MØLLE ALLÉ

FORSLAG TIL LOKALPLAN

Teknik- og Miljøudvalget har den 24. august 2020 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Mølle Allé.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Valby.

Offentlig høringsperiode fra den 2. september til den 28. oktober 2020

KØBENHAVNS KOMMUNE

Indhold

Redegørelse 3

Lokalplanens baggrund og formål ... 3
Lokalplanområdet og kvarteret ... 4
Lokalplanens indhold ... 6
Miljøforhold ... 12
Bevaringsværdige bygninger ... 12
Kulturmiljø ... 16
Skyggediagrammer ... 17

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning 21

Overordnet planlægning ... 21
Kommuneplan 2019 ... 21
Lokalplaner i kvarteret ... 21
Københavns Kommunes overordnede strategier ... 22
Miljøkrav til byggeri og anlæg ... 22
Spildevandsplan ... 23
Sikring mod oversvømmelse ... 23
Sikring mod stigende grundvand ... 24
Vandforsyningsplan ... 24
Varmeplanlægning ... 24

Tilladelser efter anden lovgivning 25

Affald ... 25
Jord- og grundvandsforurening ... 25
Museumsloven ... 26
Rottesikring ... 26
Bilag IV-arter, herunder flagermus ... 26

Bestemmelser 27

§ 1. Formål ... 27
§ 2. Område ... 27
§ 3. Anvendelse ... 27
§ 4. Veje ... 30
§ 5. Bil- og cykelparkering ... 31
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering ... 32
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden ... 34
§ 8. Ubebyggede arealer ... 37
§ 9. Støj og anden forurening ... 40
§ 10. Regnvand ... 41
§ 11. Matrikulære forhold ... 41
§ 12. Retsvirkninger ... 41
§ 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter ... 41
Kommentarer af generel karakter ... 41

Tegning 1 · Områdeafgrænsning ... 43
Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage) ... 44
Tegning 2b · Anvendelse 2. etage og op ... 45
Tegning 3 · Veje ... 46
Tegning 4a · Bebyggelsens omfang og placering ... 47
Tegning 4b · Porte og passager ... 48
Tegning 5 · Bebyggelsens ydre fremtræden ... 49
Tegning 6a · Byrum ... 50
Tegning 6b · Kantzoner ... 51
Tegning 6c · Beplantning ... 52

Hvad er en lokalplan 53

Praktiske oplysninger Bagsiden

Hvis ikke andet er angivet, er fotos og illustrationer af Københavns Kommune.

Redegørelse

Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader, pladser og bygninger er navngivet. Luftfoto: Kortforsyningen, 2019.

Lokalplanens baggrund og formål

Ejerne af matr.nr. 11e, 23a og 76a, Valby, København, har anmodet om et nyt plangrundlag, der muliggør ny bebyggelse og omdannelse af eksisterende bebyggelse langs Mølle Allé, Lillegade, Valby Langgade og i gården.

Området er i dag delvist omfattet af lokalplan 179 Valby Langgade, som fastlægger stueetagen mod Valby Langgade og Toftegårds Allé til publikumsorienterede serviceerhverv. Området består i dag af en nyere kontorbygning og tre ældre bygninger, hvor stueetagen Valby Landgade 57-59 anvendes til dagligvarebutik. I gården er der 44 parkeringspladser samt et lille haveanlæg med mindre træer. Området ligger i sammenhæng med en karrébebyggelse med en selvstændig og hegnet fælles gårdhave.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af ungdoms- og familieboliger, en daginstitution samt udvidelse af en eksisterende dagligvarebutik. Desuden medtages hele karréen, for at sikre hensynet til den eksisterende bebyggelse langs Valby Langgade, Toftegårds Allé og Mølle Allé samt i gården, som alle er udpegede med middel til høj bevaringsværdi.

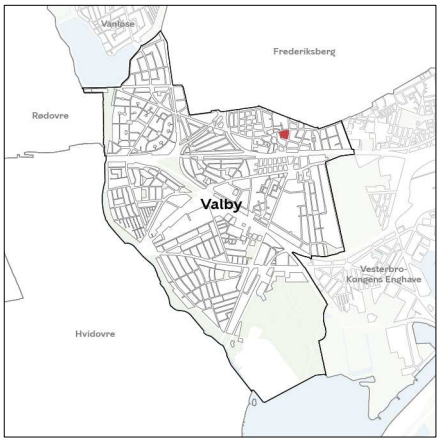
Byggeønskerne har et omfang, som forudsætter lokalplan.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Lokalplanområdet, Mølle Allé, er en del af Valby Landsby, som er udpeget som et værdifuldt kulturmiljø i Kommuneplan 2019, uddybet i afsnittet *Kulturmiljø*, side 16. Valby Langgade afgrænser området mod nord. Mod øst og syd afgrænses området af henholdsvis Toftegårds Allé og Mølle Allé. Lillegade afgrænser området mod vest. Den østlige del af lokalplanområdet udgøres af etagebebyggelse i 5 etager fra ca. 1900, som definerer afgrænsningen af karrébyen mod øst. Den vestlige del af lokalplanområdet er lavere bebyggelse i 1-3 etager med varierende alder. Størstedelen af bygningerne har en middel til høj bevaringsværdi.



Områdets placering i bydelen.

Egenart

De dominerende træk er de store trafikale strukturer, Valby Langgade og Toftegårds Allé samt bebyggelse, der er bygget til fortovskant.

De omkringliggende bebyggelsesmønstre er mod vest mindre bebyggelse med landsbypræg i 2-3 etager med okkerpudsede facader, som har middel bevaringsværdi (SAVE 4). Mod øst er der karrébebyggelse i 5 etager, som overvejende er i tegl. Lokalplanområdet indeholder både landsbyhuse og karrébebyggelse. Alle ejendommene Valby Langgade 49-49 A-B, Toftegårds Allé 2-14 og Mølle Allé 18-24 er fra ca. 1900 og har middel til høj bevaringsværdi (SAVE 3-4). I gården ligger der en værkstedsbygning fra 1905 med middel bevaringsværdi (SAVE 4).

Træer og anden beplantning som facadebeplantning er sammen med en klar facadelinje mod gaden og en opbrudt facadelinje med trappetårne og karnapper mod gården tydelige byarkitektoniske elementer. Desuden er der et terrænspring på ca. 3 m fra Valby Langgade til Mølle Allé.

Mobilitet

Lokalplanområdet ligger stationsnært. Der er ca. 300 m til Valby Station, hvor der er forbindelse med tog og bus. Desuden er der busbetjening på Valby Langgade og Toftegårds Allé med stoppested i umiddelbar nærhed til lokalplanområdet.

Toftegårds Allé er en fordelingsgade med en årsdøgntrafik på 26.200 køretøjer og Valby Langgade er ud for lokalplanområdet en strøggade med en årsdøgntrafik på 6.100 køretøjer. Vejadgangen til området sker fra Lillegade, som er ensrettet, via Mølle Allé, som forbinder til Toftegårds Allé. Der er gadeparkering i alle gader omkring lokalplanområdet.

Gadebilledet er præget af cykeltrafik. Der er planlagt en ny cykelsti langs Valby Langgade frem mod 2023, og der er ved at blive etableret en supercykelsti langs Toftegårds Allé.

Gennem området er der i dag adgang for fodgængere via mindre stier, som opleves som skjulte passager. Denne fornemmelse ønskes videreført i planlægningen af det nye byggeri.

Almene boliger

Da skoledistriktet har 0-30 % almene boliger, og lokalplanen muliggør omdannelse fra erhvervsformål til boligformål, stilles kravet om almene boliger.

Gårdrummet set fra indkørslen på Mølle Allé, hvor daginstitution og boliger placeres. Eksisterende baghus udpeges som bevaringsværdig.

Toftegårds Allé set mod syd. Etagebebyggelsen udpeges som bevaringsværdig.

Mølle Allé set mod vest. Etagebebyggelsen udpeges som bevaringsværdig.

Lillegade set mod nord, hvor boliger og varelevering til dagligvarebutik placeres. På hjørnet af Mølle Allé og Lillegade placeres ny bebyggelse med en nedtrapning fra 5 til 3 etager.

Valby Langgade set mod vest, hvor mødet mellem landsbyen og karrébyen er tydeligst. En del af bebyggelsen udpeges som bevaringsværdig. Ny bebyggelse skal tilpasses egenarten i området.

Lokalplanens indhold

Indledning

Lokalplanforslaget muliggør en opførelse kollegie- og ungdomsboliger, familieboliger og en daginstitution samt udvidelse af en dagligvarebutik. Derudover fastlægger lokalplanen publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen mod Valby Langgade og Toftegårds Allé. Den nye bebyggelse skal udformes, så den formidler overgangen mellem den gamle landsby og karrébyen, og lokalplanen fastlægger en række bygninger mod Valby Langgade, Toftegårds Allé, Mølle Allé og i gården som bevaringsværdige.

Anvendelse

Området fastlægges til boliger. Der må opføres og indrettes bolig, serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, kollektive anlæg, institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Endvidere kan der tillades erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk.

I randbebyggelse i den udpegede bymidte *Det centrale Valby* langs Valby Langgade og Toftegårds Allé skal stueetagen anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv.

Der er krav om, at der etableres 25 % almene boliger, svarende til ca. 1.200 m^2 af det samlede muliggjorte boligetageareal.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

Infrastruktur

Lokalplanen fastlægger adgang til parkeringskælder, bebyggelse og gårdrum fra Lillegade. For at friholde gårdrummet for bilkørsel er der alene en brandvej med adgang fra Mølle Allé gennem port til gårdrummet. Vareleveringen og renovation vil ske fra Lillegade, hvor der etableres en parkeringslomme. Dette areal forventes udlagt som vejareal efter regler i Vejloven. Fra Lillegade er der adgang til institutionen, som ligger inde i gården, gennem en lille passage.

Der fastlægges mindre stiforbindelser ud til de omkringliggende veje for at opretholde den karakter, som stedet har i dag, som et skjult 'åndehul' i byen, hvor man kan gå på opdagelse.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Den nye bebyggelse tilpasser sig den omkringliggende bebyggelse og danner overgang fra landsbyen til karrébyen. Der er mulighed for at etablere yderligere 600 m^2 butik så det samlede butiksareal er i lokalplanområdet er 2.700 m^2. Bymiljøet vil ikke blive væsentligt påvirket grundet butiksudvidelsens beskedne størrelse.

Bilparkering

Bilparkeringen er fastsat til 1 plads pr. 214 m^2 boliger, 1 plads pr. 857 m^2 kollegie- og ungdomsboliger, 1 plads pr. 179 m^2 daginstitution og 1 plads pr. 143 m^2 erhverv og butik.

Parkeringspladserne etableres i parkeringskælder. Der kan etableres én handicapparkeringsplads i garage ved siden af porten på Mølle Allé.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Cykelparkering

Der skal være følgende pladser til cykelparkering pr. 100 m^2 etageareal:

Boliger:	4 pladser
Ungdomsboliger:	4 pladser
Daginstitutioner:	2,5 pladser
Erhverv:	3 pladser
Butikker:	4 pladser

For boliger, ungdomsboliger, erhverv og butikker skal 1 plads pr. 500 m^2 ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler. For daginstitutioner skal der være 1 plads pr. 250 m^2.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Bebyggelsens placering og udformning

Lokalplanområdet udgøres af en karré, der mod øst består af klassisk karrébebyggelse i fem etager, mens den mod vest består af bebyggelse i op til tre etager, som er en del af Valby Landsby. Den klassiske karrébebyggelse udgør et homogent miljø med bygninger med mellem til høj bevaringsværdi i SAVE-registret. De fleste af bygningerne udpeges som bevaringsværdige, se afsnittet Bevaringsværdige bygninger side 12. Valby Langgade 55 er i SAVE registreret med værdien 6. Bygningen er opført i en etage til smedje i 1819. Bygningen brændte i 1987 og var oprindelig opført med bindingsværk. Ved genopførelsen er bygningen opført i tegl, hvorpå træbeklædning er påsat for at ligne bindingsværk. Det er alene gavlen mod vest, der står som oprindeligt. På den baggrund udpeges bygningen ikke som bevaringsværdig i lokalplanen, og den vil kunne nedrives. Området er endvidere udpeget som et værdifuldt kulturmiljø i kommuneplanen, se Kulturmiljø side 16.

Den nye bebyggelse tilpasser sig områdets skala med 2-3 etager mod den lavere mere landbyprægede bebyggelse mod Valby Langgade og Lillegade og med 4-5 etager mod de højere karrébygninger i den østlige del af gården og mod Mølle Allé. Dog er der et spring på 2 etager mellem Valby Langgade 51 og den nye bygning i gården. Det nye byggeri i 2-4 etager trapper op fra landsbyens 2-3 etager til karrébyens 5 etager og er med til at nedbryde skalaforskellene. Nybyggeriet tilpasser sig ved forskydninger og opbrydninger i bebyggelsen, så den fremstår sammensat og skaber sammenhæng til både landsbyen og karrébyen.

Nybyggeri opføres i eksisterende vej- og facadelinjer, så karakteren i området fastholdes. I de indre gårdrum etableres der beplantning og træer. En eksisterende bygning i gården udpeges som bevaringsværdig. Bebyggelsen skal tilpasse sig områdets arkitektur med murede huse, der er i henholdsvis rødlige tegl og pudsede okkergule facader. I projektet udføres facaderne i gul tegl i en gylden tone. Det foreslåede projekt er med til at understøtte Arkitekturpolitikkens principper om at respektere eksisterende kulturmiljøer, bygninger og byrum.

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

Byrum

På tværs af området vil der være en offentlig passage, som skaber adgang til områdets gårdrum for beboere og forbipasserende. Her vil være mulighed for ophold i grønne omgivelser, legeplads og aktive overgange mellem boliger og det offentlige rum vil skabe tryghed og menneskelig kontakt.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Træer og anden beplantning

I projektet fældes to bevaringsværdige træer, fordi der er krav om parkering i konstruktion. Udgravningen til parkeringskælderen fylder en stor del af grundarealet, hvilket betyder, at det ikke er muligt at bevare de to træer. For hvert bevaringsværdige træ, som fældes, vil der blive plantet mindst tre nye. De nye gårdrum vil desuden indeholde højbede, græsplæne, træer og facadebeplantning, som vil give mulighed for rekreativt ophold i grønne omgivelser.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Ekspropriation

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

Kommuneplan 2019

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

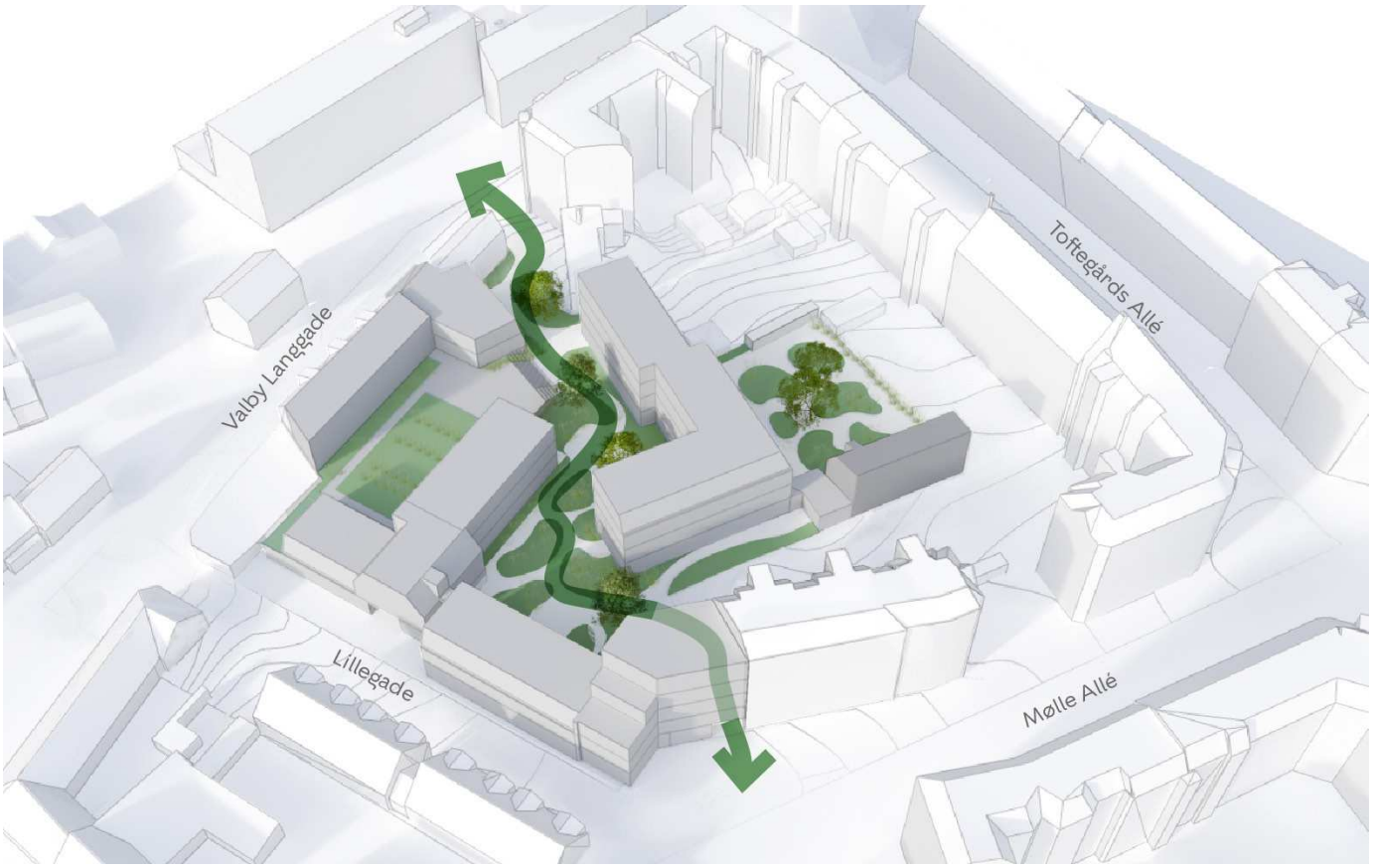
Ved huludfyldning i karréer og gadeforløb kan den maksimale bebyggelsesprocent overskrides og friarealprocenten fraviges, hvis de ubebyggede arealer vurderes at blive tilfredsstillende.

I det konkrete tilfælde, Valby Langgade 61-63, kan en ny bebyggelse i 2-3 etager på ejendommen betragtes som en afrunding af randbebyggelse. I forhold til friarealer er der et mindre overskud af friareal på naboejendommene, hvor der kan være mulighed for at indgå en aftale om brug af friarealet. Desuden ligger der i umiddelbar nærhed et offentligt byrum, Tingstedet.

Principsnit AA, der viser et eksempel på et nybyggeri i sammenhæng med omgivende eksisterende bygninger i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Entasis.

Principsnit BB, der viser et eksempel på et nybyggeri i sammenhæng med omgivende eksisterende bygninger i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Entasis.

Situationsplan med markering af stiforbindelse der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Entasis.



Volumenmodel med markering af stiforbindelse, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Entasis.

Visualisering af Lillegade, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Entasis.

Visualisering af Valby Langgade, der viser et eksempel på et nybyggeri i sammenhæng med eksisterende bygninger i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Entasis.

Visualisering af gårdrum og stiforbindelse, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Entasis.

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) (lovbkg. nr. 973 af 25. juni 2020).

Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 973 af 25. juni 2020).

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

Lokalplanen skal muliggøre boliger, daginstitution og udvidelse af en dagligvarebutik i et område med eksisterende bymæssig bebyggelse. Projektet vil bidrage til at afslutte karrébebyggelsen på Mølle Allé og Valby Langgade og formidle overgangen til det gamle Valby Landsbys lave huse.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Valby Langgade og Toftegårds Allé. Støjniveauet er op til 58 dB på dele af friarealet, op til 66 dB på dele af boligfacaderne og op til 67 dB på dele af erhvervsfacaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på L_{den} 58 dB for boliger og L_{den} 63 dB for erhverv. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på friarealer kan overholdes.

Den fremtidige bebyggelse og friarealer i planen er placeret således, at bebyggelsen langs Valby Langgade kan danne støjskærm for friarealerne. For at kunne overholde støjgrænserne i bygningerne kan det desuden blive nødvendigt at støjisolere bygningerne.

Bevaringsværdige bygninger

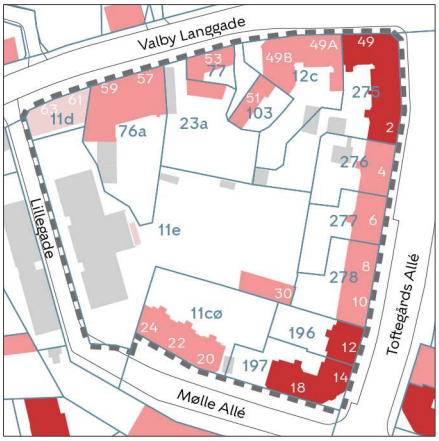
Der er foretaget en analyse af bygningerne i lokalplanområdet, som fastlægges som bevaringsværdige i lokalplanen.

Bevaringsværdige bygninger må ikke ændres, ombygges eller rives ned uden tilladelse i form af en dispensation fra lokalplanen.
På tegningen er angivet bevaringsværdige bygninger.

Karré

Fælles for ejendommene Valby Langgade 49, 49A-B, Toftegårds Allé 2-14 og Mølle Allé 18-24 er, at de er opført som grundmurede bygninger i fem etager med taktfaste vindueshuller i perioden 1901-04.

Begrundelsen for, at bygningerne er fastlagt som bevaringsværdige er, at de udtrykker en periodetypisk simpel arkitektur, dog med en højere grad af detaljering på hjørnehusene på henholdsvis Valby Langgade/Toftegårds Allé og Toftegårds Allé/Mølle Allé. Bygningerne danner tilsammen en harmonisk karrébebyggelse langs Toftegårds Allé samt dele af Valby Langgade og Mølle Allé. Hjørnet af Toftegårds Allé 12-14/Mølle Allé 18 udgør en del af et symmetrisk pladsanlæg ved de



Høj bevaringsværdi (1-3)
Middel bevaringsværdi (4-6)
Lav bevaringsværdi (7-9)
Uden bevaringsvurdering
XX Matrikel

SAVE-kort

fire hjørner ved krydset mellem Toftegårds Allé og Mølle Allé. I det følgende gennemgås bygningerne hver for sig.

Valby Langgade 49A-B
Bygningen på ejendommen matr.nr. 12c Valby, Valby Langgade 49A-B er i SAVE registreret med værdien 4. Bygningen er opført til beboelse med serviceerhverv i stueetagen i 1901 i og er tegnet af arkitekt Rasmus Jensen. Den er opført historicistisk stil og facaden er palæpudset med udsmykning.

Valby Langgade 49/Toftegårds Allé 2
Bygningen på ejendommen matr.nr. 275 Valby, Valby Langgade 49/Toftegårds Allé 2 er i SAVE registreret med værdien 3. Bygningen er opført til beboelse med serviceerhverv i stueetagen i 1904 og er tegnet af arkitekt Rasmus Jensen for Snedkermester E. Therkelsen & Gasmester Bendix. Facaden er i rød blank mur med sandstensornamentik med høj grad af detaljering.

Toftegårds Allé 4
Bygningen på ejendommen matr.nr. 276 Valby, Toftegårds Allé 4 er i SAVE registreret med værdien 4. Bygningen er opført til beboelse med serviceerhverv i stueetagen i 1904, og er tegnet af arkitekt Rasmus Jensen. Bygningen er identisk med Toftegårds Allé 6. Facaden er palæpudset.

Valby Langgade 49A-B.

Valby Langgade 49/Toftegårds Allé 2.

Toftegårds Allé 4.

Toftegårds Allé 6.

Toftegårds Allé 6
Bygningen på ejendommen matr.nr. 277 Valby, Toftegårds Allé 6 er i SAVE registreret med værdien 4. Bygningen er opført til beboelse med serviceerhverv i stueetagen i 1904, og er tegnet af arkitekt Rasmus Jensen. Bygningen er identisk med Toftegårds Allé 4. Facaden er palæpudset.

Toftegårds Allé 8-10
Bygningen på ejendommen matr.nr. 278 Valby, Toftegårds Allé 8-10 er i SAVE registreret med værdien 4. Bygningen er opført til beboelse med serviceerhverv i stueetagen i 1904, og er tegnet af arkitekt Rasmus Jensen for Snedkermester E. Therkelsen & Gasmester Bendix. Facaderne er i rød blank mur og 5. etage er refendpudset.

Toftegårds Allé 12-14/Mølle Allé 18
Bygningen på ejendommen matr.nr. 196 og 197 Valby, Toftegårds Allé 12-14/ Mølle Allé 18 er i SAVE registreret med værdien 3. Bygningen er opført til beboelse med serviceerhverv i stueetagen i 1904, og er tegnet af arkitekt Rasmus Jensen for Malermester Udsen. Bygningen er opført i historicistisk stil med ornamentik med høj grad af detaljering. Facaden er i rød blank mur, og der er refendpuds i 1. etage og omkring karnapper.

Mølle Allé 20-24
Bygningen på ejendommen matr.nr. 11cø Valby, Mølle Allé 20-24 er i SAVE registreret med værdien 4. Bygningen er opført til beboelse i 1904, og er tegnet af arkitekt Nic. Hansen for Malermester Udsen. Facaden er i blank rød mur, 1. etage er refendfuget.

Toftegårds Allé 8-10

Mølle Allé 20-24

Toftegårds Allé 12-14/Mølle Allé 18

Baghus

Mølle Allé 30

Bygningen på ejendommen matr.nr. 11e Valby, Mølle Allé 30 er i SAVE registreret med værdien 4. Bygningen er opført til småindustri/håndværk i 1905. Bygningen er i 3 etager og står i oprindelig blank mur med oprindelige vinduesåbninger og hejsekvist og formentlig oprindeligt københavnertag af skifer.

Begrundelsen for, at bygningen er fastlagt som bevaringsværdig er, at den fortæller om udvikling af landsbyen, som udover gårde også rummede værksteder, småindustri og handel, og den fortæller om det tidligere baggårdsmiljø.

Langs Valby Langgade

Fælles for ejendommene Valby Langgade 51, 53 og 57-59 er, at de er opført som mindre bygninger i 2 til 3 etager med facader i okkergul puds.

Begrundelsen for, at bygningerne, som er opført i perioden 1900-24, er fastlagt som bevaringsværdige, fordi de i størrelse, materialer og farver udgør et særligt sammenhængende bymiljø omkring den gamle landsby ved Valby Langgade. I det følgende gennemgås bygningerne hver for sig.

Valby Langgade 51

Bygningen på ejendommen matr.nr. 103 Valby, Valby Langgade 51 er i SAVE registreret med værdien 4. Bygningen er grundmuret og er opført i to etager til værksted i stueetagen og beboelse på 1. sal i 1900. Facaden er skuret og delvist malet i okkergul, og der er mansardtag belagt med eternit, som dominerer bygningen. Bygningen danner facade ud mod et stræde sammen med Valby Langgade 55.

Valby Langgade 53

Bygningen på ejendommen matr.nr. 77 Valby, Valby Langgade 53 er i SAVE registreret med værdien 4. Bygningen er et grundmuret landsbyhus i to etager opført til håndværk/butik i stuetagen og beboelse på 1. sal i 1911. Facaden er pudset og malet i okkergul.

Mølle Allé 30

Valby Langgade 51

Valby Langgade 53

Valby Langgade 57-59
Bygningen på ejendommen matr.nr. 76a Valby, Valby Langgade 57-59 er i SAVE registreret med værdien 4. Bygningen er grundmuret og opført som et klassisk købstadsbyhus i 2 etager til butik i stueetagen og beboelse på 1. sal i 1924. Facaden er pudset og malet i okkergul med oprindelige detaljer som originalt indgangsparti i stueetagen og vinduer på 2. etage med smedejernsdetaljer. Der er foretaget til række tilbygninger på gårdsiden, og på den baggrund er det alene gadefacade til tagryg, der udpeges som bevaringsværdigt, og som indgår i en bevaringsværdig sammenhæng.

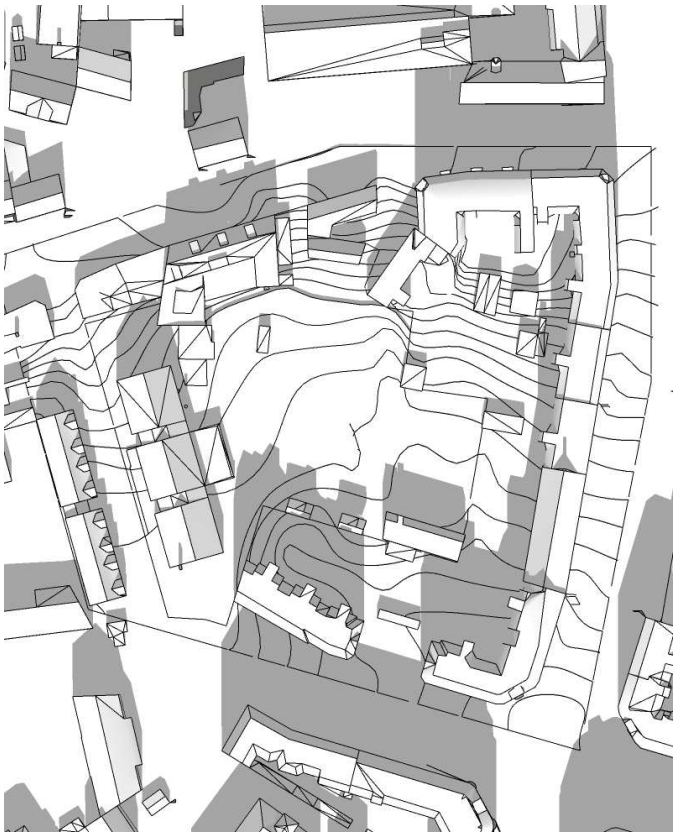
Valby Langgade 57-59

Kulturmiljø

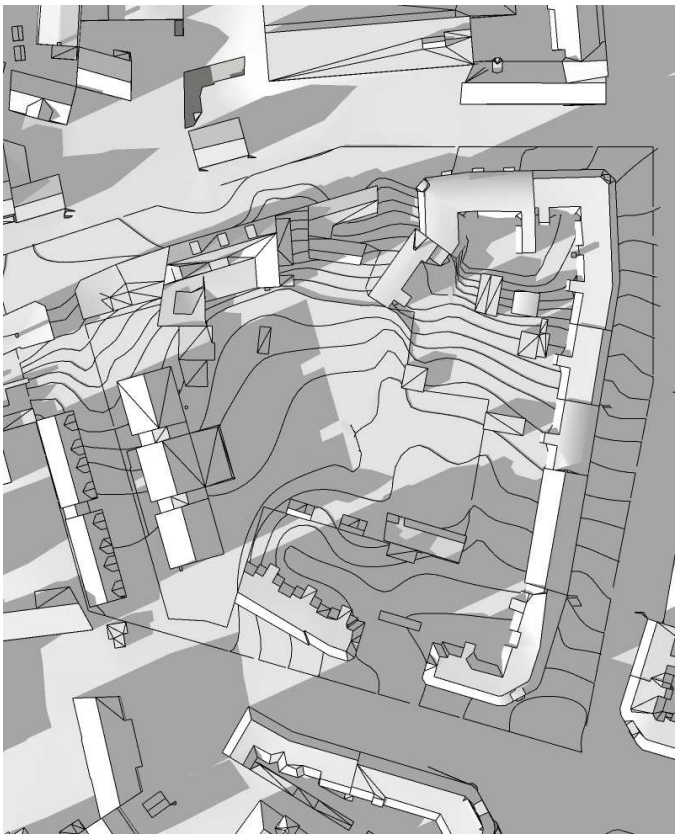
Lokalplanområdet er udpeget som kulturmiljø i kommuneplanen. Bebyggelsesplanen i lokalplanen er lagt på en sådan måde, at det eksisterende kulturmiljø, Valby Landsby, kan bevares. Den bevarede vejstruktur fra landsbyperioden, rækken af småhuse og karakteren af landsby med mange grønne områder, pladser og haver samt store træer er identificeret som bærende bevaringsværdier i kulturmiljøet. Det fremhæves, at storbypræget bør nedtones inden for kulturmiljøafgrænsningen ved bl.a. at genskabe åbne pladser med træer, græs og lav bebyggelse for at understrege bydelens landsbykarakter fra udskiftningstiden. En ny bebyggelse i lokalplanområdet bør indpasses i den traditionelle arkitektur, og skal formidle overgangen fra landsby til karréby, der skal bygges til fortov mod gaden, og den grønne struktur skal styrkes.

Eksisterende forhold - marts

21. marts kl. 9.00



21. marts kl. 12.00



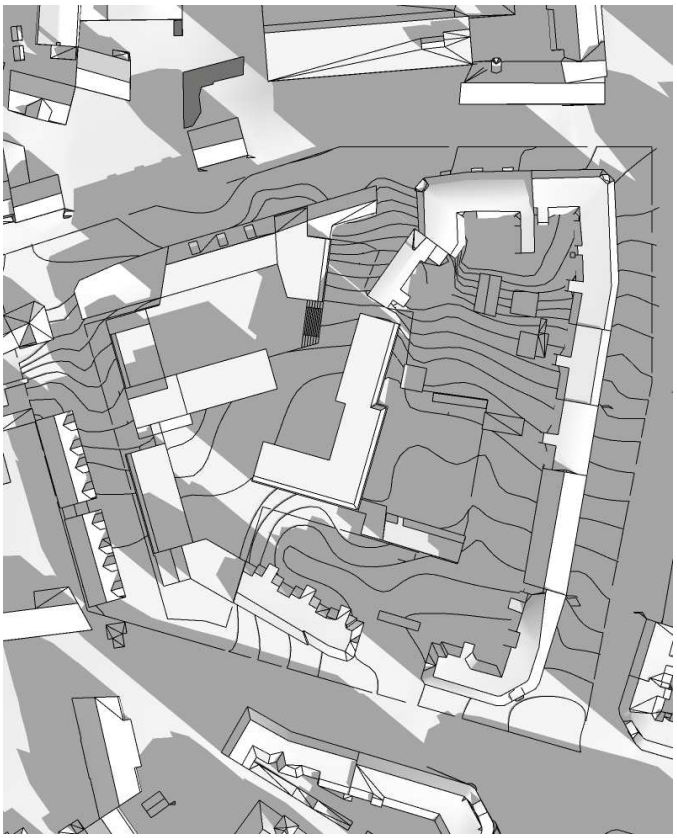
21. marts kl. 16.00

Skyggediagrammer

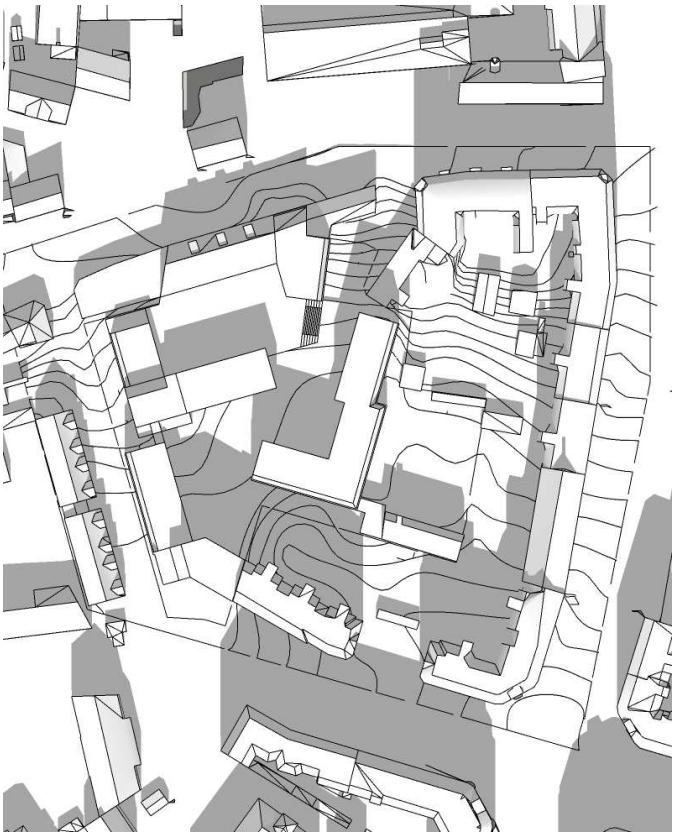
Skyggediagrammerne viser, at der i marts måned (jævndøgn), med den foreslåede bebyggelse, vil være en skyggevirkning om morgenen mod øst, særligt i det nye gårdrum mod Lillegade samt på ejendommene mod Valby Langgade. I juni måned vil der være skyggevirkning om aftenen mod øst på en del af arealerne til ejendommene på Toftegårds Allé. Skyggepåvirkningen vil primært påvirke ejendommene umiddelbart nord for den nye bebyggelse i gården. Den nye bebyggelse vurderes ikke at medføre væsentlige ændrede vindforhold.

Illustrationer: Entasis

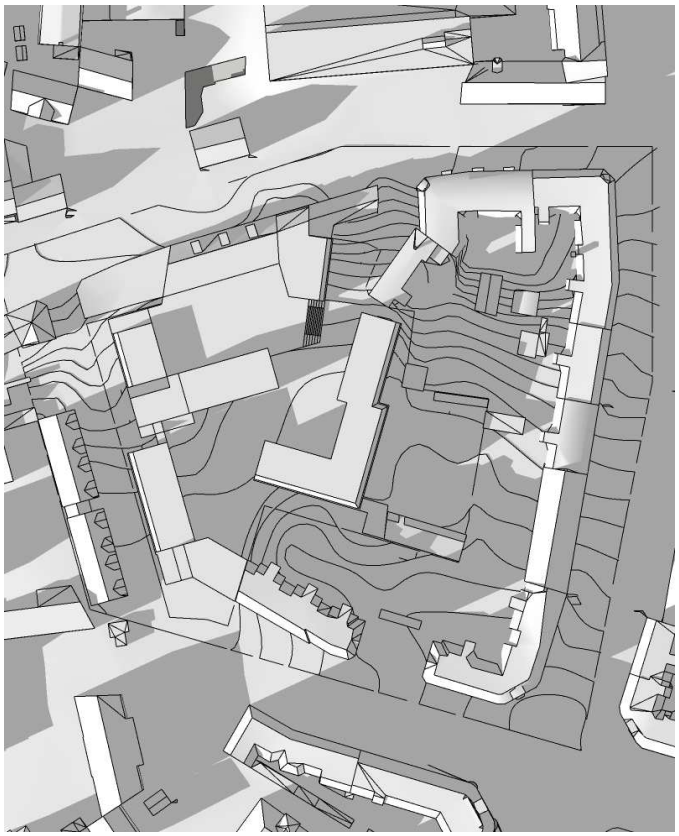
Muliggjort med lokalplanen - marts



21. marts kl. 9.00

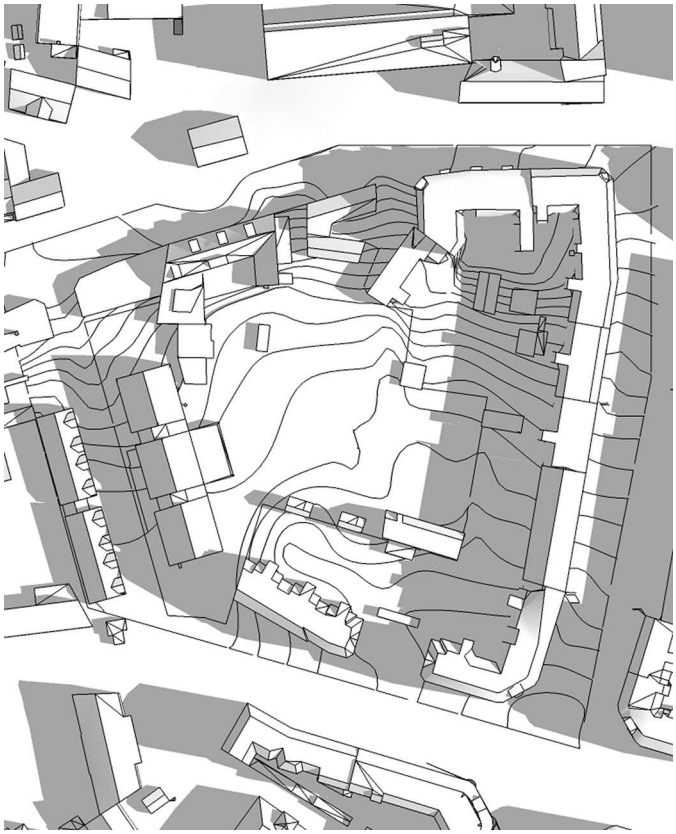


21. marts kl. 12.00

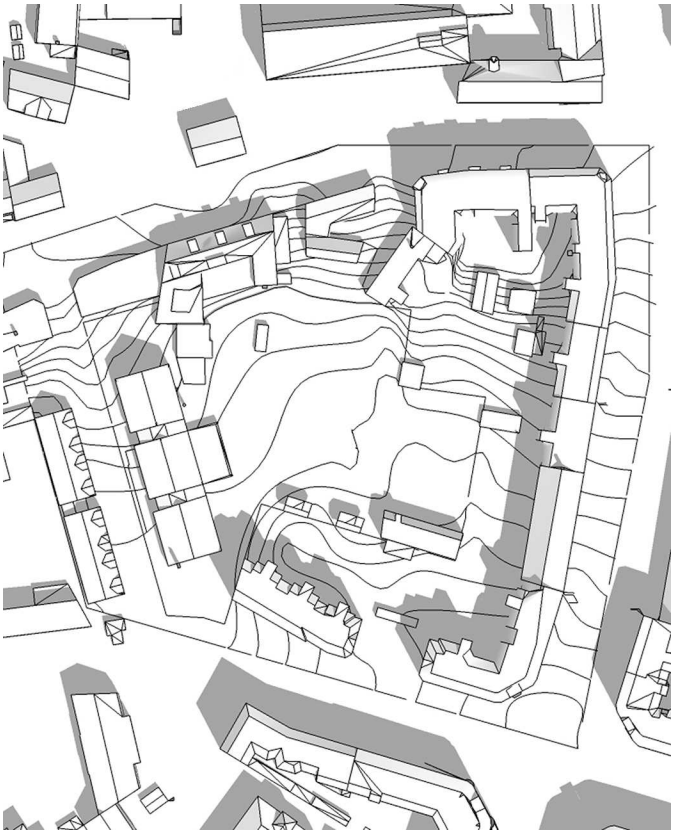


21. marts kl. 16.00

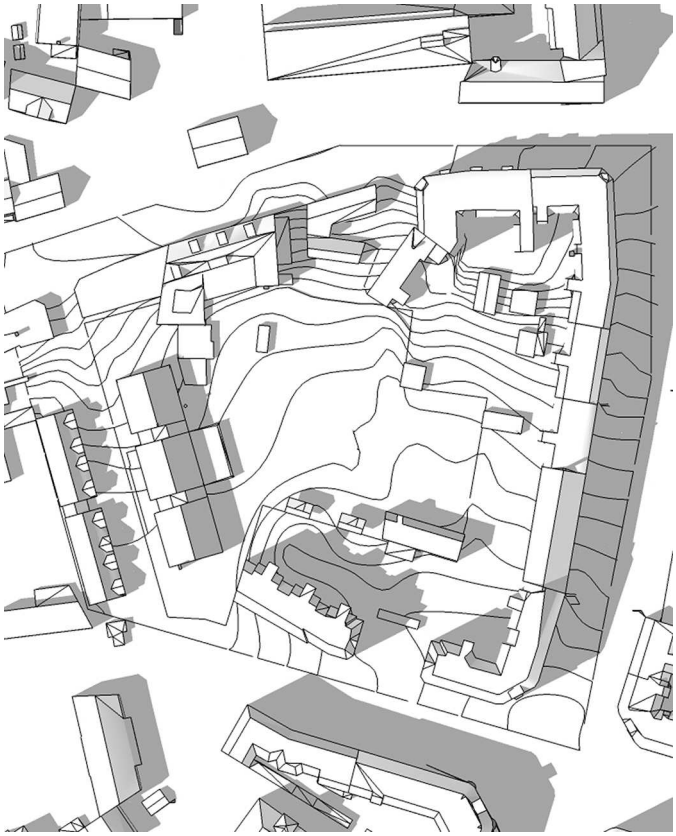
Eksisterende forhold- juni



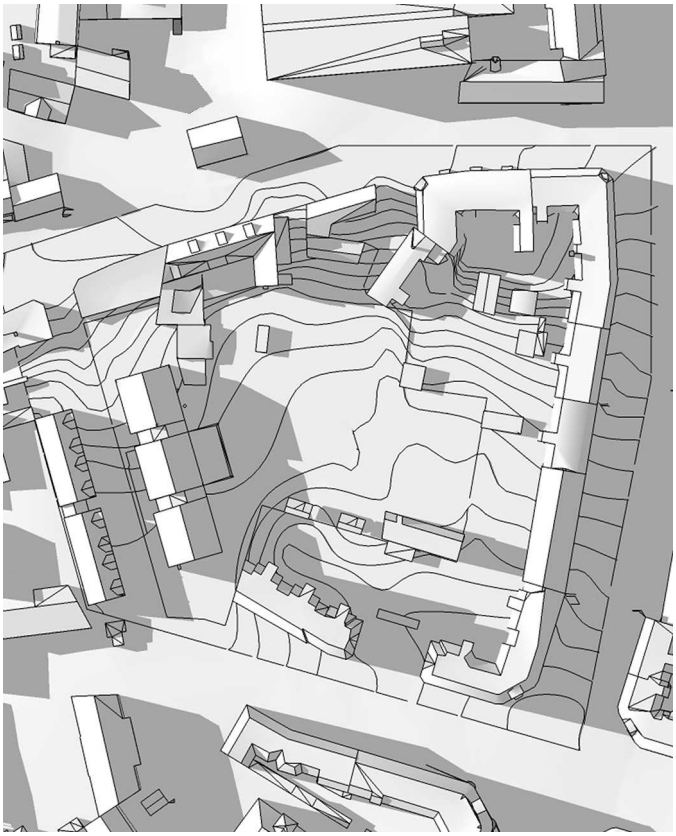
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00

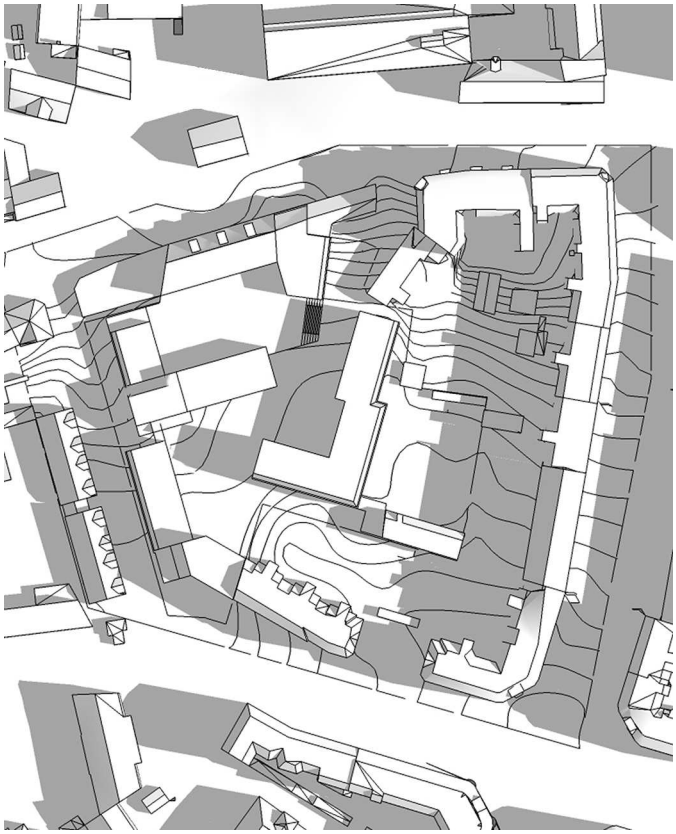


21. juni kl. 16.00

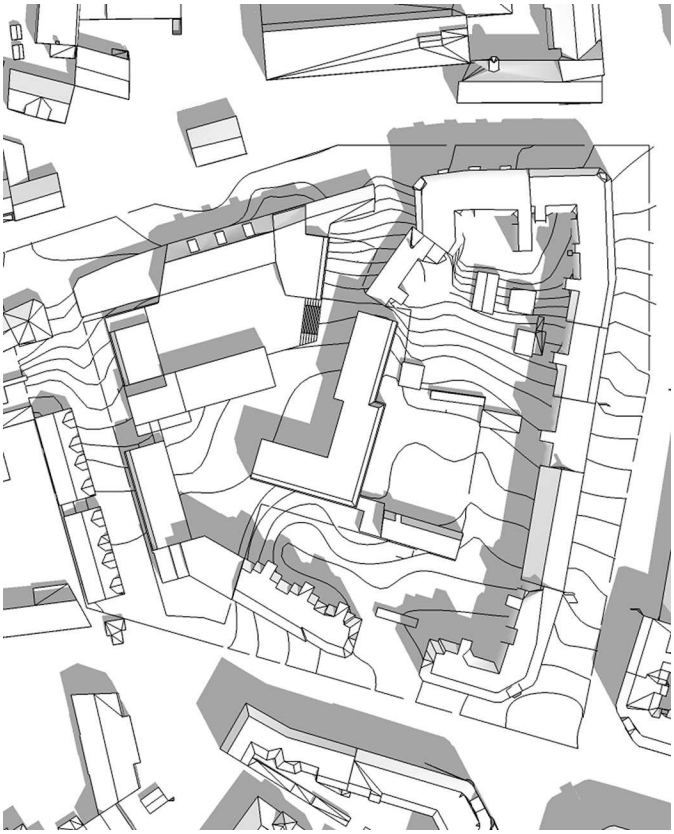


21. juni kl. 19.00

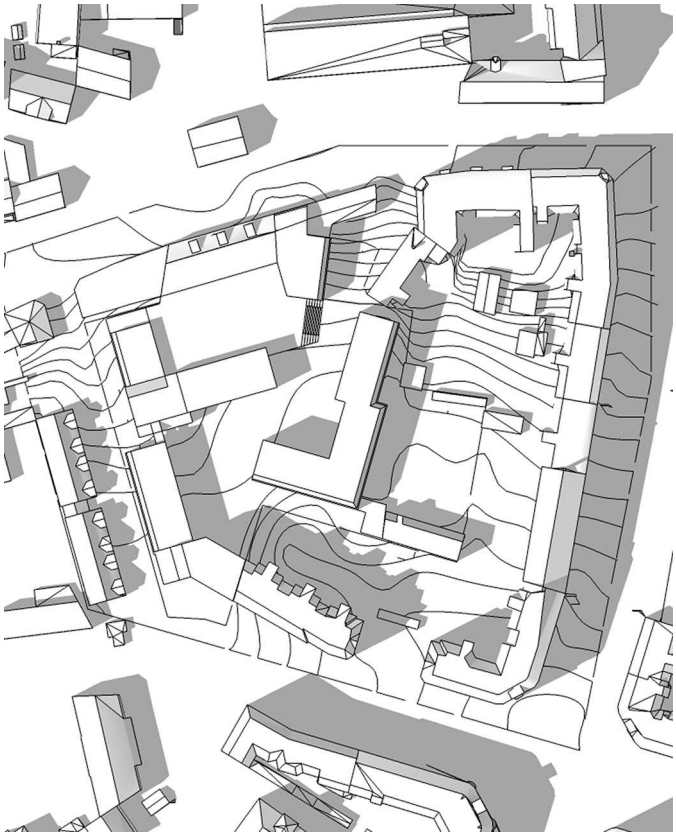
Muliggjort med lokalplanen- juni



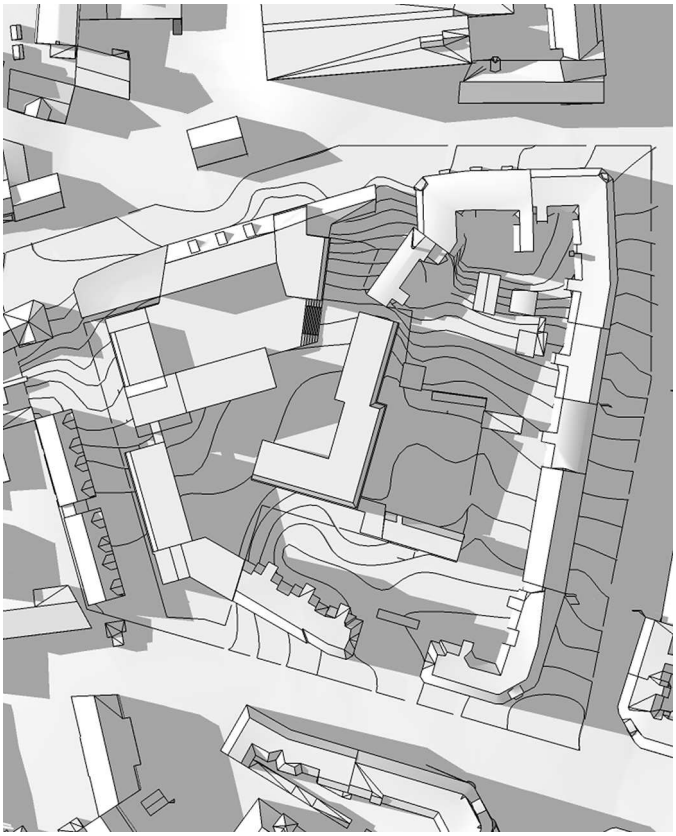
21. juni kl. 9.00



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 lokalplanen.

Kommuneplan 2019

Rammeområde for boliger

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til boligformål, serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, kollektive anlæg, institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige service-funktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

I randbebyggelse i de udpegede bymidter og bydelscentre skal stueetagen normalt anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv. Der kan efter en konkret vurdering tillades erhverv på 1. sal.

Detailhandel

Lokalplanområdet indgår i bymidten Det centrale Valby, hvor der i Kommuneplan 2019 er fastlagt et maksimalt bruttoetageareal på 40.000 m² til butiksformål, hvoraf 5.100 m² er til nye butiksarealer. Den maksimale størrelse for dagligvarebutikker er 5.000 m² og den maksimale størrelse for udvalgsvarebutikker er 3.500 m².

Bebyggelsesprocent

I Kommuneplan 2019 er bebyggelsesprocenten fastlagt til 150 for lokalplanområdet. og en maksimal bygningshøjde på 24 m.

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 fastholde og øge mængden af det grønne i bydelen, og at udbrede brugen af lys på gavludsmykninger og kunstværker i det offentlige rum.

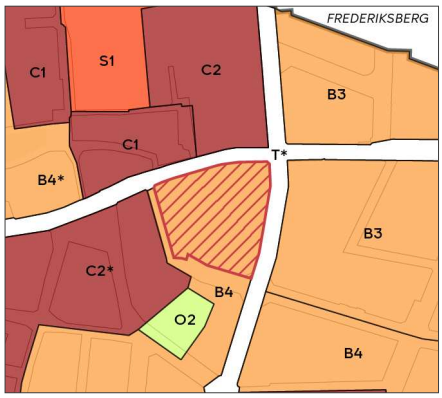
Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 179 Valby Langgade

Formålet med lokalplanen er at sikre, at Valby Langgade på strækningen fra Kirstinedalsvej til Horsekildevej, Valby Tingsted, Toftegårds Allé samt Toftegårds Plads opretholdes som handelsgader.

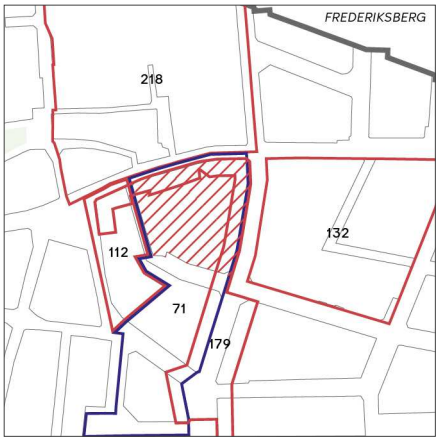
Lokalplan 218 Nordisk Film II

Formålet med lokalplanen er at opretholde og bevare filmproduktionsvirksomhed og Smedegades karakteristiske gadebillede samt Valby Langgade som handelsgade. Derudover skal lokalplanen sikre, at den blandede anvendelse fastholdes samt at den muliggøre udvidelse af filmproduktionsvirksomhed.



B, B2-5	Områder til boliger (høj tæthed)
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv
S, S1-3	Områder til serviceerhverv
T	Tekniske anlæg (veje m.v.)
O, O2-4	Områder til institutioner
*	Områder med særlige bestemmelser
	Det aktuelle lokalplanområde

Gældende rammer i kommuneplan 2019



	Gældende lokalplaner
	Byplaner
	Det aktuelle lokalplanområde

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 132 Valhøjvej
Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til boliger og medvirke til at Toftegårds Allé og Valby Langgade opretholdes som butiksstrøg samt at bevare en række bygninger.

Lokalplan 112 Lillegade
Formålet med lokalplanen er at give mulighed for byfornyelse med vidtgående hensyn til det eksisterende miljø i området, så nybyggeri, tilbygning og istandsættelse indpasses i miljøet og den blandede anvendelse af området fastholdes. Formålet er at sikre bevaring af enkelte bygninger.

Byplan 71 Valby Tingsted
Formålet med byplanen er at fastlægge, hvilke veje, der fastholdes som veje og hvilke, der nedlægges. Derudover fastlægger byplanen arealer til offentlige formål, forretningsbebyggelse og boligbebyggelse.

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner

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

Der kan bl.a. findes 'Fællesskab København', som er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne – en levende by, en by med kant og en ansvarlig by – skal realiseres på basis af kommuneplanen og spiller sammen med en række andre politikker og strategier.

Københavns Kommune arbejder med bæredygtighed i forhold til social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed. I lokalplanen er der bestemmelser, der sikrer social bæredygtighed ved blandede boformer med familie- og ungdomsboliger i en kombination af private og almene boliger. Økonomisk bæredygtighed søges opnået ved, at bygherre ønsker at bygge til og i samarbejde med egne lærlinge med ønske om langtidsholdbare materialer og lavt vedligeholdelsesbehov. Der arbejdes med muligheden for, at råhus over terræn kan opføres i træ/CLT. Miljømæssig bæredygtighed opnås ved at omdanne en asfalteret overfladeparkering til grønne by-og haverum med rig biodiversitet, der med græsoverflader optager regnvand og belaster kloaknettet mindre

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.

Bæredygtighedscertificering 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 entreprisesummen 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: www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg

Miljøkrav til anlægsprojekter og mindre byggerier

Borgerrepræsentationen har i 2016 besluttet i alt 33 miljøkrav indenfor syv temaer, heriblandt ressourcer og affald. Kravene skal følges for nybyggerier og renoveringer med en entreprisesum under 20 mio. kr.

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

Spildevandsplan

Kloakering

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

I Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg er der retningslinjer for separatkloakering. Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører, at der skal ske en omlægning af kloakken. Det indarbejdes i et tillæg til spildevandsplanen, som skal vedtages i Borgerrepræsentationen, inden byggeriet kan påbegyndes.

Lokal håndtering af regnvand

Grundejere i lokalplanområdet skal håndtere regnvand i hverdagssituationer 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 for eksempel kobber, zink og tombak, må kun bruges, hvis regnvandet bliver renset, inden det nedsives eller udledes til et vandområde.

Sikring mod oversvømmelse

Skybrudssikring

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

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

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

Skybrudsprojekt udenfor lokalplanområdet

I Valby Langgade vil der blive etableret en skybrudsvej. Skybrudsvejen er planlagt udført i 2020–2035. I Mølle Allé og Lillegade vil der blive etableret grønne veje. De grønne veje er planlagt udført i 2020–2035.

Bebyggelse og terrænbearbejdning i lokalplanområdet må ikke være til hinder for gennemførelse af skybrudsvejen og de grønne veje.

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.

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 som kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase: Vandforsyningsplan

Varmeplanlægning

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

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

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

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

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

Boliger

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

Beholderantal, antal miljøstationer og disses indretning skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kravene. Se: www.kk.dk/affald. Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering, jf. www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg

Erhverv og institutioner

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

Jord- og grundvandsforurening

Matr.nr 11e, 23a og 76a Valby, København er områdeklassificeret, det vil sige, at jorden er vurderet til at være lettere forurenet på grund af diffus forurening.

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenet, 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@tmf.kk.dk

Bortledning af mere end 100.000 m^3/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.
Kontakt: vand@tmf.kk.dk

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.
Kontakt: spildevand@tmf.kk.dk

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.
Kontakt: vand@tmf.kk.dk

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

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden:
www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser

Museumsloven

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

Rottesikring

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

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

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

Bilag IV-arter, 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. Det kan ikke udelukkes, at der findes flagermus i de træer, der er muliggjort fældet i lokalplanen, og at yngle- eller rasteområder for flagermus dermed kan blive beskadiget eller ødelagt, hvis de fældes. Der må derfor ikke fældes træer, før grundejer har undersøgt, om der er flagermus i dem. Fældning af træer kan i givet fald alene ske fra 1. september til 31. oktober, hvor flagermus hverken yngler eller er gået i vinterhi.

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

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

Bestemmelser

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Valby Langgade, Toftegårds Allé, Mølle Allé og Lillegade.

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger,
- at fastlægge stueetagen mod Valby Langgade og Toftegårds Allé til publikumsorienterede serviceerhverv,
- at sikre adgang gennem området med et system af offentligt tilgængelige stier, så der opnås gode adgangsforhold og sammenhæng med det omgivende område,
- at nybyggeri og ændringer af eksisterende bebyggelse udformes, så de passer til Københavns og stedets egenart,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation,
- at fremme de pejlemærker, der findes i 'Fællesskab København', som er en vision for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne er en levende by, en by med kant og en ansvarlig by.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 11cø, 11d, 11e, 12c, 23a, 76a, 77, 103, 196, 197, 275, 276, 277, 278 og 2364 og del af 2371 Valby, København, og alle parceller, der efter den 25. marts 2020 udstykkes i området.

Stk. 2. Delområder

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

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Boliger

Området fastlægges til helårsboliger. Der kan indrettes serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

Stk. 2. Boligandel i områderne I og II

Boligandelen skal udgøre mindst 51 % af bruttoetagearealet. Fordelingen skal beregnes for område I og II under ét.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at boligandelen kan beregnes for flere matrikler under ét, under forudsætning af at boligandelen fortsat overholdes.

Stk. 3. Almene boliger i område I

Der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger. Andelen af almene boliger skal være minimum 25 % af det samlede boligetageareal i område I.

Andelen af almene boliger beregnes for matr.nr.ne 11e, 23a og 76a Valby under ét.

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

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden placering under forudsætning af, at andelen af almene boliger overholdes.

Kommentar

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

Stk. 4. Boligstørrelser

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af etagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet.
Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 50 m².

b) Bestemmelserne gælder for hver matrikel og beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer.

d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofællesskaber. Disse boliger skal have en størrelse på mindst 65 m² i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 50 m². Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.

e) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger, der skal have et areal på mellem 25 og 50 m².

f) Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme matrikel kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendomsmæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

Stk. 5. Fællesarealer

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af bruttoetagearealet. Dog skal fællesarealerne for ungdomsboliger være 2,5 % af bruttoetagearealet. Disse arealer kan være fælles for flere bebyggelser. Fællesarealer skal være placeret i stueetagen (1. etage) eller over stueetagen.

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

Kommentar

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

Stk. 6. 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. 7. Forurenende virksomhed

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

Stk. 8. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

For stueetager vist på tegning 2a gælder, at der må indrettes butikker med et samlet etageareal, der ikke må overstige 2.700 m^2. Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 2.700 m^2, og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 2.700 m^2.

Den enkelte dagligvarebutik kan tillægges op til 200 m^2 etageareal til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum.

Kommentar

Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 2.000 m^2 pr. 14. februar 2020.

Stk. 9. Publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen (1. etage)

For stueetager vist på tegning 2a gælder, at de skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

Stueetagerne 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. 10. Placering af anvendelse

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

§ 4. Veje

Stk. 1. Vejlinjer

Mod Toftegårds Allé og Valby Langgade opretholdes den eksisterende vejlinje. Mod Mølle Allé udvides eksisterende vejlinje til bebyggelsens facade. Mod Lillegade udvides eksisterende vejlinje med 1,5 m ud for bygning A og udvides med 4,2 m ud for byggefelt B målt fra matrikelskel langs Lillegade. Vejlinjer og nyt vejareal fremgår af tegning 3.

Stk. 2. Intern vejstruktur og udlæg af arealer til vej

Den interne trafikbetjening af området skal ske ved udlæg og anlæg form af veje og stier, som vist på tegning 3.

Stk. 3. Fastlæggelse af vej og adgangsgivende stier.

Mod Mølle Alle og Lillegade fastlægges et fortov i en bredde af 2,5 m, som vist på tegning 3. Fortove skal bestå af betonfliser på 62,5 x 80 cm, som skal være kantet eller adskilt af chaussesten.

Sti fastlægges i en bredde af min. 2,5 m, som vist på tegning 3. Sti skal anlægges i tegl eller asfalt med karakter af grus.

I passage mellem bygning D og E kan stien indsnævres til 2 m.

Der skal være adgangsstier i en bredde af min. 2,5 m til indgange, som placeres på ydersiden af kantzonen. Stierne skal anlægges i tegl eller asfalt med karakter af grus

Der skal sikres niveaufri adgang til alle boliger.

Kommentar

Ved veje menes også adgangsgivende stier.

Stk. 4. Overkørsler

Overkørsler skal placeres som vist på tegning 3.

Stk. 5. Afvigelser

Uanset bestemmelserne i stk. 1-2 må der ved vejkryds og overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner m.v. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

Stk. 6. Andre udlæg

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

Kommentar

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

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

§ 5. Bil- og cykelparkering

Stk. 1. Bilparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til parkering.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Boliger:	1 plads pr. 214m^2
Kollegie- og ungdomsboliger:	1 plads pr. 857m^2
Daginstitutioner:	1 plads pr. 179 m^2
Erhverv:	1 plads pr. 143 m^2
Kontorer:	1 plads pr. 143 m^2
Butikker:	1 plads pr. 143 m^2

Parkering skal etableres i konstruktion, dog kan handicapparkering placeres på terræn.

Stk. 2. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m^2 etageareal:

Boliger:	4 pladser
Ungdomsboliger:	4 pladser
Daginstitutioner:	2,5 pladser
Erhverv:	3 pladser
Butikker:	4 pladser

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

Boliger:	1 plads pr. 500 m^2
Ungdomsboliger:	1 plads pr. 500 m^2
Daginstitutioner:	1 plads pr. 250 m^2
Erhverv:	1 plads pr. 500 m^2
Butikker:	1 plads pr. 500 m^2

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

Cykelparkering på terræn skal placeres i byrum A i grupper á maks. 20 pladser pr. gruppe.

Cykelparkering i to etager skal være overdækket.

Kommentar

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

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocent i område I
Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 138 for den enkelte matrikel.

Bebyggelsesprocent i område II
Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150 for den enkelte matrikel.

Ny bebyggelse, der opføres som afrundning af randbebyggelse, kan ved dispensation fra Teknik- og Miljøforvaltningen etableres udover bebyggelsesprocenten. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

Gælder for område I og II
Teknik- og Miljøudvalget 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 138 for område I og 150 for område II 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 kan etableres ud over bebyggelsesprocenten
Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager og arealer under eventuelle gangbroer, kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Det samme gælder tårne, kupler og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

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

Stk. 2. Bebyggelsens placering

a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne, som vist på tegning 4a.

b) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl mod den fuldt optrukne linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 4a.

c) Karnapper, indgangspartier og lignende må mod vej etableres ud over byggefeltet og i den dybde, der er angivet i § 6, stk. 4.

d) Porte og passager skal placeres, som vist på tegning 4b.

Stk. 3. Bebyggelsens højde

a) Bygninger skal opføres med de på tegning 4a viste etageantal.
Bygninger i 1 etage skal opføres i maksimum 4 m.
Bygninger i 2 etager skal opføres i maksimum 8 m.
Bygninger i 3 etager skal opføres i maksimum 12 m.
Bygninger i 4 etager skal opføres i maksimum 16 m.
Bygninger i 5 etager skal opføres i maksimum 20 m.

b) Stueetagen (1. etage) skal opføres i minimum 4 m, inklusive sokkel ved publikumsorienterede serviceerhverv.

c) Der må ikke etableres teknik på taget. Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningsvolumenet. Der må dog placeres mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation samt opbygninger på maksimum 1 m til servicering af elevatorer. Nødvendig teknik skal placeres minimum 1,5 m inde på taget målt fra facaden. Bygningshøjden, fastsat oven for, kan overskrides med op til 1,6 m for hvad angår elevator- og trappetårne, når de er nødvendige for at kunne udnytte udendørs opholdsareal på tag.

Stk. 4. Husdybde

a) Husdybden må maksimalt være 12 m for boliger og 18 m for erhverv.

b) Undtaget er dagligvarebutik i bygning G og I samt bygning J, som vist på tegning 4a.

Stk. 5. Det skrå højdegrænseplan

Bebyggelsens højde må ikke overstige 1 x afstanden til boligbebyggelse og 1,5 x afstanden til erhvervsbebyggelse. Bestemmelsen gælder ikke for den del af en gavl, hvor der ikke er placeret vinduer.

Stk. 6. Mindre bygninger

Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage på hver maksimum 25 m^2. Bygningerne indgår i bebyggelsesprocenten. Mindre bygninger kan være pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, legehuse og lignende. Der kan maksimalt opføres tre mindre bygninger i område a og én mindre bygning i område b, som vist på tegning 4a.

Stk. 7. Bevaringsværdige bygninger

a) På tegning 4a er vist bevaringsværdige bygninger. Bevaringsværdige bygninger må ikke ændres, ombygges eller nedrives.

b) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger ændres, ombygges eller nedrives.

Kommentar
Hvis tilladelse til ændring, ombygning eller nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et ændrings-, ombygnings- eller nedrivningsforbud.

c) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger tilbygges og/eller ombygges, selvom bebyggelsesprocenten ikke kan overholdes, hvis krav til bebyggelsesprocent står i vejen for udnyttelse af bygningen. Muligheden gælder for den konkrete ejendom.

Kommentar
For at forbedre mulighederne for at anvende bebyggelse, der i lokalplanen er udpeget som bevaringsværdige, er det muligt at fravige krav, der står i vejen for en ny anvendelse af bebyggelsen. Det kan bl.a. gælde bestemmelser om boligstørrelser, bebyggelsesprocent og friareal.

d) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdige bygninger, som ikke kan istandsættes på grund af brand eller lignende 'force majeure' situation. Nye bygninger skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesimshøjde, bygningshøjde og materialevalg som den bebyggelse, den erstatter.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Facader i område I og II

For facader vist på tegning 5 gælder:

a) Materialerne på facade a, e, f og g skal være tegl og skal fremstå i blank mur/vandskuret eller lign. overfladebehandling.

b) Materialerne på facade b og c skal være tegl, træ eller natursten

c) Materialerne på facade d skal være glas.

d) Farverne skal være sandfarvede, gule og lignende. Nuancer skal være lyse. Ved facade e kan nuancer også være mørke.

e) Facader i træ skal fremstå i træets naturlige farve.

f) For facade a, b, c, e, f og g skal farver på tilstødende facader skal være indbyrdes forskellige.

   Facade a, b og g kan indeholde tilbagetrækninger på maks. 30 cm med blændfelter, som maksimalt strækker sig over 2 fag i højde og bredde. Blændfelter langs facade a og g må maksimalt udgøre 10 % af det samlede facadeareal. Blændfelter langs facade b må maksimalt udgøre 20 % af det samlede facadeareal.

g) Materiale på blændfelter langs facade a og g skal være tegl eller metal. Materialer på øvrige blændfelter kan også være træ.

h) Mindre bygningsdele som for eksempel karnapper, elevatorer og lignende kan være i andre materialer.

i) Facader må ikke fremstå kraftigt lysreflekterende eller blændende.

j) Langs facade a skal bygningerne opføres med en sokkelhøjde på min. 30 cm målt fra terræn.

k) Der må ikke bruges plastikmaterialer.

l) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer, altaner og døre. Bestemmelsen gælder ikke for gavle, der ligger i skel og brandgavle, som skal detaljeres i form af frem- eller tilbagetrukne skifter og/eller kopper på min. 50 % af gavlen.

m) Der skal placeres 1 bænk på facade g.

n) Der må maksimalt være 25 m fra fortov til hver indgang. Undtaget er indgange langs facade c og d, hvor der maksimalt må være 35 m fra fortov til hver indgang.

o) Hvis facader udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af facaden.

p) Byrum, indgangspartier, portåbninger og passager skal belyses.

Belysning må ikke være til ulempe for omgivelserne.

Effektbelysning er ikke tilladt.

Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier i område I og II

a) Vinduesrammer og sprosser samt døre må ikke være i plastik.

b) Der skal etableres døre eller indgangspartier i stueetagen i bygning B og C ud til Byrum B. Se Byrum B på tegning 6a.

c) Butiksfacader skal have udstillingsvinduer, som man kan se igennem. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til. Der må ikke være sammenhængende butiksvinduer, der rækker ud over den enkelte facadeenhed.

d) For facadeforløb, vist på tegning 5, skal mindst 50 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt glas. De gennemsigtige partier skal være mindst 2,6 m høje. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.

e) I andre erhvervsbebyggelser end butikker skal der anvendes vinduesglas uden spejlvirkning.

f) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have ruder, som man kan se igennem fra begge sider.

g) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger eller anden markering.

Stk. 3. Tage i område I og II

a) Materialerne skal være tegl, metal eller skifer.

b) Materialerne skal være i sorte, grå, røde eller lignende farver.

c) Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.

d) Tage langs facade a, b, c og g skal være saddeltage eller med ensidig taghældning og have en taghældning på mellem 40-70 grader. Tage på mindre bygninger, jf. § 6, stk. 6, kan have en anden udformning.

e) Tage langs facade e og f skal være saddeltage eller med ensidig taghældning og have en taghældning på mellem 40-50 grader.

f) Langs facade e og f må der ikke indrettes tagterrasser.

g) Værn om taghaver/tagterrasser skal være med balustre i træ eller metal og må ikke være i reflekterende materialer.

h) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal eller solceller/-fangere, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende og skal være tilbagetrukket mindst 50 cm fra facade og gavl.

i) Langs facade e og f må der være kviste med en tilbagerykning på mindst 30 cm i forhold til facaden. Den samlede længde af kviste, må ikke overstige 35 % af taglængden langs facade e og 45 % af taglængden langs facade f.

j) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.

k) Hvis tage udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af taget.

l) Om teknik på tage henvises til § 6, stk. 3c.

Stk. 4. Altaner, karnapper, altangange i område I og II

a) Boliger fra 1. sal og op skal have altaner med et opholdsareal på minimum 90 cm gange 90 cm på gårdsiden. Undtaget er ungdomsboliger og boliger på 1. sal i bygning B og I, som vist på tegning 4a, hvor altan kan erstattes af fransk altan eller fælles terrasse.

b) I stueetager må der ikke placeres altaner.

c) Der må ikke være altangange.

d) Altaner og karnapper må højst have et fremspring på 100 cm målt fra facaden. Altaner skal have en frihøjde på minimum 7 m over brandvej.

e) Den samlede længde af altaner og karnapper på en etage må maksimalt være 35 % af facadens samlede længde.

f) Udkragede altaner og karnapper skal placeres minimum 5 m fra indvendige hjørner af en bygning.

g) Altaner og karnapper skal have en frihøjde på minimum 2,8 m over færdselsarealer og minimum 4,5 m, hvis de er tættere end 1,5 m fra kørebanen på en vej.

h) Altanværn skal være gennemsigtige, med spinkle balustre i minimum halvdelen af længden.

Stk. 5. Reklamer

a) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som for eksempel lysaviser eller animerede reklamer på facader, gavle og hustage.

b) Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

Stk. 6. Bevaringsværdig bebyggelse i område I og III

For den på tegning 4a viste bevaringsværdige bebyggelse gælder:

a) Enhver ombygning eller ændring af den på tegning 4a viste bevaringsværdige bebyggelses ydre må kun ske efter forudgående dispensation fra Teknik- og Miljøudvalget. Følgende er dog tilladt:

Vinduer, døre og indgangspartier

b) Der må udskiftes vinduer. Dette gælder dog ikke bygning I på gadesiden. Vinduesrammer og sprosser skal være i træ alle steder.

c) Der må etableres vinduer i fritstående gavle med samme udformning som eksisterende vinduespartier. Der må etableres vinduer i gavle, som skal have samme farve som eksisterende vinduer.

Tage

d) Der må etableres kviste i eksisterende tag på gårdsiden. Kviste skal følge rytmen i underliggende facadevinduer og bygningens arkitektur i øvrigt.

Altaner

e) Der må etableres altaner på gårdsiden. Altaner på samme bygning skal være ens. Altaner må højst have et fremspring på 100 cm målt fra facaden. Den samlede længde af altaner på en etage må maksimalt være 25 % af facadens samlede længde. Udkragede altaner skal placeres minimum 5 m fra indvendige hjørner af en bygning. Altaner skal have en frihøjde på minimum 2,8 m over færdselsarealer og minimum 4,5 m, hvis de er tættere end 1,5 m fra kørebanen på en vej. Altaner skal have en frihøjde op 7 m over brandvej.

f) Der må etableres altanværn som er gennemsigtige, med spinkle balustre i minimum halvdelen af længden. Materialer må ikke være reflekterende.

g) Der må etableres altandøre i træ. Altandøre skal have samme udformning og farve som eksisterende vinduespartier.

Kommentar

Hvis tilladelse til ændring, nedrivning eller ombygning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

§ 8. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealers størrelse

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet er en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer til biler, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver til ophold kan indregnes i friarealet, hvis de er fælles for flere beboere og brugere.

Størrelsen af friarealerne fastsættes for hvert område under ét som en procent af bruttoetagearealet således:

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

Kravet gælder ikke ved indretning af boliger i eksisterende tagetager.

Ved afrunding af randbebyggelse i område II kan friarealprocenten fraviges, hvis kvarterets helhedspræg, inkl. de ubebyggede arealer, vurderes at blive tilfredsstillende.

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

Teknik- og Miljøforvaltningen 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. Afvigelser fra friarealers størrelse

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til fravigelser fra friarealets størrelse for bevaringsværdige bygninger, fastlagt i § 6, stk. 7.

Stk. 3. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

Stk. 4. Terrænregulering

Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m.

Stk. 5. Indretning af ubebyggede arealer

Placering af byrum og kantzoner skal ske som vist på tegning 6a og tegning 6b, og som det fremgår nedenfor.

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 på højst 1,8 m målt i forhold til 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.

Byrum måles fra kantzonens yderkant.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Der må ikke etableres cykelparkering i kantzoner.

Stk. 6. Byrum

Byrum A - Passage

Mindst 30 % af det på tegning 6a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i tegl eller grus.

Der skal være mindst 5 stk. faste bænke.

Byrum B - Køkkenhave
Mindst 20 % af det på tegning 6a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i tegl eller grus.

Der skal være et areal med en trappe med siddetrin og beplantning på mindst 36 m^2 som vist på tegning 6a.

Byrum C - Institution
Mindst 20 % af det på tegning 6a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i tegl eller grus.

Der skal være mindst 2 stk. faste bænke.

Stk. 7. Kantzoner

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

Mindst 50% af det på tegning 6b viste areal skal være bede med beplantning, herunder bede med facadebeplantning langs mindst 20 % af facadens længde, som vist på tegning 6b.

Der må hegnes med hæk eller beplantet hegn. Hegn må højst være 1,4 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.

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

Mindst 50 % af det på tegning 6b viste areal skal være bede med beplantning.

Ved byggefelt D, som vist på tegning 4a, skal der være bede med facadebeplantning langs mindst 50 % af facadens længde, som vist på tegning 6b.

Kantzonen må ikke hegnes.

Kantzone c
Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 0,5 m.

Der skal være bede med facadebeplantning i en dybde på mindst 0,5 m målt vinkelret på facaden langs mindst 50 % af facadens længde, som vist på tegning 6b.

Kantzonen må ikke hegnes.

Kantzone d
Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på højst 1,5 m.

I kantzonen skal der være to trapper, der forbinder terræn med 1. etage.

Stk. 8. Beplantning

Der skal plantes mindst 7 stk. nye træer, som ikke må fældes, som vist på tegning 6c.

Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm.

I de områder, hvor der plantes træer, skal der omkring hvert træ være mindst 20 m^2 areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes 3 eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m^2.

Alle træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 6 m.

Kommentar

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

Stk. 9. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 6c viste nye træer er plantet.

§ 9. Støj og anden forurening

Stk. 1. Støj fra trafik

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

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

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger og daginstitutioner: 58

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

- Boligers, grundskolers og daginstitutioners undervisnings- og opholdsrum: 46
- Hoteller: 51

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'.

Stk. 2. Støj fra virksomheder

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

Kommentar

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

Stk. 3. **Betingelse for ibrugtagning**

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

§ 10. Regnvand

Skybrudssikring

Området skal skybrudssikres, så der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn.

§ 11. Matrikulære forhold

Området må udstykkes yderligere.

§ 12. Retsvirkninger

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

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

§ 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

For matr.nr. 11d, 12c, 23a, 76a, 77, 196, 197, 275, 276, 277 og 278 Valby, København, ophæves lokalplan 179 Valby Langgade, bekendtgjort den 5. december 1990 i sin helhed.

For matr.nr. 11cø, 11d, 11e, 12c, 23a, 76a, 77, 103, 196, 197, 275, 276, 277, 278 og 2364 og del af 2371 Valby, København, ophæves byplan 71 Valby Tingsted, bekendtgjort den 24. september 1971 i sin helhed.

Kommentarer af generel karakter

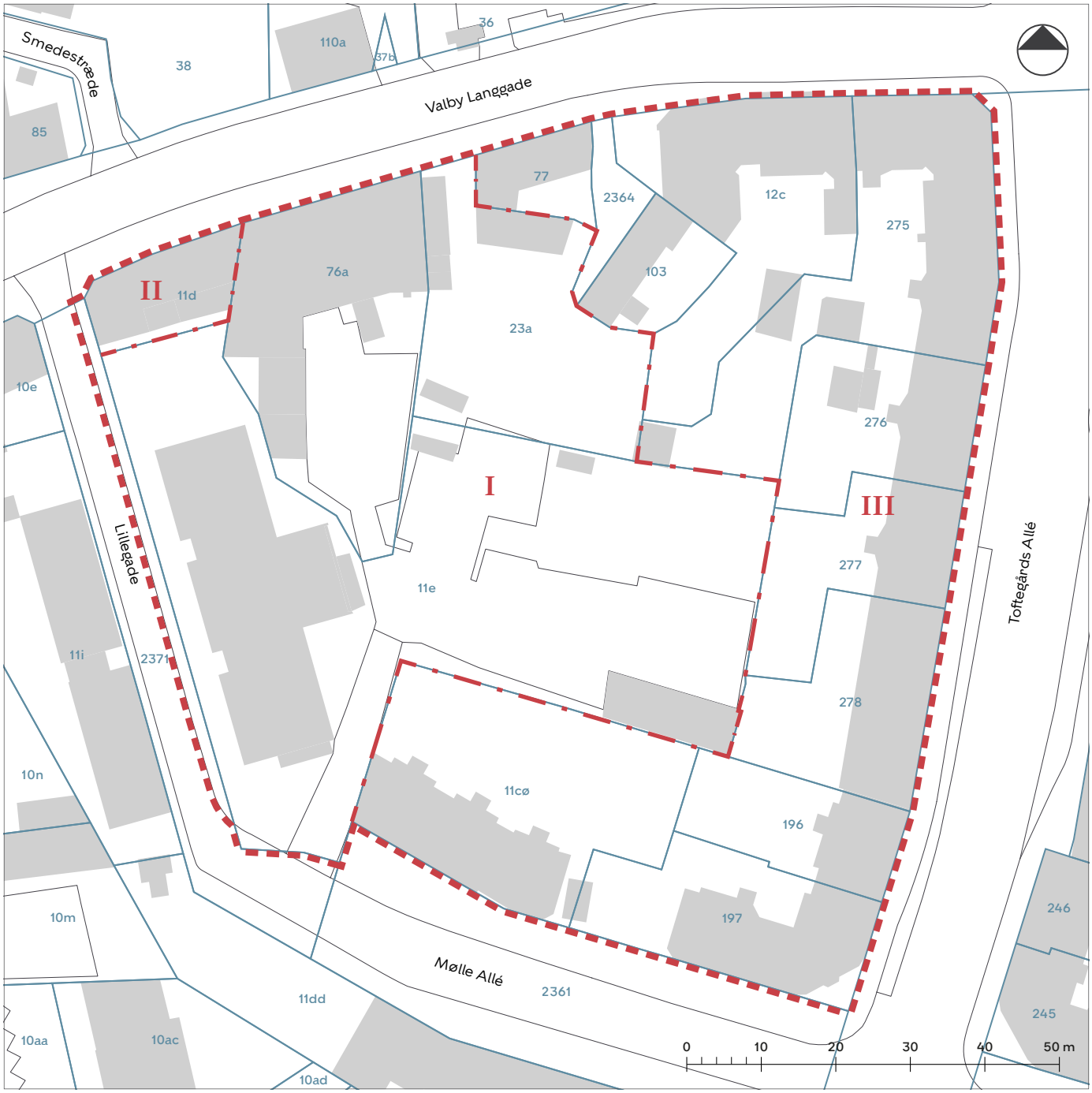
På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer.

Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.

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

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

Tegning 1 • Områdeafgrænsning



Områdeafgrænsning

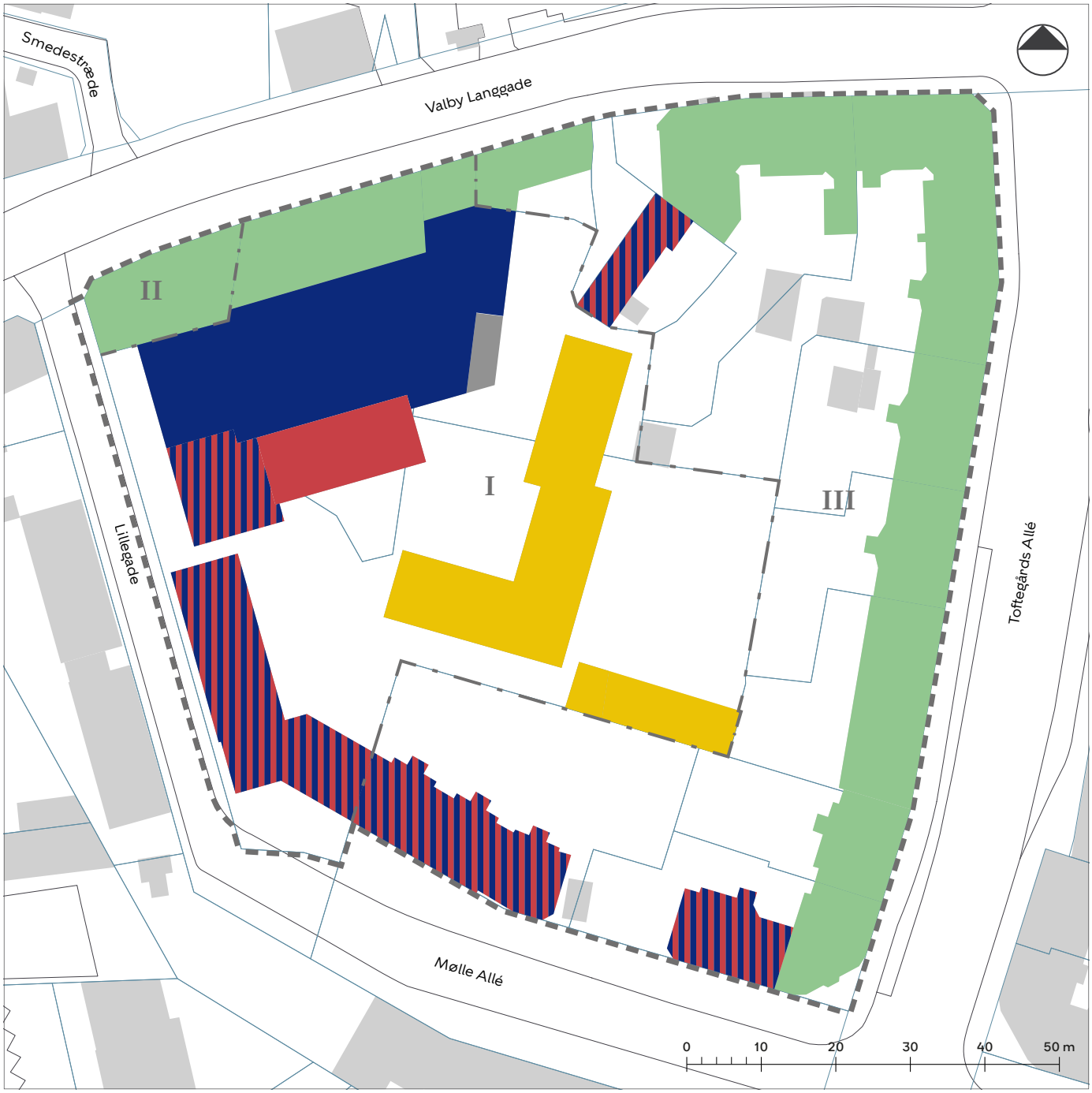
Grænse mellem delområder

I-III Delområde

XX Matrikel

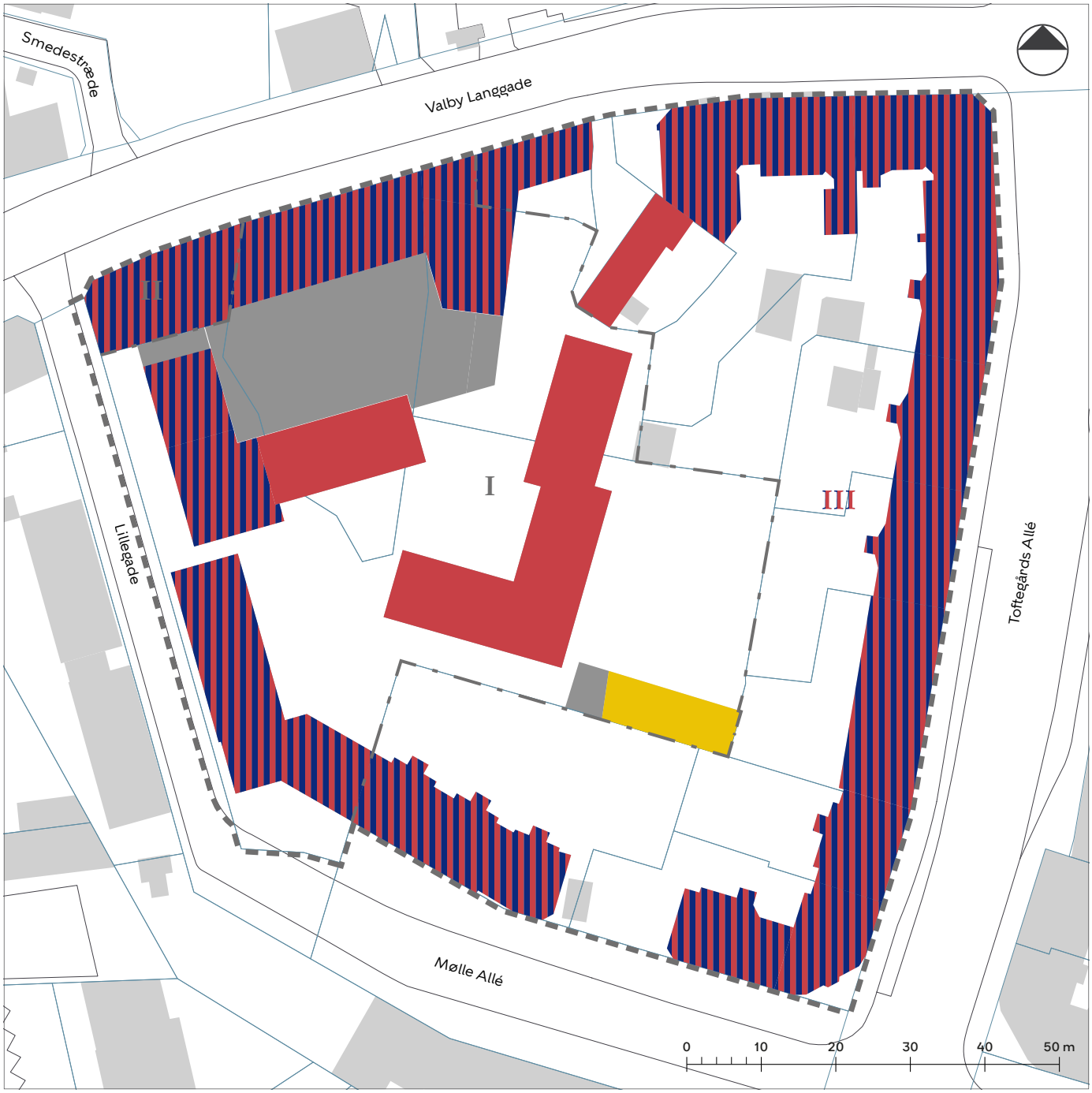
Eksisterende bygning

Tegning 2a • Anvendelse i stueetagen (1.etage)



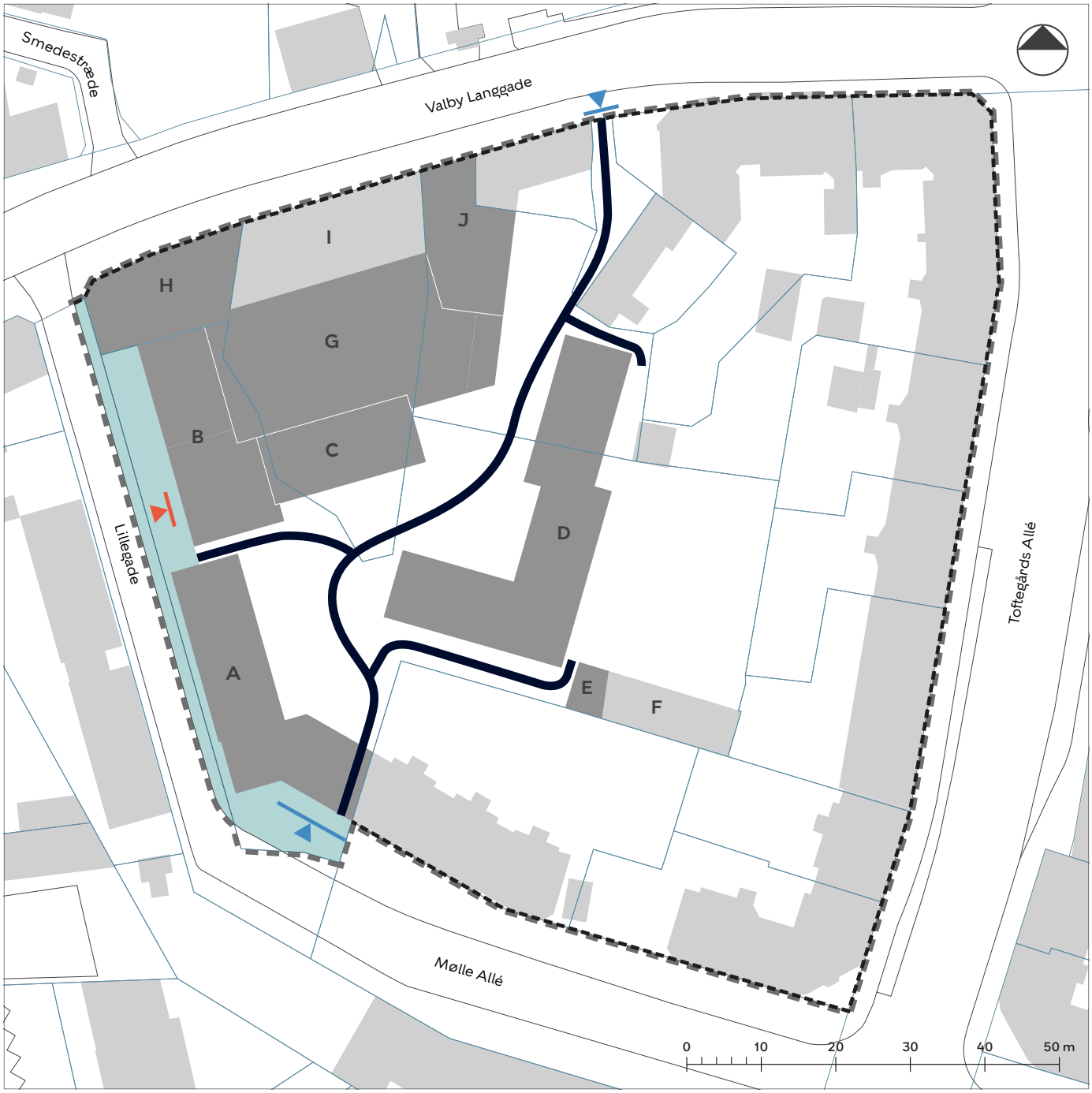
- Bolig
- Serviceerhverv
- Bolig eller serviceerhverv
- Publikumsorienterede serviceerhverv
- Institution
- Områdeafgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-III Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt, hvor anvendelsen ikke er specifikt angivet

Tegning 2b • Anvendelse fra 2. etage og op



- Bolig
- Institution
- Bolig eller serviceerhverv
- Områdeafgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-III Delområde
- Matrikelskel
- Byggefelt i stueetagen (1.etage)
- Eksisterende bygning

Tegning 3 • Veje



Fremtidig placering af nyt vejareal

Overkørsel

Overkørsel til parkering

Omtrentlig placering af sti

Områdeafgrænsning

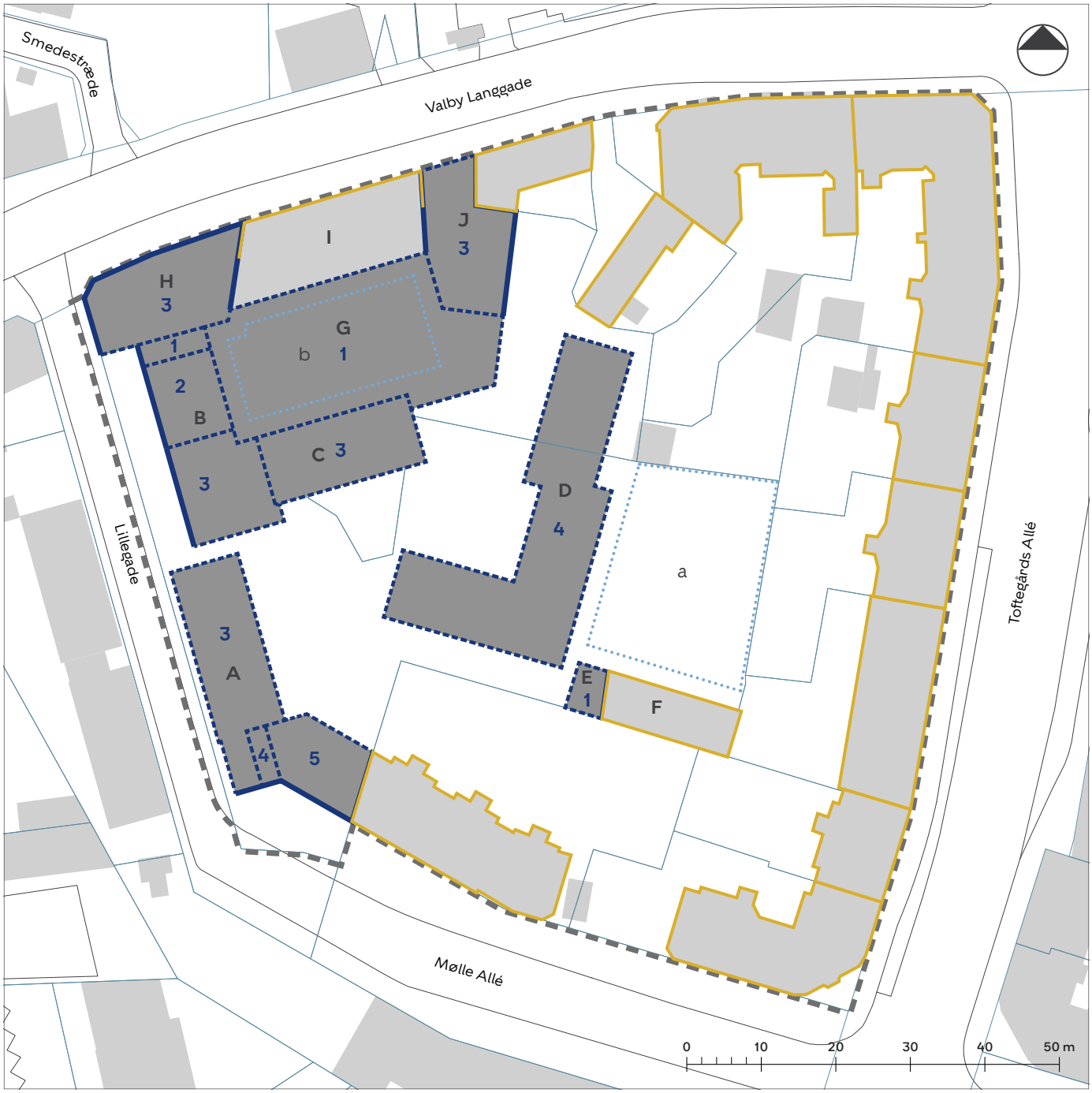
Matrikelskel

Eksisterende bygning

A-J Byggefelt

Eksisterende vejlinje

Tegning 4a • Bebyggelsens omfang og placering



Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant

Afgrænsning af byggefelt

A-J Byggefelt

x Maksimalt etageantal

Bevaringsværdig bygning

Bevaringsværdig facade

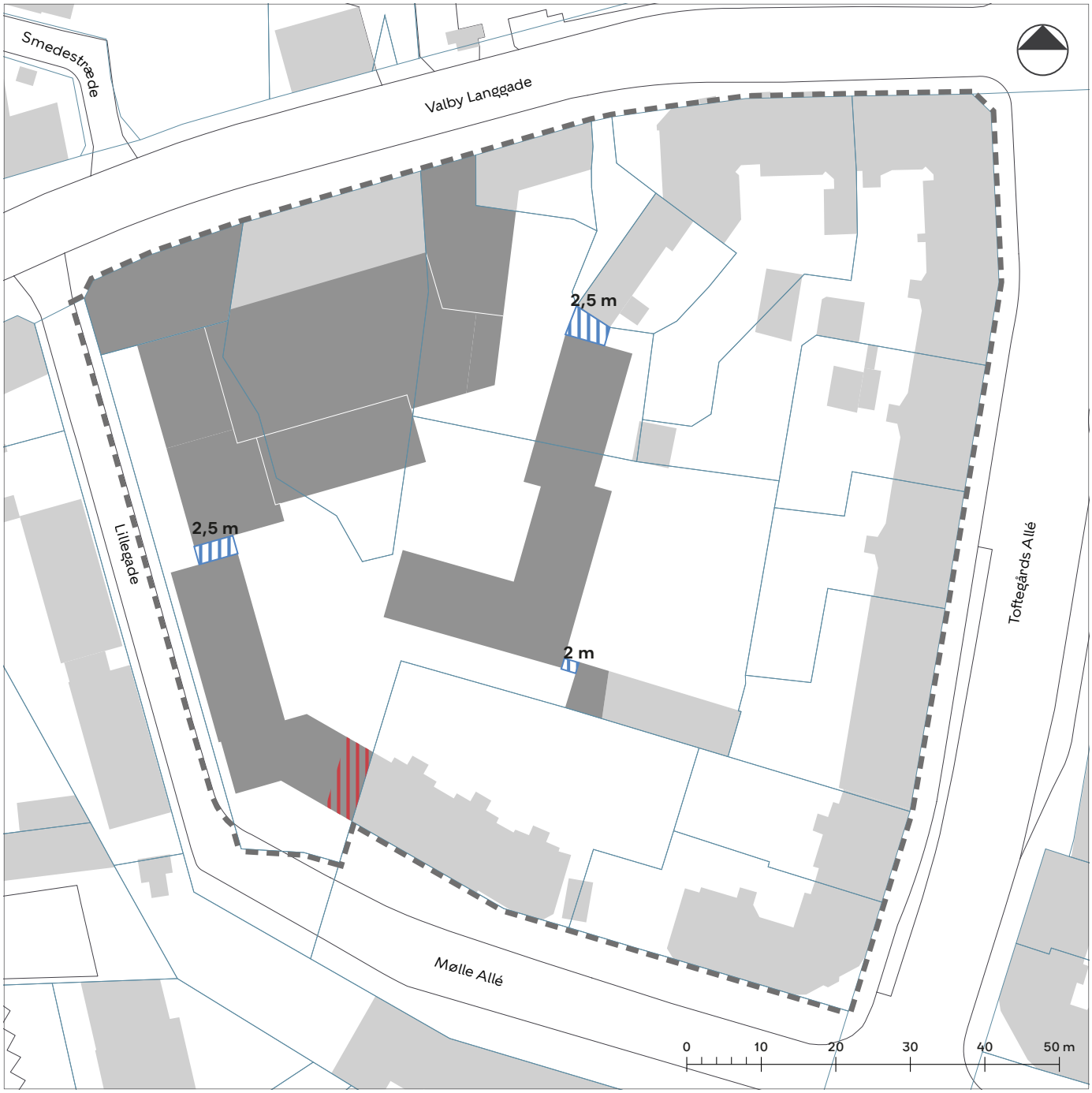
a-b Område, hvor der kan placeres mindre bygninger

Områdeafgrænsning

Matrikelskel

Eksisterende bygning

Tegning 4b • Porte og passager



Område, hvor der skal placeres en port

X m Område, hvor der skal placeres en passage med angivelse af min. bredde

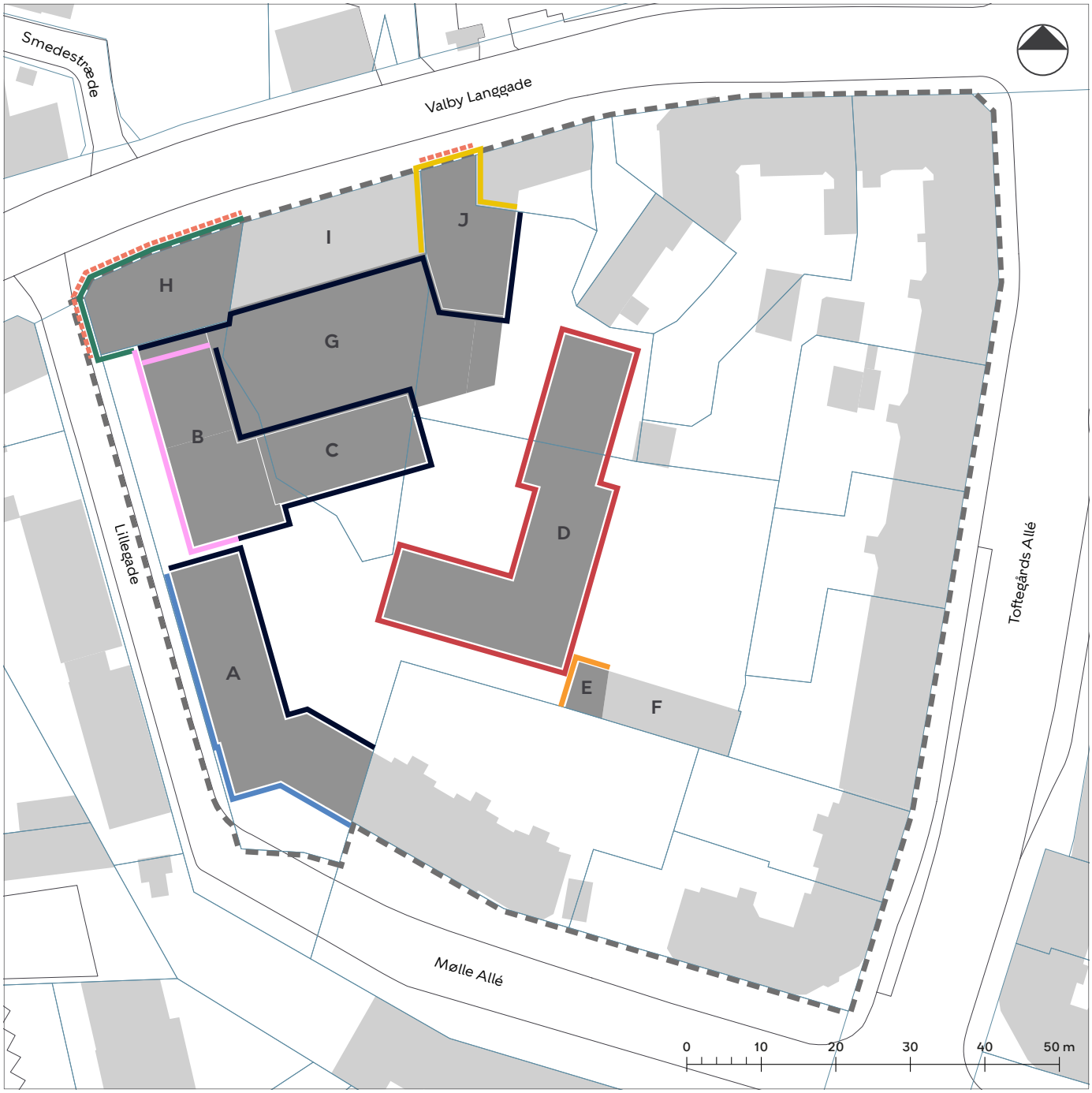
Områdeafgrænsning

Matrikelskel

Eksisterende bygning

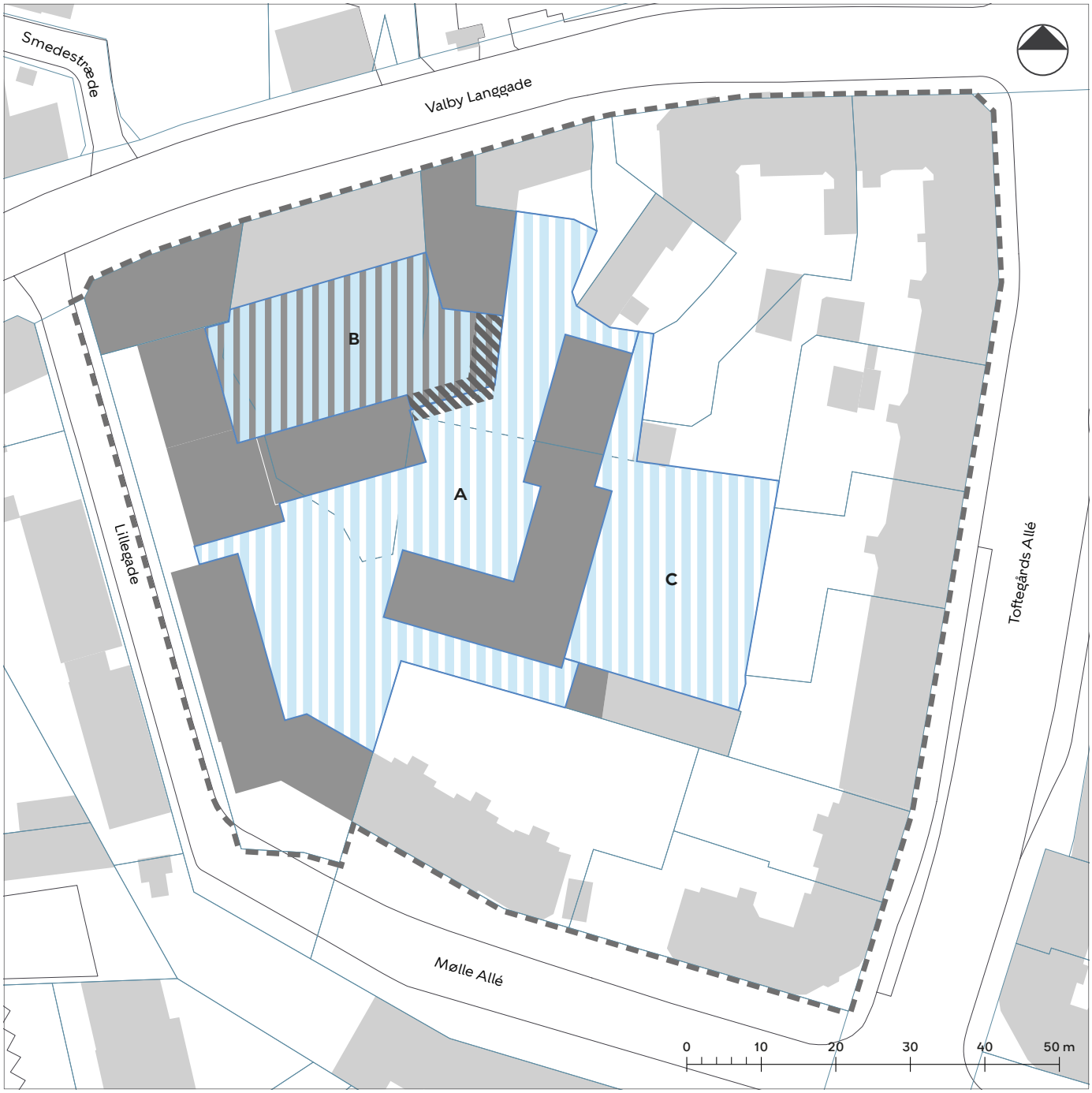
Byggefelt

Tegning 5 • Bebyggelsens ydre fremtræden



- Facade a
- Facade b
- Facade c
- Facade d
- Facade e
- Facade f
- Facade g
- Facadeforløb med gennemsigtigt glas
- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- A-J Byggefelt

Tegning 6a • Byrum



A-C Byrum

Trappe

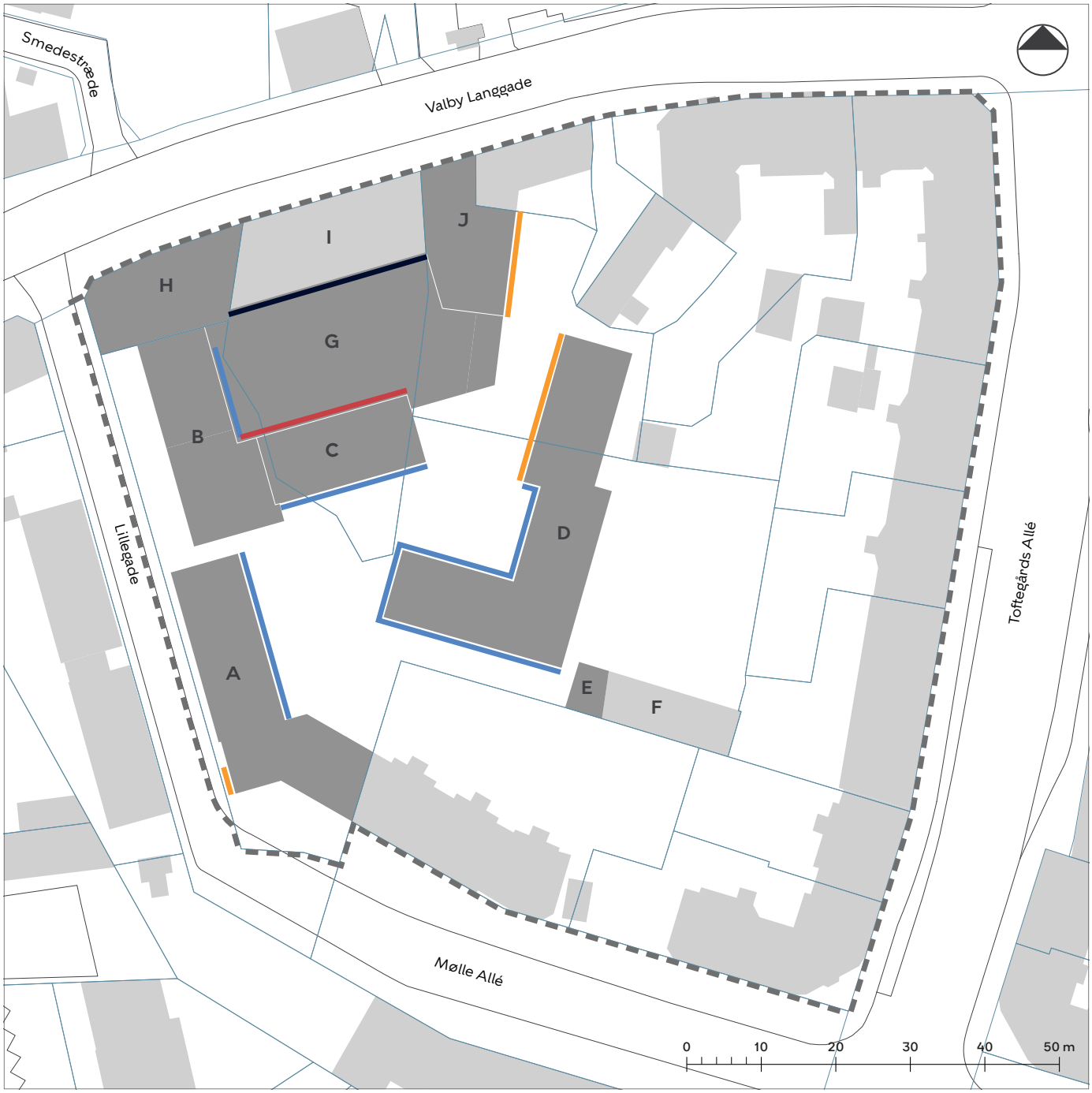
Områdeafgrænsning

Matrikelskel

Eksisterende bygning

Byggefelt

Tegning 6b • Kantzoner



Kantzone a

Kantzone b

Kantzone c

Kantzone d

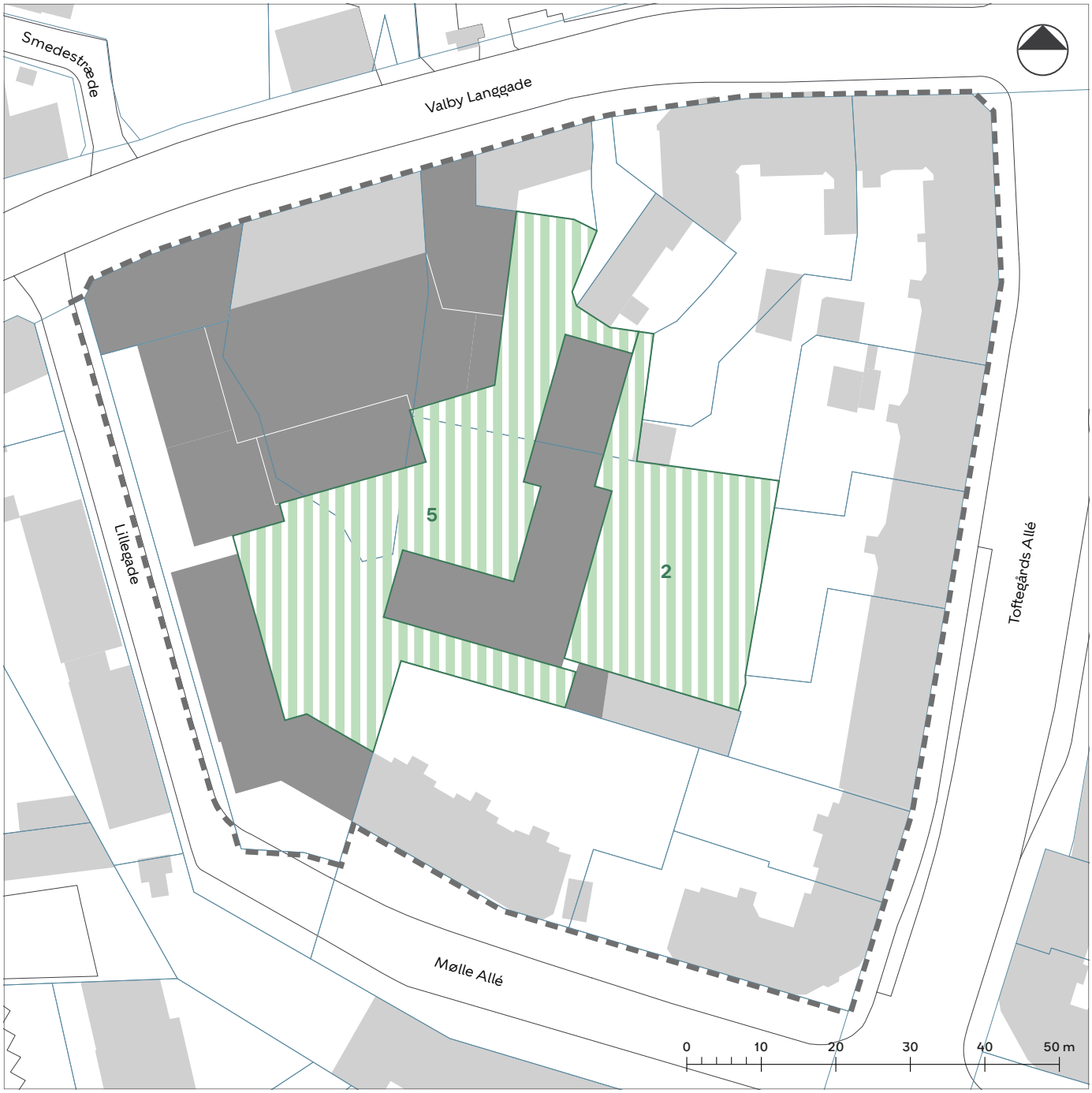
Områdeafgrænsning

Matrikelskel

Eksisterende bygning

A-J Byggefelt

Tegning 6c • Beplantning



Område, hvor der skal plantes min. antal træer

Områdeafgrænsning

Matrikelskel

Eksisterende bygning

Byggefelt

Hvad er en lokalplan

Lokalplan

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

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

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

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

Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Teknik- og Miljøudvalget har den 24. august 2020 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Mølle Allé.

Høringsperioden løber fra den 2. september til den 28. oktober 2020.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

Borgermøde

Københavns Kommune og Valby Lokaludvalg inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget, mandag den 19. oktober 2020 kl. 17-19.

Mødet afholdes i Prøvehallen, lokale Multisalen, Porcelænstorvet 4, 2500 Valby.

Tilmelding nødvendig

Det er nødvendigt at tilmelde sig til borgermødet, da der er begrænset antal pladser, grundet COVID-19.

Tilmelding skal ske senest onsdag den 14. oktober på mail: valbylokaludvalg@okf.kk.dk.

Tilmelding er først gældende efter modtagelse af bekræftelse.

Offentlig høring

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

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Plan, Analyse, Ressourcer og CO_2-reduktion
Postboks 348
1503 København V

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 28. oktober 2020