



NY ELLEBJERG- OMRÅDET TILLÆG 3

**FORSLAG TIL TILLÆG 3
TIL LOKALPLAN 448-1&2**

Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen har besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 3 til lokalplan 448-1&2 Ny Ellebjerg-området.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Valby.

Offentlig høringsperiode fra den 5. marts til den 30. april 2026.



Indhold

Redegørelse	3	Bestemmelser	23
Lokalplantillæggets baggrund og formål	3	§ 1. Formål	23
Lokalplanområdet og kvarteret	4	§ 2. Område	23
Lokalplantillæggets indhold	6	§ 3. Anvendelse i område I	23
Miljøforhold	11	§ 4. Veje i område I	26
Den kystnære del af byzonen	14	§ 5. Bil- og cykelparkering	27
Skyggediagrammer	15	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering i område I ..	28
Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	17	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden i område I	30
Overordnet planlægning	17	§ 8. Ubebyggede arealer i område I	33
Kommuneplan 2024	17	§ 9. Støj og anden forurening i område I	39
Lokalplaner i kvarteret	17	§ 10. Matrikulære forhold	40
Københavns Kommunes overordnede strategier	18	§ 11. Retsvirkninger	40
Miljøkrav til byggeri og anlæg	18	§ 12. Ophævelse af lokalplaner	40
Spildevandsplan	19	Kommentarer af generel karakter	40
Sikring mod oversvømmelse	19	Tegning 1 · Områdeafgrænsning	41
Vandforsyningsplan	20	Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage) set fra byrum A, C og D	42
Varmeplanlægning	20	Tegning 2b · Anvendelse 2. etage	43
Tilladelser efter anden lovgivning	21	Tegning 2c · Anvendelse 3. etage og op	44
Affald	21	Tegning 3 · Veje	45
Jord- og grundvandsforurening	21	Tegning 4 · Bil - og cykelparkering	46
Museumsloven	22	Tegning 5a · Bebyggelsens omfang og placering	47
Rottesikring	22	Tegning 5b · Porte	48
Bilag IV-arter, herunder flagermus	22	Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden	49
		Tegning 6b · Altaner	50
		Tegning 7a · Byrum	51
		Tegning 7b · Kantzoner	52
		Tegning 7c · Beplantning	53
		Tegning 7d · Regnbede	54
		Hvad er en lokalplan	55
		Praktiske oplysninger	Bagsiden

Redegørelse

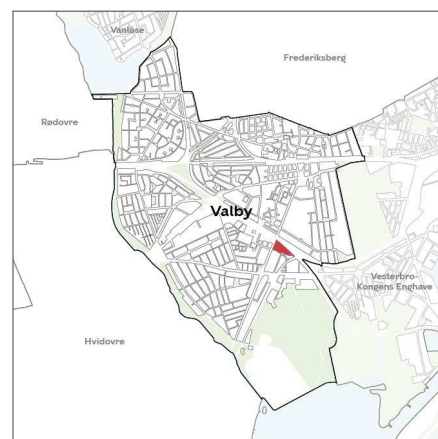


Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader og bygninger er navngivet. Luftfoto: Klimadatastyrelsen, 2023.

Lokalplantillæggets baggrund og formål

På vegne af ejeren af ejendommen Gammel Køge Landevej 71-73, Poppelstykke 1-5 har forvaltningen modtaget et skitseprojekt til nybyggeri på ejendommen. Skitseprojektet, der har et etageareal på ca. 14.250 m², omfatter længebygninger parallelt med og let vinklet i forhold til Gammel Køge Landevej og med sidefløje langs nord-skel mod jernbanens terræn (København Syd). En stor del af grunden bebygges med en plint i én etage, der mod øst sammenbygges med en tilsvarende plint på naboejendommene og i det nordvestlige hjørne mødes i niveau med Gammel Køge Landevej ved broen over banen. Plinten rummer bilparkering, cykelparkering, erhverv, renovation og varetilkørsel, og på taget etableres der opholdsarealer. Længebebyggelsen er i seks og syv etager over plintniveau. Der indrettes bl.a. en dagligvarebutik i plinten med adgang fra Følager, samt boliger i de overliggende etager. Sidefløjen mod vest er i to/fire etager og rummer erhverv, mens sidefløjen mod øst er i fem etager over plintniveau og rummer boliger.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 448-1&2 og ligger i et delområde, der er fastlagt til boliger og serviceerhverv. Lokalplanen fastlægger fordelingen af anvendelserne i delområdet, og i henhold hertil fastlægges bebyggelsen på ejendommen til serviceerhverv. Desuden fastlægger lokalplanen en bebyggelsesplan. Det ønskede nybyggeri rummer ca. 75 % boliger, og det har afvigelse i forhold til bebyggelsesplanen fastlagt i den gældende lokalplan.



Områdets placering i bydelen.

Byggeønskerne har dermed en karakter, som forudsætter ny lokalplan, der udarbejdes som et tillæg 3 til den gældende lokalplan 448-1&2. Denne lokalplan gælder sammen med det aktuelle tillæg.

Med henblik på at opdatere bestemmelserne om bilparkering for den eksisterende bebyggelse og et kommende nybyggeri ved forpladsen til København Syd, så de er i overensstemmelse med normerne i Kommuneplan 2024, omfatter lokalplantillægget også naboejendommene nord for Følager. For denne del af området er de øvrige bestemmelser i lokalplan 448-1&2 uændrede.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2024.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Lokalplanområdet ligger ved fordelingsgaden Gammel Køge Landevej og den vigtige knudepunktstation København Syd. Det var oprindeligt en del af et industriområde og indgår i dag i det store byudviklingsområde Valby Industri kvarter. Det er et område, hvor byomdannelsen har været i gang længe. Der er gennemført nybyggerier primært til boligformål samt ombygning af gamle industribygninger til nye formål. Der er dog enkelte grunde, der afventer projekter, herunder den aktuelle ejendom og en ejendom ved den vestlige forplads til København Syd. Syd for Følager er et nybyggeri med ungdomsboliger, familieboliger, hotel og butikker mv. under opførelse. Vest for Gammel Køge Landevej er der planlagt for en kommunal skole, en daginstitution og boliger, som er sidste etape af udviklingen af Grønttorvs-området.

Egenart

Jernbanerne og de store veje præger det sydlige Valby og udgør barrierer. Især mellem nord og syd er der få forbindelser, og i den aktuelle del af området er Gammel Køge Landevej den eneste forbindelse. På tværs er forbindelsen Torveporten-Følager særlig vigtig.

Omdannelsen fra industri og andet erhverv til et integreret byområde har sat sit præg på bebyggelsesstrukturen. I området mellem Følager og Københavns Syd er al den relativ lave værksteds- og industribebyggelse fjernet, og nybyggerierne er opført som længebygninger i 5-6 etager over en plintetage med butikslokaler og andre udadvendte funktioner mod Følager og fælles parkering i det indre af plinten. Længehusene anvendes til boliger og plejehjem. Facadematerialet er metalplader og indfarvet beton i røde nuancer, og tagene er flade. Det byggeri, der er under opførelse syd for Følager, er i syv etager med tegl i rødlig farve og fladt tag. På Grønttorvssiden er bebyggelsen opført overvejende som boligkarreer omkring et stort grønt byrum, der afspejler den gamle Grønttorvshal. Bebyggelserne er i 4-9 etager med enkelte højhuse og rækkehuse. Tegl er det gennemgående materiale, og tage er flade.

Gammel Køge Landevej er ført i en bro over baneterrænet, og vejen er derfor hævet. Niveauforskellen præger også Følager. Projektområdet ligger lavere end vejen, og der er skråninger op mod Gammel Køge Landevej og den vestlige strækning af Følager. Nord for området er der en lav skråning ned mod Øresundsbanens nye perron.

Gammel Køge Landevej er på strækningen syd for krydset ved Følager/Torveporten anlagt med grønne rabatter og allétræer. På strækningen nord for Følager er der enkelte allétræer. Ved nybyggeriet syd for Følager er der planlagt en træ række på arealet mellem fortov og bebyggelse, ligesom det er tilfældet på strækningen af Gammel Køge Landevej nord for baneterrænet.

Eksisterende trafikforhold

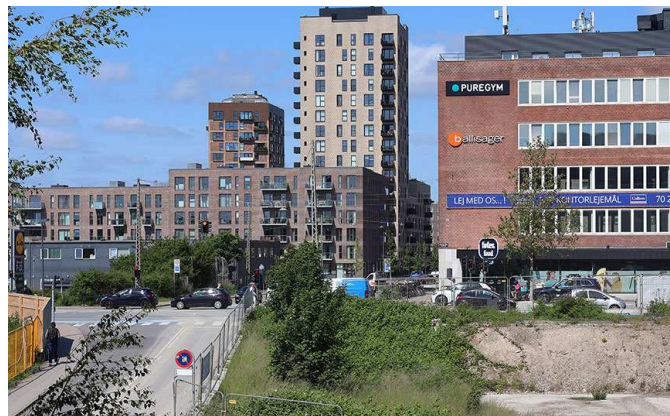
Lokalplanområdet vejbetjenes fra Følager. Der er cykelstier langs med Gammel Køge Landevej, og der er planlagt cykelstier langs Følager, som vil blive anlagt senest ved ibrugtagning af nybyggeriet syd for Følager.

Gammel Køge Landevej er en vigtig fordelingsgade, der binder det centrale og det sydlige Valby sammen, og området ligger i kort afstand fra de regionale veje Ellebjergvej og Folehaven. Følager og Poppelstykket er lokalgader.

Lokalplanområdet busbetjenes af linje 1A og 4A fra Gammel Køge Landevej. Området ligger 2-300 m fra den vestlige forplads til København Syd, og der er adgang fra Gammel Køge Landevej via trapper til den sydlige perron på Øresundsbanen og til perronen til Ringstedbanen. I dag er stationen en vigtig knudepunktstation med S-tog på Køgebugt-banen og Ringbanen, regionale og landsdækkende tog på Ringstedbanen og endestation for Sydhavnsmetroen. Stationen er blevet yderligere opgraderet ved åbning for passagertog på Øresundsbanen og dermed for togforbindelser til Lufthavnen og Sverige. Der forventes over 30.000 daglige passagerer, når stationen er fuldt udbygget, hvoraf ca. en tredjedel er passagerer, der kommer til og fra stationen, mens resten er omstigere. Af på- og afstigende passagerer kommer er ca. 20 % til og fra stationen via den vestlige forplads i forlængelse af Følager. Området er dermed stationsnært beliggende.



Lokalplanområdet set fra Følager med de eksisterende længehuse til højre med den åbne plint, der bl.a. rummer parkering.



Området set fra plinten på naboejendommen. Følager ses til venstre og Grønttorvsområdet med Torveporten i baggrunden.



Området set fra Gammel Køge Landevej med de eksisterende længehuse på naboejendommene.



Adgang til plinten fra Følager, der skal være fælles indkørsel til den eksisterende og nybyggeriets parkering, herunder også varetølse og renovation.



Området set fra Følager med skråning op til Gammel Køge Landevej og broen over jernbanen, hvorfra der er trapper til perroner på København Syd.

Gode adgangsforhold til stationen er et vigtigt tema i forbindelse med udvikling af området. Som nævnt forsynes Følager med cykelstier, og der etableres stiforbindelse gennem lokalplanområdet fra Gammel Køge Landevej til den vestlige forplads. Poppelstykket vil på sigt blive forsynet med cykelstier i begge sider, og den er en vigtig forbindelse for de bløde trafikanter til Valby Idrætspark.

Almene boliger

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

Lokalplantillæggets indhold

Indledning

Lokalplanen muliggør udvikling af en ubebygget grund til boliger og serviceerhverv. Anvendelsen af stueetagen skal understøtte den centrale beliggenhed i forhold til København Syd og Følager. Med sin beliggenhed i forlængelse af Torveporten skaber Følager således forbindelse mellem Grønttorvsområdet og stationen. Nybyggeriet skal ses i sammenhæng med det eksisterende byggeri på naboejendommene, der er opført som længehuse på en plint. Det er en særlig udfordring at tage højde for terrænforskellene, hvor der er en koteforskel på ca. 6 m fra det nordvestlige hjørne til grundens normalkote, en forskel på godt 3 m fra den nordlige til den sydlige grænse mod Gammel Køge Landevej og en forskel på ca. 2,7 m fra den vestlige til den østlige grænse mod Følager. Højdeforskellen udnyttes til etablering af en plint, der sammenbygges med den tilsvarende plint på naboejendommene. Tillægget omfatter desuden naboejendommen nord for Følager, hvor der alene fastlægges nye bestemmelser om bilparkering, så de følger normerne i Kommuneplan 2024.

Anvendelse

Området fastlægges til boliger og serviceerhverv.

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

Der er krav om, at der etableres 25 % almene boliger, svarende til knap 2.700 m² af det samlede muliggjorte boligetageareal.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Området ligger i bymidte Gammel Køge Landevej, og lokalplanen muliggør indtil 2.000 m² butikker. Dagligvare- og udvalgsvarebutikker har en maksimal størrelse på 1.500 m². Varelevering og parkering til butikkerne sker fra parkeringsarealet i plinten med tilkørsel fra en fælles overkørsel mod Følager.

Bebyggelsen vil fortsætte den byomdannelse, der er sket i området. Udadvendte funktioner i stueetagen vil understøtte bylivet.

Fremtidige trafikforhold

Der vil i nogen grad komme mere biltrafik på de omkringliggende veje. Følager omlægges som led i en udbygningsaftale i forbindelse med det igangværende nybyggeri på ejendommen syd for Følager. Den anlægges med fortove og cykelstier i begge sider samt midterrabat med træer samt svingbaner på strækningen nærmest Gammel Køge Landevej.

Der vil komme mere cykeltrafik på de omkringliggende veje, og særligt Følager forventes at få flere cyklister, hvilket tilgodeses ved eksisterende og planlagte cykelstier på de tilstødende veje.

Der bliver en overkørsel til Følager fælles med de øvrige ejendomme nord for Følager.

Der etableres ikke veje internt i lokalplanområdet. Bilbetjening skal ske via plinten, der indrettes, så al parkering, renovation og varetilkørsel til ejendomme på nord-siden af Følager kan foregå her som en fælles løsning. Fodgængere kan bevæge sig på fortove, på bagved liggende sti langs banen, langs Gammel Køge Landevej og Følager samt gennem området på taget af plinten.

Det fremgår bl.a. af bestemmelsen om veje.

Bil- og cykelparkering

Når der bygges efter lokalplanen, skal der være bil- og cykelparkeringspladser, svarende til kommuneplanens faste normer.

Der vil være adgang til afsætning, handicapparkering, renovation og varelevering sammen med parkeringen i stueetagen.

Det betyder, at der kommer til at være ca. 63 bilparkeringspladser og ca. 570 cykelparkeringspladser, når området er fuldt udbygget. Til den eksisterende bebyggelse på naboejendommene nord for Følager og en kommende bebyggelse ved forpladsen til København Syd svarer normen til ca. 65 bilparkeringspladser, hvilket opfyldes med den eksisterende parkering.

Bilparkeringspladserne skal etableres i konstruktion. Det vil her sige i parkeringsanlæg i stueetagen (plint).

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

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Bebyggelsens placering og udformning

Den planlagte bebyggelse skal placeres i byggefeltet langs Gammel Køge Landevej og København Syd. Mod vejen skal bebyggelse med boliger rykkes så langt tilbage, at trafikstøjen ikke overstiger 68 dB på facaden. Her er bebyggelsen i seks og syv etager over plintniveau. Mod København Syd er bebyggelsen i to etage over plintniveau nærmest Gammel Køge Landevej og i fire etager set i forhold til terræn ved banen. Den anden del af bebyggelsen langs København Syd er i fem etager over plintniveau mod øst og i seks etager i forhold til terræn ved banen.

Det fremgår af bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering.

Byrum

Der fastlægges fire byrum, hvoraf det ca. 4-20 m brede areal langs Gammel Køge Landevej udgør det ene. Her skal niveauforskellen mellem bygninger og vej afvikles, og der stilles krav om cykelparkering samt plantebede med træer. Det andet byrum er arealet på taget af plinten, hvor der anlægges støjbeskyttede opholdsarealer for beboere og brugere i sammenhæng med de tilstødende arealer på taget af den tilsvarende plint på naboejendommene. Der stilles krav om plantebede, træer, borde og bænke samt legeplads. Der skal etableres stianlæg i byrummet, der giver adgang til bebyggelse og til stianlæg på naboejendommene, der fører hen til den vestlige forplads ved København Syd. Det tredje byrum udgøres af arealerne mellem Følager og plinten. Dette byrum skal indrettes med plantebede med træer samt borde og bænke de steder, hvor støjgrænsen er overholdt. Niveauforskellen mellem vej og bygninger afvikles, og der skal være fodgængerarealer langs Følager. Det sidste byrum ligger mellem bebyggelsen og banen og rummer en stiforbindelse.

Det fremgår af bestemmelsen om ubebyggede arealer.



Visualisering, der viser et eksempel på en landskabsplan i overensstemmelse med tillægget til lokalplanen. Illustration: Nordic Office of Architecture.

Træer og anden beplantning

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

Der skal plantes mindst 127 nye træer og mindst 70 nye buske. Ca. 75 % af de nye træer skal være hjemmehørende og/eller frugtbærende arter. Plantning af buske og træer i de nye byrum, giver efter ca. 15 år et kronedække for lokalplanområdet på ca. 15 %, og muligvis op til ca. 25 % kronedække efter 30 år.

Det fremgår af bestemmelsen om ubebyggede arealer.

Regnvandshåndtering

Der skal etableres anlæg til håndtering af regnvand i form af regnbede, vandrender og magasin til opsamling af regnvand. Kapaciteten i regnbede på terræn skal være mindst 80 m³, og i et magasin på plinten mindst 50 m³.

Regnvandet separeres på egen grund og ledes til fælleskloak, da HOFOR p.t. ikke har regnvandsledninger i nærområdet, som regnvandet kan ledes til, jf. afsnittet om kloakering.

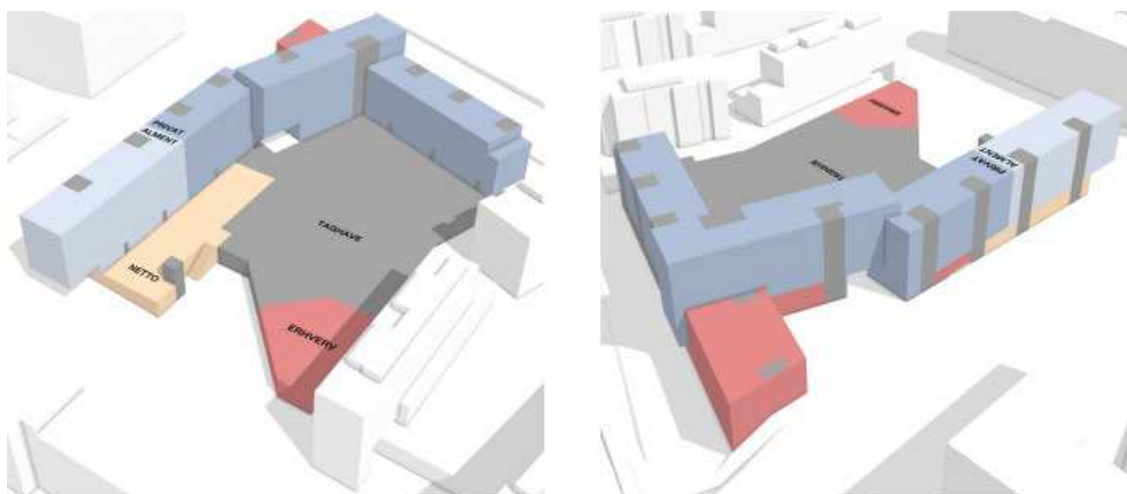
Det fremgår af bestemmelserne om ubebyggede arealer.

Ekspropriation

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

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almentilstanden kræver det og mod fuldstændig erstatning. Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven.



Set fra syd

Set fra vest

Visualisering, der viser et eksempel på fordeling af anvendelserne i et nybyggeri i overensstemmelse med tillægget til lokalplanen.
Illustration: Nordic Office of Architecture.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med tillægget til lokalplanen set fra et nyt byrum mod Følager.
Illustration: Nordic Office of Architecture.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri set fra Gammel Køge Landevej mod øst i overensstemmelse med tillægget til lokalplanen.
Illustration: Nordic Office of Architecture.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med tillægget til lokalplanen set fra Gammel Køge Landevej ved krydset ved Torveport/Følager. Illustration: Nordic Office of Architecture.

Kommuneplan 2024

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2024. I kommuneplanen er området fastlagt til boliger og serviceerhverv.

Miljøforhold

VVM

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

Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

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

Det, lokalplanen muliggør, er omfattet af bilag 2, pkt. 10, litra b, men planen fastlægger anvendelse af et mindre område på lokalt plan.

Lokalplanen skal muliggøre nybyggeri med boliger og serviceerhverv, herunder detailhandel, på et ubebygget areal. Parkering er i konstruktion.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Gammel Køge Landevej og fra jernbanen. Støjniveauet fra vejtrafikken er op til 68-73 dB på dele af friarealet og op til 70 dB på

dele af facader med erhverv og op til 68 dB på dele af facader med boliger, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på L_{den} 58 dB for boliger og L_{den} 63 dB for erhverv. I forhold til banestøj er støjbelastningen op til på 69 dB på dele af facader, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på L_{den} 64 dB for boliger. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer for de fremtidige bygninger og på udendørs opholdsarealer kan overholdes.

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

Den fremtidige bebyggelse er placeret således, at bebyggelsen langs Gammel Køge Landevej og København Syd kan danne støjskærm for friarealerne.

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

Miljømæssige gener fra virksomheder

Miljømæssige gener fra virksomheder I nærheden af lokalplanområdet ligger virksomheden H. Lundbeck A/S, som har en form for drift, der medfører, at de miljømæssige gener i forhold til lokalplanområdet skal vurderes. Længere væk men delvis inden for opmærksomhedszonen på 1.500 m ligger Renseanlæg Damhusåen. Disse virksomheder har en form for drift, der medfører, at de miljømæssige gener i forhold til lokalplanområdet skal vurderes.

H. Lundbeck A/S

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

Røggasemissioner fra kedelcentral

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

Københavns Kommune vurderer

Som miljømyndighed vurderer Københavns Kommune, at emissionerne ikke forårsager miljøgener eller overskridelse af grænseværdier for luft. Emission af kemikalier fra produktion og laboratorier H. Lundbeck A/S indsender årligt en redegørelse for samtlige stoffer i kategori I og II - stoffer i produktion og laboratorier, hvilket omfatter beregning af emissioner og OML-beregning af disses spredning i omgivelserne. Disse beregninger dokumenterer at H. Lundbeck A/S med meget stor margin overholder de vejledende grænseværdier for samtlige stoffer.

Lugt fra produktion og laboratorier

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

Københavns Kommune vurderer

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

Støj

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

Københavns Kommune vurderer

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

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

Københavns Kommune vurderer

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

Renseanlæg Damhusåen

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

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

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

Københavns Kommune vurderer

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

Bæredygtighed

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

- de opføres med fokus på lokal identitet, kvalitet, robusthed og bæredygtighed, så der skabes et gennemtænkt byggeri, der uden unødigt ressourceforbrug og vedligeholdelse, vil bevare sit arkitektoniske udtryk og opnå en lang levetid. Byggeriet planlægges certificeret til minimum DGNB Sølv eller tilsvarende.
- at der for at komme i mål med LCA-krav bl.a. arbejdes med anvendelse af materiale med lav CO₂-belastning og god EPD (miljøvaredeklaration), 'future-cem' cement, genbrugsarmering og 'grøn' stål.
- regnvand i høj grad håndteres på overfladen ved brug af render, regnbæde og magasin til opsamling af regnvand, der kan bruges til vanding af beplantningen.

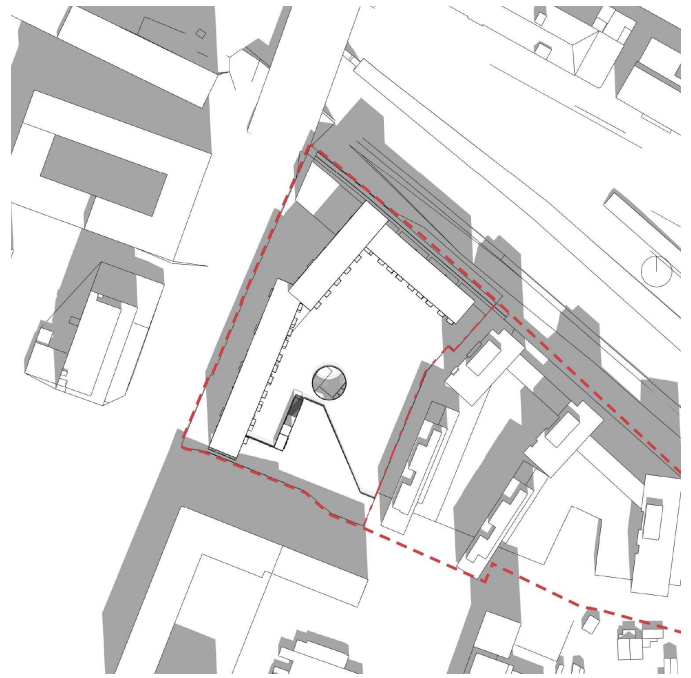
- at der plantes et stort antal træer og buske, hvoraf ca. 75% er hjemmehørende. Beplantningen bidrager til en højere biodiversitet og vil sammen med fordampning af regnvand vil mindske varme-ø-effekten. Med forslaget bliver biofaktoren 0,33 ved ibrugtagning for over ca. 15 år at stige til 0,39. Til sammenligning har en klassisk karré i Stefansgade biofaktor ca. 0,3 og Eberts Vil-laby ca. 0,5. Med hensyn til kronedække eksisterer den ikke i dag og vil med den fastlagte beplantning af træer stige til ca. 15 % efter ca. 15 år og op mod 25 % efter ca. 30 år.

Den kystnære del af byzonen

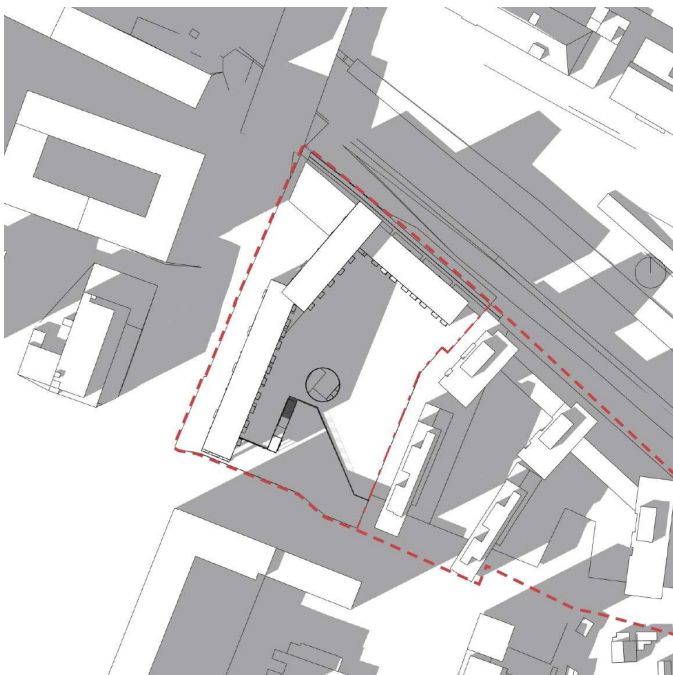
Området ligger i den kystnære del af byzonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En redegørelse for den visuelle påvirkning er derfor ikke nødvendig.



21. marts kl. 9.00.



21. marts kl. 12.00.

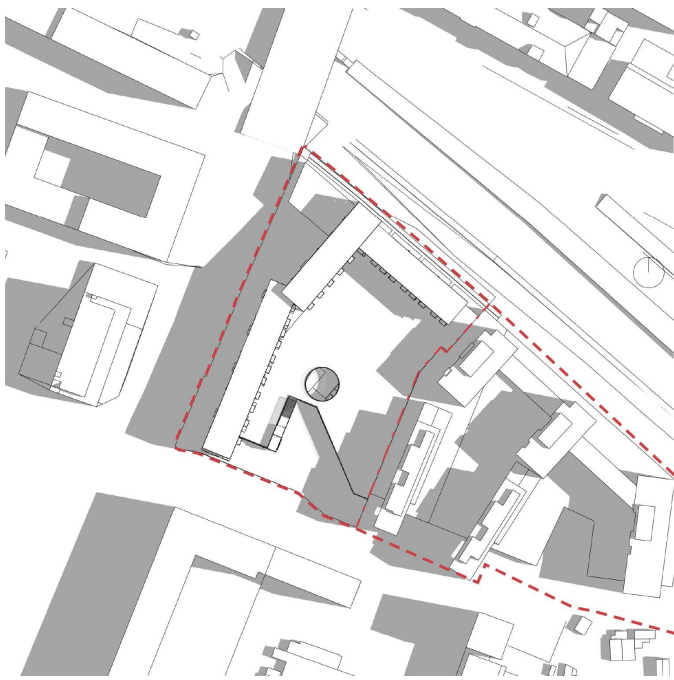


21. marts kl. 16.00.

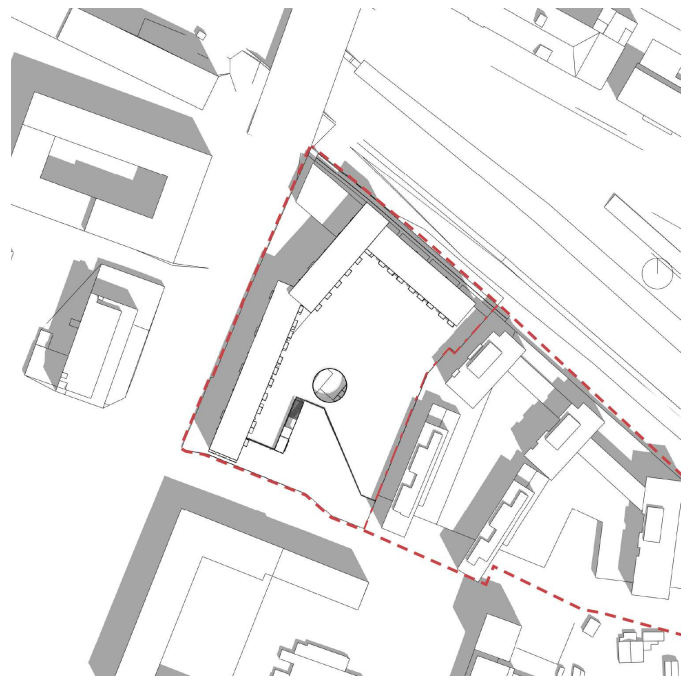
Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at der vil være gode lysforhold i gårdrummet på den hævede plint og i byrummet mod Følager. Om eftermiddagen er der sol på pladsdannelsen mod Gammel Køge Landevej. Den tilgrænsende bebyggelse berøres kun i begrænset omfang af skyggegener.

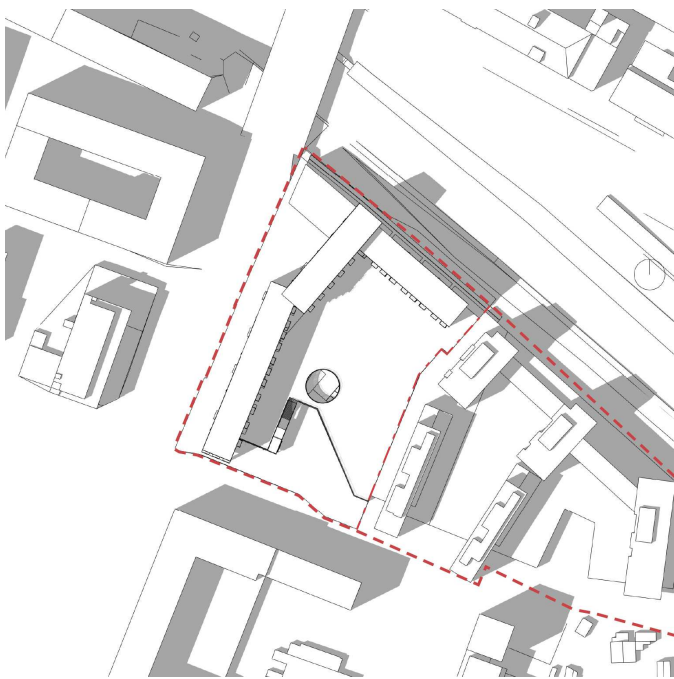
Illustrationer: Nordic Office of Architecture.



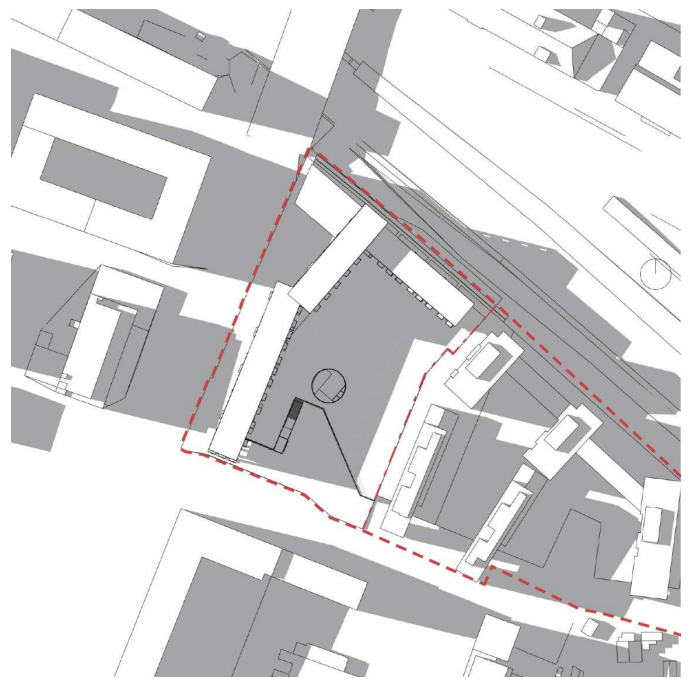
21. juni kl. 9.00.



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. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til tillægget til lokalplanen.

Kommuneplan 2024

Rammeområde for boliger og serviceerhverv

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

Detailhandel

Området indgår i den del af Bymidte Gammel Køge Landevej, der ligger øst for vejen, og inden for hvilken der må etableres 9.000 m² dagligvare- og udvalgsvarerbutikker. Butikker til dagligvarer må have en størrelse på 5.000 m² og butikker til udvalgsvarer også 5.000 m².

Bebyggelsesprocent

I kommuneplanrammen er bebyggelsesprocenten fastlagt til 185.

Byudviklingsområde

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

Bydelsplan

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

Valby Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om, at det skal være nemt at komme til, fra og rundt på København Syd.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 448-1&2 Ny Ellebjerg-området

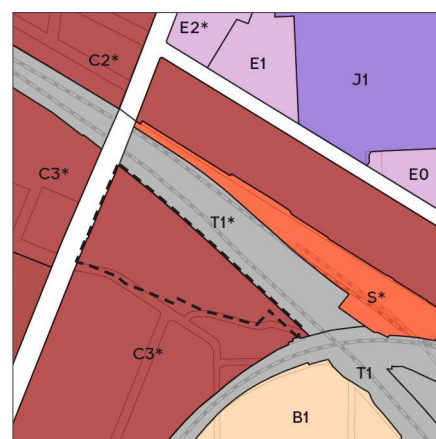
Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til boliger og serviceerhverv, blandet erhverv samt baneformål. Med tillæg 1 og 2 fastlægges der mindre ændringer af anvendelse og bebyggelsesplan for delområder.

Lokalplan 633 Poppelstykket II

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

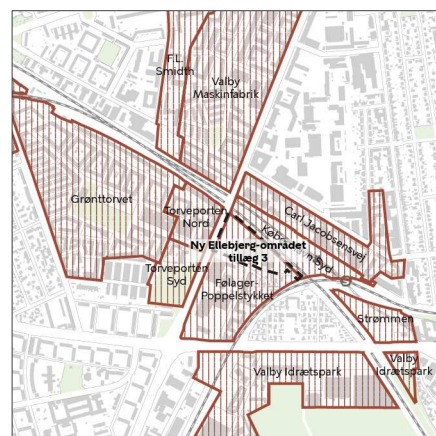
Lokalplan 518 Poppelstykket

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



B, B1	Områder til boliger (lav tæthed)
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv
S, S1-3	Områder til serviceerhverv
E, E0-2	Områder til blandet erhverv
J, J0-2	Områder til industri
T, T1-4	Områder til tekniske anlæg
T	Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
*	Områder med særlige bestemmelser

----- Lokalplanområdets afgrænsning
Gældende rammer i Kommuneplan 2024.



Byudviklingsområde, 1. del af planperioden

----- Lokalplanområdets afgrænsning

Kort over byudviklingsområder.

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

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

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

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

Lokalplan 574 Gammel Køge Landevej

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

Lokalplan 515 Valby Idrætspark

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

Lokalplan 583 Blushøjvej

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til blandet erhverv.

Lokalplan 237 Folehaven

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

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

Københavns Kommunes overordnede strategier

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

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

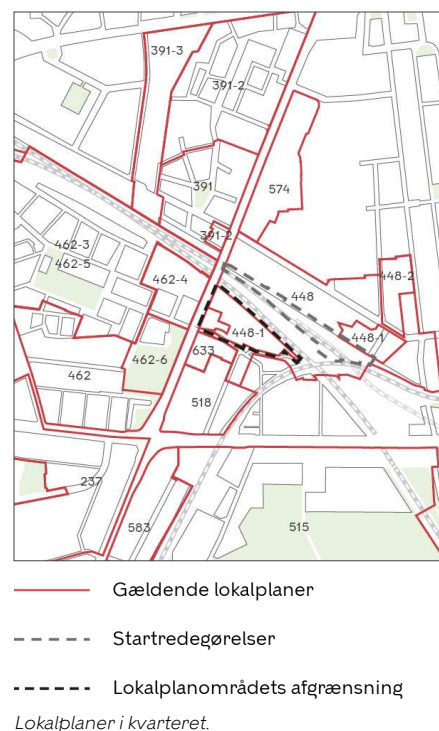
Miljøkrav til byggeri og anlæg

Københavns Kommune har en vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kommunen stiller derfor krav til nybyggeri, renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger.

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

Bæredygtighedscertificeringer af større byggerier

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



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

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

I certificeringen skal udvalgte DGNB kriterier prioriteres.

[Læs mere om krav til certificering på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

Miljøkrav til mindre byggerier og anlægsprojekter

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

[Krav til de forskellige projektyper findes på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

Spildevandsplan

Kloakering

Området er planlagt til separatkloakering ifølge projektet Kloakering af Grøntorvet. Det betyder, at ny kloak, der etableres inden for området skal udføres som separate kloaksystemer med særskilt afledning af spildevand og regnvand frem til skel. Indtil der er skabt mulighed for videre separat afledning af regnvand, vil projektområdets separate systemer for både regnvand og spildevand skulle sluttes til fælleskloakken.

Lokal håndtering af regnvand

Grundejere i lokalplanområdet skal håndtere regnvand i hverdagsituationer i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg. Det betyder, at regnvand som hovedregel skal afledes til kloak.

Regnvandet kan dog opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til et vandområde.

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

Sikring mod oversvømmelse

Skybrudssikring

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

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

Sikring mod stigende grundvand

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

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan.

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

Varmeplanlægning

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

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

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme og må som udgangspunkt ikke anvende supplerende varmekilder. Bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektive varmforsyningsanlæg giver dog mulighed for, at kommunen kan acceptere andre løsninger.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

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

Se mere om kravene på Arbejdstilsynets hjemmeside www.at.dk.

Boliger

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

Beholderantal, antal miljøstationer og disses indretning skal aftales med Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen, som kan informere om kravene.

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

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

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

Erhverv og institutioner

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

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

Jord- og grundvandsforurening

Lokalplanområdet for tillæg 3 er kortlagt på hhv. Vidensniveau 1 (V1) og Vidensniveau 2 (2) efter jordforureningsloven. Det betyder, at der er viden om forureningen (V2) eller der har været aktiviteter (V1), der typisk medfører forurening. I området har der været forskellige former for industri som forskellige værksteder og fabrikker, der har medført forurening af jord og grundvand med olie- og tjærestoffer, tungmetaller og forskellige opløsningsmidler - herunder chlorerede opløsningsmidler.

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

For arealer kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 kræver bygge- og anlægsarbejde eller ændret arealanvendelse tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Bygherre skal forinden, som grundlag for tilladelsen, sørge for at foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser.

Kontakt: jordforurening@kk.dk

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

Kontakt: grundvand@kk.dk

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

Kontakt: spildevand@kk.dk

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

Kontakt: vand@kk.dk

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

[Regler og retningslinjer kan hentes på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/erhverv/bygge-og-miljoetilladelser.](http://www.kk.dk/erhverv/bygge-og-miljoetilladelser)

Museumsloven

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

Rottesikring

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

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

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

Bilag IV-arter, herunder flagermus

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

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

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

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

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 521 af 25. marts 2021).

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

Bestemmelser

§ 1. Formål

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

Formålet med tillæg 3 er for et delområde at fastholde bestemmelserne i den gældende lokalplan – bortset fra bestemmelser om bilparkering – og for et andet delområde:

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

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 9c, 9f, 9g og 439 Valby, København, og alle parceller, der efter den 1. februar 2026 udstykkes i området.

Stk. 2. Delområder

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

§ 3. Anvendelse i område I

Stk. 1. Anvendelse

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

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

Kommentar

Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til ferieboliger og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles

krav om folkeregistertilmelding, men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

Stk. 2. Boligandel, herunder kollegie- og ungdomsboligandel

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

Indtil 30 % af boligarealet må anvendes til kollegie- og ungdomsboliger, jf. stk. 5, litra e. Fordelingen skal beregnes for området under ét.

Stk. 3. Boliger til studerende

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

Stk. 4. Almene boliger

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

Andelen af almene boliger skal beregnes for området under ét.

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

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

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

Kommentar

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

Stk. 5. Boligstørrelser

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

- a) Boliger skal i gennemsnit have et boligareal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af det samlede boligareal kan fritages fra beregningen af gennemsnittet. Mindst 20 % af det samlede boligareal skal indrettes til boliger med et areal på mindst 110 m² pr. bolig, undtaget herfra er dog boliger opført i henhold til lov om almene boliger mv.
- b) Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må have et boligareal på mindre end 50 m².
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodesee behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktions- evne eller særlige socialt betingede behov.

- d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofællesskaber. Disse boliger skal have et boligareal på mindst 55 m² i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 40 m². Fællesboligarealer skal udgøre mindst 10 % af boligarealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne. Fællesboligarealer indgår i opgørelsen af de enkelte boligers boligareal.
- e) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger. Disse boliger skal have et boligareal på mellem 25 og 50 m², jf. stk. 2.
- f) Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme matrikel, kan Klima-, Miljø- og Teknikudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendoms-mæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

Kommentar

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

Stk. 6. Fællesarealer

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

Kommentar

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

Stk. 7. Erhverv over boliger

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

Kommentar

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

Stk. 8. Forurenende virksomhed

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

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

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

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for delområdet, er 2.000 m². Den enkelte udvalgs- og dagligvarebutikker må ikke overstige 1.500 m² etageareal.

Den enkelte dagligvarebutikker kan tillægges op til 200 m² etageareal til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum.

Kommentar

Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af areal til butiksmål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 0 m² pr. 1.juni 2025.

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

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

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

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

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

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

Stk. 12. Placering af anvendelse

Anvendelserne skal placeres, som vist på tegning 2a, 2b og 2c.

§ 4. Veje i område I

Stk. 1. Vejlinjer

Mod Gammel Køge Landevej og Følager opretholdes de eksisterende vejlinjer, bortset fra strækninger, hvor der fastlægges vejudlægslinjer med henblik på udvidelse af vejene, som vist på tegning 3.

Der må ikke etableres overkørsler mod Gammel Køge Landevej eller Følager.

Kommentar

I lokalplan 448-1&2 og i byggesagerne vedrørende byggeri på matr.nr. 9c og 9f Valby, København, Følager 7-15, er det bestemt, at der på nr. 9c ibid. skal være fælles overkørsel og adgang til parkeringsanlæg på alle ejendommene nord for Følager.

Stk. 2. Stiudlæg

Det på tegning 3 viste vejudlæg (sti) langs områdets grænse mod nord opretholdes.

Stk. 3. Afvigelser

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

Stk. 4. Andre udlæg og anlæg af veje

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

Kommentar

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

§ 5. Bil- og cykelparkering

Stk. 1. Bilparkering i område I og II

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

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige nedenstående.

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

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

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

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

- Boliger: 1 plads pr. 250 m² (heraf delebiler 20 %)
- Kollegie- og ungdomsboliger: 1 plads pr. 857 m²
- Grundskoler: 1 plads pr. 607 m², undtagen areal til idrætshaller og madskoler
- Daginstitutioner: 1 plads pr. 286 m²
- Plejecentre og plejeboliger: 1 plads pr. 714 m²
- Erhverv: 1 plads pr. 214 m²
- Hoteller: 1 plads pr. 214 m²
- Butikker: 1 plads pr. 143 m²

Klima-, Miljø- og Teknikudvalget kan ved dispensation tillade en anden parkeringsdækning for hoteller, end den der i øvrigt gælder for erhverv.

Der skal være 2 pladser til almindelig handicapparkering og 2 pladser til handicappusser. Pladserne indgår i det ovenfor krævede antal parkeringspladser.

Parkeringspladserne skal etableres i konstruktion i stueetagen i det på tegning 4 viste byggefelt til bil- og cykelparkering i parkeringsetage i sammenhæng med parkering i stueetagen på de øvrige ejendomme nord for Følager. Tilkørsel til parkeringsanlægget skal ske via eksisterende overkørsel som vist med pil på tegning 3

Stk. 2. Cykelparkering i område I

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

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

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

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

- Boliger, kollegie- og ungdomsboliger, erhverv, hotel og butikker: 1 plads pr. 500 m²
- Daginstitutioner: 1 plads pr. 250 m²

Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Cykelparkering skal placeres som vist på tegning 4. I byrum A skal der være 80-90 pladser, i byrum B 35-45 pladser og i byrum C 90-100 pladser. Den resterende cykelparkering skal placeres i parkeringsetagen.

Cykelparkering med og uden overdækning på terræn må ikke placeres i flere etager.

Kommentar

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

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering i område I

Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 146 for den enkelte matrikel.

Klima-, Miljø- og Teknikudvalget kan dispensere til, at bebyggelsesprocenten kan beregnes for flere matrikler under ét, under forudsætning af, at bebyggelsesprocenten fortsat overholdes.

Kommentar

For at kunne udnytte byggemulighederne fuldt ud, kan det være nødvendigt at overføre byggeret fra en matrikel til en anden. Dette kræver dispensation. Der kan dispenseres til en højere bebyggelsesprocent mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 145 for de involverede ejendomme under ét. Hvis man ønsker at overføre byggeret fra en matrikel til en anden, forudsætter det, at lokalplanens øvrige bestemmelser herunder bestemmelser om friareal, byggefelter, husdybder og parkering overholdes.

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

Kommentar

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

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

Kommentar

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

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

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

Stk. 2. Bebyggelsens placering

- a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne A, B, C, D og E, som vist på tegning 5a.
- b) Altaner og indgangspartier må etableres ud over byggefeltet og i den dybde, der er angivet i § 7, stk. 2, litra k, og § 7, stk. 3, litra b og c.
- c) Der skal etableres en udskæring i byggefelt E med et areal på 120-140 m² inden for det på tegning 5a viste område.
- d) Port og kolonnade skal placeres, som vist på tegning 5b.

Stk. 3. Bebyggelsens højde

- a) Bygninger skal opføres med de på tegning 5a viste etageantal og maksimale bygningshøjder. Højden af byggefelt E er kote 10.54 med de variationer, der følger af indretning af byrum B, jf. § 8, stk. 5.

- b) Stueetagen (1. etage) i byggefelt B og D skal opføres i mindst 5 m, inklusive sokkel mod byrum A.
- c) Der må ikke etableres teknik på taget bortset fra solenergianlæg og mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation. Det vil sige, at tekniske anlæg og installationer skal placeres inde i bygningen fx under taget.
- d) Solenergianlæg og mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation skal placeres mindst 3 m inde på taget målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag.
- e) Solenergianlæg med en højde på indtil 0,5 m kan placeres indtil 0,5 m fra skæringspunktet mellem facade og overkant tag.
- f) For opbygninger på taget til servicering af elevatorer kan bygningshøjden fastsat ovenfor overskrides med op til 1,5 m alt inklusiv. Højden måles fra overkant tag. Opbygningerne skal placeres minimum 3 m inde på taget målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag.

Stk. 4. Husdybde

- a) Husdybden må maksimalt være 12 m for boliger og 18 m for erhverv.
- b) Undtaget er erhverv i stueetager, vist på tegning 2a.

Stk. 5. Mindre bygninger

Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage, én på højst 120 m² i form af et væksthuse og øvrige hver på højst 25 m². Mindre bygninger kan være cykelskure, pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, herunder transformestationer, og legehuse og lignende. Der kan maksimalt opføres syv mindre bygninger. Mindre bygninger, bortset fra transformestationer og halvtage til indkøbsvogne, skal placeres i byrum B, vist på tegning 7a.

Kommentar

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

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden i område I

Stk. 1. Facader

- a) Facader a vist på tegning 6a skal over 1. etage have vindueshuller, der lodret er ens og varierer vandret med ens bredder på henholdsvis 0,80-0,90 m og 1,85-1,95 m. Afstanden mellem vindueshuller skal være 0,85-0,95 m. I bygning B vist på tegning 6a må afstanden mellem vinduerne et eller to steder være større. Højden på vinduerne skal være 2,10-2,20 m.

Hver etage over 1. etage skal markeres med et fremspring i facaden på 4-6 cm og en højde på 15-20 cm. Ved den øverste etage, hvor der skiftes materiale, skal højden af fremspringet være 35-40 cm.

I stueetagen skal vindueshullerne sammenlægges 2 og 2, så hver anden murpille fra de øvre etager fortsætter som en søjle til terræn. Stueetagen skal markere sig som en base med et fremspring under 2. etage på 4-6 cm i dybden og en højde på 45-50 cm, variation i murværk, herunder reces på 2-8 cm i søjlerne, og mørkere farve

end den øvrige facade. I bygning B skal stueetagen fremtræde med dobbelt højde.

- b) For facader b vist på tegning 6a skal have vindueshuller, der lodret er ens og varierer vandret med ens bredder på enten 0,80-0,90 m eller varierende bredder mellem 1,9 og 2,4 m. Afstanden mellem vindueshullerne skal være 0,80-0,90 m eller 1,05-1,15 m. Indgangsdøre i stueetager kan udføres i andre bredder. I bygning B vist på tegning 6a må afstanden mellem vinduerne et eller to steder være større. Højden på vinduerne skal være 2,10-2,20 m. Kolonnaden vist på tegning 5b skal markeres med søjler som facade a.

Hver etage over 1. etage skal markeres med et fremspring i facaden på 4-6 cm og en højde på -20 cm. Ved den øverste etage, hvor der skiftes materiale, skal højden af fremspringet være 35-40 cm.

Stueetage (1. etage) i bygning A og stueetagen samt 2. etage i bygning B skal markeres som base med et fremspring under henholdsvis 2. og 3. etage på 4-6 cm i dybden og en højde på 45-50 cm, variation i murværk og mørkere farve end den øvrige facade.

- c) Facader c vist på tegning 6a skal have vindueshuller i murværket, der lodret og vandret er ens med en bredde på 2,00-2,10 m og en højde på 2,75-2,85 m. Afstanden mellem vindueshuller skal være 0,80-0,90 m. For stueetagen mod byrum A, jf. tegning 7a, gælder, at vindueshuller skal have fuld etagehøjde, eksklusive sokkel og overligger. Den nordlige halvdel af facaden mod Gammel Køge Landevej kan udføres uden murhuller. Facaden skal have samme farve og materialer som basen i facade a og b.
- d) Facader d skal være lys beton, hvor mindst 75 % af de lukkede strækninger skal beklædes med trælameller.
- e) Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- f) Facader a, b og c samt gavle skal være i en rød eller rødbrun tegl. Den øverste etage i facade a og b skal være i rødbrunt metal. Stueetager i facade a og b samt facade c skal være i mørkere rød eller rødbrun farve som fastlagt i litra a, b og c.
- g) Træ skal være i træets naturlige farve.
- h) Portåbning og kolonnade vist på tegning 5b skal være to etager høj. Portåbning skal være mindst 6 m bred og kolonnaden mindst 9 m bred og med vinduer samt med vægge i samme materiale og farve som stueetagen.
- i) Port må ikke have en låge.
- j) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer samt eventuelt altaner. Sydgavl i bygning A skal behandles som facade a. Et sted må der være større afstand mellem vindueshuller. Østgavl i bygning C skal behandles som facade b, dog med færre vindueshuller og uden, at stueetagen markeres som base.
- k) Mindre bygninger, jf. § 6, stk. 5, kan være i andre materialer og farver.
- l) Byrum, indgangspartier, portåbninger og portrum og passager skal belyses. Belysning må ikke blænde omgivelserne. Effektbelysning er ikke tilladt.

Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier

- a) I facade a og b skal vinduer udfylde vindueshullerne. I facade a skal mindst 60 % af stueetagens (1. etages) facadelængde mod Gammel Køge Landevej være gennemsigtigt, klart glas. De gennemsigtige partier skal have fuld etagehøjde eksklusive sokkel og ca. 1,0 m overligger. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- b) I facade c må vinduer i vindueshuller suppleres med metalplader i mørkebrun farve. Metalplader må højst udgøre 40 % af vindueshullers areal. Mindst 50 % af stueetagens (1. etages) facadelængde mod byrum A, jf. tegning 7a, der har vindueshuller i murværket, skal være gennemsigtigt, klart glas. De gennemsigtige partier i stueetagen skal være mindst 4 m høje. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- c) I facade d skal der være mindst 3 m høje vinduer/indgangsdøre i en længde af mindst 8 m mod den sydvestlige del af byrum C, jf. tegning 7a, og mindst 20 m mod den sydøstlige del af byrummet. Vinduer og døre skal være i gennemsigtigt klart glas og de må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- d) Vinduer fra 2. etage og op og altandøre skal placeres lodret over hinanden.
- e) I boligbebyggelser må vinduer og døre – bortset fra opgangsdøre – kun have gennemsigtigt (klart) vinduesglas.
- f) Butiksfacader skal have udstillingsvinduer, som skal være af gennemsigtigt (klart) vinduesglas. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til. Der må ikke være sammenhængende butiksvinduer, der rækker ud over den enkelte facadeenhed.
- g) Langs facader a, b og c skal stueetagens (1. etages) vinduer have en underkant på mindst 0,05 m og højst 0,5 m målt fra terræn.
- h) Vinduer og døre må ikke være i plastik.
- i) Det må ikke etableres udvendig solafskærmning.
- j) Etageboligbebyggelser skal have adgang til gaden og gården fra opgange. Hvis der er under 10 meters afstand mellem gadedør og port eller anden passagemulighed til gårdrummet, kan indgangen fra gårdrummet udelades. Den nordligste opgang i bygning B har dog alene adgang fra gårdsiden.
- k) Indgangspartier til boligopgange skal markeres med en overdækning på 0,5-1 m i dybden målt fra facaden og evt. med et fremspring med en dybde på højst 0,5 m målt fra facaden. Facader skal være i glas.

Stk. 3. Altaner

- a) Boliger skal fra 2. etage og op have altaner. I stueetager (1. etage) må der ikke være altaner.
- b) Altan a og a1 vist på tegning 6b skal have et fremspring på 0,2-0,4 m målt fra facaden. Altan a skal have en bredde på ca. 0,8 m og altan a1 en bredde på ca. 1,9 m. Altaner skal placeres lodret over hinanden, og der skal være 8-10 altaner (a) pr. etage og 2 altaner (a1) pr. etage. Altaner skal på alle sider have værn i metalplader i farven rød eller rødbrun. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende. Altaner i den øverste etage skal dog have samme værn som altan b.

- c) Altan b vist på tegning 6b må have et fremspring på højst 1,5 m målt fra facaden og en bredde på højst 3 m. Altaner skal på alle sider have værn af lodrette, spinkle balustre. Værn skal have farven rød eller rødbrun. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- d) Altan c vist på tegning 6b skal være indeliggende med en dybde på mindst 1,5 m målt fra facaden. Altaner skal have værn af lodrette, spinkle balustre. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende. Værn må suppleres med glasinddækning, hvis det er nødvendigt af støjhensyn, jf. § 9, stk.
- e) Mindst én altan pr. bolig skal have et vandret, fast og plant areal på 1,5 m x 1,5 m, dog undtaget ungdomsboliger, jf. § 3, stk. 6, litra e.
- f) Altaner til ungdomsboliger, jf. § 3, stk. 6, litra e, må have et fremspring på 0,2-0,4 m målt fra facaden.
- g) Altaner skal have en frihøjde på mindst 2,8 m og mindst 4,5 m, hvis de er tættere end 1,5 m fra kørebanen på en vej.
- h) Altaner må ikke have synlige bæringer under eller over altanen.

Stk. 4. Tage

- a) Tage skal være flade.
- b) Materialerne skal være metal eller tagpap. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- c) Mindre bygninger, jf. § 6, stk. 5, kan have en anden tagudformning og være i andre materialer
- d) Flade tage, der ikke anvendes til solenergianlæg, skal være grønne tage, dvs. med urter, stauder, græs, sedum eller lignende. Vækstlaget skal være mindst 6 cm tykt.
- e) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- f) Om solenergianlæg og teknik på tage henvises til § 6, stk. 3, litra c-f.

Stk. 5. Reklamer

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

§ 8. Ubebyggede arealer i område I

Stk. 1. Friarealers størrelse

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

Hævede dæk kan indregnes i friarealet.

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

Boliger:	30 %
Erhverv:	10 %

Børneinstitutioner:	100 %
Grundskoler:	40 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %
Plejecentre og plejeboliger:	20%

Kravet gælder ikke ved indretning af boliger i eksisterende tagetager.

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

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

Kommentar

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

Stk. 2. Oplag

De ubebyggede arealer må ikke anvendes til lagerplads.

Stk. 3. Terrænregulering

Terrænet skal reguleres med terrænkote som vist på tegning 5a.

Der skal sikres tilgængelig adgang til området fra de omkringliggende vejarealer Gammel Køge Landevej og Følager.

Stk. 4. Generelt om ubebyggede arealer

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

Byrum måles fra kantzonen yderkant.

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

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

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

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

Stk. 5. Byrum

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

Byrum A

Mindst 30 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning. Heraf skal beplantningen have en forventet højde på over 1 m på mindst 30 % af bedarealet.

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

Der skal være mindst 4 faste bænke.

Der skal være en stiforbindelse med en bredde på mindst 2,5 m integreret i de befæstede arealer inden for zonen vist på tegning 7a.

Byrum B

Mindst 50 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning. Heraf skal beplantningen have en forventet højde på over 1 m på mindst 25 % af bedarealet.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, natursten, tegl og/eller grus. Hvis der etableres græsarmeringsbelægninger, skal de være i et eller flere af de samme materialer, som de øvrige befæstede arealer.

Der skal være legearealer på mindst 200 m² med siddemulighed.

Der skal være plantekasser og et væksthuis.

Der skal være mindst 10 faste bænke.

Der skal være værn mod byrum C og D. De nederste 0,7 m af værnet kan være i samme materiale som facaden, mens den øvre del skal være gitterværn.

Der skal være trappe og elevator fra byrum C til byrum B som vist på tegning 7a.

Der skal være stiforbindelse mellem Gammel Køge Landevej, trappe og elevator samt eksisterende stier i område II med en bredde på mindst 2,5 m indenfor zonen vist på tegning 7a.

Byrum C

Mindst 30 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning. Heraf skal beplantningen have en forventet højde på over 1 m på mindst 25 % af bedarealet.

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

Der skal være mindst 2 faste bænke.

Byrum D

Mindst 30 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

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

Der skal være en stiforbindelse, som vist i vejudlæg til sti på tegning 3, med en bredde på mindst 3 m og belagt med beton, betonsten, tegl og/eller natursten.

Stk. 6. Kantzoner

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

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Se stk. 7 og tegning 7c om facadebeplantning.

Kantzone a

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

I kantzonen skal der ved hver boligenhed være et areal til terrasse på op til 2 m målt vinkelret på facaden. Terrassen skal være i beton, betonsten, natursten og/eller tegl.

Mindst én terrasse pr. bolig skal have et vandret, fast og plant areal på mindst 1,5 m x 1,5 m i gulvhøjde.

Der må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn eller lignende.

Terrasser skal have hegn parallelt med facaden på højst 1,2 m målt i forhold til det omgivende terræn. Dog må hegn mellem boligenheder være 1,5 m høje målt fra terræn.

Materialer på hegn må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Mindst 50 % af kantzonen skal være bede med beplantning, herunder græs.

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

Kantzone b

Ved hver opgang skal der være et bed med beplantning på med en dybde på mellem 2-3 m målt fra facaden og en bredde på mindst 1 m samt en bænk. Bede kan indgå i bedareal i Byrum A.

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

Kantzone c

Kantzonen skal være i niveau med byrummet.

Ud for lukkede facadepartier skal der være bede med beplantning i en dybde på 1,5-4 m målt fra facaden.

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

Kantzone d

Kantzonen skal være i niveau med stien.

I kantzonen skal der etableres bede med beplantning i en dybde på mindst 0,5 m målt på facaden.

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

Stk. 7. Træer og buske

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

Facadebeplantning

Der skal være bede i terrænen med beplantning langs facader, som vist på tegning 7c. Beplantningen skal være klatreplanter. Bedene skal have en dybde på mindst 0,5 m målt vinkelret på facaden, jf. dog stk. 6, kantzone c.

Træ- og buskbeplantning

Der skal i alt plantes mindst 127 nye træer, og mindst nye 70 buske, som ikke må fældes.

Beplantningszone a:

Mindst 11 af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på 15 m, og mindst 7 af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på 6 m. Mindst 11 af de nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm, og ingen nye træer må have en stammeomkreds, når de plantes, på mindre end 14-16 cm.

Beplantningszone b:

Mindst 31 af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m. Mindst 5 af de nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm, og mindst halvdelen af de nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm, og ingen nye træer må have en stammeomkreds, når de plantes, på mindre end 14-16 cm.

Beplantningszone c:

Mindst et af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m, og mindst et af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m. Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm.

Beplantningszone d:

Mindst 3 af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m, og mindst 11 af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m. Mindst halvdelen af de nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm, og ingen nye træer må have en stammeomkreds, når de plantes, på mindre end 14-16 cm.

Beplantningszone e:

Mindst 6 af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m. Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm.

Mindst 75 % af nye træer, i beplantningszonerne under ét, skal være af følgende arter:

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

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

Mindst 75 % af nye buske, i beplantningszonerne under ét, skal være af følgende arter:

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

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

Nye træer, der plantes i terræn, skal plantes i et vækstlag, der er mindst 0,80 m tykt. Råjorden i bunden af bedet skal løsnes til en dybde på mindst 0,20 m, så den samlede beddybde er mindst 1 m.

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

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

Nye træer, buske og klatreplanter på konstruktion, skal plantes i et vækstlag, der er mindst 0,60 m tykt. Hvis træerne på det konkrete sted skal kunne opnå en naturlig højde på over 6 m, skal vækstlaget dog være mindst 0,80 m tykt. Hvis træerne på det konkrete sted skal kunne opnå en naturlig højde på over 15 m, skal vækstlaget dog være mindst 1,50 m tykt. Vækstlaget skal være et egnet vækstmedie med fx stort indhold af lava og pimpsten.

Klima-, Miljø- og Teknikudvalget kan ved dispensation tillade anden udformning af byrum og kantzoner samt placering af træer blandt andet af hensyn til mulighed for brandredning.

Stk. 8. Regnvandshåndtering

Der skal etableres overfladeløsninger til forsinkelse af overfladevand fra ekstremregn, som vist på tegning 7d. Byrum A og C vist på tegning 7a skal have render/kanaler til vand og regnbede med bassiner til afledning, tilbageholdelse og/eller nedsivning af overfladevand.

I byrum B skal have render/kanaler til vand og magasin til afledning, tilbageholdelse og/eller nedsivning af overfladevand.

Kapaciteten i regnbede i byrum A og C skal være mindst 80 m³ og i magasinet i byrum B mindst 50 m³.

I kanaler og regnbede skal der være træer og anden beplantning.

Mindst 50 % af kanterne på render og regnbede skal være i jord og udføres blødt afrundet med en hældning på højst 1:3.

Stk. 9. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 7c viste nye træer er plantet, og at de på tegning 7d fastlagte regnbede og render/kanaler til regnvandshåndtering er etableret.

§ 9. Støj og anden forurening i område I

Stk. 1. Støj fra trafik

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

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

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger, grundskoler og daginstitutioner: 58 fra vejtrafik og 64 fra jernbanetrafik
- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med hoteller, kontorer mv.: 63 fra vejtrafik og 69 fra jernbanetrafik

Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m²):

- Boligers opholdsrum, undervisningsrum i grundskoler og daginstitutioners opholdsrum: 46 fra vejtrafik og 52 fra jernbanetrafik
- Hoteller: 51 fra vejtrafik og 57 fra jernbanetrafik

Indendørs med lukkede vinduer:

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

Kommentar

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

Stk. 2. Støj og anden forurening fra virksomheder

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

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

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

Kommentar

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

Stk. 3. Krav om dokumentation for overholdelse af grænseværdier som betingelse for ibrugtagning

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

§ 10. Matrikulære forhold

Området må udstykkes yderligere.

§ 11. Retsvirkninger

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

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

§ 12. Ophævelse af lokalplaner

Lokalplan 448-1 og 2, bekendtgjort den 27. oktober 2010, den 10. juli 2013 og den 29. juni 2015 ophæves i sin helhed, for så vidt angår det af denne lokalplan omfattede område I.

§ 7, stk. 7 ophæves i lokalplan 448-1 og 2, bekendtgjort den 27. oktober 2020, den 10. juli 2013 og den 29. juni 2015, for så vidt angår det af denne lokalplan omfattede område II.

Kommentarer af generel karakter

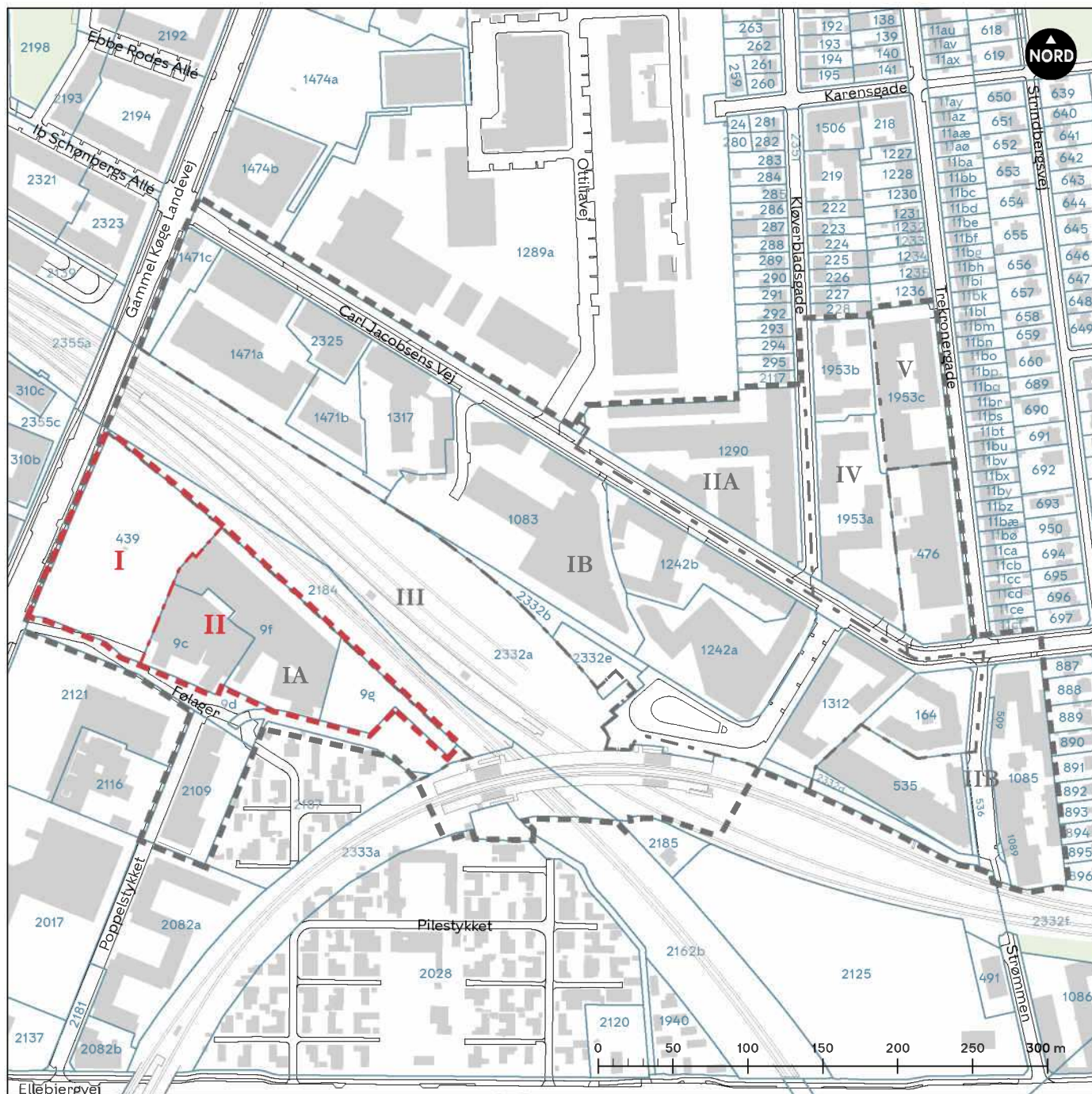
På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer.

Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.

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

I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Der kan i nogle tilfælde gives midlertidige dispensationer i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Klima-, Miljø- og Teknikudvalget i Københavns Kommune.

Tegning 1 · Områdeafgrænsning



--- Lokalplanområdets afgrænsning

- - - Grænse mellem delområder

I-II Delområde

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

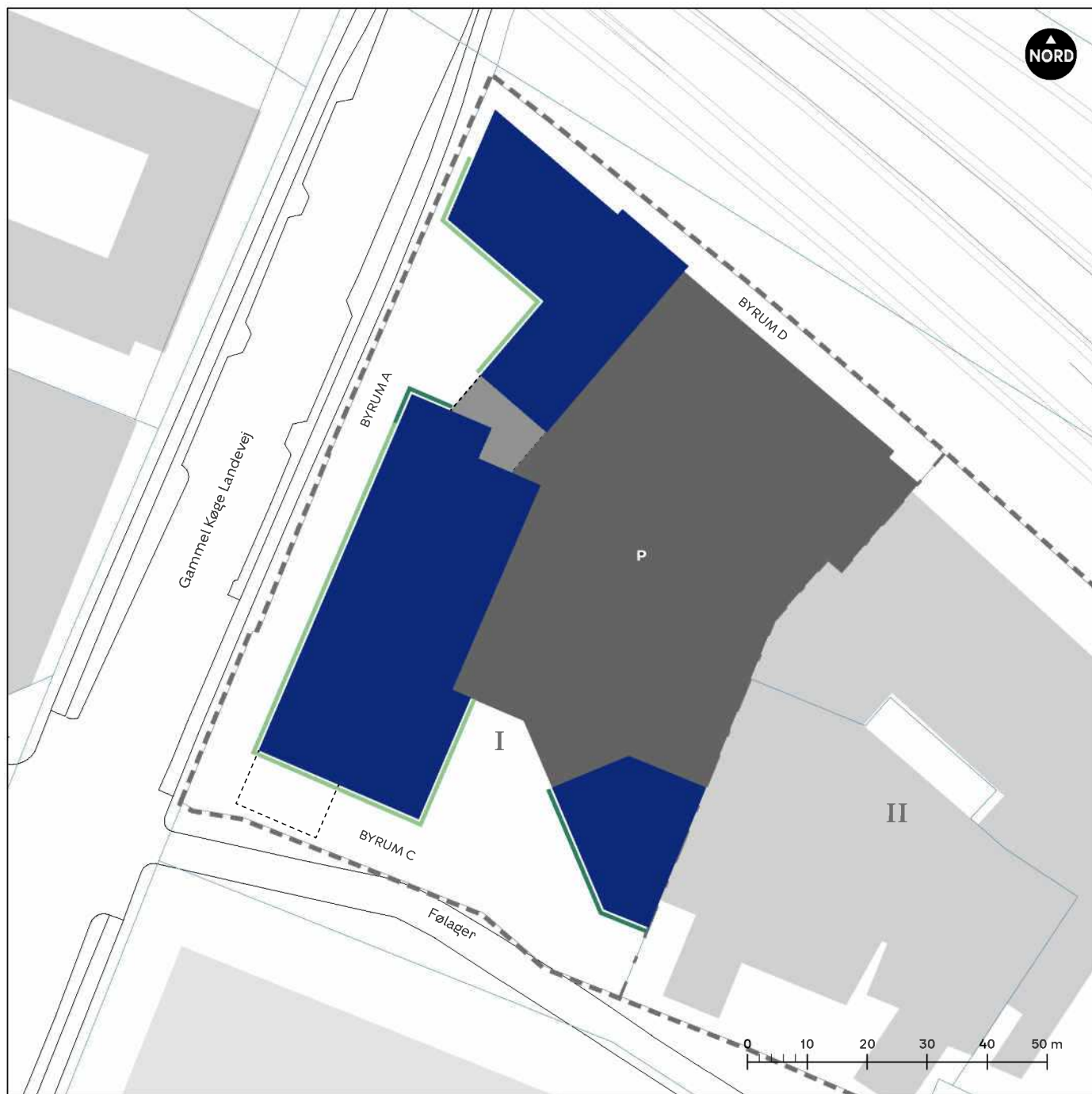
- - - Grænse mellem delområder i lokalplan 448-1&2

I-V Delområde i lokalplan 448-1&2

XX Matrikel

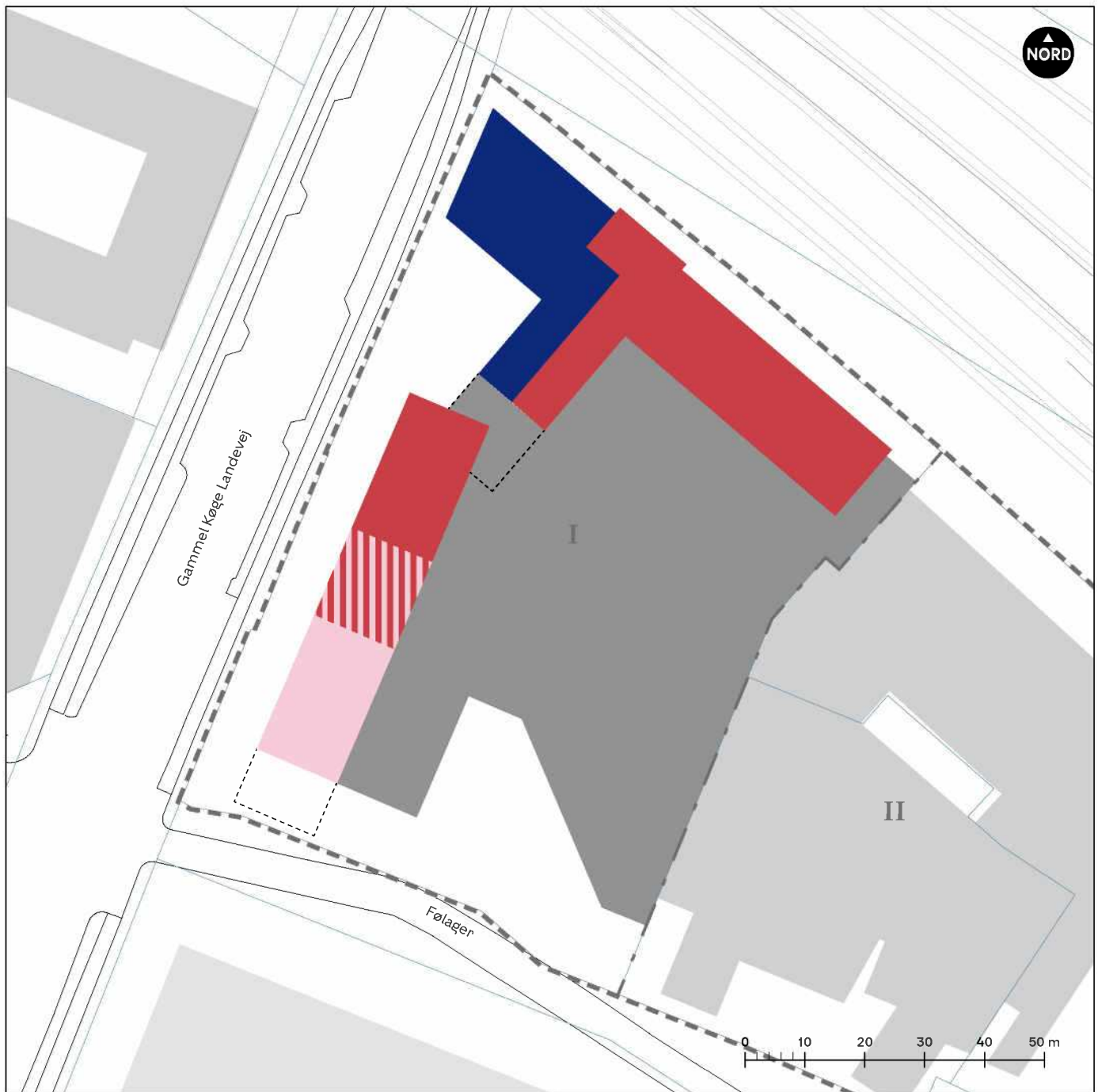
■ Eksisterende bygning

Tegning 2a • Anvendelse i stueetagen (1. etage) set i forhold til byrum A, C og D



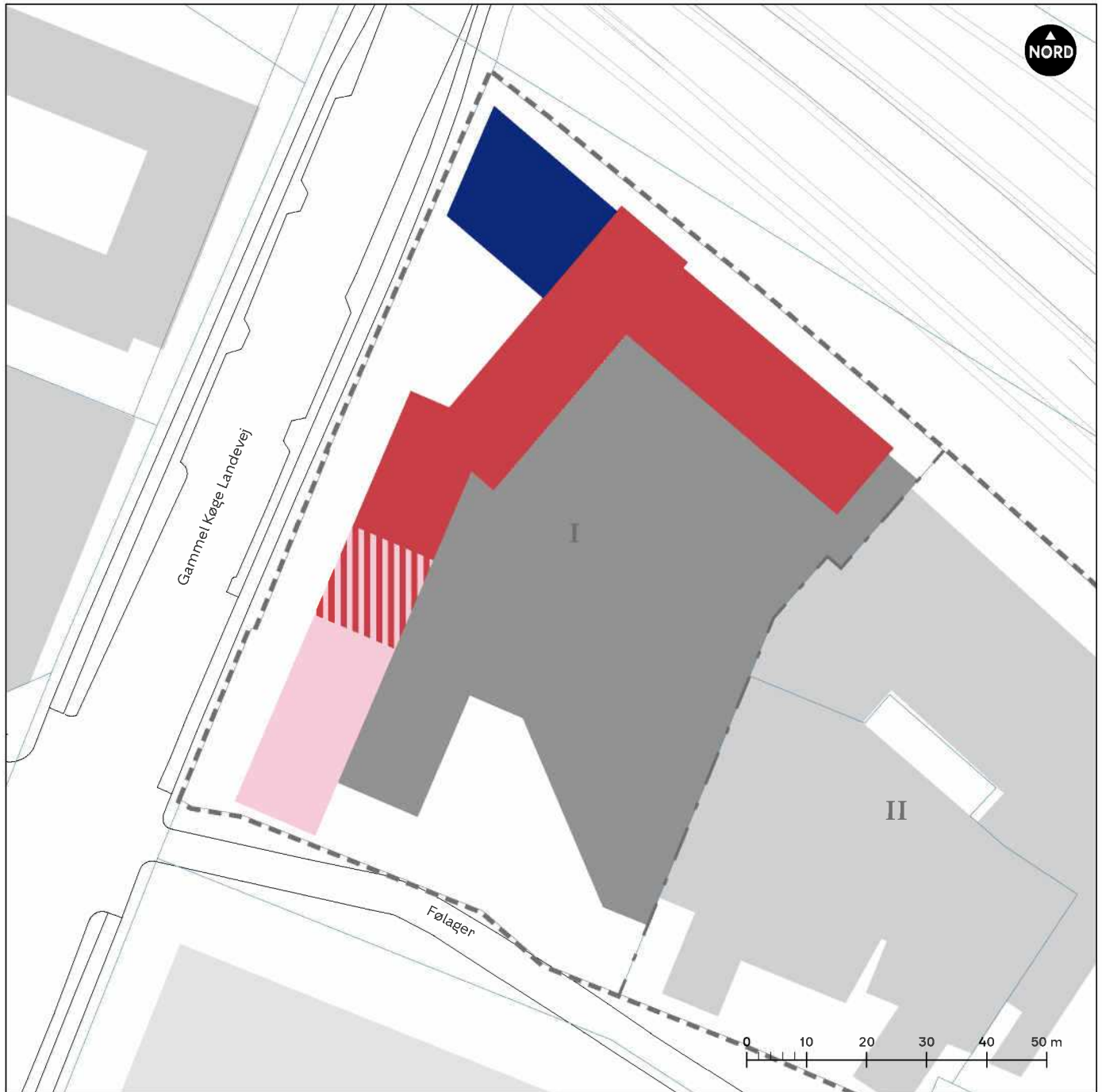
P	Parkeringsetage	- - - -	Lokalplanområdets afgrænsning
■ (Dark Blue)	Serviceerhverv	- · - ·	Grænse mellem delområder
— (Light Green)	Publikumsorienteret serviceerhverv	I-II	Delområde
— (Dark Green)	Publikumsorienteret serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv	— (Light Blue)	Matrikelskel
		■ (Grey)	Eksisterende bygning
		■ (Dark Grey)	Byggefelt, hvor anvendelsen ikke er specifikt angivet
		· · · ·	Byggefelt overliggende etager



Tegning 2b · Anvendelse 2. etage



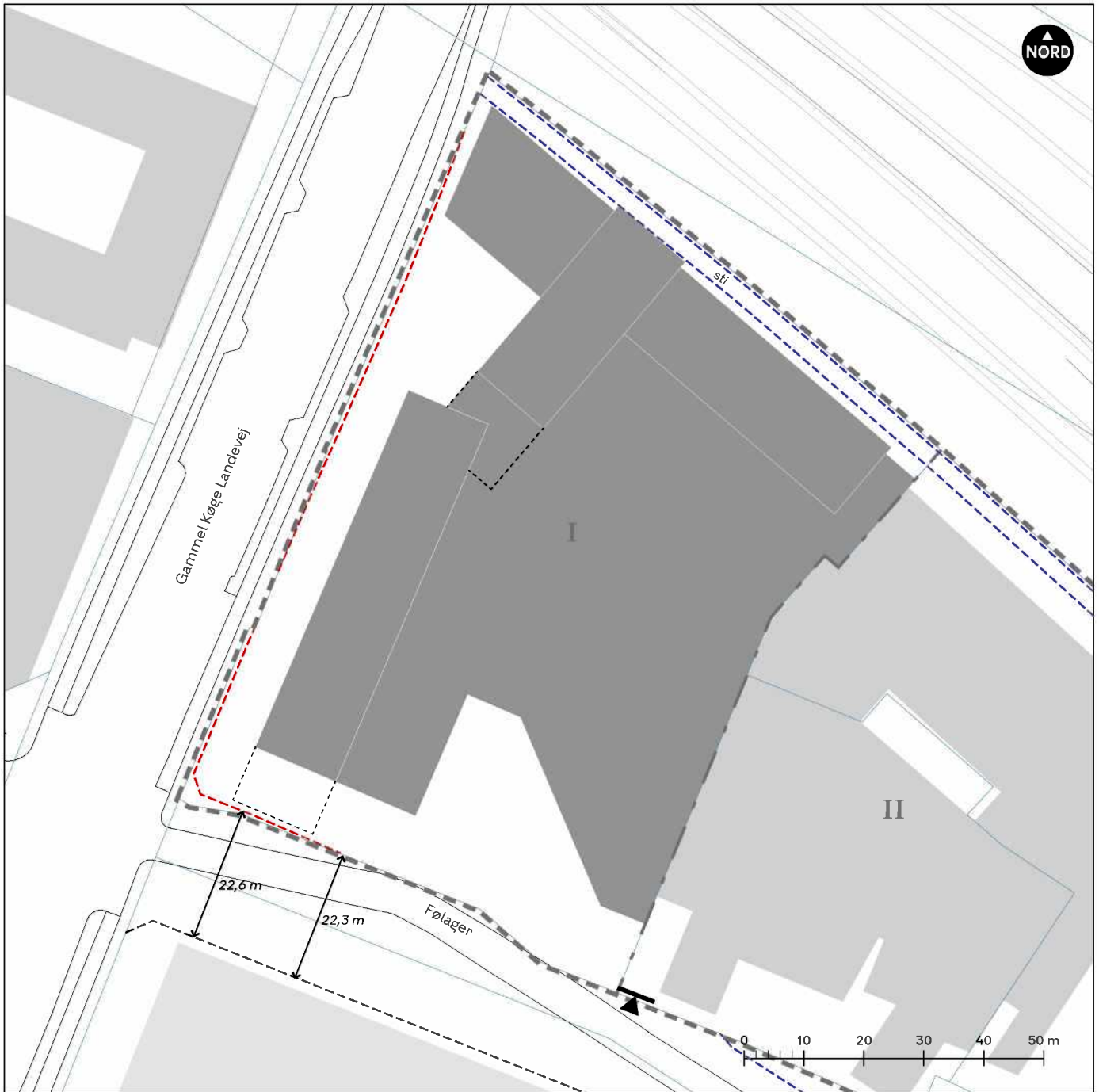
- | | | | |
|---|-------------------------|---|-----------------------------------|
|  | Serviceerhverv |  | Lokalplanområdets afgrænsning |
|  | Bolig |  | Grænse mellem delområder |
|  | Almen bolig | I-II | Delområde |
|  | Bolig eller almen bolig |  | Matrikelskel |
| | |  | Eksisterende bygning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

Tegning 2c · Anvendelse fra 3. etage og op



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

Tegning 3 • Veje



--- Eksisterende vejudlægslinje (sti)

--- Ny vejudlægslinje

--- Lokalplanområdets afgrænsning

--- Grænse mellem delområder

I-II Delområde

--- Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

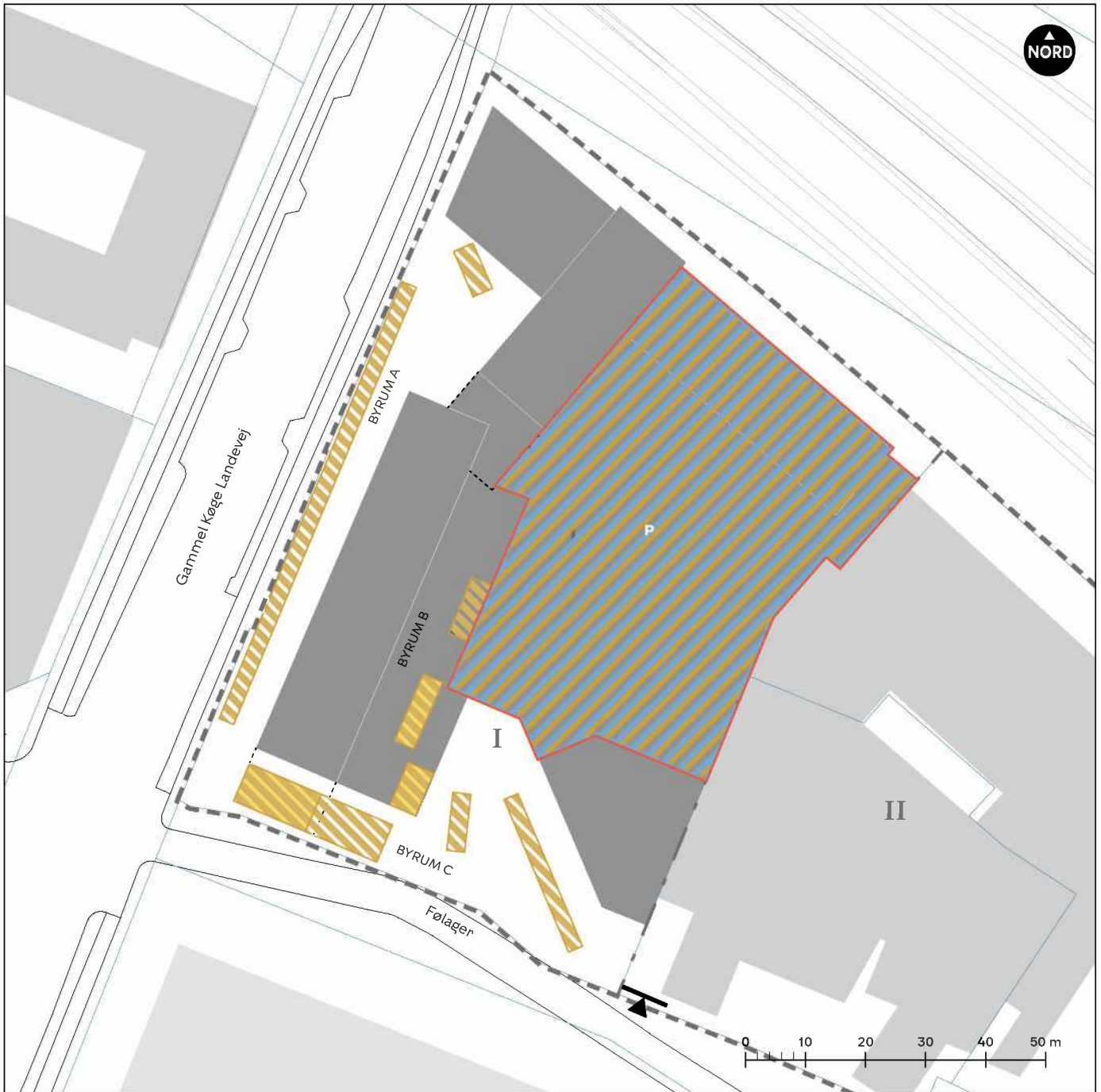
■ Byggefelt

--- Byggefelt overliggende etager

--- Vejudlægslinje udenfor lokalplan

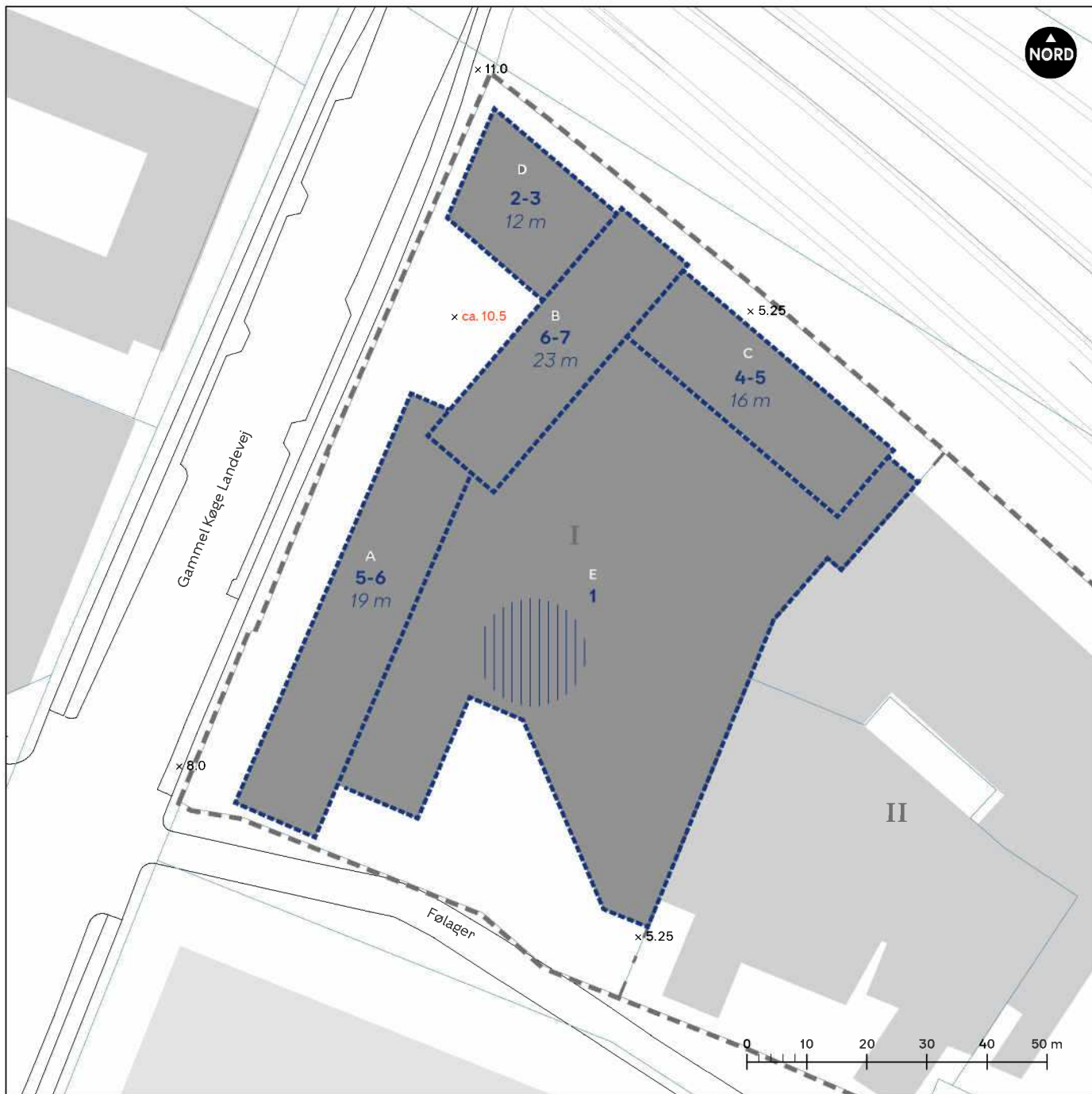
▼ Eksisterende overkørsel













Tegning 4 • Bil- og cykelparkering



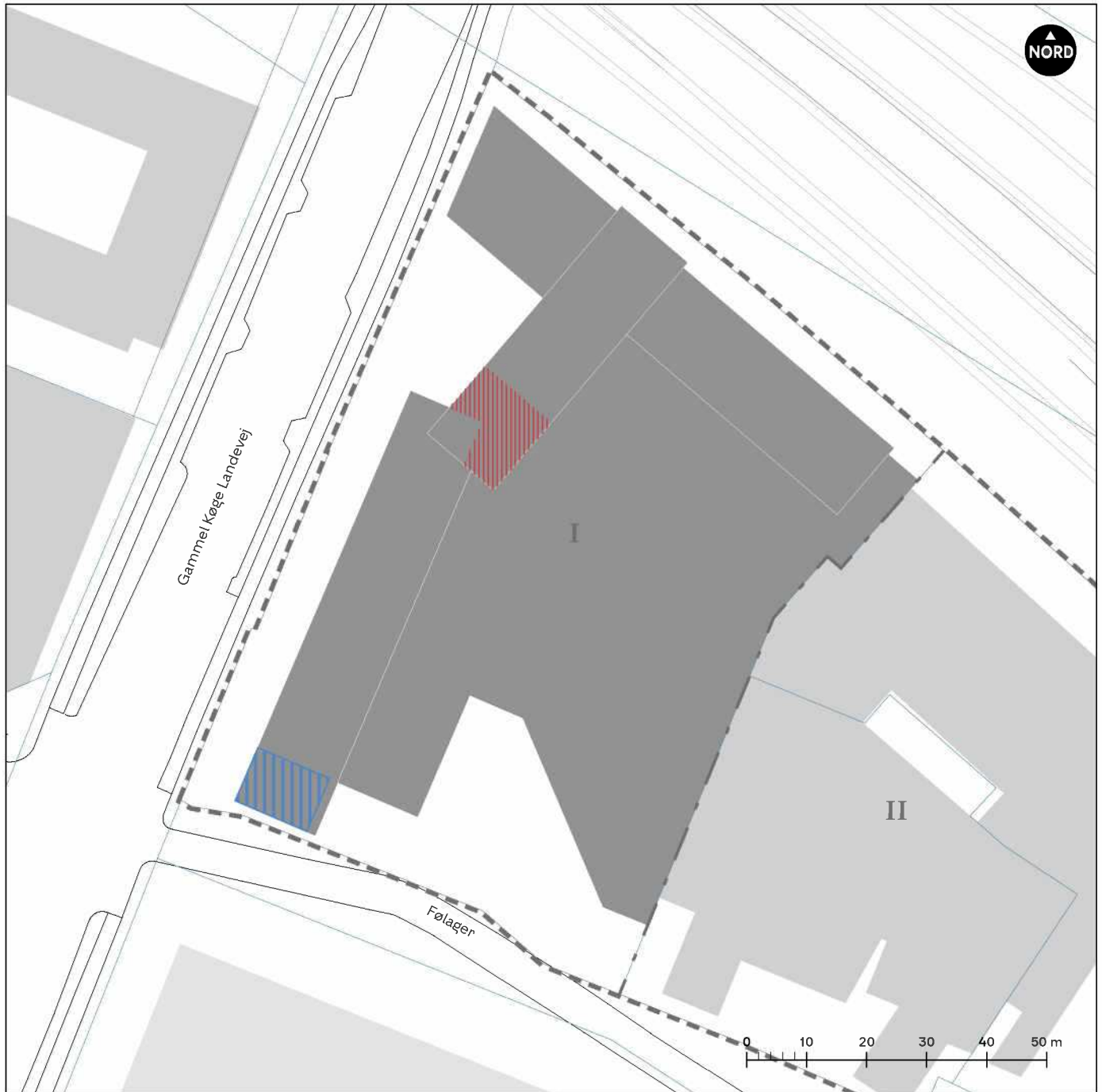
- | | | | |
|---|--|---|-------------------------------|
|  | Cykelparkering på terræn |  | Lokalplanområdets afgrænsning |
|  | Cykelparkering på plint |  | Grænse mellem delområder |
|  | Overdækket cykelparkering | I-II | Delområde |
|  | Bil- og cykelparkering i parkeringsetage |  | Matrikelskel |
|  | Handicapparkering |  | Eksisterende bygning |
| | |  | Byggefelt |
| | |  | Byggefelt overliggende etager |
| | |  | Eksisterende overkørsel |


Tegning 5a · Bebyggelsens omfang og placering




- | | |
|---|---|
|  Afgrænsning af byggefelt |  Lokalplanområdets afgrænsning |
|  Byggefelt |  Grænse mellem delområder |
|  Minimum og maksimalt etageantal over kote 10.5 |  Delområde |
|  Maksimal højde over kote 10.5 |  Matrikelskel |
|  Område til udskæring i plint |  Eksisterende bygning |
|  Fremtidig terrænkote |  Eksisterende terrænkote |


Tegning 5b · Porte



 Krav om placering af port

 Kolonnade i to etager

 Lokalplanområdets afgrænsning

 Grænse mellem delområder

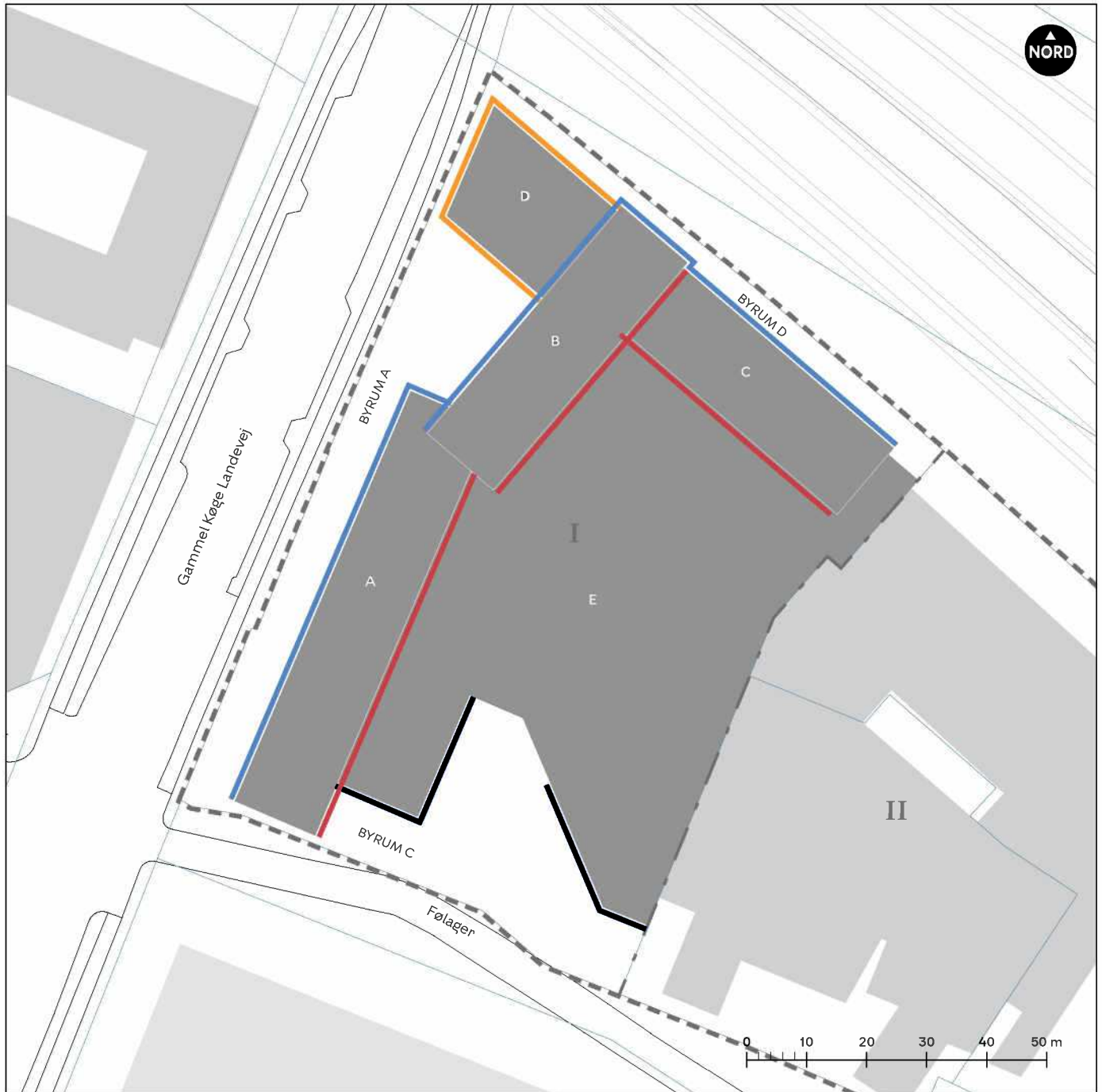
I-II Delområde

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

 Byggefelt

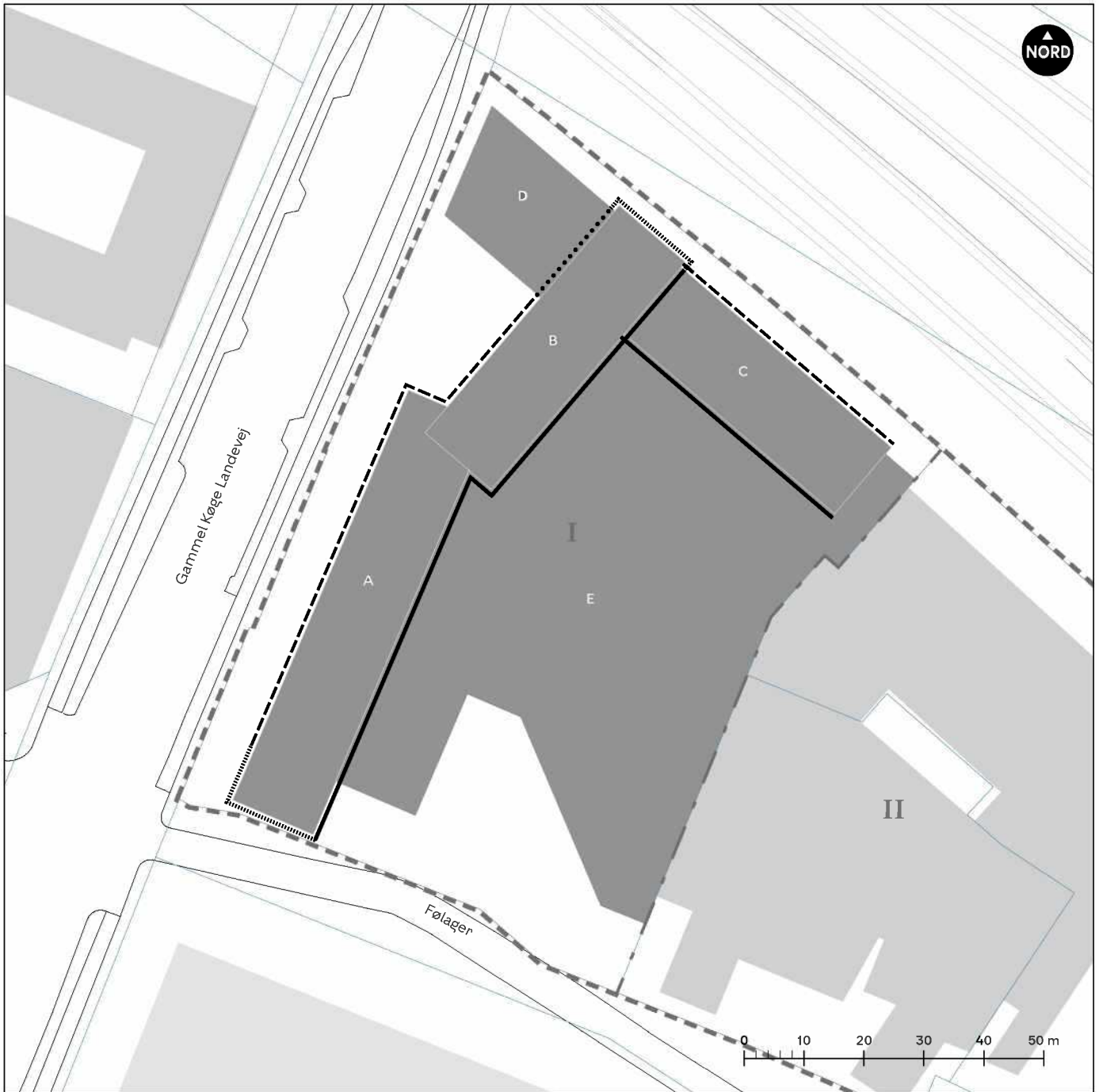
Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden



- Facade a
- Facade b
- Facade c
- Facade d

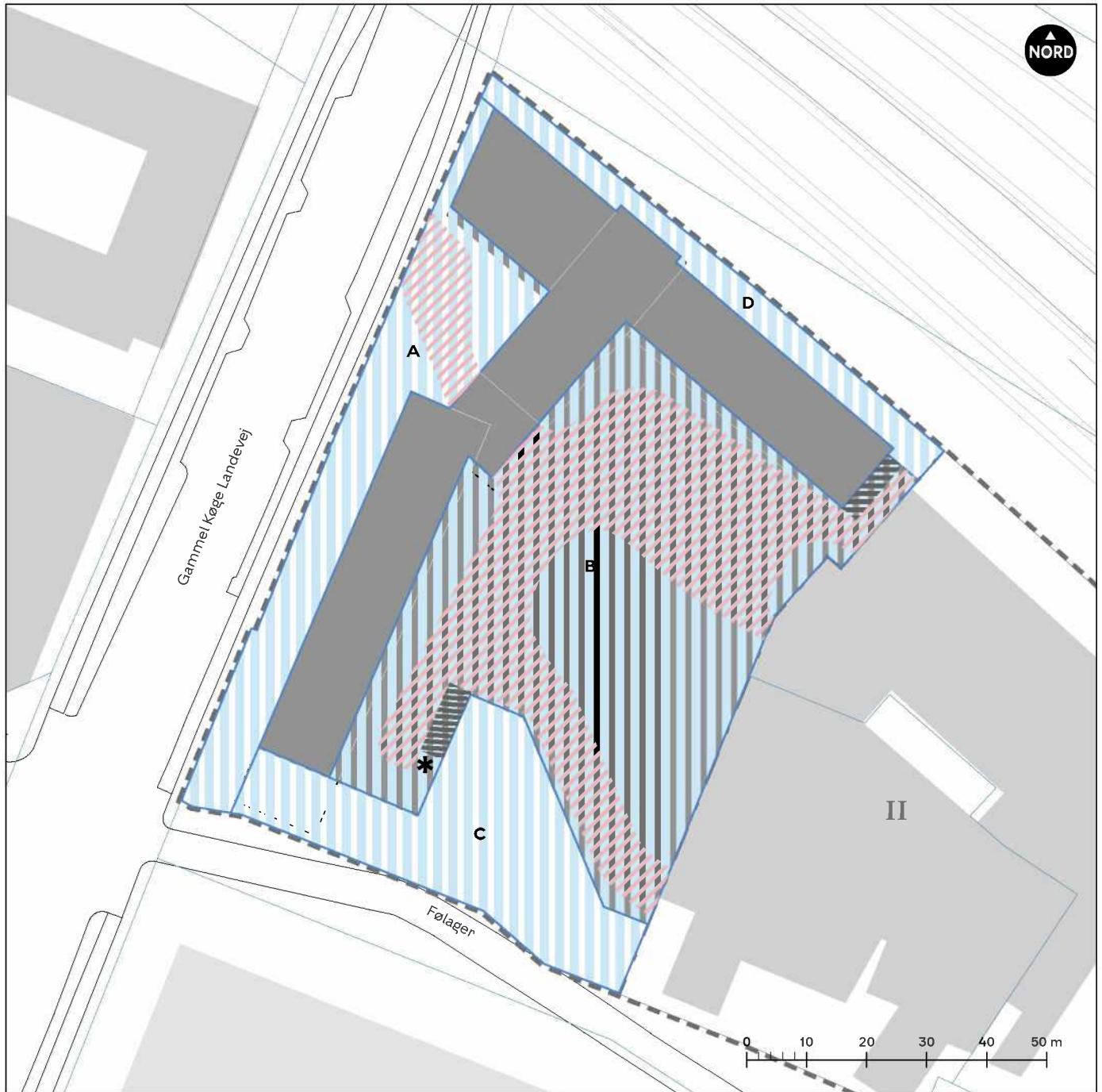
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-II** Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- A-E Byggefelt

Tegning 6b • Altaner



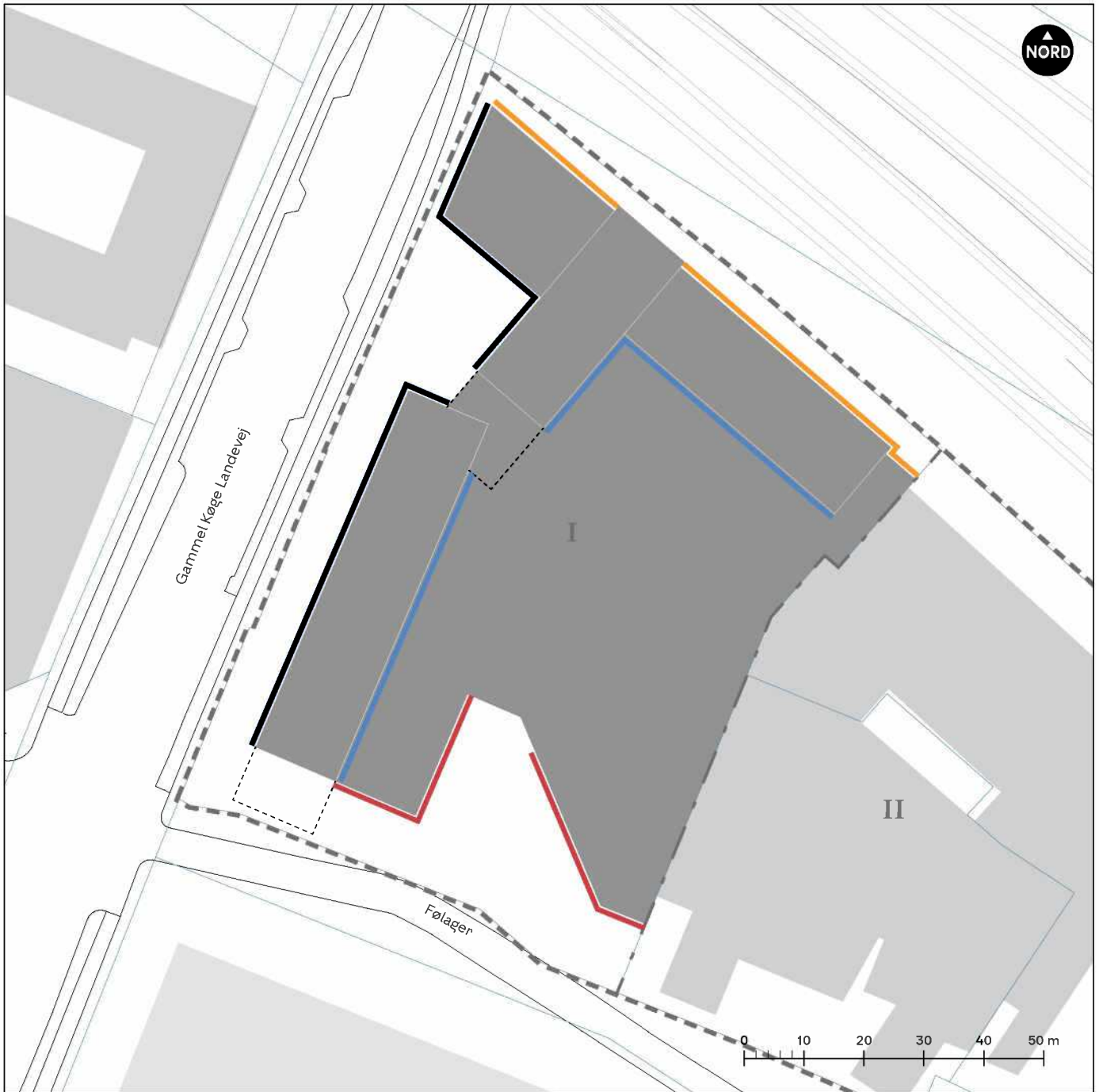
- | | |
|---------------------|-------------------------------------|
| ----- Altan a | ----- Lokalplanområdets afgrænsning |
| Altan a1 | - - - - - Grænse mellem delområder |
| ———— Altan b | I-II Delområde |
| - · - · - · Altan c | — Matrikelskel |
| | ■ Eksisterende bygning |
| | ■ Byggefelt |

Tegning 7a · Byrum



- | | | | |
|------------|--------------------------------------|-------|-------------------------------|
| A-D | Byrum | --- | Lokalplanområdets afgrænsning |
| | Trappe | - . - | Grænse mellem delområder |
| * | Elevator | I-II | Delområde |
| | Zone for placering af stiforbindelse | — | Matrikelskel |
| | | | Eksisterende bygning |
| | | | Byggefelt |
| | | | Byggefelt overliggende etager |

Tegning 7b • Kantzoner



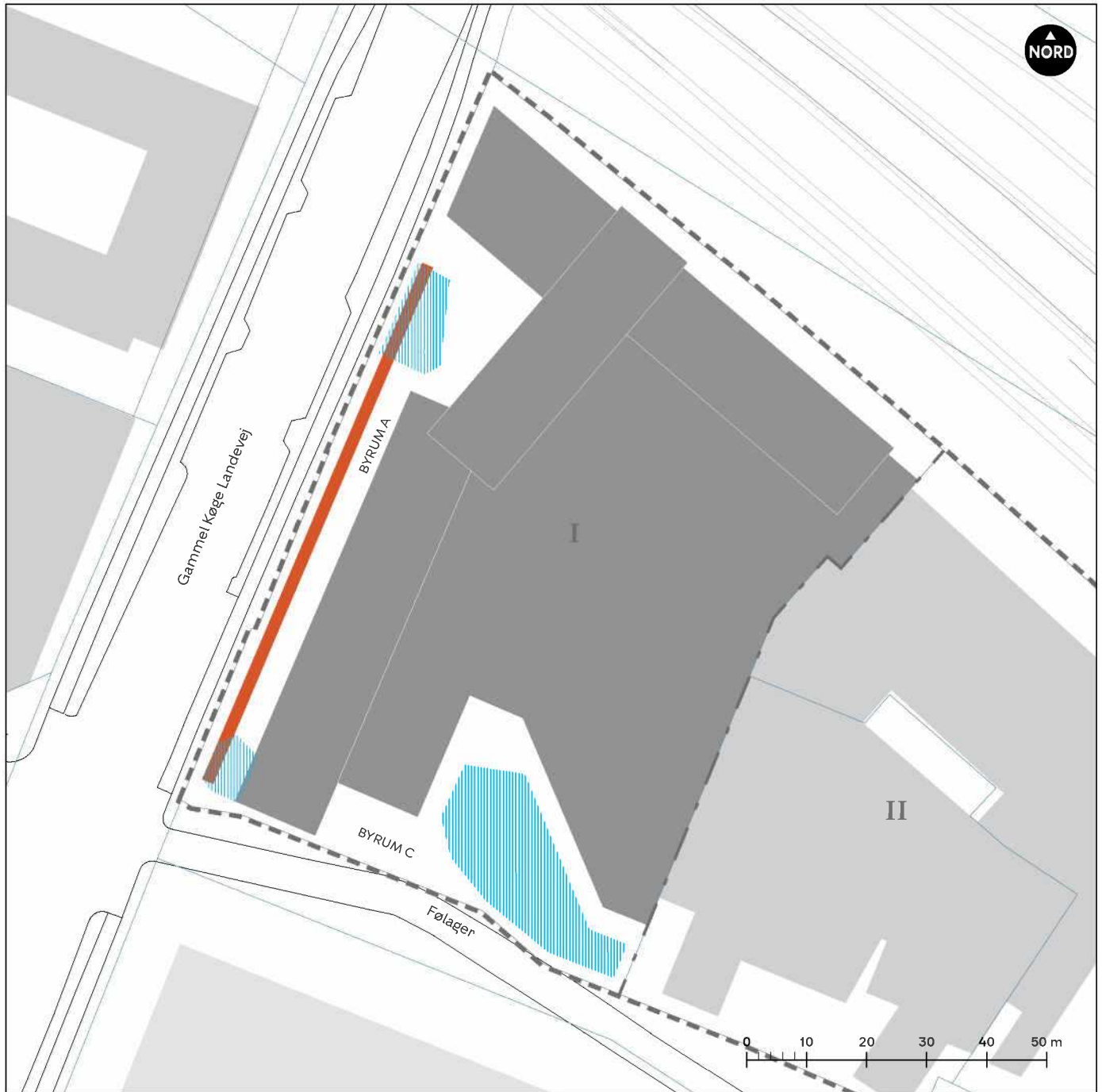
- | | |
|--|---|
|  Kantzone a |  Lokalplanområdets afgrænsning |
|  Kantzone b |  Grænse mellem delområder |
|  Kantzone c | I-II Delområde |
|  Kantzone d |  Matrikelskel |
| |  Eksisterende bygning |
| |  Byggefelt |
| |  Byggefelt overliggende etager |








Tegning 7c • Beplantning



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

Tegning 7d · Regnbede



- | | | | |
|---|---|---|-------------------------------|
|  | Zone til placering af regnbede |  | Lokalplanområdets afgrænsning |
|  | Zone til placering af render/kanaler til vand |  | Grænse mellem delområder |
| | | I-II | Delområde |
| | |  | Matrikelskel |
| | |  | Eksisterende bygning |
| | |  | Byggefelt |

Hvad er en lokalplan

Lokalplan

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

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

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

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

Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen har besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 3 til lokalplan 448 Ny Ellebjerg-området.

Høringsperioden løber fra den 5. marts til den 30. april 2026.

Alle har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

Offentlig høring

[Se forslaget og indsend høringssvar på Københavns Kommunes høringsportal \[www.blivhoert.kk.dk\]\(http://www.blivhoert.kk.dk\)](#)

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

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

klimaogbyudvikling@kk.dk

eller

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

Borgermøde

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

Borgermødet vil finde sted torsdag den 9. april 2026 kl. 19.00-21.00.

Mødet afholdes i Café Hyggenygge, Carl Jacobsens Vej 15A, 2500 Valby.

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 30. april 2026