



DAGSORDEN

for mødet den 10.11.2014, kl. 15:00 i Rådhuset, 1. sal, værelse 51

8. Forslag til tillæg 1 til lokalplan nr. 462 "Grønttorvsområdet" (2014-0186993)



8. Forslag til tillæg 1 til lokalplan nr. 462 "Grønttorvsområdet" (2014-0186993)

Borgerrepræsentationen skal tage stilling til offentliggørelse af forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 462 "Grønttorvsområdet" med tilhørende kommuneplantillæg, der muliggør en byudvikling af den kommunale grund mellem Gammel Køge Landevej, Torveporten og Værkstedsvej i Valby, herefter kaldet "Torveporten Syd".

INDSTILLING OG BESLUTNING

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 462 "Grønttorvsområdet" (bilag 1) godkendes med henblik på offentliggørelse i 8 uger.
2. at der udover den lovpligtige borgerdialog bestående af 8 ugers høring og offentliggørelse på kommunens hjemmeside "Bliv Hørt" afholdes et borgermøde.

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler,

3. at det tilhørende forslag til tillæg til Kommuneplan 2011 (bilag 1) godkendes med henblik på offentliggørelse sammen med lokalplanforslaget i 8 uger.

PROBLEMSTILLING

I 2011 vedtog Borgerrepræsentationen en lokalplan for Grønttorvsområdet i Valby Syd, som bl.a. skaber rammerne for en omdannelse af erhvervsarealer til et blandet byområde med byggeret for op til 80.000 m² boliger og erhverv. De øvrige byggemuligheder på ca. 270.000 m² er fastlagt i en rammelokalplan, hvor opførelse af nybyggeri forudsætter supplerende lokalplan.

Borgerrepræsentationen har den 12. december 2013 tiltrådt, at der kan indgås partnerskabsaftale med et alment boligselskab om 90 boliger på den sydvestlige del af den kommunalt ejede grund "Torveporten Syd". Med aftalen forpligter kommunen sig til at udarbejde det fornødne plangrundlag i form af et lokalplantillæg.

Forvaltningerne har på denne baggrund fundet det hensigtsmæssigt at tilvejebringe et nyt plangrundlag for hele "Torveporten Syd", der i dag bruges til boldbaner med klubhus for Valby Boldklub.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med rammerne i Kommuneplan 2011. Lokalplanen forudsætter derfor vedtagelse af et kommuneplantillæg, hvor området får én ramme og hvor bebyggelsesprocent, friarealer, parkering og fordelingen af boligstørrelser foreslås regnet for området under ét.

LØSNING

Formålet med lokalplantillægget er at muliggøre udvikling af "Torveporten Syd" med boliger og serviceerhverv, samt mulighed for at integrere en op til 1.700 m² stor børneinstitution i bebyggelsen. Området har et grundareal på ca. 24.000 m², eksklusiv tilstødende vejarealer. Langs Gammel Køge Landevej muliggøres en erhvervsbebyggelse med 16.500 m² etageareal med krav om publikumsorienterede serviceerhverv herunder butikker. Den nordvestlige del af området ved Torveporten og Værkstedsvej fastlægges til etageboliger med ca. 10.500 m² etageareal. Her muliggøres

publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen mod Torveporten og en børneinstitution i den indre del af bebyggelsen. I den sydvestlige del af området langs Værkstedsvej muliggøres en tæt-lav bebyggelse med et etageareal på ca. 9.000 m². Ved fuld udbygning er bebyggelsesprocenten 150 for lokalplantillægsområdet under ét.

Bebyggelsesplanen i lokalplantillægget er en mindre justering af bebyggelsesplanen vist i rammelokalplanen.

Lokalplanen fastlægger placering og udformning af bebyggelsen samt friarealer således, at boliger og friarealer beskyttes mod trafikstøj fra Gammel Køge Landevej. En intern vej i området vil betjene hele bebyggelsen og sikre adgang til både erhvervsbebyggelsen, etageboligerne, tæt-lav bebyggelsen samt den eventuelle børneinstitution. Parkeringen ved den tæt-lave bebyggelse anlægges på terræn. Ved etageboligerne samt erhvervsbebyggelsen etableres parkeringen i konstruktion. Parkeringsnormen er i størrelsesordenen og højst 1 p-plads pr. 200 m² etageareal, bortset fra detailhandel, hvor den er 1 pr. 100 m² etageareal. Området bruges i dag som boldbaner og klubhus for Valby Boldklub. Der er i forslag til lokalplan for Valby Idrætspark vist mulighed for re-lokalisering af Valby Boldklubs klubhus. Der er ikke truffet beslutning om erstatningsarealer. En eventuel beslutning om etablering af erstatningsbane vil forudsætte tilvejebringelse af areal og finansiering og vil kunne indgå i en kommende budgetforhandling eller overførelsessag.

Byliv

Byrummene i lokalplanområdet består af en række offentlige og semi-offentlige pladser og gårdrum. I den tæt-lave bebyggelse etableres tre pladser til leg og ophold, og husene vil have fælles gårdrum. I etageboligbebyggelsen etableres et stort fælles gårdrum med nem adgang til både Torveporten og den interne vej. Mod Gammel Køge Landevej vil der være en tilbagetrækning i erhvervsbebyggelsen med en lille plads og en åbning i bygningen, som giver adgang til området. I overensstemmelse med kommuneplanen er friarealkravet om 40 % af boligetagearealet, 10 % af erhvervsetagearealet og 100 % af etagearealet til børneinstitutioner.

Bæredygtighed

Lokalplantillægget fastlægger bestemmelser om bæredygtighed ved krav om laveste energiklasse, ved at alle tage med hældning under 30° skal udføres som grønne tage. Det forventes, at der med udviklingen af Grøntorvsområdet vil blive etableret en fælles kloakledning, til regnvands- og skybrudshåndtering, som Torveporten Syd vil kunne koble sig på.

Forslag til tillæg til Kommuneplan 2011

I forslag til tillæg til Kommuneplan 2011 (bilag 1), foreslås området ændret fra et boligområde samt et bolig- og serviceerhvervsområde (B4* og del af C3*-område) til ét område til boliger og serviceerhverv (C2*-område). C2*-området har en bebyggelsesprocent på 150, et parkeringskrav på 1 pr. 200m² etageareal og en boligandel på mellem 40 og 75 %. Det foreslås endvidere, at de særlige bemærkninger fra rammerne i Kommuneplan 2011 videreføres for den del, der gælder dette område: at bebyggelsen efter bestemmelser i lokalplanen kan opføres i op til 8 etager, dog en bebyggelse i op til 11 etager syd for Torveporten. Der bliver ikke mulighed for øget bebyggelse i forhold til de gældende planer samlet set. Da ændringen i kommuneplanrammerne ikke anses for at være i strid med kommuneplanens hovedprincipper og vurderes som mindre betydende, er en forudgående høring med indkaldelse af ideer og forslag undladt (jf. planlovens § 23 c).

Et nyt forslag til lokalplantillæg 2 til lokalplan 462 for Grøntorvsområdet med tilhørende kommuneplantillæg forventes fremlagt til politisk behandling i december 2014. Dette tillæg omfatter selve Grøntorvet. De to områder, for hhv. tillæg 1 og tillæg 2, har hver deres tids- og procesplaner og fremlægges derfor som to selvstændige plantillæg.

Intern høring

Kommunen har løbende været i dialog med Valby Lokaludvalg og Valby Boldklub, samt følge-

gruppen for Valby Idrætspark. I samarbejde med Valby Boldklub er der i helhedsplan og Forslag til lokalplan for Valby Idrætspark vist mulighed for re-lokalisering af boldklubbens klubhus.

I januar 2014 udsendte Teknik- og Miljøforvaltningen en intern høring vedrørende tillæg 1 til lokalplan 462 Grønttorvsområdet. Tillægget indeholdte på dette tidspunkt udover Torveporten Syd en grund nord for Torveporten. I forhold til Torveporten Syd mener lokaludvalget, at bebyggelsesprocenten for området langs Gammel Køge Landevej ikke bør overstige 185. Herudover bemærker udvalget, at friarealer i Torveporten Syd placeret langs Gammel Køge Landevej ikke egner sig til ophold. Lokaludvalget er positivt indstillet overfor tæt-lav-bebyggelsen.

Forvaltningens bemærkninger

Den tilrettede plan for Torveporten Syd imødekommer kommentarer fra den interne høring fra Valby Lokaludvalg ved at minimere friarealer langs Gammel Køge Landevej og i stedet placere friareal bag ved bebyggelsen. I forhold til bebyggelsesprocenten vil erhvervsbebyggelsen langs Gammel Køge Landevej bevare sin højde på mellem 4-6 etager for at skærme området mod støjgener, og etage-boligbebyggelsen vil trappe ned til 3 etager i den centrale del af lokalplan-tillæggets område. Bebyggelsesprocenten for det samlede område vil være 150, og hermed en lavere udnyttelsesgrad, end der tidligere var muliggjort inden for kommuneplanrammerne.

Miljøvurdering

Teknik- og Miljøforvaltningen udarbejdede en miljøvurdering til lokalplan nr. 462 ”Grønttorvsområdet”. Da plantillæggene kun indeholder mindre ændringer i forhold til lokalplanen, vurderes yderligere indvirkning på miljøet at være minimal, og der er derfor ikke udarbejdet en ny miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Afgørelsen herom vil blive offentliggjort samtidig med lokalplanforslaget.

Borgerdialog

Det indstilles, at der i samarbejde med Valby Lokaludvalg afholdes et borgermøde i høringsperioden.

ØKONOMI

Denne indstilling har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser for kommunen.

Forvaltningerne skønner, at de nye byggeretsgivende områder genererer ca. 500 arbejdspladser med en årlig skattemerindtægt på ca. 6,7 mio. kr. (2012 priser). Skønnet baseres på en fuld udbygning af lokalplanens byggeretsgivende områder.

VIDERE PROCES

Efter politisk behandling sendes planforslagene i høring i 8 uger. Efter offentlighedsfasen vil forvaltningerne gennemgå de modtagne henvendelser og på baggrund heraf udarbejde indstilling om endelig vedtagelse af planforslagene. Denne forventes forelagt Borgerrepræsentationen i maj 2015.

Bjarne Winge

Pernille Andersen

BILAG

[Bilag 1 - Forslag til tillæg til lokalplan nr. 462 med tilhørende forslag til kommuneplantillæg, del I.](#)
[Bilag 1a - Forslag til tillæg til lokalplan nr. 462 med tilhørende forslag til kommuneplantillæg, del II.](#)
[Bilag 2 Faktaark](#)

UDKAST
21.10.2014

GRØNTTORVSOMRÅDET TILLÆG 1

Forslag til tillæg til lokalplan nr.462 med tilhørende forslag til kommuneplantillæg

Borgerrepræsentationen har den XX.XX 2014 vedtaget forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet med tilhørende forslag til kommuneplantillæg. Lokalplanområdet ligger i bydelen Valby.

Offentlig høringsperiode fra den xx. xxxx til den xx. xxxx 2014



Indhold

Redegørelse for tillæg til lokalplanen og kommuneplantillægget 3

Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets baggrund og formål	3
Lokalplantillæggets område og kvarteret.....	4
Byggeønsker	4
Byrum og forbindelser i Valby Syd	5
Lokalplanen og kommuneplantillæggets indhold	5
Trafik	8
Miljøforhold	9

Skyggediagrammer 11

Skyggediagrammer	11
------------------------	----

Lokalplantillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning..... 12

Fingerplan 2013	12
Regional Udviklingsplan 2012	12
Overordnede strategier.....	12
Kommuneplan 2011	12
Trafikstøj	15
Bydelsplan	15
Lokalplaner i kvarteret.....	15
Miljø i byggeri og anlæg	16
Regnvand	16

Tilladelser efter anden lovgivning 17

Affald	17
Jord- og grundvandsforurening	17
Museumsloven	17

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet 19

§ 1. Formål.....	19
§ 2. Område	19
§ 3. Anvendelse.....	19
§ 4. Vejforhold	20
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	21

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	22
§ 7. Ubebyggede arealer, byrum og parkering	24
§ 8. Byrum.....	25
§ 9. Forureningsgener	27
§ 10. Bæredygtighed og regnvand	28
§ 11. Grundejerforening.....	28
§ 12. Matrikulære forhold.....	29
§ 13. Retsvirkninger	29
§ 15. Ophævelse af lokalplanbestemmelser.....	29
Tegning nr. 1.1 - Lokalplanområdets eksisterende forhold.....	31
Tegning nr. 2.1 - Anvendelse	32
Tegning nr. 3.1 - Vej- og stiforhold.....	33
Tegning nr. 4.1 - Bebyggelsesplan	34
Tegning nr. 5.1 - Friarealer	35

Tillæg til Kommuneplan 2011 37

Forslag til Tillæg til Kommuneplan 2011	37
---	----

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg 38

Lokalplan.....	38
Lokalplanforslagets retsvirkninger.....	38
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	38
Kommuneplantillæg	38

Mindretalsudtalelser 39

Mindretalsudtalelser	39
Protokolbemærkninger	39

Praktiske oplysninger Bagsiden

Redegørelse for tillæg til lokalplanen og kommuneplantillægget



Luftfoto af lokalplanområdet med afgrænsning af lokalplan nr. 462 vist med fuld optrukket linje og tillæg nr.1 med stiplede linje.

Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets baggrund og formål

På baggrund af Grønttorvets ønske om at flytte engrosmarkedet til Taastrup vedtog Borgerrepræsentationen i 2011 lokalplan nr. 462 for Grønttorvsområdet, inklusive den kommunale ejendom syd for Torveporten, der er anlagt med boldbaner og et klubhus for Valby Boldklub.

I forbindelse med udbud til prækvalifikation af almene boligprojekter har Københavns Kommune har modtaget en ansøgning om opførelse af en boligbebyggelse med 90 gårdhavehuse på den sydvestlige del af grunden. På mødet den 12. december 2013 gav Borgerrepræsentationen bemyndigelse til at indgå en partnerskabsaftale med SAB ved KAB om projektet. Efterfølgende er projektet videreudviklet og indeholder nu 84 boliger.

Lokalplan nr. 462 er en rammelokalplan bl.a. for den kommunale ejendom, og realisering af byggeønsket udløser derfor krav om tillæg til lokalplanen. Det indstilles, at tillægget omfatter hele ejendommen med byggeretsgivende bestemmelser, selvom der ikke er aktuelle byggeønsker på den øvrige del. Hermed sikres der sammenhæng med hensyn til placering og udformning af bebyggelse,

adgangsforhold, friarealer og forebyggelse af forureningsgener.

Området bruges i dag som boldbaner og klubhus for Valby Boldklub. Der er i forslag til lokalplan for Valby Idrætspark vist mulighed for relokalisering af Valby Boldklubs klubhus i idrætsparken. Der er ikke truffet beslutning om erstatningsarealer for boldbanerne. En eventuel beslutning om etablering af erstatningsbaner vil forudsætte tilvejebringelse af areal og finansiering og vil kunne indgå i en kommende budgetforhandling eller overførelsessag.

Lokalplantillægget skal muliggøre, at byomdannelsesområdet mellem Gammel Køge Landevej, Torveporten og Værkstedsvej kan omdannes til et tæt byområde med en blanding af boliger og erhverv.

Området vil fremover kunne tilbyde:

- Boliger i forskellige typer og størrelser, som understøtter en blandet beboersammensætning.
- Nye kontorer og erhverv som bidrager til aktivering af Gammel Køge Landevej.

- Varierede byrum og kantzoner samt gode forbindelser til omgivelserne - også til det kommende byområde på Grønttorvet.

Der skal i udviklingen af området tages særligt hensyn til sammenhæng med de tilstødende områder, udnyttelse af stationsnærheden, attraktive og trygge byrum samt fokus på bæredygtige løsninger.

Lokalplantillæggets område og kvarteret

Det samlede område omfattet af lokalplan nr. 462 har inkl. Torveporten Syd et areal på ca. 320.000 m².

Området for lokalplantillægget er på ca. 27.000 m².

Lokalplantillæggets område afgrænses mod øst af Gammel Køge Landevej. På den anden side af vejen ligger Ny Ellebjerg-området og Poppelstykket, der, ligesom Grønttorvsområdet, er under omdannelse fra industri til blandet bykvarter.

Nord for lokalplantillæggets område ligger Torveporten, som sammen med Følager danner et centralt element i byudviklingen i Valby Syd, og skal ombygges til butiksstrøg, der forbinder Grønttorvsområdet og Ny Ellebjerg-området på tværs af Gammel Køge Landevej. Lokalplantillæggets område afgrænses mod syd af bebyggelsen Elleparken, der, udover et butiksstrøg, hovedsageligt indeholder almene boliger. Mod vest afgrænses lokalplantillæggets område af Værkstedsvej og Håndværkerbyen, en karakteristisk bebyggelse fra 50'erne og 60'erne. Den lille indu-

Fakta

Grundareal (inkl. intern vej)	24.000 m ²
Kælder	3.800 m ²
Fodaftryk	10.000 m ²
Samlet bruttoetageareal (eks. kælder)	36.000 m ²
Bebyggelsespct.	150%

strienklave har arkitektoniske kvaliteter og huser i dag mindre virksomheder som et af de 13 områder, der er i Kommuneplan 2011 er udpeget til kreative erhverv.

Byggeønsker

KAB har i samarbejde med Domus arkitekter udviklet et projekt som omhandler 84 gårdhavehuse ved Værkstedsvej, overfor Håndværkerbyen. Husene tager udgangspunkt i Håndværkerbyens bygninger med shedtag og mørke farver i facaden, og byggefeltene er placeret ud fra Håndværkerbyens bebyggelsesstruktur, som skaber smalle og intime rum mellem husene. I gaderummene er der kantzoner til ophold og cykelparkering, og mindre pladsdannelser med ophold og funktioner for områdets beboere. I byggefeltene er husene placeret som rækkehuse i 2-3 etager med gårdrum, som deles mellem 4 enheder.

Planen for det øvrige område er udarbejdet med udgangspunkt i forslaget til den almene bebyggelse samt bebyggelsesstrukturen som er angivet i lokalplan nr. 462. På



Kort der viser Det Sydlige Valby, og de udviklings områder der er under udvikling

hjørnet af Torveporten og Værkstedsvej placeres en etagebebyggelse og langs Gammel Køge Landevej en randbebyggelse som beskytter resten af området mod trafikstøj. Der etableres herudover en fælles vej, som betjener hele lokalplantillæggets område.

Den oprindelige plan er justeret for at give mere plads til friarealer, for at skabe mere rationelle bebyggelsestyper, samt for at skabe en skalamæssig overgang til den tætlave almene bebyggelse.

Byrum og forbindelser i Valby Syd

Valby er præget af store trafikårer og udstrakte industriområder. De store industriområder har haft væsentlig betydning for Valbys erhvervsliv og beboere og har influeret på byudviklingen ikke kun lokalt, men for hele København.

Disse industriområder er i dag næsten alle under omdannelse til integrerede byområder, og her ligger en mulighed for at sikre bedre sammenhænge. Trafikårerne er under udbygning bl.a. med København-Ringstedbanen. Risikoen for, at den allerede gældende barriereeffekt forstærkes, er stor. Derfor gælder det om at indtænke stiforbindelser i anlæggene.

I 2011 blev der igangsat en analyse – ”Byrum og Forbindelser i Valby Syd”, der havde som formål at kortlægge potentialer for at sikre sammenhænge mellem de store byudviklingsområder og de eksisterende kvarterer. Den fremtidige planlægning skal sikre overgange mellem lokalplanområderne og deres omgivelser. Det skal prioriteres at skabe flere og mere indbydende bro- og tunnelforbindelser, og der er desuden foreslået stitunneler under Køge Bugt-banen. Desuden skal hegn saneres, og uhenigtsmæssige barrierer fjernes, blandt andet for at sikre bedre forbindelser igennem Valby, samt skabe mangfoldige byrum, der beriger byen og giver mulighed for, at alle kan deltage i hverdagens byliv.

Lokalplanen og kommuneplantillæggets indhold

Valby forventes at vokse med næsten 12.000 indbyggere frem til år 2029. I fremtiden bliver Valbys tidligere industriområder nye attraktive bykvarterer til den voksende københavnske befolkning. Industrien og engroshandelen forsvinder, og Grønttorvet rykker til Høje Taastrup, og i stedet flytter københavnernes ind i et blandet udbud af boliger.

Siden Grønttorvet i Valby blev taget i brug i 1958, er storbyen rykket længere ud og omkranser nu torvegrunden. Samtidig har Grønttorvet brug for udvidelsesmuligheder, der vanskeligt kan tilgodeses. Torvet har derfor besluttet at etablere sig i et nyt og moderne torv i Høje Taastrup og ønsker at afhænde grunden i Valby til investorer.



Håndværkerbyen



Bekkersgård Vænges butikscenter



Krydset ved Torveporten og Gammel Køge Landevej



Boldbanen syd for Torveporten

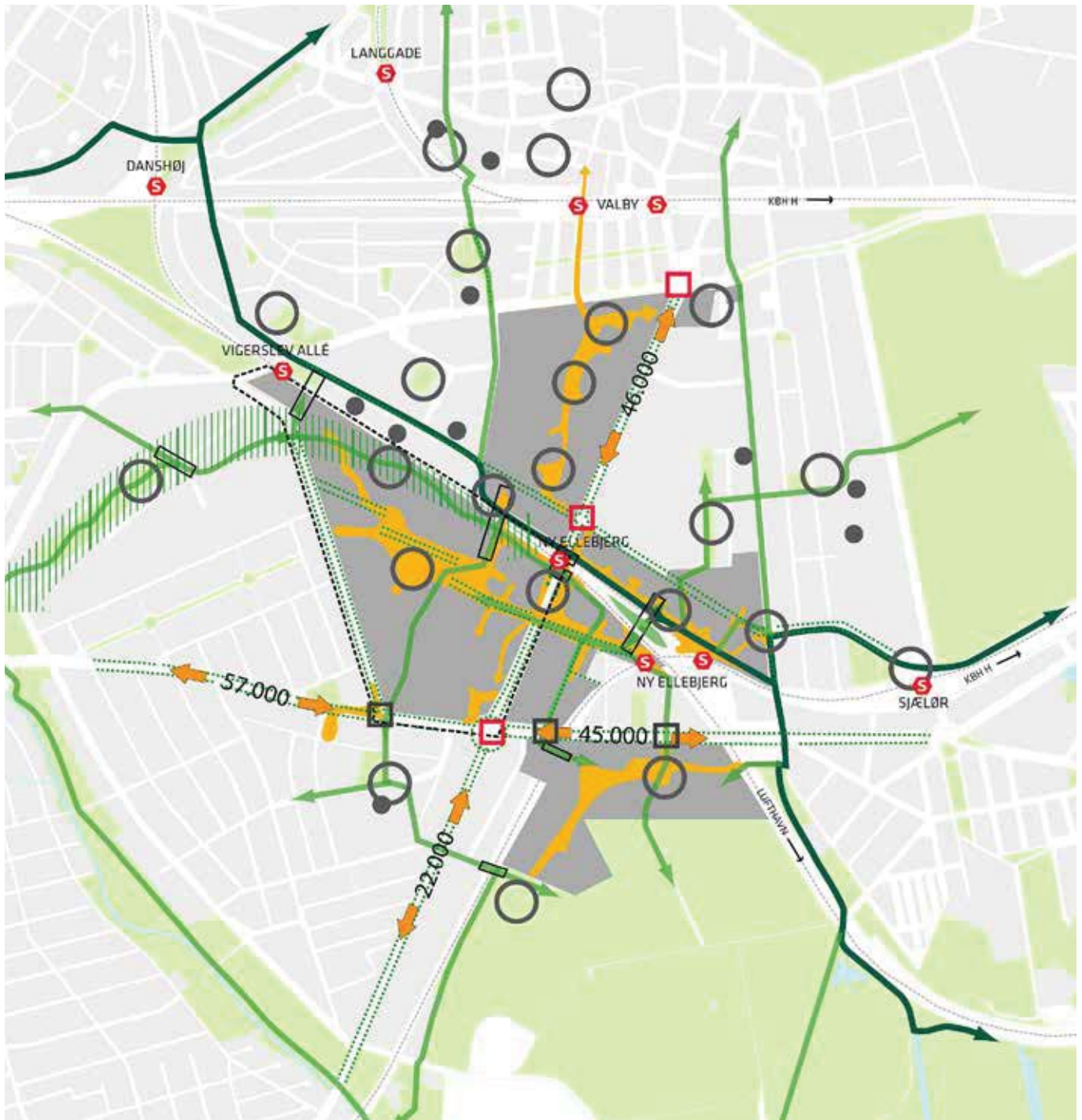

















Illustration fra Byrum og forbindelser i Valby Syd.
 Illustrationen viser et mulig scenarie for udviklingen af byudviklingsområderne i bydelen med fokus på stærke byrumsmæssige forbindelser.

- | | | | | | |
|---|---|---|---|---|----------------------------------|
|  | Planer for omdannelse i sydlige Valby |  | Grønne gaderum giver karakter langs trafikårer og strøg |  | 45.000 Fremtidig trafik (ADT) |
|  | Fodgængerstrøg med sekvenser af pladser, opholds- og aktivitetsområder samt evt. handel og kultur |  | Ny principiel grøn kile der forbinder til Vigerslevparken |  | Signalreguleret kryds |
|  | Grønne cykelruter |  | Eksisterende parker og grønne områder |  | Stationsadgang |
|  | Hovedforbindelser for fodgængere og cyklister |  | Grænse for lokalplan "Grønttorvsområdet" |  | Fremtidigt signalreguleret kryds |
|  | Vigtige nye broer /tunneler på tværs af jernbaner | | | | |
|  | Skoler | | | | |
|  | Aktivitet / mødested | | | | |

Omdannelsen af Grønttorvsområdet vil binde Valby Syd bedre sammen. Københavns Kommune ønsker, at Grønttorvsområdet omdannes til et tæt og funktionsblandet område, bl.a. begrundet i den stationsnære beliggenhed.

Udviklingen af Torveporten Syd vil være et af de første skridt i udviklingen af det nye bykvarter, og Torveporten vil i fremtiden være en af adgangsvejene ind i det nye område.

Anvendelse

Formålet med planerne er at udvikle området til et attraktivt område med boliger og serviceerhverv, herunder mulighed for butikker i bebyggelsen langs Torveporten samt mulighed for at integrere en op til 1.700 m² stor børneinstitution i bebyggelsen.

Området har et grundareal på ca. 24.000 m², eksklusive tilstødende vejarealer. Langs Gammel Køge Landevej fastlægges området til en erhvervsbebyggelse med ca. 17.000 m² etageareal med krav om publikumsorienterede serviceerhverv, herunder butikker langs en del af Gammel Køge Landevej og Torveporten. Den nordvestlige del af området ved Torveporten og Værkstedsvej fastlægges til en etageboligbebyggelse med ca. 10.000 m² etageareal. Her kan der være publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen mod Torveporten, og der kan indrettes en børneinstitution i den indre del af bebyggelsen. I den sydvestlige del af området langs Værkstedsvej fastlægges der en gårdhavehusbebyggelse med et etageareal på ca. 9.000 m². Ved fuld udbygning har bebyggelsen for det samlede område et etageareal på 36.000 m², svarende til en bebyggelsesprocent på 150 inkl. intern vej i området. Bebyggelsesprocenten gælder for lokalplantillægsområdet under ét.



Illustrationsplan af lokalplantillæggets område

Lokalplantillægget fastlægger placering og udformning af bebyggelsen samt friarealer således, at boliger og friarealer beskyttes mod trafikstøj fra Gammel Køge Landevej. Én intern vej i området vil betjene hele bebyggelsen, og sikre adgang til både erhvervsbebyggelsen, etageboliger, en eventuel børneinstitution og det tæt lave boligbyggeri uden at krydse interne stier i området.



Visualisering af tæt-lav bebyggelsen. Illustration: Domus Arkitekter

Parkering foregår dels på terræn dels i konstruktion. Parkeringen ved den tæt lave bebyggelse anlægges på terræn. Ved etageboligerne samt erhvervsbebyggelsen langs Gammel Køge Landevej etableres parkeringen i konstruktion. Parkeringsnormen er i størrelsesordenen og højst 1 p-plads pr. 200 m² etageareal, bortset for detailhandel, hvor den er 1 pr. 100 m² etageareal.

Bebyggelse, byrum og byliv

Byrummene i lokalplantillægget er placeret, så de er nemme at komme til for områdets brugere, og er beskyttede mod vind og støj. Bebyggelsen er disponeret, så der er gode solforhold i de fælles friarealer.

Bebyggelsen i Torveporten Syd skal leve op til tre overordnede principper:

- At understøtte adgangsvejen til Grøntorvsområdet med en levende facade mod Torveporten.
- At skabe en skalamæssig overgang til Håndværkerbyen, som ligger vest for lokalplantillæggets område.
- At danne en attraktiv og åben facade mod Gammel Køge Landevej, og samtidigt skærme resten af bebyggelsen mod støj.

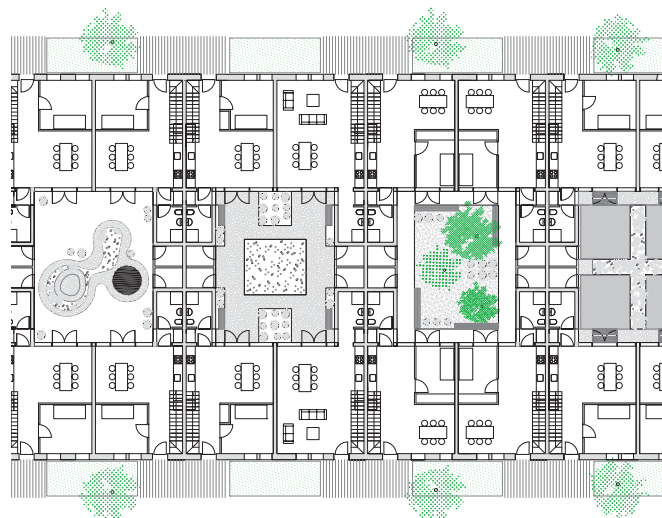
Bæredygtighedsvurdering

Udnyttelse af stationsnærheden samt bestemmelser om lavenergi og om opsamling og genbrug af regnvand er de vigtigste elementer i krav, der skal tilgodeses ønsket om bæredygtighed. Andre elementer er prioritering af fodgængere og cyklister ved krav til vej- og stinettet samt krav om bevaring og nyplantning af træer og anden beplantning, om begrønning af tage og om udformning af facader og tage med henblik på mulighed for at udnytte solenergi.

Tillæg til Kommuneplan 2011

Den ønskede disponering af området er ikke i overensstemmelse med rammerne i Kommuneplan 2011. Der er derfor udarbejdet et forslag til et tillæg til Kommuneplan 2011 for bl.a. ændring i rammen og rammeafgrænsning. Se uddybning og kort i afsnittet Kommuneplan 2011 s. 10, samt selve forslaget til kommuneplantillæg i afsnittet Forslag til tillæg til Kommuneplan 2011 s. 12.

Ud over, hvad der er beskrevet i afsnittet "Tillæg til Kommuneplan 2011", forventes et nyt forslag til lokalplan (Tillæg 2 til lokalplan 462 for Grøntorvsområdet) med tilhørende kommuneplantillæg fremlagt til politisk behandling. De to områder, har hver deres tids- og procesplaner og fremlægges derfor som to selvstændige plantillæg.



Typisk stueplan. Tæt-lav bebyggelsen.
Illustration: Domus Arkitekter

Nærværende plan, Tillæg 1 til Lokalplan 462 for Grøntorvsområdet, der stort set bare justerer og præciserer den gældende rammelokalplan for Grøntorvsområdet til en byggeretsgivende plan. I følge Kommuneplanens rækkefølgeplan kan området udvikles i perioden 2011-2014. I Tillæg 2 til lokalplan 462 for Grøntorvsområdet, som forventes forlagt som forslag for udvalgene og Borgerrepræsentation ved årsskiftet, forslås der byggeretsgivende bestemmelse som ændrer områdets anvendelse og bebyggelsesstruktur.

Der vil i den anledning, hvis forslag til tillæg 2 til lokalplan 462 for Grøntorvsområdet, er godkendt politisk, ligge to kommuneplantillæg på samme kommuneplanramme.

Trafik

Beliggenheden ved Gammel Køge Landevej som hovedfærdselsåren, der binder det centrale og det sydlige Valby sammen, og sammenhængen på tværs til de nye byudviklingsområder F.L. Smidth, Poppelstykket og Ny Ellebjergområdet er særligt vigtige. Dette understreges ved krav til bebyggelse, vejanlæg og friarealer langs vejen.

Gammel Køge Landevejs status som fordelingsgade vil ikke blive ændret. I 2007 var den gennemsnitlige hverdagsdøgnetrafik ud for lokalplanområdet ca. 25.000 køretøjer. I et byudviklingsperspektiv på 10-15 år forventes trafikken at stige til ca. 42.000. Denne stigning er både forårsaget af byudviklingen i Valby og den generelle trafikudvikling. Dette forudsætter en 4-sporet vej på



Opstalt. Tæt-lav bebyggelsen. Illustration: Domus Arkitekter

hele strækningen. Der er tilstrækkelig bredde til 4 spor, fortove, cykelstier og på visse strækninger også træbeplantning.

Folketinget besluttede den 18. maj 2010 at anlægge en jernbane mellem København og Ringsted med stop på bl.a. Ny Ellebjerg Station. Banen følger fra Ny Ellebjerg Station mod vest den nuværende Ringbane og drejer herfra mod syd kort før Vigerslev Allé Station. Efter krydsning af Retortvej forløber Ringstedbanen gennem det grønne område ved Kulbanevej i et højt liggende tunnel.

Folketinget besluttede i marts 2014 en lov om projektering af nyanlæg og hastighedsopgraderinger af en række jernbanestrækninger på hovedbanen og regionalbanerne, herunder en niveaufri skæring mellem Øresundsbanen og den nye jernbane København-Ringsted vest for Ny Ellebjerg Station.

Endvidere blev med metroatfalten i 2014 besluttet, at anlægge en ny metrolinje mellem hovedbanen over Sydhavnen til Ny Ellebjerg Station. Metrolinjen forventes at åbne i 2023.

Med den kommende metrolinje vil Ny Ellebjerg Station blive et nyt, stærkt knudepunkt med omstigning mellem metro, S-tog og fjern- og regionaltogstrafikken, og dette vil øge kapaciteten, attraktiviteten og tilgængeligheden i hovedstadens kollektive transportsystem.

Perroner ved de netop ibrugtagne nye hovedspor for regional- og fjerntog giver omstigningsmulighed på Ny Ellebjerg til regionaltog på Vestbanen, til/fra København H ad de nye hovedspor. Herudover vil fra 2018, når den nye København-Ringsted-bane ibrugtages, samtlige regional- og fjerntog på den nye strækning komme til at passere Ny Ellebjerg. Det er endvidere besluttet fremtidigt at anlægge perroner til Øresundsforbindelsen, der også i dag passerer Ny Ellebjerg Station.

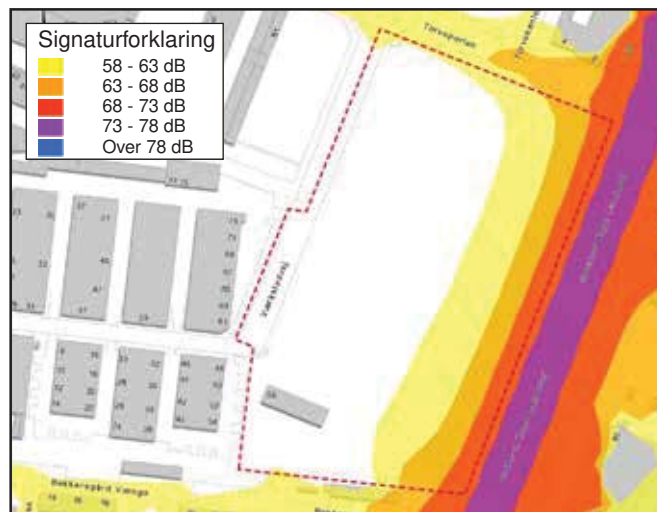
Miljøforhold

VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være til skade for miljøet, og de anses dermed ikke at være omfattet af VVM-bestemmelserne (bek. nr. 1510 af 15. december 2010).

MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Forvaltningen udarbejdede en miljøvurdering til lokalplan nr. 462 "Grønttorvs-området". Da plantillæggene kun



Støj målt 1,5m højde i lokalplantillæggets område

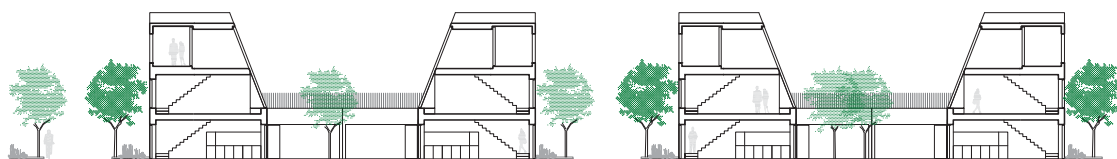
indeholder mindre ændringer i forhold til lokalplanen, vurderes yderligere indvirkning på miljøet at være minimal. Der foretages derfor ikke en miljøvurdering. Afgørelsen herom er offentliggjort samtidig med planforslagene.

Regnvand

I forbindelse med byudviklingen af Grønttorvsområdet skal udviklingsområderne, herunder tillægsområdet separatkloakeres i henhold til Tillæg 3 til Spildevandsplan 2008. Fremtidigt forventes det, at der bliver etableres en fælles kloakledning, som Torveporten Syd vil kunne koble sig på. I størst mulige omfang skal regnvand forsinkes på grunden.

Trafikstøj

Trafikstøjniveauet langs Gammel Køge Landevej ligger over Lden 68 dB i 1½ og 4 meters højde. Det planlagte erhvervsbyggeri langs Gammel Køge Landevej vil udgøre en væsentlig afskærmning af de bagved liggende friarealer og bebyggelse. Hvis ikke erhvervsbebyggelsen opføres før boligbebyggelsen, vil både etageboligbebyggelsen og gårdhavebebyggelsen stadig kunne opføres uden særlig støjdæmpende foranstaltninger. Der vil dog skulle foretages afskærmning af de tilhørende friarealer for at overholde de gældende støjkrav (under 58 dB på opholdsarealer)



Tværsnit. Tæt-lav bebyggelsen. Illustration: Domus Arkitekter

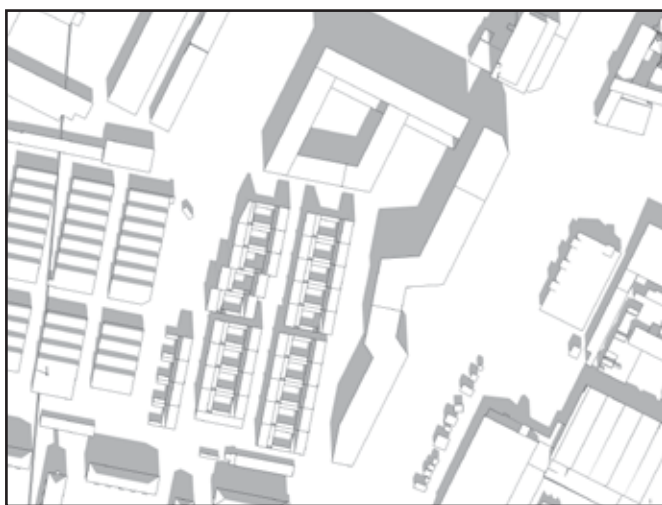
Skyggediagrammer



21. marts kl. 9



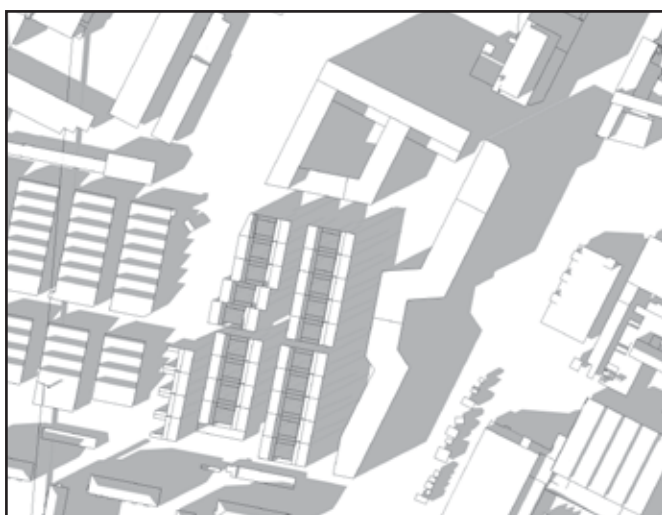
21. juni kl. 9



21. marts kl. 12



21. juni kl. 12



21. marts kl. 16



21. juni kl. 16

Skyggediagrammer

Bebyggelsen på Torveporten Syd er placeret, så der skabes solrige byrum og gode dagslysforhold i bebyggelsen. Det centralt placerede friareal og gårdrummet i etagebebyggelsen, samt de mindre pladser i gårdhavehusbebyggelsen har gode solforhold året rundt.

Som det fremgår af sollys-diagrammerne vil dele af pladserne ligge i skygge i de tidligste morgentimer og sidst på dagen.

Den sydlige del af etagebebyggelsen er sænket mod syd, så der er flere soltimer i gården.

Lokalplantillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Fingerplan 2013

Ifølge Fingerplan 2013, der er Miljøministeriets landsplan-direktiv for planlægning i hovedstadsområdet, skal stationsnære område udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. Byfunktioner, der på grund af arealudnyttelse, størrelse eller besøgs mønstre har en intensiv karakter skal placeres inden for de stationsnære områder. Størstedelen af Torveports-området ligger inden for denne afstand fra Ny Ellebjerg Station, der er udpeget som knudepunktstation, og fra Vigerslev station. Ved knudepunktstationer skal det tilstræbes, at byggemulighederne forbeholdes regionale funktioner, herunder kontorehverv og detailhandel. Forslag til tillægget til lokalplan er i overensstemmelse med Fingerplan 2013. Med beslutning om anlæg af metro til Ny Ellebjerg Station bliver bydelen endvidere koblet til metrosystemet og derved resten af byen via de allerede opførte metrolinjer og Citymetroringen. Metroen forventes åbnet i 2023.

Regional Udviklingsplan 2012

Regionsrådet vedtog i september 2012 den regionale udviklingsplan. Den regionale udviklingsplan er en vision for hovedstadsregionens udvikling de kommende år inden for trafik, uddannelse, klima og erhverv. Regionens konkurrence- og tiltrækningskraft skal øges, alle talenter skal i spil, hvis regionens borgere skal have de kompetencer, der er efterspurgt på arbejdsmarkedet i dag og fremover. Endvidere skal regionen sikres mod oversvømmelser og hedeølger og nedbringe udslippet af CO₂. Forslag til tillægget til lokalplan er i overensstemmelse med Den Regionale Udviklingsplan 2012.

Overordnede strategier

Lokalplanen set i forhold til mål og værdier i planlægningen

Borgerrepræsentationen har i 2009 vedtaget: "Metropol for mennesker" og "Arkitekturby København", der beskriver kommunens målsætninger for udviklingen af et vel-fungerende byliv og byens arkitektur. I det efterfølgende vurderes det, hvorledes lokalplanen kan bidrage til disse værdier og målsætninger. Den samlede vurdering er, at lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommunens mål og værdier.

Byen for alle / Metropol for mennesker

Områdets nye byrum indgår i et varieret udbud af of-fentlige byrum, hvor der er plads til såvel støjende som mere stille aktiviteter. I udformningen af byrummene og i anvendelsen af specielt stueetagerne lægges vægt på

at fremme tryghed og tilgodese de forskellige behov, som beboere, brugere og øvrige besøgende har.

Arkitekturby København

Københavns Kommunes arkitekturpolitik sigter mod at fremme byens egenart, byrum og urbane landskaber, bæredygtigt byggeri samt arkitektonisk kvalitet. Der er arbejdet med bebyggelsens arkitektoniske kvalitet og egenart herunder skala, proportionering og sammenhæng mellem bebyggelsen (det lodrette niveau) og byrummene (det vandrette niveau).

Kommuneplan 2011

Med udgangspunkt i områdets samlede udvikling er der til Kommuneplan 2011 indarbejdet nye rammer for området. Området er udpeget som et lavenergiområde som B4-område til boligformål, og som C3-område til blandet boliger og serviceerhverv.

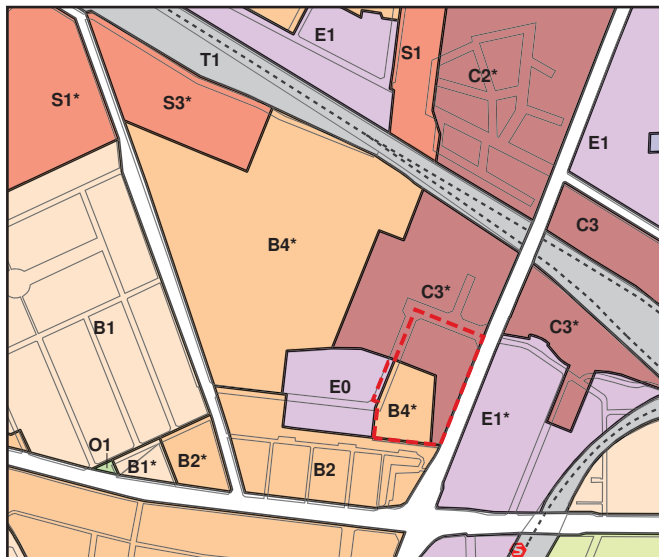
Byomdannelsesområdet Grønttorvet: Område omkring Grønttorvet er udlagt til byomdannelsesområde efter planlovens bestemmelser herom.

B4-området kan bebygges med en bebyggelsesprocent på op til 130 og med en maksimal bygningshøjde på 22 m. Friarealprocenten for boliger skal være mindst 50 og for erhverv mindst 10.





C3-området kan bebygges med en bebyggelsesprocent på op til 185 og med en maksimal bygningshøjde på 24 m. Friarealprocenten for boliger skal være mindst 30 og for erhverv mindst 10.

For C3-området, der også omfatter området nord for Torveporten, gælder endvidere følgende særlige bestemmelser, der supplerer eller erstatter de standardiserede rammer: Boligandelen skal udgøre mindst 25 procent af etagearealet. Bebyggelsen kan efter bestemmelser i lokalplan opføres i op til 8 etager, dog i op til 90 m's højde i ét højhus mod banen og en bebyggelse i op til 11 etager syd for Torveporten.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med rammerne i Kommuneplan 2011. Planen forudsætter derfor vedtagelse af et kommuneplantillæg, hvor bl.a. friarealer, parkering og fordelingen af boligstørrelser kan regnes for området under ét samt hvor afgrænsningen justeres i forhold til vej og skel.



Rammer i kommuneplan 2011

	Boliger (1-2 etager)
	Boliger (3-6 etager)
	Boliger og serviceerhverv
	Serviceerhverv
	Blandet erhverv
	Industri
	Tekniske anlæg
	Institutioner og fritidsområder

Parkering

I B4-området skal parkeringsdækningen være mindst 1 plads pr. 200 m² etageareal og højst 1 pr. 100 m² etageareal. I C3-området må parkeringsdækningen ikke overstige 1 plads pr. 200 m² etageareal, dog 1 plads pr. 100 m² etageareal i forbindelse med byggeri til butiksformål.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med rammerne i Kommuneplan 2011 og lokalplanforslaget forudsætter derfor en ændret kommuneplanramme.

Detailhandel i Kommuneplan 2011

Området omkring Gammel Køge Landevej, Torveporten og Følager er i Kommuneplan 2011 udlagt som bymidte i henhold til bestemmelserne om detailhandel.

Bymidten Gammel Køge Landevej

Lokalplanområdet er en del af bymidten Gl. Køge Landevej. Område "a" kan udvides som beskrevet nedenfor:

Torveportens syd (a)

2.000 m² i større udvalgswarebutikker og 4.000 m² i daglig- og udvalgswarebutikker. Ovenstående detailhandelsrammer er eksklusive tomme butikslokaler og tilladt butiksbyggeri den 10. december 2009.

Med hensyn til butiksstørrelser skal arealet i større udvalgswarebutikker være mellem 500 og 2.000 m². Arealet i dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.500 m² og 500 m².

Det skal bemærkes, at detailhandelsrammen også omfatter et område nord for Torveportens syd.

Der ændres ikke i kommuneplanens detailhandelsramme for området.

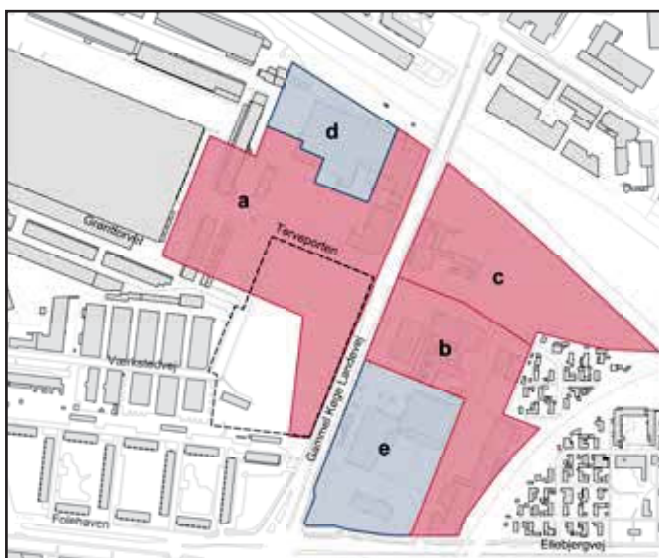
Rækkefølgeplan i Kommuneplan 2011

Lokalplanområdet kan i henhold til Kommuneplanens rækkefølgeplan udvikles i 1. del af planperioden 2011 - 2014. Rækkefølgeplanen ændres ikke med Kommuneplan-tillægget.



Forslag til tillæg til Kommuneplan 2011

Rammerne i kommuneplanen foreslås justeret som vist på nedenstående kort.

Af hensyn til mulighed for fordeling af boligernes differentierede størrelser og udnyttelse af parkering på terræn såvel som i konstruktion foreslås området (B4- og del af C3-området) samlet ændret til ét C2-område til boliger og serviceerhverv med en samlet bebyggelsesprocent på 150 og en boligandel på mellem 40 og 75 %.



Bymidten Gl. Køge Landevej, Detailhandel i Kommuneplan 2011

	Særligt pladskrævende varer
	Bymidte

Det foreslås at bebyggelsesprocent, parkering, friarealer og fordeling af boligstørrelser kan regnes for området under ét.

Følgende særlige bemærkninger til kommuneplanrammens generelle bestemmelser foreslås ændret med kommuneplantillægget:

C2*: Boligandelen skal udgøre mellem 40 og 75 procent af etagearealet. Bebyggelsen kan efter bestemmelser i lokalplan opføres i op til 8 etager, dog en bebyggelse i op til 11 etager syd for Torveporten. Bebyggelsesprocent, parkering, friarealer og fordeling af boligstørrelser kan regnes for området under ét.

Ændringen medfører ikke øget byggemulighed, samlet set, i lokalplanområdet.

C3*: Boligandelen skal udgøre mindst 25 procent af etagearealet. Bebyggelsen kan efter bestemmelser i lokalplan opføres i op til 8 etager, dog i op til 90 m's højde i ét højhus mod banen.

Unøjagtigheder i rammeområdernes afgrænsning i forhold til ejendommenes skel og ændringer på Værkstedvej mod E0-området foreslås ligeledes tilpasset som vist på nedenstående illustration af forslag til nye rammer i forslag til tillæg til Kommuneplan 2011.

I C2-området må parkeringsdækningen ikke overstige 1 plads pr. 200 m² etageareal, dog 1 plads pr. 100 m² etageareal i forbindelse med byggeri til butiksmål. Parkeringsnormerne følger derved kommuneplanens normer for parkering i byudviklingsområder.

Da ændringen i kommuneplanrammerne ikke anses for at være i strid med kommuneplanens hovedprincipper og af

ringe betydning, er en forudgående høring med indkaldelse af ideer og forslag undladt (jf. planlovens § 23 c).

Byomdannelsesområde

Området er i Kommuneplan 2011 udpeget som et byomdannelsesområde i henhold til planlovens § 11. Området kan udvikles i 1. del af planperioden (2011-14).

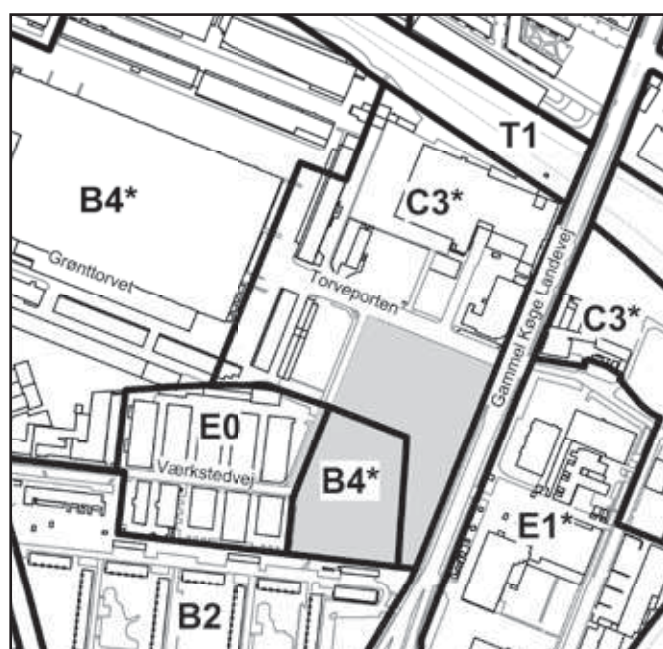
Særligt for byomdannelsesområder gælder, at arealer belastet med erhvervsstøj kan udlægges til støjfølsom anvendelse, når kommunalbestyrelsen har sikkerhed for, at støjbelastningen er bragt til ophør i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter, at den endeligt vedtagne lokalplan er bekendtgjort.

Hermed er der skabt mulighed for, at der som led i en gradvis omdannelse af området kan etableres boliger m.v., der i en tidsbegrænset periode udsættes for en højere støjbelastning fra erhverv end de sædvanlige vejledende støjgrænser.

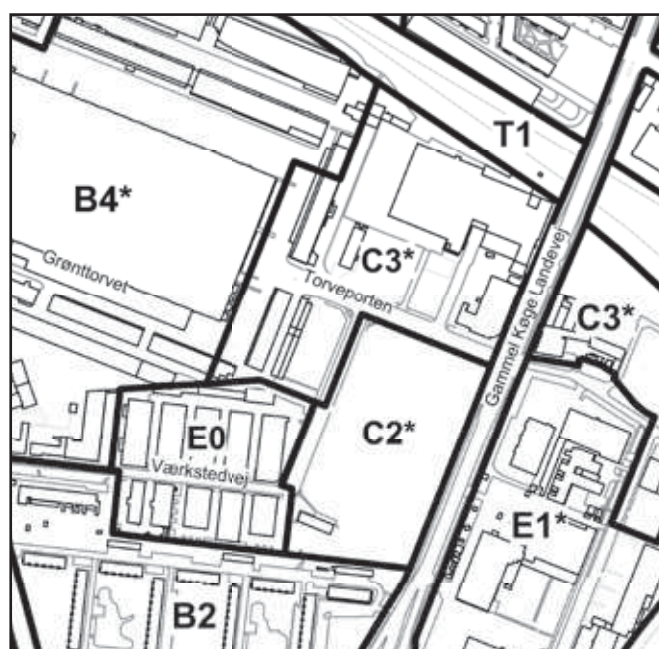
Boligpolitik

København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod 2025 ifølge de seneste prognoser. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende.

Grønne områder skal tænkes ind allerede i planlægningen. København skal vedblive at være en tryk by, hvor man kan færdes overalt, i alle områder og på alle tidspunkter af døgnet i byrum med høj kvalitet, og hvor der er plads til aktiv udfoldelse.



Eksisterende rammer i Kommuneplan 2011.



Forslag til nye rammer i forslag til tillæg til Kommuneplan 2011.

Varmeplanlægning

Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene i lavest gældende energiklasse, jf. gældende bygningsreglement. Se i øvrigt kommentaren til lokalplanens bestemmelse om lavenergi.

Trafikstøj

I henhold til Kommuneplan 2009 må der som udgangspunkt ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse (boliger, institutioner, rekreative formål m.v.) i områder, der er eller kan forventes belastet med et udendørs støjniveau på over Lden 58 dB fra vejtrafik og Lden 64 dB fra jernbanetrafik.

For offentlig og privat administration, liberale erhverv m.v. er de tilsvarende støjgrænser Lden 63 dB fra vejtrafik og Lden 69 dB fra jernbanetrafik.

I områder med nybyggeri, hvor den udendørs støjbelastning vil overstige disse grænseværdier, tillades byggeri med en støjbelastning på op til Lden 68 for vejtrafik. Der skal i så fald ved placering af byggeriet på grunden, afskærmning samt ved støjisolering, lejlighedsindretning m.v. sikres, at det indendørs støjniveau fra vejtrafik med åbne vinduer (0,35 m²) ikke overstiger Lden 46 dB i møblerede sove- og opholdsrum. De tilsvarende krav for støj fra jernbaner er Lden 52 dB. Alle opholds- og soverum skal have vinduer, der kan åbnes og samtidig overholde disse støjkrav.

De tilsvarende krav for det indendørs støjniveau i kontor- og hotelbyggeri med åbne vinduer er henholdsvis Lden 51 og Lden 57 dB. Ved kontorer m.v. kan luftudskiftning sikres på anden måde end ved oplukkelige vinduer.

For udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige Lden 58 dB fra vejtrafik og Lden 64 dB fra jernbanetrafik.

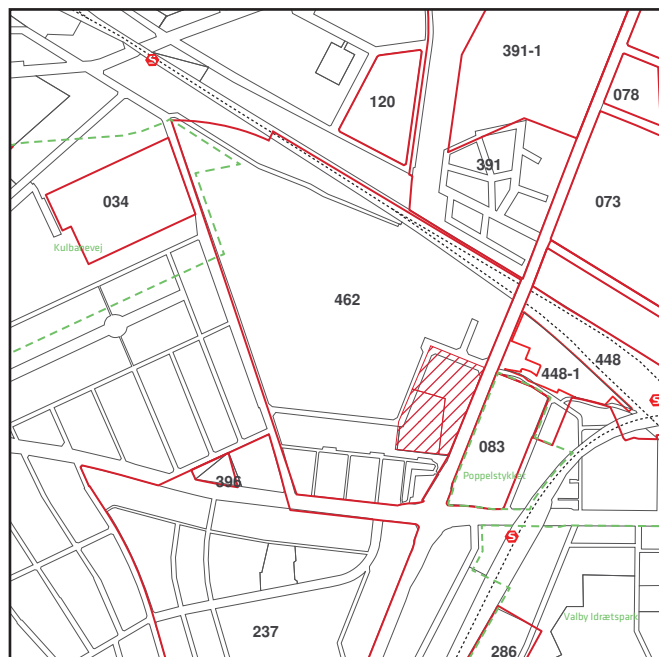
Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor støjindikator Lden vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten. Desuden henvises der til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" med tillæg. I lokalplanen er der taget højde herfor, jf. desuden miljørapporten.

Bydelsplan

Valby Lokaludvalg har i samarbejde med borgerne og forvaltningerne udarbejdet en bydelsplan, der også omfatter lokalplanområdet.

Bydelsplanen blev godkendt af Borgerrepræsentationen den 23. maj 2014 og kan hentes på:

<https://subsite.kk.dk/~media/DD55CA758CE14965B-3095825F8E4BD46.ashx>



Lokalplaner i området. Det aktuelle lokalplanområde er angivet med skravering.

Lokalplaner i kvarteret

Gældende lokalplaner

Ny Ellebjerg-området øst for Gammel Køge Landevej er omfattet af lokalplan nr. 448, der blev vedtaget i 2010. Lokalplanen fastlægger anvendelsen til boliger og serviceerhverv med maksimal bebyggelsesprocent på 185 og med fastlæggelse af en række bygninger som bevaringsværdige.

Aktuel udvikling i de omgivende områder

For F.L. Smidth-området er omdannelse fra industri til boliger og serviceerhverv godt i gang i den sydlige del af området, hvor opførelse af over 500 boliger, heraf ca. 120 rækkehuse, er afsluttet. På den nordlige del af området er en række bevaringsværdige industribygninger ombygget til nye formål.

For Toftegårds Plads Syd, der har en meget vigtig placering som bindeled mellem det centrale Valby og det sydlige Valby med de nye udviklingsområder i det gamle industri kvarter og Valby Idrætspark, er der afsluttet en international idékonkurrence med 4 vindere. Det er endnu ikke besluttet, hvordan der skal arbejdes videre med forslag til nyindretning af pladsen.

For området ved Poppelstykket syd for Følager, der er domineret af butikker med særlig pladskrævende varer, herunder Silvan, er der fremsat ønsker om ny lokalplan. Lokalplanforslag blev godkendt af Borgerrepræsentationen d. 9. oktober 2014.

For Valby Idrætspark har der været arbejdet med forslag til en helhedsplan og efterfølgende lokalplan i forlængelse af en arkitektkonkurrence og forslag til at skabe et nyt bykvarter med idræt, boliger og erhverv. Lokalplanforsla-

get for Valby Idrætspark har været i offentlig høring, og forventes endeligt vedtaget ultimo 2014.

For de nævnte udviklingsområder i det sydlige Valby under ét, inklusive Grønttorvsområdet og de igangværende byggerier på F. L. Smidth-området, er rummeligheden for nybyggeri af størrelsesordenen 700.000 m², hvoraf omkring halvdelen er boliger svarende til ca. 3.500 nye boliger.

Grønttorvsområdet Tillæg 2

Et forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 462 "Grønttorvsområdet" er under udarbejdelse. Planerne skal muliggøre udvikling af Grønttorvsområdet til en grøn boligby. Visionen for området fokuserer på to bærende indsatser. Dels at skabe en levende grøn bydel med en stor grønt park i centrum, varierede boligtyper, blandede boligformer og attraktive bylivsfunktioner særligt målrettet børnefamilier og studerende. Dels at skabe en unik destination fra starten af med afsæt i midlertidig anvendelse af området med fokus på den store Grønttorvshal.

Planerne for Grønttorvsområdet bygger videre på Grønttorvets historiske lag og indtænker områdets fysiske potentialer - fra bykvaliteterne i Valby mod nord til de rekreative udfoldelsesmuligheder i Valby Idrætspark, Valbyparken og den kommende Valby Strand mod syd. Projektet skal indeholde gode forbindelser, både internt i området og eksternt, så området kobles til den omkringliggende by for gående og cyklister. Dette vil være med til at sikre sammenhængskraft i Valby Syd.

Planforslagene for Grønttorvet forventes fremlagt til politisk behandling ultimo 2014.

Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtig" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne "Miljø i byggeri og anlæg". Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklime og byggepladsen.

Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinjerne. "Miljø i byggeri og anlæg" kan hentes på: www.kk.dk/MBA2010 eller fås ved henvendelse til Center for Byplanlægning.

Regnvand

Af Københavns Kommunes Spildevandsplan fremgår det, at regnvandet skal håndteres lokalt for at imødegå klimaændringerne og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige indenfor egen matrikel i et lokalområde omfattende flere matrikler og eventuelt ved afledning til en nærliggende recipient.

Endelig giver planloven hjemmel til, at der kan stilles krav om brug af regnvand til toiletskyl.



Luftfoto over lokaltillæggets område

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

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

Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til papir, pap, plast, metal, elektronik, batterier, samt evt. glas og farligt affald. Desuden skal der afsættes plads til dagrenovation.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til papir, pap, glas, plast, elektronik og farligt affald, foruden restaffald.

Affaldet kan placeres i affaldsrum i gården eller i fælles miljøstationer. Affaldet skal placeres bolignært for alle, og så det let kan afhentes af Københavns Kommune. Det anbefales, at der afsættes 0,5 m² per bolig til et affaldsrum til storskrald og elektronikaffald.

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. Større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende skal frasorteres til bioforgasning.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer mm.

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 <http://www.kk.dk/da/om-kommunen/indsatsomraader-og-politikker/publikationer> eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via www.jordweb.dk.

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse så som 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, Jord og Affald inden arbejdet påbegyndes.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Forurenende virksomhed, tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Vand og VVM, søges om tilladelse.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m³/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Vand og VVM, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke.

Regler, retningslinjer og anmeldelsesskema kan hentes på hjemmesiden www.kk.dk/da/erhverv/tilladelser eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

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.

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for underområde IC og dele af underområde IIB i lokalplan nr. 462.

§ 1. Formål

Formålet med tillæg nr. 1 er, i overensstemmelse med de relevante hensyn i lokalplan 462, at fastsætte mere detaljerede bestemmelser for nybyggeri inden for området omkranset af Gammel Køge Landevej, Værkstedsvej og Torveporten, samt at opdatere bestemmelser omkring anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang og placering, bebyggelsens ydre fremtræden, ubebyggede arealer, byrum og parkering, foranstaltninger mod forureningsgener samt lavenergi byggeri.

Som led heri skal yderligere overordnede hensyn tilgodes:

- Placering af randbebyggelse langs Torveporten og bestemmelser om udadvendte funktioner i stueetagen skal medvirke til at understøtte gadens fremtræden som hovedadgang til Grønttorvsområdet og som forbindelsesled til Ny Ellebjerg station.
- Placering af randbebyggelse langs Gammel Køge Landevej og bestemmelser om udadvendte funktioner i stueetagen samt en tilbagerykning omkring en mindre pladsdannelse skal medvirke til at markere gaden som en af hovedindfaldsvejene til København på en strækning hvor den bymæssige karakter ønskes fremhævet.
- Fastlæggelse af tæt-lav bebyggelse i den sydvestlige del af området skal sikre sammenhæng med den tilgrænsende bevaringsværdige bebyggelse i Håndværkerbyen.
- I stuetager skal der langs Torveporten og Gammel Køge Landevej indrettes publikumsorienterede funktioner for at tilgodesønsket om at skabe rammerne for byliv og oplevelser.
- Regnvand skal så vidt muligt afledes lokalt, f.eks. ved en landskabelig bearbejdning.
- Ved fastlæggelse af vejprofiler, stiforbindelser, samt pladsdannelser skal der lægges vægt på at tage hensyn til fodgængere og cyklister, på optimale adgange til stationerne, på forbindelser på langs og på tværs af banen, på gode forbindelser til naboområderne og på ønsket om velfungerende, grønne byrum.

§ 2. Område

Områdets afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1.1 og omfatter ejendommene matr. nr. 7a og 8b samt dele af 2335 og 2336 Valby, København, og alle parceller, der efter den 1. august 2014 udstykkes i området.

Lokalplanområdet består af område IIC som vist på tegning nr. 1.1.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Generelt

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, gallerier, butikker, hoteller, restauranter, spillesteder, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværks-, værksteds-, mindre produktions- og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere må der indrettes kollektive anlæg, sportsanlæg, museer, teatre, kulturhuse og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundhedsmæssige og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdernes anvendelse til boliger og serviceerhverv.

Kommentar

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

Stk. 2. Fordeling mellem bolig og erhverv

Mellem 40 og 60 pct. af den samlede rummelighed skal anvendes til boliger beregnet for området under ét. På tegning nr. 2.1 er angivet fordelingen af anvendelserne til henholdsvis boliger og serviceerhverv.

Stk. 3. Boligstørrelser

Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger, og mindst 20 pct. af boligerne skal være mellem 50 og 70 m². Ingen bolig må være mindre end 50 m². Bestemmelserne gælder for den enkelte ejendom og er eksklusive pulterrum i boligen

Boliger for ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser.

Kollegie- og ungdomsboliger er, uanset de opføres efter gældende støttelovgivning eller ej, ligeledes undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser. Disse boliger skal have et bruttoetageareal på mellem 25 og 50 m².

Kommentar

Andelen af små boliger beregnes i forhold til det samlede antal boliger.

Der vil kunne dispenseres fra bestemmelsen om, at boligstørrelser gælder for den enkelte ejendom, såfremt der

indgås en aftale om fordeling af boligstørrelser mellem flere ejendomme på betingelse af, at det ved tinglysning sikres, at bestemmelserne om boligstørrelser iagttages for ejendommene under ét.

Stk. 4. Fællesanlæg

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 pct. af etagearealet samt anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (miljøstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fællesvaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel og lignende.

Stk. 5. Indretning

Indretning af bebyggelse må ikke ske således, at erhverv og institutioner placeres over etager med boliger.

Kommentar

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves de former for liberale erhverv, der umiddelbart er tilladt i boliger.

Stk. 6. Forureningsklasse

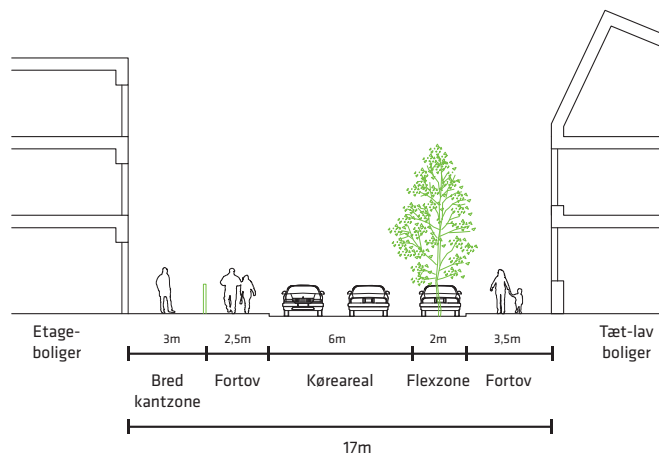
Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

Stk. 7. Anvendelse af stueetager

Langs de på tegning nr. 2.1 med fuld optrukket gul linje markerede byggefeltet skal mindst 75 pct. af stueetagen anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, cafeer og lignende, til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendoms-mæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende samt til udadvendte fritidsprægede og/eller kulturelle funktioner.

Langs de på tegning nr. 2.1 med fuldt optrukket rød linje markerede byggefeltet skal mindst 75 pct. af stueetagen anvendes til de samme funktioner - samt til udadvendte virksomhedsfunktioner, såsom foyer, reception, udstillingslokaler, showroomværksteder, kantine og lignende. Bestemmelserne gælder for etagearealet i lokaler orienteret mod den enkelte gadestrækning under ét.

Langs de på tegning 2.1 med rød prikket linje markerede byggefeltet skal mindst 75 pct. af stueetagen anvendes til de samme funktioner - samt til udadvendte virksomhedsfunktioner, såsom foyer, reception, udstillingslokaler, showroomværksteder, kantine og lignende. Bestemmelserne gælder for etagearealet i lokaler orienteret mod den enkelte gadestrækning under ét.



Figur 4.1. Principsnit af den interne vej i lokalplantillæggets område, jf. tegning 3.1

Kommentar

Langs byggeriet ved Gammel Køge Landevej tænkes stueetagen, der vender ind mod bebyggelsen og friarealerne at have en transparent karakter. Ønskes der andre udadvendte funktioner, kan der søges tilladelse herom. Teknik og Miljøforvaltningen vil ved afgørelsen lægge vægt på at funktionen bidrager til at skabe et varieret byliv.

Se § 6, stk. 10. ift. stueetagerens facademæssige udtryk og samspil med de omgivende byrum.

Stk. 8. Fordelingen af butiksareal

I stueetagen på bygninger markeret på tegning 2.1 med mørkeblå eller skraveret blå farve må der indrettes butikker til udvalgsvarer- og dagligvarer med et samlet bruttoareal, der ikke må overstige 1.500 m². Arealet for de enkelte butikker må ikke overstige 1.500 m² for dagligvarebutikker og 500 m² for udvalgsvarebutikker.

§ 4. Vejforhold

Stk. 1. Nyt vejanlæg

Fra Værkstedsvej fastlægges en vej, som betjener området. Vejen anlægges som privat fællesvej i overensstemmelse med tegning 3.1 og figur 4.1.

Den nærmere udformning af vejarealet, herunder træbeplantning langs Værkstedsvej som vist på tegning nr. 5.1, sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.

Kommentar

Udformningen skal ses i sammenhæng med anlæg af de tilstødende offentligt tilgængelige friarealer og øvrige byrum fastlagt i § 8, stk. 1.

Stk. 2. Stier

Der fastlægges minimum 5 m brede stier til cykler og fodgængere som vist på tegning nr. 3.1. Ved eventuel udstykning af den i § 5, stk. 2 fastlagte tæt-lav bebyggelse i enkeltejendomme skal stierne anlægges som private fællesveje.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Rummelighed

Bebyggelsesprocent må ikke overstige 150 beregnet for området under ét.

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering samt de i henhold til stk. 8 fastlagte porte kan etableres herudover. Det samme gælder tårne og skulpturelt udformede bygningsdele i øvrigt, tekniske opbygninger, åbne fælles tagterrasser/opholdsarealer samt glasoverdækninger og åbne forbindelser, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn.

Den maksimale bebyggelsesprocent må overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet i matriklen.

Stk. 2. Bebyggelsesplan

Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 4.1 viste principielle bebyggelsesplan med de viste etageantal som henholdsvis tæt-lav bebyggelse og etagebebyggelse.

Stk. 3. Bebyggelsens højde

Etagehøjden, i stueetager langs de på tegning nr. 4.1 med lyseblå stiplede linje markerede facadeforløb, skal være mindst 4 m, og gulve skal være i niveau med det ud for liggende terræn. Ved skrånende terræn fastlægger Teknik- og Miljøforvaltningen niveauplaner. Højden af bebyggelse i 1-3 etager må ikke overstige 11 m, bebyggelse i 4-6 etager skal være mellem 14-22 m og bebyggelse i 11 etager må ikke overstige 39 m.

Angivne etageantal og højder er eksklusive tekniske anlæg på tag samt tagterrasser og trapperum hertil.

Kommentar

Bygningshøjden på erhvervsbyggeriet fastsættes med udgangspunkt i terrænkoten på Gammel Køge Landevej. Bygningshøjden på etageboligerne fastsættes ud fra terrænkoten på Torveporten og bygningshøjden på tæt-lav boligerne fastsættes ud fra terrænkoten på Værkstedsvej.

Stk. 4. Skrå højdegrænser

- Bebyggelsens højde må ikke overstige $1,0 \times$ afstanden til tilgrænsende byggefelter med mulighed for boligbebyggelse. Hvor boliger i tilgrænsende byggefelter har et gulvniveau over terræn, må bebyggelsens højde øges tilsvarende.
- Bebyggelsens højde må ikke overstige $1,5 \times$ afstanden til tilgrænsende byggefelter med erhverv. Hvor erhverv i tilgrænsende byggefelter har gulvniveau over terræn, må bebyggelsens højde øges tilsvarende.
- Undtaget fra det skrå højdegrænseplan er bygningen i 11 etager, gavle, tagopbygning til brug for grønne tage, tagterrasser samt mindre punktvis fremspring og mindre påbygninger.

Kommentar

Se fig. 5.4. for en illustration af skrå højdegrænseplaner.

Der vil være dispensationsmulighed fra bestemmelsen, hvis det kan godtgøres, at der på anden vis kan skabes gode lysmæssige forhold inde i boligerne og i tilstødende byrum. Det kan evt. være ved brug af vandspejl, ved lyse facadefarver, øget etagehøjde, ved reduceret bygningsdybde eller ved andre arkitektoniske eller rummelige virkemidler eller ved en kombination af virkemidler.

Hensigten med at tillade en tagopbygning, der går op over de fastsatte maks. højder, er at grønne tage typisk vil kræve en større konstruktion for at kunne rumme muligheder for jordfyld og beplantning. Ved at tillade en ekstra tagopbygning til brug for de grønne tage muliggøres en stor variation af grønne tage med forskellige kvaliteter.

Stk. 5. Husdybde

Husdybden i nybyggeri må ikke overstige 12 m ved boligbebyggelse, og ikke 18 m ved erhvervsbebyggelse.

Stk. 6. Etaper

Den fastlagte bebyggelse må opføres i etaper. Bebyggelsen skal udføres således, at de enkelte etaper fremstår som passende afsluttede enheder og på en måde, der muliggør opførelse af efterfølgende etaper i overensstemmelse med de overordnede bebyggelsesprincipper.

Stk. 7. Mindre bygninger

Ud over den i stk. 2-4 fastlagte bebyggelse må der opføres enkelte mindre bygninger med et etageareal på op til 20 m^2 i én etage, såsom pavilloner, orangerier, lysthuse, udhuse, cykelskure, tekniske anlæg, legehuse og lignende samt byøkologiske anlæg.

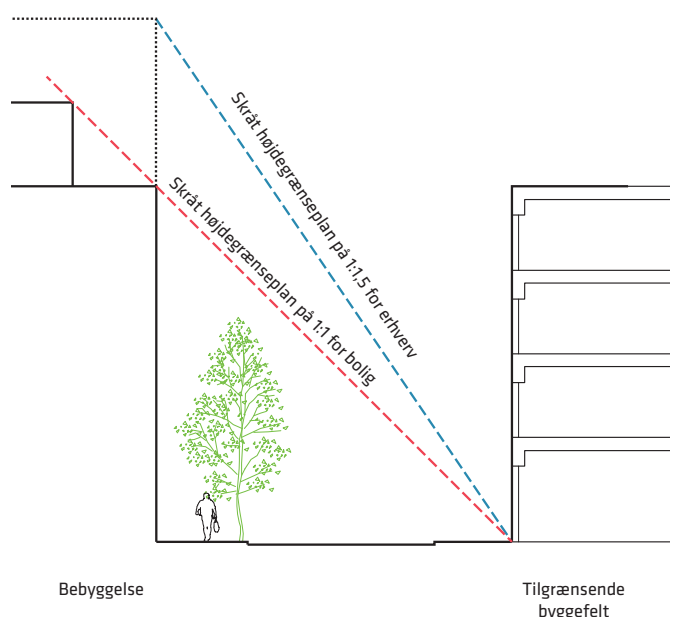


Fig. 5.4.: Skrå højdegrænseplaner

Stk. 8. Åbninger og porte

Inden for etageboligernes byggefelt og erhvervsbyggeriets byggefelt skal der i hvert byggefelt etableres én til to større åbninger eller porte med en bredde på mindst 7 m. Porte skal være mindst 2 etager høje. Herudover må der etableres mindre porte til gang- og cykelpassager. De på tegning nr. 2.1 markerede pile angiver mulige placeringer af porte eller åbninger i bebyggelsen.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Materialer og udformning

Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal skabe en god virkning sammen med omgivelserne, herunder den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse Håndværkerbyen, og skal fremtræde med en høj arkitektonisk standard og materialekvalitet.

Ændringer af eksisterende bebyggelse skal med hensyn til udformning, materialer og øvrige ydre fremtræden tage hensyn til bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

Permanent fritstående gavle/bagvanter skal gives en facademæssig karakter med vinduesåbninger samt eventuelt altaner og/eller karnapper i sammenhæng med bygningens arkitektoniske idé.

Bygningers overflader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer, såsom tegl, der kan være blank mur eller behandlet overflade, natursten, træ, metal, glas samt beton. Ved valg af facadematerialer til såvel nybyggeri som fornyelse af eksisterende bebyggelse skal der lægges vægt på materialernes patineringssevne. Facade- og tagmaterialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller virke blændende. Farver på facader skal indgå i et samspil med nabobygninger samt de byrum, som bygningen relaterer sig til.

Stk. 2. Facadeudtryk

Bygningers overflader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer, såsom tegl, der kan være blank mur eller behandlet overflade, natursten, træ, metal, beton og glas. Ved valg af facadematerialer til såvel nybyggeri som fornyelse af eksisterende bebyggelse skal der lægges vægt på materialernes patineringssevne og holdbarhed. Facade- og tagmaterialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller virke blændende.

Farver på facader skal indgå i et samspil med nabobygninger samt de byrum, som bygningen relaterer sig til.

Facaderne mod Torveporten, Gammel Køge Landevej, Værkstedvej og de indre gårdrum skal udformes, så der opnås vertikal variation mellem enhederne. Opdelingerne kan understreges ved brug af forskellige materialer, begrønning af facader, definition af indgangspartier og behandling af kantzoner. For mindst hver 30 m langs Torveporten og Gammel Køge Landevej skal der ske en ændring i facadens arkitektoniske udtryk.

I tæt-lav bebyggelsen skal facaderne mod stier og gader

bestå af en bagvedliggende underbeklædning i sort eller mørke nuancer og en ydre beklædning af lameller i træ eller tegl i mørke jordtoner eller rødgyldne nuancer.

Mod de indre gårdrum skal facaderne fremstå lyse og bestå af hvide plader, som suppleres af et wire net til facadebeplantning.

Stk. 3. Begrønning og solceller

Facader og tagflader skal, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrunderet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i facadens/ tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.

Ved begrønnede facader skal de facadeelementer som beplantningen klatrer på eller plantes i, fremstå som en integreret del af det arkitektoniske udtryk.

Tage med en hældning under 30 grader skal så vidt muligt begrønnes.

Kommentar

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

Begrønning af tagflader forsinker og reducerer regnvandets udledning til kloak, sænker lufttemperaturen om



Fig. 9.6.a. Skitsen og fotoet illustrerer en åben facade med stor grad af visuel kontakt mellem ude og inde.

sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladerne og optager CO₂. Dette hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag/ konstruktion over tagfladen.

Teknik- og Miljøforvaltningen kan meddele dispensation fra kravet om begrønning, hvis det efter forvaltningens skøn ikke kan indarbejdes i den bærende arkitektoniske idé.

Stk. 4. Vinduer

I vinduer må kun anvendes planglas. I boligbebyggelse må vinduer kun fremtræde med klart glas. I erhvervsbebyggelse kan herudover anvendes let tonet eller svagt coatet glas. Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer i klart glas. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende således, at de får karakter af facadebeklædning.

Stk. 5. Skiltning mv.

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

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

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

Kommentar

En butiksfacade skal både kunne sælge og være en smuk del af gadebilledet. Alle skilte skal tilpasses, så de bliver en del af helheden og må ikke dominere andre dele af gadebilledet. Skilte kan males på facaden (dog ikke på murværk), opsættes med enkelte bogstaver eller etableres på butiksruden.

Borgerrepræsentationen har vedtaget et sæt retningslinjer og anbefalinger for skilte og reklamer generelt. Publikationen "Skilte og reklamer i København" kan fås ved henvendelse til Center for Byplanlægning.

Stk. 6. Tekniske anlæg og installationer

Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen, f.eks. i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.



Fig. 9.6.b. Skitsen og fotoet illustrerer en udadvendt facade med stor åbenhed, mange indgange, høj detaljeringsgrad og stor grad af interaktion og visuel kontakt mellem ude og inde.

Stk. 7. Antenneanlæg

Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på tagflader, facader eller gavle synlige fra vej og pladser.

Stk. 8. Altaner

Boliger skal forsynes med opholdsaltaner eller terrasser.

Altaner må være maksimalt 1,5 m dybe.

Stk. 9. Særligt for tæt-lav bebyggelse

I tæt-lavbebyggelsen skal facader mod stier udføres i tegl, evt i kombination med lameller af træ. Mod gårdene skal facaderne bidrage til at reflektere lys ned i gården, og må underhensyntagen hertil udstyres med espalier.

Stk.10. Udadvendte og åbne stueetagers ydre fremtræden

Langs den på tegning 2.1 med fuld optrukket gul linje markerede facadeforløb skal stueetagen have en åben facade, med en høj grad af åbenhed og visuel kontakt mellem bygning og byrum. Mindst 75% af facadelængden i stueetagen skal bestå af transparente partier, se fig. 6.9.a.

Langs det på tegning 2.1 med stiplede gul linje markerede facadeforløb skal stueetagen have en åben facade, med visuel kontakt mellem bygning og byrum. Mindst 35%

af facadelængden i stueetagen skal bestå af transparente partier, se fig. 6.9.a.

Langs den på tegning nr. 2.1 med fuldt optrukket rød linje markerede facadeforløb skal stueetagen have en udadvendt facade, der understøtter det ønskede byliv gennem en anvendelse med en høj grad af facadeaktivitet, der lægger op til interaktion og visuel kontakt mellem stueetage og byrum. Mindst 75% af facadelængden i stueetagen skal bestå af transparente partier, se fig. 6.9.b.

Langs den på tegning nr. 2.1 med rød prikket linje markerede facadeforløb kan stueetagen have en udadvendt facade, der understøtter det ønskede byliv gennem en anvendelse med en høj grad af facadeaktivitet, der lægger op til interaktion og visuel kontakt mellem stueetage og byrum. Etableres erhverv i stueetages skal mindst 75% af facadelængden i stueetagen bestå af transparente partier, se fig. 6.9.b.

Transparente partier skal være i klart glas og må hverken helt eller delvist afblændes.

Kommentar

Ved at skelne mellem udadvendte og åbne stueetager tilstræbes en variation i oplevelsen af byen, når man færdes i den. Der skal være forskel på de steder, hvor livet leves udadvendt det meste af døgnet timer, og de steder, hvor man vægter mere ro og privatliv. Det er et ønske, at byrummets æstetiske og funktionelle identitet reflekteres i og styrkes af bygningernes design. Det er især bygningernes underste etager (basen), som formidler samspillet mellem byrum og bygning og medvirker til at skabe gode rammer for bylivet langs byrummets kanter. Derfor skal bygningernes arkitektur tage udgangspunkt i byrummenes identitet og være tilpasset gåendes og cyklendes tempo. Bygningerne skal tilsammen skabe funktionel og arkitektonisk sammenhæng med variation og individualitet.

§ 7. Ubebyggede arealer og parkering

Stk. 1. Friarealer

Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 40 pct. af boligetagearealet, 30 pct. af arealet til kollegie og ungdomsboliger samt 10 pct. af erhvervsetagearealet. Friarealet til eventuelle institutioner for børn og unge skal være af størrelsesordenen 100 pct. af etagearealet.

Til friarealet medregnes opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum og på fælles tagterrasser, samt den del af de interne veje, der er forbeholdt fodgænger og cyklister. Det gælder også, hvis arealerne måtte blive afskrevne af matriklen som led i kommunernes overtagelse af arealerne som offentlig vej.

Friarealet beregnes for området under ét. Friarealet skal

efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere.

Ved indretning af friarealer skelnes mellem offentligt tilgængelige friarealer og halvprivate eller private friarealer. På tegning nr. 5.1 er med grøn farve vist det areal, der skal anlægges som offentligt tilgængeligt friareal og med rød farve de arealer, der anlægges som halvprivate eller private arealer, og med blå farve de kantzoner, der anlægges som private arealer, jf. § 8, stk. 6.

Stk. 2. Indretning af friarealer

Friarealerne skal indrettes med henblik på i samspil med de tilgrænsende bebyggelser at skabe attraktive byrum, hvor der inviteres til færdsel, ophold, fysisk aktivitet, leg og underholdning. Tilbuddene skal varieres, så de henvender sig til alle aldersgrupper.

Friarealer til eventuelle institutioner for børn og unge skal anlægges i direkte tilknytning hertil og skal kunne anvendes af områdets beboere uden for åbningstiden.

Kommentar

Udformningen af friarealerne skal ske efter overordnede ideer med henblik på at sikre variation, at tilbyde både gode bolignære friarealer og bymæssige faciliteter samt at medvirke til at skabe attraktive og oplevelsesrige byrum.

Stk. 3. Bilparkering

Parkeringsdækningen skal være i størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal, dog 1 plads pr. 300 m² etageareal til kollegie- og ungdomsboliger samt i størrelsesordenen og højst 1 plads pr. 100 m² etageareal til butiksførmål. Til den fastlagte tæt-lav bebyggelse må parkering indrettes på terræn, herunder på de tilstødende veje, se tegning 3.1.

Højst 5 pct. af parkeringsdækningen til den øvrige bebyggelse må indrettes på terræn primært til af- og pålæsning samt handicap- og gæsteparkering. Parkering i konstruktion skal indrettes i parkeringskældre. Tilkørsel til parkeringskældre skal ske på en trafikalt sikker måde og ramper skal placeres i bygninger. Fodgængeradgang til parkeringskældre skal ske via lyse og attraktive indgange, der primært er centralt placeret i de offentligt tilgængelige byrum. Parkering kan regnes for området under ét.

Stk. 4. Cykelparkering

Der skal etableres mindst 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m² boligetageareal og 1,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m² erhvervsetageareal samt 4 pladser pr. 100 m² etageareal for butikker og andre publikumsorienterede besøgsmaal som f.eks. fitnesscenter. Cykelparkeringen skal placeres i direkte tilknytning til de enkelte bygninger med en minimumsandel i konstruktion, dvs. kælder eller stueetager, af størrelsesordenen 50 pct. Til særligt pladskrævende cykler skal der etableres 1 parkeringsplads

pr. 1.000 m² etageareal ved boliger, detailhandel og andre intensive besøgsmaal.

Cykelparkering kan være fælles for flere ejendomme. Cykelparkering på terrænen skal indpasses på en hensigtsmæssig måde i forhold til byrummets indretning og arkitektur. Cykelparkering i konstruktion skal have en høj grad af tilgængelighed og tryghed.

Kommentar

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

Stk. 5. Fællesanlæg

Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Teknik- og Miljøudvalgets nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

Stk. 6. Terrasser og taghaver

Terrasser og taghaver skal ved beplantning gives en markant grøn karakter og skal indrettes, så de indbyder til ophold og aktivitet samt leg for så vidt angår arealer i tilknytning til boliger. Udformningen af værn skal tilpasses den enkelte bygning og skal tage højde for forebyggelse af eventuelle gener fra trafikstøj. Vækstvilkårene for beplantning skal være tilpasset plantevalget, så beplantningen fremstår varieret i højde og arter.

Kommentar

Opholdsarealer på terrasser og taghaver skal indrettes med fleksible rammer, der også giver beboere og brugere mulighed for selv at sætte deres præg på indretningen. Vedligeholdelse af beplantning på terrasser og dæk forudsætter gode vandingsmuligheder, og her kan anlæg til regnvandshåndtering med fordel indgå.

Stk. 7. Hegning

- Ubebyggede arealer skal som hovedregel henligge uindhegnede og må ikke forsynes med adgang forbudt skilte eller lignende.
- Private terrasser og brede kantzoner må hegnes med stakit, beplantning eller beplantede hegn med en højde på indtil 0,8m.
- Særligt for tæt-lav bebyggelsen må værn mellem enheder, over terrænniveau, have en højde på indtil 1,6 m.
- Friarealer til eventuelle daginstitutioner må hegnes på en sådan måde, at de kan anvendes af beboerne uden for åbningstiden.

Kommentar

Se § 8, stk. 6 for beskrivelse af kantzoner.

Stk. 8. Stier

På de offentligt tilgængelige friarealer skal der etableres stier, som angivet på tegning nr. 3.1. Stierne skal udformes således, at de i særlig grad indbyder til benyttelse

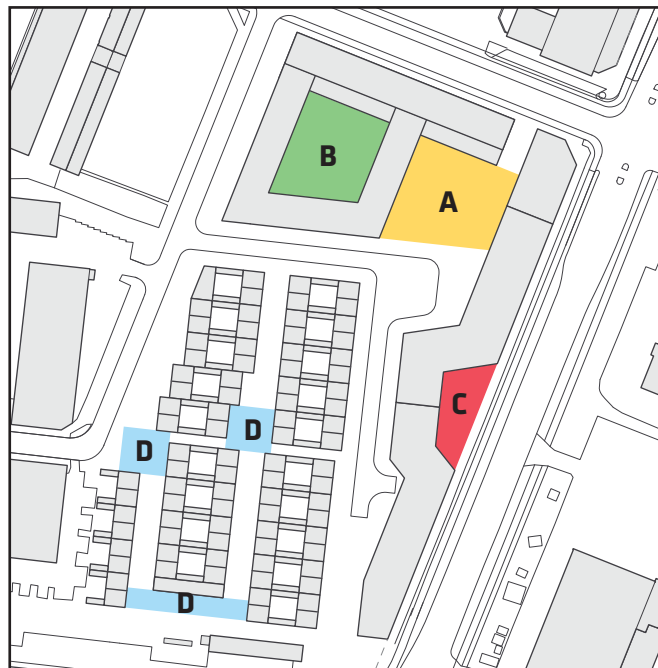


Fig. 8.1. Byrumsstruktur

som tryk adgang til og gennem området.

Stk. 9. Tilgængelighed

Veje, stier, adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser tilgængelighed for alle.

§ 8. Byrum

Stk.1. Byrumsstruktur

I lokalplanområdet fastlægges en byrumsstruktur A-D som angivet på figur 8.1.

Byrumsstruktur:

- A: Et grønt byrum, mellem erhvervsbebyggelsens bagside og etagebebyggelsen.
- B: En gårdhave i forbindelse med etagebebyggelsen.
- C: En forplads ved erhvervsbebyggelsen langs Gammel Køge Landevej.
- D: Fællesområder knyttet til tæt-lav bebyggelsen.

Stk. 2. Byrum A

Byrummet anlægges som et overvejende græsbeklædt område med grupper af træer og kantzoner samt en sti-forbindelse mellem Torveporten mod nord og Bekkergårds Vænge mod syd. Udformningen af byrummet skal understøtte ophold og aktivitet i rummet, leg mv.

- Byrummet skal være et grønt byrum med aktivitetsmuligheder for områdets brugere. I felt A på figur 8.1 må højst 40 pct. af arealerne bestå af kunstgræs, faldunderlag eller befæstelse.
- Alternativt må der i byrummet anlægges friarealer til en daginstitution, med offentlig adgang udenfor institutionens lukketid, jf. § 7, stk. 7, pkt. d.

Stk. 3. Byrum B

Byrummet anlægges som et overvejende græsbeklædt område med grupper af træer og aktiviteter og ophold

for den omgivende boligkarrés beboere. Langs bygnings facader etableres brede, grønne kantzoner, som kan indrettes som private forhaver, jf. stk. 6. Der skal være en forbindelse, enten i form af en port eller åbning i bebyggelsen, mellem Byrum A og Byrum B i figur 8.1.

- Gårdhaven skal være et grønt gårdrum med aktiviteter og opholdsmuligheder for boligkarréens beboere.
- Der skal tages hensyn til kantzonerne i udformningen af gårdrummet, jf. stk. 6.

Stk.4. Byrum C

Byrummet anlægges som en grøn forplads til bebyggelsen langs Gammel Køge Landevej.

- Byrummet skal anlægges som en befæstet plads med et grønt præg i form af plantebede og / eller træer.
- Der skal være en forbindelse fra forpladsen til Byrum A gennem en port i bebyggelsen, jf § 5, stk.8. og tegning 2.1.

Stk. 5. Byrum D

I tæt-lav bebyggelsen anlægges byrummene som befæstede pladser med et grønt præg, og skal indeholde ophold og funktioner for områdets beboere.

Byrummenes funktioner skal tilgodese forskellige aldersgrupper. De skal være sanseligt og motorisk udfordrende

for små børn, og tilbyde ophold og leg for større børn, samt tilbyde ophold for voksne og ældre.

Stk. 6. Kantzoner

Kantzoner skal udformes i samspil med stueetagens udtryk, så de understøtter oplevelsen af byrummet og brugen af udearealet i tilknytning til stueetagens funktion.

Der fastlægges kantzoner langs facader som angivet på tegning nr. 5.1:

- Smalle kantzoner på 0,6 m-1 m mod større veje og langs erhvervsbebyggelsens bagside.
- Brede kantzoner på 2-2,5 m langs boligbebyggelse.

Brede kantzoner skal indrettes med mulighed for ophold.

Kantzoner ved boliger samt kantzoner som vender mod det centrale grønne byrum skal fremtræde med en tydelig privat eller halvprivat karakter. Ved indgangspartier til boliger skal brede kantzoner udformes med en høj detaljeringsgrad og indeholde hverdagsfunktioner som cykelparkering, postkasser og siddepladser, se figur 8.6.a.

Langs de på tegning nr. 5.1 markerede kantzoner ved tæt-lav bebyggelsen skal kantzonerne have en grøn karakter

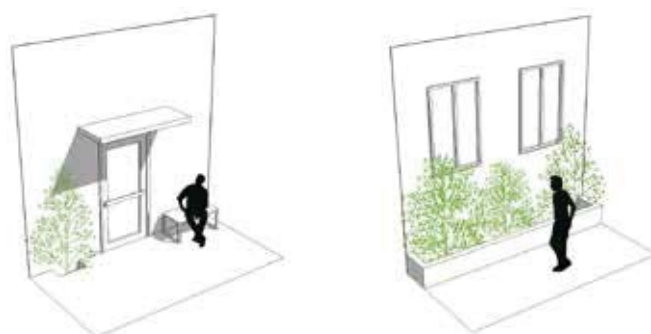
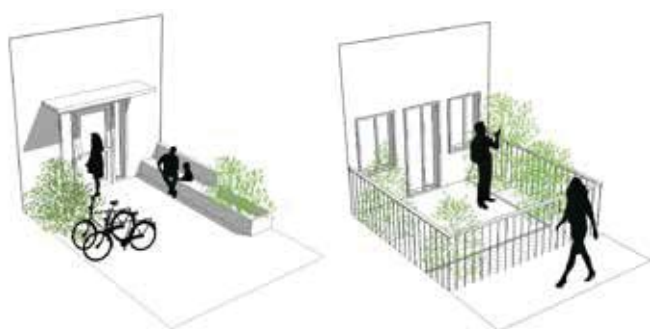


Fig. 8.6.a: Bred kantzone. Fotoet viser et eksempel på en bred kantzone og indgangsparti. Skitserne viser eksempel på indretning af brede kantzoner. Skitsen til venstre viser et indgangsparti indrettet med opholdsmulighed og cykelparkering. Skitsen til højre viser en indrammet kantzone indrettet som have, der afgrænser privatrumsrummet uden at være en barriere for samspil med offentligheden.



Fig. 8.6.b: Smal kantzone. Fotoet viser et eksempel på en smal kantzone med belægningsskift og opholdsmulighed. Skitserne viser eksempel på indretning af smalle kantzoner. Skitsen til venstre viser et indgangsparti indrettet med opholdsmulighed og beplantning. Skitsen til højre viser brug af beplantning i en hævet kantzone for at skabe en privat zone mellem bolig i stueetagen og fortovet.

med begrønning i form af blomsterbede, regnvandsbede og / eller træer.

Eventuel cykelparkering i kantzoner skal deles i sektioner af maksimalt 4 meters bredde og integreres i stueetagens arkitektur eller indrammes med begrønning. Cykelparkering må ikke optage mere end 25 pct. af kantzonen langs hver side af byggefeltene.

Smalle kantzoner på 0,6 m-1 m må indrettes med løst inventar, flytbare bænke og plantekasser samt evt. skilting, se figur 8.6.b.

Kommentar

Kantzonen er overgangen mellem bygning og byrum. Kantzonen bidrager til oplevelsen af en varieret by, højner byrummets kvalitet, formidler ejerskab og understøtter bylivet ved at skabe plads til ophold og mødesteder langs bygningerne. Kantzonen skabe en distance mellem funktionen i stueetagen og det offentlige byrum. Samtidig kan kantzonen indrettes som en halvprivat zone til ophold og beplantning.

I forbindelse med publikumsorienterede funktioner vil der kunne være en åben kontakt mellem bygning og byrum ved f.eks. at byrummets belægning er trukket helt frem til facaden. Her benyttes kantzonen typisk til udeservering, vareudstilling eller tilsvarende funktioner, der understøtter bylivet. Kantzonens bredde fastlægges endeligt ved detaljeringen af byrum og bebyggelse i samspil med de øvrige hensyn. Kantzoner, som ligger i vejareal, må kun indrettes med løst inventar, som for eksempel bænke og beplantning. Kantzoner, som ikke ligger i vejareal, må indrettes med faste elementer og bygningsdele som f.eks. trappetrin, udbygninger, sokler og plinte.

Stk. 7. Nye træer

Træbeplantning skal medvirke til at give området en kvalitativ og bymæssig identitet. Langs Værkstedsvej plantes allétræer langs vejen, se tegning nr. 5.1, og i resten af lokalplanområdet placeres i alt 45 træer:

- 15 træer i forbindelse med bygningen langs Gammel Køge Landevej
- 15 træer i forbindelse med etageboligbebyggelsen
- 15 træer i forbindelse med tæt-lav boligbebyggelsen.

Træernes størrelse er tilpasset til byrummets dimensioner. Artsvalget bør variere og bidrage til mangfoldighed og oplevelse. Beplantningen på veje og i byrum skal være robust og stemme overens med stedets brug og karakter. Beplantningen skal blandt andet danne læ i forbindelse med opholdssteder og områder, hvor der kan forekomme turbulens.

For træer plantet i muld gælder, de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m² bed pr. træ. For træer plantet i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk gælder, at der som minimum skal være 15 m² rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m²

omkring stammen være åbent muldbed.

Kommentar

For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenligt bærelag, anbefales det, at plantehullet er mindst 1 m dybt og at eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer skal bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet må højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Etableres beplantning på dæk skal den have minimum 0,5 m. muldrag.

Stk. 8. Belysning

Belysning skal udformes på en måde, der medvirker til at give området en kvalitativ og arkitektonisk bymæssig karakter. Københavns wireophængt lys skal bruges på den interne vej. I byrummene, skal belysningen udføres med en grundbelysning og en effektbelysning. Grundbelysning skal sikre, at byrummene opleves trygge at færdes i, også i de sene aftentimer. Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området, og der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse opadsendt lys.

Kommentar

Grundbelysningen er den belysning af gader, stier og byrum, som er en forudsætning for, at borgere og brugere kan færdes trygt og sikkert gennem byen. Effektbelysning er belysning, der sætter fokus på en facade, et byrum, et træ, et monument eller skaber en stemning eventuelt i forbindelse med en event. I det konkrete byrum vil belysningen altid opleves som et samspil mellem grundbelysning og effektbelysning.

Grundbelysningen skal give sikkerhed, fremkommelighed, tryghed, orientering og tilgængelighed. Passager og portåbninger skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig.

For at reducere CO₂-udslip skal der bruges belysningsløsninger med det laveste energiforbrug og den laveste miljøbelastning ud fra en vurdering af, hvad der er teknisk muligt og økonomisk forsvarligt, og afvejet med arkitektoniske hensyn.

Der henvises til Københavns Kommunes belysningsmasterplan fra 2014. <http://www.kk.dk/da/om-kommunen/forvaltninger/teknik-og-miljoeforvaltning/organisation/byens-anvendelse/trafik-og-byliv/trafik/gadelys>

§ 9. Forureningsgener

Stk. 1. Støj fra trafik

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

For forureningsfølsom anvendelse som boliger og daginstitutioner gælder, at trafikstøjbelastningen på facader ikke må overstige 68 dB fra vejtrafik.

Det indendørs støjniveau med åbne vinduer (0,35 m²) må i sove- og opholdsrum i boliger og institutioner ikke overstige Lden 46 dB fra vejtrafik og Lden 52 dB fra jernbanetrafik. De tilsvarende krav for det indendørs støjniveau i kontor- og hotelbyggeri med åbne vinduer er Lden 51 dB fra vejtrafik og Lden 57 dB for jernbanetrafik. I kontorer mv. kan luftudskiftning dog sikres på anden vis end ved oplukkelige vinduer.

For udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige Lden 58 dB fra vejtrafik og Lden 64 dB fra jernbanetrafik.

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

Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvori der er indført en støjindikator Lden, der vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aften og natten. Desuden henvises der til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" med tillæg og Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" med tillæg af juli 2007.

Stk. 2. Jordforhold

Når der opføres nye boliger, institutioner, gårdanlæg, legeplads og lignende, der betegnes som følsom arealanvendelse, skal den øverste ½ meter af de nyanlagte ubefæstede arealer bestå af dokumenteret rene materialer (jord, sand, grus eller lignende). Hvis der anlægges legearealer med bakker og små volde, der vil blive udsat for stort slid, skal de dækkes med 1 meter dokumenteret ren jord.

§ 10. Bæredygtighed og regnvand

Stk. 1. Energiklasse

Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene til laveste energiklasse, jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement og planlovens § 21 a.

Kommentar

Ejendommene er underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning.

Der skal dog meddeles dispensation fra tilslutningspligten, når bebyggelser opføres som lavenergibebyggelse. Bygninger, der forsynes fra en varmecentral med en varmekapacitet over 0,25 MW (blokvarmecentraler) og er beliggende i et fjernvarmeområde, har dog ikke krav på dispensation, når de bliver opført som lavenergibyggeri. Blokvarmecentraler er forpligtet til at tilslutte sig den

kollektive forsyning, med mindre samfundsøkonomiske hensyn taler mod dette.

Stk. 2. Regnvand

Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine.

Kommentar

Ifølge "Bekendtgørelse om vandkvalitet og tilsyn med vandforsyningsanlæg" kan regnvand opsamlet fra tage bruges til wc-skyl og tøjvask i maskine, uden at der er krav om, at vandet har drikkevandskvalitet.

Dette er dog ikke tilladt i institutioner og bygninger med offentlig adgang, hvor brug af regnvand til WC-skyl kun må ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen, og regnvand må ikke anvendes til tøjvask i disse bygninger.

Kommunalbestyrelsen kan ikke give tilladelse til brug af regnvand til WC-skyl og tøjvask i institutioner for børn under 6 år (fx vuggestuer og børnehaver), hospitaler og plejehjem og andre institutioner for særligt følsomme grupper (fx fysisk og psykisk handicappede).

Der bør arbejdes med muligheden for, at regnvand også kan bruges i forbindelse med de rekreative grønne og blå elementer. Desuden bør regnvand fra andre ikke trafikbelastede overflader opsamles og genbruges eller nedsives blandt andet ved brug af permeable belægninger. Af Københavns Kommunes spildevandsplan 2011 fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt inden for egen matrikel. Dette krav kan opfyldes også ved fællesanlæg, der omfatter hele eller dele af lokalplanområdet. Hvis en bygherre ikke mener, at det er muligt at opfylde kravet, skal der foreligge dokumentation herfor.

Også andre bestemmelser i lokalplanen afspejler ønsket om bæredygtighed, herunder muligheden for solcelle- og solfangeranlæg.

§ 11. Grundejerforening

Stk. 1.

Der skal oprettes en grundejerforening for området med medlemspligt for samtlige ejere.

Stk. 2.

Grundejerforeningen skal senest være oprettet, når den første ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse.

Stk. 3.

Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i §7, stk.1 fastlagte fællesanlæg.

Stk. 4.

Grundejerforeningen skal tage skøde på fællesarealer, jf. §7, stk.1

Kommentar

Såfremt anlæg overtages som offentlig vej, eller der ved aftale overdrages anlæg eller drift og vedligeholdelse af anlæg til Københavns Kommune, udgår disse af grundejerforeningens forpligtelser.

Stk. 5.

Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen kan henlægges til foreningen.

Stk. 6.

Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der henhører til foreningens område.

Stk. 7.

Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for at udføre og administrere foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

Stk. 8.

Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

Stk. 9.

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

Kommentar

Medlemspligten indtræder, når en ejendom udnyttes i henhold til lokalplanens bestemmelser.

§ 12. Matrikulære forhold

Der kan gennemføres nødvendige eller hensigtsmæssige matrikulære forandringer (matrikulering, udstykning, arealoverførsel og sammenlægning).

§ 13. 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, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

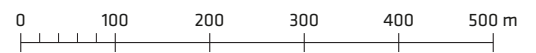
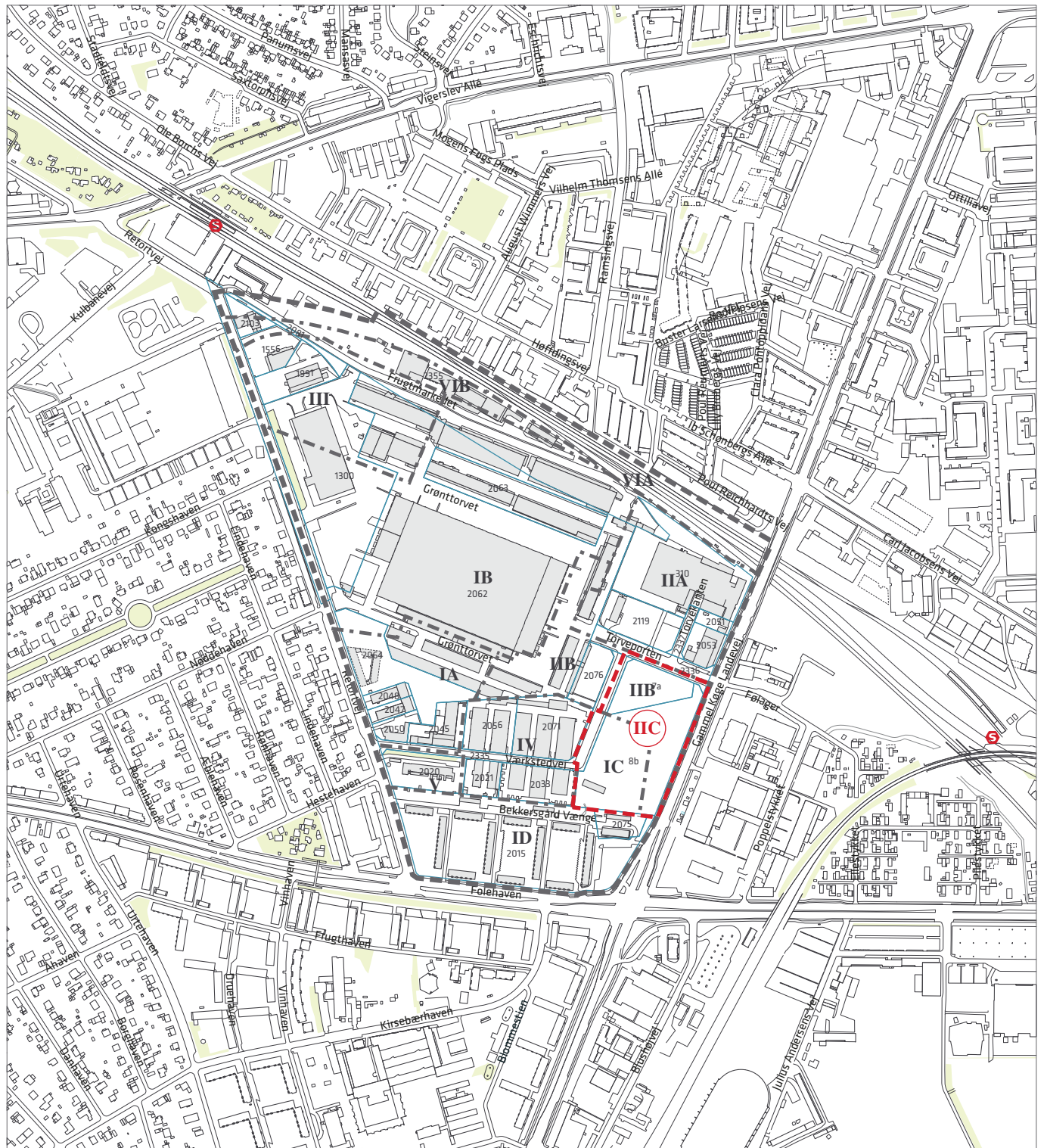
§ 15. Ophævelse af lokalplanbestemmelser

For så vidt angår lokalplantillæggets område ophæves følgende bestemmelser i lokalplan nr. 462 'Grønttorvet': § 3, § 5, stk. 1-2, 4 og 6, § 6, stk. 1-6 og § 7-9.

Kommentarer af generel karakter

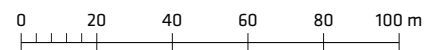
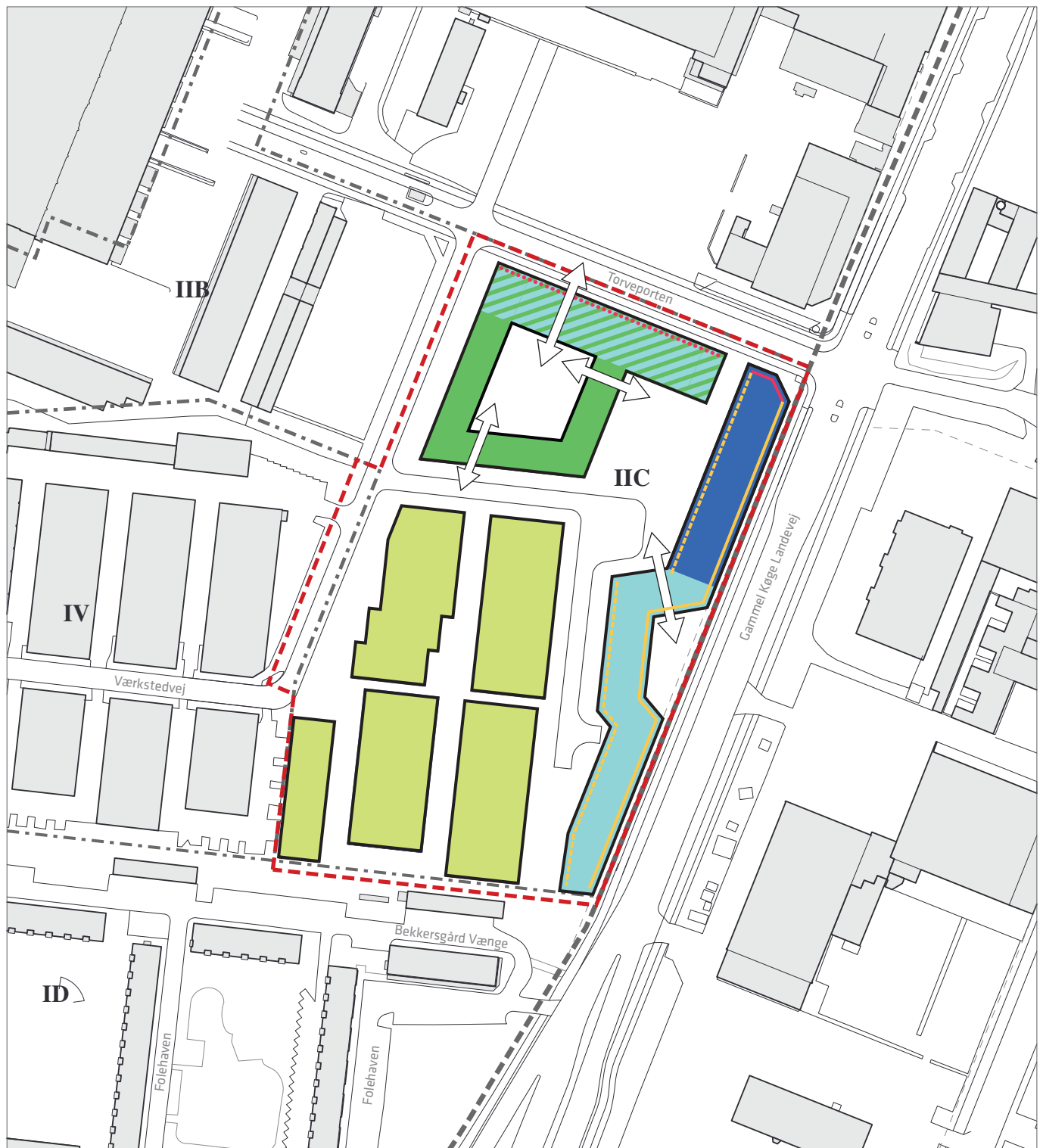
- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovebekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.
Ændringer på en ejendom kræver 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. 1.1 – Lokalplanområdets eksisterende forhold



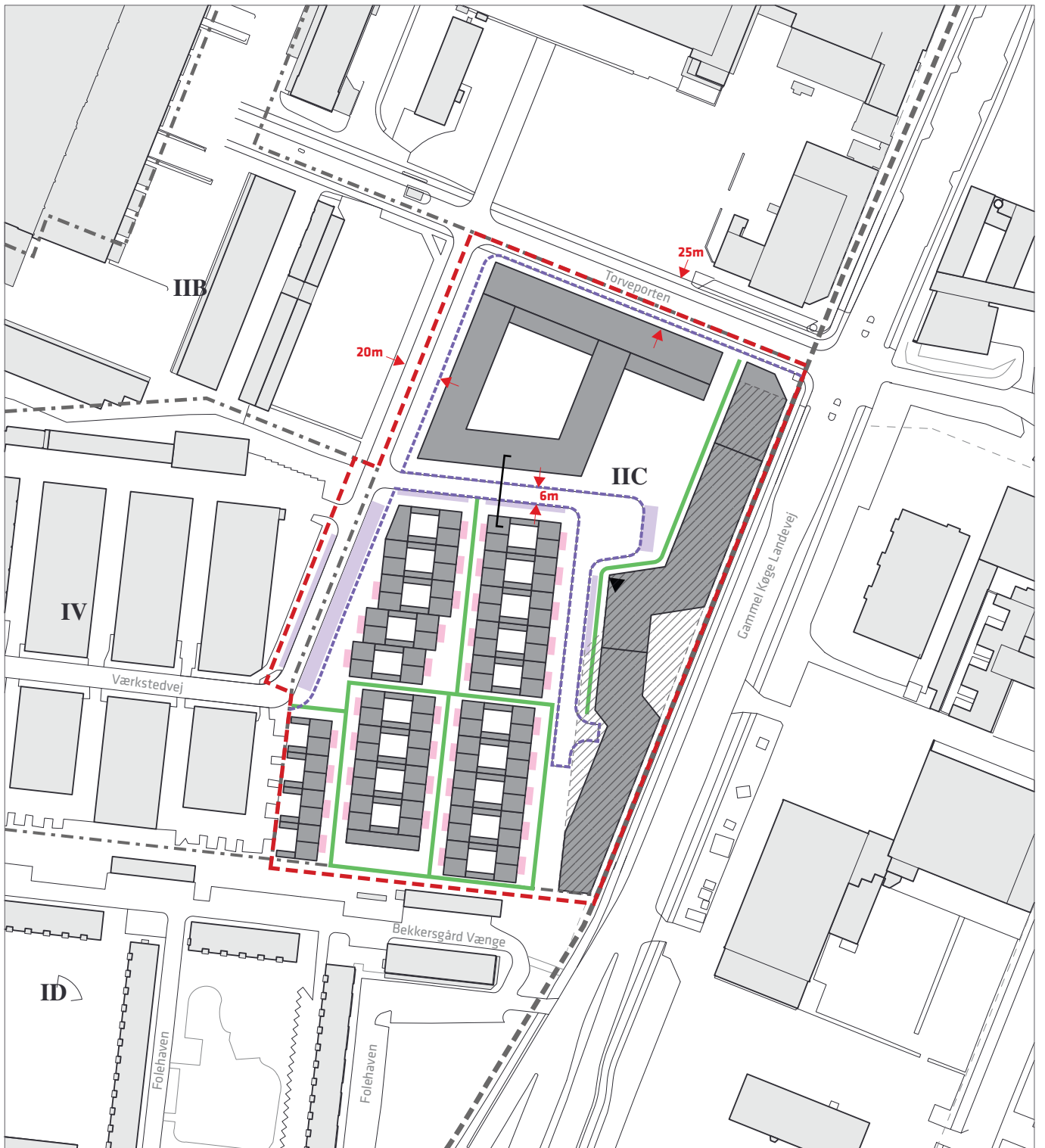
- — — — — Grænse for lokalplan nr. 462
- - - - - Grænse mellem underområder i lokalplan nr. 462
- - - - - Grænse for lokalplantillæg nr. 1
- Matrikelskel
- IC Underområder i lokalplan nr. 462
- Ⓜ IC Lokalplanområde, tillæg 1

Tegning nr. 2.1 - Anvendelse



- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> --- Grænse for lokalplan nr. 462 - - - Grænse mellem underområder i lokalplan nr. 462 - - - Grænse for lokalplantillæg nr. 1 ▭ Byggefelter ■ Serviceerhverv ■ Serviceerhverv med mulighed detailhandel i stueetage jf. §3.stk. 8 ■ Etageboliger ■ Etageboliger med mulighed for serviceerhverv/detailhandel i stueetage ■ Tæt-lav boliger | <ul style="list-style-type: none"> — Åbne facader, jf. §3. stk.7: Krav om publikumsorienterede serviceerhverv og andre udadvendte funktioner (75 pct. af facadelængden) - - - Åbne facader, jf. §6. stk.10: Krav om åben stueetage. (35 pct. af facadelængden skal være transparente partier) — Udadvendte facader, jf. §3. stk.7: Krav om publikumsorienterede serviceerhverv og andre udadvendte funktioner (75 pct. af facadelængden) Udadvendte facader, jf. §3. stk.7: Mulighed for publikumsorienterede serviceerhverv og andre udadvendte funktioner ↔ Eksempler på porte og åbninger jf. §5.stk.8 |
|---|--|

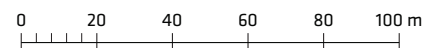
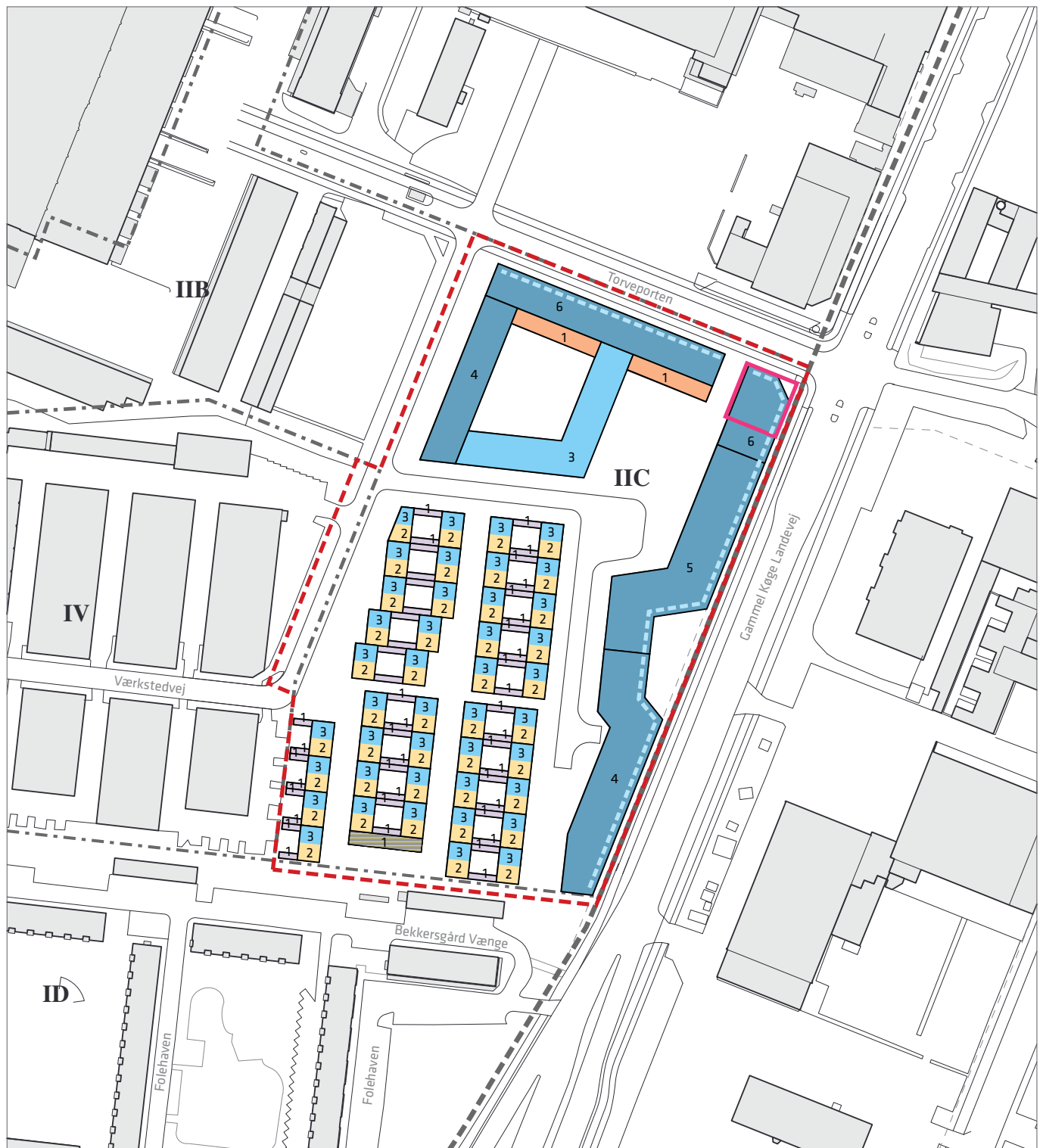
Tegning nr. 3.1 - Vej- og stiforhold



- — — — — Grænse for lokalplan nr. 462
- - - - - Grænse mellem underområder i lokalplan nr. 462
- - - - - Grænse for lokalplantillæg nr. 1
- - - - - Vejlinier
- — — — — Sti
- — — — — — Vejbredder

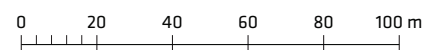
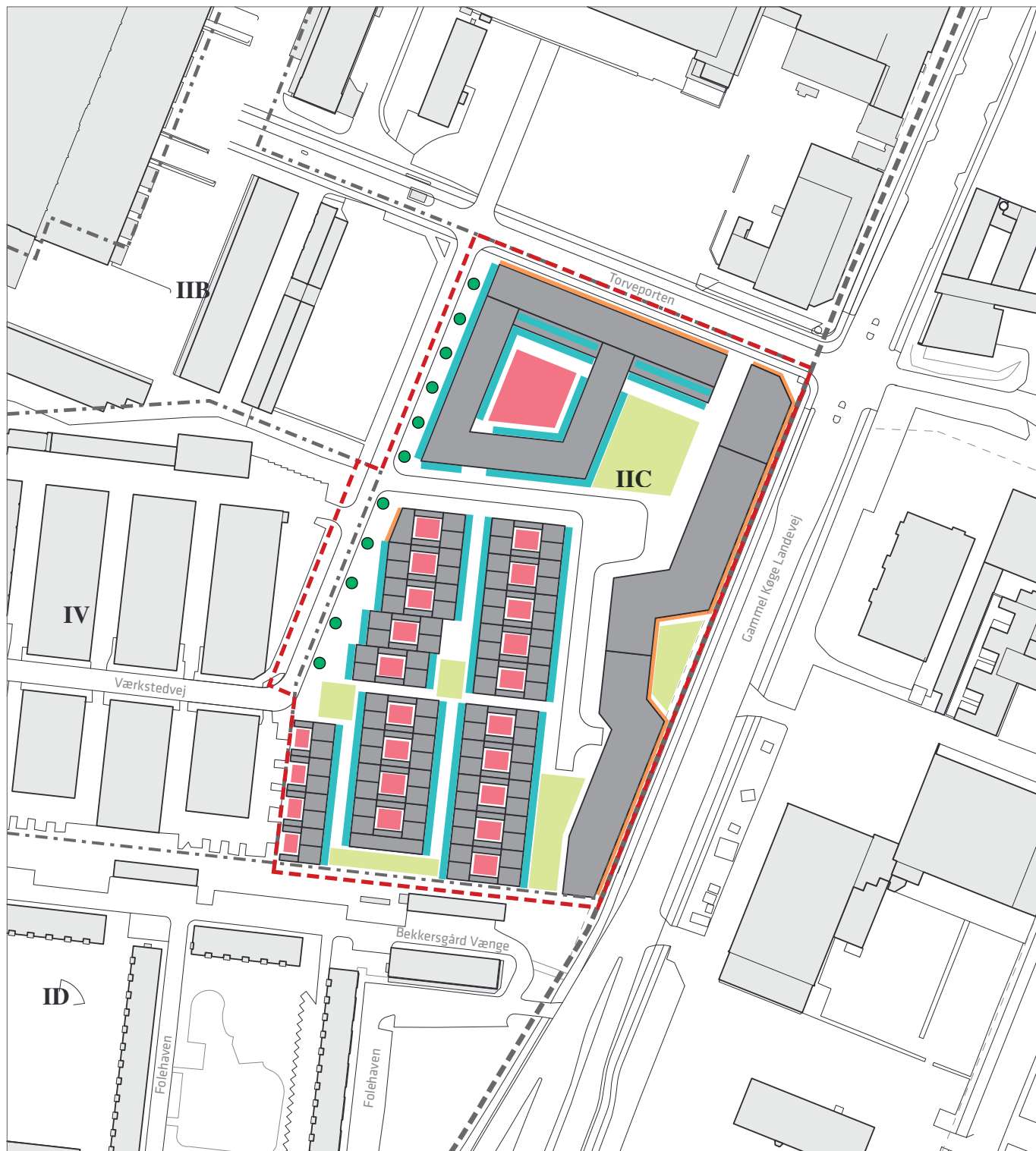
- — — — — — Parkering på terræn
- — — — — — Cykelparkering i tæt-lav bebyggelse
- ▶ — — — — — Mulig placering af adgang til parkering i konstruktion
- — — — — — Parkeringskælder
- — — — — Snit jf § 4. stk.1.

Tegning nr. 4.1 - Bebyggelsesplan



- Grænse for lokalplan nr. 462
- - - Grænse mellem underområder i lokalplan nr. 462
- - - Grænse for lokalplantillæg nr. 1
- 1 Mulighed for bebyggelse i maks. 1 etage med eventuel tagterrasse
- 1 Bebyggelse i maks. 1 etage med eventuel tagterrasse
- 2 Bebyggelse i maks. 2 etager med eventuel tagterrasse / 7,5 m
- 3 Bebyggelse i maks. 3 etager / 11 m
- 4/5/6 Bebyggelse i mellem 4-6 etager / 14-22 m
- 11 Mulighed for bebyggelse op til 11 etager / 39 m
- Etagehøjden i stueetager mindst 4 m. Gulve skal være i niveau med det ud for liggende terræn. Jf §5, stk.3.
- Fælleshus i 1 etage

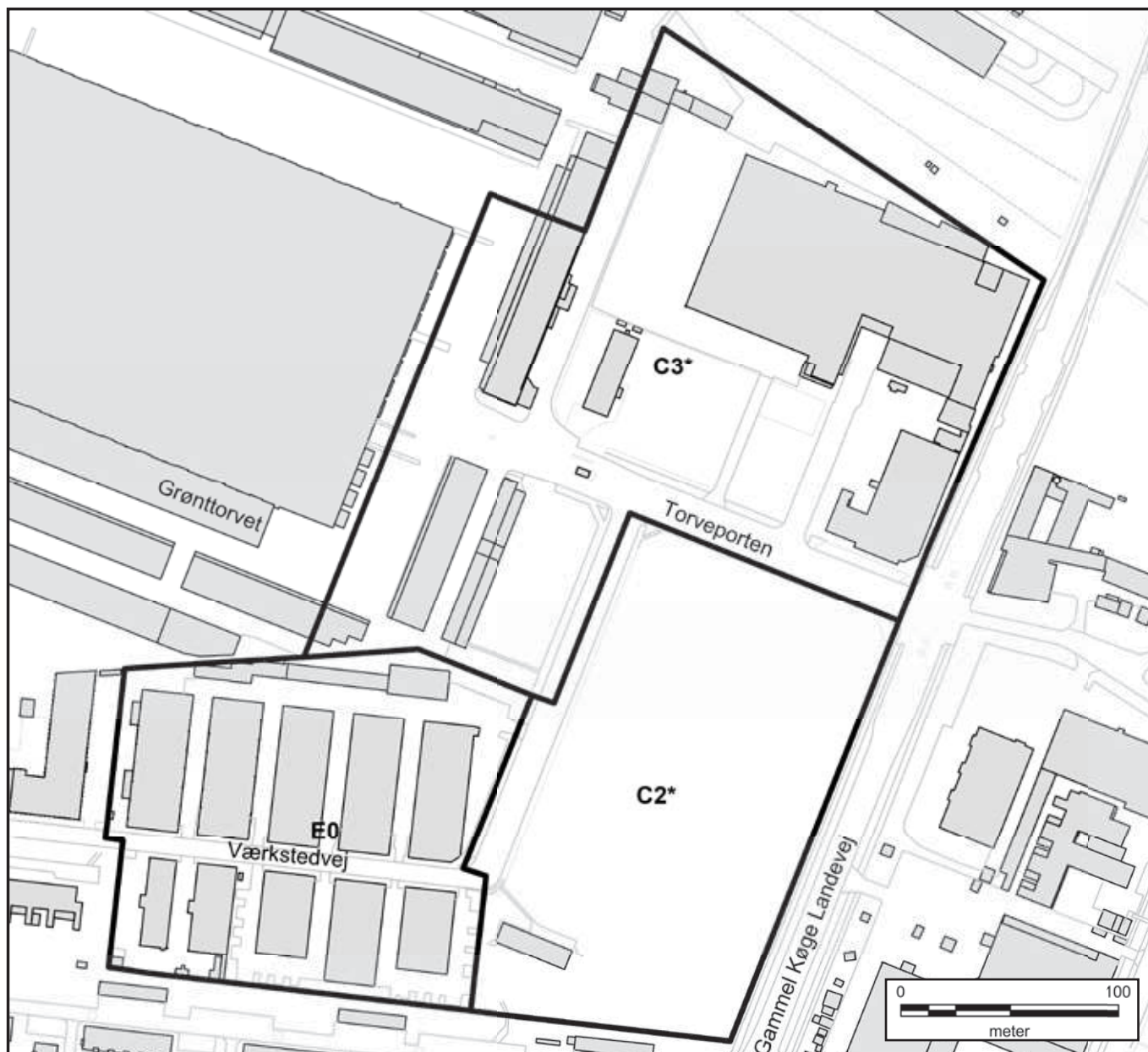
Tegning nr. 5.1 - Friarealer



- — — — — Grænse for lokalplan nr. 462
- - - - - Grænse mellem underområder i lokalplan nr. 462
- - - - - Grænse for lokalplantillæg nr. 1
- Fælles friarealer, jf. §7, stk.1
- Halv-private arealer, jf. §7, stk.1
- Brede kantzoner 2,5m, jf. §8, stk.6
- Smalle kantzoner 0,6m-1m, jf. §8, stk.6

● Princip for træbeplantning langs Værkstedvej

Tillæg til Kommuneplan 2011



Forslag til ændrede kommuneplanrammer.

Forslag til Tillæg til Kommuneplan 2011

I medfør af Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) ændres følgende for bydelen Valby:

B4*-området, del af C3*-området samt del af E0-området (ramme-id. 532, 697 og 696) ændres som vist på kortet til nyt C2*-område med følgende særlige bemærkninger:

C2*-området (ny ramme-id. 4.080):

”Bebyggelsen kan efter bestemmelser i lokalplan opføres i op til 8 etager, dog en bebyggelse i op til 11 etager syd for Torveporten og med en samlet boligandel på mellem 40 og 75%.

Friarealer, parkering og fordelingen af boligstørrelser kan regnes for området under et. C3*-området får således også revideret de særlige bemærkninger som konsekvens af ovenstående ændring:

C3*-området (ny ramme-id. 4.081):

Boligandelen skal udgøre mindst 25 procent af etagearealet. Bebyggelsen kan efter bestemmelser i lokalplan opføres i op til 8 etager, dog i op til 90 m's højde i ét højhus mod banen.

Afgrænsningen mod **E0-området** (ny ramme-id. 4.089) justeres som vist på kortet.

Godkendt af Borgerrepræsentationen den XX. XXXX 2014
Center for Byudvikling den XX. XXXX 2014

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg

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.

Kommuneplantillæg

Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur for den fysiske udvikling i kommunen og fastlægger rammer for, hvad lokalplaner i de enkelte områder i kommunen kan indeholde.

Rammerne angiver således de overordnede retningslinjer for bestemmelser i lokalplaner om anvendelse, bebyggelsens art og tæthed m.m.

Kommuneplanen kan ændres - fx i forbindelse med en lokalplan, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Dette kan ske ved vedtagelse af et kommuneplantillæg.

Et forslag til kommuneplantillæg skal offentliggøres således, at interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager kommuneplantillægget.

En endelig kommuneplan eller et endeligt kommuneplantillæg medfører, at kommunen inden for byzoner kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

Kommunen kan endvidere inden for byzoner modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbuddene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel, kan endvidere ikke nedlægges, hvis området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.

Mindretalsudtalelser

Mindretalsudtalelser

- Medlemmerne fremsender mindretalsudtalelserne elektronisk til BR-sekretariatets fællespostkasse. Ved mødeafholdelse torsdag er fristen mandag kl. 12.00.
- BR-sekretariatet videresender mandag kl. 15.00 en mail til Byens Udviklings (TMFKP-BU-Rådhuspost) fællespostkasse med eventuelle mindretalsudtalelser alternativt en besked om, at der ikke er indkommet mindretalsudtalelser.
- BU-sekretariatet sørger for at videresende mailen om mindretalsudtalelser eller manglen på samme til sagsbehandleren, områdechefen og områdesekretæren. Er der ikke modtaget noget sidst på dagen mandag / tidligt tirsdag, kan BU-sekretariatet kontaktes.

Protokolbemærkninger

- BR-sekretariatet lægger eventuelle protokolbemærkninger ind på sagen under "Oversigt over den politiske behandling". Ved mødeafholdelse torsdag sker det den følgende tirsdag eller onsdag.

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx 20xx besluttet at offentliggøre et forslag til tillæg nr.../et forslag til lokalplan navn med tilhørende forslag til kommuneplantillæg. Til forslagene hører et udkast til udbygningsaftale om ...(meget kort beskrivelse), en rapport om vurdering af virkningen på miljøet (VVM) og vurdering i henhold til lov om miljørapport af planer og programmer (SMV).

Høringsperioden løber fra den til den.....

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget /planforslagene og miljørapporten.

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

Orienteringsmøde (OBS)

Der vil blive afholdt et orienteringsmøde om lokalplantillægget.

Mødet foregår xx dag den xx 20xx kl. 19-21.

www.kk.dk/lokalplanforslag

På hjemmesiden kan du se og downloade forslaget/ene og miljørapporten...

Høringssvar

På Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner har du mulighed for at sende et høringssvar.

Høringssvar kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V

e-mail: byensudvikling@tmf.kk.dk

tlf.: 33 66 33 66

www.tmf.kk.dk

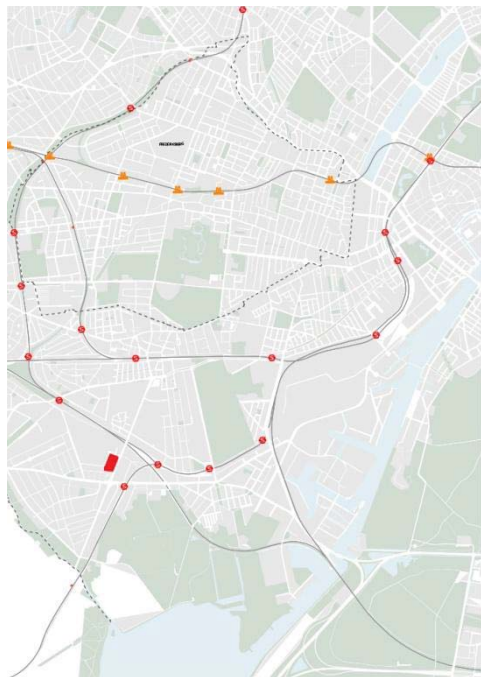
Udstilling (kun i særlige tilfælde)

Der vil i høringsperioden være opstillet plancher, der illustrerer planforslagets/planforslagenes indhold. Plancherne er placeret i (det lokale bibliotek og eventuelt andre steder).

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den xx 20xx



KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen

FAKTA**Forslag til lokalplan for Grønttorvsområdet II, tillæg 1: Torveporten Syd****Bydel: Valby**

LOKALPLANFORSLAGET		
	Eksisterende forhold	Muliggjorte ændringer
Samlet grundareal inkl. vej	24.000m ²	24.000m ²
Anvendelse / KP-ramme	C3, B4 og E0	C2
Bebyggelsesprocent	185, 130 og 60	150
Maksimal bygningshøjde/ antal etager	24m og 20	22m med mulighed for ét højt hus i optil 39m
Etageareal	ca. 39.400m ²	Ca. 36.000m ²
Muliggjort m ² bolig	18.519m ² -36.026m ²	19.500m ²
Muliggjort m ² erhverv	7261m ² -21.784m ²	16.500m ²
Friarealprocent boliger	C3 område: 30%, B4 område: 50% E0: 20%	40%
Friarealprocent erhverv	C3 og B4:10% E0: 20%	10%
Friarealprocent institutioner	100%	100%
Bilparkering / antal pladser	1 pr. 100 – 200m ² etageareal	1 pr. 200m ² etageareal 1 pr. 100 m ² for butiksetageareal
Cykelparkering	2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m ² boligetageareal 1,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m ² erhvervsetageareal 4 pladser pr. 100 m ² butiksetageareal	2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m ² boligetageareal 1,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m ² erhvervsetageareal 4 pladser pr. 100 m ² butiksetageareal

Detailhandel	-	1.500m ² til butikker til udvalgsvarer og dagligvarer
Energiklasse	-	Højst
Arbejdspladser	-	-
Skatteindtægter	-	-
Særlige bemærkninger	-	-

FAKTA		
forslag til kommuneplantillæg		
	KOMMUNEPLAN 2011	ÆNDRING
Anvendelse / KP-ramme	Del af C3, B4 og EO	C2
Maks. bebyggelsesprocent	185/130/60	150
Maks. bygningshøjde	24/22/20	24
Maks. etageareal/ ekskl. tagetage	Ca. 39.400	Ca. 36.000 m ²
Friarealprocent boliger	C3 område: 30 %, B4 område: 50 % EO: 20 %	40 %
Friarealprocent erhverv	C3 og B4:10 % EO: 20 %	10 %
Friarealprocent institutioner	100%	(Ingen ændring)
Parkering	C3: 1:200 B4: mellem 1:100 og 1:200 EO: 1:100 1:100 for butiksetageareal	C2: 1:200 1:100 for butiksetageareal
Cykelparkering	2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m ² boligetageareal 1,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m ² erhvervsetageareal 4 pladser pr. 100 m ² butiksetageareal	(Ingen ændring)
Detailhandel	Gl. Køge Landevej Bymidte Delområde "a" (inkl. Området nord for Torve-porten) kan udvides med: 2.000 m ² i større udvalgsvarer-butikker samt 4.000 m ² i daglig- og udvalgsvarerbutikker.	(Ingen ændring)
Særlige bestemmelser	C3*(inkl. Området nord for Torve-porten): Området indgår i byomdannelsesområdet Grønttorvet. I lokalplan kan den maksimale bygningshøjde fastsættes til 30 m, for en bebyggelse syd for Torve-porten 39 m og for ét højhus mod banen 90 m.	C2*Bebyggelsen kan efter bestemmelser i lokalplan opføres i op til 8 etager, dog en bebyggelse i op til 11 etager syd for Torveporten og med en samlet boligandel på mellem 40 og 75 %. Bebyggelsesprocent, friarealer, parkering og fordelingen af boligstørrelser kan regnes for området under et.