



BLUSHØJVEJ II

FORSLAG TIL LOKALPLAN

Teknik- og Miljøudvalget har den 3. juni 2019 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Blushøjvej II.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Valby.

Offentlig høringsperiode fra den 12. juni til den 11. september 2019



Indhold

Redegørelse	3	Bestemmelser	19
Lokalplanens baggrund og formål	3	§ 1. Formål.....	19
Lokalplanområdet og kvarteret	4	§ 2. Område.....	19
Lokalplanens indhold	6	§ 3. Anvendelse	19
Miljøforhold.....	8	§ 4. Veje.....	20
Den kystnære del af byzonen	9	§ 5. Bil- og cykelparkering	21
Skyggediagrammer	11	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	22
Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	13	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	23
Overordnet planlægning.....	13	§ 8. Ubebyggede arealer	24
Kommuneplan 2015.....	13	§ 9. Støj og anden forurening.....	26
Lokalplaner i kvarteret	14	§ 10. Regnvand	27
Københavns Kommunes overordnede strategier	14	§ 11. Matrikulære forhold	27
Miljø i byggeri og anlæg 2016	15	§ 12. Retsvirkninger	27
Spildevandsplan	15	§ 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter	27
Lokal håndtering af regnvand.....	15	Kommentarer af generel karakter	27
Skybrudssikring.....	15	Tegning 1 · Områdeafgrænsning	28
Vandforsyningsplan	16	Tegning 2 · Anvendelse	29
Varmeplanlægning	16	Tegning 3a · Veje.....	30
Tilladelser efter anden lovgivning	17	Tegning 3b · Veje	31
Affald	17	Tegning 4 · Omfang og placering.....	32
Jord- og grundvandsforurening	17	Tegning 5a · Kantzoner.....	33
Museumsloven.....	17	Tegning 5b · Træer.....	34
Rottesikring	18	Hvad er en lokalplan	35
Bilag IV-arter og flagermus.....	18	Praktiske oplysninger	36

Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje og de vigtigste gader og stednavne er navngivet. Luftfoto: Kortforsyningen, 2017.

Lokalplanens baggrund og formål

Kommunen har modtaget en anmodning om udarbejdelse af lokalplan i anledning af, at DSV med PLH Arkitekter som rådgiver ønsker at opføre en bebyggelse med et 'Self Storage' lager på en grund, som selskabet har erhvervet fra DSB Ejendomme. Grunden, der er under udstykning, ligger på Blushøjvej 9 i Valby og får et areal på ca. 5.130 m². Byggeriet er i 1-6 etager med en bygningshøjde på op til 20 m og med et etageareal på 5.643 m² svarende til bebyggelsesprocent 110. Bebyggelsen har et sådant omfang, at den udløser krav om lokalplan.

Københavns Kommune har fra DSB Ejendomme erhvervet nabogrunden mod syd Blushøjvej 11, matr.nr. 2333c Valby, København, der har et areal på 6.000 m². Her ønsker kommunen at opføre et EAT-centralkøkken, der skal levere mad til kommunens skoler med op til 12.000 måltider pr. dag. Det forventes, at etagearealet bliver omkring 2.600 m² i 1-2 etager.

Foruden ovennævnte grunde omfatter lokalplanen:

- De øvrige arealer, langs vestsiden af Køge Bugt-banen, som DSB har eller er ved at afhænde, og som ikke er omfattet af lokalplan eller andre planbestemmelser ud over rammerne i kommuneplanen, hvor rammerne blev ændret fra baneformål til blandet erhverv i forbindelse med Kommuneplan 2015. Også et areal, der i lokalplan 515 'Valby Idrætspark' er fastlagt til baneformål og en

stitunnel mellem Blushøjvej og idrætsparken, indgår i den aktuelle lokalplan.

- Ejendommene mellem DSB-arealerne og Gammel Køge Landevej syd for Blushøjvej omfattet af lokalplan 131 'Blushøjvej' fra 1989. Bestemmelserne i denne lokalplan er utidssvarende i forhold til rammerne i Kommuneplan 2015, hvor området er fastlagt til blandet erhverv, og hvor der er mulighed for udvalgswarebutikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varer.
- Ejendommene mellem Blushøjvej og Gammel Køge Landevej, der er omfattet af en retningsplan fra 1948, som ligeledes indeholder utidssvarende bestemmelser bl.a. om anvendelse til industri.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Området, der har et grundareal på ca. 75.000 m², ligger i det sydlige Valby, hvor det var en del af Valby Industri kvarter, der i vidt omfang er under omdannelse til tætte funktionsblandede bykvarterer. Den gennemsnitlige bebyggelsesprocent for de bebyggede ejendomme er ca. 56 varierende fra 13 til 88. Den østlige og af DSB ejede del af området, der har et areal på ca. 22.000 m², rummede tidligere mindre virksomheder, såsom autoreparation, autoophug, metalsmelteri, busgarage mv. og henligger nu ryddet.

På den anden side af Gammel Køge Landevej ligger Folehaven, der et stort alment boligområde med 3 etagers boligblokke, skole, institutioner, kirke og detailhandel mv., samt villabebyggelser og yderligere mod syd igen boligblokke i 3 etager.

Mod nord grænser området op til forpladsen til den i 2007 nedlagte Ellebjerg Station og til Ellebjergvej. Forpladsarealet er en potentiel byggegrund til serviceerhverv. Længere mod nord ligger Ny Ellebjerg Station, omkring hvilken byomdannelsen er i fuld gang.

Mod øst ligger Køge Bugt-banen, der åbnede i 1972, samt Valby Idrætspark og Valbyparken, der begge åbnede i 1939. Valbyparken er senere udvidet mod syd. I Valby Idrætspark sker der løbende en opgradering, senest ombygning af Club Danmark Hallen (nu Hafnia-Hallen) og opførelse af et nyt klubhus til Valby Boldklub. Mod syd ligger et kollegie for udsatte borgere., som består af 4 forskudte blokke i 3 etager med udnyttet tagetage.



Blushøjvej set mod syd. Til venstre ses forpladsen til den nedlagte Ellebjerg Station samt den grund, der ønskes bebygget med et lagerhotel.

Egenart

Bebyggelsen i lokalplanområdet består af erhvervsbygninger overvejende i 1-2 etager, der bl.a. rummer automobilvirksomheder, et byggemarked, en moské, engroslagervirksomheder med salg af dagligvarer og VVS-artikler, et køkkenfirma, et tæppelager og en burgerbar. Området bærer i nogen grad tegn på, at det har været svært at finde lejere, men der er også nyopførte bygninger. Området som helhed præges af mange parkerede biler for de beskæftigede og kunder samt af biler til salg. I den oprindelige planlægning for området var der krav om et 20 m bredt afskærmningsbælte langs Gammel Køge Landevej anlagt med træer og buske som afskærmning mellem grundenes industribebyggelse og Gammel Køge Landevej med boligbebyggelser på vestsiden. Kontorbygninger skulle dog kun respektere en 13 m byggelinje. Nogle grunde har fortsat grønne forarealer mod vejen, men generelt er der ikke meget grønt og kun få træer. Skråningen langs banen fremtræder grøn.

Mobilitet

Gammel Køge Landevej er en historisk og vigtig indfaldsvej til København fra syd. Gennem mange år fremtrådte vejen som en allé med træer i begge vejsider. I dag står der ud for lokalplanområdet mange træer overvejende plantet i 2008 som led i fredeliggørelse af vejen syd for Ellebjergvej og omprofilering til 2 spor og grønne rabatter. Vejen har her status som regional vej, og på strækningen nord for Ellebjergvej er den fordelingsgade. Vejen er forsynet med cykelstier og den indgår i det regionale net af supercykelstier (Ishøjruuten). Ellebjergvej indgår i det



Blushøjvej set mod nord. Byggegrunden til EAT-centralkøkken ligger til højre.



Den øst-vestvendte strækning af Blushøjvej set mod Gammel Køge Landevej og Folehavekvarteret.



Gammel Køge Landevej set mod syd efter krydset ved Blushøjvej. Bygningen rummer engrosvirksomheder og fremtræder lukket. Der er en smal, grøn kantzone langs vejen og parkering foran bygningen.

overordnede vejnet som regional vej og er en af hovedindfaldsvejene til København. Ny Ellebjerg Station, der også bliver endestation for Sydhavnsmetroen, ligger i en gangafstand på ca. 600 m målt fra lokalplanområdets nordgrænse. Gangafstanden til Åmarken Station i Hvidovre Kommune er også ca. 600 m målt fra lokalplanområdets sydgrænse. Gammel Køge Landevej er busbetjent.

Lokalplanens indhold

Indledning

Hensigten med lokalplanen er at sikre mulighed for at placere bebyggelse til blandet erhverv i området mellem Gammel Køge Landevej og Køge Bugt-banen syd for Ellebjergvej, herunder at muliggøre byggerier til de aktuelt ønskede formål i form af lagerhotel og centralkøkken, at opdatere utidssvarende planbestemmelser og at sikre, at nybyggerier, friarealer og veje tilpasses beliggenheden ved den grønne indfaldsvej Gammel Køge Landevej med boliger på den modsatte side og mod øst Køge Bugt-banen, hvor der dagligt passerer mange S-tog, samt Valby Idrætspark. Med planen tilstræbes det, at området får en grønnere fremtræden, og der tages højde for muligheden for en stiforbindelse mellem Folehaven og Valby Idrætspark.

Den tidligere planlægning for området har taget udgangspunkt i anvendelsen til industri med deraf følgende krav om afstand til beboelsen på vestsiden af Gammel Køge Landevej og om grønne afskærmningsbælter med træer og buske for at forebygge miljøkonflikter og skjule industribygningerne.

Anvendelse

Området fastlægges til blandet erhverv: lettere industri-, værksteds-, håndværks-, lager-, engros- og transportvirksomhed samt til forskellige former for serviceerhverv, erhvervs- og fritidsundervisning samt andre virksomheder, der kan indpasses i området.

Endvidere må der indrettes virksomheder af offentlig/almen karakter, såsom tekniske anlæg samt institutioner og andre sociale, uddannelsesmæssige og kulturelle funktioner, der er forenelige med anvendelsen til blandet erhverv.

I ejendomme med facade til Gammel Køge Landevej, muliggøres der butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varer: biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer og byggematerialer, grus, sten- og betonvarer, samt møbler.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

Infrastruktur

Den eksisterende vejbetjening opretholdes. Antallet af overkørsler mod Gammel Køge Landevej ønskes begrænset mest muligt. Da grundene i den nordlige del af området, bortset fra en ejendom ved hjørnet af Ellebjergvej, også har facade til Blushøjvej, er den eneste overkørsel via et vejudlæg på dette sted. Her er det kun tilladt at køre højre ind. Syd for Blushøjvej er der 4 overkørsler, der kan bibeholdes, herunder én ved et vejudlæg, der også betjener bagved liggende ejendomme. Der fastlægges et nyt vejprofil på Blushøjvej. På den øst-vest gående strækning fastlægges der fortovej og cykelsti i begge sider af hensyn til den mulige fremtidige stiforbindelse under Køge Bugt-banen til Valby Idrætspark. På den nord-syd gående strækning fastlægges der fortovej i begge sider samt langsgående parkering i vestsiden og grøn rabat med træbeplantning i østsiden. Der kan ikke plantes træer i vestsiden på grund af en fjernvarmeledning. Det nye vejprofil må forventes gennemført etapevis via frivillige aftaler.

Stiforbindelsen til Valby Idrætspark er fastlagt i lokalplan nr. 515, og for strækningen mellem banen og Blushøjvej detaljeres bestemmelserne i denne lokalplan. Tidspunktet for etablering af forbindelsen afhænger af, hvornår der måtte blive

givet bevilling hertil. Der skal plantes træer langs stianlægget mellem Blushøjvej og banen. I forbindelse med områdeløft for Folehavekvarteret arbejdes der med stiforbindelsens videre forløb gennem dette kvarter fra Blommehaven til Retortvej og Grønttorvsområdet.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Området er i vid udstrækning bebygget, herunder med butikker, der sælger pladskrævende varer bl.a. i form af biler og byggematerialer. Det forventes ikke, at nybyggerier med lagerhotel og centralkøkken vil medføre væsentlige ændringer af bymiljøet.

Som udgangspunkt skal butikker, som forhandler møbler, placeres i kommunens bymidter og bydelscentre. Beliggenheden ved Gammel Køge Landevej med boliger på den modsatte side af vejen taler for, at området er egnet til møbelbutikker med udstillingslokaler mod vejen, hvilket vil medvirke til at give området en mindre industriel fremtræden.

Bilparkering

Parkeringsdækningen for biler er 1 plads pr. 100 m² etageareal. For butikker, der alene forhandler pladskrævende varer fastsættes den til højst 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal. Ved funktioner som lagerhotel, andre former for lager og arkiver kan parkeringsdækningen reduceres til 1 plads pr. 500 m² etageareal.

Det fremgår af bestemmelsen om bilparkering.

Cykelparkering

Kravet til cykelparkering ved erhverv er 4 pladser pr. 100 m² etageareal, hvoraf mindst 25% skal være overdækkede. Ved funktioner som lagerhotel, andre former for lager, arkiver samt butikker med salg af særligt pladskrævende varer kan parkeringsdækningen reduceres til 1 plads pr. 100 m² etageareal.

Det fremgår af bestemmelsen om cykelparkering.

Bebyggelsens placering og udformning

Der fastlægges byggefelter inden for hvilke, nye bygninger skal placeres. I forhold til af Gammel Køge Landevej skal bygningerne placeres, så de understøtter markering af vejen som en vigtig indfaldsvej til København. For ejendomme beliggende ud til vejen skal bebyggelsen derfor placeres med facade i en afstand af mellem 10 og 13 m fra den oprindelige vejlinje med en højde på op til 14 m syd for og op til 20 m nord for Blushøjvej's udmunding i Gammel Køge Landevej. Byggefelterne er afgrænset på en sådan måde, at bebyggelse ved hjørnet af Gammel Køge Landevej og Ellebjergvej skal holdes i en afstand af mindst 5 m fra vejlinjen og mod Blushøjvej i en afstand af mindst 1 m fra vejlinjen med henblik på etablering af en grøn kantzone. I forhold til grænsen mod forpladsen til den nedlagte Ellebjerg Station er afstanden 20 m.

Der er endvidere fastsat en række bestemmelser om bebyggelsernes ydre fremtræden, der giver betydelige frihedsgrader.

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

Byrum

Til de enkelte nybyggerier er der knyttet krav om etablering af grønne arealer med træer. Der er minimumskrav til antallet af træer i forhold til etagearealet og antallet af parkeringspladser på terræn. Desuden er der krav om, at kun arealer,

der er nødvendige for adgange, parkering og tilkørsel samt opstilling af biler mv. i forbindelse med salg, må udføres med belægning, mens ubebyggede arealer i øvrigt skal anlægges overvejende som grønne arealer.

Der er desuden bestemmelser om, at kantzoner, defineret som arealer mellem vejlinjer og bygninger, skal anlægges med beplantning i det omfang de ikke er adgangsarealer eller udnyttes til parkering og udstillingsformål. Der må hegnes mod Køge Bugt-banen, og hegning herudover er kun tilladt inden for de fastlagte byggefeltet. Dog må der ikke hegnes foran bygninger mod Gammel Køge Landevej og Ellebjergvej og inden for en 8 m bred zone langs Blushøjvejs østside. Hegn må højst have en højde på 1,8 m og skal være åbent gitter- eller panelhegn.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Træer

Der er to eksisterende træer, der har en sådan kvalitet, at de fastlægges som bevaringsværdige.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Kommuneplan 2015

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

Miljøforhold

Miljøvurderinger

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

Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

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

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

Lokalplanen skal muliggøre nybyggerier til blandet erhverv i et område, der for store deles vedkommende allerede er udbygget. Det eksisterende etageareal udgør ca. 27.000 m² og de aktuelle nybyggerier tilsammen godt 8.000 m², hvoraf over 2/3 er lagerhotel.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Gammel Køge Landevej og Ellebjergvej. Støjniveauet er op til 73 dB på dele af friarealet og op til 73 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på L_{den} 63 dB for erhverv. Med hensyn til trafikstøj fra jernbanetrafik på Køge Bugt-banen er støjniveauet op til 70 dB, og der er dermed en mindre overskridelse af grænseværdien på 69 dB for erhverv. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på friarealer kan overholdes.

For at kunne overholde støjgrænserne i bygningerne kan det blive nødvendigt at støjisolere bygningerne og etablere støjafskærmning af friarealerne.

Den kystnære del af byzonen

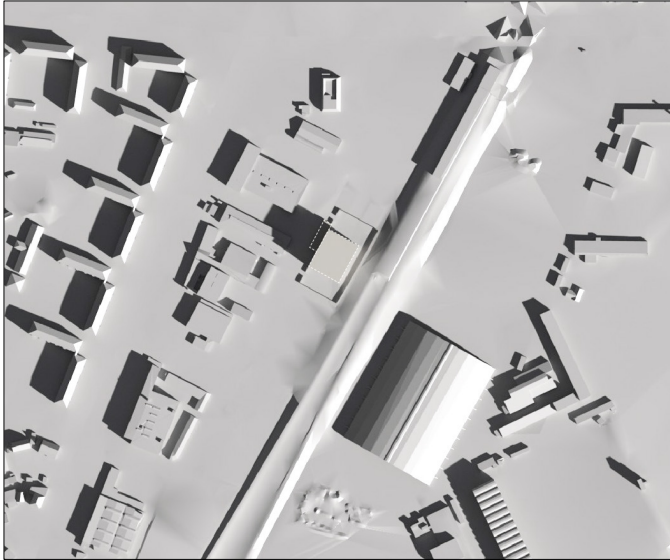
Området ligger i den kystnære del af byzonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En redegørelse for den visuelle påvirkning er derfor ikke nødvendig.



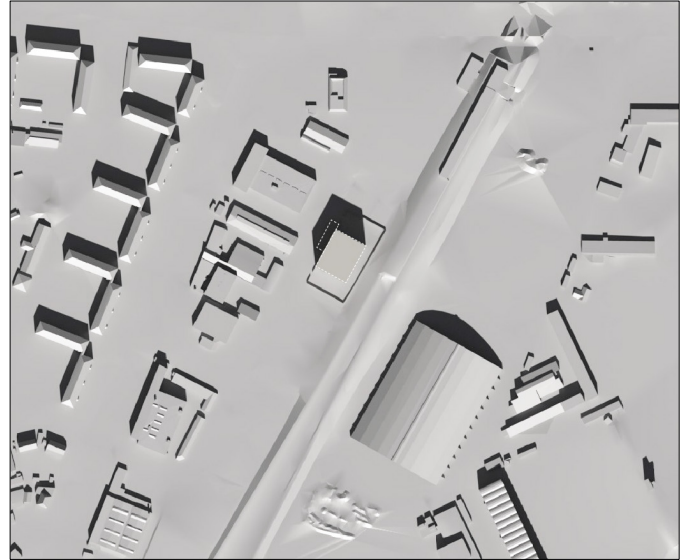
Plan, der viser et eksempel på et nybyggeri til lagerhotel i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: PLH Arkitekter.



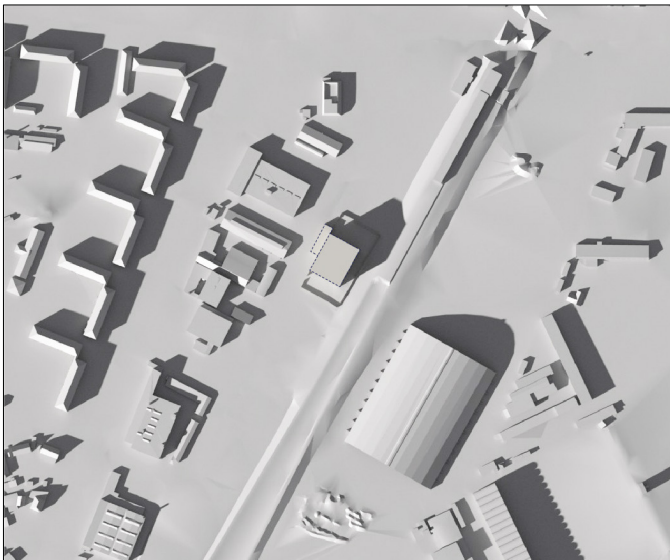
Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri til lagerhotel i overensstemmelse med lokalplanen, set fra krydset mellem Gammel Køge Landevej og Ellebjergvej/Folehaven. Illustration: PLH Arkitekter.



21. marts kl. 9.00



21. marts kl. 12.00

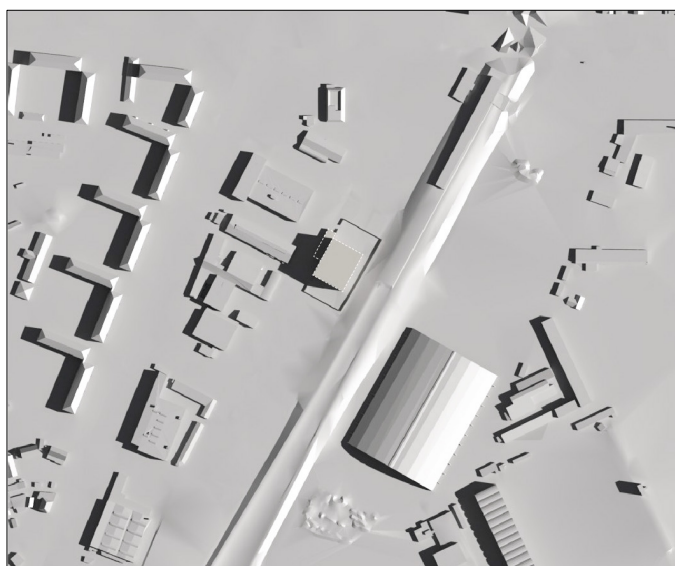


21. marts kl. 16.00

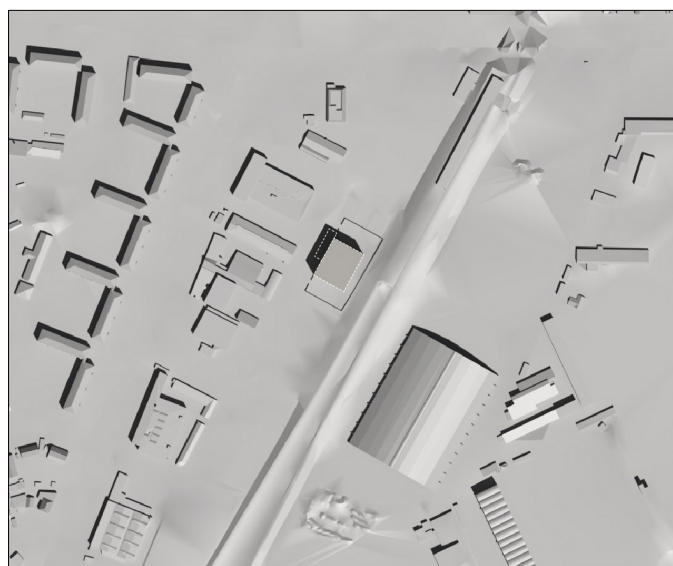
Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne, der tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og skitserne til det ønskede lagerhotel, viser, at der ikke er boliger eller friarealer i tilknytning hertil, der vil blive berørt.

Illustration: PLH Arkitekter.



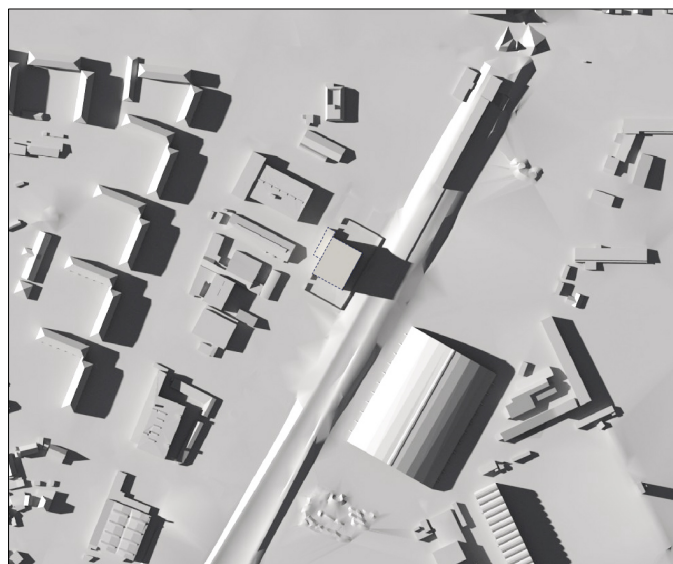
21. juni kl. 9.00



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.

Lokalplanen er i overensstemmelse med fingerplanen.

Kommuneplan 2015

Rammeområde for erhverv

I Kommuneplan 2015 er området fastlagt til lettere industri-, værksteds, håndværks-, lager-, engros- og transportvirksomhed med dertil hørende administration og lignende samt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning samt andre virksomheder, der kan indpasses i området (E1-område).

Endvidere kan der tillades virksomheder af offentlig/almen karakter, såsom tekniske anlæg samt institutioner og andre sociale, uddannelsesmæssige og kulturelle funktioner, der er forenelige med anvendelsen til blandet erhverv.

Der må normalt kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 3 (uvæsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 50 m til boliger og lignende).

Detailhandel

Den del af lokalplanområdet, der omfatter ejendomme med facade til Gammel Køge Landevej, er fastlagt som et område for butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varer: biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer og byggematerialer, grus, sten- og betonvarer, samt møbler. Gruppen er udtømmende.

Butikker, som forhandler møbler, skal som udgangspunkt placeres i kommunens bymidter og bydelscentre. Eventuelle muligheder for etablering af møbelbutikker i områder til særligt pladskrævende varer skal fastlægges på grundlag af nærmere planlægning. Som det fremgår af afsnittet om anvendelse i beskrivelsen af lokalplanens indhold, muliggøres der møbelbutikker.

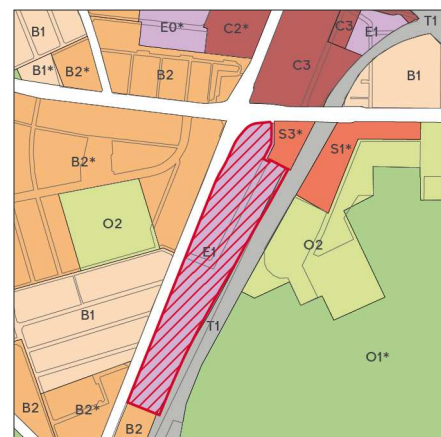
Det maksimale etageareal til butikker med pladskrævende varer i området er 20.000 m², hvor der er en ramme på 10.000 m² til nyt butiksareal. Størrelsen af den enkelte butik må ikke overstige 5.000 m². I forbindelse med tømmer og byggematerialer må butiksstørrelsen for det særlige afsnit med varer, der ikke er særligt pladskrævende, maksimalt være 2.000 m² bruttoetageareal.


Bebyggelsesprocent

Den maksimale bebyggelsesprocent er 110, den maksimale bygningshøjde 20 m og friarealprocenten 15 for erhverv.

Bydelsplan

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



B, B1	Områder til boliger (1-2 etager)
B, B2-5	Områder til boliger (3-6 etager)
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv
S, S1-3	Områder til serviceerhverv
E, EO-2	Områder til blandet erhverv
T, T1-4	Områder til tekniske anlæg
O, O2-4	Områder til institutioner
O1	Områder til fritidsområder m.v.
*	Områder med særlige bestemmelser
	Det aktuelle lokalplanområde

Gældende rammer i Kommuneplan 2015

I Bydelsplan for Valby 2017-2020 er en af visionerne bevaring af Valby som grøn og åben. Der er ønske om reduktion af belagte arealer og plantning af flere træer. En anden vision er forbedring af stinettet, herunder en forbindelse under Køge Bugt-banen, der forbinder Folehavekvarteret med Valby Idrætspark.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 131 Blushøjvej

Formålet med lokalplanen er at opretholde området, der udgør en del af et tidligere fastlagt industri kvarter, til erhvervsformål, herunder lettere industri med tilhørende administration. Det tilstræbes, at ny bebyggelse indpasses i omgivelserne på en miljømæssig og arkitektonisk rimelig måde. Lokalplanen afløses af nærværende lokalplan.

Lokalplan 207 Bærhaven

Formålet med lokalplanen er at muliggøre udbygning af et eksisterende boligområde bl.a. ved at inddrage af en tidligere erhvervs ejendom til boligbebyggelse samt at fastholde den grønne bebyggelsesstruktur.

Lokalplan 237 Folehaven

Formålet med lokalplanen er at muliggøre en begrænset udbygning af det eksisterende boligområde bl.a. ved at inddrage et tidligere fællesareal til bebyggelse samt at fastholde den grønne bebyggelsesstruktur.

Lokalplan 462 Grønttorvsområdet med tillæg nr. 2, 3 & 4

Formålet med lokalplanen er at muliggøre en omdannelse af den del af det gamle Valby Industri kvarter, der ligger mellem Retortvej og Gammel Køge Landevej, herunder Grønttorvet til et tæt og funktionelt blandet bykvarter i samspil med de tilgrænsende områder i det sydlige Valby. Desuden er formålet at fastholde eksisterende bolig- og institutionsejendomme samt den bevaringsværdige 'Håndværkerbyen'.

Lokalplan 515 Valby Idrætspark

Formålet med lokalplanen er at muliggøre en videreudvikling af Valby Idrætspark som byens største idrætsområde kombineret med omdannelse af arealer i randzonen og i tilgrænsende områder til nye funktioner. Forpladsen til den nedlagte Ellebjerg Station ønskes bebygget og udnyttet til serviceerhverv som led i opgraderingen af området, hvilket forudsætter supplerende lokalplan. Der fastlægges en stiforbindelse under Køge Bugt-banen til Blushøjvej i en bredde af mindst 10 m, gerne med en lysåbning mellem de to jernbanespor. Som led heri fastlægges der et 24 m bredt areal mellem banen og Blushøjvej til baneformål med mulighed for tværgående forbindelser. Bestemmelserne for sidstnævnte areal afløses af nærværende lokalplan.

Lokalplan 518 Poppelstykket

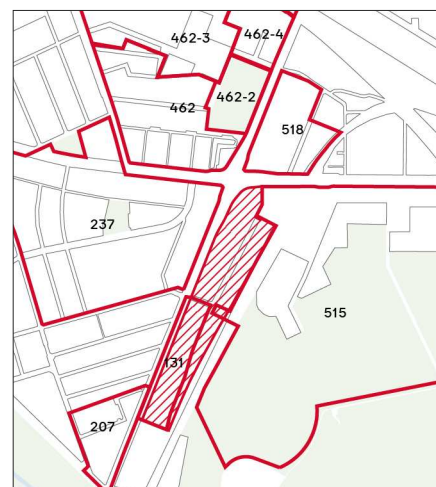
Formålet med lokalplanen er at muliggøre omdannelse af industri ejendommene syd for Ny Ellebjerg Station til et tæt og funktionelt blandet bykvarter i samspil med de tilgrænsende områder i det sydlige Valby.



Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner

Københavns Kommunes overordnede strategier

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

Der kan bl.a. findes 'Fællesskab København', som er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne – en levende by, en by



-  Gældende lokalplaner
-  Det aktuelle lokalplanområde

Lokalplaner i kvarteret

med kant og en ansvarlig by – skal realiseres på basis af kommuneplanen og spiller sammen med en række andre politikker og strategier.

Miljø i byggeri og anlæg 2016

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

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

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

Spildevandsplan

Lokalplanområdet skal omkloakeres til et separatkloakeret område i overensstemmelse med retningslinjer i Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med projekttillæg. Lokalplanområdets separatkloakering vil blive indarbejdet i et kommende projekttillæg til spildevandsplanen.

Lokal håndtering af regnvand

Regnvandet i hverdagsituationer i lokalplanområdet håndteres i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008 med tillæg.

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

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

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

Skybrudssikring

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

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

Skybrudsprojekt

Valby Skybrudstunnel, der er et af de besluttede skybrudsprojekter, forløber fra Ramsingsvej til Valbyparken/Kalveboderne. I henhold til tillæg nr. 8 til Spildevandsplan 2008 er der reserveret areal til en tunnelskakt på den af kommunen ejede forplads ved den nedlagte Ellebjerg Station. Da denne ejendom er planlagt udviklet med nybyggeri, og da der er god plads til skakten på naboejendommen parcel af matr.nr. 2333c Valby, København, hvor der skal opføres et lagerhotel, foreslås der i lokalplanen fastlagt et areal hertil på denne ejendom. Dette skal følges op med en ny politisk beslutning i forbindelse med et kommende tillæg til spildevandsplanen.

I Gammel Køge Landevej vil der blive etableret en forsinkelsesvej og i Ellebjergvej/Folehaven en kombineret skybruds- og forsinkelsesvej. Skybrudsvejen og den kombinerede skybruds- og forsinkelsesvej forventes anlagt i henholdsvis 2022-2025 og 2020-2023.

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

Lokalplanområdet skal sikres mod oversvømmelse som følge af skybrud ved at udforme byggeri og terræn på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger og magasineres eller ledes videre ud af lokalplanområdet til den kommende forsinkelsesvej og kombineret skybruds- og forsinkelsesvej. Derfor er der indarbejdet bestemmelser om dette i lokalplanen.

Vandforsyningsplan

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

kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=874

Varmeplanlægning

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

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

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

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

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

Erhverv og institutioner

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

Jord- og grundvandsforurening

Ejendommen matr.nr. 2022 Valby, København, er kortlagt som forurenede på vidensniveau V1, og ejendommene matr.nr. 2024, 2025 og 2027 samt del af matr.nr. 2333b Valby og matr. 3098 Vigerslev, København, er kortlagt som forurenede på vidensniveau V2.

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, lade foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser.

Kontakt: jordforurening@tmf.kk.dk

Bortledning af mere end 100.000 m³/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.

Kontakt: vand@tmf.kk.dk

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

Kontakt: spildevand@tmf.kk.dk

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.

Kontakt: vand@tmf.kk.dk

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

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden:

www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser

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. 1, § 3.

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

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

Bilag IV-arter og flagermus

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

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

Det planlagte vil ikke beskadige eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV eller beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

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

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

Flagermus

Eventuelle flagermus i lokalplanområdet vil ikke blive påvirket væsentligt, idet der ikke skal fældes træer i forbindelse med det planlagte.

Øvrige bilag IV-arter

Der er ikke habitater (levesteder) i området, der ville være egnede for de øvrige bilag IV-arter.

Bestemmelser

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Gammel Køge Landevej, Ellebjergvej, Blushøjvej, forpladsen ved den nedlagte Ellebjerg Station, skel mod matr.nr. 2333a (jernbanens terræn) Valby, København og skel mod matr.nr. 3328a (jernbanens terræn) og 3120 Vigerslev, København

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til blandet erhverv samt butikker med salg af pladskrævende udvalgsvarer,
- at tage højde for en offentligt tilgængelige stiforbindelse fra Folehavekvarteret under Køge Bugt-banen til Valby Idrætspark via Blushøjvej, så der opnås gode adgangsforhold og sammenhæng med det omgivende område,
- at nybyggeri/ændringer af eksisterende bebyggelse udformes, så de passer til Københavns og stedets egenart.
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagerens anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur.
- at fremme de pejlemærker, der findes i 'Fællesskab København', som er en vision for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne er en levende by, en by med kant og en ansvarlig by.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 2022, 2024, 2025, 2027, 2034, 2037, 2041, 2042, 2043, dele af 2333a, 2333b, 2333c, 2334 og 2376 Valby, København, samt matr.nr. 3098, 3123, 3328b og 3346 Vigerslev, København og alle parceller, der efter 1. februar 2019 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse

Området fastlægges til lettere industri-, værksteds-, håndværks-, lager-, engros- og transportvirksomhed med dertil hørende administration og lignende samt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning samt andre virksomheder, der kan indpasses i området.

Endvidere kan der indrettes virksomheder af offentlig/almen karakter, såsom tekniske anlæg samt institutioner og andre sociale, uddannelsesmæssige og kulturelle funktioner, der er forenelige med anvendelsen til blandet erhverv.

Der reserveres plads til en skakt til Valby Skybrudstunnel på den nordvestlige del af ejendommen Blushøjvej 9, jf. tegning 2.

Stk. 2. Forurenende virksomhed

Der må kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 3 (uvæsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 50 m til boliger og lignende). Inden for en afstand af 50 m fra områdets grænse mod syd må der kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

Stk. 3. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Der må kun opføres og indrettes butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varer: biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer og byggematerialer, grus, sten- og betonvarer, samt møbler. Butikkerne må kun placeres inden for det område, der på tegning 2 er vist med blå stiplede linje.

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for dette område, er 20.000 m², hvoraf højst 10.000 m² må være nyt butiksareal. Den enkelte butik må ikke overstige 5.000 m² bruttoetageareal. I forbindelse med tømmer og byggematerialer må butiksstørrelsen for det særlige afsnit med varer, der ikke er særligt pladskrævende, maksimalt være 2.000 m² bruttoetageareal.

Kommentar

Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til ca. 13.000 m² (2019).

§ 4. Veje

Stk. 1. Vejlinjer

Mod Gammel Køge Landevej, Ellebjergvej samt 2 blinde sideveje til Gammel Køge Landevej opretholdes de eksisterende vejlinjer, jf. tegning 3a. Mod Gammel Køge Landevej og Ellebjergvej ligger vejlinjen i matrikelgrænsen.

Der må ikke etableres nye overkørsler mod Gammel Køge Landevej eller Ellebjergvej.

Stk. 2. Blushøjvej

Blushøjvej opretholdes i en bredde af 15 m. Ved ombygning skal vejen omprofileres på den nord-sydgående strækning med fortove i begge sider af vejen, langsgående parkering i vestsiden, kørebane og rabat med træer i østsiden (vejtype a), og på den øst-vestgående strækning med fortove, cykelstier og kørebane (vejtype b), som vist på tegning 3a.

Stk. 3. Fastlæggelse af sti

Der fastlægges en sti for fodgængere og cyklister i forlængelse af den øst-vestgående strækning af Blushøjvej i en bredde af 10 m, eksklusiv støttemur/spunsvæg, som vist på tegning 3a og 3b. Stien skal give forbindelse til en stitunnel under Køge Bugt-banen til Valby Idrætspark.

Stk. 4. Afvigelse

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

Stk. 5. Andre udlæg og anlæg af private fællesveje

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

Kommentar

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

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

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

§ 5. Bil- og cykelparkering

Stk. 1. Bilparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal, dog op til 1 plads pr. 50 m² til butikker til pladskrævende varer og ned til 1 plads pr. 500 m² til lagerhoteller, arkivbygninger og lignende.

Parkering på må etableres på terræn og/eller i konstruktion.

Stk. 2. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Der skal mindst etableres følgende cykelparkeringspladser pr. 100 m² opført kvadratmeter bruttoetageareal:

Erhverv: 4 pladser
(mindst 25 % skal være overdækket)

Lager- og arkivfunktioner og lignende: 1 plads (mindst 25 % skal være overdækket)

Uddannelsesinstitutioner: 0,5 plads pr. studerende/ansat
(mindst 50 % skal være overdækket)

Butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varer: 1 plads (mindst 50 % skal være overdækket)

For erhverv og butikker skal 2 pladser pr. 1.000 m² ud af det samlede krævede antal pladser etableres til pladskrævende cykler.

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

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 110 for den enkelte matrikel.

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

Hvis del af en matrikel afskrives som led i kommunens overtagelse som offentlig vej, plads eller park, kan der beregnes bebyggelsesprocent af det afskrevne grundareal.

Den maksimale bebyggelsesprocent må desuden forøges med op til 10 procentpoint (fra 110 % til 120 %) for etageareal, der opføres eller indrettes til kulturelle formål, primært af publikumsorienteret art, eller til idrætsformål.

Kommentar

Kulturelle formål og idræt forstås i bred forstand som biblioteker, museer, koncertsale, teatre, biografer, gallerier, foreningslokaler, træningsfaciliteter m.v.

Stk. 2. Bebyggelsens placering

- a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefeltene, som vist på tegning 4.
- b) Bebyggelse på ejendomme med facade til Gammel Køge Landevej og Ellebjergvej skal opføres i eller inden for en afstand af 3 m fra byggefeltets kant mod de to veje.
- c) Inden for det på tegning 4 med prikket blå linje markerede område må der opføres mindre bygninger i én etage i forbindelse med en skakt til Valby Skybrudstunnel.

Stk. 3. Bebyggelsens højde

Bygninger må højst opføres i 14 og 20 m, som vist på tegning 4.

Stueetagen i bebyggelse, der anvendes til butikker, skal have en højde på mindst 4 m.

Bygningshøjden, fastsat ovenfor, kan overskrides med op til 3 m, hvad angår teknik eller andet.

Stk. 4. Husdybde

- a) Husdybden må maksimalt være 18 m.

- b) Undtaget er erhvervsbygninger med lager-, produktions- og butiksfunktioner.

Stk. 5. Det skrå højdegrænseplan

Bebyggelsens højde må ikke overstige $1,0 \times$ afstanden til anden erhvervsbebyggelse, ikke $3 \text{ m} + 0,8 \times$ afstanden til områdets grænse mod syd og ikke $3 \text{ m} + 1,0 \times$ afstanden til områdets grænse mod forpladsarealet til den nedlagte Ellebjerg Station.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Facader

- a) Materialerne skal være tegl, beton, træ, metal, glas eller natursten og må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- b) Der må ikke bruges plastikmaterialer.
- c) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader.
- d) Hvis facader udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af facaden.
- e) Byrum, indgangspartier, portåbninger og passager skal belyses.

Belysning må ikke være til ulempe for omgivelserne.

Effektbelysning er ikke tilladt.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som for eksempel lysviser eller animerede reklamer.

Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier

- a) Vinduesrammer og sprosser samt døre må ikke være i plastik.
- b) Butiksfacader skal have udstillingsvinduer, som man kan se igennem. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- c) For facadeforløb med butikker eller andre udadvendte funktioner mod Gammel Køge Landevej skal mindst 75 % af stueetagens facadelængde være gennemsigtigt glas. De gennemsigtige partier skal være mindst 3 m høje. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- d) I andre erhvervsbebyggelser end butikker skal der anvendes vinduesglas uden spejlvirkning.
- e) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, belysning eller anden markering.

Stk. 3. Tage

- a) Materialerne skal være tagsten, tegl, beton, metal, tagpap eller glas.
- b) Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- c) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.
- d) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.

- e) Hvis tage udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af taget.
- f) Om teknik på tage henvises til § 6, stk. 3.

§ 8. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealers størrelse

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

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

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

Erhverv:	15 %
Børneinstitutioner:	100 %
Grundskoler:	40 %

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

Teknik- og Miljøforvaltningen kan dispensere til, at friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under et 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. Indretning af ubebyggede arealer

Byrum/kantzonen a, vist på tegning 5a, er arealet mellem vejlinje og bebyggelsesregulerende byggelinje/bygning langs Gammel Køge Landevej og Ellebjergvej. Højest 75 % af arealet må være med fast belægning.

Byrum/kantzonen b, vist på tegning 5a, er arealet mellem vejlinje og byggelinje/bygning langs Blushøjvej. Højest 25 % af arealet må være med fast belægning. Byrummet/Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på minimum 100 cm.

Faste belægningsarter

Der skal være faste belægningsarter på adgangs-, tilkørsels-, parkerings- og oplagsarealer og dele af kantzonen.

Faste belægningsarter skal være i:

- Beton
- Betonsten
- Natursten i form af granit / skifer / sandsten / marmor / travertin
- Tegl
- Asfalt

Ikke faste belægninger

Alle andre ubebyggede arealer skal anlægges uden faste belægninger, og skal være vandgennemtrængelige. Mindst 75% af disse arealer skal være græs.

Hegning

Der må hegnes med åbent gitter- eller panelhegn. Hegn må maksimalt være 180 cm høje målt i forhold til det omgivende terræn. Hegn må opsættes langs banen og inden for de fastlagte byggefeltet. Der må ikke opsættes hegn foran bygninger mod Gammel Køge Landevej og Ellebjergvej samt i en 8 m bred zone langs Blushøjvejs østlige vejlinje.

Arealer til institutioner må hegnes uafhængigt af ovennævnte krav om placering.

Uindhegnede arealer skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning forbeholdes bestemte brugere.

Cykelchikaner og lignende

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

Beplantning

Der skal plantes nye træer svarende til mindst 4 træer pr. 1.000 m² etageareal og mindst et træ pr. 5 parkeringspladser på terræn. For ejendomme med facade mod Gammel Køge Landevej og Ellebjergvej, skal mindst halvdelen af træerne plantes i kantzone a. Nye træer skal være løvfældende træer med en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 12 cm. Langs den i § 4, stk. 3, fastlagte sti skal der plantes mindst 6 træer, som vist på tegning 3b og 5b.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de nye træer er plantet.

På Blushøjvej skal der plantes mindst 25 træer jævnt fordelt, jf. § 4, stk. 2 og på tegning nr. 5b.

Stk. 3. Nyplantning af træer

I de områder, hvor der plantes træer, skal der omkring hvert træ være minimum 20 m² areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes 3 eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til minimum 10 m².

Kommentar

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

Stk. 4. Bevaringsværdige træer

De på tegning 5b viste bevaringsværdige træer må, udover sædvanlig pleje, ikke beskæres eller fældes.

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

Kommentar

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

For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder.

Stk. 5. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted. Ved butikker, der forhandler særligt pladskrævende varer, er det dog tilladt at udstille varer i tilknytning hertil.

§ 9. Støj og anden forurening

Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes 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 daginstitutioner og grundskoler: 58

Indendørs med delvist åbne vinduer ($0,35 m^2$):

- Grundskolers og daginstitutioners undervisnings- og opholdsrum: 46

Indendørs med lukkede vinduer:

- 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 fra virksomheder

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

Kommentar

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

Stk. 3. Betingelse for ibrugtagning

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

§ 10. Regnvand

Skybrudssikring

Området skal skybrudssikres ved at aflede overfladevand direkte til de tilgrænsende veje således, at der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn.

§ 11. Matrikulære forhold

Området må udstykkes yderligere.

§ 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 131 Blushøjvej bekendtgjort den 22. juni 1989 ophæves i sin helhed.

Lokalplan 515 Valby Idrætspark bekendtgjort den 16. marts 2015 ophæves for så vidt angår den del af området, der er omfattet af nærværende lokalplan (dele af matr.nr. 2333a og 2333b Valby, København).

Retningsplan tinglyst den 10. september 1948 ophæves for så vidt angår afsnit II.

Kommentarer af generel karakter

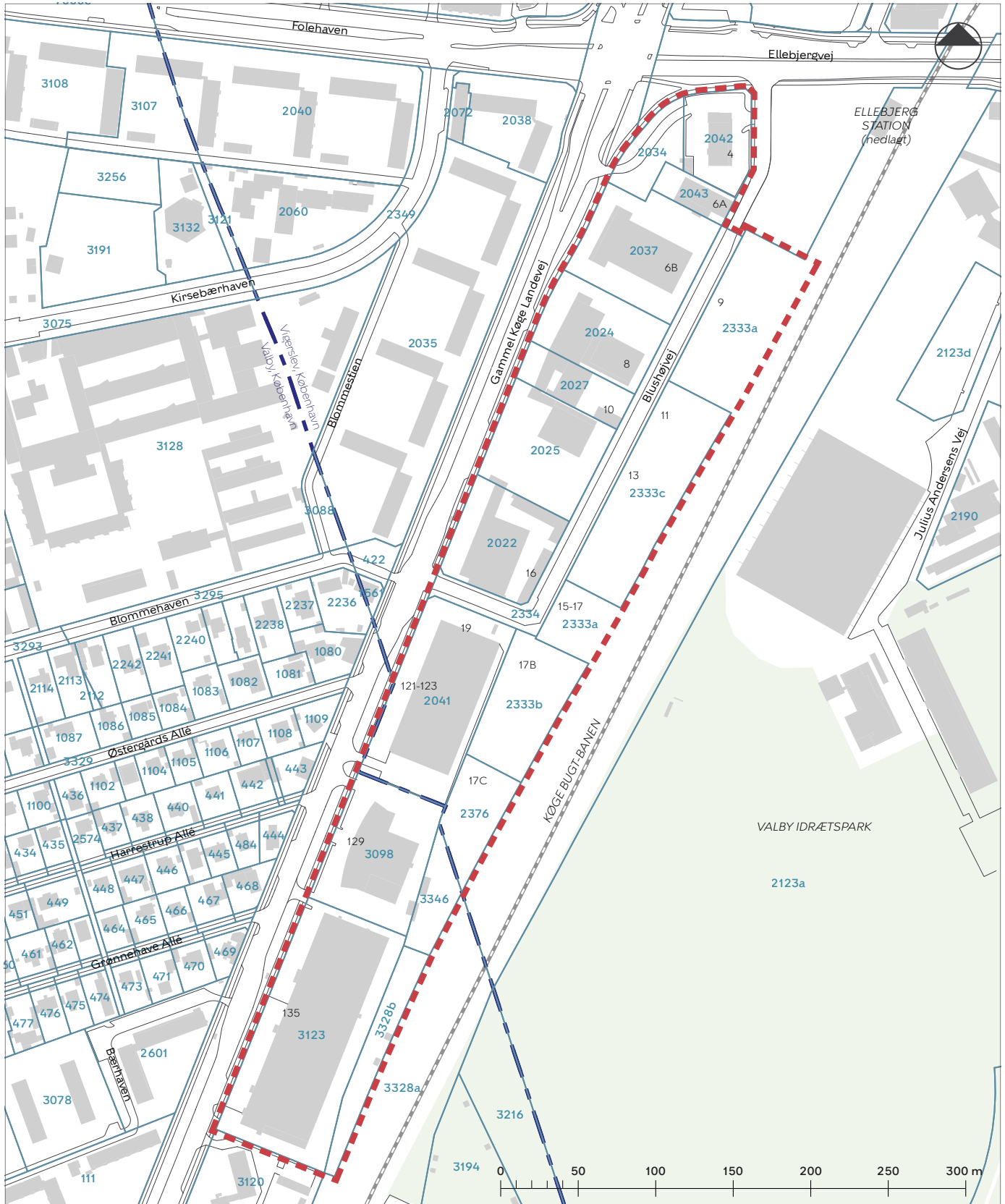
På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer.

Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.

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

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

Tegning 1 · Områdeafgrænsning



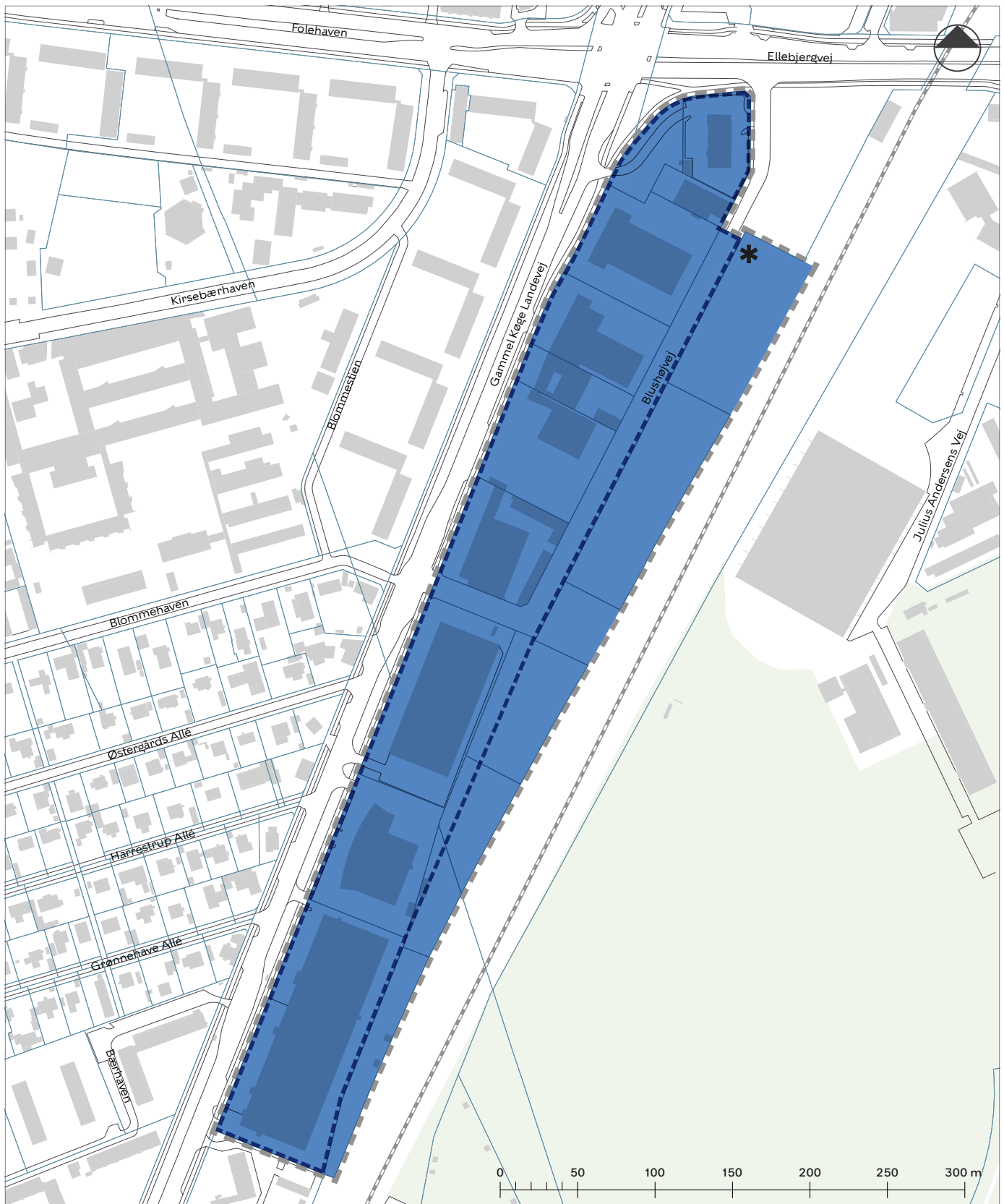
— — — — — Områdeafgrænsning




XX Matrikel




- - - - - Ejerlavsgrænse

■ Eksisterende bygning

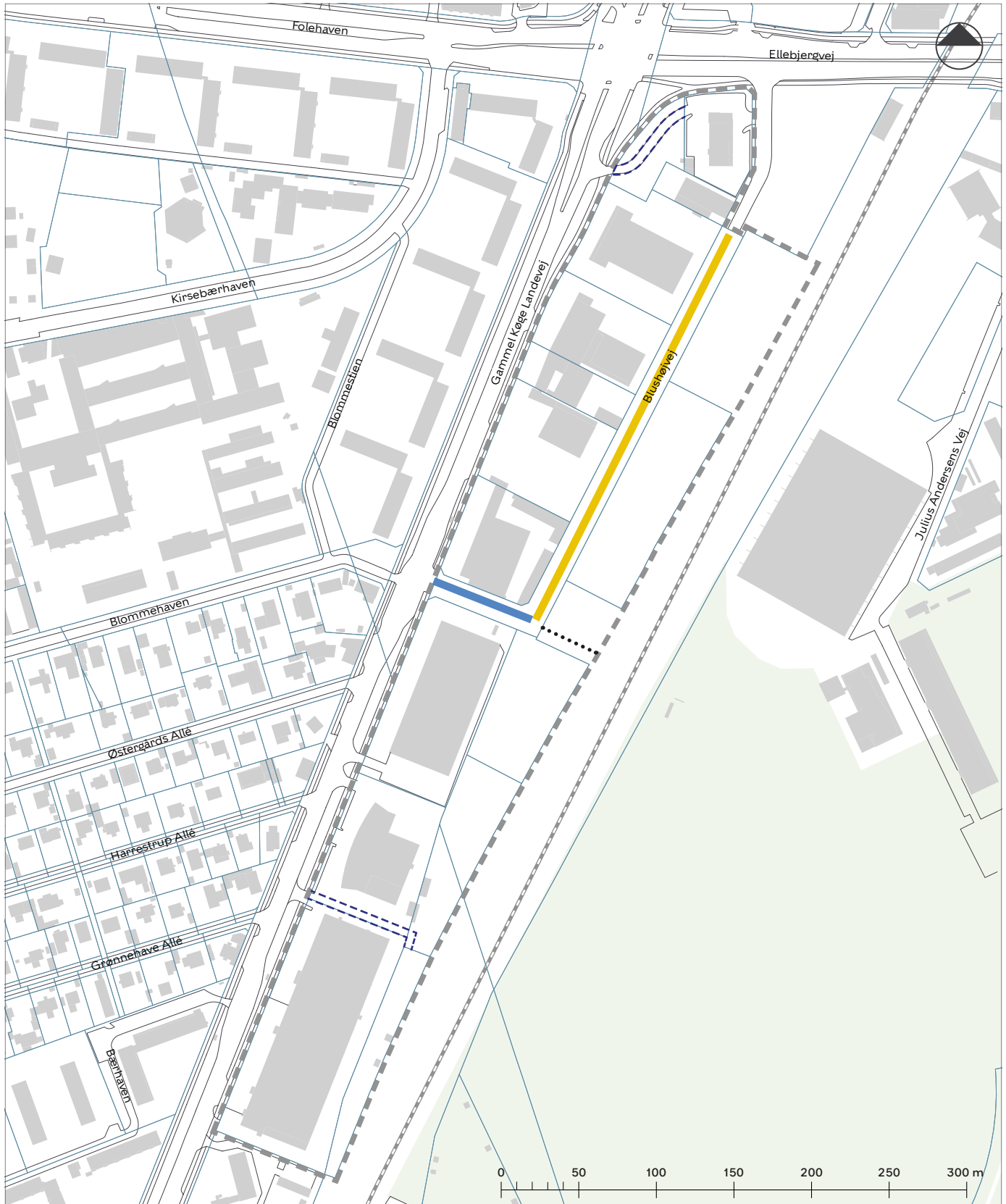
Tegning 2 · Anvendelse










-  Område for blandet erhverv
-  Mulighed for butikker til særligt pladskrævende varer
-  Areal til en skat til Valby Skybrudstunnel

-  Områdeafgrænsning
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning

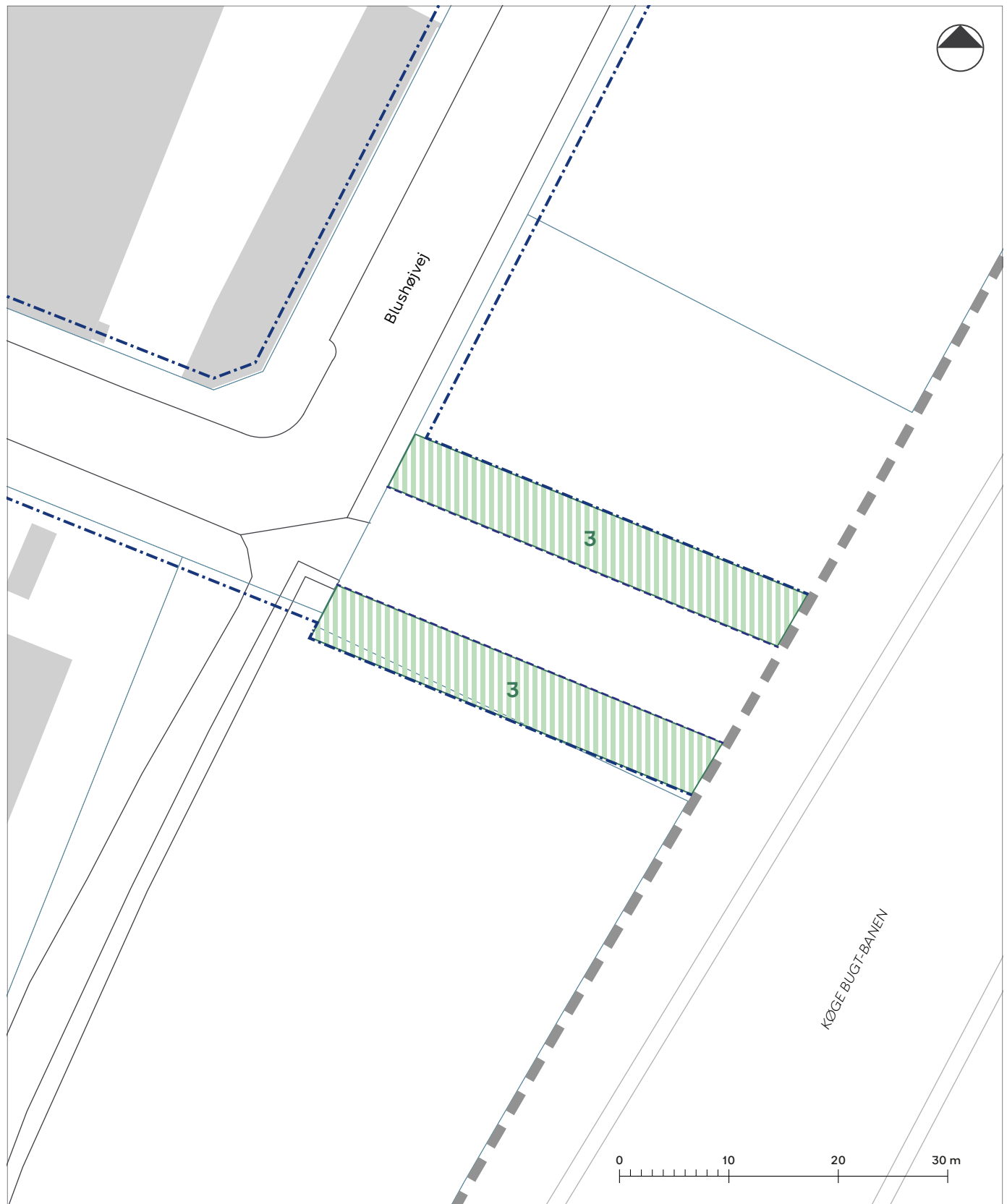
Tegning 3a · Veje



-  Vejtype a - 15 m
-  Vejtype b - 15 m
-  Vejlinje
-  Sti, jf. tegning 3b

-  Områdeafgrænsning
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning

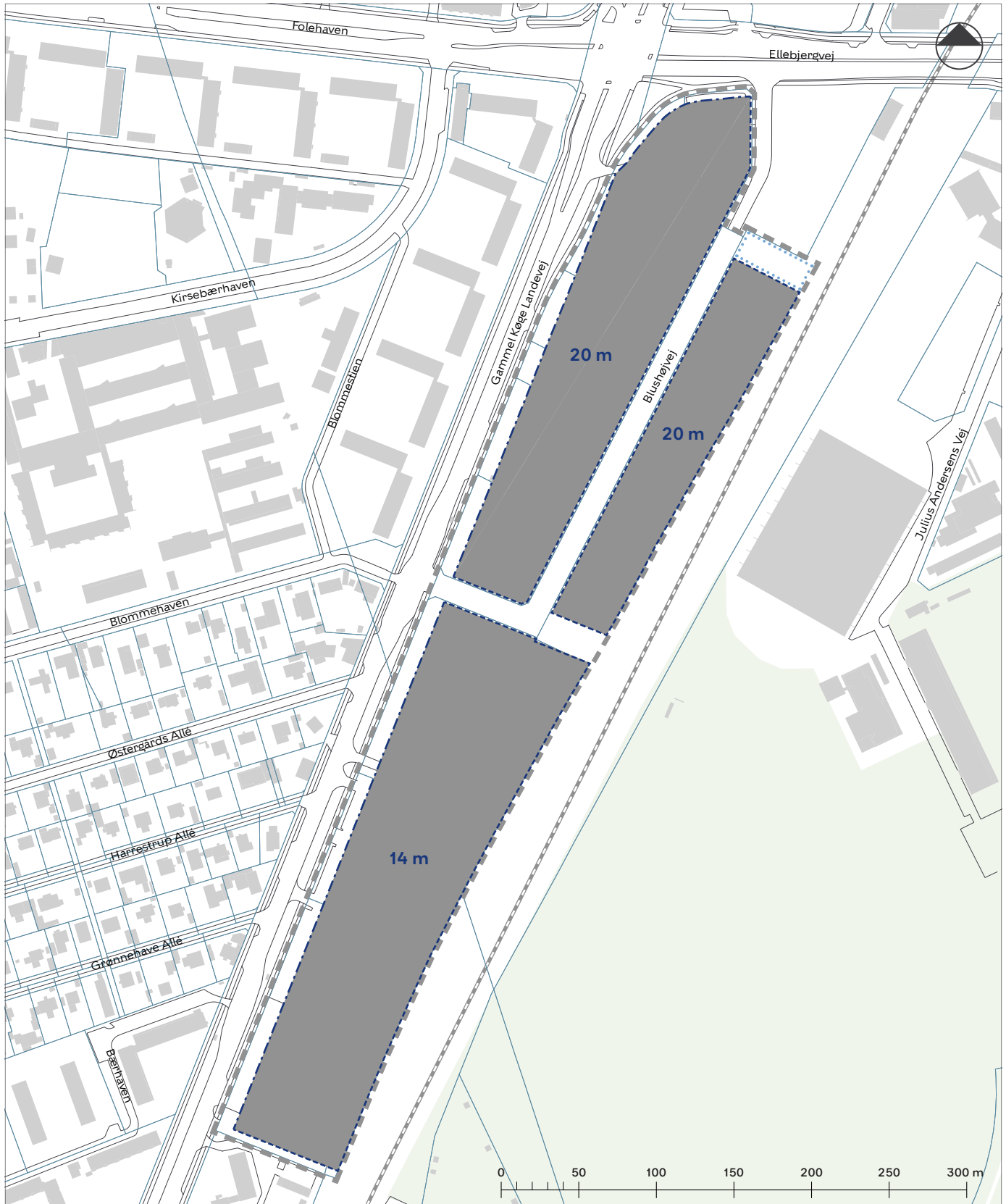
Tegning 3b · Veje









- Vejvidelseslinje (sti)
- Grænse for byggefelt
- Område, hvor der skal plantes min. antal træer

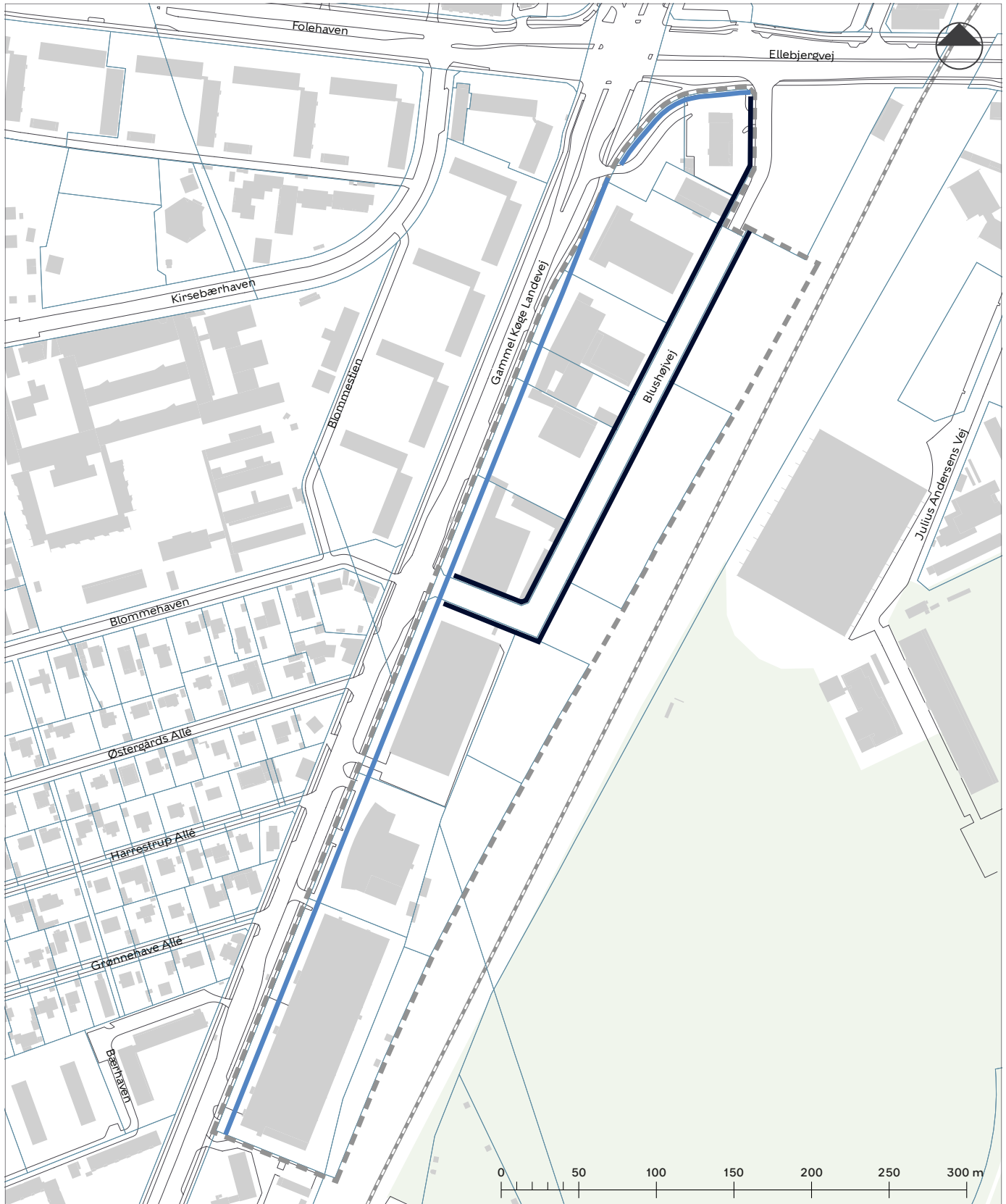
- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning

Tegning 4 · Omfang og placering



-  Byggefelt med maksimal bygningshøjde
-  Byggefelt, hvor bygninger maksimalt må tilbagetrækkes 3 m
-  Område, hvor der må placeres mindre bygninger i forbindelse med Valby Skybrudstunnel
-  Områdeafgrænsning
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning

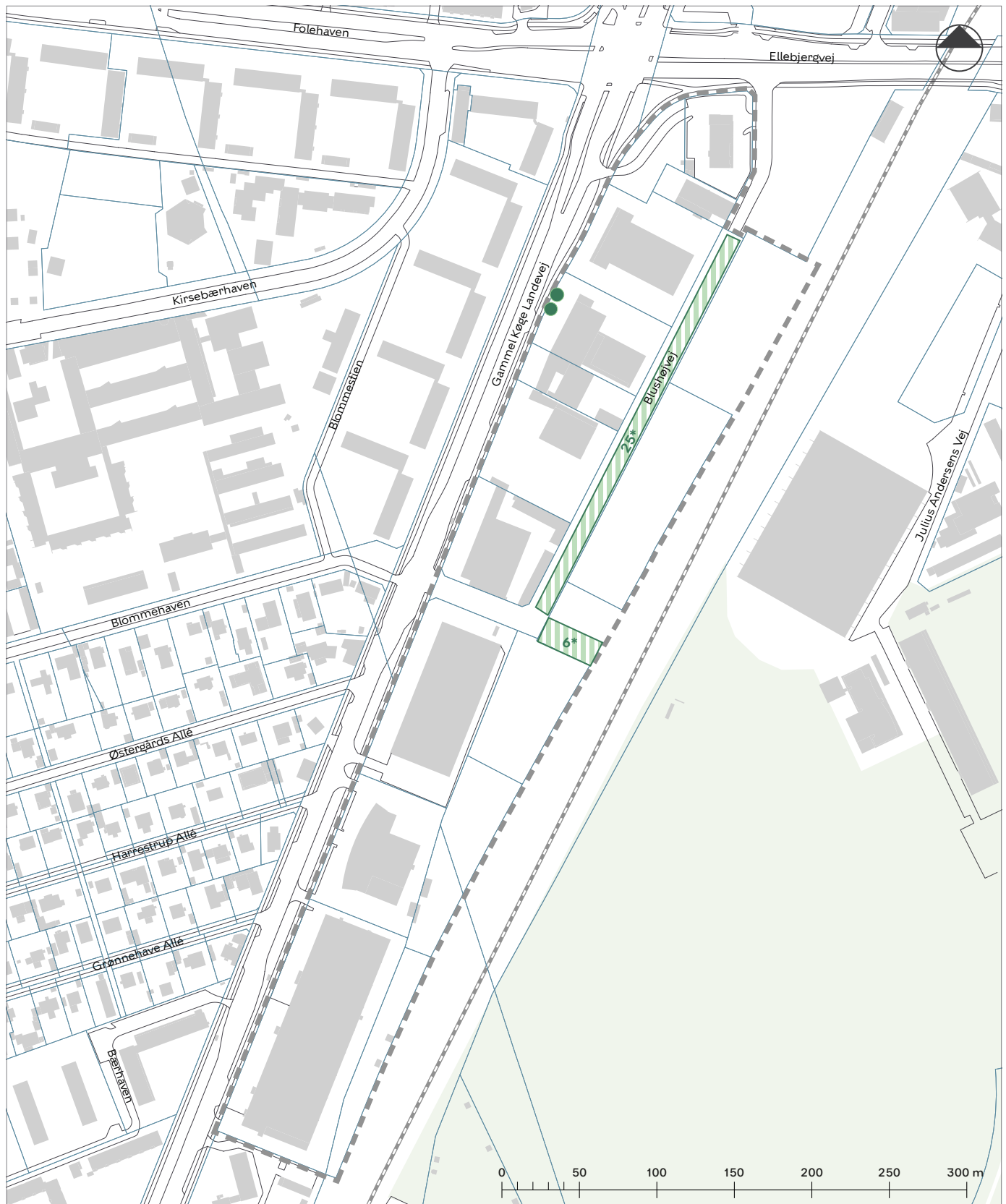
Tegning 5a · Kantzoner



- Byrum/kantzone a
- Byrum/kantzone b

- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning

Tegning 5b · Træer



- Bevaringsværdigt træ
- X* Område, hvor der skal plantes min. antal træer jævnt fordelt, jf. også tegning 3b

- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning

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

Københavns Teknik- og Miljøudvalg har den 3. juni 2019 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Blushøjvej II.

Høringsperioden løber fra den 12. juni til den 11. september 2019.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

Offentlig høring

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

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den
11. september 2019**

