

CARL JACOBSENS VEJ – TILLÆG NR. 1

Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 73

Borgerrepræsentationen har den 8. maj 2014 vedtaget
forslag tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 73 'Carl Jacobsens Vej'.
Lokalplanområdet ligger i bydelen Valby.

Offentlig høringsperiode fra den 26. maj
til den 29. august 2014



Indhold

Redegørelse for lokalplantillægget3

Lokalplantillæggets baggrund og formål 3

Lokalplanområdet og kvarteret..... 3

Lokalplantillæggets indhold 4

Miljøforhold 4

Lokalplantillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning..... 6

Kommuneplan 2011 6

Bydelsplan 6

Lokalplaner i kvarteret 6

Tilladelser efter anden lovgivning7

Affald 7

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 73 'Carl Jacobsens Vej' 8

§ 1. Formål.....8

§ 2. Område8

§ 3. Anvendelse.....8

Tegning nr. 19

Lokalplan nr. 73 10

Hvad er en lokalplan 14

Lokalplan..... 14

Lokalplanforslagets retsvirkninger 14

Lokalplanens endelige retsvirkninger..... 14

Mindretalsudtalelser 15

Praktiske oplysninger Bagsiden

Redegørelse for lokalplantillægget



Matr.nr. 1888, der er omfattet af tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 73, er indrammet med kraftig hvid linje. Lokalplan nr. 73 er vist med tynd hvid linje. Luftfoto fra 2012 set mod nord.

Lokalplantillæggets baggrund og formål

V.M. Brockhuus A/S, som ejer ejendommen Gammel Køge Landevej 55-57 (mat.nr. 1888 Valby, København), har anmodet om, at der udarbejdes et tillæg til lokalplan nr. 73, så det bliver muligt at bruge ejendommen til almindelige kontorformål.

Lokalplan nr. 73, som gælder for området begrænset af Carl Jacobsens Vej, Gammel Køge Landevej, Ottiliavej og Gerdasgades tidligere vejlinje, fastlægger området til erhvervsformål. Der må efter lokalplanen opføres eller indrettes bebyggelse til industri-, værksteds-, transport-, engros-, lager- og oplagsvirksomhed samt dertil hørende administration.

Kommuneplan 2011 giver mulighed for, at området udover den nævnte anvendelse også anvendes til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, erhvervs- og fritidsundervisning samt andre virksomheder, som naturligt kan indpasses i området.

Endvidere kan der efter kommuneplanen tillades virksomheder af offentlig/almen karakter, såsom tekniske anlæg samt institutioner og andre sociale, uddannelsesmæssige og kulturelle servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til blandet erhverv.

Den ønskede udvidelse af anvendelsen er således i overensstemmelse med kommuneplanen. Kommuneplanens fulde anvendelsesmuligheder er indarbejdet i det foreslåede tillæg.

Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplan nr. 73's område ligger i Valby og omfatter matriklerne 1474, 1888 og dele af matrikel 1289 Valby, København. Matriklerne 1474 og 1289 er ejet af H. Lundbeck A/S, og området for lokalplantillægget – matrikel 1888 – er til 3 sider omkranset af medicinalvirksomheden Lundbeck.

Lokalplantillæggets område er på 4.710 m².

På den modsatte side af Gammel Køge Landevej ligger F.L. Smidth-området, som er ved at blive omdannet til et blandet bolig- og serviceerhvervsområde med bevaring og genbrug af industribygninger i samspil med nybyggeri. Det samme gælder for Grønttorvsområdet og Ny Ellebjerg-området syd for lokalplanområdet, som ligeledes er under omdannelse fra tidligere industriområder til blandede bolig- og serviceerhvervsområder.

Området har således generelt ændret karakter fra et industriområde til et blandet bolig- og erhvervsområde med færre produktions- og lagervirksomheder end tidligere. Den ønskede udvidelse af anvendelsen for matrikel 1888 Valby, København ligger således i naturlig forlængelse af den generelle udvikling i området.

Lokalplantillæggets indhold

Tillægget til lokalplanen skal muliggøre, at Gammel Køge Landevej 55-57 fremover – udover den nuværende anvendelse til industri- og lagervirksomhed mv. – tillige kan anvendes til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, erhvervs- og fritidsundervisning samt andre virksomheder, som naturligt kan indpasses i området.

Tillægget skal endvidere muliggøre, at Gammel Køge Landevej 55-57 fremover kan anvendes til virksomheder af offentlig/almen karakter, såsom tekniske anlæg samt institutioner og andre sociale, uddannelsesmæssige og kulturelle servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til blandet erhverv.

Miljøforhold

VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplantillæggets område, der vurderes at være til skade for miljøet, og de anses dermed ikke at være omfattet af VVM-bestemmelserne (bek. nr. 1654 af 27. december 2013).

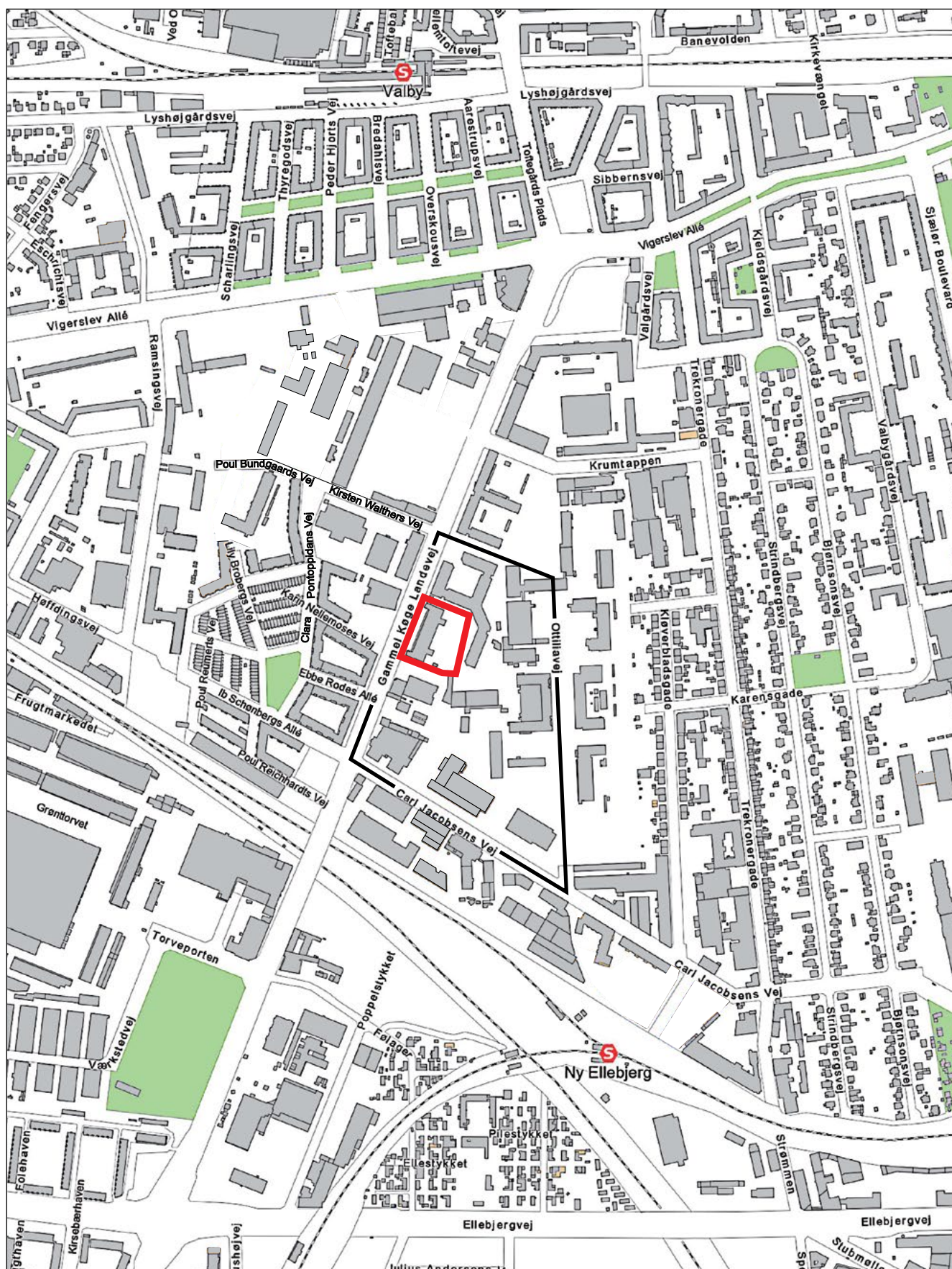
MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 936 af 3. juli 2013).

Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 eller 4. Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplantillægget skal muliggøre en udvidelse af anvendelsen for matr.nr. 1888 Valby, København (Gammel Køge Landevej 55-57).

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med lokalplantillægget.

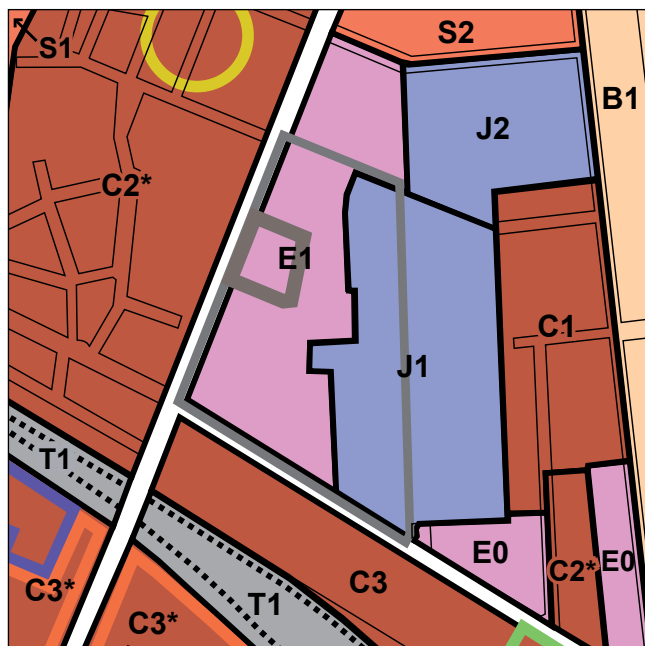


Beliggenhed i området. Lokalplan nr. 73 er vist med tynd sort streg og lokalplantillægsområdet med kraftig rød streg.

Lokalplantillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2011

Lokalplantillæggets område er i Kommuneplan 2011 fastlagt til et E1-område. Området kan anvendes til lettere industri-, værksteds-, håndværks-, lager-, engros- og transportvirksomhed med dertil hørende administration og lignende samt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, erhvervs- og fritidsundervisning samt andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området.



Lokalplan nr. 73 er vist med tynd mørkegrå streg.
Lokalplantillægsområdet er vist med kraftig mørkegrå streg.

Gældende rammer i Kommuneplan 2011

B1	Boliger 1-2 etager
C1-C2	Boliger og serviceerhverv
S1-S2	Serviceerhverv
E0-E1	Blandet erhverv
J1-J2	Industri
T1	Tekniske anlæg
*	Særlige bestemmelser

Detailhandel

	Bymidte
	Lokalcenter
	Særligt pladskrævende varer
	Særlige bestemmelser

Endvidere kan der tillades virksomheder af offentlig/almen karakter, såsom tekniske anlæg samt institutioner og andre sociale, uddannelsesmæssige og kulturelle servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til blandet erhverv. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelserne om detailhandel.

Bydelsplan

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

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 21 'Ottiliavej/Gerdasvej'

Området fastlægges til erhverv, såsom industri-, værksteds- og lagervirksomhed med dertil hørende administration.

Lokalplan nr. 78 'Ottiliavej'

Området fastlægges til erhverv, såsom lettere industri, værksteds-, transport-, engros-, lager- og oplagsvirksomhed med dertil hørende administration.

Lokalplan nr. 92 'Karensbane Nord' med tillæg 1

Området fastlægges til erhverv, såsom lettere industri, værksteds-, transport-, engros-, lager- og oplagsvirksomhed med dertil hørende administration.

Lokalplan nr. 263 'Ottiliavej Syd'

Området fastlægges til erhverv, såsom lettere industri, værksteds-, transport-, engros-, lager- og oplagsvirksomhed med dertil hørende administration.

Lokalplan nr. 391 'F.L. Smidth' med tillæg 1

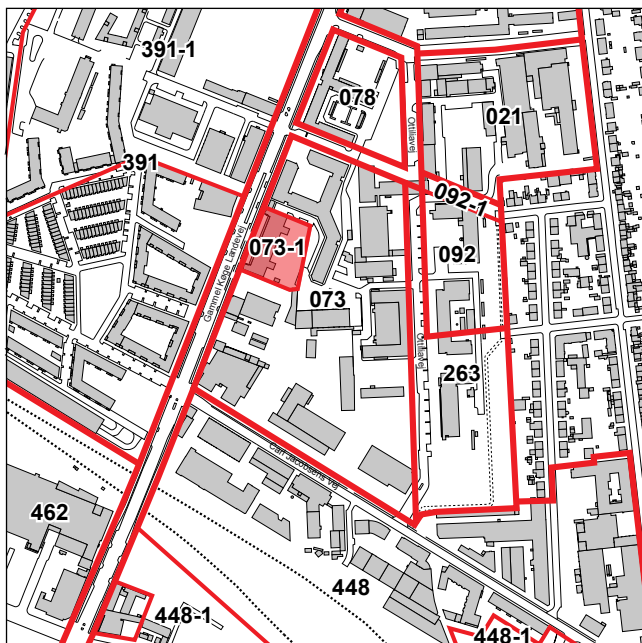
Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for udvikling af området til et attraktivt bolig- og serviceerhvervsområde.

Lokalplan nr. 448 'Ny Ellebjerg-området' med tillæg 1

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for at omdanne industrijendommene omkring Ny Ellebjerg Station til et blandet byområde med boliger og serviceerhverv samt blandet erhverv.

Lokalplan nr. 462 'Grønttorvsområdet'

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for at omdanne det gamle Valby Industri- og servicekvarter til et blandet bykvarter med boliger og serviceerhverv samt blandet erhverv.



Kort over gældende lokalplaner i området.
 Det aktuelle lokalplantillægsområde i LP nr. 73 er markeret
 med lyserød farve.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

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

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.

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

Teknik- og Miljøforvaltningen kan rådgive om affaldsforhold.

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 73 'Carl Jacobsens Vej'

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for matr.nr. 1888 Valby, København (Gammel Køge Landevej 55-57) i lokalplan nr. 73 'Carl Jacobsens Vej'.

§ 1. Formål

Formålet med lokalplantillægget er at udvide anvendelsesmulighederne for matr. nr. 1888 Valby, København og derved bringe anvendelsesbestemmelsen for ejendommen i overensstemmelse med Kommuneplan 2011.

§ 2. Område

Lokalplantillægget afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommen matr.nr. 1888 Valby, København, og alle parceller der efter 1. marts 2014 udstykkes fra ejendommen.

§ 3. Anvendelse

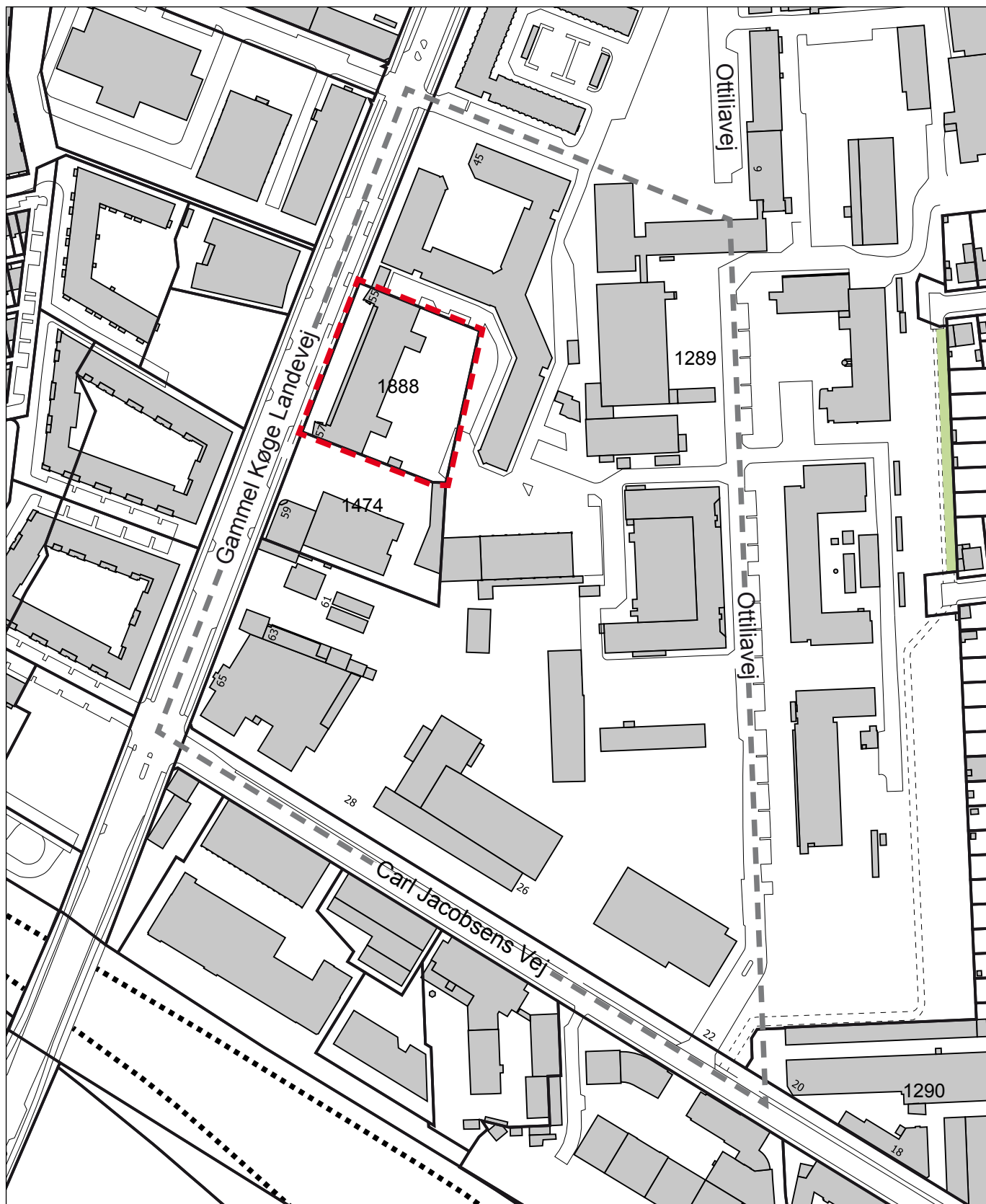
Matr.nr. 1888 Valby, København kan tillige anvendes til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, erhvervs- og fritidsundervisning samt andre virksomheder, som naturligt kan indpasses i området. Endvidere kan der tillades virksomheder af offentlig/almen karakter, såsom tekniske anlæg samt institutioner og andre sociale, uddannelsesmæssige og kulturelle servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til blandet erhverv.

Der må normalt kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 3 (uvæsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 50 m til boliger og lign).

Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse 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



- Grænse for lokalplan nr. 73
- Grænse for tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 73

0 50 100 150 200 m

1:2500

Københavns kommune

Lokalplan nr. 73

Lokalplan for området begrænset af Carl Jacobsens Vej, Gammel Køge Landevej, Gerdasgade og Ottiliavej.

I henhold til lov om kommuneplanlægning (lovbekendtgørelse nr. 734 af 21. december 1982) fastsættes herved følgende bestemmelser for området.

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er at opretholde området – der udgør én karré i et tidligere fastlagt industri-kvarter – til erhvervsformål m.v. samt dertil hørende administration.

§ 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 24.941 og omfatter ejendommene matr. nr. 1260, 1285, 1293, 1474, 1475, 1476, 1843, 1851, 1888, 1924, 1938, 1986 og 2039 Valby, København, samt alle parceller, der efter den 1. april 1984 udstykes fra nævnte ejendomme.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Området fastlægges til erhvervsformål.

Der må opføres eller indrettes bebyggelse til industri-, værksteds-, transport-, engros-, lager- og oplagsvirksomhed samt dertil hørende administration. Der må endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til salg af udvalgsvarer med tilknytning til virksomhederne.

I området må der ikke udøves virksomhed, hvortil der efter magistratens skøn af hensyn til forebyggelse af forurening kan stilles betydelige afstandskrav.

Stk. 2. Uanset stk. 1 kan magistraten tillade, at der på hver ejendom opføres eller indrettes enkelte boliger for indehaver, bestyrer, portner eller andre personer med lignende tilknytning til virksomheden.

§ 4. Vejforhold

Stk. 1. Mod Gerdasgade, Ottiliavej og Carl Jacobsens Vej opretholdes de eksisterende vejlinier i en afstand af 9,415 m fra midtlinjerne. Mod Carl Jacobsens Vej kan vejudlægget på matr. nr. 1260 Valby, København, mellem den eksisterende vejlinie og en linie 10 m fra midtlinie ophæves.

Stk. 2. Mod Gammel Køge Landevej opretholdes den på tegningen viste 32,0 m byggelinie (vejudvidelseslinie).

Stk. 3. Der fastlægges 5 m hjørneafskæringer.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110. Bebyggelsens rumfang må ikke overstige 4,5 m³/m² grundareal.

Stk. 2. Bebyggelse må opføres i højst 5 etager.

Stk. 3. Bebyggelsens højde må ikke overstige 20 m.

Stk. 4. Bebyggelsens højde må ikke overstige afstanden til modstående vejlinie.

Stk. 5. Bebyggelsens højde må ikke overstige 4 m + afstanden til naboskel.

Stk. 6. Bebyggelsens højde må ikke overstige afstanden til anden bebyggelse på samme grund. Bestemmelsen kan lempes under forudsætning af, at opholds- og arbejdsrum opnår, efter magistratens skøn, tilfredstillende lysforhold.

Stk. 7. Bebyggelse kan tillades opført i mindre afstand end 2,5 m fra naboskel.

Stk. 8. Bebyggelse skal efter magistratens nærmere godkendelse placeres og udformes under hensyntagen til den eksisterende bebyggelse og omgivelserne i øvrigt, således at der opnås en tilfredstillende arkitektonisk fremtræden i bybilledet.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal efter magistratens skøn være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter, og eksisterende bebyggelse må i nævnte henseender ikke ændres uden magistratens tilladelse.

Stk. 2. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted uden magistratens godkendelse.

Stk. 3. Ibrugtagning af bebyggelse kan efter magistratens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg – hvis placering og udformning skal godkendes af magistraten – eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg.

§ 7. Foranstaltninger mod forureningsgener

Ny bebyggelse skal efter magistratens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes, således at brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra omliggende veje.

§ 8. Kollektiv varmforsyning

Bebyggelse må ikke uden magistratens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter magistratens anvisning.

§ 9. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealer (excl. parkerings-, tilkørsels- og oplagsareal) skal være af størrelsesordenen 15 pct. af etagearealet. Friarealet skal anlægges efter magistratens nærmere godkendelse, og der skal efter magistratens nærmere bestemmelse indrettes opholdsarealer for de beskæftigede.

Stk. 2. Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal.

Stk. 3. Oplag uden for bygningsanlæg kan etableres med magistratens tilladelse.

Stk. 4. Træer skal bevares i videst muligt omfang.

§ 10. Matrikulære forhold

Efterhånden som forholdene gør det påkrævet, må der i overensstemmelse med lovgivningens regler, foretages sådanne omlægninger af ejendomsgrænser og andre foranstaltninger, som efter magistratens skøn må anses for nødvendige til gennemførelse af en hensigtsmæssig ordning af bebyggelsesforholdene.

§ 11. Eksisterende forhold

Lokalplanens bestemmelser skal ikke være til hinder for bibeholdelse af den eksisterende bebyggelse og dennes udnyttelse, forudsat at såvel denne bebyggelse som udnyttelsen ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

§ 12. Påtaleret

Københavns magistrat har påtaleret for overtrædel-

se af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

§ 13. Dispensationer

Den samlede magistrat kan indrømme sådanne mindre betydende dispensationer fra lokalplanens bestemmelser, som ikke vil ændre den karakter af området, som lokalplanen søger at skabe.

§ 14. Servitutforfald

Følgende servitutter ophæves:

Deklarationer, der pålægger indskrænkninger i benyttelsen og bebyggelsen af grundene, samt indeholder bestemmelse om udnyttelsesgrad, tinglyst den 31. januar 1977 på matr.nr. 1260 Valby, København, tinglyst den 12. januar 1939 på matr.nr. 1285, 1924, 1938 og 1986 sammesteds, tinglyst den 16. oktober 1942 på matr.nr. 1293, 1888 og 1986 sammesteds, tinglyst den 29. oktober 1974 på matr.nr. 1475 sammesteds, tinglyst den 4. september 1937 på matr.nr. 1476 og 1843 sammesteds, tinglyst den 4. november 1947 på matr.nr. 1843 sammesteds, tinglyst den 13. juli 1961 på matr.nr. 1888 og 1986 sammesteds, tinglyst den 4. september 1935 på matr.nr. 1924 sammesteds, tinglyst 21. januar 1937 på matr.nr. 1938 sammesteds, og tinglyst 10. februar 1953 på matr.nr. 2039 sammesteds.

Deklarationer, der pålægger indskrænkninger i benyttelsen af grundene til kun handels- eller fabriksvirksomhed, tinglyst den 18. december 1934 på matr. nr. 1474 Valby, København, og tinglyst den 21. oktober 1933 på matr.nr. 1851 sammesteds.

Nærværende lokalplan med indhæftede plan nr. 24.941 er vedtaget af borgerrepræsentationen i mødet den 6. december 1984.

Københavns magistrat, overborgmesterens afdeling, den 26. marts 1985

P.O.V.

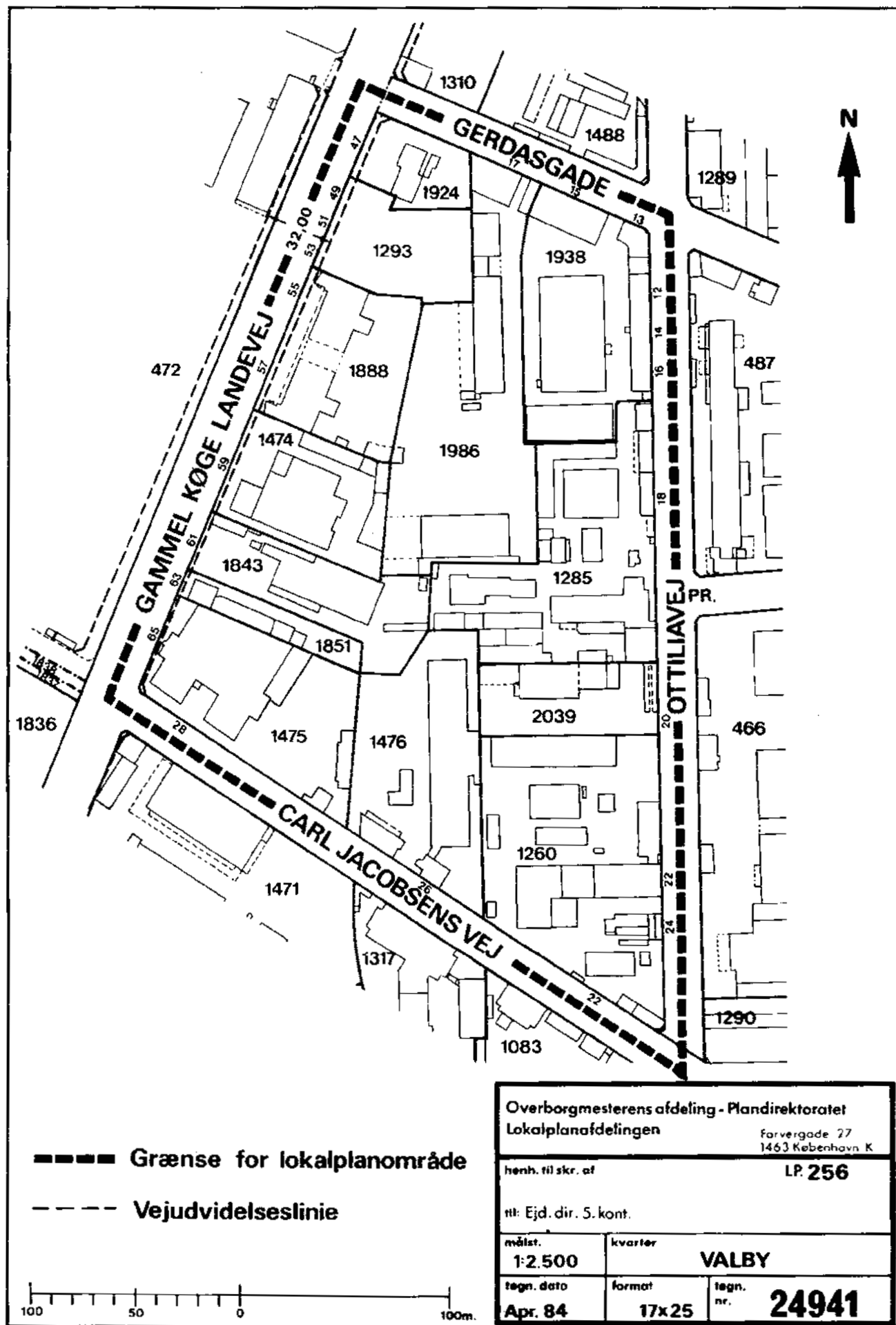
Mikael Jarvad
vicekontorchef

/ Torkild Jørgensen
fuldmægtig

INDFØRT I DAGBOGEN
den 26. marts 1985
KØBENHAVNS BYRET
Lyst

De pag. i nævnte servitutter er afløst på de respektive matr.nr.e den 26. marts 1985

E. M. Redder Madsen



Hvad er en lokalplan

Lokalplan

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

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

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

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

Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den 8. maj 2014 besluttet at offentliggøre et forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 73 'Carl Jacobsens Vej'.

Høringsperioden løber fra den 26. maj til den 29. august 2014

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

www.kk.dk/lokalplanforslag

På hjemmesiden kan du se og downloade forslaget.

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

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 29. august 2014



KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen