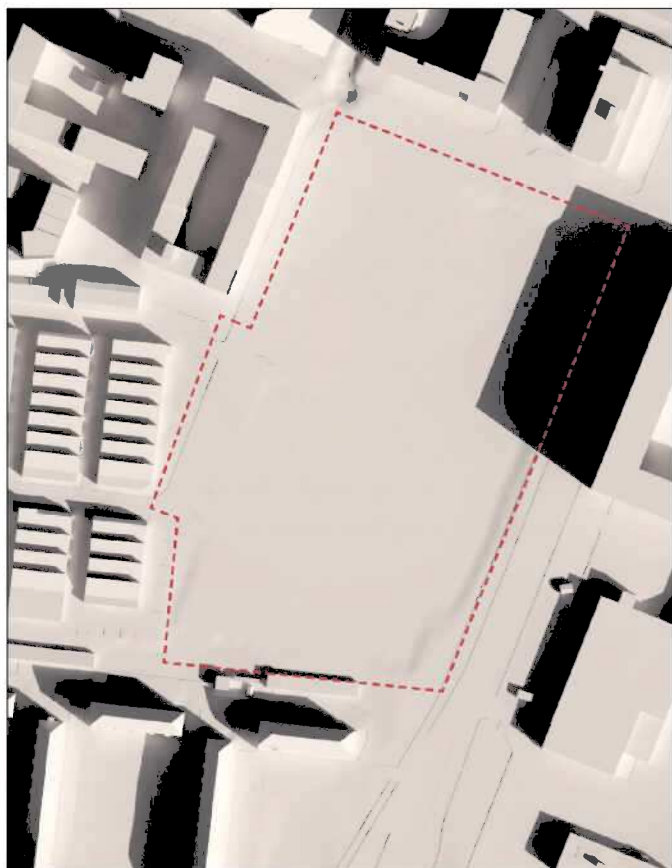
Den kystnære del af byzonen

Området ligger i en afstand af ca. 1,9 km fra kysten ved Kalveboderne og dermed inden for 3 km kystnærhedszonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En redegørelse for den visuelle påvirkning er derfor ikke nødvendig.

Kulturmiljø

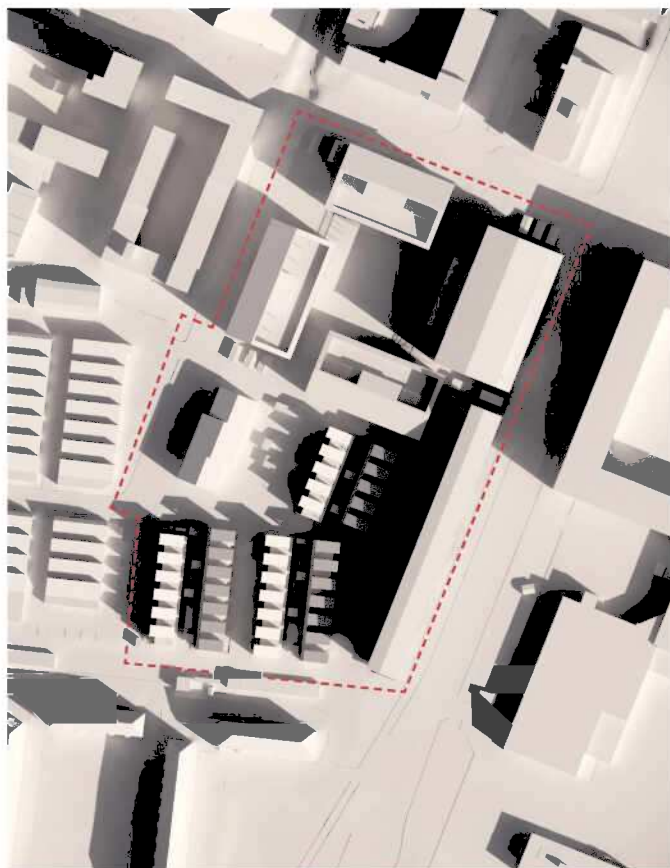
Lokalplanområdet er placeret tilstødende til kulturmiljøet 'Håndværkerbyen i Valby' som er udpeget i kommuneplanen. Bebyggelsesplanen i lokalplanen er lagt på en sådan måde, at der tages hensyn til kulturmiljøet.

Eksisterende forhold



21. marts kl. 9.00.

Muliggjort med lokalplanen



21. marts kl. 9.00.

Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at skyggevirkningen fra ny bebyggelse vil have en begrænset påvirkning på det omkringliggende område, primært grundet bredden på de mellemliggende veje.

Internt i lokalplanområdet vil der være skyggepåvirkninger på gader, bygninger og byrum, men det vil være muligt at finde solbelyste områder i de centrale byrumsområder. Gårdarealerne og de åbne byrum i lokalplanområdet vil i løbet af året generelt have adgang til sollys på forskellige tidspunkter af dagen, hvilket sikrer attraktive opholdsarealer for beboerne.

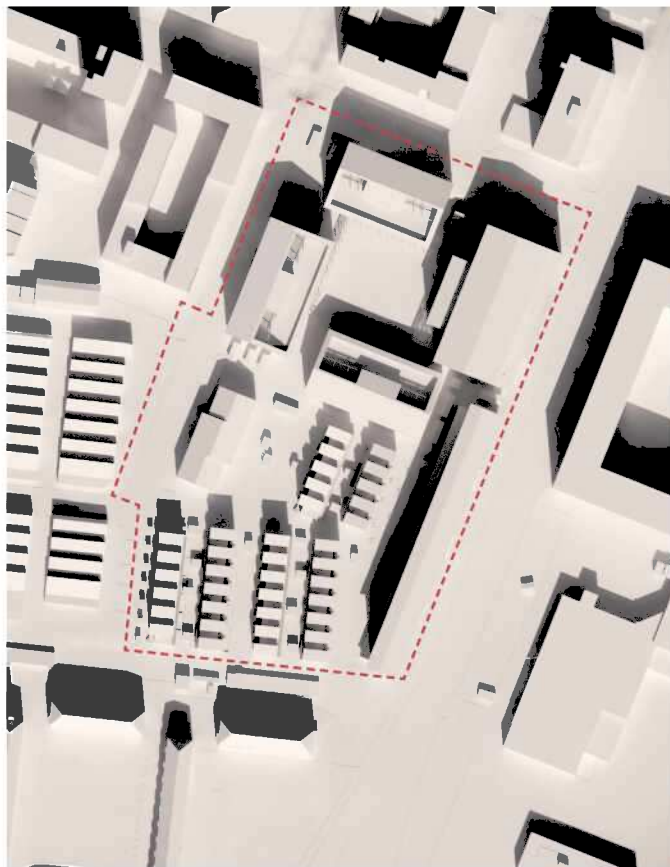
Illustration: Lundgaard & Tranberg Arkitekter A/S.

Eksisterende forhold

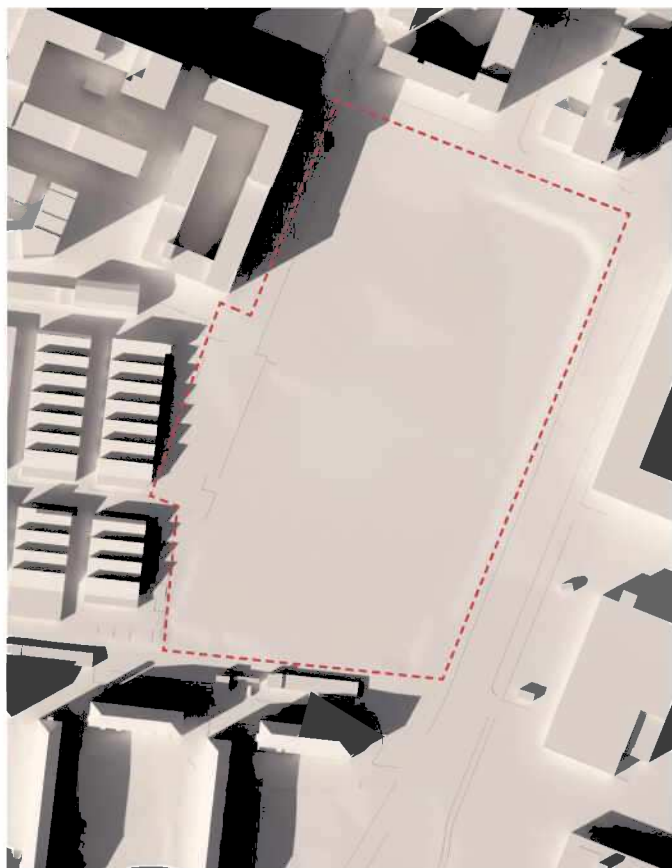


21. marts kl. 12.00.

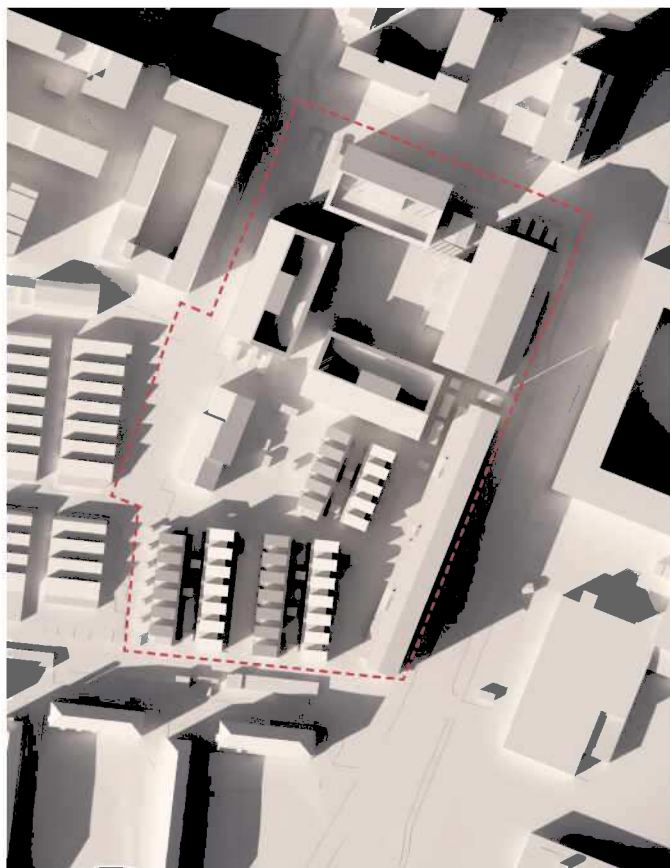
Muliggjort med lokalplanen



21. marts kl. 12.00.

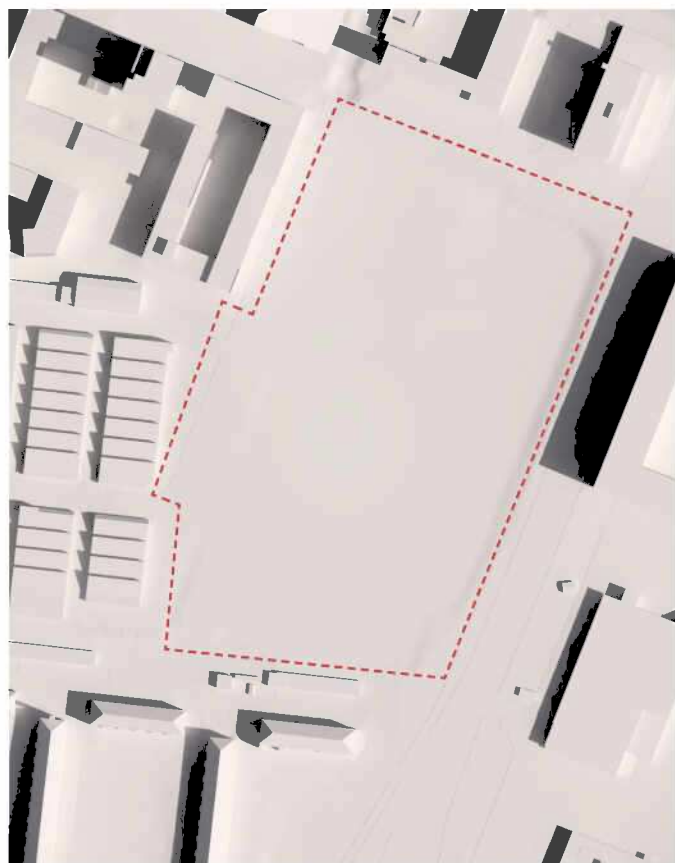


21. marts kl. 16.00.



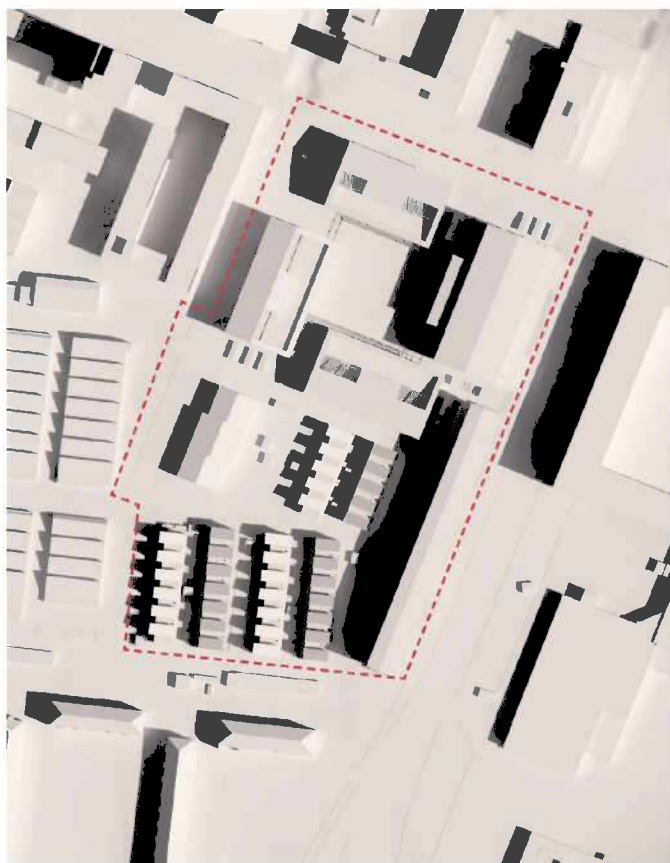
21. marts kl. 16.00.

Eksisterende forhold

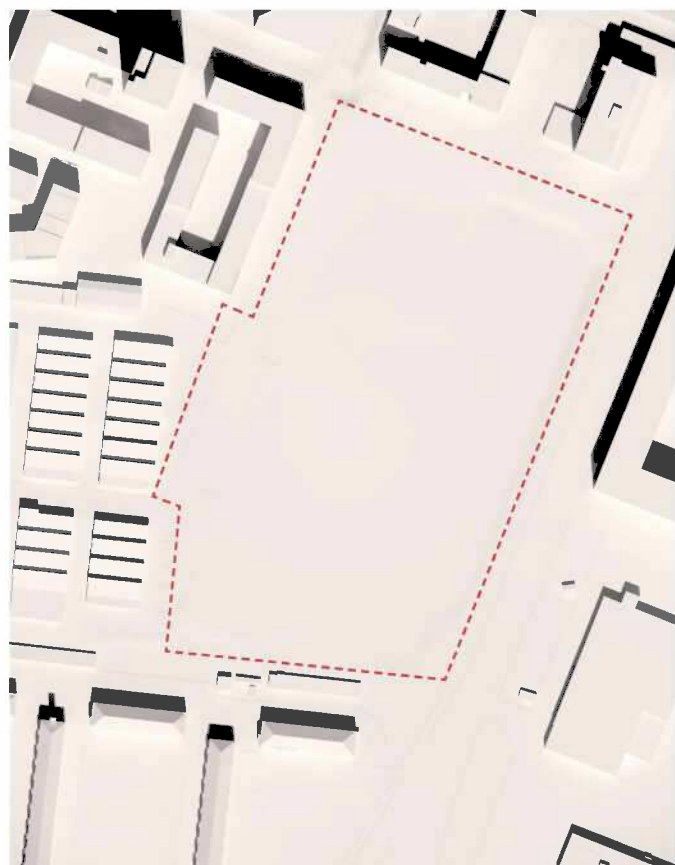


21. juni kl. 9.00.

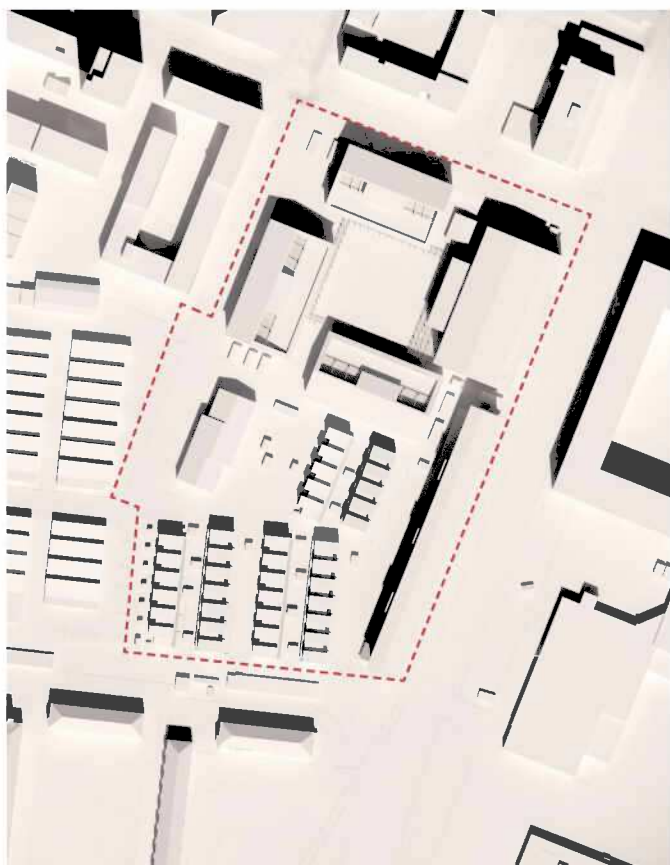
Muliggjort med lokalplanen



21. juni kl. 9.00.

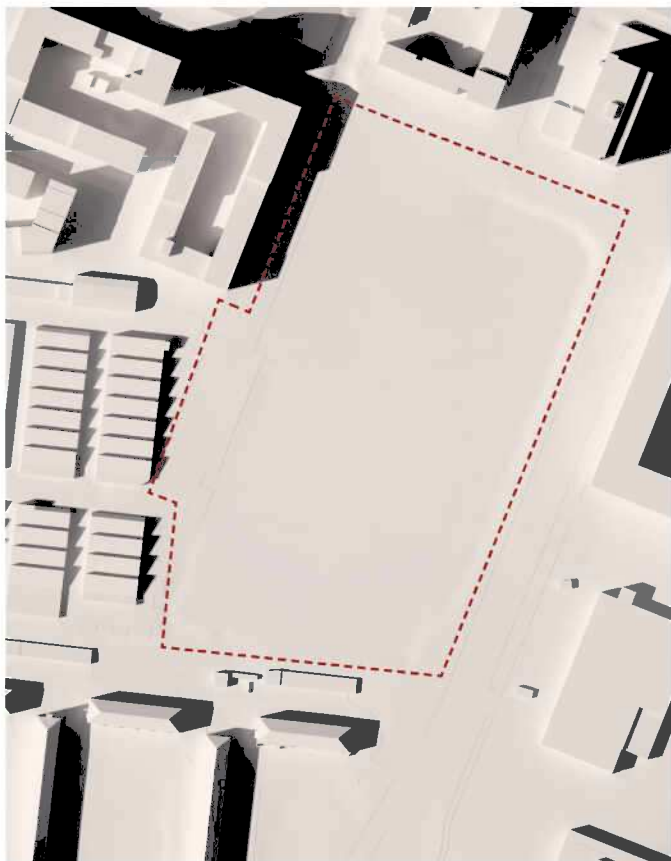


21. juni kl. 12.00.



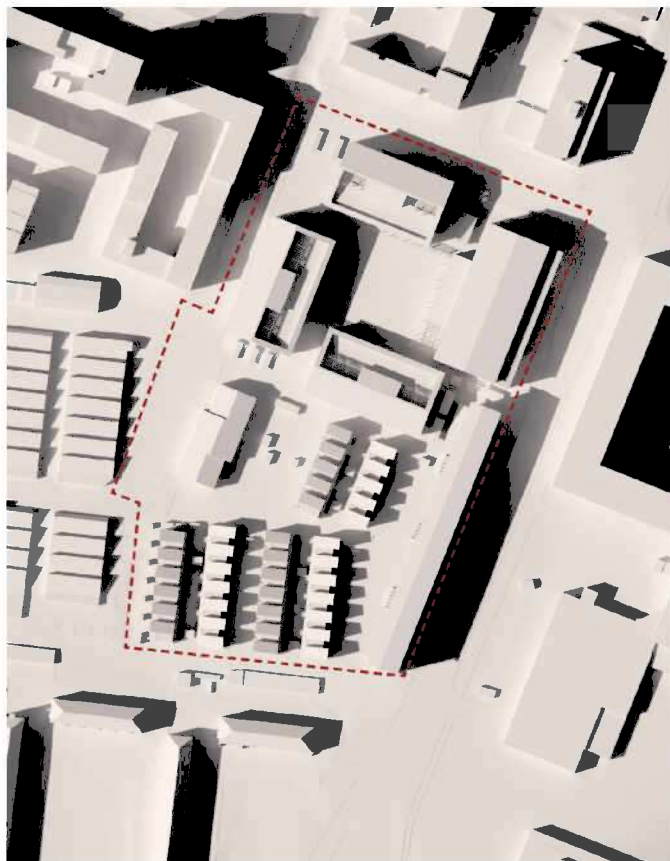
21. juni kl. 12.00.

Eksisterende forhold

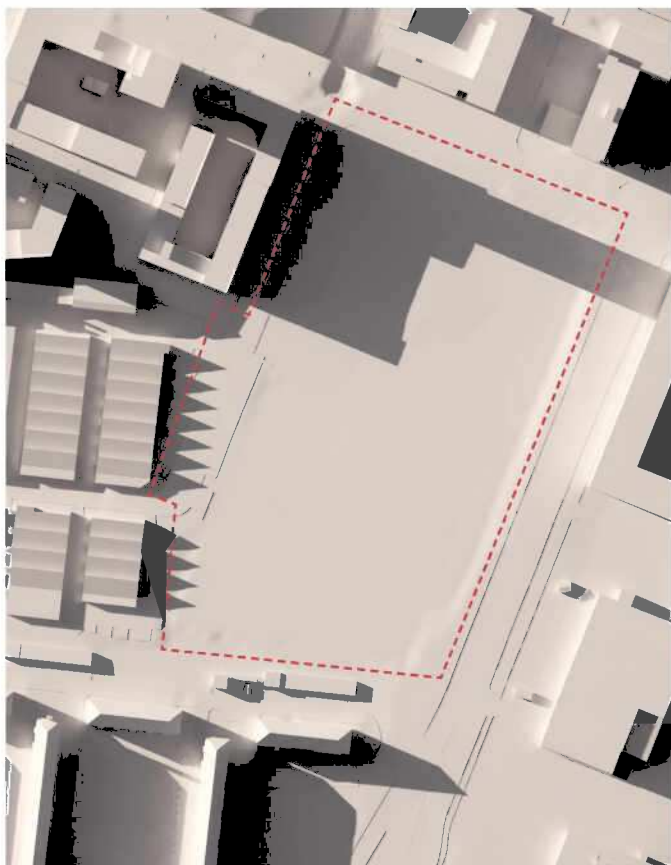


21. juni kl. 16.00.

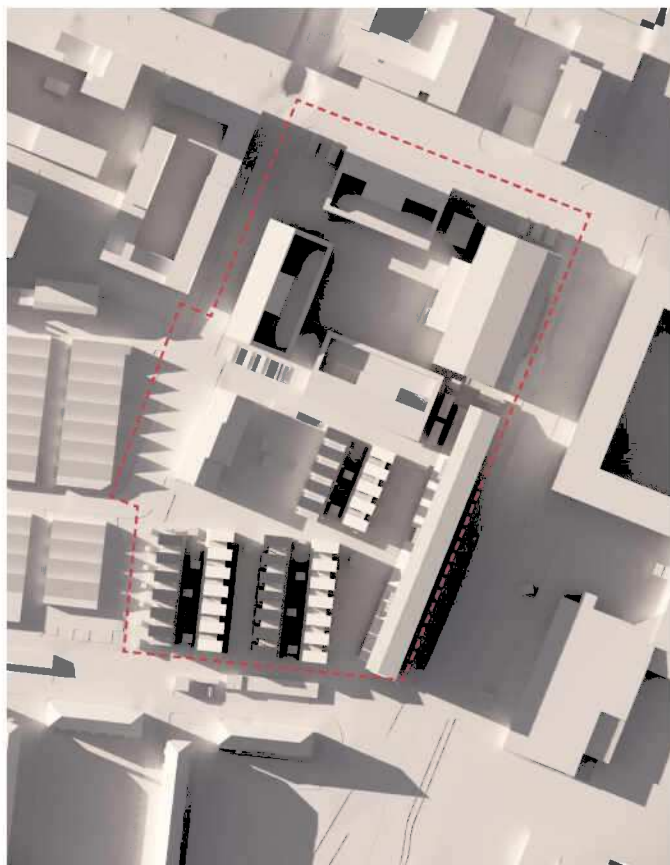
Muliggjort med lokalplanen



21. juni kl. 16.00.



21. juni kl. 19.00.



21. juni kl. 19.00.

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til tillægget til lokalplanen.

Kommuneplan 2024

Rammeområde for boliger og serviceerhverv (C2 *)

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

Særlige bemærkninger

Til det specifikke rammeområde gælder følgende særlige bemærkninger:

Området indgår i byomdannelsesområdet Grønttorvet. Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. Bebyggelsen kan efter bestemmelser i lokalplan opføres med en højde på op til 30 m, dog med én bebyggelse på op til 39 m.

Detailhandel

En del af lokalplanområdet mod Gammel Køge Landevej og mod Torveporten er placeret i bymidteområdet 'Gammel Køge Landevej'. I dette område må der være et butiksareal på 19.000 m². Butikker til dagligvarer må have en størrelse på 5.000 m², og butikker til udvalgsvarer må være 5.000 m².

Bebyggelsesprocent

I kommuneplanrammen er bebyggelsesprocenten fastlagt til 150.

Byomdannelsesområde

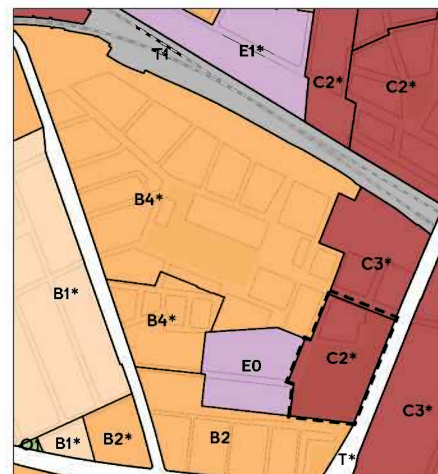
Området er i Kommuneplan 2024 udpeget som et byomdannelsesområde i henhold til planlovens § 11a, stk. 1, nr. 2. Området kan udvikles i 1. del af planperioden (2024-29).

Særligt for byomdannelsesområder gælder, at arealer belastet med erhvervsstøj kan udlægges til støjfølsom anvendelse, når der er sikkerhed for, at støjbelastningen er bragt til ophør i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter, at den endeligt vedtagne lokalplan er bekendtgjort.

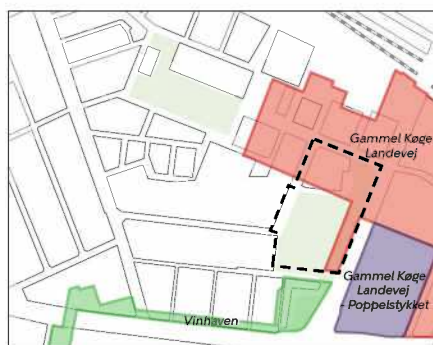
Hermed er der mulighed for, at der som led i en gradvis omdannelse af området kan etableres boliger mv., der i en tidsbegrænset periode udsættes for en højere støjbelastning fra erhverv end de sædvanlige vejledende støjgrænser.

Bydelsplan

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



- B, B1** Områder til boliger (lav tæthed)
 - B, B2-5** Områder til boliger (høj tæthed)
 - C, C1-3** Områder til boliger og serviceerhverv
 - E, E0-2** Områder til blandet erhverv
 - T, T1-4** Områder til tekniske anlæg
 - T** Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
 - O, O2-4** Områder til institutioner
 - *** Områder med særlige bestemmelser
 - Lokalplanområdets afgrænsning
- Rammer i Kommuneplan 2024.



- Bymidte**
 - Lokalcenter**
 - Butikker med særligt pladskrævende varer**
 - Lokalplanområdets afgrænsning
- Detailhandel i Kommuneplan 2024.

Valby Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om fokus på sikre skoleveje i forbindelse med byudvikling. Der har i forbindelse med tilvejebringelsen af lokalplanen været fokus på at etablere vejforhold som sikrer en god forbindelse til skolen.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 391 F.L. Smidth med tillæg 2-3

Formålet med lokalplanen er at omdanne området fra industri til boliger og serviceerhverv. I den nordlige del af området er en række bevaringsværdige industribygninger ombygget til nye formål.

Lokalplan 448 Ny Ellebjerg-området med tillæg 1-2

Formålet med lokalplanen er, at de tidligere industriejendomme omkring Ny Ellebjerg Station kan omdannes til et tæt bykvarter med en blanding af boliger og erhverv, herunder kreative erhverv og butikker. Der skal tages særligt hensyn til sammenhæng med de tilstødende områder, udnyttelse af stationsnærheden, bevaringsværdier, attraktive og trygge byrum samt bæredygtighed.

Lokalplan 462 Grønttorvsområdet

Formålet med lokalplanen er at fastlægge rammerne for udviklingen af Grønttorvsområdet som byudviklingsområde. Selvom lokalplanen senere er blevet suppleret med tillæg for flere delområder, er den fortsat gældende for visse områder, herunder den almene boligbebyggelse Elleparken i den sydlige del af Grønttorvsområdet.

Lokalplan 462 Grønttorvsområdet tillæg 2

Formålet med lokalplanen er at muliggøre omdannelse fra boldbaner og klubhus for Valby Boldklub til et område, der kan tilbyde boliger i forskellige typer og størrelser. Dette skal understøtte en blandet beboersammensætning. Lokalplanen giver også mulighed for nye kontorer og erhverv, som bidrager til aktivering af Gammel Køge Landevej. Desuden planlægges varierende byrum og kantzoner. Der skal samtidig sikres gode forbindelser til omgivelserne, herunder Grønttorvet.

Lokalplan 462 Grønttorvsområdet tillæg 3

Formålet med lokalplanen er at muliggøre omdannelse af den del af det gamle Valby Industriekvarter, der ligger mellem Retortvej og Gammel Køge Landevej. Området omfatter også Grønttorvet. Målet er at skabe et tæt og funktionelt blandet bykvarter. Området skal udvikles i samspil med de tilgrænsende områder i det sydlige Valby.

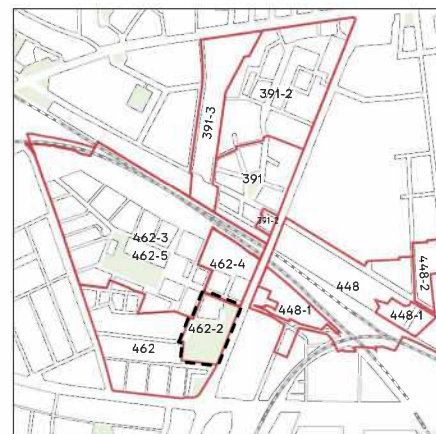
Lokalplan 462 Grønttorvsområdet tillæg 4

Formålet med lokalplanen er at muliggøre karrébebyggelse med boliger samt en længebebyggelse langs banen med erhverv og med mulighed for idræts- og kulturfunktioner. Det vil være med til at skabe en bedre sammenhæng til den øvrige byudvikling på Grønttorvsområdet.

Lokalplan 462 Grønttorvsområdet tillæg 5

Formålet med lokalplanen er at muliggøre en ændring af anvendelsen, så boligandelen øges fra 90 % til 95 %, samt at tilpasse lokalplanområdets afgrænsning mod jernbanen. Derudover justeres et byggefelt langs Torveporten og et byrum langs jernbanen.

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



— Gældende lokalplaner

- - - - Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplaner i kvarteret.

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 byggherre eller kontraktmæssig bruger.

Kravene skal desuden følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver, ligesom private opfordres til at hente ideer fra kravene. M 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 entreprisens summen på et byggeri eller en omfattende renovering overstiger 20 mio. kr.

Vælger en byggherre 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 boligheder 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 entreprisensum 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 projektyper findes på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.

Spildevandsplan

Kloakering

Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører ikke, at kloakeringsforholdene skal ændres.

Lokal håndtering af regnvand

Grundejere i lokalplanområdet skal håndtere regnvand i hverdagssituationer i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tilføjelse. 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 rensat, inden det nedsives eller udledes til et vandområde.

Sikring mod oversvømmelse

Skybrudssikring

Københavns Kommune har i 2012 vedtaget en skybrudsplan. Der er vedtaget projekter på offentlige arealer, der skal sikre, at København højst oplever skader ved oversvømmelser efter skybrud én gang hvert 100. år. Når projekterne er gennemført, vil det vil betyde, at der under et 100-års skybrud højst står 10 cm vand på terræn ved skel mellem det offentlige og private rum. Projekterne vil blive gennemført løbende frem til ca. 2040.

Grundejere skal selv beskytte deres bygninger mod en vanddybde på 10 cm ved skel mod det offentlige rum.

En lovændring har betydet, at der ikke længere kan planlægges skybrudsprojekter ud fra et 100-års skybrud. I stedet skal der fastlægges et andet serviceniveau, typisk svarende til en 10-års hændelse. De hidtil planlagte skybrudsprojekter kan gennemføres, hvis de igangsættes inden den 1. januar 2027. Det vil betyde, at et konkret område således fortsat kan blive sikret til en 100-årshændelse.

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

Skybrudsprojekt

Linjeføringen til Valby Skybrudstunnel forventes at strække sig under lokalplanområdet. For at beskytte tunnelen er der indført servitutter for de ejendomme, der ligger i lokalplanområdet. Bestemmelserne heri sikrer blandt andet, at der ikke påføres for store belastninger på den planlagte tunnels linjeføring. Ifølge HOFOR er arbejdet med Valby Skybrudstunnel opstartet i sommeren 2024, og projektet forventes at stå færdigt i 2027.

I forbindelse med nærværende lokalplan har det ikke været muligt at integrere skybrudstunnelen i planlægningen af vandhåndtering. Dette skyldes blandt andet, at der er betydelig afstand til en egnet skakt, som placeres på den anden side af jernbanen. Dette ville gøre det teknisk kompliceret og omkostningstungt at lede vand til tunnelen.

Derudover fungerer tunnelen i dag som en fælles kloakledning og er ikke designet til at modtage regnvand direkte. En eventuel fremtidig anvendelse til regnvandshåndtering vil forudsætte en beslutning om separatkloakering af oplandet og etablering af en løsning, hvor rensat regnvand kan ledes ud i Kalveboderne.

Skybrudssikring i lokalplanområdet kan således ikke anvende Valby Skybrudstunnel.

Sikring mod stigende grundvand

I kystnære og havnenære områder og andre områder med højtliggende grundvandsspejl bør underjordiske konstruktioner sikres mod konsekvensen af et stigende grundvandsspejl.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan.

Vandforsyningsplanen kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase www.kk.dk/publikationer.

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 Teknik- og Miljøforvaltningen, 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 Teknik- og Miljøforvaltningen, 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 en del af områdeklassificeringen, og det forventes derfor, at jord- og grundvand kan være lettere forurenede.

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenede, 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 m³/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 levedmuligheder 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.

Det kan ikke udelukkes, at der senere kommer flagermus i de træer, der er muligjort fældet i lokalplanen, og at yngle- eller rasteområder for flagermus dermed kan blive beskadiget eller ødelagt, hvis træerne fældes. Der må derfor ikke fældes træer, før grundejer har undersøgt, om der er flagermus i dem. Hvis der er det, må træerne kun fældes, hvis Miljøstyrelsen giver dispensation til det i medfør af naturbeskyttelseslovens § 29a, stk. 2.

Bestemmelser

§ 1. Formål

Formålet med lokalplan 462 Grønttorvsområdet tillæg 6 er:

- 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 stueetagerne (1. etagerne) 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. 7a og 8b, del af 2335, Valby, København, samt umatrikulerede arealer (offentlig vej) og alle parceller, der efter den 16. august 2024 udstykkes i området.

Stk. 2. Delområder

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

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse

Område I

Området fastlægges til helårsboliger.

Område II og III

Områderne fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, erhvervs- og fritidsundervisning og grundskoleundervisning.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- 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

Boligandelen skal udgøre mellem 40 og 75 % af etagearealet. Fordeelingen skal beregnes for lokalplanområdet under ét.

Indtil 60 % af etagearealet til boliger må anvendes til kollegie- og ungdomsboliger, jf. stk. 5, litra e. Fordelingen skal beregnes for lokalplanområdet 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 e om boligstørrelser, i § 5, stk. 1 om krav til bilmøderingspladser 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.

Kollegie- og ungdomsboliger skal placeres som vist på tegning 2.

Stk. 4. Almene boliger

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

Andelen af almene boliger beregnes for lokalplanområdet under ét.

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

De almene boliger skal placeres, som vist på tegning 2.

Teknik- og Miljøudvalget 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

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

- a) Boliger skal i gennemsnit have et boligareal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af det samlede boligareal kan fritages fra beregningen af gennemsnittet.
- b) Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må have et boligareal på mindre end 50 m².
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodesee behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktions-evne eller særlige sociale problemer.
- d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofællesskaber. Disse boliger skal have et boligareal på mindst 65 m² i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 40 m². Fællesboligarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter. Fællesboligarealerne skal udgøre mindst 10 % af boligarealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.

- e) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger, der skal have et boligareal på mellem 25 og 50 m², jf. stk. 2.
- f) Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme matrikel kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendoms-mæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

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.

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

Kommentar

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

Stk. 7. Forurenende virksomhed

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

§ 4. Veje

Stk. 1. Vejlinje

Mod Gammel Køge Landevej opretholdes den eksisterende vejlinje, vist på tegning 3a.

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 3b.

Stk. 3. Fastlæggelse af vej og sti

- a) Vejtype A fastlægges i en bredde på mindst 10,4 m med kørespor, cykelsti, fortov og vareindlevering, som vist på tegning 3a. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3b.
- b) Vejtype B fastlægges i en bredde på mindst 16 m med kørespor, fortov og langsgående parkering, som vist på tegning 3a. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3b.
- c) Vejtype C fastlægges i en bredde på mindst 6 m med kørespor, fortov og langsgående parkering, som vist på tegning 3a. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3b.
- d) Vejtype D fastlægges i en bredde på mindst 5 m som fælles færdselsareal, som vist på tegning 3a. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3c. Afvanding må ikke placeres i en zone af 20 cm fra midten af vejen. Affaldsstationer skal placeres udenfor færdselsarealet. Hvor der placeres parkering, kan færdselsarealet udvides til mindst 7,5 m. Der skal være en tydelig visuel adskillelse mellem færdselsarealet og de tilstødende arealer. Der skal etableres minimum 4 hastighedsneddæmpende foranstaltninger fordelt jævnt på vejtypens strækning.

- e) Stitype a fastlægges i en bredde af 5 m, og arealet skal opdeles mellem cykler og fodgængere som vist på tegning 3a Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3c.
- f) Adgangsgivende stier skal have en bredde på mindst 2,5 m.

Kommentar

Ved veje menes også adgangsgivende stier.

Stk. 4. Overkørsler

Overkørsler skal placeres, som vist på tegning 3a.

Stk. 5. Nedlæggelse af vejarealer og ophævelse af vejudlæg

De på tegning 3a viste arealer, der er anlagt som vej, kan nedlægges som vej, når betingelserne herfor er opfyldt.

Kommentar

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

Stk. 6. Afvigelser

Uanset bestemmelserne i stk. 1-5 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. 7. 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. 3 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning sker efter vejmyndighedens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.

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

§ 5. Bil- og cykelparkering

Stk. 1. Bilparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter 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.

Samtlige parkeringspladser skal forberedes for eller forsynes med el til opladning af elbiler.

- Boliger: 1 plads pr. 313 m² (heraf delebiler 20 %)
- Kollegie- og ungdomsboliger: 1 plads pr. 1.071 m² (heraf delebiler 20 %)
- Grundskoler: 1 plads pr. 759 m², undtagen areal til idrætshaller og madskoler
- Daginstitutioner: 1 plads pr. 358 m²
- Erhverv: 1 plads pr. 268 m²
- Kontorer: 1 plads pr. 268 m²

Langs vejtype D må der etableres op til 14 parkeringspladser på terræn.

Op til 40 % af parkeringsdækningen kan placeres andetsteds i kvarteret i en maksimal gangafstand på 400 m fra lokalplanområdet.

Der skal være 2 pladser til almindelig handicapparkering og 1 plads til handicapbus i lokalplanområdet som vist på tegning 4. Pladserne indgår i det ovenfor krævede antal parkeringspladser.

Stk. 2. Cykelparkering

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

Cykelparkering på terræn må ikke etableres i to etager.

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m² etageareal:

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

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

- Boliger, ungdomsboliger eller erhverv: 1 plads pr. 500 m²
- Daginstitutioner: 1 plads pr. 250 m²

Cykelparkering på terræn skal placeres som vist på tegning 4.

Kommentar

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

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150 for det enkelte delområde.

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

Kommentar

For at kunne udnytte byggemulighederne fuldt ud, kan det være nødvendigt at overføre byggeret fra en matrikel til en anden. Dette kræver dispensation. Der kan dispenseres til en højere bebyggelsesprocent mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at bebyggelsesprocenten ikke overstiger det angivne for de involverede ejendomme under ét.

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg (ekskl. teknikskakte), bil- og cykelparkering og eventuelle porte, kan etableres selvom bebyggelsesprocenten ikke kan overholdes. Det samme gælder tårne, kupler og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

Kommentar

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

Stk. 2. Bebyggelsens placering

- a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefeltene, som vist på tegning 5a.
- b) Bebyggelse skal opføres med facade mod den fuldt optrukne linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5a.
- c) Bebyggelse skal opføres med facade inden for den stiplede linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5a.
- d) Porte skal placeres inden for området som vist på tegning 5b. Porte skal have en bredde på mindst 4 m.

Stk. 3. Bebyggelsens højde

- a) Bygninger må højst opføres med de på tegning 5a viste etageantal og bygningshøjder. Bygninger med minimumshøjder angivet på tegning 5a skal dog også som minimum opføres med de viste bygningshøjder.
- b) Der må ikke etableres teknik på taget bortset fra solenergianlæg og mindre nødvendige afkast og indtag til ventilation. Det vil sige, at tekniske anlæg og installationer skal placeres inde i bygningen fx under taget.
- c) Solenergianlæg og mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation skal placeres mindst 2 m inde på taget målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag. Dog kan solenergianlæg etableres tættere, såfremt det etableres som en samlet tagbelægning

for bygningen. Dog kan øvrige solenergianlæg med en højde på indtil 0,5 m kan placeres frit på tagfladen.

- d) For opbygninger på taget til servicering af elevatorer kan bygningshøjden fastsat ovenfor overskrides med op til 1,5 m alt inklusiv. Højden måles fra overkant tag. Opbygningerne skal placeres minimum 2 m inde på taget målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag.

Stk. 4. Husdybde

Husdybden må maksimalt være 12 m for boliger og 15 m for kollegie- og ungdomsboliger.

Stk. 5. Mindre bygninger

Område I

- a) Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage, hver på højst 16 m². Mindre bygninger kan være cykelskure, pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, herunder transformerstationer og bygninger til affaldssortering, legehuse og lignende. Der kan maksimalt opføres 20 af denne type mindre bygninger af tilsammen maksimalt 250 m² i område A som vist på tegning 5c. Ingen bygningsside må være længere end 4 m.

Område II

- b) Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage, hver på højst 30 m², dog én på højst 40 m². Mindre bygninger kan være pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, herunder transformerstationer og bygninger til affaldssortering, legehuse og lignende. Der kan maksimalt opføres 8 mindre bygninger af tilsammen maksimalt 140 m² i område B som vist på tegning 5c.

Område III

- c) Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage, hver på højst 50 m², dog én på højst 110 m². Mindre bygninger kan være cykelskure, pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, herunder transformerstationer og bygninger til affaldssortering, legehuse og lignende. Der kan maksimalt opføres 16 mindre bygninger af tilsammen maksimalt 520 m² i område C som vist på tegning 5c.

Kommentar

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

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Facader

For hele lokalplanområdet gælder:

- a) Materialerne skal være i tegl, malede metalplader med reliefvirkning, natursten, træ, strå, tang, ler, kork, græs, træfibre, ler- og stråblokke, stampet ler, ålegræs eller hampeler. Desuden må 30 % være i synlig indfarvet beton og/eller beton som fremstår udført med træforskalling. Metalplader skal udføres med maling som har en glansværdi på højst 10.
- b) Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

- c) Farverne skal være rød, rødbrun brun og/eller gul. Facader i træ skal være i træets naturlige farve. Eventuel overfladebehandling skal være neutral.
- d) Byrum, indgangspartier, portåbninger og portrum og passager skal belyses.
Belysning må ikke blænde omgivelserne.
Effektbelysning er ikke tilladt.
- e) Bygninger skal fremstå med sokkel på mindst 20 cm, dog ikke ved indgangspartier, portåbninger, portrum og passager.

For område I gælder:

- f) Facade a, b, c, d og e, som vist på tegning 6, skal opdeles i lodrette enheder på højst 5 m, hvor forskellen mellem enheder kan udgøre relief, reces, fremspring eller tilbagetrækning. Der kan højst være tre typer bredder på de lodrette enheder pr. facade.
- g) Stueetagen i facade a, b, c og d og e, som vist på tegning 6, skal have en reliefoverflade, som afsluttes med gesimsbånd eller frise.

For område II gælder:

- h) Facade h, i og j, som vist på tegning 6, skal udformes, så mindst 30 % af den samlede facade udgør et facadeskift i form af relief.
- i) Facadeskift mellem stueetage (1. etage) og 1. sal (2. etage) skal ske mindst 3,1 m over terræn.
- j) Facade h som vist på tegning 6 skal have mindst én fremrykning eller tilbagerykning i facaden med en dybde på mindst 2 m og med en længde på mindst 10 m.
- k) Facade h som vist på tegning 6 skal i stueetagen fremtræde åben i form af vinduer eller glasdøre i mindst 40 % af facadens længde.
- l) Facade j som vist på tegning 6 skal i stueetagen fremtræde åben i form af vinduer eller glasdøre i mindst 30 % af facadens længde.
- m) Facade j som vist på tegning 6 skal have mindst 2 fremrykninger eller tilbagetrækninger i facaden med en dybde på mindst 2 m og en længde på mindst 5 m.

For område III gælder:

- n) Facade k som vist på tegning 6 skal opdeles i lodrette enheder på højst 5 m i bredden. Hver facadeenhed skal være gennemgående fra sokkel til tag med en bredde på mellem 20 cm og 60 cm.
Facadeenheden kan variere i facademateriale.
- o) Facade l, m og n som vist på tegning 6 skal opdeles i facadeenheder med forskelligartet relief. Der skal udføres mindst 4 typer facadeenheder. Facadeenhederne skal opdeles vandret mindst for hver etage. Facadeenhederne skal desuden opdeles lodret på mindst 1 m og højst 3 m.
- p) Facade m som vist på tegning 6 kan dog etableres med indgangsparti sammenhængende over 2-3 etager af 5-7 lodrette enheder i glas.
- q) Facade n kan dog udføres med facadeudsmykning i form af integreret kunstnerisk bearbejdning af facaden, maleri, relief eller lignende kunstnerisk udformning.
- r) Bygninger skal etableres med en sokkel til overkant af vindue i stueetagen. For Bygning A som vist på tegning 6 kan sokkel etableres til underkant vindue i stueetagen

Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier

For hele lokalplanområdet gælder:

- a) Vinduer og døre må kun have gennemsigtigt (klart) vinduesglas. Dog kan branddøre og døre til vareindlevering samt døre i facade og f være pladedøre i farverne jf. stk. 1 litra c.
- b) Mindst 80 % af vinduer pr. facade skal være i højformat, hvor højden er mindst 1,5 gange bredden.
- c) Vinduer må ikke være i plastik.
- d) Døre må ikke være i plastik.

For område I gælder:

- e) Mindst 80 % af vinduer og karnapper pr. facade skal placeres lodret over hinanden.
- f) For den samlede facade a som vist på tegning 6 skal der etableres mindst 2 indgangspartier til bygningen.
- g) Facade a som vist på tegning 6 skal i stueetagen fremtræde åben i form af vinduer eller glasdøre i mindst 60 % af facadens længde. Vinduer skal have en højde på mindst 2,5 m.
- h) For den samlede facade b som vist på tegning 6 skal der etableres mindst 2 indgange.
- i) For facade f som vist på tegning 6 skal på hver etage forsynes med mindst ét vindue. Facader i stueetage kan være med dør og/eller et vindue.

For område II og område III gælder:

- j) Der skal være mindst to vinduesformater pr. bygning.
- k) Udvendig solafskærmning skal være persienner der er integreret i facaden, skodder i træ, markiser eller markisoletter.
- l) Bygning A som vist på tegning 6 skal på øverste etage fremtræde åben i form af vinduer eller glasdøre i mindst 40 % af facadens længde. Vinduer skal have en højde på mindst 1,2 m.

Stk. 3. Altaner og karnapper

For hele lokalplanområdet gælder:

- a) Der må ikke være altangange, og der må ikke være udvendige trapper på facader. Dog kan der etableres udvendige trapper langs facade f og i som vist på tegning 6. De udvendige trapper må maksimalt placeres 1,5 m uden for byggefeltet. De udvendige trapper på facade f må hver være adgangsgivende for højst 2 boliger.

For område I gælder:

- b) Der må ikke etableres altaner på Facade a, c og e som vist på tegning 6.
- c) Hver bolig ved facade f på tegning 6 skal fra 2. etage og op have mindst én altan og/eller tagterrasse med et vandret, fast og plant areal på mindst 1,5 m x 1,5 m. I stueetager (1. etage) må der ikke være altaner. Altaner skal være delvist indeliggende have en bredde på højst 2,5 m og et fremspring på højst 0,4 m målt fra facaden.
- d) Der må etableres altaner med adgang fra fællesarealer på facade b og d med et vandret, fast og plant areal på op til 2,5 m x 10 m.
- e) Altaner skal have en frihøjde på mindst 2,8 m over terræn og mindst 4,5 m over terræn, hvis afstanden er mindre end 1,5 m til kørebanen på en vej.

- f) Altaner må ikke have synlige bæringer under eller over altanen. Dog kan altaner på facade b og d opføres med synlige bæringer under eller over altanen.
- g) Altaner skal have lodrette, spinkle balustre i stål eller træ. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- h) Facade det samlede a og c som vist på tegning 6 skal have mindst tre karnapper på hver etage med et fremspring på mindst 0,5 m og en bredde på mindst 8 m.
- i) Karnapper skal have en frihøjde på mindst 2,8 m over terræn og mindst 4,5 m over terræn, hvis afstanden er mindre end 1,5 m til kørebanen på en vej.
- j) Karnapper skal mindst have et fremspring på 0,5 m og må højst have et fremspring på 1,5 m målt fra facaden.

Stk. 4. Tage

For hele lokalplanområdet gælder:

- a) Materialerne skal være tagsten, tegl, metal, skifer eller tagpap. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- b) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal eller solenergianlæg, skal være grønne tage, dvs. med urter, stauder, græs, sedum eller lignende. Vækstlaget skal være mindst 0,15 m tykt.
- c) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- d) Tage på mindre bygninger, jf. § 6, stk. 5, skal være flade, sadeltage eller med ensidig taghældning på højst 15 grader.

For område I gælder:

- e) Tage skal være flade eller med ensidig taghældning på mellem 5 grader og 30 grader.

For område II og område III gælder:

- f) Værn om tagterrasser skal være i samme materiale og udformning som facaderne. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- g) Tage skal være asymmetrisk saddeltag uden valm med hældninger på mellem 15 grader og 45 grader. Tage kan etableres med tagterrasse som er integreret i tagprofilet.
- h) Bygning A som vist på tegning 6 kan dog være med saddeltag med en hældning på maksimalt 10 grader på en tilbagetrukket øverste etage.

Stk. 5. Reklamer

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

Stk. 6. Støjafskærmning

Der skal være en støjafskærmning, som vist på tegning 8. Skærmen skal have en højde på højst 1,8 m. Skærmen skal være i metal, træ eller tegl og skal beplantes.

§ 8. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealers størrelse

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.

Der kan regnes friareal under tagudhæng, hvor udhænget er højere end 2. etage og ikke er dybere end 1 m.

Størrelsen af friarealerne fastsættes for hver matrikel som en procent af etagearealet således:

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

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.

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

Kommentar

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

Stk. 2. Oplag

De ubebyggede arealer må ikke anvendes til lagerplads.

Stk. 3. Terrænregulering

Terrænet skal reguleres til en højde mellem de angivne koter i områderne som vist på tegning 7d.

Stk. 4. Generelt om ubebyggede arealer

Byrum, kantzoner, og træer skal placeres, som vist på tegning 7a, 7b og 7c. I stk. 5, 6 og 7 er der særlige bestemmelser om indretningen.

Byrum måles fra kantzonens yderkant.

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

Arealer til institutioner må dog hegnes med hæk, åbent gitter/hegn eller lignende. Hegn må højst være 1,8 m høje målt i forhold til det omgivende terræn. Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre

uden for institutionens åbningstid. Dette gælder dog ikke friarealer på tag. Hegn skal placeres, som vist på tegning 7a.

Der må ikke opsættes cykelchikaner eller andre former for fysiske forhindringer for fri passage på stier og pladser, dog undtaget plint i Byrum G.

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

Stk. 5. Byrum

Der skal være byrum, som vist på tegning 7a.

For byrum A gælder:

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

Befæstede arealer skal være i beton, rektangulære betonsten, natursten, tegl eller grus i farverne brun eller grå. Betonsten skal have en maksimal størrelse på 300 cm².

Der skal være en stiforbindelse, som vist på tegning 7a med en bredde på mellem 1,5 m og 3 m og belagt med grus.

For byrum B gælder:

Mindst 70 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, rektangulære betonsten, natursten, tegl eller grus i farverne brun eller grå. Betonsten skal have en maksimal størrelse på 300 cm².

For byrum C gælder:

Mindst 15 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, rektangulære betonsten, natursten eller tegl i farverne brun eller grå. Betonsten skal have en maksimal størrelse på 300 cm².

For byrum D gælder:

Mindst 25 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, natursten, tegl, asfalt, gummi, grus eller træ.

For byrum E gælder:

Mindst 50 m² af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, asfalt, gummigranulat, rektangulære betonsten, natursten eller tegl i farverne brun eller grå. Betonsten skal have en maksimal størrelse på 300 cm².

Der skal være pergolaer med et samlet areal på mindst 500 m² og maksimalt 750 m² som vist på tegning 7a med en dybde mellem 2 m og 6 m.

For byrum F gælder:

Befæstede arealer skal være i beton, gummigranulat, rektangulære betonsten, natursten eller tegl i farverne brun eller grå. Betonsten skal have en maksimal størrelse på 300 cm².

Der skal være en boldbane på mindst 150 m².

Der skal være en siddemulighed ved boldbanen.

Der må hegnes med åbent gitter omkring boldbanen. Hegn må maksimalt have en højde på 6 m i forhold til det omgivende terræn.

For byrum G gælder:

Befæstede arealer skal være i beton, rektangulære betonsten, natursten eller tegl i farverne brun eller grå. Betonsten skal have en maksimal størrelse på 300 cm².

Der skal etableres en plint i sten eller træ med en længde på mindst 35 m, en bredde på mindst 30 cm og en højde på mindst 40 cm på det tegning 7a viste areal.

For byrum H gælder:

For hvert byrum på tag som vist som på tegning 7a gælder:

Der skal være mindst 1 pergola til hver tagterrasse med et samlet areal på mindst 120 m².

Der skal være bede til klatreplanter til hver pergola med en dybde målt horisontalt ved pergolaen på mindst 0,5 m.

Mindst 25 % af tagterrassens areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i træ, betonsten eller tegl.

Stk. 6. Kantzoner

Der skal være kantzoner, som vist på tegning 7b.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

For kantzone A gælder:

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 2,5 m.

Befæstede arealer skal være i natursten og rektangulære betonsten. Betonsten skal have en størrelse på 62,5 cm x 80 cm.

Mindst 25 % af kantzonens areal skal være bede med beplantning. Bede skal have en størrelse på mellem 6 m² og 12 m² og en højde mellem 0,4 m og 0,6 m målt fra terræn. Bede ved indgange skal være med siddemuligheder.

For kantzone B gælder:

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

Befæstede arealer skal være i natursten og rektangulære betonsten. Betonsten skal have en størrelse på 62,5 cm x 80 cm.

For kantzone C gælder:

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 2,5 m og 3 m.

I kantzonen skal der være et areal til terrasse i træ på mellem 1,5 m og 2 m.

Ved hver boligenhed skal der være hegn vinkelret på facaden med skærm i træ. Hegn må højst være 3 m høje målt i forhold til det omgivende terræn og 1 m dybde målt vinkelret på facaden.

Mellem terrasse og omgivende byrum skal der være befæstelse i beton, betonsten eller grus.

For kantzone D gælder:

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 1,5 m og 2 m.

Kantzonen skal indrettes som forhave med bede med beplantning. Omkring forhaver kan der hegnes med hæk. Hegn må være op til 1,2 m målt fra terræn. Adgang til boliger skal befæstes med betonsten.

For kantzone E gælder:

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

I kantzonen skal der ved hver boligenhed være et areal til terrasse i tegl eller træ i en dybde på mindst 1 m målt vinkelret på facaden.

Befæstede arealer skal være i natursten eller rektangulære betonsten. Betonsten skal have en størrelse på 62,5 cm x 80 cm.

Mindst 25 % af kantzonen skal være bede med beplantning. Bede skal have en størrelse på mellem 6 m² og 12 m² og en højde mellem 0,4 m og 0,6 m målt fra terræn. Bede ved indgange skal være med siddemuligheder.

Kantzonen skal indrettes som forhave med bede med beplantning. Omkring forhaver kan der hegnes med hæk. Hegn må være op til 1,2 m målt fra terræn. Adgang til boliger skal befæstes med betonsten.

For kantzone F gælder:

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 0,6 m og 1 m.

For kantzone G gælder:

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 0,6 m og 1 m.

Mindst 30 % af kantzonen skal være bede til beplantning og facadebeplantning. Bede skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 0,5 m.

Stk. 7. Træer

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

Der skal i alt plantes 113 nye træer, som ikke må fældes.

For beplantningszonerne 1, 2 og 3 gælder:

Mindst 50 % af de nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm (for flerstammede træer gælder, at mindst 2 stammer skal være mellem 15-20 cm i stammeomkreds). Dog må ingen nye træer have en stammeomkreds på mindre end 14-16 cm, når de plantes

For beplantningszone 1A, 1B, 1C, 1D, 3D og 3G gælder:

Mindst 25 % af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

For beplantningszone 1E, 2A, 2B, 3A, 3B, 3E og 3F gælder:

Mindst 30 % af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

For beplantningszone 3C gælder:

Mindst 50 % af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

For alle beplantningszoner gælder, at mindst 25 % af nye træer 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), Kvalkvæd (*Viburnum opulus*), Lind- småbladet (*Tilia cordata*), Lind- storbladet (*Tilia platyphyllos*), Løn- spidsløn (*Acer platanoides*), Løn- natur (*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).

Omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m² areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes tre eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m².

Nye træer plantet i terræn, skal plantes i et vækstlag, der er mindst 80 cm tykt. Råjorden i bunden af bedet skal løsnes til en dybde på mindst 20 cm, så den samlede beddybde er mindst 100 cm.

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 på konstruktion, skal plantes i et vækstlag, der er mindst 60 cm tykt. Hvis træerne på det konkrete sted skal kunne opnå en naturlig højde på over 6 m, skal vækstlaget dog være mindst 80 cm tykt.

Hvis træerne på det konkrete sted skal kunne opnå en naturlig højde på over 15 m, skal vækstlaget dog være mindst 150 cm. Vækstlaget skal være et egnet vækstmedie med fx stort indhold af lava og pimpsten.

Stk. 8. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 7c viste nye træer er plantet inden for de enkelte områder jf. § 2, stk. 2.

Stk. 9. Dispensation

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.

§ 9. Støj og anden forurening

Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal anvendes, placeres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

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

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger, grundskoler og daginstitutioner: 58

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

- Boligers opholdsrum, undervisningsrum i grundskoler og daginstitutioners opholdsrum: 46

Indendørs med lukkede vinduer:

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

Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje'.

Stk. 2. Støj og anden forurening fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder.

Ligeledes skal virksomheder i og uden for lokalplanområdet være sikret mod at kunne blive mødt med skærpede miljøkrav som følge af udnyttelse af lokalplanen.

Det skal ske ved overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

Kommentar

Der henvises især til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007 og tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner' samt til Miljøstyrelsens vejledninger om anden forurening.

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, jf. stk. 2, er overholdt.

§ 10. Matrikulære forhold

Området må udstykkes yderligere.

§ 11. Grundejerforening

Stk. 1. Oprettelse af grundejerforening

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

Stk. 2. Tidspunkt for oprettelse af grundejerforening

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

Stk. 3. Grundejerforeninger for delområder

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at der oprettes grundejerforeninger, der alene omfatter delområder.

Stk. 4. Grundejerforeningens opgaver

Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 4, stk. 3d, fastlagte veje.

Stk. 5. Godkendelse af vedtægter

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

§ 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 og servitutter

Lokalplan 462 Grønttorvsområdet, bekendtgjort den 4. januar 2012, ophæves for så vidt angår det af denne lokalplan omfattede område.

Lokalplan 462 Grønttorvsområdet tillæg 2, bekendtgjort den 11. oktober 2016, ophæves i sin helhed.

Lokalplan 462 Grønttorvsområdet tillæg 4, bekendtgjort den 8. marts 2019, ophæves for så vidt angår det af denne lokalplan omfattede område.

Kommentarer af generel karakter

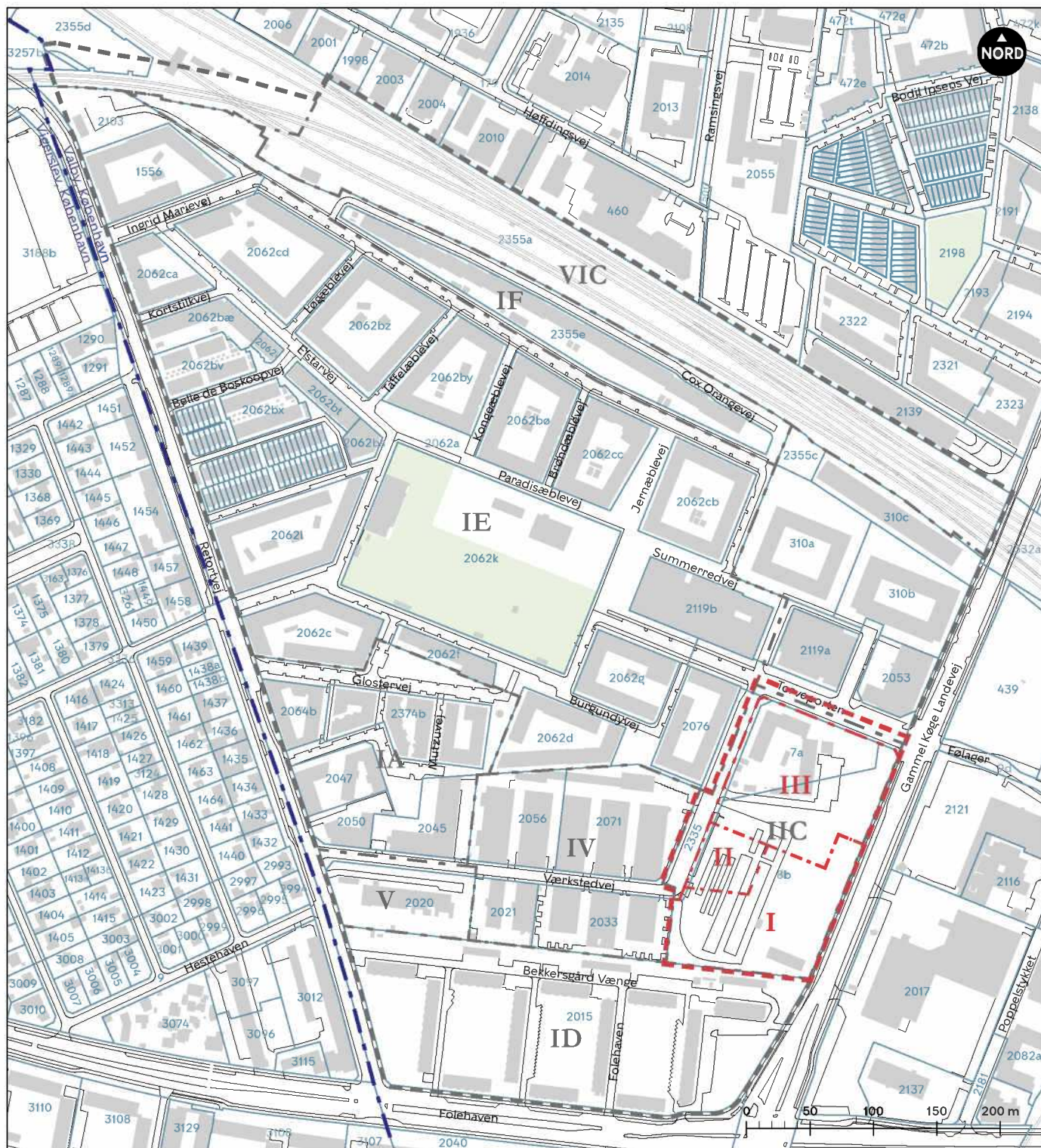
På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024 med senere ændringer.

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 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 Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

Tegning 1 • Områdeafgrænsning



--- Lokalplanområdets afgrænsning

- - - Grænse mellem delområder

I-III Delområde

--- Lokalplan 462 Grønttorvsområdet

- - - Grænse mellem delområder i lokalplan 462

I-VI Delområde i lokalplan 462

XX Matrikel

--- Ejerlavsgrense

■ Eksisterende bygning

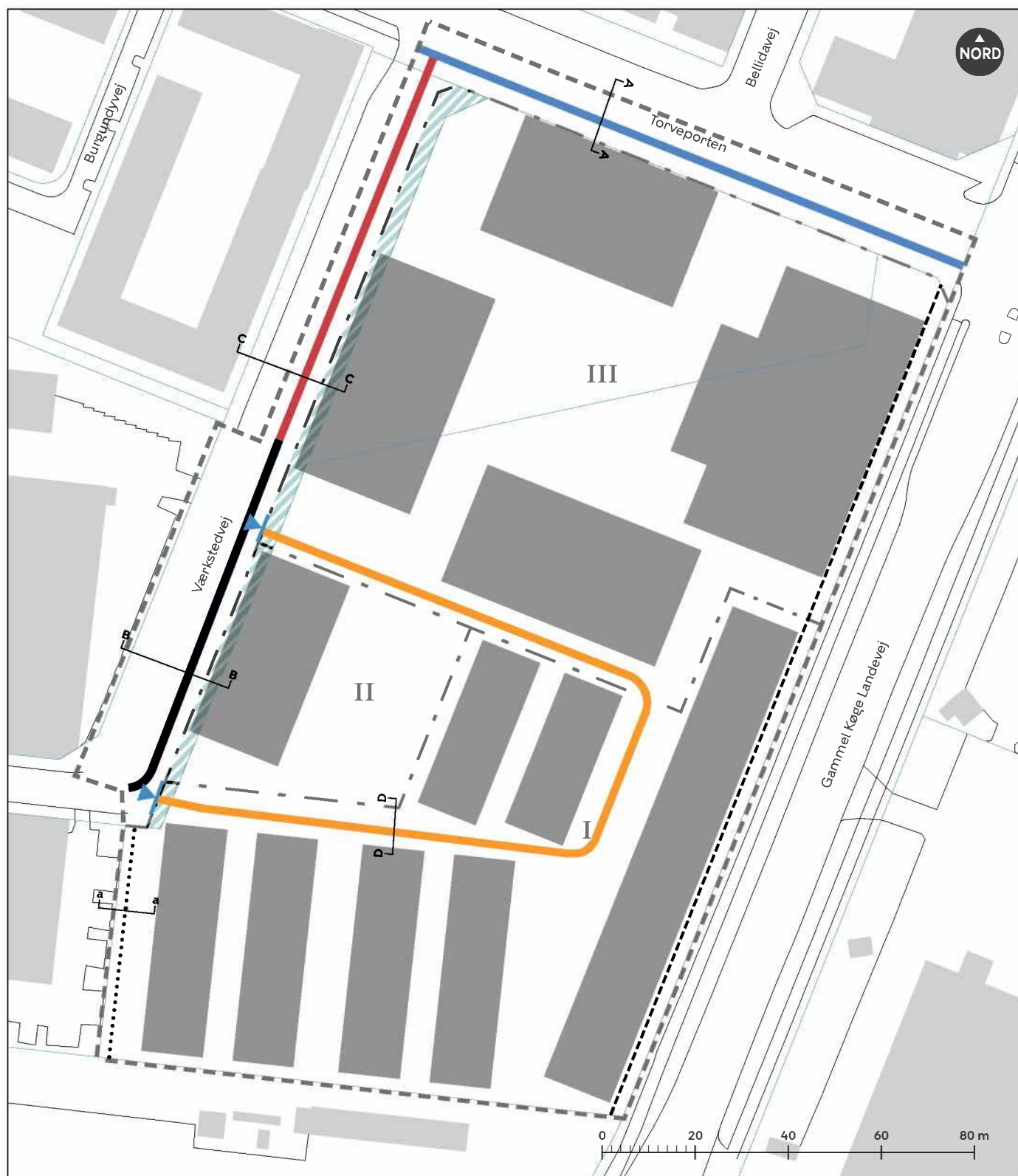
Tegning 2 • Anvendelse



- Almen bolig
- Kollegie- og ungdomsbolig

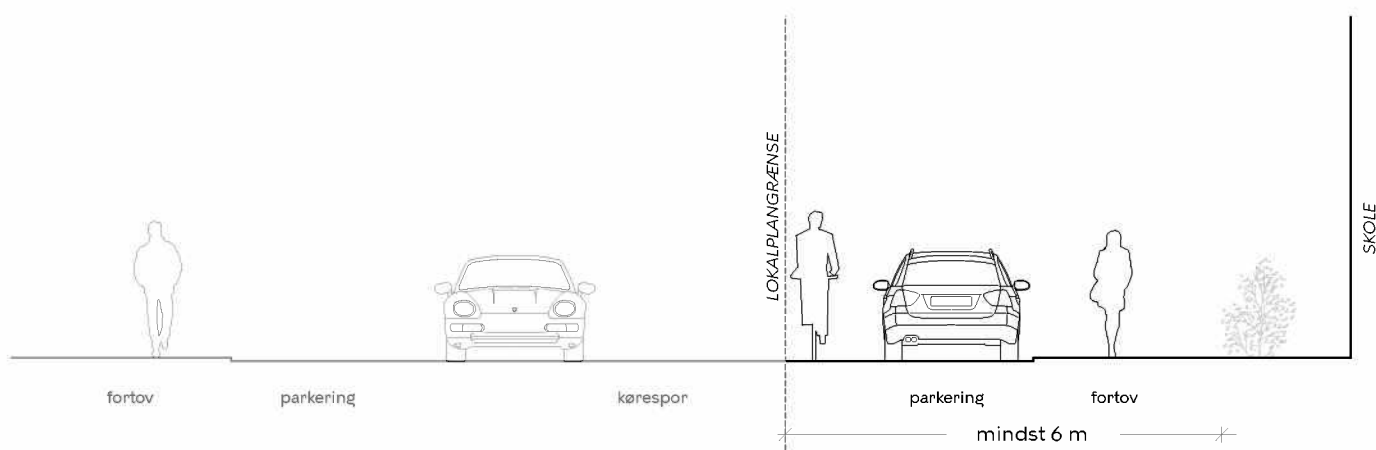
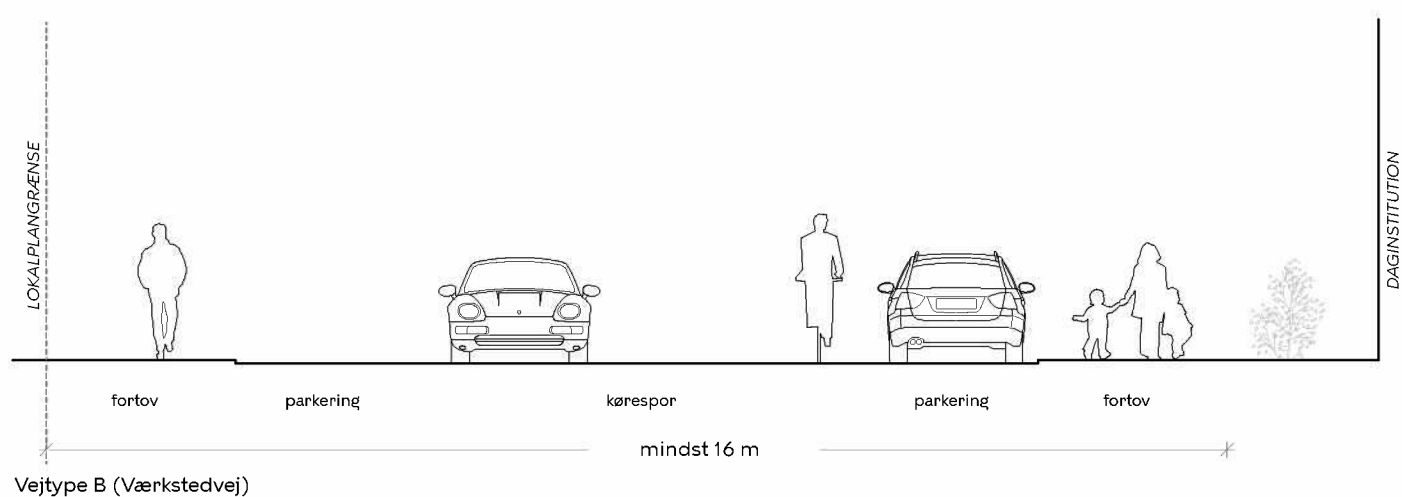
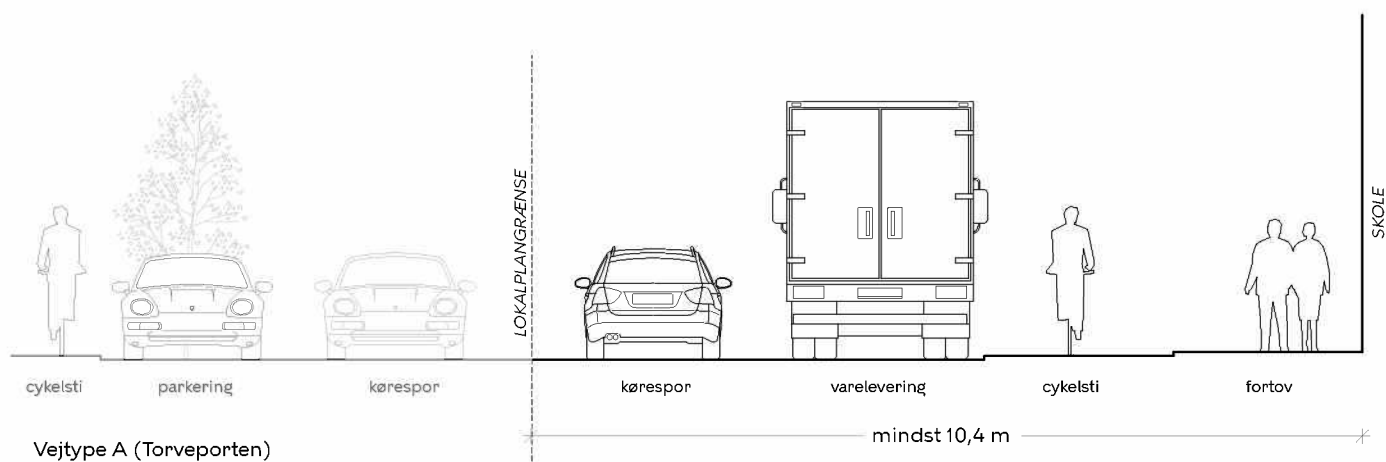
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-III** Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

Tegning 3a • Veje

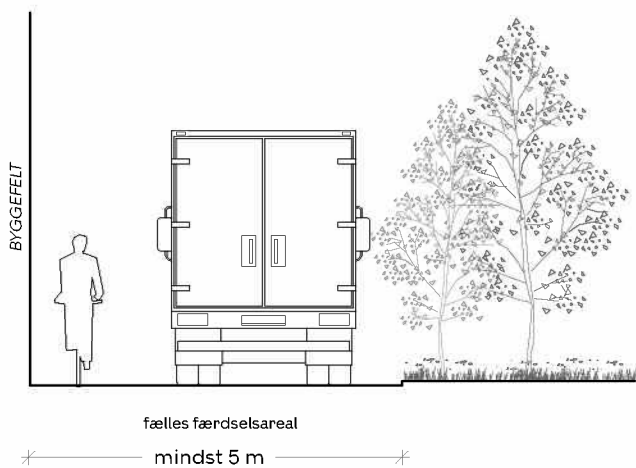


- | | | |
|---|---|--|
| ----- Eksisterende vejlinje | — Vejtype A | ----- Lokalplanområdets afgrænsning |
| Vejareal, der kan nedlægges | — Vejtype B | - . - . - Grænse mellem delområder |
| ▼ Overkørsel | — Vejtype C | I-III Delområde |
| A A Angivelse af snit | — Vejtype D | — Matrikelskel |
| | Stitype a | Eksisterende bygning |
| | | Byggefelt |

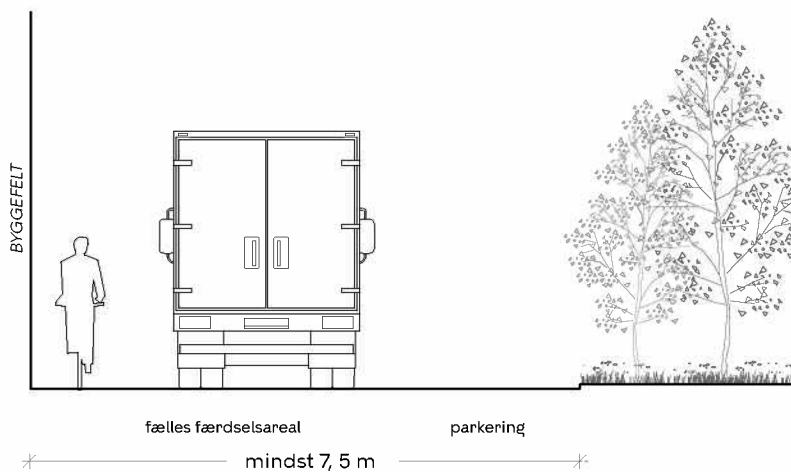
Tegning 3b • Vejsnit



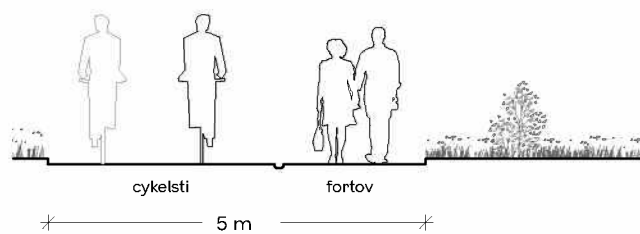
Tegning 3c • Vejsnit



Vejtype D



Vejtype D med parkering



Stitype a

Tegning 4 • Bil- og cykelparkering



-  Cykelparkering på terræn
-  Bilparkering på terræn med angivelse af antal handicappladser
-  Handicapbusparkering med angivelse af antal pladser

-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Grænse mellem delområder
- I-III** Delområde
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt

Tegning 5a • Bebyggelsens omfang og placering



— Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant

---- Afgrænsning af byggefelt

■ Byggefelt

x Maksimalt etageantal

xx m Maksimal højde

xx-xx m Minimum og maksimal højde

- - - - Lokalplanområdets afgrænsning

- . - . Grænse mellem delområder

I-III Delområde

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

Tegning 5b • Porte



 Zone med krav om placering af port

 Lokalplanområdets afgrænsning

 Grænse mellem delområder

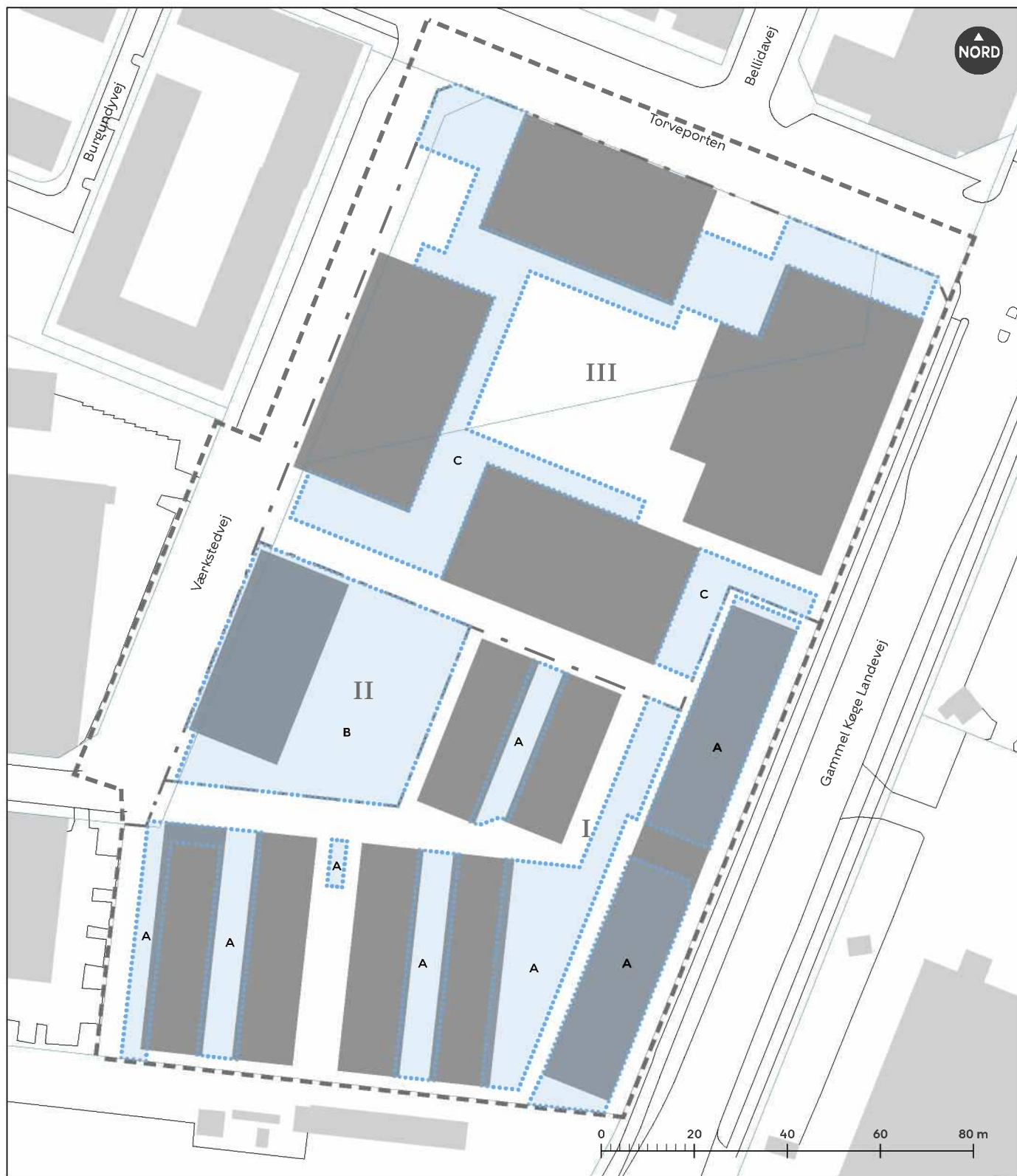
I-III Delområde

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

 Byggefelt

Tegning 5c • Mindre bygninger



A-C Område, hvor der kan placeres mindre bygninger

--- Lokalplanområdets afgrænsning

- - - Grænse mellem delområder

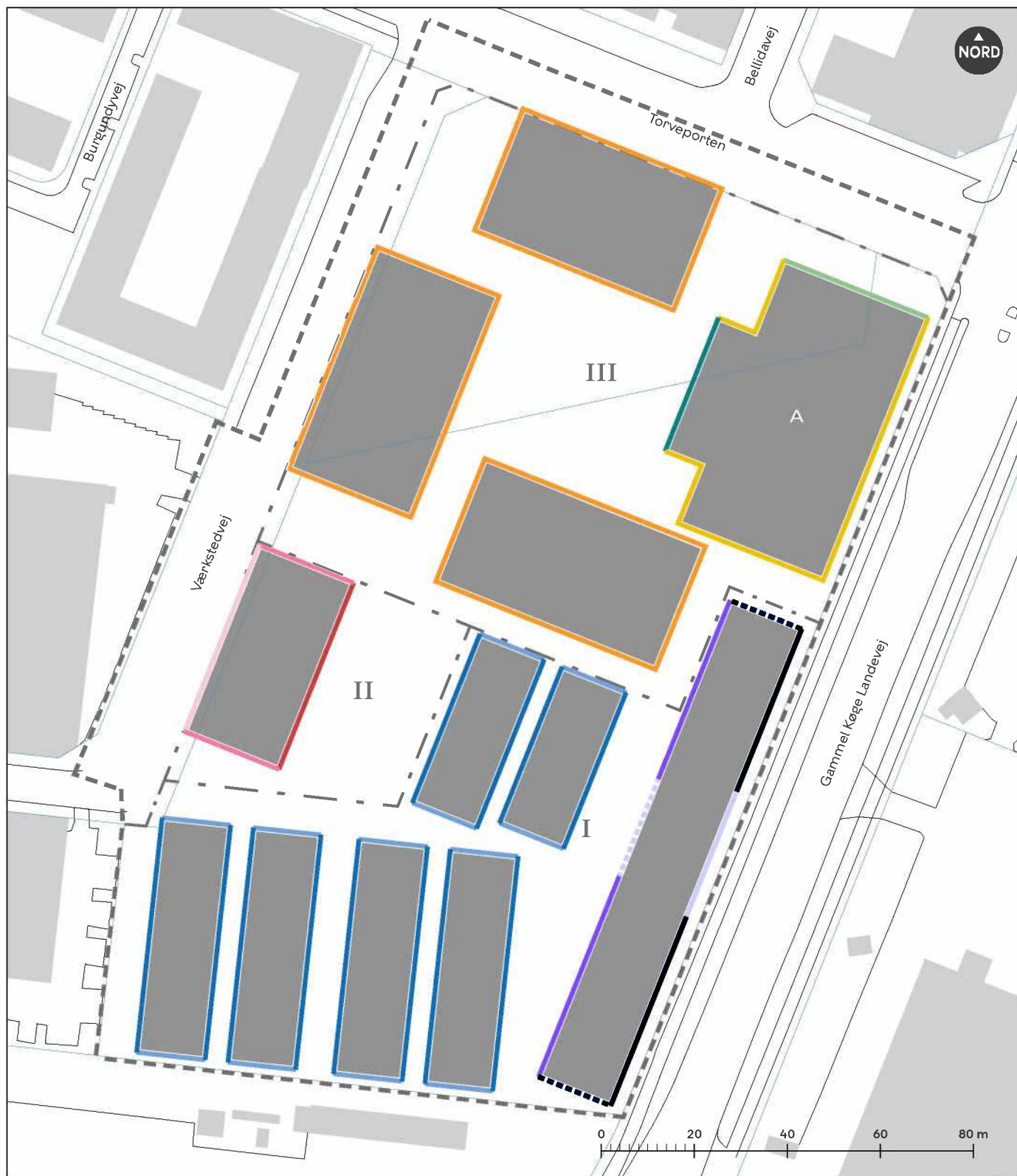
I-III Delområde

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt

Tegning 6 • Bebyggelsens ydre fremtræden



	Facade a		Facade h		Lokalplanområdets afgrænsning
	Facade b		Facade i		Grænse mellem delområder
	Facade c		Facade j	I-III	Delområde
	Facade d		Facade k		Matrikelskel
	Facade e		Facade l		Eksisterende bygning
	Facade f		Facade m		Byggefelt
	Facade g		Facade n		

Tegning 7a • Byrum



A-H Byrum

==== Pergola

||||| Plint

— Stiforbindelse

..... Hegn

- - - Lokalplanområdets afgrænsning

- . - Grænse mellem delområder

I-III Delområde

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt

Tegning 7b • Kantzoner



- | | |
|---|--|
| — Kantzone a | — Kantzone e |
| — Kantzone b | — Kantzone f |
| — Kantzone c | — Kantzone g |
| — Kantzone d | |

- Lokalplanområdets afgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-III** Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

Tegning 7c • Beplantning



X Beplantningszone, hvor der skal plantes min. det angivne antal træer

Xx Beplantningszone

--- Lokalplanområdets afgrænsning

- - - Grænse mellem delområder

I-III Delområde

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt

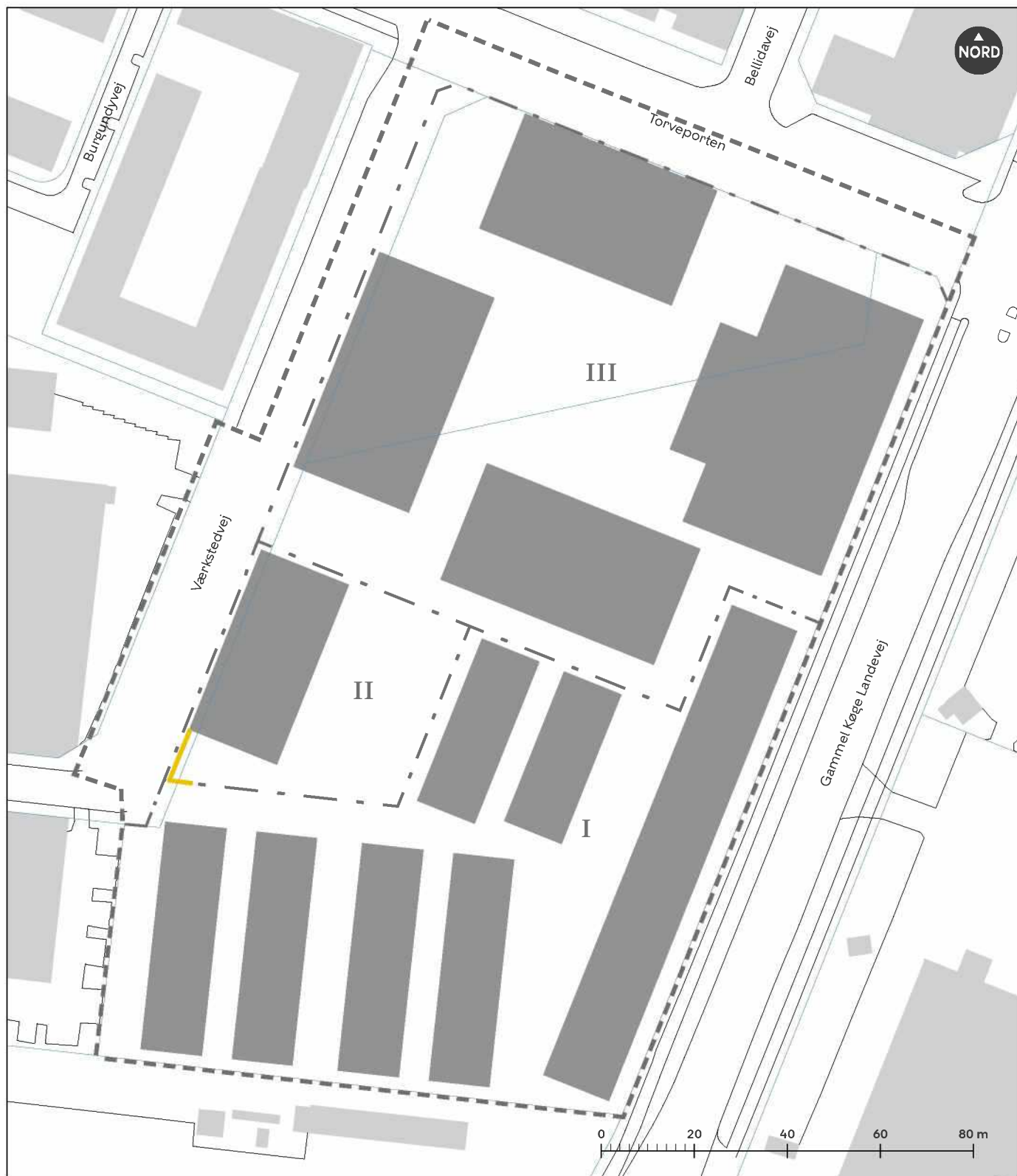
Tegning 7d • Terrænregulering



- Terrænkote mellem 5.8-6.8 DVR
- Terrænkote mellem 6.0-6.8 DVR
- Terrænkote mellem 6.5-7.5 DVR

- Lokalplanområdets afgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-III** Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

Tegning 8 • Støjskærme



 Støjskærm

 Lokalplanområdets afgrænsning

 Grænse mellem delområder

I-III Delområde

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

 Byggefelt

Hvad er en lokalplan

Lokalplan

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

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

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

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

Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Teknik- og Miljøudvalget har den 7. april 2025 besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 6 til lokalplan 462 Grønttorvsområdet.

Høringsperioden løber fra den 10. april til den 5. juni 2025.

Alle har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

Offentlig høring

Se forslaget 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

Teknik- og Miljøforvaltningen
Klima og Byudvikling
Postboks 348
1503 København V

Borgermøde

Københavns Kommune og Valby Lokaludvalg inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget.

Borgermødet vil finde sted onsdag den 30. april 2025 kl. 17.00-18.30.

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

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er
den 5. juni 2025**