

# TOFTEBAKKEVEJ

Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 168

Københavns Teknik- og Miljøudvalg har den 19. marts 2018 besluttet at offentliggøre forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 168 Toftebakkevej

Lokalplanområdet ligger i bydelen Valby.

**Offentlig høringsperiode fra den 21. marts til den 18. april 2018**



# Indhold

## Redegørelse for tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 168... 3

Lokalplanens baggrund og formål.....	3
Lokalplanområdet og kvarteret.....	3
Lokalplantillæggets indhold .....	4
Miljøforhold .....	4

## Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning..... 5

Overordnet planlægning .....	5
Kommuneplan 2015 .....	5
Lokalplaner i kvarteret .....	5
Miljø i byggeri og anlæg 2016 .....	6
Lokal håndtering af regnvand .....	6
Skybrudssikring .....	6
Varmeplanlægning .....	6

## Tilladelser efter anden lovgivning ..... 7

Affald .....	7
Jord- og grundvandsforurening, .....	7
Museumsloven, .....	8
Rottesikring .....	8

## Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 168 Toftebakkevej..... 9

§ 1. Formål .....	9
§ 2. Område .....	9
§ 3. Anvendelse .....	9
§ 4. Retsvirkninger.....	9
Kommentarer af generel karakter .....	9

Tegning nr. 1 - Lokalplanområde .....	10
---------------------------------------	----

## Praktiske oplysninger ..... Bagsiden

# Redegørelse for tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 168



Luftfoto af området set fra syd. Lokalplan nr. 168 er angivet med hvid linje. Området for tillæg nr. 1 er angivet med hvid, stiplet linje.

## Lokalplanens baggrund og formål

Formålet med lokalplanen er at muliggøre indretning af servering i form af restauranter, caféer og lignende i stueetagen i randbebyggelsen mod Skolegade.

I området findes allerede eksisterende serveringssteder. For at kunne etablere flere nye serveringsmuligheder i Skolegade er det nødvendigt med en ny lokalplan. Flere serveringsmuligheder vil kunne øge lysten til at bruge byen og understøtte et mangfoldigt byliv. Der er et ønske om mere byliv i Skolegade.

Med denne lokalplan ønskes at muliggøre servering i butiklokalerne i stueetagen mod Skolegade.

Tillægget til lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Lokalplanområdet

Området er for størstedelen fastlagt til boligområde og

for en mindre del (nærmest Valby station) til bolig og serviceerhverv, der dog ikke omfatter servering. Der er muliggjort kontorer og butikker i stueetagen mod Skolegade. Bebyggelsen mod vest, og i den sydlige ende af Toftebakkevej, er fastlagt som bevaringsværdig.

### Kvarteret

Lokalplanområdet ligger i kvarteret omkring Valby Tingsted i den centrale og ældste del af bydelen Valby. Bebyggelsen i lokalplanområdet er opført omkring århundredeskiftet og anvendes langt overvejende til beboelse. Mod Toftebakkevej findes bebyggelser i 2½ etage opført i stil med samtidige byggeforeningshuse. Mod Skolegade findes en ejendom med boligbebyggelse i 4 etager plus manzard og en ejendom med en beboelsesbygning på 2½ etage.

### Trafik

Lokalplanområdet er velbeliggende i forhold til offentlig transport. Det ligger ca. 200 meter fra Valby Station med S-tog og regionaltoget.

## Lokalplantillæggets indhold

### Anvendelse

Tillægget til lokalplanen skal muliggøre, at der kan indrettes restauranter, cafeer og lignende i stueetagen.

### Fællesskab København

Fællesskab København er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne – en levende by, en by med kant og en ansvarlig by – skal realiseres på basis af kommuneplanen.

Ved udvikling af 'En levende by' prioriteres hverdagslivet først, når vi cykler, skal der være plads til alle, også de uerfarne, og der skal være steder, hvor cyklerne kan parkeres, og bynatur skal flettes ind, hver gang der er mulighed for det.

Ved udviklingen af 'En by med kant' er målet et mere fleksibelt og dynamisk København, så byen passer til det levede liv. Sammenhængen mellem byens områder skal styrkes og sikre, at alle typer af mennesker har mulighed for at bo i København.

Ved udviklingen af 'En ansvarlig by' er målet, at København i 2025 er verdens første CO<sub>2</sub> – neutrale hovedstad. Derfor skal byens affald udnyttes som en ressource, og København sikres mod fremtidens klima.

Fællesskab København vil spille sammen med og styrke en række andre af kommunens politikker, planer og strategier.

### Bynatur i København

København skal være en grønnere by. Det handler om at muliggøre flere gadetræer, flere grønne byrum, grønne facader, flere taghaver eller grønne tage og om at skabe incitamenter til at bruge grønne elementer på nye måder. Bynatur er et samlet begreb, der dækker over alle byens naturområder, parker, kirkegårde, grønne byrum, grønne gader, søer og vandløb samt alle dyr og vækster, som lever i byen.

For at sikre dette har Københavns Kommune vedtaget en strategi for 'Bynatur i København' [http://kk.sites.itera.dk/apps/kk\\_pub2/index.asp?mode=detalje&id=1447](http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=1447)

Med denne strategi ønsker kommunen

- at skabe mere bynatur i København
- at forbedre kvaliteten af bynatur i København

### Miljøforhold

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-bekendtgørelsen (bek. nr. 1832 af 16. december 2015).

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (lovbkg. nr. 448 af 10. maj 2017).

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.



Skolegade set fra Annexstræde



Skolegade

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2017

Fingerplan 2017 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til tillægget til lokalplanen.

### Kommuneplan 2015

Området er i kommuneplan 2015 fastlagt til boliger og serviceerhverv (C2). Bebyggelsesprocenten må højst være 150, og der skal etableres friarealer svarende til 40 % af boligeta-gearealet og 10 % af erhvervsetagearealet. Den maksimale bygningshøjde er 24 meter. I randbebyggelse i de udpegede bymidter og bydelscentre skal stueetagen normalt anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv.

### Detailhandel

Lokalplan området ligger inden for det område, der er udpeget som bymidte i detailhandelsstrukturen i kommuneplan 2015. I det centrale Valby åbner kommuneplanen mulighed for op til 27.800 m<sup>2</sup> nyt areal til butiksareal.

### Bydelsplan

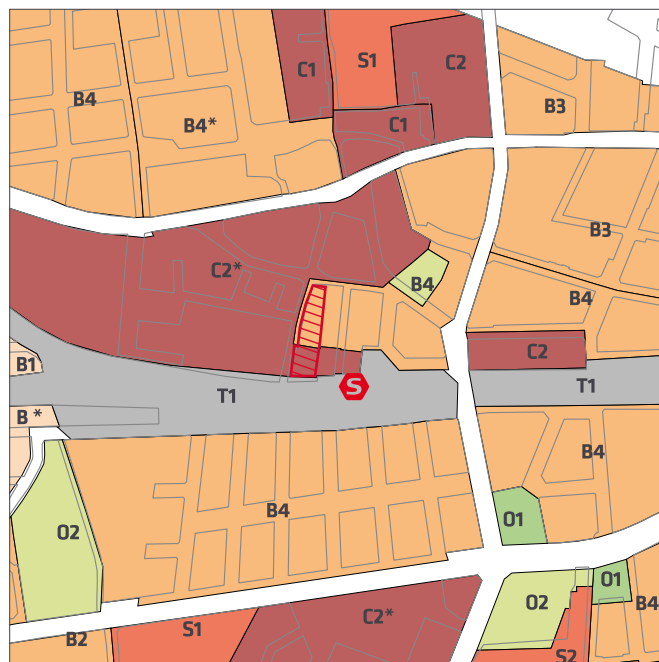
Lokaludvalgene udarbejder i samarbejde med borgerne og forvaltningerne bydelsplaner for Københavns bydele. Bydelsplanerne har to hovedformål. Det ene er at igangsætte en sammenhængende og fremadrettet dialog om byens udvikling mellem Borgerrepræsentationen og københavnernes. Det andet er at formulere lokale principper for bydelens fremtidige udvikling i relation til den gældende kommuneplan.

I bydelsplan for Valby er der bl.a. fokus på, at Valby har en historisk veldefineret identitet som en by i byen. Valbys identitet som et selvstændigt og veldefineret bysamfund skal også i fremtiden udgøre kernen i bydelens sociale og fysiske udvikling. Valby har historisk været hjemsted for en række større virksomheder, der i løbet af de seneste år har flyttet deres aktiviteter ud af byen. Dette har skabt plads til ny byudvikling, der dog i nogen grad er blevet bremset på grund af den finansielle krise. Det er vigtigt fortsat at holde fokus på disse områder og sikre gunstige rammebetingelser for den fremtidige udvikling, eksempelvis via udbygningen af den kollektive trafik og stierforbindelser samt via initiativer, der kan sikre midlertidig anvendelse af arealerne.

## Lokalplaner i kvarteret

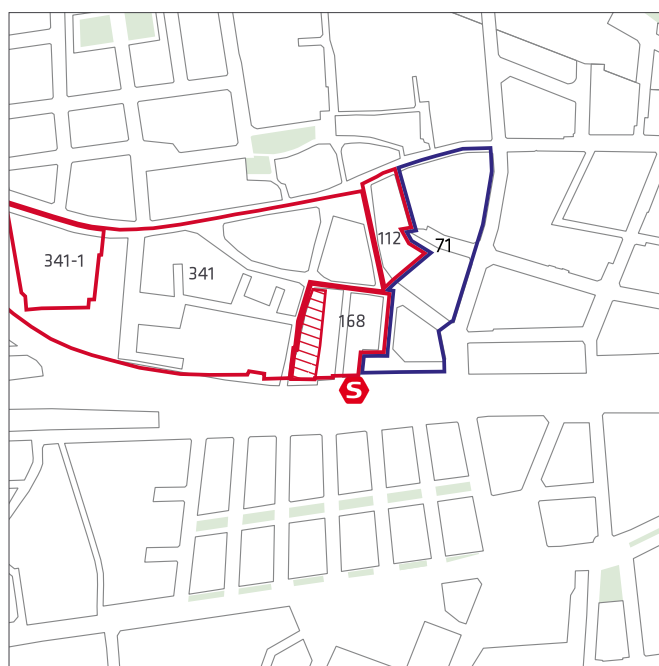
### Lokalplan nr. 341 med tillæg 1 'Det centrale Valby'

Formålet med lokalplanen er at fastsætte bestemmelser, der kan tilgodese behovet i bydelen for nye plejeboliger, et



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

### Gældende rammer i Kommuneplan 2015



[Red outline]	Gældende lokalplaner	[Blue outline]	Byplaner
[Red hatched box]	Det aktuelle lokalplanområde		

### Lokalplaner i kvarteret

ældrecenter samt en daginstitution og familieboliger med helårsstatus.

### Lokalplan nr. 112 'Lillegade'

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for byfornyelse med vidtgående hensyn til det eksisterende miljø i området således, at nybebyggelse, tilbygning og istandsættelse indpasses i miljøet og således, at den blandede anvendelse af området fastholdes. Formålet er at sikre bevaring af enkelte bygninger.

### Byplan nr. 71

Byplanen udlægger området til offentlige formål, forretninger og boliger

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

## Miljø i byggeri og anlæg 2016

Københavns Kommune ønsker at gå foran ved at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommunes egne og støttede investeringer på bygge- og anlægsområdet. Miljøkravene er et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet, herunder KBH 2025 Klimaplanen, Ressource- og Affaldsplan 2018 og Klimatilpasningsplanen.

Borgerrepræsentationen har besluttet krav i 'Miljø i byggeri og anlæg 2016'. Kravene ligger indenfor temaerne el, vand og varme, materialer, indeklima, regnvand og bynatur, ressourcer og affald samt byggeplads.

Kravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres også til at hente ideer fra de i alt 32 krav.

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

## Lokal håndtering af regnvand

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

Regnvand skal så vidt muligt håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR). Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til vandområde. Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der generelt beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på [www.kk.dk/lar](http://www.kk.dk/lar)

Anvendes byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet, fx kobber, zink og tombak, skal der

etableres renseforanstaltninger inden vandet kan nedsives eller udledes til et vandområde.

## Skybrudssikring

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

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

Inden for lokalplanområdet er der ikke registreret problemer med oversvømmelse.

Lokalplanområdet skal sikres mod oversvømmelse som følge af skybrud ved udformning af byggeri og terræn på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger.

## Varmeplanlægning

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

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

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

I områder, hvor der ikke allerede er etableret fjernvarme, skal dette godkendes af Københavns Kommune efter reglerne i Projektbekendtgørelsen.

Der vil kun blive godkendt fjernvarmeprojekter, hvis det er den samfundsøkonomisk mest fordelagtige varmeløsning.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for husholdningsaffald og Regulativ for erhvervsaffald.

Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til dagrenovation, bioaffald, papir, pap, plast, metal, småt elektronik, batterier, samt evt. glas, farligt affald, haveaffald, direkte genbrug og storskrald. Det er en god idé at indrette køkkener, så man allerede dér kan kildesortere sit affald.

Vær opmærksom på, at der kan komme yderligere sorteringskrav, eller at beboerne kan blive bedre til at sortere, og at der derfor kan opstå behov for flere beholdere. Det anbefales at afsætte god plads.

Affaldet skal placeres bolignært for alle og i terræn, så det er let at benytte for borgerne, og det let kan hentes af Københavns Kommune. Det er Københavns Kommune, der ud fra tegninger og beskrivelser af affaldsløsningen vurderer, om der er tale om en bolignær løsning.

Beholdere kan opstilles i affaldsrum i bygninger, i skure eller i det fri. Samtidig skal det sikres, at transport- og adgangsvejen for affaldsindsamlingen er skridsikker, ren og vedligeholdet, samt oplyst. Desuden skal underlaget være jævnt og kørefast og have egenskaber, der svarer til fx fliser. Kommunen skal kunne køre ret tæt på affaldet og køre væk igen uden at bakke. Hvis renovationsbilen skal vende, skal en tilstrækkelig venderadius sikres.

For storskrald anbefales det, at der afsættes ca. ½ m<sup>2</sup> pr. bolig. Københavns Kommune henter storskrald løst. Ved afhentningen skal det være sorteret i alm. storskrald, trø til genanvendelse og stort elektronik. Der må højst være en afstand på 30 meter fra standpladsen for storskrald til skraldebilens godkendte holdeplads.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, Klima, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstation, storskraldsrum, byttehylder, nærgenbrugsstationer m.m.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til restaffald, papir, pap, glas, plast, og evt. farligt affald. Desuden skal større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende frasorteres til bioforgasning. Hvor meget plads, der skal afsættes, vil variere fra sag til sag og

afhænger bl.a. af typen af erhverv, og hvilken ordning den enkelte virksomhed indgår med renovatøren.

Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand.

Affaldssortering i kommunale institutioner skal være overskueligt, nemt tilgængeligt og tilstrækkeligt dimensioneret. Der skal være plads til, at der kan opstilles tilstrækkeligt materiel til udendørs opbevaring af affald, så affaldet nemt kan afhentes. Der må ikke installeres skraldesug til restaffald/dagrenovation i de kommunale institutioner, jf. Miljø i Byggeri og Anlæg 2016.

Selvejende børneinstitutioners affaldshåndtering tilrettelægges som håndtering af erhvervsaffald.

Miljø i Byggeri og Anlæg 2016 har fokus på at mindske mængden af affald, sikre effektiv kildesortering og dermed muliggøre øget genbrug og genanvendelse. I kommunalt støttet byggeri er der derfor udvidede krav til kildesortering.

## Jord- og grundvandsforurening,

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden [www.kk.dk/](http://www.kk.dk/) publikationer. Jorden kan anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk).

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningen, inden arbejdet påbegyndes.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljø-

forvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, Vand & VVM ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer.

Kontakt: vand@tmf.kk.dk

Skal der i forbindelse med byggeriet afledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, Forurenende virksomhed til-lige søges om afledningstilladelse.

Kontakt: spildevand@tmf.kk.dk

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, Vand & VVM søges om udled-ningstilladelse.

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

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden

<http://www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlæg>.

## Museumsloven,

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumsloven § 26 og 27 (beskyttelse af jordfaste fortids-minder). 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. 1, § 3.

Især ved etablering af grønne facader og lignende vil det være 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.



# Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 168 Toftebakkevej

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Skolegade samt skel mod matr. nr. 8e, 8f, 8g, 8k, 8l, 8m, 2132, 2131, 8n, 8u, 8v, 8x, 8æ, 1881, 1882, 8ab, 2136, 8ø, 2329, 6a, 2369 og 7000aq Valby, København.

## § 1. Formål

Lokalplan nr. 168 udgør det planmæssige grundlag for anvendelsen af området til boligformål med en vis mulighed for serviceerhverv.

Tillæg nr. 1 udgør det planmæssige grundlag for at der inden for tillæggets område, kan indrettes restauranter og caféer i stueetagen mod Skolegade i et område med boliger og butikker.

## § 2. Område

### Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. 14r, 7t og 7r, Valby København og alle parceller, der efter 12. februar 2018 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

Ud over lokalplanens anvendelse kan stueetager mod gaden anvendes til servering så som restauranter og caféer.

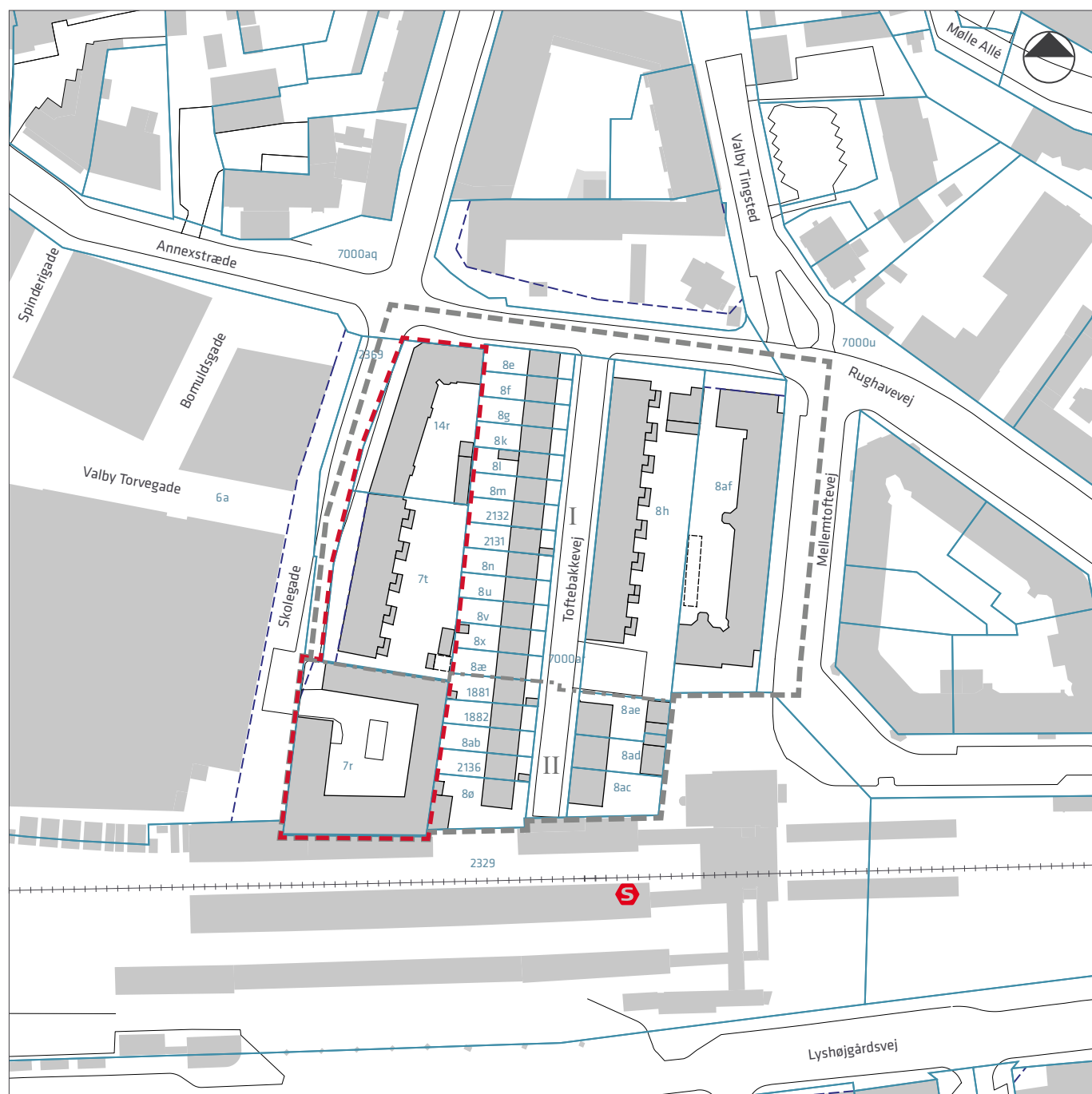
## § 4. Retsvirkninger

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 kan opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

## Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 50 af 19. januar 2018 med senere ændringer.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.  
Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.  
Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk.1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

# Tegning nr. 1 - Lokalplanområde



- Lokalplan nr. 168 Toftebakkevej
- - - Lokalplantillæggets afgrænsning
- Matrikelskel





# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Teknik- og Miljøudvalg har den 19. marts 2018 besluttet at offentliggøre forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan Toftebakkevej.

Høringsperioden løber fra den 21. marts til den 18. april 2018

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.  
Alle skriftlige høringssvar om forslaget vil indgå i den videre behandling.

## Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk](http://www.blivhoert.kk.dk) har du mulighed for at se forslaget og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 18. april 2018**

