BILAG 2.4

PLESNER
ADVOKATPARTNERSELSKAB

GRØNTTORVSOMRÅDET

Lokalplan nr. 462 med tillæg nr. 2, 3 og 4

Københavns Borgerrepræsentation har den 15. december 2011 vedtaget lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet.
Lokalplanen er bekendtgjort den 4. januar 2012.

Københavns Borgerrepræsentation har den 22. september 2016 vedtaget tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet.
Lokalplantillægget er bekendtgjort den 11. oktober 2016.

Københavns Borgerrepræsentation har den 14. december 2017 vedtaget tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet samt kommuneplantillæg nr. 9.
Lokalplantillægget er bekendtgjort den 20. december 2017.

Københavns Borgerrepræsentation har den 28. februar 2019 vedtaget tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet samt kommuneplantillæg nr. 23.
Planerne er bekendtgjort den 8. marts 2019.

Indhold

Baggrund for lokalplan og kommuneplantillæg ..6

Planernes formål 6
Baggrund for lokalplan og kommuneplantillægget 7
Lokalplanområdet og kvarteret 8
Byrum og forbindelser i det sydlige Valby 9
Lokalplanens indhold.....12
Trafik 13
Udbygningsaftale 14
Miljøvurdering 15
VVM 15
Trafikstøj 15
Jord- og grundvandsforurening 16
Miljømæssige gener fra virksomheder.....16
Kystnærhedszonen.....16
Regnvand 16

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning 19

Fingerplan 2007 19
Regional Udviklingsplan 2008.....19
Overordnede strategier.....19
Kommuneplan 2009 20
Forslag til tillæg til Kommuneplan 2009 21
Byomdannelsesområde 22
Boligpolitik.....22
Varmeplanlægning.....22
Trafikstøj 22
Trafikplan for Valby 23
Lokalplaner i kvarteret.....23
Miljø i byggeri og anlæg 23
Regnvand 24

Tilladelser efter anden lovgivning 25

Affald 25
Jord- og grundvandsforurening 25
Museumsloven 25

Lokalplan nr. 462 26

§ 1. Formål 26
§ 2. Område 26
§ 3. Anvendelse 27
§ 4. Vejforhold 29
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering 31
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.....33
§ 7. Ubebyggede arealer, byrum og parkering 35
§ 8. Foranstaltnlnger mod forureningsgener 41
§ 9. Bæredygtighed og regnvand 42
§ 10. Særlige fællesanlæg.....42
§ 11. Udstykning 42
§ 12. Retsvirkninger.....42
Kommentarer af generel karakter 43

Tegning 1.a: Lokalplanområde eksisterende forhold.....44
Tegning 1.b: Lokalplanområde fremtidige forhold.....45
Tegning 2: Anvendelse og bebyggelsens omfang 46
Tegning 3: Vej- og stiforhold 47
Tegning 3 IA: Vejforhold i område IA..... 48
Tegning 3 IIA: Vejforhold i område IIA.....49
Tegning 4: Bebyggelsesplan..... 50
Tegning 4 IA: Bebyggelsesplan for område IA 51
Tegning 4 IIA: Bebyggelsesplan for område IIA 52
Tegning 5: Principiel beplantningsplan 53
Tegning 6: Byrum og friarealer.....54
Tegning 6 IA: Byrum A og B 55
Tegning 6: Byrum C, D og E.....56

Redegørelse for tillæg nr. 2 til lokalplanen 57

Lokalplantillæggets baggrund og formål 57
Lokalplantillæggets område og kvarteret.....58
Byggeønsker 58
Byrum og forbindelser i Valby Syd 59
Lokalplantillæggets indhold 59
Trafik 62
Miljøforhold 63
Skyggediagrammer 64

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning..... 65

Fingerplan 2013 65
Regional Udviklingsplan 2012 65
Overordnede strategier.....65
Kommuneplan 2015.....65
Trafikstøj 66
Bydelsplan..... 66
Lokalplaner i kvarteret.....67
Miljø i byggeri og anlæg 2016.....67
Regnvand 67
Fjernvarme 68

Tilladelser efter anden lovgivning 69

Affald 69
Jord- og grundvandsforurening 69
Museumsloven 69
Rottesikring 69

Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet 70

§ 1. Formål 70
§ 2. Område 70
§ 3. Anvendelse 70
§ 4. Vej-, sti- og adgangsforhold samt parkering 71
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering 72
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden 73
§ 7. Ubebyggede arealer 75
§ 8. Byrum 77
§ 9. Støj og anden forurening 78
§ 10. Bæredygtighed og regnvand 79
§ 11. Matrikulære forhold 79
§ 12. Grundejerforening 79
§ 13. Retsvirkninger 79
§ 14. Ophævelse af lokalplanbestemmelser 79
Kommentarer af generel karakter 80

Tegning nr. 1.2 – Lokalplanområdets eksisterende forhold 81
Tegning nr. 2.2 – Anvendelse 82
Tegning nr. 3.2 – Vej- og stiforhold 83
Tegning nr. 4.2 – Bebyggelsesplan 84
Tegning nr. 5.2 – Friarealer 85

Redegørelse for tillæg nr. 3 til lokalplan og kommuneplantillæg 86

Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets baggrund og formål 86
Lokalplanområdet og kvarteret 87
Byggeønsker 87
Byrum og forbindelser i Valby Syd 88
Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets indhold 89
Udbygningsaftale 93
Miljøforhold 93
Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen 96
Vinddiagrammer 97
Skyggediagrammer 98

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning 99

Overordnet planlægning 99
Kommuneplan 2015 99
Miljø i byggeri og anlæg 2016 101
Spildevandsplan 101
Lokal håndtering af regnvand 101
Skybrudssikring 101
Vandforsyningsplan 101
Varmeplanlægning 102

Tilladelser efter anden lovgivning 103

Affald 103
Jord- og grundvandsforurening 103
Museumsloven 103
Rottesikring 103

Tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet 104

§ 1. Formål 104
§ 2. Område 104
§ 3. Anvendelse 104
§ 4. Vej, sti-, plads-, parkerings- og baneforhold 106
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering 107
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden 109
§ 7. Ubebyggede arealer 112
§ 8. Byrum 113
§ 9. Ledningsforhold og tekniske anlæg 116
§ 10. Støj og anden forurening 116
§ 11. Regnvand 117
§ 12. Matrikulære forhold 117
§ 13. Særlige fællesanlæg 117
§ 14. Grundejerforening 117
§ 15. Retsvirkninger 118
§ 16. Ophævelse af lokalplaner og servitutter 118
Kommentarer af generel karakter 118

Tegning nr. 1a – Lokalplanområdets afgrænsning 119
Tegning nr. 1b – Lokalplantillægsområdets afgrænsning 120
Tegning nr. 2 – Anvendelse 121
Tegning nr. 3 – Vejforhold, friarealer og stier 122
Tegning nr. 4 – Bebyggelsesplan 123
Tegning nr. 5 – Byrum 124
Tegning nr. 5X - Grønttorvsparken 125
Tegning nr. 5A - 'Torvet' 126
Tegning nr. 5B - 'Kanten' 127
Tegning nr. 5C - 'Ved Rækkehusene' 128
Tegning nr. 5D - 'Lille skov' 129
Tegning nr. 5E - 'Ved Banen' 130
Tegning nr. 5F - 'Den grønne korridor' 131
Tegning nr. 5G – Kantzoner 132
Tegning nr. 6 – Vejsnit 135

Tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2015 137

Redegørelse for tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 462 og kommuneplantillæg 138

Lokalplantillæggets og kommuneplan-tillæggets baggrund og formål 138
Lokalplanområdet og kvarteret 138
Lokalplantillæggets og kommune-plantillæggets indhold 139
Miljøforhold 143
De kystnære dele af byzonen 144
Skyggediagrammer 145

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning 146

Overordnet planlægning 146
Kommuneplan 2015 146
Lokalplaner i kvarteret 147
Miljø i byggeri og anlæg 2016 147
Fællesskab København 148
Bynatur i København 148
Spildevandsplan 148
Lokal håndtering af regnvand 148
Skybrudssikring 148
Sikring mod stigende grundvand 148
Vandforsyningsplan 148
Varmeplanlægning 149

Tilladelser efter anden lovgivning 150

Affald 150
Jord- og grundvandsforurening 150
Museumsloven 151
Rottesikring 151
Bilag IV-arter og Flagermus 151

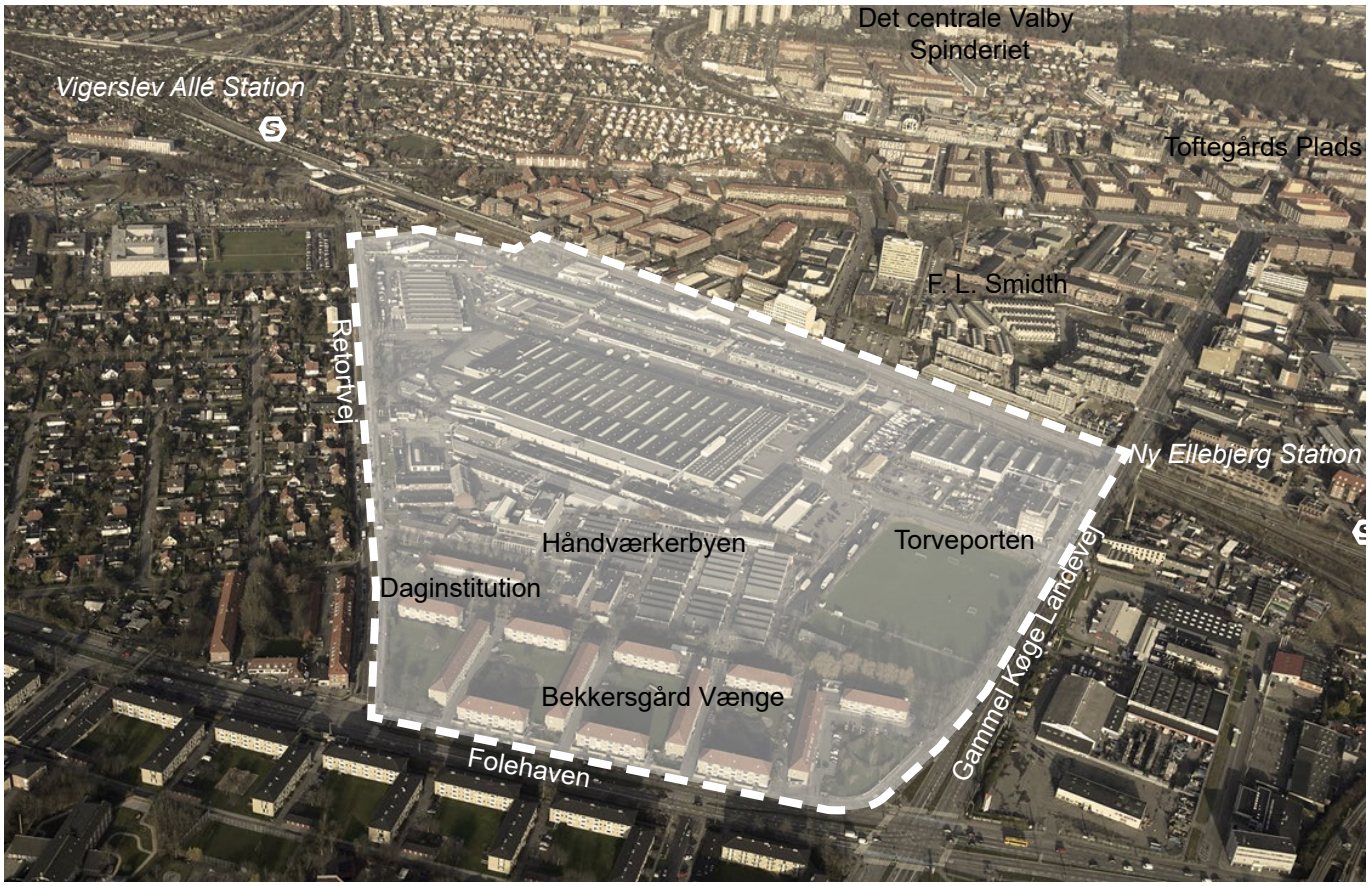
Tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet 152

§ 1. Formål 152
§ 2. Område 152
§ 3. Anvendelse 152
§ 4. Veje og parkering 153
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering 154
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden 155
§ 7. Ubebyggede arealer 157
§ 8. Byrum 157
§ 9. Støj og anden forurening 158
§ 10. Regnvand 159
§ 11. Matrikulære forhold 159
§ 12. Særlige fællesanlæg 159
§ 13. Grundejerforening 159
§ 14. Retsvirkninger 159
§ 15. Ophævelse af lokalplaner og servitutter 159
Kommentarer af generel karakter 160

Tegning nr. 1 – Lokalplanområde 161
Tegning nr. 2 – Anvendelse 162
Tegning nr. 3 – Vejforhold, friarealer og stier 163
Tegning nr. 3A – Princip for vejsnit 164
Tegning nr. 4 – Bebyggelsesplan 165
Tegning nr. 5 – Byrum 166

Tillæg nr. 23 til Kommuneplan 2015 167

Baggrund for lokalplan og kommuneplantillæg



Mod Gammel Køge Landevej ligger den kommunale boldbanegrund. Mod Folehaven ligger boligbebyggelsen Bekkersgård Vænge med et lille butikscenter og mod Retortvej daginstitutionen Margrethegården. Øst for Grønttorvsområdet ligger Ny Ellebjerg-området, et ældre erhvervsområde, der ligeledes er under omdannelse. Mod syd ligger boligbebyggelsen Folehaven med skole, bibliotek og butikscenter. Mod vest ligger et ældre villaområde, serviceerhverv og almene boligbebyggelser. Mod nord ligger F.L. Smidth-området, der er under omdannelse til boliger og serviceerhverv.

Planernes formål

Planerne skal muliggøre, at Grønttorvsområdet kan omdannes til et tæt bykvarter med en blanding af boliger og erhverv, herunder butikker og kulturelle, sociale og uddannelsesmæssige institutioner samt kreative erhverv. Der skal tages særligt hensyn til sammenhæng med de tilstødende områder, udnyttelse af stavtionsnærheden, attraktive og trygge byrum samt bæredygtighed.

I fremtiden bliver Valbys tidligere industriområder nye attraktive bykvarterer til den voksende københavnske befolkning. Industrien forsvinder, når Grønttorvet rykker til Høje Taastrup, og i stedet flytter københavnerne ind i et blandet udbud af boliger, der kan betales af alle. Høje huse til erhverv på grunden nord for Torveporten og på Grønttorvsgrunden tættest på banen er også en del af visionen.

Kvartererne i Valby bliver forbundet med nye cykel- og gangforbindelser. Der er behov for investeringer på op mod 100 millioner kroner, som blandt andet skal finasiere en stitunnel under Gammel Køge Landevej, cykelstier i området og en stibro over baneterrænet til Grønttorvet.

Investeringerne skal ske i samarbejde med områdets grundejere.

Valby vokser med næsten 10.000 indbyggere frem til år 2025. De skal kunne bevæge sig i deres bydel. Derfor har Københavns Kommune allerede investeret i bl.a.:

- 117 mio kr. i et nyt Vandkulturhus
- 5 mio kr. i aktivitetsplads ved Vandkulturhuset
- 16,5 mio kr. i nyanlæg og forbedringer af stiforbindelser
- 14 millioner i nye kunstgræsbaner

Valby bliver en bydel med fokus på idrætsliv, blandede boliger og erhverv og med byrum af høj kvalitet.

- Boliger i forskellige typer og prisklasser, der sikrer mangfoldigheden
- Nye kontorer og erhverv - også for kreative sjæle og iværksættere
- Bedre stiforbindelser der forbinder Valby på kryds og tværs og bedre adgang til de grønne områder
- Byrummene indrettes til bevægelse, løb, leg og idræt.

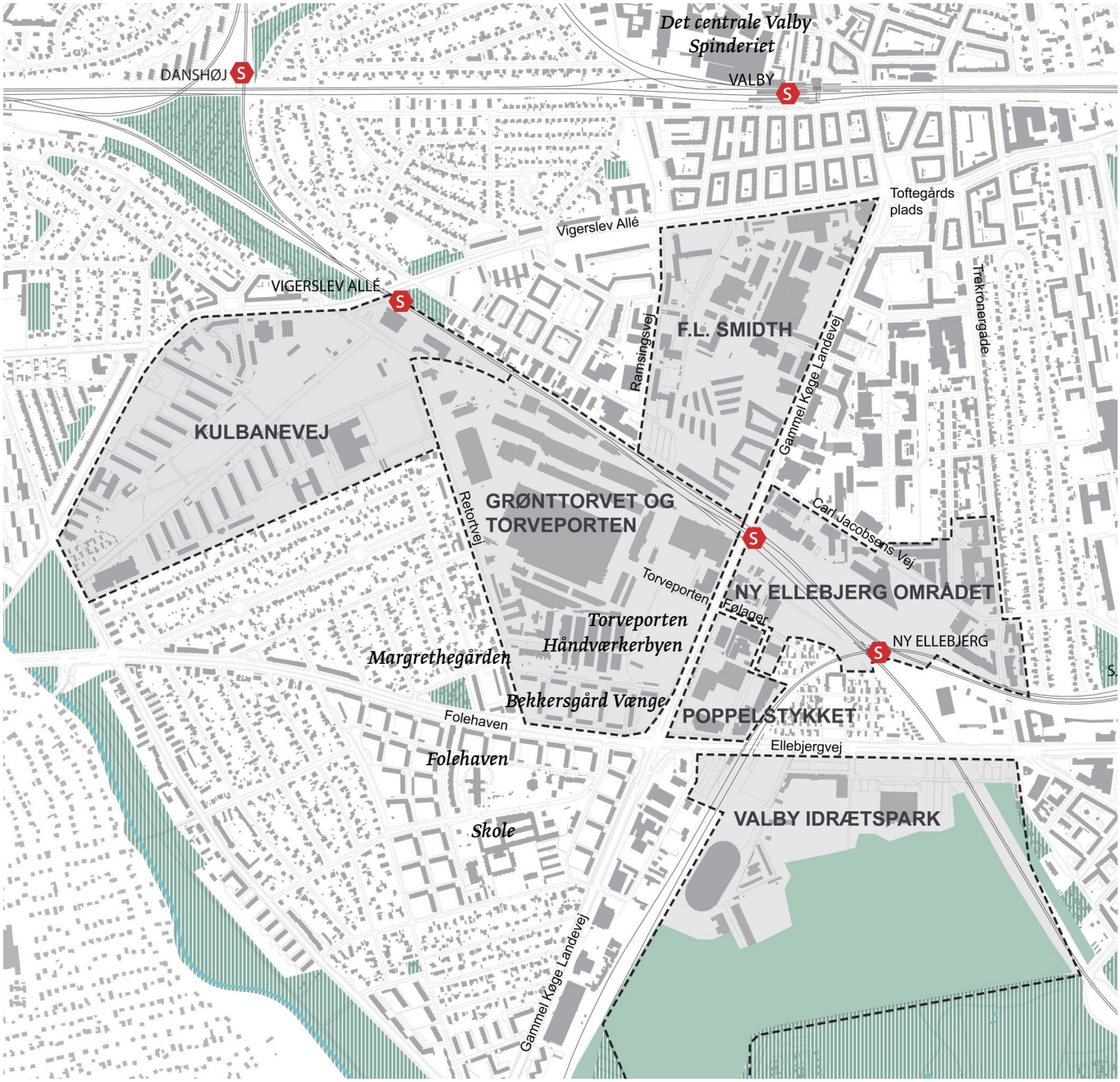
Baggrund for lokalplan og kommuneplantillægget

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

'Torveporten' er navnet på et mindre område der ligger mellem Grønttorvet og Gammel Køge Landevej. 'Torveporten' omfatter dels en kommunal grund, der benyttes som boldbane, dels et erhvervsområde mod Ringbanen. Her blev i 2006 udarbejdet startredegørelse for en lokalplan, der bl.a. skulle gøre det muligt at opføre billige boliger på boldbanegrunden. Disse planer blev aldrig realiseret.

Ejeren af flere ejendomme mod banen, entreprenør Kay Wilhelmsen, var dog fortsat interesseret i at udvikle et nyt erhvervsområde, bl.a. med butikker til særligt pladskrævende varer. Han har derfor bedt Dorte Mandrup Arkitekter udarbejde et projekt for en ny bebyggelse med serviceerhverv og mulighed for at indpasse boliger.

For at få belyst mulighederne for den fremtidige udformning af området har Grønttorvet og en tidligere investor i samarbejde med Københavns Kommune og Valby Lokaludvalg gennemført et parallelopdrag om idéforslag til en helhedsplan for området. Der har været stor offentlighed omkring processen. Juul & Frost Arkitekter er tilknyttet som rådgivere. På baggrund af parallelopdraget blev det besluttet, at idéforslaget fra den tyske tegnestue Bolles & Wilson skulle danne grundlag for det videre planarbejde. Tegnestuen har efterfølgende sammen med investorerne



Kort der viser Det Sydlige Valby. og områderne der er under udvikling

og kommunen viderebearbejdet forslaget parallelt med, at forslaget til Kommuneplan 2009 blev udarbejdet. Grundejerne anmodede herefter om, at forslaget danner grundlag for en lokalplan i overensstemmelse med rammerne i Kommuneplan 2009.

Miljøcenter Roskilde har meddelt, at områder med butikker til pladskrævende varer skal afgrænses selvstændigt i forbindelse med udpegningen af områder til detailhandel. jf. Planlovens § 11a. Københavns Kommune foreslår derfor i vedhæftede forslag til kommuneplantillæg, at områderne til pladskrævende varer i bymidten 'Gammel Køge Landevej' udskilles fra bymidteområderne og afgrænses selvstændigt. Det samlede antal etagemeter til detailhandel er uændret.

Endvidere foreslås rammerne for rækkefølgeplanen samt afgrænsningen af byomdannelsesområdet justeret i forhold til Grønttorvsområdets bebyggelsesplan, uden at dette medfører yderligere muligheder for boligbebyggelse i rækkefølgeplanens 1. og 2. periode.

Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 320.000 m². Grønttorvsgrunden er på knap 170.000 m².

Lokalplanområdet er i dag et meget aktivt område fra kl. 3 - 10 om morgenen, men fremstår tomt og uden byliv resten af dagen. Området inviterer ikke til passage igennem og er svært at orientere sig i. De omkringliggende kvarterer er meget forskellige, og omdannelse af Grønttorvsområdet giver mulighed for at skabe et trygt, tilgængeligt og sammenhængende sydligt Valby. Området er hovedsageligt anvendt til engroshandel samt lager og opbevaring. Der er ikke tale om bygninger udover Håndværkerbyen med egentlig bevaringsværdi, men om kulturspor, der kan formidle historien i den fremtidige udvikling af området.

Lokalplanområdet afgrænses mod syd af Folehaven. I den sydlige del af lokalplanområdet danner Værkstedsvej rygrad for *Håndværkerbyen*, en karakteristisk bebyggelse fra 50'erne og 60'erne. Den lille industrienklave har arkitektoniske kvaliteter og huser i dag mindre virksomheder som et af de 13 områder, der er udpeget til kreative erhverv i Kommuneplan 2009. Lige nord for Folehaven ligger boligbebyggelsen *Bekkersgård Vænge* der fremstår arkitektonisk markant med et lille butikscenter og mod Retortvej daginstitutionen *Margrethegården*. Syd for Folehaven ligger boligbebyggelsen '*Folehaven*' med skole, bibliotek og butikscenter.

Mod vest ligger et ældre villaområde, serviceerhverv og almene boligbebyggelser.

Håndværkerbyen

Bekkersgård Vænges butikscenter

Krydset ved Torveporten og Gammel Køge Landevej

Boldbanen syd for Torveporten

Mod nord ligger banen. På den modsatte side ligger F.L. Smidth-området, der er under omdannelse til boliger og serviceerhverv. I planen er der foreslået en broforbindelse over banen for at skabe en bedre forbindelse mellem det centrale Valby mod nord og Valby Idrætspark mod syd. Det forventes, at de banearealer der ikke bruges til spor, kan anvendes til park efter aftale med banemyndighederne.

Stationerne Vigerslev Allé og Ny Ellebjerg ligger på Ringbanen. Ny Ellebjerg er samtidig station på Køge Bugtbanen. Den vil blive opgraderet væsentligt med anlæg af Ringstedbanen og genetablering af persontogstrafik på Øresundsforbindelsens godsbane, nu med stop på Ny Ellebjerg.

Mod Gammel Køge Landevej ligger den kommunale boldbanegrund. På den anden side af Gammel Køge Landevej ligger Ny Ellebjerg-området, der også er under omdannelse fra industri til blandet bykvarter. Torveporten - Følager er et centralt element i begge planer og skal ombygges til butiksstrøg, der forbinder Grønttorvsområdet og Ny Ellebjerg-området på tværs af Gammel Køge Landevej.

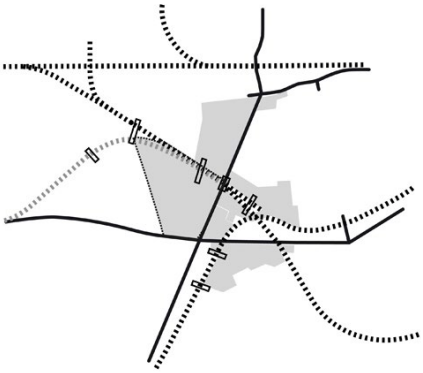
Byrum og forbindelser i det sydlige Valby

Valby er præget af store trafikårer og udstrakte industriområder, der har bidraget til at opdele bydelen. Valby har gennem generationer været omdrejningspunkt for moderne industri - Carlsberg, F.L. Smidth, Porcelænsfabrikken, Bomuldsspinderiet, Gasværket og Grønttorvet. De store industriområder har haft stor betydning for Valbys erhvervsliv og beboere og har influeret på byudviklingen ikke kun lokalt, men for hele København. I dag er deres historie flettet sammen med Valbys historie og uløseligt knyttet til bydelens selvforståelse. Disse industriområder er i dag næsten alle under omdannelse til integrerede byområder, og her ligger en mulighed for at sikre sammenhænge. Trafikårerne er under udbygning fx København-Ringstedbanen. Risikoen for, at den allerede gældende barriereeffekt forstærkes, er stor. Derfor gælder det her om at indtænke overgange i anlæggene.

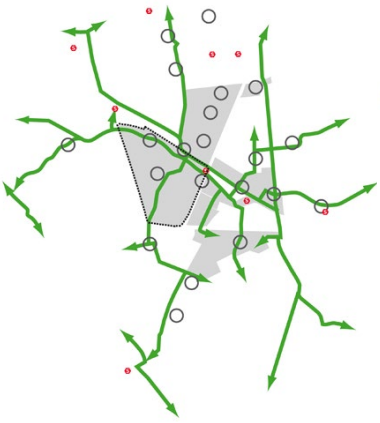
Formålet med analysen er at sikre sammenhæng mellem de store byudviklingsområder og de eksisterende kvarterer.Planlægningen skal sikre overgange mellem lokalplanområderne og deres omgivelser. Det skal prioriteres at skabe flere og kønnere bro- og tunnelforbindelser, at sanere hegn og fjerne uhensigtsmæssige barrierer, samt skabe mangfoldige byrum, der beriger byen og giver mulighed for, at alle kan deltage i hverdagens byliv.

De nye byområder skal udvikles med udgangspunkt i menneskers behov og forudsætninger. Gode forudsætninger for gående og cyklister kan skabes ved bedre byrum og et sammenhængende net af forbindelser med mulighed for ophold, møder og idræt undervejs. Eksempelvis kan nævnes den nye 'strøggade' Torveporten og Følager, hvor en høj grad af bymæssighed skabes, hvor Ny Ellebjerg Station og Grønttorvsgrunden forbindes.

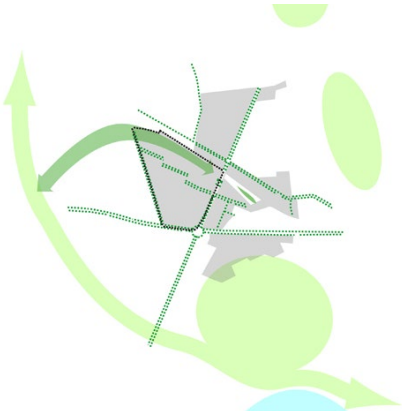
Byrumsanalysen tænkes forelagt Teknik- og Miljøudvalget samtidig med, at forslaget til 'Trafikstrategi Valby' indstilles til vedtagelse.



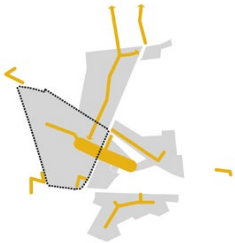
Eksisterende barrierer: Jernbaner og store veje samt nye passager på tværs



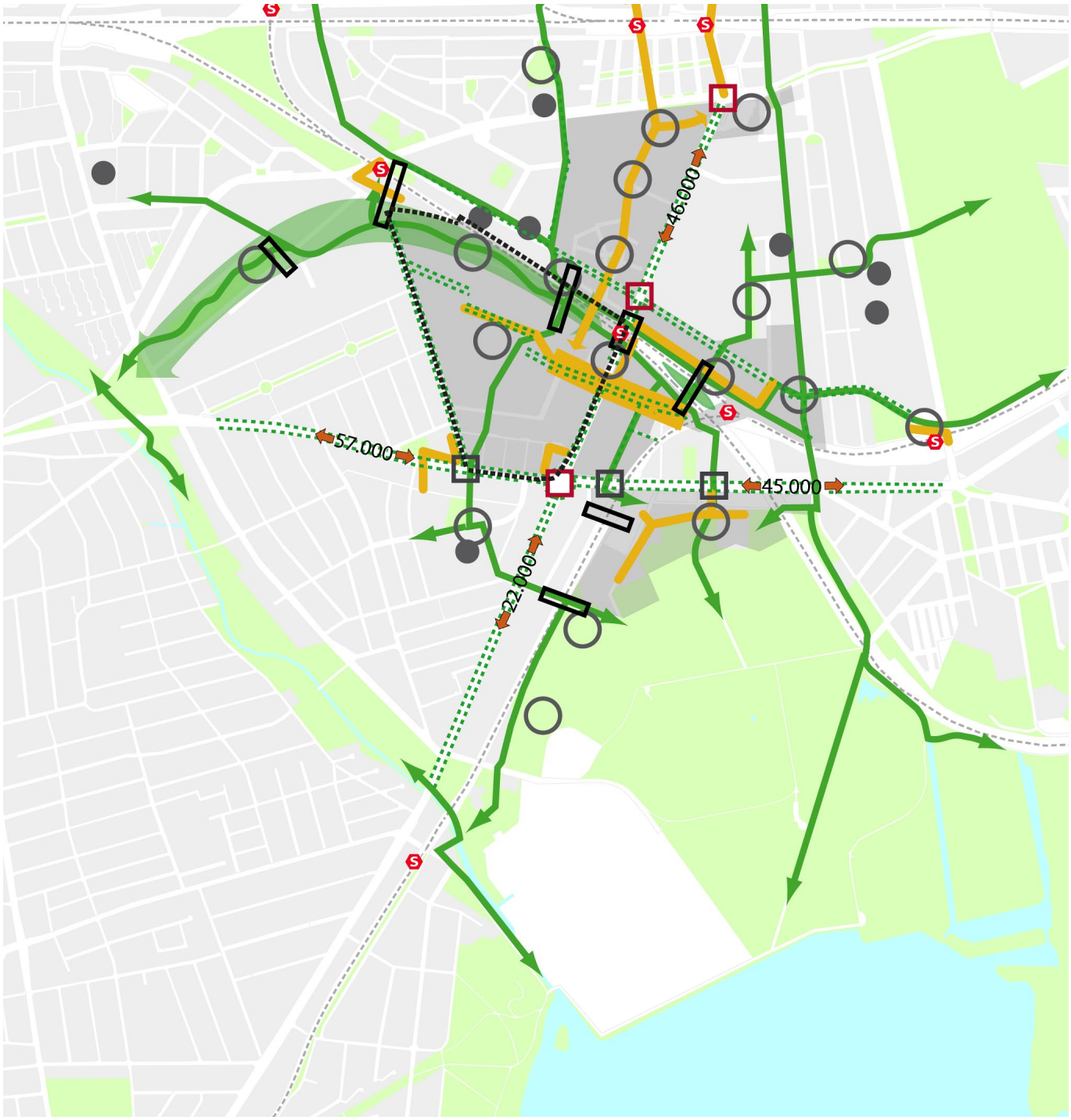
Forbindelser med skoler, attraktioner og grønne områder



Styrket grøn struktur: Parkkile og alléer

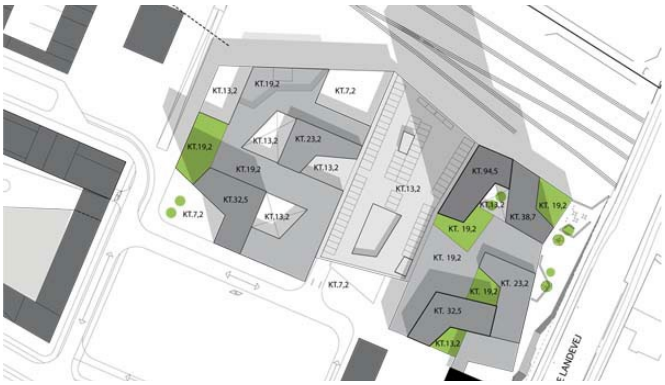


Nye strøg i udbygningsområderne



Centralt i udviklingsplanerne er den ny 'strøggade' Torveporten og Følager, der er placeret mellem to af de nye udviklingsområder. Der vil være en blanding af handel, erhverv, service og boliger, og muligheder for midlertidige funktioner, kreative erhverv og kultur, der kan udnytte ombyggede haller og gamle industrilokaler. Trygge adgange til stationen fra vest og syd samt 'strøggadens' krydsning af Gammel Køge Landevej skal gives en særlig opmærksomhed.

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



Det foreslåede erhvervsprojekt tegnet af Dorthe Mandrup Arkitekter i lokalplanområdets nord-østlige hjørne, Torveporten Nord. (område IIA)

Torveporten Nord

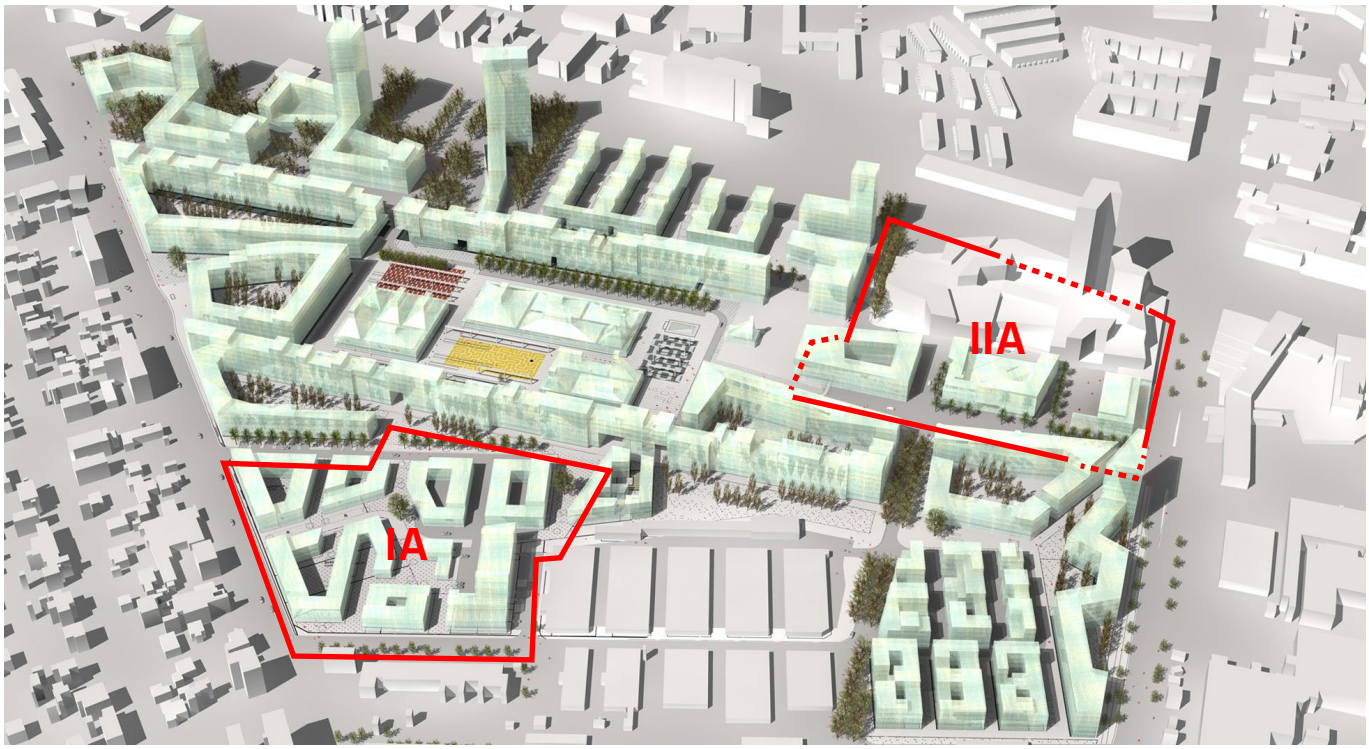
Torveporten Nord er navnet på erhvervsområdet mellem Grønttorvet, Ringbanen og Gammel Køge Landevej. Ejeren af flere ejendomme mod banen, entreprenør Kay Wilhelmsen, er interesseret i at udvikle et nyt erhvervsområde, bl.a. med butikker til særligt pladskrævende varer. Dorte Mandrup Arkitekter har for ejeren udarbejdet et projekt for en ny bebyggelse med serviceerhverv og boliger.

Projektet omfatter et slankt højhus med hotel nærmest banen. Højhusets base er en erhvervsbebyggelse dels med butikker, dels med liberale erhverv. I projektet indgår desuden flere byrum af høj kvalitet.

Helhedsplanen fra Juul & Frost Arkitekter

Helhedsplanens hovedgreb bevarer dele af Grønttorvets gamle torvehal og skaber her et centrum fyldt med aktiviteter. Torvehallen opretholdes som kulturspor og omdannes til central plads med en række pavilloner med mange former for liv. Det aktive bydelshjerte omkranses af to lange husrækker i 5-7 etager. Den sydlige indrettes primært med boliger, som også indgår i karreer og rækkehuse i 2-4 etager syd herfor. Kvarteret tilpasses her den karakterfulde Håndværkerbyen og de omkringliggende villakvarterer. På den nordlige side af den centrale plads blandes boliger og erhverv på de øvre etager af den lange bygning med detailhandel og restaurations- og caféliv i stueetagen.

På nordsiden nærmest banen ligger kontorbyggeri og boliger. Bebyggelsesstrukturen er karreer, længehuse og punkthuse i op til 80 m højde nærmest banen. Mellem de relativt store bygningsvoluminer ligger store grønne arealer, der skal anvendes til rekreation og bevægelse. Langs Gammel Køge Landevej placeres erhvervsbyggeri, som delvis fungerer som støjmur for de bagvedliggende boliger. Bebyggelsen afrundes ved Torveporten med en bygning i 11 etager, der tænkes som en markør ved ankomsten til området.



Helhedsplan for Grønttorvsområdet

Visualisering af Torveporten. (område IIA)

Visualisering af boligbebyggelse. (området IA).

Lokalplanens indhold

Omdannelsen af Grønttorvsområdet vil binde det sydlige Valby bedre sammen

Københavns Kommune ønsker, at Grønttorvsområdet omdannes til et tæt og funktionsblandet område, bl.a. begrundet i den stationsnære beliggenhed.

Anvendelse

Lokalplanområdet er udpeget som et blandet område til boliger og erhverv i Kommuneplan 2009. Lokalplanområdet er delt op i 11 underområder med 6 anvendelseskategorier. 'Grønttorvsområdet' fastlægger de overordnede rammer for udvikling af området som helhed. Underområderne I A og II A er de eneste underområder, hvor lokalplanen fastlægger byggeretsgivende bestemmelser. Udvikling af de øvrige underområder kræver udarbejdelse af supplerende lokalplan.

Underområde I A er udpeget til boliger og skal være med til at skabe et grundlag for områdets omdannelse til blandet bykvarter. Området grænser op til det eksisterende villakvarter vest for Retortvej. Boligerne udformes som rækkehuse i karreer mellem 2 og 4 etager.

Underområde II A skal hovedsageligt anvendes til boliger og serviceerhverv med et krav om 25 pct. boliger for at sikre aktivitet i området døgnet rundt. Der er mulighed for at opføre ét højhus i op til 90 m ved banen.
Området indgår i kommuneplantillæggets bymidte 'Gammel Køge Landevej'. Her kan etableres 2.000 m² butiksareal i større udvalgsvarebutikker og 4.000 m² i daglig- og udvalgsvarebutikker. I Torveporten Nord er der desuden givet mulighed for at opføre 9.000 butikker med pladskrævende varer.

Bebyggelse, byrum og byliv

Et af de vigtigste budskaber i Københavns arkitekturpolitik er, at når der byudvikles, skal der først tænkes byliv, så byrum og til sidst bebyggelse. Byrum og forbindelser skal danner strukturen i udvikling af Grønttorvsområdet, og der skal skabes plads til forskellige typer af byliv for forskellige aldersgrupper på forskellige tidspunkter om dagen.

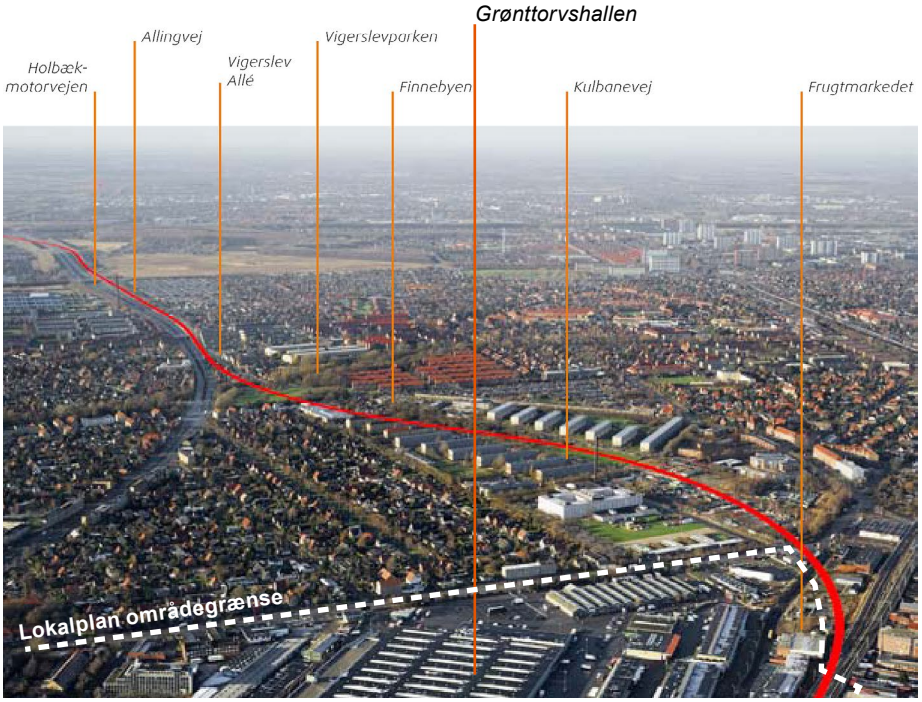
Underområde I A er et boligkvarter med tæt, lav bebyggelse. Her skal der lægges vægt på at skabe fælles grønne friarealer, bl.a. i den nordlige trekant af området, benævnt byrum B, jf lokalplantegningerne 6 og 6 I A. Området er disponeret som en gruppe karreer med lege- og opholdsgader imellem, hvor naboer kan mødes og børn kan lege. Der er udpeget en central fælles plads, byrum A i forbindelse med krav om fællesanlæg og med mulighed for fx en cafe eller vuggestue. Byrum A skal udformes særligt, jf § 6, stk.7 og § 7, stk. 5.

I underområde II A skal strøget 'Torveporten' - byrum C - og den centrale plads for enden i område I B udformes med en regional karakter, hvor selve byrummene og den anvendelse, der grænser op til rummene kan tiltrække brugere fra hele bydelen. Et andet vigtigt byrum er pladsen - byrum D - for enden af broen over banen. Pladsen skal ses som en ankomst til området, hvor der skal skabes en helhed mellem de to projekter, der grænser op til byrummet og samtidig føre en 6 m bred cykel- og gangsti videre.

Bebyggelsen mod Gammel Køge Landevej er trukket tilbage for at give plads til et nyt byrum E, så der skabes en visuel grøn lomme i vejens forløb og i samspil med projektet på den modsatte side af vejen. Byrummet er tænkt som ankomstpladsen til et hotel og evt. galleri igennem bebyggelsen til pladsen ved stibroen. Der kan indrettes butikker mod torvet.

Bæredygtighedsvurdering

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



Ny Ellebjerg Station vil blive opgraderet væsentligt med anlæg af Ringstedbanen og genetablering af persontogstrafik på Øresundsforbindelsens godsbane, nu med stop på Ny Ellebjerg.

Trafik

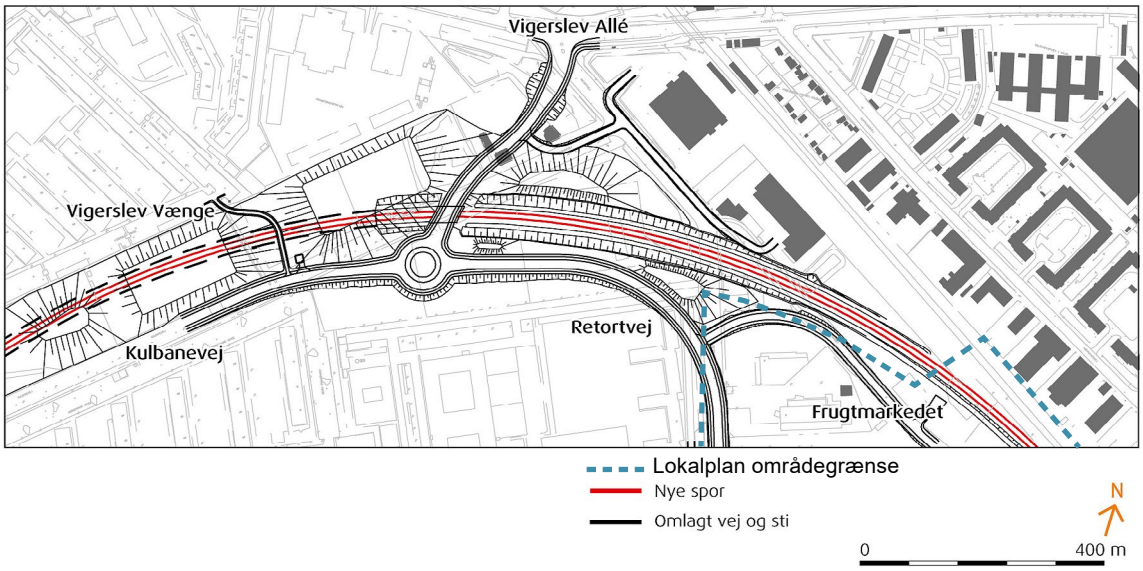
Beliggenheden ved Gammel Køge Landevej som hovedfærdselsåren, der binder det centrale og det sydlige Valby sammen, og sammenhængen på tværs til de nye byudviklingsområder F.L. Smidth, Poppelstykket og Ny Ellebjergområdet er særligt vigtige og understreges ved krav til bebyggelse, vejanlæg og friarealer langs landevejen. Gammel Køge Landevejs status som fordelingsgade vil ikke blive ændret. I 2007 var den gennemsnitlige hverdagsdøgntrafik ud for lokalplanområdet ca. 25.000 køretøjer. I et byudviklingsperspektiv på 10-15 år forventes trafikken at stige til ca. 42.000. Denne stigning er både forårsaget af byudviklingen i Valby og den generelle trafikudvikling. Dette forudsætter en 4-sporet vej på hele strækningen. Der er tilstrækkelig bredde til 4 spor, fortove, cykelstier og på visse strækninger også træbeplantning.

Det vil blive muligt at køre igennem lokalplanområdet i bil, men i et knækket forløb, der forudsættes at reducere uvedkommende trafik. Til fods og på cykel kan området passeres ad en række stier, der også skal forbinde området med det centrale Valby mod nord ad en kommende stibro over banen og med de øvrige naboområder: Ny Ellebjerg Station mod øst, Kirsebærhavens Skole, biblioteket og Valby Idrætspark mod syd og Vigerslev Allé Station via en tunnelforbindelse under Ringbanen og Ringstedbanen mod vest.

Folketinget besluttede den 18. maj 2010 at anlægge en jernbane mellem København og Ringsted med stop på bl.a. Ny Ellebjerg Station. Banen følger fra Ny Ellebjerg Station mod vest den nuværende Ringbane og drejer herfra mod syd kort før Vigerslev Allé Station. Efter krydsning af Retortvej dykker Ringstedbanen i en lav grav langs Kulbanevej.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere stitunneller under de to banedæmninger for hhv. Ringstedbanen og Ringbanen, hvorved afstanden mellem lokalplanområdet og Vigerslev Allé Station halveres.

Vejomlægninger i løsningen med tunnel ved Kulbanevej med forbindelsesvej over banen.



For at kunne opgradere togtrafikken ønsker banemyndighederne at reservere mulighed for at forbinde Ringstedbanen med en evt. kommende personbane ad godssporet til Sverige og i øvrigt at fastholde en langsigtet reservation til en eventuelt kommende niveaufri skæring med Øresundsbanen. Pga. det meget lange tidsperspektiv for disse anlæg (op til 40 år) ønskes banearealerne udformet på en sådan måde, at de også i den mellemliggende tid fremstår smukke og funktionelle, fx til rekreative formål. Under hensyntagen til jernbanedriften skal jernbanearealerne derfor i en overgangsperiode kunne anvendes til rekreative formål til brug for lokalområdet, idet der dog ikke vil kunne opføres permanent byggeri. Permanent eller midlertidig anvendelse af banearealer til rekreative formål forudsætter, at der indgås en aftale mellem Banedanmark/DSB og Københavns Kommune om brugen, herunder om udgifter til drift.

I forbindelse med, at Gammel Køge Landevej-broen over banen fornyes, vil broen blive gjort så lang, at der kan føres stier under landevejen, hvilket vil lette adgangen til Ny Ellebjerg og gøre større dele af området stationsnært. Stien på nordsiden af banen vil blive anlagt umiddelbart og er optaget på anlægsbudgettet for 2011. Stien på sydsiden er indtil videre alene en mulighed på længere sigt, der tillige er afhængig af, hvilke af de langsigtede baneprojekter som nævnt ovenfor, der realiseres. Indtil en stitunnel måtte blive etableret, kan der fra Grønttorvsområdet opnås adgang til Ny Ellebjerg Station via en trappe og rampe fra stien i områdets nordlige del til Gammel Køge Landevej, hvorfra der vil blive etableret adgang til Ringbaneperronen.

Som opfølgning på analysen 'Trafikplan for Valby' vil der efter dialog med lokaludvalget og borgerne blive fastlagt en samlet strategi for udviklingen af trafiksystemet i Valby.

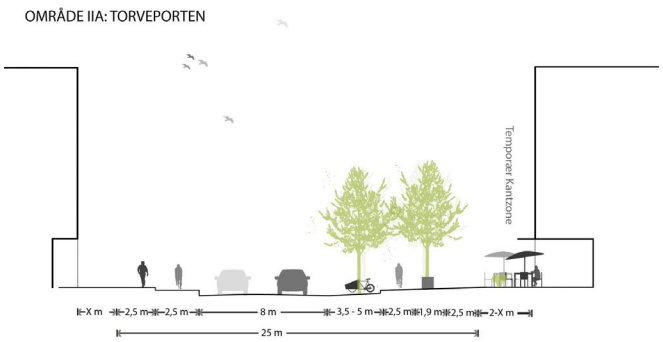
Parkeringsnormen er i overensstemmelse med kommuneplanen (se denne) sat lavt under hensyn til, at størstedelen af området er stationsnært,

Udbygningsaftale

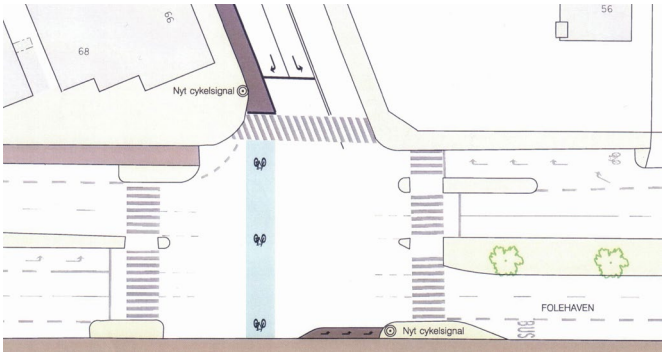
Planlovens § 21b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastruktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse af sin ejendom.
Københavns Kommune har modtaget en opfordring fra Grønttorvet A/S om at indgå frivillig udbygningsaftale, og parternes dialog har udmøntet sig i et udkast til en aftale om infrastrukturanlæg. Ved aftalen forpligter Grønttorvet A/S sig til at etablere følgende anlæg, som er fastlagt i eller er en følge af lokalplanen:

Infrastrukturanlæg 1: Forbedring og forskønnelse af Torveporten, der forsynes med bredt fortov og 2,5 m bred cykelsti i vejens nordlige side, 2,5 m bred cykelbane i vejens sydlige side og omlægning af kørebanen. Det nordlige fortov adskilles fra det øvrige vejareal af et grønt bælte med træer og felter til cykel- og bilparkering. Det grønne bælte skal fremstå som en naturlig forlængelse af det kommende grønne forløb på Følager øst for Gammel Køge Landevej.

Infrastrukturanlæg 2: Opstramning af krydset ved Folehaven og Retortvej, hvor den eksisterende cykelbane i Retortvejs vestside udvides til en bredde af 2,5 m på de sydligste 30 m. Desuden etableres et blåt cykelfelt over krydset og cyklistsignal.



Udbygningsaftale: Infrastrukturanlæg 1: Torveporten



Udbygningsaftale: Infrastrukturanlæg 2: Retortvej / Folehaven

Miljøvurdering

Teknik- og miljøforvaltningen har på baggrund af en screening af lokalplanen afgjort, at der skal gennemføres en miljøvurdering af planen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Miljøvurderingen findes i Rapport om de miljømæssige konsekvenser af lokalplan nr. xxx 'Grønttorvsområdet', der offentliggøres sammen med lokalplanforslaget.

Formålet med miljøvurderingen er at beskrive de miljømæssige konsekvenser ved at etablere de anlæg, der er muliggjort i lokalplanen og om eventuelle alternativer. Samtidig er formålet, at offentligheden bliver informeret om planen og projektet og konsekvenser for miljø og mennesker. Miljøvurderingen skal desuden pege på en række miljøindikatorer, som man vil overvåge, når planen gennemføres.

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for at omdanne Grønttorvet til et integreret byområde med boliger og erhverv.

Forvaltningen vurderer, at den planlagte omdannelse af Grønttorvsområdet vil være en kvalitet både for det umiddelbart omgivende kvarter og for bydelen Valby, idet torvefunktionen er under udflytning til Høje Tåstrup. Uden nye tiltag ville området forfalde og henligge som et spøgelseselement i bystrukturen. Håndværkerbyen fastlægges som bevaringsværdig.

VVM

Lokalplanen omfatter banearealer. Her har Trafikstyrelsen i 2009 gennemført en VVM for anlægget af København

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

Trafikstøj

Området er og vil blive belastet af støj fra jernbanen, herunder den kommende København-Ringstedbane, der planlægges nord og vest for lokalplanområdet. Ved byomdannelse og inddragelse af nye arealer til bymæssig bebyggelse må der som udgangspunkt ikke fastlæg-

IA

Adresse	Matr.nr	Ejer	Grundareal	Etageareal	P-pladser Biler (fra)	P-pladser Biler (til)	P-pladser Cykler	Friareal
Værkstedvej 3	2045	Essex Invest A/S	3693	4801	24	48	120	2400
Retortvej 45	2047	K/S Silkegade	1386	1802	9	18	45	901
Retortvej 43	2048	K/S Silkegade	1377	1790	9	18	45	895
Værkstedvej 1	2050	Hasan Auto v/Hasan Demir	1762	2291	11	23	57	1145
Torveporten 51-89	del af 2062	Grønttorvet København A/S	8675	11278	56	113	282	5639
Retortvej 35-41	del af 2064	Grønttorvet København A/S	1632	2122	11	21	53	1061
		I alt	**18525**	**24083**	**120**	**241**	**620**	**12041**

IIA

Adresse	Matr.nr	Ejer	Grundareal	Etageareal	25% Boligareal	P-pladser Biler	P-pladser Cykler	Friareal
Torvekanten 5-7	310	Ejendomsselskabet Gl. Køge Landevej	14049	25991	6498	260	940	10396
Gammel Køge Landevej 82	2051	Ejendomsselskabet Gl. Køge Landevej	924	1709	427	17	211	684
Gammel Køge Landevej 84	2053	Ejerforeningen Torveporten 2	2470	4570	1142	46	297	1828
Torveporten 10	2119	Grønttorvet København A/S	5959	11024	2756	110	491	4410
Torveporten 51-89	del af 2062	Grønttorvet København A/S	3792	7015	1754	70	210	2806
Del af jernbaneterræn	310	Ejendomsselskabet Gl. Køge Landevej	2836	5247	1312	52	157	2099
		I alt	**30030**	**55556**	**13889**	**556**	**1827**	**22222**

'Arealskema
Skemaet viser for de to underområder med byggeretsgivende bestemmelser det byggeri, lokalplanforslaget giver mulighed for, herunder fordeling mellem boliger og erhverv, parkeringskrav og friarealkrav.
Mht. detailhandelsbyggeri giver forslagene til kommuneplantillæg og lokalplan mulighed for, at etagearealet til 'særligt pladskrævende varer' på den vestlige del af ejendommene matr. nr.ne 310, 2051 samt umatrikuleret baneareal Valby kan udvides med 9.000 m², mens der på den østlige del af samme ejendomme kan indrettes 1.000 m² 'større udvalgsvarebutikker'. Grænsen mellem den vestlige og østlige del fremgår af afsnittet ' Ændring af detailhandelsrammer', s. 18. På ejendommene matr.nr.ne 2053, 2119, samt dele af 2062, 2076, 7a og 8b Valby kan etagearealet til 'større udvalgsvareutikker' udvides med 1.000 m² og til 'daglig- og udvalgsvarebutikker' udvides med 4.000 m².'

ges støjfølsom anvendelse (boliger, institutioner, skoler, hospitaler,rekreative formål mv.) i områder, der eller kan forventes at blive belastet med et støjniveau på mere end L_{den} 64 dB fra jernbanetrafik.

For offentlig og privat administration, liberale erhverv mv. er den tilsvarende støjgrænse L_{den} 69 dB for jernbanetrafik.

Nye trafikanlæg skal placeres, udformes og om nødvendigt afskærmes, så ovenstående retningslinjer kan overholdes ved støjfølsom bebyggelse og ved rekreative arealer.

Jord- og grundvandsforurening

Der har i området tidligere været og er stadig industrielle aktiviteter, hvorfor en række ejendomme er kortlagt på vidensniveau 1 og 2 ifølge jordforureningsloven. Derudover må der regnes med, at der kan være sket forurening af jorden og grundvandet på en række ejendomme, som Teknik- og Miljøforvaltningen ikke er bekendt med.

Miljømæssige gener fra virksomheder

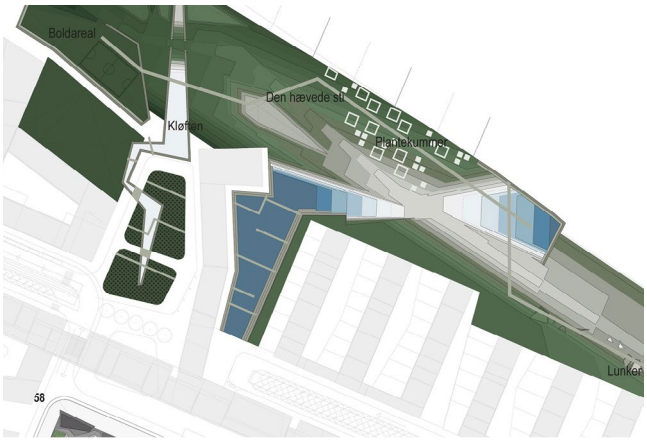
Det er forvaltningens vurdering, at området vil kunne planlægges og udbygges, uden at der opstår miljømæssige gener fra virksomheder i lokalplanområdet.
Transporten til Grønttorvet A/S overskrider i dag grænserne for virksomhedsstøj i forhold til områder for boliger, henholdsvis boliger og serviceerhverv. Imidlertid vil aktiviteterne på Grønttorvet være afviklet inden for de kommende 3 år, dvs. inden bebyggelse til støjfølsom anvendelse tages i brug i lokalplanområdet.

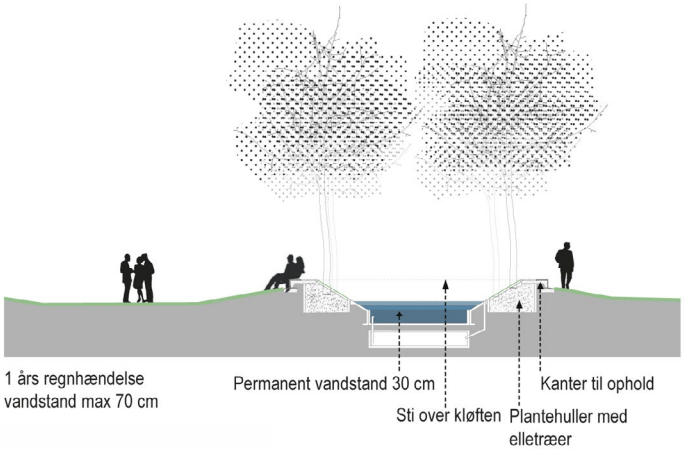
Kystnærhedszonen

Området ligger i en afstand af ca. 1,7 km fra kysten ved Kalveboderne og dermed inden for 3 km kystnærhedszonen. På grund af den betydelige afstand, de mellemliggende bebyggelser og at der er tale om byomdannelse, opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet. Højhusene vil kunne ses fra kysten, men vil blive opfattet som en del af byen.

Regnvand

Klimaændringer betyder, at kloakker og overløbsanlæg i fremtiden vil blive hårdt belastet af de øgede mængder regn. Københavns Kommune har derfor besluttet, at disse problemer skal løses lokalt, så regnvand opsamles, bruges, fordampes, nedsives eller udledes, hvor det falder. Sådanne løsninger kaldes under et Lokal Afledning af Regnvand (LAR).

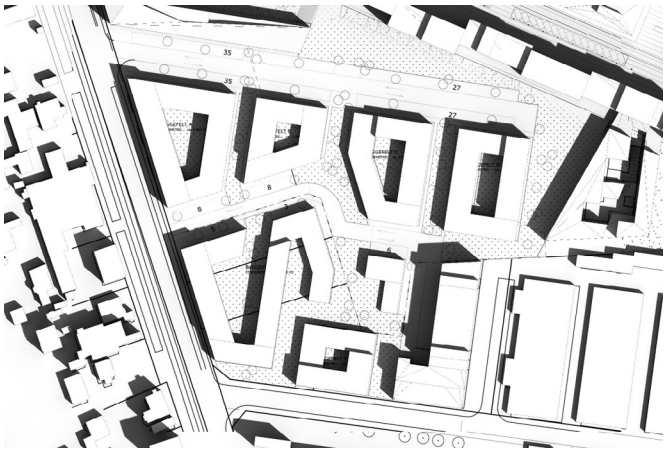




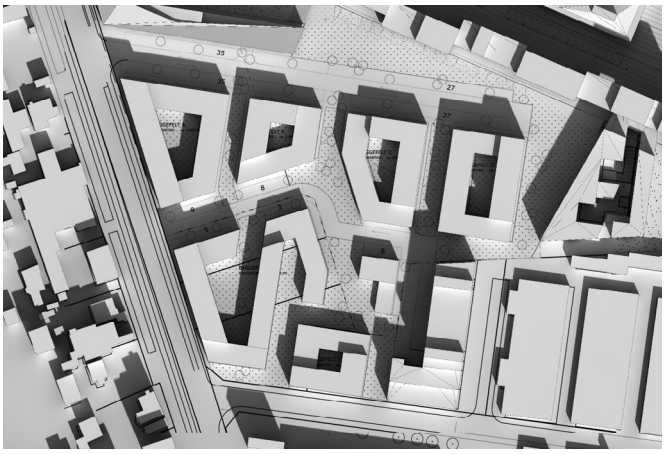
Sara Birkmose Andersen og Karin Kragsig Peschardt's forslag til, hvordan man kunne indarbejde LAR i parkområdet ved banen.

I en specialerapport fra Center for Skov, Landskab og Planlægning under Det Biovidenskabelige Fakultet på Københavns Universitet har de to studerende Sara Birkmose Andersen og Karin Kragsig Peschardt som afslutning på deres uddannelse til landskabsarkitekter undersøgt, hvorledes regnvand kan håndteres på Grønttorvsgrunden, og i hvilket omfang LAR kan inddrages i planlægningsprocessen. Sara og Karin har taget udgangspunkt i Juul & Frosts helhedplan og beskrevet indsatsområder i forhold til bebyggelsen, vejene, parken (mod banen), torvet (den gamle torvehal) og grønne hotspots.
I parken foreslår de tilplantning med græs vekslende med bassiner med tagrør og trægrupper af el, poppel og birk, der udmærker sig ved at kunne stå i vand i en kortere eller længere periode.

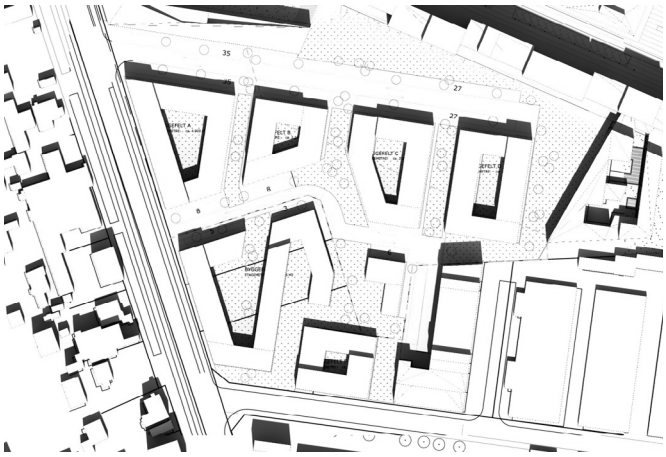
Skyggediagrammer underområde IA



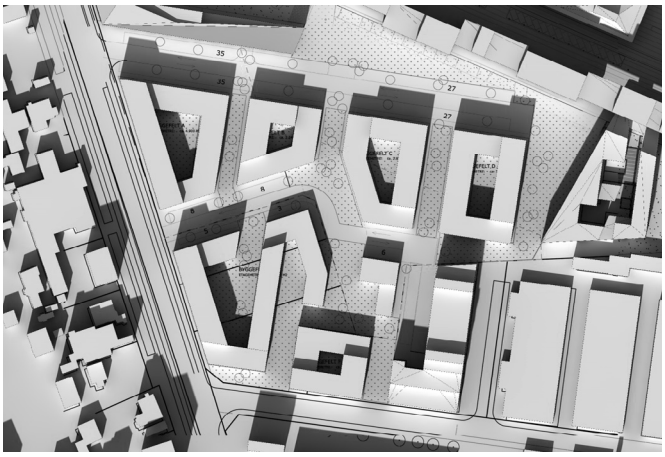
Sommersolhverv kl. 11



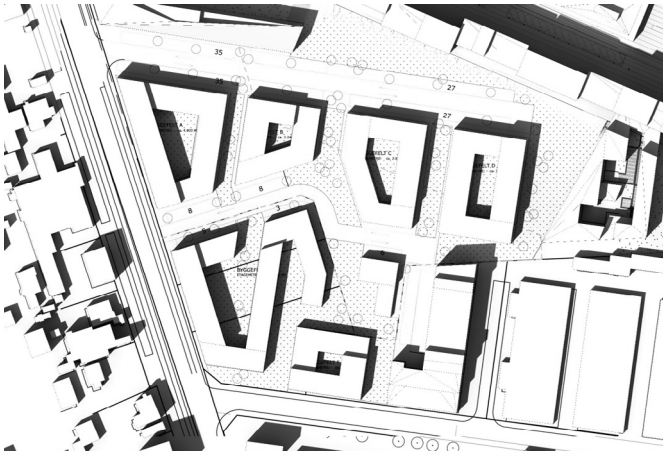
jævndøgn kl. 11



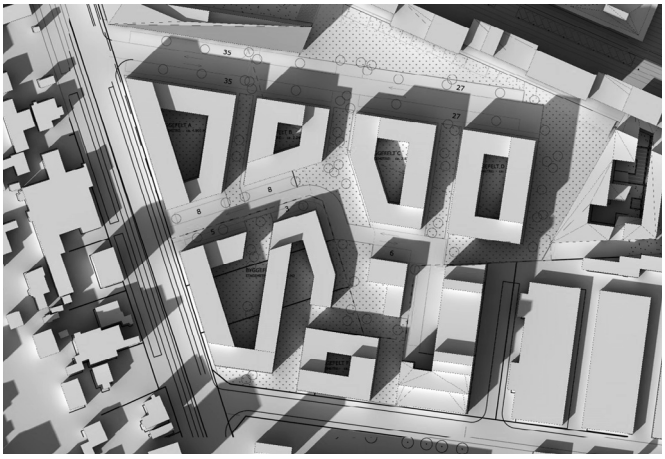
Sommersolhverv kl. 13



jævndøgn kl. 13

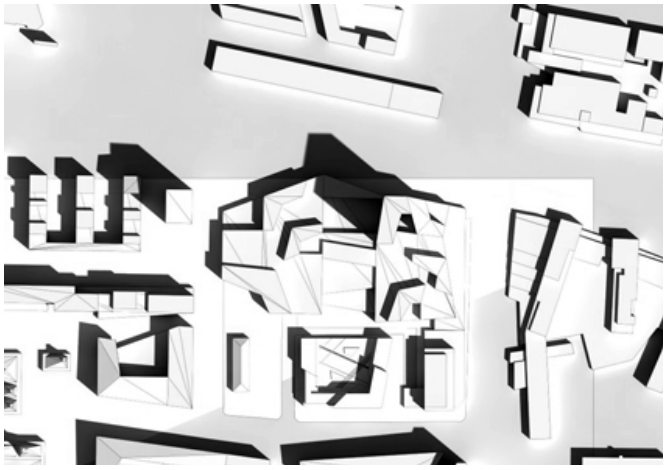


Sommersolhverv 21. juni kl. 15



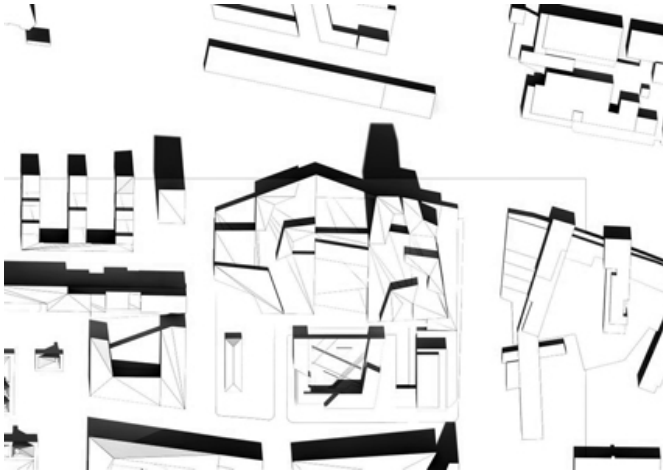
jævndøgn kl. 15

Skyggediagrammer underområde IIA

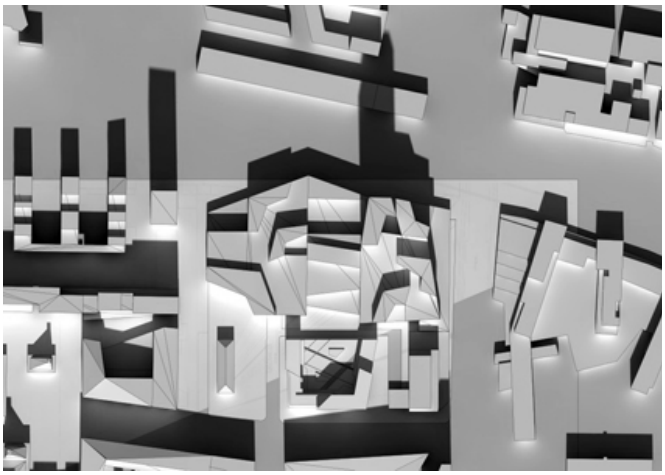


Sommersolhverv kl. 11

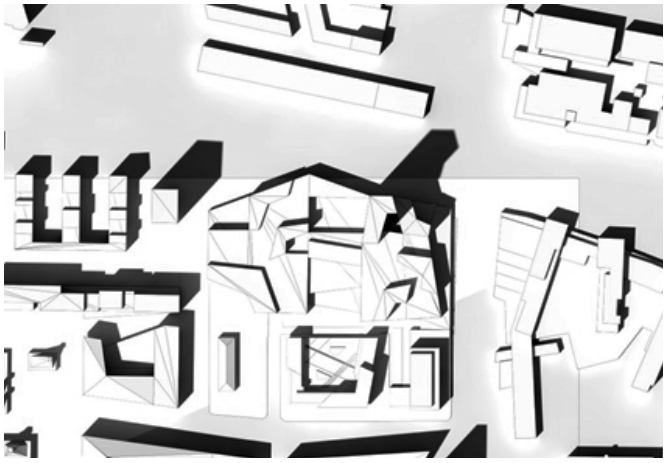
jævndøgn kl. 11



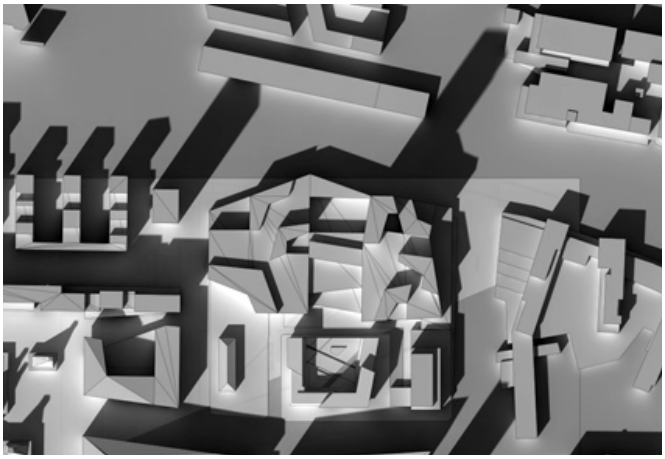
Sommersolhverv kl. 13



jævndøgn kl. 13



Sommersolhverv 21. juni kl. 15



jævndøgn kl. 15

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Fingerplan 2007

Ifølge Fingerplan 2007, der er Miljøministeriets landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, skal stationsnære kerneområde udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. Kerneområder afgrænses med udgangspunkt i gangafstande på op til 600 m fra stationen. Størstedelen af Grønttorvs-området ligger inden for denne afstand omkring Ny Ellebjerg Station, der er udpeget som knudepunktstation og Vigerslev station. Ved knudepunktstationer skal det tilstræbes, at byggemulighederne forbeholdes regionale funktioner, herunder kontorerhverv og detailhandel.

Regional Udviklingsplan 2008

Regionsrådet vedtog den 24. juni 2008 den regionale udviklingsplan 'Danmarks Hovedstadsregion – en international storbyregion med høj livskvalitet og vækst'. Visionen for hovedstadsregionen er, at regionen skal være en af de førende europæiske storbyregioner, kendetegnet ved en grøn profil, effektiv trafikal infrastruktur, uddannelse til alle, attraktive erhvervsvilkår, mangfoldigt kultur- og fritidsliv og internationalt udsyn - en storbyregion, hvor høj livskvalitet og høj vækst går hånd i hånd.

Den behandler temaerne: Hovedstadsregionens infrastruktur, uddannelse, natur og miljø, erhvervsudvikling, kultur- og fritidstilbud og oplevelser samt internationalt samarbejde. Af afsnittet om infrastruktur fremgår, at en af forudsætningerne for, at regionen også i de kommende år kan være konkurrencedygtig, er, at trængslen særligt i og omkring København begrænses, bl.a. gennem udbygning af den kollektive trafik og mulighed for anvendelse af adfærdsregulerende virkemidler, som fx Intelligente Transport Systemer (ITS) og miljøzoner. Udbygning af Ny Ellebjerg Station til et aflastningsknudepunkt for Hovedbanegården indgår som et af forslagene til forbedring af infrastrukturen. Københavns Kommunes planer for det sydlige Valby er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

Overordnede strategier

Lokalplanen set i forhold til mål og værdier i planlægningen

Kommuneplan 2009 bygger på fire grundlæggende værdier for Københavns udvikling: 'Den dynamiske by', 'Den bæredygtige by', 'Byen for alle' og 'Byen ned til vandet'. Borgerrepræsentationen har desuden i 2009 vedtaget: 'Metropol for mennesker' og 'Arkitekturby København', der beskriver kommunens målsætninger for udviklingen af et velfungerende byliv og byens arkitektur og i 2010 vedtaget 'Kommuneplanstrategi 2010 Grøn vækst og livskvalitet'. I det efterfølgende vurderes det, hvorledes lokalplanen kan bidrage til disse værdier og målsætninger. Den samlede vurdering er, at lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommunens mål og værdier.

Den dynamiske by

Håndværkerbyen er i Kommuneplan 2009 udpeget som kreativ zone, der skal tilbyde attraktive lokaliseringsmuligheder for kreative virksomheder. Med nye arbejdspladser, en ny strøgforbindelse til Ny Ellebjerg Station og med nye fælles byrum understøtter helhedsplanen for Grønttorvsområdet det nye kvarters udviklingspotentiale.

Den bæredygtige by

Området er placeret tæt på knudepunktsstationen Ny Ellebjerg. Placeringen af arbejdspladser er derfor i overensstemmelse med stationsnærhedsprincippet i den overordnede planlægning og ønsket om at reducere transportsektorens CO_2-bidrag. Etablering af cykelstier i området og trafiksikre forbindelser over de omgivende overordnede veje Gammel Køge Landevej og Folehaven vil forbedre forholdene både lokalt og i en større skala.

Byen ned til vandet

Med etablering af en overordnet nord-syd-gående sti fra Det centrale Valby mod nord til Valby Idrætspark og Valbyparken mod syd skabes bedre betingelser for adgang til vandet.

Byen for alle / Metropol for mennesker

Områdets nye byrum indgår i et varieret udbud af offentlige byrum, hvor der er plads til såvel støjende som mere stille aktiviteter. I udformningen af byrummene og i anvendelsen af specielt stueetagerne lægges vægt på at fremme tryghed og tilgodese de forskellige behov, som beboere, brugere og øvrige besøgende har.

Arkitekturby København

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

Kommuneplanstrategi 2010

Grøn vækst og livskvalitet Kommuneplanstrategi 2010 udstikker en vision for Københavns byudvikling som international metropol for grøn vækst og livskvalitet. Strategien indeholder seks forskellige indsatsområder, herunder

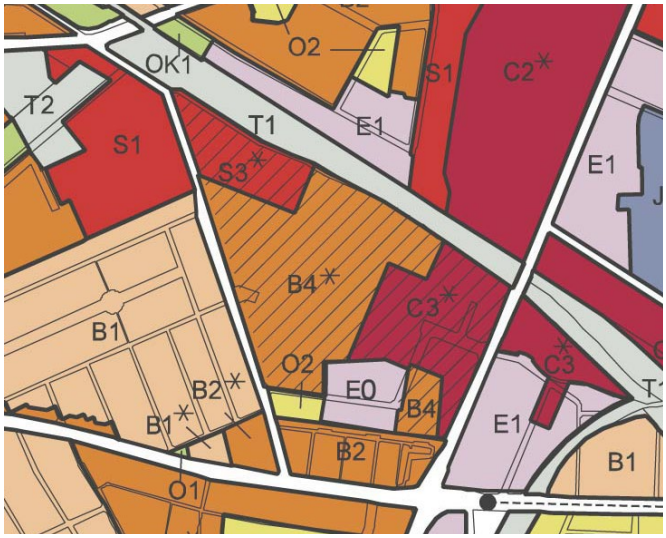
at fremme investeringer i kommunale kerneydelser, at skabe grøn vækst uden yderligere miljøbelastning, en fokuseret byudvikling, gode betingelser for arbejdspladser og beskæftigelse, sikkerhed og tryghed samt merværdi for hele Øresundsregionen.

Kommuneplan 2009

Med udgangspunkt i områdets samlede udvikling er der til Kommuneplan 2009 indarbejdet nye rammer for området. Området er udpeget som et lavenergiområde. En del af området er udpeget som E0-område til bl.a. kreative erhverv, B2 og B4 til boligformål, O2 til offentlige formål, og som T1-område til baneformål.

Resten af lokalplanområdet omdannes til B4*-, C3*- og S3*-områder til boliger og serviceerhverv. Med følgende særlige *-bemærkninger:

Byomdannelsesområdet Grønttorvet: Det område omkring Grønttorvet, der på rammekortet er vist med skravering, udlægges til byomdannelsesområde efter planlovens bestemmelser herom. For enkeltområderne indenfor afgrænsningen, der er mærket med en *, gælder følgende særlige bestemmelser, der supplerer eller erstatter de standardiserede rammer:



Kort, der viser rammerne i Kommuneplan 2009.

B4* – Grønttorvet: Bebyggelsesprocenten beregnes for området under ét. Der kan tillades indtil 25 procent af etagearealet til serviceerhverv, placeret i såvel stueetager som i selvstændige bygninger/bygningsdele. Bebyggelsen kan efter bestemmelser i lokalplan opføres i op til 8 etager, der kan dog etableres højhuse i området nærmest banen, efter bestemmelserne i en lokalplan, i op til mellem 60 m's og 80 m's højde.

C3* - Torveporten: Boligandelen skal udgøre mindst 25 procent af etagearealet. Bebyggelsen kan efter bestemmelser i lokalplan opføres i op til 8 etager, dog i op til 90 m's højde i ét højhus mod banen og en bebyggelse i op til 11 etager syd for Torveporten.

S3* - Grønttorvet: Bebyggelsesprocenten beregnes for området under ét. Bebyggelsen kan efter bestemmelser i lokalplan opføres i op til 8 etager, der kan dog etableres højhuse efter nærmere bestemmelser i en lokalplan i op til 80 m's højde.

Afgrænsningen af rammerne i området foreslås ændret efer Grønttorvsområdets bebyggelsesplan vedkommuneplantillæg som beskrevet i afsnittet med Tillæg til Kommuneplan 2009.

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

I S3-området må parkeringsdækningen ikke overstige 1 plads pr. 150 m² etageareal.

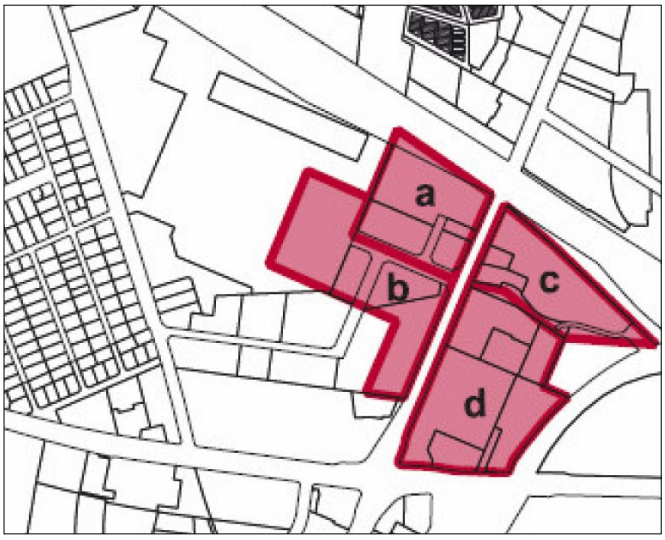
Detailhandel i Kommuneplan 2009

Området omkring Gammel Køge Landevej, Torveporten og Følager er i Kommuneplan 2009 udlagt som bymidte i henhold til bestemmelserne om detailhandel. Rammerne foreslås ændret ved kommuneplantillæg som beskrevet i afsnittet 'Tillæg til Kommuneplan 2009'.

For detailhandelsområdet 'Gammel Køge Landevej' må bruttoetagearealet i Kommuneplan 2009 til butiksformål udvides med 24.000 m² med følgende fordeling:

Torveporten nord (a): må udvides med 9.000 m² i butikker der alene forhandler særlig pladskrævende varer, samt 2.000 m² i større udvalgsvarebutikker.

Torveporten syd (b) og Følager (c): må udvides med henholdsvis 4.000 m² og 3.000 m² i daglig- og i udvalgsvarebutikker. Arealet i dagligvare og udvalgsvarebutikker må ikke overstige 1.500 m² og 500 m².



Kort, der viser detailhandelsrammer i Kommuneplan 2009.

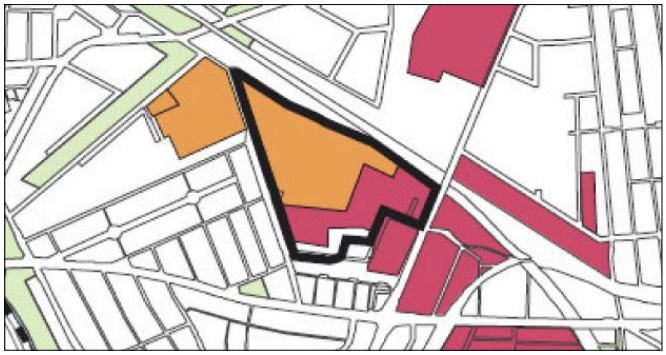
Poppelstykket (d): må udvides med 4.000 m² i butikker der alene forhandler særlig pladskrævende varer, samt 2.000 m² i større udvalgsvarebutikker.
Arealet i de enkelte butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer må ikke overstige 5.000 m².

Arealet i større udvalgsvarebutikker skal være mellem 500 m² og 2.000 m². Der kan med kommuneplantillæg åbnes mulighed for butikker med over 2.000 m² inden for en pulje, der er nærmere beskrevet i kommuneplanens generelle rammer.

Ovenstående detailhandelsrammer er eksklusive tomme butikslokaler og tilladt butiksbyggeri den 10. december 2009.

Rækkefølgeplan i Kommuneplan 2009

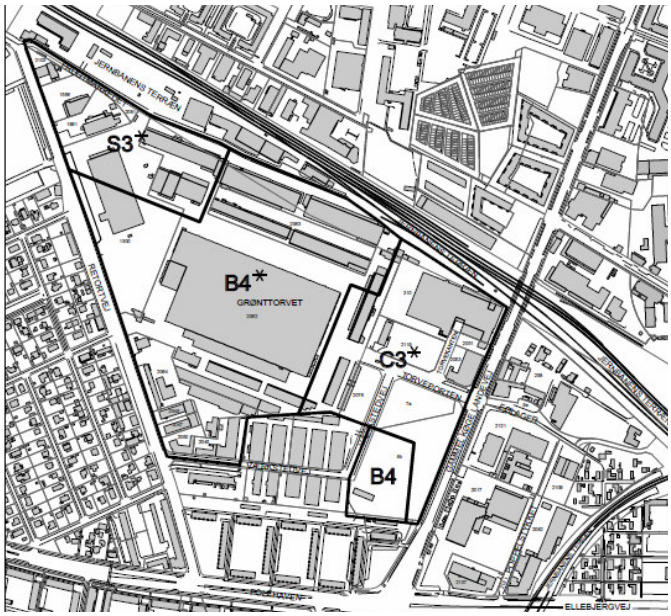
Den østlige del af lokalplanområdet kan i henhold til Kommuneplanens rækkefølgeplan udvikles i 1. del af planperioden 2009 – 2014. I Forslag til kommuneplan 2009 (se afsnit om Tillæg til Kommuneplan 2009) foreslås mindre ændringer som tilpasning til bebyggelsesplanen. Ændringen medfører ikke øget mulighed for bebyggelse.

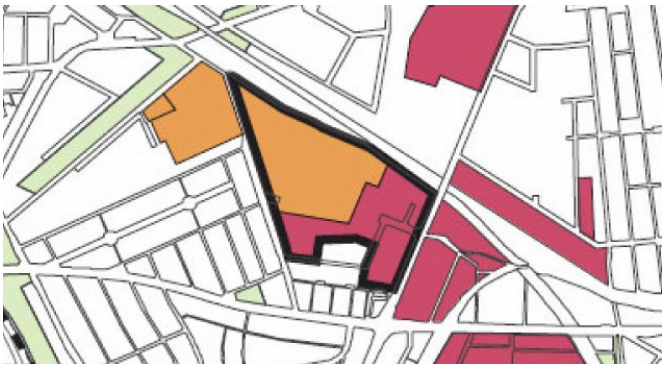


Kort, der viser rækkefølgeplan i Kommuneplan 2009.

Forslag til tillæg til Kommuneplan 2009

Rammerne i kommuneplanen justeres i forhold til afgrænsningerne for Grønttorvsområdets bebyggelsesplan som vist på nærværende kort.





Kort, der viser forslag til ændring af rækkefølgeplan.

1. del af planperioden (2009 - 2014)

2. del af planperioden (2015 - 2020)

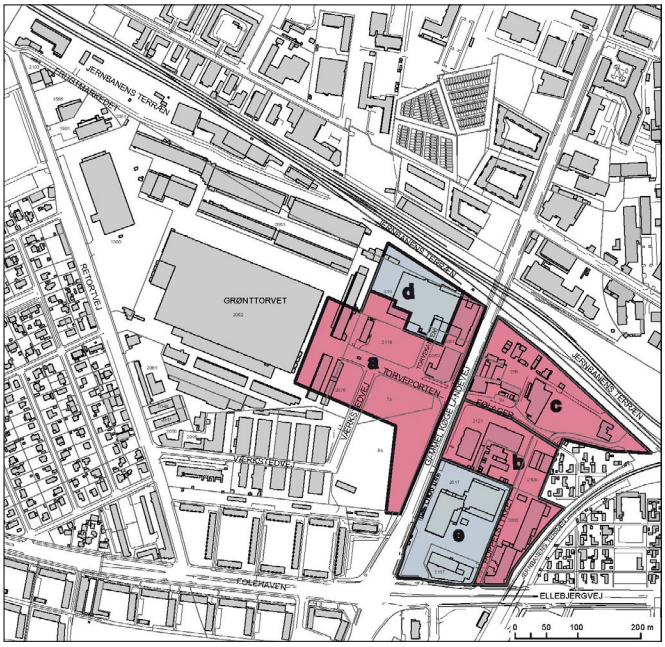
Ændring af rækkefølgeplanen

Endvidere tilpasses rammerne for rækkefølgeplanen samt afgrænsningen af byomdannelsesområdet til Grønttorvsområdets bebyggelsesplan, uden at dette medfører yderligere muligheder for boligbebyggelse i rækkefølgeplanens 1. og 2. periode, som vist på kortet.

Ændring af detailhandelsrammer

Bruttoetagearealet til butiksformål må udvides med 24.000 m² med følgende fordeling. Der kan med kommuneplantillæg åbnes mulighed for butikker med over 2.000 m² inden for den pulje, der er beskrevet i kommuneplanens generelle ramme side 9.

Miljøcenter Roskilde har i bemærkninger til Startredegørelsen for Grønttorvsområdet meddelt, at områder med butikker til pladskrævende varer skal afgrænses selvstændigt i forbindelse med udpegningen af områder til



Kort, der viser forslag til ændringer af detailhandelsrammer.

Bymidte

Område til butikker med særlig pladskrævende varer

detailhandel, jf. planlovens § 11 a. Det foreslås derfor, at områderne til pladskrævende varer udskilles fra bymidteområderne og er selvstændigt afgrænsede. Det samlede antal etagemeter til detailhandel er uændret.
Rammerne for detailhandel ved Gammel Køge Landevej foreslås derfor ændret som følger:

Bymidten Gammel Køge Landevej:
Med hensyn til butiksstørrelser skal arealet i større udvalgsvarebutikker være mellem 500 og 2.000 m².
Arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.500 m² og 500 m².

Torveporten syd (a): 2.000 m² i større udvalgsvarebutikker og 4.000 m² i daglig- og udvalgsvarebutikker.

Følager syd (b): 2.000 m² i butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer.
2.000 m² i større udvalgsvarebutikker.

Følager nord(c): 3.000 m² i daglig- og udvalgsvarebutikker.

Områder til butikker med særlig pladskrævende varer
Arealet i de enkelte butikker må ikke overstige 5.000 m².

Torveporten nord (d): 9.000 m² i butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer.

Poppelstykket (e):
2.000 m² i butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer.

Byomdannelsesområde

Størstedelen af lokalplanområdet er i Kommuneplan 2009 udpeget som et byomdannelsesområde i henhold til planlovens § 11. Den sydøstlige del af byomdannelsesområdet kan udvikles i 1. del af planperioden (2009-14).

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

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

Boligpolitik

København vokser med 60.000 nye indbyggere frem mod 2025 ifølge de seneste prognoser. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende.
Grønne områder skal tænkes ind allerede i planlægningen. København skal vedblive at være en tryg by, hvor man kan færdes overalt, i alle områder og på alle tidspunkter af døgnet i byrum med høj kvalitet, og hvor der er plads til aktiv udfoldelse.

Varmeplanlægning

Nybyggeri udlægges til at blive opført i overensstemmelse med kravene til lavest gældende energiklasse, jf. gældende bygningsreglement.

Ejendommene er underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmeforsyning. Derfor skal der meddeles dispensation fra tilslutningspligten, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse.

Byggeriet er således ikke underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmeforsyning, men der vil kunne indgås aftale herom med Københavns Energi, da det ligger i et område, der allerede er dækket af fjernvarmenettet.

Trafikstøj

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

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

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

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

For udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige L_{den} 58 dB fra vejtrafik og L_{den} 64 dB fra jernbanetrafik.

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

Trafikplan for Valby

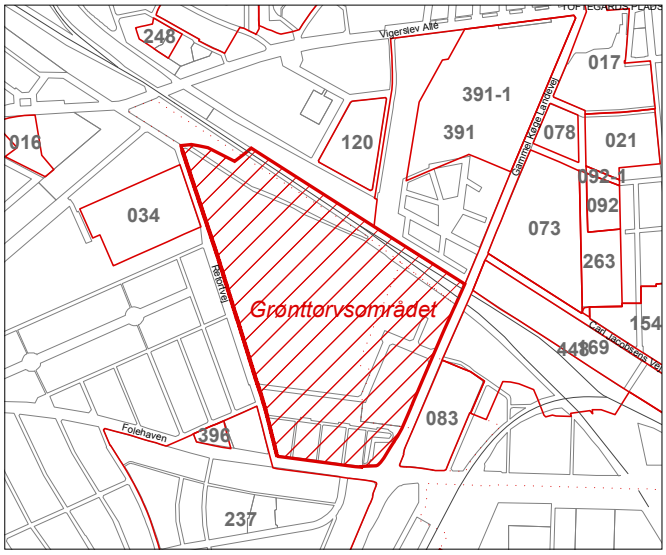
I forbindelse med vedtagelse af forslag til Kommuneplan 2009 blev det besluttet, at der skal udarbejdes en trafikplan for Valby. Der er derfor udarbejdet 'Trafikplan for Valby', der indeholder en analyse af byudviklingens trafikale konsekvenser og opstiller en række løsningsmodeller for de trafikale udfordringer, der må forventes inden for henholdsvis biltrafik, kollektiv trafik samt cykel- og gangtrafik. Denne analyse har dannet grundlag for, at forvaltningen i dialog med lokaludvalget og borgerne har udarbejdet en samlet strategi for udviklingen af trafiksystemet i Valby. Efter offentlig høring vil en samlet 'Trafikstrategi for Valby' blive sendt til politisk behandling.Valby Lokaludvalg har i samarbejde med borgerne og forvaltningerne udarbejdet en bydelsplan, der også omfatter lokalplanområdet.

Bydelsplanen blev godkendt af Borgerrepræsentationen den 10. juni 2009 og kan hentes på:
http://www.kk.dk/sitecore/content/Subsites/KP09/SubsiteFrontpage/~/media/082974D9A23F4309A6810F1189F6135A.ashx

Lokalplaner i kvarteret

Gældende lokalplaner

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



Lokalplaner i nærområdet kan findes på København Kommunes hjemmeside: www.kk.dk/lokalplaner

Lokalplaner *Lokalplanforslag*

Aktuelle planinitiativer

For F.L. Smidth-området er omdannelse fra industri til boliger og serviceerhverv godt i gang i den sydlige del af området, hvor opførelse af over 500 boliger, heraf ca. 120 rækkehuse, snart er afsluttet. På den nordlige del af området er en række bevaringsværdige industribygninger ombygget til nye formål. For Toftegårds Plads Syd, der har en meget vigtig placering som bindeled mellem det centrale Valby og det sydlige Valby med de nye udviklingsområder i det gamle industrikvarter og Valby Idrætspark, er der afsluttet en international idékonkurrence med 4 vindere. Det er endnu ikke besluttet, hvordan der skal arbejdes videre med forslag til nyindretning af pladsen.

For området ved Poppelstykket syd for Følager, der er domineret af butikker med særlig pladskrævende varer, herunder Silvan, er der fremsat ønsker om ny lokalplan. For de nævnte udviklingsområder i det sydlige Valby under ét, inklusive Grønttorvsområdet og de igangværende byggerier på F. L. Smidth-området, er rummeligheden for nybyggeri af størrelsesordenen 700.000 m², hvoraf omkring halvdelen er boliger svarende til ca. 3.500 nye boliger.

For Valby Idrætspark har der været arbejdet med forslag til en helhedsplan og efterfølgende lokalplan i forlængelse af en arkitektkonkurrence og kommunale beslutninger med henblik på her at skabe et nyt bykvarter med idræt, boliger og erhverv. I første fase prioriteres idrætsanvendelsen.

For Ny Ellebjerg Station arbejder Trafi kstyrelsen med forslag til udvidelse ved anlæg af perroner på Øresundsbanen, hvis den igen besluttes benyttet til persontog, og på den eventuelle nye bane til Ringsted. Dette vil gøre Ny Ellebjerg Station til højklasset trafi kknudepunkt.

Miljø i byggeri og anlæg

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

Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinjerne.

'Miljø i byggeri og anlæg' kan hentes på: www.kk.dk/MBA2010 eller fås ved henvendelse til Center for Miljø og Center for Bydesign.

Regnvand

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

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

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

Københavns Kommunens Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald bestemmer, at der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald. Beholderantal og - placering skal aftales med Center for Miljø, der også kan give rådgivning om indretning af kvarter- og gårdmiljøstationer m.m.

Jord- og grundvandsforurening

En ny jordflytningsbekendtgørelse er trådt i kraft 1. januar 2008. Denne medfører, at alle byzonearealer som udgangspunkt er områdeklassificerede, det vil sige, at overfladejorden formodes at være lettere forurenet. Områdeklassificering af et areal udløser pligt til anmeldelse af jord, der skal bortskaffes herfra.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m^3/år grundvand, eller hvis en grundvandssænkning står på i mere end 2 år, skal Center for Miljø, Jord, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenet vand fra byggegruben.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Center for Miljø, Virksomheder, tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Center for Park og Natur, Vandteamet, søges om tilladelse

Endelig skal det pointeres, at permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune ikke tillades.

Regler, retningslinjer og anmeldelsesskema kan hentes på Center for Miljøs hjemmeside www.miljoe.kk.dk eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via www.jordweb.dk

Museumsloven

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

Lokalplan nr. 462

I henhold til lov om planlægning fastsættes hermed følgende bestemmelser for området begrænset af Gammel Køge Landevej, Folehaven, Retortvej, nordgrænsen af traceet for den kommende København-Ringstedbane samt skel mod matr.nr.ne, 1998, 2003, 2004, 2005, 2010, 2018, 460, 2055 og 2139 Valby, København.

§ 1. Formål

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for at omdanne den del af det gamle Valby Industrikvarter, der ligger mellem Retortvej og Gammel Køge Landevej, herunder Grønttorvet, til et tæt og funktionelt blandet bykvarter i samspil med de tilgrænsende områder i det sydlige Valby. Omdannelsen vil åbne området for offentligheden og skabe bedre sammenhæng i bydelen. Stationsnærheden til både Vigerslev Allé Station og Ny Ellebjerg Station ønskes udnyttet til at skabe et tæt bykvarter med stor bymæssighed med mange arbejdspladser, boliger og eventuelle andre besøgsmål.

Omdannelsen skal tilgodese følgende overordnede hensyn:

- Størstedelen af området fastlægges til boliger samt til boliger og serviceerhverv, hvor der skal ske en blanding af funktionerne i hele kvarteret med fornøden hensyntagen til at forebygge gener fra trafik og virksomheder samt ud fra et ønske om at skabe tryghed.
- Under hensyn til områdets beliggenhed nær det overordnede vejnet skal der i områdets nordøstlige del med adgang fra Gammel Køge Landevej kunne indpasses butikker med særligt pladskrævende varer.
- Et underområde ('Håndværkerbyen') fastlægges til blandet erhverv med mulighed for bl.a. kreative erhverv og indretning af boligfunktioner i tilknytning til den enkelte virksomhed.
- Et mindre område nær Retortvej med eksisterende institutioner til betjening af nærområdet fastlægges til institutionsformål.
- Der fastlægges arealer til baneformål, herunder til anlæg af København-Ringstedbanen samt reservation til en eventuel kommende niveaufri skæring med Øresundsbanen. Med respekt for jernbanedriften skal arealerne kunne anvendes til rekreative formål, indtil baneanlægget måtte blive aktuelt, og efter at arbejdsareal er rømmet.
- Krav til anvendelse og udformning af stueetager skal harmonere med graden og karakteren af liv samt oplevelse i det pågældende byrum fra det fredelige til det meget aktive med udadvendte funktioner primært langs forbindelserne til stationerne.
- Regnvand skal så vidt muligt afledes lokalt, fx ved en landskabelig bearbejdning.
- Ved fastlæggelse af vejprofiler, stiforbindelser, samt pladsdannelser skal der lægges vægt på at tage hensyn til fodgængere og cyklister, på optimale adgange til stationerne, på forbindelser på langs og på tværs af banen, på gode forbindelser til naboområderne og på ønsket om velfungerende, grønne byrum.
- Områdets kulturhistoriske spor skal kunne aflæses i den fastlagte bebyggelsesplan. Eksisterende bebyggelse med høj kulturhistorisk værdi ('Håndværkerbyen') fastlægges som bevaringsværdig.
- Udformning af byrummene langs Gammel Køge Landevej og Torveporten skal ske i samspil med udformningen i naboområderne, herunder Ny Ellebjerg-området med Følager. Det store byrum, hvor Folehaven og Ellebjergvej krydser Gammel Køge Landevej, skal ved hjælp af supplerende beplantning markeres som grøn port til København.
- Bevaringsværdige træer og øvrig bevaringsværdig beplantning skal bevares.
- Området tilstræbes opbygget efter miljørigtige principper, hvor der lægges vægt på en bymæssig tæthed og et byøkologisk perspektiv, hvor bæredygtige tiltag fremstår i en integreret arkitektonisk og landskabelig sammenhæng, som peger mod en bæredygtig by. Dette sikres gennem den optimale kollektive trafikbetjening, ved at prioritere fodgængere og cyklister, ved udformning af vej- og stinettet, ved bevaring og genbrug af dele af eksisterende bebyggelse, ved krav om brug af naturlige og/eller genanvendelige materialer, ved begrænset parkeringsdækning samt ved bestemmelser om miljømæssige servicefunktioner, lavenergibebyggelse og lokal håndtering af regnvand.

Lokalplanen fastlægger for hele området den fremtidige bebyggelsestæthed og infrastruktur. Den giver umiddelbart mulighed for at etablere nye veje samt for at nedrive eksisterende ikke bevaringsværdige bebyggelser. Den giver desuden mulighed for anlæg, nybyggeri og byrum inden for underområderne I A og II A, hvor der er optaget detaljerede bestemmelser. Nybyggeri i øvrigt forudsætter supplerende lokalplan. Området udbygges etapevis i overensstemmelse med rækkefølgebestemmelserne i forslag til tillæg til Kommuneplan 2009.

§ 2. Område

Stk. 1.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 7a, 8b, 310, 1300, 1556, 1991, 2015, 2020, 2021, 2033, 2045, 2047, 2048, 2050, 2051, 2053, 2056, 2062, 2063, 2064, 2071, 2075, 2076, 2081, 2103, 2119 Valby, København, samt umatrikulerede arealer (offentlig vej, private fællesveje og jernbanens terræn) Valby, København, og alle parceller, der efter den 1.februar 2011 udstykkes i området.

Stk. 2.
For områderne IA, IB, IC, og ID gælder særligt:
Områderne indrettes til helårsboliger, jf. stk. 1, pkt. erne nr. a), b) og c).

Stk. 3.
Lokalplanområdet opdeles i underområde I A, I B, I C, I D, II A,
II B, III, IV, V, VI A og VI B som vist på tegning nr. 1.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1.
For områderne I A, I B, I C, I D, II A, II B og III gælder:

a) Områderne fastlægges til helårsboliger og service-erhverv,
   såsom administration, liberale erhverv, gallerier, butikker, hoteller, hotellejligheder, restauranter, spillesteder, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværks-, værksteds-, mindre produktions- og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere må der indrettes kollektive anlæg, sportsanlæg, museer, teatre, kulturhuse og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdernes anvendelse til boliger og serviceerhverv.
   På tegning nr. 2 er angivet fordelingen af anvendelserne til henholdsvis boliger, serviceerhverv og boliger og serviceerhverv.

Kommentar

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

b) Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m² ved nybyggeri, og ingen bolig må være mindre end 65 m², eksklusive pulterrum til boligen. Bestemmelserne gælder for hver ejendom under ét. Indtil 10 pct. af boligetagearealet må indrettes til kollegieboliger og andre boliger under 65 m². Bestemmelsen gælder for hvert underområde under ét.
   Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget for bestemmelser om boligstørrelser.
c) I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 pct. af etagearealet samt anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (nærgenbrugsstationer).
   Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

Kommentar

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

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

Kommentar

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

e) Langs de facader, der på tegning nr. 2 er markeret med rød streg, skal der indrettes publikumsorienterede erhverv, jf. stk. 2.
f) Butikker og andre publikumsorienterede erhverv fordeles jævnt langs Torveporten for så vidt muligt at sikre bylivet på strøggaden.
g) Der må ikke udøves virksomhed, der i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

Stk. 2.
For områderne I A, I B, I D, II A og II B gælder særligt:
I bebyggelsen mod Torveporten, Gammel Køge Landevej, Folehaven,og Retortvej samt strøggader og primærveje, jf. tegning nr. 2 og tegning nr. 3, må stueetagen anvendes til serviceerhverv, såsom liberale erhverv, gallerier, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk.
Mod Torveporten, Torvekanten og Gammel Køge Landevej kan der desuden indrettes butikker, jf. tegning nr. 2.
Langs facader med fuldt optrukket rød kontur (aktive facader) skal mindst 75 % af facadelængden anvendes til publikumsorienterede funktioner, såsom restauranter, cafeer og lignende, til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmægler-virksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende, til udadvendte fritidspræge de og/eller kulturelle funktioner, samt butikker.
Langs facader med stiplet rød kontur (aktive facader) skal mindst 50 % af facadelængden anvendes til publikumsorienterede funktioner, jf. ovenfor.
Langs facader med blå kontur (udadvendte stueetager) skal mindst 50 % af facadelængden anvendes til udadvendte virksomhedsfunktioner, der kan have en gennemsigtig facade, såsom foyer, reception, udstillingslokale, showroom, værksted, kantine og lignende, som efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn medvirker til at understøtte byliv.
Bestemmelserne gælder for etagearealet i lokaler orienteret mod det enkelte byrum/den enkelte gadestrækning under ét.

Stk. 3.

For område II A og II B gælder:

a) Områderne fastlægges til boliger og serviceerhverv, jf. stk 1, pkt. a).
b) Mindst 25 pct. af den samlede rummelighed skal anvendes til boliger, beregnet for hvert område under ét.
c) På den vestlige del af ejendommene matr. nr. ne 310 og 2051 Valby, København samt umatrikuleret vejareal herimellem (markeret som område d) på kortet s.18), kan der indrettes butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer, med et samlet bruttoetageareal på 9.000 m².
   Arealet i de enkelte butikker må ikke overstige 5.000 m².
d) På den østlige del af ejendommene matr. nr. ne 310 og 2051 Valby, København samt umatrikuleret vejareal herimellem (markeret som område a) på kortet med detailhandels rammer s.18) og i det sydvestlige hjørne af ejendommen matr. nr. 310 Valby med facade mod byrum D, jf. kort s. 34, kan der indrettes 2.470 m² større udvalgsvarebutikker, inkl. eksisterende butiksareal. Hver butik skal være mellem 500 m² og 2.000 m².
e) På ejendommene matr. nr. 2119, 2053 og umatrikuleret vejareal Valby, København, samt i område II B syd for Torveporten, der indgår i 'Bymidten - Gammel Køge Landevej', kan der indrettes større udvalgsvarebutikker med et samlet bruttoetageareal, der ikke må overstige 2.200 m², inkl. eksisterende butiksareal. Hver butik skal være mellem 500 m² og 2.000 m². Der kan desuden indrettes butikker til daglig- og udvalgsvarer med et samlet bruttoetageareal, der ikke må overstige 4.000 m².
   Arealet i de enkelte butikker må ikke overstige 1.500 m² for dagligvarebutikker og ikke 500 m² for udvalgsvarebutikker.
   Butikkernes gennemsnitlige dybde må ikke overstige 35 m på denne strækning, jf. bebyggelsesplanen på tegning 4 II A.

Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5 f indeholder særlige regler om beregning af bruttoetageareal til butiksformål.
Der ønskes en jævn fordeling af butikker ud til Torveporten med forbindelse til Følager øst for Gammel Køge Landevej.

f) Stueetagen skal anvendes tl serviceerhverv for så vidt muligt at sikre bylivet.

Stk. 4.

For område III gælder:

a) Området fastlægges til serviceerhverv, jf. stk 1, pkt. a).
b) Der må indrettes op til 15 pct. boliger.

Stk. 5.

For område IV gælder:

a) Området fastlægges til lettere industri-, værksteds-, håndværks-, lager, engros- og mindre transportvirksomhed med dertil hørende administration og lignende samt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, gallerier, restauranter, spillesteder, erhvervs- og fritidsundervisning samt andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området.
   Endvidere må der indrettes virksomheder af offentlig/almen karakter, såsom tekniske anlæg samt institutioner, sportsanlæg, museer, teatre, kulturhuse og andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundhedsmæssige og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til blandet erhverv med mulighed for boligfunktioner, jf. pkt. b.
b) Der må indrettes boligfunktioner i tilknytning til den enkelte virksomhed. Boligandelen må ikke overstige 40 pct. af virksomhedens areal og skal udgøre mindst 40 m².

Kommentar

Bestemmelsen indebærer, at boligfunktionen knyttet til en virksomhed skal afvikles, hvis virksomheden ophører. Når boligandelen ikke må overstige 40 % af virksomhedens areal, vil en mindstestørrelse på 40 m² betyde, at virksomheder med tilknyttet boligfunktion skal være på mindst 100 m², hvilket er foreneligt med kreative erhverv.

c) Der må indrettes mindre butikker til salg af produkter produceret på virksomhederne. Arealet til butiksformål må maksimalt omfatte 20 pct. af virksomhedens samlede areal og maksimalt 500 m².
d) Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end uvæsentlig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 3 med vejledende afstandskrav på 50 m til boliger og lignende).

Stk. 6.

For område V gælder:

a) Området fastlægges til offentlige formål samt private institutioner mv. af almen karakter, som naturligt kan indpasses i det pågældende område. Området anvendes til institutioner og andre sociale formål samt administration.
b) Det kan tillades, at der til hver institution opføres eller indrettes enkelte boliger til brug for portner eller andre personer med lignende tilknytning til institutionen.

Stk. 7.

Banearealerne med tilgrænsende arealer opdeles i underområderne VI A og VI B.

a) For område VI A og VI B gælder:
   Området fastlægges til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter (baneformål).
   Det skal være muligt at etablere en stiforbindelse mel-

lem underområde VI B og Vigerslev Allé Station - enten i form af en stitunnel under den højtliggende del af banen eller en let stibro over den lavtliggende del af banen, jf. tegning nr. 3.

b) For område VI B gælder særligt:
Området skal efter anlæg af København-Ringstedbanen og indtil andre baneanlæg måtte blive aktuelle kunne udnyttes til rekreative formål i forbindelse med områderne I B og III.

Kommentar:

Folketinget besluttede den 18. maj 2010 at anlægge en jernbane mellem København og Ringsted med stop på bl.a. Ny Ellebjerg Station. Banemyndighederne ønsker af hensyn til en opgradering af togtrafikken at reservere mulighederne for at forbinde banen med en evt. kommende personbane ad godssporet til Sverige og i øvrigt at fastholde en langsigtet reservation til en eventuelt kommende niveaufri skæring med Øresundsbanen. Pga. det meget lange tidsperspektiv for disse anlæg (op til 40 år) ønskes banearealerne udformet på en sådan måde, at de fremstår smukke og funktionelle, fx til rekreative formål. Under hensyntagen til jernbanedriften skal jernbanearealerne derfor i en overgangsperiode kunne anvendes til rekreative formål til brug for lokalområdet, idet der dog ikke vil kunne opføres permanent byggeri. Permanent eller midlertidig anvendelse af banearealer til rekreative formål forudsætter, at der indgås en aftale mellem Banedanmark/DSB og Københavns Kommune om brugen, herunder om udgifter til drift.

§ 4. Vejforhold

Stk. 1.
Mod Gammel Køge Landevej opretholdes den eksisterende vejlinje/vejudvidelseslinje syd for Torveporten som vist på tegning nr. 3.
Der må ikke etableres overkørsler mod vejen.

Stk. 2.
Mod Folehaven opretholdes de eksisterende vejlinjer.

Stk. 3.
Mod Retortvej opretholdes de eksisterende vejlinjer.

Kommentar

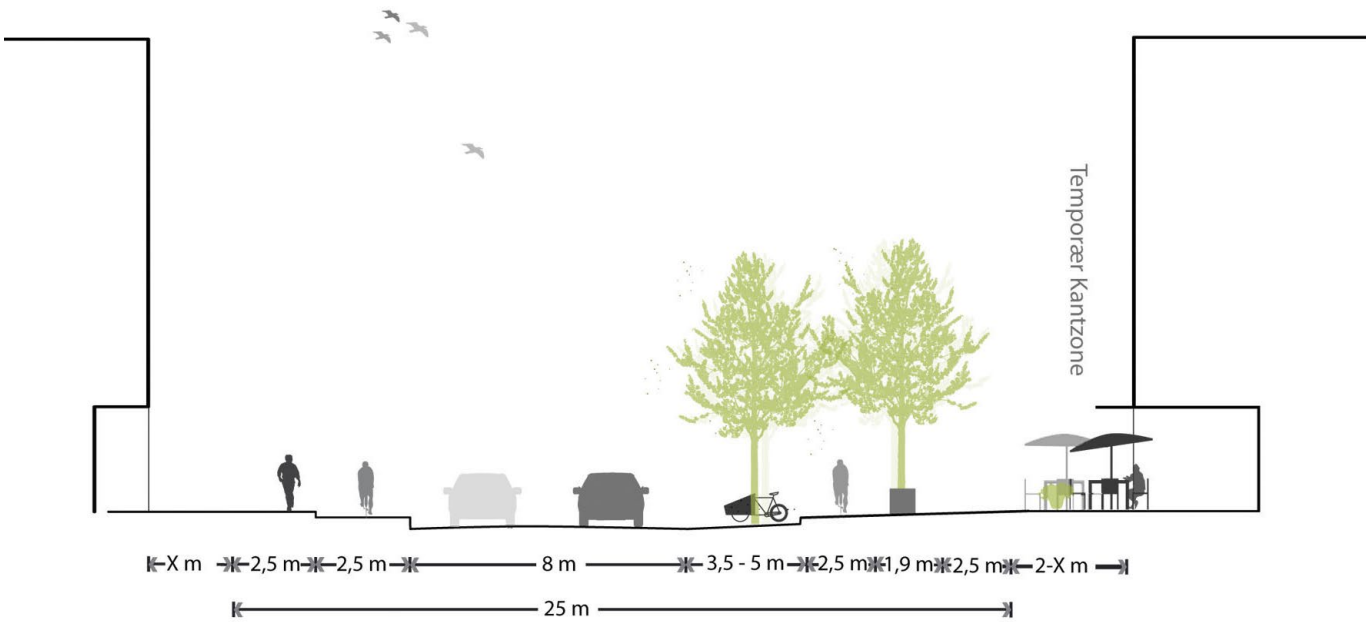
I forbindelse med anlæg af København-Ringstedbanen, jf. illustrationen idet vejen dog vil blive fastlagt i. arealerne til dette formål eksproprieres.

Stk. 4.
Torveporten forlænges mod vest ind i området og skal indrettes med cykelsti og fortov som vist på tegning nr. 3 (plan) og tegning A (vejprofil).
Der fastlægges en ny vej til betjening af området nord for Torveporten som vist på tegning nr. 3.

Kommentar

Den nærmere udformning af vejen, herunder træbeplantning efter principperne vist på tegning nedenfor, sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.
Belægninger, træbeplantning, belysning og inventar skal udformes på en måde, der efter Teknik- og Miljøforvalt-

Tegning A: Torveportens profil



ningens skøn medvirker til at give kvarteret en kvalitativ og bymæssig fremtræden.
Hastighedsgrænsen skal være 40 km/t, og vejen skal indrettes med foranstaltninger (eksempelvis bump, hævede flader eller lignende) for at sikre, at hastighedsgrænsen respekteres, og at vejen ikke bliver attraktiv for gennemkørende trafik. Vejen brydes af punktvise krydsninger/pladsdannelser, hvor hastigheden er 30 km/t eller derunder.

Stk. 5.
Det areal, der på tegning nr. 3 er vist med grøn fladesignatur (nuværende Torvekanten), nedlægges som vej.

Kommentar
Forlægningen af Torvekanten mod vest sker for at give tilstrækkelig plads og oversigt i krydset Torveporten/Gammel Køge Landevej. Forlægningen medfører, at ejendommen matr. nr. 2119 Valby, København, opdeles i to mindre ejendomme.

Stk. 6.
Ved udformning af Torveporten, Torvekanten og eventuelle nye veje skal der være mulighed for enkelte parkeringspladser og for vejadgang til ejendommene matr.nr.ne 310, 2051, 2053 og 2119 Valby, København.

Stk. 7.
Mod Værkstedvej opretholdes de eksisterende vejlinjer.

Kommentar
I forbindelse med en udbygning af området syd for Torveporten bør det overvejes, om Værkstedsvej skal forlægges så den ikke ligger lige over for Torvekanten, eller om der er behov for en signalregulering af krydset.

Stk. 8.
Ud over de ovenfor fastlagte vejanlæg kan der ske yderligere udlæg og anlæg af private fællesveje, såfremt det er nødvendigt for at betjene den enkelte ejendom.
Private fællesveje indrettes som opholds- og legeområder, så bilerne bevæger sig på de bløde trafikanters betingelser med en maksimal hastighed på 15 km/tm.

Kommentar
Udformningen skal ses i sammenhæng med anlæg af de tilstødende offentligt tilgængelige friarealer og øvrige byrum fastlagt i § 7, stk. 5.
Angående bevaringsværdige træer og træers vækstbetingelser henvises til § 7, stk. 10, med tilhørende kommentar.

Stk. 9.
Der fastlægges et minimum 6 m bredt vejudlæg til en sti til cykler og fodgængere igennem området, jf. tegning nr. 3. Stien fortsætter i en stibro over banen. Den omtrentlige linjeføring er vist på tegning nr. 3.

Kommentar
Stibroen, der forbinder Grønttorvsområdet med FL Smidth-grunden, vil være med til at bryde jernbanens barrierevirkning og koble Grøntorvsområdet tættere sammen med det centrale Valby og skabe en attraktiv cykel/gangforbindelse til Valbys centrum. Desuden vil stibroen koble Grøntorvsområdet direkte op på den kommende grønne cykelrute 'Valbyruten', der forventes at blive en attraktiv forbindelse til Indre By. Broen etableres efter nærmere aftale med Banedanmark, der dog ikke bidrager økonomisk.
Mod syd vil stiforbindelsen give adgang til Kirsebærhavens Skole, dels via stibroen over Folehaven, dels via det signalregulerede kryds ved Retortvej/Folehaven. Herefter videreføres stien over Gl. Køge Landevej til Valby Idrætspark.

Stk. 10.
Det skal være muligt at anlægge en stitunnel under banedæmningerne for henholdsvis Ringbanen og København-Ringstedbanen ved Vigerslev Allé Station. Den omtrentlige placering er vist på tegning nr. 3.

Kommentar
Stitunnelen skal forbedre adgangen til Vigerslev Allé Station betragteligt, idet afstanden fra underområde III forkortes fra ca. 400 m til ca. 200 m, afhængig af den endelige placering af den omlagte Retortvej. Tunnelen skal etableres efter nærmere aftale med Banedanmark, der dog ikke bidrager økonomisk.

Stk. 11.
Der fastlægges en sti parallelt med og syd for banen i den nordlige del af område II A på ejendommene 2063 og 310 VB, jf. tegning nr. 3.

Kommentar
Den nye bro over banen er ikke forberedt for underføring af denne sti, jf. dog kommentaren til § 7, stk. 2. Stien vil dog via en trappe/rampe kunne få forbindelse til Byrum D og Gammel Køge Landevej, hvorfra den via en trappe/elevator søges givet forbindelse til Ringbaneperronen. Herfra er der adgang til Ny Ellebjerg Station, og Grønttorvsområdets nordøstlige del bliver herved mere stationsnært..

Stk. 12.
Belægninger på stier, jf. stk.ne 9 og 11, skal i videst muligt omfang være permeable eller semipermeable, således at regnvand kan afledes ved nedsivning eller forsinkes i anlæg under belægningen.
Alternativt etableres grøfter eller forsinkelsesbassiner langs stier og interne veje som led i at opnå lokal afledning af regnvand (LAR).

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1.

a) For områderne I, II og III gælder, at ny bebyggelse skal opføres inden for de byggefelter, der er vist på tegning nr. 4. Byggefelterne kan bebygges med karreer, længehuse og punkthuse i 2 til 6 etager. Nærmest banen kan opføres enkelte højhuse: på ejendommen matr. nr. 310 VB et højhus i op til 90 m højde, der skal fremstå tårnagtigt med facadelængder på maksimalt 23 m, svarende til et grundplan på under 530 m².
På ejendommene syd for Frugtmarkedet kan opføres tre højhuse på op til 80 m højde og ét i op til 60 m højde. Hvor Torveporten munder ud i Gammel Køge Landevej et enkelt højhus i op til 11 etager. Opførelse af de fem sidstnævnte kræver udarbejdelse af supplerende lokalplan.

b) Bebyggelsen i 2-8 etager skal opføres med variation i højden ved forskelligt etageantal, etagehøjder og/eller gesimsafslutninger samt lodrette opdelinger i facaderne for således at sikre planens intentioner om et varieret facadeudtryk og arkitektur.

c) Ved sluttet randbebyggelse må stueetagen og eventuelt 1. sal trækkes indtil 3 m tilbage fra facadelinjen, således at der kan etableres arkader, nicher og hjørneafskæringer.

d) Uden for de principielle byggefelter må der i begrænset omfang opføres mindre bygninger, såsom miljømæssige og andre tekniske anlæg, pavilloner, orangerier, lysthuse, legehuse og lignende.

Kommentar

Med miljømæssige anlæg tænkes bl.a. på anlæg til affaldssortering og anlæg til sortering af regnvand.

d) Husdybden for boliger i etagebebyggelse må ikke overstige 13 m. Ved erhvervsbebyggelse må husdybden ikke overstige 18 m. Undtaget herfra er stueetager på ejendommen matr. nr. 2119 VB, hvor husdybden kan øges til 35 m, og bebyggelsen i 2 etager på ejendommen matr. nr. 310 VB, hvor husdybden, inkl. atrier og lysgårde, kan øges til 46 m. Overdækning af gårde i deres helhed med underliggende erhverv eller parkering i stueplan og eventuelt med erhverv i 1. sals plan er tilladt.

Kommentar

Husdybde er generelt eksklusive opholdsaltaner, karnapper, 'parasitter' og lignende, men inklusive altangange.
Ved overdækning af gårde forudsættes det, at der etableres opholdsarealer i det hævede gårdrum.
I tilfælde, hvor brandredning fra gårdsiden er nødvendig, skal gården og adgangen hertil indrettes i overensstemmelse med brandvæsenets krav.

Den planlagte bebyggelse på den vestlige del af ejendommen matr. nr. 310 VB forudsættes anvendt til særligt pladskrævende varer. Under forudsætning af, at den planlagte anvendelse realiseres, kan der dispenseres fra kravet om at etablere de to vestlige lysgårde. Eventuel dispensation forudsætter fornøden dokumentation, fx i form af en salgsaftale eller lejekontrakt med butik, der forhandler særligt pladskrævende varer.

e) For nye bebyggelse gælder de retningsgivende maksimale etageantal, der er vist på tegning nr. 4 I A og 4 II A. Tagterrasser, tekniske opbygninger og lignende punktvise opbygninger kan etableres herudover. Det maksimalt tilladelige antal etager kan overskrides med bygningsdele, der tilfører bygningen særlige arkitektoniske kvaliteter.

f) Bebyggelsens højde må ikke overstige 1,0 x afstanden til anden bolig- eller institutionsbebyggelse og ikke 1,5 x afstanden til anden erhvervsbebyggelse. Undtaget herfra er højhuse, gavle samt mindre, punktvise fremspring og mindre påbygninger. Bestemmelsen kan lempes under forudsætning af, at beboelses-, opholds- og arbejdsrum opnår tilfredsstillende lysforhold.

g) Porte i forbindelse med de offentlige passagemuligheder, der er fastlagt i § 7, stk. 2, skal have en højde, der mindst svarer til stueetagens højde og en bredde på ca. 3 m.

h) Bebyggelserne vil blive opført i etaper, og bebyggelserne skal udføres således, at de enkelte etaper fremstår som passende afsluttede enheder og på en måde, der gør det muligt at opføre efterfølgende etaper i overensstemmelse med de overordnede bebyggelsesprincipper.

Stk. 2.

a) For område IA, IB og IC gælder særligt:
Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 130. Bebyggelsesprocenten beregnes for hvert område under ét.

b) For område I A gælder, at bebyggelsens højde skal variere fra 2 til 4 etager med terrasser, overdækninger og udsparinger.
Bebyggelse i 2 og 3 etager, jf. tegning 4 1 A, kan partielt forhøjes med bygningsdele i 1 etage (trapperum, terrasserum o.l.)
Teknik- og Miljøforvaltningen kan dispensere fra de etageantal, der er vist på tegning 4: 1 A, hvis punktvise opbygninger med trapperum, terrasserum o.lign, tilfører bebyggelsen en skulpturel effekt.

Kommentar

Der kan dispenseres fra de etageantal, der er vist på tegning 4: 1 A, hvis punktvise opbygninger med trapperum, terrasserum o.lign, efter forvaltningens skøn tilfører bebyggelsen en skulpturel effekt.

c) Opførelse af ny bebyggelse bortset fra mindre bygninger, herunder tilbygninger i én etage, i område IB og område IC forudsætter, at der udarbejdes supplerende lokalplan.

Stk. 3.
For område ID gælder:
Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60.

Stk. 4.
For område IIA og IIB gælder særligt:
a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 185. Bebyggelsesprocenten beregnes for hvert område under ét.
b) For område IIA gælder særligt:
Etageareal, der inden for bygningsvolumnet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering samt de åbninger, porte og tilbagerykkede stueetager, der er fastlagt i henhold til pkt. c, kan etableres herudover. Det samme gælder tårne og skulpturelt udformede bygningsdele i øvrigt, tekniske opbygninger, åbne fælles tagterrasser/opholdsarealer samt glasoverdækninger og åbne forbindelser, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn.
c) Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den bebyggelsesplan med de etageantal, der er vist på tegningerne nr.ne 4, 4 I A og 4 II A.
Etagehøjden i de stueetager, der er markeret på tegning nr. 6, jf. § 3, stk. 1, pkt. d skal være mindst 4 m, og gulve skal være i niveau med det ud for liggende terræn. I område II A må højden af bebyggelse i 1-2 etager ikke overstige 16 m, bebyggelse i 6 etager ikke 30 m og bygningen i 27 etager ikke 90 m.
På taget af den 2 etages bebyggelse mellem jernbanen og adgangsvejen kan der indrettes parkering.
d) Opførelse af ny bebyggelse bortset fra mindre bygninger, herunder tilbygninger i én etage,i område II B forudsætter, at der udarbejdes supplerende lokalplan.

Kommentar

Realisering af den principielle bebyggelsesplan forudsætter, at den eksisterende bebyggelse nedrives. Der er ingen kendte planer om at nedrive erhvervsbebyggelserne på ejendommene 2045 og 2053 Valby, København.

Stk. 5.
For område III gælder særligt:
Bebyggelsesprocenten, der beregnes for området under ét, må ikke overstige 185.
Bebyggelsen kan efter bestemmelser i en lokalplan opføres i op til 8 etager, dog kan der opføres to højhuse i op til 80 m højde jf. tegning nr. 4. Ny bebyggelse i område III forudsætter, at der udarbejdes supplerende lokalplan.

Stk. 6.
For område IV gælder særligt:
a) Den eksisterende bebyggelse 'Håndværkerbyen' fastlægges som bebyggelsesplan. Den ældste del af Håndværkerbyen i én etage, markeret med rød farve på tegning nr. 4, betegnes 'bevaringsværdige bygninger, der indgår i kulturmiljøet Håndværkerbyen', mens den nyere del i tre etager, markeret med orange farve på tegning nr. 4, betegnes 'øvrige bygninger med bevaringsværdi'.
b) Bebyggelsen må kun nedrives efter Teknik- og Miljøforvaltningens særlige tilladelse.

Kommentar

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

c) Bebyggelsens ydre fremtræden må ikke ændres uden godkendelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen. Dog skal det på 'øvrige bygninger med bevaringsværdi' være tilladt at indrette terrasser på op til 15 m² inden for bygningskroppen.

Stk. 7.
For område V gælder særligt:
Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60.
Bebyggelsens højde må ikke overstige 24 m.

Stk. 8
a) *For område VI A gælder særligt:*
Der kan opføres bebyggelse til tekniske anlæg til brug for banedrift.
b) *For område VI B gælder:*
Området kan efter anlæg af København-Ringstedbanen anvendes til rekreative formål.

Referencefoto der viser solceller intergeret i facaden.

Kommentar

Banemyndighederne vil blive hørt, inden der gives byggetilladelse til byggeri i område VI samt i randzonen for områderne I B, IIA og III.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1.

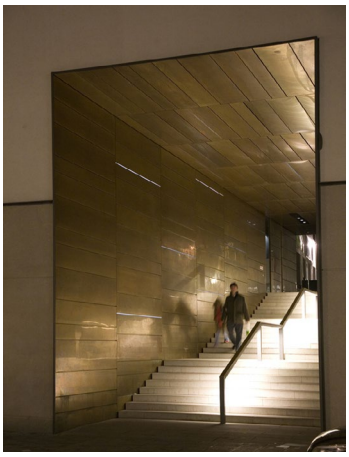
Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal skabe en god virkning sammen med omgivelserne, herunder den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse Håndværkerbyen, og skal fremtræde med en høj arkitektonisk standard og materialekvalitet. Ændringer af eksisterende bebyggelse skal med hensyn til udformning, materialer og øvrige ydre fremtræden tage hensyn til bebyggelsens arkitektoniske udtryk. Bygningers overflader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer, såsom tegl, der kan være blank mur eller behandlet overflade, natursten, træ, metal, glas samt beton og betonelementer. Ved valg af facadematerialer til såvel nybyggeri som fornyelse af eksisterende bebyggelse skal der lægges vægt på materialernes patineringsevne. Facade- og tagmaterialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller virke blændende. Farver på facader skal indgå i et samspil med nabobygninger samt de byrum, som bygningen relaterer sig til.

Stk. 2.

a) Tage med en hældning på 30 grader eller derunder skal begrønnes, jf. § 7, stk. 9.

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

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



Eksempler på høj åbning i bebyggelse

Kommentar

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

Begrønning af tagflader forsinker og reducerer regnvandets udledning til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladerne og optager CO_2. Dette hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag/ konstruktion over tagfladen.

Stk. 3.

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

Stk. 4.

Skiltning, reklamering, lysinstallationer og andet facadeudstyr, herunder markiser og solafskærmning, skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver og lignende udføres således, at der opnås en god helhedsvirk-

Referencefotos af beplantning og begrønning af private altaner og tagterrasser

Referencefotos af facadematerialer af forskellig transparens og åbenhed

ning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk, proportioner og detaljering samt til nærliggende ejendomme og det samlede byrum. Facadebelysning må ikke ved styrke, blænding eller lignende være til gene for omgivelserne.

Kommentar

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

Stk. 5.
Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen, fx i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.
Bestemmelsen gælder ikke bebyggelse og anlæg i underområde VI A og VI B, jf. § 5, stk 8, pkt. a) og pkt. b).

Stk. 6.
Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på tagflader, facader eller gavle synlige fra veje og pladser.

Stk. 7.
For områderne I A og II A gælder særligt:

a) Bebyggelses udformning skal tage udgangspunkt i byrummenes identitet.
b) Mod byrum (gader, pladser og passager) skal facadematerialer og udformning af især stueetager være præget af mange detaljer og have en karakter, der understøtter oplevelsen af byrummet. Bortset fra bevaringsværdig bebyggelse, hvor bevaringshensynet kan tilsidesætte kravene, gælder følgende:

Stk. 8.
For område IA gælder særligt:

a) Bebyggelsen skal med hensyn til struktur, proportioner og materialer udformes med respekt for den bevaringsværdige Håndværkerbyen.
b) Alle boliger skal have en privat terrasse, evt. på taget, eller altan.

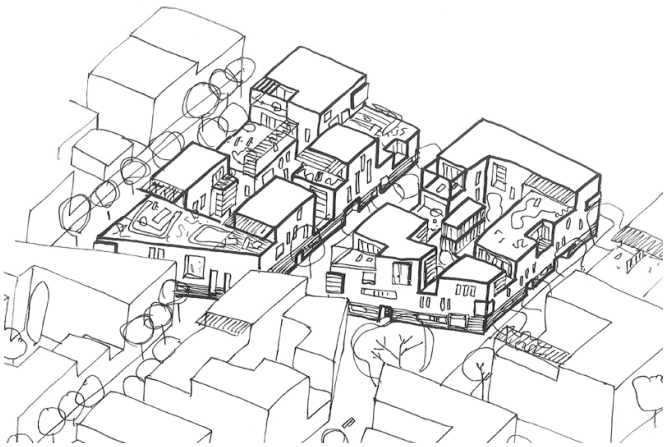


Foto tv. Boligtypologi fra Bolles + Wilsons konkurrenceprojekt. Eksempel på spring i bygningshøjde og facadeudtryk.

c) Facaderne mod Værkstedvej, Retortvej og byrum skal udformes, så der opnås vertikal variation mellem enhederne. Opdelingerne kan understreges ved brug af forskellige materialer, begrønning af facader, definition af indgangspartier og behandling af kantzoner.
d) Fælleshuset mod Byrum A, jf. tegning nr. 4 IA, skal have aktive facader med stor grad af åbenhed/transparens mod torvet og vejen. Husets arkitektur skal afspejle dets funktion.

Stk. 9.
For område II A nord for Torveporten gælder særligt:
a) Bebyggelsen skal udformes således, at den fremtræder med lyse facader. Anvendelse af farver og transparens i de publikumsnære områder, såsom forpladser, hotelfoyer, butiksindgange, arkade, ankomstrum for biler samt evt. taghave og lysgårde skal skabe overskuelighed. Farver på facaderne skal kunne 'nedbryde' de store bygningskroppe visuelt.
b) Højhuset skal fremstå spinkelt med en tårnagtig karakter.
c) Den bebyggelse, der er fastlagt i § 5, stk. 4, pkt.c, skal udformes med en begrønnet væg mod jernbanen med åbninger, der skaber visuel og fysisk kontakt med den fastlagte sti langs banen og bryder bygningens volumen op i mindre enheder.

Kommentar
Åbninger vil skabe tryghed både for bløde trafikanter på den vest - øst gående sti ved banen og for brugere af parkeringskælderen.

d) Parkeringspladserne på taget, jf. § 5, stk. 4, pkt. c), skal udformes, så de fremstår som en indarbejdet del af det overordnede arkitektoniske udtryk. Parkeringsdæk skal forsynes med opstregninger til boldspil.
e) De markerede stueetager på tegning nr. 2, jf. § 3, stk.1, pkt. e) skal udformes som aktive og udadvendte facader, der understøtter det ønskede byliv i overensstemmelse med anvendelsesbestemmelserne og lægge op til interaktion og kontakt mellem stueetage og byrum. Dette skal ske ved at etablere åbne facadepartier og indgange samt flexible kantzoner.

Stk. 10.
Særligt hjørne
Hjørner på bebyggelse, der udgør ankomsten til et nyt område, eller repræsenterer en særlig funktion, skal markeres særligt med fx markeres med afskæringer og smigfag, tårnagtige opbygninger eller anden kunstnerisk udformning. , jf. hjørner, der er markeret med gult på tegningerne 4, 4 I A og 4 II A.

Aktiv facade
Langs de facadeforløb, der på tegningerne nr.ne 6, 6 I A og 6 II A er markeret med rød streg skal stueetagen have en aktiv facade. Facaden skal understøtte det ønskede byliv gennem en anvendelse med høj facadeaktivitet, der lægger op til interaktion og visuel kontakt mellem stueetage og byrum. Dette sker gennem udadvendte facadepartier med mange indgange, svarende til en indgang for hver ca. 6 m.

Udadvendt facade
Langs de facadeforløb, der på tegningerne nr.ne 6, 6 I A og 6 II A er markeret med blå streg skal stueetagen have en udadvendt facade med en høj grad af åbenhed og visuel kontakt, men ikke nødvendigvis direkte aktiv facade, og med minimum én indgang for hver ca. 10 m

Kantzoner
Langs de forløb, der på tegningerne nr.ne 6, 6 I A og 6 II A er markeret med grå, grøn og orange stiplet linje skal kantzonen indrettes, så der bliver skabt en overgang mellem bygningens funktion og den tilstødende byrum.

§ 7. Ubebyggede arealer, byrum og parkering
Stk. 1.
a) Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal i område I A, I B, I C og I D være af størrelsesordenen 50 pct. af boligetagearealet samt 10 pct. af erhvervsetagearealet og i område II A og II B være af størrelsesordenen 30 pct. af boligetagearealet og 10 pct. af erhvervsetagearealet. Friarealet til eventuelle institutioner for børn og unge skal være af størrelsesordenen 100 pct. af etagearealet, mens det til andre institutioner skal være af størrelsesordenen 50 pct. af etagearealet. I område III skal friarealet være af størrelsesordenen 30 pct. af boligetagearealet og 10 pct. af erhvervsetagearealet.
I område IV skal friarealet være af størrelsesordenen 10 pct. af etagearealet.
I område V skal friarealet være af størrelsesordenen 100 pct. af etagearealet.
I område VI skal friarealet anlægges i overensstemmelse
med den fastlagte anvendelse til baneformål, jf. dog § 3, stk. 7, pkt b).
Til friarealet medregnes opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum og på fælles tagterrasser, samt den del af de interne veje, der er forbeholdt fodgængere og cyklister.
Belægninger, træplantning, belysning og inventar skal udformes på en måde, der medvirker til at give kvarteret en kvalitativ og bymæssig fremtræden. Ved valg af belægninger og afvandingssystem skal der tages hensyn til muligheden for at nedsive regnvand eller forsinke det i anlæg under belægningen.

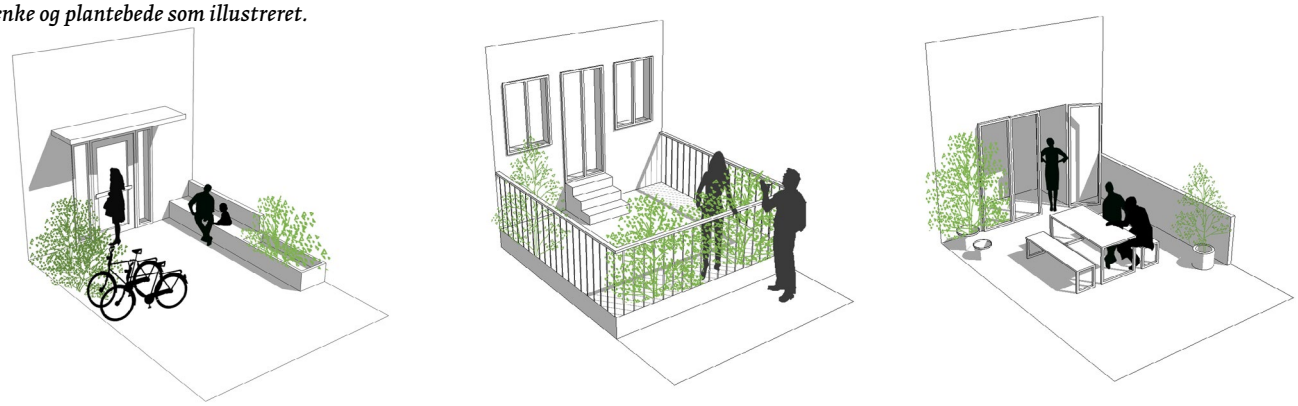
Kommentar
Med hensyn til regnvand henvises der til § 7, stk. 4 med tilhørende kommentar.

b) Friarealet beregnes for hvert område under ét.

Aktiv stueetage (tv) og udadvendt stueetage (th)

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

Kantzonen giver mulighed for, at beboerne kan sætte et personligt præg på boligens forareal med for eksempel en markering af indgangspartier, etablering af siddemuligheder eller en begrønning. Kantzoner, som ligger inden for vejarealet, må kun være 60 cm brede og indrettes med løst inventar, som eksempelvis bænke og plantebede som illustreret.



Eksempler på indretning af kantzoner, som er 1,5-3 meter brede.
Til venstre er indgangspartiets markeret i både facade og kantzone. I midten vises en hævet kantzone indrammet med gitterhegn afgrænser privatrummet, uden at være en barriere for samspil med offentligheden. Til højre vises en inviterende kantzone, der ligger i forbindelse med aktive eller udadvendte funktioner.

Aktive og udadvendte stueetager; *er stueetager med krav om særligt udadvendte og publikumsorienterede funktioner.*

Aktive stueetager; *henvender sig i særlig grad til den brede offentlighed og medvirker til et levende og varieret bymiljø med oplevelsesrige facader og direkte publikumsadgang. Stueetagerne indeholder detailhandel, butikker, restauranter og cafeer, publikumsorienterede kulturelle og fritidsprægede funktioner. For at understøtte det ønskede byliv, stilles der i § 7 særlige krav til udformningen og detaljeringen af aktive stueetager.*

Udadvendte stueetager; *henvender sig både til offentligheden og de lokale, og har kvaliteter som transparente facadepartier, udstillingsvinduer og direkte publikumsadgang. De udadvendte stueetager må indeholde det samme som de aktive stueetager, men herudover også rumme publi¬kums¬orienteret serviceerhverv og institutions- og virksom¬heds¬funktioner som foyer, reception og kantine samt beboeraktiviteter. Bestemmelsen følges op med krav til andelen af åbne og gennemsigtige facadepartier i § 7.*

Kantzonen; *formidler overgangen mellem bygning og byrum. Kantzonen bidrager til oplevelsen af en varieret by, højner byrummets kvalitet, formidler ejerskab og understøtter bylivet ved at skabe plads til ophold og mødesteder langs bygningerne.*

I forbindelse med boliger eller andre private rum i stueetagen, understøtter kantzonen privatheden ved at skabe distance mellem den private sfære og det offentlige byrum. Samtidig kan kantzonen indrettes som en halvprivat zone til ophold og beplantning. En bred kantzone kan indrettes som forhave og medvirke til at hindre indbliksgener i stueetagens opholds- eller arbejdsrum.

Stk. 2.
På de offentligt tilgængelige friarealer skal der etableres stier, passagemuligheder og trapper omtrentligt som angivet på tegning nr. 3. Stierne skal udformes således, at de i særlig grad indbyder til benyttelse som adgang til og gennem området.

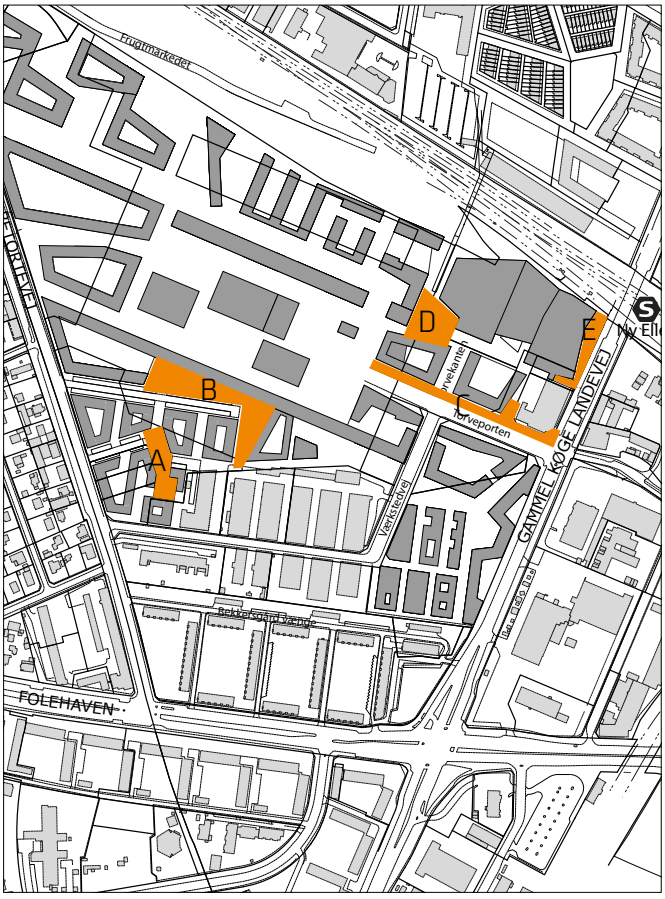
Kommentar

Hvis der etableres en perron eller et stiforløb langs sydsiden af banen, under Gammel Køge Landevej, forbindes stien hermed. Alternativt ledes stien ad en trappe/rampe op til vejen, hvorfra der opnås forbindelse til Ny Ellebjerg Station.

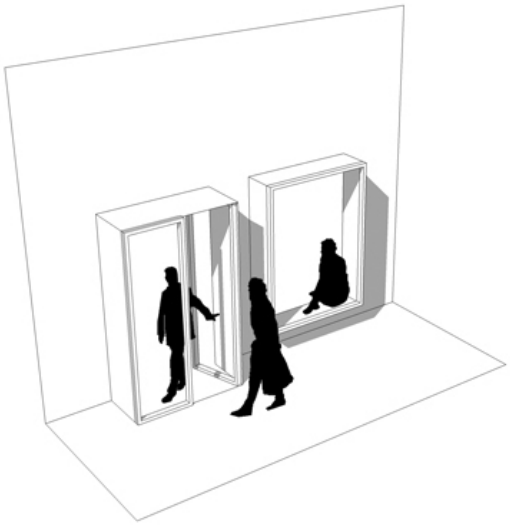
Stk. 3.
Friarealerne skal indrettes med henblik på i samspil med de tilgrænsende bebyggelser at skabe attraktive byrum, hvor der inviteres til færdsel, ophold, fysisk aktivitet, leg og underholdning. Tilbuddene skal varieres, så de henvender sig til alle aldersgrupper.
Friarealer til eventuelle institutioner for børn og unge skal anlægges i direkte tilknytning hertil og skal kunne anvendes af områdets beboere uden for åbningstiden.
I område IA og IIA skal udformningen af friarealerne ske efter overordnede ideer med henblik på at sikre variation, at tilbyde bymæssige faciliteter samt at medvirke til at skabe attraktive og oplevelsesrige byrum.
På tegning nr. 6 er markeret byrum mrk. A-E, der kræver en særlig bearbejdning i forhold til kvalitet og samspil mellem bebyggelse, beplantning, øvrigt inventar, belægning, tilstødende vej- og stiforløb og oplevelsesmuligheder.
I stk. 4 pkt.erne a) - e) er der optaget nærmere bestemmelser om disse byrum.

Stk. 4.
Regnvand skal, hvor det ikke nedsives, opsamles til brug for toiletskyl samt tøjvask i maskine til gavn for miljøet.

Stk. 5.
a) Byrum A, der er vist på tegning 6 I A, skal indeholde områder, som har en særlig udformning rettet mod børns leg. Disse områder skal tilgodese forskellige aldersgrupper og skal være sanseligt og motorisk udfordrende for børn. Områder til mindre børn skal placeres i umiddelbar tilknytning til boligerne og fælleshuset. Legeområderne integreres i den landskabelige og byrumsmæssige udformning af friarealerne i øvrigt.



Placering af byrummene beskrevet i stk. 5 a) - e)



Punktvise frem- og tilbagetrækninger af stueetagens facade medvirker til at definere kantzonen og understøtte livet langs byrummets kanter.

Eksempler på byrum indrettet til lege.

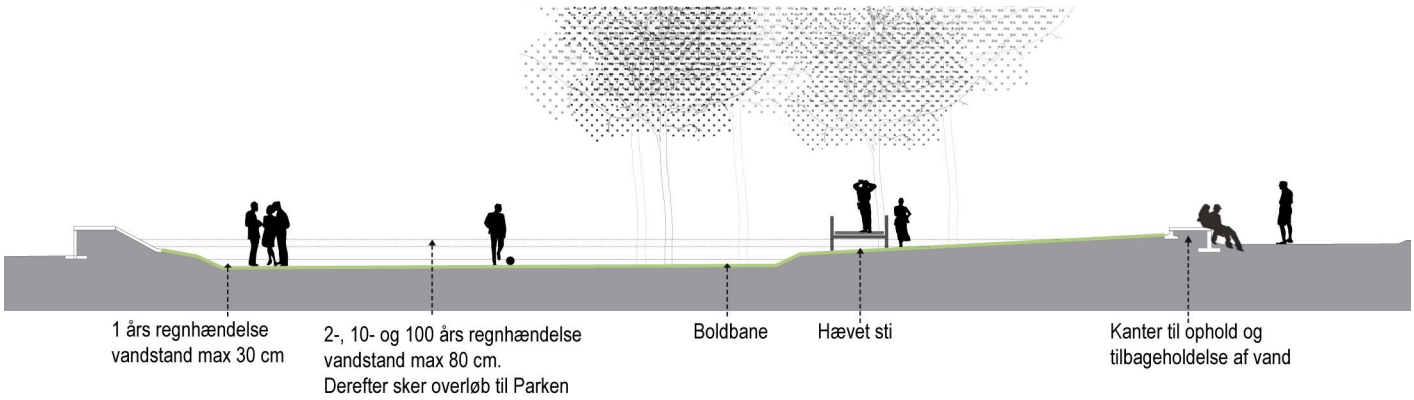
Byrum A er det lokale fælles mødested for boligerne i område I A og skal indrettes som vist på tegning 6 I A. Pladsen skal have et grønt præg og der skal mindst plantes ét stort træ.
Tilkørsel til parkeringskældre skal ske på en trafikal sikker måde og skal så vidt muligt ske via ramper placeret i bygninger. Eventuelle ramper på terræn skal placeres og udformes så diskret som muligt.
Fodgængeradgang til parkeringskældre skal ske via lyse og attraktive indgange, der primært er centralt placeret i de offentligt tilgængelige byrum.
Der skal indrettes kantzoner som vist på tegning 6 I A. Kantzonerne formidler overgangen mellem bygning og byrum. Kantzonen skaber plads til ophold og mødesteder langs bygningerne.
Kantzonen kan indrettes som en halvprivat zone til ophold og beplantning. En bred kantzone kan indrettes som forhave og medvirke til at hindre indbliksgener i stueetagens opholds- eller arbejdsrum.

Kommentar

Der vil i supplerende lokalplaner blive taget stilling til byrum i underområde I B, herunder de regionale byrum omkring den store Grønttorvshal, underområde I C, herunder byrummene mod Gammel Køge Landevej, der skal fremstå som grønne lommer med markant træbeplantning, underområde II B, der markerer sydsiden af Torveporten og skal fremstå urbant,og underområde III med byrum, der skal spille sammen med det rekreative byrum i underområde VI B.

b) **Byrum B**, der er vist på tegning 6 I A, er et rekreativt areal, der overvejende skal udformes som et grønt,rekreativt byrum med en lokal karakter, der relaterer sig til de omkringliggende funktioner. Der skal indrettes områder, der kan udnyttes til boldspil o.lign. Dele af arealet anlægges i et forsænket niveau, der gør det egnet som forsinkelsesbassin, fx som en street basketbane.

c) **Byrum C**, der er vist på tegning 6 II A, er det sammenhængende forløb fra Gammel Køge Landevej mod vest til den gamle Grønttorvshal og inkluderer arealer, der er fastlagt som offentlig vej, jf. § 4, stk.4.
Udformningen skal på hele strækningen understøtte funktionen som strøggade og gøre byrummet til et attraktivt adgangsareal for fodgængere og cyklister til Ny Ellebjerg Station.



Eksempel på, hvordan boldbanerne kan være nogle af de primære voluminer i forhold til håndteringen af større regnskyl. Området er afgrænset af en støttemur, som i tørre perioder kan anvendes til ophold, og i våde perioder holde vandet tilbage, så det kan nedsive på området. Derudover giver kanten mulighed for at bevæge sig over vandet og følge opstuvningen.

Foto tv. viser eksempel på en facade med bred brystning, der giver mulighed for en siddeplads med udsyn til byrummet. Foto th. viser eksempel på at der er skabt sammenhæng mellem byrum og stueetage ved at åbne facaden helt og anvende samme belægning ude og inde.

Der fastlægges kantzoner som vist på tegning 6 II A, der gør det muligt for butikker og cafeer mv. at trække varer og servering ud på arealet, herunder nord for Torveporten.
Der kan etableres cykelparkering og skråparkering for biler delvis mellem træerne i byrummets nordlige del. Cykelparkering skal etableres i grupper og etableres i felter mellem de trærækker, der er vist på tegning 6 II A. Træerne skal være storkronede arter, fx poppel- eller piletræer.
Belægninger udføres i felter i samme materiale, der brydes med indlagte linjer af andre materialer, fx granit og støbejern, som markering af færdselslinjer, afvandingslinjer og plantebede mv. Belægningerne kan udføres, så regnvand afledes eller forsinkes i et anlæg under belægningerne. Beplantning skal etableres i overensstemmelse med principperne vist på tegning 6 II A, jf. i øvrigt stk. 11.
Der skal etableres offentligt tilgængelige opholdsmuligheder såsom bænke og siddetrapper.
En trappe som adgang til 1. salen i bygningen nord for Torveporten skal udformes som en sammenhængende del af byrummet og indrettes med brede trin, der er egnet til ophold.

Kommentar

Krydset ved Gammel Køge Landevej/Følager, der ligger uden for lokalplanområdet, skal indrettes, så det er trafikalt sikkert, og så det som fodgænger og cyklist opleves trygt og komfortabelt. Samspillet på tværs med Følager er afpasset tilsvarende bestemmelser om belægninger og beplantning i lokalplanen for 'Ny Ellebjerg-området'.
Ved tilladelser vil der blive stillet gensidige krav, der sikrer sammenhængen på tværs af Gammel Køge Landevej.
Poppel- og piletræer er vandkrævende arter, der i perioder kan tåle at stå i vand. De kan desuden fjerne olie, benzin og tjære fra giftgrunde og har derfor en positiv effekt på forurenede områder.

d) Byrum D, der er vist på tegning 6 II A, skal indrettes som pauserum på stien 'Valby Nord - Syd'. Byrummets karakter skal være urbant med arealer for ophold. Pladsen skal indrettes med træbeplantning og et vandelement, der kan bidrage til den lokale afledning af regnvand (LAR).

Kommentar

Kravene til byrummene i område IIA skal ses i lyset af ønsker om at skabe et tæt bebygget område med en markant grøn profil og om at få skabt en sammenhæng både på langs og på tværs af Gammel Køge Landevej ikke mindst i forhold til planerne for udvikling af Ny Ellebjerg-området, herunder arealerne omkring Følager.

e) Byrum E, der er vist på tegning 6 II A, er ankomstarealet til byggeriet i Torveporten Nord. Det er en pladsdannelse, der skal indrettes således, at den både tilgodeser mulighederne for ophold, og opleves som et grønt indslag, når man passerer Gammel Køge Landevej i bil eller på cykel.
Pladsen skal indrettes med gode siddemuligheder, og der skal være mulighed for, at butikker og cafeer mv. kan trække varer og servering ud på arealet.
Belægninger udføres i store sammenhængende felter i samme materiale, fx pladsstøbt beton, der brydes med eller opstribes med indlagte linjer af andre materialer, fx granit, støbejern og træ, som markering af færdselslinjer, opholdsflader, afvandingslinjer og plantebede mv.
Beplantning skal etableres i overensstemmelse med principperne vist på tegning 6 II A, jf. i øvrigt stk. 11.
Pladsen skal spille sammen med pladsdannelsen på den anden side af Gammel Køge Landevej.

Stk. 6.
Der skal etableres mindst 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m² boligetageareal og 1,5 cykelparkeringspladser

pr. 100 m² erhvervsetageareal samt 4 pladser pr. 100 m² etageareal for butikker og andre publikumsorienterede besøgsmål som fx fitnesscenter. Cykelparkeringen skal placeres i direkte tilknytning til de enkelte bygninger med en minimumsandel i konstruktion, dvs. kælder eller stueetager, af størrelsesordenen 50 pct.
Cykelparkeringen skal være indbydende og opleves tryg.

Stk. 7.
Parkeringsdækningen for biler skal i område I A, I B, I C og I D være mindst 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal og højst 1 plads pr. 100 m². I område II A og II B skal parkeringsdækningen være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal. I etageareal til detailhandel dog af størrelsesordenen og højst 1 plads pr. 100 m² etageareal. Inden for område IIA må højst 5 pct. af parkeringsdækningen indrettes på terræn, primært til af- og pålæsning samt handicap- og gæsteparkering. Parkering i konstruktion skal indrettes i parkeringskældre eller på parkeringsdæk i bebyggelsen. I område III må parkeringsdækningen højst være 1 plads pr. 150 m² etageareal, mens parkeringsdækningen i områderne IV, V og VI højst må være 1 plads pr. 100 m² etageareal.

Stk. 8.
Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg kan forlanges at skulle indgå i fællesanlæg, jf. også § 10.

Stk. 9.
Terrasser og taghaver skal ved beplantning gives en markant grøn karakter og skal indrettes, så de indbyder til ophold og aktivitet samt leg for så vidt angår arealer i tilknytning til boliger. Udformningen af værn skal tilpasses den enkelte bygning og skal tage højde for forebyggelse af eventuelle gener fra trafikstøj. Beplantningen skal være varieret i højde og plantevalg og skal være tilpasset de konkrete vækstvilkår.

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

Stk. 10.
De bevaringsværdige træer og bevaringsværdig karaktergivende beplantning, der er markeret på tegning nr. 5, må ikke beskæres eller fjernes uden særlig tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget. De med lysegrøn prik markerede bevaringsværdige træer må kun fældes efter Miljø- og Teknikudvalgets særlige tilladelse, hvis det er påkrævet i forbindelse med nybyggeri, og på betingelse af, at der plantes nye træer.

Kommentar
Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer gives kun, hvis træerne er syge eller døde. Det vil blive betinget, at der sker en genplantning af træer.
For at forhindre jordkomprimering skal eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden skal træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder, så træerne ikke påføres skader. I forbindelse med byggeri skal der indsendes en redegørelse om beskyttelse af eksisterende beplantning og træer i byggeperioden til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen. Normer for anlægsgartnerarbejder 2006 bør følges ved anlæg af friarealerne.

Stk. 11.
For træer plantet i muld gælder, de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m² bed pr. træ.
For træer plantet i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk gælder, at der som minimum skal

Foto viser en trappe indrettet som den del af et byrum med opholds muligheder

Foto viser en parkeringskælder med dagslys.

være 15 m^2 rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m^2 omkring stammen være åbent muldbed.

Kommentar

For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenligt bærelag, anbefales det, at plantehullet er mindst 1 m dybt og at eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer skal bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet må højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk skal have minimum 0,5 m muldlag.
Inden for eksisterende træers drypzoner må der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning, der forringer træernes vækstvilkår.

Stk. 12.
Ubebyggede arealer skal som hovedregel henligge uindhegnede og må ikke forsynes med adgang forbudt skilte eller lignende. Bestemmelsen gælder ikke for eventuel nødvendig hegning i forbindelse med drift af baneanlæg.
Friarealer til eventuelle daginstitutioner må hegnes på en sådan måde, at de kan anvendes af beboerne uden for åbningstiden.
Desuden må eventuelle forhaver på terræn eller i forbindelse med fælles terrasser hegnes med beplantning eller beplantede hegn med en højde på indtil 1 m.

Stk. 13.
Veje, stier, adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes i og opholde sig på, og tilgodeser tilgængelighed for alle.

Stk. 14.
Der udarbejdes en belysningsstrategi, som skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Belysningsstrategien skal beskrive grundbelysning og effektbelysning med henblik på at skabe en samlet arkitektonisk lyssætning af kvarterets rum.
Belysningen må ikke være generende eller blændende for beboere, trafikanter eller togdriften i området, og der skal tages hensyn til nattehimlens mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

Kommentar

Grundbelysningen er den belysning af gader, stier og byrum, som er en forudsætning for, at borgere og brugere kan færdes trygt og sikkert gennem byen. Effektbelysning er belysning, der sætter fokus på en facade, et byrum, et træ, et monument eller skaber en stemning eventuelt i forbindelse med en event. I det konkrete byrum vil belysningen altid opleves som et samspil mellem grundbelysning og effektbelysning.
Grundbelysningen skal give sikkerhed, fremkommelighed, tryghed, orientering og tilgængelighed. Passager og portåbninger skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig.
For at reducere CO_2-udslip skal der bruges belysningsløsninger med det laveste energiforbrug og den laveste miljøbelastning ud fra en vurdering af, hvad der er teknisk muligt og økonomisk forsvarligt, og afvejet med arkitektoniske hensyn.

§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

Stk. 1.
Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vej- og jernbanetrafik, jf. dog § 5, stk.ne 1, 2 og 3.
For forureningsfølsom anvendelse som boliger og daginstitutioner gælder, at trafikstøjbelastningen på facader ikke må overstige 68 dB fra vejtrafik.
Det indendørs støjniveau med åbne vinduer (0,35 m^2) må i sove- og opholdsrum i boliger og institutioner ikke overstige L_{den} 46 dB fra vejtrafik og L_{den} 52 dB fra jernbanetrafik.
De tilsvarende krav for det indendørs støjniveau i kontor- og hotelbyggeri med åbne vinduer er L_{den} 51 dB fra vejtrafik og L_{den} 57 dB for jernbanetrafik.
I kontorer mv. kan luftudskiftning dog sikres på anden vis end ved oplukkelige vinduer.
For udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige L_{den} 58 dB fra vejtrafik og L_{den} 64 dB fra jernbanetrafik.

Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje', hvori der er indført en ny støjindikator L_{den}, der vægter støjen i forhold til dag, aften og nat.
Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten. Desuden henvises der til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner' med tillæg.

Stk. 2.
For område I D gælder særligt, at der ved eventuel senere opførelse af ny boligbebyggelse vil blive stillet krav om at etablere støjskærm mod Folehaven.

Kommentar

Eventuel ny boligbebyggelse kræver udarbejdelse af supplerende lokalplan.

Stk. 3.
Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, jf. dog § 5, stk.erne 1,2, 3 og 4, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007.

Stk. 4.
Når der opføres nye boliger, institutioner, gårdanlæg, legeplads og lignende, der betegnes som følsom arealanvendelse, skal den øverste ½ meter af de nyanlagte ubefæstede arealer bestå af dokumenteret rene materialer (jord, sand, grus eller lignende).
Hvis der anlægges legearealer med bakker og små volde, der vil blive udsat for stort slid, skal de dækkes med 1 meter dokumenteret ren jord.

§ 9. Bæredygtighed og regnvand

Stk. 1.
Området udpeges som lavenergiområde efter laveste energiklasse i gældende bygningsreglement. Forsyningen kan være en kombination af central fjernvarmeforsyning og lokale anlæg til vedvarende energi i overensstemmelse med den gældende kommuneplan.

Kommentar

Energirammen er et udtryk for en bygnings samlede behov for at få tilført energi til opvarmning, ventilation, køling og varmt brugsvand. For bygninger, der ikke anvendes til bolig eller overnatning, indgår også energiforbruget til grundbelysning.
Bestemmelsen indebærer, at bebyggelsen på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse skal opfylde laveste energiramme, der er fastsat i bygningsreglementet. Frem til 2015 kan det tillades at anvende lavenergiklasse 2015 i stedet for laveste energiklasse (lavenergiklasse 2020). Herved gives byggebranchen tid til at omstille byggeprocesser og byggeprogrammer for at kunne leve op til lavenergiklasse 2020. Tilladelse til fravigelse kan ske efter en konkret miljømæssig og økonomisk vurdering.

Stk. 2.
Bebyggelsen må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg
til opsamling af regnvand fra tage og facader til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine.

Kommentar

Erhvervs- og Boligstyrelsen og Miljøstyrelsen har i 2002 udgivet pjecen 'Fra taget til toilettet - om brug af regnvand fra tage i wc-skyl og vaskemaskine'. Heraf fremgår det bl.a., at det ikke er tilladt at bruge regnvand til toiletskyl i fx offentligt tilgængelige toiletter, mens det er tilladt i boliger og i kontorer, hvor der kun er adgang for kontorets ansatte. Ved projekteringen skal det undersøges, hvilke regler, der gælder på dette tidspunkt.
Der bør arbejdes med muligheden for, at regnvand også kan bruges i forbindelse med de rekreative grønne elementer.
Desuden bør regnvand fra andre ikke trafikbelastede overflader opsamles og genbruges eller nedsives bl.a. ved brug af permeable belægninger. Af Københavns Kommunes spildevandsplan 2008 fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt inden for egen matrikel.
Dette krav kan også opfyldes ved fællesanlæg, der omfatter hele eller dele af lokalplanområdet. Hvis en bygherre ikke mener, at det er muligt at opfylde kravet, skal der foreligge dokumentation herfor.
Grundejere, der afleder regnvand lokalt, kan søge nedslag i kloaktilslutningsbidraget.
Også andre bestemmelser i lokalplanen afspejler ønsket om bæredygtighed, herunder muligheden for solcelle- og solfangeranlæg.

§ 10. Særlige fællesanlæg

For område II A gælder, at bebyggelsen ikke må tages i brug, før der efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere anvisning er etableret følgende fællesanlæg: Den brede nord-sydgående sti nord for Torveporten og stien langs banen nord for område II A, jf. § 4, stk. ne 9 og 11. Anlæggene omfatter bl.a. stiforløb, træbeplantning, belysning og trappe.

Kommentar

Som det fremgår af § 4, stk. 11, er den konkrete udformning af stien langs banen i området IIA og en evt. trappe/rampe hertil afhængig af mulighederne for at forlænge stien i en tunnel under broen.
Det kan ikke forventes, at fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og det vil derfor være en forudsætning, at der dispenseres fra bestemmelserne. Som betingelse herfor vil der blive stillet krav om en tidsplan for anlæggenes etablering og om økonomisk sikkerhed for det pågældende byggeris forholdsmæssige andel af de forventede udgifter ved anlæggenes senere etablering.

§ 11. Udstykning

Ved opførelse af rækkehuse eller andet tæt-lavt byggeri i område I A kan der udstykkes parceller med en mindste grundstørrelse på 50 m².

Kommentar

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

§ 12. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.
Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

Kommentarer af generel karakter

a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009.

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.

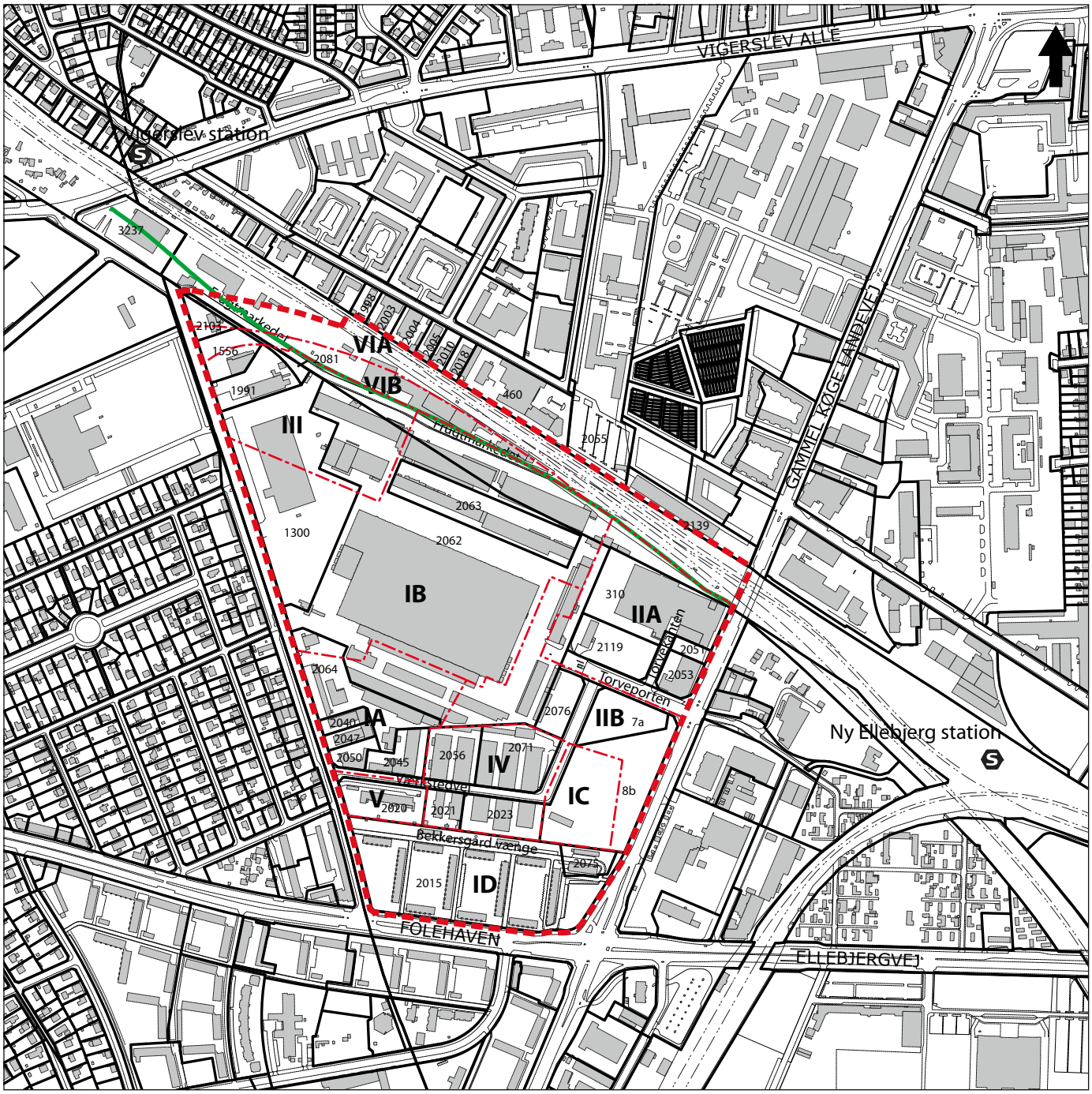
Lokalplan nr. 462 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 15. december 2011 og bekendtgjort den 4. januar 2012.

Teknik- og Miljøforvaltningen, den 4. januar 2012

Bertha Lysgaard
områdechef

/Michaela Brüel
projektleder, arkitekt

Tegning 1.a: Lokalplanområde eksisterende forhold



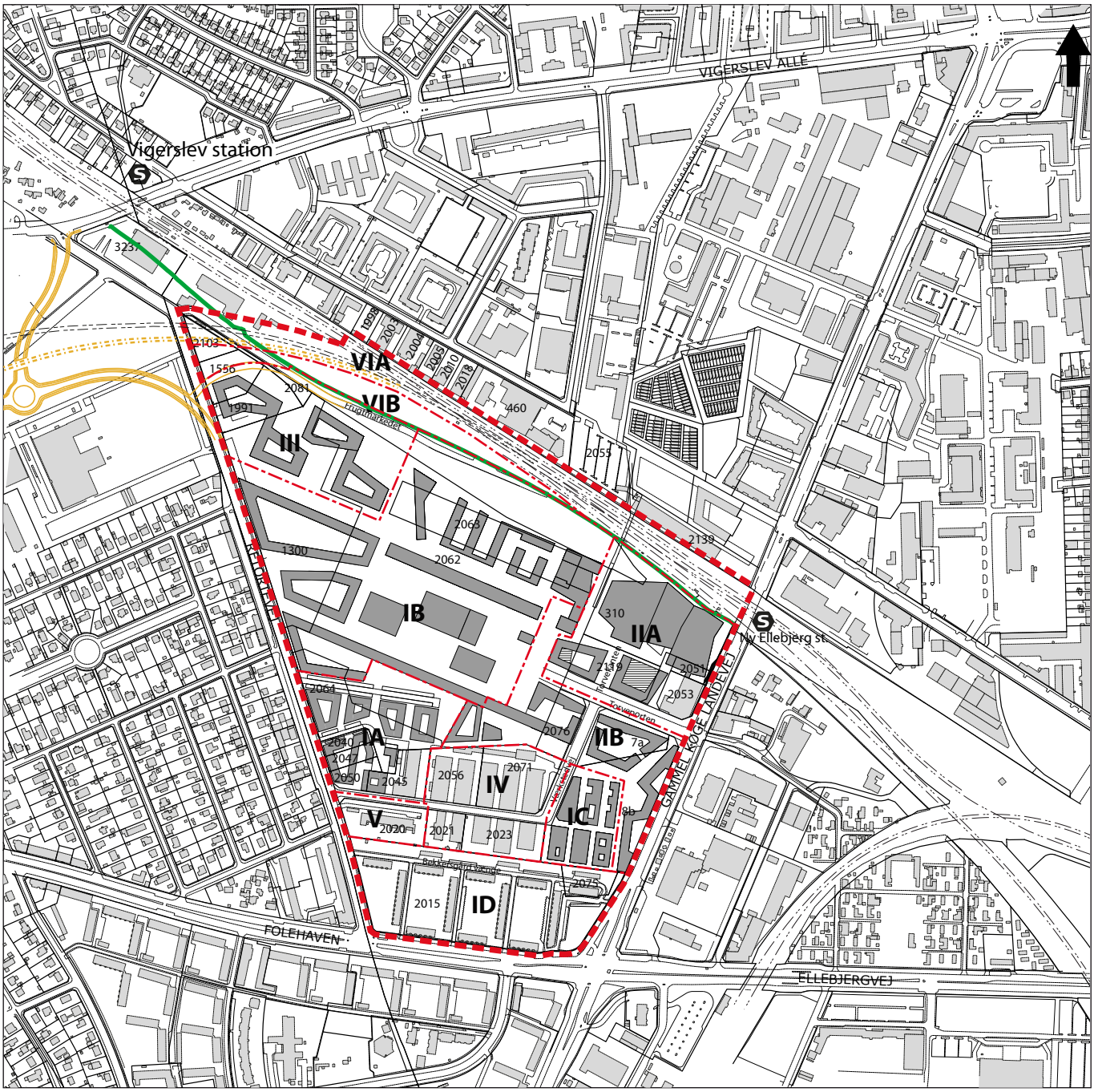
Lokalplanområde

Underområder

Banedanmarks reservationslinje

Skala 1:8000

Tegning 1.b: Lokalplanområde fremtidige forhold



Lokalplanområde

Skala 1:8000 0 100 200 300 m.

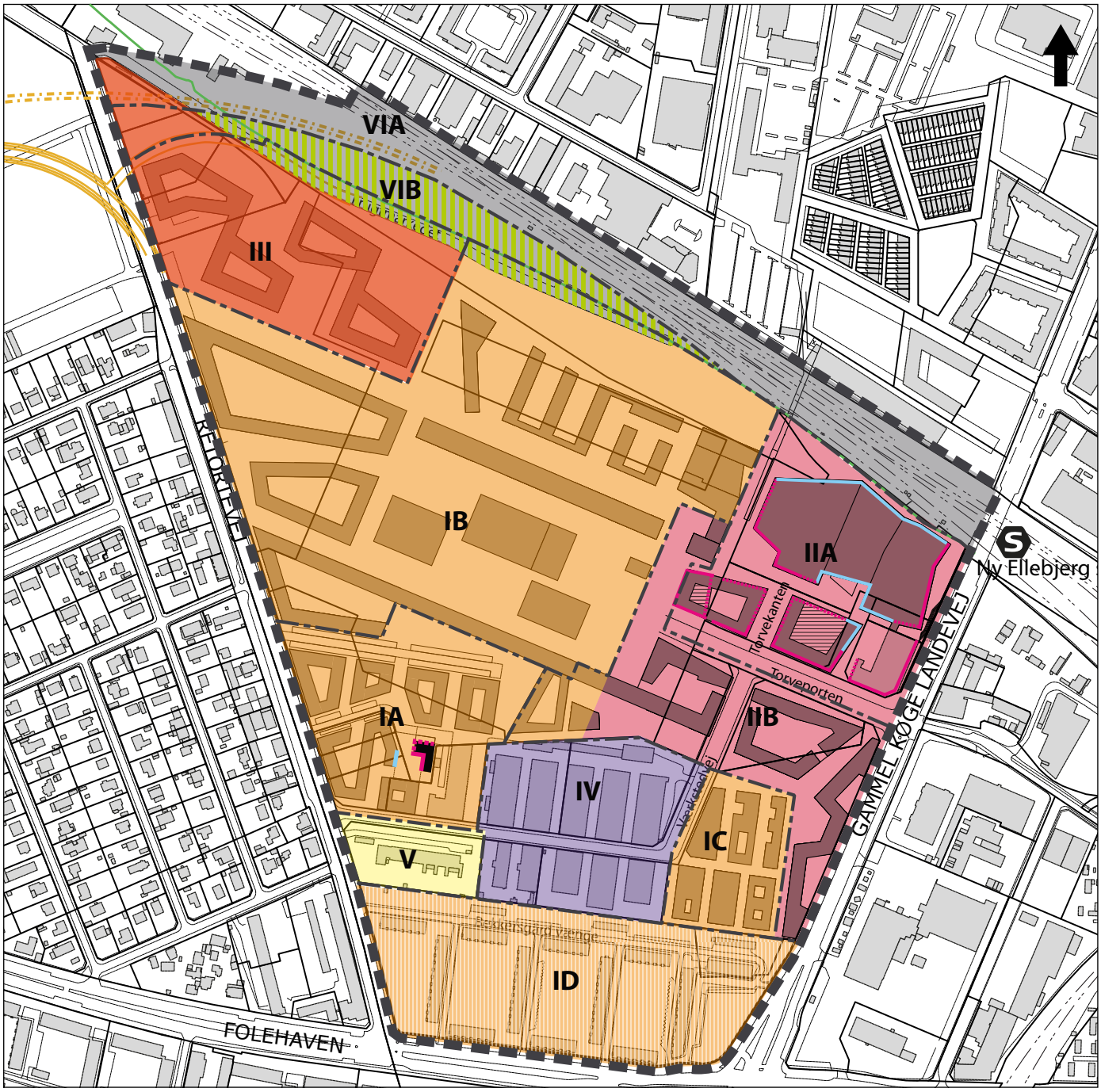
Underområder

Fremtidig føring af København-Ringstedbanen

Foreslået fremtidig vejføring (Retortvej og Frugtmarkedet)

Banedanmarks reservationslinje

Tegning 2: Anvendelse og bebyggelsens omfang

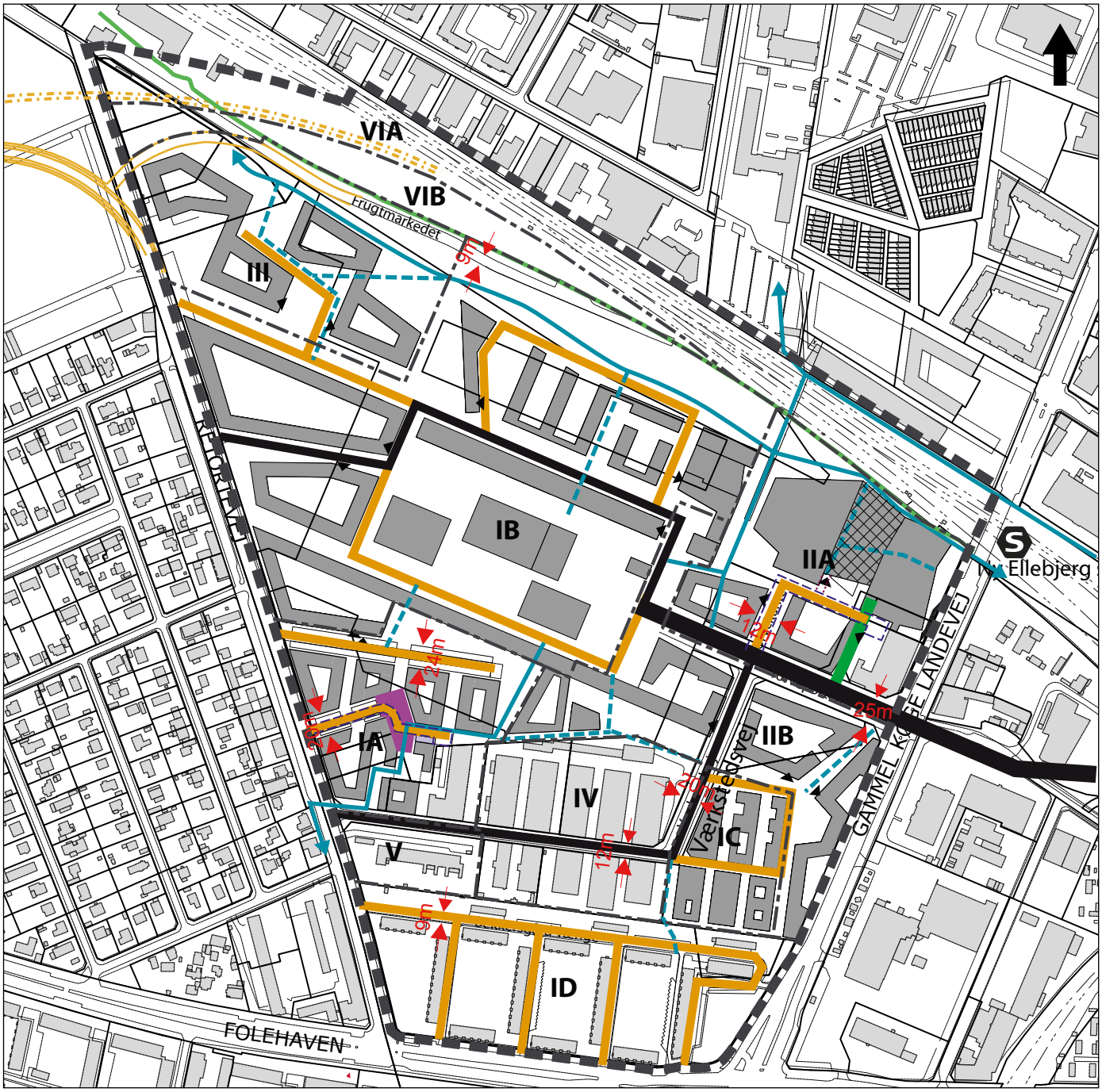


Skala 1:5000 0 100 200 300 m

- Lokalplanområde
- Underområder
- Fremtidig føring af København-Ringstedbanen
- Foreslået fremtidig vejføring (Retortvej og Frugtmarkedet)
- Banedanmarks reservationslinje
- Høj stueetage med friareal på taget
- Fælleshus
- Boliger & serviceerhverv (bebyggelsesprocent 185)
- Boliger (B% 130)
- Boliger (B% 60)
- Serviceerhverv (B% 185)
- Institutioner (B% 60)
- Blandet erhverv (B% 60)
- Jernbane
- Banearealer, der kan bruges til rekreative områder før eller efter anlæg af København-Ringstedbanen,jf. § 3, stk 7, pkt. b. Der skal indgås en aftale mellem Københavns Kommune, DSB Ejendom og Bane Danmark

- Aktiv facade - mindst 75% af facadelængden skal anvendes til udadvendte publikumsorienterede funktioner - herunder
- Aktiv facade - mindst 50% af facadelængden skal anvendes til udadvendte publikumsorienterede funktioner
- Udadvendt facade - mindst 50% af facadelængden skal være gennemsigtig i forskellige grader

Tegning 3: Vej - og stiforhold



Skala 1:5000 0 100 200 300 m

- Lokalplanområde
- Underområder
- Fremtidig føring af København-Ringstedbanen
- Foreslået fremtidig vejføring (Retortvej og Frugtmarkedet)
- Banedanmarks reservationslinje
- Areal, der kan nedlægges som vej / vejudlæg, der kan ophæves
- Nye vejlinjer / eksisterende vejudlægslinjer, der fastholdes indenfor området
- Vejbredder
- Adgang til parkering i konstruktion
- Parkering på taget
- Principiel føring af en mindst 6 m bred offentligt sti.
- Bymidte, strøggade
- Primær vej
- Vej
- Sti

Tegning 3 IA: Vejforhold i område IA

Lokalplanområde

Underområder

Nye vejlinjer / eksisterende vejudlægningslinjer, der fastholdes inden for området

Vejbredder

Parkering på terræn i område IA, jf. § 7, stk. 7

Adgang til parkering i konstruktion

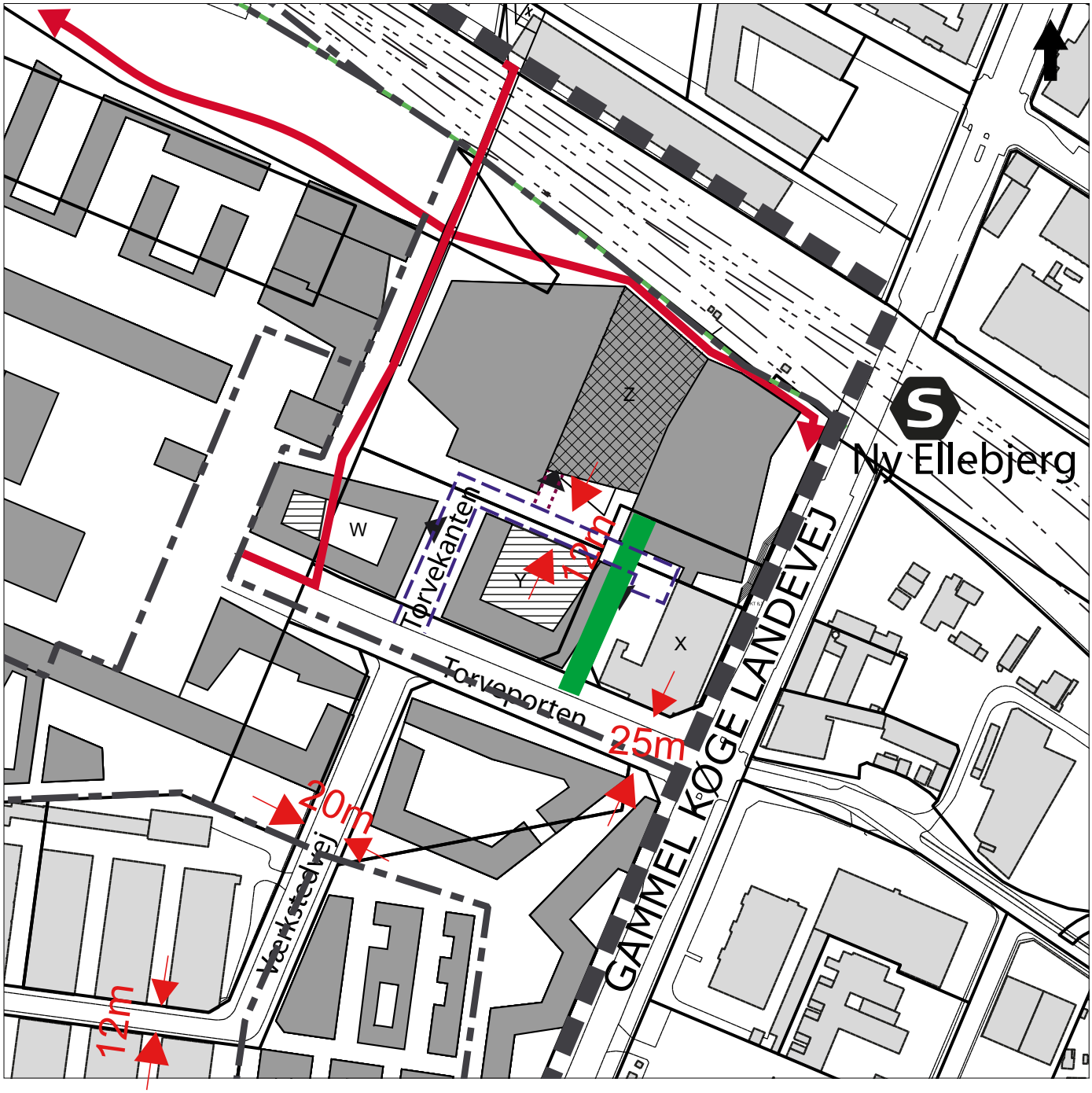
Areal hvori der skal anlægges en sti i 6 m's bredde (opholds- og legeområder)

Opholds- og legeområde udformet som plads

Internt færdselsareal

Principiel føring af en mindst 6 m bred offentlig sti

Tegning 3 IIA: Vejforhold i område IIA



Skala 1:2500

Lokalplanområde

Underområder

Banedanmarks reservationslinje

Areal, der kan nedlægges som vej / vejudlæg, der kan ophæves

Nye vejlinjer / eksisterende vejudlægningslinjer, der fastholdes inden for området

Vejbredder

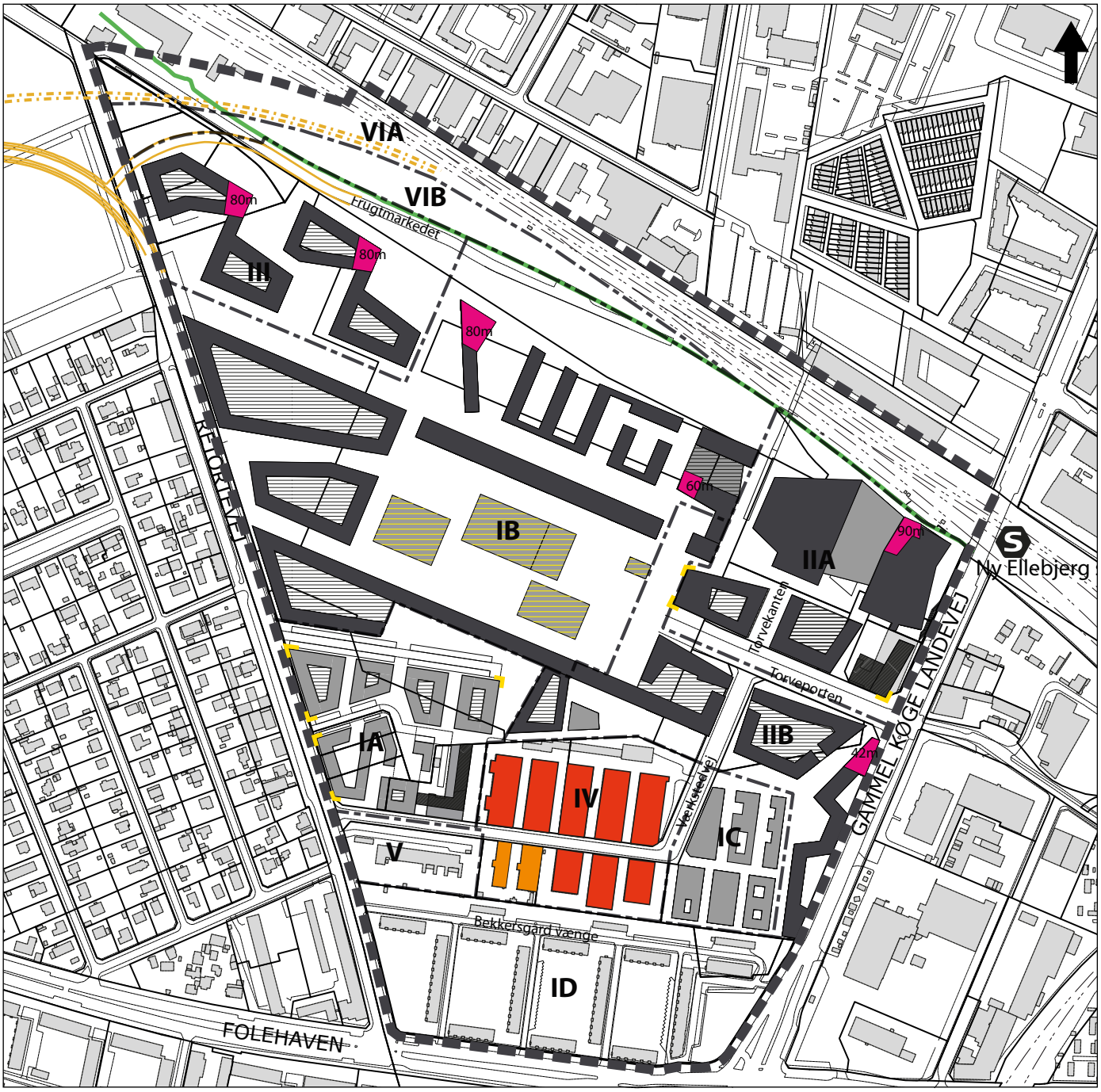
Adgang til parkering i konstruktion

Parkering på taget, jf. § 7, stk. 7

Internt færdselsareal

Principel føring af en mindst 6 m bred offentlig sti

Tegning 4: Bebyggelsesplan



Skala 1:5000 0 100 200 300 m

- Lokalplanområde
- Underområder
- Fremtidig føring af København-Ringstedbanen
- Foreslået fremtidig vejføring (Retortvej og Frugtmarkedet)
- Banedanmarks reservationslinje

- Højhuse
- 1 etage med friarealer på taget
- 2 - 4 etager
- Bebyggelse i 2 - 8 etager
- Pavilloner med et særligt arkitektonisk udtryk
- Bevaringværdige bygninger der indgår i kulturmiljøet Håndværkerbyen
- Øvrige bygninger med bevaringsværdi
- Særligt markerede hjørner

Tegning 4 IA: Bebyggelsesplan for område IA

Lokalplanområde

Underområder

Skala 1:2000

0 100 m

2 Bebyggelse i maks 2 etager

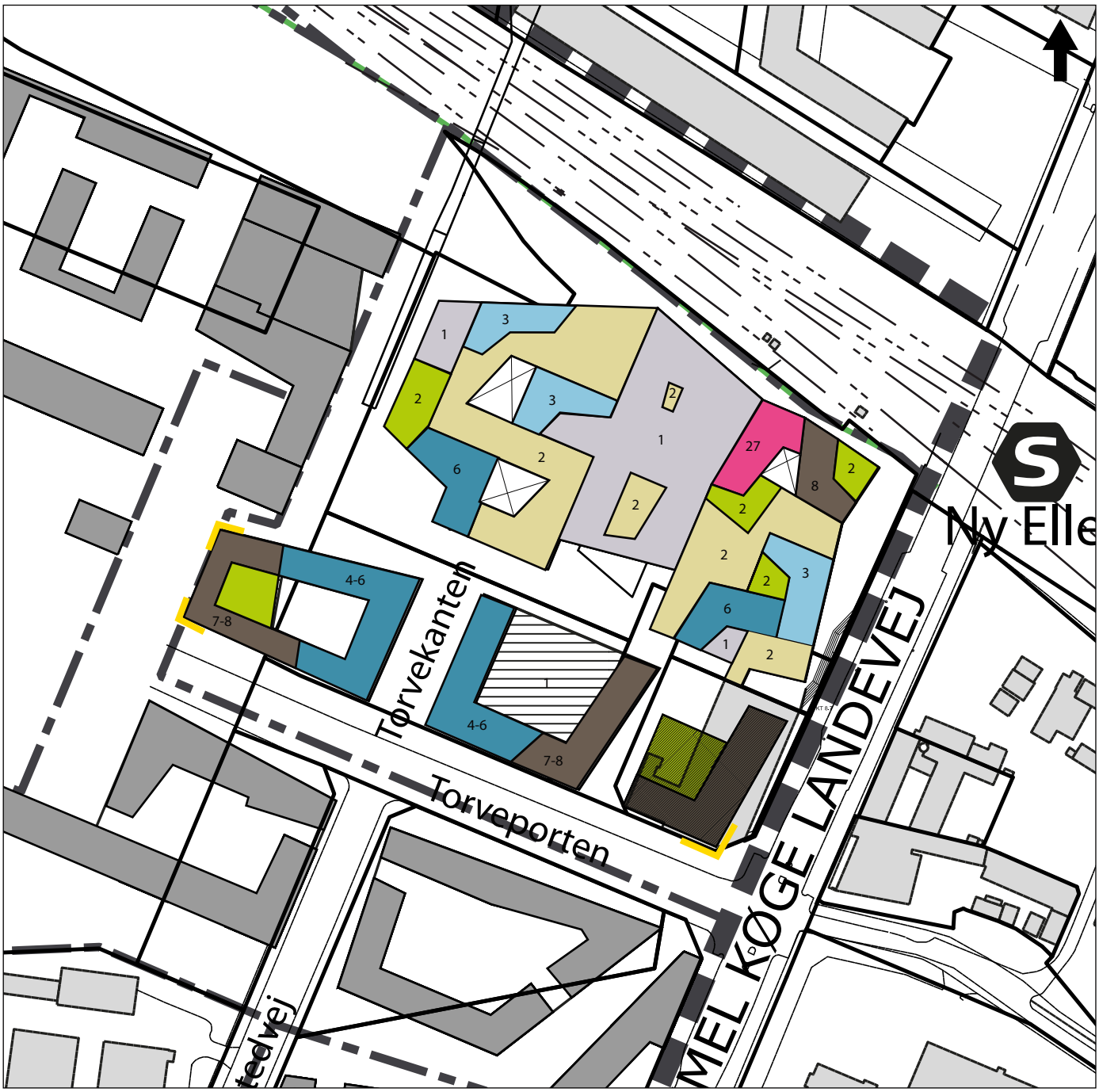
3 Bebyggelse i maks 3 etager

4 Bebyggelse i maks 4 etager

Fælleshus, jf. § 3, stk. 1

Særligt markerede hjørner

Tegning 4 IIA: Bebyggelsesplan for område IIA



Skala 1:2000 0 100 m

Lokalplanområde

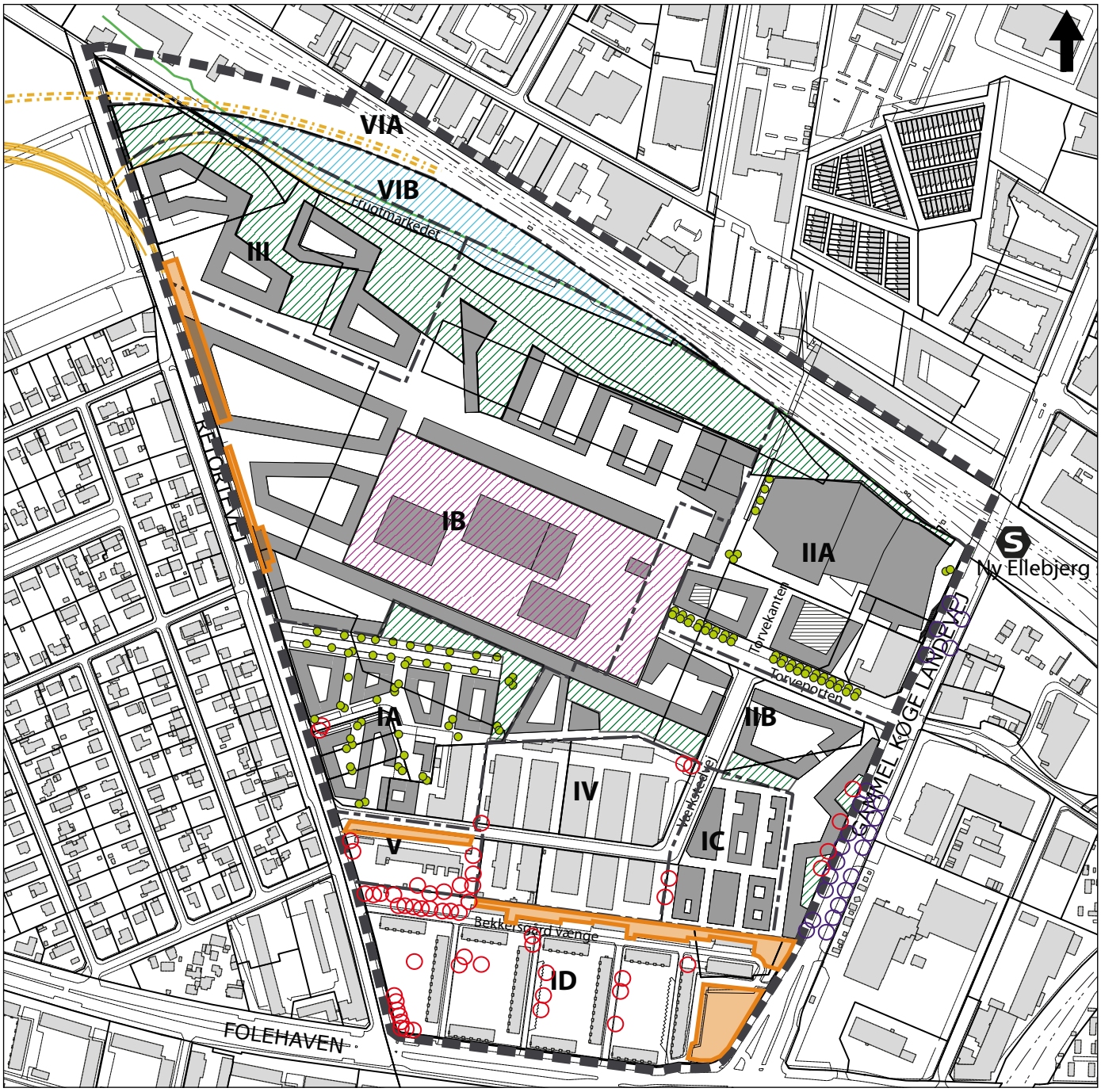
Underområder

Banedanmarks reservationslinje

1	Bebyggelse i maks. 2 etager
2	Bebyggelse i maks. 2 etager
1/2	Bebyggelse i 1 - 2 etager med friarealer på taget
3	Bebyggelse i maks. 3 etager
4/5/6	Bebyggelse i maks. 6 etager
7/8	Bebyggelse i maks. 8 etager
27	Hotel i 27 etager

Særligt markerede hjørner

Tegning 5: Principel beplantningsplan



Lokalplanområde

Underområder

Fremtidige føring af København-Ringstedbanen

Foreslået fremtidige vejføring (Retortvej og Frugtmarkedet)

Banedanmarks

Skala 1:5000 0 100 200 300 m

Grønt areal

Banearealer, der efter særlig aftale med banemyndighedernekan indrettes som grønne friarealer

Bymæssig pladsdannelse

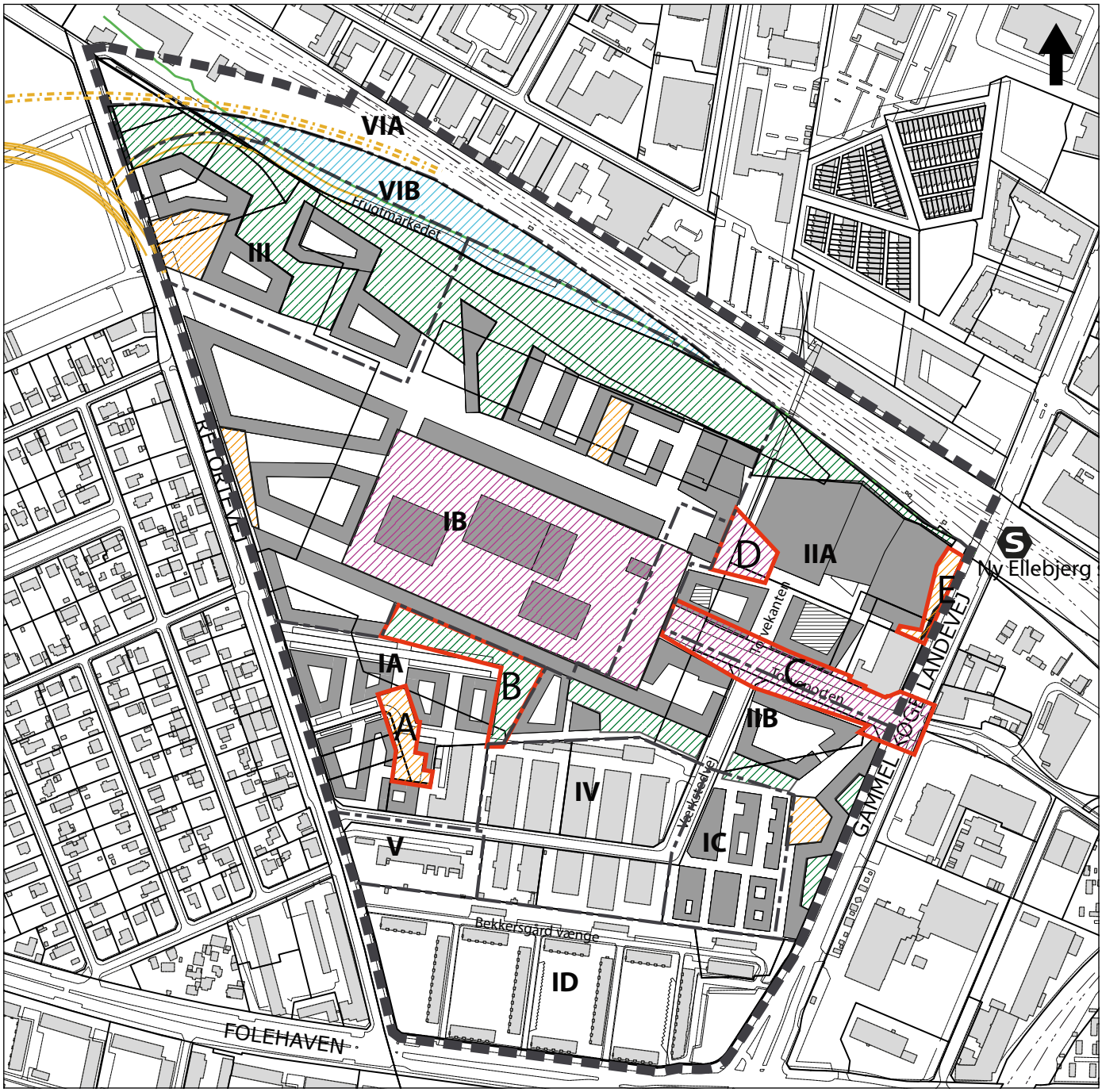
Bevaringsværdig beplantning

Bevaringsværdige træer der må ikke fældes uden særlig tilladelse

Bevaringsværdige træer uden for lokalplanområdet

Principiel placering af nye storkronede træer

Tegning 6: Byrum og friarealer



Skala 1:5000 0 100 200 300 m

- Lokalplanområde
- Underområder
- Fremtidig føring af København-Ringstedbanen
- Foreslået fremtidig vejføring (Retortvej og Frugtmarkedet)
- Banedanmarks reservationslinje

- Byrum beskrevet i § 7. stk. 5
- Regionalt byrum
- Lokalt byrum
- Grønt areal
- Banearealer, der efter særlig aftale med banemyndighederne kan indrettes som grønne friarealer

Tegning 6 IA: Byrum A og B

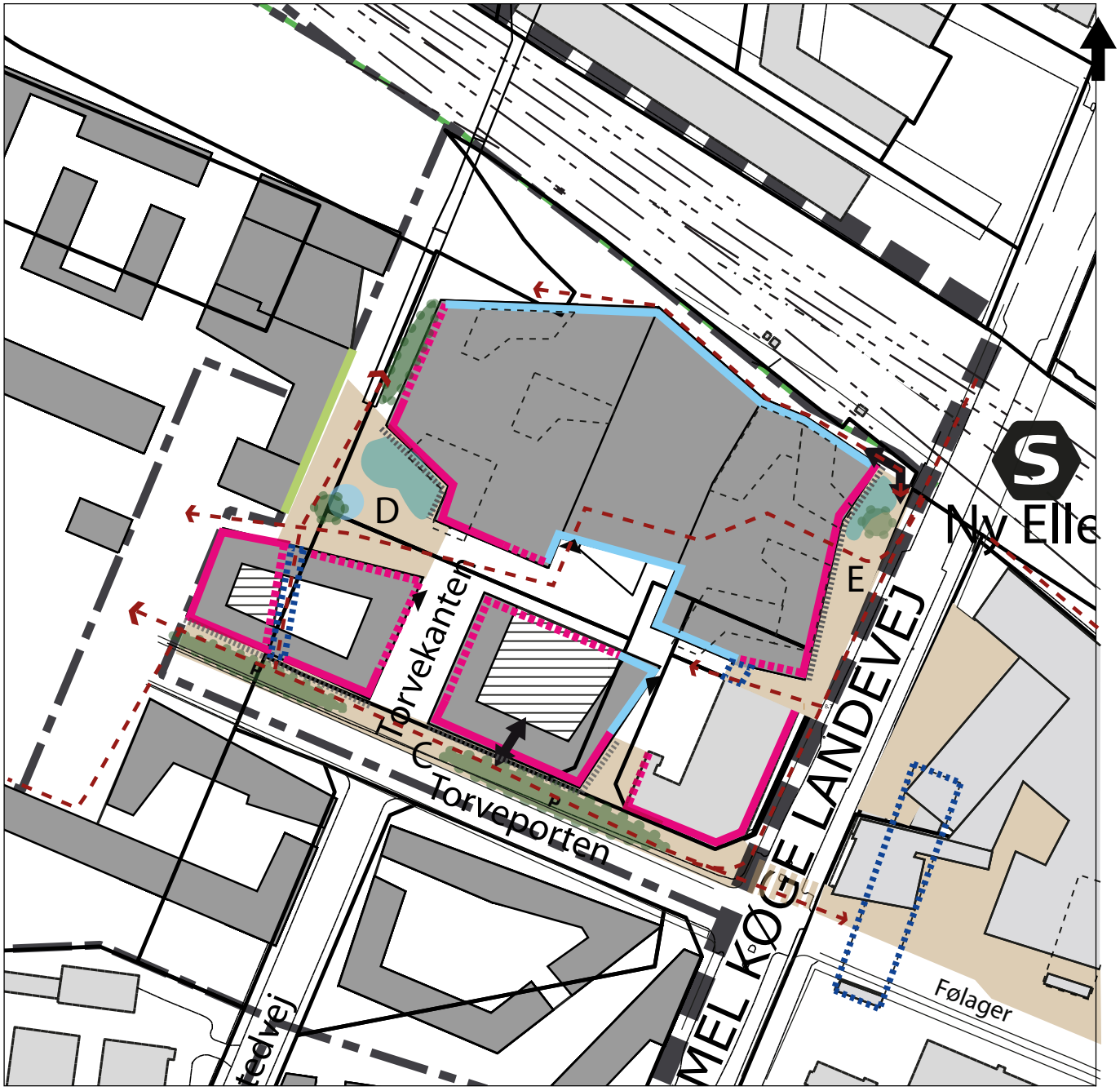
Skala 1:2000 0 100 m

Lokalplanområde
Underområder

Byrum / vigtig byrumsovergang
Zone for træbeplantning
Facadebeplantning
Zone velegnet til ophold
Zone for leg og aktivitet
Shared space - f .eks forsinkelsesbassin / streetbasket bane
Primære bevægelseslinjer
Aktiv facade / 75 pct af facadelængde
Aktiv facade / 50 pct af facadelængde
Udadvendt facade / 50 pct af facadelængde
Fælleshus

Temporær kantzone
Kantzone i 1,5 - 3 m bredde
Kantzone i maks. 60 cm bredde

Tegning 6 IIA: Byrum C, D og E



Skala 1:2000 0 100 m

- Lokalplanområde
- Underområder
- Banedanmarks reservationslinje
- Byrum / vigtig byrumsovergang
- Zone for træbeplantning
- Facadebeplantning
- Zone velegnet til ophold
- Principel placering af vandelement
- Primære bevægelseslinjer
- Aktiv facade / 75 pct af facadelængde
- Aktiv facade / 50 pct af facadelængde
- Udadvendt facade / 50 pct af facadelængde
- Temporær kantzone
- Port
- P Korttidsparkering under træerne (maks. 4 pladser)
- Trappeanlæg, der skal udformes som en del af byrummet

Redegørelse for tillæg nr. 2 til lokalplanen

Luftfoto af lokalplanområdet med afgrænsning af lokalplan nr. 462 vist med fuld optrukket linje og tillæg nr. 2 med stiplet linje.

Lokalplantillæggets baggrund og formål

På baggrund af Grønttorvets ønske om at flytte engrosmarkedet til Taastrup vedtog Borgerrepræsentationen i 2011 lokalplan nr. 462 for Grønttorvsområdet, inklusive den kommunale ejendom syd for Torveporten, der er anlagt med boldbaner og et klubhus for Valby Boldklub. Den 8. oktober 2015 vedtog Borgerrepræsentationen tillæg nr. 1 til lokalplanen, som omfatter hovedparten af området og danner rammer for omdannelse af engros-området og de centrale haller til et integreret byområde.

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

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

Området bruges i dag som boldbaner og klubhus for Valby Boldklub. Der er i lokalplan nr. 515 for Valby Idrætspark vist mulighed for relokalisering af Valby Boldklubs klubhus i idrætsparken og relokalisering er finansieret i budgetaftalen for 2016.

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

Området vil fremover kunne tilbyde:

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

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

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

Fakta

Grundareal (inkl. intern vej)	24.000 m²
Fodaftryk	11.600 m²
Samlet bruttoetageareal (eks. kælder)	36.100 m²
Bebyggelsesprocent	150

Lokalplantillæggets område og kvarteret

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

Området for lokalplantillægget er på ca. 24.000 m². Lokalplantillæggets område afgrænses mod øst af Gammel Køge Landevej. På den anden side af vejen ligger Ny Ellebjerg-området og Poppelstykket, der, ligesom Grønttorvsområdet, er under omdannelse fra industri til blandet bykvarter.

Nord for lokalplantillæggets område ligger Torveporten, som sammen med Følager danner et centralt element i byudviklingen i Valby Syd, og skal ombygges til butiksstrøg, der forbinder Grønttorvsområdet og Ny Ellebjerg-området på tværs af Gammel Køge Landevej. Lokalplantillæggets område afgrænses mod syd af bebyggelsen Elleparken, der, udover et butiksstrøg, hovedsageligt indeholder almene boliger. Mod vest afgrænses lokalplantillæggets område af Værkstedsvej og Håndværkerbyen, en karakteristisk bebyggelse fra 50'erne og 60'erne. Den lille industrienklave har arkitektoniske kvaliteter og huser i dag mindre virksomheder som et af de 13 områder, der i Kommuneplan 2015 er udpeget til kreative erhverv.

Byggeønsker

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

Planen for det øvrige område er udarbejdet med udgangspunkt i forslaget til den almene bebyggelse samt

Kort, der viser det sydlige Valby og de aktuelle udviklingsområder.

bebyggelsesstrukturen som er angivet i lokalplan nr. 462. På hjørnet af Torveporten og Værkstedsvej placeres en etagebebyggelse og langs Gammel Køge Landevej en randbebyggelse som beskytter resten af området mod trafikstøj. Der etableres herudover en fælles vej, som betjener hele lokalplantillæggets område.

Den oprindelige plan er justeret for at give mere plads til friarealer, for at skabe en mere rationel bebyggelse, samt for at skabe en skalamæssig overgang til den tæt-lave almene bebyggelse.

Byrum og forbindelser i Valby Syd

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

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

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

Lokalplantillæggets indhold

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

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

Håndværkerbyen

Bekkersgård Vænges butikscenter

Krydset ved Torveporten og Gammel Køge Landevej

Boldbanen syd for Torveporten

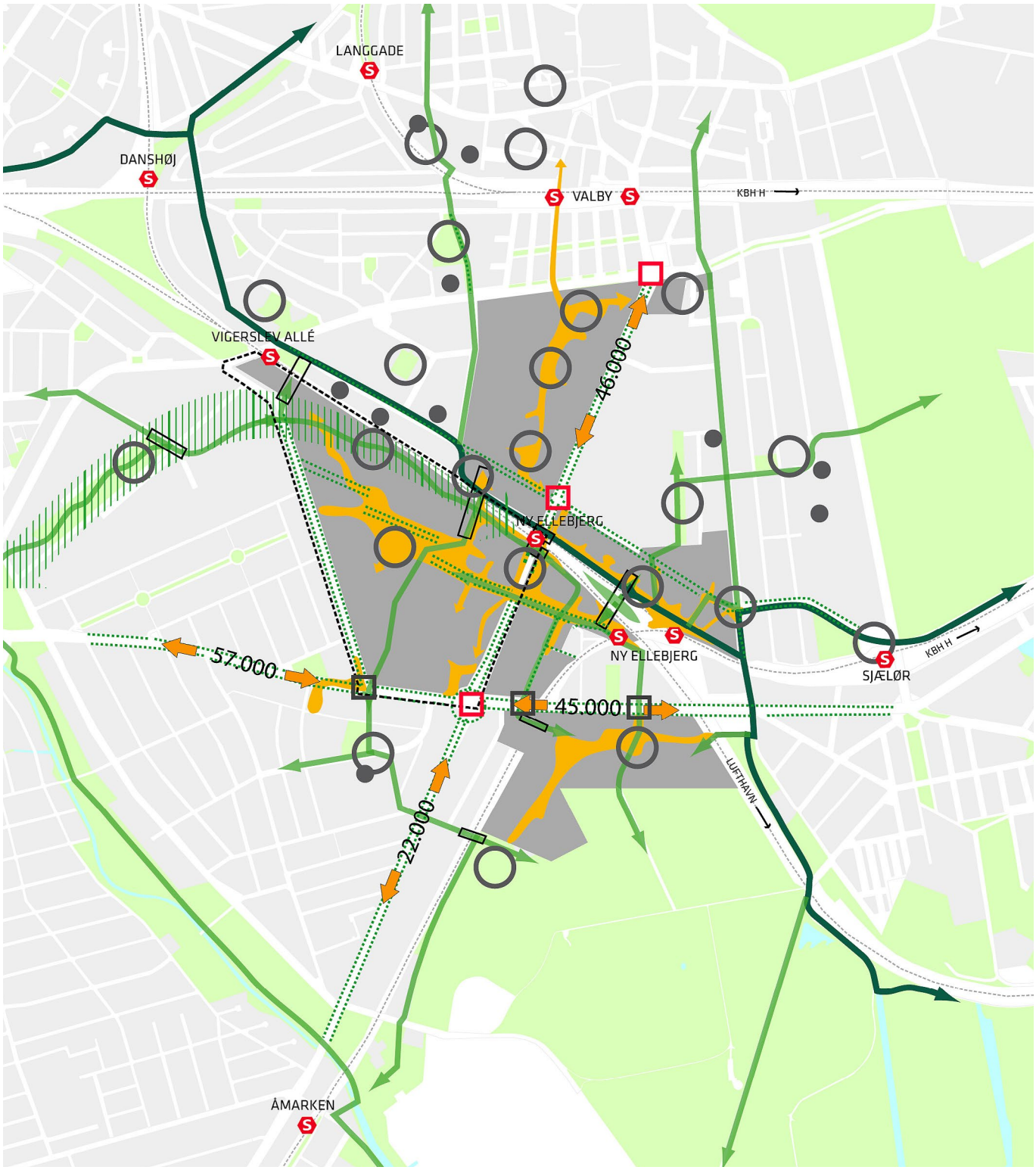


Illustration fra Byrum og forbindelser i Valby Syd.
Illustrationen viser et muligt scenarie for udviklingen af byudviklingsområderne i bydelen med fokus på stærke byrumsmæssige forbindelser.

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

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

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

Anvendelse

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

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

Illustrationsplan af lokalplantillæggets område

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

Visualisering af tæt-lav bebyggelsen. Illustration: Domus Arkitekter.

Parkering foregår dels på terræn dels i konstruktion. Parkeringen ved den tæt lave bebyggelse anlægges på terræn. Ved etageboligerne samt erhvervsbebyggelsen langs Gammel Køge Landevej etableres parkeringen i konstruktion. Parkeringsnormen er i størrelsesordenen og højst 1 p-plads pr. 150 m² etageareal, bortset for detailhandel, hvor den er 1 pr. 100 m² etageareal. Cykelparkering fastsættes til 4 pladser pr. 100 m² boligetageareal og 4 pladser pr. 100 m² erhvervsetageareal. For butikker fastsættes cykelparkering til 4 pladser pr. 100 m² etageareal.

Bebyggelse, byrum og byliv

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

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

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

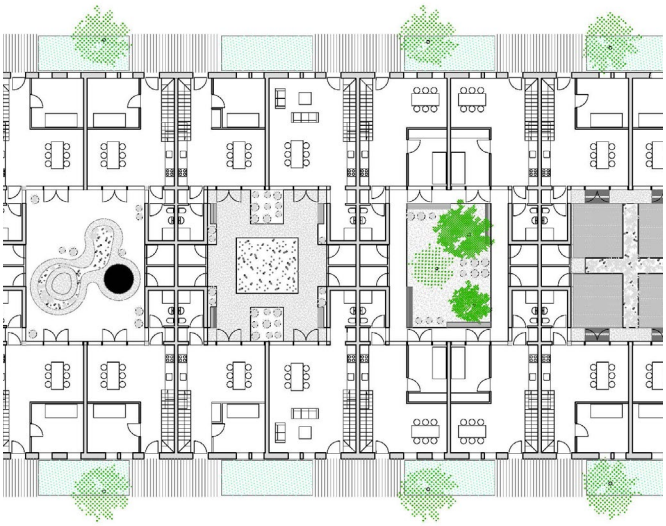
Bæredygtighedsvurdering

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

Kommuneplan 2015

Den ønskede disponering af området er i overensstemmelse med rammerne i Kommuneplan 2015.

Nærværende plan, tillæg 2 til lokalplan 462 for Grønttorvsområdet, justerer og præciserer den gældende rammelokalplan for Grønttorvsområdet til en byggeretsgivende plan. Ifølge rækkefølgeplanen i Kommuneplan 2015 kan området udvikles i planperioden 2015-2020.



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

Trafik

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

Gammel Køge Landevejs status som fordelingsgade vil ikke blive ændret. I 2007 var den gennemsnitlige hverdagsdøgntrafik ud for lokalplanområdet ca. 25.000 køretøjer. I et byudviklingsperspektiv på 10-15 år forventes trafikken at stige til ca. 42.000. Denne stigning er både forårsaget af byudviklingen i Valby og den generelle trafikudvikling. Dette forudsætter en 4-sporet vej på hele strækningen. Der er tilstrækkelig bredde til 4 spor, fortove, cykelstier og på visse strækninger også træbeplantning.

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

Opstalt. Tæt-lav bebyggelsen. Illustration: Domus Arkitekter.

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

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

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

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

Miljøforhold

VVM

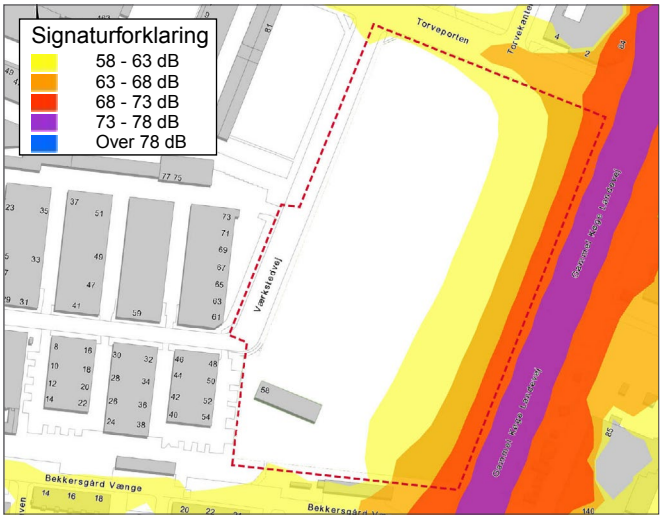
Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-bekendtgørelsen (bek. nr. 1832 af 16. december 2015).

MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Forvaltningen udarbejdede en miljøvurdering til lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet. Da plantillægget kun indeholder mindre ændringer i forhold til lokalplanen, vurderes yderligere indvirkning på miljøet at være minimal. Der foretages derfor ikke en miljøvurdering. Afgørelsen herom er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Regnvand

I forbindelse med byudviklingen af Grønttorvsområdet skal udviklingsområderne, herunder tillægsområdet separatkloakeres i henhold til Tillæg 3 til Spildevandsplan 2008. Fremtidigt forventes det, at der bliver etableret en fælles

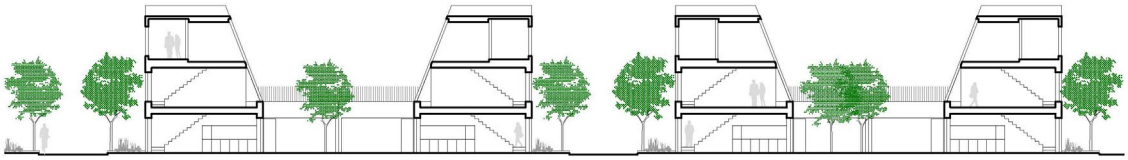


Trafikstøj målt i 1,5 m højde i lokalplantillæggets område

kloakledning, som Torveporten Syd vil kunne koble sig på. I størst muligt omfang skal regnvand forsinkes på grunden.

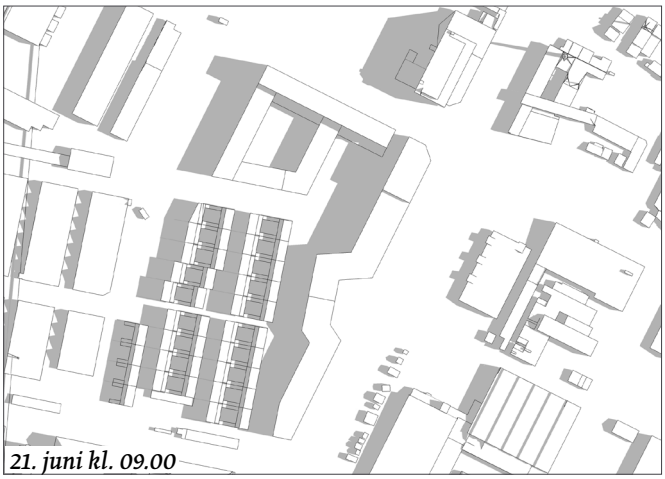
Trafikstøj

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



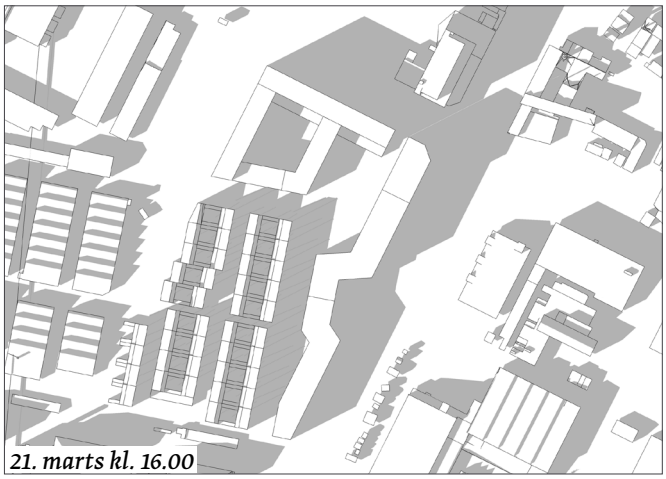
Tværsnit. Tæt-lav bebyggelsen. Illustration: Domus Arkitekter.

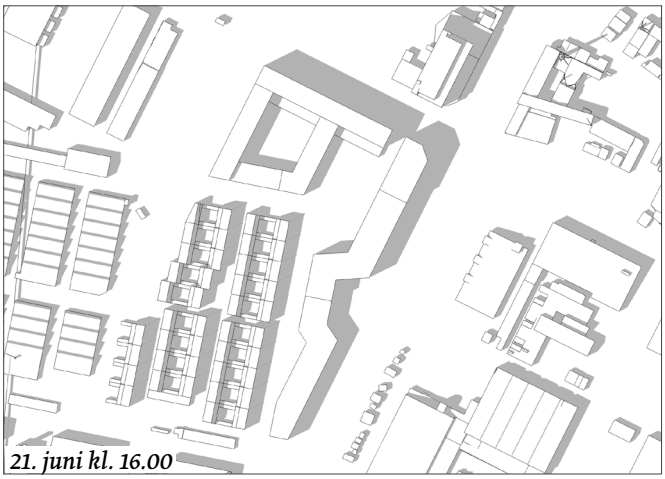
21. marts kl. 09.00


21. juni kl. 09.00

21. marts kl. 12.00

21. juni kl. 12.00


21. marts kl. 16.00


21. juni kl. 16.00

Skyggediagrammer

Bebyggelsen på Torveporten Syd er placeret, så der skabes solrige byrum og gode dagslysforhold i bebyggelsen.
Det centralt placerede friareal og gårdrummet i etagebebyggelsen, samt de mindre pladser i gårdhavehusbebyggelsen har gode solforhold året rundt.
Som det fremgår af skyggediagrammerne, vil dele af pladserne ligge i skygge i de tidligste morgentimer og sidst på dagen.
Den sydlige del af etagebebyggelsen er sænket mod syd, så der er flere soltimer i gården.

21. juni kl. 19.00

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Fingerplan 2013

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

Regional Udviklingsplan 2012

Region Hovedstaden vedtog i september 2012 en regional udviklingsplan. Den er en vision for hovedstadsregionens udvikling i de kommende år inden for trafik, uddannelse, klima og erhverv. Tillægget til lokalplan er i overensstemmelse med Den Regionale Udviklingsplan 2012.

Overordnede strategier

Lokalplanen set i forhold til mål og værdier i planlægningen

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

Byen for alle / Metropol for mennesker

Områdets nye byrum indgår i et varieret udbud af offentlige byrum, hvor der er plads til såvel støjende som mere stille aktiviteter. I udformningen af byrummene og i anvendelsen af specielt stueetagerne lægges vægt på at fremme tryghed og tilgodese de forskellige behov, som beboere, brugere og øvrige besøgende har.

Arkitekturby København

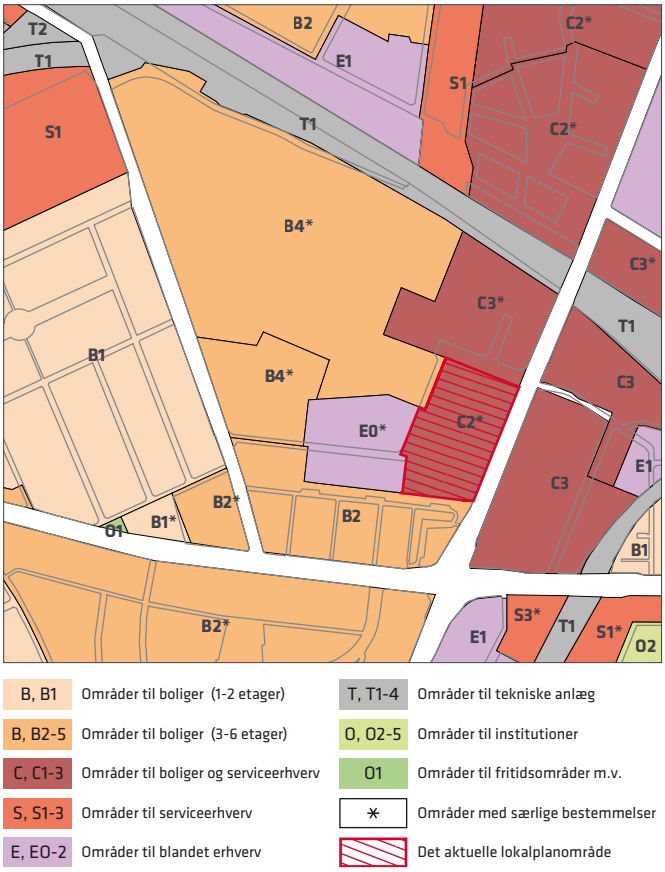
Københavns Kommunes arkitekturpolitik sigter mod at fremme byens egenart, byrum og urbane landskaber, bæredygtigt byggeri samt arkitektonisk kvalitet. Der er arbejdet med bebyggelsens arkitektoniske kvalitet og egenart herunder skala, proportionering og sammenhæng mellem bebyggelsen (det lodrette niveau)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

Kommuneplan 2015

I Kommuneplan 2015 er lokalplanområdet udlagt til boliger og serviceerhverv i en C2*-ramme. Gældende for rammen er en samlet bebyggelsesprocent på 150 og en boligandel på mellem 40 og 75 %. Bebyggelsesprocent, parkering, friarealer og fordeling af boligstørrelser kan regnes for området under ét. Bebyggelsen kan efter bestemmelser i lokalplan opføres i op til 8 etager, dog én bebyggelse i op til 11 etager syd for Torveporten.

Parkering

I C2*-området skal parkeringsdækningen være 1 plads pr. 150 m² etageareal, dog 1 plads pr. 100 m² etageareal i forbindelse med byggeri til butiksformål. Parkeringsnormerne følger kommuneplanens normer for parkering i byudviklingsområder.



Rammer i Kommuneplan 2015

Detailhandel i Kommuneplan 2015
Området omkring Gammel Køge Landevej, Torveporten og Følager er i Kommuneplan 2015 udlagt som bymidte i henhold til bestemmelserne om detailhandel. Lokalplanområdet er delvist placeret i Bymidte Gammel Køge Landevej. Det skal bemærkes, at detailhandelsrammen også omfatter et område nord for Torveporten.

Bymidte Gammel Køge Landevej kan have et maksimalt areal på 19.000 m² dagligvare- og udvalgsvarebutikker. I området vest for Gammel Køge Landevej kan der maksimalt udvides med 10.000 m² dagligvare- og udvalgsvarebutikker. Arealet for de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.500 m² og 2.000 m². Der kan desuden tillades op til tre udvalgsvarebutikker med et maksimalt bruttoetageareal på 5.000 m². I bymidterne skal stueetagen i bebyggelse langs primære butiksstrøg i videst muligt omfang anvendes til butikker og andre publikumsorienterede funktioner.

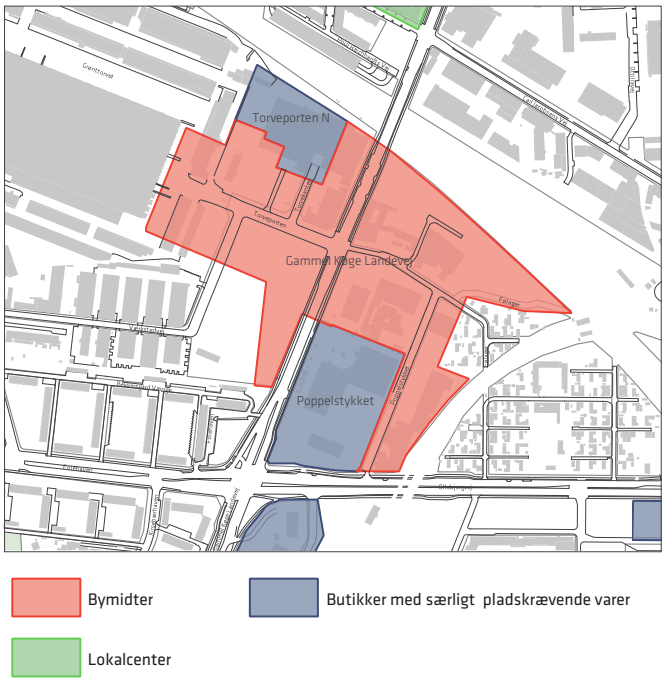
Rækkefølgeplan i Kommuneplan 2015
Området er i Kommuneplan 2015 udpeget som et byomdannelsesområde i henhold til planlovens § 11. Lokalplanområdet kan i henhold til Kommuneplanens rækkefølgeplan udvikles i 1. del af planperioden 2015 – 2020.

Boligpolitik
København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod 2027 ifølge de seneste prognoser. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende. Grønne områder skal tænkes ind allerede i planlægningen. København skal vedblive at være en tryg by, hvor man kan færdes overalt, i alle områder og på alle tidspunkter af døgnet i byrum med høj kvalitet, og hvor der er plads til aktiv udfoldelse.

Trafikstøj
I henhold til Kommuneplan 2015 må der som udgangspunkt ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse (boliger, institutioner, rekreative formål m.v.) i områder, der er eller kan forventes belastet med et udendørs støjniveau på over L_{den} 58 dB fra vejtrafik og L_{den} 64 dB fra jernbanetrafik.

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

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



Bymidten Gl. Køge Landevej, Detailhandel i Kommuneplan 2015

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

For udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige L_{den} 58 dB fra vejtrafik og L_{den} 64 dB fra jernbanetrafik.

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

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

Bydelsplanen blev godkendt af Borgerrepræsentationen den 23. maj 2014 og kan hentes på: http://www.kk.dk/artikel/bydelsplaner.

Lokalplaner i kvarteret

Gældende lokalplaner

Ny Ellebjerg-området øst for Gammel Køge Landevej er omfattet af lokalplan nr. 448-2, der blev vedtaget i 2010. Lokalplanen fastlægger anvendelsen til boliger og serviceerhverv med maksimal bebyggelsesprocent på 185 og med fastlæggelse af en række bygninger som bevaringsværdige.

Området ved Poppelstykket syd for Følager er omfattet af lokalplan nr. 518, der blev bekendtgjort den 20. april 2015. Området er domineret af butikker med særlig pladskrævende varer, herunder Silvan. Lokalplanen fastlægger anvendelsen til helårsboliger og serviceerhverv med maksimal bebyggelsesprocent på 185.

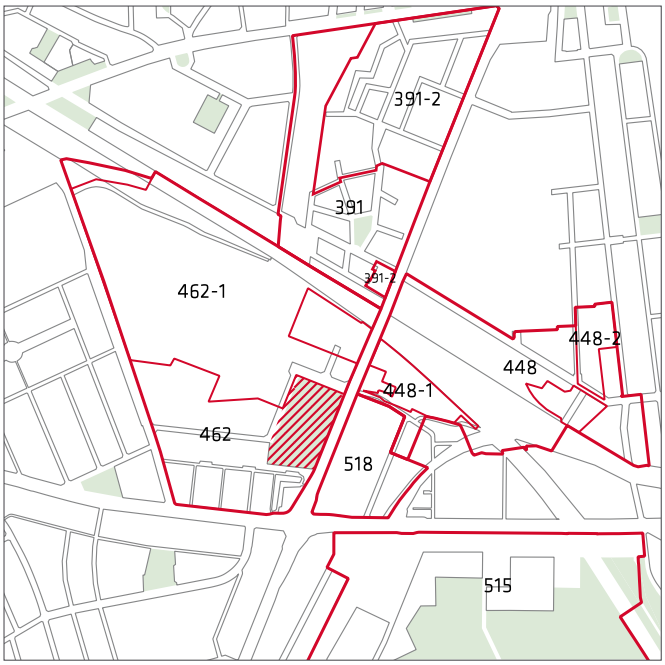
For Valby Idrætspark har der været arbejdet med forslag til en helhedsplan og efterfølgende lokalplan i forlængelse af en arkitektkonkurrence og forslag til at skabe et nyt bykvarter med idræt, boliger og erhverv. Lokalplanen nr. 515 for Valby Idrætspark blev bekendtgjort den 16. marts 2015.

Tillæg nr. 1 til til lokalplan nr. 462 'Grønttorvsområdet' blev bekendtgjort den 15. oktober 2015. Planen skal muliggøre udvikling af Grønttorvsområdet til en grøn boligby. Visionen for området fokuserer på to bærende indsatser. Dels at skabe en levende grøn bydel med en stor, grøn park i centrum, varierede boligtyper, blandede boligformer og attraktive bylivsfunktioner særligt målrettet børnefamilier og studerende. Dels at skabe en unik destination fra starten med afsæt i midlertidig anvendelse af området med fokus på den store Grønttorvshal.
Tillæg 1 til lokalplanen bygger videre på Grønttorvets historiske lag og indtænker områdets fysiske potentialer – fra bykvaliteterne i Valby mod nord til de rekreative udfoldelsesmuligheder i Valby Idrætspark, Valbyparken og den kommende Valby Strand mod syd. Projektet skal indeholde gode forbindelser, både internt i området og eksternt, så området kobles til den omkringliggende by for gående og cyklister. Dette vil være med til at sikre sammenhængskraft i Valby Syd.

Aktuel udvikling i de omgivende områder

For F.L. Smidth-området, som er omfattet af lokalplan nr. 391, er omdannelse fra industri til boliger og serviceerhverv godt i gang i den sydlige del af området, hvor opførelse af over 500 boliger, heraf ca. 120 rækkehuse, er afsluttet. På den nordlige del af området er en række bevaringsværdige industribygninger ombygget til nye formål.

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



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

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

Miljø i byggeri og anlæg 2016

Københavns Kommune ønsker at gå foran ved at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommunes egne og støttede investeringer på bygge- og anlægsområdet. Miljøkravene er et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet, herunder KBH 2025 Klimaplanen, Ressource- og Affaldsplan 2018 og Klimatilpasningsplanen.

Borgerrepræsentationen har besluttet krav i 'Miljø i byggeri og anlæg 2016'. Kravene ligger indenfor temaerne el, vand og varme, materialer, indeklima, regnvand og bynatur, ressourcer og affald samt byggeplads.

Kravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres også til at hente ideer fra de i alt 32 krav.

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

Regnvand

Ifølge Københavns Kommunes Spildevandsplan skal regnvand håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand,

LAR) for at imødegå klimaændringer og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige indenfor nærområdet som modsætning til transport ud af området. Der kan være tale om håndtering indenfor enkeltmatrikler, eller om at flere matrikler går sammen om lokale løsninger, herunder udledning til havnen.

Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til eksisterende vandområde.

Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl og tøjvask kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang. Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på www.kk.dk/lar.

Er det ikke muligt at håndtere regnvandet lokalt, skal bygherre dokumentere dette, hvilket skal vurderes og godkendes af Københavns Kommune.

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

Fjernvarme

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

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

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

I områder, hvor der ikke allerede er etableret fjernvarme, skal dette godkendes af Københavns Kommune efter reglerne i Projektbekendtgørelsen.

Der vil kun blive godkendt fjernvarmeprojekter, hvis det er den samfundsøkonomisk mest fordelagtige varmeløsning.

I det aktuelle planområde er der etableret fjernvarme.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald.
Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til papir, pap, plast, metal, elektronik, batterier, samt evt. glas og farligt affald. Desuden skal der afsættes plads til dagrenovation.

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

Affaldet kan placeres i affaldsrum i gården eller i fælles miljøstationer. Affaldsrummet skal placeres bolignært for alle, og affaldet skal placeres, så det let kan afhentes. Det anbefales, at der afsættes 0,5 m^2 per bolig til et affaldsrum til storskrald og elektronikaffald.

Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand. Større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende skal frasorteres til bioforgasning.

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

Jord- og grundvandsforurening

Bortskaffelse af og håndtering af forurenet jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden www.kk.dk/publikationer eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via www.jordweb.dk.

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse så som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning. Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Jord og Affald inden arbejdet påbegyndes.

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

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

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m^3/år grundvand, eller hvis en grundvandssænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Vand og VVM, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenet vand fra byggegruben.

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

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden http://www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlæg eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

Museumsloven

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

Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levemuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3. Især ved etablering af grønne facader og lignende vil det være 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.

Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet

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

§ 1. Formål

Formålet med tillæg nr. 2 er, i overensstemmelse med de relevante hensyn i lokalplan 462, at fastsætte mere detaljerede bestemmelser for nybyggeri inden for området omkranset af Gammel Køge Landevej, Værkstedsvej, Torveporten og det nordlige skel for matr. 2075 og 2015 Valby, samt at opdatere bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang og placering, bebyggelsens ydre fremtræden, ubebyggede arealer, byrum og parkering samt foranstaltninger mod forureningsgener.
Som led heri skal yderligere følgende overordnede hensyn tilgodeses:

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

§ 2. Område

Områdets afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1.2 og omfatter ejendommene matr. nr. 7a og 8b samt dele af 2335 og 7000ay Valby, København, og alle parceller, der efter den 27. oktober 2015 udstykkes i området.
Lokalplanområdet består i dag af område IIC som vist på tegning nr. 1.2.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Generelt

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.
Endvidere kan Teknik- og Miljøudvalget tillade, at der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.
Boligandelen skal udgøre mellem 40 og 75 % af etagearealet. Fordelingen skal beregnes for hver matrikel for sig.
Den nærmere placering af anvendelsen fremgår af tegning nr. 2.2.

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. Boligstørrelser

Nye boliger skal være mindst 95 m² bruttoetagereal i gennemsnit, dog kan op til 25 % af bruttoetagearealet fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen boliger, herunder boliger der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 50 m² bruttoetagereal.
Mindst 15 % af bruttoetagearealet skal indrettes til boliger mellem 50 m² og 70 m² bruttoetagereal. Fordelingerne beregnes for hver ejendom for sig. Beregninger foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.
Uanset bestemmelserne om boligstørrelser kan der opføres eller indrettes bebyggelse med særlige boformer med større fællesarealer indeholdende lokaler og faciliteter til rådighed for beboerne, som for eksempel bofællesskaber. Boligerne i sådanne boligformer skal have en størrelse på mindst 75 m² bruttoetageareal i gennemsnit. Ingen bolig må være mindre end 50 m² bruttoetageareal. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af bruttoetagearealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
Kollegie- og ungdomsboliger, uanset de opføres efter gældende støttelovgivning eller ej, er ligeledes undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser. Disse boliger skal have et bruttoetageareal på mellem 25 og 50 m².

Kommentar

Boligstørrelser beregnes som bruttoetageareal, hvilket vil sige inklusive trappeandel, men eksklusive pulterrum til boligen.

Stk. 3. Fællesanlæg

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

Dog gælder for bebyggelse med særlige boformer, at fællesanlæg for disse boliger ikke kan være fælles for andre bebyggelser.

Udover fællesanlæg skal der etableres anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (miljøstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

Kommentar

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

Stk. 4. 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. 5. Forurenende virksomhed

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

Stk. 6. Butiksarealer

Det maksimale butiksareal der kan etableres inden for lokalplanområdet er 1.500 m^2. Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 500 m^2, og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 1.500 m^2 bruttoetageareal. For de stueetager, der er markeret med mørkeblå eller skraveret blå farve på tegning 2.2 gælder, at der må indrettes butikker.

Stk. 7. Særligt om stueetager

Stueetager skal være åbne, og for de stueetager, der er markeret med gul streg på tegning nr. 2.2, gælder, at mindst 75% af facadelængden skal anvendes til serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, caféer, institutioner og lignende, til liberale erhverv, såsom penge-institutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende samt til udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

Langs de på tegning 2.2 med rød prikket linje markerede byggefelter kan mindst 75 procent af stueetagen anvendes til de samme funktioner - samt til udadvendte virksomhedsfunktioner, såsom foyer, reception, udstillingslokaler, showroomværksteder, kantine og lignende. Bestemmelserne gælder for etagearealet i lokaler orienteret mod den enkelte gadestrækning under ét. Ved etablering af andre funktioner end bolig skal der sikres en høj grad af interaktion mellem inde og ude. Bestemmelsen gælder for etagearealet i lokaler orienteret mod den enkelte gadestrækning under ét.

Vedrørende bebyggelsens ydre fremtræden henvises der til § 6, stk. 2.

Kommentar

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

Se § 6, stk. 2. ift. stueetagernes facademæssige udtryk og samspil med de omgivende byrum.

§ 4. Vej-, sti- og adgangsforhold samt parkering

Stk. 1. Opretholdelse af vejlinjer

De eksisterende vejlinjer opretholdes. Vejlinjerne fremgår af tegning 3.2.

Kommentar

Vejlinjer er det areal, der er udlagt til vej, men ikke nødvendigvis det areal, der anvendes til vej.

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

Den interne trafikbetjening skal ske ved, at der udlægges og anlægges et system af private fællesveje, fællesstier og adgangsforhold, som vist på tegning 3.2.

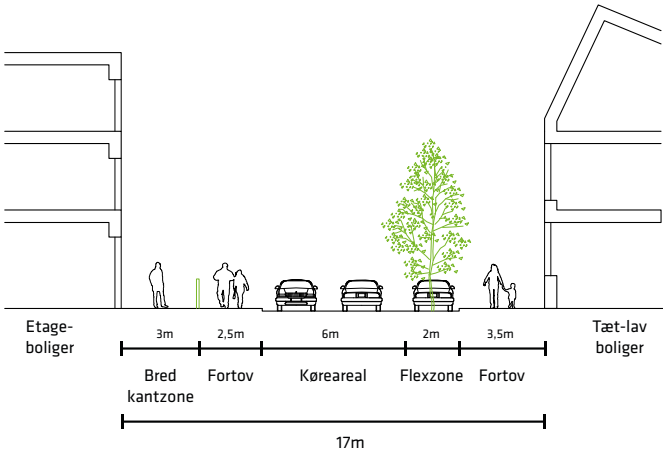
Fra Værkstedsvej fastlægges en vej, som betjener området. Vejen anlægges som privat fællesvej i overensstemmelse med tegning 3.2 og figur 4.2.

Den nærmere udformning af vejarealet, herunder træbeplantning langs Værkstedsvej som vist på tegning nr. 5.2, sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.

Stk. 3. Andre udlæg og anlæg af private fællesveje

Ved eventuel udstykning af den i § 5, stk. 2 fastlagte tætlav bebyggelse i enkelt-ejendomme skal stierne anlægges som private fællesveje.

Ud over de i stk. 4 fastlagte vej-, sti og adgangsanlæg kan der ske yderligere udlæg og anlæg af private fællesveje, såfremt det er nødvendigt for betjening af den enkelte ejendom.



Figur 4.2. Principsnit af den interne vej i lokalplantillæggets område, jf. tegning 3.2.

Kommentar

Bestemmelserne er ikke til hinder for, at veje-, sti- og adgangsanlæg kan overtages som offentlige.

Stk.4. Udformning af veje, stier, broer og adgangsveje

Veje, stier og adgangsarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes i og opholde sig på - og tilgodeser tilgængelighed for alle.
Cykelstier skal anlægges med en bredde på mindst 2,5m for enkeltrettede stier og mindst 4m for dobbeltrettede stier.
Fortove skal anlægges med en bredde på mindst 2,5m.
Stier skal anlægges med en bredde på mindst 4,5m
Adgang til lokalplanområdet sker fra Værkstedsvej, som vist på tegning 3.2
Adgang til evt. parkeringsanlæg skal ske fra den i stk. 2 beskrevne interne fællesvej, og skal ske via en rampe/nedkørsel som vist på tegning nr. 3.2.
Rampe til parkeringskælder skal være inde for byggefeltet, som vist på tegning nr. 3.2.

Kommentar

Den nærmere udformning af de i stk. 2 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.
Etablering af nye overkørsler samt nedlæggelse af hidtidige overkørsler kræver vejmyndighedens tilladelse.

Stk. 5. Bilparkering

Parkeringsdækningen er 1 parkeringsplads pr. 150 m², dog 1 plads pr. 100 m² etageareal til butiksformål. For butikker til pladskrævende varer kan der efter konkret vurdering etableres 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal.
Parkeringsnormen for kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger er 1 plads pr. 300 m² etageareal.
Til den fastlagte tæt-lav bebyggelse må parkering indrettes på terræn, herunder på de tilstødende veje, se tegning nr. 3.2.
Højst 5% af parkeringsdækningen til den øvrige bebyggelse må indrettes på terræn primært til af- og pålæsning samt handicap- og gæsteparkering. Parkering i konstruktion skal indrettes i parkeringskældre.

Stk. 6. Cykelparkering

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

Boliger:	4 pladser
Erhverv:	4 pladser
Ungdomsboliger:	4 pladser
Ældre- og plejeboliger:	1,5 pladser
Uddannelsesinstitutioner:	0,5 pladser pr. studerende/ansat
Butikker:	4 pladser

For boliger, erhverv og butikker, skal etableres 2 parkeringspladser for pladskrævende cykler pr. 1.000 m² etageareal.
Cykelparkeringen skal anlægges i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelige for brugerne. Som udgangspunkt skal mindst 25 % af cykelparkeringspladserne for erhverv etableres med overdækning, enten i skure eller som en integreret del af byggeriet.
Mindst 50 % af cykelparkering knyttet til ungdomsboliger og ældre- og plejeboliger, butikker og uddannelsesinstitutioner etableres med overdækning i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

Kommentar

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

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocent må ikke overstige 150 beregnet for området under ét.
Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering samt de i henhold til stk. 8 fastlagte åbninger, porte, tilbagerykkede stueetager og arealer under eventuelle gangbroer, kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Det samme gælder tårne og skulpturelt udformede bygningsdele i øvrigt, tekniske opbygninger, åbne fælles tagterrasser/opholdsarealer samt glasoverdækninger og åbne forbindelser, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn.
Den maksimale bebyggelsesprocent må overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej.

Stk. 2. Bebyggelsesplan

Bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 4.2 viste byggefelter med de viste højder, etageantal og husdybder, som henholdsvis tæt-lav bebyggelse og etagebebyggelse.

Fælleshus skal placeres som angivet på tegning nr. 4.2 eller andet sted i kvarteret.

Stk. 3. Bebyggelsens højde
Etagehøjden, i stueetager langs de på tegning nr. 4.2 med lyseblå stiplede linje markerede facadeforløb, skal fremstå som 4 m høje, og gulve skal være i niveau med det ud for liggende terræn. Ved skrånende terræn fastlægger Teknik- og Miljøforvaltningen niveauplaner. Højden af bebyggelse i 3 etager må ikke overstige 11 m, bebyggelse i 6 etager må ikke overstige 22m og bebyggelse i 11 etager må ikke overstige 39m.
Angivne etageantal og højder er eksklusive tekniske anlæg på tag samt tagterrasser og trapperum hertil.

Kommentar

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

Stk. 4. Skrå højdegrænser

a) Bebyggelsens højde må ikke overstige 1,0 x afstanden til tilgrænsende byggefelter med mulighed for boligbebyggelse. Hvor boliger i tilgrænsende byggefelter har et gulvniveau over terræn, må bebyggelsens højde øges tilsvarende.
b) Bebyggelsens højde må ikke overstige 1,5 x afstanden til tilgrænsende byggefelter med erhverv. Hvor erhverv i tilgrænsende byggefelter har gulvniveau over terræn, må bebyggelsens højde øges tilsvarende.
c) Undtaget fra det skrå højdegrænseplan er bygningen i 11 etager (jf. tegning 4.2), gavle, tagopbygning til brug for grønne tage, tagterrasser samt mindre punktvise fremspring og mindre påbygninger.

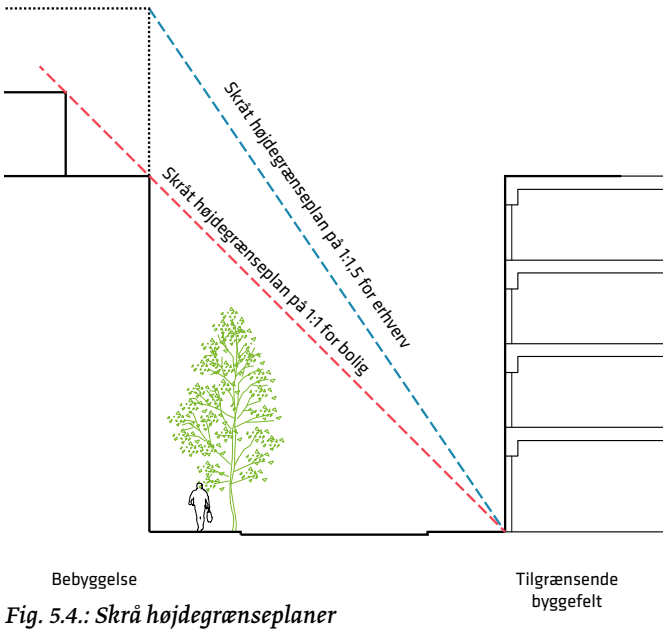


Fig. 5.4.: Skrå højdegrænseplaner

Kommentar

Se fig. 5.4. for en illustration af skrå højdegrænseplaner. Der vil være dispensationsmulighed fra bestemmelsen, hvis det kan godtgøres, at der på anden vis kan skabes gode lysmæssige forhold inde i boligerne og i tilstødende byrum. Det kan evt. være ved brug af vandspejl, ved lyse facadefarver, øget etagehøjde, ved reduceret bygningsdybde eller ved andre arkitektoniske eller rummelige virkemidler eller ved en kombination af virkemidler.
Hensigten med at tillade en tagopbygning, der går op over de fastsatte maks. højder, er at grønne tage typisk vil kræve en større konstruktion for at kunne rumme muligheder for jordfyld og beplantning. Ved at tillade en ekstra tagopbygning til brug for de grønne tage muliggøres en stor variation af grønne tage med forskellige kvaliteter.

Stk. 5. Husdybde
Husdybden i nybyggeri må ikke overstige 12 m ved boligbebyggelse, og ikke 18 m ved erhvervsbebyggelse.

Stk. 6. Etaper
Den fastlagte bebyggelse må opføres i etaper. Bebyggelsen skal udføres således, at de enkelte etaper fremstår som passende afsluttede enheder og på en måde, der muliggør opførelse af efterfølgende etaper i overensstemmelse med de overordnede bebyggelsesprincipper.

Stk. 7. Mindre bygninger
Ud over den i stk. 2 fastlagte bebyggelse må der opføres enkelte mindre bygninger med et etageareal på op til 20 m² i én etage, såsom pavilloner, orangerier, lysthuse, udhuse, cykelskure, tekniske anlæg, legehuse og lignende samt byøkologiske anlæg.

Stk. 8. Åbninger og porte
Inden for etageboligernes byggefelt og erhvervsbyggeriets byggefelt skal der i hvert byggefelt etableres én til to større åbninger eller porte med en bredde på mindst 7 m. Porte skal være mindst 2 etager høje. Herudover må der etableres mindre porte til gang- og cykelpassager. De på tegning nr. 2.2 markerede pile angiver mulige placeringer af porte eller åbninger i bebyggelsen.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Overordnet princip
Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal skabe en god virkning sammen med omgivelserne, herunder den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse Håndværkerbyen, og skal fremtræde med en høj arkitektonisk standard og materialekvalitet.
Ændringer af eksisterende bebyggelse skal med hensyn til udformning, materialer og øvrige ydre fremtræden tage hensyn til bebyggelsens arkitektoniske udtryk.
Permanent fritstående gavle/bagvanter skal gives en facademæssig karakter med vinduesåbninger samt eventuelt altaner og/eller karnapper i sammenhæng med bygningens arkitektoniske idé.

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

Stk. 2. Ny bebyggelse

Facader

Bygningers overflader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer, såsom tegl, der kan være blank mur eller behandlet overflade, natursten, træ, metal, beton og glas. Facade- og tagmaterialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller virke blændende.

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

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

I tæt-lav bebyggelsen skal facaderne mod stier og gader bestå af en bagvedliggende underbeklædning i sort eller mørke nuancer og en ydre beklædning af lameller i træ eller tegl i mørke jordtoner eller rødgyldne nuancer. Mod de indre gårdrum skal facaderne fremstå lyse og bestå af hvide plader, som suppleres af et wirenet til facadebeplantning.

Facader i stueetager muliggjort til publikumsorienterede serviceerhverv og andre udadvendte funktioner, skal udformes som åbne stueetager jf. fig. 6.2.a. med en høj grad af visuel kontakt mellem stueetage og byrum.

For facadeforløb vist på tegning nr. 2.2 med fuld optrukket gul linje skal mindst 75 % af facadelængden være transparent. De åbne partier skal være mindst 4 m høje.

For facadeforløb vist på tegning nr. 2.2 med stiplet gul linje skal mindst 35 % af facadelængden være transparent. De åbne partier skal være mindst 4 m høje.

Butiksfacader langs Torveporten skal udformes som aktive stueetager, jf. fig. 6.2.b. Det vil sige, at de er udformet, så der er nem og tydelig adgang mellem anvendelsen af stueetagen og det tilstødende byrum, samt en høj grad af visuel kontakt mellem stueetage og byrum.

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

Særligt for den på tegning 2.2 med lysegrønt markerede tæt-lav bebyggelse gælder, at bebyggelsens facader mod stier skal udføres i tegl, evt. i kombination med lameller af træ. Mod gårdene skal facaderne bidrage til at reflektere

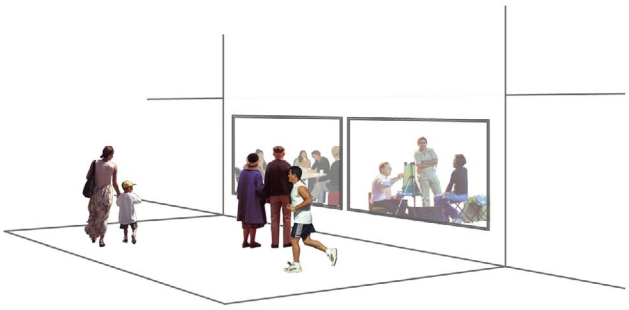


Fig. 6.2.a. Skitsen og fotoet illustrerer en åben stueetage med stor grad af visuel kontakt mellem ude og inde.

Fig. 6.2.b. Skitsen og fotoet illustrerer en aktiv stueetage med stor åbenhed, mange indgange, høj detaljeringsgrad og stor grad af interaktion og visuel kontakt mellem ude og inde.

lys ned i gården, og må under hensyntagen hertil udstyres med espalier.

Vinduer, døre og indgangspartier
Vinduer og døre skal fremstå i farver og materialer der er tilpasset bygningen.
Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer i klart glas. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende således, at de får karakter af facadebeklædning.
I vinduer må der kun anvendes planglas. I boligbebyggelser må vinduer kun have klart glas. I erhvervsbebyggelse må der derudover anvendes let tonet eller svagt coatet vinduesglas uden spejlvirkning.
Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, belysning eller andet.

Tage
Tage skal være flade eller have en taghældning på op til 30 grader.
Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal, skal udføres som grønne tage, dvs. med græs, sedummos eller lignende.
Tagflader kan/skal udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Solceller og solfangere skal være en integreret del af taget.
Terrasseværn skal være transparente og tilbagetrukket fra facaden.
Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal, skal udføres som grønne tage, dvs. med græs, sedummos eller lignende.

Kommentar
Solceller og solfangere kan med fordel placeres på syd- og sydvestvendte tage.
Begrønning af tagplader forsinker og reducerer udledning af regnvand til kloak, sænker lufttemparaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladen og optager CO_2. Begrønning af tagfladen hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag eller anden konstruktion over tagfladen

Altaner
Boliger skal forsynes med opholdsaltaner eller terrasser, som udformes som en integreret del af bygningen.
Altaner og karnapper må højst have et fremspring på 1,5 m målt fra facaden, og frihøjden skal være mindst 2,8 m over vejareal eller andet areal med mulighed for færdsel med køretøjer.
Værn om altaner skal udformes som en spinkel åben konstruktion og fremstå helt eller delvist transparente.

Kommentar
Det er et krav i Bygningsreglementet, at opholdsrum og køkkener kan opnå tilfredsstillende dagslysforhold. Ved etablering af altaner skal det sikres, at altaner kun har en størrelse og placering, som sikrer tilfredsstillende dagslysforhold i underliggende etager. Det kan være nødvendigt at udarbejde dokumentation for overholdelse af kravet om dagslysfaktoren i underliggende etager.

Stk. 3. Placering og udformning af bæredygtige elementer
Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrundet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i facadens/ tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.

Stk. 4. Facadeudstyr, herunder skiltning
Skiltning, reklamering, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet.
Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets karakter og bygningens arkitektoniske udtryk.
Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

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

Stk. 5. Tekniske anlæg
Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.
Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg, som skal være umiddelbart tilgængelige, skal integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området.

Stk. 6. Antenneanlæg
Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på tagflader, facader eller gavle synlige fra vej og pladser.

§ 7. Ubebyggede arealer
Stk. 1. Friarealers størrelse og overordnede indretning
Veje, stier, adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes og opholde sig i og tilgodeser tilgængelighed for alle.
Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for bebo-

ere og brugere. Friarealet udgøres af en ejendoms eller en bebyggelses ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler. Dette gælder også, hvis arealerne måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealerne som offentlig vej.
Hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indregnes i friarealet, hvis de indrettes til fælles ophold for beboere og brugere.
Friarealerne kan beregnes for området under et.
Størrelsen af friarealerne fastsættes som en procent af bruttoetagearealet således:

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

Ved indretning af friarealer skelnes mellem offentligt tilgængelige friarealer og halvprivate eller private friarealer. På tegning nr. 5.2 er med grøn farve vist det areal, der skal anlægges som offentligt tilgængeligt friareal og med rød farve de arealer, der anlægges som halvprivate eller private arealer, og med blå farve de kantzoner, der anlægges som private arealer, jf. § 8, stk. 6.
Friarealer til eventuelle institutioner for børn og unge skal anlægges i direkte tilknytning hertil og skal kunne anvendes af områdets beboere uden for åbningstiden.

Kommentar

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

Stk. 2. Belægninger
Belægninger skal udføres i robuste materialer som belægningssten- og fliser, natursten, asfalt, hårdt træ, beton eller jern. Belægningerne i området skal bidrage til at skabe sammenhæng med de tilgrænsende områder. Herudover skal områdets belægninger klart markere færdselsarealer og opholdsarealer.

Stk. 3. Hegning
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 eller åbent gitter/hegn på en sådan måde at de kan benyttes af områdets brugere uden for åbningstiden.
Private terrasser og brede kantzoner må hegnes med stakit, beplantning eller bredplantede hegn med en højde på indtil 0,8 m.
Særligt for tæt-lav bebyggelsen må værn mellem enheder, over terrænniveau, have en højde på optil 1,6 m.

Kommentar

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

Stk. 4. Oplag
Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

Stk. 5. Belysning
Belysning skal medvirke til at give kvarteret en kvalitetspræget og bymæssig fremtræden med en imødekommende og tryg karakter. Portåbninger og passager skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig. Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter og beboere i området. Der skal tages hensyn til nattehimlens mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

Stk. 6. Fællesanlæg
Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg kan efter Teknik- og Miljøudvalgets nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

Stk. 7. Terrasser og taghaver
Terrasser og taghaver skal ved beplantning gives en markant grøn karakter og skal indrettes, så de indbyder til ophold og aktivitet samt leg for så vidt angår arealer i tilknytning til boliger. Udformningen af værn skal tilpasses den enkelte bygning og skal tage højde for forebyggelse af eventuelle gener fra trafikstøj. Vækstvilkårene for beplantning skal være tilpasset plantevalget, så beplantningen fremstår varieret i højde og arter.

Kommentar

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

Stk. 8. Nyplantning af træer
For træer plantet i muld gælder, de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m² bed pr. træ.
For træer plantet i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk gælder, at der som minimum skal være 15 m² rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m² omkring stammen være åbent muldbed.

Kommentar

For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenligt bærelag, anbefales det, at plantehullet er mindst 1 m dybt og at eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer bør bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk bør have minimum 0,5 m muldlag.
Inden for eksisterende træers drypzoner anbefales det, at der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning, der forringer træernes vækstvilkår.

Stk. 9. Midlertidigt ubebyggede arealer
Arealer udlagt til bebyggelse kan anlægges med beplantning, bl.a. med henblik på en rekreativ udnyttelse, indtil nybyggeri bliver aktuelt.

§ 8. Byrum

Stk.1. Fastlæggelse af byrum
I lokalplanområdet fastlægges en byrumsstruktur A-D som angivet på figur 8.1.

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

Stk. 2. Byrum A
Byrummet anlægges som et overvejende græsbeklædt område med grupper af træer og kantzoner samt en stiforbindelse mellem Torveporten mod nord og Bekkergårds Vænge mod syd. Udformningen af byrummet skal understøtte ophold og aktivitet i rummet, leg mv.
a) Byrummet skal være et grønt byrum med aktivitetsmuligheder for områdets brugere. I felt A på figur 8.1 må højst 40 procent af arealerne bestå af kunstgræs, faldunderlag eller befæstelse.
b) Alternativt må der i byrummet anlægges friarealer til en daginstitution, med offentlig adgang udenfor institutionens lukketid, jf. § 7, stk. 1.

Stk. 3. Byrum B
Byrummet anlægges som et overvejende græsbeklædt område med grupper af træer og aktiviteter og ophold for den omgivende boligkarrés beboere. Langs bygningens facader etableres brede kantzoner jf. stk. 6. Kantzonerne mod byrummet skal have et grønt præg. Der skal være en forbindelse, enten i form af en port eller åbning i bebyggelsen, mellem Byrum A og Byrum B i figur 8.1.
a) Gårdhaven skal være et grønt gårdrum med aktiviteter og opholdsmuligheder for boligkarréens beboere.
b) Der skal tages hensyn til kantzonerne i udformningen af gårdrummet, jf. stk. 6 og 7.

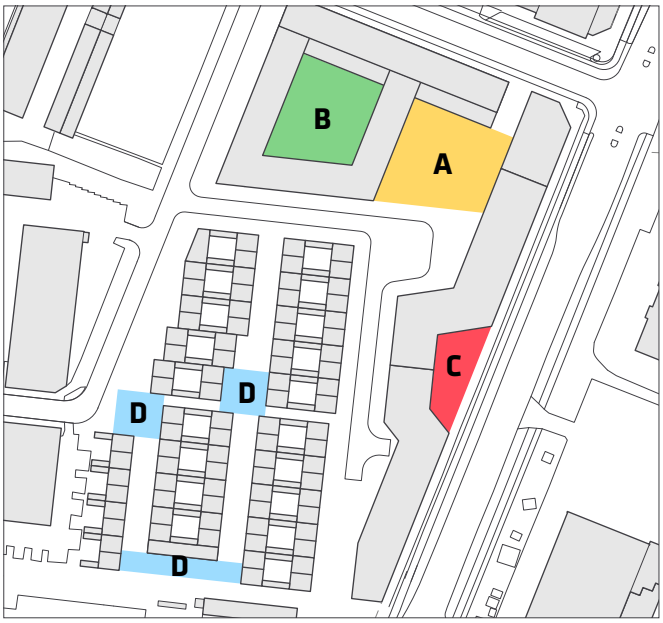


Fig. 8.1. Byrumsstruktur

Stk.4. Byrum C
Byrummet anlægges som en grøn forplads til bebyggelsen langs Gammel Køge Landevej.
a) Byrummet skal anlægges som en befæstet plads med et grønt præg i form af plantebede og/eller træer.
b) Der skal være en forbindelse fra forpladsen til Byrum A gennem en port i bebyggelsen, jf. § 5, stk. 8 og tegning nr. 2.2.

Stk. 5. Byrum D
I tæt-lav bebyggelsen anlægges byrummene som befæstede pladser med et grønt præg, og skal indeholde ophold og funktioner for områdets beboere.
Byrummenes funktioner skal tilgodese forskellige aldersgrupper. De skal være sanseligt og motorisk udfordrende for små børn, og tilbyde ophold og leg for større børn, samt tilbyde ophold for voksne og ældre.

Stk. 6. Kantzoner
Kantzonen er en bearbejdning af mødet mellem bygning og byrum. Den har en funktionel og æstetisk hensigt og definerer overgangen mellem offentligt og privat areal. Kantzonen skal udformes i samspil med stueetagens anvendelse og facadeudformning.
Der fastlægges kantzoner langs facader som angivet på tegning nr. 5.2:
- Smalle Kantzoner skal have en dybde fra facaden på 0,6-1 m målt fra facaden.
- Brede Kantzoner skal have en dybde fra facaden på 2-3 m målt fra facaden.
- Brede kantzoner skal indrettes med mulighed for ophold.
- I kantzoner på etagebebyggelsen skal bygningens facade på minimum 30 % af facadestrækningen udformes med nicher og tilbagetrækninger i en dybde på minimum 1 m.

Stk. 7. Indretning af kantzoner
Kantzoner ved boliger samt kantzoner som vender mod det centrale grønne byrum skal fremtræde med en tydelig privat eller halvprivat karakter. Ved indgangspartier til boliger skal brede kantzoner udformes med en høj detaljeringsgrad og indeholde hverdagsfunktioner som cykelparkering, postkasser og siddepladser, se figur 8.6.a.
Langs de på tegning nr. 5.2 markerede kantzoner ved tætlav bebyggelsen skal kantzonerne have en grøn karakter med begrønning i form af blomsterbede, regnvandsbede og / eller træer.

Eventuel cykelparkering i kantzoner skal deles i sektioner af maksimalt 4 meters bredde og integreres i stueetagens arkitektur eller indrammes med begrønning. Cykelparkering må ikke optage mere end 25 procent af kantzonen langs hver side af byggefelterne.
Smalle kantzoner må indrettes med løst inventar, flytbare bænke og plantekasser samt evt. skiltning, se figur 8.7.b.
Hegn, hæk m.v. i og langs kantzonen må ikke være højere end maks. 1 m over det omgivende terræn. Ved boliger må der dog i den inderste halvdel af kantzonen etableres hegn i op til 1,6 m højde som adskillelse af de enkelte boligers opholdsarealer.
Ved boliger i stueetagen skal der etableres direkte adgang til opholdarealet (kantzonen), eventuelt via repos og trappe.

§ 9. Støj og anden forurening

Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik, jf. dog § 5, stk. 2.

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

- Støjniveau på udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58
- Støjniveau på boligfacader: 68
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med delvist (35%) åbne vinduer: 46
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med lukkede vinduer: 33
- Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 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, jf. dog § 5, stk. 2, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

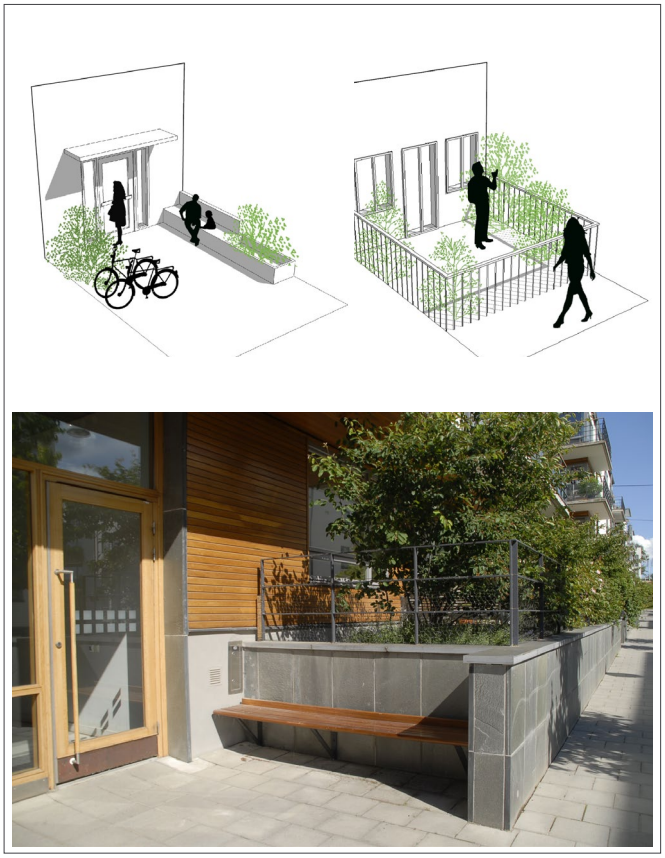


Fig. 8.6.a: Bred kantzone. Fotoet viser et eksempel på en bred kantzone ved etagebebyggelse, der er indrettet med siddeplads omkring indgangspartiet og beplantning ud for beboelsen. Skitserne viser eksempel på indretning af brede kantzoner. Skitsen til venstre viser et indgangsparti indrettet med opholdsmulighed og cykelparkering. Skitsen til højre viser en indrammet kantzone indrettet som have, der afgrænser privatrummet uden at være en barriere for samspil med offentligheden.

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

Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007.'

Stk. 3. Betingelse for ibrugtagning

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

§ 10. Bæredygtighed og regnvand

Stk. 1. Skybrudsledning

Der skal som led i Københavns Kommunes skybrudsplan så vidt muligt etableres anlæg i området bestående af vandhåndterende elementer på terræn samt evt. ledninger under terræn.

Kommentar

Med hensyn til kloakering henvises til tillæg nr. 3 til spildevandsplanen af 2008, hvori kloakeringen på Grønttorvet ændres fra fælleskloak til delvis separatkloak, med mindre der er mulighed for lokal rensning af vejvandet. Det er endvidere et problem at komme af med det separerede spildevand, da ledningerne omkring Grønttorvet ikke er separerede. I forbindelse med skybrudssikring af området forventes det, at der skabes mulighed for afledning af separat regnvand via skybrudsafledningen.

Stk. 2. Lokal afledning af regnvand

Fælles friarealer vist på tegning 5.2 skal udformes med render/kanaler/regnbede i belægningen til afledning af overfladevand.
Regnbede skal udformes som bede med planter, siv, græsser og evt. træer, der i fugtige perioder kan stå under vand.

Stk. 3. Opsamling af regnvand

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

Kommentar

Ifølge 'Bekendtgørelse om vandkvalitet og tilsyn med vandforsyningsanlæg' kan regnvand opsamlet fra tage bruges til wc-skyl og tøjvask i maskine, uden at der er krav om, at vandet har drikkevandskvalitet.
Dette er dog ikke tilladt i institutioner og bygninger med offentlig adgang, hvor brug af regnvand til wc-skyl kun må ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen, og regnvand må ikke anvendes til tøjvask i disse bygninger.

§ 11. Matrikulære forhold

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

§ 12. Grundejerforening

Stk. 1. Oprettelse af grundejerforening

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

Kommentar

Medlemspligten indtræder, når en ejendom udnyttes i henhold til lokalplanens bestemmelser. Bestemmelserne er ikke til hinder for, at grundejerne indgår i fælles grundejerforening med tilgrænsende områder, hvis bestemmelserne for denne forening opfylder de i de efterfølgende stykker stillede krav.

Stk. 2. Tidspunkt for oprettelse af grundejerforening

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

Stk. 3. Grundejerforeninger for delområder

Uanset stk. 1 og 2 kan Teknik- og Miljøudvalget tillade, at der oprettes grundejerforeninger, der alene omfatter delområder.

Kommentar

Såfremt veje m.v. overtages som offentlige udgår de af grundejerforeningens ressort.

Stk. 4. Grundejerforeningsopgaver

Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen kan henlægges til foreningen.
Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der henhører til foreningens område.
Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for at udføre og administrere foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.
Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

Stk. 5. Godkendelse af vedtægter

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

§ 13. Retsvirkninger

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

§ 14. Ophævelse af lokalplanbestemmelser

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

Kommentarer af generel karakter

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

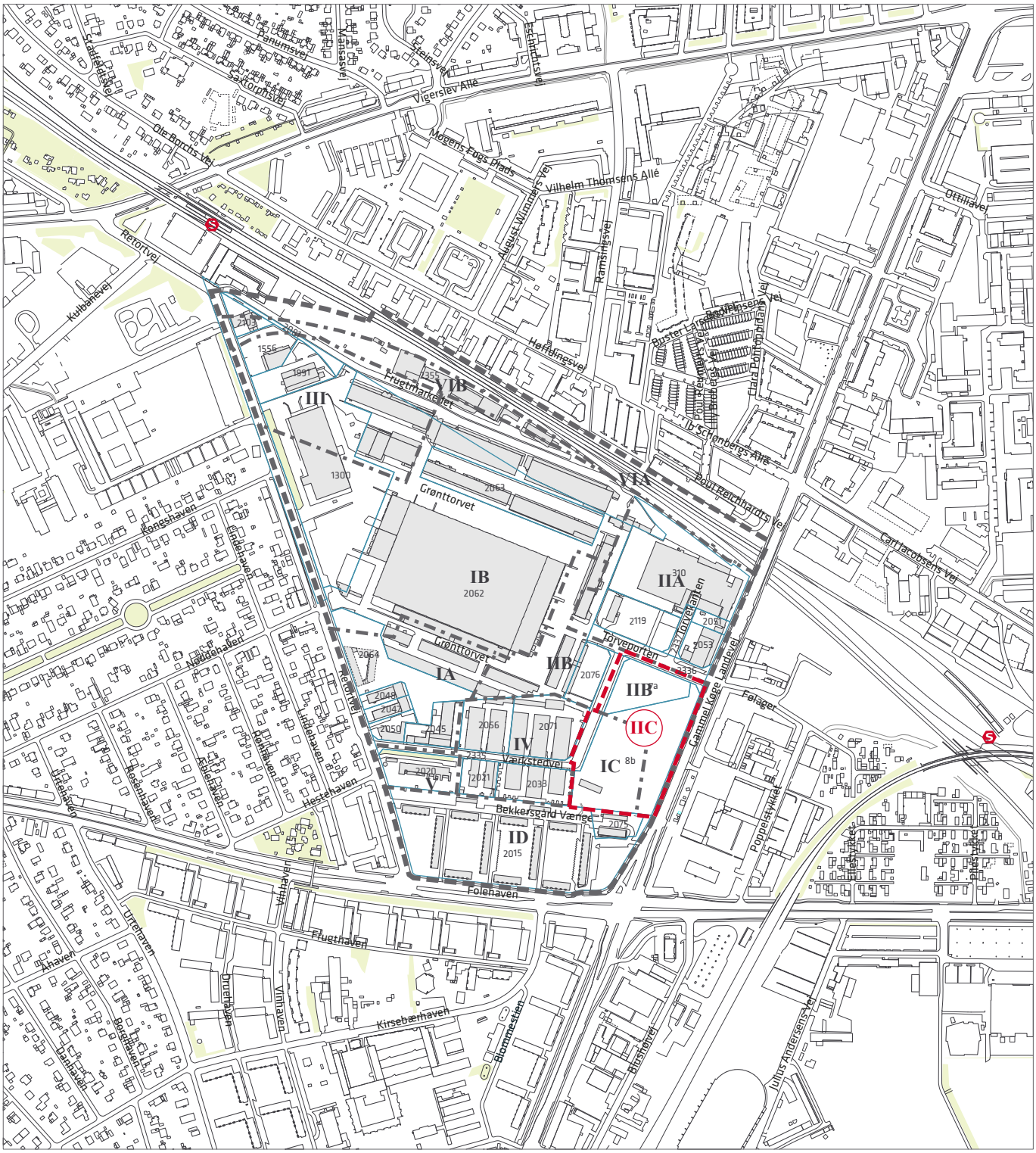
Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 462 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 22. september 2016 og bekendtgjort den 11. oktober 2016.

Teknik- og Miljøforvaltningen, den 11. oktober 2016

Bertha Lysgaard
Enhedschef

Simon Tornby
/ Arkitekt

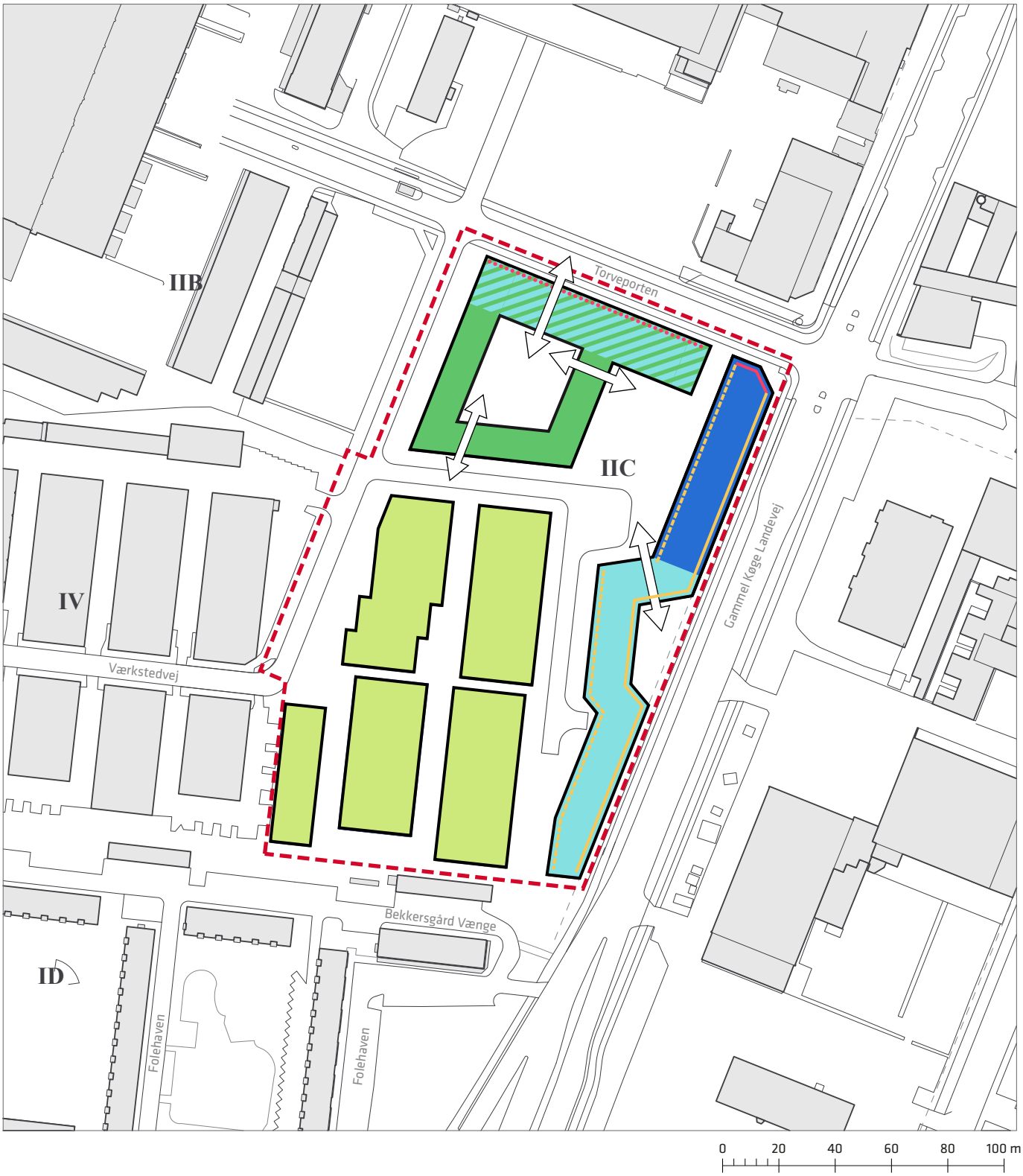
Tegning nr. 1.2 – Lokalplanområdets eksisterende forhold



0 100 200 300 400 500 m

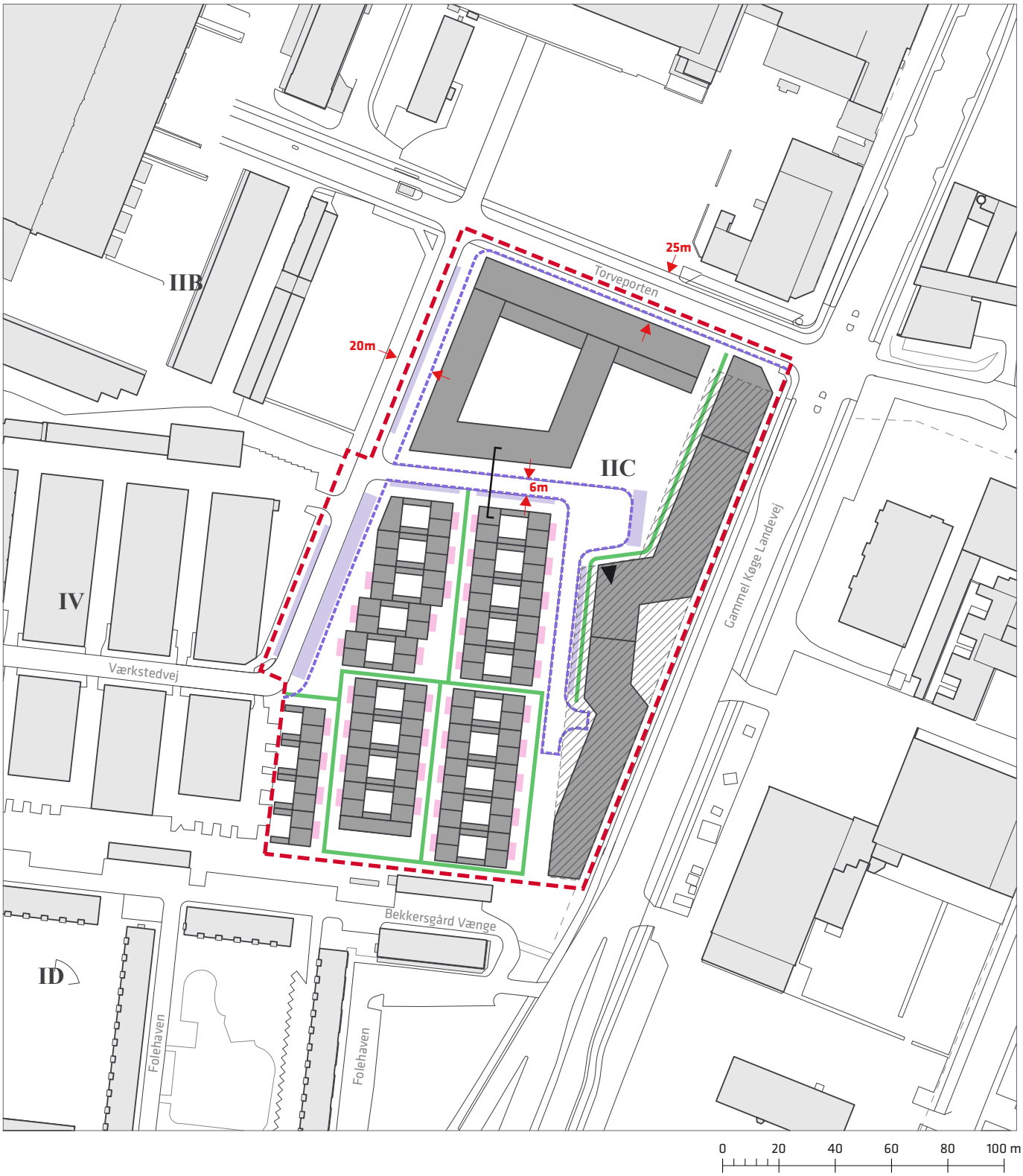
- Grænse for lokalplan nr. 462
- Grænse mellem underområder i lokalplan nr. 462
- Grænse for lokalplantillæg nr. 2 til lokalplan nr. 462
- Matrikelskel
- IC Underområder i lokalplan nr. 462
- IIC Lokalplanområde, tillæg 2

Tegning nr. 2.2 – Anvendelse



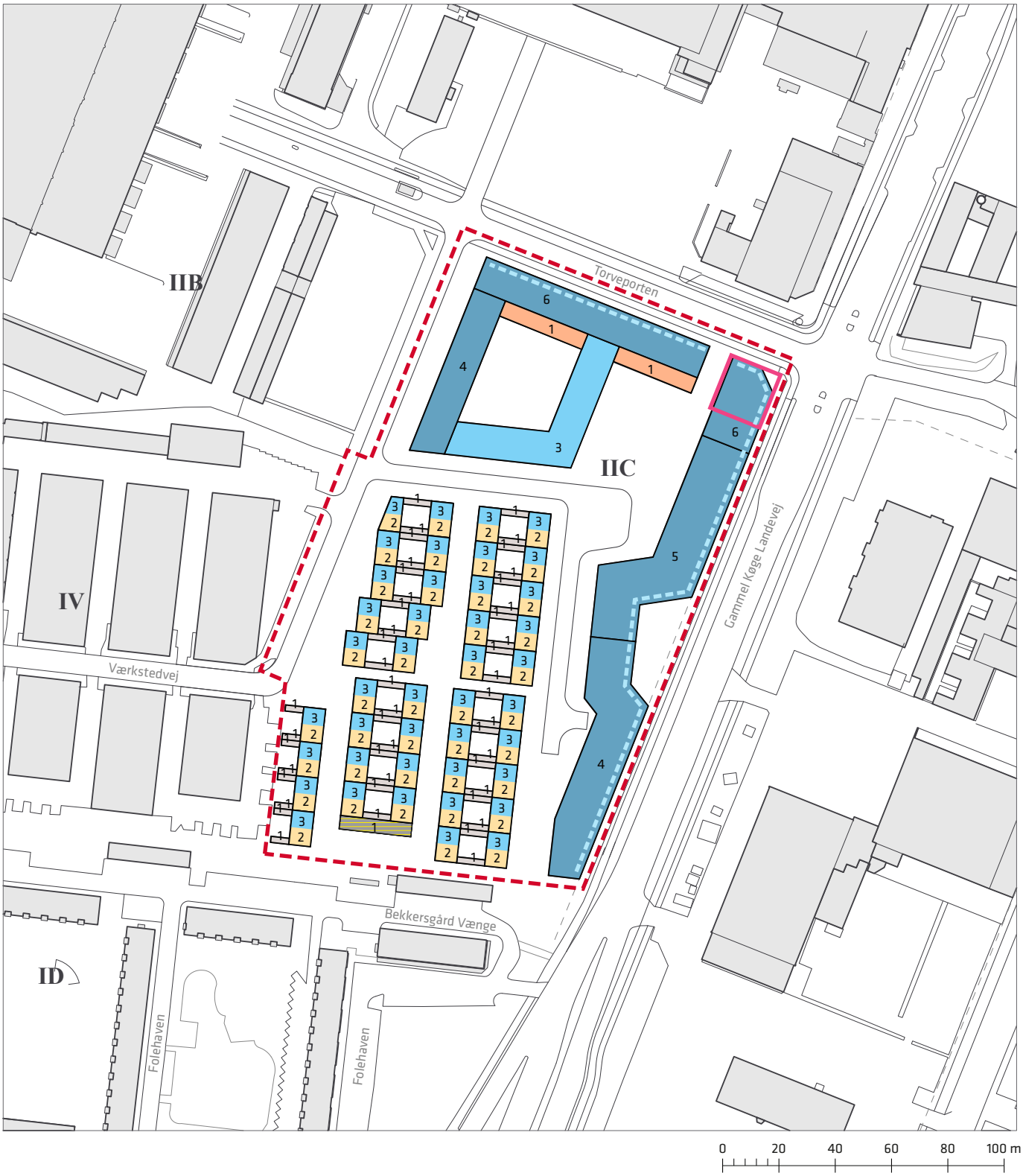
- Grænse for lokalplantillæg nr. 2
- Byggefelter
- Serviceerhverv
- Serviceerhverv med mulighed detailhandel i stueetagen jf.§ 3, stk. 6
- Etageboliger
- Etageboliger med mulighed for serviceerhverv/detailhandel i stueetagen
- Tæt-lav boliger
- Åbne facader, jf. § 3, stk. 7: Krav om publikumsorienterede serviceerhverv og andre udadvendte funktioner (75 pct. af facadelængden)
- Åbne facader, jf. § 6, stk. 1: Krav om åben stueetage (35 pct. af facadelængden skal være transparente partier)
- Udadvendte facader, jf. § 3, stk. 7: Krav om publikumsorienterede serviceerhverv og andre udadvendte funktioner (75 pct. af facadelængden)
- Udadvendte facader, jf. § 3, stk. 7: Mulighed for publikumsorienterede serviceerhverv og andre udadvendte funktioner
- Eksempler på porte og åbninger jf. § 5, stk. 8

Tegning nr. 3.2 – Vej- og stiforhold



- Grænse for lokalplantillæg nr. 2
- Vejlinjer
- Sti
- Vejbredder
- Parkering på terræn
- Cykelparkering i tæt-lav bebyggelse
- Mulig placering af adgang til parkering i konstruktion
- Parkeringskælder
- Snit, jf. § 4, stk. 1.

Tegning nr. 4.2 – Bebyggelsesplan



Grænse for lokalplantillæg nr. 2

1 Mulighed for bebyggelse i maks. 1 etage med eventuel tagterrasse

1 Bebyggelse i maks. 1 etage med eventuel tagterrasse

2 Bebyggelse i maks. 2 etager med eventuel tagterrasse / 7,5 m

3 Bebyggelse i maks. 3 etager / 11 m

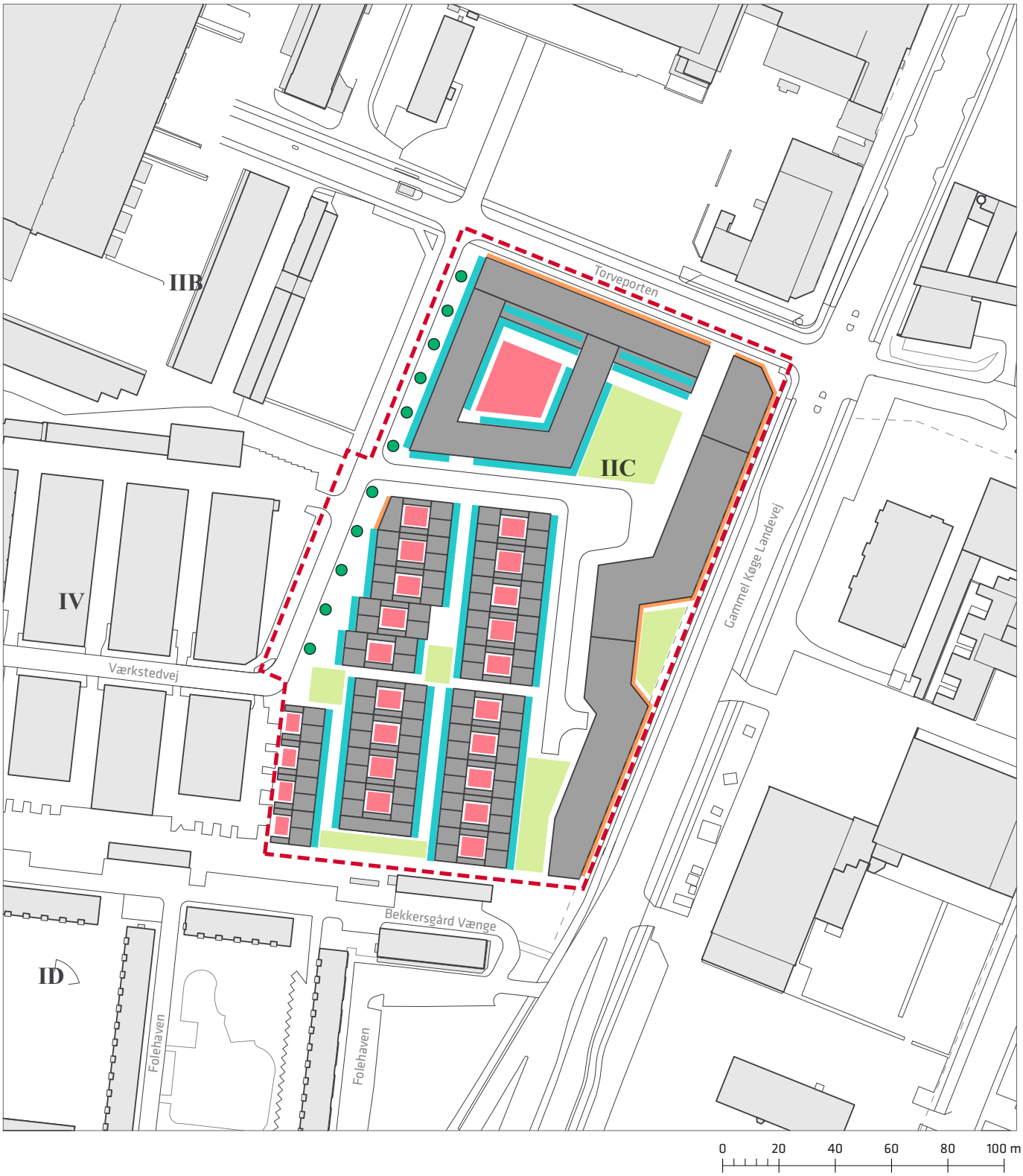
4/5/6 Bebyggelse i mellem 4-6 etager / 14-22 m

11 Mulighed for bebyggelse op til 11 etager / 39 m

Etagehøjden i stueetager mindst 4 m. Gulve skal være i niveau med det ud for liggende terræn. Jf. § 5, stk. 3.

Fælleshus i 1 etage

Tegning nr. 5.2 – Friarealer



Grænse for lokalplantillæg nr. 2

Fælles friarealer, jf. § 7, stk. 1

Halv-private arealer, jf. § 7, stk. 1

Brede kantzoner 2,5 m, jf. § 8, stk. 6

Smalle kantzoner 0,6 m - 1 m, jf. § 8. stk. 6

Princip for træbeplantning langs Værkstedsvej

Redegørelse for tillæg nr. 3 til lokalplan og kommuneplantillæg

Skråfoto af lokalplanområdet. Lokalplan nr. 462 er angivet med hvid linje. Området for tillæg 3 er angivet med hvid, stiplet linje. JW Luftfoto, april 2016.

Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets baggrund og formål

Grønttorvet har flyttet engrosmarkedet fra Valby til Høje Taastrup. En ny grundejer har købt området i 2016, og de er gået i gang med at omdanne grunden til et integreret byområde med boliger og en mindre andel erhverv.

I 2015 vedtog Borgerrepræsentationen tillæg nr. 1 til lokalplan 462 for Grønttorvsområdet i Valby Syd, som gav byggeret på baggrund af en helhedsplan for området. Tillægget sikrede boliger af forskellige typer og størrelser, som understøtter en blandet beboersammensætning, en central grøn, offentligt tilgængelig park, varierede byrum og kantzoner samt gode forbindelser til omgivelserne. Grundejer ønsker at justere gældende lokalplantillæg på en række punkter, hvilket medfører, at tillæg nr. 1 ophæves og erstattes af et nyt tillæg nr. 3.

Lokalplantillægget skal sikre sammenhæng med hensyn til placering og udformning af bebyggelse, parkering og trafikale forhold og friarealer, herunder udformning af parken.

Da lokalplantillægget forudsætter en ændring af kommuneplanen, skal der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2015.

Området vil fremover kunne tilbyde:

- Underjordiske parkeringsanlæg under en del af bebyggelsen og under den sydlige halvdel af parken
- Aktive gaderum som følge af boliger, hvor der før var parkeringshuse
- Principper for udformning af bebyggelse, byrum og parken (yderligere beskrevet i Designguiden)

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

En lang række bestemmelser fra tillæg 1 videreføres uændret i tillæg 3, og tillæg 1 ophæves.

Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplantillæggets område, på ca. 220.000 m² er afgrænset mod øst af Værkstedsvej og Gammel Køge Landevej. Øst for området, på modsatte side af Gammel Køge Landevej, ligger Ny Ellebjerg-området og Poppelstykket, der også er under omdannelse fra industri til blandet bykvarter. Vejene Torveporten og Følager danner et centralt element i byudviklingen i Valby Syd og skal ombygges til butiksstrøg, der forbinder Grønttorvsområdet med Ny Ellebjerg-området på tværs af Gammel Køge Landevej.

Den nordlige del af lokalplantillæggets område udgøres af baneterrænet, som i dag bruges af S-togene og Øresundsforbindelsen. Baneterrænet skal udvides med en ny banelinje, København-Ringstedbanen, og med en niveaufri skæring med Øresundsforbindelsen. Begge baneprojekter forventes færdigudbyggede i 2019.

Mod syd afgrænses lokalplantillæggets område af Håndværkerbyen, en karakteristisk bebyggelse fra 50'erne og 60'erne. Den lille industrienklave har arkitektoniske kvaliteter og huser i dag mindre virksomheder som en af de ni kreative zoner, der i Kommuneplan 2015 er udpeget til kreative erhverv.

Lokalplantillæggets område afgrænses mod vest af Retortvej og på den anden side af vejen af et parcelhuskvarter.

Grønttorvets område ligger stationsnært og inden for 1-2 km fra flere rekreative tilbud, bl.a. Valby Idrætspark og Valbyparken. Bydelens handelscentrum 'Gammel Valby' ligger ca. 1 km mod nord.

Fakta

Grundareal	ca. 220.000 m²
Samlet bruttoetageareal	ca. 280.000 m²
Bebyggelsespct.	150 og 185
Bolig etagemeter	194.000-238.000
Erhverv etagemeter (10-25 %)	42.000-86.000
Grønttorvsparken, inkl. bebyggelse	23.000 m²
Grønttorvsparken, ubebygget	19.000 m²
Antal etager	2-20 etager

Byggeønsker

Visionen for området er at skabe en tæt og attraktiv grøn boligby på den tidligere Grønttorvsgrund i Valby. Ønsket er at imødekomme behovet i en storby med rum til børnefamilier, studerende og øvrige borgere, der vil bo tæt på byen og tæt på grønne rekreative tilbud. Grønttorvet har en unik position, hvor pris, beliggenhed (cykelafstand) og moderne boligkvaliteter kan tilgodese en vigtig strategisk målgruppe for byens fortsatte vækst og diversitet, nemlig børnefamilier og unge. Grønttorvet kan tilbyde forskellige boligtyper, der gør det muligt at fastholde både varme hænder, ressourcestærke borgere og børn i byen. Visionen for området fokuserer desuden på at skabe en unik destination fra starten med afsæt i midlertidige anvendelse af området, bl.a. den gamle Grønttorvshal. Grønttorvshallens areal, der har fået navnet Grønttorvsparken, ønskes anlagt som områdets centrale by- og parkrum.

Baneterrænet nord for lokalplanområdet. Foto: Polyform.

Grønttorvshallen udefra (tv.) og den indvendige konstruktion, der bevares delvist. Fotos: Polyform.

Luftfoto af lokalplanområdet. Illustration: Polyform.

Der er ønske om at flytte parkeringen fra parkeringshuse til parkeringskældre under en række af karréerne samt under den sydlige del af parken. Det giver mulighed for at etablere boliger, hvor der før var parkeringshuse, og det vil bidrage til mere aktive gaderum. Der har været afholdt arkitektkonkurrence for udformning af parken, og resultatet heraf er indarbejdet i lokalplanen. Desuden er der udarbejdet en designguide, der skal sikre, at visionerne for området bliver til virkelighed i takt med, at området udbygges. Det ønskes at fjerne et af de fem højhuse og gøre to andre højhuse højere på baggrund af en facadekonkurrence. Tre karréer slås sammen til to, for at give større gårdrum og bedre lys i boligerne. Det ønskes at placere 100 % erhverv i en karré i et delområde, hvor dette ikke er muligt efter den gældende kommuneplan.

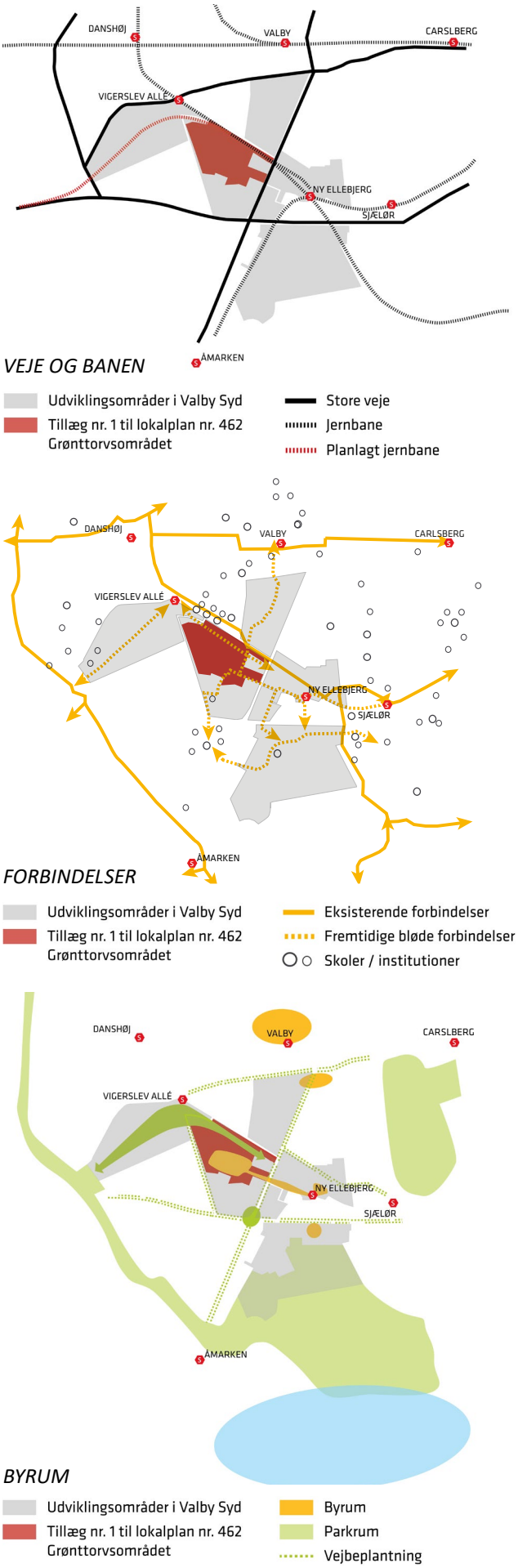
Byrum og forbindelser i Valby Syd

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

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

I 2011 blev der igangsat en analyse – 'Byrum og Forbindelser i Valby Syd', der havde som formål at kortlægge

Visualisering af planforslaget. Illustration: Werk.



Diagrammer fra 'Byrum og forbindelser i Valby Syd' (Københavns Kommune)

potentialer for at sikre sammenhænge mellem de store byudviklingsområder og de eksisterende kvarterer. Den fremtidige planlægning skal sikre overgange mellem lokalplanområderne og deres omgivelser. Det skal prioriteres at skabe flere og mere indbydende bro- og tunnelforbindelser. Bl.a. forbindelsen på tværs af baneterrænet nord for Grønttorvsområdet er et centralt element i analysen for at sikre sammenhæng i og til og fra Valby Syd. Desuden skal hegn saneres, uhensigtsmæssige barrierer fjernes, og der skal skabes mangfoldige byrum, der beriger byen og giver mulighed for, at alle kan deltage i hverdagens byliv i en sammenhængende by.

Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets indhold

Valby forventes at vokse med næsten 12.000 indbyggere frem til 2029. Valbys tidligere industriområder er i gang med at blive til nye attraktive bykvarterer til den voksende københavnske befolkning. Industrien og engroshandelen forsvinder, og i stedet flytter københavnerne ind i et blandet udbud af boliger. Dette er bl.a. tilfældet med Grønttorvet, som er flyttet til Høje Taastrup.

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

Udvikling af den centrale del af Grønttorvsområdet vil integrere et af de hidtil afskårede områder i bydelen og vil være med til at ændre Valby Syds karakter fra opsplittet industrienklave til en integreret bydel med plads til alle.

Anvendelse

Dette lokalplantillæg fokuserer på at skabe bedre byrum i bydelen samtidig med, at kvaliteterne fra den oprindelige plan, som fx varierede boformer, muligheder for fællesskaber med et grønt udtryk og en bæredygtig tilgang, fastholdes. Parkeringen flyttes fra boligkarréerne og placeres under karréerne samt under den sydlige halvdel af parken. Det skal fortsat sikres, at træer og anden beplantning har ordentlige vækstbetingelser. Der etableres boliger i de karréer, hvor der før var parkeringshuse. Delområderne IE og IID sammenlægges for at opnå større fleksibilitet i forhold til placering af erhverv i området, hvor boliger udgør 75-90 %. Samtidig udvides området med en mindre

Helhedsplan for lokalplanområdet. Illustration: Werk.

del mod nordvest. Det nye område får betegnelsen IE, og bebyggelsesprocenten gælder for underområdet under et.

Infrastruktur og forholdet til omgivelserne

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

Vejene i Grønttorvsområdet er dobbeltrettede, og området betjenes fra Retortvej og Torveporten med gennemkørsel tilladt. Vejene udformes, så hastigheden sænkes for at sikre, at områdets cyklende og gående trafikanter prioriteres. En vigtig nord-sydgående cykelsti passerer igennem området og er bl.a. vigtig i forhold til sammenhæng med det nordlige Valby og for at skabe sikre skoleveje for bydelens børn. Der er planer om at anlægge en tunnel eller bro for at passere banetracéet. Der er afsat midler til en foranalyse, men der mangler fortsat midler til anlæg af forbindelsen.

I planen for Grønttorvet er der taget højde for, at tracéet til en evt. letbane kan etableres igennem området fra Gammel Køge Landevej til Retortvej med evt. stoppested på Grønttorvsparken, Grønttorvshallens areal.

Gammel Køge Landevejs status som fordelingsgade vil ikke blive ændret. I 2016 var den gennemsnitlige hverdagsdøgntrafik ud for lokalplanområdet ca. 24.000 køretøjer. Trafikken forventes at stige til ca. 30.000 køretøjer i 2025. Denne stigning er både forårsaget af byudviklingen i Valby og den generelle trafikudvikling. Dette forudsætter en 4-sporet vej på hele strækningen. Der er tilstrækkelig bredde til 4 spor, fortove, cykelstier og på visse strækninger også træbeplantning.

Folketinget besluttede den 18. maj 2010 at anlægge en jernbane mellem København og Ringsted med stop på bl.a. Ny Ellebjerg Station. Banen følger, fra Ny Ellebjerg Station mod vest, den nuværende Ringbane og drejer herfra mod syd kort før Vigerslev Allé Station. Efter krydsning af Retortvej dykker København-Ringstedbanen i en lav grav langs Kulbanevej. Vigerslevområdet vil blive et krydsningspunkt, hvor den nye bane København-

Karrébebyggelse ved Grønttorvsparken. Illustration: Årstiderne Arkitekter.

Plænen i Grønttorvsparken. Illustration: 1:1 Landskab.

Højhus ved Grønttorvsparken. Illustration: Effekt.

Plantagen i Grønttorvsparken. Illustration: 1:1 Landskab.

Ringsted skærer Øresundsbanen mellem Kastrup og Hvidovre. Øresundsbanen benyttes i dag til godstog til og fra Sverige, men forventes i fremtiden også benyttet til togbetjening mellem Roskilde og Kastrup.

Folketinget besluttede den 21. april 2015 at anlægge en niveaufri udfletning ved krydsningspunktet mellem de to baner. Den niveaufri udfletning anlægges som en jernbanebro, som Øresundsbanen kan benytte til at passere over de spor, hvor højhastighedsbanen København-Ringsted skal forløbe. Udover at der skal anlægges en ny jernbanebro, skal der lægges to nye spor og en ny jernbanebro hen over Vigerslev Allé. Vigerslev Allé krydses i dag af to fjernbanespor på hver sin bro. Det ene spor og brofag fjernes. I broløsningen erstattes brofaget af en bro til to spor, der kommer til at ligge omtrent samme sted.

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

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

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

Parkering

Parkering foregår hovedsagelig i konstruktion med op til 10 procent på terræn. Parkering i konstruktion er planlagt i underjordiske parkeringsanlæg primært under bebyggelsen samt under den sydlige halvdel af parken, som placeres tæt ved indkørslerne til området fordelt, så alle bygninger har et parkeringsanlæg inden for 200 m. Parkeringsnormen er i størrelsesordenen og højst 1 p-plads pr. 175 m² etageareal, bortset fra butiksformål, hvor den er 1 pr. 100 m² etageareal og ungdomsboliger, hvor den er 1 pr. 300 m² etageareal. Det forudsættes, at der er en dobbeltudnyttelse mellem boliger og erhverv.

Cykelparkeringen placeres ved de enkelte karréer og ved byrummene i området. Der etableres 1 cykelparkeringsplads pr. 25 m².

Bebyggelsens placering og udformning

Området har et grundareal på ca. 220.000 m² inkl. banearealer, og med en bebyggelsesprocent på 155 i underområderne IE og IF under ét samt 185 i del af område IIA, som er omfattet af lokalplanen, giver det mulighed for opførelse af ca. 280.000 m² nybyggeri. Planen bygges op omkring Grønttorvsparken på Grønttorvshallens areal for enden af Torveporten. Grønttorvshallens aftryk og dele af dennes konstruktion bevares for at danne ramme om områdets store fælles friareal. Der kan etableres bebyggelse i parken, som kan indeholde fællesfunktioner, kultur og børneinstitutioner. Planen indeholder i øvrigt forskellige bebyggelsestyper fra rækkehuse i 2-3 etager, over københavnske etagebebyggelser, til højhuse i op til 20 etager, som er grupperet i en kendt københavnsk karréstruktur. Formålet er at skabe en boligby, som kombinerer det, som fungerer i den eksisterende by med moderne behov for forskellige boformer.

Der er fire tårne i området, som er over 30 m høje. Tårnene er alle placeret centralt omkring parken og pladserne omkring parken. Grundejeren har afholdt facadekonkurrence på tre tårne med deltagelse fra Københavns Kommune. Der vil være en lignende proces i forbindelse med det sidste tårn. Lokalplanen fastsætter kun begrænsede krav til deres udformning, bl.a. fodaftryk størrelse, vertikale opdeling og fastsættelse af højden.

Fig. 1. Bebyggelsestypologier.

- Rækkehuse
- Byhuse
- Parkbebyggelse
- Etagebebyggelse
- Længehus
- Højhuse
- Daginstitutioner og bebyggelse i parken

Lokalplantillægget fastlægger i øvrigt placering og udformning af bebyggelsen samt friarealer således, at boliger og friarealer beskyttes mod trafikstøj fra banen

mod nord og udnytter områdets klima optimalt, bl.a. sol- og vindforhold.

Byrum

Området planlægges for byliv, hvorefter både byrum og bygninger kan udformes, så de understøtter kvarterets ønskede anvendelse. Området er bygget op omkring det delvist bevarede aftryk og struktur af den eksisterende Grønttorvshal. Den bevarede del af Grønttorvshallens areal udgør ca. 23.000 m², hvoraf ca. 19.000 m² skal være områdets grønne hjerte og fællesfriarealer anlagt som en offentligt tilgængelig park for enden af butiksstrøggaden, Torveporten - Følager.

Grønttorvshallens areal skal udformes som et grønt rum med et postindustrielt og råt udtryk i form af bevarede dele af den gamle grønttorvshals konstruktioner. Der har været afholdt arkitektkonkurrence for parken, som skal rumme mulighed for både udfoldelse, bevægelse, ro og fordybelse hele året rundt og på forskellige tidspunkter af døgnet. Parken skal fungere som en hverdagspark med mulighed for rekreation og samtidig danne ramme om særlige begivenheder.

I lokalplanen stilles krav til byrummenes udformning, som understøtter planens idé om at videreføre områdets historiske grundlag og skabe rammer for, at fællesskaber kan opstå. Der er planlagt seks mindre offentlige 'kvarterpladser' med hver deres funktion og udtryk samt gårdrum i karréerne, som er semiprivate rum, som kendes fra brokvarterne. Der er i lokalplantillægget stillet krav om etablering af fællesanlæg, inkl. væksthuse for beboere, svarende til to procent af etagearealet. Desuden stilles krav om etablering af private uderum i form af altan, terrasse eller forhave for alle områdets boliger. Alle stræder forestilles indrettet med private og semiprivate kantzoner, som vil være med til at befolke gaderummet. Stræderne har et centralt område, hvor de friholdes for parkering og kan bruges af beboerne til leg og ophold.

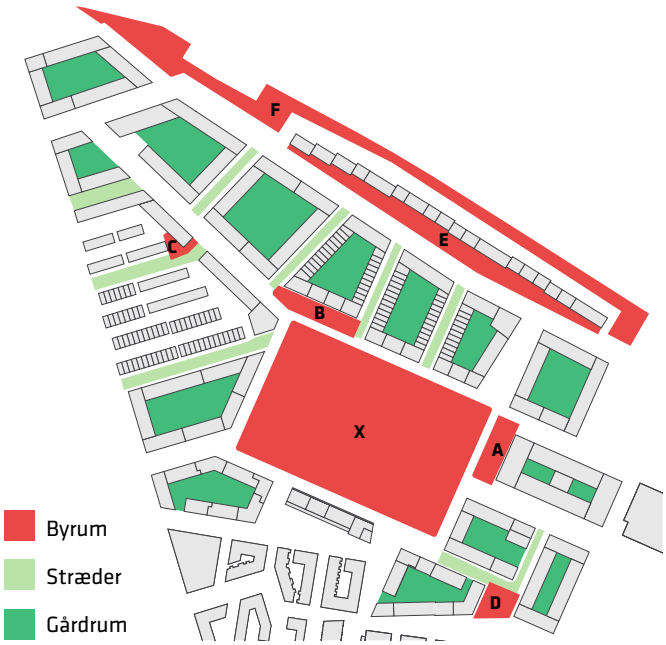


Fig. 2. Byrum.

Fællesanlæg

Fælleslokaler etableres på tværs af de enkelte bebyggelser som et samlet koncept. Det giver beboerne mulighed for at mødes på tværs af bebyggelserne, og der er samtidig mulighed for at etablere større fælleslokaler end, hvis lokalerne placeres individuelt i de enkelte bebyggelser. Fælleslokalerne kan anvendes af beboerne på tværs af de enkelte bebyggelser. For nogle bebyggelser vil alle eller en del af deres fælleslokaler kun være tilgængelige for bebyggelsens egne beboere.

Fælleshuset i parken tænkes etableret i form af et mad- og fælleshus på ca. 700 m² med mulighed for spisehus/restaurant, take-away, madhus, café, ophold, møder osv. I forbindelse med fælleshuset planlægges etableret et ca. 225 m² orangeri.

Fælleslokalerne inkl. spise/fælleshuset drives af et 'Fælleshus udvalg', som supporteres af nogle underudvalg, der er mere specifikke på anvendelsen af de enkelte lokaler med aktiviteter. Fælleshusudvalget kan eventuelt understøtte driften af væksthusene i de enkelte bebyggelser.

Driften finansieres af alle beboerne i bebyggelsen, der betaler et fast driftstilskud til fællesfaciliteterne.

Affald

Kildesortering etableres som individuelle anlæg i de enkelte bebyggelser og et fælles område for opsamling af dagrenovation og storskrald. De vigtigste daglige sorteringsmuligheder placeres i nærområdet i de enkelte bebyggelser, mens større affaldsmængder/-emner håndteres centralt for hele bebyggelsen.

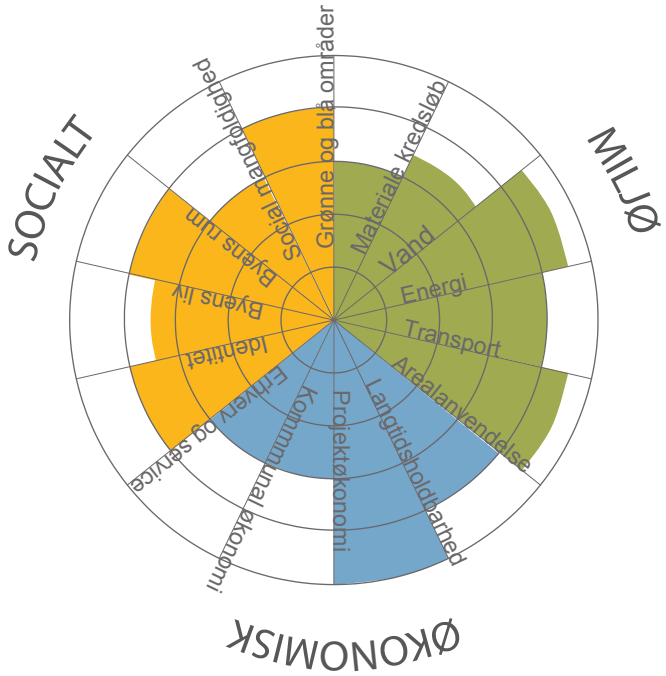
Dagrenovation opsamles via affaldsskakte i de enkelte opgange med sug til et fælles sugeanlæg tilkoblet alle bebyggelser / opgange. Sugeanlægget placeres i områdets nordvestlige hjørne, hvorfra affaldet tømmes og bortskaffes.

Individuelt i de enkelte bebyggelser placeres minicontainere til opsamling af papir, pap, glas, plast, metal, elektronik, batterier og farligt affald. På dage for tømning køres containere ud til fortov ved vejkant, hvorfra affaldet opsamles og transporteres til genanvendelse.

Storskrald opsamles ved hver bebyggelse på et areal i flexzonen på vejsiden af bygningerne, hvor affaldet kan lægges på fastlagte tidspunkter umiddelbart inden kommunens afhentning. Beboerne har desuden mulighed for at aflevere storskrald på en fælles miljøstation placeret samme sted som anlægget til affaldssug i områdets nordvestlige del.

I det nordvestlige hjørne af området udlægges en fælles miljøstation til opsamling af dagrenovation fra affaldssug samt til storskrald. Kanten og skråningerne omkring miljøstationen beplantes, så arealet fremtræder grønt og visuelt indpasser sig i bebyggelsen og området, herunder forbindelsen til Kulbanekvarteret.

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



Bæredygtighedsvurdering

Tillæg til Kommuneplan 2015
Ligesom det er tilfældet i den oprindelige lokalplan, skal det aktuelle tillæg udgøre det planmæssige grundlag for at realisere den ønskede omdannelse af området omkring det gamle Grønttorv, så det udvikles til en tæt og attraktivt bykvarter med blandet bolig og erhverv, og så det bidrager til en fortsat styrket forbindelse mellem de indre og ydre bydele i Valby. Udformningen skal udnytte nærheden til Ny Ellebjerg Station og understøtte Københavns Kommunes målsætning om, at styrke København som en grøn og sammenhængende boligby.

For at muliggøre projektet og lokalplantillægget ændres følgende i kommuneplanen: Området nord for Torveporten, som er udlagt til serviceerhverv ændres, så det indgår i det område, som er udlagt til boliger. Samtidig ændres et lille område i det nordvestlige hjørne af Grønttorvet ud mod banearealet fra tekniske formål til boligformål.

Bebyggelsesprocenten for området øges fra 150 % til 155 %. Dette giver mulighed for, at der kan bygges flere boliger i området. I forbindelse med kommuneplantillægget sker der en justering af grænsedragningen mellem de to boligområder i overensstemmelse med de matrikulære forhold.

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 på opfordring af Ny Valby Udvikling A/S erstattet den frivillige udbygningsaftale med en ny udbygningsaftale, og parternes dialog har udmøntet sig i et udkast til en aftale om infrastrukturanlæg. Ved aftalen forpligter Ny Valby Udvikling A/S sig til at etablere følgende anlæg, som er fastlagt i eller er en følge af lokalplanen:

- bidrag til forbindelse (tunnel eller bro) på tværs af banen, hvor tidsfristen forlænges til udgangen af 2019.

Etablering af parken indgik i den tidligere udbygningsaftale, men er udtaget af den nye udbygningsaftale, idet parken er detaljeret reguleret i nærværende lokalplantillæg.

Københavns Kommune har på opfordring af DSB Ejendomsudvikling A/S erstattet den frivillige udbygningsaftale med en ny aftale, og parternes dialog har udmøntet sig i et udkast til en aftale om infrastrukturanlæg.

Ved aftalen forpligter DSB Ejendomsudvikling A/S sig til at etablere følgende anlæg, som er fastlagt i eller er en følge af lokalplanen:

- bidrag til forbindelse (tunnel eller bro) på tværs af banen, hvor tidsfristen forlænges til udgangen af 2019.

Partnerskabsaftalen fra tillæg 1 forventes at udgå og bliver erstattet af købsaftaler for to daginstitutioner, som fastsættes med dette tillæg.

Miljøforhold
VVM
Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lov nr. 448 af 10. maj 2017).

MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer
Der er udarbejdet en miljøvurdering til tillæg 1 til lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet og kommuneplantillægget i 2015 i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 939 af 3. juli 2013). Miljøvurde-

ringen fokuser på de følgende tre forhold: vindforhold ved højhusene i projektet samt planens håndtering af trafikstøj og regnvand.

Området ligger i umiddelbar nærhed af en række overordnede trafikanlæg - dels Folehaven mod syd og Gammel Køge Landevej mod øst, dels jernbaner mod nord. Yderligere findes i området eksisterende erhvervsbyggeri både i lokalplantillægsområdet og i nærheden heraf.

Det er Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering, at området vil kunne planlægges og udbygges, så der ikke opstår miljømæssige gener fra virksomheder i lokalplanområdet, da Københavns Grønttorv fraflyttet området.

Det vurderes endvidere, at nyt boligbyggeri, hvor den udendørs støjbelastning vil overstige den tilladte støjbelastning, ved placering af byggeriet på grunden, afskærmning samt ved støjisolering, lejlighedsindretning mv. kan overholde grænseværdierne for hhv. vejtrafikstøj og jernbanestøj.

Højhuse

Byområder med tæt og høj bebyggelse vil generelt have mindre vind end det åbne land. Til gengæld vil vinden være mere turbulent og uforudsigelig i byen. Højhus- og blokbyggeri kritiseres ofte for et ubehageligt og turbulent vindmiljø. En af årsagerne hertil er vindhastighedsprofilet med en stigende vindhastighed over terræn. Det deraf følgende højere vindpres på den øverste del af bygningen transformeres i hvirveldannelser ned langs facaden og omdannes ved højhusets fod til generende turbulenser. Problemet øges med hushøjden og vindhastigheden.

Karréstrukturen, som ligger som et fundament for bebyggelsesstukturen samt de vinklede gadeforløb vil være med til at afbøde vinden generelt i området. Men der vil stadig kunne opstå vindgener her, især omkring højhusene. Det er derfor vigtigt, at aktive facader og udeopholdsarealer i gårdrum og gader placeres de steder, hvor der er et acceptabelt vindklima til ophold af længere varighed.

Vindforhold

For at kunne skabe et mere acceptabelt vindklima kan der etableres lægivende foranstaltninger på terræn i form af træer eller andre elementer. Dette vil medføre, at den turbulente vind omkring bygningerne vil blive mindre, så der opnås et bedre vindmiljø ved bygningerne – effekten af de lægivende foranstaltninger vil dog være afhængig af højden og udformningen af disse.

De steder, hvor højhuse er integreret i karréer, må det forventes, at der vil være en negativ effekt på vindklimaet i større dele af gårdrummet. Det kan være vanskeligt at udbedre et forringet vindklima i et gårdmiljø, men lægivende foranstaltninger vil kunne bidrage til at skabe områder med et fornuftigt vindklima. Den negative effekt på vindklimaet kan reduceres ved at have relativt smalle højhuse og ved at minimere højdeforskellen på de enkelte bygninger i karréen.

Friluftsliv

Centralt i lokalplanområdet er det planen at etablere en urban bypark, som bevarer stedets unikke industrifortælling og samtidig vil blive et grønt samlingssted for alle. Grønttorvshallens areal vil rumme muligheder for forskellige legeaktiviteter for større børn, herunder boldbaner, evt. indendørslegeplads, selvorganiseret idræt mm., og vil desuden rumme opholdsmuligheder, midlertidig kulturudfoldelse og fællesfunktioner som fx markedshal, daginstitution og byttehal. Det vurderes, at lokalplantillægget dermed vil have en positiv effekt på friluftslivet og de rekreative interesser.

Trafik

Området opbygges med et klassificeret vejnet, hvor alle veje som udgangspunkt afvikler trafik i begge retninger, og hvor vejenes udformning afpasses i forhold til vejens trafikale funktion. Fra Retortvej etableres to primære adgangsveje, der vejbetjener hovedparten af områdets parkeringspladser, som anlægges i strategisk placerede parkeringskældre.

Ligeledes etableres en adgangsvej fra Gl. Køge Landevej via Torveporten, der også fungerer som butiksgade. Herudover etableres hhv. rækker af træer og stræder. I området vil der blive etableret et sammenhængende og fintmasket stinet til fodgængere og cyklister.

Grønttorvet er beliggende i gangafstand til Ny Ellebjerg Station. Afstanden som gående eller som cyklist vil for mange være 600-700 meter og de længste gangafstande vil være maksimalt 1.000 meter. Ny Ellebjerg Station er et

Fig. 3. Trafikdiagram.

vigtigt trafikalt knudepunkt, der betjener både S-tog og regionaltog. Herudover er Ny Ellebjerg forventet endestation for den kommende Sydhavnsmetro, og en central station for intercitytogene, i forbindelsen med København-Ringsted-banen, der er under anlæg. De kommende boliger på Grønttorvet vil derfor have en god kollektiv togbetjening, der vil kunne medvirke til at begrænse bilejerskabet i området.

Det vurderes, at området ved en hensigtsmæssig bebyggelsesplan som fastlagt i lokalplantillægget, vil kunne indrettes til et attraktivt byområde trods beliggenheden langs overordnede veje og jernbaner. Foreslåede forbedringer af krydsningsmulighederne over Retortvej og Gammel Køge Landevej samt stibro/tunneller over/under jernbanerne vil forbedre områdets adgang til stationerne Vigerslev Allé og Ny Ellebjerg, det centrale Valby, skoler, biblioteket og andre institutioner syd for Folehaven samt Valby Idrætspark.

Kulturarv
Der er ingen bevaringsværdige bygninger indenfor lokalplantillæggets område. Det er forvaltningens vurdering, at realiseringen af lokalplanen ikke vil have en negativ indvirkning på de bevaringsværdige bygninger i Håndværkerbyen.

Visuel effekt
Det vurderes, at lokalplantillægget bidrager til at omdanne det nuværende engros-markedsområde til et integreret boligområde. Områdets betragtelige størrelse kan begrunde, at ny bebyggelse punktvis rager op og markerer det nye kvarter. Infrastrukturen giver god mulighed for at forbinde Grønttorvsområdet med naboområderne og kollektive trafikknudepunkter til gavn for hele bydelen Valby.

Regnvand
Global opvarmning og deraf følgende klimaændringer betyder, at kloakker og overløbsanlæg i fremtiden vil blive hårdt belastet af de øgede mængder regn. Københavns Kommune har derfor besluttet, at disse problemer skal løses lokalt, så regnvandet opsamles, bruges, fordampes, nedsives eller udledes der, hvor det falder. Sådanne løsninger kaldes under ét Lokal Afledning af Regnvand (LAR). En række tiltag kan medvirke til at opfylde dette krav. For eksempel ved, at regnvandet tilføres søer og vandløb, udnyttes til rekreative formål, kanaler, bassiner, grønne tage, vanding eller nedsivning/forsinkelse gennem permeable belægninger, tøjvask etc. Kommunen har udarbejdet et katalog over LAR-løsninger, der kan anvendes som inspiration i forbindelse med bygge- og anlægprojekter (findes på www.kk.dk/lar). I lokalplantillægget stilles krav om indarbejdelse af vandhåndterende elementer i byrummene og separat kloakering.

Der stilles i lokalplanen krav om opsamling af regnvand til toiletskyl og tøjvask i maskine samt grønne tage, hvor taghældningen er under 30 grader. Hvis en bygherre mener, at dette ikke er muligt, skal der foreligge dokumentation herfor. (jf. København Kommunes Spildevandsplan 2008).

Det er forvaltningens vurdering, at der i lokalplantillægget fastlægges tiltag til at imødekomme øgede regnmængder i henhold til kommunens krav omkring skybrudsløsninger ved nybyggeri.

Trafikstøj
Bebyggelsens anvendelse, placering og indretning skal forholde sig til Kommuneplan 2015's retningslinjer for støj. Det drejer sig om støj fra jernbanen, herunder de kommende baneanlæg, støj fra Gammel Køge Landevej og Retortvej samt den interne trafik i området. Ved byomdannelse og inddragelse af nye arealer til bymæssig bebyggelse må der som udgangspunkt ikke fastlægges støjfølsom arealanvendelse (boliger, institutioner, skoler, hospitaler, rekreative formål mv.) i områder, der er eller kan forventes at blive belastet med et støjniveau på mere end L_{den} 58 dB fra vejtrafik og L_{den} 64 dB fra jernbanetrafik. For offentlig og privat administration, liberale erhverv mv. er de tilsvarende støjgrænser L_{den} 63 dB fra vejtrafik og L_{den} 69 dB for jernbanetrafik.

I områder med nyt boligbyggeri, hvor den udendørs støjbelastning vil overstige ovennævnte grænseværdier tillades byggeri med en støjbelastning på op til L_{den} 68 dB for vejtrafik. Der skal i så fald ved placering af byggeriet på grunden, afskærmning samt ved støjisolering, lejlighedsindretning m.v. sikres, at det indendørs støjniveau fra vejtrafik med åbne vinduer (0,35 m^2) ikke overstiger L_{den} 46 dB i møbleret sove- og opholdsrum.

De tilsvarende krav for støj fra jernbaner er L_{den} 52 dB. Alle opholds- og soverum skal have vinduer, der kan åbnes og samtidig overholde disse støjkrav.

Det tilsvarende krav for det indendørs støjniveau i kontor- og hotelbyggeri er L_{den} 51 dB fra vejtrafik og L_{den} 57 dB fra jernbane med åbne vinduer.

Ved kontorer vurderes det, om det er nødvendigt med vinduer, der kan åbnes eller om det nødvendige luftskifte kan foregå på en anden måde. Ved huludfyldning eller omdannelse af erhvervsbyggeri langs eksisterende veje kan der dog etableres boliger, hvor trafikstøjen er op til L_{den} 73 dB. Forudsat at ovennævnte grænser for støj på udendørs opholdsarealer og indendørs med delvist åbne vinduer kan overholdes.

For udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige L_{den} 58 dB fra vejtrafik og L_{den} 64 dB fra jernbanetrafik.

Nye trafikanlæg placeres, udformes og om nødvendigt afskærmes, så ovenstående retningslinjer kan overholdes

ved eksisterende støjfølsom bebyggelse og ved rekreative arealer. Institutioner bør etableres med de sekundære rum mod trafikbelastet vej og jernbane og facaden udformes sådan, at det sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer ikke overstiger L_{den} 46 dB. På de udendørs opholdsarealer så som skolegård, legeplads m.m. må trafikstøjniveauet ikke overstige L_{den} 58 dB. På boldbaner kan et højere støjniveau dog accepteres.

Det indendørs støjniveau må i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende ikke overstige 35 dB(A). Ovennævnte grænser er udtryk for en implementering af Miljøstyrelsens nye vejledninger nr. 4/2007 'Støj fra veje' og 'Tillæg juni 2007 til vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner', hvor der tillige anvendes en ny beregningsmodel L_{den}, der vægter støjen over døgnet. Den trafik der skal ligge til grund for overholdelse af støjretningslinjer fremgår af Trafikstrategien for Valby. Planen beskriver forskellige muligheder for at håndtere de trafikale udfordringer byudviklingen skaber i bydelen. Byudviklingen omfatter Valby Idrætspark, Ny Ellebjerg området, F.L. Smidth-grunden, Grønttorvet og Carlsberg. En overslagsberegning af støjen (www.kbhkort.kk.dk) fra den tættestliggende større vej Retortvej viser, at der i 1½ m's højde er ca. 14-18 m fra vejmidten til 73 dB-linjen. Overslagsberegningen viser yderligere, at der i 1½ m's højde er ca. 20-50 m fra vejmidten til 68 dB-linjen. Afstandene reduceres ved brug af støjreducerende asfalt for både tunge og lette køretøjer med 1½ dB i gennemsnit i belægningens levetid.

Der er blevet udarbejdet beregninger af støjudbredelsen fra togtrafikken med udgangspunkt i etablering af en jernbanebro til Øresundsbanen over Ringstedbanen samt etablering af støjskærme langs banerne ud for området. Disse beregninger ligger til grund for støjudbredelseskortet nedenfor.

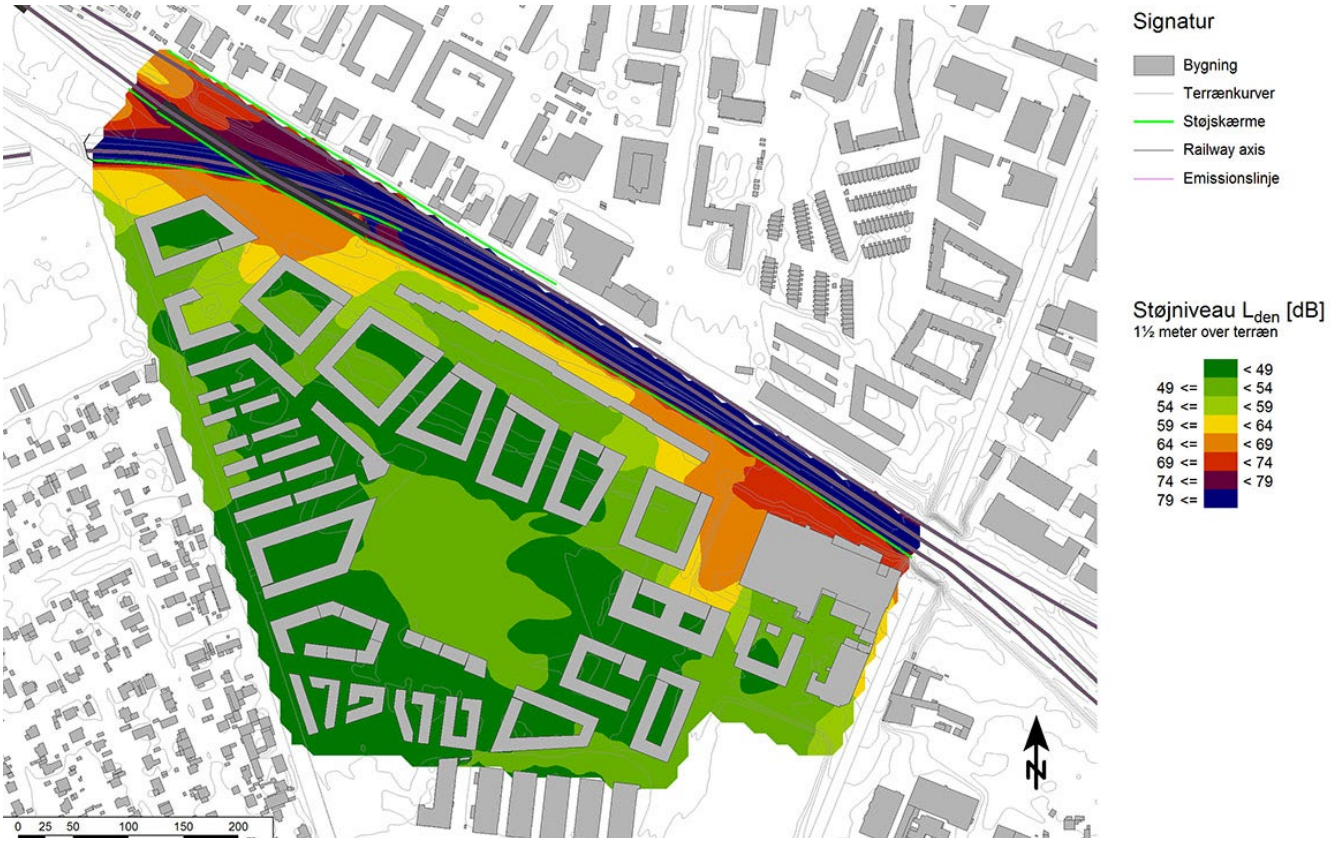
Det fremgår af kortet, der viser støjniveauet 1,5 m over terræn, at både støjskærme og bebyggelsen i område IF vil have en særdeles positiv effekt på støjniveauet på bebyggelsens friarealer. Der stilles i lokalplanen krav om, at støjskærme opføres som særligt fællesanlæg som betingelse af ny bebyggelse på de støjbelastede arealer. For bebyggelse nærmest banen vil det fortsat være nødvendigt med særlige lydvinduer oppe i etagerne.

Fjernvarme

For at sikre dele af Valbys forsyning med fjernvarme og et tilladelige differenstryk i fjernvarmenettet skal den ældre eksisterende ledning på tværs af grunden erstattes af en ny ledning gennem Grønttorvet fra øst mod vest.

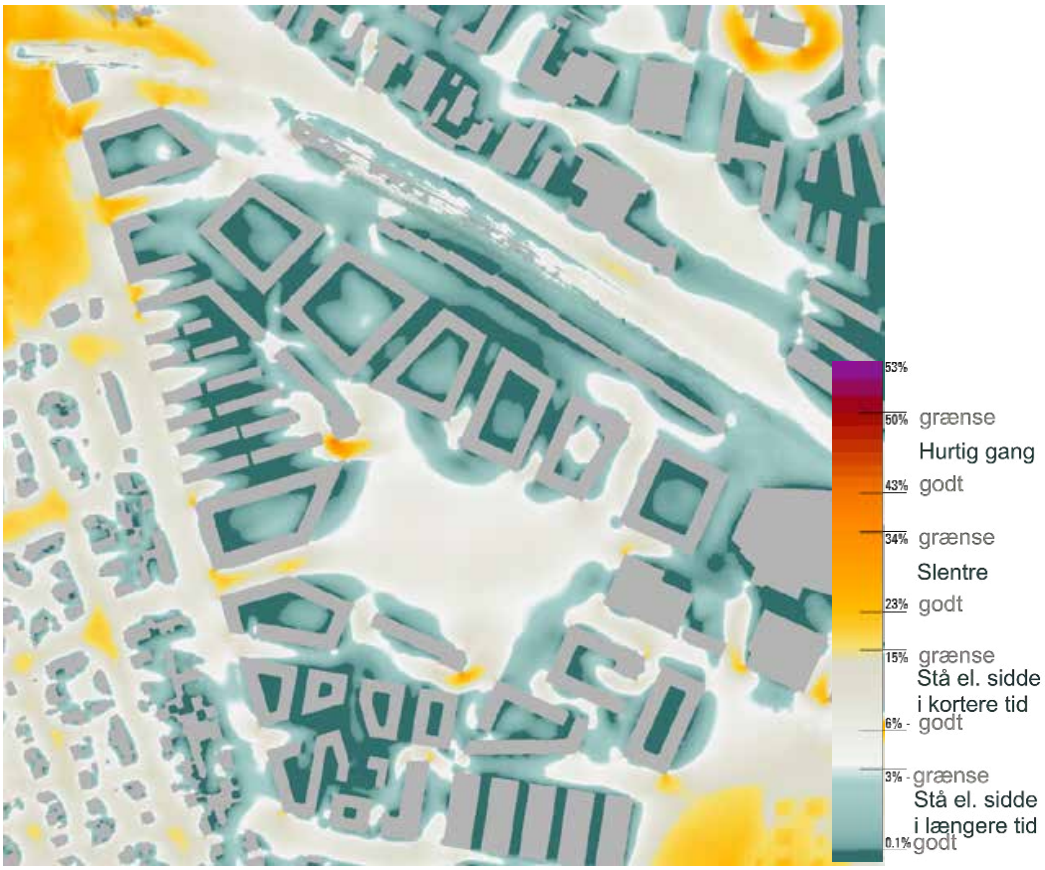
Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen

Området ligger i en afstand af ca. 2 km fra kysten ved Kalvebod og dermed inden for 3 km kystnærhedszonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet.

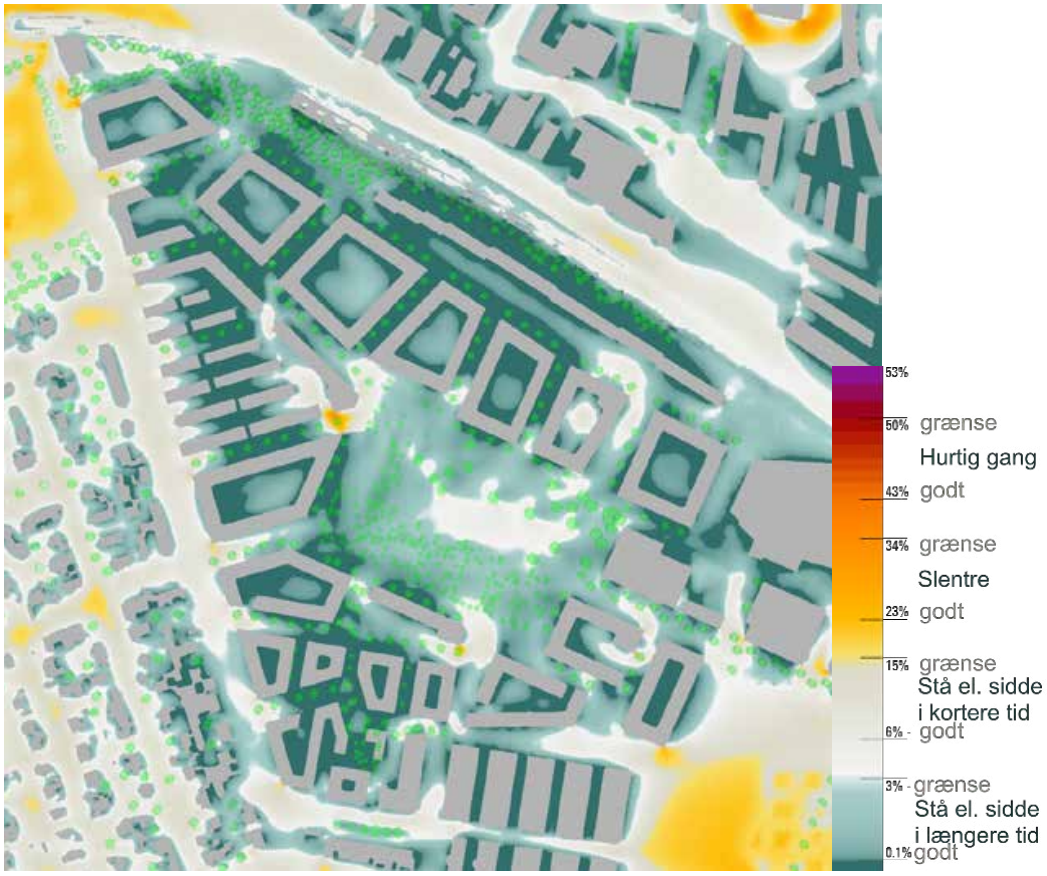


Beregning af fremtidig togtrafikstøj med 2 m høje støjskærme. Illustration: Gade & Mortensen Akustik.

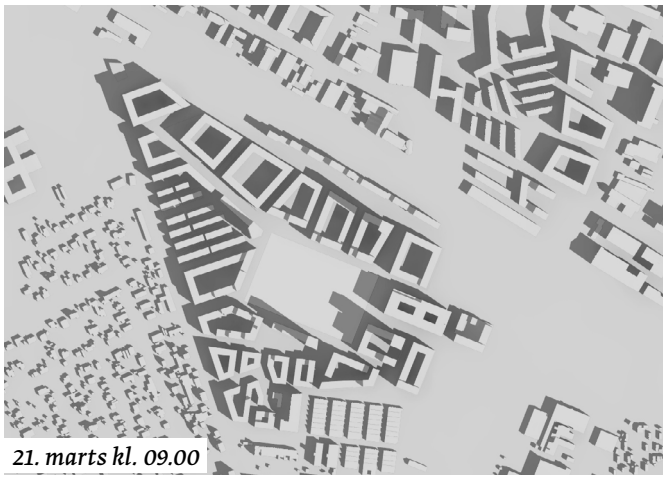
Vinddiagrammer



Vindforhold for området uden træer. Illustration: Vind-vind.

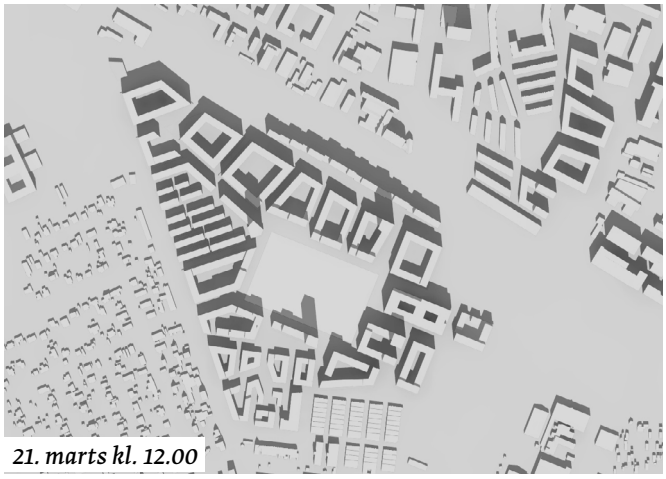


Vindforhold for området med træer. Illustration: Vind-vind.

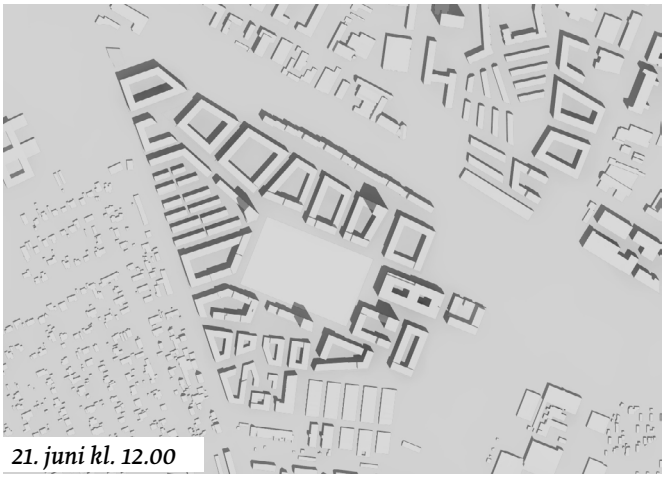


21. marts kl. 09.00

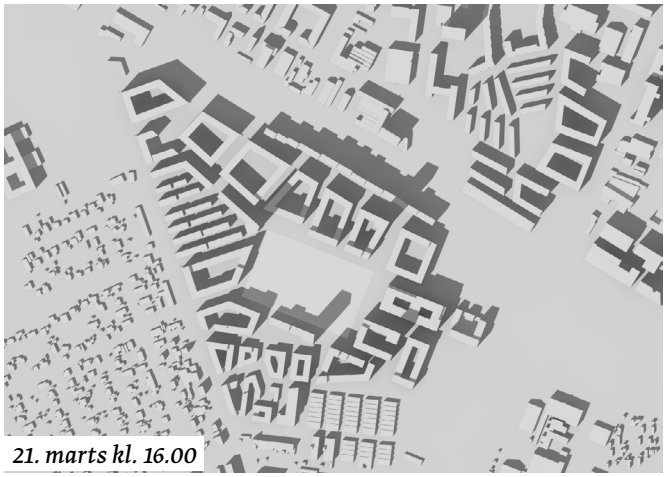
21. juni kl. 09.00



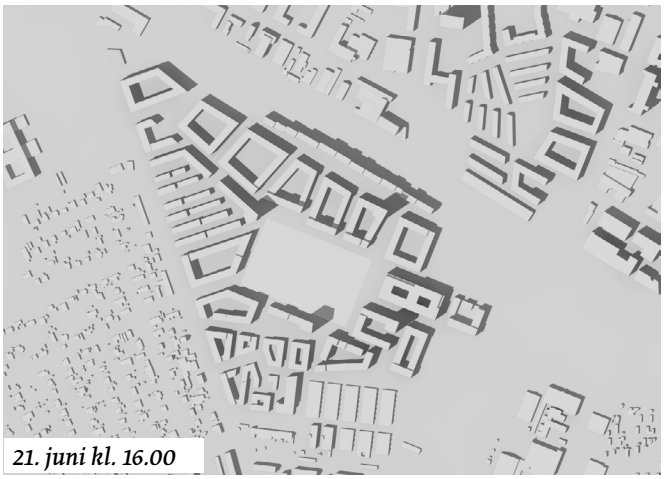
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



21. marts kl. 16.00

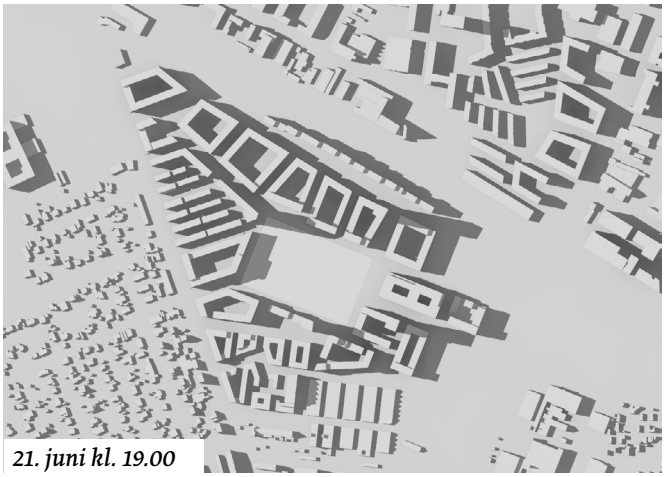


21. juni kl. 16.00

Skyggediagrammer

Diagrammerne ved sommersolhverv og jævndøgn giver et billede af solforholderne i områdets byrum. Lysforhold har sammen med vindforhold været vigtige designparametre ved udformning af helhedsplanen.

Det store Grønttorvspark skaber gode solforhold i området og beplantningen samt den bevarede konstruktion vil være med til at bryde vinden. Byrummene Torvet og Kanten er placeret for at optimere offentlige opholdsmuligheder i helhedsplanen. Gårdrummene vil også tilbyde områdets beboere semiprivate uderum med sol og læ det meste af dagen.



21. juni kl. 19.00

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Fingerplan 2017

Fingerplan 2017 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen/tillægget til lokalplan.

Kommuneplan 2015

I Kommuneplan 2015 er lokalplanområdet udlagt til boliger (B4*-ramme), boliger og serviceerhverv (C3*-ramme) så som administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Herudover er en lille del af lokalplanområdet udlagt til tekniske anlæg (T1-ramme).

Overordnet set gælder følgende for rammer og stjernebemærkninger:

C3*- området kan bebygges med en bebyggelsesprocent på op til 185, den maksimale bygningshøjde er 24 m og friarealprocent er på hhv. 30 procent for boliger og 10 procent for erhverv. Stjernebemærkningen fastsætter, at området indgår i byomdannelsesområdet Grønttorvet. Bebyggelsen kan efter bestemmelser i lokalplan opføres med en højde på op til 30 m og med én bebyggelse på op til 90 m.

B4*-området kan bebygges med en bebyggelsesprocent på 150, den maksimale bygningshøjde er 24 m, friarealprocenten for boliger er på 40 % og 10 % for erhverv. Stjernebemærkningen fastsætter, at området indgår i byomdannelsesområdet Grønttorvet. Bebyggelsesprocenten beregnes for området under ét. Punktvise højhuse kan være op til 80 m. Herudover kan der i lokalplan muliggøres udvalgte bebyggelser op til 31 m. Andelen af boliger kan udgøre højest 90 %, og andelen af erhverv kan udgøre højest 25 %. Erhverv kan også placeres i selvstændige bygninger eller bygningsdele.
For T1-området gælder det, at det ikke har byggeret.

Parkering

I B4*- området skal parkeringsdækningen være mindst 1 pr. 200 m², højst 1 pr. 100 m², dog indenfor 300 m fra en station mindst 1 pr. 250 m², højst 1 pr. 100 m².

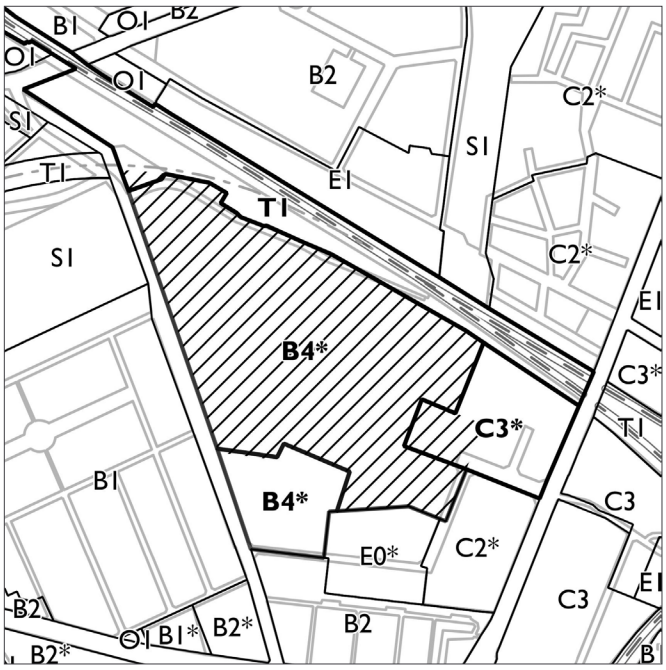
I C3-området skal parkeringsdækningen være 1 pr. 150 m².
I T1-området skal parkeringsdækningen være højst 1 pr. 100 m².

Tillæg til kommuneplan 2015

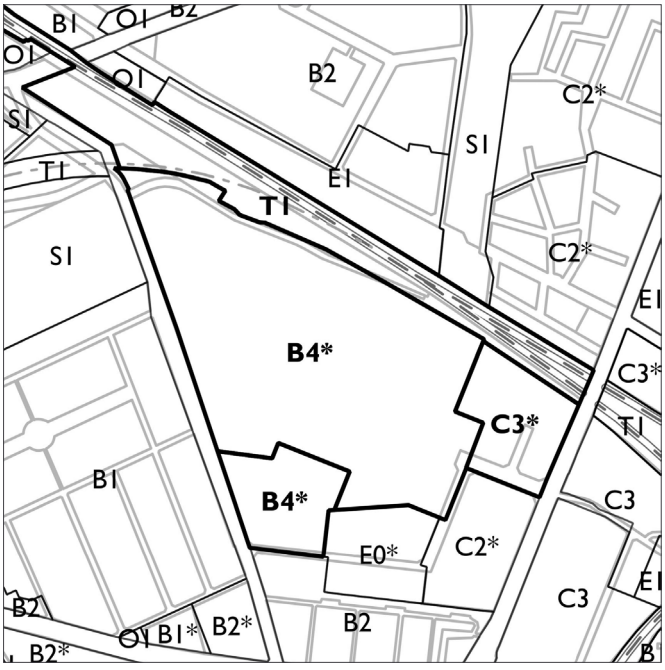
Lokalplanforslaget er på visse områder ikke i overensstemmelse med rammerne i Kommuneplan 2015, som allerede nævnt i afsnittet ' Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets baggrund og formål'.

For at muliggøre den foreslåede planlægning i lokalplantillægget ændres følgende i kommuneplanen:

- C3*området nord for Torveporten ændres til B4*
- T1 område i den nordvestlige del ændres til B4*



Gældende rammer i Kommuneplan 2015



Forslag til ændrede rammer i Kommuneplan 2015

- Bebyggelsesprocenten for B4*-områder øges fra 150 % til 155 %.

Der foreslås ikke ændret på andre bestemmelser i kommuneplanen.

Byomdannelsesområde

Området er i Kommuneplan 2015 udpeget som et byomdannelsesområde i henhold til planlovens § 11a, pkt. 2). Området kan udvikles i 1. del af planperioden (2015-20). Særligt for byomdannelsesområder gælder, at arealer belastet med erhvervsstøj kan udlægges til støjfølsom anvendelse, når kommunalbestyrelsen har sikkerhed for, at støjbelastningen er bragt til ophør i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter, at den endeligt vedtagne lokalplan er bekendtgjort.

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

Detailhandel

Området omkring Gammel Køge Landevej, Torveporten og Følager er i Kommuneplan 2015 udlagt som bymidte i henhold til bestemmelserne om detailhandel.

Boligpolitik

København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod år 2027 i følge de seneste prognoser. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende.

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

Trafikstøj

I lokalplanen er der fortsat taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes, da trafikbelastningen ikke ændres væsentligt.

Bydelsplan

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

Bydelsplanen blev godkendt af Borgerrepræsentationen den 23. maj 2014 og kan hentes på:
www.kk.dk/artikel/bydelsplaner

Lokalplaner i kvarteret

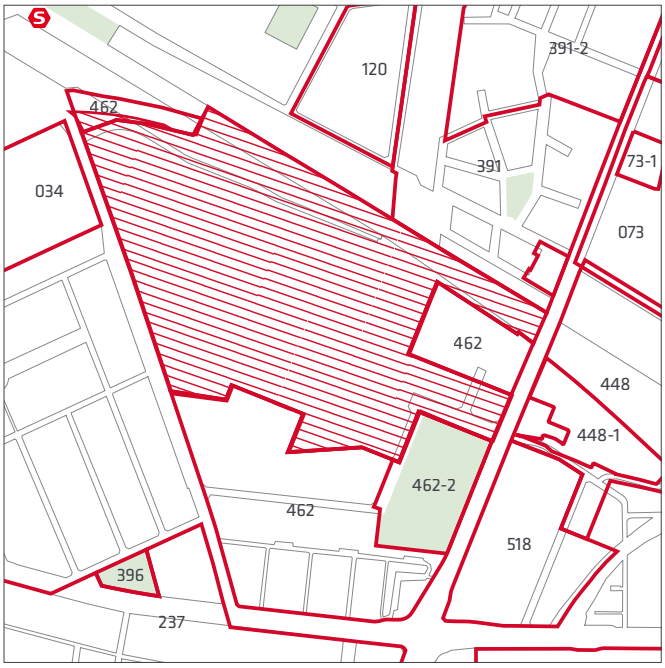
Ny Ellebjerg-området øst for Gammel Køge Landevej er omfattet af lokalplan nr. 448-2, der blev vedtaget i 2010. Lokalplanen fastlægger anvendelsen til boliger og serviceerhverv med maksimal bebyggelsesprocent på 185 og med fastlæggelse af en række bygninger som bevaringsværdige.

Området ved Poppelstykket syd for Følager er omfattet af lokalplan nr. 518, der blev bekendtgjort den 20. april 2015. Området er domineret af butikker med særlig pladskrævende varer, herunder Silvan. Lokalplanen fastlægger anvendelsen til helårsboliger og serviceerhverv med maksimal bebyggelsesprocent på 185.

For Valby Idrætspark har der været arbejdet med forslag til en helhedsplan og efterfølgende lokalplan i forlængelse af en arkitektkonkurrence og forslag til at skabe et nyt bykvarter med idræt, boliger og erhverv. Lokalplanen nr. 515 for Valby Idrætspark blev bekendtgjort den 16. marts 2015.

Lokalplan nr. 462 'Grønttorvsområdet' blev bekendtgjort den 4. januar 2011. Formålet med lokalplanen er at muliggøre, at Grønttorvsområdet kan omdannes til et tæt bykvarter med en blanding af boliger og erhverv, herunder butikker og kulturelle, sociale og uddannelsesmæssige institutioner samt kreative erhverv. Der skal tages særligt hensyn til sammenhæng med de tilstødende områder, udnyttelse af stationsnærheden, attraktive og trygge byrum samt bæredygtighed.

Tillæg 2 til lokalplan nr. 462 'Grønttorvsområdet' blev bekendtgjort den 11. oktober 2016. Tillægget muliggør omdannelse fra boldbaner og klubhus for Valby Boldklub til et tæt byområde med en blanding af boliger og erhverv.



Lokalplaner i kvarteret. Det aktuelle lokalplantillægsområde er angivet med skravering.

Området skal tilbyde boliger i forskellige typer og størrelser, som understøtter en blandet beboersammensætning, nye kontorer og erhverv som bidrager til aktivering af Gammel Køge Landevej og varierende byrum og kantzoner samt gode forbindelser til omgivelserne – også til det kommende byområde på Grønttorvet.

For F.L. Smidth-området, som er omfattet af lokalplan nr. 391, er omdannelse fra industri til boliger og serviceerhverv godt i gang i den sydlige del af området, hvor opførelse af over 500 boliger, heraf ca. 120 rækkehuse, er afsluttet. På den nordlige del af området er en række bevaringsværdige industribygninger ombygget til nye formål.

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

I forbindelse med områdefornyelsen Kulbanekvarteret er der igangsat en dialog, som forventes at udløse en lokalplan for området omkring Kulbanevej.

Lokalplanerne kan ses på: www.kk.dk/lokalplaner.

Miljø i byggeri og anlæg 2016

København Kommune ønsker at gå foran ved at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i København Kommunes egne og støttede investeringer på bygge- og anlægsområdet. Miljøkravene er et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet, herunder KBH 2025 Klimaplanen, Ressource- og Affaldsplan 2018 og Klimatilpasningsplanen.

Borgerrepræsentationen har besluttet krav i 'Miljø i byggeri og anlæg 2016'. Kravene ligger indenfor temaerne el, vand og varme, materialer, indeklima, regnvand og bynatur, ressourcer og affald samt byggeplads.

Kravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor København Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger samt ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres også til at hente ideer fra de i alt 32 krav.

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

Spildevandsplan

Lokalplanen medfører ikke væsentlige ændringer i lokalplanområdet, så som nybyggeri, omlægning og nyetablering af kloakker, således at de nuværende afløbsforhold i lokalplanområdet bevares.

Lokalplanen medfører ikke ændringer af afløbsforhold i lokalplanområdet.

Lokal håndtering af regnvand

Regnvandet i hverdagssituationer i lokalplanområdet håndteres i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008 med tillæg.

Regnvand skal så vidt muligt håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR). Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til vandområde. København Kommune har udgivet en håndbog, der generelt beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på www.kk.dk/lar.

Regnvand kan eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl og tøjvask kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler (dog ikke skoler med elever over 6 år, fx voksenskoler), plejehjem og andre institutioner for særligt følsomme grupper (fx fysisk og psykisk handicappede) samt hospitaler. I øvrige institutioner og bygninger med offentlig adgang må brug af regnvand til WC-skyl kun ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen.

På grund af den konstaterede jordforurening i lokalplanområdet skal områderne, hvor der ønskes nedsivning, undersøges mere deltaljeret for at klarlægge jordforureningens omfang. Ofte findes en jordforurening i den øverste 0,5 meter, hvilket betyder, at det muligvis godt kan nedsives via dybereliggende faskiner, eller hvis den forurenede jord fjernes.

Skybrudssikring

København Kommune har i forlængelse af Klimatilpasningsplan 2011 vedtaget en Skybrudsplan i 2013 og efterfølgende skybrudskonkretiseringer for byens syv vandoplande.

Skybrudskonkretiseringerne beskriver projekter, der skal sikre, at København højst oplever skadevoldende oversvømmelser ved skybrud én gang hvert 100. år. I praksis betyder det, at når alle projekterne er gennemført i ca. 2035, vil der under et 100-års skybrud højest stå 10 cm vand i gennemsnit på offentligt tilgængelige arealer, undtagen på skybrudsveje og bassiner.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan. http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/?mode=detalje&id=874.

Varmeplanlægning

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

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

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

I områder, hvor der ikke allerede er etableret fjernvarme, skal dette godkendes af Københavns Kommune efter reglerne i Projektbekendtgørelsen.

Der vil kun blive godkendt fjernvarmeprojekter, hvis det er den samfundsøkonomisk mest fordelagtige varmeløsning.

I det aktuelle planområde er det muligt at etablere fjernvarme.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

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

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

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

Affaldet kan placeres i affaldsrum i gården eller i fælles miljøstationer. Affaldsrummet skal placeres bolignært for alle, og affaldet skal placeres, så det let kan afhentes. Det anbefales, at der afsættes 0,3 m^2 per bolig til et affaldsrum til storskrald og elektronikaffald.

Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand. Større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende skal frasorteres til bioforgasning.

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

Jord- og grundvandsforurening

Bortskaffelse af og håndtering af forurenet jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden www.kk.dk/publikationer eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via www.jordweb.dk.

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning. Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningen, inden arbejdet påbegyndes.

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

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

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m^3/år grundvand, eller hvis en grundvandssænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenet vand fra byggegruben.

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

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlæg eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

Museumsloven

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

Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, så rotters levemuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3.

Især ved etablering af grønne facader og lignende vil det være 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.

Tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for underområde IE, IF, IID, VIC og del af IIA i tillæg 1 til lokalplan nr. 462.

§ 1. Formål

Formålet med tillæg nr. 3 er, i overensstemmelse med de relevante hensyn i lokalplan nr. 462, at fastsætte mere detaljerede bestemmelser for nybyggeri inden for området mellem Retortvej, den nordlige grænse af jernbanens terræn, Værkstedsvej og Gammel Køge Landevej samt at opdatere bestemmelser omkring anvendelse – inkl. bestemmelserne om detailhandel, vejforhold, baneforhold, bebyggelsens omfang og placering, bebyggelsens ydre fremtræden, ubebyggede arealer, byrum og parkering, foranstaltninger mod forureningsgener samt lavenergi. Som led heri skal yderligere følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Der ønskes et attraktivt og trygt boligkvarter med indpasning af serviceerhverv i begrænset omfang samt institutioner.
- Der fastlægges arealer til baneformål, herunder til anlæg af København-Ringstedbanen samt til en niveaufri skæring med Øresundforbindelsen.
- Der fastlægges en bebyggelsesplan, der tager udgangspunkt i bevaring af størstedelen af Grønttorvshallens aftryk og dele af konstruktionerne som kvarterets grønne hjerte og som et kulturhistorisk spor. Desuden tages der med bebyggelsesplanen hensyn til forebyggelse af gener fra trafik.
- For at sikre et godt byliv i kvarteret etableres parkering i underjordiske parkeringsanlæg under den sydlige del af parken og under bebyggelsen.
- Grønttorvshallens areal anlægges som et grønt rekreativt parkareal af høj klasse med indpasning af fælles funktioner, herunder institutioner.
- Beplantning og begrønning af bygningsdele skal sikre, at området fremtræder som et grønt bykvarter.
- Anvendelse og udformning af stueetager samt kantzoner langs hermed skal harmonere med graden og karakteren af liv samt oplevelse i det pågældende byrum. Fra det private til det aktive og udadvendte funktioner primært langs forbindelserne gennem området til stationerne og omkring Grønttorvshallens areal.
- Ved fastlæggelse af vejprofiler, stiforbindelser samt pladsdannelser skal der lægges vægt på hensynet til fodgængere og cyklister, på gode og trygge forbindelser til naboområderne samt på ønsket om velfungerende stedstilpassede grønne byrum.
- Området tilstræbes opbygget efter miljørigtige principper.
- Bestemmelserne om detailhandel langs Torveporten præciseres.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 a og omfatter ejendommene matr. nr. 1556, 1991, 2053, 2062a, 2062c, 2062d, 2062f, 2076, 2081, 2103, 2119, 2335, samt umatrikulerede arealer (offentlig vej, private fællesveje og jernbanens terræn) Valby, København, og alle parceller, der efter 27. februar 2017 udstykkes i området.

Stk. 2. Underområder

Lokalplanområdet opdeles i underområder IE, IF og VIC samt del af IIA, som vist på tegning nr. 1.b.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. For område IE og IF gælder:

Områderne fastlægges til helårsboliger. Der må endvidere indrettes serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelserne om detailhandel. Mindst 10 % og højst 25 % af den samlede rummelighed skal anvendes til serviceerhverv beregnet for områderne under ét.

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

I område IE fastlægges Grønttorvsparken, markeret på tegning nr. 2, som fælles friarealer og særlige fællesanlæg for hele området, jf. § 13, stk. 1, samt til institutioner, sportsanlæg, kulturhuse, kollektive anlæg, mindre publikumsorienterede udadvendte serviceerhverv og miljømæssige servicefunktioner mv., som naturligt kan indpasses i området.

Arealer markeret på tegning nr. 2 med grøn linje fastlægges til daginstitutionsformål. Der skal endvidere etableres en daginstitution med et etageareal på mindst 1500 m² i del af bebyggelsen i byggefelt 14, se tegning nr. 2. Daginstitutioner skal placeres således, at de understøtter brugen af de forskellige byrum. Ved placering af daginstitutioner skal der tages særligt hensyn til orientering i forhold til såvel sollys som opholdsarealer. Det samlede etageareal fastlagt til daginstitutionsformål er på 4400 m².

Bebyggelse over stueplan forbeholdes som udgangspunkt boliganvendelse, medmindre støjbelastning fra veje og lignende ud fra en konkret vurdering taler for en anden anvendelse. Erhverv kan dog placeres i selvstændige bygninger/bygningsdele.

I randbebyggelse i den udpegede bymidte skal stueetagen anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv. Der kan efter en konkret vurdering tillades erhverv på 1. sal. Den nærmere placering af anvendelsen fremgår af tegning nr. 2.

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.
Bestemmelserne om placering af daginstitutioner er ikke til hinder for, at der integreres daginstitutioner andre steder i området.

Stk. 2. For del af område IIA gælder:
For del af område IIA gælder alene bestemmelserne i stk. 11 om placering af dagligvare- og udvalgsvarebutikker.

Kommentar

For del af område IIA gælder herudover bestemmelserne i lokalplan nr. 462, bortset fra § 3, stk. 3, pkt. e, om detailhandel.

Stk. 3. For område VIC gælder:
Området fastlægges til tekniske anlæg af offentligt/almen karakter (baneformål). Det skal være muligt at etablere en stiforbindelse mellem område IF og Ramsingsvej nord for banen. Desuden kan der etableres stiforbindelser mellem område IF og Vigerslev Allé Station samt Ny Ellebjerg Station.

Stk. 4. Fordeling mellem bolig og erhverv
På tegning nr. 2 er angivet fordelingen af anvendelserne med angivelse af boliger samt karréer/- bygninger, hvor der kan indrettes serviceerhverv, arealer inden for hvilke der kan opføres eller indrettes daginstitutioner samt mulig placering af detailhandel. Anvendelsen af stueetager er fastlagt i stk. 9.

Stk. 5. Boligstørrelser
Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.
Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger, og ingen bolig må være mindre end 50 m². Dog kan op til 25 % af arealet fritages fra beregningen af gennemsnittet.
Mindst 15 % af arealet skal indrettes til boliger på mellem 50 m² og 70 m².
Bestemmelserne gælder for hver ejendom.
Kravet til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer.
Kravet til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med særlige boformer med større fællesarealer indeholdende lokaler og faciliteter til rådighed for beboerne, som for eksempel bofællesskaber. Boligerne i sådanne boligformer skal have en størrelse på mindst 75 m² i gennemsnit. Ingen bolig må være mindre end 50 m² areal. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
Kollegie- og ungdomsboliger skal have et areal på mellem 25 og 50 m².
Teknik- og Miljøudvalget kan tillade andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendomsmæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene, eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom.

Kommentar

Der vil kunne dispenseres fra bestemmelsen om, at boligstørrelser gælder for den enkelte ejendom, såfremt der indgås en aftale om fordeling af boligstørrelser mellem flere ejendomme på betingelse af, at det ved tinglysning sikres, at bestemmelserne om boligstørrelser iagttages for ejendommene under ét.

Stk. 6. Fællesanlæg
I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 2 % af etagearealet samt anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (miljøstationer). Ca. 50 % af fællesanlæggets areal skal etableres som væksthuse. Fællesanlæggets areal beregnes for hver ejendom under ét, men det kan etableres som større anlæg for flere bebyggelser.

Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være væksthuse, vaskeri, beboerlokaler, spise-/fælleshus, beboerværksteder, beboerhotel og lignende.

Stk. 7. Indretning
Indretning af bebyggelse må ikke ske således, at erhverv og institutioner placeres over etager med boliger.

Kommentar

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

Stk. 8. Forurenende virksomhed
Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

Stk. 9. Særligt om stueetager
For de stueetager, der er markeret med fuld optrukket gul linje på tegning nr. 2, gælder, at mindst 50 % af facadelængden skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom restauranter, cafeer og lignende, til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende, til udadvendte fritidsprægede og/eller kulturelle funktioner, til udadvendte virksomhedsfunktioner, såsom foyer, reception, udstillingslokaler, showroom, værksteder, kantine og lignende samt fælles funktioner.

Bestemmelserne gælder for etagearealet i lokaler orienteret mod den enkelte gadestrækning under ét.
Langs de på tegning nr. 2 med gul prikket linje markerede vejforløb kan 75 procent af facadelængden anvendes til de samme funktioner.
Langs de på tegning nr. 2 med fuldt optrukket rød linje markerede byrum (udadvendte facader) skal mindst 75 procent af stueetagen anvendes til de samme funktioner, undtagen fællesfunktioner samt til butikker langs Torveporten. Bestemmelserne gælder for etagearealet i lokaler orienteret mod den enkelte gadestrækning under ét.
Ved de aktive hjørner markeret på tegning nr. 2 skal stueetagen anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom restauranter, cafeer og lignende, til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, ejendomsmæglervirksomhed, klinikker og lignende, til udadvendte fritidsprægede og/eller kulturelle funktioner samt fællesfunktioner.

Kommentar

Se § 6, stk. 10 og 11 ift. stueetagernes facademæssige udtryk og samspil med de omgivende byrum, samt § 5 stk. 4 om stueetagen udformning. Bestemmelser om butikker er fastlagt i stk. 10 og 11.

Stk. 10. Butiksarealer
Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for lokalplanområdet er 5.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvare- og dagligvarebutik må ikke overstige 2.000 m².
Herudover må der i de i stk. 9. fastlagte stueetager etableres enkelte mindre butikker. Bruttoetagearealet af den enkelte butik må ikke overstige 200 m² og det samlede bruttoetageareal må ikke overstige 1.000 m².

Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål.
Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 1.200 m² pr. 1. januar 2017.

Stk. 11. Placering af dagligvare- og udvalgsvarebutikker
For de stueetager, der er markeret med blå farve på tegning nr. 2 gælder, at der må indrettes butikker med et samlet bruttoetageareal, der ikke må overstige 1000 m². Bruttoetagearealet af dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige 5.000 m².

§ 4. Vej, sti-, plads-, parkerings- og baneforhold

Stk. 1. Trafikbetjening af området
Den interne trafikbetjening af Grønttorvsområdet fastlægges i princippet som vist på tegning nr. 3 med indgangsveje, stræder, en servicevej samt pladser og stier.

Kommentar

Udformningen skal ses i sammenhæng med anlæg af de tilstødende offentligt tilgængelige friarealer og øvrige byrum fastlagt i § 7 og § 8.

Stk. 2. Retortvej
Mod Retortvej opretholdes de eksisterende vejlinjer.

Kommentar

I forbindelse med etablering af vejtilslutninger til Retortvej, kan der forventes, at der vil blive stillet krav ifølge vejloven om etablering af et eller to lysregulerede kryds. Afklaring af indretning af vejtilslutninger vil ske efter en samlet vurdering af trafikafvikling, tryghed og sikkerhed i de pågældende kryds og en samlet udformning af vejnettet.

Stk. 3. Indgangsveje
Indgangsvejene udlægges med en bredde på minimum 14 m. Principsnittene af vejenes udformning er vist på tegning nr. 6, udsnit A-D og F-G. Indgangsvejene skal have mindst 2,5 m brede gangzoner i begge sider af vejen. Tilkørsel til parkeringsanlæg skal ske som principielt markeret på tegning nr. 3.

Stk 4. Torveporten - indgangsvej
Eksisterende vejudlæg forlænges. Forlængelsen af Torveporten udlægges med en bredde af 25 m. Et principsnit af Torveporten er vist på tegning nr. 6, udsnit A.

Stk. 5. Indgangsvej omkring Grønttorvsparken
Vejen udlægges med en bredde på minimum 12 m. Et principsnit af vejenes udformning kan ses på tegning nr. 6, udsnit F. Vejen omkring Grønttorvsparken skal have mindst 2,5 m brede gangzoner i begge sider af vejen. Der er hævede flader på tværs af vejen, som forbinder pladserne med parken, og som dæmper hastigheden.

Stk. 6. Nordøstlig indgangsvej
Den nordøstlige fordelingsvej fastlægges i en bredde af min. 8 m med kørespor samt fortov og langsgående parkering i minimum en vejside. Et principsnit af vejens udformning er vist på tegning nr. 6, udsnit G.

Stk. 7. Stræder
Stræderne udlægges med en bredde på minimum 8 m. Et principsnit af vejenes udformning er vist på tegning nr. 6, udsnit E. Stræderne skal have mindst 1,5 m brede gangzoner i begge sider af vejen.

Stk. 8. Servicevej i område IF og VIC
Servicevejen skal udlægges i en bredde af minimum 7,5 m. Vejen skal udformes med en kørebane på minimum 5 m og et 2,5 m bred fortov i sydsiden.
Vejen kan suppleres med færdselsarealer i område VIC for at sikre adgang til baneanlæg og teknik.

Stk. 9. Stier
Der fastlægges en nord - syd gående sti til cyklister og fodgængere med en bredde på mindst 6 m som vist med fuldt optrykket blå linje på tegning nr. 3.
Den i § 4, stk. 9, i lokalplan nr. 462 nævnte stibro kan også etableres som stitunnel.
Ved eventuel udstykning af den i § 5, stk. 2., pkt. c, fastlagte rækkehusbebyggelse i enkeltejendomme skal stierne mellem husene udlægges som privat fællesvej med en bredde på minimum 5 m.

Stk. 10. Intern vejstruktur og udlæg af arealer til vej
Der kan etableres op til 3 forbindelser til jernbanen, jf. stk. 8. Derudover kan der ske yderligere udlæg og anlæg af private fællesveje, såfremt det er nødvendigt for betjening af den enkelte ejendom.

Kommentar
Bestemmelserne er ikke til hinder for, at veje kan overtages som offentlige i overensstemmelse med vejlovgivningens bestemmelser.

Stk. 11. Vejareal, der kan nedlægges
Det på tegning nr. 3 med lyserød skravering viste vejarealer Frugtmarkedet og del af Retortvej kan nedlægges som vej, når betingelserne herfor er opfyldt.

Stk. 12. Pladser
Byrum A-D anlægges som vejareal indrettet som opholds- og legegader, jf. i § 8, stk. 3-7 og stk. 10 og 13.

Stk. 13. Udformning af vejarealer
Alle interne veje skal indrettes til en hastighed på 40 km/t eller mindre. Den nærmere udformning af de i stk. 2-7 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning som vist på tegning nr. 5 og 6, udsnit A-G- skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen i henhold til vejlovgivningens regler.

Stk. 14. Bilparkering
Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen
Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 175 m² etageareal, dog 1 plads pr. 100 m² etageareal til detailhandel og 1 plads pr. 300 m² etageareal til kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger.
Højst 10 % af parkeringsdækningen beregnet for området under ét må indrettes på terræn, primært til af- og pålæsning samt handicap- og gæsteparkering.
Parkering skal etableres i parkeringskældre og placeres som vist på tegning nr. 3 under de enkelte bebyggelser og under den sydlige del af parken.
Tilkørsel til parkeringskældre skal ske på en trafikal sikker måde og skal ske via ramper placeret i bygninger og via ramper i den østlige og vestlige side af parken som vist på tegning nr. 3. Rampen afsluttes med en plan flade på mindst 5 m inden udkørsel til fortov. Fodgængeradgang til parkeringskældre skal ske via lyse og attraktive indgange, der primært er centralt placeret i de offentligt tilgængelige byrum eller private gårdrum.

Kommentar
Bestemmelserne om parkering gælder ikke for del af område IIA, hvor bestemmelserne i lokalplan nr. 462 opretholdes. Bestemmelserne om parkering gælder ikke for område VIC.

Stk. 15. Cykelparkering
Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgå ikke i beregningen
Der skal mindst etableres følgende cykelparkeringspladser pr. 100 m² opført bruttoetageareal:

Boliger:	4 pladser
Ungdomsboliger:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Ældre- og plejeboliger:	1,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Erhverv:	4 pladser (mindst 25 % skal være overdækket)
Uddannelsesinstitutioner:	0,5 plads pr. studerende/ansat (mindst 50 % skal være overdækket)
Butikker:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)

For boliger, erhverv og butikker skal 2 pr. 1.000 m² af det krævede antal pladser etableres til pladskrævende cykler.
Cykelparkeringen skal anlægges i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet.

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

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering
Stk. 1. Bebyggelsens omfang
Bebyggelsesprocenten for område IE og IF må ikke overstige 155. Bebyggelsesprocenten beregnes for områderne under ét. Nybyggeri eller ombygning kan indebære en bebyggelsesprocent, der er højere end 155 på den enkelte ejendom. Det kræver, at der tillægges en andel af et fælles selvstændigt matrikuleret friareal, således, at bebyggelsesprocenten overholdes.
Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering samt de i henhold til stk. 6 fastlagte åbninger, porte, tilbagerykkede stueetager og arealer under eventuelle gangbroer, kan etable-

res herudover. Det samme gælder tårne, kupler og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn.
Den maksimale bebyggelsesprocent må overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej.

Kommentar

Bestemmelsen om en bebyggelsesprocent på 155 for den enkelte ejendom skal sikre, at der erhverves den nødvendige byggeret fra de ejendomme, der i henhold til lokalplanen ikke kan udnyttes fuldt ud, og hvorfra der forudsættes udstykket fælles friarealer. Alternativt kan der dispenseres til en højere bebyggelsesprocent mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 155 for de involverede ejendomme under ét.

Stk. 2. Bebyggelsesplan

a) *Generelt*
Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 4 viste principielle bebyggelsesplan med de viste etageantal /maksimale højder som 7 forskellige bebyggelsestyper, jf. fig. 1 på side 8 i lokalplanen.
Bebyggelsen skal bygges til kanten på de med lyseblå stiplet linje markerede facadestrækninger på tegning nr. 4.
Højden af bebyggelse i 1-3 etager må ikke overstige 11 m, bebyggelse i 4-7 etager skal være mellem 13-24 m og bebyggelse i 5-9 etager skal være mellem 15-30 m. Husdybden må ikke overstige 12 m ved boligbebyggelse. Ved erhvervsbebyggelse må husdybden ikke overstige 18 m. Bestemmelserne gælder ikke for højhusene, bebyggelse til daginstitutioner, karreer som bebygges udelukkede med erhverv som atriumbebyggelse og stueetager med detailhandel.

b) *Daginstitutioner og bebyggelse i Grønttorvsparken*
Bebyggelse til daginstitution i Grønttorvsparken og i resten af området kan opføres i op til 4 etager, højden må ikke overstige 16 m og husdybden må ikke overstige 20 m. Øvrig bebyggelse i parken kan opføres i 1-3 etager. Det samlede etageareal i parken må ikke overstige 3.300 m². Etagearealet af det enkelte byggeri må ikke overstige 2.200 m².
Grønttorvshallens konstruktion bestående af søjler og dragere, som er markeret med sort grid på tegning nr. 4, skal bevares.

c) *Rækkehuse*
Rækkehusene skal opføres i længer som højst må være 55 m lange. Hvor to rækkehuslænger ligger over for hinanden, skal de enkelte huse være forskudt fra hinanden eller på anden måde være disponeret med vinduessætning for at mindske indbliksgener. Rækkehusene skal opføres i 2-3 etager eksklusiv eventuelle tagterrasser. Punktvist kan rækkehusene opføres i 4 etager som vist på tegning nr. 4. Husdybden må ikke overstige 11 m.

d) *Byhuse*
Byhusene skal opføres i 3 - 4 etager eksklusive tagterrasser, som vist på tegning nr. 4. Enkelte af byhusene angivet med 3 etager kan opføres i 4 etager.
Højden kan skifte med mindst 3 m for hvert byhus.

e) *Parkbebyggelse*
Parkbebyggelsen skal opføres i 4-7 etager, eksklusive eventuelle tagterrasser, og skal være mellem 13-24 m høje.
Højden skal skifte med mindst 3 m for hver 2.-3. opgange.

f) *Etagebebyggelse*
Etagebebyggelsen skal opføres i 4-7 etager, eksklusive eventuelle tagterrasser, og skal være mellem 13-24 m høje. Etagebebyggelse særligt markeret på tegning nr. 4 må dog etableres i op til 25 og 30 m.

g) *Længehuse*
Længehuse skal opføres i 5 -9 etager, eksklusive eventuelle tagterrasser, og skal være mellem 15-30 m høje. Bygningens lange facader skal forskydes med mellem 0,5 og 1, 5 m, knække eller lignende mindst hver 60 m for at bryde facadens skala og skabe variation. Bebyggelsen skal visuelt brydes op, og der skal etableres flere forbindelser på tværs.

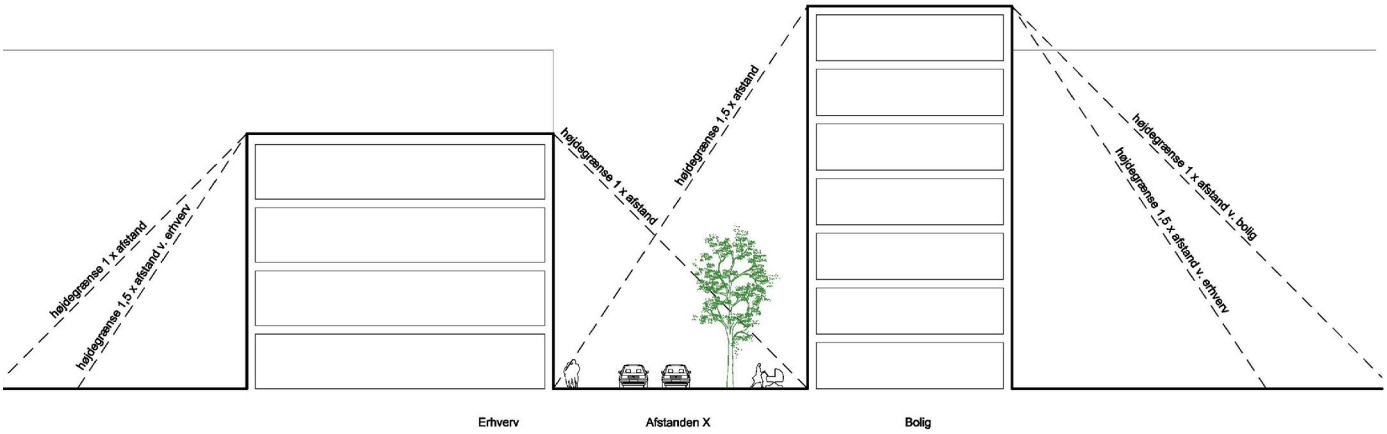
h) *Højhuse*
På tegning nr. 4 er de byggefelter, hvor det er muligt at etablere huse over 40 m, markeret. Højhusene skal opføres i de på tegning nr. 4 markerede højder. Hvis der ikke opføres højhuse, skal bebyggelse opføres i en højde, som er i overensstemmelse med kravene til park- eller etagebebyggelse.
Højhusenes fodaftryk må ikke være mere end 465 m².
Højhusene skal tilstræbes udformet retningsløse og med vertikale forskydninger, der bryder vinden.

Stk. 3. Skrå højdegrænseplaner

Bebyggelsens højde må ikke overstige 1,0 x afstanden til anden boligbebyggelse og ikke 1,5 x afstanden til anden erhvervsbebyggelse. Såfremt den ene eller begge de berørte bygningsdele er gavle, gælder 1,5 x afstanden også for boligbebyggelse. Bestemmelserne gælder ikke ved de 4 højhuse.

Stk. 4. Stueetager

Etagehøjden i stueetager, langs de på tegning nr. 4 lyseblå stiplede linjer samt ved aktive hjørner vist på tegning nr. 2, skal være mindst 3,66 m. Gulvene skal ved indgangene være i niveau med det ud for liggende terræn. Ved skrånende terræn fastlægger Teknik- og Miljøforvaltningen niveauplaner.
I alle andre stueetager kan gulvniveauet være op til 0,8 m over terræn, dog skal de skrå højdegrænseplaner stadig



Skrå højdegrænseplaner .Illustration: Polyform.

overholdes i forhold til terrænniveauet.
Langs de i § 8, stk. 13, pkt. e, fastlagte smalle kantzoner skal gulvkoten i boliger være mindst 0,6 m, hvor der ikke er aktive hjørner. Dette krav gælder dog ikke for boliger i rækkehuse.

Stk. 5. Kælder
Der må etableres kælder under bebyggelserne og under hele gårdrummet.

Stk. 6. Åbninger og porte
Inden for hver karré skal der etableres mindst to åbninger eller porte, den ene i facaden ud mod Grønttorvsparkens areal eller indgangvejene, som skal være mindst 6 m brede. Evt. porte og låger skal være transparente.

Stk. 7. Påbygninger og udnyttelse af tagetager
Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 2, kan der på permanent fritstående gavle, bagvanter og tage etableres påbygninger i glas og lignende, hvor det er begrundet i arkitektoniske eller miljømæssige forhold samtidig med, at det findes forsvarligt ud fra arkitektoniske og lysmæssige hensyn.

Stk. 8. Væksthuse
Væksthusene skal være i størrelsesordenen af 1 % af de enkelte ejendommes etageareal. Væksthusene kan være fælles for flere ejendomme. Der skal etableres mindst ét fælles væksthus pr. karré. Mindst ét skal være på taget i forbindelse med en fælles tagterrasse/nyttehave. Væksthusene kan være op til 100 m², dog kan væksthuset i parken være op til 600 m².

Stk. 9. Andre mindre bygninger
Ud over den i stk. 2 fastlagte bebyggelse må der opføres mindre bygninger i én etage i op til 20 m², såsom pavilloner, orangerier, væksthuse, lysthuse, udhuse, cykelskure, tekniske anlæg, legehuse og lignende samt byøkologiske anlæg.

Stk. 10. Etaper
Den fastlagte bebyggelse må opføres i etaper. Bebyggelsen skal udføres således, at de enkelte etaper fremstår som passende afsluttede enheder og på en måde, der muliggør opførelse af efterfølgende etaper i overensstemmelse med de overordnede bebyggelsesprincipper.

Stk. 11. Afvigelser fra bebyggelsesplanen
Teknik- og Miljøforvaltningen kan tillade enkelte mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra bebyggelsesplan, etageantal og husdybder fastsat i stk. 2, 3 og 4.

Stk. 12. For område VIC gælder:
Der må opføres bygninger og anlæg til brug i overensstemmelse med den fastlagte anvendelse til baneformål.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden
Kommentar

Bestemmelserne om bebyggelsens ydre fremtræden gælder ikke for del af område IIA, hvor bestemmelserne i lokalplan nr. 462 opretholdes.

Stk. 1. Materialer og udformning
Generelt

a) Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal skabe en god virkning sammen med omgivelserne, herunder den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse, Håndværkerbyen, og skal fremtræde med en høj arkitektonisk standard og materialekvalitet.
Ændringer af eksisterende bebyggelse skal med hensyn til udformning, materialer og øvrige ydre fremtræden tage hensyn til bebyggelsens arkitektoniske udtryk.
Permanent fritstående gavle/bagvanter skal gives en facademæssig karakter med vinduesåbninger samt eventuelt altaner og/eller karnapper i sammenhæng med bygningens arkitektoniske idé.
Bygningers overflader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer, såsom tegl, der kan være blank mur eller glat pudset overflade, natursten, træ, metal, glas samt beton og kan være beplantet. Ved valg af facadematerialer til såvel nybyggeri som fornyelse af eksisterende bebyggelse skal der lægges vægt på materialernes patineringsevne og holdbarhed.

Facade- og tagmaterialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller virke blændende, især mod banen. Farver på facader skal indgå i et samspil med nabobygninger samt de byrum, som bygningen relaterer sig til. Facadefarverne skal variere inden for den enkelte karré.

b) *Grønttorvsparken*
Nybyggeri skal udformes, så de enkelte bygninger har forskellige udtryk. De enkelte bygninger skal udformes, så de passer ind i områdets karakter og skal have en høj grad af åbenhed og samspil med de omkringliggende byrum og aktiviteter.
Tage skal udføres med et råt udtryk, som passer i Grønttorvsparkens karakter. Tage kan udføres i et materiale, som lyset kan trænge igennem eller med ekstensiv begrønning.

c) *Rækkehuse*
Hver rækkehuslænge skal have sin egen facaderytme. Indgange skal fremhæves med en niche, halvtag eller lignende. Gavle skal bearbejdes med fx en højere grad af detaljering eller begrønnes.

d) *Byhuse*
Der skal være forskydning, relief, eller reces i murværk eller andet facademateriale for hver indgang/opgang. På gårdsiden skal indgang/opgang begrønnes.

e) *Parkbebyggelse*
Facademateriale og udtryk skal skifte for hver 2-3 facadeskift pr. byggefelt. Hvert facadeskifte skal variere i højder, farver, materialer og vinduesstørrelser. Materiale og udtrykket skal føres hele vejen rundt om bygningen, og adskille sig fra tilgrænsende bygninger. Gavle og hjørner skal bearbejdes med fx en højere grad af detaljering eller evt. tilbagetrækninger af de nederste etager ved hjørnerne eller begrønnes.

f) *Etagebebyggelse*
Facader, der er længere end ca. 40 m, skal have et skift, adskilt af en reces i murværket, i etagehøjder og facadeudtryk. Hvert facadeskifte skal variere i højder, farver, materialer og vinduesstørrelser. Indgange i facaden skal fremhæves med fx en niche eller et halvtag. Gavle og hjørner skal bearbejdes med fx en højere grad af detaljering eller evt. tilbagetrækninger af de nederste etager ved hjørnerne.

g) *Længehuse*
Facader skal skifte materiale i forbindelse med frem- og tilbagerykningerne, jf. § 5, stk. 2, pkt. g. Placering af vinduer og altaner på facaden skal være med til at nedbryde facaden og den lange bebyggelse.
Facader mod banen skal begrønnes med vertikale klatreplanter, så hele bebyggelsens facade fra lang afstand ses som en grøn bebyggelse. Mindst 30 % af facaden skal begrønnes. Ved begrønnede facader skal de facadeelementer, som beplantningen klatrer på eller plantes i, fremstå som en integreret del af det arkitektoniske udtryk.

h) *Højhuse*
De øverste 2-5 etager skal udformes, så de har et andet æstetisk udtryk end de underliggende etager.

Stk. 2. Væksthuse
Væksthusene skal fremstå med en let konstruktion og i klart glas.

Stk. 3. Tage
Tage med en hældning under 30 grader skal begrønnes. På tageterrasser skal der indarbejdes plantekasser i udformningen.

Stk. 4. Begrønning og solceller
Facaderne skal delvis begrønnes, som markeret med grøn stiplet linje på tegning nr. 5. Ved begrønnede facader skal de facadeelementer, som beplantningen klatrer på eller plantes i, fremstå som en integreret del af det arkitektoniske udtryk.
Facader og tagflader skal, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrundet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i facadens/tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.

Kommentar

Ved godkendelsen af grønne facader skal der redegøres for vedligeholdelse.
Solceller kan med fordel placeres på syd- og sydvestvendte tage. Begrønning af tagflader forsinker og reducerer regnvandets udledning til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladerne og optager CO_2. Dette hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag/ konstruktion over tagfladen.
Teknik- og Miljøforvaltningen kan meddele dispensation fra kravet om begrønning, hvis det efter forvaltningens skøn ikke kan indarbejdes i den bærende arkitektoniske idé.

Stk. 5. Vinduer
I vinduer må kun anvendes planglas. Vinduer skal fremtræde med klart glas. Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer i klart glas. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende således, at de får karakter af facadebeklædning.

Stk. 6. Skiltning mv.
Skiltning, reklamering, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet.
Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets karakter og bygningens arkitektoniske udtryk.
Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse eller kulturelle aktiviteter i området, er ikke tilladt.

Kommentar

En butiksfacade skal både kunne sælge og være en smuk del af gadebilledet. Alle skilte skal tilpasses, så de bliver en del af helheden og må ikke dominere andre dele af gadebilledet. Skilte kan males på facaden (dog ikke på murværk), opsættes med enkelte bogstaver eller etableres på butiksruden.
Borgerrepræsentationen har vedtaget et sæt retningslinjer og anbefalinger for skilte og reklamer generelt. Publikationen 'Skilte og reklamer i København' kan fås ved henvendelse til Byens Udvikling.

Stk. 7. Tekniske anlæg og installationer
Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen, fx i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.
Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg, som skal være umiddelbart tilgængelige, skal integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området, jf. dog § 9, stk. 1.

Stk. 8. Antenneanlæg
Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på bygninger, så de er synlige fra veje og pladser.

Stk. 9. Opgange, altaner, terrasser og altangange
Opgange i boligbebyggelse skal forsynes med adgange til begge facader. Hvis der er kort afstand via port eller anden passagemulighed fra gårdrummet til offentligt tilgængelige arealer, kan den ene adgang udelades.
Boliger skal forsynes med opholdsaltaner eller terrasser. Ved særlige boformer samt kollegie- og ungdomsboliger, jf. § 3, stk. 5, kan individuelle altaner eller terrasser erstattes af fælles altaner eller terrasser.
Udeliggende altaner må ikke være mere end 1,5 m dybe. Der må gerne etableres indeliggende altaner, delvist indeliggende altaner eller franske altaner.
På rækkehusene må der kun etableres indeliggende eller franske altaner.
Der skal etableres private tagterrasser på tage på byhuse. Tagterrasserne skal være tilknyttet den underliggende bolig. Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i andre bebyggelser kan etableres private tagterrasser, hvis forholdene taler derfor.
Altaner over 7. etage skal være helt eller delvist indeliggende.
Der må kun etableres altangange følgende steder: Mod gårdsiden på byhuse, ved særlige boformer samt kollegie- og ungdomsboliger. Altangange må højest give adgang til 5 boliger. Altangange skal udformes således, at de efter forvaltningens skøn fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur og sikrer tilfredsstillende dagslysforhold i underliggende etager mv. Altangange kan begrønnes og kombineres med opholdsarealer.

Kommentar

Det er et krav i Bygningsreglementet, at opholdsrum og køkkener kan opnå tilfredsstillende dagslysforhold. Ved etablering af altaner skal det sikres, at altaner kun har en størrelse og placering, som sikrer tilfredsstillende dagslysforhold i underliggende etager. Det kan være nødvendigt at udarbejde dokumentation for overholdelse af kravet om dagslysfaktoren i underliggende etager. Husdybde er generelt eksklusive opholdsaltaner, karnapper, 'parasitter' og lignende, men inklusive altangange.

Stk. 10. Stueetager
Alle enheder i stueetagen skal have direkte adgang til terræn enten til gårdsiden og/eller til en privat kantzone på gadesiden.
Stueetagerne skal have en højere grad af detaljering inkl. tilbagetrækninger og fremspring samt indebære fx et facaderytmeskift og/eller materialeskift.

Stk. 11. Udadvendte og åbne stueetagers ydre fremtræden
Langs det på tegning nr. 2 med fuld optrukket gul linje (åbne facader) markerede facadeforløb skal 50 procent af facadelængden af stueetagen have en åben facade, med en høj grad af åbenhed og visuel kontakt, og med minimum én indgang for hver 20 m. Mindst 50 % af facadelængden i stueetagen skal bestå af transparente partier.
Langs det på tegning nr. 2 med stiplet gul linje markerede facadeforløb kan 75 % af facadelængden i stueetagen have en udadvendt facade, der understøtter det ønskede byliv gennem en anvendelse med en høj grad af facadeaktivitet, der lægger op til interaktion og visuel kontakt mellem stueetage og byrum. Dette sker gennem åbne facadepartier med mange indgange, svarende til en indgang for minimum hver 10. m.
Langs det på tegning nr. 2 med fuldt optrukket rød linje (udadvendte facader) markerede facadeforløb skal stueetagen have en udadvendt facade, der understøtter det ønskede byliv gennem en anvendelse med en høj grad af facadeaktivitet, der lægger op til interaktion og visuel kontakt mellem stueetage og byrum. Dette sker gennem åbne facadepartier med mange indgange, svarende til en indgang for minimum hver 10. m. Mindst 75 % af facadelængden i stueetagen skal bestå af transparente partier.
Ved de på tegning nr. 2 angivne aktive hjørner skal stueetagen have en udadvendt facade, der understøtter det ønskede byliv gennem en anvendelse med en høj grad af facadeaktivitet, der lægger op til interaktion og visuel kontakt mellem stueetage og byrum. Dette sker gennem åbne facadepartier med mange indgange, svarende til en indgang placeret mod Grønttorvsparken. Det aktive hjørne i byggefelt 9 skal have indgang mod strædet. Mindst 75 % af facadelængden i stueetagen skal bestå af transpa-

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

Kommentar

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

§ 7. Ubebyggede arealer

Kommentar

Bestemmelserne om ubebyggede arealer gælder ikke for del af område IIA, hvor bestemmelserne i lokalplan nr. 462 opretholdes.

Stk. 1. Friarealers størrelse

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet udgøres af en ejendoms eller en bebyggelses ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cyklister.
Dæk i gårdrum og fælles tagterrasser og taghaver kan indregnes i friarealet, hvis de indrettes til ophold for beboere og brugere samt den del af interne veje der er forbeholdt fodgængere og cyklister samt private og fælles kantzoner. Det gælder også, hvis arealerne måtte blive afskrevne af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealerne som offentlig vej.
Friarealerne kan beregnes for område IE under ét og for område IF under ét.
Størrelsen af friarealerne fastsættes som en % af bruttoetagearealet således:

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

Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid.
Friarealer skal placeres som vist på tegning nr. 5.
Friarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes og opholde sig i og tilgodeser tilgængelighed for alle.
Friarealet skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere.

Stk. 2. Indretning af friarealer

Friarealerne skal indrettes med henblik på i samspil med de tilgrænsende bebyggelser at skabe attraktive byrum, hvor der inviteres til færdsel, ophold, fysisk aktivitet og leg. Tilbuddene skal varieres, så de henvender sig til alle aldersgrupper.
Friarealer til eventuelle institutioner for børn og unge skal anlægges i direkte tilknytning hertil og skal kunne anvendes af områdets beboere uden for åbningstiden. En del af institutionernes friarealer kan placeres over terræn.

Kommentar

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

Stk. 3. Fællesanlæg

Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Teknik- og Miljøudvalgets nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.
Bestemmelsen gælder ikke for område VIC.

Stk. 4. Terrasser og taghaver

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

Kommentar

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

Stk. 5. Hegning

Ubebyggede arealer skal henligge uindhegnede og må ikke forsynes med adgang forbudt skilte eller lignende. Bestemmelsen gælder ikke for eventuel nødvendig hegning i forbindelse med drift af baneanlæg. Friarealer til daginstitutioner må hegnes på en sådan måde, at de kan anvendes af beboerne uden for åbningstiden. Desuden må eventuelle private terrasser hegnes med stakit, beplantning eller beplantede hegn med en højde på indtil 0,8 m.

Stk. 6. Stier

På de offentligt tilgængelige friarealer skal der etableres stier, som angivet på tegning nr. 3. Stierne skal udformes

således, at de i særlig grad indbyder til benyttelse som tryg adgang til og gennem området.

Kommentar

Det er vigtigt at skabe en fysisk afgrænsning mellem stien og beplantede områder for at skåne beplantning for vejsalt.

Stk. 7. Beplantning

Der skal være et tydeligt hierarki i beplantningen, så der plantes større træer langs indgangsvejene og mindre træer langs stræderne.
Beplantningen langs indgangsvejene skal være robuste vejtræer som eg, ask og lind. Områdets indgangsveje, se tegning nr. 3 og 5, skal beplantes med træer med højst 15 m mellem træerne. Torveporten skal beplantes med en dobbelt række træer i vejens nordlige side.
Beplantningen i stræderne skal være en blanding af mindre blomstrende eller frugtbærende træer, se tegning nr. 3. Træerne skal plantes mellem parkeringspladser. Det centrale areal i hver enkelt stræde skal friholdes for træer, så det kan bruges fleksibelt som opholds- og legeareal.
Beplantningen i den nordlige del af Grønttorvsparken skal være store træer som kastanje, valnød og kirsebær, og i den sydlige del af parken skal det være frugttræer, som æble, pære og blomme, der plantes på række for at opnå en karakter af frugtplantage, se tegning nr. 5X.

For underområde VIC gælder

Området skal, der hvor det er muligt af hensyn til sikker banedrift, og arealernes brug i øvrigt, beplantes, så der skabes en grøn overgang mellem boligområdet og baneanlæg.

Stk. 8. Nyplantning af træer

Træbeplantning skal medvirke til at give området en kvalitativ og bymæssig identitet. Beplantningen på veje og i byrum skal være robust og stemme overens med stedets brug og karakter. Beplantningen skal blandt andet danne læ i forbindelse med opholdssteder og områder, hvor der kan forekomme turbulens.
For træer plantet i muld gælder, at de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m² bed pr. træ.
For træer plantet i lukkede befæstelser gælder, at der som minimum skal være et areal på 15 m² med rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m² omkring stammen være åbent muldbed.

Kommentar

For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenligt bærelag, anbefales det, at plantehullet er mindst 1 m dybt, og at eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer bør bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer.
Træer på dæk i den sydlige del af Grønttorvsparken bør have minimum 0,9 m dybt muldlag. Træer på dæk i gårdrum bør have minimum 0,5 m dybt muldlag. Øvrig beplantning på dæk bør have minimum 0,5 m dybt muldlag.
I Grønttorvsparkens nordlige del bør træer, som forventes at blive over 15 m have minimum 20 m³ muldlag. Træer i Grønttorvsparkens sydlige del, som forventes at blive mellem 8 og 15 m, bør have minimum 15 m³ muldlag.
Inden for eksisterende træers drypzoner anbefales det, at der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning. For træer og øvrig beplantning gælder, at 'Normer og vejledning for anlægsgartnerarbejde' bør følges.

Stk. 9. Belægning

Der skal så vidt muligt i de øvrige ubebyggede områder genbruges belægning eller bruges permeable belægninger.

Stk. 10. Belysning

Belysning skal udformes på en måde, der medvirker til at give området en kvalitativ og arkitektonisk bymæssig karakter. Københavns Kommunes krav til mastebelysning skal anvendes i området, og der skal være hierarki i mastebelysningen i forhold til vejhierarkiet, hvor masterne bliver lavere på smalle veje eller forskelligt armatur. I byrummene skal belysningen udføres med en grundbelysning og en effektbelysning. Grundbelysning skal sikre, at byrummene opleves gode at færdes i, også i de sene aftentimer. Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter inkl. lokomotivfører, eller beboere i området, og der skal tages hensyn til natte himlens mørke ved at begrænse opadsendt lys.

Stk. 11. Tilgængelighed

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

§ 8. Byrum

Kommentar

Bestemmelserne om byrum gælder ikke for del af område IIA, hvor bestemmelserne i lokalplan nr. 462 opretholdes.

Stk. 1. Byrumsstruktur

I lokalplanområdet fastlægges en byrumsstruktur med byrummene X, A-F samt gårdrum, kantzoner og stræder, som angivet på tegning nr. 5.

Byrumsstruktur:

- Byrum X: Grønttorvsparkens areal: ca. 23.000 m². Områdets centrale byrum.
- Byrum A: Torvet: ca. 750 m². Et urbant byrum for enden af strøggaden Torveporten.
- Byrum B: Kanten: ca. 1.000 m². Et urbant byrum nord for Byrum X.
- Byrum C: Ved Rækkehusene: ca. 450 m². Et lokalt byrum i forbindelse med rækkehusene ved Retortvej og de nærliggende etagebebyggelser.
- Byrum D: Lille skov: ca. 700 m², et lokalt byrum i kvarteret nord for Håndværkerbyen.
- Byrum E: Ved Banen: ca. 900 m², et lokalt byrum syd for bebyggelsen mod banen.

- Byrum F: Den grønne korridor: ca. 13.000 m², et skovbyrum, som både er en visuel og støjmæssig afskærmning mod banen.
- Stræder mellem karréerne.
- Karréernes gårdrum.
- Bebyggelsens kantzoner.

Stk. 2. Byrum X: Grønttorvsparken

a) Grønttorvsparken er bydelens centrale byrum, med store græsarealer, fælleshus, orangeri, plantage og en bymæssig promenade. Byrummet skal indrettes som angivet på tegning nr. .
b) Eksisterende søjler og bjælker fra Grønttorvshallen som vist på tegning nr. 5X skal bevares. Områdets grundareal må højst bebygges med 15%, jf. § 5, stk. 2, pkt. b.
c) I Grønttorvsparkens hjørner skal konstruktionen bevares, så parkens afgrænsning fremstår tydeligt.
d) Højst 35 procent af det ubebyggede areal må være befæstet og bestå af enten asfalt, faldunderlag eller permeabel belægning. De resterende mindst 65% skal bestå af græs, plantebede, plantehuller og anden beplantning.
e) Byrummet skal have mindst ét sammenhængende græsareal på min 3.000 m² hovedsagligt uden konstruktion.
f) Byrummet skal indeholde både opholds- og aktivitetsområder, som henvender sig til alle aldersgrupper. Byrummenes funktioner skal være sanseligt og motorisk udfordrende for små børn, tilbyde opholds- og lege muligheder for større børn samt tilbyde opholds- og aktivitetsmuligheder for voksne, herunder ældre.
g) Beplantning i parken skal være spiselig. Beplantningen er delt i en sydlig del med frugttræer, fx æble, pære og blomme samt en nordlig del med solitærtræer, fx kastanje, valnød og kirsebær.
h) Langs områdets nordlige kant skal etableres en promenade i fast belægning i min. 10 m bredde.
i) Friarealer til institutioner i byrummet skal være offentlig tilgængelige udenfor institutionens åbningstid. Dagsinstitutionens friarealer på må højst udgøre et areal svarende til 100% af institutionens bruttoetageareal.
j) Der skal etableres en nord-syd gående cykel- og gangsti i mindst 6 m bredde igennem området som vist på tegning nr. 3.
k) Der skal reserveres mulighed for et letbanetracé i niveau igennem området som vist på tegning nr. 3, og tracéet skal friholdes for byggeri.
l) I byrummet skal der plantes mindst 70 blomstrende frugttræer. Hovedparten af træerne skal beplantes i rækker, som forholder sig til områdets konstruktion.
m) De på tegning nr. 5X markerede fodgængeradgange angiver adgange til græsarealet. Adgangene skal forbindes på tværs af parken med et system af stier af grus eller lign.
n) Der skal etableres en belægningsmæssig overgang mellem promenaden i byrummets nordlige del og byrum A og B.

Kommentar

Hallens struktur og søjler bidrager til at skabe byrumsopdelinger i området, og videreføre en del af områdets historie. Grønttorvsparken skal fremover fungere som friarealer for hele bykvarteret.

Stk. 3. For byrum A-F gælder:

a) Byrummene skal have status som gågade med kørsel tilladt.
b) Der skal sikres plads til cykelparkering.
c) Primære bevægelseslinier for fodgængere og cyklister samt kørespor er principielt angivet på tegning nr. 5A-F samt 5 X. Den endelige placering skal fastlægges ved detaljeringen i samspil med de omkringliggende bygninger og facader.
d) Byrummenes kantzoner skal indrettes, så det er muligt at trække aktiviteterne i stuetagen ud i byrummet.

Kommentar

Se stk. 13 for beskrivelse af kantzoner

Stk. 4. Byrum A: 'Torvet'

a) Torvet er bydelens aktive torv. Byrummet skal indrettes som angivet på tegning nr. 5A. Byrummet skal være et offentligt rekreativt område med mulighed for ophold, udeservering og events mv., samtidig med, at adgange, herunder brandveje til de omkringliggende ejendomme, sikres.
b) Byrummet anlægges med en sammenhængende befæstet flade, som muliggør en fleksibel brug af pladsen. Byrummets befæstede areal skal have en sammenhæng med den i stk. 2 h) fastlagte promenade.
c) Beplantning skal bestå af min. 3-5 træer, enkeltstående eller i grupper. Beplantning skal være robust og stemme overens med byrummets brug, skala, karakter og vækstvilkår.

Stk. 5. Byrum B: 'Kanten'

a) Kanten skal indrettes som opholdsplads i kvarteret. Byrummet skal indrettes som angivet på tegning nr. 5B. Byrummet skal være et offentligt rekreativt område med mulighed for ophold, udeservering og events mv., samtidig med, at den gode udsigt til aktiviteterne i Grønttorvsparken samt adgange, herunder brandveje til de omkringliggende ejendomme, sikres.
b) Byrummet anlægges med en sammenhængende befæstet flade. Byrummets befæstede areal skal have en sammenhæng med den i stk. 2 h) fastlagte promenade.
c) Der skal etableres offentlige opholdsmuligheder, som henvender sig til brugere i alle aldersgrupper.
d) Beplantning skal bestå af min. 3-5 træer, enkeltstående eller i grupper. Beplantning skal være robust og stemme overens med byrummets brug, skala, karakter og vækstvilkår.

Stk. 6. Byrum C: 'Ved Rækkehusene'

a) Byrummet skal fungere som fælles friarealer for den nærliggende etage- og rækkehusbebyggelse, og det skal indrettes som en lokal plads, som understøtter ophold og leg for områdets beboere. Byrummet skal indrettes som angivet på tegning nr. 5C. Pladsen kan med fordel etableres i forbindelse med fællesanlæg for omkringliggende bebyggelser, jf. § 3, stk. 6.
b) Byrummet anlægges som en hovedsageligt befæstet flade med felter af græs og anden beplantning.
c) Beplantning skal være robust og stemme overens med byrummets brug, skala, karakter og vækstvilkår.
d) Områdets beboere skal kunne sætte deres eget præg på byrummet.
e) De mod byrummet tilstødende kantzoner kan udvides med op til 4,5 m, hvor byrummet er bredest.

Stk. 7. Byrum D: 'Lille skov'

a) Byrummet skal fungere som friarealer for den omgivende etagebebyggelse, og skal indrettes som en lokal plads, som understøtter ophold og leg for områdets beboere, med fokus på leg for børn. Byrummet skal indrettes som angivet på tegning nr. 5D.
b) Skovlegepladsen anlægges som en sammenhængende befæstet flade fra facade til facade, med et samlet større grønt område i midten af byrummet. Det grønne område skal beplantes med træer og anden beplantning, og skal forsynes med integrerede legeredskaber og opholdsmuligheder.
c) Beplantning skal bestå af plantekasser og bede samt minimum 10 træer. Beplantning skal være robust og stemme overens med byrummets brug, skala, karakter og vækstvilkår.

Stk. 8. Byrum E: 'Ved Banen'

a) Byrummet skal fungere både som private forhaver for beboerne i den nærliggende etagebebyggelse og som mindre lommer med ophold og funktioner, der er fælles friareal for bebyggelsens beboere samt for områdets besøgende. Byrummet skal indrettes som angivet på tegning nr.5 E.
b) Byrummet anlægges som en blanding mellem befæstede arealer og ubefæstede arealer.
c) Byrummet skal indrettes med små grupperinger af aktiviteter og ophold som henvender sig til alle aldersgrupper. Byrummenes funktioner skal være sanseligt og motorisk udfordrende for små børn, tilbyde ophold og leg for større børn samt tilbyde ophold for voksne, herunder ældre.
d) Langs de på tegning nr. 5E blå markerede kantzoner må der etableres beplantede hegn med en højde på indtil 1,4 m for at skabe ruminddelinger ved lommerne i forløbet.
e) Beplantning skal bestå af enkeltstående træer, plantekasser og bede. Beplantning skal være robust og stemme overens med byrummets brug, skala, karakter og vækstvilkår.

Stk. 9. Byrum F: 'Den grønne korridor'

Byrummet skal indrettes som angivet på tegning nr. 5F. Byrummet skal udformes som en kuperet skråning med en skovmæssig bevoksning med et naturpræget udtryk og bestående af hjemmehørende danske skovtræer. Bevoksningen skal have et varieret udtryk i kraft af artsvariation samt variation i skovbundsvegetationen. Træerne skal ved plantning variere i størrelse fra mindre træer og buske til større træer over 3 m i højden.
Der skal etableres begrønnede støjskærme langs banen, jf. § 10, stk. 1 og § 13, stk. 3.
Der skal etableres LAR løsninger i byrummet

Stk. 10. Strækderne

a) Strækderne skal indrettes, så trafikkens hastighed sænkes.
b) Se tegning nr. 6, udsnit E for en principiel disponering.
c) Strækderne indrettes som opholds- og legegade.
d) Langs den ene side af strækderne skal der plantes et træ for mindst hver 15. m.
e) Der skal indrettes opholdsmuligheder samt et område på mindst 40 m² som kan bruges til leg og ophold i midten af gadens forløb. Dette areal skal friholdes fra parkeringspladser.
f) Parkering skal indrettes som parallelparkering. Parkering må kun etableres på den ene side af strædet.
g) Langs de på tegning nr. 3 markerede stræder skal kantzonerne have en grøn karakter og indrettes med plantehuller, som giver mulighed for begrønning i form af blomsterbede, regnvandsbede eller træer.

Stk. 11. Gårdrum

a) Gårdrummene skal indrettes, så beboerne kan præge deres fælles friarealer. I gårdrummene skal mindst 50% af arealet beplantes, og i mindst 50% af det beplantede areal skal jorden være forberedt, så det kan etableres som plantebed. Desuden skal der i hvert gårdrum sikres plads til fælles faciliteter såsom haveskur, cykelskur, vasketøjsstativ, mindre børns legeplads, picnicbord m.v.
b) En del af beplantningen skal være spiselige planter, grøntsager, krydderier og frugtbærende træer m.v.
c) Der kan etableres fælles væksthuse i gårdrummet i karréerne. Væksthusene kan være op til 100 m². Væksthuse skal udgøre ca. 1 procent af etagearealet, jf. § 5, stk. 8.

Stk. 12. Kantzoner

Kantzonen er en bearbejdning af mødet mellem bygning og byrum. Den har en funktionel og æstetisk hensigt og definerer overgangen mellem offentligt og privat areal. Kantzonen skal udformes i samspil med stueetagens anvendelse og facadeudformning.

Stk. 13. Placering og indretning af kantzoner

a) Kantzoner skal udformes i samspil med stueetagens udtryk, så den understøtter oplevelsen af byrummet

og brugen af udearealet i tilknytning til stueetagens funktion.

b) Der fastlægges kantzoner langs facader som angivet på tegning nr. 5 og efter principperne i tegning nr. 5G.
   - Smalle kantzoner på 0,5 m-1,5 m mod større veje og langs erhvervsbebyggelsens bagside.
   - Kantzoner på 1-3 m i bebyggelsens gårdrum.
   - Brede kantzoner på 2-4 m langs boligbebyggelse.

c) Ved brede kantzoner må der hegnes i op til 0,8 m højde, og der må foretages terrænændringer ved at hæve kantzonens niveau med op til 0,8 m. Brede kantzoner skal indrettes med mulighed for ophold og have et grønt præg. Hæves kantzonen med mere end 0,4 m skal der etableres en siddekant i overgangen til fortov og afgrænsningen af kantzonen mod gade må ikke bestå af hæk eller hegn. Se principper for indretning af kantzoner på tegning nr. 5 G.

d) Kantzoner ved boliger skal fremtræde med en privat eller halvprivat karakter. Ved indgangspartier til boliger skal kantzoner udformes med en høj detaljeringsgrad og indeholde hverdagsfunktioner som cykelparkering, postkasser og siddepladser. Brede kantzoner ved boliger skal have en grøn karakter og indrettes med mindst 40 pct. af arealet som plantebede, som giver mulighed for begrønning i form af blomsterbede, regnvandsbede eller træer. Se principper for indretning af kantzoner på tegning nr. 5G.

e) Smalle kantzoner må indrettes med løst inventar, flytbare bænke og plantekasser samt evt. skiltning. Herudover kan der, hvor indretningen af vejarealer tillader det, indrettes med fast inventar, som understøtter sammenhængen mellem ude og inde. Se principper for indretning af kantzoner på tegning nr. 5G.

f) Der må ikke indrettes bilparkering i kantzonerne.

g) Eventuel cykelparkering i kantzoner skal deles i sektioner af maksimalt 4 meters bredde og integreres i stueetagens arkitektur eller indrammes med begrønning. Cykelparkering må ikke optage mere end 25 % af kantzonen.

h) Ved de i § 3, stk. 9 fastlagte aktive hjørner skal det være muligt at indrette kantzonen med flytbare elementer, som fx plantekummer, der kan bidrage til at hindre indbliksgener.

Kommentar

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

§ 9. Ledningsforhold og tekniske anlæg

Stk. 1. Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg

Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg kan placeres på terræn. Placering og udtryk skal godkendes af Københavns Kommune.
Bestemmelsen gælder ikke for område VIC.

Kommentar

Med hensyn til kloakering henvises til tillæg nr. 3 til spildevandsplanen, hvori kloakeringen på Grønttorvet ændres fra fælleskloak til delvis separatkloak, med mindre der er mulighed for lokal rensning af vejvandet. Det er endvidere et problem at komme af med det separerede spildevand, da ledningerne omkring Grønttorvet ikke er separerede. I forbindelse med skybrudssikring af området forventes det, at der skabes mulighed for afledning af separat regnvand via skybrudsafledningen.

Stk. 2. Skybrudsledning

Der skal som led i Københavns Kommunes skybrudsplan så vidt muligt etableres anlæg i området bestående af vandhåndterende elementer på terræn samt evt. ledninger under terræn.

Stk. 3. Ledninger

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

§ 10. Støj og anden forurening

Kommentar

Bestemmelserne om foranstaltninger mod forureningsgener gælder ikke for del af område IIA, hvor bestemmelserne i lokalplan nr. 462 opretholdes.

Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik og jernbanetrafik.
Støjniveauer må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i L_{den} (dB).

- Støjniveau på udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58 fra vejtrafik og 64 fra jernbanetrafik
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m²): 46 fra vejtrafik og 52 fra jernbanetrafik
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med lukkede vinduer: 33
- Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38

Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje' og nr.1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner' med tillæg af juli 2007.

Stk. 2. Støj fra virksomheder
Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

Kommentar
Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007.'

Stk. 3. Betingelse for ibrugtagning
Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

Stk. 4. Betingelse for ibrugtagning
Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at der er etableret støjskærme i en højde på 2 m, som vist på tegning nr. 5.

Stk. 5. Jordforhold
Når der opføres nye boliger, institutioner, gårdanlæg, legeplads og lignende, der betegnes som følsom arealanvendelse, skal den øverste ½ meter af de nyanlagte ubefæstede arealer bestå af dokumenteret rene materialer (jord, sand, grus eller lignende). Hvis der anlægges legearealer med bakker og små volde, der vil blive udsat for stort slid, skal de dækkes med 1 meter dokumenteret ren jord.

§ 11. Regnvand
Stk. 1. Skybrudssikring
Området skal skydbrudssikres ved at aflede overfladevand direkte til skybrudstunnelen. Bliver skybruddet særlig heftigt kan det ikke nå at løbe i tunnelen, og vil stuve op i regnbede og det store bassin i Grønttorvsparken. Under et 100-års skybrud vil der maksimalt står 10 cm vand på terræn.

Stk. 2. Opsamling af regnvand
Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine.

Kommentar
Bestemmelserne om bæredygtighed og regnvand gælder ikke for del af område IIA, hvor bestemmelserne i lokalplan nr. 462 opretholdes.
Ifølge 'Bekendtgørelse om vandkvalitet og tilsyn med vandforsyningsanlæg' kan regnvand opsamlet fra tage bruges til wc-skyl og tøjvask i maskine, uden at der er krav om, at vandet har drikkevandskvalitet.
Dette er dog ikke tilladt i institutioner og bygninger med offentlig adgang, hvor brug af regnvand til wc-skyl kun må ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen, og regnvand må ikke anvendes til tøjvask i disse bygninger.

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

§ 13. Særlige fællesanlæg
Stk. 1.
For området IE gælder, at bebyggelsen ikke må tages i brug, før der efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere anvisning er etableret følgende fællesanlæg:

1. Parkeringskældre, jf. § 4, stk. 14.
2. Det centrale Byrum X 'Grønttorvsparken', jf. § 8. stk. 2. Den del af parken, hvor der bygges, herunder det tilhørende friareal, jf. § 5. stk. 2, pkt. b, er ikke omfattet af bestemmelsen om særlige fællesanlæg.
3. Den del af Byrum F, der ligger i område IE, jf. § 8, stk.1.

Kommentar
Det kan ikke forventes, at alle fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og det vil derfor være en forudsætning, at der dispenseres tidsbegrænset fra bestemmelserne. Som betingelse herfor vil der blive stillet krav om, at der foreligger et af Teknik- og Miljøforvaltningen godkendt forslag til fællesanlæggenes nærmere udformning og en tidsplan for etableringen.

Stk. 2.
For område IF gælder, at bebyggelse i området ikke må tages i brug, før der efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere anvisning er etableret den del af byrum F, der ligger i område IF, VIC og uden for lokalplantillægsområdet, jf. § 8, stk. 1.

Stk. 3.
For område IE og IF gælder, at ny bebyggelse i den nordlige del af område IE og i hele område IF ikke må tages i brug, før der er etableret mindst 2 m høje begrønnede støjskærme langs den nye Øresundsbane og Ringstedbanen i og uden for lokalplantillægsområdet som vist på tegning nr. 5.

Stk. 4.
Endvidere skal der foreligge dokumentation for, at de enkelte grundejere via grundejerforeningen, jf. § 14, forpligter sig til at deltage i finansieringen af fællesanlæggene med en forholdsmæssig andel. Betingelserne tinglyses på ejendommene.

§ 14. Grundejerforening
Stk. 1. Oprettelse af grundejerforening
Der skal oprettes en grundejerforening for området med medlemspligt for samtlige ejere inden for området. Bestemmelsen gælder ikke for område VIC.

Kommentar

Medlemspligten indtræder, når en ejendom udnyttes i henhold til lokalplanens bestemmelser. Bestemmelserne er ikke til hinder for, at grundejerne indgår i fælles grundejerforening med tilgrænsende områder, hvis bestemmelserne for denne forening opfylder de i de efterfølgende stykker stillede krav.

Stk. 2. Tidspunkt for oprettelse af grundejerforening
Grundejerforeningen skal senest være oprettet, når den første ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse.

Stk. 3. Grundejerforeninger for delområder
Uanset stk. 1 og 2 kan Teknik- og Miljøudvalget tillade, at der oprettes grundejerforeninger, som alene omfatter delområder.

Stk. 4. Grundejerforeningens opgaver
Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 13, stk. 1, fastlagte fælles arealer og anlæg. Grundejerforeningen skal tage skøde på fællesarealer, jf. § 13, stk. 1.

Kommentar

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

Stk. 5. Andre grundejerforeningsopgaver
Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen kan henlægges til foreningen.
Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der henhører til foreningens område.
Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for at udføre og administrere foreningens opgaver samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.
Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

Stk. 6. Godkendelse af vedtægter
Grundejerforeningens vedtægt og ændringer heri skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

§ 15. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.
Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

§ 16. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Stk. 1.
Tillæg 1 til lokalplan nr. 462 bekendtgjort den 15. oktober 2015 ophæves i sin helhed.

Stk. 2.
Lokalplantillægget ophæver - for så vidt angår lokalplantillæggets område IE, IF, og VIC - følgende bestemmelser i lokalplan nr. 462, bekendtgjort den 4. januar 2012: § 1, 1. og 5. bullet samt ordet 'lavenergibebyggelse' i 12. bullet, § 3, § 4, stk. 9, 1. pkt., og §§ 5-9.

Stk. 3.
Lokalplantillægget ophæver - for så vidt angår del af område IIA - følgende bestemmelser i lokalplan nr. 462, bekendtgjort den 4. januar 2012: § 3, stk. 3, pkt. e.

Kommentarer af generel karakter

a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 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.

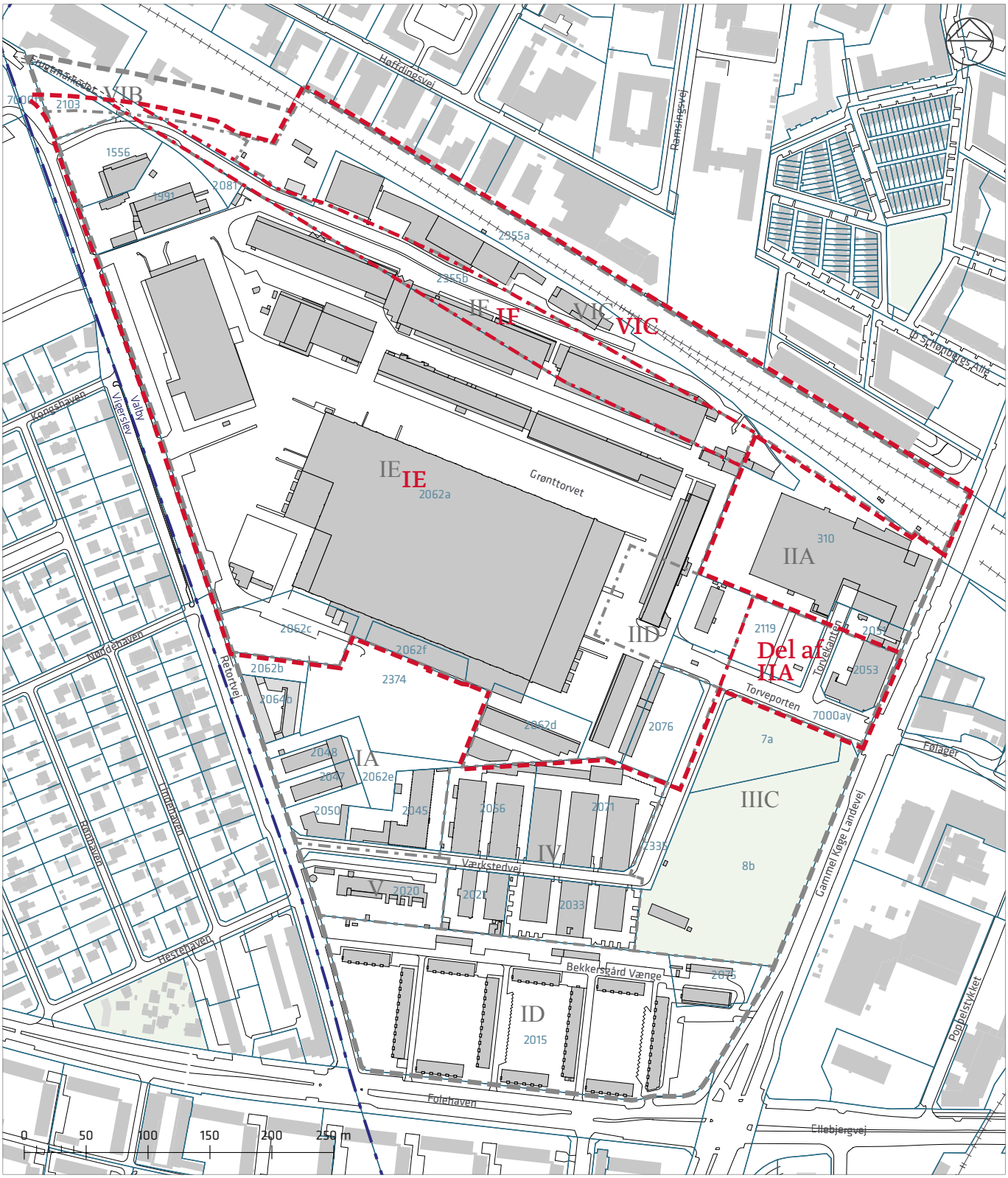
Tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 462 samt kommuneplantillæg nr. 9 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 14. december 2017 og bekendtgjort den 20. december 2017.

Teknik- og Miljøforvaltningen, den 20. december 2017

Lena Kongsbach
Enhedschef

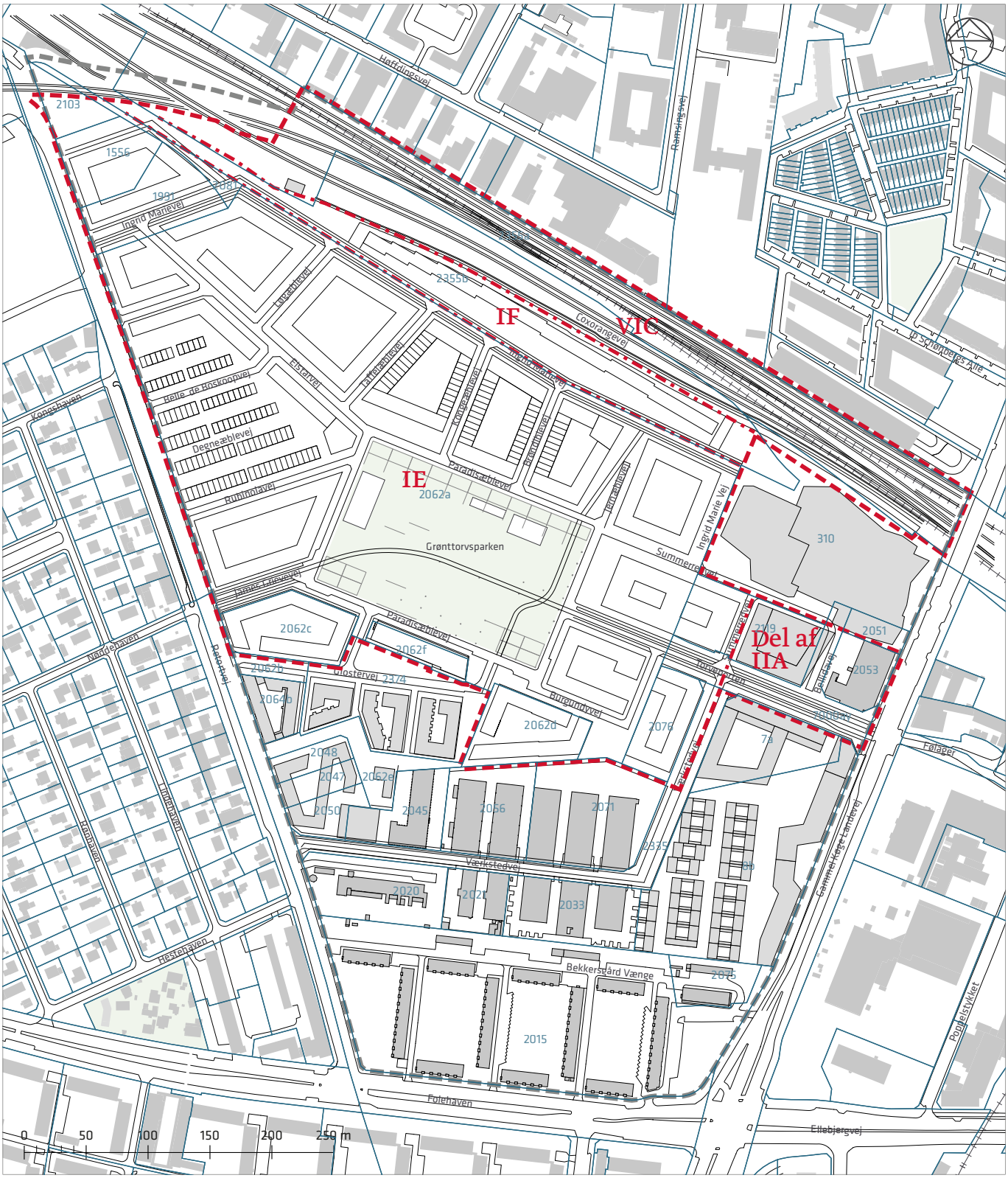
Hanne Holmberg Stolz
/ Projektleder

Tegning nr. 1a – Lokalplanområdets afgrænsning



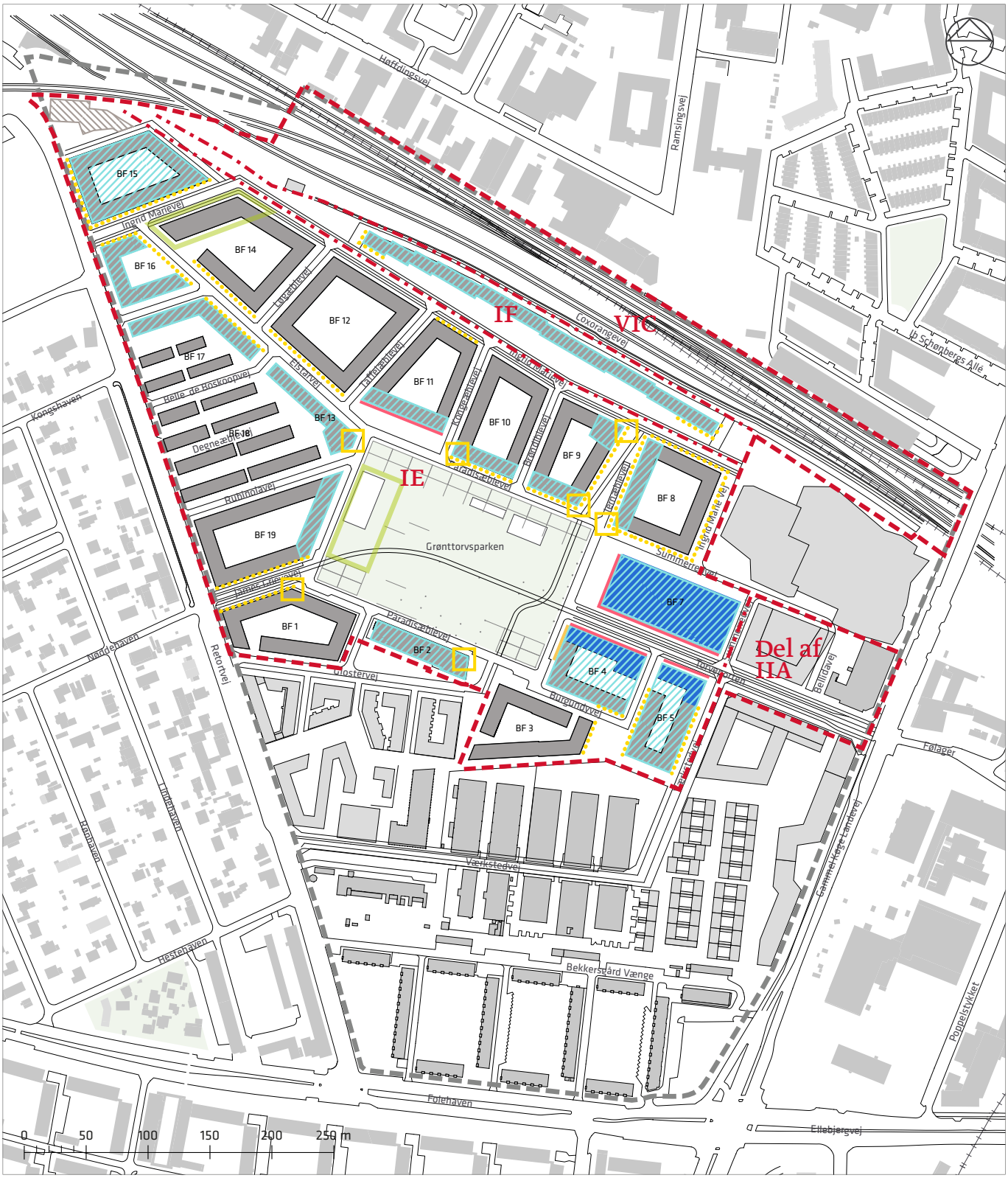
- Lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet
- Grænse mellem underområder i lokalplan nr. 462 med tillæg 2
- I II Underområder i lokalplan nr. 462 med tillæg 2
- Lokalplantillæggets afgrænsning
- Grænse mellem underområder i tillæg 3
- Matrikelskel
- Ejerlavsgrænse

Tegning nr. 1b – Lokalplantillægsområdets afgrænsning



- Grænse for lokalplan nr. 462
- Grænse for lokalplantillæg nr. 3
- Grænse mellem underområder i tillæg 3
- Matrikelskel
- Byggefelter

Tegning nr. 2 – Anvendelse



Grænse for lokalplan nr. 462

Grænse for lokalplantillæg nr. 3

Boliger

Boliger og/eller serviceerhverv

Placering af daginstitutioner

Mulig placering af detailhandel i stueetagen

Område til affaldssug og storskrald

BF XX Nr. på byggefelt

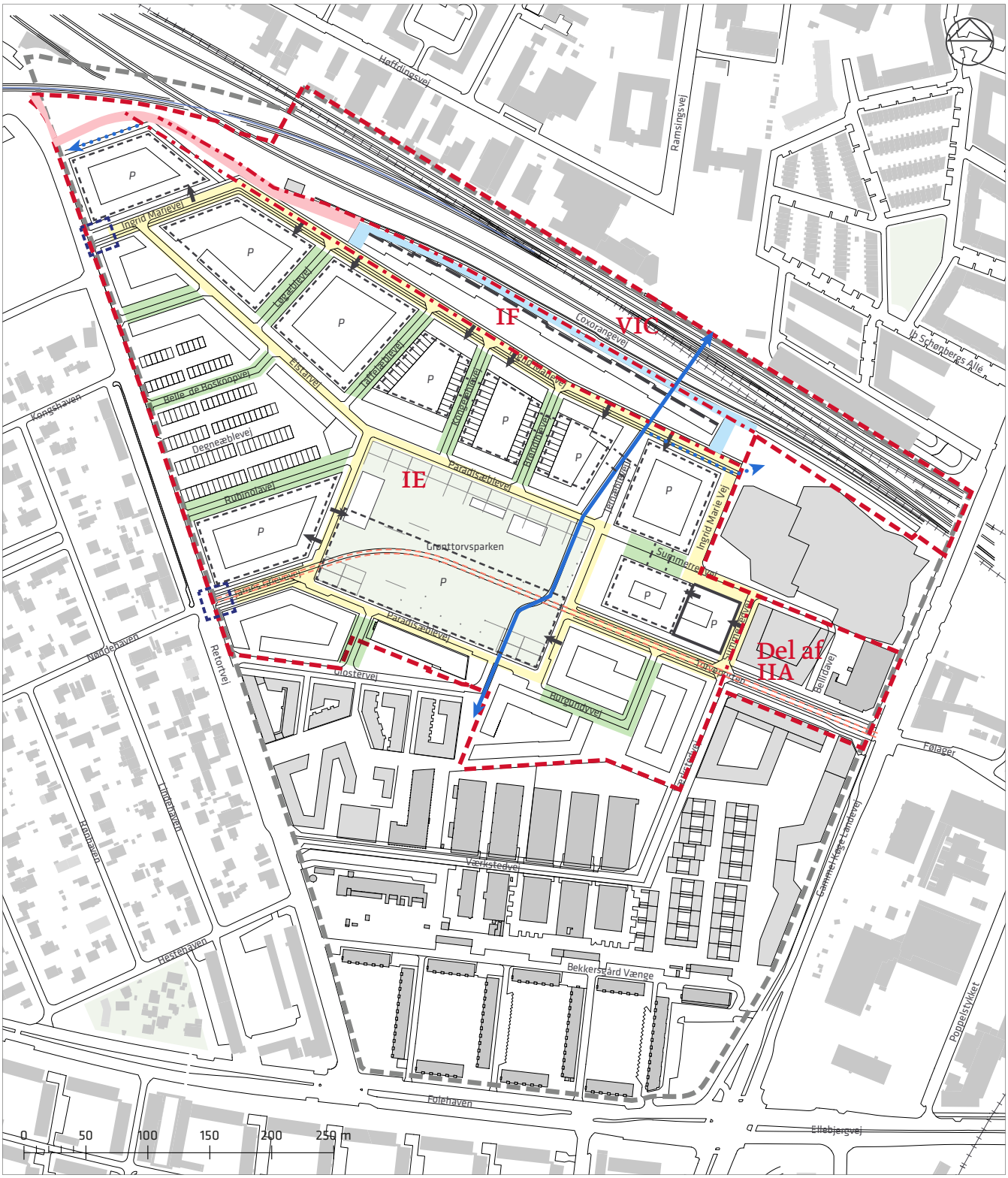
Åbne facader; Krav om publikumsorienterede serviceerhverv og andre udadvendte funktioner i stueetagen (50 pct. af facadelængden)

Udadvendte facader: Krav om publikumsorienterede serviceerhverv og andre udadvendte funktioner (75 pct. af facadelængden)

Aktive hjørner : Krav om tranparente partier (75 pct. af facadelængden)

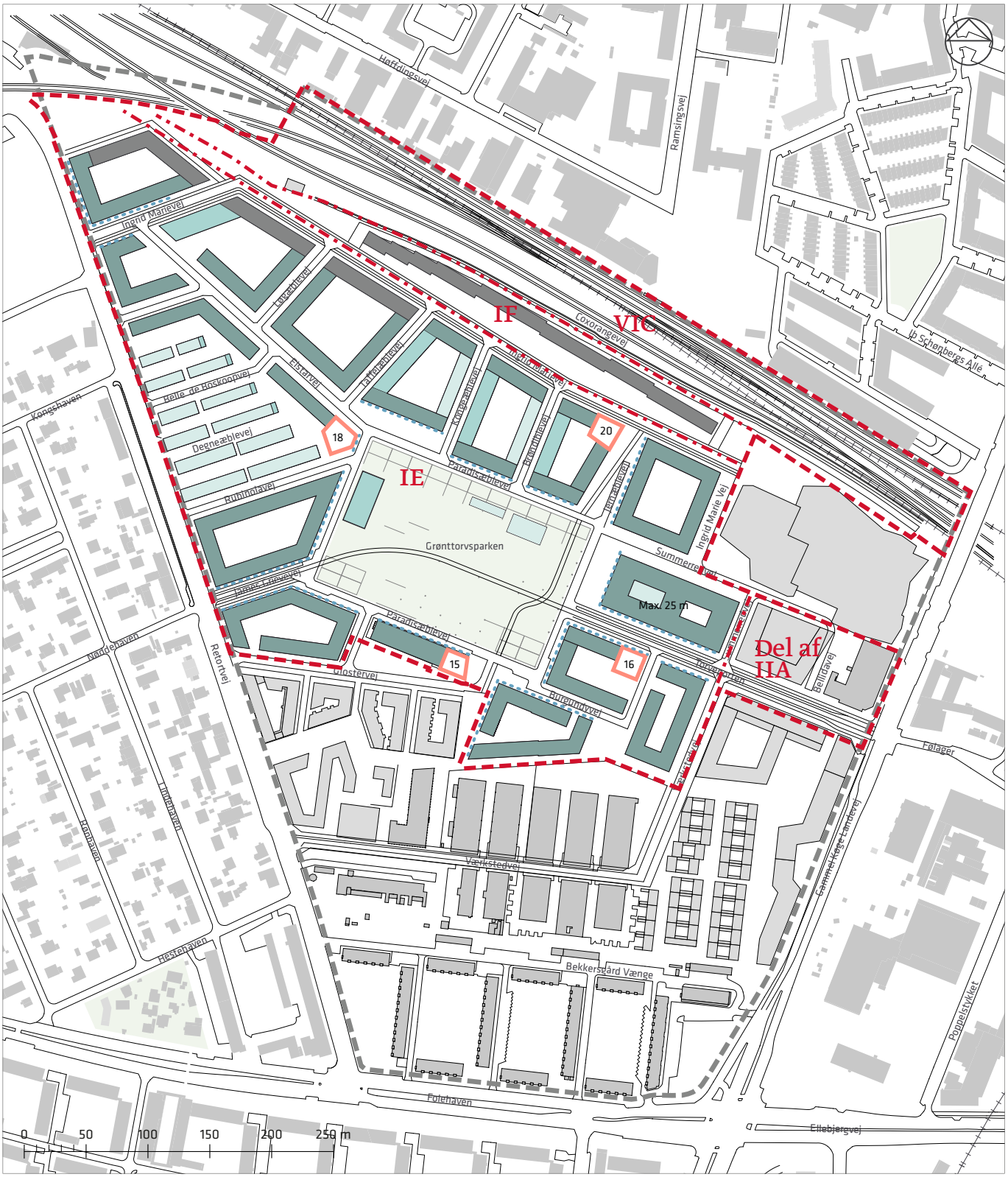
Udadvendte facader: Mulighed for publikumsorienterede serviceerhverv og andre udadvendte funktioner (75 pct. af facadelængden)

Tegning nr. 3 – Vejforhold, friarealer og stier



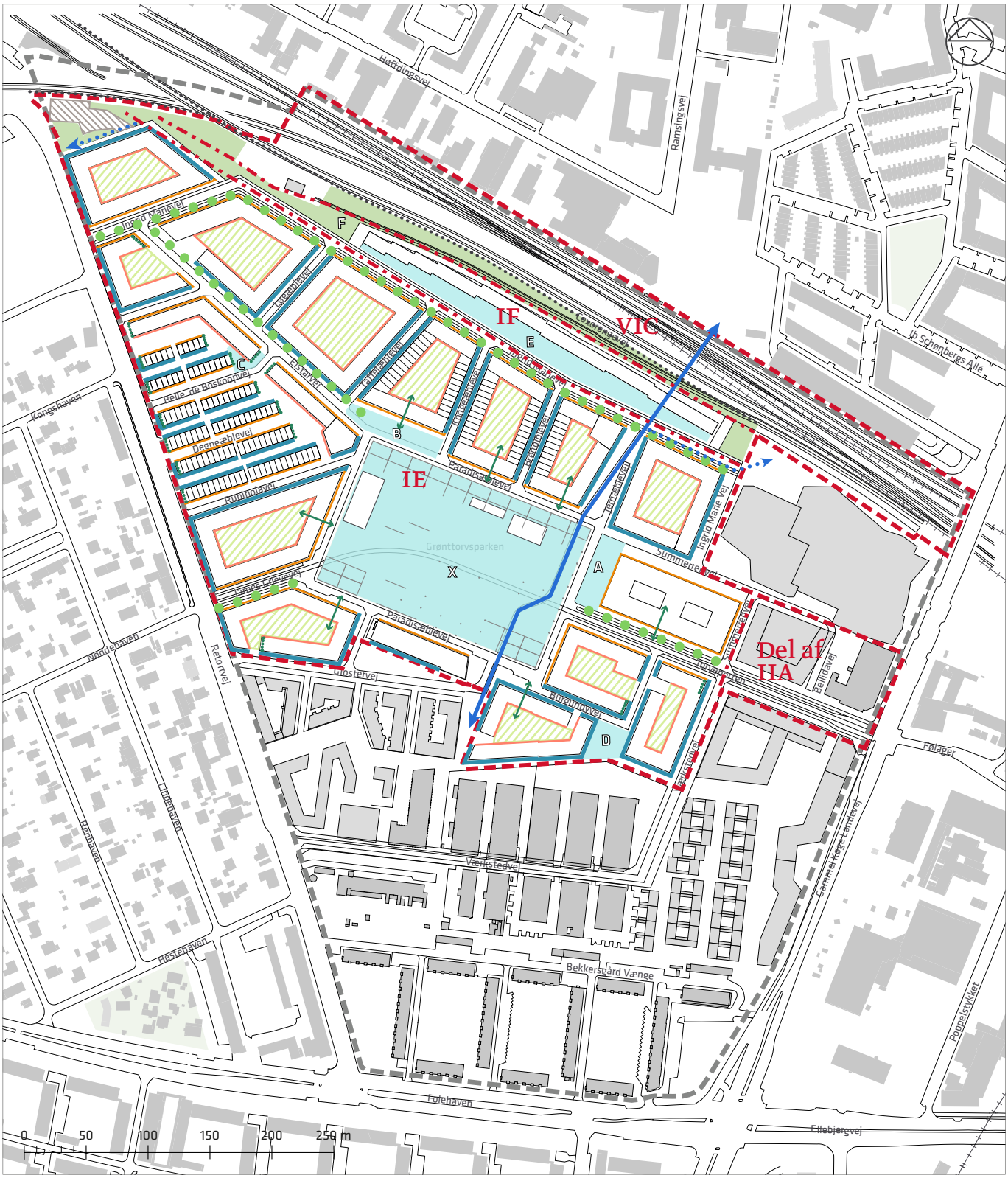
- Grænse for lokalplan nr. 462
- Grænse for lokalplantillæg nr. 3
- Letbanetracé
- Omtrentlig placering af cykel- og fodgængersti
- Mulig placering af fodgængersti
- Indgangsveje
- Stræder inkl. kantzoner
- Vejareal, som kan nedlægges
- Muligt lysreguleret kryds
- Fremtidig bane København-Ringsted
- Parkering i kælder
- Parkering i konstruktion
- Parkering i konstruktion/kælder
- Principiel placering af Indkørsel/nedkørsel til parkering
- Servicevej

Tegning nr. 4 – Bebyggelsesplan



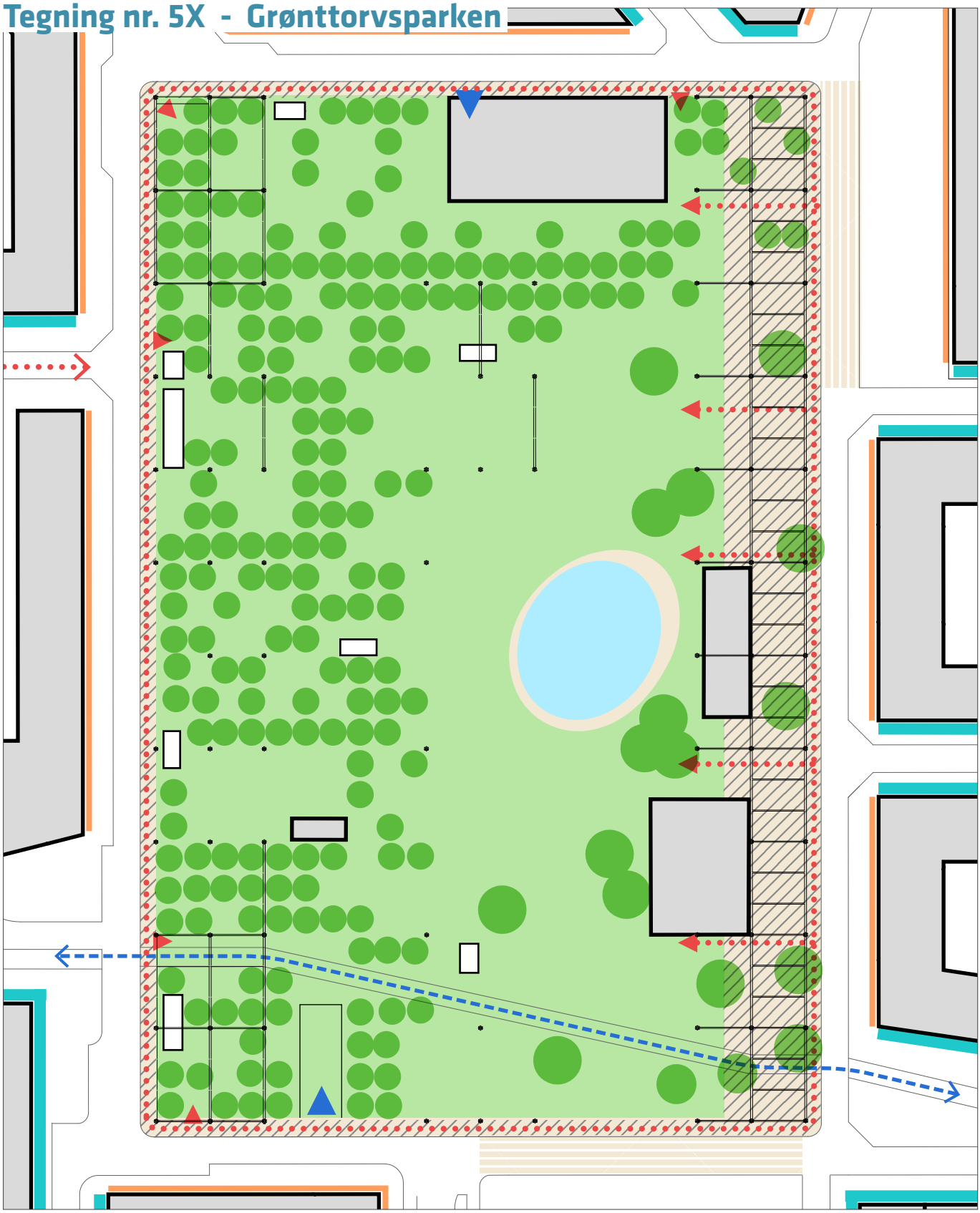
- Grænse for lokalplan nr. 462
- Grænse for lokalplantillæg nr. 3
- 1-3 etager/ max. 11 m
- 3-4 etager/max. 16 m
- 4-7 etager/max. 24 m / 25 m
- 5-9 etager/max. 30 m (jf. § 5 stk. 2. pkt. f)
- XX Mulig placering af tårne i XX etager
- Bygges ud til byggefeltets kant
- Bevaringsværdig konstruktion

Tegning nr. 5 – Byrum



- Grænse for lokalplan nr. 462
- Grænse for lokalplantillæg nr. 3
- Træbeplantning
- Gårdrum
- Genbrugsstation
- Grønne gavle og facader
- Grønne porte
- X Byrum
- F Grøn korridor/Byrum F
- Cykel- og fodgængersti
- Mulig placering af fodgængersti
- Smalle kantzoner, jf. § 8, stk. 13,.b - første bullet
- Brede kantzoner, jf. § 8, stk. 13, b - anden bullet
- Kantzoner mod gårdrum

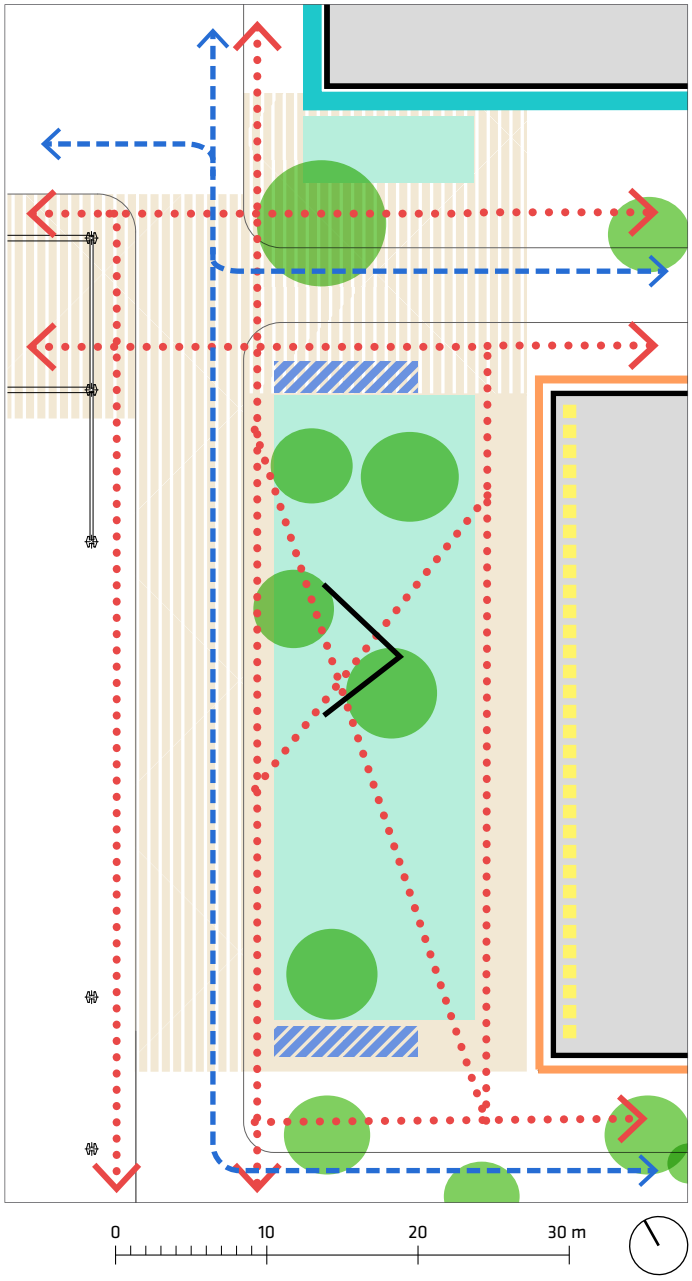
Tegning nr. 5X - Grønttorvsparken



Byrummets udstrækning
Byrumsmæssig overgang
Zone for fast belægning
Byggefelt
Mindre bygværk: Elevator/ventilation
Græs
Nedkørsel til parkeringskælder
Fodgængeradgang til sti jf. § 8, stk. 2m)
Omtrentlig placering af træ
Bassin
Bred kantzone, min 2 meter
Smal kantzone, min 0,6 meter
Primære bevægelseslinier for fodgængere
Primære bevægelseslinier for cyklister
Bevaret konstruktion jf. § 8, stk. 2b)

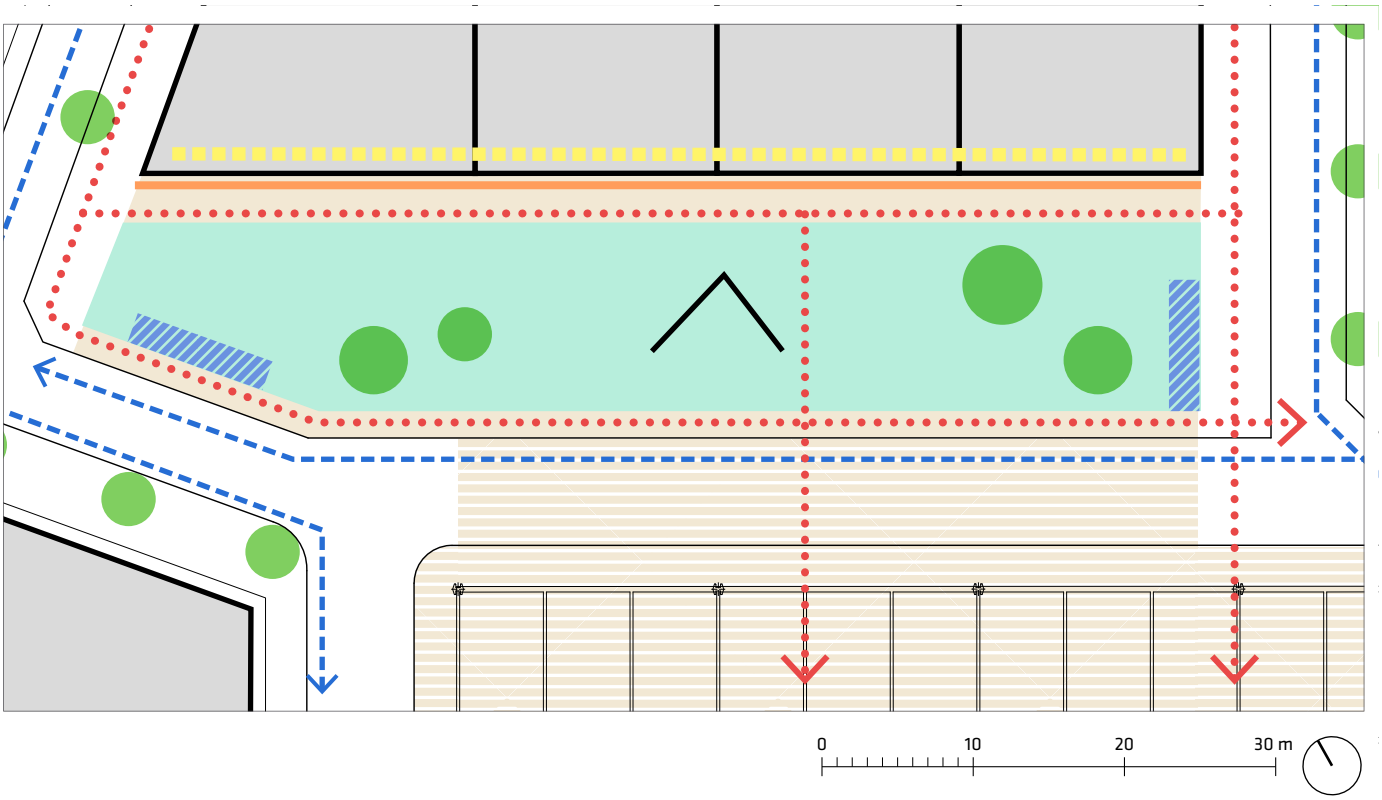
0 10 20 30 40 50 m

Tegning nr. 5A - 'Torvet'



- Byrummets udstrækning
- Byrumsmæssig overgang
- Zone velegnet til ophold
- Byggefelt
- Markering af kørevej
- Omtrentlig placering af træer
- Omtrentlig placering af cykelparkering
- Bred kantzone, min 2 meter
- Smal kantzone, min 0,6 meter
- Primære bevægelseslinier for fodgængere
- Primære bevægelseslinier for cyklister
- Udadvendte stueetager
- Vigtige kig

Tegning nr. 5B - 'Kanten'



Byrummets udstrækning

Byrumsmæssig overgang

Zone velegnet til ophold

Byggefelt

Markering af kørevej

Omtrentlig placering af træer

Omtrentlig placering af cykelparkering

Smal kantzone, min 0,6 meter

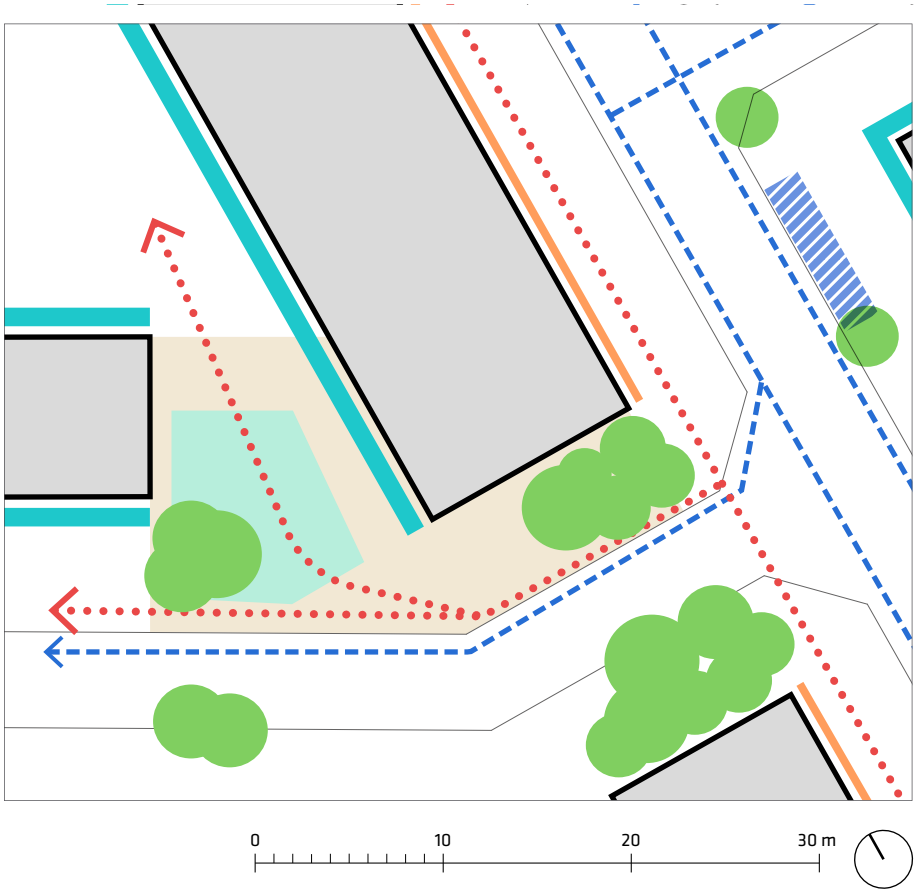
Primære bevægelseslinier for fodgængere

Primære bevægelseslinier for cyklister

Udadvendte stueetager

Vigtige kig

Tegning nr. 5C - 'Ved Rækkehusene'



Byrummets udstrækning

Zone velegnet til ophold

Byggefelt

Markering af kørevej

Omtrentlig placering af træer

Omtrentlig placering af cykelparkering

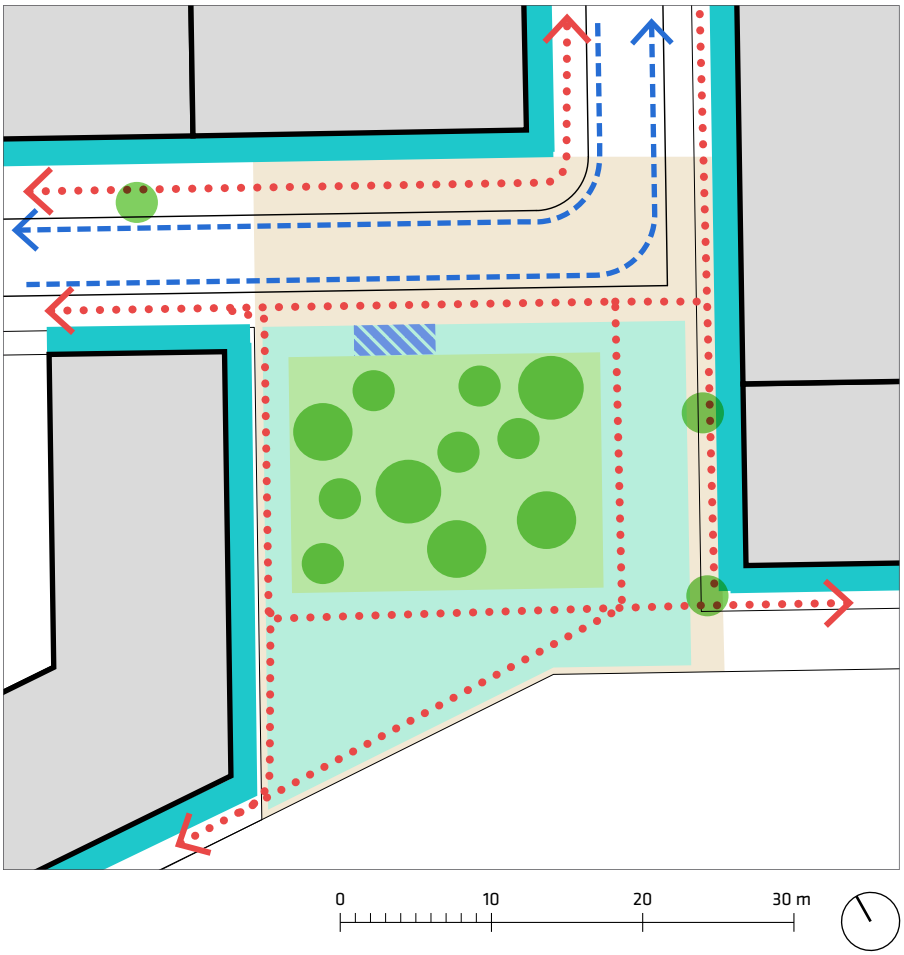
Bred kantzone, min 2 meter

Smal kantzone, min 0,6 meter

Primære bevægelseslinier for fodgængere

Primære bevægelseslinier for cyklister

Tegning nr. 5D - 'Lille skov'



Byrummets udstrækning

Zone velegnet til ophold

Byggefelt

Markering af kørevej

Omtrentlig placering af træer

Zone for lav beplantning

Omtrentlig placering af cykelparkering

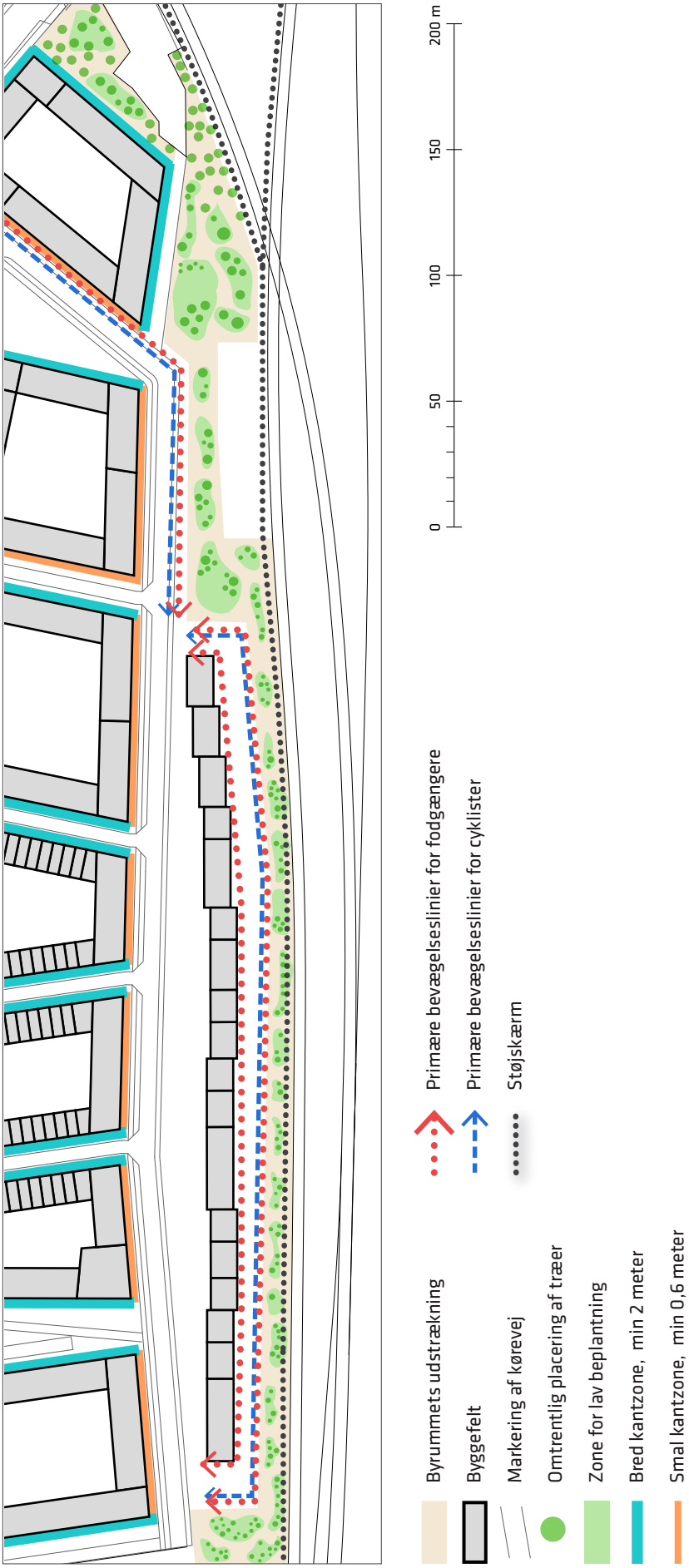
Bred kantzone, min 2 meter

Primære bevægelseslinier for fodgængere

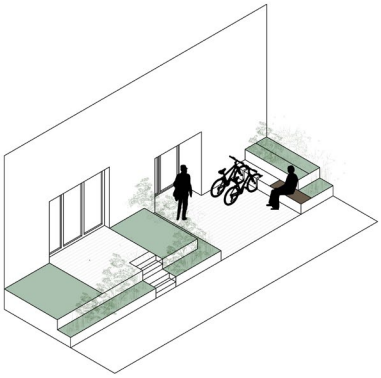
Primære bevægelseslinier for cyklister

Tegning nr. 5E - 'Ved Banen'

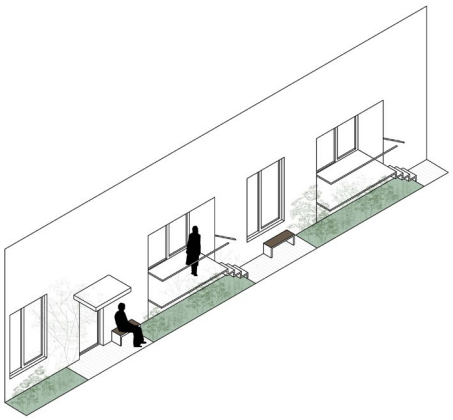
Tegning nr. 5F - 'Den grønne korridor'



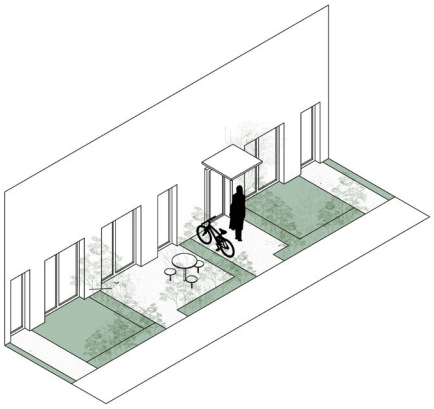
Tegning nr. 5G – Kantzoner



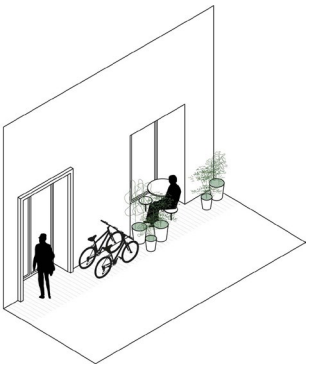
Bred kantzone - hævet



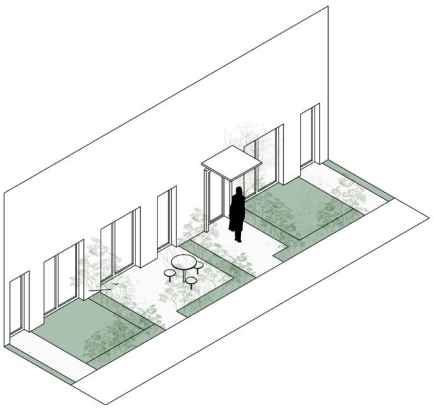
Smal kantzone - hævet



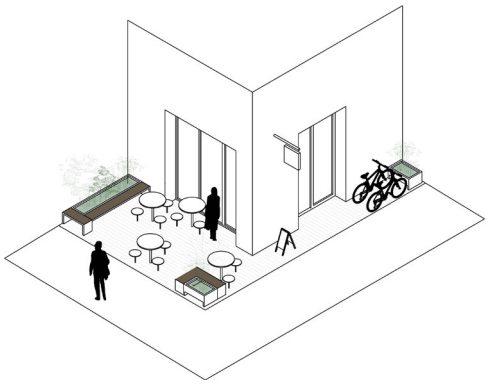
Bred kantzone - niveau



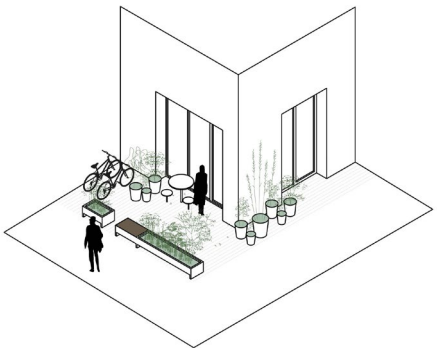
Smal kantzone - niveau



Bred kantzone - gårdrum

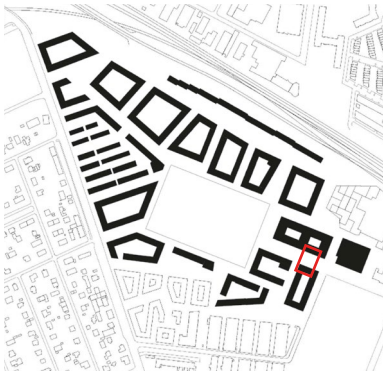


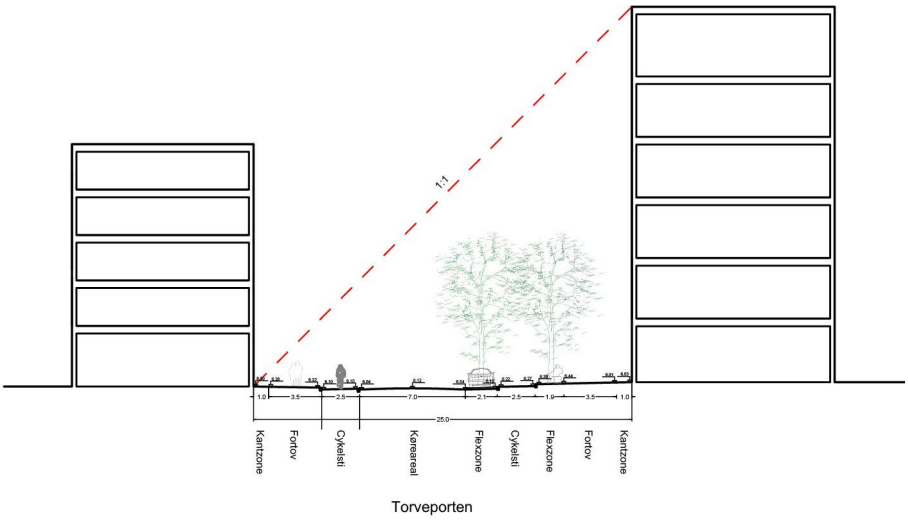
Kantzone ved aktive hjørner (vist som erhverv)

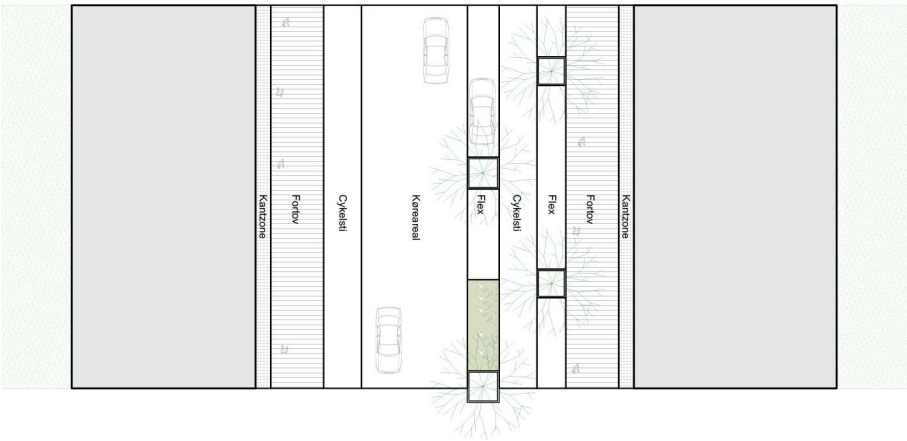


Kantzone ved aktive hjørner (vist som bolig)

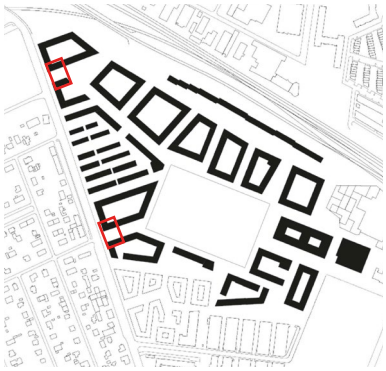
Udsnit A - Indgangsvej Torveporten

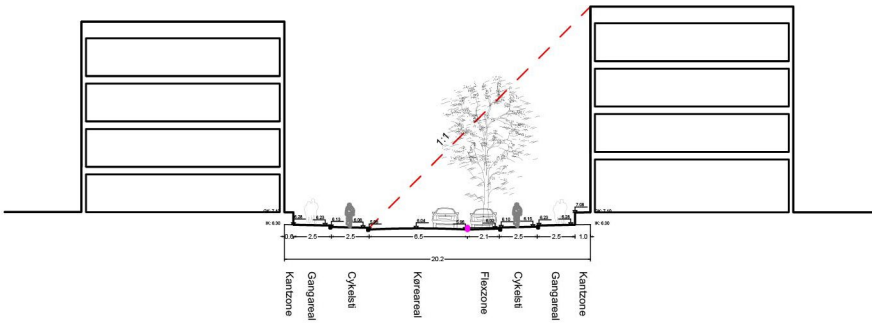


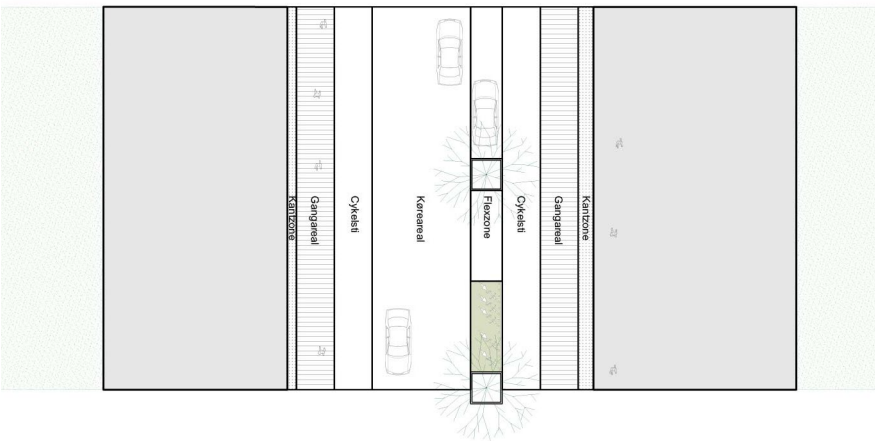




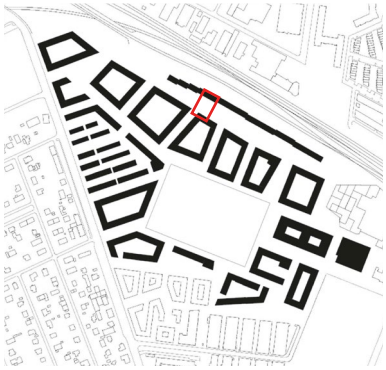
Udsnit B - Indgangsveje fra Retortvej

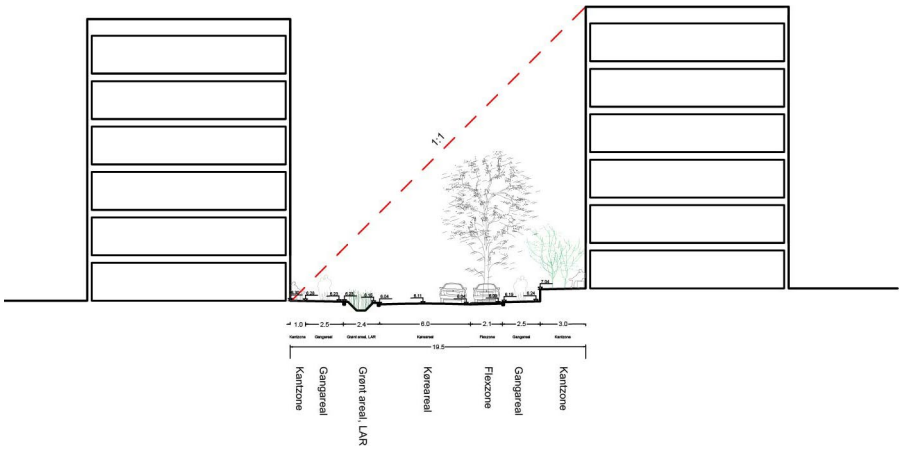




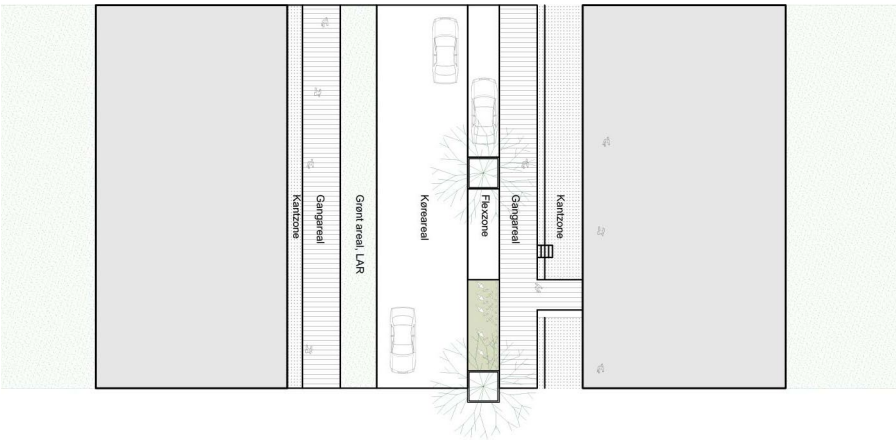


Udsnit C - Indgangsvej DSB området



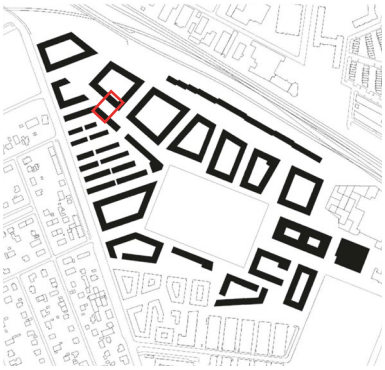


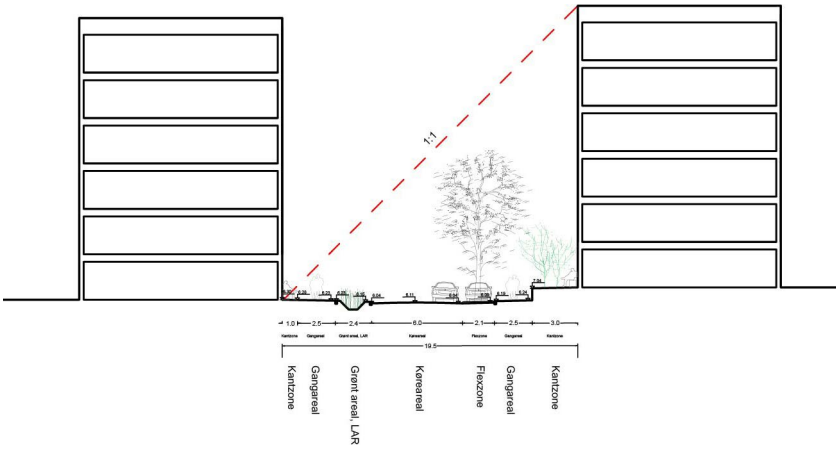
BF 18-12



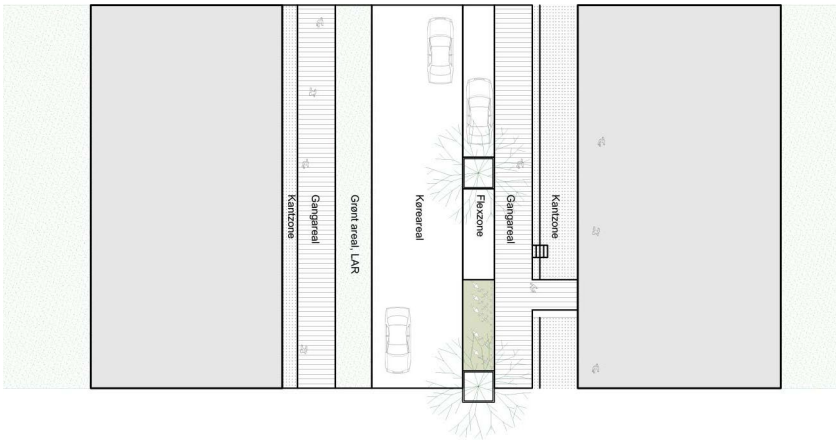
Tegning nr. 6 – Vejsnit

Udsnit D - Nordvestlig indgangsvej

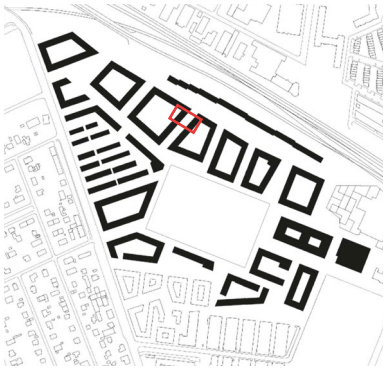


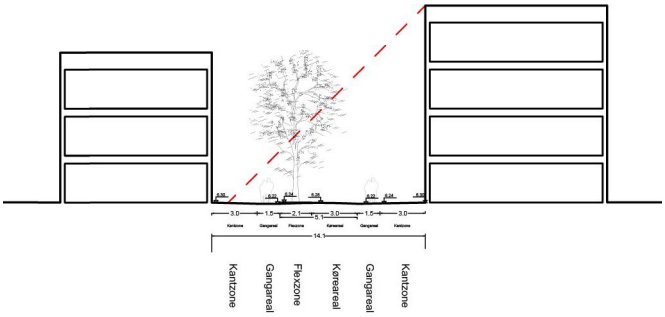


BF 18-12

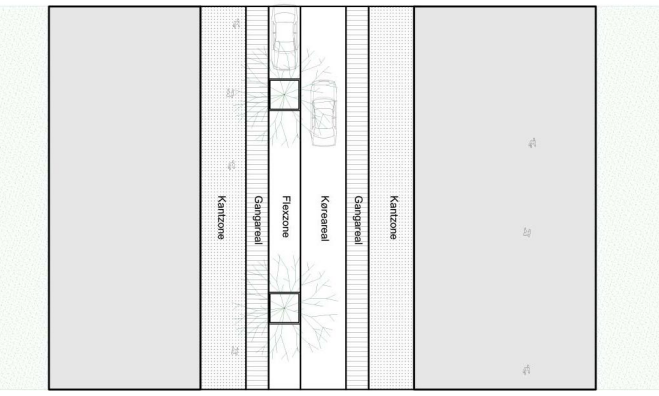


Udsnit E - Stræde

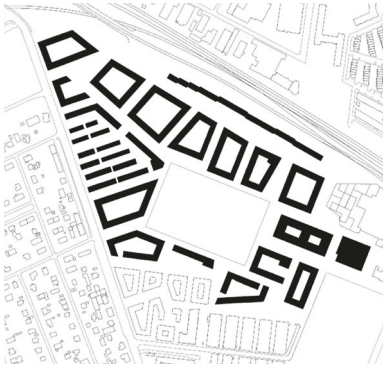


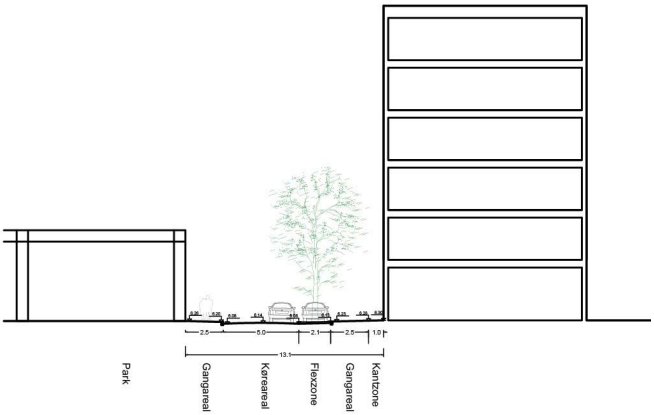


BF 10-11

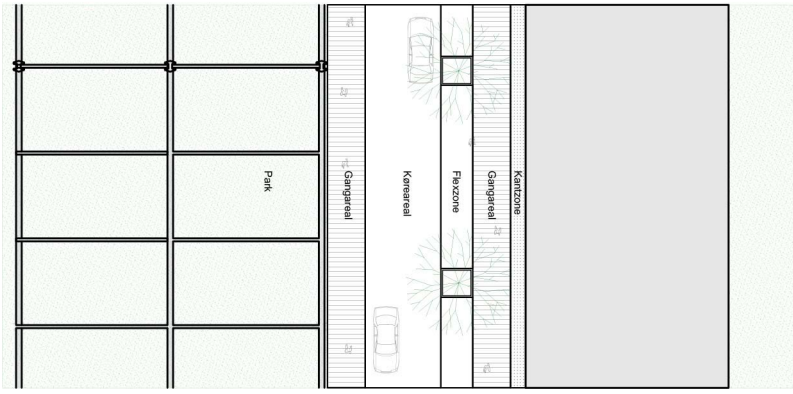


Udsnit F - Indgangsvej langs Grønttorvsparken

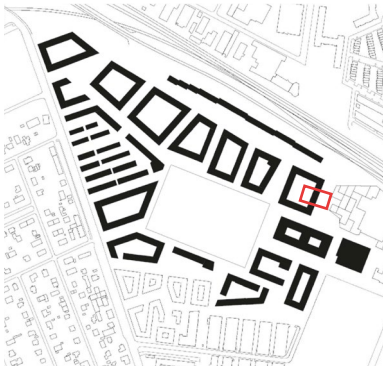


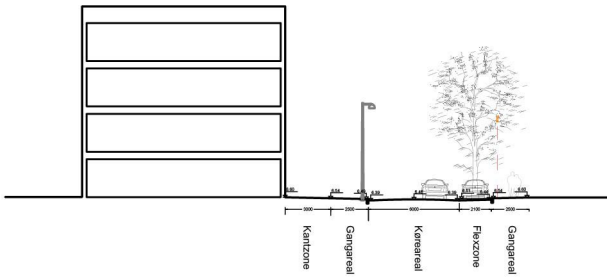


BF park - 10
Snit D-J, Fordelingsgade - Type B ved park

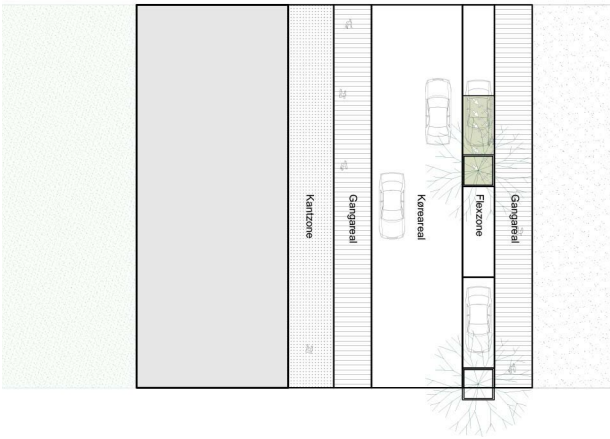


Udsnit G - Nordøstlig indgangsvej

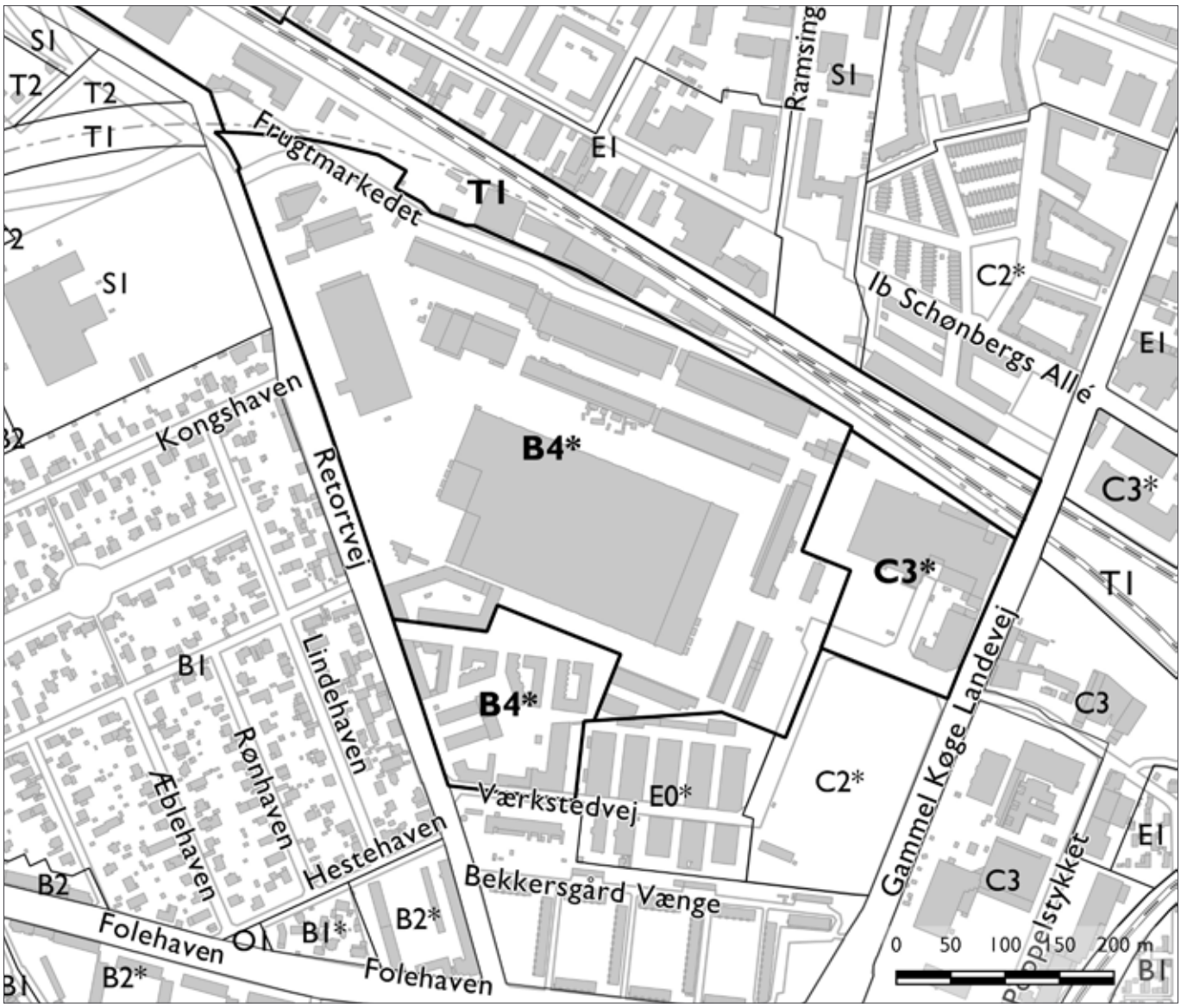




BF 8 øst



Tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2015



Ændrede kommuneplanrammer

I medfør af Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 og senere ændringer) ændres følgende rammer:
B4*-området (ramme-id 1854) udvides som vist på kort (tildeles ramme-id 4265) ved at inddrage en del af T1-området (ramme-id 1965) nordvest for Grønttorvet samt en del af C3*-området (ramme-id 1854).

T1-området og C3*-området indskrænkes tilsvarende (tildeles ramme-id 4267 hhv. 4266).

Grænsen mellem B4*-området (ramme-id 1854) og B4*-området (ramme-id 1083) justeres i overensstemmelse med de matrikulære forhold som vist på kort. Det sydlige B4*-område tildeles ramme-id 4268.

Bebyggelsesprocenten for B4*-området fastsættes til 155 %.

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den 14. december 2017
Center for Byudvikling den 20. december 2017

Redegørelse for tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 462 og kommuneplantillæg

Luftfoto af lokalplanområdet. Grænsen for lokalplan nr. 462 er indtegnet med hvid linje. Tillægsområdets grænse er indtegnet med hvid stiplet linje.

Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets baggrund og formål

I 2011 vedtog Borgerrepræsentationen lokalplan nr. 462 for Grønttorvsområdet i Valby Syd, som siden er fulgt op med byggeretsgivende tillæg for selve Grønttorvet og for den kommunale boldbanegrund syd for Torveporten. Den oprindelige lokalplan gav byggeret på baggrund af en helhedsplan for det område nord for Torveporten, som er omfattet af det nu aktuelle tillæg nr. 4. Her ønsker en ny ejer af den nordlige del af området at opføre en bebyggelse, som er helt forskellig fra bebyggelsesplanen i den eksisterende lokalplan. I stedet for et større bygningsvolumen til bl.a. butikker med særligt pladskrævende udvalgsvarer og andre udvalgsvarer, samt et højhus på 90 m, ønskes der opført to boligkarreer og en erhvervslængebebyggelse langs banen.

Formålet med lokalplantillægget er at muliggøre den nu ønskede karrébebyggelse med boliger samt en længebebyggelse langs banen med erhverv og med mulighed for idræts- og kulturfunktioner. Det vil være med til at skabe en bedre sammenhæng til den øvrige byudvikling på Grønttorvsområdet. For den sydlige del af lokalplantillægsområdet fastlægges en eksisterende erhvervsejendom og en projekteret boligkarré med butik i stueetagen som en del af bebyggelsesplanen. Området betegnes Torveporten Nord.

Da lokalplanen forudsætter en ændring af kommuneplanen med hensyn til afgrænsningen mod banen, skal der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2015. Lokalplanen er herudover i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet, Torveporten Nord, har et grundareal på ca. 29.000 m², og det indgår som en del af byudviklingsområdet Grønttorvsområdet i Valby, som har et samlet grundareal på i alt ca. 270.000 m². Lokalplanområdet ligger ud til Gammel Køge Landevej mod øst, Torveporten mod syd, Grønttorvet mod vest og baneanlægget mod nord. I området ligger der i dag tomme bygninger, som tidligere rummede autovirksomheder, en erhvervsbygning og en byggegrund, hvor der er planlagt almene boliger og et supermarked.

Visualisering af lokalplantillæggets bebyggelsesplan i sammenhæng med planen for Grønttorvet. Området for tillæg nr. 4 er vist med hvid stiplet linje. Illustration: Werk.

Bebyggelsen ud til Gammel Køge Landevej på strækningen fra Grønttorvsområdet og mod nord er karakteriseret ved eksisterende og planlagte randbebyggelser kombineret med mindre pladsdannelser. På modsatte side af Gammel Køge Landevej ligger Ny Ellebjerg-området og Poppelstykket, der også er ved at blive omdannet fra industri til blandet bykvarter. Vejene Torveporten og Følager danner et centralt element i byudviklingen af Valby Syd og skal omdannes til et strøg med butikker og andre udadvendte funktioner. Butiksstrøget forbinder Grønttorvsområdet med Ny Ellebjerg-området på tværs af Gammel Køge Landevej og giver adgang til Ny Ellebjerg Station.

Bebyggelsen langs Gammel Køge Landevej er flere steder afbrudt af mindre byrum, som understreger særlige steder langs vejen, hvor der er adgang og/eller visuelle forbindelser til andre områder. Bl.a. er der en visuel forbindelse fra området til Håndværkerbyens karakteristiske tagprofil. Det er en tidstypisk bebyggelse fra 1950´erne og 1960´erne. Generelt fremstår bebyggelsen omkring området hovedsageligt i tegl.

Lokalplanområdet er i dag præget af beton- og asfaltflader med en hal båret af betonsøjler. Torveporten Nord ligger op af Grønttorvet, som er ved at blive udbygget primært med boliger i karreer og med en randbebyggelse langs banen. Byrummene er veldefinerede, bl.a. med en stor park som det grønne hjerte midt i området, og der er planlagt træbeplantning langs vejene.

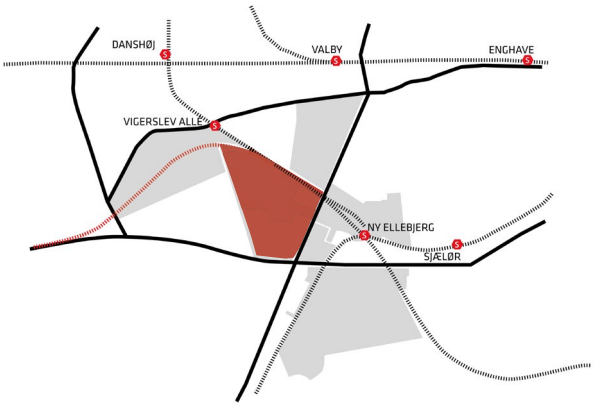
Torveporten Nord grænser op til banen, hvor der er ved at blive anlagt nye spor til Ringstedbanen og Øresundsbanen, og der kører S-tog. Mod øst ligger Gammel Køge Landevej. Disse trafikårer er stærkt trafikerede, hvilket betyder, at området mod nord og øst er præget af støj.

Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets indhold

Valby forventes at vokse med næsten 12.000 indbyggere frem til 2029. Valbys tidligere industriområder er i gang med at blive til nye attraktive bykvarterer til den voksende københavnske befolkning. Industrien og engroshandelen forsvinder, og i stedet flytter københavnerne ind i et blandet udbud af boliger.

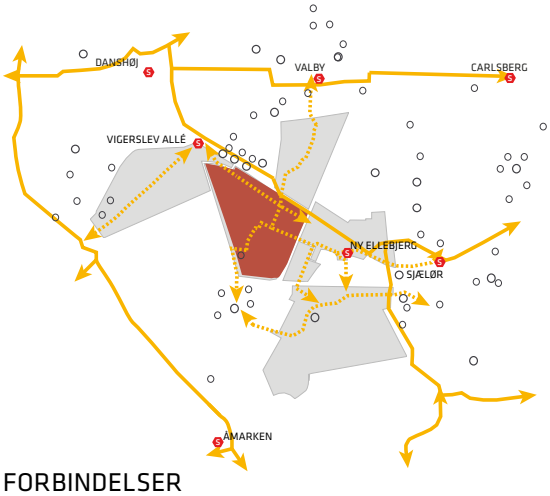
Lokalplantillægget vil sammen med omdannelsen af den øvrige del Grønttorvsområdet medvirke hertil og vil desuden medvirke til at binde Valby Syd bedre sammen. Københavns Kommune ønsker, at Grønttorvsområdet omdannes til et tæt og funktionsblandet område, bl.a. begrundet i den stationsnære beliggenhed.

Udvikling af Torveporten Nord vil i sammenhæng med Grønttorvet integrere et af de hidtil afskårede områder i bydelen og vil være med til at ændre Valby Syds karakter fra opsplittet industrienklave til en integreret bydel med plads til alle.



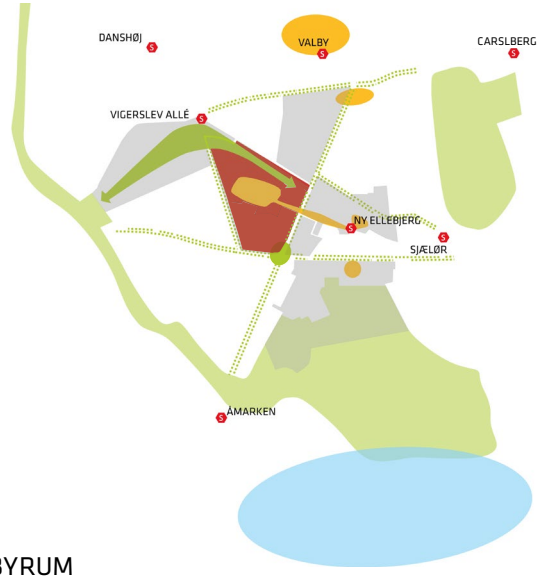
VEJE OG BANEN

Udviklingsområder i Valby Syd
Tillæg nr. 3 og 4 til lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet
Store veje
Jernbane
Planlagt jernbane



FORBINDELSER

Udviklingsområder i Valby Syd
Tillæg nr. 3 og 4 til lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet
Eksisterende forbindelser
Fremtidige bløde forbindelser
Skoler/institutioner



BYRUM

Udviklingsområder i Valby Syd
Tillæg nr. 3 og 4 til lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet
Byrum
Parkrum
Vejbeplantning

Diagrammer fra 'Byrum og forbindelser i Valby Syd'

Anvendelse

Dette lokalplantillæg fokuserer på at skabe en bedre sammenhæng mellem Torveporten Nord og Grønttorvet end den gældende plan. Det nye tillæg sikrer, at bebyggelsesstrukturen fra Grønttorvet med karréer og længebebyggelse langs banen kan videreføres på Torveporten Nord. Det giver mulighed for boliger med varierede boformer i de to karreer og erhverv med kultur- og fritidsfunktioner i stueetagen i længebebyggelsen. I henhold til den gældende lokalplan skal mindst 25 % af den samlede rummelighed i området anvendes til boliger, mens boligandelen i henhold til tillægget skal udgøre 25-75 %. Der stilles fortsat krav om publikumsorienterede servicefunktioner m.v. i stueetager mod Torveporten.

Infrastruktur og forholdet til omgivelserne

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

Disse industriområder er i dag næsten alle ved at blive omdannet til integrerede byområder, og her ligger en mulighed for at sikre bedre sammenhænge. Trafikårerne er også under udbygning bl.a. med København-Ringstedbanen. Derudover udvides Ny Ellebjerg Station med metro, der åbner i 2024, som vil forstærke stationens funktion som knudepunkt for omstigning mellem metro, S-tog, regional- og fjerntog.

De store trafikårer udgør i dag en barriere flere steder. Store veje og jernbaner skaber omveje særligt for fodgængere og cyklister. Derfor gælder det om at indtænke stiforbindelser, som reducerer barriererne og får flere til at gå og cykle.

Gammel Køge Landevej har status som fordelingsgade. I 2016 var den gennemsnitlige hverdagsdøgntrafik ud for lokalplanområdet ca. 24.000 køretøjer. Trafikken forventes at stige til ca. 30.000 køretøjer i 2025, som følge af byudviklingen i Valby og den generelle trafikudvikling.

En analyse – 'Byrum og Forbindelser i Valby Syd' - kortlagde i 2011 potentialer for at sikre sammenhænge mellem de store byudviklingsområder og de eksisterende kvarterer. Den fremtidige planlægning skal sikre overgange mellem lokalplanområderne og deres omgivelser. Det skal prioriteres at skabe flere og mere indbydende bro- og tunnelforbindelser. Bl.a. er forbindelsen på tværs af baneterrænet nord for Grønttorvsområdet et centralt element i analysen for at sikre sammenhæng i, til og fra Valby Syd. Der er planlagt stiforbindelser og veje gennem området til resten af Grønttorvsområdet, der gør det lettere at komme til og fra Ny Ellebjerg Station. Biltrafikken kommer primært ind i området fra Gammel Køge Landevej via indgangsvejene Torveporten og Summerredvej. Adgangen er en del af den overordnede trafikstruktur for hele Grønttorvsområdet.

Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplantillægget, set mod Gammel Køge Landevej fra Ingrid Marievej. Illustration: Werk.

Vejene er dobbeltrettede og udformes, så biltrafikken tager hensyn til cyklende og gående i området. Fra indgangsvejene er der adgang til parkering, som placeres i konstruktion, så der kun er korttidsparkeringspladser på terræn. Det skaber plads til at indrette og bruge byrummene aktivt.

Der ligger en reservation til en evt. letbaneforbindelse gennem Grønttorvsområdet via Torveporten til Ny Ellebjerg St., som der er taget højde for i planen.

Trafikdiagram

Parkering

Parkering foregår hovedsagelig i konstruktion med op til 10 procent på terræn. Parkering er planlagt i konstruktion under bebyggelsen og i den østlige del af byrummet og er med til at optage terrænspringet mellem Gammel Køge Landevej og den øvrige del af lokalplanområdet. Området har god adgang til kollektiv transport, hvilket taler for en højere parkeringsnorm. Samtidig ligger området med god adgang til Folehaven, som forbinder til Holbækmotorvejen, hvilket taler for en lavere parkeringsnorm.

På den baggrund fastsættes parkeringsnormen til højst 1 p-plads pr. 150 m² etageareal, bortset fra butiksformål, hvor den er 1 pr. 100 m² etageareal og ungdomsboliger, hvor den er 1 pr. 300 m² etageareal. Det forudsættes, at der er en dobbeltudnyttelse mellem boliger og erhverv.

Cykelparkeringen placeres primært i forbindelse med parkeringsanlæggene og i mindre grad i byrummene. Der etableres 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m² etageareal, svarende til ca. 2.000 cykelparkeringspladser i lokalplanområdet.

Bebyggelsens placering og udformning

Byggeriet er tilpasset den kommende karrébebyggelse på Grønttorvet mod vest og syd og karrébebyggelsen i F. L. Smidth området mod nord. Samtidig er der sikret byggeriet en sammenhæng med den ældre bygningsmasse nordøst for området og en nye stokbebyggelse øst for Gammel Køge Landevej.

Bebyggelsen er placeret, så visuelle forbindelser ind i og ud af området understreges. Byggeriet placeres, så der skabes en pladsdannelse mod Gammel Køge Landevej. Funktioner i bebyggelserne er placeret på en sådan måde, at det giver gode muligheder for at anvende kantzonerne og bidrager til sammenhæng mellem inde og ude fx ved kultur- og idrætsfunktioner samt ungdomsboliger.

Ved valg af facadematerialer til såvel nybyggeri som fornyelse af eksisterende bebyggelse skal der lægges vægt på materialernes patineringsevne og holdbarhed. Farver på facader skal indgå i et samspil med nabobygninger samt de byrum, som bygningen relaterer sig til. Ved begrønnede facader skal de facadeelementer, som beplantningen klatrer på eller plantes i, fremstå som en integreret del af det arkitektoniske udtryk.

Byrum
Området planlægges for byliv, hvor både byrum og bygninger skal udformes, så de understøtter kvarterets ønskede anvendelse. Der er planlagt et butiksstrøg ved Torveporten-Følager.

I lokalplanen stilles krav til byrummets udformning, som understøtter planens idé om at skabe mulighed for sammenhæng mellem kultur- og idrætsformål i stueetagen af længebebyggelsen og byrummene med åbne facader. Det giver mulighed for interaktion mellem inde og ude, og det vil bidrage til i aktivt byliv i området.

Der er et stort byrum, som strækker sig ud mellem karréerne. Den østlige del af byrummet optager et terrænspring på 5-6 m i en trappe-/rampekonstruktion. Rampen forbinder ankomstpladsen ved Gammel Køge Landevej, som ligger oppe, med det centrale byrum, som ligger nede. Den resterende del af byrummet er tilpasset niveauet ved Grønttorvet med grønne facader, træer og øvrig beplantning for at sikre, at byrum og kantzoner fremstår grønt, og skaber sammenhæng til Grønttorvet.

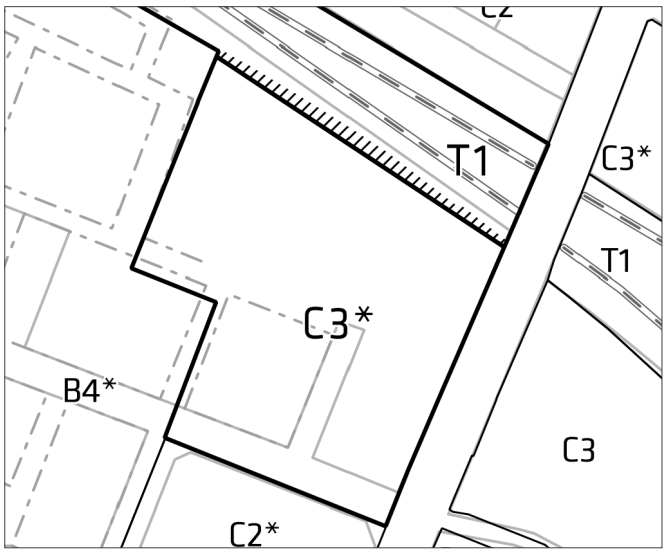
Derudover er der gårdrum i karréerne, som er semiprivate rum, som kendes fra brokvarterne.

Der er i lokalplantillægget stillet krav om etablering af fællesarealer for beboere, svarende til én procent af etagearealet. Desuden er der stillet krav om etablering af private uderum i form af altan, terrasse eller forhave for alle områdets boliger, bortset fra ungdomsboliger. Området er afskærmet mod banen af en længebebyggelse i min. 18 meters højde, som fungerer som en funktionel støjskærm mellem jernbanen og de bagvedliggende byrum og bygninger.

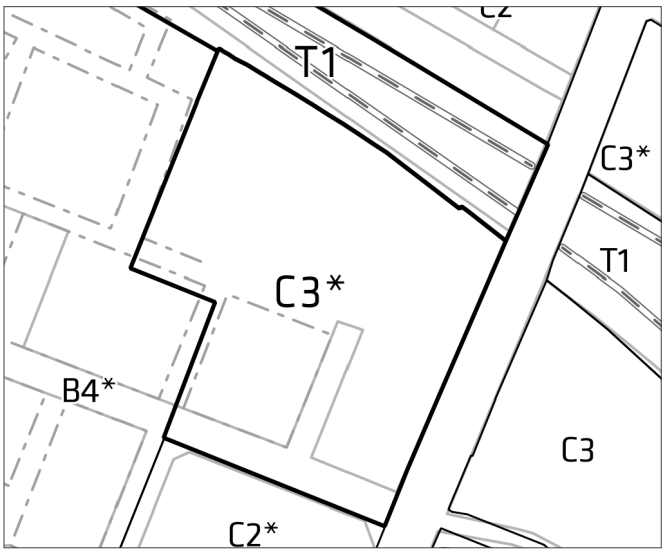
Bæredygtighed
Udnyttelse af stationsnærheden tilgodeser ønsket om bæredygtighed. Andre elementer er prioritering af fodgængere og cyklister ved krav til vej- og stinettet samt krav om nyplantning af træer og anden beplantning, om begrønning af tage og facader og om udformning af facader og tage med henblik på mulighed for at udnytte solenergi.

Kommuneplantillæg
Tillæg til Kommuneplan 2015 vil ændre afgrænsningen af den eksisterende bolig- og serviceerhvervsramme (C3*), således at denne følger det endelige matrikelskel efter Banedanmarks ekspropriation.

KP-ramme for området:	**C3***
Maks. bebyggelsesprocent	185
Maks. bygningshøjde	24 m
Området indgår i byomdannelsesområdet Grønttorvet. Bebyggelsen kan efter bestemmelser i lokalplanen opføres med en højde på op til 30 m og med én bebyggelse på op til 90 m. Maks. overskridelse af bebyggelsesprocent med op til 10 % til kultur- og idrætsformål.	
Friarealpct. boliger	30
Friarealpct. erhverv	10



Gældende rammer i Kommuneplan 2015



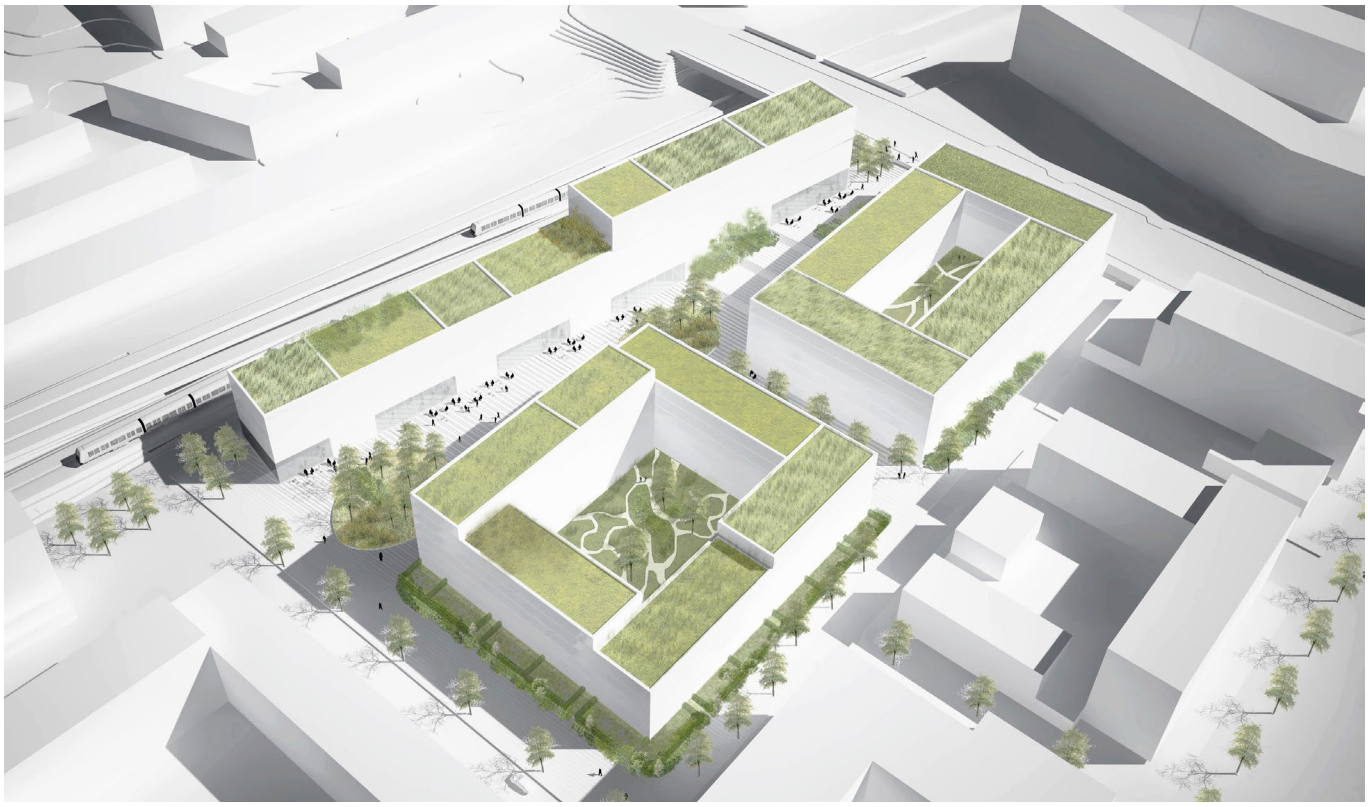
Forslag til rammeændring i Kommuneplan 2015

Bred kantzone - hævet. Illustration: Werk.

Smal kantzone - hævet. Illustration: Werk.

Bred kantzone - niveau. Illustration: Werk.

Smal kantzone - niveau. Illustration: Werk.



Visualisering, der viser et eksempel på udformning af nybyggeriet med grønne tage, hvor der er mulighed for at etablere tagterrasser. Illustration: Werk.

Miljøforhold

Miljøvurderinger

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 448 af 10. maj 2017). Lokal- og kommuneplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 448 af 10. maj 2017). Det skyldes, at 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.

Lokal- og kommuneplantillægget skal muliggøre boliger i karrébebyggelse og erhverv samt kultur og idræt i en længebebyggelse langs banen. Terrænforskellen mellem Gammel Køge Landevej og Grønttorvet skal udnyttes til at placere parkering i konstruktionen, og byrummet etableres ovenpå parkeringen. Trappe- og rampeløsninger forbinder byrummet med Grønttorvet.

Overordnet har projektet en positiv virkning for området. Området er i dag et nedslidt erhvervsområde, og projektet vil bidrage til at åbne området op, gøre det grønnere og muliggøre, at Grønttorvsområdet færdigudvikles. Projektet bidrager til at fortætte byen i nærheden af en station.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslagene.

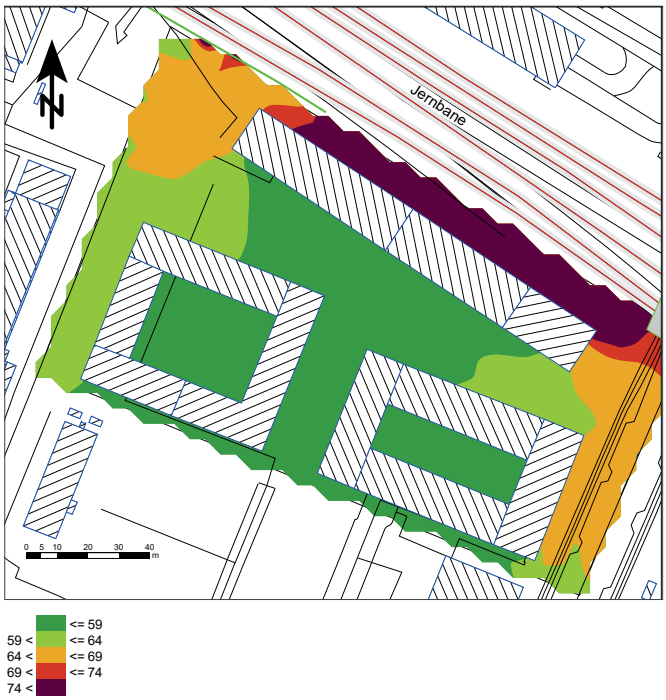
Trafikstøj

Lokalplanområdet er præget af trafikstøj særligt fra Gammel Køge Landevej og fra jernbanen. Støjniveauet er op til 68 dB på dele af friarealet og op til 72 dB på dele af boligfacaderne fra vejen og overstiger den vejledende grænseværdi på 58 dB. Støjniveauet fra jernbanen er op til 69 dB på dele af friarealet og op til 69 dB på dele af boligfacaderne og overskrider den vejledende grænseværdi på 64 dB fra jernbanestøj. Det er sikret i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på friarealer kan overholdes.

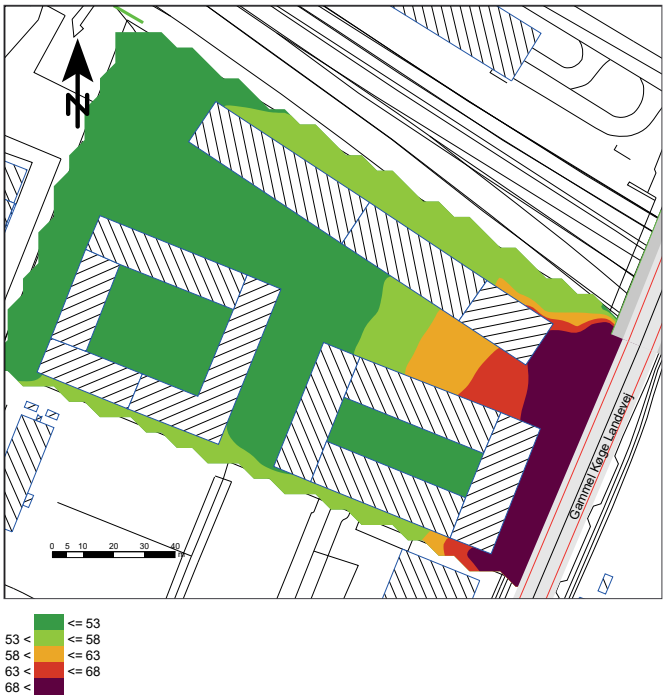
Den fremtidige bebyggelse og friarealer er derfor placeret således, at støjbelastningen i byrum og boliger begrænses mest muligt. For at kunne overholde støjgrænserne i bygningerne kan det desuden blive nødvendigt at anvende lydisolerende vinduesløsninger. Der skal etableres støjafskærmning af friarealerne i form af en længebebyggelse langs banen i min. 18 meters højde, som fungerer som en funktionel støjskærm for de bagvedliggende byrum og bygninger. Der kan indarbejdes støjafskærmende byrumselementer i udformningen af ankomstpladsen mod Gammel Køge Landevej.

De kystnære dele af byzonen

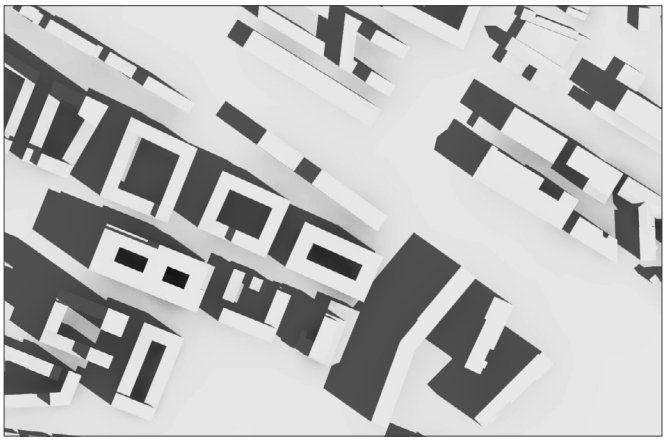
Området ligger i den kystnære del af byzonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En redegørelse for den visuelle påvirkning er derfor ikke nødvendig.



Beregning af jernbanestøj på udendørs opholdsarealer målt i L_{den} i dB(A). Beregning med forlænget støjskærm ved jernbanen. Beregningshøjde 1,5 m over terræn.
Illustration: MOE, rådgivende ingeniører.

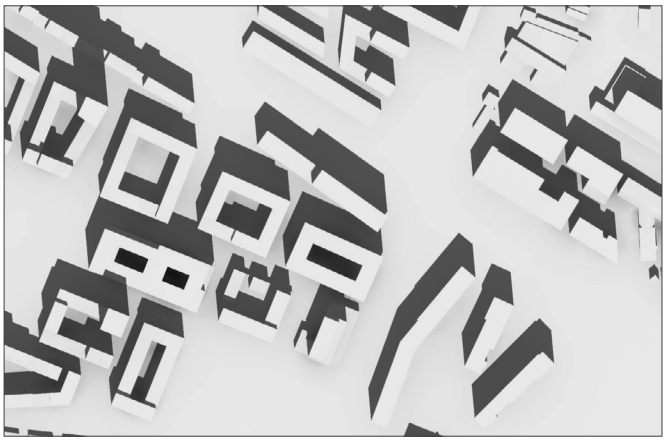


Beregning af vejbanestøj på udendørs opholdsarealer målt i L_{den} i dB(A). Beregningshøjde 1,5 m over terræn.
Illustration: MOE, rådgivende ingeniører.

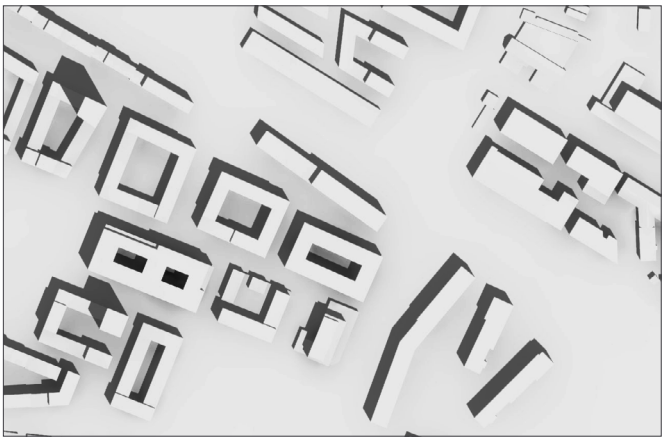


21. marts kl. 9.00

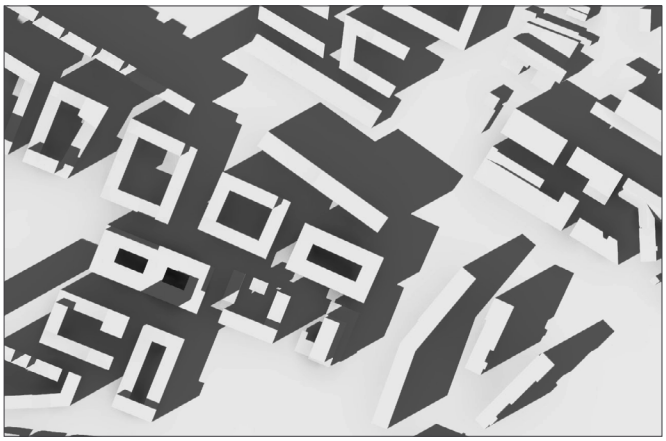
21. juni kl. 9.00



21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00

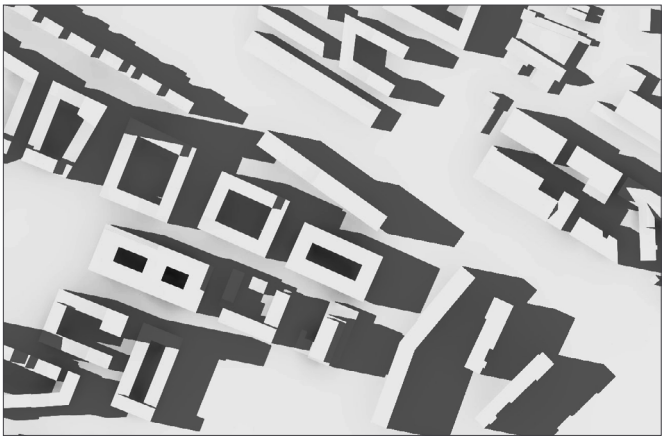


21. marts kl. 16.00

21. juni kl. 16.00

Skyggediagrammer

Diagrammerne ved sommersolhverv og jævndøgn giver et billede af solforholdene i områdets byrum. Lysforhold har sammen med vindforhold været vigtige designparametre ved udformning af planen. Karréerne har mindre gårdrum, og for at kunne tilbyde områdets beboere semi-private uderum med sol er bygningshøjderne lavere mod sydvest.



21. juni kl. 19.00

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Fingerplan 2017

Fingerplan 2017 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til tillægget til lokalplan.

Kommuneplan 2015

I Kommuneplan 2015 er lokalplanområdet udlagt til boliger og serviceerhverv (C3*-ramme) så som administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området.

Overordnet set gælder følgende for rammer og stjernebemærkninger:

C3*- området kan bebygges med en bebyggelsesprocent på op til 185, den maksimale bygningshøjde er 24 m, og friarealprocent er på hhv. 30 for boliger og 10 for erhverv. Stjernebemærkningen fastsætter, at området indgår i byomdannelsesområdet Grønttorvet. Bebyggelsen kan efter bestemmelser i lokalplan opføres med en højde på op til 30 m og med én bebyggelse på op til 90 m.

Parkering

I C3-området er parkeringsdækningen 1 pr. 150 m². Parkeringsdækningen kan efter en konkret vurdering maksimeres til 1 plads pr. 100 m² eller minimeres til 1 plads pr. 200 m², såfremt der kan påvises højere/lavere parkeringsbehov.

Fremme af kulturelle formål og idræt m.v.

I lokalplaner kan den maksimale bebyggelsesprocent overskrides med op til 10 procentpoint (fx fra 60 til 70 eller fra 110 til 120), hvis dette etageareal benyttes til kulturelle formål, primært af publikumsorienteret art, eller til idrætsformål. Friarealkravet kan fraviges for denne del af bebyggelsen. Kulturelle formål og idræt forstås i bred forstand som fx biblioteker, museer, koncertsale, teatre, biografer, gallerier, foreningslokaler, træningsfaciliteter m.v.

Byomdannelsesområde

Området er i Kommuneplan 2015 udpeget som et byomdannelsesområde i henhold til planlovens § 11a, pkt. 2). Området kan udvikles i 1. del af planperioden (2015-20). Særligt for byomdannelsesområder gælder, at arealer belastet med erhvervsstøj kan udlægges til støjfølsom anvendelse, når kommunalbestyrelsen har sikkerhed for, at støjbelastningen er bragt til ophør i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter, at den endeligt vedtagne lokalplan er bekendtgjort.

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

Detailhandel

Området omkring Gammel Køge Landevej, Torveporten og Følager er i Kommuneplan 2015 udlagt som bymidte i henhold til bestemmelserne om detailhandel.

Boligpolitik

København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod år 2027 i følge de seneste prognoser. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende.

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

Detailhandelsrammer

Bydelsplan
Valby Lokaludvalg har udarbejdet en bydelsplan som blev godkendt af Borgerrepræsentationen den 12. oktober 2017 og kan hentes på: https://www.kk.dk/artikel/bydelsplaner

Lokaludvalgene udarbejder i samarbejde med borgerne og forvaltningerne bydelsplaner for Københavns bydele. Bydelsplanerne har to hovedformål. Det ene er at igangsætte en sammenhængende og fremadrettet dialog om byens udvikling mellem Borgerrepræsentationen og københavnerne. Det andet er at formulere lokale principper for bydelenes fremtidige udvikling i relation til den gældende kommuneplan.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 391 F.L. Smidth med tillæg nr. 1 og 2
Formålet med lokalplanen er at omdanne området fra industri til boliger og serviceerhverv. I den nordlige del af området er en række bevaringsværdige industribygninger ombygget til nye formål.

Lokalplan nr. 448 Ny Ellebjerg-området med tillæg nr. 1 og 2
Formålet med lokalplanen er, at de tidligere industriejendomme omkring Ny Ellebjerg Station kan omdannes til et tæt bykvarter med en blanding af boliger og erhverv, herunder kreative erhverv og butikker. Der skal tages særligt hensyn til sammenhæng med de tilstødende områder, udnyttelse af stationsnærheden, bevaringsværdier, attraktive og trygge byrum samt bæredygtighed.

Lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet
Formålet med lokalplanen er at muliggøre omdannelse af den del af det gamle Valby Industrikvarter, der ligger mellem Retortvej og Gammel Køge Landevej, herunder Grønttorvet, til et tæt og funktionelt blandet bykvarter i samspil med de tilgrænsende områder i det sydlige Valby.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet med tillæg nr. 2
Formålet med lokalplantillægget er at muliggøre omdannelse fra boldbaner og klubhus for Valby Boldklub til et område, der kan tilbyde boliger i forskellige typer og størrelser, som understøtter en blandet beboersammensætning, nye kontorer og erhverv som bidrager til aktivering af Gammel Køge Landevej og varierende byrum og kantzoner samt gode forbindelser til omgivelserne – også til det kommende byområde på Grønttorvet.

Lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet med tillæg nr. 3
Formålet med tillæg nr. 3 er, i overensstemmelse med de relevante hensyn i lokalplan nr. 462, at fastsætte mere detaljerede bestemmelser for nybyggeri inden for området mellem Retortvej, den nordlige grænse af jernbanens terræn, Værkstedsvej og Gammel Køge Landevej samt at opdatere en række bestemmelser.

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner

Miljø i byggeri og anlæg 2016

Københavns Kommune ønsker at gå foran ved at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommunes egne og støttede investeringer på bygge- og anlægsområdet. Miljøkravene er et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet, herunder KBH 2025 Klimaplanen, Ressource- og Affaldsplan 2018 og Klimatilpasningsplanen.

Borgerrepræsentationen har besluttet krav i' Miljø i byggeri og anlæg 2016'. Kravene ligger indenfor temaerne el, vand og varme, materialer, indeklima, regnvand og bynatur, ressourcer og affald samt byggeplads.

Kravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres også til at hente ideer fra de i alt 32 krav.

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

Fællesskab København

Fællesskab København 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.

Ved udvikling af 'En levende by' prioriteres hverdagslivet først, når vi cykler, skal der være plads til alle, også de uerfarne, og der skal være steder, hvor cyklerne kan parkeres, og bynatur skal flettes ind, hver gang der er mulighed for det.

Ved udviklingen af 'En by med kant' er målet et mere fleksibelt og dynamisk København, så byen passer til det levede liv. Sammenhængen mellem byens områder skal styrkes og sikre, at alle typer af mennesker har mulighed for at bo i København.

Ved udviklingen af 'En ansvarlig by' er målet, at København i 2025 er verdens første CO_2-neutrale hovedstad. Derfor skal byens affald udnyttes som en ressource, og København sikres mod fremtidens klima.
Fællesskab København vil spille sammen med og styrke en række andre af kommunens politikker, planer og strategier.

Bynatur i København

København skal være en grønnere by. Det handler om at muliggøre flere gadetræer, flere grønne byrum, grønne facader, flere taghaver eller grønne tage og om at skabe incitamenter til at bruge grønne elementer på nye måder. Bynatur er et samlet begreb, der dækker over alle byens naturområder, parker, kirkegårde, grønne byrum, grønne gader, søer og vandløb samt alle dyr og vækster, som lever i byen.

For at sikre dette har Københavns Kommune vedtaget en strategi for 'Bynatur i København' http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=1447

Med denne strategi ønsker kommunen
- at skabe mere bynatur i København
- at forbedre kvaliteten af bynatur i København

Byens grønne og blå områder skaber ro og balance i byen. Men med en by, der vokser, bliver det sværere at finde plads til flere store, grønne områder. Derfor skal naturen flettes ind, hver gang der er mulighed for det, så der kommer mange flere små pletter af levende grønt og blåt. Nærheden til grønne områder har afgørende betydning for borgernes livskvalitet, sundhed og almene velbefindende.

I lokalplanlægningen stilles krav til både kvalitet og omfang af bynatur, og der sikres mulighed for anlæg af kommunale grønne områder i byudviklingsområderne. Byudviklingsområderne fremgår af Kommuneplan 2015.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet skal omkloakeres til et separatkloakeret område i overensstemmelse med retningslinjer i Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008 med tillæg. Lokalplanområdets separatkloakering er indarbejdet i tillæg nr. 3 til spildevandsplanen.

Lokal håndtering af regnvand

Regnvandet i hverdagssituationer i lokalplanområdet håndteres i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008 med tillæg.

Regnvand skal så vidt muligt håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR). Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til vandområde. Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der generelt beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på www.kk.dk/lar

Anvendes byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet, fx kobber, zink og tombak, skal der etableres renseforanstaltninger inden vandet kan nedsives eller udledes til et vandområde.

Skybrudssikring

Københavns Kommune har i forlængelse af Klimatilpasningsplan 2011 vedtaget en Skybrudsplan i 2012 og efterfølgende skybrudskonkretiseringer for byens syv vandoplande.

Skybrudskonkretiseringerne beskriver projekter, der skal sikre, at København højst oplever skadevoldende oversvømmelser ved skybrud én gang hvert 100. år. I praksis betyder det, at når alle projekterne er gennemført i ca. 2040, vil der under et 100-års skybrud højest stå 10 cm vand i gennemsnit på offentligt tilgængelige arealer, undtagen på skybrudsveje og bassiner.

Inden for lokalplanområdet er der ikke registreret problemer med oversvømmelse.

Bebyggelse og terrænbearbejdning i lokalplanområdet skal overholde respektafstande til skybrudsledningen. Lokalplanområdet skal sikres mod oversvømmelse som følge af skybrud ved udformning af byggeri og terræn 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 risikoen for et stigende grundvandsspejl.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan. http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/pdf/874_XFk5rWrVAG.pdf

Varmeplanlægning

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

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

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

I områder, hvor der ikke allerede er etableret fjernvarme, skal dette godkendes af Københavns Kommune efter reglerne i Projektbekendtgørelsen.

Der vil kun blive godkendt fjernvarmeprojekter, hvis det er den samfundsøkonomisk mest fordelagtige varmeløsning.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

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

Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til dagrenovation, bioaffald, papir, pap, plast, metal, småt elektronik, batterier, samt evt. glas, farligt affald, haveaffald, direkte genbrug og storskrald. Det er en god idé at indrette køkkener, så man allerede dér kan kildesortere sit affald.

Vær opmærksom på, at der kan komme yderligere sorteringskrav, eller at beboerne kan blive bedre til at sortere, og at der derfor kan opstå behov for flere beholdere. Det anbefales at afsætte god plads.

Affaldet skal placeres bolignært for alle og i terræn, så det er let at benytte for borgerne, og det let kan hentes af Københavns Kommune. Det er Københavns Kommune, der ud fra tegninger og beskrivelser af affaldsløsningen vurderer, om der er tale om en bolignær løsning.

Beholdere kan opstilles i affaldsrum i bygninger, i skure eller i det fri. Samtidig skal det sikres, at transport- og adgangsvejen for affaldsindsamlingen er skridsikker, ren og vedligeholdt, samt oplyst. Desuden skal underlaget være jævnt og kørefast og have egenskaber, der svarer til fx fliser. Kommunen skal kunne køre ret tæt på affaldet og køre væk igen uden at bakke. Hvis renovationsbilen skal vende, skal en tilstrækkelig venderadius sikres.

For storskrald anbefales det, at der afsættes ca. ½ m^2 pr. bolig. Københavns Kommune henter storskrald løst. Ved afhentningen skal det være sorteret i alm. storskrald, træ til genanvendelse og stort elektronik. Der må højst være en afstand på 30 meter fra standpladsen for storskrald til skraldebilens godkendte holdeplads.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, Klima, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstation, storskraldsrum, byttehylder, nærgenbrugsstationer m.m.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til restaffald, papir, pap, glas, plast, og evt. farligt affald. Desuden skal større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende frasorteres til bioforgasning. Hvor meget plads, der skal afsættes, vil variere fra sag til sag og afhænger bl.a. af typen af erhverv, og hvilken ordning den enkelte virksomhed indgår med renovatøren.

Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand.

Affaldssortering i kommunale institutioner skal være overskueligt, nemt tilgængeligt og tilstrækkeligt dimensioneret. Der skal være plads til, at der kan opstilles tilstrækkeligt materiel til udendørs opbevaring af affald, så affaldet nemt kan afhentes. Der må ikke installeres skraldesug til restaffald/dagrenovation i de kommunale institutioner, jf. Miljø i Byggeri og Anlæg 2016.

Selvejende børneinstitutioners affaldshåndtering tilrettelægges som håndtering af erhvervsaffald.

Miljø i Byggeri og Anlæg 2016 har fokus på at mindske mængden af affald, sikre effektiv kildesortering og dermed muliggøre øget genbrug og genanvendelse. I kommunalt støttet byggeri er der derfor udvidede krav til kildesortering.

Jord- og grundvandsforurening

Matr. 310 Valby er delvist V2-kortlagt, da der tidligere har ligget en tjære- og tagpapfabrik. Projektet vil på denne del kræve § 8-tilladelse efter jordforureningsloven. Matr. 2051 Valby er ikke kortlagt, men der har været blandt andet jern- og metalskrot. Da dette kan have forårsaget jordforurening, er oplysningerne sendt til Region Hovedstaden til vurdering af, om ejendommen skal kortlægges. Der foregår pt. miljøundersøgelser på begge matrikler, og den fremtidige kortlægningsstatus vil afhænge af resultaterne af disse undersøgelser. Hvis matrikel 2051 Valby kortlægges, vil projektet på denne del også kræve en § 8-tilladelse.

Bortskaffelse af og håndtering af forurenet jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden www.kk.dk/publikationer. Jorden kan anmeldes via www.jordweb.dk. Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene

jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning. Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningen, inden arbejdet påbegyndes.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m^3/år grundvand, eller hvis en grundvandssænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, Vand & VVM ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer.
Kontakt: vand@tmf.kk.dk

Skal der i forbindelse med byggeriet afledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, Forurenende virksomhed tillige søges om afledningstilladelse.
Kontakt: spildevand@tmf.kk.dk

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

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

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden http://www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlæg.

Museumsloven

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

Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levemuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3.
Især ved etablering af grønne facader og lignende vil det være 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 og Flagermus

Der er krav om beskyttelse af visse 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 yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

Eventuelle flagermus i lokalplanområdet vil ikke blive påvirket væsentligt, idet der ikke skal fældes træer i forbindelse med det planlagte. Der er i øvrigt ikke habitater i området, der ville være egnede for de øvrige bilag IV-arter.

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

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 118 af 26. januar 2017.

Tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Gammel Køge Landevej, Torveportens sydlige vejlinje, Summerredvej, skel mod matr.nr. 2119 og 2062a Valby, København og en linje i forlængelse heraf samt jernbanens terræn.

§ 1. Formål

Tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 462 udgør det planmæssige grundlag for, at der kan opføres en ny bebyggelse med blandet boliger og erhverv med mulighed for kultur- og fritidsformål. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Området fastlægges til boliger og serviceerhverv med en placering, der tager hensyn til forebyggelse af gener fra trafik, og som understøtter ønsket om byliv særligt langs Torveporten.
- Vejadgangen bygger videre på den eksisterende og allerede planlagte vejstruktur med vægt på sikkerhed og grønne elementer. For de bløde trafikanter sikres der adgang gennem området via centrale byrum, så der er sammenhæng med de omgivende byområder.
- Hensigten med bebyggelsesplanen er at sikre et byggeri, der bygger videre på den struktur, der er fastlagt for det øvrige Grønttorvsområde, og som i forhold til placering og stedets egenart giver optimale forhold for kommende brugere og beboere.
- Byrum og kantzoner er væsentlige for kvaliteten af en bebyggelse og skal ved indretningen give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation særligt i forbindelse med kultur og idræt samt boliger i stueetager.

§ 2. Område

Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 2051 og 2053, dele af 310, 2119 og del af 2355b Valby, København samt umatrikulerede arealer (offentlig vej), og alle parceller, der efter 1. maj 2018 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse

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

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

Boligandelen skal udgøre mellem 25 og 75 % af etagearealet. Fordelingen beregnes for området under ét.

Stueetagen langs Torveporten og Gammel Køge Landevej skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv.

Den nærmere placering af anvendelsen fremgår af tegning nr. 2.

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. Boligstørrelser

a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger, og ingen bolig må være mindre end 50 m². Mindst 15 % af bruttoetagearealet skal indrettes til boliger mellem på 50 m² og 70 m². I alt kan 25 % af bruttoetagearealet fritages fra beregningen af gennemsnittet.

b) Bestemmelserne gælder for hver ejendom og beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.

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

d) Kravet til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med særlige boformer med større fællesarealer indeholdende lokaler og faciliteter til rådighed for beboerne, som for eksempel bofællesskaber. Boligerne i sådanne boligformer skal have en størrelse på mindst 75 m² i gennemsnit. Ingen bolig må være mindre end 50 m². Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.

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

f) Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendomsmæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene, eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom.
Den nærmere placering af boligtyper fremgår af tegning nr. 2.

Stk. 3. Fællesarealer

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

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

Kommentar

Fællesarealer for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel,

samt fritids-, idræts- og sundhedsfremmende funktioner og lignende.

Stk. 4. 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. 5. Forurenende virksomhed
Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), som skønnes forenelig med boliganvendelsen.

Stk. 6. Butiksarealer
Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for lokalplanområdet er 3.500 m². Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 2.000 m², og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 3.500 m² bruttoetageareal.

Kommentar
Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål.

Stk. 7. Placering af dagligvare- og udvalgsvarebutikker
For de stueetager, der er markeret med grøn prikket linje på tegning nr. 2, gælder, at der må indrettes dagligvare- og udvalgsvarebutikker. For de stueetager, der er markeret med blå prikket linje på tegning nr. 2, gælder, at der må indrettes udvalgsvarebutikker.

Stk. 8. Særligt om stueetager
På tegning nr. 2 er visse stueetager markeret med gul linje. For disse stueetager gælder, at mindst 75 % af facadelængden skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer, samt til institutioner og udadvendte funktioner af kulturel eller fritidspræget karakter. Stueetagerne må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer og klinikker.
På tegning nr. 2 er visse stueetager markeret med mørkeblå linje. For disse stueetager gælder, at mindst 75 % af facadelængden skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer. 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.

§ 4. Veje og parkering
Stk. 1. Eksisterende vejlinje
Mod Gammel Køge Landevej og Torveporten opretholdes den eksisterende vejlinje.
Mod Torvekanten opretholdes den østlige vejlinje og fastlægger en ny vejlinje i vestsiden svarende til en bredde på mindst 13,6 m.

Stk. 2. Fastlæggelse af øvrige veje
Ingrid Mariesvej fastlægges med en østlig vejlinje i en afstand af mindst 7,5 m fra lokalplangrænsen med kørespor, fortov og langsgående parkering, som vist på tegning nr. 3 og snit vist på tegning nr. 3A.
Summerredvej fastlægges i en bredde af mindst 13,5 m med kørespor, fortov og langsgående parkering vekslende med træbeplantning i en side som vist på tegning nr. 3 og snit vist på tegning nr. 3A. Hvor Summerredvej grænser op til tillæg nr. 3, fastlægges henholdsvis den østlige og nordlige vejlinje i en afstand af mindst 6,8 m fra lokalplangrænsen med kørespor, fortov og langsgående parkering vekslende med træbeplantning i en side som vist på tegning nr. 3 og snit vist på tegning nr. 3A
Torvekanten fastlægges i en bredde af mindst 13,6 m med ét kørespor, fortov og parkering til vareindlevering vekslende med træbeplantning som vist på tegning nr. 3 og snit vist på tegning nr. 3A. Vejen kan nedklassificeres fra offentlig vej til privat fællesvej.

Kommentar
Med hensyn til Ingrid Mariesvej forskydes det samlede vejprofil, så det ialt er mindst 15 m, ift.det i tillæg nr. 3 fastlagte profil vekslende med træbeplantning i den vestlige side. Med hensyn til Summerredvej videreføres vejprofilet ift. til det i tillæg nr. 3 fastlagte profil.

Stk. 3. Overkørsler
Overkørsler placeres, som vist på tegning nr. 3. Mod Summerredvej og Gammel Køge Landevej må der alene etableres overkørsel til brug for brandredning.

Stk. 4. Sti/servicevej langs banen
Der fastlægges en sti/servicevej i en brede på mindst 5 m parallelt med og syd for banen i den nordlige del af området, jf. tegning nr. 3.

Stk. 5. Nedlæggelse af vejarealer og ophævelse af vejudlæg
De på tegning nr. 3 viste arealer, der er anlagt som vej, kan delvist nedlægges som vejudlæg, når betingelserne herfor er opfyldt.

Kommentar
Nedlæggelse af arealer som anlagt vej og ophævelse af vejudlæg sker efter reglerne i vejlovgivningen.

Stk. 6. Afvigelser
Uanset bestemmelserne i stk. 1-2 må der ved vejkryds og overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse

af veje af hensyn til etablering af svingbaner m.v. Det samme gælder ved etablering af buslommer m.v.

Stk. 7. 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 Teknik- og Miljøforvaltningen.
Den nærmere udformning af de i stk. 1 og 2 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.
Etablering af nye overkørsler samt nedlæggelse af hidtidige overkørsler kræver vejmyndighedens tilladelse.

Stk. 8. Bilparkering
Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.
Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 150 m² etageareal. dog 1 plads pr. 100 m² etageareal til detailhandel, 1 plads pr. 300 m² etageareal til kollegie- og ungdomsboliger, 1 plads pr. 150 m² etageareal til kultur- og idrætsformål.
Højst 10 % af parkeringsdækningen må indrettes på terræn. Handicapparkering skal etableres i nærheden at boligindgang.
Parkering skal etableres i parkeringsanlæg under de enkelte bebyggelser, Byrum B, dele af rampen, gårdrum til byggefelt 2 og 3 og i stueetagen ved byggefelt 4.
Adgang til parkeringskældre er markeret på tegning nr. 3 og skal ske via ramper placeret i bygninger. Rampen afsluttes med en plan flade på mindst 5 m inden udkørsel til fortov. Fodgængeradgang til parkeringskældre skal ske via lyse og attraktive indgange, der primært er centralt placeret i de offentligt tilgængelige byrum eller private gårdrum.

Stk. 9. Cykelparkering
Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.
Der skal mindst etableres følgende cykelparkeringspladser pr. 100 m² opført bruttoetageareal:

Funktion	*Pladser pr. 100 m²*	*Krav til overdækning*
Boliger	4	Intet
Ungdomsboliger	4	mindst 50 %
Erhverv	4	mindst 25 %
Butikker	4	mindst 50 %
Kultur- og idrætsformål	4	Intet

For boliger, erhverv og butikker skal 2 pladser pr. 1.000 m² ud af det samlede krævede antal pladser etableres til pladskrævende cykler.
Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet.

Kommentar

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

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsens omfang
Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 185 bebyggelsesprocenten beregnes for området under ét. Nybyggeri eller ombygning kan indebære en bebyggelsesprocent, der er højere end 185 på den enkelte ejendom. Det kræver, at der tillægges en andel af et fælles selvstændigt matrikuleret friareal, således, at bebyggelsesprocenten overholdes.
Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering samt de i henhold til § 6, stk. 1, fastlagte åbninger, porte, tilbagerykkede stueetager og arealer under eventuelle gangbroer, kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Det samme gælder tårne, kupler og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn.
Den maksimale bebyggelsesprocent må overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej, offentlig plads, park, idrætsanlæg m.v.
Den maksimale bebyggelse må desuden overskrides med op til 10 procentpoint (fra 185 til 195) for så vidt angår etagearealer, der opføres eller indrettes til kulturelle formål, primært af publikumsorienteret art, eller til idrætsformål. Kulturelle formål og idræt forstås i bred forstand som fx biblioteker, museer, koncertsale, teatre, biografer, gallerier, foreningslokaler, træningsfaciliteter m.v.

Stk. 2. Bebyggelsesplan
Bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 4 viste bebyggelsesplan med de viste højder og etageantal.

Stk. 3. Bygningshøjde, etageantal og det skrå højdegrænseplan
Rækkehuse
Rækkehuse skal opføres som en længe. Rækkehusene skal opføres i 2-3 etager eksklusiv eventuelle tagterrasser.

Etagebebyggelse
Højden af bebyggelse i 4-5 etager må ikke overstige 19 m.
Højden af bebyggelse i 4-7 etager må ikke overstige 24 m.
Angivne etageantal og højder er eksklusive tagterrasser.

Længebebyggelse
Højden af bebyggelse i 4-7 etager må ikke overstige 24 m. Bebyggelse særligt markeret på tegning nr. 4 må dog etableres i op til 26 m. Angivne etageantal og højder er eksklusive tagterrasser.

Skrå højdegrænseplan
Bebyggelsens højde må ikke overstige 1,0 x afstanden til anden boligbebyggelse og ikke 1,5 x afstanden til anden erhvervsbebyggelse. Ved bebyggelse med blandet anvendelse gælder bestemmelserne i forhold til anvendelsen i de enkelte etager.

Stk. 4. Husdybde
Husdybden i nybyggeri må ikke overstige 11 m for rækkehuse, 12 m for andre boliger, 15 m for ungdomsboliger og 18 m erhverv, eksklusive altaner. Undtaget herfra er stueetager med detailhandel.

Stk. 5. Afstand til ledninger
Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere end den på tegning nr. 4 viste afstand til ledninger.

Stk. 6. Tilbygninger
Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 2 kan der på gårdsiden af eksisterende bebyggelse og på permanent fritstående gavle påbygges installationstårne, glasinddækninger og lignende, hvor det er begrundet i miljømæssige og/eller funktionelle forhold samtidig med, at det findes forsvarligt ud fra arkitektoniske og dagslysmæssige hensyn.

Stk. 7. Udhuse og lignende
Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 2, må der opføres mindre bygninger i én etage op til 20 m², såsom pavilloner, orangerier, lysthuse, cykelskure, tekniske anlæg, legehuse og lignende.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Ny bebyggelse
Facader
Materialerne skal være tegl, der kan være blank mur eller glat pudset overflade, natursten, træ, metal, glas samt beton. Facader kan være beplantet.
Facadefarverne skal variere inden for den enkelte karré.
Facade- og tagmaterialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller virke blændende.
Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer, altaner og døre. Bestemmelsen gælder ikke for gavle, der ligger i skel. Der kan etableres altaner og karnapper på gavle.
Stueetagerne skal have tilbagetrækninger og fremspring for at opnå skyggevirkninger og variation i facaden samt indebære et facaderytmeskift og/eller materialeskift.
For facadeforløb i stueetager vist med gul og blå linje på tegning nr. 2 skal mindst 75 % af facadelængden være transparent. De transparente partier skal være mindst 4 m høje.
Mod gade og byrum skal de i § 8, stk. 8, fastlagte blå (b) og røde (c) kantzoner på tegning nr. 5, ved boliger have en sokkelhøjde på mindst 0,6 m. Mod gårdrum kan røde (c) kantzoner have en sokkelhøjde op til 0,6 m.
Sokkelhøjden kan være op til 0,8 m over terræn.
Alle enheder i stueetagen skal have direkte adgang til terræn enten til gårdsiden eller til en privat kantzone på gadesiden.
Mindst 20 % af facaderne skal begrønnes.

Rækkehuse
Indgange skal fremhæves med en niche, halvtag, eller lignende. Gavle skal begrønnes.

Etagebebyggelse
Facader, der er længere end 50 m, skal have et facadeskift, adskilt af en reces i murværket, i bygningshøjder og facadeudtryk. Hvert facadeskift skal variere i højder, farver, materialer og vinduesstørrelser. For ungdomsboliger gælder dog, at hvert facadeskift skal variere i farver, materialer og vinduer. Vinduer skal variere i farver, udformning og anden detaljering omkring vinduet.

Længebebyggelse
Facader, der er længere end 70 m skal have et facadeskift, adskilt af en reces i murværket, i bygningshøjder og facadeudtryk. Hvert facadeskifte skal variere i højder, farver, materialer og vinduer og skal være med til at nedbrydefacaden og den lange bebyggelse.
Facader mod banen skal have en særlig bearbejdning. Gennemgående og større transparente vinduespartier udformes på 20 % af facaden. Mindst 30 % af facaden med banen skal begrønnes.

Vinduer, døre og indgangspartier
Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer i klart glas. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller tilklæbes.
I boligbebyggelser må vinduer kun have klart glas. I andre erhvervsbebyggelser end butikker må der derudover anvendes let tonet eller svagt coated vinduesglas uden spejlvirkning.
Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, belysning eller anden markering.

Opgange og udgange
Opgange i boligbebyggelse skal forsynes med adgange til begge facader. Hvis der er kort afstand via port eller anden passagemulighed fra gårdrummet til offentligt tilgængelige arealer, kan adgangen fra gårdrummet udelades.
Udgange fra boliger i stueetagen ved brede kantzoner skal udformes med nicher og tilbagetrækninger i en dybde på minimum 0,5 m i bygningens facade.

Tage
Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal, skal udføres som grønne tage, dvs. med græs, sedummos eller lignende.
Tagflader skal udformes med mulighed for at udnytte

solenergi. Solceller og solfangere skal være en integreret del af taget.

Kommentar

Solceller og solfangere kan med fordel placeres på syd- og sydvestvendte tage.
Begrønning af tagflader forsinker og reducerer udledning af regnvand til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladen og optager CO_2. Begrønning af tagfladen hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag eller anden konstruktion over tagfladen.

Altaner, karnapper, altangange

Boliger skal forsynes med individuelle opholdsaltaner eller terrasser, som udformes som en integreret del af bygningen. Ved særlige boformer samt kollegie- og ungdomsboliger, jf. § 3, stk. 2, kan individuelle altaner eller terrasser erstattes af fælles altaner eller terrasser.
Terrasseværn skal være transparente og tilbagetrukket fra facaden.
Altaner og karnapper må højst have et fremspring på 1,5 m målt fra facaden, og frihøjden skal være mindst 4,2 m over vejareal eller andet areal med mulighed for færdsel med køretøjer.
Værn om altaner skal udformes som en spinkel åben konstruktion og fremstå helt eller delvist transparente.
Der må ikke etableres altangange.

Kommentar

Det er et krav i Bygningsreglementet, at opholdsrum og køkkener kan opnå tilfredsstillende dagslysforhold. Ved etablering af altaner skal det sikres, at altaner kun har en størrelse og placering, som sikrer tilfredsstillende dagslysforhold i underliggende etager Det kan være nødvendigt at udarbejde dokumentation for overholdelse af kravet om dagslysfaktoren i underliggende etager.

Åbninger og porte

Inden for hver karré skal der etableres mindst en åbning eller port, som skal være mindst 6 m brede. Evt. porte og låger skal være transparente.

Stk. 2. Eksisterende bebyggelse

a) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og forsynes med vinduer, altaner og lignende.
b) Mindre bygninger kan udføres i andre materialer som fx blank mur eller glat pudset overflade, natursten, træ, metal, glas samt beton og kan være beplantet.
c) Der må ikke anvendes plastmaterialer.
d) Teknik- og Miljøudvalget kan tillade tagterrasser mod gårdsiden, der tager hensyn til bebyggelsens tagudformning. Terrasseværn må ikke være synlige fra gadesiden.

Stk. 3. Placering og udformning af bæredygtige elementer

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

Stk. 4. Facadeudstyr, herunder skiltning

Skiltning, reklamering, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet.
Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledet og bygningens arkitektoniske udtryk.
Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer.
Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

Kommentar

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

Stk. 5. Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg, som skal være umiddelbart tilgængelige, skal integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området.

Stk. 6. Antenneanlæg

Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på bygninger, så de er synlige fra veje og pladser.

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealers størrelse

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet udgøres af en ejendoms eller en bebyggelses ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cyklister. Hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indregnes i friarealet, hvis de indrettes til ophold for beboere og brugere. Friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under et. Størrelsen af friarealerne fastsættes som en procent af bruttoetagearealet således:

Boliger:	30 %
Erhverv:	10 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %

Kravet gælder ikke ved indretning af boliger i eksisterende tagetager.
Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid.
Friarealer skal disponeres som vist på tegning nr. 5.
Friarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes og opholde sig i og tilgodeser tilgængelighed for alle.

Stk. 2. Afvigelser fra friarealers størrelse

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade, at friarealprocenten i helt særlige tilfælde fraviges, hvis det vurderes, at friarealerne kan etableres i en størrelse, der sikrer, at indretning og kvalitet er funktionelt tilfredsstillende, vurderet ud fra bebyggelsens anvendelse.

Stk. 3. Belægninger

Belægninger i byrum skal udføres i støbt beton, natursten eller hårdt træ, fortrinsvis i genbrugsmaterialer. Ved legearealer kan anvendes faldunderlag.

Stk. 4. Hegning

Byrum, som ikke er gårdrum, skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.
Bestemmelsen gælder ikke for eventuel nødvendig hegning i forbindelse med drift af baneanlæg og børneinstitutioner, samt hegning ved private terrasser. Vedr. private terrasser henvises til § 8, stk. 8.

Stk. 5. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

Stk. 6. Belysning

Portåbninger og passager skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig. Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter og beboere i området. Der skal tages hensyn til nattehimlens mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

Stk. 7. Beplantning

Beplantningen langs indgangsvejene skal være robuste vejtræer som fx eg, ask og lind. Områdets indgangsveje beplantes i henhold til tegning nr. 3A og 5. Torveporten skal beplantes med en dobbelt række træer i vejens nordlige side.

Stk. 8. Nyplantning af træer

Træer, der ikke plantes i lukkede befæstelser, skal plantes i åbne bede med minimum 15 m² bed pr. træ.
Træer, der plantes i lukkede befæstelser, skal have et bed (areal) på minimum 20 m² pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m² omkring stammen være åbent bed.

Kommentar

Det anbefales, at træer, som plantes i bede i terræn herunder i rodvenligt bærelag, gives et plantehul, der er 1 m dybt, og at eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer på konstruktion bør bedet være 1-1,5 m dybt afhængigt af trævalg, og overkant af bedet højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer.
Øvrig beplantning på konstruktion bør have minimum 0,5 m vækstlag.

Stk. 9. Cykelchikaner og lign.

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

§ 8. Byrum

Stk. 1. Fastlæggelse af byrum

På tegning nr. 5 er fastlagt byrum A-C samt gårdrum og kantzoner, der beskrives i følgende bestemmelser.

Stk. 2. Indretning af byrum

a) Byrum og gårdrum skal indrettes med et minimum antal træer, angivet på tegning nr. 5.
b) Cykelparkering skal anlægges i arealer med maksimalt 20 pladser. Cykelparkeringen skal placeres tæt på indgange. Ved boliger placeres parkeringen langs kantzoner. Der må ikke placeres cykler i gårdrum. I det i stk. 3 fastlagte byrum A placeres cykelparkeringen som en integreret del af de i stk. 3, b) fastlagte grønne øer samt i mindre grad som stativer i gårdrummet.
c) Bevægelseslinjer angiver arealer, der skal friholdes for fast indretning. Bevægelseslinjer er angivet på tegning nr. 5. Den endelige placering skal fastlægges ved detaljeringen i samspil med byrummets indretning samt de omkringliggende bygninger og facader.
d) Der skal etableres et legeområde i lokalplanområdet.

Stk. 3. Byrum A, 'Grønttorvspladsen'

a) Udstrækning og overordnet indretning af byrum A er fastlagt på tegning nr. 5.
b) Byrummet skal indrettes med en hovedsageligt befæstet flade med grønne øer. De grønne øer skal udføres som plantebede med træer og integrerede opholdsmuligheder langs kanten. Træer skal have en stammeomkreds på mindst 20 cm ved etablering. Der skal etableres mindst 2 øer med mindst 20 træer i plantebed med et samlet areal på 600 m².

c) Mellem byrum A og byrum B skal der etableres en tilgængelig forbindelse, der forbinder byrummenes niveauer, som angivet på tegning nr. 5. Forbindelsen skal udformes som en kombineret rampe/trappe, der spænder fra facade til facade, med reposer ved begge bygningers facader. Rampen skal have en maksimal hældning på 150 promille. På trappe/rampe skal der placeres bede og anden beplanting, der bidrager til at rummet opleves som et grønt byrum.

Stk. 4. Byrum B, 'Ankomstpladsen'

a) Udstrækning af Byrum B er fastlagt på tegning nr. 5.
b) Byrummet skal fungere som ankomstplads til området og skal indrettes som en sammenhængende befæstet flade.
c) Byrummet skal indrettes med mindst 5 træer.

Kommentar

Der skal i udformningen af byrum og kantzoner tages hensyn til anvendelserne i stueetagerne i bygningerne markeret med byggefelt 1 og 3, samt kørekurver for brandredning, og cyklisters færdsel mellem byrum A og B.

Stk. 5. Byrum C, 'Det grønne Stræde'

a) Udstrækning af byrum C er fastlagt på tegning nr. 5.
b) Byrummet skal have et tydeligt grønt præg, og indrettes med mindst 5 træer og opholdsmuligheder.
c) 40 % af byrummets flade, som angivet på tegning nr. 5, skal begrønnes i form af plantebed eller græs.

Stk. 6. Gårdrum

Gårdrum skal indrettes med mindst 40 % af arealet etableret som græs eller plantebede.
Gårdrummet ved byggefelt 2 skal dog indrettes med plantebede i minimum 0,5 x 1 m langs facaden, der skal understøtte facadebeplantning.

Stk. 7. Kantzoner

Kantzonen er en bearbejdning af mødet mellem bygning og byrum. Den har en funktionel og æstetisk hensigt og definerer overgangen mellem offentligt og privat areal. Kantzonen skal udformes i samspil med stueetagens anvendelse og facadeudformning.

Stk. 8. Placering og indretning af kantzoner

Der skal etableres kantzoner, som vist på tegning nr. 5. Kantzoner skal indrettes som beskrevet herunder:

Kantzone a, bred kantzone

Kantzonen indrettes med samme befæstelse som i byrum B.

Kantzone b, bred kantzone

Kantzonen skal sammenlagt være mindst 2 m dyb. Kantzonen skal have niveaufri adgang fra stueetagen. I op til 2 m fra facaden skal kantzonen udformes som terrasse i tegl, træ eller beton. Øvrig flade skal være græs eller plantebed. Kantzonens terrasse kan afgrænses af hegn eller hæk i maks. 1,6 m højde over det omgivende terræn. Hegn eller hæk skal placeres minimum 1 m fra kantzonens afgrænsning mod byrum. Kantzonen skal afgrænses af en nedtrapning fra terrassen til byrummet med en integreret siddemulighed og beplantning. Mod byrum C skal kantzonen indrettes med åbning og trappe mellem kantzone og byrum.

Kantzone c, smal kantzone

Kantzonen skal være op til 1 m dyb, og indrettes med en mindre opholdstrappe med direkte adgang fra boligen i stueetagen. Ved erhverv skal der ikke etableres opholdstrappe. Mod gårdrum skal kantzonen være mindst 0,6 m dyb, og indrettes med opholdsmuligheder samt opholdstrappe, hvor der er niveauforskel mellem gård og beboelse.

Kantzone d, bred kantzone

Kantzonen skal være højst 3 m dyb, og indrettes som terrasse. Der må etableres hegn eller hæk mod naboterrassen i op til 1,5 m højde. Mod gård må hegn og/eller hæk være maksimalt 1 m høj.

Kantzone e, smal kantzone

Kantzonen skal være min. 0,6 m dyb og indrettes med plantebed til bl.a. facadebeplanting.

§ 9. Støj og anden forurening

Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vej- og jernbanetrafik.
Støjniveauer må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i L_{den} (dB).

a) Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58 fra vejtrafik og 64 fra jernbanetrafik.
b) Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m²):
Boligers opholdsrum: 46 fra vejtrafik og 52 fra jernbanetrafik
Hoteller: 51
c) Indendørs med lukkede vinduer:
Hotellers, boligers, skolers og daginstitutioners opholdsrum: 33
Administration og liberale erhverv: 38

Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje', og tillæg fra 2007 til nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner'.

Stk. 2. Støj fra virksomheder

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

Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007.'

Stk. 3. Betingelse for ibrugtagning
Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt. Længebebyggelse skal bygges før eller senest samtidig med boligbebyggelse.

Stk. 4. Betingelse for ibrugtagning
Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at der er etableret mindst 2 m høje begrønnede støjskærme langs den nye Øresundsbane og Ringstedbanen i og uden for lokalplantillægsområdet som vist på tegning nr. 5.

§ 10. Regnvand

Stk. 1. Skybrudssikring
Området skal skydbrudssikres ved at aflede overfladevand direkte til den kommende skybrudstunnel således, at der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn.

Stk. 2. Regnvand på terræn
Byrum vist på tegning nr. 5 skal udformes med render/kanaler/regnbede til afledning af overfladevand.
Regnbede skal udformes som bede med planter, siv, græsser og evt. træer, der i fugtige perioder kan stå under vand.

§ 11. Matrikulære forhold

Området må udstykkes yderligere.

§ 12. Særlige fællesanlæg

For området gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret de fastlagte fællesanlæg:

1. Sti/servicevej langs banen, jf. § 4, stk. 4.
2. Byrum A 'Grønttorvspladsen', jf. § 8, stk. 3.
3. Byrum B 'Ankomstpladsen', jf. § 8, stk. 4.
4. Byrum C, 'Det grønne Stræde', jf. § 8, stk. 5.

Kommentar

Det kan ikke forventes, at alle fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og der vil derfor være mulighed for, at der dispenseres tidsbegrænset fra bestemmelserne. Dispensation forudsætter, at Teknik- og Miljøforvaltningen kan godkende forslag til fællesanlæggenes udformning og en tidsplan for etableringen. Endvidere skal der foreligge dokumentation for, at de enkelte grundejere via grundejerforeningen, jf. § 13, forpligter sig til at deltage i finansieringen af fællesanlæggene med en forholdsmæssig andel. Betingelserne tinglyses på ejendommene.

§ 13. Grundejerforening

Stk. 1. Oprettelse af grundejerforening
Der skal oprettes en grundejerforening for området med medlemspligt for samtlige ejere inden for området.

Stk. 2. Tidspunkt for oprettelse af grundejerforening
Grundejerforeningen skal være oprettet, når den første ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse i området.

Stk. 3. Grundejerforeninger for delområder
Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at der oprettes grundejerforeninger, der alene omfatter delområder.

Stk. 4. Grundejerforeningens opgaver
Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 12 fastlagte fællesanlæg.

Stk. 5. Godkendelse af vedtægter
Grundejerforeningens vedtægt og ændringer heri skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

§ 14. 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.

§ 15. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Stk. 1.
Lokalplan nr. 462, bekendtgjort den 4. januar 2012, ophæves for så vidt angår lokalplantillæggets område.

Stk. 2.
Tillæg 3 til lokalplan nr. 462, bekendtgjort den 20. december 2017, ophæves for så vidt angår lokalplantillæggets område.

Kommentarer af generel karakter

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

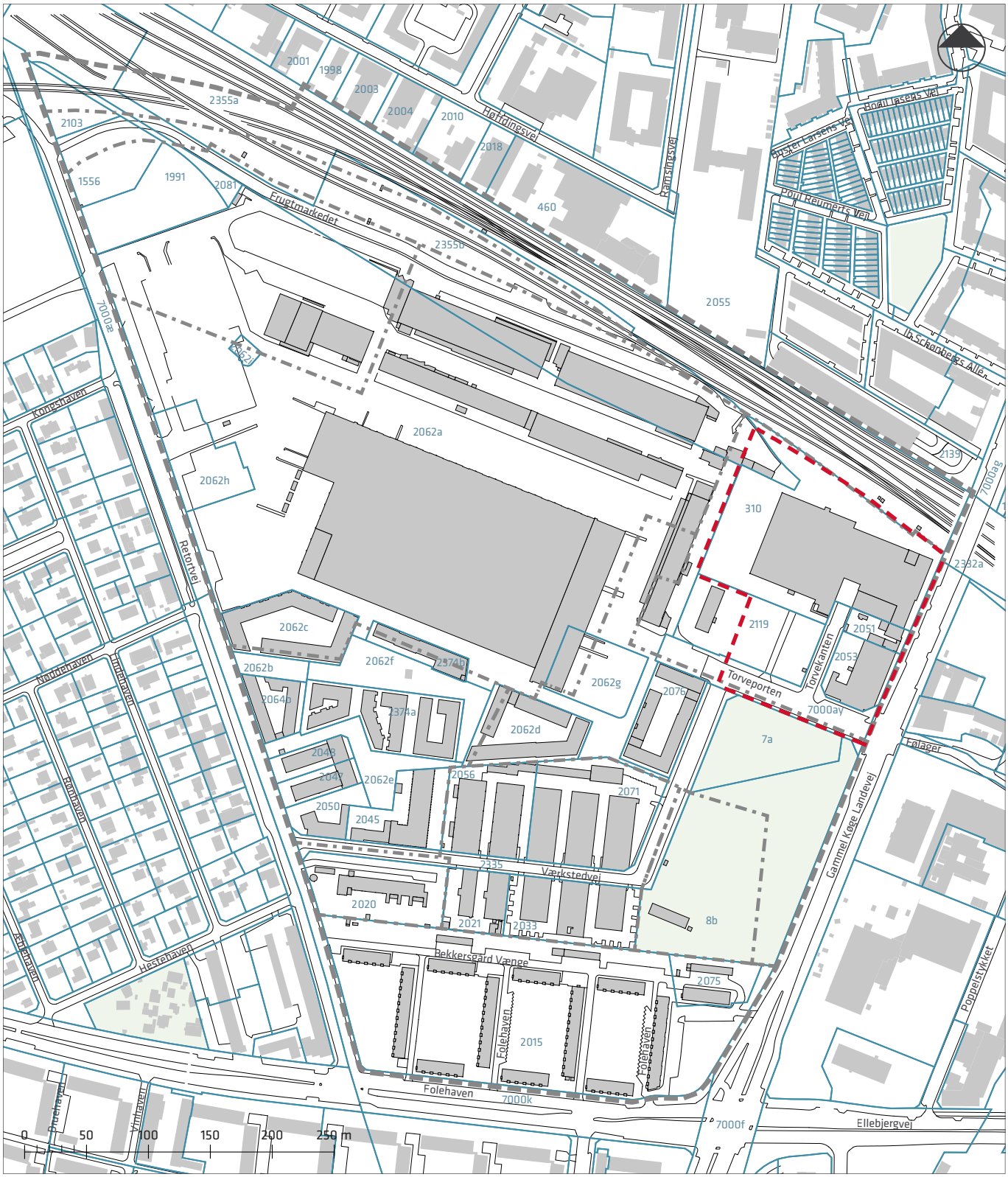
Tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 462 samt kommuneplantillæg nr. 23 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 28. februar 2019 og bekendtgjort den 8. marts 2019.

Teknik- og Miljøforvaltningen, den 8. marts 2019

Lena Kongsbach
Enhedschef

Hanne Holmberg Stolz
/ Projektleder

Tegning nr. 1 – Lokalplanområde



Lokalplantilæggets afgrænsning

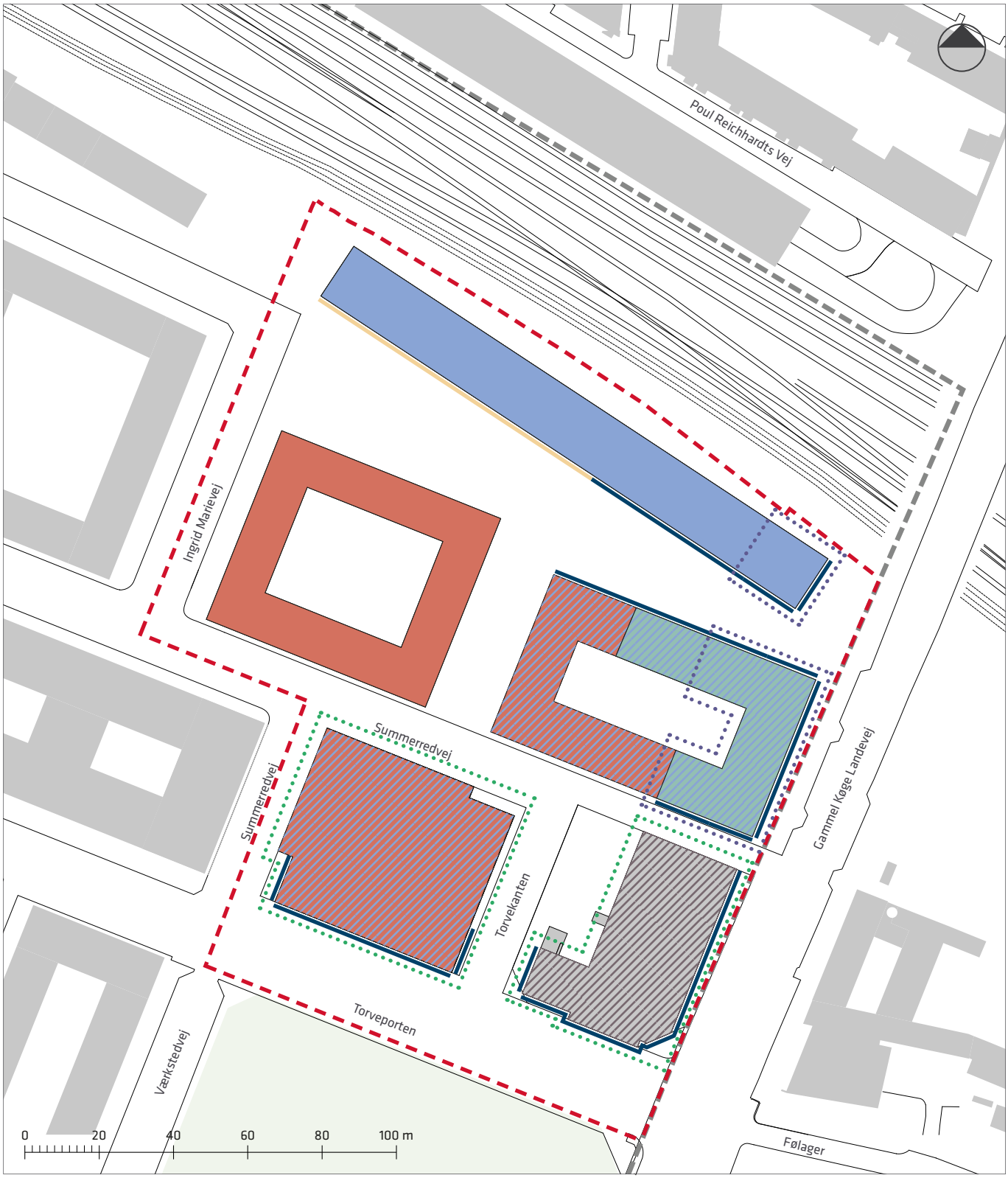
Matrikelskel

Lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet

Grænse mellem underområder

Toglinje

Tegning nr. 2 – Anvendelse



Lokalplantilæggets afgrænsning

Lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet

Toglinje

Kommende toglinje

Stueetager med krav om publikums-orienterede serviceerhverv (75 %). Uden mulighed for liberale erhverv.

Stueetager med krav om publikumsorienterede service-erhverv og liberale erhverv (75 %)

Eksisterende erhverv

Erhverv/ungdomsboliger

Erhverv

Boliger med krav/mulighed for serviceerhverv i stueetager

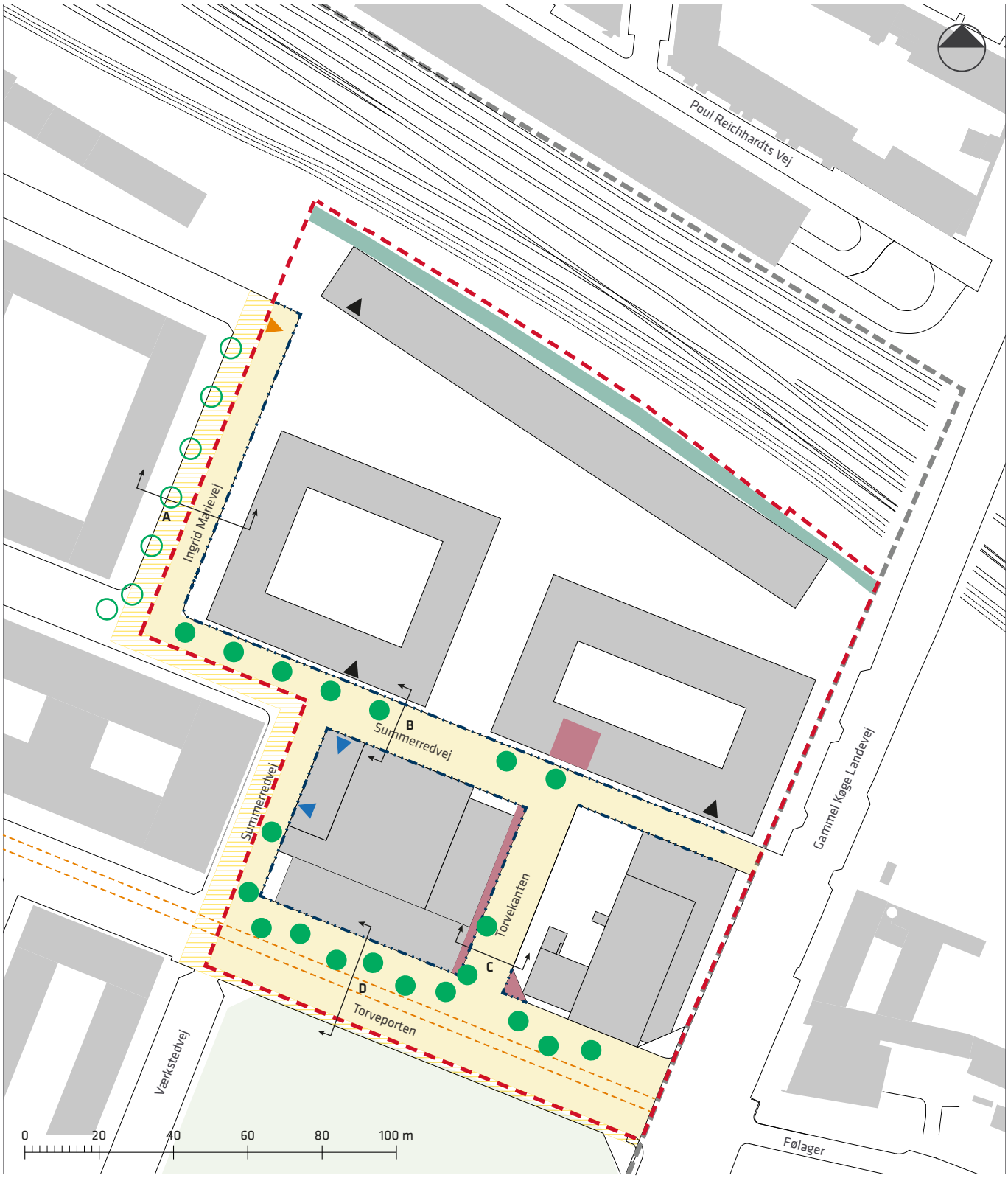
Bolig

Mulighed for placering af butikker:

Udvalgsvarebutikker

Daglig- og udvalgsvarebutikker

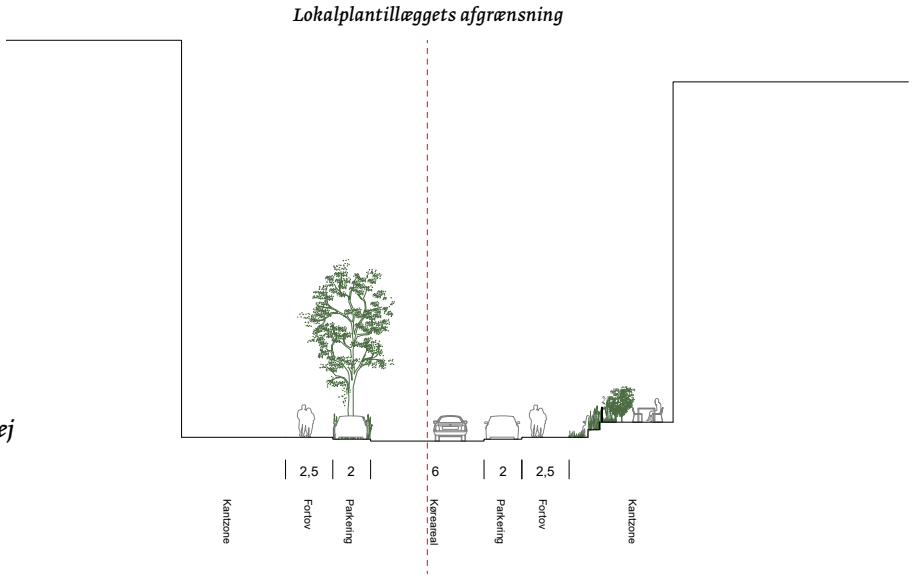
Tegning nr. 3 – Vejforhold, friarealer og stier



- Lokalplantilæggets afgrænsning
- Lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet
- Toglinje
- Kommende toglinje
- Ny vejlinje
- Indgangsveje uden for lokalplan-tilæggets afgrænsning
- Indgangsveje
- Vejareal, der kan nedlægges
- Sti/servicevej
- Omtrentlig placering af træer
- Omtrentlig placering af træer uden for lokalplantilæggets afgrænsning
- Angivelse af snit
- Omtrentlig placering af adgang til p-kælder/overkørsel
- Omtrentlig placering af adgang til p-anlæg
- Overkørsel
- Letbanetracé

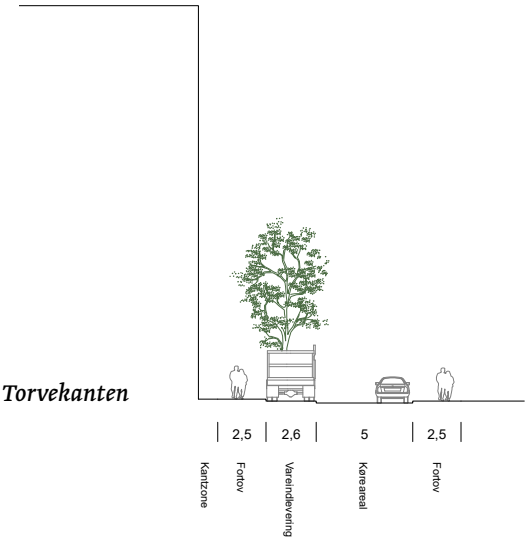
Tegning nr. 3A – Princip for vejsnit

Snit A. Ingrid Marievej



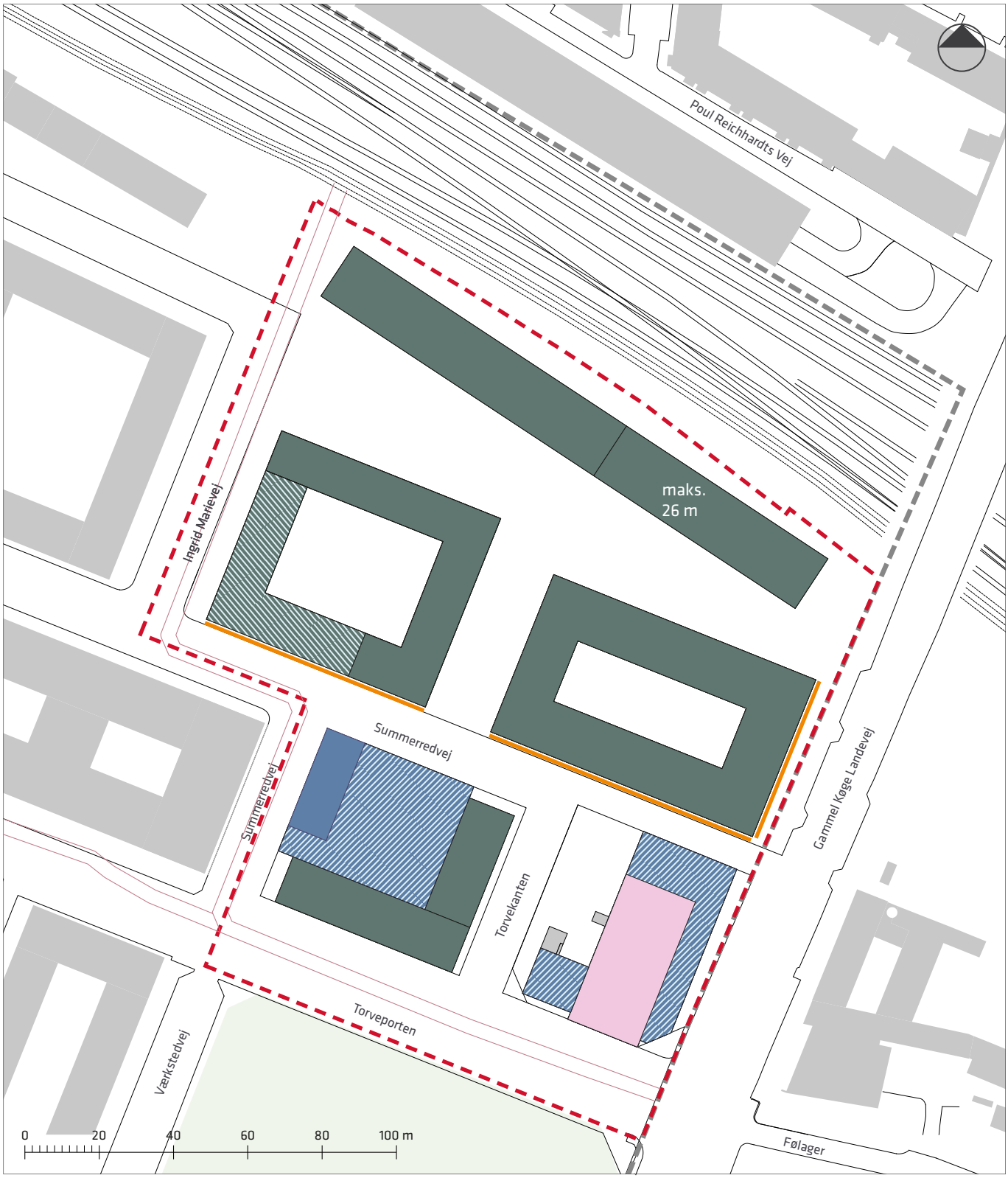
Snit B. Summerredvej

Snit C. Torvekanten



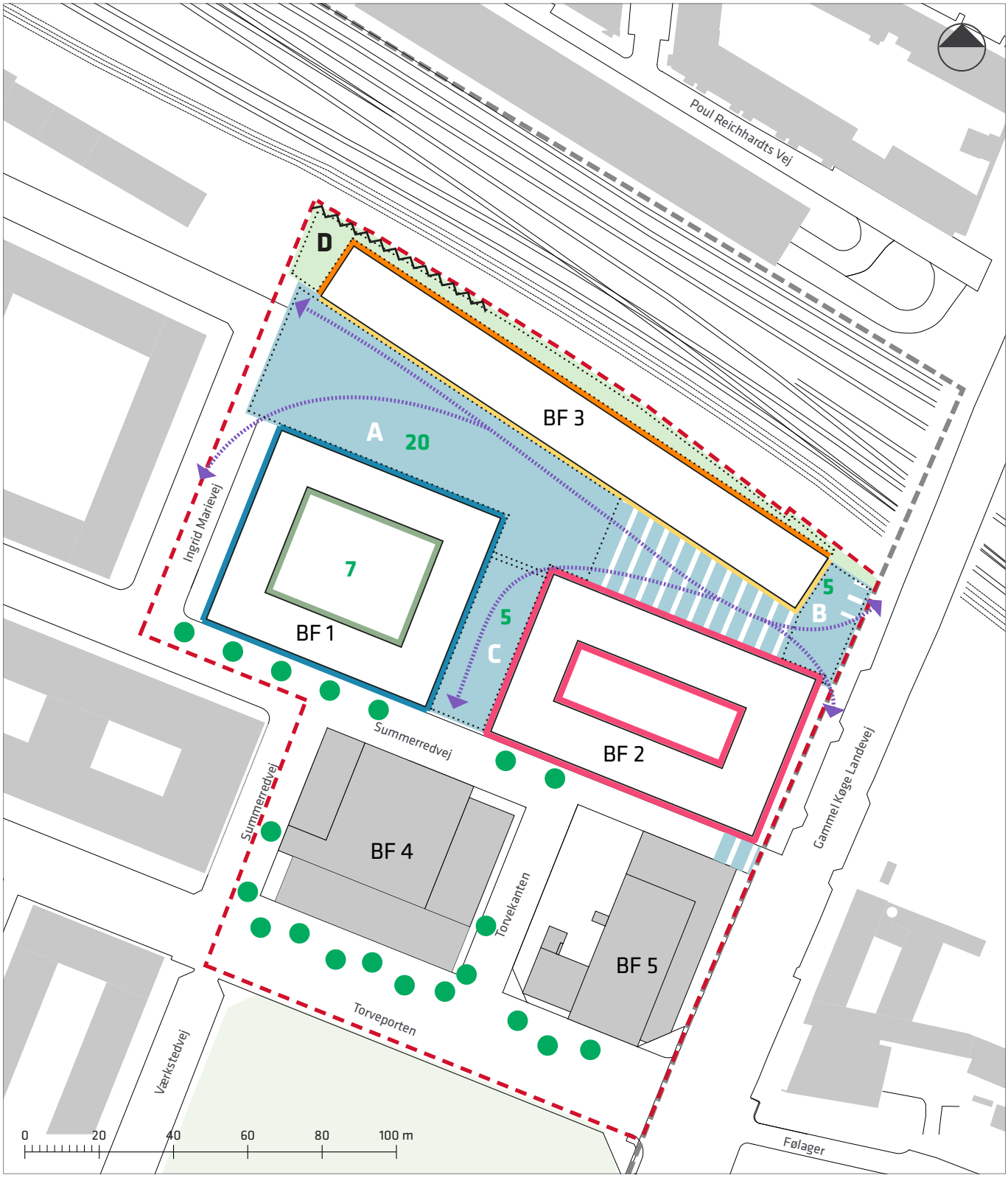
Snit D. Torveporten

Tegning nr. 4 – Bebyggelsesplan



- Lokalplantilæggets afgrænsning
- Lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet
- Toglinje
- Kommende toglinje
- 4-7 etager/maks. 24 m/26 m
- 4-5 etager/maks. 19 m
- 2-3 etager/maks. 11 m
- 1 etage/maks. 5 m
- 5-6 etager/maks. højde 21 m
- Bygges ud til byggefeltets kant
- Gåsebækrenden (ledning)

Tegning nr. 5 – Byrum



Lokalplantilæggets afgrænsning

Lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet

Toglinje

Kommende toglinje

A-C Afgrænsning af byrum

D Den grønne korridor

Omtrentlig placering af træer

5-20 Antal træer i byrum, jf. § 8, stk. 2

Bevægelseslinjer, jf. § 8, stk. 2

BF X Byggefelt

Omtrentlig placering af støjskærm

Rampe/trappe, jf. § 8, stk. 3

Kantzone a

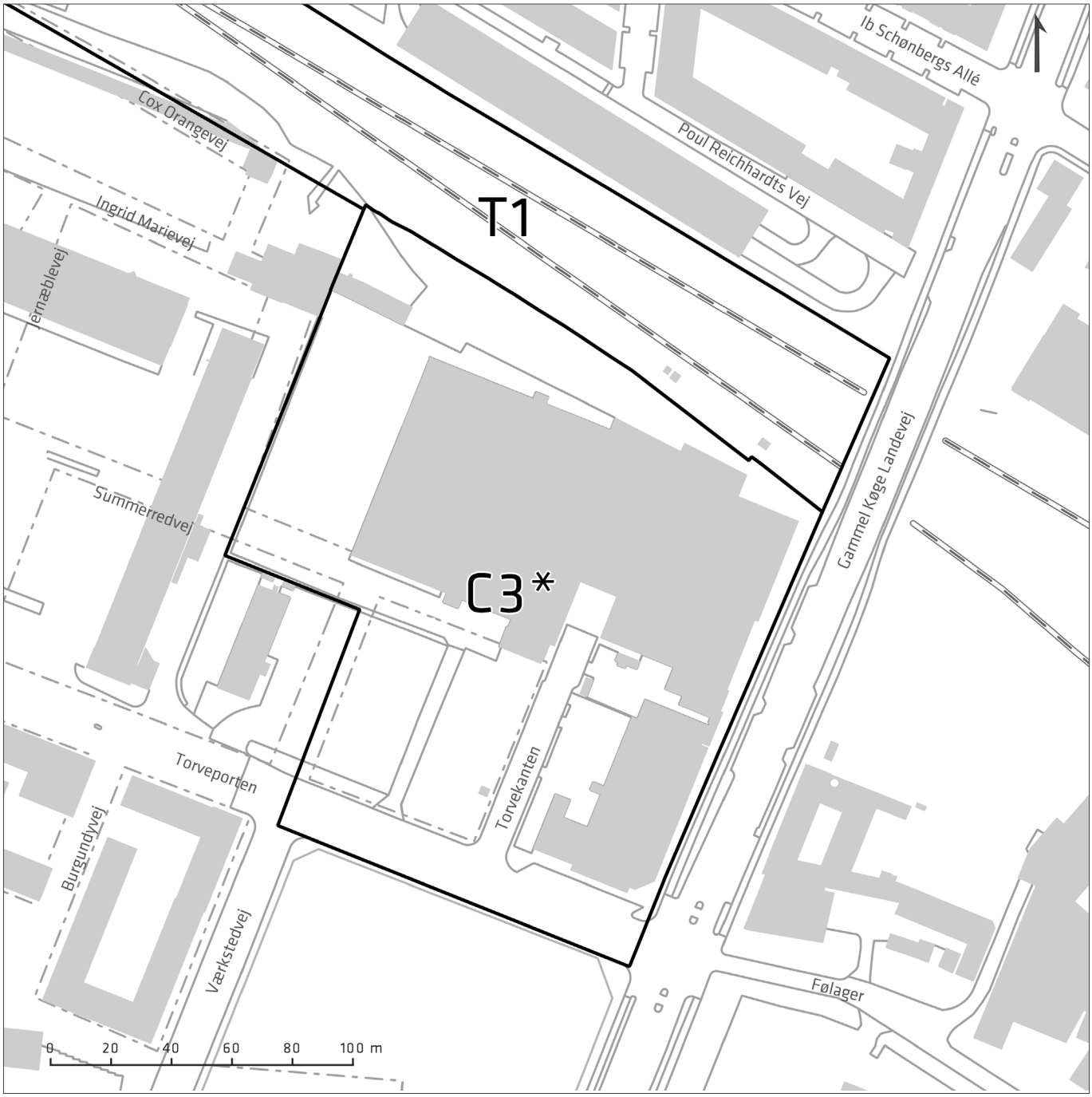
Kantzone b

Kantzone c

Kantzone d

Kantzone e

Tillæg nr. 23 til Kommuneplan 2015



Ændrede kommuneplanrammer

I medfør af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 foretages følgende ændringer: Afgrænsningen af C3*-området (plannr. 4366) ændres, som vist på kortet (tildeles plannr. 4370).

Følgende særlige bestemmelse vil fortsat gælde: 'Området indgår i byomdannelsesområdet Grønttorvet. Bebyggelsen kan efter bestemmelser i lokalplan opføres med en højde på op til 30 m og med én bebyggelse på op til 90 m.'

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den 28. februar 2019

Center for Byudvikling den 8. marts 2019

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V

e-mail: byensudvikling@tmf.kk.dk
tlf.: 33 66 33 66

SAMMEN OM BYEN

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen