

Tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Gammel Køge Landevej, Torveportens sydlige vejlinje, Summerredvej, skel mod matr.nr. 2119 og 2062a Valby, København og en linje i forlængelse heraf samt jernbanens terræn.

§ 1. Formål

Tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 462 udgør det planmæssige grundlag for, at der kan opføres en ny bebyggelse med blandet boliger og erhverv med mulighed for kultur- og fritidsformål. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Området fastlægges til boliger og serviceerhverv med en placering, der tager hensyn til forebyggelse af gener fra trafik, og som understøtter ønsket om byliv særligt langs Torveporten.
- Vejadgangen bygger videre på den eksisterende og allerede planlagte vejstruktur med vægt på sikkerhed og grønne elementer. For de bløde trafikanter sikres der adgang gennem området via centrale byrum, så der er sammenhæng med de omgivende byområder.
- Hensigten med bebyggelsesplanen er at sikre et byggeri, der bygger videre på den struktur, der er fastlagt for det øvrige Grønttorvsområde, og som i forhold til placering og stedets egenart giver optimale forhold for kommende brugere og beboere.
- Byrum og kantzoner er væsentlige for kvaliteten af en bebyggelse og skal ved indretningen give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation særligt i forbindelse med kultur og idræt samt boliger i stueetager.

§ 2. Område

Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 2051 og 2053, dele af 310, 2119 og del af 2355b Valby, København samt umatrikulerede arealer (offentlig vej), og alle parceller, der efter 1. maj 2018 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse

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

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, idræts-, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv. Boligandelen skal udgøre mellem 25 og 75 % af etagearealet. Fordelingen beregnes for området under ét.

Stueetagen langs Torveporten og Gammel Køge Landevej skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv. Den nærmere placering af anvendelsen fremgår af tegning nr. 2.

Kommentar

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

Stk. 2. Boligstørrelser

- a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger, og ingen bolig må være mindre end 50 m². Mindst 15 % af bruttoetagearealet skal indrettes til boliger mellem på 50 m² og 70 m². I alt kan 25 % af bruttoetagearealet fritages fra beregningen af gennemsnittet.
- b) Bestemmelserne gælder for hver ejendom og beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodeses behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer.
- d) Kravet til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med særlige boformer med større fællesarealer indeholdende lokaler og faciliteter til rådighed for beboerne, som for eksempel bofællesskaber. Boligerne i sådanne boligformer skal have en størrelse på mindst 75 m² i gennemsnit. Ingen bolig må være mindre end 50 m². Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
- e) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger, der skal have et areal på mellem 25 og 50 m².
- f) Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendoms-mæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene, eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom.
Den nærmere placering af boligtyper fremgår af tegning nr. 2.

Stk. 3. Fællesarealer

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

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

Kommentar

Fællesarealer for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel,

samt fritids-, idræts- og sundhedsfremmende funktioner og lignende.

Stk. 4. Erhverv over boliger

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

Kommentar

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

Stk. 5. Forurenende virksomhed

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

Stk. 6. Butiksarealer

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for lokalplanområdet er 3.500 m². Den enkelte udvalgswarebutik må ikke overstige 2.000 m², og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 3.500 m² bruttoetageareal.

Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksmål.

Stk. 7. Placering af dagligvare- og udvalgswarebutikker

For de stueetager, der er markeret med grøn prikket linje på tegning nr. 2, gælder, at der må indrettes dagligvare- og udvalgswarebutikker. For de stueetager, der er markeret med blå prikket linje på tegning nr. 2, gælder, at der må indrettes udvalgswarebutikker.

Stk. 8. Særligt om stueetager

På tegning nr. 2 er visse stueetager markeret med gul linje. For disse stueetager gælder, at mindst 75 % af facade-længden skal anvendes publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, caféer, samt til institutioner og udadvendte funktioner af kulturel eller fritidspræget karakter. Stueetagerne må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer og klinikker.

På tegning nr. 2 er visse stueetager markeret med mørkeblå linje. For disse stueetager gælder, at mindst 75 % af facadelængden skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer. Endvidere må de anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende samt til udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

§ 4. Veje og parkering

Stk. 1. Eksisterende vejlinje

Mod Gammel Køge Landevej og Torveporten opretholdes den eksisterende vejlinje.

Mod Torvekanten opretholdes den østlige vejlinje og fastlægges en ny vejlinje i vestsiden svarende til en bredde på mindst 12,5 m.

Stk. 2. Fastlæggelse af øvrige veje

Ingrid Mariesvej fastlægges med en østlig vejlinje i en afstand af mindst 7,5 m fra lokalplangrænsen med kørespor, fortov og langsgående parkering, som vist på tegning nr. 3 og snit vist på tegning nr. 3A.

Summerredvej fastlægges i en bredde af mindst 13,5 m med kørespor, fortov og langsgående parkering vekslede med træbeplantning i en side som vist på tegning nr. 3 og snit vist på tegning nr. 3A. Hvor Summerredvej grænser op til tillæg nr. 3, fastlægges henholdsvis den østlige og nordlige vejlinje i en afstand af mindst 6,8 m fra lokalplangrænsen med kørespor, fortov og langsgående parkering vekslede med træbeplantning i en side som vist på tegning nr. 3 og snit vist på tegning nr. 3A.

Torvekanten fastlægges i en bredde af mindst 12,5 m med ét kørespor, fortov og parkering til vareindlevering vekslede med træbeplantning som vist på tegning nr. 3 og snit vist på tegning nr. 3A. Vejen kan nedklassificeres fra offentlig vej til privat fællesvej.

Kommentar

Med hensyn til Ingrid Mariesvej forskydes det samlede vejprofil, så det ialt er mindst 15 m, ift. det i tillæg nr. 3 fastlagte profil vekslede med træbeplantning i den vestlige side. Med hensyn til Summerredvej videreføres vejprofilet ift. til det i tillæg nr. 3 fastlagte profil.

Stk. 3. Overkørsler

Overkørsler placeres, som vist på tegning nr. 3. Mod Torveporten og Gammel Køge Landevej må der alene etableres overkørsel til brug for brandredning.

Stk. 4. Sti/servicevej langs banen

Der fastlægges en sti/servicevej i en bredde på mindst 5 m parallelt med og syd for banen i den nordlige del af området, jf. tegning nr. 3.

Stk. 5. Nedlæggelse af vejarealer og ophævelse af vejudlæg

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

Kommentar

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

Stk. 6. Afgivelser

Uanset bestemmelserne i stk. 1-2 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 m.v.

Stk. 7. 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 Teknik- og Miljøforvaltningen.

Den nærmere udformning af de i stk. 1 og 2 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.

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

Stk. 8. Bilparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 150 m² etageareal, dog 1 plads pr. 100 m² etageareal til detailhandel, 1 plads pr. 300 m² etageareal til kollegie- og ungdomsboliger,

1 plads pr. 150 m² etageareal til kultur- og idrætsformål.

Højest 10 % af parkeringsdækningen må indrettes på terræn. Handicapparkering skal etableres i nærheden af boligindgang.

Parkering skal etableres i parkeringsanlæg under de enkelte bebyggelser og i stueetagen ved byggefelt 4.

Adgang til parkeringskældre er markeret på tegning nr. 3 og skal ske via ramper placeret i bygninger. Rampen afsluttes med en plan flade på mindst 5 m inden udkørsel til fortov. Fodgængeradgang til parkeringskældre skal ske via lyse og attraktive indgange, der primært er centralt placeret i de offentligt tilgængelige byrum eller private gårdrum.

Stk. 9. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.

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

Funktion	Pladser pr. 100 m ²	Krav til overdækning
Boliger	4	Intet
Ungdomsboliger	4	mindst 50 %
Erhverv	4	mindst 25 %
Butikker	4	mindst 50 %
Kultur- og idrætsformål	4	Intet

For boliger, 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.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 185 bebyggelsesprocenten beregnes for området under ét. Nybyggeri eller ombygning kan indebære en bebyggelsesprocent, der er højere end 185 på den enkelte ejendom. Det kræver, at der tillægges en andel af et fælles selvstændigt matrikuleret friareal, således, at bebyggelsesprocenten overholdes.

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering samt de i henhold til § 6, stk. 1, fastlagte åbninger, porte, tilbagerykkede stueetager og arealer under eventuelle gangbroer, kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Det samme gælder tårne, kupler og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn.

Den maksimale bebyggelsesprocent må overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej, offentlig plads, park, idrætsanlæg m.v.

Den maksimale bebyggelse må desuden overskrides med op til 10 procentpoint (fra 185 til 195) for så vidt angår etagearealer, der opføres eller indrettes til kulturelle formål, primært af publikumsorienteret art, eller til idrætsformål. Kulturelle formål og idræt forstås i bred forstand som fx biblioteker, museer, koncertsale, teatre, biografte, gallerier, foreningslokaler, træningsfaciliteter m.v.

Stk. 2. Bebyggelsesplan

Bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 4 viste bebyggelsesplan med de viste højder og etageantal.

Stk. 3. Bygningshøjde, etageantal og det skrå højdegrænseplan

Rækkehuse

Rækkehuse skal opføres som en længe. Rækkehusene skal opføres i 2-3 etager eksklusiv eventuelle tagterrasser.

Etagebebyggelse

Højden af bebyggelse i 4-5 etager må ikke overstige 19 m.

Højden af bebyggelse i 4-7 etager må ikke overstige 24 m.

Angivne etageantal og højder er eksklusive tagterrasser.

Længebebyggelse

Højden af bebyggelse i 4-7 etager må ikke overstige 24 m. Bebyggelse særligt markeret på tegning nr. 4 må dog etableres i op til 26 m. Angivne etageantal og højder er eksklusive tagterrasser.

Skrå højdegrænseplan

Bebyggelsens højde må ikke overstige 1,0 x afstanden til anden boligbebyggelse og ikke 1,5 x afstanden til anden erhvervsbebyggelse. Ved bebyggelse med blandet anvendelse gælder bestemmelserne i forhold til anvendelsen i de enkelte etager.

Stk. 4. Husdybde

Husdybden i nybyggeri må ikke overstige 11 m for rækkehuse, 12 m for andre boliger, 15 m for ungdomsboliger og 18 m erhverv, eksklusive altaner. Undtaget herfra er stueetager med detailhandel.

Stk. 5. Afstand til ledninger

Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere end den på tegning nr. 4 viste afstand til ledninger.

Stk. 6. Tilbygninger

Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 2 kan der på gårdsiden af eksisterende bebyggelse og på permanent fritstående gavle påbygges installationstårne, glasinddækninger og lignende, hvor det er begrundet i miljømæssige og/eller funktionelle forhold samtidig med, at det findes forsvareligt ud fra arkitektoniske og dagslysmæssige hensyn.

Stk. 7. Udhuse og lignende

Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 2, må der opføres mindre bygninger i én etage op til 20 m², såsom pavilloner, orangerier, lysthuse, cykelskure, tekniske anlæg, legehuse og lignende.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Ny bebyggelse

Facader

Materialerne skal være tegl, der kan være blank mur eller glat pudset overflade, natursten, træ, metal, glas samt beton. Facader kan være beplantet.

Facadefarverne skal variere inden for den enkelte karré.

Facade- og tagmaterialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller virke blændende.

Gavle skal have karakter af facader med vinduesåbninger. Der kan etableres altaner og karnapper på gavle.

Stueetagerne skal have tilbagetrækninger og fremspring for at opnå skyggeeffekter og variation i facaden samt indebære et facaderytmeskift og/eller materialeskift.

For facadeforløb i stueetager vist med gul og blå linje på tegning nr. 2 skal mindst 75 % af facadelængden være transparent. De transparente partier skal være mindst 4 m høje.

Mod gade og byrum skal de i § 8, stk. 8, fastlagte blå (b) og røde (c) kantzoner ved boliger have en sokkelhøjde på mindst 0,6 m. Mod gårdrum kan røde (c) kantzoner have en

sokkelhøjde op til 0,6 m.

Sokkelhøjden kan være op til 0,8 m over terræn.

Alle enheder i stueetagen skal have direkte adgang til terræn enten til gårdsiden eller til en privat kantzone på gadesiden.

Mindst 20 % af facaderne skal begrønnes.

Rækkehuse

Indgange skal fremhæves med en niche, halvtag, eller lignende. Gavle skal begrønnes.

Etagebebyggelse

Facader, der er længere end 50 m, skal have et facade-skift, adskilt af en reces i murværket, i bygningshøjder og facadeudtryk. Hvert facadeskift skal variere i højder, farver, materialer og vinduesstørrelser. For ungdomsboliger gælder dog, at hvert facadeskift skal variere i farver, materialer og vinduer. Vinduer skal variere i farver, udformning og anden detaljering omkring vinduet.

Længebebyggelse

Facader, der er længere end 70 m skal have et facade-skift, adskilt af en reces i murværket, i bygningshøjder og facadeudtryk. Hvert facadeskifte skal variere i højder, farver, materialer og vinduer og skal være med til at nedbrydefacaden og den lange bebyggelse.

Facader mod banen skal have en særlig bearbejdning. Gennemgående og større transparente vinduespartier udformes på 20 % af facaden. Mindst 30 % af facaden med banen skal begrønnes.

Vinduer, døre og indgangspartier

Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer i klart glas. Vinduer må hverken helt eller delvist aflændes eller tilklæbes.

I boligbebyggelser må vinduer kun have klart glas. I andre erhvervsbebyggelser end butikker må der derudover anvendes let tonet eller svagt coated vinduesglas uden spejlvirkning.

Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, belysning eller anden markering.

Opgange og udgange

Opgange i boligbebyggelse skal forsynes med adgange til begge facader. Hvis der er kort afstand via port eller anden passagemulighed fra gårdrummet til offentligt tilgængelige arealer, kan adgangen fra gårdrummet udelades.

Udgange fra boliger i stueetagen ved brede kantzoner skal udformes med nicher og tilbagetrækninger i en dybde på minimum 0,5 m i bygningens facade.

Tage

Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal, skal udføres som grønne tage, dvs. med græs, sedummos eller lignende. Tagflader skal udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Solceller og solfangere skal være en integreret del af taget.

Kommentar

Solceller og solfangere kan med fordel placeres på syd- og sydvestvendte tage.

Begrønning af tagflader forsinkes og reducerer udledning af regnvand til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladen og optager CO₂. Begrønning af tagfladen hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag eller anden konstruktion over tagfladen.

Altaner, karnapper, altangange

Boliger skal forsynes med individuelle opholdsaltaner eller terrasser, som udformes som en integreret del af bygningen. Ved særlige boformer samt kollegie- og ungdomsboliger, jf. § 3, stk. 2, kan individuelle altaner eller terrasser erstattes af fælles altaner eller terrasser.

Terrasseværn skal være transparente og tilbagetrukket fra facaden.

Altaner og karnapper må højst have et fremspring på 1,5 m målt fra facaden, og frihøjden skal være mindst 4,2 m over vejareal eller andet areal med mulighed for færdsel med køretøjer.

Værn om altaner skal udformes som en spinkel åben konstruktion og fremstå helt eller delvist transparente.

Der må ikke etableres altangange.

Kommentar

Det er et krav i Bygningsreglementet, at opholdsrum og køkkener kan opnå tilfredsstillende dagslysforhold. Ved etablering af altaner skal det sikres, at altaner kun har en størrelse og placering, som sikrer tilfredsstillende dagslysforhold i underliggende etager. Det kan være nødvendigt at udarbejde dokumentation for overholdelse af kravet om dagslysfaktoren i underliggende etager.

Åbninger og porte

Inden for hver karré skal der etableres mindst en åbning eller port, som skal være mindst 6 m brede. Evt. porte og låger skal være transparente.

Stk. 2. Eksisterende bebyggelse

- Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og forsynes med vinduer, altaner og lignende.
- Mindre bygninger kan udføres i andre materialer som fx blank mur eller glat pudset overflade, natursten, træ, metal, glas samt beton og kan være beplantet.
- Der må ikke anvendes plastmaterialer.
- Teknik- og Miljøudvalget kan tillade tagterrasser mod gårdsiden, der tager hensyn til bebyggelsens tagudformning. Terrasseværn må ikke være synlige fra gadesiden.

Stk. 3. Placering og udformning af bæredygtige elementer

Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrundet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende

skal integreres i facadens/tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.

Stk. 4. Facadeudstyr, herunder skiltning

Skiltning, reklamer, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet.

Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledet og bygningens arkitektoniske udtryk.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer.

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

Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget retningslinjer og anbefalinger for skilte og reklamer generelt.

Publikationen 'Skilte og reklamer i København' kan fås ved henvendelse til Center for Byplanlægning.

Stk. 5. Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg, som skal være umiddelbart tilgængelige, skal integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området.

Stk. 6. Antenneanlæg

Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på bygninger, så de er synlige fra veje og pladser.

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealers størrelse

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet udgøres af en ejendoms eller en bebyggelses ubebyggede grundareal, eksklusiv parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cyklister.

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indregnes i friarealet, hvis de indrettes til ophold for beboere og brugere. Friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under et. Størrelsen af friarealerne fastsættes som en procent af bruttoetagearealet således:

Boliger:	30 %
Erhverv:	10 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %

Kravet gælder ikke ved indretning af boliger i eksisterende tagetager.

Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid.

Friarealer skal disponeres som vist på tegning nr. 5.

Friarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes og opholde sig i og tilgodeser tilgængelighed for alle.

Stk. 2. Afvigelser fra friarealers størrelse

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade, at friarealprocenten i helt særlige tilfælde fraviges, hvis det vurderes, at friarealerne kan etableres i en størrelse, der sikrer, at indretning og kvalitet er funktionelt tilfredsstillende, vurderet ud fra bebyggelsens anvendelse.

Stk. 3. Belægninger

Belægninger i byrum skal udføres i støbt beton, natursten eller hårdt træ, fortrinsvis i genbrugsmaterialer. Ved legearealer kan anvendes faldunderlag.

Stk. 4. Hegning

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

Bestemmelsen gælder ikke for eventuel nødvendig hegning i forbindelse med drift af baneanlæg og børneinstitutioner, samt hegning ved private terrasser. Vedr. private terrasser henvises til § 8, stk. 8.

Stk. 5. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

Stk. 6. Belysning

Portåbninger og passager skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig. Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter og beboere i området. Der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

Stk. 7. Beplantning

Beplantningen langs indgangsvejene skal være robuste vejtræer som fx eg, ask og lind. Områdets indgangsveje beplantes i henhold til tegning nr. 3A og 5. Torveporten skal beplantes med en dobbelt række træer i vejens nordlige side.

Stk. 8. Nyplantning af træer

Træer, der ikke plantes i lukkede befæstelser, skal plantes i åbne bede med minimum 15 m² bed pr. træ.

Træer, der plantes i lukkede befæstelser, skal have et bed (areal) på minimum 20 m² pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m² omkring stammen være åbent bed.

Kommentar

Det anbefales, at træer, som plantes i bede i terræn herunder i rodvenligt bærelag, gives et plantehul, der er 1 m dybt, og at eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer på konstruktion bør bedet være 1-1,5 m dybt afhængigt af trævalg, og overkant af bedet højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på konstruktion bør have minimum 0,5 m vækstlag.

Stk. 9. Cykelchikaner og lign.

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

§ 8. Byrum

Stk. 1. Fastlæggelse af byrum

På tegning nr. 5 er fastlagt byrum A-C samt gårdrum og kantzoner, der beskrives i følgende bestemmelser.

Stk. 2. Indretning af byrum

- Byrum og gårdrum skal indrettes med et minimum antal træer, angivet på tegning nr. 5.
- Cykelparkering skal anlægges i arealer med maksimalt 20 pladser. Cykelparkeringen skal placeres tæt på indgange. Ved boliger placeres parkeringen langs kantzoner. Der må ikke placeres cykler i gårdrum. I det i stk. 3 fastlagte byrum A placeres cykelparkeringen som en integreret del af de i stk. 3, b) fastlagte grønne øer samt i mindre grad som stativer i gårdrummet.
- Bevægelseslinjer angiver arealer, der skal friholdes for fast indretning. Bevægelseslinjer er angivet på tegning nr. 5. Den endelige placering skal fastlægges ved detaljeringen i samspil med byrummets indretning samt de omkringliggende bygninger og facader.
- Der skal etableres et legeområde i lokalplanområdet.

Stk. 3. Byrum A, 'Grønttorvspladsen'

- Udstrækning og overordnet indretning af byrum A er fastlagt på tegning nr. 5.
- Byrummet skal indrettes med en hovedsageligt befæstet flade med grønne øer. De grønne øer skal udføres som plantebede med træer og integrerede opholdsmuligheder langs kanten. Træer skal have en stammeomkreds på mindst 20 cm ved etablering. Der skal etableres mindst 2 øer med mindst 20 træer i plantebed med et samlet areal på 600 m².
- Mellem byrum A og byrum B skal der etableres en tilgængelig forbindelse, der forbinder byrummets niveauer, som angivet på tegning nr. 5. Forbindelsen skal udformes som en kombineret rampe/trappe, der spænder fra facade til facade, med reposer ved begge bygningers facader. Rampen skal have en maksimal hældning på 150 promille. På trappe/rampe skal der placeres bede og anden beplantning, der bidrager til at rummet opleves som et grønt byrum.

Stk. 4. Byrum B, 'Ankomstpladsen'

- Udstrækning af Byrum B er fastlagt på tegning nr. 5.
- Byrummet skal fungere som ankomstplads til området og skal indrettes som en sammenhængende befæstet flade.
- Byrummet skal indrettes med mindst 5 træer.

Kommentar

Der skal i udformningen af byrum og kantzoner tages hensyn til anvendelserne i stueetagerne i bygningerne markeret med byggefelt 1 og 3, samt kørekurver for brandredning, og cyklisters færdsel mellem byrum A og B.

Stk. 5. Byrum C, 'Det grønne Stræde'

- Udstrækning af byrum C er fastlagt på tegning nr. 5.
- Byrummet skal have et tydeligt grønt præg, og indrettes med mindst 5 træer og opholdsmuligheder.
- 40 % af byrummets flade, som angivet på tegning nr. 5, skal begrønnes i form af plantebed eller græs.

Stk. 6. Gårdrum

Gårdrum skal indrettes med mindst 40 % af arealet etableret som græs eller plantebede.

Gårdrummet ved byggefelt 2 skal dog indrettes med plantebede i minimum 0,5 x 1 m langs facaden, der skal understøtte facadebeplantning.

Stk. 7. Kantzoner

Kantzonen er en bearbejdning af mødet mellem bygning og byrum. Den har en funktionel og æstetisk hensigt og definerer overgangen mellem offentligt og privat areal. Kantzonen skal udformes i samspil med stueetagens anvendelse og facadeudformning.

Stk. 8. Placering og indretning af kantzoner

Der skal etableres kantzoner, som vist på tegning nr. 5. Kantzoner skal indrettes som beskrevet herunder:

Kantzone a, bred kantzone

Kantzonen indrettes med samme befæstelse som i byrum B.

Kantzone b, bred kantzone

Kantzonen skal sammenlagt være mindst 2,5 m dyb. Kantzonen skal have niveaufri adgang fra stueetagen. I op til 2 m fra facaden skal kantzonen udformes som terrasse i tegl, træ eller beton. Øvrig flade skal være græs eller plantebed. Kantzonens terrasse kan afgrænses af hegn eller hæk i maks. 1,6 m højde over det omgivende terræn. Hegn eller hæk skal placeres minimum 1 m fra kantzonens afgrænsning mod byrum. Kantzonen skal afgrænses af en nedtrapning fra terrassen til byrummet med en integreret siddemulighed og beplantning. Mod byrum C skal kantzonen indrettes med åbning og trappe mellem kantzone og byrum.

Kantzone c, smal kantzone

Kantzonen skal være op til 1 m dyb, og indrettes med en mindre opholdstrappe med direkte adgang fra boligen i

stueetagen. Ved erhverv skal der ikke etableres opholdstrappe. Mod gårdrum skal kantzonen være mindst 0,6 m dyb, og indrettes med opholdsmuligheder samt opholdstrappe, hvor der er niveauforskel mellem gård og beboelse.

Kantzone d, bred kantzone

Kantzonen skal være højst 3 m dyb, og indrettes som terrasse. Der må etableres hegn eller hæk mod naboterrassen i op til 1,5 m højde. Mod gård må hegn og/eller hæk være maksimalt 1 m høj.

Kantzone e, smal kantzone

Kantzonen skal være min. 0,6 m dyb og indrettes med plantebed til bl.a. facadebeplantning.

§ 9. Støj og anden forurening

Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vej- og jernbanetrafik.

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

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58 fra vejtrafik og 64 fra jernbanetrafik.
- Indendørs med delvist åbne vinduer ($0,35 \text{ m}^2$):
Boligers opholdsrum: 46 fra vejtrafik og 52 fra jernbanetrafik
Hoteller: 51
- Indendørs med lukkede vinduer:
Hotellers, boligers, skolers 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 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007.

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. Længebebyggelse skal bygges før eller senest samtidig med boligbebyggelse.

Stk. 4. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at der er etableret mindst 2 m høje begrønnede støjskærme langs den nye Øresundsbane og Ringstedbanen i og uden for lokalplantillægsområdet som vist på tegning nr. 5.

§ 10. Regnvand

Stk. 1. Skybrudssikring

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

Stk. 2. Regnvand på terræn

Byrum vist på tegning nr. 5 skal udformes med render/kanaler/regnbede til afledning af overfladevand.

Regnbede skal udformes som bede med planter, siv, græsser og evt. træer, der i fugtige perioder kan stå under vand.

§ 11. Matrikulære forhold

Området må udstykkes yderligere.

§ 12. Særlige fællesanlæg

For området gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret de fastlagte fællesanlæg:

1. Sti/servicevej langs banen, jf. § 4, stk. 4.
2. Byrum A 'Grønttorvspladsen', jf. § 8, stk. 3.
3. Byrum B 'Ankomstpladsen', jf. § 8, stk. 4.
4. Byrum C, 'Det grønne Stræde', jf. § 8, stk. 5.

Kommentar

Det kan ikke forventes, at alle fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og der vil derfor være mulighed for, at der dispenseres tidsbegrænset fra bestemmelserne. Dispensation forudsætter, at Teknik- og Miljøforvaltningen kan godkende forslag til fællesanlæggenes udformning og en tidsplan for etableringen. Endvidere skal der foreligge dokumentation for, at de enkelte grundejere via grundejerforeningen, jf. § 13, forpligter sig til at deltage i finansieringen af fællesanlæggene med en forholdsmæssig andel. Betingelserne tinglyses på ejendommene.

§ 13. 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 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 § 12 fastlagte fællesanlæg.

Stk. 5. Godkendelse af vedtægter

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

§ 14. 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.

§ 15. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Stk. 1.

Lokalplan nr. 462, bekendtgjort den 4. januar 2012, ophæves for så vidt angår lokalplantillæggets område.

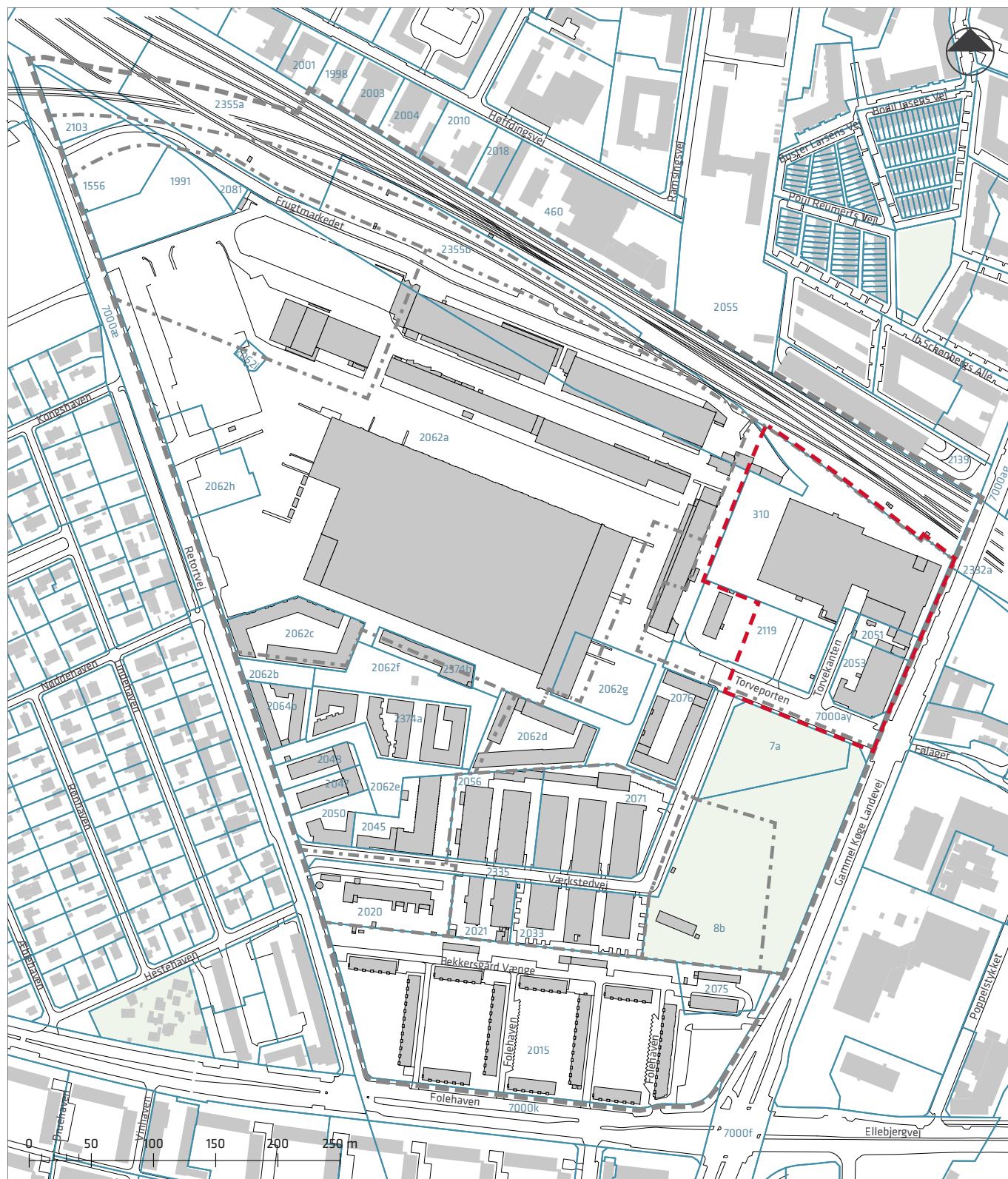
Stk. 2.

Tillæg 3 til lokalplan nr. 462, bekendtgjort den 20. december 2017, ophæves for så vidt angår lokalplantillæggets område.

Kommentarer af generel karakter

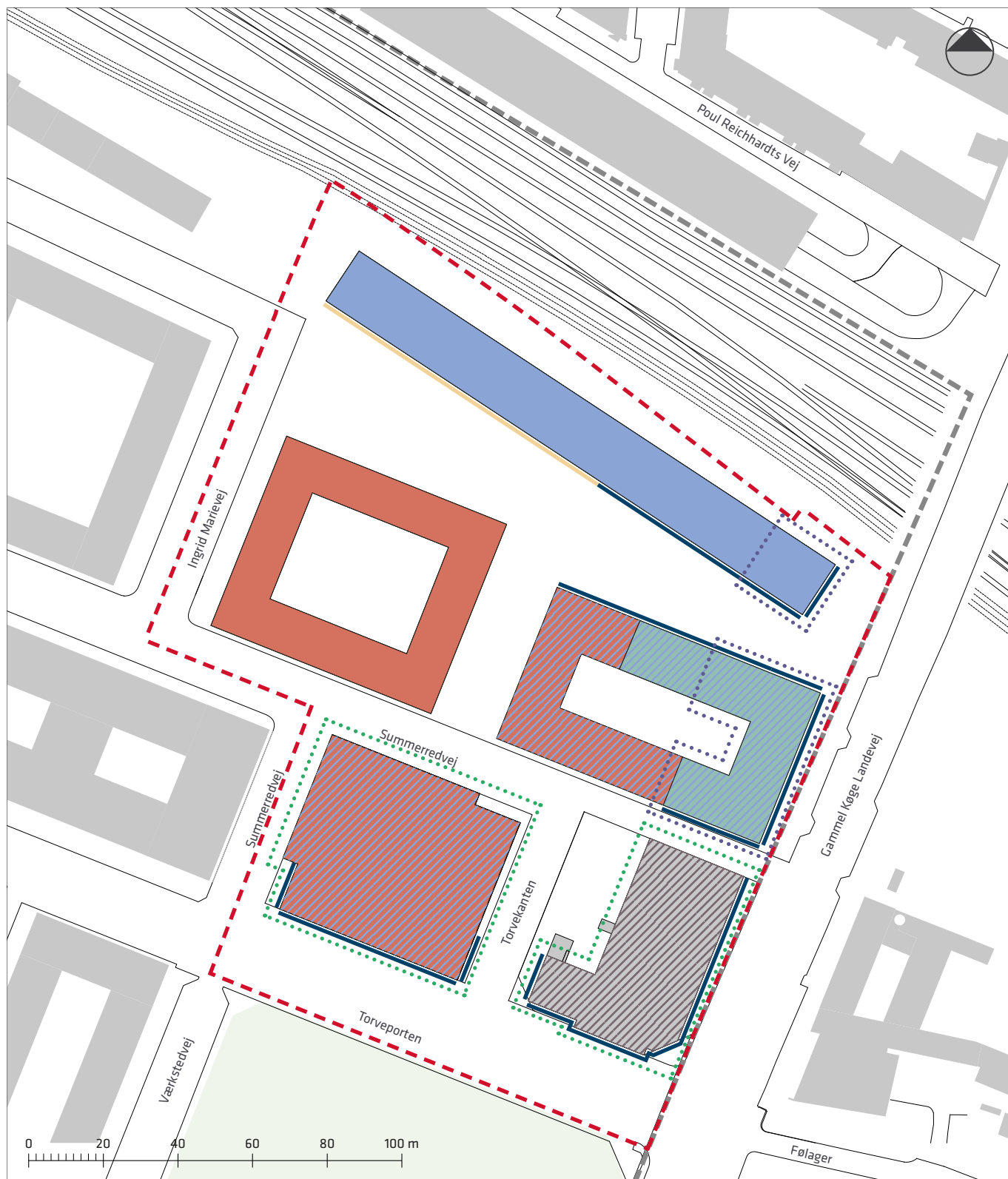
- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.
Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.
Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

Tegning nr. 1 - Lokalplanområde



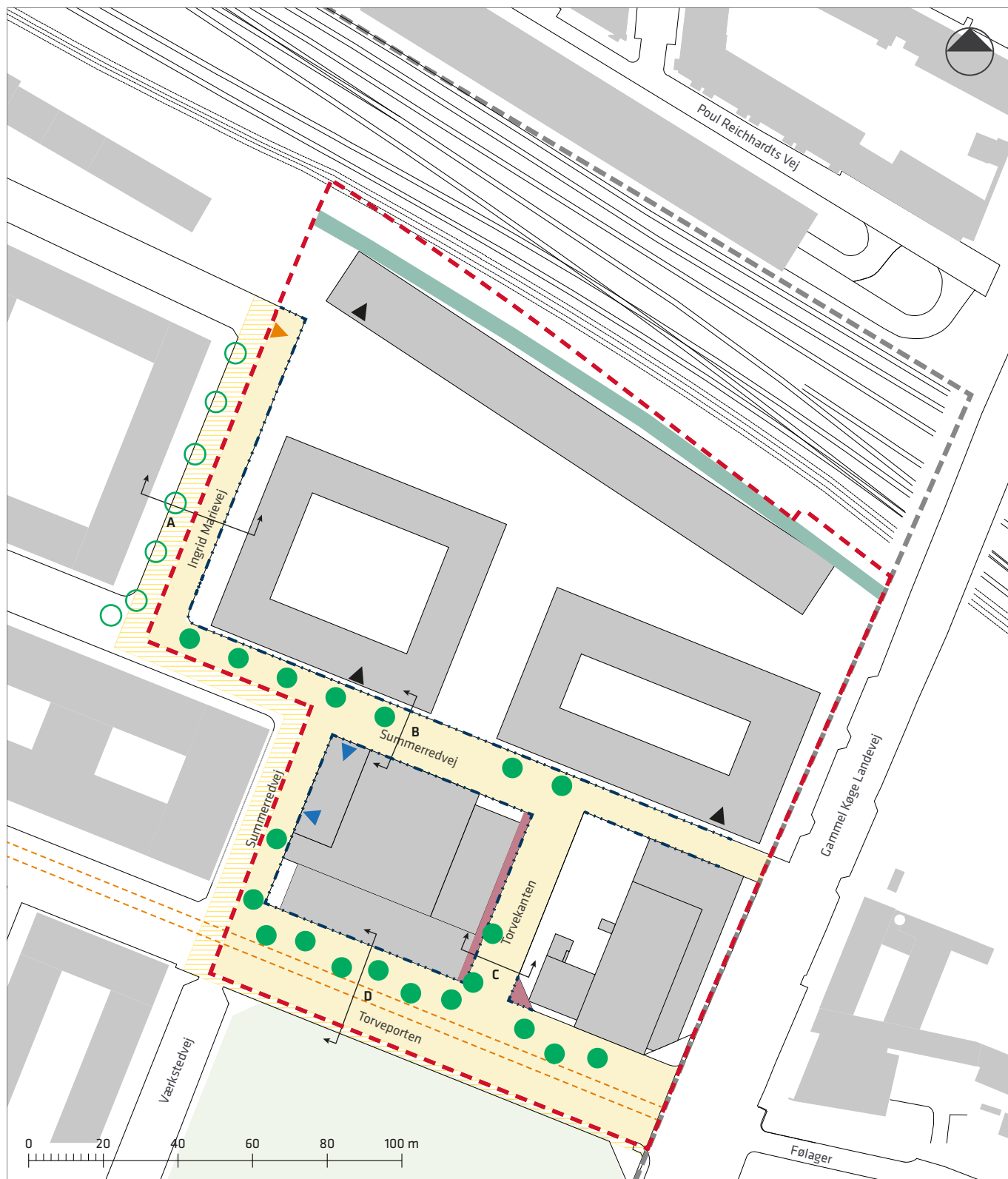
- Lokalplantillæggets afgrænsning
- Matrikelskel
- Lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet
- - - Grænse mellem underområder
- Toglinje

Tegning nr. 2 - Anvendelse



- | | | |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - - - Lokalplantillæggets afgrænsning - - - Lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet — Toglinje - - - - Kommende toglinje — Stueetager med krav om publikumsorienterede serviceerhverv (75 %). Uden mulighed for liberale erhverv. | <ul style="list-style-type: none"> — Stueetager med krav om publikumsorienterede serviceerhverv og liberale erhverv (75 %) ▨ Eksisterende erhverv ▨ Erhverv/ungdomsboliger ▨ Erhverv med mulighed for kultur, idræt mv. | <ul style="list-style-type: none"> ▨ Boliger med krav/mulighed for serviceerhverv i stueetager ▨ Bolig Mulighed for placering af butikker: ⋯ Udvalgswarebutikker ⋯ Daglig- og udvalgswarebutikker |
|--|---|---|

Tegning nr. 3 - Vejforhold, friarealer og stier



- | | | | | | |
|--|---|--|--|--|--|
| | Lokalplantillæggets afgrænsning | | Indgangsveje | | Angivelse af snit |
| | Lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet | | Vejareal, der kan nedlægges | | Omtrentlig placering af adgang til p-kælder/overkørsel |
| | Toglinje | | Sti/servicevej | | Omtrentlig placering af adgang til p-anlæg |
| | Kommende toglinje | | Omtrentlig placering af træer | | Overkørsel |
| | Ny vejlinje | | Omtrentlig placering af træer uden for lokalplantillæggets afgrænsning | | Letbanetracé |
| | Indgangsveje uden for lokalplantillæggets afgrænsning | | | | |

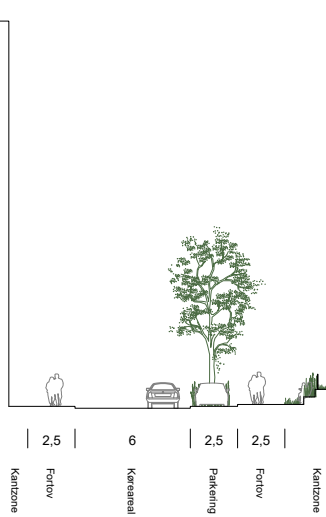
Tegning nr. 3A - Princip for vejsnit

Lokalplantillæggets afgrænsning

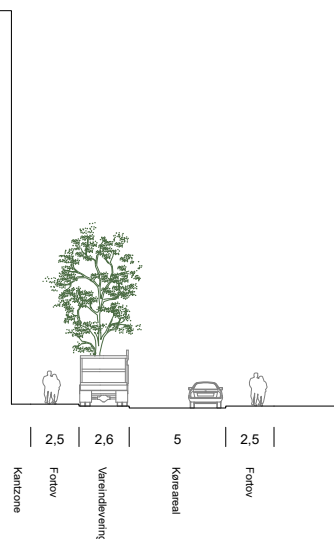
Snit A. Ingrid Marievej



Snit B. Summerredvej



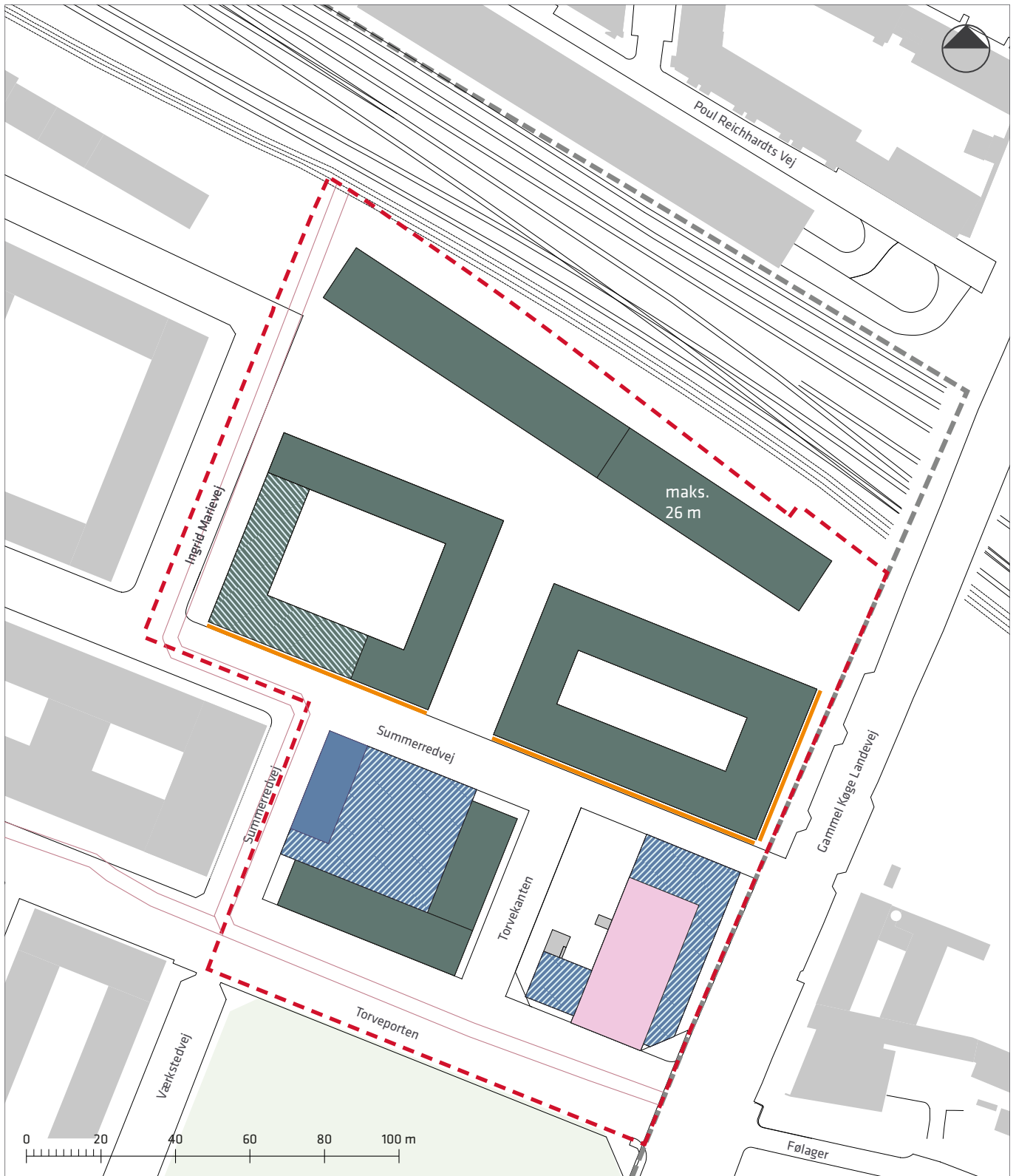
Snit C. Torvekanten



Snit D. Torveporten

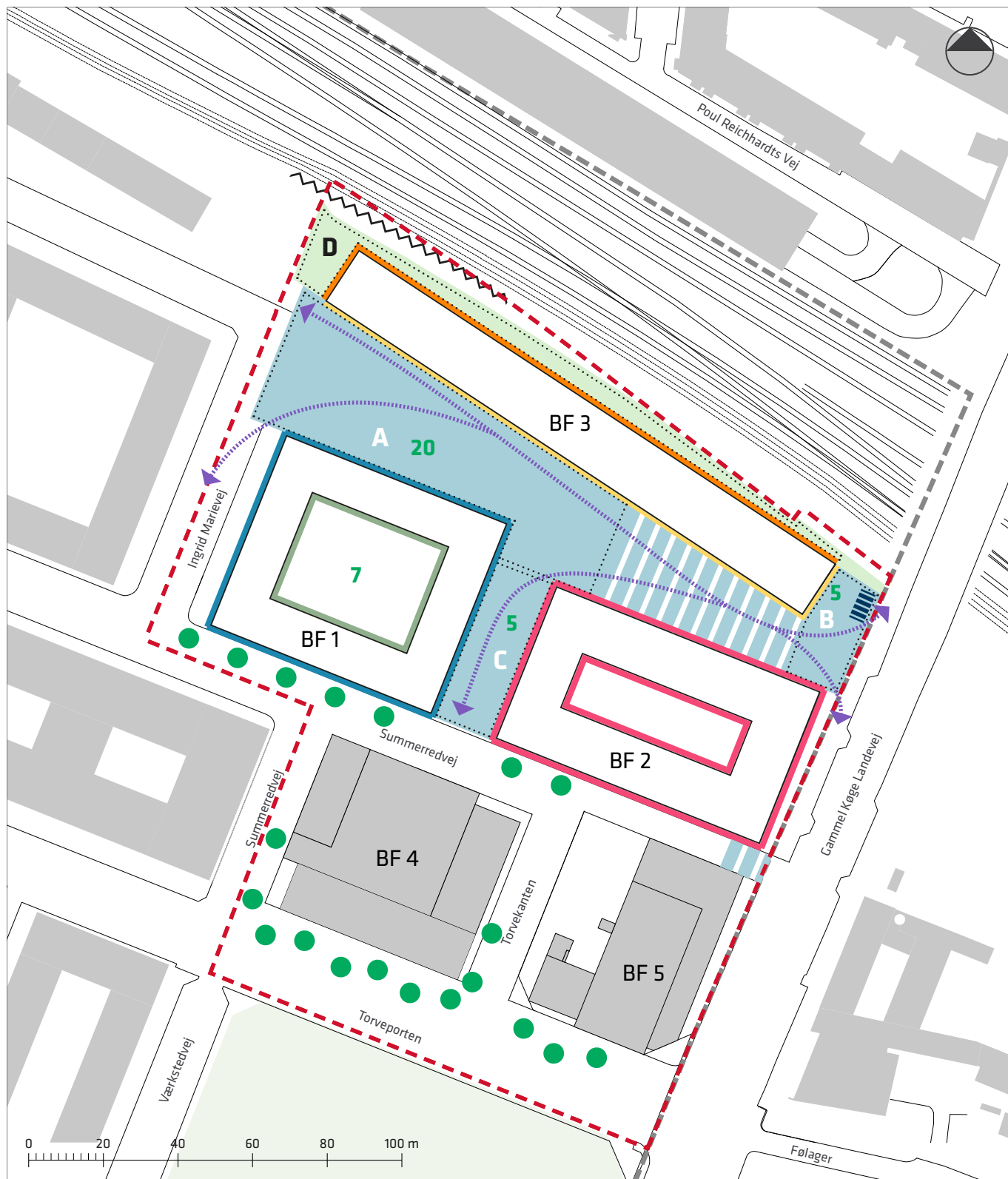


Tegning nr. 4 - Bebyggelsesplan



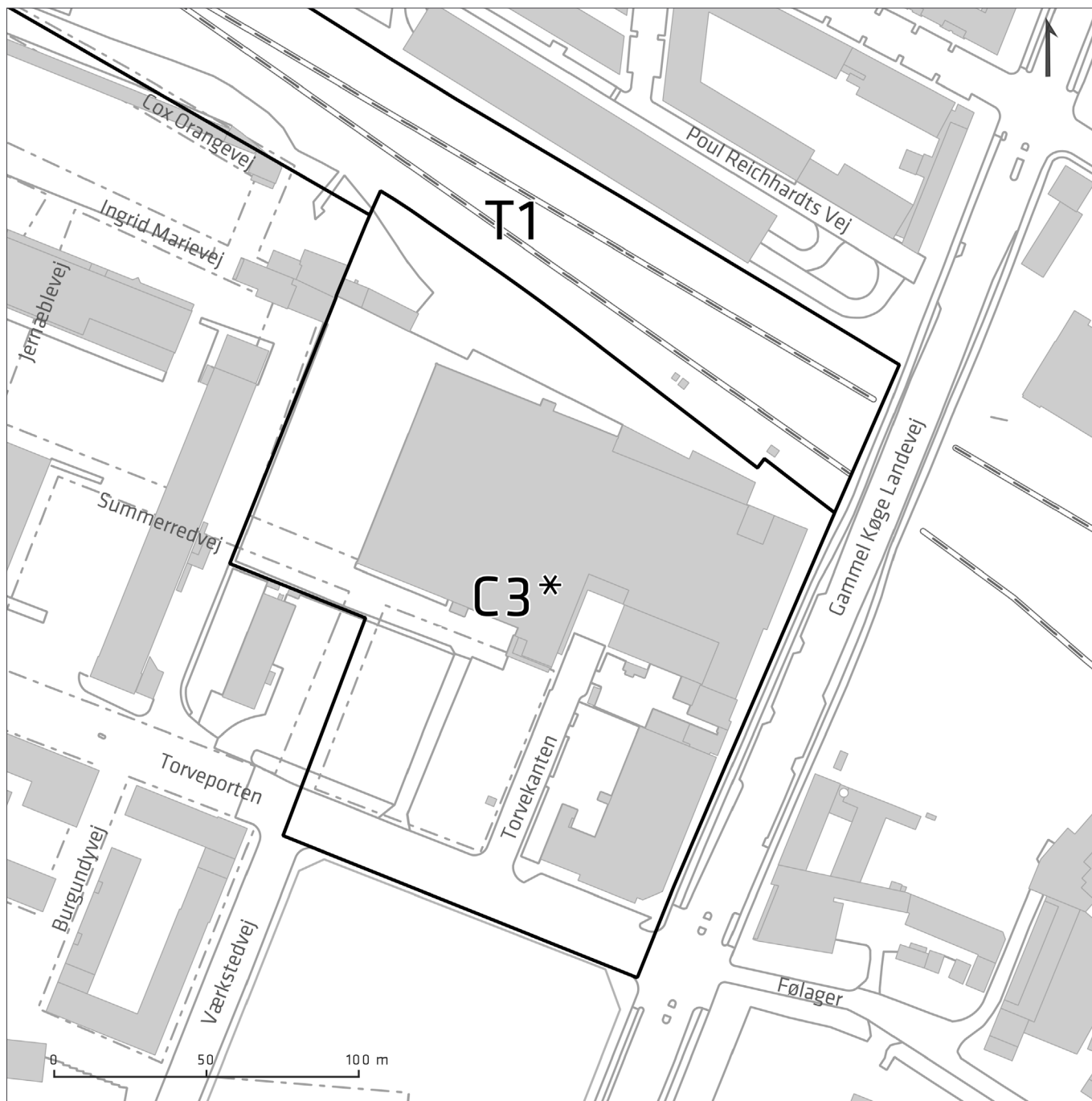
- Lokalplantillæggets afgrænsning
- Lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet
- Toglinje
- Kommende toglinje
- 4-7 etager/maks. 24 m/26 m
- 4-5 etager/maks. 19 m
- 2-3 etager/maks. 11 m
- 1 etage/maks. 5 m
- 5-6 etager/maks. højde 21 m
- Bygges ud til byggefeltets kant
- Gåsebækrenden (ledning)

Tegning nr. 5 - Byrum



- | | | | | | |
|--|-------------------------------------|--|-------------------------------------|-------------|------------|
| | Lokalplantillæggets afgrænsning | | Omtrentlig placering af træer | | Kantzone a |
| | Lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet | | Antal træer i byrum, jf. § 8 stk. 2 | | Kantzone b |
| | Toglinje | | Bevægelseslinjer, jf. § 8 stk. 2 | | Kantzone c |
| | Kommende toglinje | | Trappe | | Kantzone d |
| | Afgrænsning af byrum | | Støjskærm | | Kantzone e |
| | Den grønne korridor | | Rampe | BF X | Byggefelt |

Forslag til tillæg til Kommuneplan 2015



Forslag til ændrede kommuneplanrammer

I medfør af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 foretages følgende ændringer: Afgrænsningen af C3*-området (plannr. xx) ændres, som vist på kortet (tildeles plannr. Xx).

Følgende særlige bestemmelse vil fortsat gælde: 'Området indgår i byomdannelsesområdet Grønttorvet. Bebyggelsen kan efter bestemmelser i lokalplan opføres med en højde på op til 30 m og med én bebyggelse på op til 90 m.'

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den XX. XXXX 2016
Center for Byudvikling den XX. XXXX 2016

