

Lokalplan

I henhold til lov om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for området begrænset af østskellet af ejendommen matr.nr. 460 Valby, København, Ramsingsvej, Vigerslev Allé, Gammel Køge Landevej og jernbanens terræn:

§ 1. Formål

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for udvikling af F.L. Smidth-området til et attraktivt bolig- og serviceerhvervsområde, som en integreret del af Valby med bevaring og genbrug af industribygninger i samspil med nybyggeri af høj arkitektonisk kvalitet.

Som led i udbygningen af området skal følgende overordnede hensyn tilgodes:

- Der fastlægges en fordeling af boliger og erhverv ud fra bl.a. miljøhensyn og ønsker om at skabe liv i det indre af området. I område III langs Ramsingsvej opretholdes kontorbygninger til serviceerhverv, og for de 2 områder I og II mellem disse og Gammel Køge Landevej gælder, at mindst 50 pct. af etagearealet skal anvendes til boliger beregnet for hvert af områderne under ét.
- Krav til placering og udformning af bebyggelse, til anvendelse af stueetager og til udformning af vej- og pladsarealer skal understøtte ønsker om at udvikle Gammel Køge Landevej samt nedennævnte hovedstrøg til attraktive bymæssige og rekreative strøg.
- Et C-formet hovedstrøg i form af et vej- og pladsforløb gennem området fra Toftegårds Plads i nord til Carl Jacobsens Vej i syd skal fungere som et særligt strukturerende element.
- Mod Gammel Køge Landevej skal området markere sig med bygningsfronter i samspil med det brede gaderum og de eksisterende bebyggelser på modstående side af gaden.
- Indadtil i område I skal bebyggelser, gade- og pladsrum samt park- og haverum medvirke til at skabe varierede, attraktive og oplevelsesrige byrum. Ved fastlæggelse af byggefelter, som bebyggelsen skal placeres inden for efter nærmere bestemmelser, sikres det, at gennemgående byrum får kantede forløb med skiftende udsyn, at pladsrum får en præcis afgrænsning, og at øvrige gaderum får en kort udstrækning.
- Bevaringsværdige tidligere industribygninger sikres genanvendt til nye formål, så de kan berige området med deres karakteristiske, arkitektoniske fremtræden samt deres kulturhistoriske betydning. Ved retningslinier for ombygning og renovering af disse og øvrige eksisterende bygninger, der forventes bevaret, skal bygningernes arkitektoniske kvaliteter sikres.
- Krav til bebyggelsens ydre fremtræden skal sikre, at nybyggeri får et nutidigt arkitektonisk udtryk med relationer til det omgivende Valby.
- Inden for område II og III forudsætter væsentlige ændringer af bebyggelsesforholdene tilvejebringelse af supplerende lokalplan.

§ 1. Formål

- Der fastlægges et system af trafikdæmpede gader og pladser samt stiforbindelser, der skal skabe sammenhæng med omgivelserne, herunder særlig det centrale Valby, Valby Station, Ny Ellebjerg Station og Høffdingsvej.
- Mindst 1/3 af den samlede parkeringsdækning i område I og II skal etableres i konstruktion.
- Krav til friarealer, veje, stier, pladser, beplantning samt inventar i byrummene skal medvirke til at give området et helhedspræg af høj kvalitet
- Ved prioritering af hensynet til bløde trafikanter, ved udnyttelse af stationsnærheden, ved bevaring af bygninger, ved krav om brug af naturlige og/eller genanvendelige materialer samt muligheden for etablering af miljømæssige servicefunktioner tilstræbes et område opbygget efter miljørigtige principper, hvor der lægges vægt på en bymæssig tæthed og et bykologisk perspektiv, og hvor økologiske tiltag fremstår i en integreret arkitektonisk sammenhæng, som peger mod en bæredygtig by.

§ 2. Område

- Stk. 1.** Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 472, 501,1836, 1879, 1951, 1954, 2055, 2138, 2139, 2140 og 2141 Valby, København, og alle parceller, der efter den 1. januar 2005 udstykkes i området.
- Stk. 2.** Lokalplanområdet opdeles i underområderne I, II og III som vist på tegning nr. 1.

§ 3. Anvendelse

- Stk. 1.** For område I og II gælder:
- a) Områderne fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere må der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv.

Kommentar

Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boligen til eksempelvis feriebolig. Folkeregistertilmelding på adressen vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

- b) Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).
- c) Inden for hvert af områderne skal boligandelen udgøre mindst 50 pct. af det samlede etageareal.

d) Fordelingen af bolig- og erhvervsanvendelsen i område I skal ske efter følgende retningslinier, jf. tegning nr. 2:

En zone med en dybde på 18 – 50 m langs dele af Gammel Køge Landevej fastlægges til serviceerhverv. Byggefelter i den vestlige del af området fastlægges til boliger. Langs jernbanens terræn fastlægges et byggefelt til parkeringsanlæg/støjskærm. Den resterende del af byggefelter/bebyggelse kan både anvendes til boliger og serviceerhverv.

Børneinstitutioner kan placeres frit i området, dog ikke i bebyggelse ud til Gammel Køge Landevej.

Langs de med fed streg markerede strækninger mod Gammel Køge Landevej fastlægges stueetagen til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, pengeinstitutter og lignende, til fritidsprægede og kulturelle funktioner og til sådanne udadvendte virksomheds- og institutionsfunktioner, såsom foyer, reception, udstillingslokaler, showroom, kantine og lignende, der vurderes at medvirke til at skabe et varieret og levende miljø i området.

Det samme gælder - hvis de overliggende etager anvendes til erhverv - hele stueetagen i de med priklinie markerede strækninger mod Gammel Køge Landevej.

Bestemmelserne om publikumsorienterede serviceerhverv mv. gælder i en dybde af 6 m målt fra den markerede facade.

e) Fordelingen af bolig- og erhvervsanvendelsen i nybyggeri i område II sker i den i henhold til § 5, stk. 3, fornødne supplerende lokalplan.

f) Etageboliger skal i gennemsnit have en størrelse på mindst 85 m², og ingen bolig må være mindre end 75 m². Bestemmelserne gælder for hver ejendom under ét. Rækkehuse skal have en størrelse på mindst 100 m². Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget fra bestemmelserne.

g) I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 pct. af etagearealet samt anlæg for affaldssortering (miljøstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, værksteder, beboerhotel og lignende.

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

i) Det samlede bruttoetageareal til butikformål i område I og II må ikke overstige 6.000 m². Der må indrettes 3.000 m² på hjørnet af Vigerslev Allé og Gammel Køge Landevej. De øvrige 3.000 m² må alene indrettes i stueetagen i bebyggelse langs Gammel Køge Landevej samt langs hovedstrøget, heraf højst 500 m² i område I.

§ 3. Anvendelse

På hjørnet af Vigerslev Allé og Gammel Køge Landevej kan der etableres en dagligvarebutik med op til 3.000 m² bruttoetageareal. Bruttoetagearealet af hver af de øvrige butikker må ikke overstige 500 m².

Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5 f indeholder særlige regler om beregning af bruttoetageareal til butikformål.

Stk. 2.

For område III gælder:

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

Indtil 10 pct. af etagearealet kan anvendes til helårsboliger. For boliger gælder bestemmelserne i stk. 1, pkt. f, g og h.

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

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

Kommentar

Området fastlægges til serviceerhverv mv. i overensstemmelse med den aktuelle anvendelse til administration for F.L. Smidth. Virksomheden har ikke aktuelle planer for udnyttelse af den resterende byggeret på ca. 17.000 m², hvorfor der ikke med nærværende lokalplanforslag formuleres detaljerede bestemmelser for området, jf. § 5, stk. 4, pkt. c.

§ 4. Vej- og stiforhold

Stk. 1.

Mod Ramsingsvej og Vigerslev Allé opretholdes de eksisterende vejlinier.

Stk. 2.

Mod Gammel Køge Landevej opretholdes den på tegning nr. 1 viste byggelinie/vejudlægslinie med henblik på vejens udvidelse til 32 m's bredde.

Stk. 3.

De på tegning nr. 1 med mørk tone viste vejanlæg/vejudlæg til betjening af ejendommene matr.nr. 2138, 2139, 2140 og 2141 ibid. henholdsvis til udvidelse af Vigerslev Allé ved hjørnet af Ramsingsvej kan nedlægges/ophæves, når betingelserne herfor er opfyldt i hvert enkelt tilfælde.

Stk. 4.

Den interne trafikbetjening af område I og II skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje i form af adgangsveje, lokalgader, opholds- og legeområder samt gågader og stier i princippet placeret som vist på tegning nr. 3 og i princippet udformet som vist på tegning nr. 6 og 7. For område II fastlægges de fornødne yderligere udlæg i forbindelse med den i henhold til § 5, stk. 3, fornødne supplerende lokalplan.

Herudover kan der i område I, såfremt det er nødvendigt for betjening af den enkelte ejendom, udlægges og anlægges yderligere veje, der skal have status af opholds- og legeområder eller stier.

Der fastlægges to adgangsveje. Den nordlige adgangsvej - F.L. Smidth Vej - fastlægges med 7 m kørebane, langsgående parkering og minimum 2 m brede fortov i begge sider. Den sydlige adgangsvej fastlægges i en bredde af 20 m med langsgående parkering vekslende med træer i rabat samt fortov i begge sider.

Veje betegnet lokalgader fastlægges i en bredde af 20 m med vinkelret parkering vekslende med træer i rabat, alternativt forhaver og fortov i begge sider.

Veje betegnet opholds- og legeområder fastlægges normalt i en bredde af mindst 16 m og indrettes med belægninger i ét niveau og med placering af parkeringszoner, beplantning, belysning og andet inventar således, at biltrafikken dæmpes. I opholds- og legeområder, der er smallere end 16 m, kan der ikke etableres parkering. Opholds- og legeområderne mrk. A, B og C skal udformes som pladser i princippet med en udstrækning som vist på tegning nr. 3.

Arealet mrk. A skal anlægges som et urbant byrum med mulighed for rekreative aktiviteter, udeservering, udstillinger, optræden mv. Arealet skal forsynes med træbeplantning. Arealer, der er eller bliver bebygget, jf. § 5, stk. 2, pkt. e, har ikke status som privat fællesvej. Der må højst etableres 140 p-pladser.

Arealet mrk. B skal anlægges som et urbant byrum med mulighed for rekreative aktiviteter, udeservering mv. Der må højst etableres 40 p-pladser, der skal kombineres med træbeplantning.

Arealet mrk. C skal på den centrale del anlægges med græs, træbeplantning og legearealer.

Blinde veje skal forsynes med vendepladser.

Den nord-sydgående hovedsti indgår i adgangs- og lokalveje som ensrettet cykelsti og i opholds- og legeområder som del af kørselsarealet, jf. tegning nr. 3. Den øst-vestgående hovedsti indgår i adgangsvej/opholds- og legeområde/lokalgade og eventuelt supplerende langs jernbanens terræn, jf. tegningen. Stien forlænges gennem område III i en bredde af mindst 4 m til Ramningsvej/Høffdingsvej. Såfremt der etableres en sti langs banen, skal der etableres adgang hertil i princippet som vist på tegningen.

Kommentar

Den øst-vestgående hovedsti indgår i den grønne cykelrute, Valbyruten, der følger ringbanens tracé gennem Valby. Der er ikke taget stilling til Valbyrutens eksakte linieføring øst og vest for lokalplanområdet.

Den nord-sydgående hovedsti skal styrke sammenhængen mellem det nordlige og sydlige Valby og udgøre et attraktivt alternativ til Gammel Køge Landevej for bløde trafikanter.

- Stk. 5.** Veje og stier skal forsynes med træbeplantning, bl.a. til markering af parkeringsarealer og legearealer.
For træer i åbne, eventuelt græsbevoksede muldbede er minimumskravet til bedets størrelse 10 m². For træer i lukkede befæstelser skal der minimum være 15 m² rodvenlig befæstelse pr. træ, herunder 2,5 m² åbent muldbed omkring stammen.
- Stk. 6.** De i stk. 1 – 5 fastlagte anlæg skal udformes med høj landskabsarkitektonisk kvalitet og skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen. Herunder skal arealerne indrettes således, at der skabes visuelle og fysiske sammenhænge og overgange mellem de interne byrum. Belægninger, træbeplantning, belysning og inventar i øvrigt på vej-, plads- og stiarealer skal udformes på en måde, der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn medvirker til at give området en kvalitativ, bymæssig og helhedspræget fremtræden.
Anlæggene skal udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel, og at de efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn kan rumme varierende funktioner, der kan tilfredsstille beboeres og brugeres forskelligartede behov.

5. Bebyggelsens omfang og placering

- Stk. 1.** For område I og II gælder:
- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 120 beregnet for hvert område under ét. Ud over den herved muliggjorte bebyggelse kan der som led i opfyldelse af det i henhold til § 7, stk. 3, fastsatte parkeringskrav, indrettes parkeringspladser i parkeringshuse/-etager/-anlæg.
 - Den på tegning nr. 4 og 5 viste bevaringsværdige bebyggelse fastlægges som bebyggelsesplan og må kun nedrives efter Bygge- og Teknikudvalgets særlige tilladelse.
- Stk. 2.** For område I gælder særligt:
- Ny bebyggelse skal opføres inden for de på tegning nr. 4 viste principielle byggefeltet og skal i princippet opføres med facade i byggefeltets afgrænsninger i overensstemmelse med de på tegningen angivne markeringer som henholdsvis:
 - Sluttet bebyggelse.
 - Bebyggelse i mindst 75 procent af byggefeltets udstrækning.
 - Bebyggelse i mindst 40 procent af længden af byggefeltets udstrækning.
 - Bebyggelse med facade til begge sider af hjørnet.
 - Husdybden må for boligbebyggelse i etagehuse ikke overstige 13 m og for det enkelte hus ikke 12 m i gennemsnit. For rækkehuse må husdybden ikke overstige 10 m og for erhvervsbebyggelse ikke overstige 17 m. Ved atriumbebyggelse og lignende kan husdybden øges. Punkthuse kan opføres med en dybde på indtil 18 m og med et bebygget areal på indtil 260 m². Bestemmelserne er ikke til hinder for, at der i forbindelse med

5. Bebyggelsens omfang og placering

indretning af butikker mv. og/eller parkering etableres overdækkede stueplaner i hele byggefeltets udstrækning. Ved parkering gælder dette tillige 1. sal.

- c) For bebyggelsen gælder de på tegning nr. 5 angivne etageantal på $2\frac{1}{2}$ - $6\frac{1}{2}$ etage og $2\frac{1}{2}$ - $5\frac{1}{2}$ etage. Det maksimale etageantal er inklusive udnyttelig tagetage, bortset fra tagterrasser og tekniske opbygninger og lignende. Bebyggelse i $2\frac{1}{2}$ etage skal udformes som rækkehuse. For de markerede randzoner gælder, at bebyggelsen skal opføres med en gesimshøjde på henholdsvis 12 - 20 m og 16 - 20 m. For bebyggelse i $2\frac{1}{2}$ - $6\frac{1}{2}$ etage må gesimshøjden ikke overstige 20 m, og for bebyggelse i $2\frac{1}{2}$ - $5\frac{1}{2}$ etage må gesimshøjden ikke overstige 16,5 m. Tagetager må opføres i en højde af indtil 3 m over de maksimale gesimshøjder, rækkehuse dog indtil 5 m. Tagetager kan udformes traditionelt eller som penthouseetage med en tilbagerykning på ikke under 1 m. Højden af en eventuel trempel må ikke overstige 1 m. I stueetager med publikumsorienterede og andre udadvendte funktioner, jf. § 3, stk. 1, pkt. d, skal stueetagen have en højde på 3,5 - 4 m og skal i princippet udføres med stueetagen og det omgivende niveau i samme kote.
- d) Bebyggelsens højde må ikke overstige henholdsvis 0,8 x afstanden til anden boligbebyggelse inden for det samlede område, dog $\frac{4}{3}$ x afstanden, såfremt den ene eller begge de berørte bygningsdele er gavle, og ikke $\frac{4}{3}$ x afstanden til anden erhvervsbebyggelse inden for området. Bestemmelserne kan lempes under forudsætning af, at beboelses-, opholds- og arbejdsrum efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnår tilfredsstillende lysforhold. I forhold til parkeringshuse/-etager ses der bort fra højdegrænsebestemmelserne.
- e) Ud over den i pkt. a - d principielt fastlagte bebyggelse kan der opføres mindre bygninger, såsom pavilloner, orangerier, lysthuse, udhuse, cykelskure, legehuse og lignende samt byøkologiske anlæg.
- f) Bygge- og Teknikforvaltningen kan tillade enkelte mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra byggefelter, bebyggelsesplan, etageantal, gesimshøjder og husdybder fastsat i pkt. a - d.
- g) Den fastlagte bebyggelse må påregnes opført 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. 3.

For område II gælder særligt:

Væsentlige ændringer af bebyggelsesforholdene forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan.

Stk. 4.

For område III gælder:

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110 for området under ét.
b) Den på tegning nr. 4 og 5 viste bevaringsværdige bebyggelse må kun

5. Bebyggelsens omfang og placering

nedrives efter Bygge- og Teknikudvalgets særlige tilladelse.

- c) Væsentlige ændringer af bebyggelsesforholdene forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

- Stk. 1.** Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og give de enkelte bebyggelser et velargumenteret fællespræg med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden.
Ændringer af eksisterende bebyggelse skal med hensyn til udformning, materialer og øvrige ydre fremtræden efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn respektere bebyggelsens arkitektoniske udtryk. Eksisterende bebyggelse må i nævnte henseender ikke ændres uden Bygge- og Teknikforvaltningens tilladelse.
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.
- Stk. 2.** I vinduer må kun anvendes planglas, som kun må fremtræde med klart glas uden spejlende virkning.
- Stk. 3.** Stueetager, der indrettes med publikumsorienterede serviceerhverv og lignende, jf. § 3, stk. 1, pkt. d, skal udføres overvejende i transparent glas således, at der opnås visuel kontakt udefra til funktionerne i stueetagen. Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende således, at de får karakter af facadebeklædning.
- Stk. 4.** Skiltning, reklamer, lysinstallationer, og andet facadeudstyr, herunder markiser og solafskærmning, skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver og lignende udføres således, at der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnås en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygningens arkitektoniske udtryk.
- Stk. 5.** 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 kræver Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse og skal udformes således, at de efter forvaltningens skøn fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.
- Stk. 6.** Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg.

Placering og udformning af antenner, herunder paraboler, der ikke må placeres mod gadesiden, skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Placering og udformning af antenner skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.

Stk. 7.

For område I gælder:

- a) Ny bebyggelse skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn udformes i et nutidigt formsprog og fremtræde med en høj arkitektonisk standard. I den enkelte bygning/bebyggelse skal facader og gavle afspejle et tydeligt arkitektonisk hovedgreb.
Facader skal udformes således, at de markerede hjørner/randzoner understreges og samtidig således, at facaderne gives markante varierede arkitektoniske udtryk dannet ved eksempelvis udspæringer, karnapper, terrasser, balkoner og altaner.
Bygningsoverflader i blank mur skal fremstå karakterfuld og have stor stoflighed i teglstenen samt fuger i neutral farve.
I det omfang en hævet gård, jf. § 5, stk. 2, pkt. b, ikke afgrænses af randbebyggelse skal den åbne side gives en bearbejdning således, at den fremstår som et terrasseret landskab. Det er en forudsætning, at den derved fremkomne hævede gård anlægges som opholdsareal.
- b) Bygningsoverflader skal overvejende fremstå i farvenuancer inden for jordfarve- eller gråtoneskalaen.
- c) Fritstående gavle skal behandles som facader med vinduesåbninger, altanpartier, karnapper og lignende.
- d) Boliger i etagehuse skal forsynes med opholdsaltaner eller terrasser. Altaner i facader mod Gammel Køge Landevej skal glasinddækkes og fremtræde som integrerede dele af facaden, eventuelt som et altan/karnapmotiv.
- e) Tage skal udformes flade eller med taghældning, der er tilpasset eller begrundet i et særligt arkitektonisk udtryk. Rækkehuse i 2½ etage skal udformes med sadeltag med en hældning på ca. 45 grader. Tagudformningen skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.
Udformning af opholdsarealer på tagflader, jf. § 5, stk. 2, pkt. b, herunder belægninger, møblering, beplantning og belysning skal ske efter en samlet plan således, at der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnås en arkitektonisk helhed.
- f) I randbebyggelse mod Gammel Køge Landevej skal opgange i boliger have adgang fra begge facader.

Stk. 8.

For bevaringsværdig bebyggelse i område II gælder :

- a) Enhver ombygning, ændring eller istandsættelse skal udføres i overensstemmelse med bebyggelsens oprindelige fremtræden, udtryk og detaljering og må kun ske efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse.
Ændring af facader skal udføres således, at der tilvejebringes en god helhedsvirkning i det samlede arkitektoniske udtryk og i forhold til lodrette og

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

vandrette inddelinger af facaden. Arkitektoniske detaljer, såsom vinduer og døre, indfatninger, gesimser og lignende, skal udformes under hensyntagen til facadens udtryk.

For bygningen mrk. 1 på tegning nr. 4 og 5 gælder, at den kan opdeles i indtil tre mindre bygninger efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse.

For bygningerne mrk. 2, 3 og 4 på tegning nr. 4 og 5 gælder, at de efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse kan tilføres 1 - 2 ekstra etager.

- b) Facader i blank mur må ikke overfladebehandles.
- c) Farver skal tage udgangspunkt i traditionen for den pågældende bygnings stilart.
- d) Tagrender og nedløb mv. skal udføres i zink, stål eller lignende.

Stk. 9.

For bevaringsværdig bebyggelse i område III gælder:

- a) Enhver ombygning, ændring eller istandsættelse skal udføres i overensstemmelse med bebyggelsens oprindelige fremtræden, udtryk og detaljering og må kun ske efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse. Ændring af facader skal udføres således, at der tilvejebringes en god helhedsvirkning i det samlede arkitektoniske udtryk og i forhold til lodrette og vandrette inddelinger af facaden. Arkitektoniske detaljer, såsom vinduer og døre, indfatninger, gesimser og lignende, skal udformes under hensyntagen til facadens udtryk.
- b) Facader i blank mur må ikke overfladebehandles.
- c) Farver skal tage udgangspunkt i traditionen for den pågældende bygnings stilart.
- d) Tagrender og nedløb mv. skal udføres i kobber, zink, stål eller lignende.

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1.

Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal i område I og II være af størrelsesordenen 50 pct. af boligetagearealet, 20 pct. af erhvervsetagearealet og 100 pct. af etagearealet til institutioner for børn og unge. I område III skal friarealet være af størrelsesordenen 60 pct. af boligetagearealet, 15 pct. af erhvervsetagearealet og 100 pct. af etagearealet til institutioner for børn og unge.

Friarealet skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere.

Arealet mellem Gammel Køge Landevej og de tilgrænsende byggefelter skal - indtil Gammel Køge Landevej eventuelt udvides - overvejende anlægges med hård belægning tilpasset det tilgrænsende fortovsareal.

Friareal til daginstitutioner skal etableres i direkte tilknytning til institutionen. Der skal anlægges private haver til rækkehuse.

Friarealet regnes for hvert underområde under ét, inklusive opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum, den del af de interne veje, der er forbeholdt fod-

gængere og cyklister, herunder veje udformet som gågader/pladser (eksklusive kørsels- og parkeringsarealer) samt halvdelen af øvrige veje fastlagt som opholds- og legeområder.

Friarealer indrettet inden for de angivne byggefelter skal udformes med høj landskabsarkitektonisk kvalitet og skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen. Herunder skal arealerne indrettes således, at der skabes visuelle og fysiske sammenhænge og overgange mellem de interne byrum, og belægninger, træbeplantning, belysning og inventar i øvrigt skal udformes på en måde, der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn medvirker til at give området en kvalitativ, bymæssig og helhedspræget fremtræden.

Anlæggene skal udformes således, at de tilgodeser bevægelsehæmmedes færdsel og således, at de efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn kan rumme varierende funktioner, der kan tilfredsstille beboeres og brugeres forskellige behov.

Kommentar

For at forhindre jordkomprimering bør arealer, der efterfølgende skal anlægges med græs og beplantning, i nedrivnings- og anlægsperioder beskyttes mod trafik og oplagring.

Stk. 2.

De på tegning nr. 4 viste værdifulde træer skal indgå i områdets beplantning og må ikke beskæres eller fjernes uden Bygge- og Teknikforvaltningens tilladelse. Udgravning inden for træernes drypzone må ikke ske uden Bygge- og Teknikforvaltningens tilladelse. I område III skal de landskabelige hovedtræk med parkanlægget og allébeplantningen langs adgangsvejen bibeholdes.

Kommentar

For at træerne ikke påføres skader, bør deres dryp- og vækstzone i nedrivnings- og anlægsperioder i umiddelbar nærhed ved hegning beskyttes mod trafik og oplagring.

Stk. 3.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² bolig- og erhvervsetageareal, 1 plads pr. 200 m² institutionsetageareal og 1 plads pr. 400 m² etageareal til transformere. Parkering kan indrettes på terræn, i underjordiske anlæg og i parkeringshuse/-etager/-anlæg. I område I og II skal mindst 1/3 af parkeringsdækningen indrettes i konstruktion. Bestemmelsen gælder for hvert område under ét. Parkeringsarealer skal indrettes med træbeplantning og i øvrigt således, at der opnås bedst muligt samspil med tilgrænsende friarealer og bebyggelse. Parkering på private fællesveje inden for området medregnes ved beregning af parkeringsdækningen.

Stk. 4.

Ubebyggede arealer i område I og II skal som hovedregel henligge uindhegnede. Uanset dette må friarealer til daginstitutioner hegnes, men skal kunne anvendes af beboerne i området uden for institutionens åbningstid. Desuden må haver til rækkehuse samt terrasser på terræn hegnes. Eventuel hegning herudover må kun finde sted med Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse.

§ 7. Ubebyggede arealer

- Stk. 5.** Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne.
- Stk. 6.** Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg i område I og II kan forlanges at skulle indgå i fællesanlæg.

§ 8. Særlige fællesanlæg

For område I gælder:
Bebyggelsen må ikke tages i brug, før der efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere anvisning er:
Etableret den i § 3, stk. 1, pkt. d, og § 11, stk. 3, nævnte støjskærm. Bestemmelsen gælder for boliger opført inden en afstand af 100 m fra grænsen mod jernbanens terræn.

§ 9. Udstykninger

Ved opførelse af rækkehuse, kan der udstykkes parceller med en mindste grundstørrelse på 60 m².

Kommentar Bebyggelsesprocenten beregnes ikke for den enkelte grund, men for hver af underområderne under ét.
Krav til friarealer og parkering forudsættes opfyldt ved andel af fælles friarealer samt fælles parkering.

§ 10. Ledningsforhold

Der forudsættes tinglyst fornødne deklARATIONER vedrørende sikring mv. af ledninger.

§ 11. Foranstaltninger mod forureninggener

- Stk. 1.** Bebyggelse og ubebyggede arealer skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav anvendes, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod forurening fra virksomheder i og uden for området.
- Stk. 2.** Bebyggelse og primære opholdsarealer skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, jf. dog § 5, stk. 1, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra vej og jernbane. Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende må ikke overstige 35 dB(A).
- Stk. 3.** Der skal etableres en ca. 8 m høj støjskærm mod jernbanens terræn syd for

§ 11. Foranstaltninger mod forureningsgener

lokalplanområdet. Skærmen, der kan indgå i et parkeringsanlæg, skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.

Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområder", Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 om "Støj og vibrationer fra jernbaner" samt Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder".

§ 12. Retsvirkninger

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

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse og anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

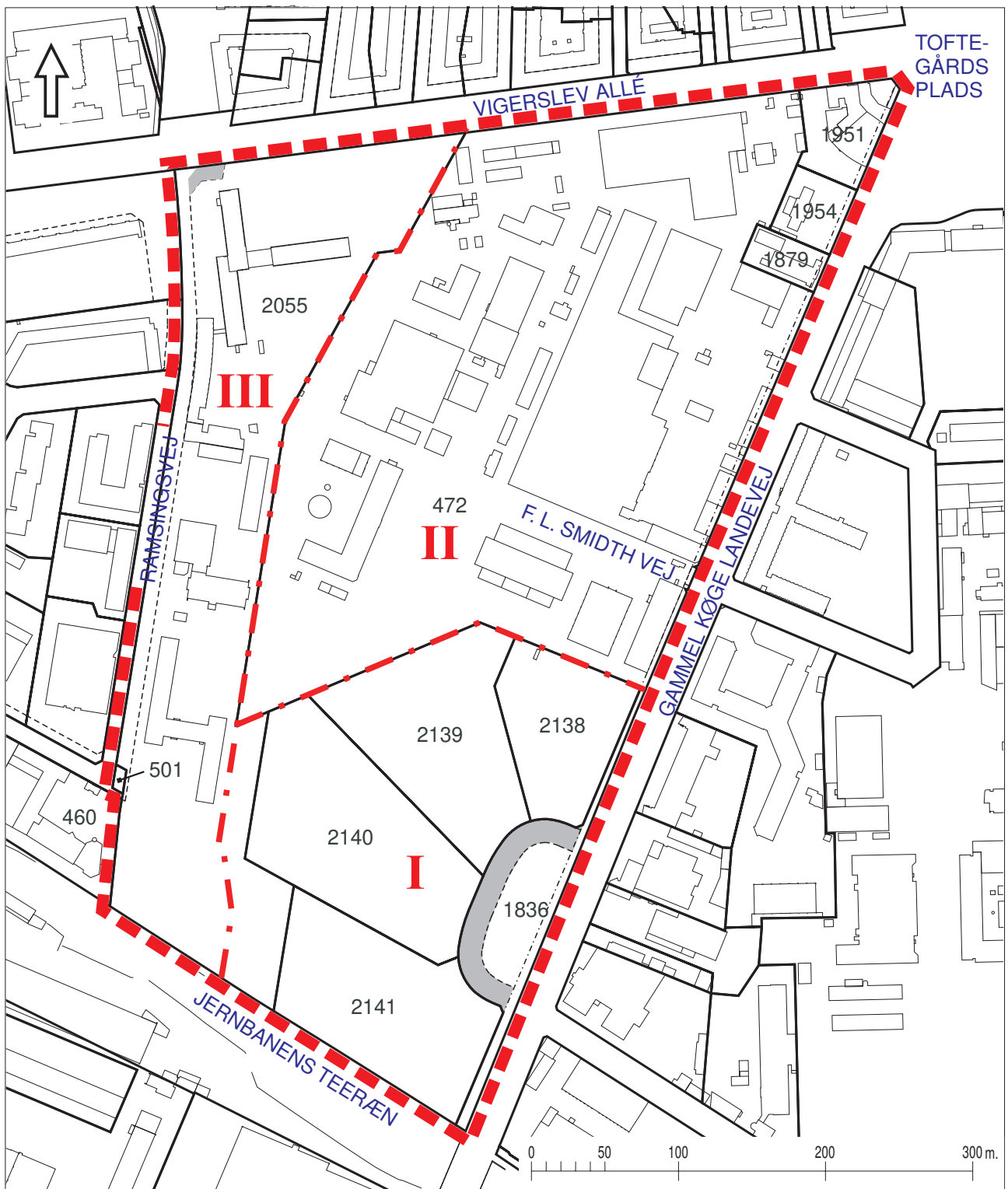
§ 13. Ophævelse af lokalplan

Lokalplan nr. 184, "F. L. Smidth", vedtaget af Borgerræpræsentationen den 6. december 1990, endeligt bekendtgjort den 4. marts 1991 og tinglyst den 15. august 1991 ophæves i sin helhed.

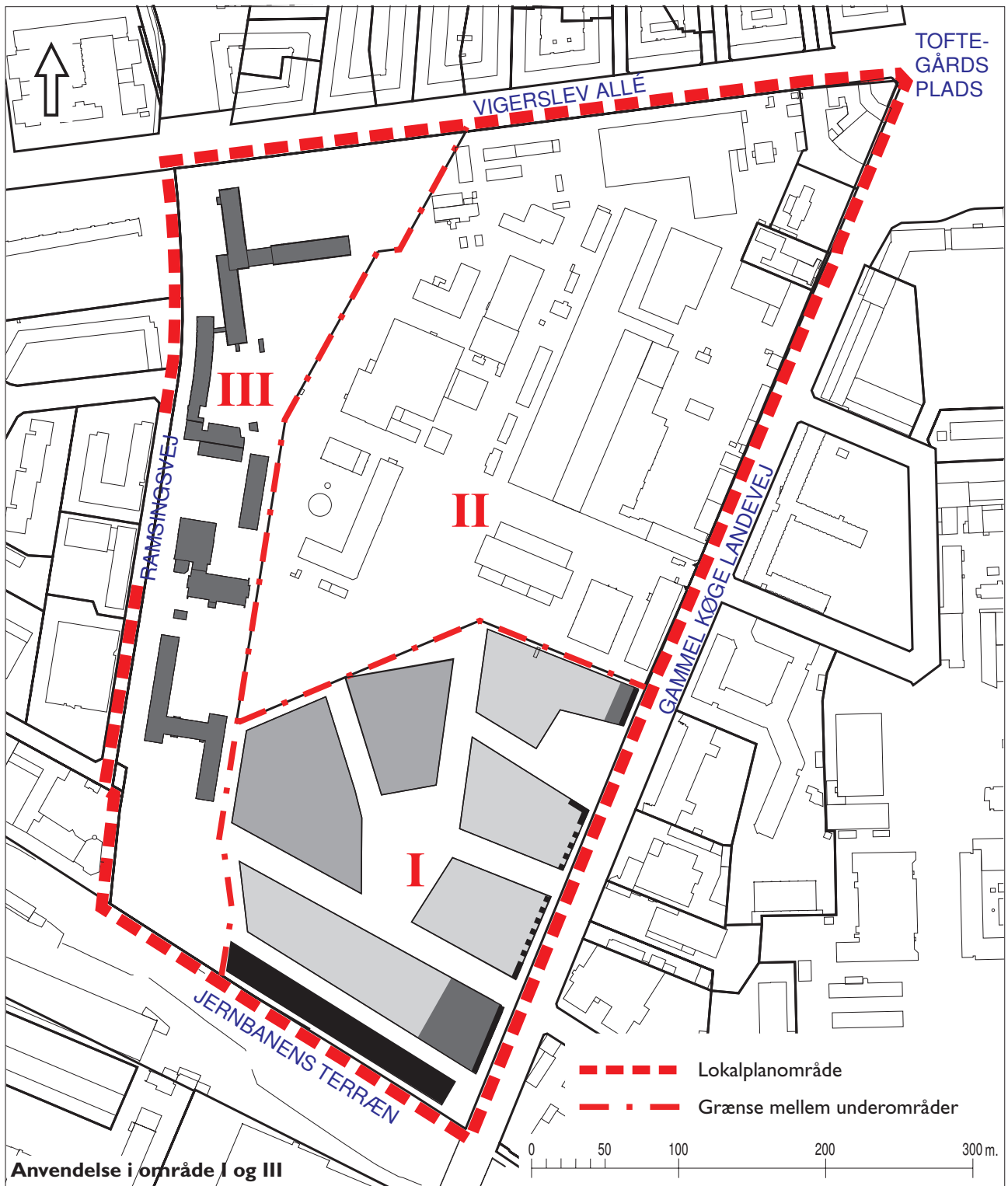
Kommentarer af generel karakter

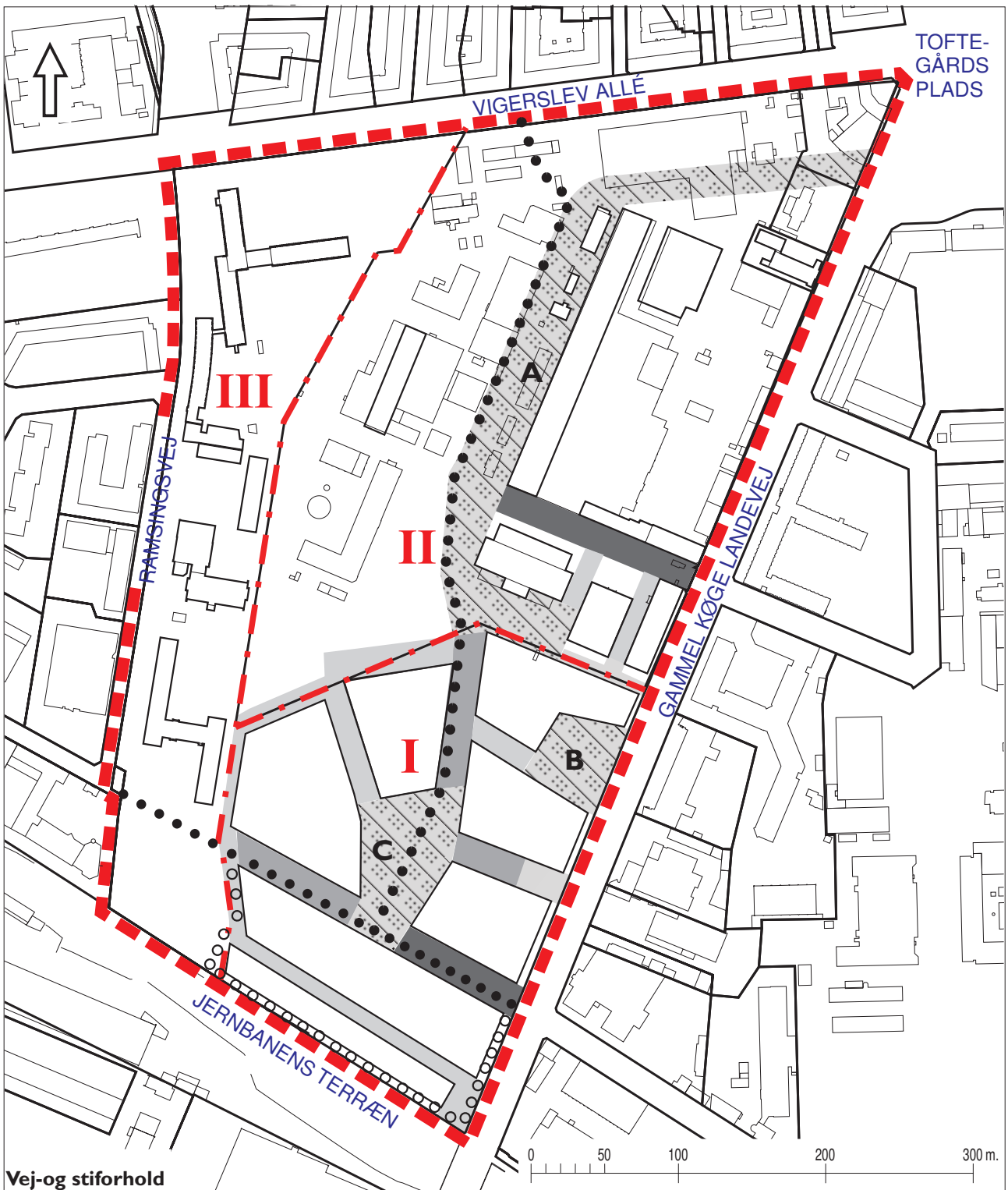
- a) På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004.
- b) Bygge- og Teknikforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i lokalplanen.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Bygge- og Teknikudvalget i Københavns Kommune.
- d) I henhold til lov om forurennet jord § 71 skal arbejdet standses, hvis der under et bygge- eller jordarbejde konstateres en forurening af jorden, og der skal ske indberetning til miljømyndigheden (Miljøkontrollen), jf. lov om miljøbeskyttelse § 21. Forpligtelsen hertil påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller leder det pågældende arbejde. Opgravning og flytning af forurennet jord skal anmeldes til miljømyndigheden (Miljøkontrollen). Pligten påhviler den, der flytter jorden, det vil sige ejer, bygherre, entreprenør eller transportør. Anmeldelse skal ske, før jorden flyttes.
- e) Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumsloven. Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid, inden jordarbejde påbegyndes således, at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imøde-

- gå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
- f) Bortskaffelse af forurenede overskudsjord skal anmeldes til Miljøkontrollen og bortskaffes i henhold til Regulativ for anvisning af forurenede jord i Københavns Kommune. Hvis eventuelt forurenede jord ønskes placeret et andet sted i området, skal projektet forelægges Miljøkontrollen, som herefter tager stilling til, om der kræves tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven. Efterlades der, med Miljøkontrollens tilladelse, forurenede jord, skal denne adskilles fra ren jord/materialer med signalnet.
 - g) Miljøkontrollen kan efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt for nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand.
 - h) Matr.nr. 472 og 1954 ibid. er i henhold til jordforureningsloven kortlagt på vidensniveau 2. Kortlægningen indebærer ifølge jordforureningslovens § 8, at Miljøkontrollen skal give tilladelse til at ændre anvendelsen til følgende formål, som er bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave, sommerhusgrund eller institution.
 - i) Bortledning af mere end 100.000 m³ grundvand i forbindelse med byggeri eller ved grundvandssænkning i mere end 2 år skal Miljøkontrollen søges om tilladelse til. Udledes til kloak eller recipient skal Miljøkontrollen endvidere meddele udledningstilladelse.











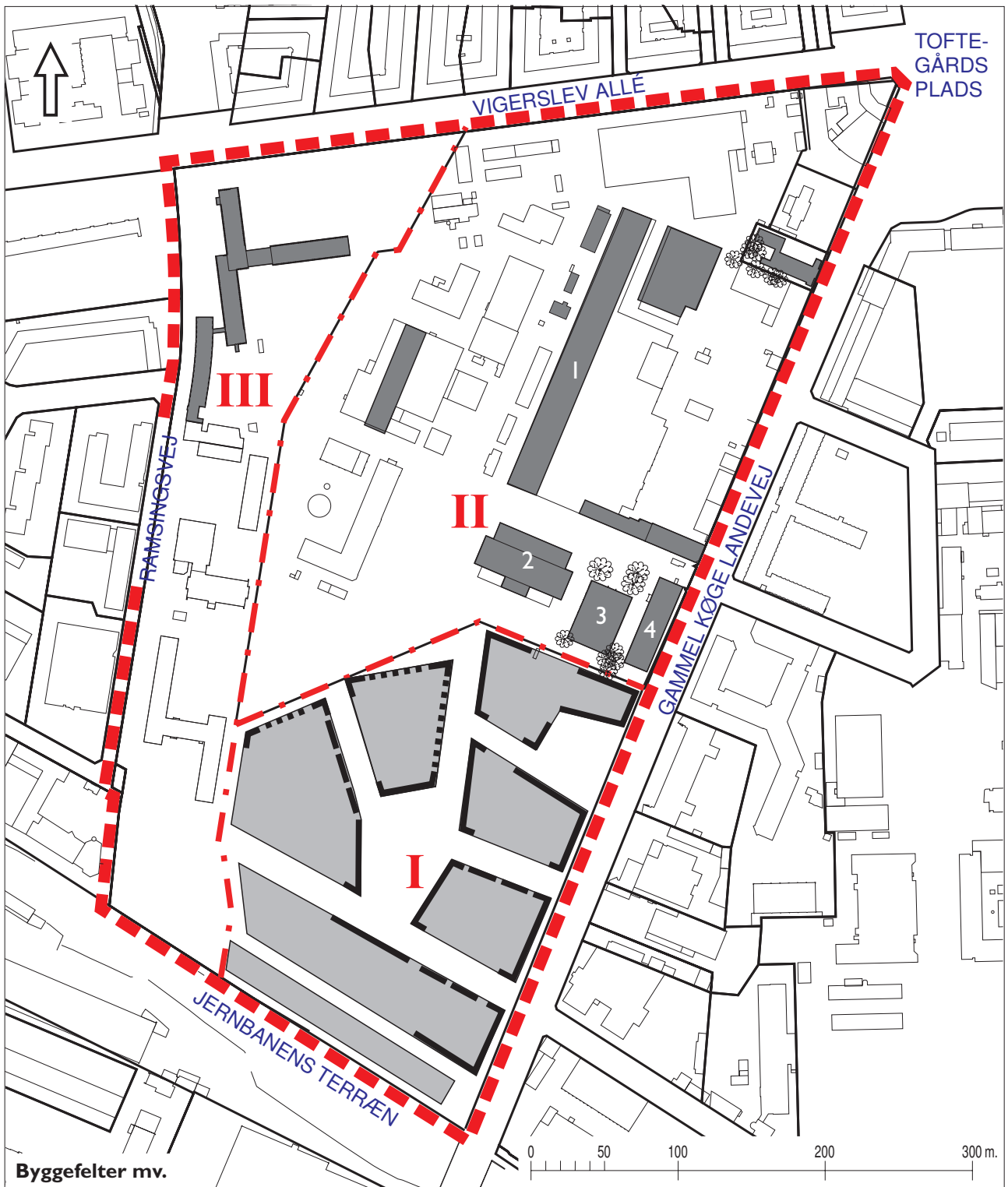
- Lokalplanområde
- Grænse mellem underområder
- Vejudlæg, der kan ophæves
- Byggelinie (vejudvidelseslinie) / vejudlægslinie





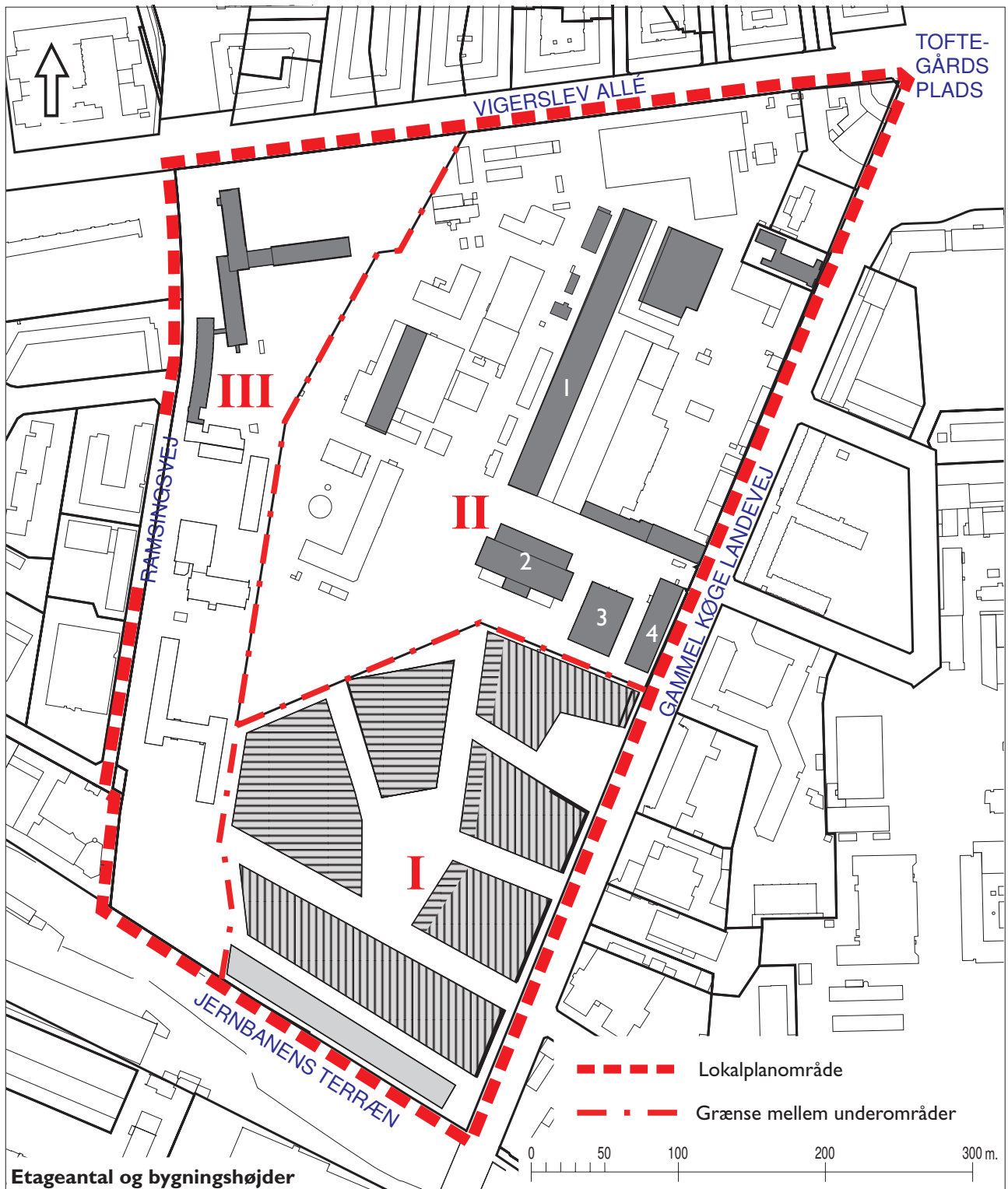
Vej- og stiferhold

- | | | | | | |
|---|----------------------------|---|--|---|------------|
|  | Lokalplanområde |  | Opholds- og legeområder |  | Hovedstier |
|  | Grænse mellem underområder |  | Opholds- og legeområder udformet som plads |  | Evt. Sti |
|  | Adgangsveje |  | Gågader | | |









Byggefelter mv.



- | | | | |
|--|-------------------------------------|--|--|
| | Lokalplanområde | | Sluttet randbebyggelse |
| | Grænse mellem underområder | | Bebyggelse i mindst 75% af markeringen |
| | Principielle byggefelter i område I | | Bebyggelse i mindst 40% af markeringen |
| | Bevaringsværdig bebyggelse | | Bebyggelse i hjørner |
| | | | Værdifulde træer i område II |

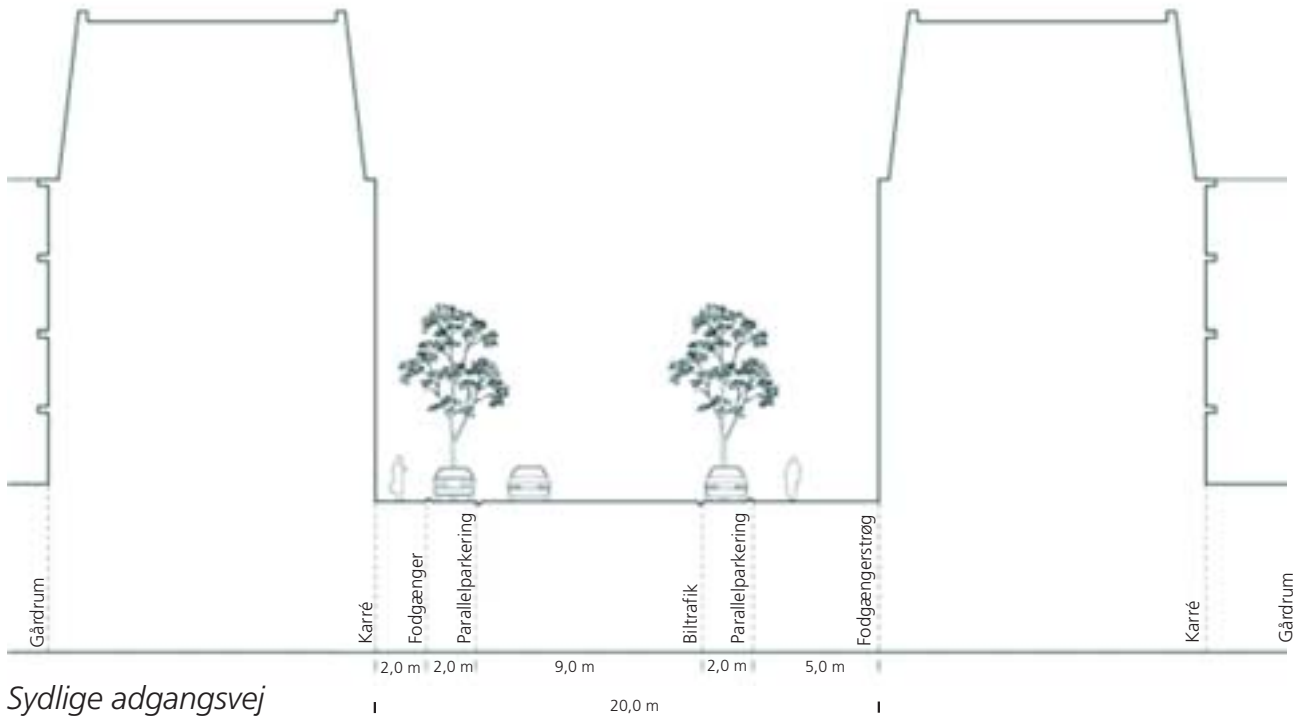


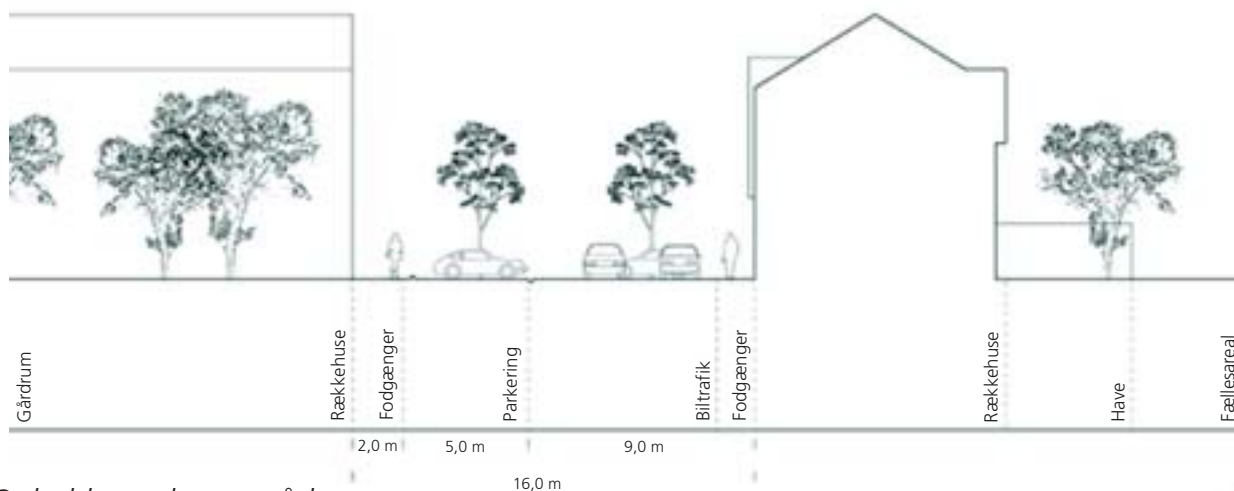
Etageantal og bygningshøjder

-  2½-6½ etager, gesimshøjde maks 20 m
-  2½-5½ etager, gesimshøjde maks 16,5 m
-  Maks 2 etager, bygningshøjde maks 8 m
-  Bevaringsværdig bebyggelse

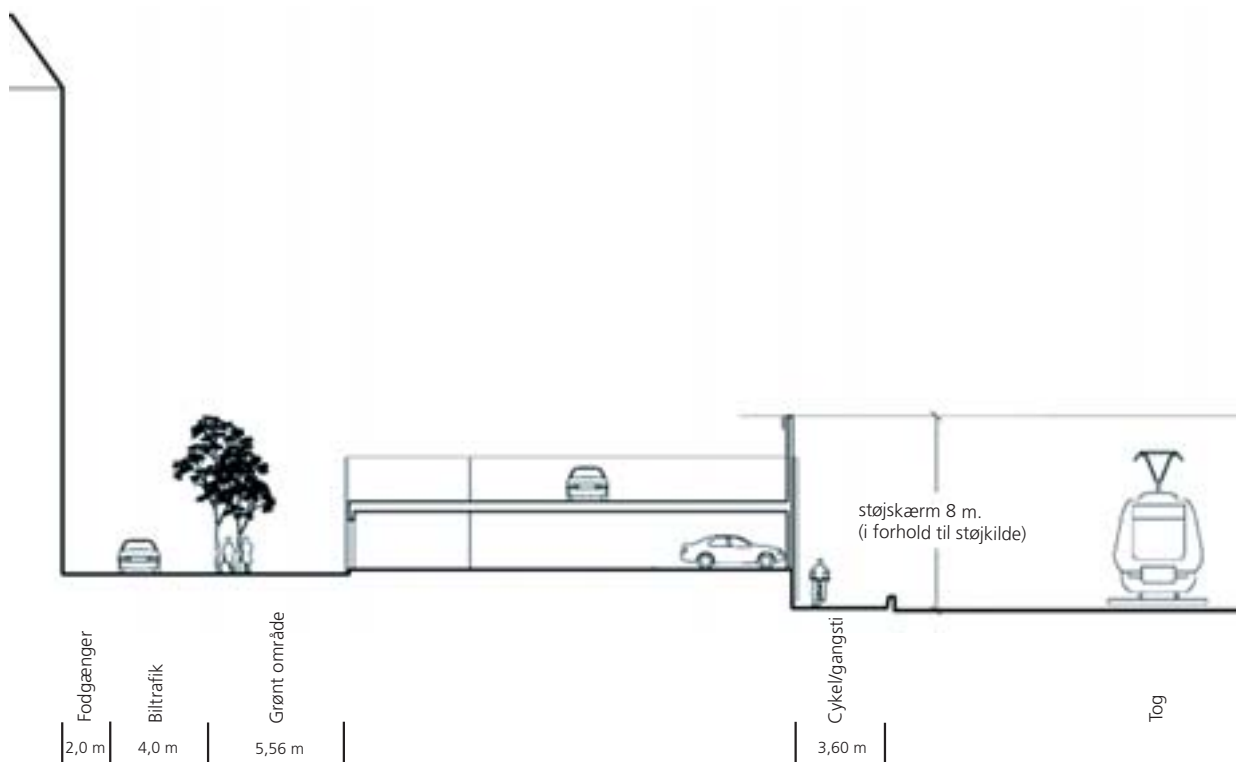
-  Lokalplanområde
-  Grænse mellem underområder

-  Randzone, gesimshøjde 16-20 m
-  Randzone, gesimshøjde 12-20 m





Opholds- og legeområder



Opholds- og legeområde nord for p-anlæg