

VIGERSLEV STATIONSTORV

FORSLAG TIL LOKALPLAN OG KOMMUNEPLANTILLÆG

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Vigerslev Stationstorv og kommuneplantillæg.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Valby.

Offentlig høringsperiode fra den [dato] til den [dato].



Indhold

Redegørelse	3	Bestemmelser	20
Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål.....	3	§ 1. Formål.....	20
Lokalplanområdet og kvarteret	4	§ 2. Område.....	20
Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold	6	§ 3. Anvendelse	20
Udbygningsaftale	10	§ 4. Veje.....	23
Miljøforhold.....	10	§ 5. Bil- og cykelparkering.....	23
Den kystnære del af byzonen	12	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	25
Skyggediagrammer	13	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	26
Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	14	§ 8. Ubebyggede arealer	30
Overordnet planlægning.....	14	§ 9. Støj og anden forurening.....	35
Kommuneplan 2019.....	14	§ 10. Matrikulære forhold	36
Lokalplaner i kvarteret.....	14	§ 11. Retsvirkninger	36
Københavns Kommunes overordnede strategier	15	Kommentarer af generel karakter	36
Miljøkrav til byggeri og anlæg.....	15	Tegning 1 · Områdefgrænsning	37
Spildevandsplan	16	Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage)	38
Sikring mod oversvømmelse.....	16	Tegning 2b · Anvendelse 2. etage og op.....	39
Vandforsyningsplan	16	Tegning 3 · Veje.....	40
Varmeplanlægning	17	Tegning 4 · Bil- og cykelparkering	41
Tilladelser efter anden lovgivning	18	Tegning 5a · Bebyggelsens omfang og placering.....	42
Affald	18	Tegning 5b · Porte	43
Jord- og grundvandsforurening	18	Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden.....	44
Museumsloven.....	19	Tegning 6b · Altaner og altangange.....	45
Rottesikring	19	Tegning 7a · Byrum.....	46
Bilag IV-arter, herunder flagermus	19	Tegning 7b · Kantzoner	47
		Tegning 7c · Beplantning	48
		Tegning 8 · Støjskærm	49
		Forslag til kommuneplantillæg	50
		Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg	54
		Mindretalsudtalelser	56
		Praktiske oplysninger	Bagsiden

Redegørelse



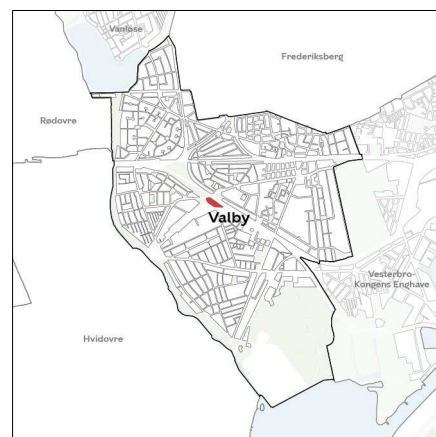
Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnat med hvid linje, og de vigtigste gader og bygninger m.v. er navngivet. Luftfoto: SDFI, 2023.

Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål

Gennem en årrække har der været ønske om at udnytte en ejendom ved Vigerslev Allé Station til boliger og butikker. Tidligere lå her en lagerbygning opført som øldepot. I forbindelse med anlæg af Ringstedbanen og omlægning af Øresundsbanen blev lagerbygningen nedrevet og Retortvej omlagt. Det nedlagte vejareal blev erhvervet af bygherren og indgår i projektet. Der ønskes opført en ny bebyggelse med boliger og serviceerhverv. Bebyggelse er planlagt som en karré i op til 6 etager med et hævet gårdareal, under hvilket der indrettes butikker, samt tilkørsel og parkering. Bebyggelsen, der har et etageareal på ca. 22.000 m², trækkes tilbage på grunden fra Vigerslev Allé, hvilket muliggør etablering af en grøn plads. Der placeres en bygning med plejehjem inde i karréen. Den omkringliggende bebyggelse fungerer som støjskærm både for plejehjemmet og opholdsarealerne i gårdrummene.

Udviklingen af ejendommen skal ses i sammenhæng med områdefornyelsen for Kulbanekvarteret, i hvilken forbindelse der blev udarbejdet et forslag til helhedsplan for området, hvor den aktuelle ejendom er vist udnyttet til nybyggeri.

Byggeønskerne har et omfang, som forudsætter lokalplan.



Områdets placering i bydelen.

Der er behov for et tillæg til Kommuneplan 2019, fordi området heri er fastlagt til tekniske anlæg. Tillægget skal muliggøre, at området kan udnyttes til boliger og serviceerhverv. Desuden oprettes et nyt lokalcenter til detailhandel.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Området ligger i Valby i et kvarter, der tidligere var domineret af Valby Gasværk (1907-1964), der lå på sydsiden af Vigerslev Allé. Der lå jernbanespor til kulforsyning over det aktuelle planområde og videre til gasværket via en bro over Retortvej. Resten af planområdet, der i dag fremtræder ubebygget med grus-, asfalt- og betonbelægninger samt arealer med græs og anden beplantning, blev udnyttet til kolonihaver. Kvarteret omkring gasværksgrunden består af boliger med både villaeer og etageejendomme. Gasværket blev ramt af en eksplosion i 1964 og blev ikke genopført. På gasværksgrunden blev der efterfølgende opført boligbebyggelser på hver side af et areal, der på det tidspunkt var reserveret til en motorvej. Areallet blev senere brugt til anlæg af Ringstedbanen. Banen blev nedgravet, og Kulbaneparken er anlagt hen over.

Et andet nærliggende stort erhvervsområde, Grønttorvsområdet, er også omdannet, og det er gennem de senere år udviklet til et tæt bebygget, blandet bykvarter, primært bestående af boligkarréer, men også med enkelte højhuse og rækkehuse.

Egenart

Baneanlæg på to sider er et dominerende træk ved området. Mod nordøst ligger Øresundsbanen og S-banen hævet over grunden og afskærmet med en støjskærm. Mod syd ligger Ringstedbanen delvis i en grav. Et andet karakteristisk træk er terrænforskellene som følge af, at Vigerslev Allé ligger under tre banebroer, og at Retortvej er ført i en bro over Ringstedbanen.

Herudover er området præget af strukturen fra den tidligere anvendelse til gasværk og reservation af areal til motorvej, nu Kulbaneparken. Bebyggelserne på hver side af parken er stokbebyggelser i 4 etager. De er oprindeligt opført med flade tage, men i forbindelse med renoveringer er/bliver de forsynet med rejste tage med lav hældning. Facaderne er en blanding af beton, plader og tegl. I Grønttorvsområdet er der flade tage, og tegl er det helt dominerende facade-materiale. Der er overvejende karréer i 4-7 etager og herudover fire højhuse.

Der ligger fortsat arealer på den modsatte side af Retortvej, der i henhold til Kommuneplan 2019 afventer byudvikling. Det er ubebyggede grønne arealer samt Kulbanevej Genbrugsstation. De grønne arealer giver sammen med Kulbaneparken, beplantede friarealer, de nærliggende villahaver og allétræer kvarteret et grønt præg.

Eksisterende trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Retortvej. Der er cykelstier langs med både Retortvej og Vigerslev Allé. Vigerslev Allé er fordelingsgade og Retortvej er bydelsgade. Der er stiforbindelse til Kulbaneparken via en sidevej til Retortvej overfor lokalplanområdet. Sidevejen giver adgang til genbrugsstationen.

Lokalplanområdet busbetjenes af linje 23 og 133 fra Vigerslev Allé og Retortvej.

Området ligger op til Vigerslev Allé S-togsstation og er dermed stationsnært beliggende.

Almene boliger

Da skoledistriktet har 0-30 % almene boliger, stilles krav om almene boliger.



Adgang fra Vigerslev Allé til Vigerslev Allé Station med S-banen på broen til venstre og Øresundsbanen på broen til højre.



Lokalplanområdet set fra krydset mellem Vigerslev Allé og Retortvej.



Lokalplanområdet set fra Retortvej med Øresundsbanen og tilhørende støjskærm i baggrunden.



Retortvej set mod Vigerslev Allé med lokalplanområdet til højre. Der er terrænforskel mellem vej og projektområdet.



Den østligste del af lokalplanområdet til venstre, Ringstedbanen midt i billedet og nybyggeri på Grønttorvsområdet til højre.

Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold

Indledning

Lokalplanen og kommuneplantillægget muliggør udvikling af et ubebygget område til boliger, serviceerhverv og plejehjem med en tæthed, der afspejler den stationsnære beliggenhed i forhold til Vigerslev Allé S-togsstation. Anvendelsen af stueetagen til butikker mv. skal understøtte denne centrale beliggenhed. Bebyggelsen placeres på en sådan måde, at der skabes en grøn forplads til stationen, der giver mulighed for en genvej over pladsen fra Retortvej til Vigerslev Allé og stationen. Bebyggelsens karréform sikrer støjbeskyttede opholdsarealer, og en støjskærm langs Ringstedbanen sikrer, at der også er friarealer øst for karréen, hvor støjgrænserne overholdes. Hele stueetagen under karréen udnyttes til erhverv samt adgangsvej med parkering. Der er herved taget højde for, at eksisterende ledninger i en strækning af Retortvej, der er nedlagt som vej, kan blive liggende.

Anvendelse

Området fastlægges til boliger, serviceerhverv samt plejehjem.

Der er krav om, at der etableres mindst 25 % almene boliger, svarende til 4.750 m² af det samlede muliggjorte etageareal til boliger og plejehjem. Plejehjemmet, der opføres i alment boligregi, har et etageareal på ca. 5.335 m², hvilket svarer til ca. 28 % af etagearealet til boliger og plejehjem.

Højest 50 % af etagearealet til boliger må anvendes til ungdomsboliger.

Der stilles krav om, at ungdomsboliger kun må anvendes til studerende.

Der stilles krav om udadvendte funktioner i 75 % af stueetagen mod forpladsen til stationen og nordsiden af den interne adgangsvej gennem karréen. Mod Retortvej er kravet 60 %.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Området ligger i et nyt lokalcenter, hvor der muliggøres 3.000 m² detailhandel med en maksimal butiksstørrelse på 1.200 m² for dagligvarebutikker og 500 m² for udvalgswarebutikker.

Fremtidige trafikforhold

Trafikken til området reguleres via et nyt signalkryds, der kobles på den blinde strækning af Retortvej, hvorfra der er adgang til genbrugsstationen og Kulbaneparken. Årsdøgntrafikken på Retortvej forventes at stige med ca. 11 % på strækningen fra krydset til Vigerslev Allé og med ca. 4 % på strækningen sydøst for krydset. På Vigerslev Allé forventes en stigning på ca. 2 %. Det nye signalkryds og udvidelse af Retortvej med svingbaner bliver anlagt af bygherre som led i en frivillig udbygningsaftale. Se afsnittet Udbygningsaftale.

Fra det nye kryds vil der være adgang til interne færdselsarealer, der afvikler parkering, renovation og varetilkørsel samt tilkørsel til en transformerstation tilhørende Banedanmark øst for lokalplanområdet.

Der vil komme mere cykeltrafik på de omkringliggende veje, der allerede er anlagt med cykelstier. Det nye signalanlæg vil medvirke til at fremme trygheden både for cyklister og gående.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

Bil- og cykelparkering

Lokalplanområdet er et byudviklingsområde, og derfor er der mulighed i henhold til kommuneplanen for at udvikle det som et helt eller delvist bilfrit område.

Når der bygges efter lokalplanen, skal der være bilparkeringspladser svarende til, at kommuneplanens faste parkeringsnormer er reduceret med 20 %, og området vil derfor være blive delvist bilfrit.

Der stilles krav om parkeringspladser til el-delebiler svarende til 20 % af parkeringsdækningen for boliger og kontorerhverv samt 100 % af parkeringsdækningen for ungdomsboliger. Af de resterende pladser skal mindst 20 % være til el-biler. Øvrige pladser skal være forberedt for eller være forsynet med el til opladning af elbiler.

Der skal være cykelparkeringspladser svarende til kommuneplanens faste normer. Cykelparkeringen er dog for anvendelse til plejehjem fastsat efter en konkret vurdering på baggrund af anvendelse, antal ansatte og besøgende samt lokalisering i forhold til kollektiv trafik og vejnet.

Det betyder, at der kommer til at være ca. 52 bilparkeringspladser og ca. 700 cykelparkeringspladser, når området er fuldt udbygget. Af bilparkeringspladserne vil mindst 11 være til el-delebiler og mindst 8 være til elbiler.

Bilparkeringspladserne skal etableres i konstruktion. Det vil sige i en parkeringsetage i stueplan, og der kan være parkering på terræn i mindre omfang, herunder til handicapparkering.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Her ses nyt vejkryds og indretning af ubebyggede arealer med opholdsarealer, beplantning, cykelparkering samt færdselsarealer til biler og fodgængere. Illustration: Arkitema.

Mindst 50 % af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede. Det vil sige, at de kan placeres i skure, under halvtag eller inde i bygningerne. Der er bestemmelser om, hvor cykelparkering på terræn må være. Det skal sikre, at der bliver cykelparkeringspladser tæt ved indgangen til de funktioner, som pladserne skal betjene.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Bebyggelsens placering og udformning

Den planlagte bebyggelse skal placeres i byggefelter, så der dannes en karréform med en tværbygning. Bygningshøjden fastsættes til 5-6 etager med en maksimal højde på 22 m. Der fastlægges en stueetage under hele karréen med butikker og andet erhverv, parkering, varetilkørsel samt renovation og opholdsarealer på taget af stueetagen. Den maksimale bebyggelsesprocent er 150 svarende til et maksimalt etageareal på ca. 22.000 m².

Der arbejdes med flere typer facader. Udadtil er facaderne i tegl i rød eller rødbrun farve bortset fra de strækninger, hvor der bygges over de to brede porte, der leder ind til det overdækkede færdselsareal. Her kan der anvendes andre materialer som metal, træ eller natursten. Det samme gælder de fleste facader i gårdrummene. Alle boliger samt plejeboliger forsynes med franske eller spanske altaner. På gårdsiden forsynes de almindelige boliger med opholdsaltaner. Adgang til ungdomsboligerne sker via altangange, der på gårdsiden udvides med opholdsnicheer.

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

Byrum

Der fastlægges 5 byrum. Mod Vigerslev Allé anlægges der en grøn forplads med stiforbindelser over pladsen fra det nye kryds på Retortvej til Vigerslev Allé tæt ved adgangen til stationen. De 2 hævede gårdrum anlægges med støjbeskyttede opholdsarealer for beboere og brugere, og der stilles krav om plantebede, træer, legeplads og bænge. Byrummet øst for bebyggelsen anlægges med plantebede, cykelparkering, kørselsareal, regnbed og anlæg, der er egnet til aktiviteter som boldspil og andre former for motion. Byrummet mellem nordsiden af bebyggelsen og jernbanen anlægges med kørselsareal, cykelparkering og bede til klatreplanter langs spunsvæggen op til banen. Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Træer og anden beplantning

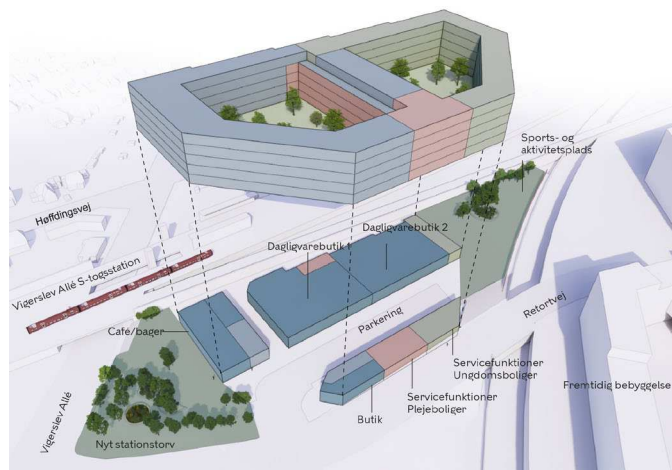
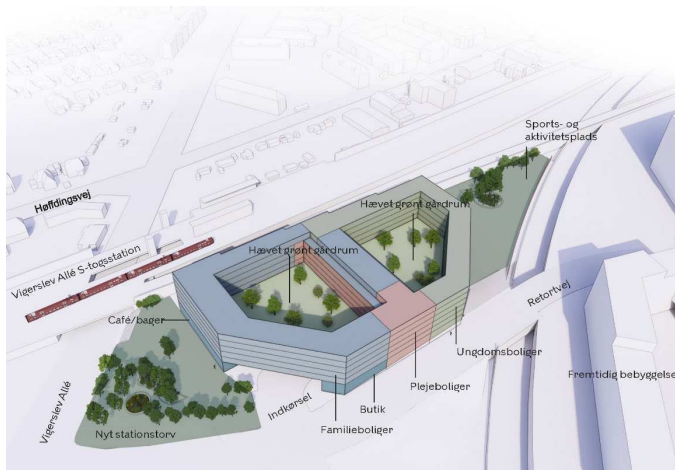
Inden for lokalplanområdet er der 2 træer, der lever op til kriterierne for at kunne gøres bevaringsværdige, men da de står uhensigtsmæssigt i forhold til placering af bebyggelse og terrænregulering, fastlægges de ikke som bevaringsværdige.

Lokalplanen stiller krav om plantning af mindst 110 nye træer og mindst 20 buske eller træer samt anden beplantning. Af de nye træer og buske skal mindst 90 % være hjemmehørende og/eller frugtbærende arter.

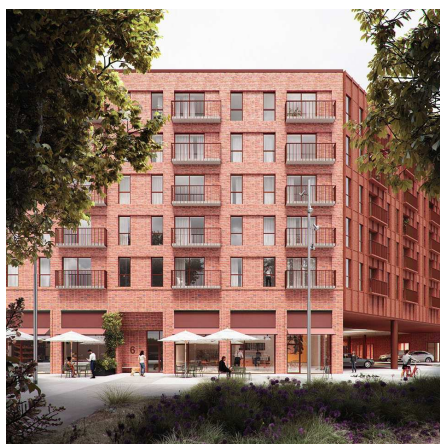
Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Ekspropriation

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



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Den viser den karréformede bebyggelse med tværbygningen, der rummer plejehjemmet. Til højre ses stueetagen med butikker, servicefunktioner og parkering. Illustration: Arkitema.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Byggeriet er set fra den nye forplads mod Vigerslev Allé. Illustration: Arkitema.



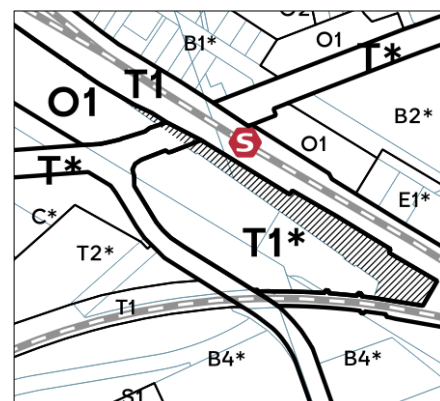
Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Byggeriet er set fra Retortvej ved broen over Ringstedbanen mod Vigerslev Allé. Illustration: Arkitema.

Kommuneplantillæg

Området er i kommuneplan 2019 udlagt til teknisk anlæg. Området indgår i byudviklingsområde Kulbanevej, delområde Vigerslev Allé Station, til udvikling i 1. del af planperioden. Der skal udarbejdes et kommuneplantillæg for at muliggøre lokalplanen, herunder anvendelse til boliger og serviceerhverv samt oprettelse af et lokalcenter - med detailhandelsfunktioner af et vist omfang. I forbindelse med planen for områdefornyelse af Kulbanekvarteret fra 2016 er der vist nybyggeri på den aktuelle ejendom.

Kommuneplantillægget ændrer anvendelsen fra tekniske anlæg (T1*-ramme i kommuneplanen) til boliger og serviceerhverv (C2*-ramme i kommuneplanen) med en maksimal bebyggelsesprocent på 150 og en maksimal bygningshøjde på 24 m. Rammeområdet er omfattet af rækkefølgebestemmelser. Det vurderes, at kommuneplantillægget understøtter kommuneplanens mål om at skabe mulighed for nye familie- og ungdomsboliger samt nye boliger til plejekrævende borgere.

Som følge af ændringerne i området, mindskes afgrænsningen af byudviklingsområdet Kulbanevej, Vigerslev Allé Station, så den del af området, der er anlagt



Gældende rammer i Kommuneplan 2019.

med nye spor til Øresundsbanen fortsat er et T1-område, men udgår af byudviklingsområdet.

Desuden ændres kommuneplanens detailhandelsstruktur, så der oprettes et nyt Vigerslev Stationstov Lokalcenter i forbindelse med det kommende byggeri på ejendommen. Lokalcenteret får en samlet ramme til butiksareal på 3.000 m² bruttoetageareal, og en maksimal størrelse for hhv. dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker på hhv. 1.200 og 500 m² bruttoetageareal. Ændringen vurderes at understøtte kommuneplanens mål om alsidige indkøbsmuligheder i alle bydele, herunder Valby Bydel.

Der er afholdt forudgående offentlighed for kommuneplantillægget, da rammeændringen vurderes at udgøre en betydelig ændring til den nuværende planlægning, da anvendelsen ændres. Den forudgående offentlighed gav ikke anledning til ændring af intentionerne med kommuneplantillægget.

Udbygningsaftale

Planlovens § 21b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastruktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse af sin ejendom.

Københavns Kommune har modtaget en opfordring fra REMA Etablering A/S til at indgå frivillig udbygningsaftale, og parternes dialog har udmøntet sig i et udkast til en aftale om infrastrukturanlæg.

Ved aftalen forpligter bygherre sig til at etablere følgende anlæg, som er fastlagt i eller er en følge af lokalplanen:

- Udvidelse af Retortvej med svingbaner, midterhelle og nye fortove og cykelstier frem til det eksisterende ved kryds ved Vigerslev Allé.
- Nyt signalkryds ved indkørslen til området fra Retortvej over for sidevejen, der giver adgang til Kulbanevej Genbrugsstation.

Miljøforhold

VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, som vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023).

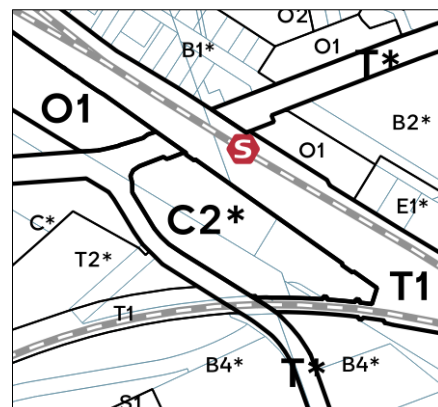
Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen og kommuneplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen og kommuneplantillægget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023).

Det, som lokalplanen og kommuneplantillægget muliggør, er omfattet af lovens bilag 2, pkt. 10, litra b, men planen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan.

Lokalplanen og kommuneplantillægget skal muliggøre udvikling af et område, der i dag henligger ubebygget efter en ekspropriation i forbindelse med et nyt baneanlæg, til et område med boliger og serviceerhverv, herunder detailhandel, samt parkering i konstruktion.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslagene.



Forslag til ændrede kommuneplanrammer.



Gældende byudviklingsområde i Kommuneplan 2019.



Forslag til ændret byudviklingsområde.



Forslag til ny detailhandelsramme.

Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Retortvej og Vigerslev Allé samt fra tilstødende jernbaner. Støjniveauet fra vejtrafik er op til 73 dB på dele af friarealet og op til 66 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på L_{den} 58 dB for boliger og L_{den} 63 dB for erhverv. Støjniveauet fra togtrafik er op til 79 dB på mindre dele af friarealet og op til 72 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på L_{den} 64 dB for boliger og L_{den} 69 dB for erhverv. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer for de fremtidige bygninger og på udendørs opholdsarealer kan overholdes. For boligfacader, der vender mod gårdrummene, herunder plejeboligerne, er støjgrænserne overholdt.

Der planlægges for et område med blandede byfunktioner. Lokalplanen kan derfor udarbejdes, selvom grænseværdien på 58 dB fra vejtrafik og 64 dB fra togtrafik ikke kan overholdes på facaden. I stedet er der krav om, at bygningerne støjisoleres således, at grænseværdien for det indendørs støjniveau på 46 dB fra vejtrafik og 52 dB fra togtrafik kan overholdes med et åbent vindue eller sluse. Det vil gælde boligfacader mod vej og bane. For boligfacader på gårdsiden overholdes grænseværdierne. Det anbefales, at bebyggelsen udformes, så sove- og opholdsrum orienteres mod den stille facade.

Den fremtidige bebyggelse er placeret således, at bebyggelsen langs Retortvej, Vigerslev Allé og jernbanen kan danne støjskærm for friarealerne i gårdrummene.

Der skal være støjafskærmning af friarealer i form af 2,5 m høj støjskærm langs Ringstedbanen.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at støjafskærmningen er etableret, og at det er dokumenteret, at støjgrænserne er overholdt.

Miljømæssige gener fra virksomheder

Umiddelbart op til lokalplanområdet på den modsatte side af Retortvej ligger Kulbanevej Genbrugsstation, som har en form for drift, der medfører, at de miljømæssige gener i forhold til lokalplanområdet skal vurderes.

Støj

I forbindelse med genbrugsstationens miljøgodkendelse i 2010 blev der foretaget en støjanalyse, der viser, at de vejledende støjgrænser ikke vil kunne overholdes på de nærmeste facader på den planlagte bebyggelse. Den kritiske værdi er 45 dB, der gælder ved genbrugsstationens åbningstider lørdag eftermiddag samt søn- og helligdage mellem 10 og 17. Der burde derfor blive etableret en støjskærm ved virksomheden. Det vurderes imidlertid ikke praktisk eller økonomisk muligt at afskærme støj i forhold til de øverste etager i bebyggelsen, da det ville betyde, at genbrugsstationen skulle overdækkes. Da byggeriet ikke vil have åbne opholdsaltaner, der vender ud mod genbrugsstationen, da friarealerne i tilknytning til boligerne er støjbeskyttede, og da byggeriet udformes med støjreducerende løsninger i facaderne med lydrunder af hensyn til trafikstøjen, vil de indendørs grænseværdier være overholdt. Støjen fra genbrugsstationen betyder, at lydrunderne skal være så effektive, at det indendørs støjniveau med delvis åbne vinduer er 33 dB for virksomhedsstøj i genbrugsstationens åbningstid lørdag eftermiddag og søndag. Der henvises til planlovens § 15a, stk. 1 og § 15, stk. 2, nr. 29.

Københavns Kommune vurderer

Københavns Kommune vurderer på den baggrund, at realisering af denne lokalplan ikke påvirker virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder, herunder at lokalplanen ikke vil medføre skærpede miljøkrav til virksomheden.

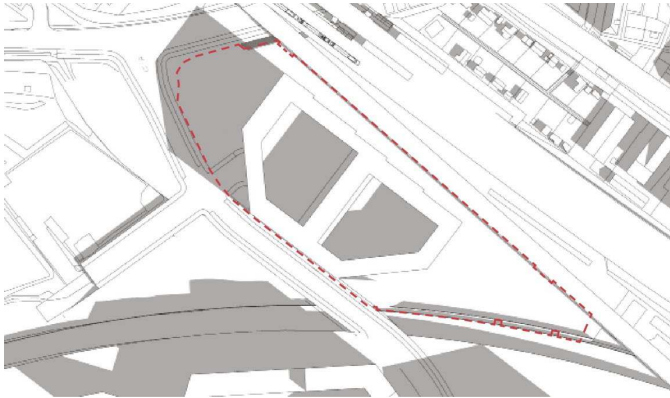
Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at støjgrænserne er overholdt.

Bæredygtighed

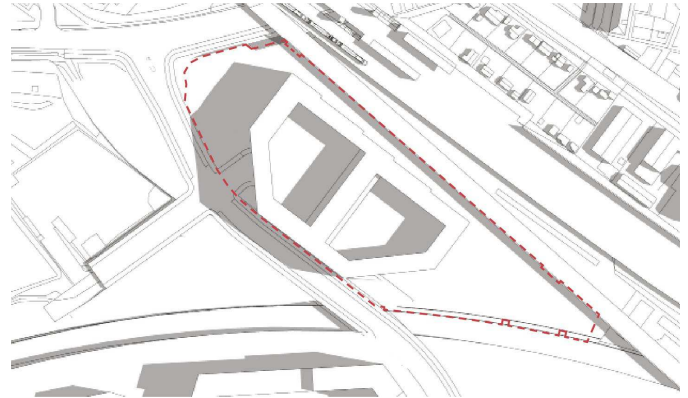
Bygherre har til hensigt, at byggeriet opføres med fokus på lokal identitet, robusthed og bæredygtighed, så der skabes et gennemtænkt byggeri, der uden unødigt ressourceforbrug og vedligeholdelse vil bevare sit arkitektoniske udtryk og opnå en lang levetid. Bygherre ønsker at certificere byggeriet til minimum DGNB Sølv eller tilsvarende. Minimumskravet til almene boliger er DGNB Sølv.

Den kystnære del af byzonen

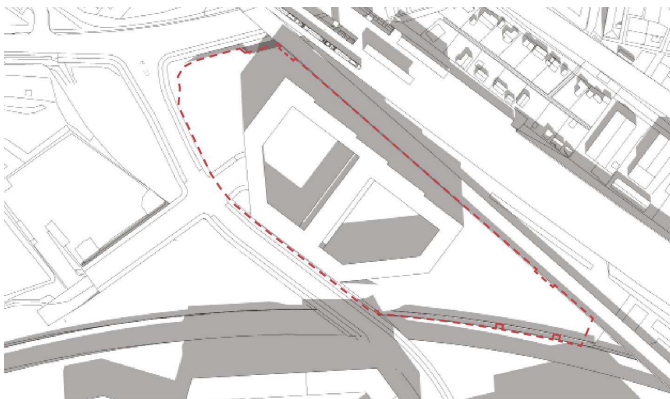
Området ligger i den kystnære del af byzonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En redegørelse for den visuelle påvirkning er derfor ikke nødvendig.



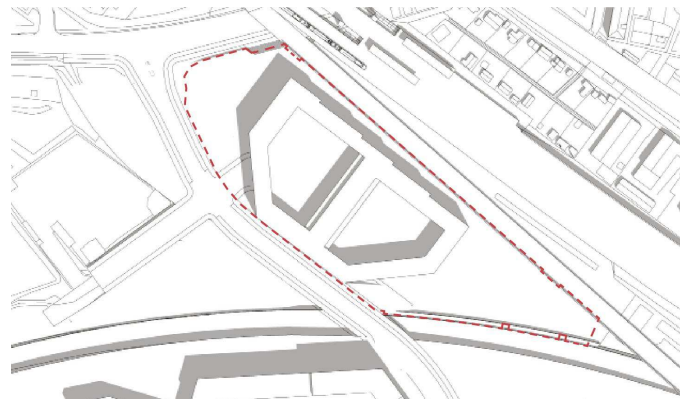
21. marts kl. 9.00.



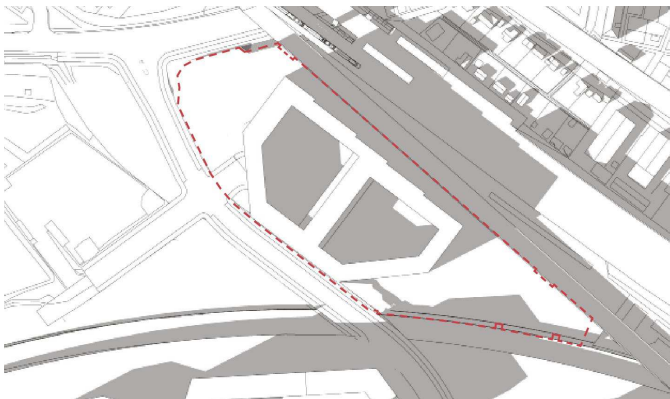
21. juni kl. 9.00.



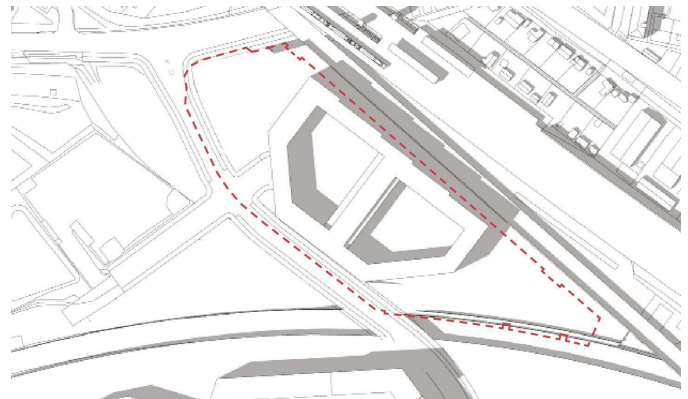
21. marts kl. 12.00.



21. juni kl. 12.00.



21. marts kl. 16.00.



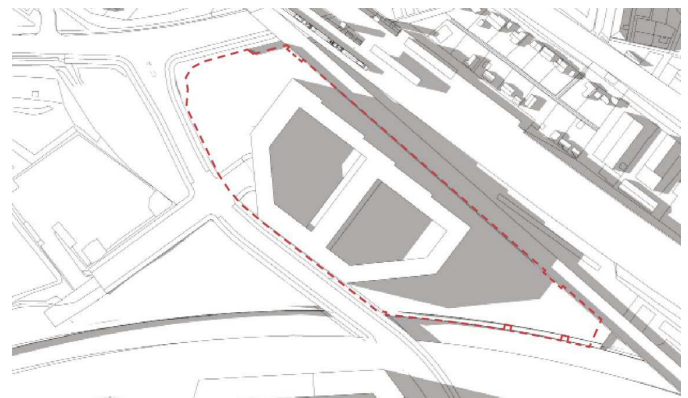
21. juni kl. 16.00.

Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at der vil være skyggevirkninger i gårdrummene også i sommerhalvåret, men at der hen over dagen vil være arealer, hvor man kan søge hen, hvis man ønsker sol. På arealerne uden for karréen vil der være gode lysforhold ikke mindst om eftermiddagen på pladsen mod Vigerslev Allé og S-togsstationen. Den planlagte bebyggelse ved Kulbanevej Øst er indtegnet.

Da der er stor afstand til de nærmeste bebyggelser, er der ikke udarbejdet skyggediagrammer for eksisterende forhold.

Illustrationer: Arkitema.



21. juni kl. 19.00.

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Fingerplan 2019

Ifølge Fingerplan 2019, der er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, skal byfunktioner, der har en intensiv karakter placeres indenfor de stationsnære områder, og fortrinsvist indenfor de stationsnære kerneområder.

Kommuneplan 2019

Rammeområde for tekniske anlæg

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til tekniske anlæg af offentlig og almen karakter, såsom trafik- og kommunikationsanlæg, forsynings-, miljø- og andre tekniske driftsanlæg.

Følgende særlige bemærkning er en del af rammen: 'Området er omfattet af rækkefølgebemærkelser'.

Der er behov for et tillæg til kommuneplanen for at muliggøre lokalplanen, se nedenfor.

Detailhandel

Området er ikke i dag omfattet af kommuneplanens detailhandelsstruktur. Uden for de udpegede centerområder i kommuneplanen kan der oprettes enkeltstående butikker, der betjener et nærområde. Bruttoetagearealet i de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige hhv. 500 m² og 200 m².

Bebyggelsesprocent

Den nuværende kommuneplanramme indeholder ikke bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Tillæg til Kommuneplan 2019

Kommuneplantillægget ændrer rammeområdet fra et område for tekniske anlæg til et rammeområde for boliger og serviceerhverv. Desuden oprettes et nyt lokalcenter med en samlet ramme til butiksareal på 3.000 bruttoetagemeter.

Byudviklingsområde

Området er i Kommuneplan 2019 udpeget som et byudviklingsområde, der kan udvikles i 1. del af planperioden (2019-24).

Bydelsplan

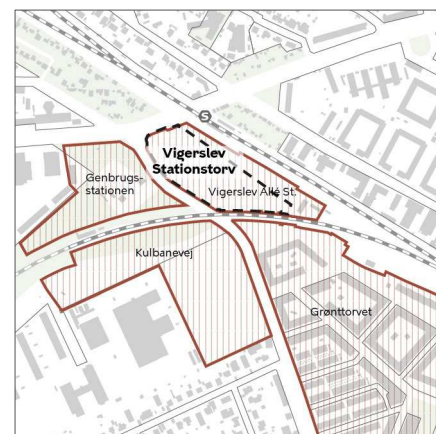
Lokaludvalget udarbejder hvert fjerde år en bydelsplan. Det er lokaludvalgets visionspapir og arbejdsprogram. Bydelsplanen fungerer som et inspirationskatalog for Borgerrepræsentationen og forvaltningerne, og den giver indblik i de lokale problemstillinger, der optager borgerne.

Valby Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om flere grønne kvadratmeter til Valbys borgere.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 602 Kulbanevej Øst

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til boliger, serviceerhverv, institutioner, rekreative formål samt regnvandsbassin.



Byudviklingsområde, 1. del af planperioden
- - - Lokalplanområdets afgrænsning
Kort over byudviklingsområder.

Lokalplan 462-2, 3, 4 og 5 Grønttorvsområdet

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til boliger og serviceerhverv, blandet erhverv, institutioner og baneformål. Med tillæggene detaljeres bestemmelserne for de enkelte delområder, og der sker en justering af anvendelsesbestemmelserne.

Lokalplan 16 Vigerslev Allé

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til boliger.

Lokalplan 605 Saxtorphsvej II

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til institutioner og fritidsformål.

Lokalplan 420 Valby Vænge

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til boliger i form af énfamiliehuse og sikre bevaring af den eksisterende bebyggelse.

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

Københavns Kommunes overordnede strategier

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen.

[Strategierne kan læses på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv.](http://www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv)

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

Miljøkrav til byggeri og anlæg

Københavns Kommune har en vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kommunen stiller derfor krav til nybyggeri, renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er byggherre eller kontraktmæssig bruger.

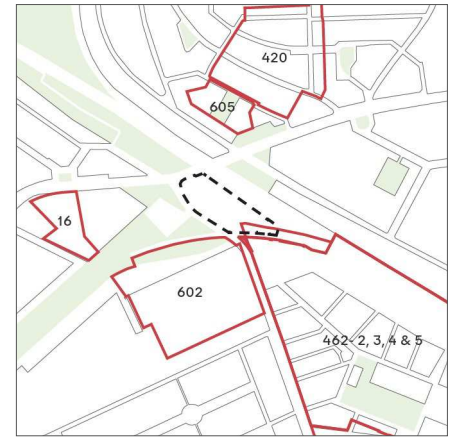
Kravene skal desuden følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver, ligesom private opfordres til at hente ideer fra kravene. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet. Se mere om kravene herunder.

Bæredygtigheds certificeringer af større byggerier

Bæredygtigheds certificeringer er metoder til at øge graden af bæredygtighed i et byggeri. Københavns Kommune har besluttet at anvende certificeringssystemerne DGNB, Svanemærket eller tilsvarende. Systemerne skal anvendes, hvis entreprisens summen på et byggeri eller en omfattende renovering overstiger 20 mio. kr.

Vælger en byggherre DGNB-certificeringen skal byggeriet certificeres på følgende niveauer:

- Kommunens egne nybyggerier skal certificeres svarende til guld.
- Almene nybyggerier skal certificeres svarende til sølv.
- Omfattende renoveringer udført af Københavns Kommune, almene boligheder og private bygningsfornyelser, som støttes af Københavns Kommune, skal certificeres til sølv.



— Gældende lokalplaner

- - - - Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplaner i kvarteret.

I certificeringen skal udvalgte DGNB kriterier prioriteres.

[Læs mere om krav til certificering på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

Miljøkrav til mindre byggerier og anlægsprojekter

For byggerier med en entreprisensum under 20 mio. kr. og for anlægsprojekter (veje, cykelstier, broer, parker, klimatilpasning mv.) har Københavns Kommune fastlagt en række miljøkrav, som skal følges.

[Krav til de forskellige projekttyper findes på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

Spildevandsplan

Kloakering

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

Lokal håndtering af regnvand

Grundejere i lokalplanområdet skal håndtere regnvand i hverdagsituationer i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg. Det betyder, at regnvand som hovedregel skal afledes til regnvandskloak.

Regnvandet kan dog opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til et vandområde.

Byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet fx kobber, zink og tombak, må kun bruges, hvis regnvandet bliver rensset, inden det nedsives eller udledes til et vandområde.

Sikring mod oversvømmelse

Skybrudssikring

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

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

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

Sikring mod stigende grundvand

I kystnære og havnenære områder og andre områder med højtliggende grundvandsspejl bør underjordiske konstruktioner sikres mod konsekvensen af et stigende grundvandsspejl.

Vandforsyningsplan

Lokalplanrådets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan.

Vandforsyningsplanen kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase www.kk.dk/publikationer.

Varmeplanlægning

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

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

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme og må som udgangspunkt ikke anvende supplerende varmekilder. Bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektive varmforsyningsanlæg giver dog mulighed for, at kommunen kan acceptere andre løsninger.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

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

Se mere om kravene på Arbejdstilsynets hjemmeside www.at.dk.

Boliger

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

Beholderantal, antal miljøstationer og disses indretning skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kravene.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/affald.

Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.

Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/erhvervsaffald.

Jord- og grundvandsforurening

En mindre del af lokalplanområdet indgik i Valby Gasværk og en anden del har tidligere været anvendt til togtransport af kul i forbindelse med gasværket. Ellers har området været anvendt til lagervirksomhed og byggeplads. Det er kortlagt dels på vidensniveau 1, dels på vidensniveau 2.

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenede, jf. jordforureningsloven § 72b.

For arealer kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 kræver bygge- og anlægsarbejde eller ændret arealanvendelse tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Bygherre skal forinden, som grundlag for tilladelsen, sørge for at foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser.

Kontakt: jordforurening@kk.dk

Bortledning af mere end 100.000 m³/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.

Kontakt: grundvand@kk.dk

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

Kontakt: spildevand@kk.dk

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.

Kontakt: vand@kk.dk

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

[Regler og retningslinjer kan hentes på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/erhverv/bygge-og-miljoetilladelser.](http://www.kk.dk/erhverv/bygge-og-miljoetilladelser)

Museumsloven

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

Rottesikring

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

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

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

Bilag IV-arter, herunder flagermus

Der er krav om beskyttelse af visse plante- og dyrearter (bilag IV-arter).

Det fremgår af bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (§ 7 i bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016).

Det planlagte vil ikke beskadige eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV eller beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, herunder flagermus. Der er ikke yngle- eller rasteområder indenfor lokalplanområdet.

Det kan ikke udelukkes, at der senere kommer flagermus i de træer, der er muliggjort fældet i lokalplanen, og at yngle- eller rasteområder for flagermus dermed kan blive beskadiget eller ødelagt, hvis træerne fældes. Der må derfor ikke fældes træer, før grundejer har undersøgt, om der er flagermus i dem. Hvis der er det, må træerne kun fældes, hvis Miljøstyrelsen giver dispensation til det i medfør af naturbeskyttelseslovens § 29a, stk. 2.

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 1466 af 6. december 2018.

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 265 af 21. marts 2019.

Bestemmelser

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv,
- at sikre adgang gennem området med et system af offentligt tilgængelige færdselsarealer, så der opnås gode adgangsforhold og sammenhæng med det omgivende område,
- at bebyggelsesstrukturen forholder sig til stedets egenart og, at det samlede lokalplanområde udnyttes optimalt i forhold til de anvendelser, der ønskes indpasset i området,
- at nybyggeri udformes, så de passer til Københavns og stedets egenart,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagerne (1. etagerne) anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur,
- at sikre området mod oversvømmelse fra regnvand.

§ 2. Område

Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 2081a, 2355d, 2377, 3237, og 3257b Vigerslev, København, samt umatrikulerede arealer (offentlig vej) og alle parceler, der efter den 1. november 2023 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk og andre virksomheder.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner.

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. Boligandel, herunder kollegie- og ungdomsboligandel

Boligandelen skal udgøre mellem 60 og 65 % af etagearealet. Fordelingen beregnes for området under ét.

Indtil 50 % af etagearealet til boliger må anvendes til kollegie- og ungdomsboliger, jf. stk. 4 e. Fordelingen beregnes for området under ét.

Kollegie- og ungdomsboliger må kun anvendes til studerende omfattet af lov om boligforhold kapitel 1 a eller lov om støttede private ungdomsboliger.

Stk. 3. Almene boliger

Der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger. Andelen af almene boliger skal være mindst 25 % af det samlede etageareal til boliger.

Andelen af almene boliger beregnes for området under ét.

De almene boliger (plejehjem) skal placeres, som vist på tegning 2b.

Kommentar

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

Stk. 4. Boligstørrelser

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal.

- a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af etagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 40 m².
- b) Bestemmelserne gælder for området under ét.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodesee behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktions-evne eller særlige sociale problemer.
- d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofællesskaber. Disse boliger skal have en størrelse på mindst 65 m² i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 50 m². Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
- e) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger, der skal have et areal på mellem 25 og 50 m², jf. stk. 2.
- f) Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme matrikel kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendoms-mæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

Stk. 5. Fællesarealer

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af etagearealet. Disse arealer kan være fælles for flere bebyggelser.

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

Kommentar

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

Stk. 6. Erhverv over boliger

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

Kommentar

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves forskellige former for erhverv, så længe erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp og ejendommens og kvarterets præg af boligområde fastholdes.

Stk. 7. Forurenende virksomhed

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

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

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal.

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for lokalplanområdet, er 3.000 m². Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 500 m², og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 1.200 m².

Kommentar

Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af areal til butiksformål.

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

For stueetager (1. etager) vist på tegning 2a gælder, at mindst 75 % skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer. Bestemmelsen gælder for lokaler, der er orienteret mod de pågældende facadestrækninger.

Disse stueetager (1. etager) må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og til udadvendte funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

Stk. 10. Publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv i stueetagen (1. etage)

For stueetager (1. etager) vist på tegning 2a gælder, at mindst 60 % skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer. Bestemmelsen gælder for lokaler, der er orienteret mod de pågældende facadestrækninger.

Endvidere må de anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende samt til udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

Stk. 11. Placering af anvendelse

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

§ 4. Veje

Stk. 1. Vejlinjer og vejbyggelinjer

Mod Retortvej og Vigerslev Allé opretholdes de eksisterende vejlinjer, bortset fra strækninger, hvor der fastlægges vejbyggelinjer med henblik på vejenes udvidelse, og hvor vejbredden kan reduceres, som vist på tegning 3.

Der må ikke etableres overkørsler mod Vigerslev Allé.

Kommentar

Vejbyggelinjer afgrænser arealer, som forudsættes udlagt til vej i medfør af vejlovgivningen. Kommunen har mulighed for på et senere tidspunkt at bestemme, at arealet skal anlægges som vej.

Stk. 2. Indkørsler

Indkørsel fra Retortvej skal placeres i forbindelse med vejkryds, som vist på tegning 3.

Stk. 3. Nedlæggelse af vejarealer og ophævelse af vejudlæg

De på tegning 3 viste arealer, der er anlagt som vej/udlagt til vej, kan nedlægges som vej/ophæves som vejudlæg, når betingelserne herfor er opfyldt.

Kommentar

Ophævelse af vejudlæg sker efter reglerne i vejlovgivningen.

Stk. 4. Afvigelser

Uanset bestemmelserne i stk. 1 må der ved vejkryds ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner mv. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

Stk. 5. Andre udlæg og anlæg af private fællesveje

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

Kommentar

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

Den nærmere udformning af de i stk. 1 fastlagte vejarealer sker efter vejmyndighedens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.

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

§ 5. Bil- og cykelparkering

Stk. 1. Bilparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til bil- og cykelparkering.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

- Boliger: 1 plads pr. 313 m²
- Kollegie- og ungdomsboliger: 1 plads pr. 1.071 m²
- Plejecentre og plejeboliger: 1 plads pr. 893 m²
- Daginstitutioner: 1 plads pr. 358 m²
- Erhverv: 1 plads pr. 268 m²
- Butikker: 1 plads pr. 179 m²

Parkering skal etableres i den på tegning 4 viste parkeringsetage.

Ud af det samlede krævede antal pladser skal der mindst være følgende pladser til el-delebilspladser:

- Ungdomsboliger: 100 %, undtagen pladser til handicapparkering
- Boliger og kontorerhverv: 20 %

For de pladser, der ikke er til el-delebiler, skal 20 % være til elbiler, og de resterende 80 % skal forberedes for eller forsynes med el til opladning af elbiler.

Adgang til parkering, herunder varelevering og renovation, skal ske som vist på tegning 4.

Højst 10 % af parkeringsdækningen beregnet for området under et må indrettes på terræn. Parkering på terræn skal placeres som angivet på tegning 4.

Stk. 2. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til bil- og cykelparkering.

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m² etageareal:

- Boliger: 4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Ungdomsboliger: 4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Daginstitutioner: 4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Plejecentre- og plejeboliger: 0,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Erhverv: 3 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Butikker: 4 pladser (mindst 50 % for ansatte skal være overdækket)

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

- Boliger, ungdomsboliger, erhverv og butikker: 1 plads pr. 500 m²

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

Cykelparkering på terræn skal placeres som vist på tegning 4 og må ikke være i 2 etager, bortset fra pladser langs bebyggelsens nordfacade.

Kommentar

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

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150 for den enkelte matrikel.

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

Kommentar

For at kunne benytte byggemulighederne fuldt ud, kan det være nødvendigt at overføre byggeret fra en matrikel til en anden. Dette kræver dispensation. Der kan dispenseres til en højere bebyggelsesprocent mod tinglysning af en deklARATION, der sikrer, at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 150 for de involverede ejendomme under et. Hvis man ønsker at overføre byggeret fra en matrikel til en anden, forudsætter det, at lokalplanens øvrige bestemmelser herunder bestemmelser om friareal, byggefelter, husdybder og parkering overholdes.

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under eventuelle gangbroer, kan etableres, selvom bebyggelsesprocenten ikke kan overholdes. Det samme gælder tårne, kupler og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

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

Hvis dele af en ejendom afskrives som led i kommunens overtagelse som offentlig vej/offentlig plads, kan bebyggelsesprocenten overskrides med, hvad der svarer til det mulige etageareal beregnet på det afskrevne grundareal. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

Stk. 2. Bebyggelsens placering

- a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne, som vist på tegning 5a.
- b) Altaner, altangange, karnapper, indgangspartier og lignende må etableres ud over byggefeltet og i den dybde, der er angivet i § 7, stk. 3.
- c) Porte og overdækkede færdselsarealer skal placeres, som vist på tegning 5b.

Stk. 3. Bebyggelsens højde

- a) Bygninger skal opføres med de på tegning 5a viste etageantal og maksimale bygningshøjder. Højden måles fra kote 6.5.

- b) Stueetagen (1. etage) skal opføres i 4-6,5 m, inklusive sokkel. Mod Retortvej kan højden reduceres.
- c) En eventuel 6. etage på tværbygningen skal udformes som en penthouseetage og skal placeres i en afstand på mindst 2 m fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag.
- d) Solenergianlæg, teknik eller andet, der placeres på tag, skal placeres inde på taget i en afstand på mindst 3 m målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag. For solenergianlæg, teknik eller andet kan bygningshøjden, fastsat oven for, overskrides med op til 3 m alt inklusiv. Højden måles fra overkant tag. Teknikbygninger må højst have en samlet længde på 25 % af længden af den underliggende facade.
- g) Solenergianlæg med en højde på indtil 0,75 m kan placeres frit på tagfladen.
- h) For elevator- og trappetårne kan bygningshøjden, fastsat ovenfor, overskrides med op til 3 m alt inklusiv, når de er nødvendige for at give adgang til udendørs areal på tag. Højden måles fra overkant tag.

Stk. 4. Husdybde

- a) Husdybden må maksimalt være 12 m for boliger og 18 m for erhverv og plejehjem.
- b) Undtaget er stueetagen (1. etage).

Stk. 5. Mindre bygninger

Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage, hver på højst 25 m². Mindre bygninger kan være cykelskure, pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, herunder transformerstationer og bygninger til affaldssortering, legehuse og lignende. Der kan maksimalt opføres 2 mindre bygninger. Herudover må cykelparkering langs bebyggelsens nordfacade overdækkes med halvtag.

Kommentar

I byggesagsbehandlingen tages der stilling til, om de mindre bygninger har et omfang, så de ikke skal regnes med i etagearealet, jf. bygningsreglementet.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Facader

Facadestrækninger er vist på tegning 6a.

- a) Facade a skal over stueetagen (1. etage) opdeles af tilbagetrukne felter i en gridstruktur. Tilbagetrækningen skal være mellem 3 og 12 cm. Afstanden mellem felterne vandret, skal være ens og mellem 0,7 og 0,9 m. Afstanden mellem felterne lodret skal være ens og mellem 0,7 og 0,9 m. Hvert felt skal markere én etage i højden. Hvert felt må have en bredde på mellem 3,0 og 5,0 m. De tilbagetrukne felter skal flugte med hinanden lodret og vandret.
- b) Den del af facade a, hvor der etableres glasinddækkede altaner, som vist på tegning 6b, kan uanset pkt. a), udføres med glasfacade.
- c) Vinduer og altandøre på facade a, skal placeres i de tilbagetrukne felter. Felter uden vinduer i de tilbagetrukne felter, skal være samme materiale og farve som facaden i øvrigt.

- d) Stueetager i facade a skal opdeles svarende til den overliggende gridstruktur.
- e) Facade b skal opdeles med fremskudte lodrette bånd i hele facadens højde. Lodrette bånd på hver side af spanske altaner, jf. stk. 3 k), skal have et fremspring med dybde på mindst 15 cm i hele facadens højde. Øvrige lodrette bånd skal have en dybde på mindst 7,5 cm
- f) Vinduer på facade b skal flugte med hinanden lodret og vandret. Vinduerne skal placeres på facaden enkeltvis, eller parvis opdelt af lodrette bånd.
- g) På facaderne b skal vinduernes over- og underkant flugte vandret med tilbagetrukne felter på facaderne a.
- h) Overgange mellem facade a og b, skal markeres med en tilbage-trækning på mindst 15 cm og en bredde på mindst 15 cm i hele facadens højde.
- i) Materialerne på facade a skal være i blank mur, og der skal bruges samme tegl på alle facader. Materialerne på facaderne b, c, d, f og g skal være tegl, metal, træ eller natursten. Materialerne på facade e skal være glas bortset fra stueetagen, der skal være i samme tegl som facade a. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af sol-energi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- j) Tilbagetrukne facader på øverste etager som vist på tegning 6a, skal være tegl, træ eller metal. Farven skal være samme som den øvrige facade f.
- k) Facader på teknikbygninger på tag skal være i blank mur, tegl, metal, træ eller natursten. Farven skal være den samme som den underliggende facade.
- l) Mindre bygningsdele som for eksempel karnapper og elevatorer kan være i andre materialer.
- m) Materialer i portrum skal være i samme tegl som facade a. Lofter kan være i et andet materiale.
- n) Der må ikke være portlåger.
- o) Farven på facade a skal være rød eller rødbrun. Farven på øvrige facader skal være rød, rødbrun, brun, sand eller grå. Hver facade-enhed må kun have en farve. Facader i træ skal være i træets naturlige farve.
- p) Byrum, indgangspartier, portåbninger og portrum og passager skal belyses. Belysning må ikke blænde omgivelserne. Effektbelysning er ikke tilladt.

Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier

- a) For facade a skal mindst 70 % af stueetagens (1. etages) facade-længde ud mod byrum A og Retortvej være gennemsigtigt, klart glas. De gennemsigtige partier skal være mindst 2,8 m høje. Mod Retortvej kan højden reduceres. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- b) Vinduer, karnapper og døre skal placeres lodret over hinanden.
- c) Vinduer og døre på facade c og d, skal placeres på facaden mellem de lodrette søjler på altangangene.

- d) På facade f skal afstanden mellem murhullerne vandret skal være ens, og afstanden mellem murhullerne lodret skal være ens.
- e) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have gennemsigtigt (klart) vinduesglas.
- f) Butiksfacader skal have udstillingsvinduer, som skal være af gennemsigtigt (klart) vinduesglas. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- g) Vinduer og karnapper skal have fælles underkant og overkant.
- h) Vinduer må ikke være i plastik.
- i) Døre må ikke være i plastik.
- j) Boligbebyggelser skal have indgange i begge facader. Opgange, der ligger over porte, har dog kun adgang til det hævede gårdrum.
- k) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger eller tilbagerykninger samt siddemulighed eller anden markering.
- l) Der må ikke være udvendige trapper til boliger på 2. etage og op.

Stk. 3. Altaner, altangange og karnapper

- a) Der skal opføres altangange og altaner på facaderne som vist på tegning 6b.
- b) Altangange skal have en dybde på 1,3-1,5 m.
- c) Altangange mod gården skal udvides med opholdsniche med et fremspring på 0,6-0,8 m og skal samlet udgøre 40-50 % af altangangenes længde. Opholdsniche skal forsynes med plantekasser. Opholdsniche på altangange må ikke placeres lodret over opholdsniche på etagen nedenunder.
- d) Altangange på facade d skal forsynes med plantekasser, der samlet skal udgøre 40-50 % af altangangens længde. Plantekasser må ikke placeres lodret over plantekasser på etagen nedenunder.
- e) Altangange foran tilbagetrukne øverste etager som vist på tegning 6a, skal have espalier i altangangens dybde.
- f) Boliger skal fra 2. etage og op have opholdsaltaner mod gård og franske eller spanske altaner på øvrige facader. Spanske altaner skal have et fremspring på 0,3-0,4 m. På 2. etage mod gårdrum skal der dog være terrasser og ikke altaner, jf. § 8, stk. 6, kantzone c, og på tegning 6b er markeret strækninger på facade a, hvor der dog må være glasinddækkede altaner.
- g) Altaner mod gade må have et fremspring på højst 1,1 m målt fra facaden.
- h) Øvrige altaner må have et fremspring på højst 1,5 m målt fra facaden.
- i) Mindst én altan pr. bolig skal have et vandret, fast og plant areal på 1,5 m x 1,5 m, dog undtaget ungdomsboliger, jf. § 3, stk. 4 e).
- j) Opholdsaltaner, der er støjbelastede over de vejledende grænseværdier for udendørs opholdsarealer, skal glasinddækkes således, at grænseværdierne overholdes. På tegning 6b er markeret strækninger, hvor opholdsaltaner skal være glasinddækkede.
- k) Altaner til ungdomsboliger, jf. § 3, stk. 4 e), skal på facade b og g have franske eller spanske altaner. På facade b skal hver 2. bolig i bredden have spanske altaner, og skal placeres over hinanden.

Spanske altaner på facade b skal have et fremspring på 0,3-0,4 m, der spænder over hele vinduesåbningen.

- l) Altaner skal have en bredde på højst 2,5 m. Undtaget er altaner i forbindelse med plejehjemmets fællesrum.
- m) Den samlede længde af altaner på en etage må maksimalt være 50 % af facadens samlede længde.
- n) Altaner skal have en frihøjde på mindst 2,8 m og mindst 4,5 m, hvis de er tættere end 1,5 m fra kørebanen på en vej.
- o) Altaner på ydre facader må ikke have synlige bæringer under eller over altanen. Der må ikke være skrå bæringer.
- p) Altangange skal have lodrette søjler i hele facadens højde.
- q) Afstanden mellem søjler skal være ens. Opføres uinddækkede trappeopgange som en integreret del af altangangene, kan afstanden mellem søjlerne afvige ud for trapperne.
- r) Altaner og altangange skal på alle sider have lodrette, spinkle balustre i metal. Undtaget er af støjbelastede opholdsaltaner, der skal glasinddækkes, jf. pkt. j). Den nederste del af balustre skal erstattes af plantekummer på altangange, jf. pkt. c) og d). Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- s) Karnapper skal have en frihøjde på mindst 2,8 m og mindst 4,5 m, hvis de er tættere end 1,5 m fra kørebanen på en vej.
- t) Karnapper må højst have et fremspring på 1,1 m målt fra facaden.

Stk. 4. Tage

- a) Tage skal være flade. Tage på mindre bygninger, jf. § 6, stk. 5, kan have en anden udformning.
- b) Materialerne skal være i metal, tagpap og/eller betonfliser i farven grå. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- c) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal eller solenergi-anlæg, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.
- d) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- e) Værn om tagterrasser skal være med lodrette, spinkle balustre i metal eller være gennemsigtige, med klart glas. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- f) Om solenergianlæg og teknik på tage henvises til § 6, stk. 3 d).

Stk. 5. Reklamer

- a) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lys-aviser eller animerede reklamer på facader, gavle og hustage.
- b) Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

Stk. 6. Støjafskærmning

Der skal være en støjafskærmning, som vist på tegning 8. Skærmen skal have en højde på mindst 2,5 m og være i træ eller metal.

Herudover skal der være støjafskærmning i form af en foranliggende glasfacade ved boliger ud til facade e vist på tegning 6a.

§ 8. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealers størrelse

Der skal være friarealer til bebyggelsen. Friarealet er en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusivt parkerings- og tilkørselsarealer til biler, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

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

Størrelsen af friarealerne fastsættes for hver matrikel som en procent af etagearealet således:

Boliger:	30 %
Daginstitutioner	100 %
Erhverv:	10 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %
Plejecentre og plejeboliger:	20%

Der beregnes ikke friareal af den del af etagearealet, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under gangbroer.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under ét, under forudsætning af at friarealprocenten fortsat overholdes.

Kommentar

Der kan dispenseres mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at friarealprocenten svarer til kravet for de involverede ejendomme under ét.

Stk. 2. Oplag

De ubebyggede arealer må ikke anvendes til lagerplads.

Stk. 3. Terrænregulering

Terrænet i stiforbindelsen skal reguleres fra kote ca. 6.0 til ca. kote 4.75 således, at en mindste hældning på 1:25 overholdes som vist på tegning 7a.

Stk. 4. Placering og indretning af ubebyggede arealer

Byrum, kantzoner og træer skal placeres, som vist på tegning 7a, 7b og 7c.

Byrum måles fra kantzonens yderkant.

Byrum skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.

Arealer til institutioner må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn, halvmur eller lignende. Hegn må højst være 1,8 m målt i forhold til det omgivende terræn. Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid. Dette gælder dog ikke friarealer på tag.

Der må ikke opsættes cykelchikaner eller andre former for fysiske forhindringer for fri passage på stier, pladser, promenader og broer.

Om placering af cykelparkering henvises til § 5, stk. 2.

Stk. 5. Indretning af byrum

Der skal være byrum, som vist på tegning 7a.

Byrum A

Mindst 30 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, tegl og grus.

Der skal være mindst 5 faste bænke.

Der skal være stiforbindelser, som vist på tegning 7a med en bredde på 2-3 m.

Byrum B

Mindst 50 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, grus, asfalt og gummi.

Der skal være et legeareal på mindst 150 m² med siddemulighed.

Der skal være mindst 4 faste bænke.

Der skal være mindst én pergola med et samlet areal på mindst 25 m². Der skal være mindst 10 m² bede med klatreplanter ved pergolaerne.

Byrum C

Mindst 50 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, grus og asfalt.

Der skal være mindst 5 faste bænke.

Byrum D

Mindst 30 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, asfalt, tegl, grus og gummi.

I de på tegning 7a viste arealer, belægningstype 1, skal befæstede arealer være asfalt, og belægningstype 2 være beton eller tegl.

Der skal være bænke i en samlet længde på 16 m.

Der skal være anlæg egnet til motionsaktiviteter, såsom boldspil, på mindst 140 m².

Der skal være forbindelse for biltrafik inden for de zoner, der er angivet med belægningstype 1 og 2 på tegning 7a med en bredde på 3-5 m. Hvor hensynet til kørekurver begrundet det, kan bredden øges.

Byrum E

Befæstede arealer skal, for så vidt angår belægningstype 1, være i asfalt. Befæstede arealer herudover skal være i beton, asfalt eller tegl.

Der skal være forbindelse for biltrafik inden for den zone, der er angivet med belægningstype 1 med en bredde på 3-5 m. Hvor hensynet til kørekurver begrundet det, kan bredden øges.

Stk. 6. Indretning af kantzoner

Der skal være kantzoner, som vist på tegning 7b.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Ved hver opgang skal der være et bed med beplantning på mindst 5 m² og en bænk.

Kantzone a

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 1-6 m. På den strækning, hvor Retortvej udvides, jf. § 4, stk. 1, reduceres bredden.

Befæstede arealer skal være i tegl.

Kantzone b

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem ca. 1,8-4,2 m. Hvor udvidelse af Retortvej begrundet det, kan dybden reduceres.

Befæstede arealer skal være i tegl.

Der skal være bede med beplantning/klatreplanter langs mindst 35 m af facadens længde. Bede skal have en dybde på mindst 0,5 m målt vinkelret på facaden.

Kantzone c

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 1,5 og 2 m.

I kantzonen skal der ved hver boligenhed være et areal til terrasse på højst 8 m².

Mindst én terrasse pr. bolig skal have et vandret, fast og plant areal på mindst 1,5 m x 1,5 m i gulvhøjde.

Der må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn eller lignende. Hegn må højst være 1,2 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.

Materialer på hegn må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Kantzonen skal, udover stier og terrasser, være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i betonsten eller tegl.

Kantzone d

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

I kantzonen skal der ved hver boligenhed være et areal til terrasse på højst 4 m².

Mindst én terrasse pr. bolig skal have et vandret, fast og plant areal på mindst 1,5 m x 1,5 m i gulvhøjde.

Der må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn eller lignende. Hegn må højst være 1,2 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.

Materialer på hegn må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Kantzonen skal, udover stier og terrasser, være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i betonsten eller tegl.

Kantzone e

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

I kantzonen skal der ved hver boligenhed være et areal til terrasse på højst 4 m².

Mindst én terrasse pr. bolig skal have et vandret, fast og plant areal på mindst 1,5 m x 1,5 m i gulvhøjde.

Der må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn eller lignende. Hegn må højst være 1,2 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.

Materialer på hegn må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Befæstede arealer skal være i betonsten eller tegl.

Kantzone f

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 1,7 og 4,5 m.

Befæstede arealer skal være i tegl.

Stk. 7. Beplantning

Der skal være beplantning, som vist på tegning 7c.

Der skal være bede med beplantning langs spunsvæg og støjskærm mod banen på mindst 75 % af strækningen som vist på tegning 7c. Beplantningen skal være klatreplanter. Bede skal have en dybde på mindst 0,5 m målt fra spunsvæggen og støjskærmen.

Der skal i alt plantes mindst 110 nye træer og mindst 20 nye buske eller træer, som ikke må fældes.

Mindst 90 % af de nye træer skal være blandt følgende arter:

Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Ask (*Fraxinus excelsior*), Avnbøg (*Carpinus betulus*), Benved (*Euonymus europaeus*), Birk- dunbirk (*Betula pubescens*), Birk- vortebirk (*Betula pendula*), Blomme (*Prunus domestica* og underarter), Bævreasp (*Populus tremula*), Bøg (*Fagus sylvatica*), Eg- stilkeg (*Quercus robur*), Eg- vintereg (*Quercus petraea*), Elm- småbladet (*Ulmus minor*), Elm- storbladet (*Ulmus glabra*), Ene (*Juniperus communis*), Hassel (*Corylus avellana* og underarter), Havtorn (*Hippophae rhamnoides*), Hvidtjørn- almindelig (*Crataegus laevigata*), Hvidtjørn- engriflet (*Crataegus monogyna*), Hvidtjørn- koral (*Crataegus rhipidophylla*), Hylde (*Sambucus nigra*), Hæg- almindelig (*Prunus padus*), Kirsebær (*Prunus cerasus/avium* og underarter), Kvalkved (*Viburnum opulus*), Lind- småbladet (*Tilia cordata*),

Lind- storbladet (*Tilia platyphyllos*), Løn- spidsløn (*Acer platanoides*), Løn- natur (*Acer campestre*), Mirabel (*Prunus cerasifera* og underarter), Pil- femhannet (*Salix pentandra*), Pil- grå (*Salix cinerea*), Pil- selje (*Salix caprea*), Pære (*Pyrus communis* og underarter), Rød-el (*Alnus glutinosa*), Røn- almindelig (*Sorbus aucuparia*), Røn- selje (*Sorbus intermedia*), Skovfyr (*Pinus sylvestris*), Slåen (*Prunus spinosa*), Taks (*Taxus baccata*), Tørst (*Frangula alnus*), Vrietorn (*Rhamnus cathartica*), Æble (*Malus* og arter/underarter).

Mindst 90 % af de nye buske skal være af følgende arter:

Bened, (*Euonymus europaeus*), Blåbær (*Vaccinium myrtillus* og underarter), Brombær (*Rubus plicatus* og underarter), Gedebled dunet (*Lonicera xylosterum*), Hassel (*Corylus avellana* og underarter), Havtorn (*Hippophae rhamnoides*), Hindbær- vild (*Rubus idaeus* og underarter), Hyld (*Sambucus nigra* og underarter), Kornel- rød (*Cornus sanguinea*), Kvalkved (*Viburnum opulus*), Ribs (*Ribes rubrum/spicatum* og underarter), Rose- blågrøn (*Rosa dumalis*), Rose- hunde (*Rosa canina*), Rose- æble (*Rosa rubiginosa*), Slåen (*Prunus spinosa*), Solbær (*Ribes nigrum* og underarter), Stikkelsbær (*Ribes uva-crispa* og underarter), Taks (*Taxus baccata*), Tørst (*Frangula alnus*), Vrietorn (*Rhamnus cathartica*).

Beplantningszone A

Mindst 40 % af de nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm. Ingen af de nye træer må have en stammeomkreds på mindre end 14-16 cm. Mindst halvdelen af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

Beplantningszone B og C:

Mindst 30 % af de nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm. Ingen af de nye træer må have en stammeomkreds på mindre end 14-16 cm. Mindst 30 % af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

Beplantningszone D1-D3:

Mindst 40 % af de nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm. Ingen af de nye træer må have en stammeomkreds på mindre end 14-16 cm. Mindst halvdelen af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

Omkring hvert nyplantede træ skal der være mindst 20 m² areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes tre eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m².

Kommentar

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

Stk. 8. Regnbede

Der skal etableres et regnbed på mindst 80 m² i byrum D til opsamling af regnvand fra tage og befæstede arealer.

Stk. 9. **Betingelse for ibrugtagning**

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 7c viste nye træer er plantet.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at regnbedet som fastlagt i stk. 8 er etableret.

Stk. 10. **Dispensation**

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade anden udformning af byrum og kantzoner samt placering af træer af hensyn til mulighed for brandredning.

§ 9. **Støj og anden forurening**

Stk. 1. **Støj fra trafik**

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal anvendes, placeres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vej- og jernbanetrafik.

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

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58 fra vejtrafik og 64 fra jernbanetrafik
- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med kontorer mv.: 63 fra vejtrafik og 69 fra jernbanetrafik.

Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m²):

- Boligers opholdsrum: 46 fra vejtrafik og 52 fra jernbanetrafik

Indendørs med lukkede vinduer:

- Boligers opholdsrum: 33
- Administration og liberale erhverv: 38

Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje'.

Stk. 2. **Støj fra virksomheder**

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder.

Ligeledes skal virksomheder i og uden for lokalplanområdet være sikret mod at kunne blive mødt med skærpede miljøkrav som følge af udnyttelse af lokalplanen.

Det skal ske ved overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening fra virksomheder uden for området.

Kommentar

Der henvises især til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007 og tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner' samt til Miljøstyrelsens vejledninger om anden forurening.

Stk. 3. Krav om dokumentation for overholdelse af grænseværdier som betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening, jf. stk. 1 og 2, er overholdt.

Stk. 4. Krav om etablering af støjskærme som betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at der er etableret støjafskærmning, som angivet i § 7, stk. 6.

§ 10. Matrikulære forhold

Området må udstykkes yderligere.

§ 11. Retsvirkninger

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

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

Kommentarer af generel karakter

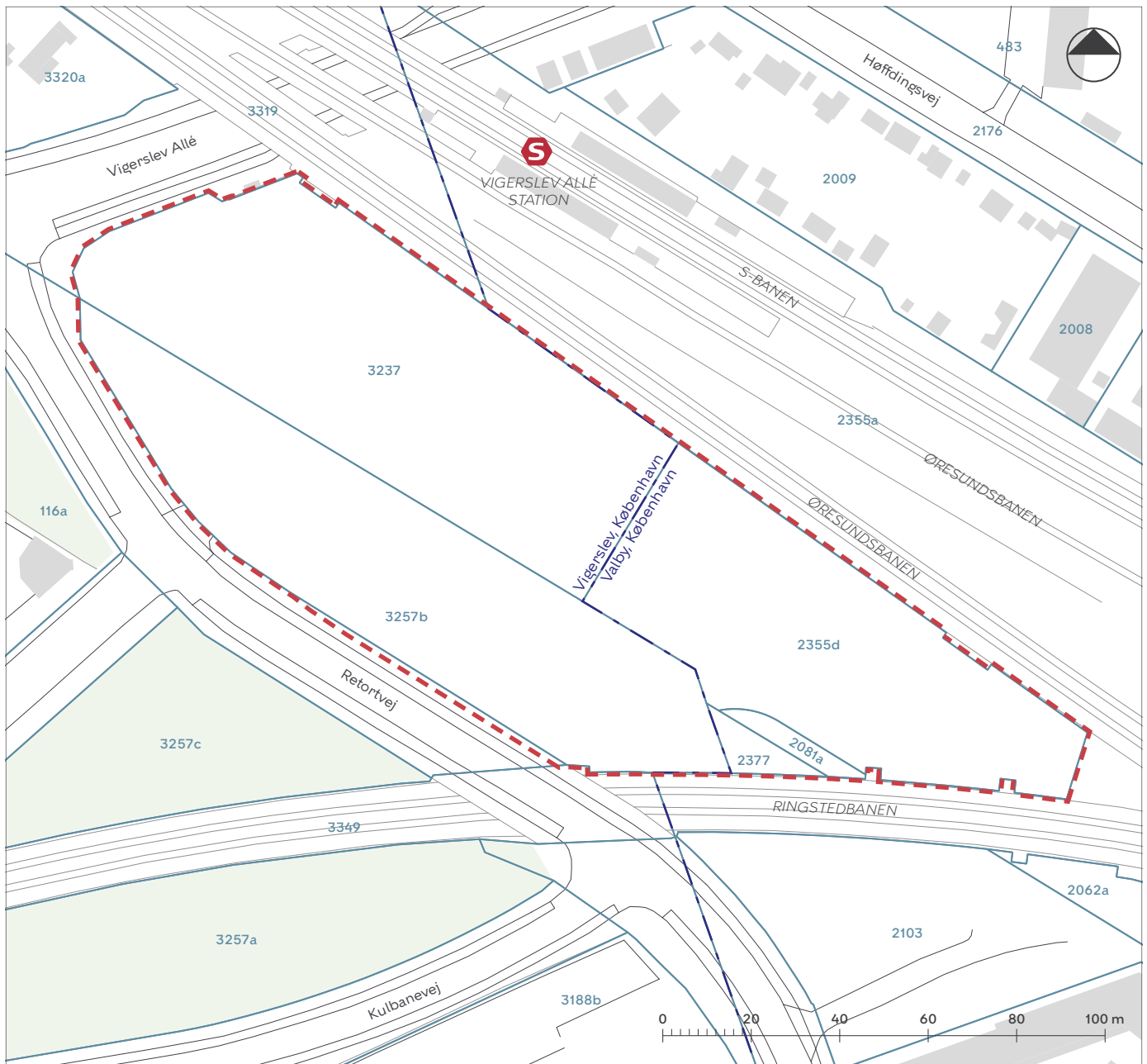
På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.

Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.

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

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

Tegning 1 · Områdeafgrænsning



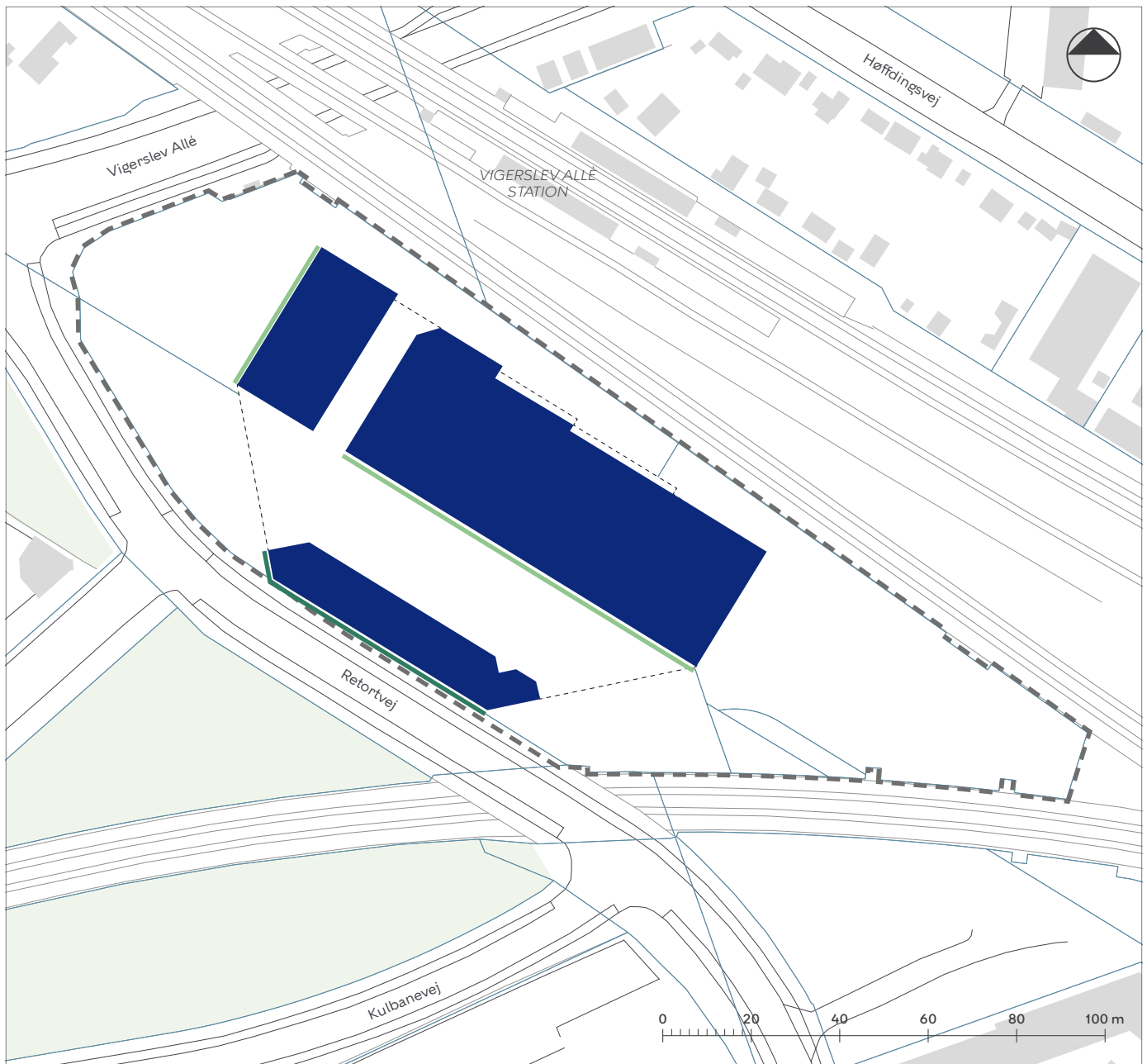
--- Lokalplanområdets afgrænsning

XX Matrikel


- - - Ejerlavsgrense


■ Eksisterende bygning

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



 Erhverv


 Publikumsorienterede serviceerhverv i mindst 75 % af strækningen

 Publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv i mindst 60 % af strækningen

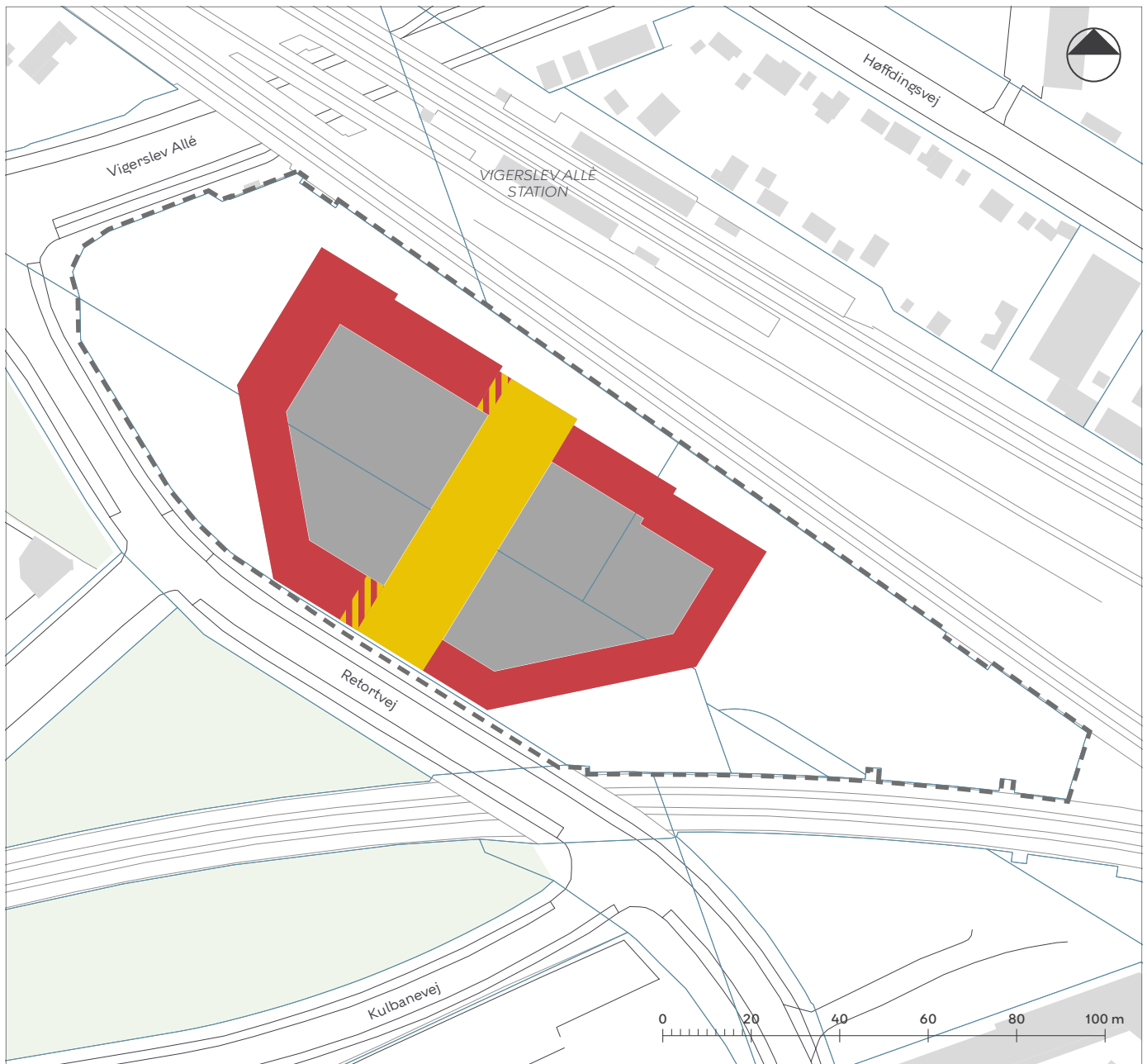
 Lokalplanområdets afgrænsning

 Matrikelskel


 Eksisterende bygning


 Byggefelt overliggende etager

Tegning 2b · Anvendelse fra 2. etage og op



 Bolig


 Plejehjem med mulighed for bolig på 6. etage

 Bolig eller plejehjem

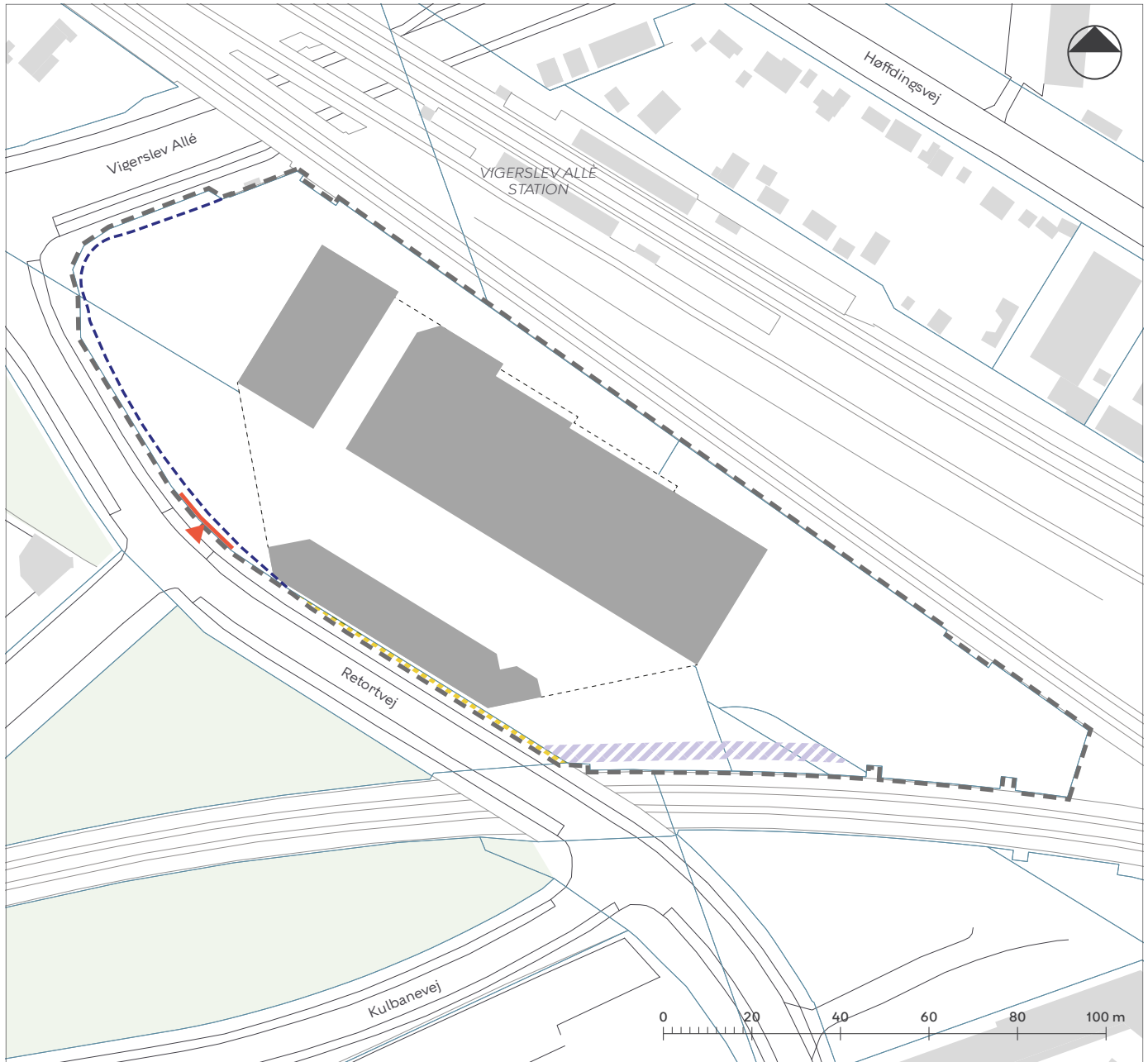
 Lokalplanområdets afgrænsning


 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

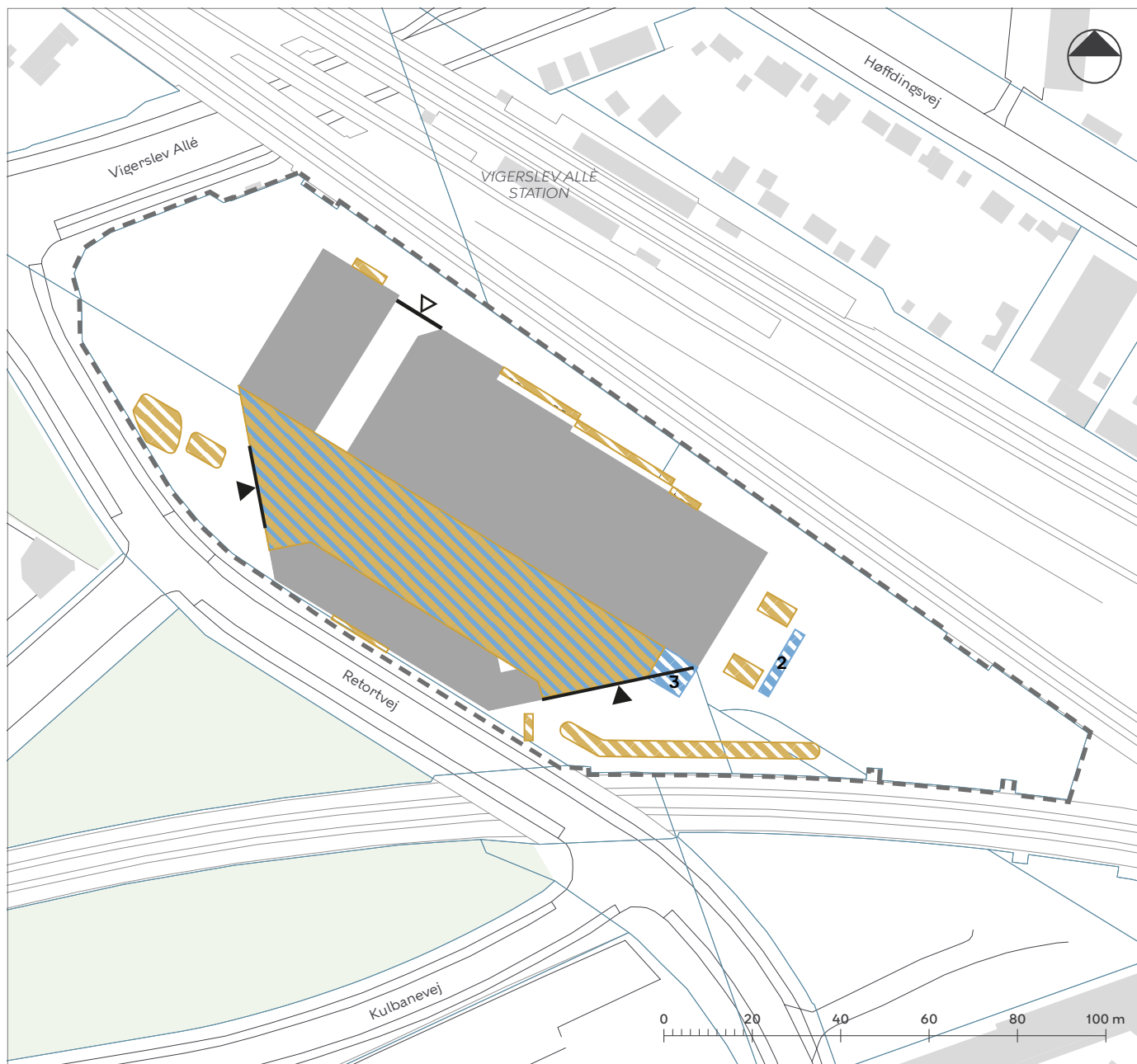
 Byggefelt i stueetagen (1.etage)










Tegning 3 · Veje



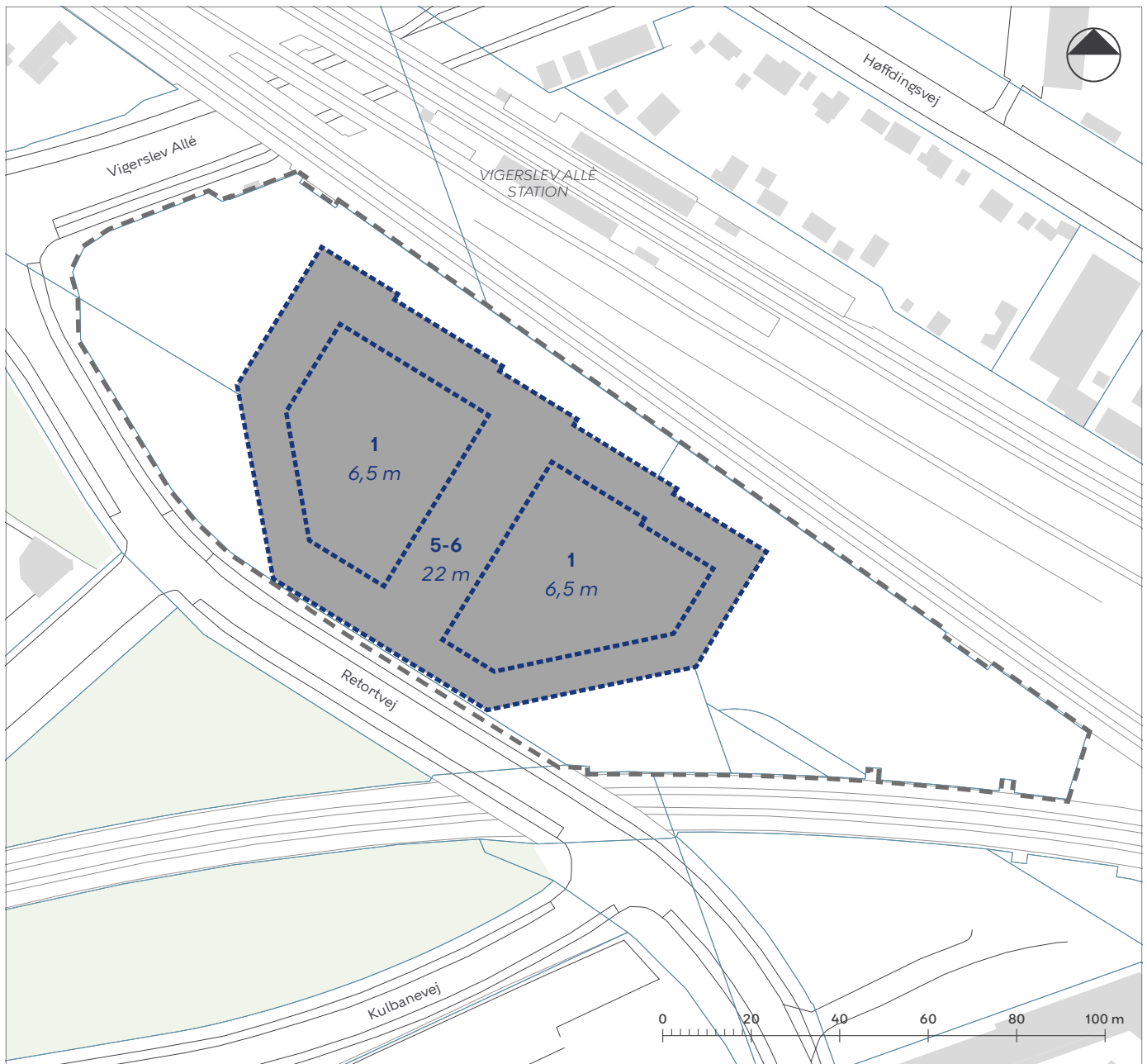
- | | | | |
|---|-----------------------------|---|-------------------------------|
|  | Indkørsel |  | Lokalplanområdets afgrænsning |
|  | Vejbyggelinje |  | Matrikelskel |
|  | Vejareal, der kan nedlægges |  | Eksisterende bygning |
|  | Vejudlæg, der kan ophæves |  | Byggefelt |
| | |  | Byggefelt overliggende etager |

Tegning 4 · Bil- og cykelparkering



- | | | | |
|---|---|---|-------------------------------|
|  | Parkeringsetage (stueplan) til bil- og cykelparkering |  | Lokalplanområdets afgrænsning |
|  | Bilparkering på terræn med angivelse af antal pladser |  | Matrikelskel |
|  | Cykelparkering på terræn |  | Eksisterende bygning |
|  | Indkørsel til parkering |  | Byggefelt |
|  | Indkørsel til varelevering og renovation | | |

Tegning 5a · Bebyggelsens omfang og placering



----- Afgrænsning af byggefelt

Bygefelt

x Maksimalt etageantal

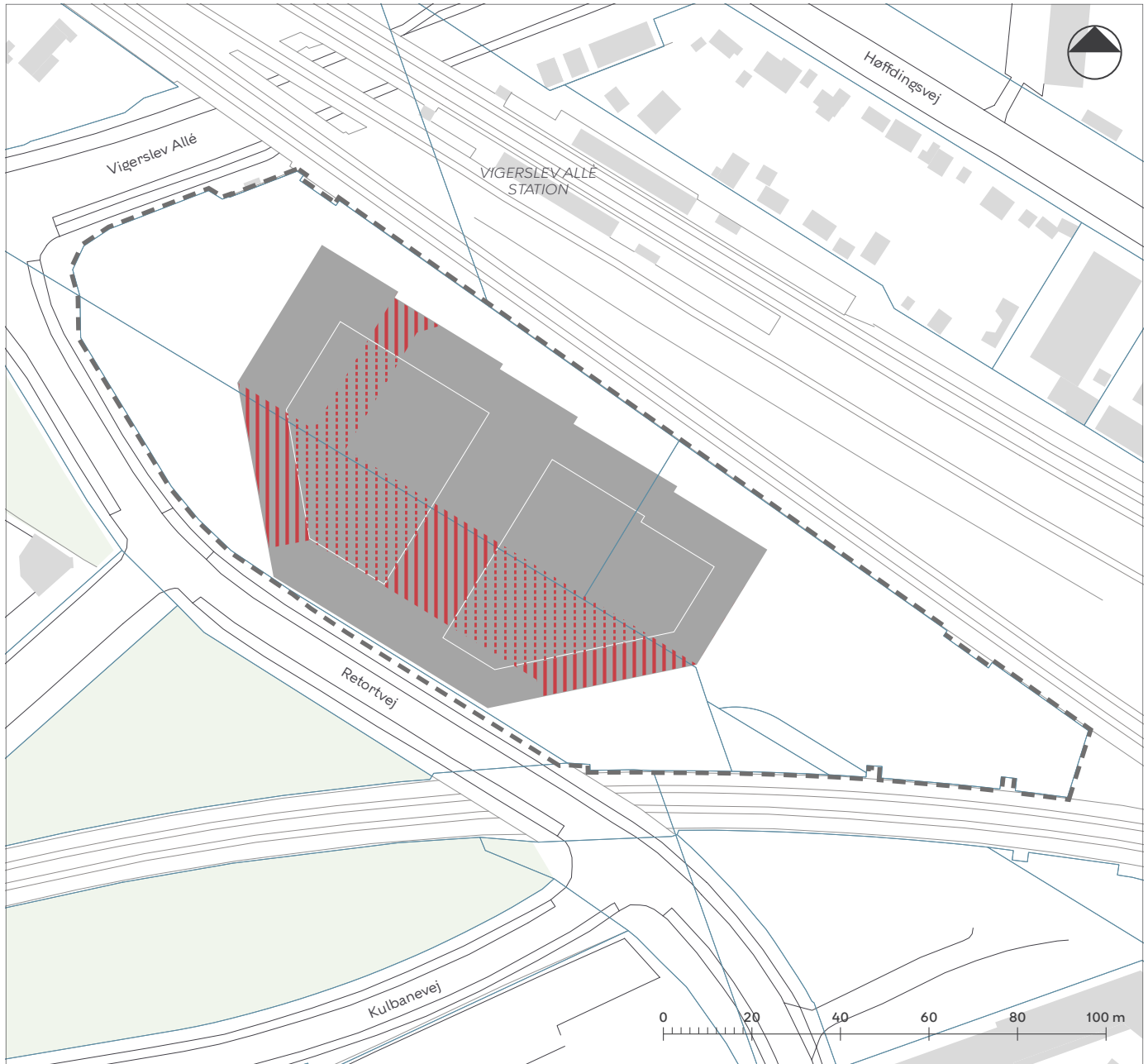
xx m Maksimal højde



----- Lokalplanområdets afgrænsning





— Matrikelskel

Eksisterende bygning

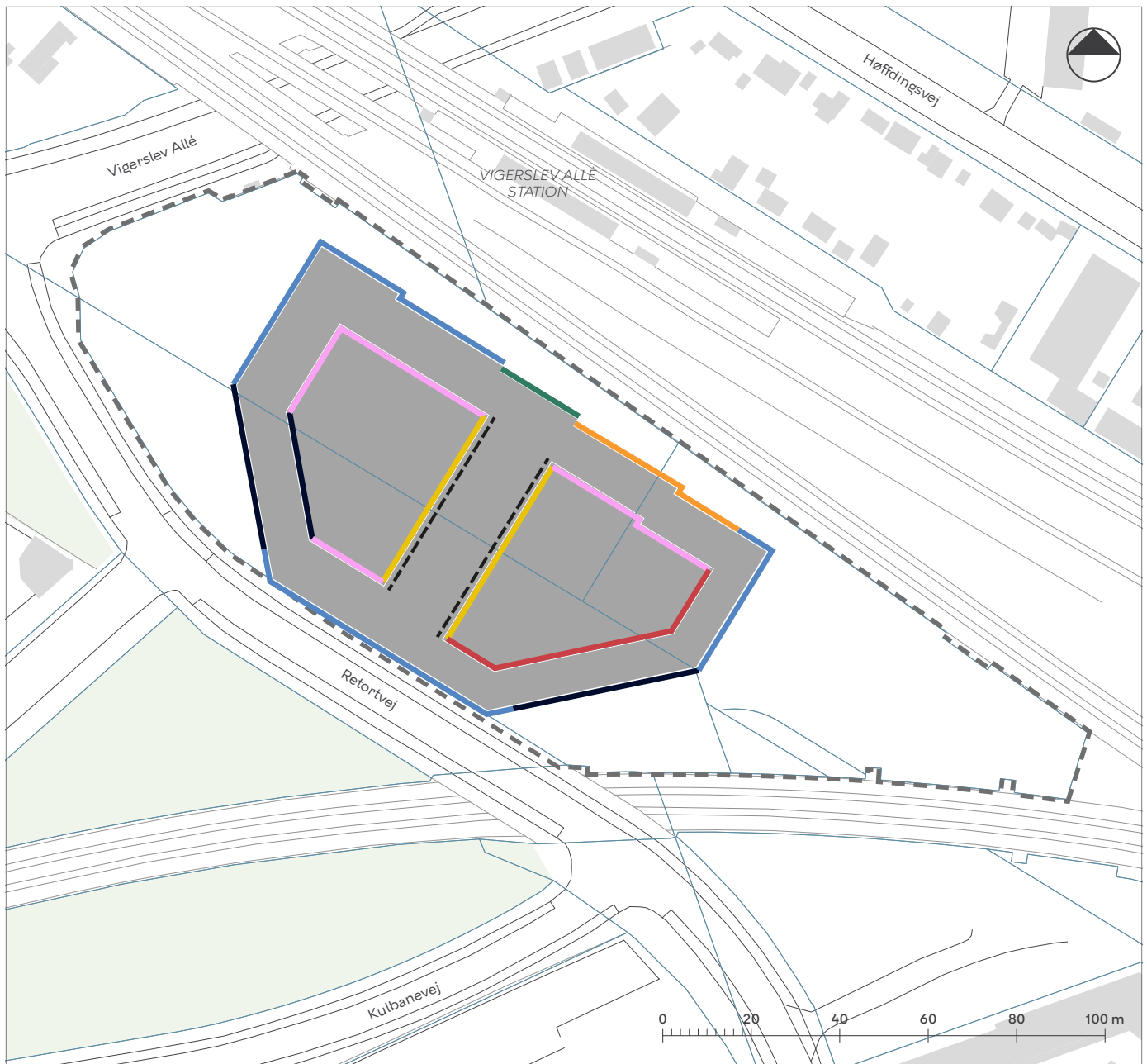
Tegning 5b · Porte



-  Krav om placering af port
-  Krav om overdækket færdselsareal

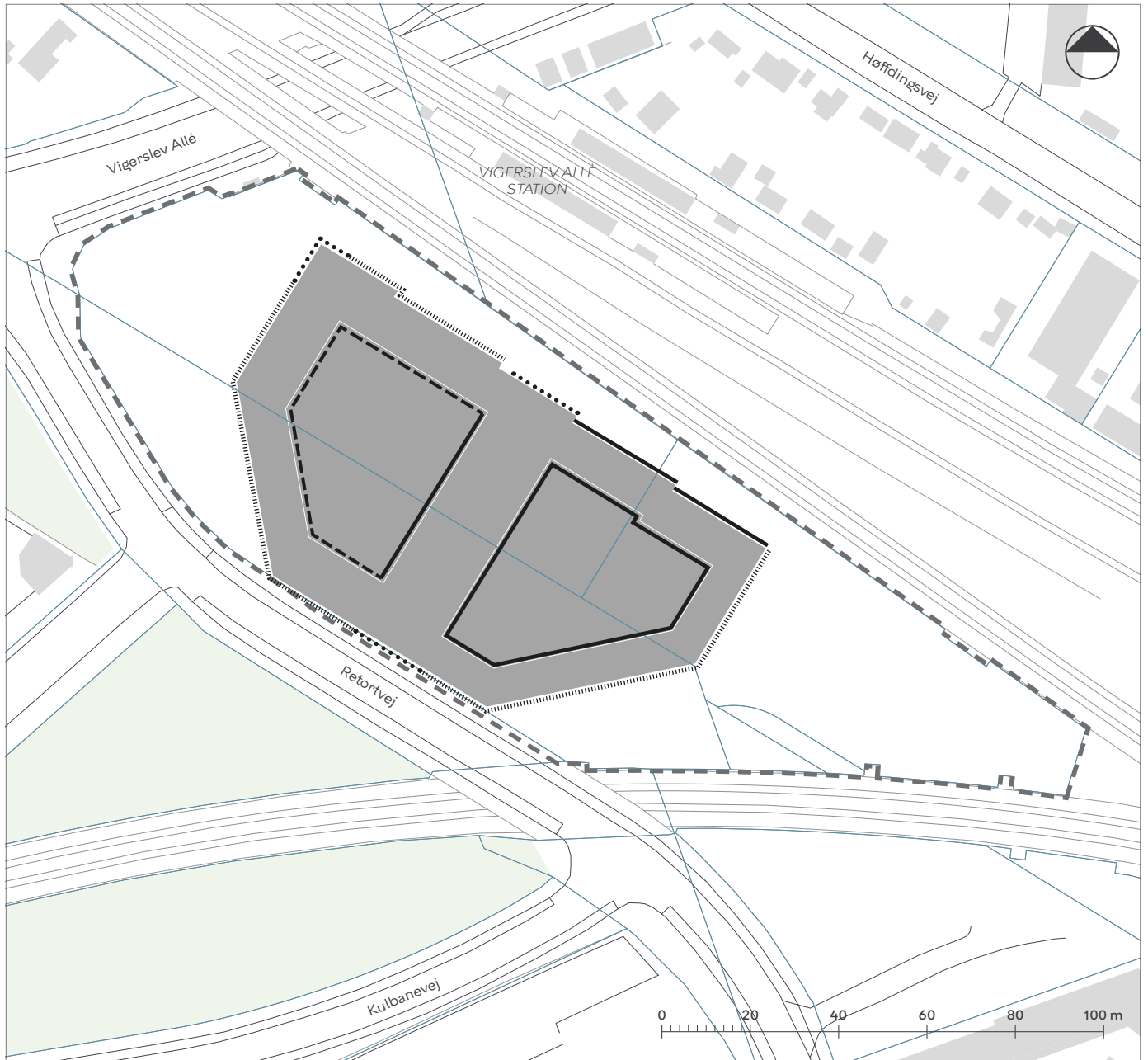
-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt

Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden



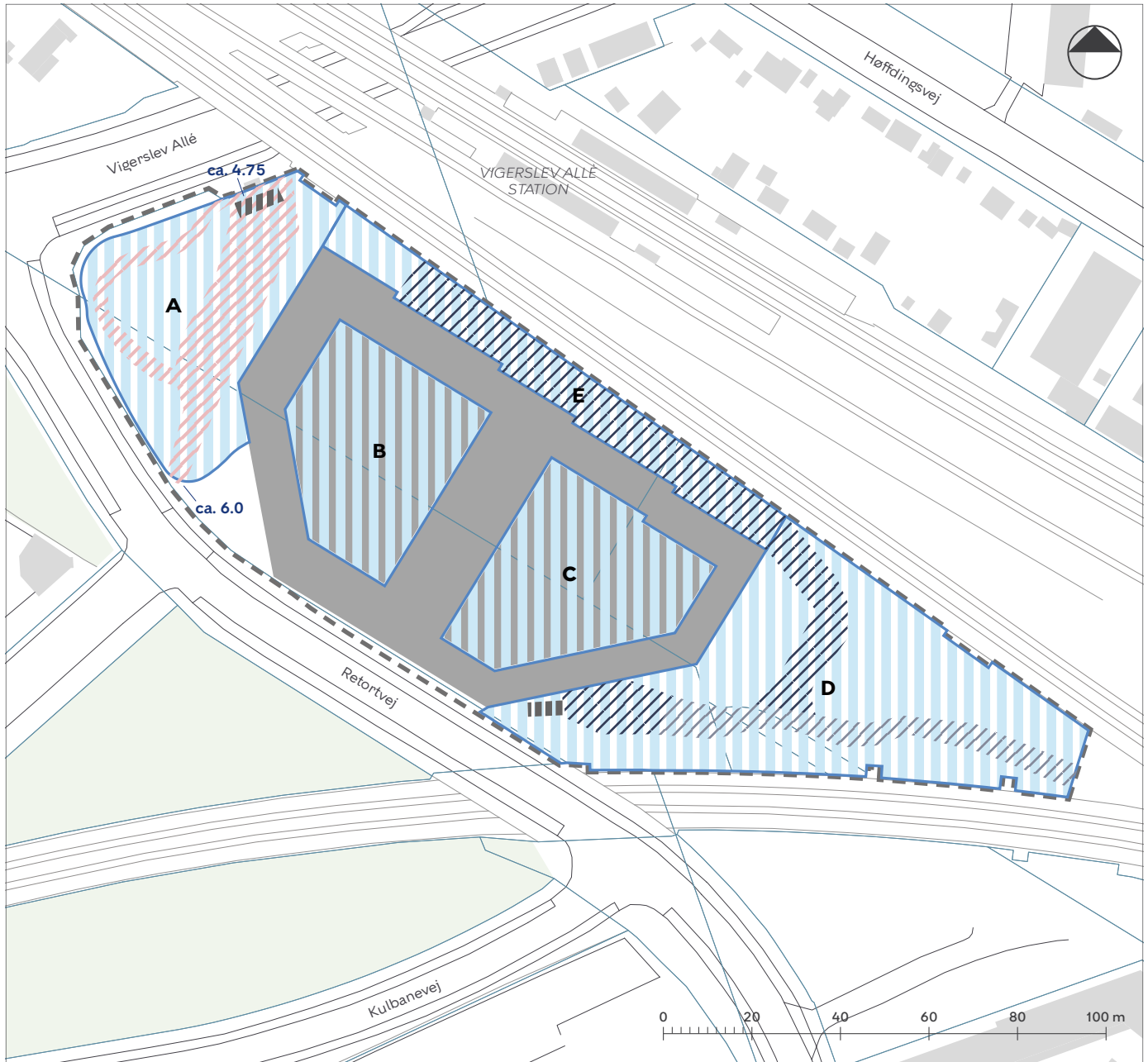
- Facade a
- Facade b
- Facade c
- Facade d
- Facade e
- Facade f
- Facade g
- Tilbagetrækning af øverste etage
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

Tegning 6b · Altaner og altangange



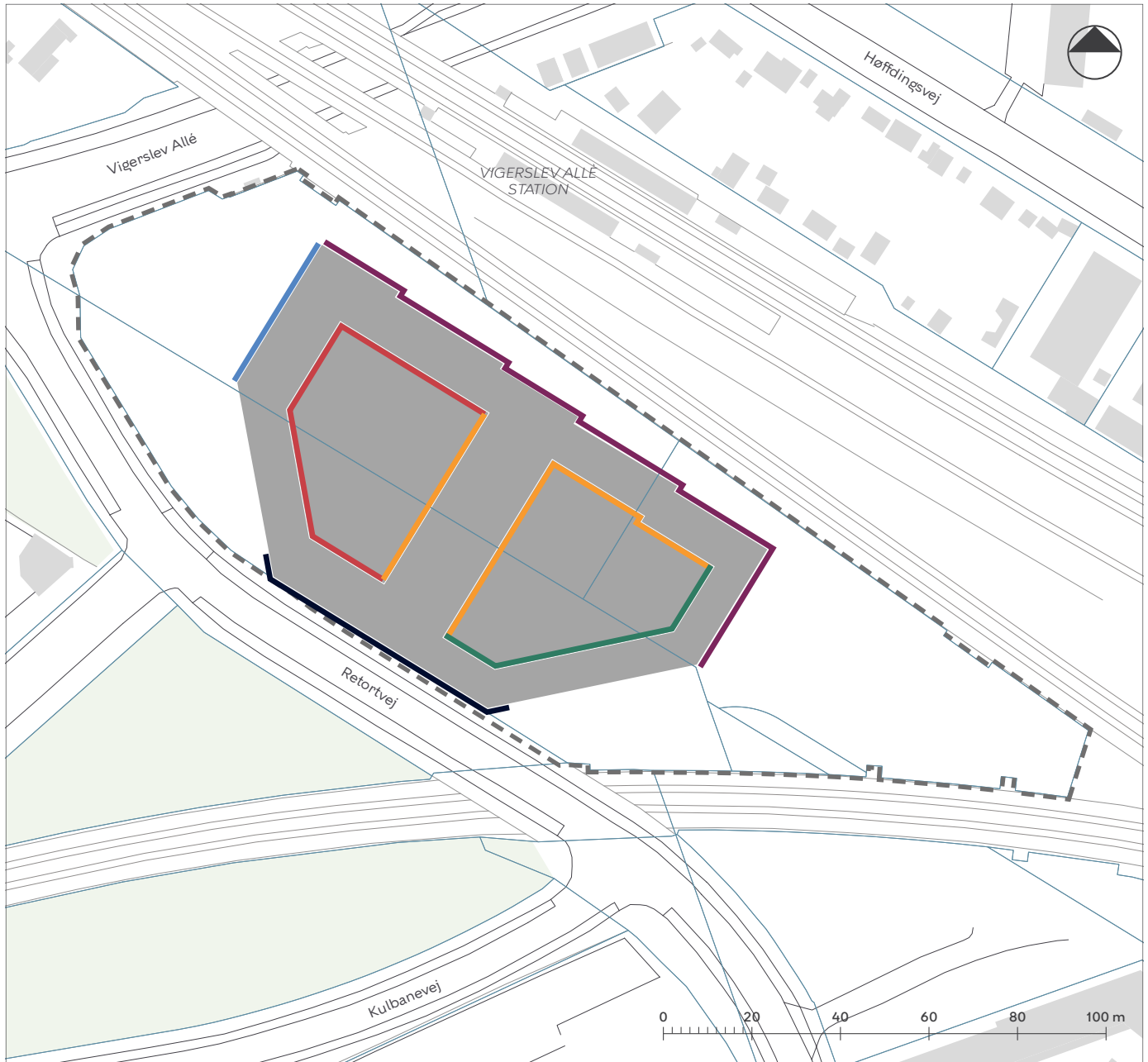
- Opholdsaltan
- Glasinddækket altan
- ||||| Franske eller spanske altaner
- Altangang
- - - Lokalplanområdets afgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

Tegning 7a · Byrum



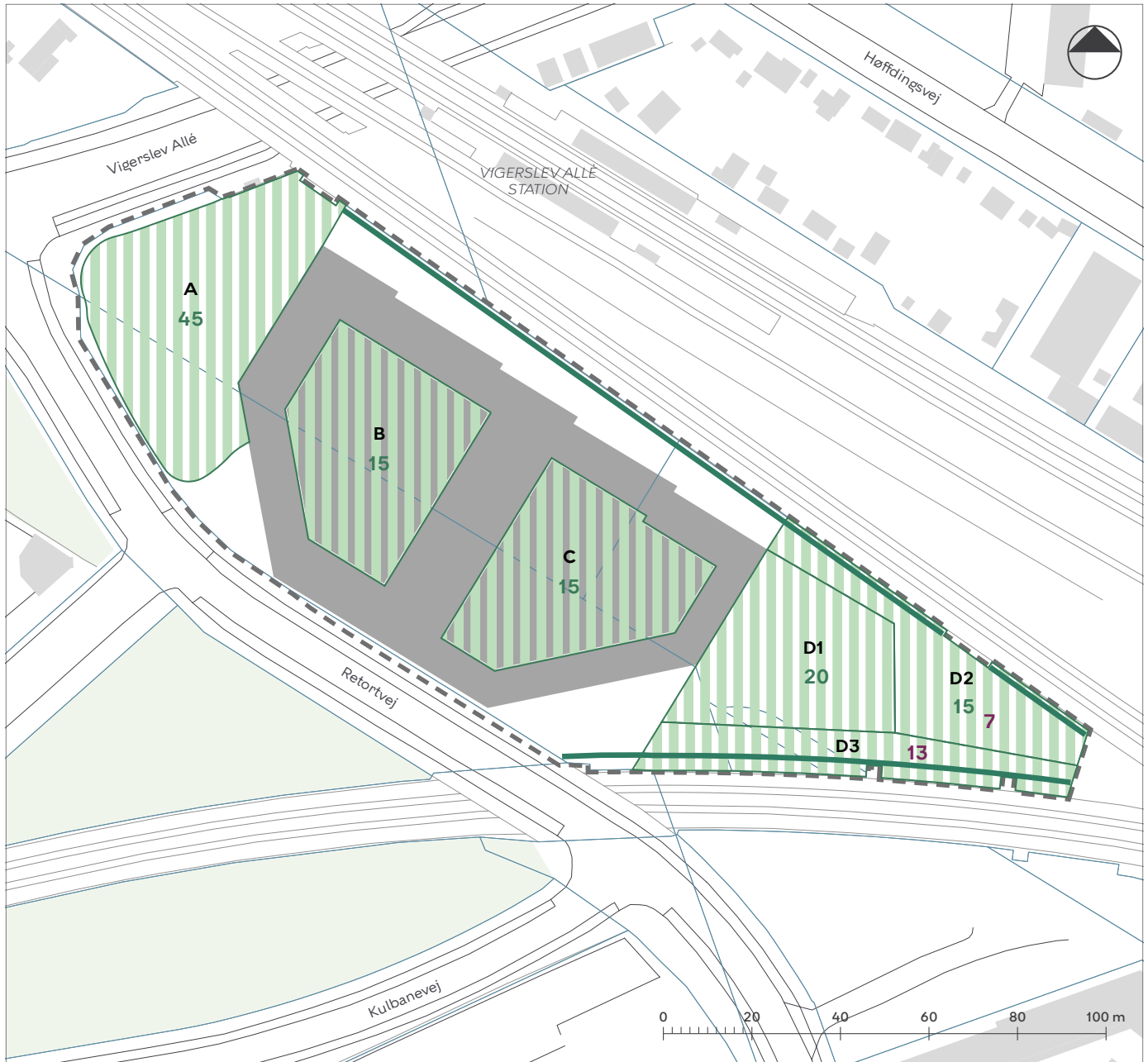
- | | | | |
|------------|---------------------------|-----|-------------------------------|
| A-E | Byrum | --- | Lokalplanområdets afgrænsning |
| | Trappe | --- | Matrikelskel |
| //// | Zone for placering af sti | ■ | Eksisterende bygning |
| //// | Belægningstype 1 | ■ | Byggefelt |
| //// | Belægningstype 2 | | |
| x.x | Kote | | |








Tegning 7b · Kantzoner



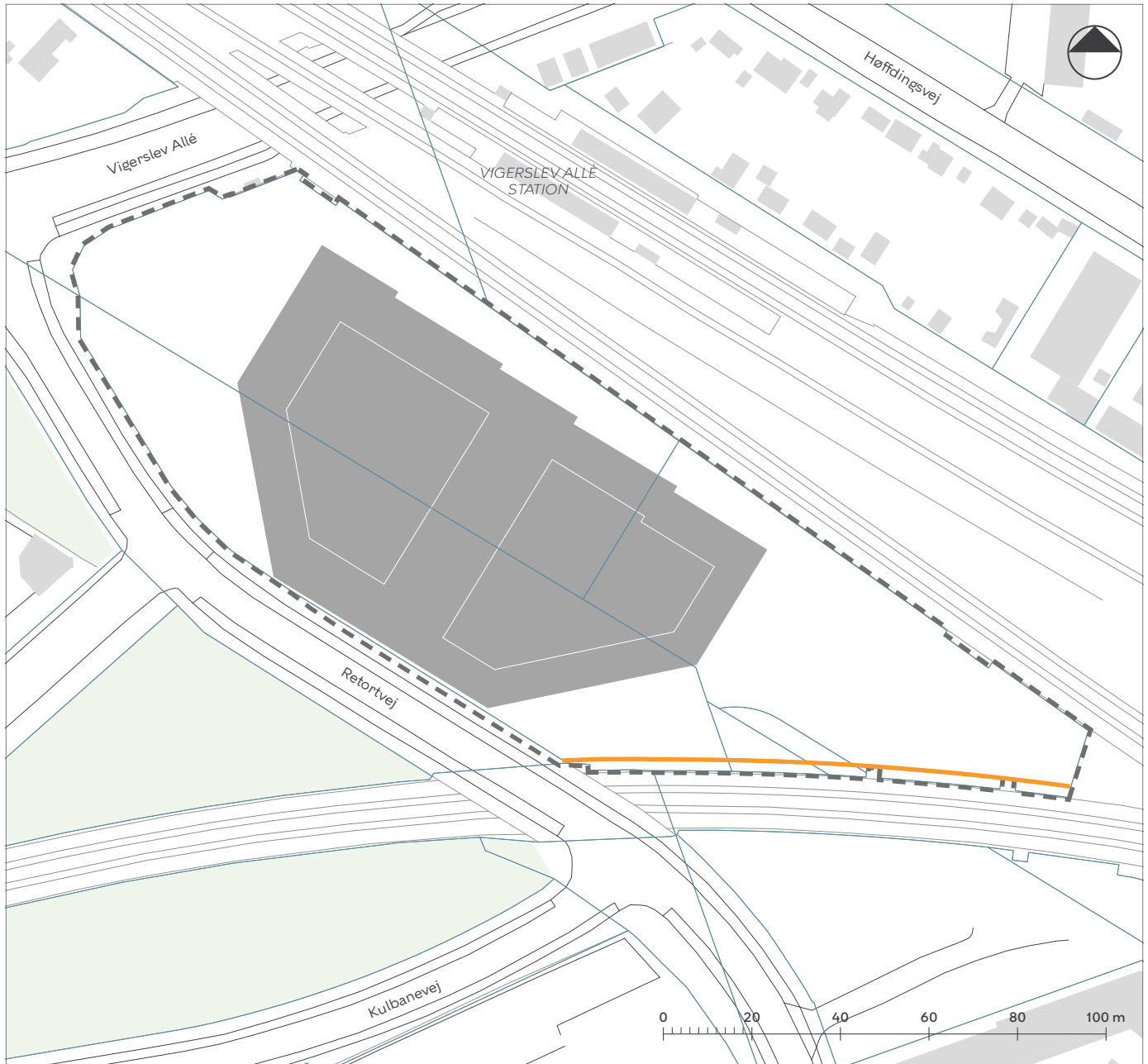
- Kantzone a
- Kantzone b
- Kantzone c
- Kantzone d
- Kantzone e
- Kantzone f
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

Tegning 7c • Beplantning



- | | | | |
|---|--|---|-------------------------------|
|  | Område, hvor der skal plantes min. antal træer |  | Lokalplanområdets afgrænsning |
|  | Område, hvor der skal plantes min. antal buske eller træer |  | Matrikelskel |
|  | Bede med beplantning |  | Eksisterende bygning |
| A-D | Beplantningszone |  | Byggefelt |

Tegning 8 · Støjskærm



— Støjskærm

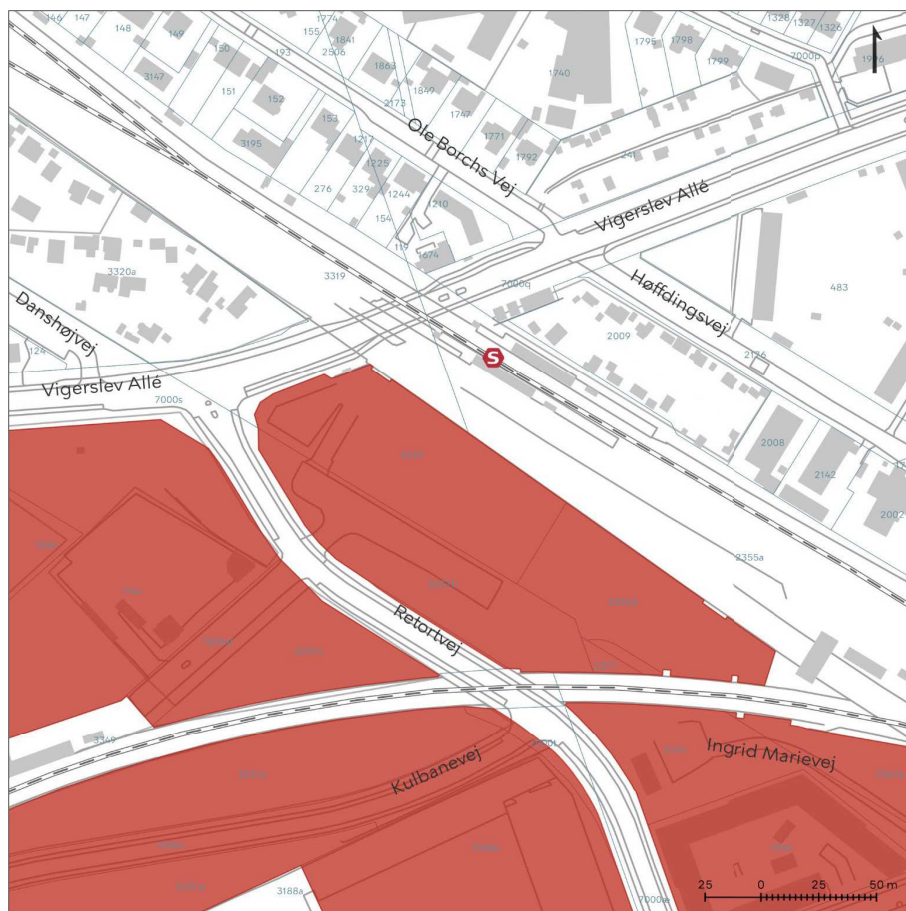
- - - Lokalplanområdets afgrænsning

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt

Forslag til kommuneplantillæg

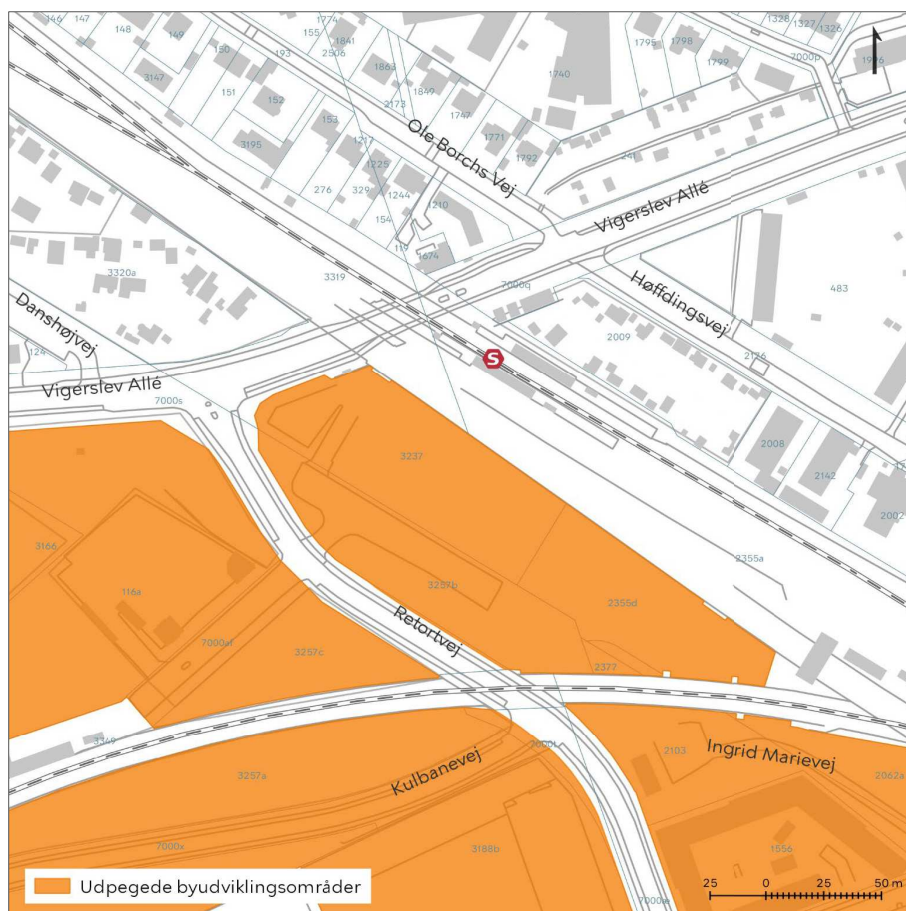


Tegning A.

I medfør af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020, foretages følgende ændringer:

Retningslinjer for Byudvikling

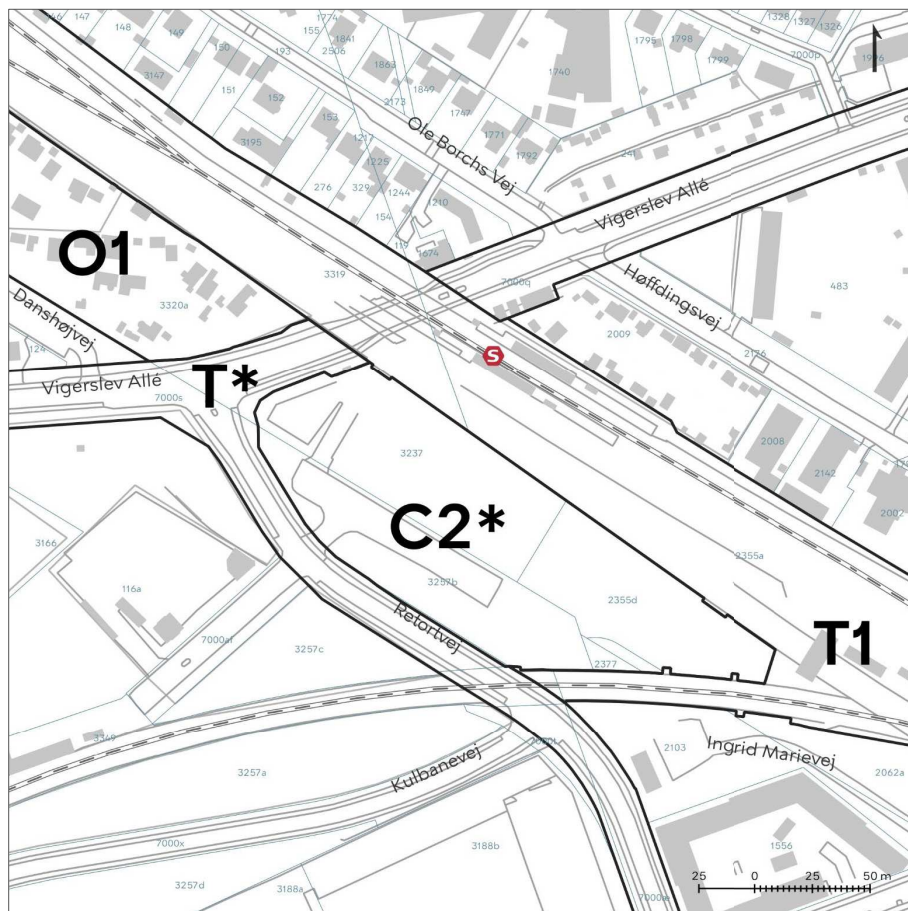
Afgrænsningen af Byudviklingsområde Kulbanevej, Vigerslev Allé St. mindskes som vist på Tegning A.



Tegning B.

Retningslinjer for parkering

Afgrænsningen af parkeringsområdet for Byudviklingsområde Kulbanevej, Vigerslev Allé St. mindskes som vist på Tegning B.



Tegning C.

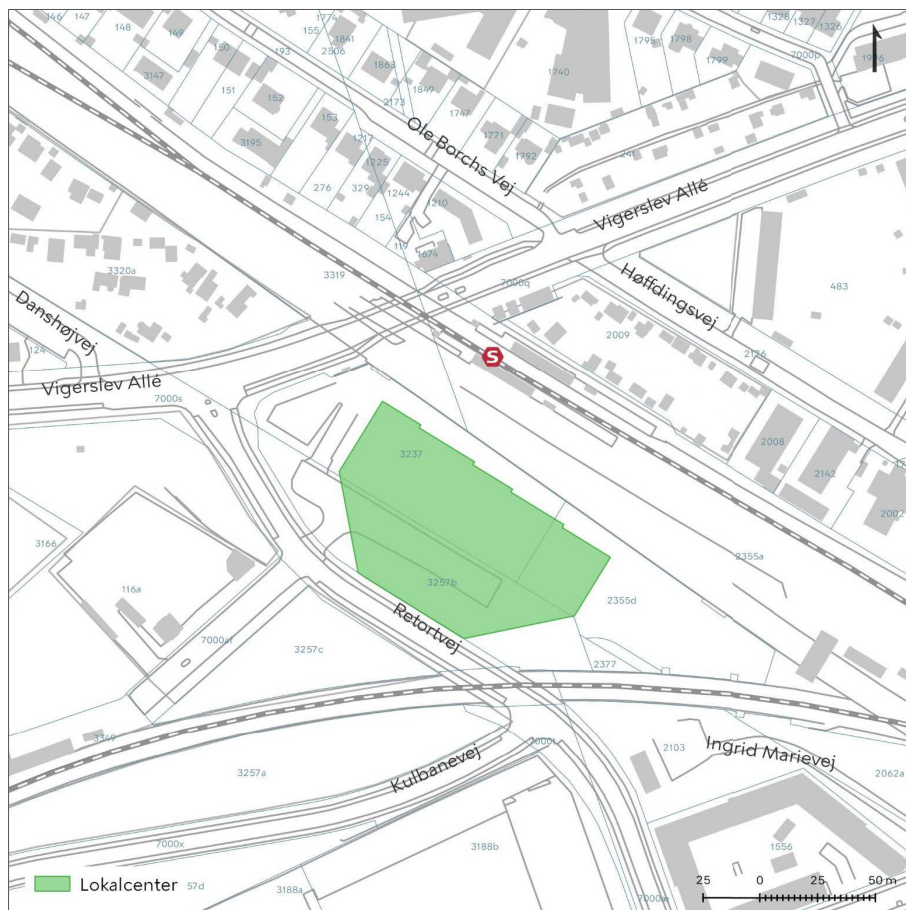
Rammer for lokalplanlægning

T1*-ramme (plan.nr. R19.T5.7) ændres som vist på Tegning C til en C2* med følgende særlige bemærkning: 'Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser.'

Afgrænsningen mellem denne C2*-ramme og tilstødende T1-ramme (plannr. R19.T.5.6) ændres som vist på Tegning C.

De to rammer får nye plan.nr. R19.C.5.15.T1 og R19.T.5.6.T1.

Der foretages mindre tilpasninger i forhold til matrikulære forhold på O1-rammen (plannr. R19.O.5.21) og T*-rammen (R19.T.0.1.T2) ved højbanen over Vigerslev Allé som vist på tegningen. Rammerne får hhv. nye plannr. R19.O.5.21.T1 og R19.T.0.1.T3.



Tegning D.

Rammer for lokalplanlægning - detailhandel

Nyt Vigerslev Stationstovr Lokalcenter udlægges som vist på Tegning D med et maksimalt bruttoetageareal på 3.000 m² og med maksimale størrelser for dagligvare- og udvalgswarebutikker på hhv. 1.200 m² og 500 m² bruttoetageareal.

Ændringen afspejles i såvel rammen som i retningslinjen for Erhverv Centerstruktur for detailhandel. Det nye lokalcenter får plannr. D19.4.5.T1

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 mv.

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

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Vigerslev Stationstov og forslag til kommuneplantillæg.

Til forslagene hører et udkast til udbygningsaftale om udvidelse af Retortvej samt nyt signalkryds ved indkørslen til området.

Høringsperioden løber fra den [dato] til den [dato].

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslagene.

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

Borgermøde

Københavns Kommune [og [navn] Lokaludvalg] inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om planforslagene, [ugedag] den [dato] kl. 19-21.

Mødet afholdes [sted og adresse].

Offentlig høring

[Se forslaget og indsend høringssvar på Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk.](#)

Hvis du har navnebeskyttelse eller beskyttet adresse, vil vi bede dig om at sende dit høringssvar på mail eller almindelig post og gøre opmærksom på beskyttelsen.

Du kan sende dit høringssvar til:

klimaogbyudvikling@kk.dk

eller

Teknik- og Miljøforvaltningen
Klima og Byudvikling
Postboks 348
1503 København V

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den [dato]