

# Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 391 "F.L. Smidth II"

## Bilag 5



Borgerrepræsentationen har den 28. august 2008 vedtaget tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 391 "F.L. Smidth II".

<b>Baggrund for lokalplantillægget</b> .....	<b>3</b>	<b>Lokalplan nr. 391</b> .....	<b>29</b>
Lokalplanens formål.....	3	<b>Baggrund for lokalplanen</b> .....	<b>29</b>
Baggrund.....	3	Lokalplanens formål.....	29
Skitseforslag til nybyggeri langs Vigerslev Allé.....	3	Borgerrepræsentationens vedtagelse.....	29
Intentioner i forslaget til lokalplantillæg.....	7	Baggrund.....	29
Byarkitektonisk vurdering.....	7	Kvarteret og lokalplanområdet.....	30
Påvirkning af miljøet.....	8	Offentlig og privat service.....	32
Trafikstøj.....	8	Planlægning.....	32
Virksomheder.....	10	Grundejernes oplæg til udbygning af området.....	36
Miljørigtigt byggeri.....	10	Intentioner i lokalplanen.....	38
Skyggediagrammer.....	11	Byarkitektonisk vurdering.....	39
<b>Forslag til tillæg til lokalplan</b> .....	<b>13</b>	Påvirkning af miljøet.....	39
§ 1. Formål.....	13	Trafik.....	40
§ 2. Område.....	13	Virksomheder.....	40
§ 3. Anvendelse.....	13	Jordforurening.....	41
§ 4. Vej- og stiforhold.....	14	Nedsivning af regnvand.....	42
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	14	Miljørigtigt byggeri.....	42
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	15	Fjernvarme.....	43
§ 7. Ubebyggede arealer.....	16	<b>Lokalplan nr. 391</b> .....	<b>45</b>
§ 8. Foranstaltninger mod forureninger.....	17	§ 1. Formål.....	45
§ 9. Retsvirkninger.....	17	§ 2. Område.....	46
§ 10. Ophævelse af bestemmelser i lokalplan nr. 391.....	17	§ 3. Anvendelse.....	46
Kommentarer af generel karakter.....	18	§ 4. Vej- og stiforhold.....	48
Tegning 1A.....	19	§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	50
Tegning 2A.....	20	§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	52
Tegning 3A.....	21	§ 7. Ubebyggede arealer.....	54
Tegning 4A.....	22	§ 8. Særlige fællesanlæg.....	56
Tegning 5A.....	23	§ 9. Udstykninger.....	56
<b>Forhold til øvrig planlægning og lovgivning</b> .....	<b>24</b>	§ 10. Ledningsforhold.....	56
Kommuneplan 2005.....	24	§ 11. Foranstaltninger mod forureninger.....	56
Bydelsplan for Valby.....	24	§ 12. Retsvirkninger.....	57
Lokalplaner i området.....	24	§ 13. Ophævelse af lokalplanen.....	57
Bydelsatlas.....	25	Kommentarer af generel karakter.....	57
Boligpolitik.....	25	Lokalplantegning nr. 1.....	59
Lov om miljøvurdering af planer og programmer.....	25	Lokalplantegning nr. 2.....	60
Miljøforhold.....	26	Lokalplantegning nr. 3.....	61
Varmeplanlægning.....	27	Lokalplantegning nr. 4.....	62
Tilladelse i henhold til anden lovgivning.....	28	Lokalplantegning nr. 5.....	63
		Lokalplantegning nr. 6.....	64
		Lokalplantegning nr. 7.....	65
		<b>Hvad er en lokalplan ?</b> .....	<b>66</b>
		Mindretalsudtalelser.....	67

Forsidefoto: Luftfoto optaget november 2004 (JW Luftfoto).

Vigerslev Allé set fra Toftegårds Plads mod vest med den markante allébeplantning, der bevares. Nybyggeriet rykkes 3 m tilbage i forhold til den eksisterende bebyggelse på hjørnet.



### Lokalplanens formål

Det overordnede formål med lokalplantillægget er at muliggøre nybyggeri i den nordlige del af F.L. Smidth-området som en fortsættelse af den omdannelse til et attraktivt bolig- og serviceerhvervsområde, der er igangsat med lokalplan nr. 391. Udbygningen skal ses som en integreret del af Valby med bevaring og genbrug af industribygninger i samspil med nybyggeri af høj arkitektonisk kvalitet.

### Baggrund

Lokalplantillægsområdet omfatter det ca. 11,5 ha store underområde II i lokalplan nr. 391. I henhold til denne lokalplan forudsætter væsentlige ændringer af bebyggelsesforholdene, herunder større nybyggeri, tilvejebringelse af et tillæg til lokalplanen. De Forenede Ejendomsselskaber A/S, der ejer størstedelen af underområde II, har anmodet kommunen om at udarbejde et sådant tillæg. Til brug herfor har selskabet fremsendt et af Henning Larsens Tegnastue udarbejdet skitseforslag til nybyggeri langs Vigerslev Allé, der er en viderebearbejdning af vinderforslaget fra De Forenede Ejendomsselskabers idékonkurrence. Skitseforslaget er nærmere beskrevet nedenfor.

For så vidt angår beskrivelse af kvarteret og lokalplanområdet, forsyningen med offentlig og privat service, kommuneplanlægning, hvor Kommuneplan 2005 er endeligt vedtaget af Borgerrepræsentationen i december 2005, Bydelsplan for Valby, der er endeligt vedtaget på samme møde, hidtidig lokalplanlægning, grundejernes oprindelige oplæg til udbygning af området, intentioner i lokalplan nr. 391 samt miljøforhold i relation hertil henvises til afsnittene herom i redegørelsen til lokalplan nr. 391 (side 30-43).

### Skitseforslag til nybyggeri langs Vigerslev Allé

Grundejerne ønsker, at udvikling af området skal ske i overensstemmelse med vinderforslaget fra Henning Larsens Tegnastue. Denne udvikling er godt i gang i underområde I, hvor opførelse af over 500 boliger, heraf ca. 120 rækkehuse snart er afsluttet.



Situationsplan, der viser skitseforslaget til udbygning af den nordlige del af området nærmest Vigerslev Allé.



Snit.

Årsagen til udskydelse af stillingtagen til nybyggeri i område II, hvor der er en rummelighed på ca. 138.000 m<sup>2</sup>, var de mange indsigelser især fra beboerne i boligkarreerne nord for Vigerslev Allé, og der er derfor fokuseret på videreudvikling af denne del af projektet. Nybyggeriet langs Vigerslev Allé omfatter 3 byggefelter, der er trukket 3 m tilbage fra vejlinjen for at give de eksisterende allétræer gode vækstbetingelser og sikre et grønt forareal i sammenhæng med det ca. 5 m brede fortov på den offentlige vej. Afhængig af de budgetmæssige muligheder vil kommunen i øvrigt kunne anlægge halvdelen af fortovet som grønt areal, ligesom det kan overvejes at føre beplantningen med allétræer i sydsiden frem til krydset ved Toftegårds Plads.

Skitseforslaget til nybyggeri i de 3 byggefelter, der af Henning Larsens Tegnesteue betegnes som volumenstudier med facadeeksempler, er vist på modelfotos og computertegninger. I det østlige byggefelt indrettes der et op til 3.000 m<sup>2</sup> stort supermarked til erstatning for det eksisterende i den gamle Toftegårds Bio. I de overliggende etager indrettes der erhverv i den østlige del og boliger i den vestlige del. I det midterste byggefelt indrettes der parkering i stueetagen og boliger

Luftfoto med indlagt computertegning af skitseforslaget set mod sydvest.



Foto af Vigerslev Allé set mod øst med computertegning af skitseforslaget indtegnet.



Udsnit af skitseforslagets facade mod Vigerslev Allé.

i de overliggende etager. De 2 byggefelter rummer tilsammen ca. 35.000 m<sup>2</sup> etageareal. I det vestlige byggefelt, der strækker sig mod syd langs de grønne arealer ved F.L. Smidth's administrationsbygning, indrettes der boliger. Erhvervsbebyggelsen nærmest Toftegårds Plads er i op til 6 etager, og boligerne er i op til 5 etager, inklusive parkeringsetage. Hertil kommer en penthouseetage, der mod Vigerslev Allé skal trækkes mindst 2 m tilbage. Som det fremgår af illustra-

Foto af model med Vigerslev Allé set fra Toftegårds Plads mod vest. Hjørnebebyggelsen skal gives en markant udformning.



Foto af model af skitseforslaget set mod nordøst. I forgrunden til højre industribygninger, der bevares, og hovedstrøget.



tionerne, udspares der med én og to etager i bebyggelsen både mod Vigerslev Allé og det fremtidige hovedstrøg "byfælleden". Herved opnås der mere lys og luft både i forhold til omgivelserne og de indre gårdrum, der indrettes på 1. sals plan. Desuden fremkommer der mulighed for indretning af store terrasser, der beplantes og tilfører boligerne ekstra kvaliteter. Gesimshøjden i boligbebyggelserne er 16,5 m svarende til gesimshøjden på boligkarreerne på nordsiden af Vigerslev Allé. Gesimshøjden i erhvervsbebyggelsen i den østlige del af byggefeltet nærmest Toftegårds Plads er 20 m.



De Forenede Ejendomsselskaber forventer at begynde med nybyggeri i byggefeltene i den sydvestlige del af området, hvor der planlægges opførelse af ca. 24.000 m<sup>2</sup> boligbyggeri. Parallelt hermed fortsættes ombygning og istandsættelse af de oprindelige industribygninger, der bevares, ligesom der løbende vil ske nyindretning af friarealer efter en designmanual, der er under udarbejdelse.

### Intentioner i forslaget til lokalplantillæg

Lokalplan nr. 391 udgør det planmæssige grundlag for udvikling af F.L. Smidth-området til et attraktivt bolig- og serviceerhvervsområde, som en integreret del af Valby med bevaring og genbrug af industribygninger i samspil med nybyggeri af høj arkitektonisk kvalitet ud fra en række overordnede hensyn. I det lokalplantillægget skal muliggøre nybyggeri i område II ud fra de samme hensyn, skal det fremhæves, at fordelingen af boliger og erhverv sker ud fra miljøhensyn og ønsker om at skabe liv i det indre af området og langs Gammel Køge Landevej. Mindst 50 pct. af etagearealet skal anvendes til boliger. Det C-formede hovedstrøg skal fungere som et særligt strukturerende element.

Mod Vigerslev Allé og Gammel Køge Landevej skal området markere sig med varierede bygningsfronter i samspil med de brede gaderum og eksisterende bebyggelser på de modstående gadesider. På hjørnet af de 2 gader skal der opføres en bebyggelse, der i proportioner og arkitektur udnytter denne meget eksponerede placering og styrker attraktionsværdien af Toftegårds Plads.

Indadtil i området skal bebyggelser samt gade- og pladsrum medvirke til at skabe varierede, attraktive og oplevelsesrige byrum. Ved fastlæggelse af byggefeltet, som bebyggelsen skal placeres indenfor efter nærmere bestemmelser, sikres det, at gennemgående byrum får kantede forløb med skiftende udsyn, at pladsrum får en mere præcis afgrænsning, og at øvrige gaderum får en kort udstrækning.

Krav til bebyggelsens ydre fremtræden skal sikre, at nybyggeriet får et nutidigt arkitektonisk udtryk med relationer til det omgivende Valby.

Systemet af gader, stier, pladser og interne færdselsarealer skal skabe sammenhæng med omgivelserne, herunder særlig Det centrale Valby, Valby Station og - via område I - Ny Ellebjerg Station og Høffdingsvej.

Ved prioritering af hensynet til bløde trafikanter, ved udnyttelse af stationsnærheden, ved bevaring af bygninger, ved krav om brug af naturlige og/eller genanvendelige materialer samt muligheden for etablering af miljømæssige servicefunktioner tilstræbes et område opbygget efter miljørigtige principper, hvor der lægges vægt på bymæssig tæthed og et byøkologisk perspektiv, og hvor økologiske tiltag fremstår i en integreret arkitektonisk sammenhæng, som peger mod en bæredygtig by.

### Byarkitektonisk vurdering

Det vurderes som en byarkitektonisk kvalitet, at bygningsfronterne langs Gammel Køge Landevej og Vigerslev Allé samt mod Toftegårds Plads styrkes. Med fastlæggelse af bevaringsværdige tidligere industribygninger, der genbruges til nye formål, sikres byarkitektoniske og kulturhistoriske spor. I samspil med bebyggelsesplanen, der er udarbejdet på grundlag af vinderforslaget fra Henning Larsens Tegnastue, og som allerede er ved at blive realiseret i område I, forven-

*Gammel Køge Landevej set mod syd. Super Best-butikken skal erstattes af et nybyggeri, der skal leve op til den markante placering i forhold til Toftegårds Plads.*



tes der tilført Valby et nyt bykvarter af høj kvalitet. Særlige forventninger er der til de byrum, der skabes i det indre af området, hvor relativt lange lige forløb dikteret af eksisterende bygninger kombineres med kurvede og vinklede gader og pladser. Med hensyn til skitseforslaget til nybyggeri langs Vigerslev Allé skal bemærkes, at det kun er et skitseforslag, og at der forudsættes en viderebearbejdning ikke mindst af bebyggelsen på hjørnet af Gammel Køge Landevej, hvor der stilles særlige krav til udformning på grund af den markante og meget synlige placering.

### Påvirkning af miljøet

Områdets centrale placering i Valby giver mulighed for at udnytte den allerede udbyggede infrastruktur og den mangfoldighed af tilbud, der findes i nærområdet.

Med en blanding af boliger og erhverv og på baggrund af lokalplantillæggets bestemmelser om placering heraf samt bestemmelser om ny bebyggelses udformning og bevaring af eksisterende bygninger mv. vil der blive skabt et attraktivt blandet byområde.

### Trafikstøj

I henhold til Kommuneplan 2005 må der ved byomdannelse og inddragelse af nye arealer til bymæssig bebyggelse som hovedregel ikke etableres boliger, institutioner og arealer til rekreative formål mv. i områder, der er eller kan forventes at blive belastet med et støjniveau på mere end 55 dB(A) fra vejtrafik og 60 dB(A) fra jernbanetrafik. For offentlig og privat administration, liberale erhverv mv. er de tilsvarende grænseværdier 60 dB(A) fra vejtrafik og 65 dB(A) fra jernbanetrafik.

Hvor dette ikke er muligt skal som minimum sikres:

- at trafikstøjen ikke overstiger 65 dB(A) på facaden samt
- at boliger og institutioner mv. har mindst én stillefacade, hvor trafikstøjbelastningen er under 55 dB(A)

For primære udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige 55 dB(A).



Den samlede trafikforøgelse til hele området omfattet af lokalplan nr. 391 skønnes ved fuld udbygning at være af størrelsesordenen 2.500 – 3.000 bilture i døgnet. Der kører i dag ca. 25.000 biler i døgnet på Gammel Køge Landevej og ca. 17.000 biler på Vigerslev Allé.

Center for Miljø har ud fra disse tal foretaget beregninger af støjen i en højde svarende til boliger på 1. sal. Beregningerne viser, at boligfacaderne langs Vigerslev Allé vil blive udsat for et støjniveau på 66-67 dB(A). Langs Gammel Køge Landevej er støjen beregnet til ca. 69 dB(A).

På Vigerslev Allé vurderes støjgrænsen på 65 dB(A) at kunne blive overholdt ved etablering af støjreducerende tyndlagsasfalt, som reducerer støjen med 1-1,5 dB(A). Der er p.t. ingen konkrete planer om vejvedligeholdelse af strækningen, idet slidlaget er i nogenlunde stand. Overholdelse af støjkravene indebærer, at der ikke kan indrettes boliger i randbebyggelsen mod Vigerslev Allé, medmindre vejen forsynes med støj dæmpende asfalt, eller der gennemføres andre foranstaltninger således, at støjniveauet på facaden ikke overstiger 65 dB(A).

Langs Gammel Køge Landevej vurderes støjgrænsen på 65 dB(A) at kunne overholdes ved at fastlægge en zone med en dybde på 20-50 m, hvor der skal opføres erhvervsbebyggelse.

Boliger, der belastes med mere end 55 dB(A), skal sikres mindst én facade, hvor støjniveauet ikke overstiger 55 dB(A). Der kan således ikke indrettes ensidige boliger, der er orienteret mod og har udsyn til Vigerslev Allé og Gammel Køge Landevej inden for afstande af henholdsvis 30-35 m og 50-100 m. Ved indretning af hjørnelejligheder skal man være særlig opmærksom på denne problematik. I forhold til erhvervsfunktioner, kan kommunens støjretningslinier overholdes ved at sørge for tilstrækkelig støjisolations således, at støjniveauet indendørs ikke overstiger 35 dB(A).

Det skal sikres, at de primære udendørs opholdsarealer, og hermed menes de arealer, der udlægges til siddepladser, legeområder mv., ikke overstiger 55 dB(A). Dette kan tilgodeses ved at placere og udforme bebyggelsen således, at



*Vigerslev Allé set mod vest. Vejen vil også efter opførelse af nybyggeriet fremtræde som et meget bredt grønt byrum.*

den fungerer som skærm mod støjen. Visse steder kan det være nødvendigt at supplere med en støjskærm. Hvis eksempelvis udsparinger i randbebyggelsen mod Vigerslev Allé skal give mulighed for etablering af terrasser med en funktion som primære opholdsarealer, vil der være behov for afskærmende foranstaltninger mod vejen for at kunne overholde støjgrænsen på 55 dB(A).

### Virksomheder

H. Lundbeck A/S, der er en medicinalvirksomhed i området øst for Gammel Køge Landevej, udleder en række stoffer (organiske opløsningsmidler). Virksomhedens miljøgodkendelse indeholder vilkår herom. Virksomheden har foretaget en kortlægning af udledningerne til luften, og på dette grundlag vil Center for Miljø stille vilkår om en ændret og mere retvisende opgørelsesform. Det er Center for Miljø's vurdering, at virksomheden også i fremtiden vil kunne overholde sine vilkår om emission til luft. Virksomheden råder desuden over et antal køleanlæg, der også er reguleret i henhold til miljøgodkendelsen. Støj fra virksomheden vurderes ikke at være et problem i forhold til lokalplanen.

### Miljørigtigt byggeri

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Borgerrepræsentationen har den 23. februar 2006 tiltrådt retningslinierne "Miljø i byggeri og anlæg". Baggrunden for retningslinierne er et ønske om, at der lægges vægt på miljø- og ressourcemæssige forhold, når der bygges, og at der arbejdes for en bæredygtig udvikling i dialog med borgerne.

"Miljø i byggeri og anlæg" berører emnerne miljørigtig projektering, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen. Hvert emne introduceres med det overordnede mål og problemstilling. Målet understøttes af en række minimumskrav og anbefalinger. Til hvert emne er der knyttet et idékatalog med relevante mulige løsninger og virkemidler. 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 retningslinierne.

"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.planogarkitektur.dk](http://www.planogarkitektur.dk) eller fås ved henvendelse til Center for Miljø og Center for Bydesign.



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

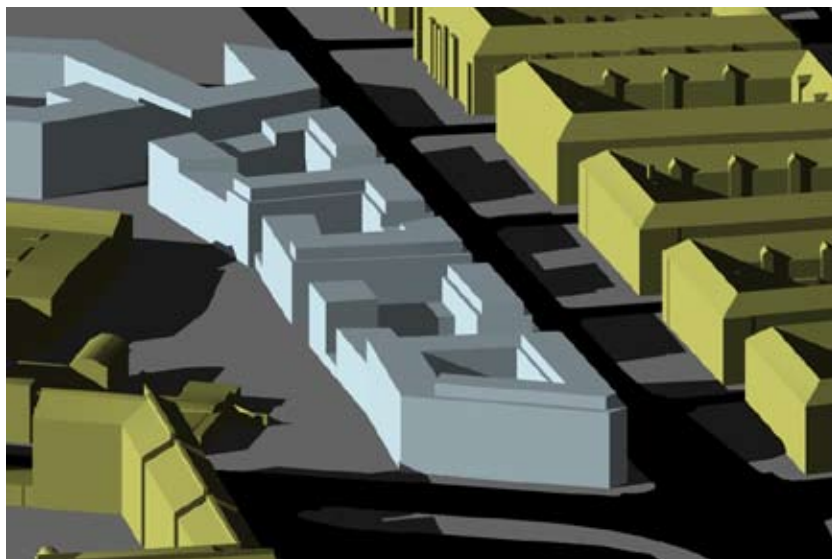


21. juni kl. 19.00

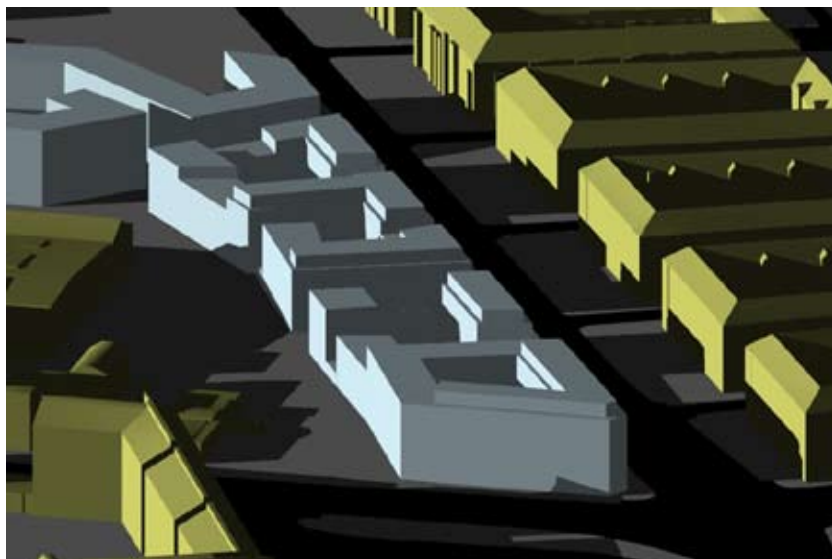
Skyggediagrammer for den nordlige del af området ved Vigerslev Allé efter opførelse af nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanforslaget. De valgte tidspunkter svarer til de sædvanlige ved illustration af konsekvenser af lokalplaner. Det fremgår heraf, at den eksisterende boligbebyggelse på nordsiden af Vigerslev Allé ikke vil blive berørt af skygger i sommerhalvåret. På næste side er skyggevirksomheder i vinterhalvåret illustreret.



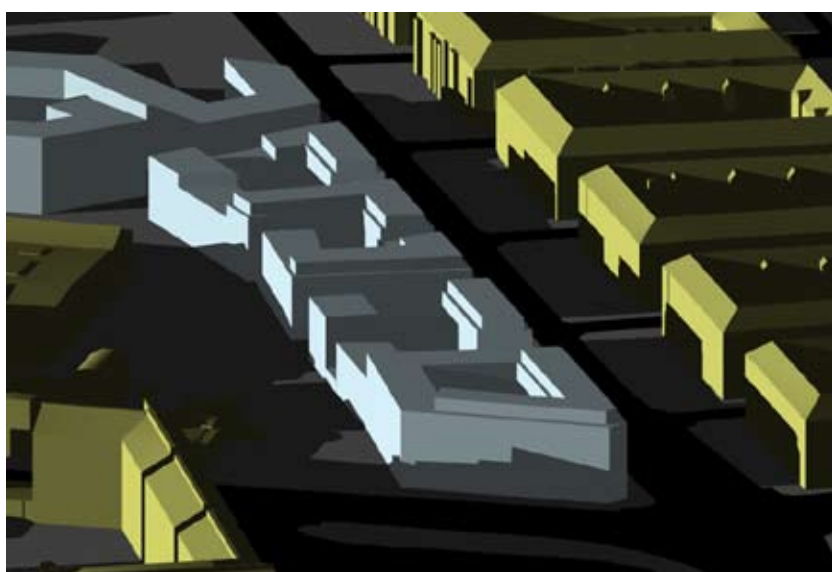
21. oktober kl. 12.00



21. november kl. 12.00



21. december kl. 12.00



I henhold til lov om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for område II i lokalplan nr. 391.

## § 1. Formål

Lokalplan nr. 391 udgør det planmæssige grundlag for udvikling af F.L. Smidth-området til et attraktivt bolig- og erhvervsområde, som en integreret del af Valby med bevaring og genbrug af industribygninger i samspil med nybyggeri af høj arkitektonisk kvalitet. Lokalplantillægget udgør det planmæssige grundlag for placering, udformning og anvendelse af nybyggeri i område II ud fra samme principper. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Mod Vigerslev Allé og Gammel Køge Landevej skal området markere sig med varierede bygningsfronter i samspil med de brede gaderum og eksisterende bebyggelser på de modstående gadesider. På hjørnet af de to gader skal der opføres en bebyggelse, der i proportioner og arkitektur kvalificeret udnytter denne meget eksponerede placering og styrker attraktionsværdien af Toftegårds Plads.

## § 2. Område

Lokalplantillægsområdet, der udgør lokalplanens område II og afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 1A, omfatter ejendommene matr.nr. 472, 1879, 1951 og 1954 Valby, København, og alle parceller, der efter den 1. maj 2006 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

Fordelingen af bolig- og erhvervsanvendelsen skal ske efter følgende retningslinier, jf. tegning nr. 2A:

En zone med en dybde på 20 – 50 m langs Gammel Køge Landevej fastlægges til serviceerhverv. Byggefelter i den vestlige del af området fastlægges til boliger. Den resterende del af byggefelter/bebyggelse kan anvendes både til boliger og erhverv.

Børneinstitutioner kan placeres frit i området, dog ikke i bebyggelse ud mod Gammel Køge Landevej og Vigerslev Allé.

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

## § 4. Vej- og stiforhold

**Stk. 1.** Mod Gammel Køge Landevej opretholdes den eksisterende vejlinie, bortset fra strækningen mellem nordskel af matr.nr. 1879 ibid. og Vigerslev Allé, hvor den eksisterende byggelinie opretholdes med henblik på vejens udvidelse til 32 m's bredde, jf. tegning nr. 3A.

**Kommentar** Med bestemmelsen ophæves 32 m-byggelinien på resten af strækningen.

**Stk. 2.** Den interne trafikbetjening af området skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje i form af lokalgader og stier i princippet placeret som vist på tegning nr. 3A.  
Vejarealerne mellem den i § 7, stk. 1 fastlagte plads og henholdsvis Gammel Køge Landevej og områdegrænsen mod syd skal anlægges som urbane byrum i samspil med pladsen, og på disse vejarealer må der højst etableres 70 parkeringspladser.  
Herudover kan der, såfremt det er nødvendigt for betjening af den enkelte ejendom, udlægges og anlægges yderligere veje eller stier.

**Kommentar** Ved sagsbehandlingen i forbindelse med konkrete forslag til udbygning af området tages der stilling til vejarealernes nærmere udformning og status.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

**Stk. 1.** Den på tegning nr. 4A og 5A viste bevaringsværdige bebyggelse fastlægges som bebyggelsesplan og må kun nedrives efter Teknik- og Miljøudvalgets særlige tilladelse.

**Stk. 2.** Ny bebyggelse skal opføres inden for de på tegning nr. 4A viste principielle byggefeltet og skal i princippet opføres med facade i byggefeltets afgrænsninger i overensstemmelse med de på tegningen angivne markeringer som henholdsvis:

- Sluttet bebyggelse
- Bebyggelse i mindst 75 procent af byggefeltets udstrækning
- Bebyggelse i mindst 40 procent af byggefeltets udstrækning
- Bebyggelse med facader til begge sider af hjørnet

**Stk. 3.** Husdybden må ikke uden Teknik- og Miljøforvaltningens særlige godkendelse overstige 13 m. Eventuelle altangange medregnes ikke i husdybden. For rækkehuse må husdybden ikke overstige 10 m og for erhvervsbebyggelse ikke 17 m. Ved atriumbebyggelse og lignende kan husdybden øges. Punkthuse kan opføres med en dybde på indtil 18 m og et bebygget areal på indtil 260 m<sup>2</sup>. Bestemmelserne er ikke til hinder for, at der i forbindelse med indretning af butikker mv. og/eller parkering etableres overdækkede stueplaner i hele byggefeltets udstrækning. Ved parkering gælder dette tillige 1. sal.

**Stk. 4.** For bebyggelsen gælder de på tegning nr. 5A angivne etageantal på 2½ – 5½ etage og 2½ - 6½ etage. De angivne etageantal er eksklusive tagterrasser og



## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

tekniske anlæg på tag.

For randbebyggelsen mod Vigerslev Allé mrk. A og B gælder særligt, at den skal udformes med udsparinger efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse svarende til mindst 20 pct. af facadelængden ved en reduktion af etageantallet med 1 – 2 etager uden mulighed for penthouseetage.

For de markerede randzoner gælder, at bebyggelsen skal opføres med en gesimshøjde på henholdsvis 10 - 16,5 m, 16 - 20 m og 12 - 20 m.

For bebyggelse i indtil 5½ etage må gesimshøjden ikke overstige 16,5 m og for bebyggelse i indtil 6½ etage må gesimshøjden ikke overstige 20 m. Tagetager må opføres i en højde af indtil 3 m over de maksimale gesimshøjder, rækkehuse dog indtil 5 m. Tagetager kan udformes traditionelt eller som penthouseetage med en tilbagerykning på ikke under 1 m, dog ikke under 2 m mod Vigerslev Allé.

Højden af en eventuel trempel må ikke overstige 1 m.

I stueetager med publikumsorienterede og andre udadvendte funktioner, jf. § 3, skal stueetagen have en højde på 3,5 - 4 m og skal i princippet udføres med stueetagen og det omgivende terræn i samme kote.

- Stk. 5.** Bebyggelsens højde må ikke overstige henholdsvis 0,8 x afstanden til anden boligbebyggelse inden for hele området omfattet af lokalplan nr. 391, dog  $\frac{4}{3}$  x afstanden, såfremt den ene eller begge de berørte bygningsdele er gavle, og ikke  $\frac{4}{3}$  x afstanden til anden erhvervsbebyggelse inden for hele området. Bestemmelserne kan lempes under forudsætning af, at beboelses-, opholds- og arbejdsrum efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn opnår tilfredsstillende lysforhold. I forhold til parkeringshuse/-etager ses der bort fra højdegrænsebestemmelserne.
- Stk. 6.** Ud over den i stk. 2 – 5 principielt fastlagte bebyggelse kan der opføres mindre bygninger, såsom pavilloner, orangerier, lysthuse, udhuse, cykelskure, legehuse og lignende samt bykologiske anlæg.
- Stk. 7.** Teknik- og Miljøforvaltningen kan tillade enkelte mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra byggefelter, bebyggelsesplan, etageantal, gesimshøjder og husdybder fastsat i stk. 2 – 5.
- Stk. 8.** Den fastlagte bebyggelse må påregnes opført i etaper. Bebyggelsen skal udføres således, at de enkelte etaper fremstår som passende afsluttede enheder og på en måde, der muliggør opførelse af de efterfølgende etaper i overensstemmelse med de overordnede bebyggelsesprincipper.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

- Stk. 1.** Ny bebyggelse skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn udformes i et nutidigt formsprog og fremtræde med en høj arkitektonisk standard. I den enkelte bygning/bebyggelse skal facader og gavle afspejle et tydeligt arkitektonisk ho-

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

vedgreb.

Facader skal udformes således, at de markerede hjørner/randzoner understreges og samtidig således, at facaderne gives markante og varierede arkitektoniske udtryk dannet ved eksempelvis udsparinger, karnapper, terrasser, balkoner og altaner.

Den på tegning nr. 4A med C markerede bebyggelse på hjørnet af Vigerslev Allé og Gammel Køge Landevej skal i udformning og materialekarakter udnytte og understrege den markante placering.

Bygningsoverflader i blank mur skal fremstå karakterfuld og have stor stoflighed i teglstenen samt fuger i neutral farve.

I det omfang en hævet gård, jf. § 5, stk. 3, ikke afgrænses af randbebyggelse, skal den åbne side gives en bearbejdning således, at den fremstår som et terrasseret landskab. Det er en forudsætning, at den derved fremkomne hævdede gård anlægges som opholdsareal.

### Stk. 2.

Bygningsoverflader skal overvejende fremstå i farvenuancer inden for jordfarve- eller gråtoneskalaen.

### Stk. 3.

Fritstående gavle skal behandles som facader med vinduesåbninger, altanpartier, karnapper og lignende.

### Stk. 4.

Boliger i etagehuse skal forsynes med opholdsaltaner eller terrasser.

### Stk. 5.

Tage skal udformes flade eller med en hældning, der er tilpasset eller begrundet i et særligt arkitektonisk udtryk. Rækkehuse i 2½ etage skal udformes med sadeltag med en hældning på ca. 45 grader. Tagudformningen skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

Udformning af opholdsarealer på tagflader, jf. § 5, stk. 3, herunder belægnings, møblering, beplantning og belysning skal ske efter en samlet plan således, at der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn opnås en arkitektonisk helhed. Afskærmning/rækværker på tagterrasser, herunder på de i § 5, stk. 4 fastlagte udsparinger i randbebyggelsen mod Vigerslev Allé, skal placeres og udformes på en sådan måde, at de efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn ikke er til lysmæssig eller anden gene for de omboende.

### Stk. 6.

I randbebyggelse mod Vigerslev Allé skal opgange i boligbebyggelse have adgang fra begge facader.

### Kommentar

Opmærksomheden henledes på de øvrige bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden i lokalplan nr. 391, herunder om den bevaringsværdige bebyggelse.

## § 7. Ubebyggede arealer

### Stk. 1

Det på tegning nr. 4A med plads angivne areal skal anlægges som et urbant byrum med mulighed for rekreative faciliteter, udeservering, udstillinger, optræden

## § 7. Ubebyggede arealer

mv. Den i § 4, stk. 2 fastlagte hovedsti skal integreres i anlægget. Arealet skal forsynes med træbeplantning, og der må højst etableres 70 parkeringspladser.

### Stk. 2

Arealet mellem Vigerslev Allé og de tilgrænsende byggefeltter skal overvejende anlægges som græsareal med beplantning. Arealet kan anvendes som adgangsareal og i begrænset omfang til cykelparkering og lignende, som i givet fald skal udformes på en sådan måde og i sådanne materialer, at de fremstår som en integreret del af det grønne areal.

## § 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal i overensstemmelse med Teknik- og Miljøforvaltningens krav placeres, jf. dog § 5, stk. 2, anvendes, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik. For forureningsfølsom anvendelse som boliger og daginstitutioner gælder, at trafikstøjbelastningen på facader ikke må overstige 65 dB(A), og at mindst én facade ikke må belastes med mere end 55 dB(A). Det udendørs støjniveau på primære opholdsarealer må ikke overstige 55 dB(A). Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende må ikke overstige 35 dB(A).

### Kommentar

I henhold til bygningslovgivningen må det indendørs støjniveau i beboelsesrum mod vej ikke overstige 30 dB(A).

Bestemmelserne i § 8 indebærer, at der ikke må indrettes boliger i randbebyggelsen mod Vigerslev Allé, medmindre vejen forsynes med støjdæmpende asfalt, eller der gennemføres andre foranstaltninger således, at støjniveauet på facaden ikke overstiger 65 dB(A).

Der henvises i øvrigt til bestemmelserne i § 3 om, at bebyggelse langs Gammel Køge Landevej skal anvendes til erhverv.

Der skal forelægges det nødvendige dokumentationsmateriale for Teknik- og Miljøforvaltningen til brug for dennes godkendelse af, at kravene i § 8 er opfyldt.

## § 9. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retlig 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.

## § 10. Ophævelse af bestemmelser i lokalplan nr. 391

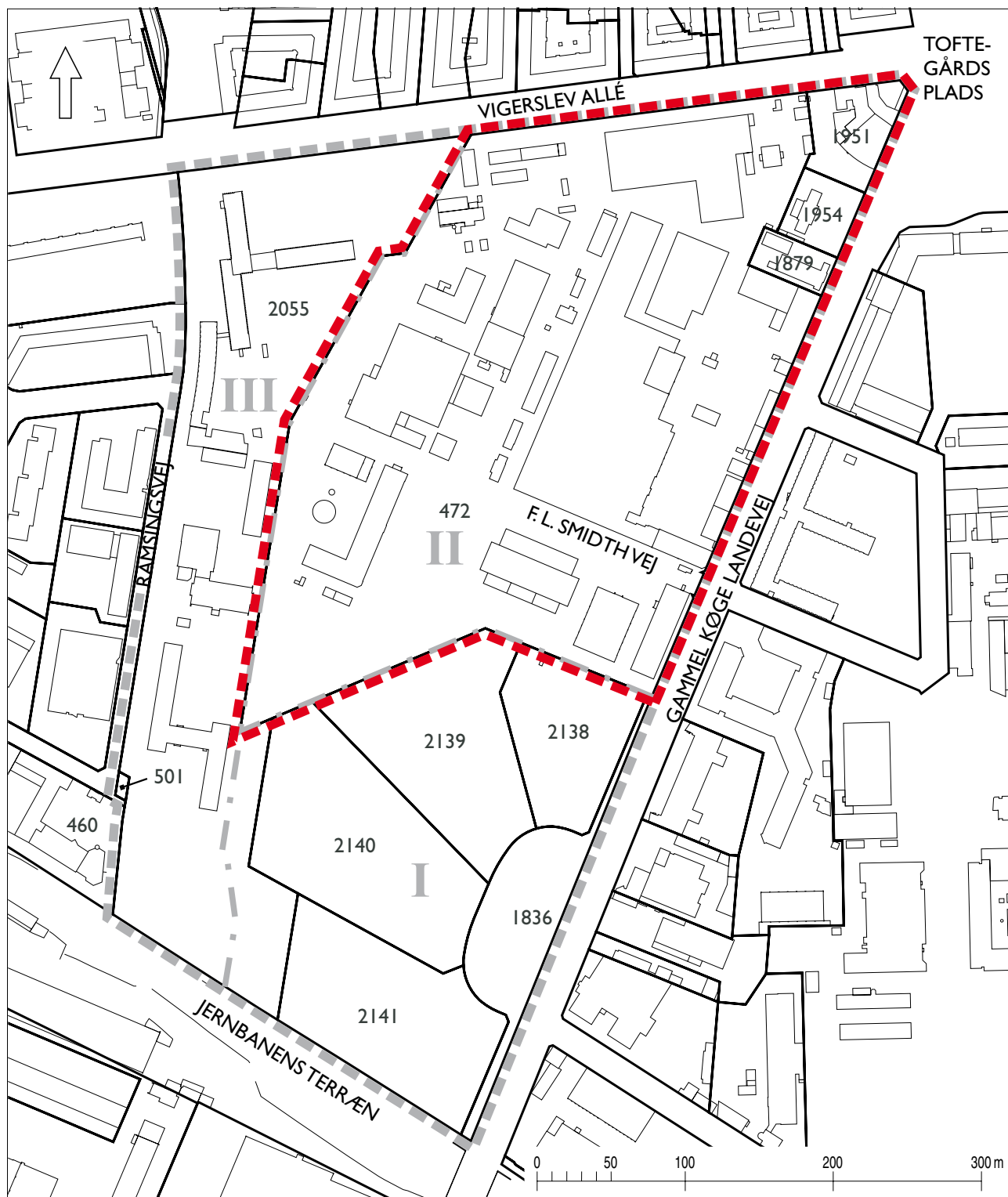
Lokalplantillægget ophæver, for så vidt angår det af lokalplantillægget omfattede underområde II, følgende bestemmelser i lokalplan nr. 391, bekendtgjort den 5. oktober 2005 og tinglyst den 22. december 2005:



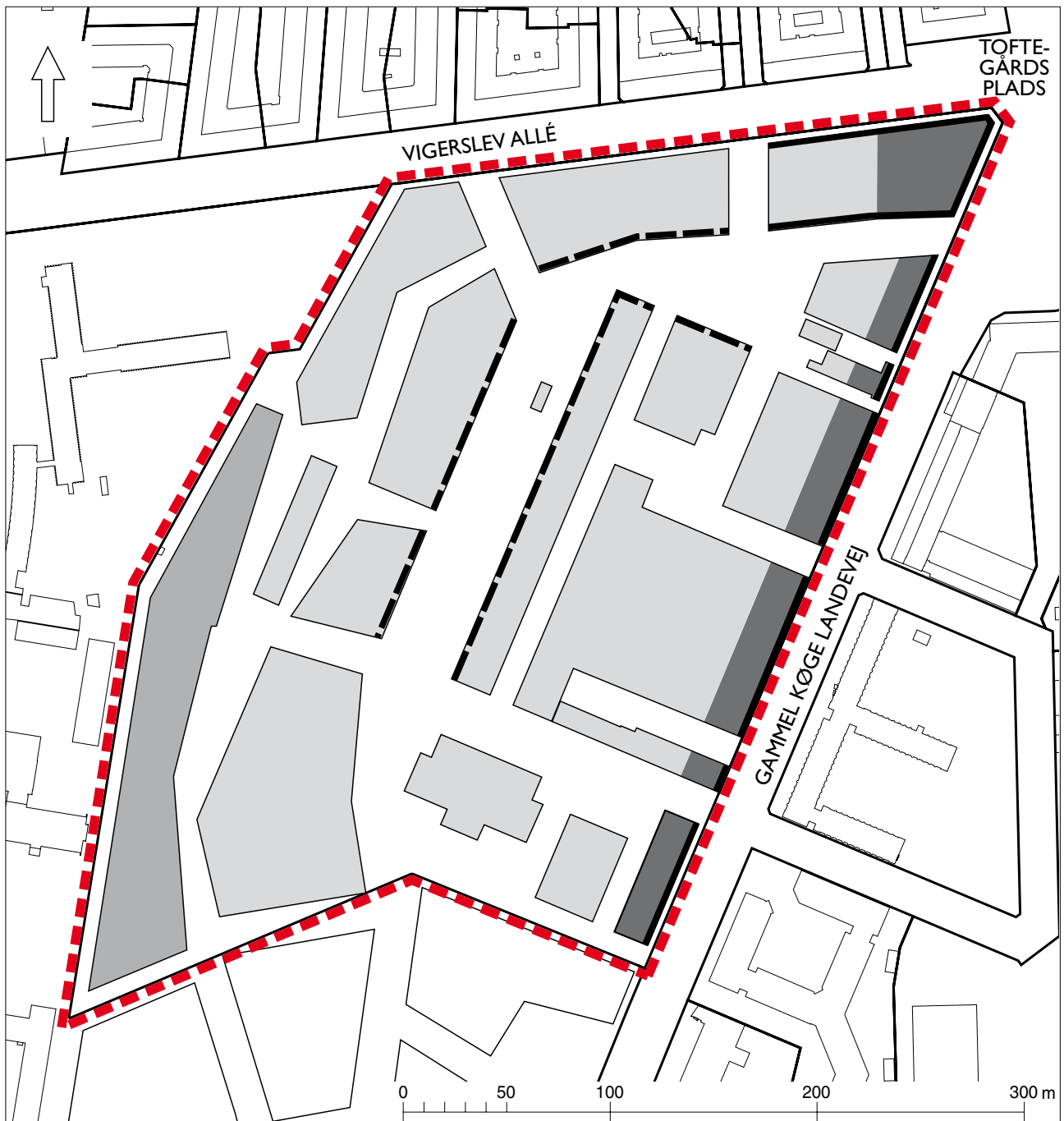
- § 1, 8. "pind"
- § 3, stk. 1, pkt. e
- § 4, stk. 2 og stk. 4
- § 5, stk. 1, pkt. b og stk. 3
- § 11, stk. 2

#### Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 813 af 22. juni 2007.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelser af bestemmelserne i lokalplanen.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.
- d) I henhold til lov om forurennet jord § 71 skal arbejdet standses, hvis der under et bygge- eller jordarbejde konstateres en forurening af jorden, og der skal ske indberetning til miljømyndigheden (Center for Miljø), jf. lov om miljøbeskyttelse § 21. Forpligtelsen hertil påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller leder det pågældende arbejde. Opgravning og flytning af forurennet jord skal anmeldes til miljømyndigheden (Center for Miljø). Pligten påhviler den, der flytter jorden, det vil sige ejer, bygherre, entreprenør eller transportør. Anmeldelse skal ske, før jorden flyttes.
- e) Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumsloven. Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid, inden et jordarbejde påbegyndes således, at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå et påbud om midlertidig standsning af arbejder.
- f) Bortskaffelse af forurennet overskudsjord skal anmeldes til Center for Miljø og bortskaffes i henhold til Regulativ for anvinding af forurennet jord i Københavns Kommune. Hvis eventuel forurennet jord ønskes placeret et andet sted i området, skal projektet forelægges Center for Miljø, som herefter tager stilling til, om der kræves tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven. Efterlades der med Center for Miljø's tilladelse forurennet jord, skal denne adskilles fra ren jord/materialer med signalnet.
- g) Matr.nr. 472 og 1954 ibid. er i henhold til jordforureningsloven kortlagt på vidensniveau 2. Kortlægningen indebærer ifølge jordforureningslovens § 8, at Center for Miljø skal give tilladelse til at ændre anvendelsen til følsomme formål, som bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave, sommerhusgrund eller institution.
- h) Bortledning af mere end 100.000 m<sup>3</sup> grundvand i forbindelse med byggeri eller grundvandssænkning i mere end 2 år skal Center for Miljø søges om tilladelse til. Udledes til kloak eller recipient skal Center for Miljø endvidere meddele udledningstilladelse.



- — — — — Grænse for lokalplan nr. 391
- · — · — Grænse mellem underområder i lokalplan nr. 391
- ■ ■ ■ ■ Lokalplantillægsområde



Anvendelse

— — — — Lokalplantillægsområde

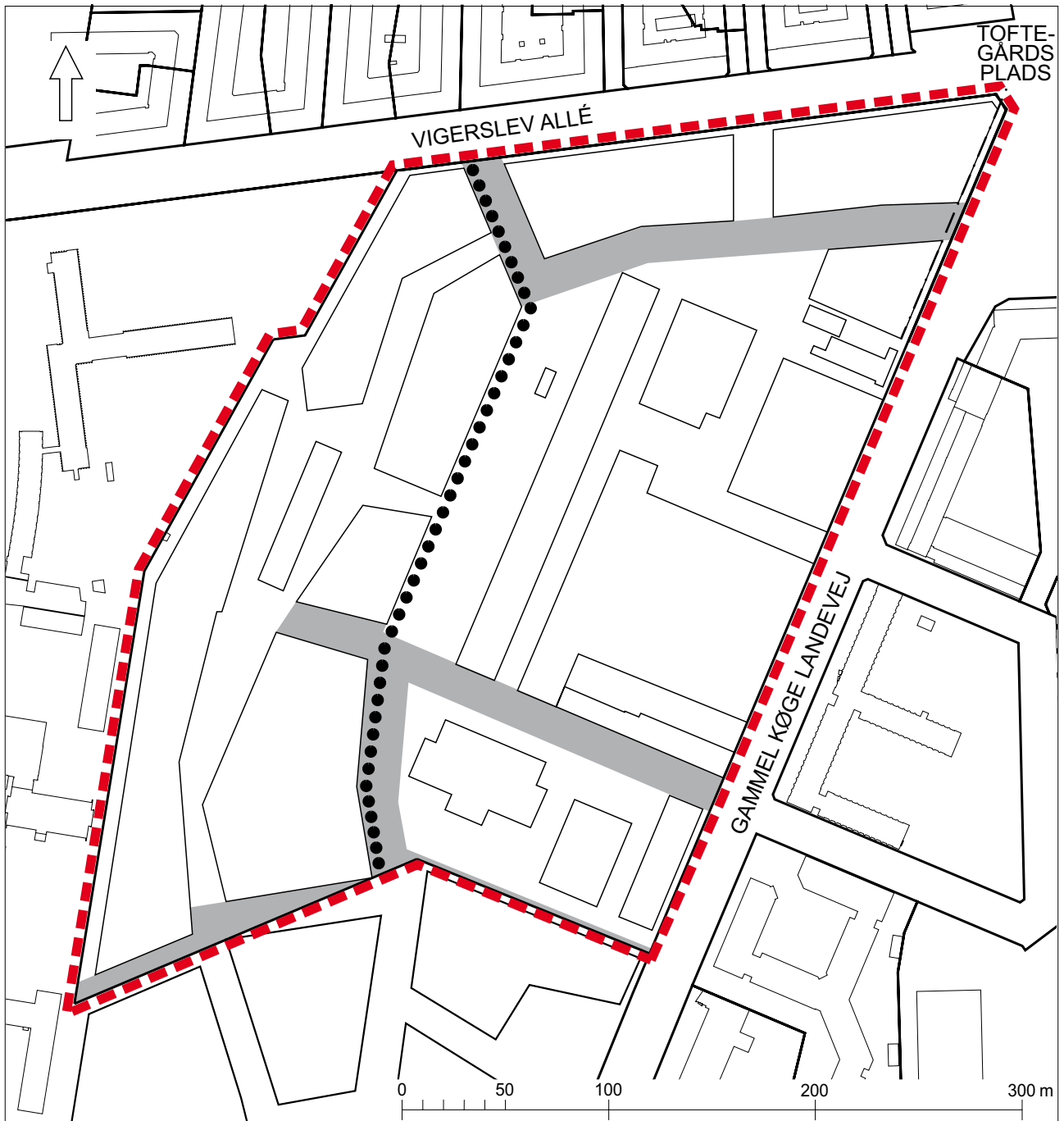
— — — — Publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen

— — — — Publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen i mindst ½ af facadelængden

■ Serviceerhverv

■ Boliger

■ Boliger/Serviceerhverv

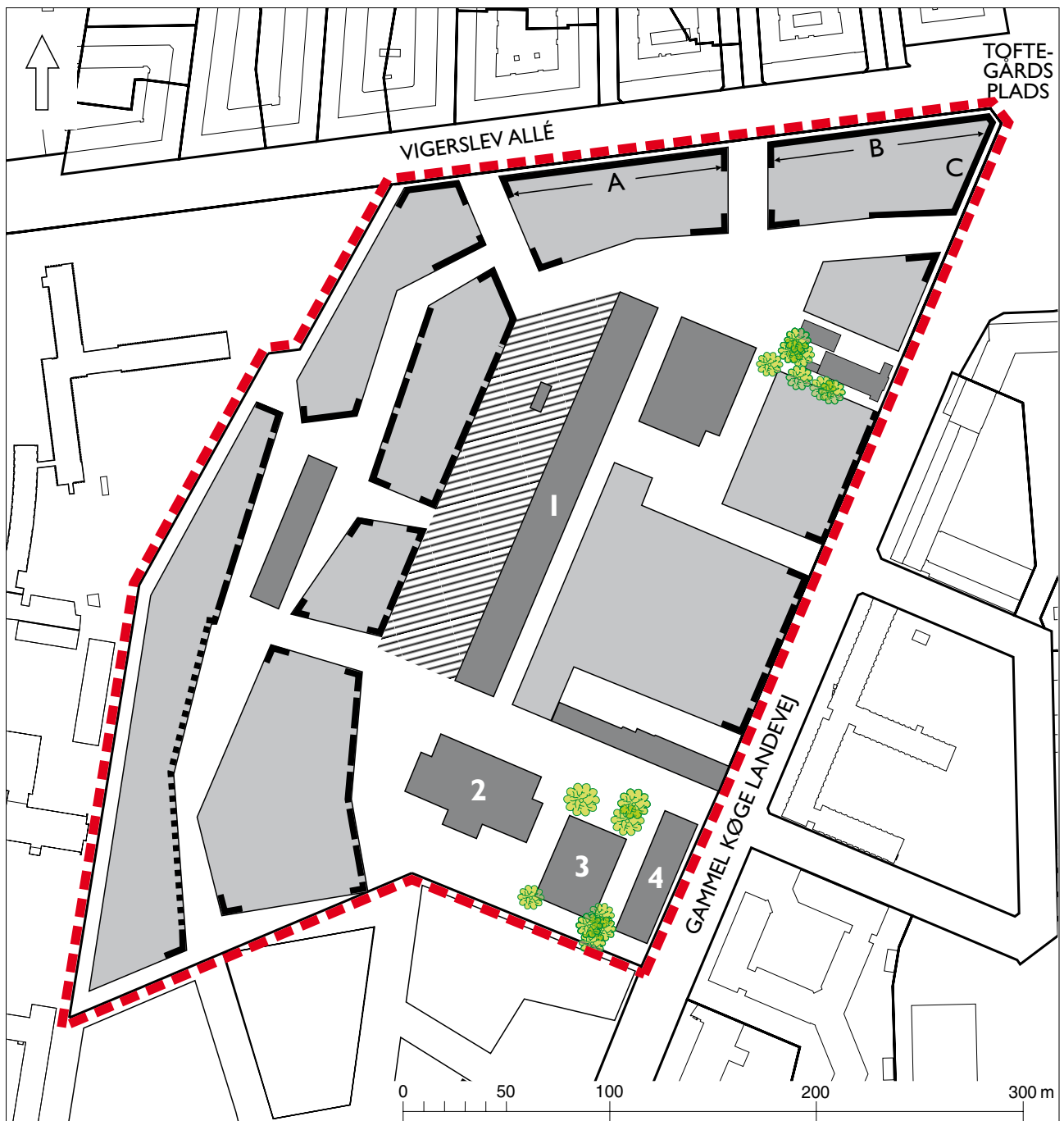


Vej- og stiforhold










- — — Lokalplantillægsområde
- Lokalgader

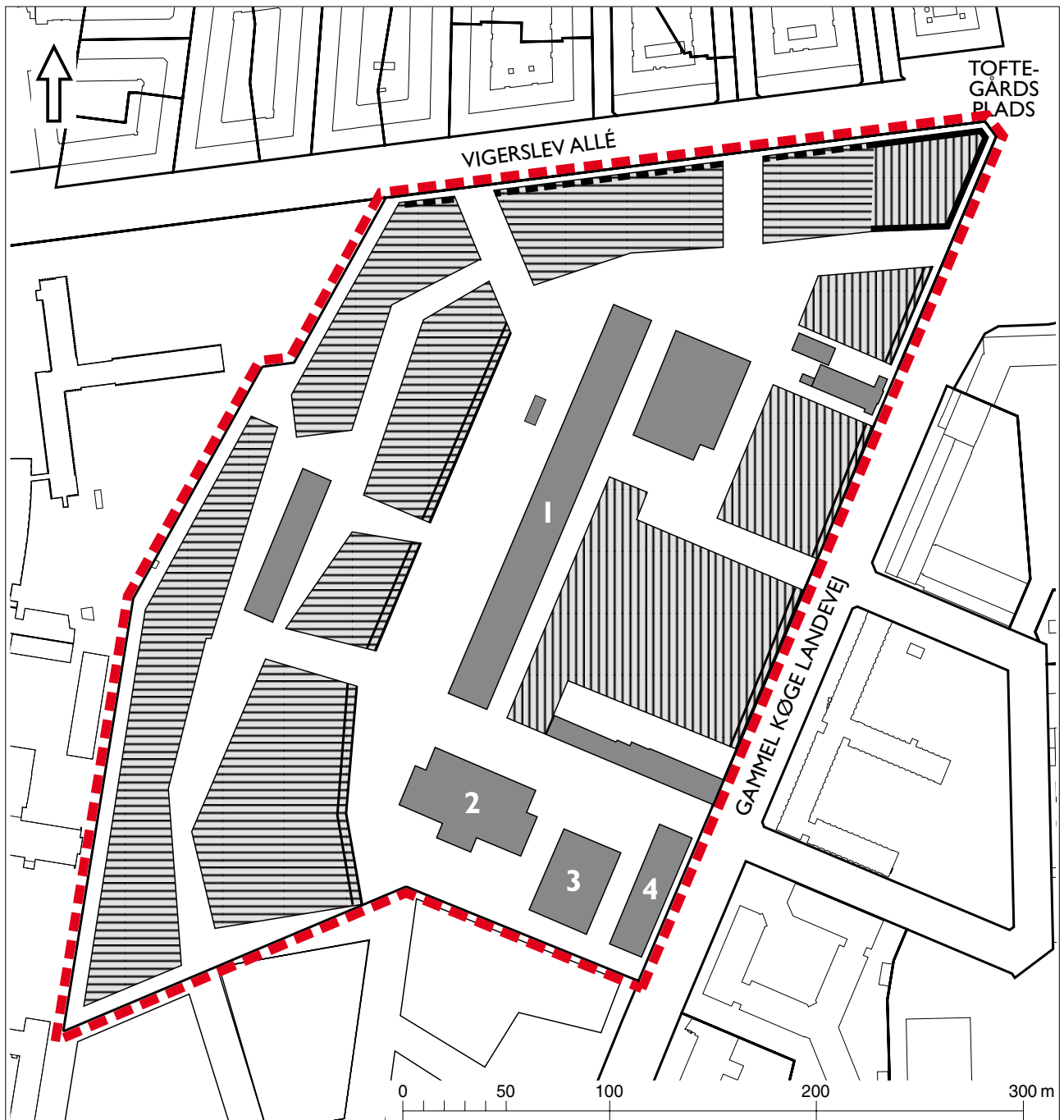
- - · - · Byggelinie (vejvidelseslinie)
- ● ● ● ● Hovedsti








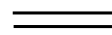



Byggefelter mv.

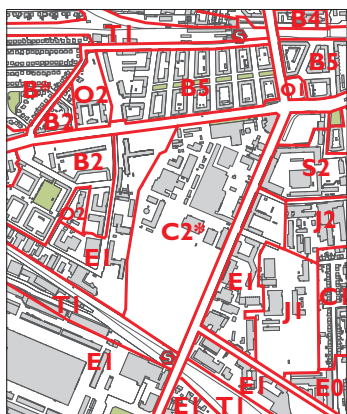
- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|  | Lokalplantillægsområde                 |  | Bebyggelse i hjørner                                  |
|  | Principielle byggefelter               | <b>A &amp; B</b>  | Krav om udsparinger i mindst 20 pct. af facadelængden |
|  | Bevaringsværdig bebyggelse             | <b>C</b>  | Særlige krav til udformning                           |
|  | Sluttet randbebyggelse                 |  | Værdifulde træer                                      |
|  | Bebyggelse i mindst 75% af markeringen |  | Plads   |
|  | Bebyggelse i mindst 40% af markeringen |   |   |



Etageantal og bygningshøjder

- |   |  |  |                                 |
|---|--|--|---------------------------------|
|  | Lokalplantillægsområde                 |  | Randzone, gesimshøjde 10-16,5 m |
|  | 2½-5½ etager, gesimshøjde maks. 16,5 m |  | Randzone, gesimshøjde 16-20 m   |
|  | 2½-6½ etager, gesimshøjde maks. 20 m   |  | Randzone, gesimshøjde 12-20 m   |
|  | Bevaringsværdig bebyggelse             |  |                                 |

### Kommuneplan 2005



Rammer for lokalplanlægningen i  
Kommuneplan 2005.

I rammerne for lokalplanlægningen i Kommuneplan 2005 indgår ejendommen med F.L. Smidth's administrationsbygninger langs Ramsingsvej i et E1-område. Området anvendes til lettere industri-, håndværks-, lager-, engros- og transportvirksomhed med dertil hørende administration og lignende samt til serviceerhverv. Der må normalt kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 3 (uvæsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 50 m til boliger og lignende). Miljøhensyn kan sætte grænser for den aktivitet, der kan foregå i randområder, der grænser op til forureningsfølsom anvendelse. Der vil derfor i lokalplaner kunne blive tale om, at områderne fastlægges med en differentieret anvendelse afhængig af forureningsgraden. Den maksimale bebyggelsesprocent er 110, den maksimale bygningshøjde er 20 m, friarealkravet er 15 procent af etagearealet og parkeringsdækningen er 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Resten af F.L. Smidth-området udgør et C2\*-område. Området anvendes til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller og erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Der må normalt kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende). Boligandelen skal udgøre mindst 50 procent af etagearealet. Den maksimale bebyggelsesprocent for området under ét er 120, og friarealet skal udgøre minimum 50 procent af boligetagearealet og 20 procent af erhvervsetagearealet. Det maksimale etageantal er 6, eksklusiv tagetage, og parkeringsdækningen 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

En mindre del af området ved Toftegårds Plads indgår i bydelscentret Valby By-midte, inden for hvilket det samlede bruttoetageareal til butiksformål må øges med 5.000 m<sup>2</sup> udover de 15.000 m<sup>2</sup>, der er muliggjort i Kommuneplan 2001. Arealet i de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.000 m<sup>2</sup> og 1.500 m<sup>2</sup>. For resten af F.L. Smidth-byudviklingsområdet gælder, at der kan etableres et samlet butiksareal på op til 3.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med rammerne i Kommuneplan 2005.

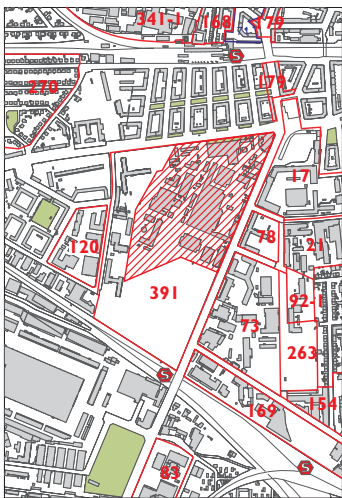
### Bydelsplan for Valby

Bydelsplanen, der er udarbejdet i et samarbejde mellem Københavns Kommune, Valby Lokaludvalg og borgere i Valby, er en fysisk plan, der tager udgangspunkt i de aktuelle og forventelige økonomiske investeringer, der knytter sig til bydelen – primært med fokus på omdannelse af arealer langs Gammel Køge Landevej. Bydelsplanens overordnede mål er bl.a. at skabe aktive og levende bykvarterer, styrke fællesskabet ved at opprioritere byrum og fælles mødesteder og binde bydelen sammen via et net af stier og aktivitetszoner. Lokalplanforslaget er i overensstemmelse hermed.

### Lokalplaner i området

#### *Lokalplan nr. 120 "Ramsingsvej"*

Størstedelen af området fastlægges til lettere industri mv. samt administration og lignende, og resten af området til offentlige formål (institutioner mv.).



### *Lokalplan nr. 179 "Valby Langgade"*

Formålet med lokalplanen er at sikre en del af Valby Langgade, Toftegårds Allé og Toftegårds Plads som handeleggader med et rigt udbud af butikker, restauranter og lignende.

### *Lokalplan nr. 270 "Lyset"*

Formålet med lokalplanen er at opretholde området som boligområde og at sikre bevaring af eksisterende byggeforeningsbebyggelse, der rummer særlige kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter.

### *Lokalplaner nr. 17, 21, 78, 83, 92-1, 154, 169, og 263 for områder øst for Gammel Køge Landevej*

Formålet med lokalplan nr. 17 er bl.a. at fastlægge den nordlige del af Toftegårds Plads til rekreative formål, den sydlige del til trafikterminal og resten af området i det væsentlige til offentlig administration. Formålet med de øvrige lokalplaner for områder øst for Gammel Køge Landevej er primært at fastholde områderne til industri samt dertil hørende administration.

## **Bydelsatlas**

I "Bydelsatlas Valby" udarbejdet af Miljøministeriet og Københavns Kommune i 1994, der bl.a. kortlægger alle bygninger i Valby fra før 1950, er transformestationen, de store haller centralt i området og hallen i bindingsværk i den vestlige del udpeget med høj bevaringsværdi. Den sammenhængende bebyggelse på nordsiden af F.L. Smidth Vej samt nogle mindre bygninger langs Gammel Køge Landevej og internt i området er udpeget med middel bevaringsværdi. Herudover er bl.a. F.L. Smidth Vej udpeget som en vigtig akse og udsyn mod Toftegårds Plads som en vigtig sigtelinie.

Lokalplan nr. 391 fastlægger bevaringsværdige bygninger i overensstemmelse hermed. To af de udpegede bygninger med middel bevaringsværdi er dog efter en nærmere vurdering fundet mindre relevante at bevare, hvilket der er taget højde for i lokalplanforslaget.

## **Boligpolitik**

Det er et boligpolitisk mål i Københavns Kommune at tilvejebringe et varieret udbud af boliger, som i kvalitet kan måle sig med boligudbuddet i det øvrige hovedstadsområde og i Øresundsregionen. Den fysiske planlægning skal ved at satse på Københavns herlighedsværdier og bymæssige kvaliteter medvirke til at fastholde og tiltrække beboere, der kan bidrage til at skabe en socialt og økonomisk bæredygtig befolkningssammensætning. Boligbyggeriet skal have en høj arkitektonisk og byggeteknisk kvalitet og skal som udgangspunkt være helårsboliger og primært bestå af store, familieegnede boliger. For at fremme et bæredygtigt transportmønster skal princippet om stationsnærhed også indgå i prioriteringen af nyt boligbyggeri.

Lokalplan nr. 391 indeholder bestemmelser om helårsboliger og boligstørrelser i overensstemmelse hermed.

## **Lov om miljøvurdering af planer og programmer**

Lokalplanforslaget vurderes at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004). Baggrunden herfor er, at planforslaget muliggør anlægsarbej-



der, der er optaget i lovens bilag, og at det ikke er en plan, der kun omfatter et mindre område på lokalt plan.

Lokalplanforslaget muliggør nyt byggeri til boliger og serviceerhverv i et område, der tidligere har været anvendt til industri. Hermed er de miljømæssige gener, der var forbundet med industrien, såsom lugt, støj og tung trafik, forsvundet. Områdets centrale placering i Valby giver desuden mulighed for, at de nye beboere og beskæftigede kan udnytte den allerede udbyggede infrastruktur og den mangfoldighed af tilbud, der findes i nærheden, og som kan suppleres ved områdets omdannelse, der således vurderes at have en række positive miljøeffekter. Miljørapporten offentliggøres samtidigt med lokalplanforslaget.

## Miljøforhold

**Trafik.** I henhold til Kommuneplan 2005 må der som udgangspunkt ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse (boliger, institutioner, rekreative formål mv.) i områder, der er eller kan forventes belastet med et udendørs støjniveau på over 55 dB(A) fra trafik. Kan dette støjniveau ikke sikres ved afstandsdæmpning, nedbringelse af trafikmængderne eller andre trafikale tiltag, fastsættes kravene om forebyggelse af støjgenerne, såfremt det er muligt som beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984, "Trafikstøj i boligområder". Gammel Køge Landevej og Vigerslev Allé har et trafikstøjniveau på henholdsvis ca. 69 dB(A) og ca. 67 dB(A).

Bestemmelserne i lokalplanforslaget om foranstaltninger mod forureningsgener er udarbejdet i overensstemmelse hermed.

**Virksomheder.** Der ligger 2 virksomheder inden for lokalplanområdet og én virksomhed udenfor, der kan give miljømæssige gener for boliger og institutioner. De 2 virksomheder – et kedelanlæg og et maskinværksted – inden for lokalplanområdet vil blive nedlagt ved realisering af lokalplanforslaget.

H. Lundbeck A/S, der er en medicinalvirksomhed i området øst for Gammel Køge Landevej, udleder en række stoffer (organiske opløsningsmidler). Virksomhedens miljøgodkendelse indeholder vilkår herom. Virksomheden har foretaget en kortlægning af udledningerne til luften, og på dette grundlag vil Miljøkontrollen stille vilkår om en ændret og mere retvisende opgørelsesform. Det er Miljøkontrollens vurdering, at virksomheden også i fremtiden vil kunne overholde sine vilkår til emission til luft. Virksomheden råder desuden over et antal køleanlæg, der også er reguleret i henhold til miljøgodkendelsen. Støj fra virksomheden vurderes ikke at være et problem i forhold til lokalplanen.

**Jordforurening.** Ejendommen matr.nr. 472 Valby, København, hvor der har ligget en større maskinfabrik, samt matr.nr. 1954 ibid., hvor der har været servicestation med værksted, er kortlagt på vidensniveau 2 i henhold til jordforureningsloven.

På matr.nr. 472 ibid. er der ved forureningsundersøgelser udført i 2001 påvist jordforurening med tungmetaller, PHA-forbindelser (tjærestoffer), oliekomponenter samt chlorede opløsningsmidler. På matr.nr. 1954 ibid. blev der i 1991 påvist kraftig forurening med olieprodukter i jord og grundvand. I 1992 blev

der igangsat afværgeforanstaltninger omfattende oppumpning og rensning af grundvandet samt jordventilering. I 2000 er der udtaget luft- og vandprøver, der viser, at der fortsat er restforurening på arealet.

Kortlægningen indebærer ifølge jordforureningslovens § 8, stk. 1, at ejer eller bruger af arealet skal ansøge om tilladelse til at ændre anvendelsen af arealet til følsomme formål, såsom boliger, børneinstitutioner, offentlige legepladser og rekreative områder.

Ved forurenede arealer stilles der krav om, at den øverste ½ meter på fremtidige ubefæstede arealer skal bestå af rene materialer og adskilles fra den forurenede jord med signalnet. Flytning af jord væk fra et kortlagt areal skal anmeldes til Center for Miljø ifølge jordforureningsloven.

Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Center for Miljø's anvisninger og tilladelser. Bortledning af mere end 100.000 m<sup>3</sup> grundvand i forbindelse med byggeri eller grundvands-sænkning af en varighed på mere end 2 år kræver bortledningstilladelse. Udledning til kloak eller recipient kræver tillige udledningstilladelse. Endelig skal der indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

**Nedsivning af regnvand.** Lokalplanområdet ligger i et område med begrænsede drikkevandsinteresser, hvor nedsivning ikke umiddelbart tillades. Center for Miljø kan dog efter en konkret vurdering tillade nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede grundvand, jf. spildevandsplan 2000.

**Miljørigtigt byggeri.** Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Der er udarbejdet en pjece om retningslinierne "Miljø i byggeri og anlæg". Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er byggherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinierne.

Der henvises til yderligere oplysninger om miljøforhold i afsnittene herom i "Baggrund for lokalplanen" både i lokalplan nr. 391 og i forslaget til lokalplantillæg.

### Varmeplanlægning

Hele Københavns Kommune er fastlagt som fjernvarmeområde i den kommunale varmeplan, der er vedtaget af Borgerrepræsentationen og godkendt af Energiministeriet (nu Økonomi- og Erhvervsministeriet) i 1988. I forlængelse heraf har Borgerrepræsentationen i 1993 vedtaget et projekt om tilslutningspligt til fjernvarme. Herefter må større ejendomme med en kapacitet på over 0,25 MW kun anvende fjernvarme. Alternativ varmeforsyning med f.eks. solenergi forudsætter dispensation i henhold til varmeforsyningslovgivningen. For mindre ejendomme tillades normalt alternativ varmeforsyning.

**Tilladelse i henhold til anden lovgivning**

I lokalplanforslaget gøres der opmærksom på følgende forhold:

Der må ikke uden Center for Miljø's tilladelse:

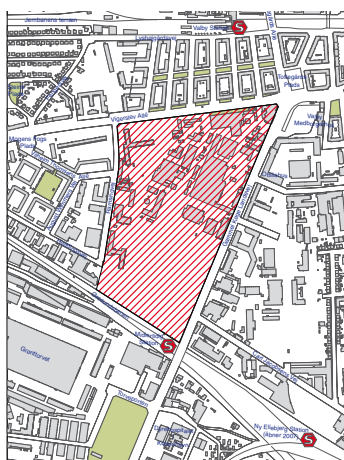
- arbejdes videre, hvis der under bygge- og anlægsarbejder konstateres en forurening af jorden, jf. lov om forurenede jord § 71 og miljøbeskyttelseslovens § 21
- påbegyndes bygge- og anlægsarbejder vedrørende skift i anvendelsen af området til beboelse, jf. jordforureningslovens § 98, stk. 2
- ske nedsivning af forurenede regnvand til forurenede undergrund

Endvidere må der ikke foretages arbejder med udgravning i grunden, som kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumsloven. Gravearbejder, herunder nedrivning af eksisterende bygninger samt opførelse af nybyggeri skal meddeles Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen.

Luftfoto af kvarteret og lokalplanområdet set fra sydøst (JW Luftfoto november 2004.)



Lokalplanområdets afgrænsning



### Lokalplanens formål

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for en udbygning af F.L. Smidth-området til et attraktivt bolig- og serviceerhvervsområde som en integreret del af Valby med bevaring og genbrug af industribygninger i samspil med nybyggeri af høj arkitektonisk kvalitet. Hovedstrøget, der er udformet som et C og er strukturerende for bebyggelser i område I og II, fastlægges, og bevaringsværdige bygninger udpeges. Der fastsættes detaljerede bebyggelsesregulerende bestemmelser for område I, mens stillingtagen til nybyggeri i område II og område III langs Ramsingsvej forudsætter supplerende lokalplan.

### Borgerrepræsentationens vedtagelse

Borgerrepræsentationen vedtog et ændringsforslag fra Økonomiudvalget om ikke at fastlægge detaljerede bebyggelsesregulerende bestemmelser for område II med henblik på en bearbejdning af de i lokalplanforslaget indeholdte bestemmelser herom.

### Baggrund

F.L. Smidth-koncernen, der har haft virksomhed ved Toftegårds Plads i Valby siden 1898, afhændede i starten af 1990'erne et ca. 6 ha stort areal beliggende i den sydøstlige del af virksomhedens område til et konsortium, der ønskede at opføre en erhvervsbebyggelse med et etageareal på ca. 90.000 m<sup>2</sup>. På denne baggrund blev lokalplan nr. 184 "F.L. Smidth" tilvejebragt, men bebyggelsen er aldrig blevet realiseret. Sjælsø Gruppen A/S og NCC Property Development, der tilsammen ejer dette grundareal – ejendommene matr.nr. 1836, 2138,



## Baggrund for lokalplanen

Lokalplanområdet set fra syd. Til højre i billedet Gammel Køge Landevej, der er nyindrettet med cykelstier og rabat med parkering skiftende med træbeplantning.

I forgrunden område I, der henligger ubebygget. Det eksisterende parkanlæg med betonplinte og bølgede græsplæner forudsættes erstattet af randbebyggelse langs Gammel Køge Landevej.

I baggrunden de eksisterende bygninger i område II. De 3 bygninger i forgrunden er nyindrettet til henholdsvis showroom for møbelforhandleren Interstudio, storkøkken og selskabslokaler for cateringfirmaet Lantz og administrationslokaler for rejsebureauet TQ3.



2139, 2140 og 2141 Valby, København - har anmodet om, at der udarbejdes en lokalplan, der muliggør opførelse af en etagehusbebyggelse med fleksibel anvendelse i en zone langs Gammel Køge Landevej samt boliger i rækkehuse og etagehuse på de bagvedliggende arealer. Fra F.L. Smidth er opkøbt et mindre areal.

Nogle år senere afhændede F.L. Smidth yderligere knap 11 ha grundareal – ejendommen matr.nr. 472 ibid. - beliggende nord for ovennævnte område til De Forenede Ejendomsselskaber, der ønsker at udvikle dette område med en blanding af boliger og erhverv. Som grundlag for udarbejdelsen af en lokalplan har De Forenede Ejendomsselskaber sammen med ejerne af de tre naboejendomme matr.nr. 1879, 1951 og 1954 ibid. beliggende ud til Gammel Køge Landevej gennemført en idékonkurrence for udformningen af en helhedsplan for området. De tre naboejendomme, der tilsammen har et grundareal på ca. 7.000 m<sup>2</sup>, ejes af henholdsvis KFI Holding A/S, Hydro Texaco og Københavns Kommune. F.L. Smidth har fortsat sin administration på ejendommen matr.nr. 2055 ibid, der har et grundareal på ca. 5 ha. F.L. Smidth ønsker at fastholde den nuværende anvendelse og først på et senere tidspunkt at tage stilling til udnyttelse af en resterende byggeret på ca. 17.000 m<sup>2</sup>.

### Kvarteret og lokalplanområdet

Valby fremtræder klart opdelt: Den centrale kerne er det gamle Valby med strøggaderne Valby Langgade og Toftegårds Allé. Syd herfor ligger Valby Industriquarter, der er præget af både nyere erhvervsbygninger og ældre, bevaringsværdige industribygninger. Et stort og varieret boligområde vest for industriquarteret rummer mange bebyggelser opført efter samlede udstyknings- og bebyggelsesplaner. I bydelens periferi ligger de store grønne områder - Valby Parken, Valby Idrætspark, Vigerslev Parken, Søndermarken og Vestre Kirkegård. Bydelen gennemskæres af indfaldsveje og jernbanelinier.

Valby Industrivarter strækker sig fra Toftegårds Plads til Ellebjergvej. F.L. Smidth-området i nord er præget af nyere kontorbygninger og gamle industri- og lagerbygninger. Mod øst ligger etagebebyggelser med erhverv/offentlig administration placeret med facader i vejlinien. Området syd for godsbanen er præget af lavere bebyggelse. Mod vest ligger Grønttorvet og Valby Værkstedesby / Håndværkerbyen. Øst for Gammel Køge Landevej ligger et blandet erhvervsområde med bl.a. Silvan byggemarked og automobilvirksomheder.

Gammel Køge Landevej og Vigerslev Allé, der omgiver F.L. Smidth-området, er allébeplantede veje. Allétræerne medvirker til, at vejstrækningerne opleves som sammenhængende på trods af den åbne karakter, som bl.a. F.L. Smidth-området har. Træerne langs Gammel Køge Landevej er dog nyplantede, idet de gamle træer måtte fældes på grund af elmesyge. Vigerslev Allé afgrænses på nordsiden af en karakterfuld karrébebyggelse.

*Udsigt ind over lokalplanområdet set fra syd med det ubebyggede område I i forgrunden og område II med de typiske industribygninger i røde teglsten og område III med F.L. Smiths administrationsbygninger fra forskellige perioder og i forskellige stilarter i baggrunden.*



*Tankstationen og den bevaringsværdige transformerstation set fra nordøst. I baggrunden eksisterende industribygninger i område II, der bevares i den nye struktur.*



Toftegårds Plads er delt af Vigerslev Allé. Den nordlige del er klart defineret af sammenhængende fem etagers bebyggelse og træbeplantning, mens den større sydlige del på grund af sin udstrækning og den omgivende bebyggelses forskellige proportioner og facadeudtryk er mere udflydende og i øvrigt stærkt præget af sin tidligere funktion som trafikplads.

F.L. Smidth er udbygget over en lang årrække, hvilket præger bebyggelsen, som er opført i mange stilarter og er af varierende arkitektonisk værdi. Den gennemgående anvendelse af røde teglsten giver området en vis harmoni, og mellem de ældre produktionsbygninger findes fine rumdannelser. Produktionsbygningerne

er organiseret omkring en hovedakse – F.L. Smidth Vej – med adgang fra Gammel Køge Landevej. Hovedparten af fabrikshallerne og det centrale kranspor ligger vinkelret på akse, der understreges af en træerække. Nord for hovedaksen ligger de 2 mest markante produktionsbygninger: En ca. 200 m lang bygning, opført i en bindingsværkslignende jernkonstruktion med store vinduespartier og udfyldningsmurværk i røde teglsten samt et krumt tag med et gennemgående ovenlys og en kortere og mere sammensat bygning, men med samme konstruktionsprincip.

Administrationsbygningerne ligger langs Ramsingsvej i et område, der er mere åbent og præget af store grønne arealer og parkeringspladser. Nærmest Vigerslev Allé ligger et smukt, sammensat bygningskompleks i 2- 8 etager, opført 1956 og tegnet af arkitekt Palle Suenson. Syd herfor ligger bl.a. et 11 etager højt hus, der er et af Valbys fikspunkter.

### Offentlig og privat service

Området ligger centralt i Valby, på kanten af bydelscenteret i Valby bymidte med et stort udvalg af butikker og offentlig service.

Der er kort afstand til Valby Station og Ny Ellebjerg Station, ligesom en række buslinier tangerer området på Vigerslev Allé, Toftegårds Plads og Gammel Køge Landevej.

Endelig er der kort afstand til Valby Idrætspark og Valbyparken, som udgør et af de største grønne rekreative områder i København.

*Den nordlige del af Gammel Køge Landevej med transformerstation, tankstation og supermarked, der er indrettet i en ombygget biograf. Hjørnet med supermarkedet ligger meget markant ud til Toftegårds Plads. Den nuværende sammenstykede relativt lave bebyggelse yder ikke pladsen retfærdighed.*



### Planlægning

#### Kommuneplan 2001

I rammerne for lokalplanlægningen i Kommuneplan 2001 er hele planområdet fastlagt til blandet erhverv - lettere industri-, håndværks-, lager-, engros- og transportvirksomhed med dertil hørende administration og lignende samt til serviceerhverv - opdelt i:

E1- område - F.L. Smidth's tidligere maskinfabrik og administrationsbygningerne langs Ramsingsvej m.m. - med en maksimal bebyggelsesprocent på 110, en maksimal bygningshøjde på 20 m, et friarealkrav på 15 procent af etagearealet og en parkeringsdækning af størrelsesordenen 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.  
E2\*-område - ved Ringbanen – med en maksimal bebyggelsesprocent på 150, et friarealkrav på 10 procent af etagearealet og en parkeringsdækning af størrelsesordenen 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup>. Som en særlig bestemmelse er der åbnet mulighed for bebyggelse i maksimalt 9 etager og en maksimal bygningshøjde på 45 m.

En mindre del af planlægningsområdet ved Toftegårds Plads indgår i bydelscentret Valby Bymidte.

Borgerrepræsentationen har d. 25. november 2004 vedtaget kommuneplantillæg nr. 26 om detailhandel. Kommuneplantillægget åbner bl.a. mulighed for at udvide butiksarealerne i bydelscenteret med 3.000 m<sup>2</sup> udover 15.000 m<sup>2</sup> muliggjort i Kommuneplan 2001. I bydelscentret må butiksarealet i de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker ikke overstige henholdsvis 3.000 og 1.500 m<sup>2</sup>.

### **Forslag til Kommuneplan 2005**

I forslag til Kommuneplan 2005 fastlægges rækkefølgen for byudviklingen af de områder, der rummer et større omdannelsespotential. Rækkefølgen i planperiodens første del fra 2006 - 2011, indeholder bl.a. en omdannelse af de stationsnære arealer i Valby.

Planområdet ligger centralt i Valby omgivet af bolig- og erhvervsbebyggelse, tæt på Valby Station, den kommende ringbanestation med status som knudepunktstation "Ny Ellebjerg Station" og den midlertidige anlagte station umiddelbart syd for området ved Gammel Køge Landevej.

Grundejerne, kommunen og Valby Lokaludvalg har igangsat en omdannelse af planområdet, hvis formål er at omdanne området til blandet boliger og serviceerhverv, og hvor områdets bymæssige karakter ønskes styrket. I overensstemmelse med forslag til Kommuneplan 2005 ønskes området omdannet til et attraktivt bykvarter med en særlig identitet og kvaliteter, med en alsidig bolig- og erhvervsudnyttelse og med et mangfoldigt liv.

I forslag til rammer for lokalplanlægningen er der taget højde for den fremtidige byudvikling og omdannelse af de tidligere erhvervsarealer langs Gammel Køge Landevej. I rammedelen er der foreslået et C2\*-område, som omfatter størstedelen af lokalplanområdet. Området foreslås anvendt til boliger og serviceerhverv med en maksimal bebyggelsesprocent på 120 for området under ét, og der kan i byggefelter, som er udpeget i en lokalplan, tillades byggeri i op til

*Den nordlige del af Gammel Køge Landevej med de tidligere industribygninger fra perioden 1920- og 30'erne på venstre side af gaden og nyere og højere erhvervsbygninger, der bl.a. huser offentlig administration på højre side.*





7 etager. For at sikre at området får en blandet anvendelse og bliver attraktivt som boligområde, foreslås det, at boligandelen skal udgøre mindst 50 procent af etagearealet. Friarealet skal være i størrelsesordenen 50 procent af boligetaagearealet og 20 procent af erhvervsetagearealet.

Områder til boliger og serviceerhverv kan foruden boliger anvendes til administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv. En mindre del af området beliggende ud mod Ramsingsvej foreslås fastlagt til serviceerhverv (S1-område).

I kommuneplantillægget er et delområde af bydelscentret i Valby ved Toftegårds Plads endvidere udvidet med et mindre areal langs Vigerslev Allé, og i den øvrige del af C2\*-området er der fastlagt særlige detailhandelsbestemmelser, som åbner mulighed for at etablere 3.000 m<sup>2</sup> butiksareal.

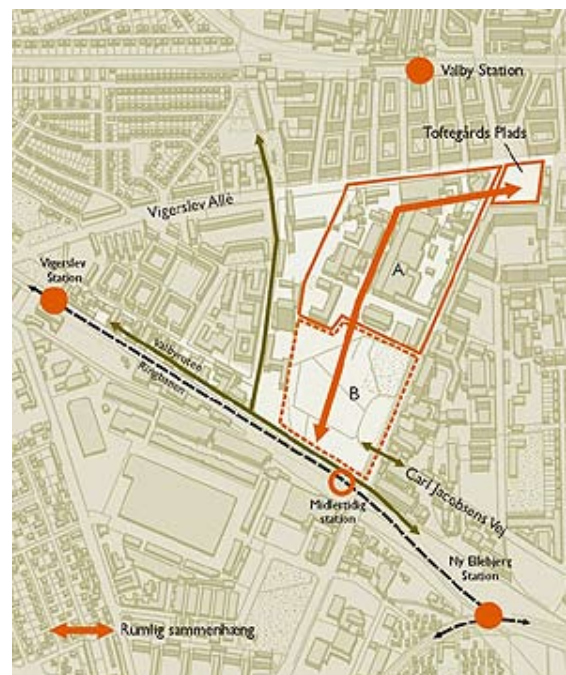
### Kommuneplantillæg

Der er samtidig med lokalplanen vedtaget et kommuneplantillæg for området i overensstemmelse med forslaget til Kommuneplan 2005, idet dog bestemmelsen om mulighed for byggeri i op til 7 etager er udtaget. Kommuneplan 2005 vil blive ændret tilsvarende i forbindelse med den endelige vedtagelse.

### Forslag til Bydelsplan for Valby

Borgerrepræsentationen nedsatte den 6. december 2001 et lokaludvalg i Valby i perioden 1. januar 2002 til 31. december 2005. Lokaludvalget skulle i samarbejde med Økonomiudvalget udarbejde et forslag til bydelsplan for Valby som

*I forslaget til bydelsplan lægger man op til at, understøtte en udvikling i og omkring bydelscenteret, Toftegårds Plads, F.L. Smidth-området og Gammel Køge Landevej, der kan være med til at skabe liv og bymæssige kvaliteter til gavn for hele bydelen. F.L.Smidths tidligere erhvervsarealer ønskes omdannet til et levende bolig- og erhvervsområde, hvor de gamle fabrikshaller m.v. bevares og genanvendes til bl.a. kulturelle funktioner. Lokalt opfattes det, at planområdet rummer mange bymæssige potentialer, der kan være med til at understøtte en dynamisk udvikling for hele bydelen.*





*F.L. Smidths administrationsbygninger tegnet af arkitekt Palle Suenson.*

en del af Kommuneplan 2005. Økonomiudvalget tiltrådte den 6. maj 2003 efter udtalelse fra lokaludvalget og Udvalget for Demokrati - og Serviceudvikling, en arbejdsplan for tilvejebringelse af forslag til bydelsplan udarbejdet i samarbejde mellem Økonomiforvaltningen, Valby Lokaludvalg og Bygge- og Teknikforvaltningen. Arbejdsplanen har bl.a. fokus på dialog og lokale fysiske forhold. Projektet skal desuden pege på metoder til udvikling af samarbejdet mellem bydele og kommunen. Bydelsplanen skal således fokusere på områder, hvor investorer/det offentlige viser interesse for at indgå i nye projekter.

Udarbejdelse af en bydelsplan for Valby er foregået i et tværgående samarbejde mellem Valby Lokaludvalg, lokale interessenter, investorer og forvaltningerne i Københavns Kommune. Planforslaget indgår i forslag til Kommuneplan 2005. I planforslaget lægger man op til, at man understøtter en udvikling i og omkring bydelscenteret, herunder Toftegårds Plads, F.L. Smidth-området og Gammel Køge Landevej, der kan være med til at skabe liv og bymæssige kvaliteter til gavn for hele bydelen. F.L.Smidths tidligere erhvervsarealer ønskes omdannet til et levende bolig- og erhvervsområde, hvor de gamle fabrikshaller m.v. bevares og genanvendes til bl.a. kulturelle funktioner. Lokalt opfattes det, at planområdet rummer mange bymæssige potentialer, der kan være med til at understøtte en dynamisk udvikling for hele bydelen.

Forslag til bydelsplan støtter udviklingstiltag, der kan være med til at stimulere en positiv udvikling af Valby som en del af storbyen København. På F.L. Smidths tidligere erhvervsarealer og i området langs Gammel Køge Landevej ønskes der skabt muligheder for at etablere nye arbejdspladser og flere fælles mødesteder for bydelen. Ligeledes fremgår det, at man fortsat ønsker, at Valby har en alsidig befolkningssammensætning. Derfor vil man gerne støtte, at der etableres flere familieegnede boliger i bydelen. Valby har ligesom resten af København en overvægt af små boliger.

F.L. Smidth-området ønskes benyttet til boligbebyggelse af eksperimenterende karakter, med nye boligtyper og med mulighed for indpasning af små værksteder, cafeer, gallerier og lignende. Områdets karakter skal være bymæssig. De eksisterende industribygninger ønskes i videst muligt omfang bevaret, da de er med til at fastholde bydelens historie og skabe variation i bebyggelsen. Der opfordres til at tænke kreativt og anderledes ved udformning af nye byrum.

For F.L. Smidth-området fremhæves det endvidere, at man ønsker, at byrummene benyttes som mødesteder og indrettes med plads og rum til ophold, leg og bevægelse. Ligeledes ønsker man, at de offentlige pladser og byrum knyttes sammen med den øvrige bydel via et net af offentlige stier. Vigtige sammenbindingspunkter er: Ny Ellebjerg Station, det kommende Vandkulturhus i Valby Idrætspark, det centrale Valby og Vigerslev Station.

Gammel Køge Landevej og arealerne omkring vejen ønskes forbedret, så vejen som helhed får et sammenhængende og bymæssigt præg. Bebyggelse og arealer ud mod og omkring Gammel Køge Landevej ønskes udformet, så de får en udadvendt og samlende karakter.



*Fitnesscentret Equinox er indrettet i en nyligt ombygget industribygning, hvor de røde teglsten og rødmaledede lodrette og vandrette jernbånd er bevaret. De nye store vindues-partier er indpasset i den oprindelige opdeling af facaden.*



*Den 200 m lange hal forudsættes bevaret. Arealet langs bygningens vestfacade anlægges som opholds- og legeområde med mulighed for udeservering og andre bymæssige funktioner.*

### Grundejernes oplæg til udbygning af området

#### Lokalplan nr. 184 "F.L. Smidth"

Den gældende lokalplan er udarbejdet for at muliggøre et større erhvervsbyggeri på den sydøstlige del af området – underområde I. Området er ubebygget efter tidligere anvendelse til sportsplads, oplagring og kolonihaver. Intentionen med lokalplanen er at muliggøre opførelsen af et monumentalt fritliggende bygningskompleks på 89.000 m<sup>2</sup> placeret tilbagetrukket fra Gammel Køge Landevej. Bygningskomplekset bestod af en række bygningselementer sammenbundet af glasoverdækkede gader, torve og centralrum. Der var lagt op til at skabe et symmetrisk og fast komponeret anlæg, der omgivet af grønne arealer primært skulle åbne sig mod Gammel Køge Landevej.

Område I er i lokalplanen fastlagt til serviceerhverv. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150. Bebyggelsen skal opføres fritliggende og må opføres i højst 6 etager, inklusive udnyttelig tagetage. Hvor arkitektoniske hensyn måtte begrunde det, kan bebyggelse tillades opført i op til 9 etager dog således, at det gennemsnitlige etageantal ikke overstiger 6. Bygningshøjden for bebyggelse i 6 etager må ikke overstige 30 m, og for bebyggelse i 9 etager ikke 45 m. Friarealet (ekskl. parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 20 procent af etagearealet. Friarealet skal ved beplantning gives en parkagtig karakter, og mindst halvdelen af det foreskrevne friareal skal være offentligt tilgængeligt. Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal, og parkering skal overvejende finde sted i konstruktion.

Område II, der udgør resten af lokalplanområdet, er fastlagt til blandet erhverv. Der er ikke fastlagt bebyggelsesregulerende bestemmelser for dette område, hvor væsentlige ændringer af bebyggelsesforholdene forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan.

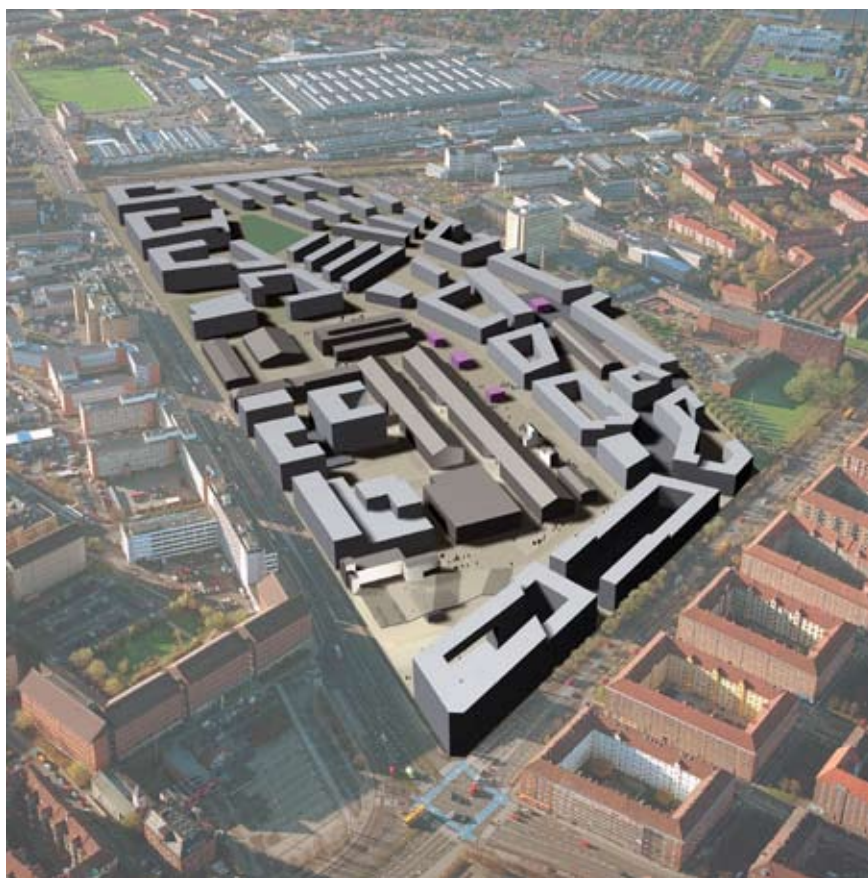
Grundejerne i det nordlige område, område II i lokalplanen, gennemførte i efteråret 2004 en indbudt arkitektkonkurrence med henblik på at få tilvejebragt en masterplan for matr. nr. 472 – F.L. Smidths tidligere område – samt tre tilliggende ejendomme i området ved Toftegårds Plads.

Konkurrencen blev vundet af arkitektfirmaet Henning Larsens Tegnesteue. I dommerbetænkningen er forslaget beskrevet som følger: Forslaget er bygget op om en bred offentlig "byfælled", der slynger sig gennem området – fra Toftegårds Plads i nord til en ny pladsdannelse i syd. "Byfælleden" går vest om den store hal og danner et C-formet byrum. Langs byrummets nordlige og vestlige grænser løber en bred struktur af byggefelter. Felterne, som indeholder boliger og butikker, falder i højde fra 7 etager ud mod Toftegårds Plads over 6 og 5 etager langs Vigerslev Allé til 4 og 3 etager i den del, der drejer ind og syd i området. I vest indflettes de eksisterende bygninger i byggefelterne, så der dannes en fortætning med mindre, selvstændige torve og pladser. De eksisterende bygninger i midten og mod øst bliver "bufferzone" med erhverv og service og vil fungere som en slags "down town" for det nye byområde, hvor de nye indflyttere kan mødes med Valbys øvrige borgere omkring en række offentlige aktiviteter. Hermed udnyttes de eksisterende bygningers potentialer til at skabe dynamik og liv ud mod Gammel Køge Landevej, hvor behovet er størst. Den anden hovedpointe i forslaget er den brede åbning mod Toftegårds Plads, hvorfra det vil være



## Baggrund for lokalplanen

*CAD-illustrationer af Henning Larsens Tegnestues vinderforslag indtegnet på luftfoto og set fra henholdsvis nord og vest med eksempel på bebyggelse i område I og II. Det interne hovedstrøg danner en C-formet bevægelse gennem det samlede område.*



muligt at se ind over "byfælleden", og som vil skabe sammenhæng på tværs af Gammel Køge Landevej.

Arkitekterne Arkitema og Kasper Danielsen har for grundejerne i område I udarbejdet forslag til fleksibel udnyttelse af dette område. Grundejerne ønsker bl.a. at afprøve, om der vil være efterspørgsel på nye rækkehuse i området, men ønsker at holde muligheden for at bebygge hele området med etagehuse åben. Grundejernes intention er primært at bygge relativt billige boliger. Grundejerne i område I har revideret deres forslag til bebyggelsesplan i forhold til konkurrenceforslaget for område II således, at område I og II fremstår med en sammenhængende overordnet struktur.

### Intentioner i lokalplanen

Beliggenheden centralt i Valby, tæt på Valby Station og den kommende ringbane, skal udnyttes til at udbygge F.L. Smidth-området som et attraktivt bolig- og serviceerhvervsområde som en integreret del af Valby med bevaring og genbrug af industribygninger i samspil med nybyggeri af høj arkitektonisk kvalitet.

Der fastlægges en fordeling af boliger og erhverv ud fra bl.a. miljøhensyn og ønsker om at skabe liv i det indre af området. I område III langs Ramsingsvej opretholdes kontorbygninger til serviceerhverv, og for de 2 områder I og II mellem disse og Gammel Køge Landevej gælder, at mindst 50 pct., af etagearealet skal anvendes til boliger beregnet for hvert af områderne under ét.

Krav til placering og udformning af bebyggelse, til anvendelse af stueetager og til udformning af vej- og pladsarealer skal understøtte ønsker om at udvikle Gammel Køge Landevej samt nedennævnte hovedstrøg til attraktive bymæssige og rekreative strøg.

Et C-formet hovedstrøg i form af et vej- og pladsforløb gennem området fra Toftegårds Plads i nord til Carl Jacobsens Vej i syd skal fungere som et særligt strukturerende element.

Mod Gammel Køge Landevej skal området markere sig med bygningsfronter i samspil med det brede gaderum og de eksisterende bebyggelser på modstående side af gaden.

Indadtil i område I skal bebyggelser, gade- og pladsrum samt park- og haverum medvirke til at skabe varierede, attraktive og oplevelsesrige byrum. Ved fastlæggelse af byggefelter, som bebyggelsen skal placeres inden for efter nærmere bestemmelser, sikres det, at gennemgående byrum får kantede forløb med skiftende udsyn, at pladsrum får en præcis afgrænsning, og at øvrige gaderum får en kort udstrækning.

For område II og III gælder at væsentlige ændringer af bebyggelsesforholdene forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan. For område II fastlægges i den forbindelse den nærmere fordeling af bolig- og erhvervsanvendelsen samt yderligere vejudlæg.

Bevaringsværdige tidligere industribygninger sikres genanvendt til nye formål, så de kan berige området med deres karakteristiske, arkitektoniske fremtræden samt deres kulturhistoriske betydning. Ved retningslinier for ombygning og renovering af disse og øvrige eksisterende bygninger, der forventes bevaret, skal bygningernes arkitektoniske kvaliteter sikres.





Illustrationsplan af mulig udformning af bebyggelsen i område I.



Facade og plads i område I ud til Gammel Køge Landevej.



Rækkehuse i område I omkring grøn plads.



Lokalgade i område I.

Krav til bebyggelsens ydre fremtræden skal sikre, at nybyggeri får et nutidigt arkitektonisk udtryk med relationer til det omgivende Valby.

Der fastlægges et system af trafikdæmpede gader og pladser samt stiforbindelser, der skal skabe sammenhæng med omgivelserne, herunder særlig Det centrale Valby, Valby Station, Ny Ellebjerg Station og Høffdingsvej.

Mindst 1/3 af den samlede parkeringsdækning i område I og II skal etableres i konstruktion.

Krav til friarealer, veje, stier, pladser, beplantning samt inventar i byrummene skal medvirke til at give området et helhedspræg af høj kvalitet.

Ved prioritering af hensynet til bløde trafikanter, ved udnyttelse af stationsnærheden, ved bevaring af bygninger, ved krav om brug af naturlige og/eller genanvendelige materialer samt muligheden for etablering af miljømæssige ser-

vicefunktioner tilstræbes et område opbygget efter miljørigtige principper, hvor der lægges vægt på en bymæssig tæthed og et byøkologisk perspektiv, og hvor økologiske tiltag fremstår i en integreret arkitektonisk sammenhæng, som peger mod en bæredygtig by.

### Byarkitektonisk vurdering

Det vurderes som en byarkitektonisk kvalitet, at bygningsfronterne langs Gammel Køge Landevej styrkes.

Et andet væsentligt element i planen er fastlæggelse af bevaringsværdig bebyggelse i form dels af tidligere industribygninger, der genbruges til nye formål, dels F.L. Smidths arkitektonisk særdeles vellykkede hovedsæde på hjørnet af Ramsingsvej og Vigerslev Allé. Hermed sikres såvel byarkitektoniske som kulturhistoriske spor, der i samspil med bebyggelsesplanen udarbejdet på grundlag af Henning Larsens vinderforslag i arkitektkonkurrencen, har til formål at tilføre Valby et nyt bykvarter af høj kvalitet.

Særlige forventninger er der til de byrum, der skabes i det indre af området, hvor relativt lange lige forløb dikteret af eksisterende bygninger kombineres med kurvede og vinklede gader og pladser.

### Påvirkning af miljøet

Områdets centrale placering i Valby giver mulighed for at udnytte den allerede udbyggede infrastruktur og den mangfoldighed af tilbud, der findes i nærområdet.

Med en blanding af boliger og erhverv, etablering af Hovedstrøget, ny bebyggelses udformning og bevaring af eksisterende bygninger mv. vil der blive skabt et attraktivt blandet byområde.

### Trafik

Den samlede trafikforøgelse til området skønnes ved fuld udbygning at være af størrelsesordenen 2.500 - 3.000 bilture i døgnet. Der kører i dag ca. 25.000 biler i døgnet på Gammel Køge Landevej og ca. 17.000 biler på Vigerslev Allé.

De største tilkørselsveje vil blive mod Gammel Køge Landevej over for Carl Jacobsens Vej, Gerdasgade og Otillavej, samt mod Vigerslev Allé i den vestlige del af det nye byområde. Det vil senere blive vurderet hvilke af disse tilkørsler, der skal lysreguleres. Derudover vil der blive etableret et antal mindre tilkørsler.

Området er velforsynet med kollektiv trafikbetjening. Valby Station ligger ca. 200 meter fra lokalplanområdets nordlige afgrænsning, mens Ny Ellebjerg station midlertidigt er placeret i områdets sydøstlige hjørne. I sin endelige udformning vil Ny Ellebjerg Station ligge ca. 300 meter fra det sydøstlige hjørne og blive betjent af tog på Ringbanen og Køge Bugt Banen, samt eventuelt regional-tog mellem Roskilde og Kastrup Lufthavn, hvorfra der er forbindelse til Sverige. Endelig ligger busknodepunktet Toftegårds Plads i områdets nordøstlige hjørne. Buslinie 6A kører langs lokalplanområdets nordlige grænse.

Gammel Køge Landevej og Vigerslev Allé, der er klassificeret fordelingsgader, har et trafikstøjniveau på henholdsvis ca. 69 dB(A) og ca. 67 dB(A).

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for et tilfredsstillende støjniveau ved nye boligbebyggelser er 55 dB(A). I særlige situationer, hvor dette ikke er muligt, må det som minimum sikres, at støjniveauet på en af facaderne højst er 55 dB(A). Reducering af støjniveauet til 65 dB(A) på den støjbelastede facade kan ifølge Center for Miljø opnås ved at trække bebyggelsen henholdsvis 30 – 35 m og ca. 10 m tilbage fra vejlinierne. Alternativt finder Center for Miljø, at man måske for Vigerslev Allé kan tænke sig bebyggelsen opført som randbebyggelse med glasinddækkede altangange som adgang til boligerne og for Gammel Køge Landevej desuden, at den tunge trafik reduceres, at hastigheden sættes ned, og at vejen anlægges med støjreducerende asfalt.

Ifølge Miljøstyrelsens vejledning nr. 1, 1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" må støjniveauet fra jernbaner ved boligbebyggelse, daginstitutioner og opholdsarealer ikke overstige 60 dB(A). For at overholde dette støjniveau og i øvrigt undgå vibrationsgener, er det nødvendigt at placere boligbebyggelse mindst 50 m fra nærmeste spormidte og etablere en eller anden form for støjafskærmning.

### Virksomheder

Center for Miljø vurderer, at der er virksomheder i eller i nærheden af lokalplanområdet, hvis produktion kan give miljømæssige gener for eventuelle boliger og institutioner i lokalplanområdet. På Gammel Køge Landevej 22 (inden for lokalplanområdet) ligger et kedelanlæg, der bliver nedlagt, så snart det er muligt at overgå til fjernvarme. Her ligger også Clausen-Proff-Screens ApS, som er et maskinværksted. Vejledende afstandskrav er 20 meter til forureningsfølsomt område. Så vidt Center for Miljø er oplyst, bruges bygningen primært til lager, og den vurderes ikke at have miljømæssig betydning for udnyttelse af området

til boliger og erhverv. Afstanden på 20 meter til boliger og anden forureningsfølsom anvendelse bør overholdes, såfremt virksomheden fortsætter sine aktiviteter på adressen.

I området øst for Gammel Køge Landevej ligger H. Lundbeck A/S, der er en medicinalvirksomhed. Virksomheden har ingen egentlig produktion, men bruges til udvikling og forsøg. Der er emissioner af en række stoffer (organiske opløsningsmidler), for hvilke der er stillet vilkår i virksomhedens miljøgodkendelse fra 1997. Vilkårene består blandt andet i, at der er fastsat grænser for emissioner, mængder og typer af kemikalier, der må bruges, og der er fastlagt en risikoafstand på 40 m i forhold til visse aktiviteter. Vilkårene har hidtil sigtet på bebyggelsen omkring Kløverbladsgade. Virksomheden er pt. i gang med en kortlægning, som vil give baggrundsmateriale til en konkret vurdering af påvirkningen omkring de nye planlagte boligområder. Før denne kortlægning er færdig kan der ikke gives en præcis vurdering af, hvad virksomheden vil betyde for eventuelle nye boliger i området.

På Carl Jacobsens Vej 29-37 ligger Ecolab A/S, som er en fremstillingsvirksomhed for rengøringsmidler. Virksomheden er miljøgodkendt i 1992. Afstandskravet er fastsat til 50 meter. Virksomhedens støjvilkår på op til 60 dB(A) er givet på et tidspunkt, hvor området var industriområde. Dette støjvilkår vil skulle skærpes, hvis der etableres boliger overfor Ecolab. Det er muligt at skærpe støjvilkårene, idet virksomhedens miljøgodkendelser alle er over 8 år gamle.

### Jordforurening

Indenfor lokalplanområdet "F.L. Smidth II" er matr.nr. 472 Valby, København, hvor der har ligget en større maskinfabrik, samt matr.nr. 1954 ibid., hvor der har været servicestation med værksted, kortlagt på vidensniveau 2 i henhold til § 5 i Jordforureningsloven.

På matr.nr. 472 ibid. er der ved forureningsundersøgelser udført i 2001 påvist jordforurening med tungmetaller, PAH-forbindelser (tjærestoffer), oliekomponenter samt chlorerede opløsningsmidler. I grundvandet er der konstateret forurening med chlorerede opløsningsmidler.

På matr.nr. 1954 ibid. blev der i 1991 påvist kraftig forurening med olieprodukter i jord og grundvand. I 1992 blev der igangsat afværgeforanstaltninger, omfattende oppumpning og rensning af grundvandet samt jordventilering. I forbindelse med monitoring er der i løbet af år 2000 udtaget et sæt luft- og vandprøver, imens afværgeanlægget har været i drift. Prøverne påviser, at der fortsat er restforurening på arealet.

Kortlægningen er en konstatering fra Center for Miljø's side af, at der er en forurening på arealet, som kan have skadelig virkning på mennesker og miljø. Kortlægningen indebærer ifølge lovens § 8, stk. 1, at ejer, eller en bruger af arealet, skal ansøge Center for Miljø om tilladelse til at ændre anvendelsen af arealet til følsomme formål, såsom boliger, børneinstitutioner, offentlige legepladser og rekreative områder.

Hvis arealet viser sig at være forurenet, stilles der krav om, at den øverste ½ meter på fremtidige ubefæstede arealer skal bestå af dokumenteret rene materialer (jord, sand, grus el. lign.). Denne øverste ½ m skal adskilles fra forurenet jord med signalnet.

Hvis der skal udføres gravearbejde og flyttes jord på eller fra ejendommen, skal der tages hensyn til, at jorden er eller kan være forurennet. Skal der flyttes jord væk fra et kortlagt areal, gælder det ifølge lovens § 50, stk. 2, at jordflytningen skal anmeldes til Center for Miljø.

Center for Miljø har udgivet en trykt vejledning: "Arbejder du med jord fra Københavns Kommune 2003", som kan rekvireres hos Center for Miljø eller hentes på internettet.

Skal jorden blot placeres et andet sted på det kortlagte areal, skal det ikke anmeldes, men det kan være nødvendigt at indhente en tilladelse fra Center for Miljø, typisk hvis jorden ønskes anbragt et sted, der er mindre forurennet end den jord, der udlægges. I givet fald bør Center for Miljø kontaktes for at få afklaret, om en omplacering kræver tilladelse.

Skal de kortlagte arealer fortsat anvendes til erhverv, skal der ikke indhentes tilladelse efter jordforureningsloven, da arealerne ikke ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser eller i et indvindingsopland for et alment vandforsyningsanlæg. Dette følger af jordforureningslovens § 8, stk. 1 og 2, jf. § 6. Center for Miljø kan dermed ikke stille vilkår om sundhedsmæssige foranstaltninger, men anbefaler, at ubefæstede friarealer etableres med minimum 50 cm rene materialer øverst. Til adskillelse af udlagte rene materialer og den underliggende jord anbefales det, at der udlægges signalnet.

### Nedsivning af regnvand

Lokalplanområdet ligger i et område med begrænsede drikkevandsinteresser, hvor nedsivning ikke umiddelbart tillades. Men det er Københavns Kommunes mål at fastholde grundvandet under byen til drikkevandsformål og til søer og vandløb (jf. Grundvandsplan 2000 for København Kommune). Derfor anbefaler Center for Miljø generelt, at denne ressource udnyttes, for eksempel til nedsivning, til vaskeri, toiletskyl eller rekreative formål.

Center for Miljø kan efter vurdering af et konkret projekt give en tilladelse til nedsivning af uforurennet regnvand til uforurennet undergrund (Jf. Spildevandsplan 2000).

### Miljørigtigt byggeri



Pjecen „Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri“, kan bestilles på Internettet eller rekvireres hos Center for Miljø eller Center for Bydesign.

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes „miljørigtigt“ i forbindelse med byfornyelse og nybyggeri. Borgerrepræsentationen har den 1. marts 2001 tiltrådt revideret udgave af retningslinierne i pjecen „Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri“. Baggrunden for pjecen er et ønske om, at der lægges vægt på miljø- og ressourcemæssige forhold, når der bygges, og at der arbejdes for en bæredygtig udvikling i dialog med befolkningen.

Pjecen berører emnerne miljørigtig projektering, vand, varme, el/gas, affald, materialer og grønne områder. Indenfor hvert emne opstilles en række minimumskrav, anbefalinger og visioner.

Minimumskravene i pjecen skal følges i forbindelse med byfornyelse, støttet nybyggeri samt kommunalt byggeri. Private opfordres til at hente ideer herfra.

Pjecen oplyser i øvrigt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri.

### Fjernvarme

Hele Københavns Kommune er i 1993 fastlagt som fjernvarmeområde i henhold til lov om varmforsyning. Borgerrepræsentationen har samtidig vedtaget, at der er tilslutningspligt til fjernvarme for nybyggeri og for bygninger, der får installeret nyt centralvarmeanlæg. Større ejendomme med varmekapacitet på over 0,25 MW må kun aftage fjernvarme, og eventuel dispensation fra dette krav skal gives af Energistyrelsen. Mindre ejendomme er ikke forpligtet til at aftage fjernvarme, men skal som minimum betale en fast årlig afgift.

*Lokalplanområdet og Gammel Køge Landevej set fra broen over jernbanelinjen. Støj fra togene indebærer, at der skal etableres en form for støjskærm ind mod lokalplanområdet. Den midlertidige Ny Ellebjerg Station er etableret i efteråret 2004 ved Gammel Køge Landevej.*





*Indkørsel til F.L. Smidth Vej fra Gammel Køge Landevej. De eksisterende bygninger på begge sider af vejen bevares.*



*Størstedelen af bebyggelsen på nord-siden af F.L. Smidth Vej fastlægges som bevaringsværdig.*



*Den ombyggede tidligere industribygning på F.L. Smidth Vej huser i dag rejsebureauet TQ3.*



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

### § 1. Formål

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

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

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

## § 1. Formål

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

## § 2. Område

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

**Stk. 2.** Lokalplanområdet opdeles i underområderne I, II og III som vist på tegning nr. 1.

## § 3. Anvendelse

**Stk. 1.** For område I og II gælder:

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

### Kommentar

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

- b) Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).
- c) Inden for hvert af områderne skal boligandelen udgøre mindst 50 pct. af det samlede etageareal.
- d) Fordelingen af bolig- og erhvervsanvendelsen i område I skal ske efter følgende retningslinier, jf. tegning nr. 2:

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

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

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

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

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

- e) Fordelingen af bolig- og erhvervsanvendelsen i nybyggeri i område II sker i den i henhold til § 5, stk. 3, for supplerende lokalplan.
- f) Etageboliger skal i gennemsnit have en størrelse på mindst 85 m<sup>2</sup>, og ingen bolig må være mindre end 75 m<sup>2</sup>. Bestemmelserne gælder for hver ejendom under ét. Rækkehuse skal have en størrelse på mindst 100 m<sup>2</sup>. Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget fra bestemmelserne.
- g) I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 pct. af etagearealet samt anlæg for affaldssortering (miljøstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

#### Kommentar

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

- h) Indretning af bebyggelse må ikke ske således, at erhverv eller institutioner placeres over etager med boliger.
- i) Det samlede bruttoetageareal til butiksformål i område I og II må ikke overstige 6.000 m<sup>2</sup>. Der må indrettes 3.000 m<sup>2</sup> på hjørnet af Vigerslev Allé og Gammel Køge Landevej. De øvrige 3.000 m<sup>2</sup> må alene indrettes i stueetagen i bebyggelse langs Gammel Køge Landevej samt langs hovedstrøget, heraf højst 500 m<sup>2</sup> i område I.  
På hjørnet af Vigerslev Allé og Gammel Køge Landevej kan der etableres en dagligvarebutik med op til 3.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Bruttoetagearealet af hver af de øvrige butikker må ikke overstige 500 m<sup>2</sup>.

### § 3. Anvendelse

#### Kommentar

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

#### Stk. 2.

For område III gælder:

- a) Området fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, hoteller og erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Indtil 10 pct. af etagearealet kan anvendes til helårsboliger. For boliger gælder bestemmelserne i stk. 1, pkt. f, g og h. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.
- b) Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

#### Kommentar

Området fastlægges til serviceerhverv mv. i overensstemmelse med den aktuelle anvendelse til administration for F.L. Smidth. Virksomheden har ikke aktuelle planer for udnyttelse af den resterende byggeret på ca. 17.000 m<sup>2</sup>, hvorfor der ikke med nærværende lokalplanforslag formuleres detaljerede bestemmelser for området, jf. § 5, stk. 4, pkt. c.

### § 4. Vej- og stiforhold

#### Stk. 1.

Mod Ramsingsvej og Vigerslev Allé opretholdes de eksisterende vejlinier.

#### Stk. 2.

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

#### Stk. 3.

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

#### Stk. 4.

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

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

Der fastlægges to adgangsveje. Den nordlige adgangsvej - F.L. Smidth Vej - fastlægges med 7 m kørebane, langsgående parkering og minimum 2 m brede for-



tove i begge sider. Den sydlige adgangsvej fastlægges i en bredde af 20 m med langsgående parkering vekslende med træer i rabat samt fortov i begge sider. Veje betegnet lokalgader fastlægges i en bredde af 20 m med vinkelret parkering vekslende med træer i rabat, alternativt forhaver og fortov i begge sider. Veje betegnet opholds- og legeområder fastlægges normalt i en bredde af mindst 16 m og indrettes med belægninger i ét niveau og med placering af parkeringszoner, beplantning, belysning og andet inventar således, at biltrafikken dæmpes. I opholds- og legeområder, der er smallere end 16 m, kan der ikke etableres parkering. Opholds- og legeområderne mrk. A, B og C skal udformes som pladser i princippet med en udstrækning som vist på tegning nr. 3. Arealet mrk. A skal anlægges som et urbant byrum med mulighed for rekreative aktiviteter, udeservering, udstillinger, optræden mv. Arealet skal forsynes med træbeplantning. Arealer, der er eller bliver bebygget, jf. § 5, stk. 2, pkt. e, har ikke status som privat fællesvej. Der må højst etableres 140 p-pladser. Arealet mrk. B skal anlægges som et urbant byrum med mulighed for rekreative aktiviteter, udeservering mv. Der må højst etableres 40 p-pladser, der skal kombineres med træbeplantning. Arealet mrk. C skal på den centrale del anlægges med græs, træbeplantning og legearealer. Blinde veje skal forsynes med vendepladser. Den nord-sydgående hovedsti indgår i adgangs- og lokalveje som ensrettet cykelsti og i opholds- og legeområder som del af kørselsarealet, jf. tegning nr. 3. Den øst-vestgående hovedsti indgår i adgangsvej/opholds- og legeområde/lokalgade og eventuelt supplerende langs jernbanens terræn, jf. tegningen. Stien forlænges gennem område III i en bredde af mindst 4 m til Ramsingsvej/Høffdingsvej. Såfremt der etableres en sti langs banen, skal der etableres adgang hertil i princippet som vist på tegningen.

### Kommentar

Den øst-vestgående hovedsti indgår i den grønne cykelrute, Valbyruten, der følger ringbanens tracé gennem Valby. Der er ikke taget stilling til Valbyrutens eksakte linieføring øst og vest for lokalplanområdet. Den nord-sydgående hovedsti skal styrke sammenhængen mellem det nordlige og sydlige Valby og udgøre et attraktivt alternativ til Gammel Køge Landevej for bløde trafikanter.

### Stk. 5.

Veje og stier skal forsynes med træbeplantning, bl.a. til markering af parkeringsarealer og legearealer. For træer i åbne, eventuelt græsbevoksede muldbede er minimumskravet til bedets størrelse 10 m<sup>2</sup>. For træer i lukkede befæstelser skal der minimum være 15 m<sup>2</sup> rodvenlig befæstelse pr. træ, herunder 2,5 m<sup>2</sup> åbent muldbed omkring stammen.

### Stk. 6.

De i stk. 1 – 5 fastlagte anlæg skal udformes med høj landskabsarkitektonisk kvalitet og skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen. Herunder skal arealerne indrettes således, at der skabes visuelle og fysiske sammenhænge og

overgange mellem de interne byrum. Belægninger, træbeplantning, belysning og inventar i øvrigt på vej-, plads- og stiarealer skal udformes på en måde, der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn medvirker til at give området en kvalitativ, bymæssig og helhedspræget fremtræden.

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

## 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1.

For område I og II gælder:

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 120 beregnet for hvert område under ét. Ud over den herved muliggjorte bebyggelse kan der som led i opfyldelse af det i henhold til § 7, stk. 3, fastsatte parkeringskrav, indrettes parkeringspladser i parkeringshuse/-etager/-anlæg.
- b) Den på tegning nr. 4 og 5 viste bevaringsværdige bebyggelse fastlægges som bebyggelsesplan og må kun nedrives efter Bygge- og Teknikudvalgets særlige tilladelse.

### Stk. 2.

For område I gælder særligt:

- a) Ny bebyggelse skal opføres inden for de på tegning nr. 4 viste principielle byggefelter og skal i princippet opføres med facade i byggefelternes afgrænsninger i overensstemmelse med de på tegningen angivne markeringer som henholdsvis:
  - Sluttet bebyggelse.
  - Bebyggelse i mindst 75 procent af byggefeltets udstrækning.
  - Bebyggelse i mindst 40 procent af længden af byggefeltets udstrækning.
  - Bebyggelse med facade til begge sider af hjørnet.
- b) Husdybden må for boligbebyggelse i etagehuse ikke overstige 13 m og for det enkelte hus ikke 12 m i gennemsnit. For rækkehuse må husdybden ikke overstige 10 m og for erhvervsbebyggelse ikke overstige 17 m. Ved atriumbebyggelse og lignende kan husdybden øges. Punkthuse kan opføres med en dybde på indtil 18 m og med et bebygget areal på indtil 260 m<sup>2</sup>. Bestemmelserne er ikke til hinder for, at der i forbindelse med indretning af butikker mv. og/eller parkering etableres overdækkede stueplaner i hele byggefeltets udstrækning. Ved parkering gælder dette tillige 1. sal.
- c) For bebyggelsen gælder de på tegning nr. 5 angivne etageantal på 2½ - 6½ etage og 2½ - 5½ etage. Det maksimale etageantal er inklusive udnyttelig tagetage, bortset fra tagterrasser og tekniske opbygninger og lignende. Bebyggelse i 2½ etage skal udformes som rækkehuse.  
For de markerede randzoner gælder, at bebyggelsen skal opføres med en gesimshøjde på henholdsvis 12 - 20 m og 16 - 20 m.  
For bebyggelse i 2½ - 6½ etage må gesimshøjden ikke overstige 20 m, og for

## 5. Bebyggelsens omfang og placering

- bebyggelse i 2½ - 5½ etage må gesimshøjden ikke overstige 16,5 m. Tagetager må opføres i en højde af indtil 3 m over de maksimale gesimshøjder, rækkehuse dog indtil 5 m. Tagetager kan udformes traditionelt eller som penthouseetage med en tilbagerykning på ikke under 1 m. Højden af en eventuel trempel må ikke overstige 1 m.
- I stueetager med publikumsorienterede og andre udadvendte funktioner, jf. § 3, stk. 1, pkt. d, skal stueetagen have en højde på 3,5 - 4 m og skal i princippet udføres med stueetagen og det omgivende niveau i samme kote.
- d) Bebyggelsens højde må ikke overstige henholdsvis 0,8 x afstanden til anden boligbebyggelse inden for det samlede område, dog 4/3 x afstanden, såfremt den ene eller begge de berørte bygningsdele er gavle, og ikke 4/3 x afstanden til anden erhvervsbebyggelse inden for området. Bestemmelserne kan lempes under forudsætning af, at beboelses-, opholds- og arbejdsrum efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnår tilfredsstillende lysforhold. I forhold til parkeringshuse/-etager ses der bort fra højdegrænsebestemmelserne.
- e) Ud over den i pkt. a – d principielt fastlagte bebyggelse kan der opføres mindre bygninger, såsom pavilloner, orangerier, lysthuse, udhuse, cykelskure, legehuse og lignende samt byøkologiske anlæg.
- f) Bygge- og Teknikforvaltningen kan tillade enkelte mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra byggefelter, bebyggelsesplan, etageantal, gesimshøjder og husdybder fastsat i pkt. a – d.
- g) Den fastlagte bebyggelse må påregnes opført i etaper. Bebyggelsen skal udføres således, at de enkelte etaper fremstår som passende afsluttede enheder og på en måde, der muliggør opførelse af efterfølgende etaper i overensstemmelse med de overordnede bebyggelsesprincipper.

### Stk. 3.

For område II gælder særligt:

Væsentlige ændringer af bebyggelsesforholdene forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan.

### Stk. 4.

For område III gælder:

- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110 for området under ét.
- Den på tegning nr. 4 og 5 viste bevaringsværdige bebyggelse må kun nedrives efter Bygge- og Teknikudvalgets særlige tilladelse.
- Væsentlige ændringer af bebyggelsesforholdene forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1.

Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og give de enkelte bebyggelser et velargumenteret fællespræg med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden.

Ændringer af eksisterende bebyggelse skal med hensyn til udformning, materialer og øvrige ydre fremtræden efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn respek-

tere bebyggelsens arkitektoniske udtryk. Eksisterende bebyggelse må i nævnte henseender ikke ændres uden Bygge- og Teknikforvaltningens tilladelse. Bygningers overflader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer, såsom tegl, der kan være blank mur eller behandlet overflade, natursten, træ, metal, beton og glas. Ved valg af facadematerialer til såvel nybyggeri som fornyelse af eksisterende bebyggelse skal der lægges vægt på materialernes patineringssevne.

- Stk. 2.** I vinduer må kun anvendes planglas, som kun må fremtræde med klart glas uden spejlende virkning.
- Stk. 3.** Stueetager, der indrettes med publikumsorienterede serviceerhverv og lignende, jf. § 3, stk. 1, pkt. d, skal udføres overvejende i transparent glas således, at der opnås visuel kontakt udefra til funktionerne i stueetagen. Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende således, at de får karakter af facadebeklædning.
- Stk. 4.** Skiltning, reklamering, lysinstallationer, og andet facadeudstyr, herunder markiser og solafskærmning, skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver og lignende udføres således, at der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnås en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk.
- Stk. 5.** Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen, f.eks. i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag kræver Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse og skal udformes således, at de efter forvaltningens skøn fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.
- Stk. 6.** Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg.  
Placering og udformning af antenner, herunder paraboler, der ikke må placeres mod gadesiden, skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Placering og udformning af antenner skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.
- Stk. 7.** For område I gælder:
- Ny bebyggelse skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn udformes i et nutidigt formsprog og fremtræde med en høj arkitektonisk standard. I den enkelte bygning/bebyggelse skal facader og gavle afspejle et tydeligt arkitektonisk hovedgreb.  
Facader skal udformes således, at de markerede hjørner/randzoner understreges og samtidig således, at facaderne gives markante varierede arkitektoniske

udtryk dannet ved eksempelvis udsparinger, karnapper, terrasser, balkoner og altaner.

Bygningsoverflader i blank mur skal fremstå karakterfuld og have stor stoflighed i teglstenen samt fuger i neutral farve.

I det omfang en hævet gård, jf. § 5, stk. 2, pkt. b, ikke afgrænses af randbebyggelse skal den åbne side gives en bearbejdning således, at den fremstår som et terrasseret landskab. Det er en forudsætning, at den derved fremkomne hævede gård anlægges som opholdsareal.

- b) Bygningsoverflader skal overvejende fremstå i farvenuancer inden for jordfarve- eller gråtoneskalaen.
- c) Fritstående gavle skal behandles som facader med vinduesåbninger, altanpartier, karnapper og lignende.
- d) Boliger i etagehuse skal forsynes med opholdsaltaner eller terrasser. Altaner i facader mod Gammel Køge Landevej skal glasinddækkes og fremtræde som integrerede dele af facaden, eventuelt som et altan/karnapmotiv.
- e) Tage skal udformes flade eller med taghældning, der er tilpasset eller begrundet i et særligt arkitektonisk udtryk. Rækkehuse i 2½ etage skal udformes med sadeltag med en hældning på ca. 45 grader. Tagudformningen skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.  
Udformning af opholdsarealer på tagflader, jf. § 5, stk. 2, pkt. b, herunder belægninger, møblering, beplantning og belysning skal ske efter en samlet plan således, at der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnås en arkitektonisk helhed.
- f) I randbebyggelse mod Gammel Køge Landevej skal opgange i boliger have adgang fra begge facader.

### Stk. 8.

For bevaringsværdig bebyggelse i område II gælder :

- a) Enhver ombygning, ændring eller istandsættelse skal udføres i overensstemmelse med bebyggelsens oprindelige fremtræden, udtryk og detaljering og må kun ske efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse. Ændring af facader skal udføres således, at der tilvejebringes en god helhedsvirkning i det samlede arkitektoniske udtryk og i forhold til lodrette og vandrette inddelinger af facaden. Arkitektoniske detaljer, såsom vinduer og døre, indfatninger, gesimser og lignende, skal udformes under hensyntagen til facadens udtryk.  
For bygningen mrk. 1 på tegning nr. 4 og 5 gælder, at den kan opdeles i indtil tre mindre bygninger efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse.  
For bygningerne mrk. 2, 3 og 4 på tegning nr. 4 og 5 gælder, at de efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse kan tilføres 1 - 2 ekstra etager.
- b) Facader i blank mur må ikke overfladebehandles.
- c) Farver skal tage udgangspunkt i traditionen for den pågældende bygnings stilart.
- d) Tagrender og nedløb mv. skal udføres i zink, stål eller lignende.



## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 9.

For bevaringsværdig bebyggelse i område III gælder:

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

## § 7. Ubebyggede arealer

### Stk. 1.

Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal i område I og II være af størrelsesordenen 50 pct. af boligetagearealet, 20 pct. af erhvervsetagearealet og 100 pct. af etagearealet til institutioner for børn og unge. I område III skal friarealet være af størrelsesordenen 60 pct. af boligetagearealet, 15 pct. af erhvervsetagearealet og 100 pct. af etagearealet til institutioner for børn og unge. Friarealet skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere.

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

Friareal til daginstitutioner skal etableres i direkte tilknytning til institutionen.

Der skal anlægges private haver til rækkehuse.

Friarealet regnes for hvert underområde under ét, inklusive opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum, den del af de interne veje, der er forbeholdt fodgængere og cyklister, herunder veje udformet som gågader/pladser (eksklusive kørsels- og parkeringsarealer) samt halvdelen af øvrige veje fastlagt som opholds- og legeområder.

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

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

## § 7. Ubebyggede arealer

### Kommentar

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

### Stk. 2.

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

### Kommentar

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

### Stk. 3.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> bolig- og erhvervsetageareal, 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> institutionsetageareal og 1 plads pr. 400 m<sup>2</sup> etageareal til transformere. Parkering kan indrettes på terræn, i underjordiske anlæg og i parkeringshuse/-etager/-anlæg. I område I og II skal mindst 1/3 af parkeringsdækningen indrettes i konstruktion. Bestemmelsen gælder for hvert område under ét. Parkeringsarealer skal indrettes med træbeplantning og i øvrigt således, at der opnås bedst muligt samspil med tilgrænsende friarealer og bebyggelse. Parkering på private fællesveje inden for området medregnes ved beregning af parkeringsdækningen.

### Stk. 4.

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

### Stk. 5.

Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser bevægelses-hæmmedes færdsel på arealerne.

### Stk. 6.

Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg i område I og II kan forlanges at skulle indgå i fællesanlæg.

## § 8. Særlige fællesanlæg

For område I gælder:

Bebyggelsen må ikke tages i brug, før der efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere anvisning er:

Etableret den i § 3, stk. 1, pkt. d, og § 11, stk. 3, nævnte støjskærm. Bestemmelsen gælder for boliger opført inden en afstand af 100 m fra grænsen mod jernbanens terræn.

## § 9. Udstykninger

Ved opførelse af rækkehuse, kan der udstykkes parceller med en mindste grundstørrelse på 60 m<sup>2</sup>.

### Kommentar

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

## § 10. Ledningsforhold

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

## § 11. Foranstaltninger mod forureningsgener

### Stk. 1.

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav anvendes, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod forurening fra virksomheder i og uden for området.

### Stk. 2.

Bebyggelse og primære opholdsarealer skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, jf. dog § 5. stk. 1, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra vej og jernbane. Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende må ikke overstige 35 dB(A).

### Stk. 3.

Der skal etableres en ca. 8 m høj støjskærm mod jernbanens terræn syd for lokalplanområdet. Skærmen, der kan indgå i et parkeringsanlæg, skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.

### Kommentar

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

## § 12. Retsvirkninger

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

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

## § 13. Ophævelse af lokalplan

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

### Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004.
- b) Bygge- og Teknikforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i lokalplanen.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Bygge- og Teknikudvalget i Københavns Kommune.
- d) I henhold til lov om forurenede jord § 71 skal arbejdet standses, hvis der under et bygge- eller jordarbejde konstateres en forurening af jorden, og der skal ske indberetning til miljømyndigheden (Center for Miljø), jf. lov om miljøbeskyttelse § 21. Forpligtelsen hertil påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller leder det pågældende arbejde. Opgravning og flytning af forurenede jord skal anmeldes til miljømyndigheden (Miljøkontrol). Pligten påhviler den, der flytter jorden, det vil sige ejer, bygherre, entreprenør eller transportør. Anmeldelse skal ske, før jorden flyttes.
- e) Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumsloven. Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid, inden jordarbejde påbegyndes således, at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
- f) Bortskaffelse af forurenede overskudsjord skal anmeldes til Center for Miljø og bortskaffes i henhold til Regulativ for anvisning af forurenede jord i Københavns Kommune. Hvis eventuelt forurenede jord ønskes placeret et andet sted i området, skal projektet forelægges Center for Miljø, som herefter tager stilling til, om der kræves tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven. Efterlades der, med Center for Miljø's tilladelse, forurenede jord, skal denne adskilles fra ren jord/materialer med signalnet.
- g) Center for Miljø kan efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt for nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand.
- h) Matr.nr. 472 og 1954 ibid. er i henhold til jordforureningsloven kortlagt på vidensniveau 2. Kortlægningen indebærer ifølge jordforureningslovens § 8, at Center for Miljø skal give tilladelse til at ændre anvendelsen til følsomme formål, som er bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave, sommerhusgrund eller institution.
- i) Bortledning af mere end 100.000 m<sup>3</sup> grundvand i forbindelse med byggeri eller ved grundvandssænkning i mere end 2 år skal Center for Miljø søges om

tilladelse til. Udledes til kloak eller recipient skal Miljøkontrolen endvidere meddele udledningstilladelse.

Lokalplan nr. 391 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 22. september 2005 og bekendtgjort den 5. oktober 2005

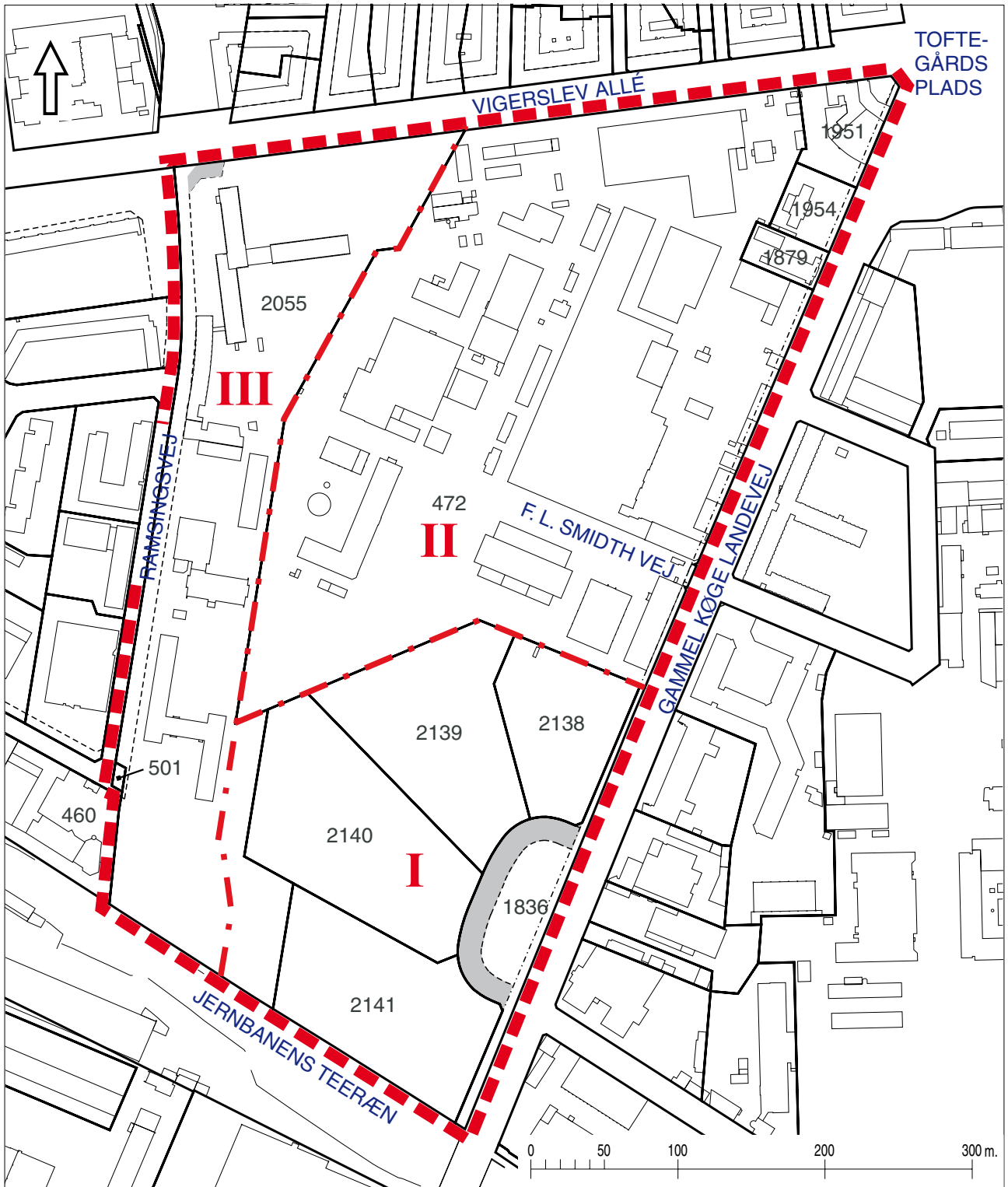
Bygge- og Teknikforvaltningen, den 22. december 2005

Peter Høiriis Nielsen  
kontorchef

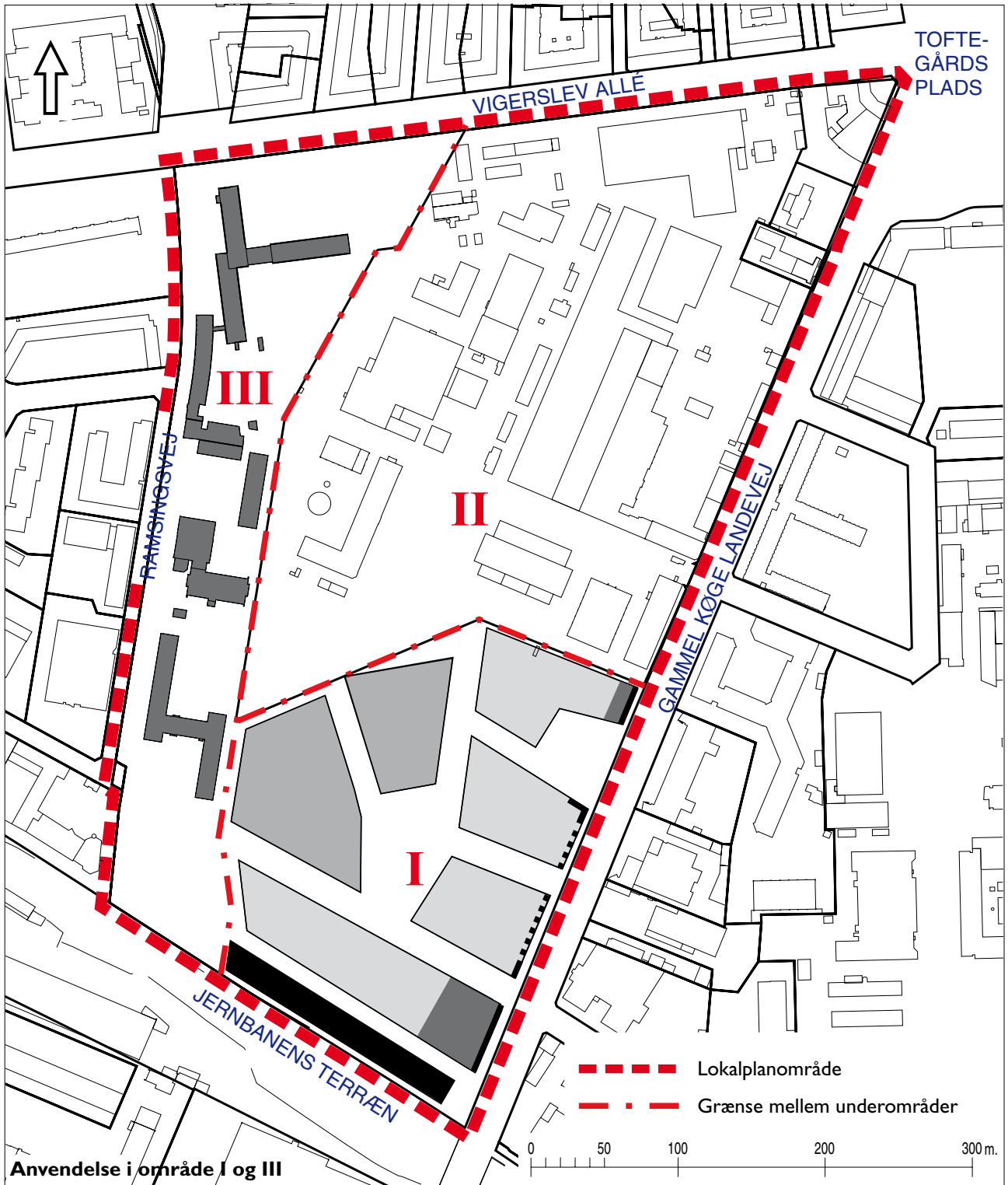
/Rita Justesen  
arkitekt

KØBENHAVNS BYRET  
Indført den 22/12-2005  
Lyst under nr. 222893  
Ulla Buchardt



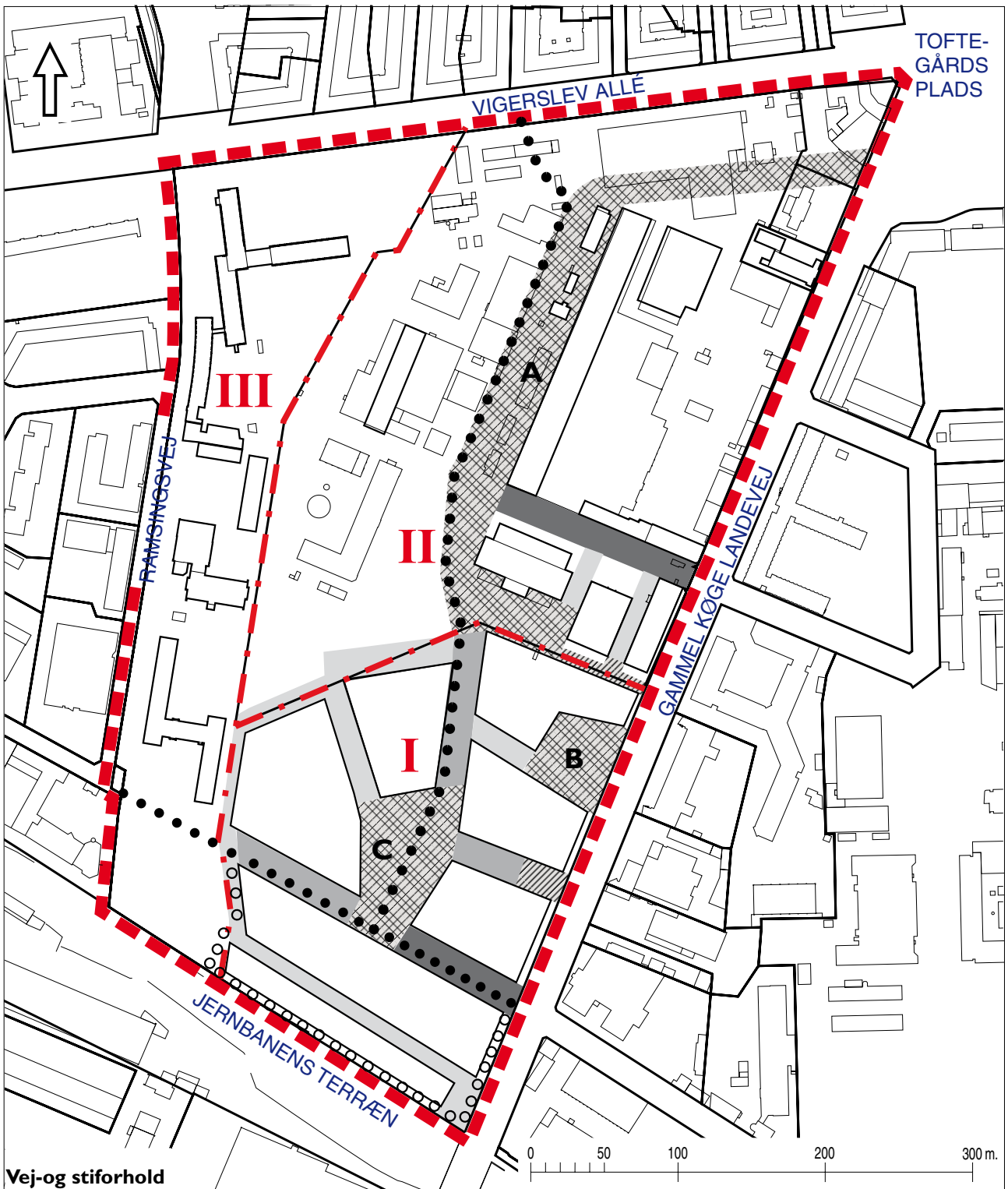


- Lokalplanområde
- Grænse mellem underområder
- Vejudlæg, der kan ophæves
- Byggelinie (vejudvidelseslinie) / vejudlægslinie












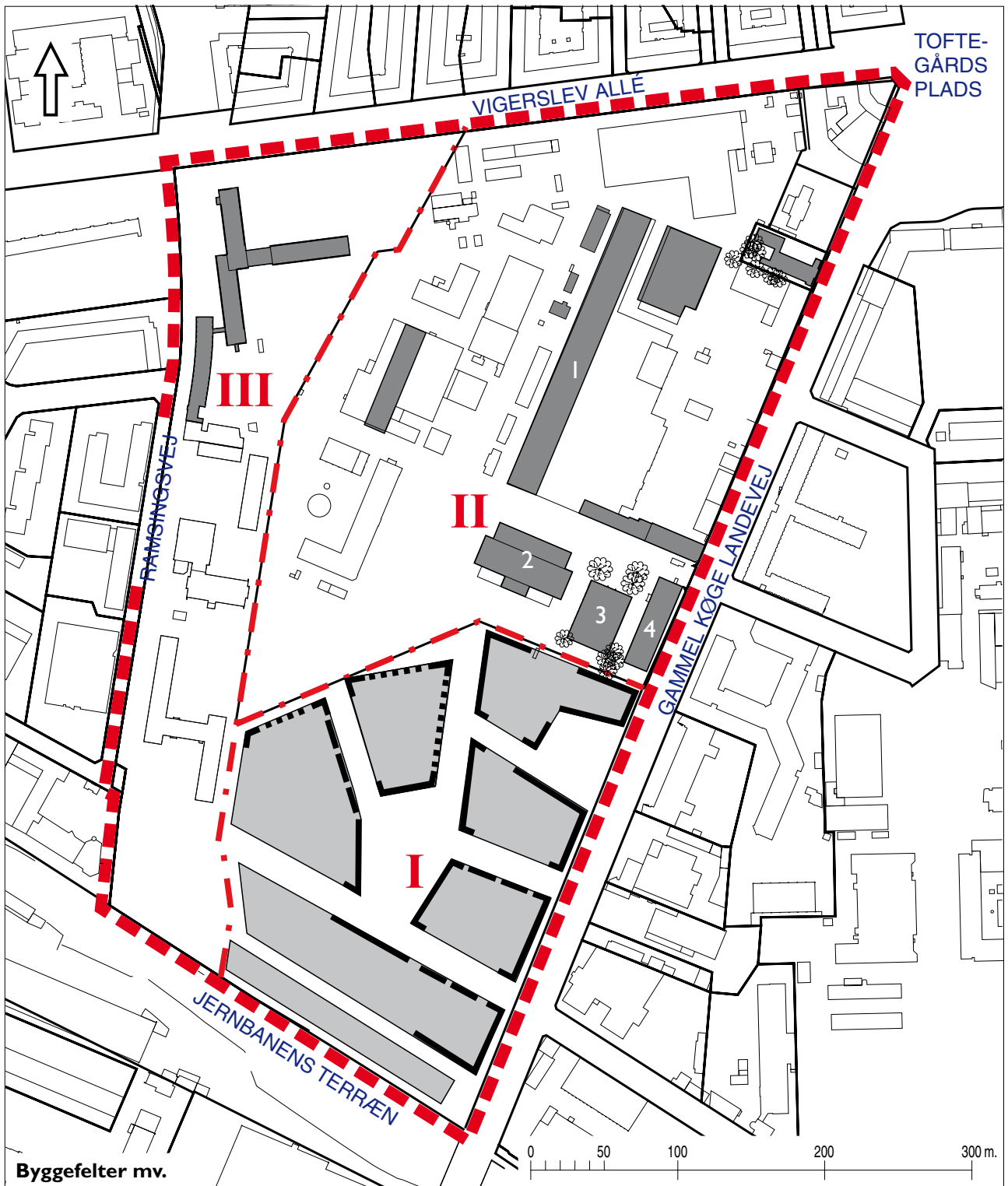
- Publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen
- Hvis bygningen anvendes til erhverv, skal hele stueetagen anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv

- Serviceerhverv
- Boliger
- Boliger/Serviceerhverv
- Parkeringsanlæg/støjskærm












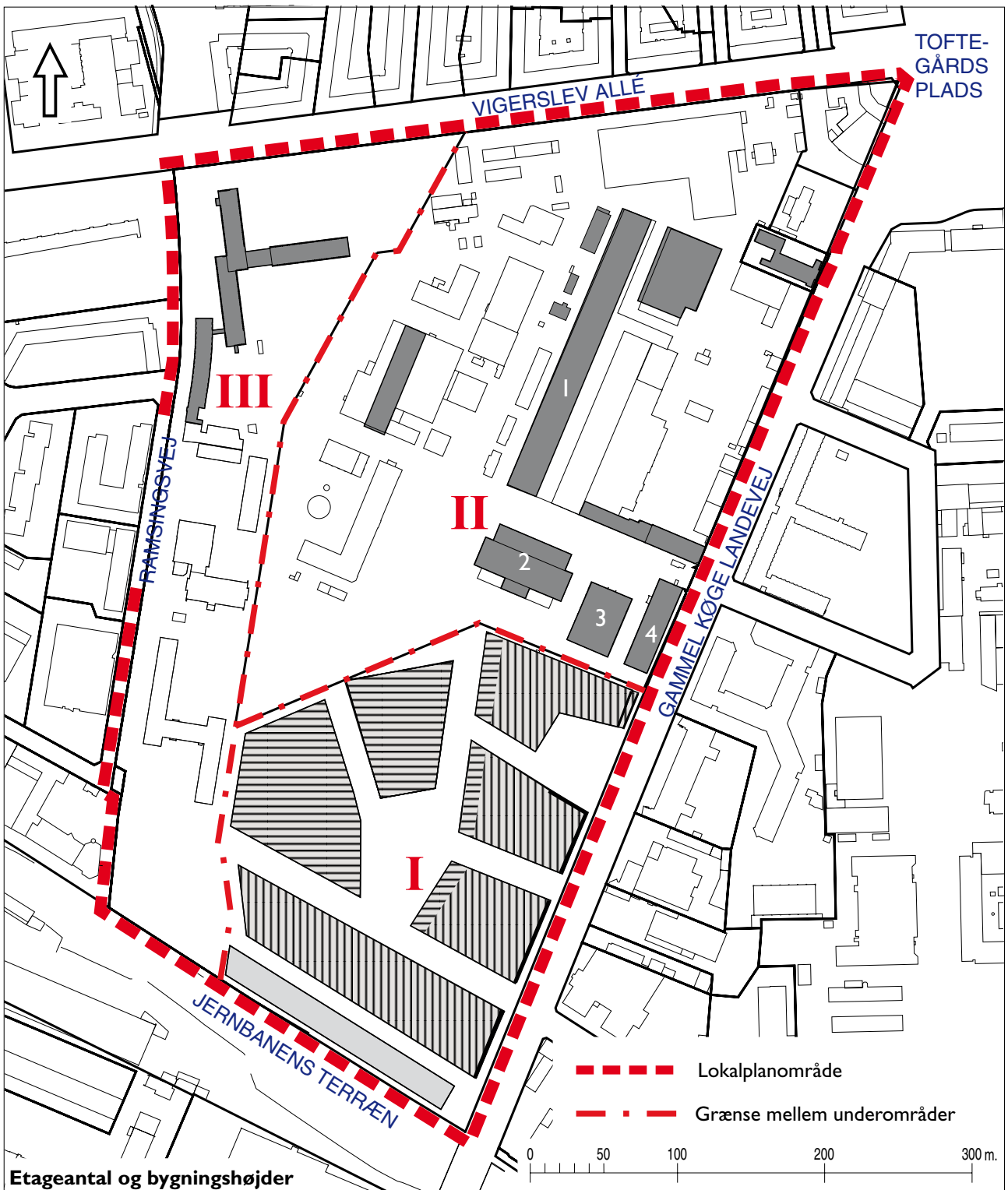
Vej- og stiferhold

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









Byggefelter mv.



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



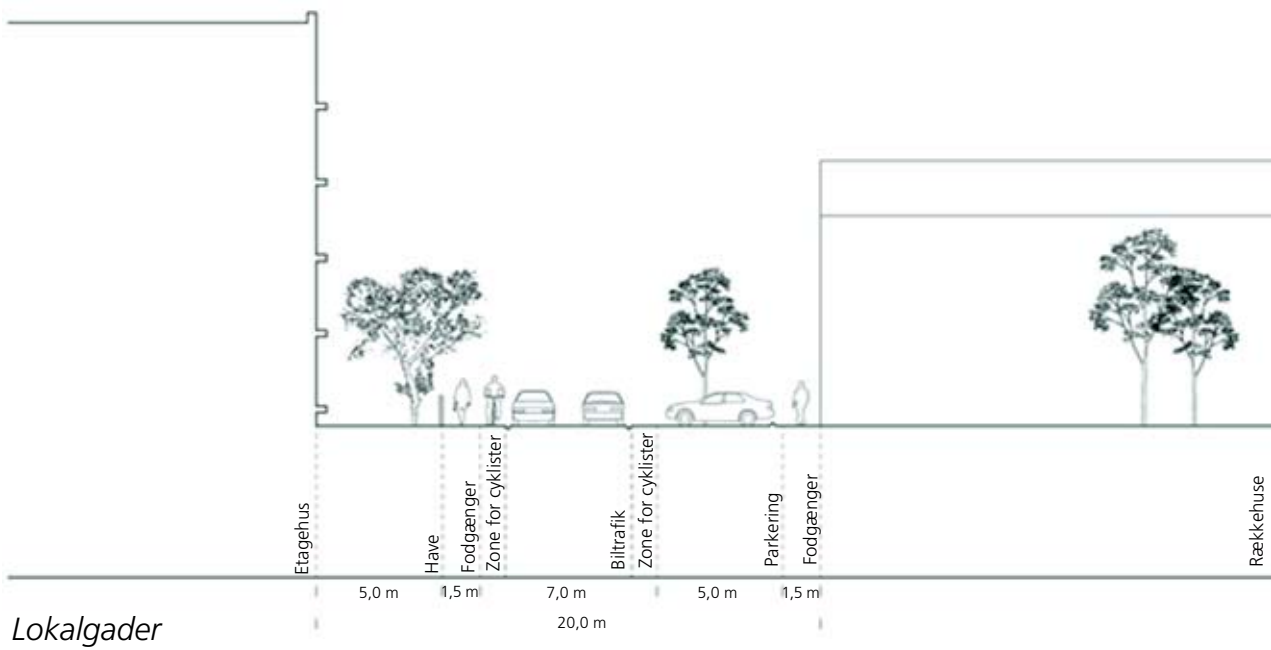
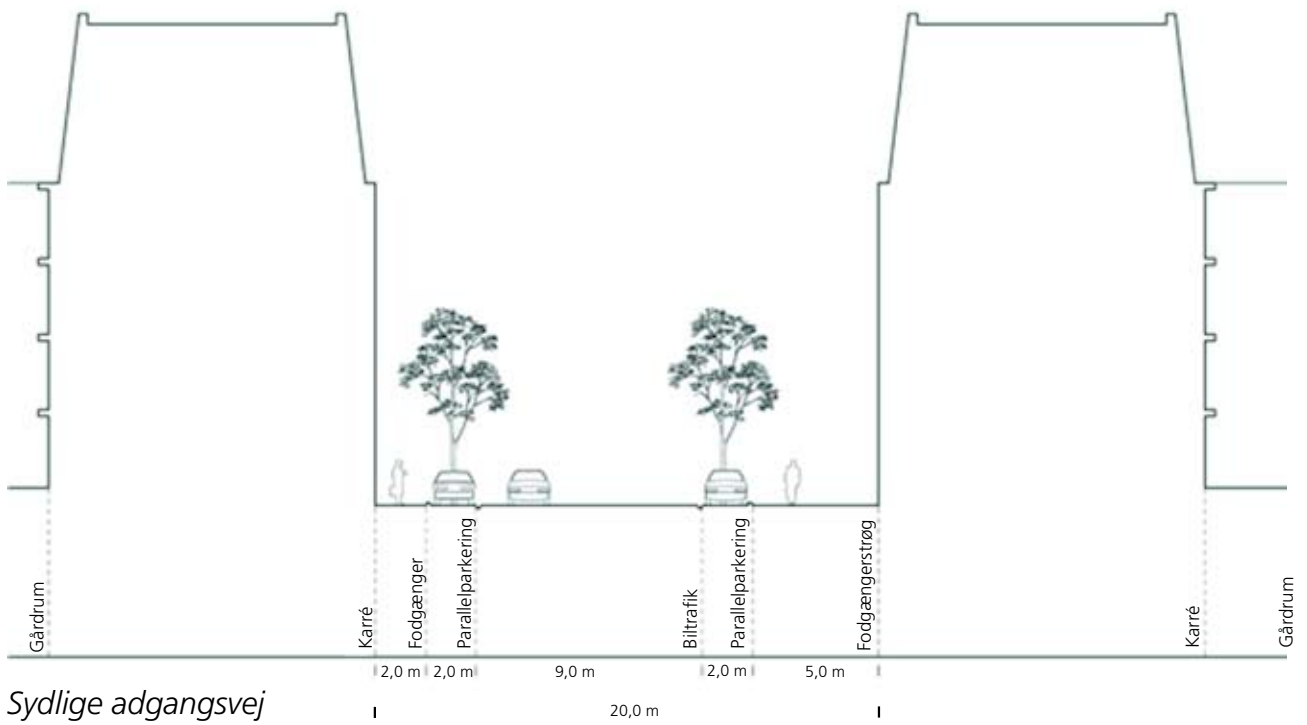
**Etageantal og bygningshøjder**

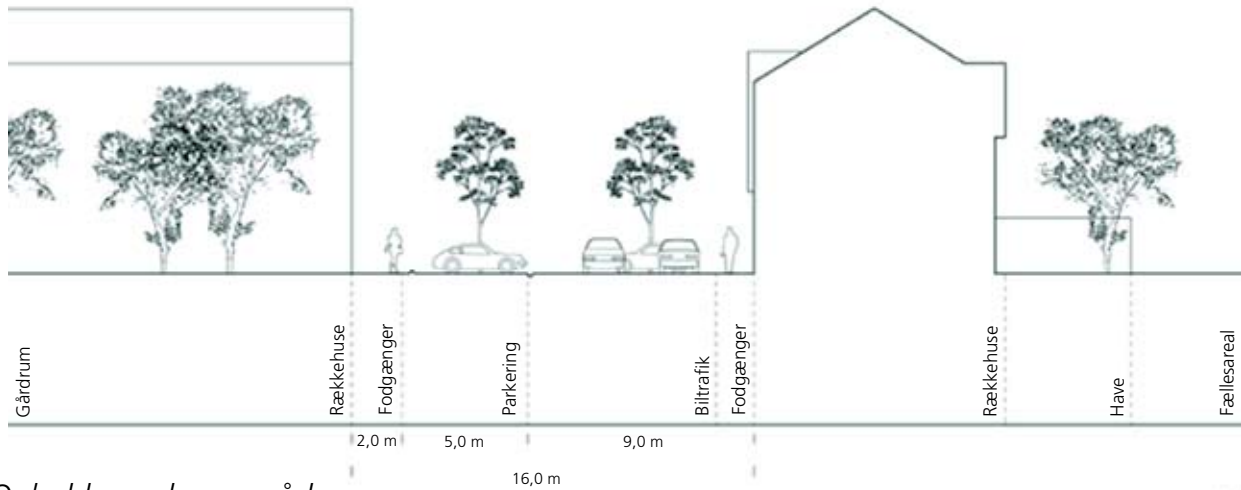
-  2½-6½ etager, gesimshøjde maks 20 m
-  2½-5½ etager, gesimshøjde maks 16,5 m
-  Maks 2 etager, bygningshøjde maks 8 m
-  Bevaringsværdig bebyggelse

-  Lokalplanområde
-  Grænse mellem underområder

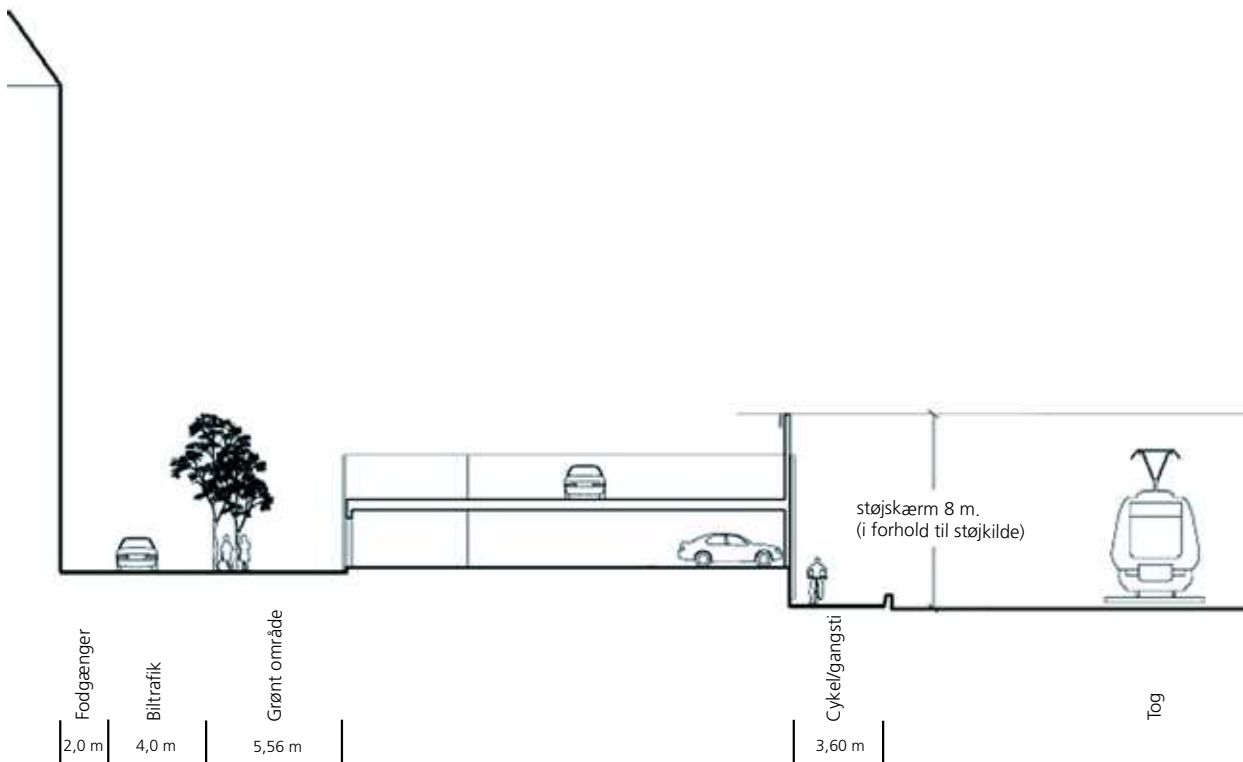
-  Randzone, gesimshøjde 16-20 m
-  Randzone, gesimshøjde 12-20 m







Opholds- og legeområder



Opholds- og legeområde nord for p-anlæg

### 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 dereksempelvis kan gennemføres bl.a. 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 på 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. Forbudet gælder dog 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 lokalplanforslaget.

### Lokalplanens endelige retsvirkninger

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





### **Offentlighedsperiode**

Københavns Borgerrepræsentation har den 28. august 2008 besluttet at genfremsætte forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 391 "F.L. Smidth II".

Til forslaget hører en rapport med en miljøvurdering efter lov om miljøvurdering af planer og programmer. Offentlighedsperioden løber fra den 10. september 2008 til den 10. november 2008.



### **[www.kk.dk/lokalplanforslag](http://www.kk.dk/lokalplanforslag)**

På forslagens hjemmeside kan du se og downloade forlaget, komme med din mening i debatforum eller sende en indsigelse.



### **Adresse**

Indsigelser mod eller ændringsforslag og bemærkninger til forslaget om lokalplantillæg med miljøvurdering kan endvidere sendes til:

Københavns Kommune  
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 12 90

**Sidste frist for indlevering af indsigelser og/eller ændringsforslag er den 10. november 2008.**