

# "VALBYGÅRDSVEJ"

## Forslag til lokalplan

Borgerrepræsentationen har den xx. xx 2010 vedtaget forslag til lokalplan "Valbygårdsvej".

Lokalplanområdet ligger i bydelen Valby  
Offentlig høringsperiode fra den xx.xx. til den xx.xx. 2010



# INDHOLD

## BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

### I. REDEGØRELSE FOR LOKALPLANEN

Lokalplanens baggrund og formål.....	3
Lokalplanområdet og kvarteret.....	3
Byggeønsker .....	4
Lokalplanens indhold.....	4
Miljøforhold .....	6
Servitutter .....	6

### II. LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Fingerplan 2007 .....	6
Regional Udviklingsplan 2008.....	6
Kommuneplan 2009 .....	6
Lokalplaner i kvarteret.....	8
Bevaring .....	8
Kystnærhedszone.....	8
Miljø i byggeri og anlæg .....	8
Trafikstøj .....	8
Virksomheder.....	8
Regnvand .....	8

### III. TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING

Affald .....	9
Jord- og grundvandsforurening .....	9
Museumsloven .....	9

### LOKALPLANEN

§ 1 Formål .....	10
§ 2 Område.....	10
§ 3 Anvendelse .....	10
§ 4 Vejforhold og byggelinjer.....	11
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering .....	11
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	12
§ 7 Ubebyggede arealer og parkering .....	14
§ 9 Foranstaltninger mod forureningsgener .....	14
§ 10 Bæredygtighed .....	15
§ 11 Matrikulære forhold .....	15
§ 12 Retsvirkninger .....	15

Kommentarer af generel karakter .....	15
---------------------------------------	----

Tegning nr. 1 .....	16
Tegning nr. 2 .....	17
Tegning nr. 3 .....	18

<b>HVAD ER EN LOKALPLAN?.....</b>	<b>19</b>
-----------------------------------	-----------

<b>MINDRETALSUDTALELSE.....</b>	<b>19</b>
---------------------------------	-----------

<b>PRAKTISKE OPLYSNINGER.....</b>	<b>20</b>
-----------------------------------	-----------

Forsidefoto: Ortofoto 2008



*Den nordlige del af lokalplanområdet vist med gul indramning. Denne del er præget af villabebyggelse omgivet af etageboliger. Mod nord grænser området til Vigerslev Allé.*

## BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

### I. Redegørelse for lokalplanen

#### Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen skal sikre, at området langs østsiden af Valbygårdsvej fastholdes som et boligområde med blandet villa- og etagebebyggelse med et grønt præg. Den er udarbejdet i anledning af, at Borgerrepræsentationen har besluttet at nedlægge forbud i medfør af planlovens § 14 mod opførelse af etagebebyggelse på en ejendom, der er i dag er bebygget med en villa, og som på 2 sider grænser op til villabebyggelse. Lokalplanen fastholder en fordeling mellem villaejendomme og etagebebyggelse svarende til den eksisterende. To bygninger og værdifulde træer fastlægges som bevaringsværdige. På enkelte af de større villagrunde kan der ske nybyggeri i forbindelse med udstykning, mens nybyggeri i øvrigt forudsætter nedrivning af eksisterende bebyggelse, hvilket ikke forventes inden for en nærmere fremtid, medmindre de bliver udsat for brand eller anden alvorlig skade.

#### Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet består af en blanding af ældre villaer med tilhørende grønne haver og etageboligejendomme med tilhørende grønne opholdsarealer, hvilket giver området en særlig karakter. Arealerne mellem vej og en vejudvidelseslinje er overvejende anlagt som grønne arealer, og der findes en del træer, herunder værdifulde træer. Der ligger også håndværksvirksomheder og serviceerhverv i området overvejende i selvstændige bygninger, hvoraf en del ligger i bagskel. Primært i forbindelse med erhverv og på etageejendommene findes der parkerings- og tilkørselsarealer. Denne parkering er ikke nok til at dække behovet, og der parkeres i begge sider af Valbygårdsvej, hvilket ikke er uproblematisk, da vejen er relativt smal. I vejens østside er der plantet enkelte træer. Lokalplanområdet har et areal på ca. 3 ha, og på villagrundene varierer bebyggelsesprocenten fra 23 til 88 og på etageejendommene fra 95 til 150.



Mod vest grænser området op til et villakvarter ved Bjørnsonsvej og Strindbergsvej samt etageboligejendomme ved Kjeldsgårdsvej. Nord for Vigerslev Allé ligger der etageboligejendomme, et større erhvervskompleks, der tidligere rummede Aller koncernen, samt en børneinstitution. Øst for – mellem Valbygårdsvej og Sjælør Boulevard – er ejendommene bebygget med etageboligbebyggelse og børneinstitutioner. På den anden side af Sjælør Boulevard ligger Vestre Kirkegård. Syd for ligger Sankt Annæ Gymnasium, der også er folkeskole, Københavns åbne Gymnasium samt villa- og etageboligbebyggelse. Valby Medborgerhus er placeret tæt på ved den sydlige del af Toftegårds Plads/Valgårdsvej, hvor der også er en offentlig legeplads. Lige syd for området ligger der et ca. 4.500 m<sup>2</sup> stort areal med boldbaner omgivet af beplantning. Området må således anses for velbeliggende i forhold til offentlig service. Det nærmeste store grønne område er Vestre Kirkegård i en afstand af ca. 150 m. Søndermarken, Valby Idrætspark og Valbyparken ligger inden for afstande på 1-2 km.

Der findes en del arbejdspladser i nærheden ikke mindst medicinalvirksomheden Lundbeck. De nærmeste butikker ligger på Vigerslev Allé, på Toftegårds Allé og omkring den nordlige del af Toftegårds Plads.

Der er gangafstande på 5-600 m fra den nordlige del af lokalplanområdet til Valby Station og på 750 og 950 m fra

den sydlige del af området til henholdsvis Sjælør og Ny Ellebjerg Stationer. Hele området ligger inden for cirkelslag på 1.000 m fra en eller flere af stationerne. Valbygårdsvej er privat fællesvej med en begrænset lokal trafik, mens Vigerslev Allé er fordelingsgade med en betydelig trafik.

### Byggeønsker

Efter nedlæggelse af § 14-forbudet er ansøgningen om opførelse af en etagebebyggelse i 4-5 etager med 8 boliger på ejendommen Valbygårdsvej 40 trukket tilbage. Der er meddelt tilladelse til opdeling af en eksisterende villa i 3 lejemål, og ejeren har over for forvaltningen oplyst, at han overvejer at opføre yderligere en villa på ejendommen. Lokalplanen vil ikke være til hinder herfor, idet bemærkes, at ejendommen i den forbindelse forudsættes opdelt i 2 ejendomme. Forvaltningen er ikke bekendt med andre ønsker om egentlige nybyggerier.

### Lokalplanens indhold

Som det fremgår af beskrivelsen, ligger lokalplanområdet i et boligkvarter, hvor der både er villaer og etagebebyggelser. I modsætning til naboområderne er bebyggelsen inden for lokalplanområdet – bortset fra enkelte ejendomme – ikke reguleret af tinglyste villaservitutter eller bebyggelsesplaner. Dette rådes der bod på med

*Den sydlige del af lokalplanområdet vist med gul indramning. Her dominerer etagebebyggelserne. Syd for ligger en boldbane og Sankt Annæ Gymnasium.*





lokalplanen, der fastholder den nuværende opdeling i villagrunde og etageejendomme, der giver området en særlig karakter.

For villagrundene fastlægges der bestemmelser om ét enfamiliehus i højst én tage med udnyttet tagetage på hver ejendom. På ejendomme mod Vigerslev Allé kan der dog herudover opføres én erhvervsbygning i én etage, eventuelt indrettet til en mindre butik. Den maksimale bebyggelsesprocent er 60, og mindste grundstørrelse er 450 m<sup>2</sup>, eksklusiv arealet af eventuelt koteletben.

For etageejendommene fastlægges der principielle bebyggelsesplaner med bebyggelse i 3-4 etager med udnyttet tagetage og maksimal bebyggelsesprocent 130. Bebyggelsen placeres primært mod Valbygårdsvej, hvorved der sikres vestvendte opholdsarealer beskyttet mod trafikstøj og hensyntagen til villagrundene vest for.

To bygninger, der har høj bevaringsværdi, fastlægges som bevaringsværdige.

Valbygårdsvej har i dag overvejende en bredde på ca. 11,6 m. Den nuværende vejudvidelseslinje svarende til en bredde på 18,83 m (30 alen) fastholdes som bebyggelsesregulerende byggelinje. Der fastlægges en ny vejudvidelseslinje svarende til en fremtidig bredde på 15 m således, at vejen kan få 2,5 m fortove, langsgående parkering i begge sider kombineret med træer samt 6 m kørebane. Vejtræerne vil medvirke til at øge områdets grønne præg.



*Valbygårdsvej set mod nord.*



*Villaer med udstykning i koteletgrunde.*

*Den midterste del af lokalplanområdet vist med gul indramning. Her er der en blanding af villaer og etagebebyggelse. Mod vest ligger der villaer og mod øst etagehuse.*



Arealer mellem vej og byggelinje skal anlægges med beplantning, og ved villabebyggelse skal de ubebyggede arealer anlægges som have. Der udpeges bevaringsværdige træer. Med bestemmelserne sikres områdets grønne karakter fastholdt. Der er bestemmelser om bil- og cykel-parkering svarende til rammerne i Kommuneplan 2009. Såfremt den maksimale bebyggelsesprocent udnyttes fuldt ud i forbindelse med eventuelt nyt etagebyggeri, forudsætter kravet til friarealets størrelse, at dele af parkeringen etableres i kælder.

Der er optaget bestemmelser om beskyttelse mod trafikstøj, om lavenergiklasse 1 og om opsamling og genbrug af regnvand fra tage og facader.

## Miljøforhold

### SMV, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvur-

dering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009). Det skyldes, at planen ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 og 4. Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende størrelse og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser. Lokalplanens formål er således at sikre, at områdets nuværende karakter med boliger i en blanding af villaer og etagehuse med et grønt præg fastholdes. Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

## Servitutter

På 4 ejendomme hviler servitutter, som regulerer bebyggelsesmæssige forhold. Københavns Kommune er påtaleberettiget. Lokalplanen afløser disse servitutter, som derfor kan aflyses, når lokalplanen er vedtaget.

## II. 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.

### 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 trafik 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 f.eks. Intelligente Transport Systemer (ITS) og miljøzoner.

### Kommuneplan 2009

I Kommuneplan 2009 indgår lokalplanområdet i et område fastlagt til boliger med en maksimal bebyggelsesprocent på 130 og højst 5 etager, eksklusive tagetage (B4-område). Foruden boliger kan der tillades kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundhedsmæssige og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Endvidere kan der tillades serviceerhverv, såsom butikker, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Erhverv må ikke etableres over bebyggelsens stueetage.

Uden for de udpegede centerområder kan der etableres enkeltstående butikker, som betjener et nærområde.

Arealet i de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 500 m<sup>2</sup> og 200 m<sup>2</sup>.

For B4-områder skal det ubebyggede areal (eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer) være af størrelsesordenen 50 pct. af boligetagearealet og 10 pct. af erhvervs-etagearealet.

Parkeringsdækningen skal mindst være af størrelsesordenen én plads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal og må ikke overstige én plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

Lokalplanen er i overensstemmelse hermed.



## Boligpolitik

Det er et overordnet politisk mål i Københavns Kommune at tilvejebringe et varieret udbud af boliger. Planlægningen skal ved at satse på Københavns særlige herlighedsværdier og bymæssige kvaliteter medvirke til at fastholde og tiltrække beboere, der kan bidrage til at skabe en social og økonomisk bæredygtig befolknings-sammensætning. I lokalplanen er der optaget bestemmelser om boligstørrelser og om muligheden for støttet byggeri.

## Varmeplanlægning

Alle større byudviklingsområder udpeges til lavenergi-klasse 1, jf. gældende bygningsreglement.

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

Selvom der således kan vælges andre energiformer, er fjernvarmen stadig den miljømæssigt bedste og også den økonomisk mest rentable, medmindre der bliver tale om passivt energibyggeri.

## 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 58 dB fra vejtrafik. For offentlig og privat administration, liberale erhverv m.v. er den tilsvarende støjgrænse 63 dB.

I områder med nybyggeri, hvor den udendørs støjbelastning vil overstige disse grænseværdier, skal det ved placering af byggeri samt ved støjisolering, lejlighedsindretning m.v. sikres, at det indendørs støjniveau med delvist



Kommuneplanrammer 2009.

åbne vinduer ikke overstiger 46 dB fra vejtrafik i sove- og opholdsrum.

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

For udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige 58 dB fra vejtrafik.

Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor støjindikator Lden vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten.

I lokalplanen er der taget højde herfor.

## Valby Bydelsplan 2009

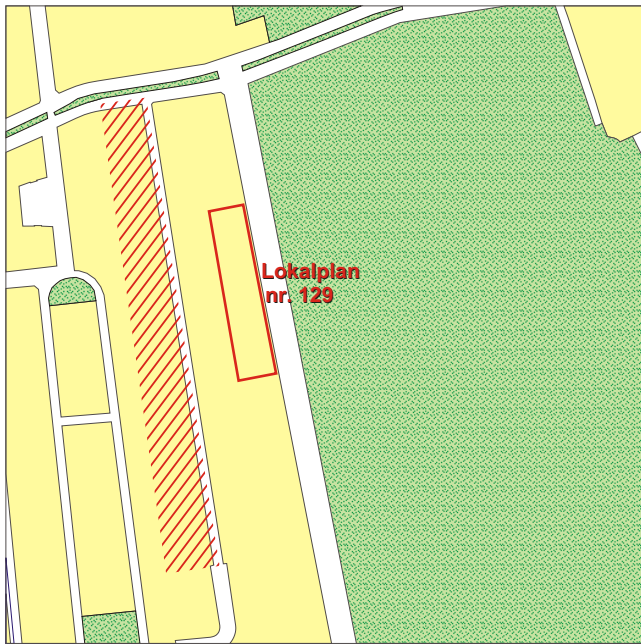
Valby Bydelsplan er udarbejdet i et samarbejde mellem Valby Lokaludvalg og Økonomiforvaltningen. Desuden har fagforvaltningerne løbende deltaget i processen.

Lokaludvalget har været ansvarlig for den lokale proces og borgerinddragelsen i forbindelse med bydelsplanlægningen. Udvalget har i denne proces afholdt ca. 30 forskellige arrangementer, og det skønnes, at omtrent 1.000 borgere har deltaget i processen på den ene eller anden måde. Efter den lokale proces har lokaludvalget overdraget det udarbejdede input på baggrund af borgerinddragelsen til Økonomiforvaltningen, der har forestået den endelige gennemskrivning og redigering af materialet. Bydelsplanen er vedtaget af Borgerrepræsentationen i juni 2009, og den vil indgå som bilag til Kommuneplan 2009 med status som handlings- og temaplan. Bydelsplanen angiver lokaludvalgets og forvaltningernes fælles retningslinjer og principper for udviklingen af Valby, men uden at der er tilknyttet økonomi eller lovmæssig kompetence.

Bydelsplanen indeholder en vision om, at Valby skal være en mangfoldig og grøn bydel, der hænger sammen på kryds og tværs - både fysisk og socialt, og hvor der findes et aktivt lokalsamfund. I forhold til udviklingen af bydelen beskrives det bl.a. som vigtigt, at der tages hensyn til Valbys særlige karaktertræk, mangfoldighed og historiske baggrund. Desuden bør der lægges vægt på attraktive friarealer, der indbyder til kreativ udfoldelse og fungerer som mødesteder for alle Valbys borgere.

## 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 skal danne grundlag for, at forvaltningen i dialog med lokaludvalget og borgerne udarbejder en samlet strategi for udviklingen af trafiksystemet i Valby i løbet af 2010.



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

## Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 129 "Sjælør Boulevard" er fra 1989 og omfatter et mindre område ved Sjælør Boulevard, der fastlægges til ældreboliger med maksimal bebyggelsesprocent 110 og højst 5 etager.

## Bevaring

I "Bydelsatlas Valby" udarbejdet af Miljøministeriet og Københavns Kommune i 1994, der bl.a. kortlægger alle bygninger i Valby fra før 1950, er 2 bygninger udpeget med høj bevaringsværdi. Det er villaen Valbygårdsvej 40 og etagehuset Valbygårdsvej 60. Disse 2 bygninger fastlægges som bevaringsværdige i lokalplanen. Dette indebærer, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget mod erstatning, hvis tilladelse til nedrivning nægtes, og 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.

Områdets træbeplantning er gennemgået, og de værdifulde træer, der ikke berøres af bebyggelsesplanen, fastlægges som bevaringsværdige i lokalplanen. De træer, der berøres af bebyggelsesplanen, må fældes på særlige vilkår, hvis det er påkrævet i forbindelse med nybyggeriet.

## Kystnærhedszone

Området ligger i en afstand af ca. 2,2-2,8 km fra kysten ved Kalveboderne 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.

## 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, energi og CO<sub>2</sub>, materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv 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" oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet, samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri.

"Miljø i byggeri og anlæg" kan hentes på:  
[www.kk.dk/mba2010](http://www.kk.dk/mba2010)

## Trafikstøj

På hjørnet af Vigerslev Allé og Valbygårdsvej ligger trafikstøjniveauet på over Lden 70 dB, mens det på resten af Valbygårdsvej ligger på 55-60 dB.

## Virksomheder

Center for Miljø er ikke bekendt med, at der skulle være væsentlige gener fra virksomheder i området.

## Regnvand

Det er Københavns Kommunes overordnede mål, at regnvand skal afledes eller nedsives lokalt for derigennem at fastholde grundvandet under byen til drikkevandsformål og for, at der tilføres vand til søer og vandløb (jf. København Kommunes Spildevandsplan 2008).

Af spildevandsplanen fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt indenfor matriklen. Hvis en bygherre mener, at dette ikke er muligt, skal der foreligge dokumentation herfor.

En række tiltag kan medvirke til at opfylde dette krav for eksempel ved at udnytte regnvandet til rekreative formål, grønne tage, vanding, nedsivning/forsinkelse gennem permeable belægninger etc.



Valbygårdsvej set mod syd.



## III. 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. Beholderantal og -placering skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, der desuden kan give rådgivning om indretning af kvarter-, gårdmiljøstationer mm.

### Jord- og grundvandsforurening

Lokalplanområdet er ikke kortlagt og Center for Miljø har intet konkret kendskab til forurening. På matr.nr. 1240, 175 og 16 ap Valby, København, har der tidligere ligget henholdsvis to smedeværksteder og et maskinværksted.

En ny jordflytningsbekendtgørelse er trådt i kraft 1. januar 2008. Denne medfører, at alle byzonearealer som udgangspunkt er områdeklassificerede, dvs. at overfladejorden formodes 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<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning 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 anmeldeskema kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk)

### Museumsloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumslovens § 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminde). Københavns Bymuseum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang.



# LOKALPLANEN

I henhold til lov om planlægning fastsættes hermed følgende bestemmelser for området begrænset af Vigerslev Allé, Valbygårdsvejs midtlinje og skel mod matr.nr. 2080, 577-570, 568, 567, 848, 552-548, 954, 968, 967, 1095, 1094, 1243, 1308, 1306, 1470 og 965 Valby, København.

## § 1. Formål

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for at fastholde området på vestsiden af Valbygårdsvej som et boligområde med blandet villa- og etagebebyggelse med et grønt præg. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodes:

- Området fastlægges til boliger med mulighed for serviceerhverv i begrænset omfang i stueetager mod vej. Boliger skal i overensstemmelse med kommunens boligpolitik være attraktive familieegnedede helårsboliger.
- Områdets bebyggelse kan suppleres med nybyggeri i meget begrænset omfang eller erstattes med nybyggeri fastlagt til enten etage- eller villabebyggelse svarende til den eksisterende anvendelse. For etageejendommene fastlægges en principiel bebyggelsesplan med udgangspunkt i eksisterende forhold samt hensyntagen til opholdsarealer, naboer og sollys. To bygninger fastlægges som bevaringsværdige sammen med værdifulde træer.
- Nybyggeri skal bidrage til et arkitektonisk og kvalitetsmæssigt løft af kvarteret.
- Ubebyggede arealer skal ved indretning med beplantning, møblering og belysning give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation med vægt på den grønne karakter.
- Området skal udvikles efter miljørigtige og bæredygtige principper, hvor økologi er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det skal bl.a. ske gennem bevaring af eksisterende bebyggelse og beplantning, ved krav til friarealer og ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur.

## § 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 16 k, 16 l, 16 m, 16, n, 16 u, 16 v, 16 x, 16 y, 16 z, 16 æ, 16 ø, 16 aa, 16 ab, 16 ac, 16 al, 16 am, 16 an, 16 ao, 16 ap, 16 aq, 175, 176, 177, 423, 1240, 1950, 2153 og del af 16 av (vejareal) Valby, København, samt alle parceller, der efter den 1. december 2009 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1.

Området fastlægges til helårsboliger. På de i § 5, stk. 1, fastlagte villaejendomme må der på hver ejendom kun opføres én beboelsesbygning med én bolig. Mod Vigerslev

Allé må der herudover på hver ejendom opføres én bygning til serviceerhverv, jf. § 5, stk. 4, pkt. a.

Endvidere må der i hele området indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundhedsmæssige og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til boliger.

I bebyggelsen mod Vigerslev Allé og Valbygårdsvej må stueetagen anvendes til serviceerhverv, såsom liberale erhverv, gallerier, butikker, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Mod Valbygårdsvej gælder bestemmelsen kun for de i § 5, stk. 1, fastlagte etageejendomme.

Butikker må alene indrettes i bebyggelse mod Vigerslev Allé, og det samlede etageareal til butikformål må ikke overstige 300 m<sup>2</sup>.

### Kommentar

Ved krav om helårsbeboelse 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.

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

### Stk. 2.

Nye boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger, og ingen bolig må være mindre end 65 m<sup>2</sup>, eksklusiv pulterrum til boligen. Bestemmelsen gælder for hver ejendom under ét. Ved sammenlægning af eksisterende boliger og indretning af nye boliger i tagetager skal disse krav opfyldes i videst muligt omfang. Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingende bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget fra bestemmelsen om boligstørrelser.

### Stk. 3.

I forbindelse med nyt etageboligbyggeri skal der efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse 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

Bestemmelsen skal sikre, at der i forbindelse med nyt boligbyggeri etableres etagearealer af en passende størrelse til beboernes kulturelle, fritidsprægede og sociale aktiviteter samt fælles vaskeri, beboerhotel og lignende.

### Stk. 4.

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

## 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. 5.

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).

## § 4. Vejforhold og byggelinjer

### Stk. 1

Mod Vigerslev Allé opretholdes den eksisterende vejlinje.

### Stk. 2.

Mod Valbygårdsvej fastlægges en vejudvidelseslinje i en afstand af 7,5 m fra midtlinjen.

### Stk. 3.

Det på tegning nr. 1 viste vejudlæg kan ophæves, når betingelserne herfor er opfyldt.

### Stk. 4.

Mod Valbygårdsvej fastlægges en bebyggelsesregulerende byggelinje i en afstand af 9,415 m fra vejmidte, som vist på tegning nr. 2.

### Stk. 5.

Der fastlægges en 5 m hjørneafskæringer ved Vigerslev Allé/Valbygårdsvej, som vist på tegning nr. 2.

### Stk. 6.

Den nærmere udformning af de i stk. 2 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning efter principperne vist på tegning nr. 2, sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler. Belægninger, træbeplantning, belysning og inventar skal udformes på en måde, der medvirker til at give kvarteret en bymæssig og helhedspræget fremtræden af høj kvalitet.

## Kommentar

Med bestemmelserne om Valbygårdsvej, der i dag er privat fællesvej, tilstræbes et vejprofil med 2,5 m brede fortove, 2 m brede parkeringsbåse med træer imellem

og 6 m kørebane. Den nuværende 18,83 m vejudlægslinje fastlægges som bebyggelsesregulerende byggelinje, og vejudlægget mellem denne linje og 15 m vejudvidelseslinjen kan ophæves. For så vidt angår vejens østlige halvdel forudsættes denne alene reguleret i medfør af vejlovgivningens bestemmelser, medmindre der på et senere tidspunkt udarbejdes lokalplan for dette område. Vejudvidelsen forudsætter, at grundejerne i fællesskab bliver enige om at gennemføre et projekt godkendt af forvaltningen i overensstemmelse med lokalplanen og vejlovgivningens regler.

Om træer og deres vækstbetingelser henvises til § 7, stk. 5, med tilhørende kommentar.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 130 for de ejendomme, der fastlægges til etagebebyggelse og på tegning nr. 3 er markeret med rød indramning, og ikke 60 for de øvrige ejendomme, der fastlægges til villabebyggelse. Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, parkering, herunder cykelparkering, og åbne fælles tagterrasser/opholdsarealer samt glasoverdækninger og åbne forbindelser kan etableres herudover, 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.

Den på tegning nr. 3 med mørkegrå farve viste bebyggelse fastlægges som bevaringsværdig, og den må kun nedrives efter Teknik- og Miljøforvaltningens særlige tilladelse.

## Kommentar

Fastlæggelse af bebyggelse som bevaringsværdig betyder, at ejeren kan kræve bygningen overtaget af kommunen, hvis en række betingelser er opfyldt, jf. side 8 i redegørelsen.

### Stk. 3.

For etageejendommene gælder særligt:

- Ny bebyggelse på etageejendommene skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 3 viste principielle bebyggelsesplan i mindst 3 og højst 4 etager samt udnyttet tagetage. Gesimshøjden må ikke overstige 13 m og bygningshøjden ikke 18 m. Husdybden må ikke oversige 12,5 m, eksklusive altaner, og skal tilpasses husdybden på naboejendommene.
- Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i pkt. a, kan der på gårdsiden af eksisterende bebyggelse ske påbygning af installationstårne, glasinddækninger og lignende, hvor det er begrundet i miljømæssige og/



- eller funktionelle forhold samtidig med, at det findes forsvarligt ud fra arkitektoniske og lysmæssige hensyn. Endvidere kan eksisterende tagetager udnyttes i overensstemmelse med den fastlagte anvendelse.
- Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i pkt. a, kan der opføres enkelte mindre udhuse og lignende, herunder byøkologiske anlæg i gårdrummene.
  - Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra bebyggelsesplan, etageantal, gesimshøjder og husdybder fastsat i pkt. a.

### Kommentar

Bebyggelsesplanen indebærer, at den maksimale bebyggelsesprocent på 130 kan udnyttes, men for nogle ejendommers vedkommende forudsætter det, at der sker matrikulære ændringer i form af sammenlægninger eller arealoverførsler.

#### Stk. 4.

For villaejendommene gælder særligt:

- Der må på hver ejendom opføres én beboelsesbygning. På hver ejendom mod Vigerslev Allé må der herudover opføres én erhvervsbygning. Det bebyggede areal må ikke overstige 1/3 af grundarealet.
- Ud over den i pkt. a muliggjorte bebyggelse må der på hver ejendom opføres en garage eller carport på højst 30 m<sup>2</sup> samt 2 udhuse eller andre småhuse hver på højst 10 m<sup>2</sup>.
- Bebyggelse må opføres i højst én etage samt udnyttet tagetage, der kan udføres traditionelt med sadeltag eller med anden form for tagopbygning, såfremt opbygningen efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn er tilpasset bebyggelsens arkitektur.
- Beboelsesbygninger skal opføres fritliggende og må ikke opføres som dobbelthuse, rækkehuse eller lignende.
- Der kan opføres mindre tilbygninger i form af karnapper, terrasser, kviste, udestuer og lignende, der fremstår tilpasset bygningens arkitektoniske udtryk.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

#### Stk. 1.

Bygningernes materialer udformning, farve og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og relatere sig til områdets karakteristiske miljø med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden.

#### Stk. 2.

For eksisterende bebyggelse gælder:

- Facadeændringer mod gader skal udføres således, at der tilvejebringes en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende facades arkitektoniske særpræg. Det gælder også eventuelle karakteristiske, lodrette og vandrette inddelinger af facaden. Endvidere skal arkitektoniske detaljer, såsom vinduer, gesimser, bånd,

vindues- og dørindfatninger og lignende udformes med respekt for den pågældende bygningsarkitektur og byggeskik.

- Facadeoverflader opretholdes som oprindeligt. Facader i blank mur skal repareres med stentype, farve og forbandt som oprindeligt. Pudsede overflader skal fremtræde glatpudsede og kalkes eller males.
- Udskiftning af vinduer, yderdøre m.v. skal udføres med respekt for bygningens arkitektur, og føres tilbage til oprindeligt, hvor der er udført ukorrekte udskiftninger, hvad angår proportioner, materiale, farve og detaljering. Træ/alu vinduer kan tillades, hvor det ikke er skæmmende for bygningens arkitektur.
- Eksisterende kviste må ikke fjernes uden Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.
- Udskiftning af tagbelægning skal udføres med respekt for bygningens arkitektur og med materialer, udformning og type som oprindeligt.
- Bæredygtige elementer, solceller og lignende kan tilføjes etableret på facader og tage. Elementerne skal integreres i facadens/tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.

### Kommentar

Solceller og solfangere 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<sub>2</sub>. Dette hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag/ konstruktion over tagfladen.

#### Stk. 3.

For eksisterende etagebebyggelse gælder særligt:

- Permanent fritstående gavle og bagvanter skal behandles som facader og kan forsynes med vinduer, franske altaner og lignende, der skal udformes og placeres på baggrund af en helhedsløsning for den pågældende gavl/bagvant.

### Kommentar

Åbning af permanent fritstående gavle/bagvanter i skel forudsætter tinglysning af deklaration på naboejendommen om et byggeretligt skel i en afstand af 5 m.

- Opholdsaltaner kan etableres mod gårdsiden. Teknik- og Miljøudvalget kan tillade etablering af opholdsaltaner mod gaden, hvis der er en helhedsløsning for facaden, hvor arkitektur, placering, udformning og sammenhængen med naboejendommene indgår.
- Beboelse, der indrettes i tagetagen, skal forsynes med kviste eller lignende opbygninger, som er tilpasset bygningens arkitektur og facaderytme. Enkelte ovenlysvinduer kan godkendes som brandventilation i trappeskakter.

- d) Tagterrasser kan etableres mod gårdsiden under hensyn til bebyggelsens tagudformning. Terrasseværn må ikke være synlige fra gadesiden.

#### **Stk. 4.**

For ny etagebebyggelse gælder særligt:

- a) Bebyggelsen skal opdeles i facadeenheder med længder, der harmonerer med facadelængderne på den pågældende gadestrækning, og facadernes udtryk skal harmonere med nabobebyggelser, der er bevaringsværdige.
- b) Vinduer skal med hensyn til placering og proportioner harmonere med de i pkt. a nævnte nabobebyggelsers oprindelige vinduer.
- c) Tage skal udformes som sadeltage eller med anden form for tagopbygning, der harmonerer med tagformerne på den eksisterende randbebyggelse i det pågældende område. Udnyttede tagetager skal fortrinsvis udføres med kviste eller lignende opbygninger mod gadesiden.
- d) Uanset pkt. a, b og c kan Teknik- og Miljøudvalget tillade en anden facade- og tagudformning, såfremt det vil tilføre gadebilledet en særlig arkitektonisk kvalitet.
- e) Opgange skal have adgang til begge facader.
- f) Boliger skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner.

#### **Stk. 5.**

For bevaringsværdig bebyggelse gælder særligt:

- a) Enhver ombygning eller ændring af bebyggelses ydre skal udføres i overensstemmelse med den enkelte bygnings individuelle arkitektoniske udtryk og detaljering og må kun ske efter forudgående godkendelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen, medmindre ændringerne iagttager bestemmelserne i pkt. b-f.
- b) Facadeoverflader skal opretholdes i deres nuværende udformning eller tilbageføres til oprindelig udformning. Facader i blank mur skal repareres med stentype, farve og forbandt som det eksisterende facademurværk. Pudsede overflader skal fremtræde glatpudsede og kalkes eller males.
- c) Oprindelig udsmykning som gesimsbånd, friser, indfatninger, murblændinger, pilastre, altanværn m.v. samt oprindelige bygningsdele som søjler, terrasser og altaner, karnapper, frontispicer, skorstene, tårne, kviste og lignende skal med hensyn til udformning, detaljer og materialer bevares eller genskabes.
- d) Nye vinduer skal udføres svarende til den oprindelige vinduestype, hvad angår materialer, oplukkemåde, rammedeling, opsprosnings og dimensioner m.v. Der må kun anvendes klart planglas. Alternativt må vinduer udskiftes til lignende type, som er tilpasset bygningens arkitektur.
- e) Ved udskiftning af tagmaterialer skal anvendes samme materialer som det oprindelige. Tagrender og nedløb skal udføres i zink, kobber eller stål.
- f) Ovenlysvinduer skal placeres i takt med underlig-

gende facadevinduer og med ens afstand til tagkrop. På hanebåndsloft må kun isættes støbejernsvinduer eller ovenlysvinduer med tilsvarende dimensioner eller glastagsten.

#### **Stk. 6.**

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.

Flade tage skal så vidt muligt begrønnes.

#### **Stk. 7.**

I vinduer må kun anvendes planglas. I boligbebyggelse må vinduer kun fremtræde med klart glas uden spejlede 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. 8.**

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.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som f.eks. lysviser eller animerede reklamer.

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

### **Kommentar**

**Borgerrepræsentationen har vedtaget et sæt retningslinjer og anbefalinger for ændringer af bevaringsværdige bygninger, samt for skilte og facadeudstyr generelt. Publikationen "Facader og skilte i København" kan fås ved henvendelse til Center for Bydesign.**

#### **Stk. 9.**

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



### Stk. 10.

Ibrugtagning af bebyggelse kan betinges af etablering af fællesantenneanlæg eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg. 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 og parkering

### Stk. 1.

Friarealet skal ved etageboligbebyggelse være af størrelsesordenen 50 procent af boligetagearealet. Friarealet til erhverv skal være af størrelsesordenen 10 pct. af etagearealet og til eventuelle institutioner for børn og unge af størrelsesordenen 100 pct. af etagearealet. Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Ved villabebyggelse skal de ubebyggede arealer anlægges og vedligeholdes som have med en for kvarteret passende beplantning, og skal hegnes med et for kvarteret passende hegn, der skal understøtte det grønne præg, såvel mod vej som nabogrund. Eventuelt trådhegn skal suppleres med levende hegn.

Arealer mellem vej og bebyggelse/bebyggelsesregulerende byggelinje skal, bortset fra overkørsler og adgange til opgange, anlægges med beplantning.

### Stk. 2.

Parkeringsdækningen skal mindst være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. For etageareal til detailhandel gælder 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Parkering må indrettes på terræn eller i underjordiske anlæg. Ved villabebyggelse kan parkering desuden indrettes i garage eller carport. Tilkørsel til parkeringskældre skal ske via ramper placeret i bygninger. Parkeringspladser på terræn skal afskærmes med beplantning og parkeringsarealer med mere end 4 pladser skal forsynes med træbeplantning.

### Stk. 3.

Der skal etableres mindst 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> boligetageareal og 5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> erhvervsetageareal.

Cykelparkeringen skal placeres i direkte tilknytning til de enkelte byggerier med en minimumsandel i konstruktion, dvs. kælder eller stueetager, af størrelsesordenen 50 procent

For detailhandel og andre intensive publikumsorienterede besøgsmaal er kravet 5 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal med en minimumsandel i konstruktion af størrelsesordenen 25 procent

Til særligt pladskrævende cykler skal der etableres 1 parkeringsplads pr. 1.000 m<sup>2</sup> etageareal ved boliger, detailhandel og andre intensive besøgsmaal.

Cykelparkering kan være fælles for flere ejendomme. Cykelparkering på terræn skal indpasses på en hensigts-

mæssig måde i forhold til byrummets indretning og arkitektur.

Cykelparkering i konstruktion skal have en høj grad af tilgængelighed og tryghed.

### Stk. 4.

Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg ved etagebebyggelse kan forlanges at skulle indgå i fællesanlæg.

### Stk. 5.

De på tegning nr. 2 markerede bevaringsværdige træer må ikke fældes eller beskæres uden Teknik- og Miljøforvaltningens særlig tilladelse. De med gult kryds markerede bevaringsværdige træer må kun fældes efter Miljø- og Teknikforvaltningens særlige tilladelse, hvis det er påkrævet i forbindelse med nybyggeri, og på betingelse af, at der plantes nye træer.

Plantning af vejtræer og genplantning efter bevaringsværdige træer i åben muldbede skal have minimum 10 m<sup>2</sup> bed pr. træ. Træer i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk skal have minimum 15 m<sup>2</sup> rodvenlig befæstelse pr. træ, heraf mindst 2,5 m<sup>2</sup> åbent muldbed omkring stammen.

For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenlige bærelag, skal plantehullet være mindst 1 m dybt og 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.

Inde for eksisterende træers drypzoner må der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning, der forringer træernes vækstvilkår.

## Kommentar

Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer forudsætter dispensation, der vil blive givet, 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.

Det bør tilstræbes, at Normer og vejledning for anlægsgartnerarbejder 2005 følges ved anlæg af friarealerne.

### Stk. 6.

Vej samt adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes i og opholde sig på, og tilgodeser tilgængelighed for alle.

## § 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal i overensstemmelse med Teknik- og Miljøforvaltningens krav placeres, jf. dog § 5, stk. 3, pkt. a, anvendes, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra vejtrafik. For forureningsfølsom anvendelse som boliger og daginstitutioner gælder, at trafikstøjbelastningen på facader ikke må overstige 68 dB fra vejtrafik. Det indendørs støjniveau med delvis åbne vinduer må i sove- og opholdsrum i boliger og institutioner ikke overstige 46 dB fra vejtrafik. De tilsvarende krav for det indendørs støjniveau i kontorbyggeri er 51 dB fra vejtrafik. I kontorer mv. kan luftudskiftning dog sikres på anden vis, end ved oplukkelige vinduer. Det udendørs støjniveau på opholdsarealer må ikke overstige 58 dB fra vejtrafik.

### Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvori der er indført en ny støjindikator Lden, der vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten.

## § 9. Bæredygtighed

### Stk. 1.

Ny bebyggelse skal udføres således, at den kan klassificeres som en lavenergibygnings klasse 1.

### 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 de energirammer, der er fastsat i bygningsreglementet for lavenergibygnings klasse 1, der er den klasse, der har det mindste energiforbrug.

### Stk. 2.

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

### Kommentar

Erhvervs- og Byggestyrelsen har i 2002 udgivet pjecen "Fra taget til toilettet - om brug af regnvand fra tage i wc-skyl og vaskemaskine", hvortil der henvises. Der bør arbejdes med mulighederne for, at regnvand også kan bruges i forbindelse med de rekreative grønne arealer. 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 regn-

vand 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.

## § 10. Matrikulære forhold

### Stk. 1.

Der må ikke foretages udstykninger eller arealoverførsler, hvor der vil fremkomme ejendomme med et grundareal mindre end 450 m<sup>2</sup>, eksklusive eventuelt koteletten, der skal have en bredde på mindst 3,5 m.

### Stk. 2.

Der kan gennemføres nødvendige eller hensigtsmæssige matrikulære ændringer i forbindelse med gennemførelse af den fastlagte bebyggelsesplan (matrikulering, udstykning, arealoverførsel og sammenlægning).

## § 11. Retsvirkninger

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

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse 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. 1027 af 20. oktober 2008.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.  
Ændringer af en ejendom kræver i nogle tilfælde byggetilladelse i andre ikke. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang. Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.



# TEGNING NR. 1



Lokalplanområde

--- Grænse for lokalplanområde

# TEGNING NR. 2



## Vejforhold og beplantning

- — — — — Grænse for lokalplanområde
- - - - - Valbygårdsvejs midtlinje
- - - - - Vejudvidelseslinje
- - - - - Bebyggelsesregulerende byggelinje
- — — — — Vejudlæg, der kan ophæves
- Bevaringsværdige træer. Træer vist med gult kryds må fjernes på særlige vilkår
- ▨ Haveanlæg, hvor træbevoksning over 5 m er bevaringsværdig
- Princiuel placering af nye vejtræer



# TEGNING NR. 3



Bebyggelsesplan mv.

- Grænse for lokalplanområde
- Ejendomme, der fastlægges til etagebebyggelse. Øvrige ejendomme fastlægges til villabebyggelse
- Bevaringsværdig bebyggelse
- Principiel bebyggelsesplan for nyt etagebyggeri i 3-4½ etage

# HVAD ER EN LOKALPLAN?

## Lokalplan

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

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

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

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

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelig retsvirkninger

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

# MINDRETALSUDTALELSER



# PRAKTISKE OPLYSNINGER

## Offentlighedsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xxxx 2010 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan "Valbygårdsvej".

Offentlighedsperioden løber fra den xx. xx til den xx. xx 2010.

Enhver har ret til at komme med indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til lokalplanforslaget.

Alle skriftlige henvendelser om forslaget vil indgå i den videre behandling.

## Debatforum

På Københavns Kommunes Høringsportal [www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner](http://www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner) har du mulighed for at komme med din mening i debatforum eller sende en indsigelse.

## Adresse

Indsigelser mod eller ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Center for Bydesign  
Postboks 447  
1505 København V

E-mail: [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk)  
tlf: 33 66 35 00

**Sidste frist for indlevering af indsigelser og/eller ændringsforslag er den xx. xxxxxxxx 2010.**

**SAMMEN  
OM BYEN**