



GRØNTTORVSOMRÅDET TILLÆG 5

FORSLAG TIL TILLÆG 5 TIL LOKALPLAN 462

Afdelingen for Plan, Analyse, Ressourcer og CO₂-reduktion har den 24. august 2020 besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 5 til lokalplan 462 Grønttorvsområdet.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Valby.

Offentlig høringsperiode fra den 24. august til den 19. oktober 2020



Indhold

Redegørelse	3	Bestemmelser	18
Lokalplantillæggets baggrund og formål	3	§ 1. Formål.....	18
Lokalplanområdet og kvarteret	3	§ 2. Område.....	18
Lokalplantillæggets indhold	6	§ 3. Anvendelse	18
Miljøforhold.....	9	§ 4. Vej, sti-, plads-, parkerings- og baneforhold.....	19
Den kystnære del af byzonen	9	§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	19
Skyggediagrammer	10	§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	19
Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	12	§ 7. Ubebyggede arealer	20
Overordnet planlægning.....	12	§ 8. Byrum.....	20
Kommuneplan 2019.....	12	§ 9. Særlige fællesanlæg.....	21
Lokalplaner i kvarteret.....	13	§ 10. Retsvirkninger	22
Københavns Kommunes overordnede strategier	13	§ 11. Ophævelse af lokalplaner og servitutter	22
Miljøkrav til byggeri og anlæg	14	Kommentarer af generel karakter	22
Spildevandsplan	14	Tegning 1 · Områdeafgrænsning	23
Sikring mod oversvømmelse.....	15	Tegning 2 · Anvendelse	24
Vandforsyningsplan	15	Tegning 3 · Veje.....	25
Varmeplanlægning	15	Tegning 4 · Bebyggelsens omfang og placering.....	26
Tilladelser efter anden lovgivning	16	Tegning 5 · Byrum.....	27
Affald	16	Hvad er en lokalplan	28
Jord- og grundvandsforurening	16	Praktiske oplysninger	Bagsiden
Museumsloven.....	17		
Rottesikring	17		
Bilag IV-arter, herunder flagermus	17		

Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader, pladser og bygninger er navngivet. Luftfoto: Kortforsyningen, 2019.

Lokalplantillæggets baggrund og formål

Grundejerne har anmodet forvaltningen om et ændret plangrundlag, fordi de ønsker at udvikle den sidste del af Grønttorvet ved at opføre flere boliger, heraf 25 % almene boliger af det sidste byggefelt samt justere et byggefelt. Samtidig ønskes afgrænsningen mod jernbanen justeret.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre en anvendelsesændring, så boligandelen øges fra 90 % til 95 %, samt at justere afgrænsningen af lokalplanområdet mod jernbanen. Desuden justeres et byggefelt langs Torveporten samt et byrum langs jernbanen.

Ændringerne har et omfang, som forudsætter lokalplan.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Grønttorvet er en del af byudviklingsområdet Grønttorvsområdet. F.L. Smidth området ligger nord for lokalplanområdet, som afgrænses af jernbanen. Mod øst ligger lokalplanområdet op af Torveporten Nord afgrænset af Summerredvej og

Værkstedvej. Mod syd ligger Håndværkerbyen fra 1950'erne og en almen boligbebyggelse fra 1948 samt ny bebyggelse afgrænset af Glostervej. Retortvej afgrænser området mod vest fra et villaområde og et mindre erhvervsområde.

Egenart

Grønttorvet er planlagt, hvor Københavns Grønttorv lå fra 1958-2016, som en grøn boligby med Grønttorvsparken som kvarterets hjerte. Bebyggelsen består primært af karréer i tegl med mindre gårdrum. Indgangsveje, som fører ind til parken, deler området op i mindre enheder, mens stræderne er smalle og lokale. Butikslivet og publikumsorienterede funktioner er koncentreret hovedsageligt omkring Torveporten og rundt om parken.

Grønttorvsparken ligger hvor Grønttorvshallen lå, og dele af konstruktionen er bevarede i parken som et kulturhistorisk element. Derudover er der væksthuse i gårdrum, på tage og i parken som en del af fortællingen om, at Københavns Grønttorv har ligget her.

Mobilitet

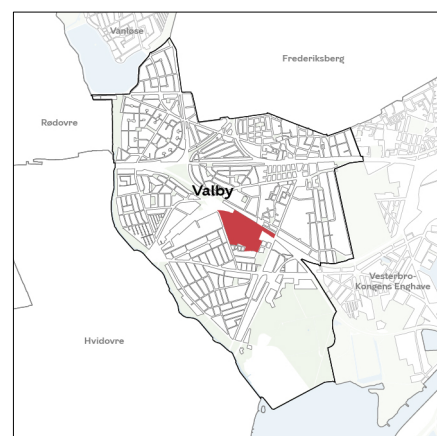
Lokalplanområdet ligger ca. 500 m fra Ny Ellebjerg Station og fra Vigerslev Station, hvor der er forbindelse med tog og bus. Desuden er der busbetjening af Gammel Køge Landevej og Retortvej ca. 50-100 m fra lokalplanområdet.

Gammel Køge Landevej er en fordelingsgade med en årsdøgntrafik på 24.000 køretøjer, og Retortvej er en bydelsgade med en årsdøgntrafik på 6.000 køretøjer. Vejadgangen til lokalplanområdet sker fra Gammel Køge Landevej og Retortvej, og der er gadeparkering på begge veje omkring lokalplanområdet.

Gadebilledet er præget af cykeltrafik, og der er planlagt en opgradering med cykelbane til cykelsti langs Retortvej. For at sikre en bedre trafikal forbindelse for cyklister og fodgængere mellem det centrale og det sydlige Valby, har Borgerrepræsentationen med Budget 2020 vedtaget en hensigtserklæring i forhold til finansiering af en stiforbindelse mellem F.L. Smidth-området og Grønttorvsområdet på tværs af jernbanen.

Almene boliger

Da skoledistriktet har 0-30 % almene boliger, og lokalplanen muliggør omdannelse fra erhvervsformål til boligformål, stilles kravet om almene boliger.



Områdets placering i bydelen.



Grønttorvet set fra øst, Gammel Køge Landevej. Området er langs jernbanen er ved at være færdigudviklet. Arealet i forgrunden er Torveporten Nord.



Torveporten er den østlige adgangsvej til Grønttorvet med publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen. Den fører syd om Grønttorvsparken til den vestlige adgangsvej ved Retortvej.



Udover adgangsvejene er der stræder, som forbinder ud til karréer, byhuse og rækkehuse. Her set fra øst af Burgundyvej.



Torveporten set fra vest med de sidste tilbageværende bygninger fra Københavns Grønttorv. Bygningerne nedrives og det sidste byggefelt opføres med erhverv og ungdomsboliger.



Frugtplantagen i Grønttorvsparken set fra vest. Dele af konstruktionen fra Grønttorvshallen er bevaret og fungerer både som et rumskabende og skalaformidlende element mellem mennesker og høje bygninger.

Lokalplantillæggets indhold

Indledning

Lokalplanen skal muliggøre kollegie- og ungdomsboliger ved at ændre en del af erhvervsandelen til boliger, og som følge heraf skal et byggefelt justeres. Derudover skal afgrænsningen af lokalplanområdet mod jernbanen justeres, så den følger kommuneplanens afgrænsning. Det betyder, at byrummet langs jernbanen, *Den grønne korridor*, udvides, hvilket giver mulighed for at fastlægge funktioner, som er forenelig med nærhed til jernbanen. Lokalplanen skal muliggøre, at friarealer kan beregnes på tværs af underområder i lokalplanområdet.

Anvendelse

Området fastlægges til boliger. Med dette lokalplantillæg er det ca. 10.000 m², der ændrer anvendelse fra erhverv til bolig.

Der er krav om, at der etableres 25 % almene boliger, svarende til ca. 2.500 m² af det samlede muliggjorte nye boligetageareal.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

Bilparkering

Bilparkeringen er fastsat til 1 plads pr. 250 m² bolig, 1 plads pr. 857 m² kollegie- og ungdomsboliger, 1 plads pr. 214 m² erhverv og 1 plads pr. 143 m² butik.

Parkeringspladserne etableres i parkeringskældre og der kan være parkering på terræn i mindre omfang.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Bebyggelsens placering og udformning

I lokalplanområdet er der fastlagt karrébebyggelse som enten er opført eller er under opførelse. Det er alene et byggefelt langs Torveporten, som justeres, så det kan indeholde en kombination af erhverv og boliger. Husdybden i stueetagen justeres, så der fx kan placeres et fitnesscenter i karréens fulde brede. Desuden øges den maksimale bygningshøjde for et mindre område af byggefeltet, så der kan etableres en restaurant og tagfarm på taget af bygningen.

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

Byrum

Lokalplanområdet udvides mod jernbanen, hvilket bevirker, at *Den grønne korridor* udvides, og der etableres en boldbane og en hundeluftersti med tilhørende hundegård.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Træer og anden beplantning

I det areal, som *Den grønne korridor* udvides med, vil der blive etableret træer og beplantning som i den resterende del af byrummet.

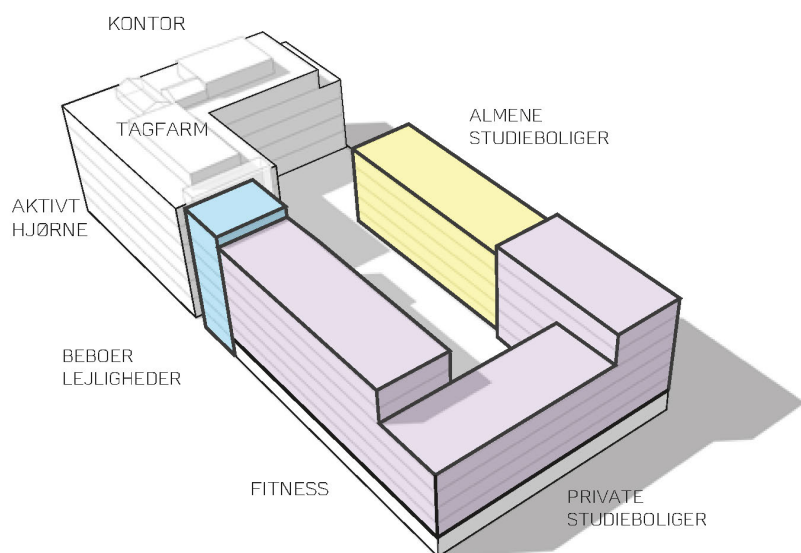
Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Ekspropriation

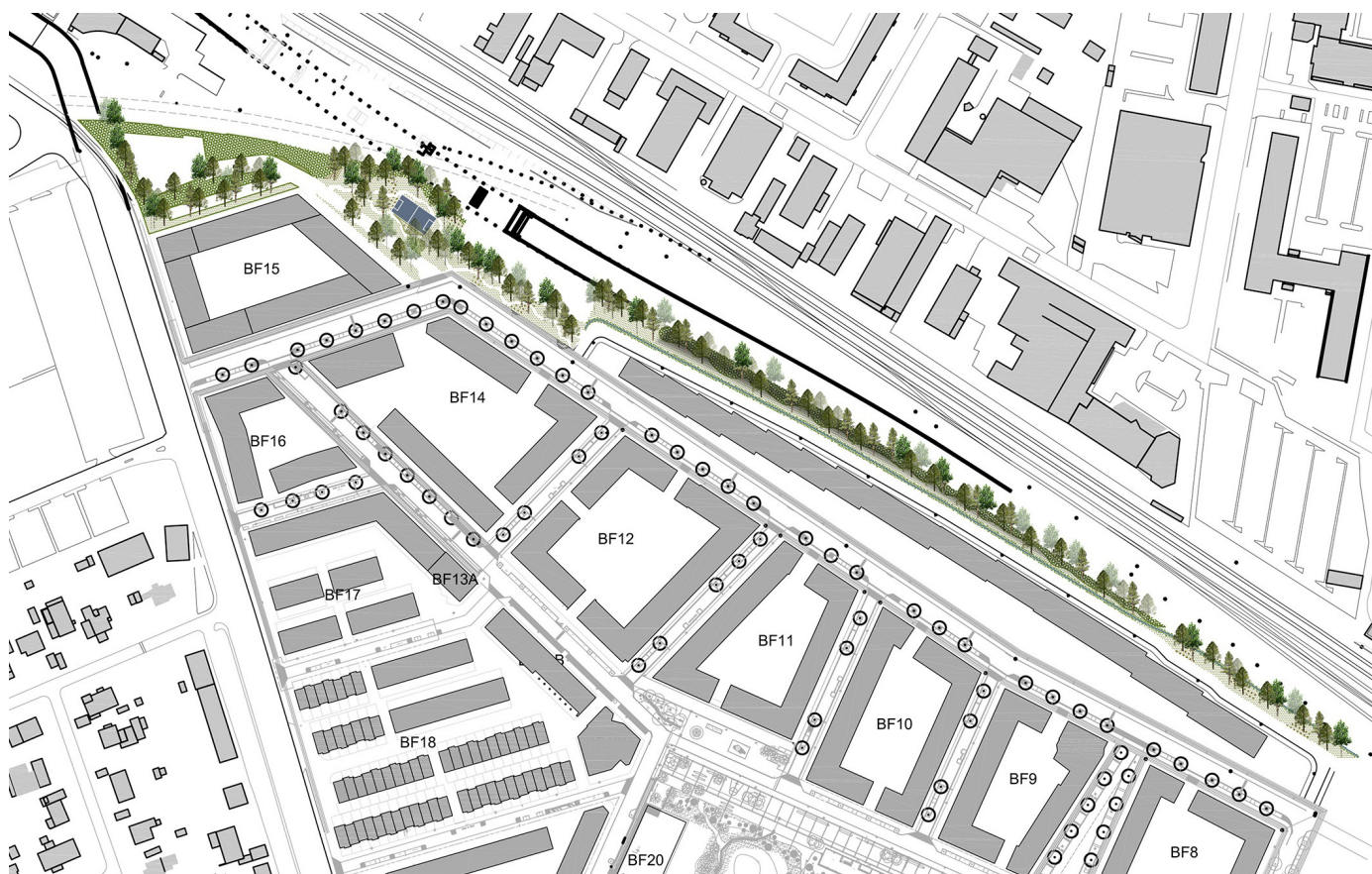
Den endelige lokalplan vil ikke kunne danne grundlag for ekspropriation efter planlovens § 47.

Kommuneplan 2019

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med forslag til Kommuneplan 2019.



Diagram, der viser et eksempel på et nybyggeri i byggefelt 7 i overensstemmelse med tillægget til lokalplan. Illustration: Holscher Nordberg



Plantegningen viser udstrækningen af Byrum F i overensstemmelse med tillægget til lokalplan. Illustration: Werk.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i byggefelt 7 med tagfarmen i overensstemmelse med tillægget til lokalplan.
Illustration: Holscher Nordberg.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i byggefelt 7 i overensstemmelse med tillægget til lokalplan. Illustration: Holscher Nordberg.

Miljøforhold

VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, som vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. Nr. 973 af 25. juni 2020).

Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. Nr. 973 af 25. juni 2020).

Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 1 eller 2. Der er endvidere ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanrådets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplanen skal muliggøre, at erhvervsandelen ændres fra 10 til 5 %, justering af et byggefelt og byrum samt afgrænsningen af lokalplanområdet mod jernbanen.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

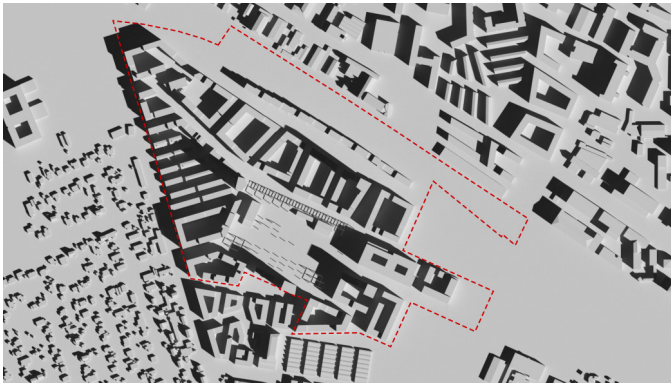
Der er trafikstøj i området fra Retortvej, Gammel Køge Landevej og den interne trafik samt jernbanen i området. Støjniveauet fra veje er op til 60 dB på dele af friarealet og op til 64 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på L_{den} 58 dB for boliger og daginstitutioner og L_{den} 63 dB for erhverv. Støjniveauet fra jernbanen er op til 69 dB på dele af friarealet og op til 75 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på L_{den} 64 dB for boliger og daginstitutioner og L_{den} 69 dB for erhverv. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på friarealer kan overholdes.

Den allerede opførte og fremtidige bebyggelse samt friarealer i planen er placeret således, at bebyggelsen langs Ingrid Marievej kan danne støjskærm mod jernbanen for øvrig bebyggelse og friarealer. For at kunne overholde støjgrænserne i bygningerne kan det desuden blive nødvendigt at støjisolere bygningerne.

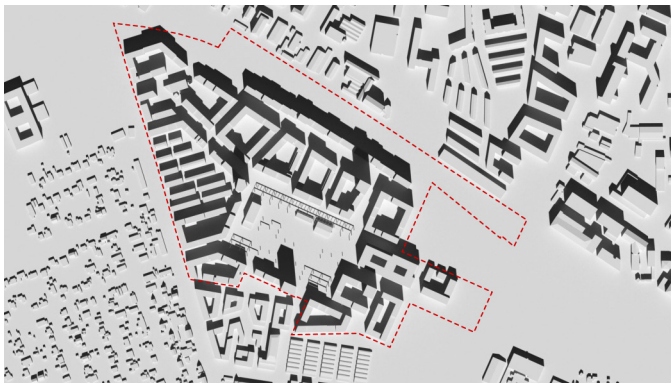
Den kystnære del af byzonen

Området ligger i en afstand af ca. 2 km fra kysten ved Kalvebod og dermed inden for 3 km kystnærhedszonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellem-liggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En redegørelse for den visuelle påvirkning er derfor ikke nødvendig.

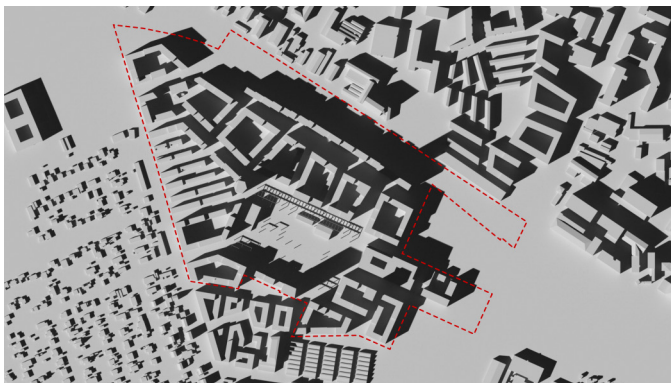
Eksisterende forhold



21. marts kl. 9.00

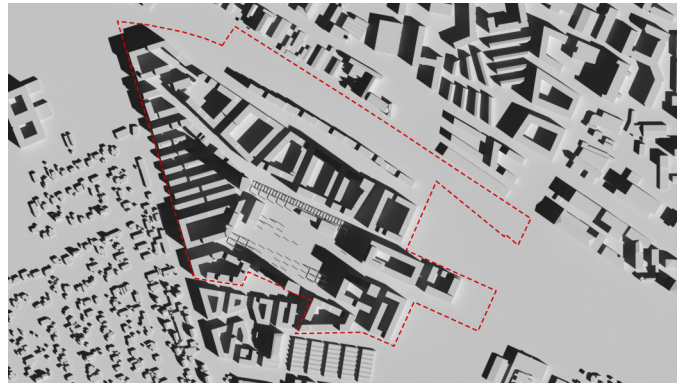


21. marts kl. 12.00

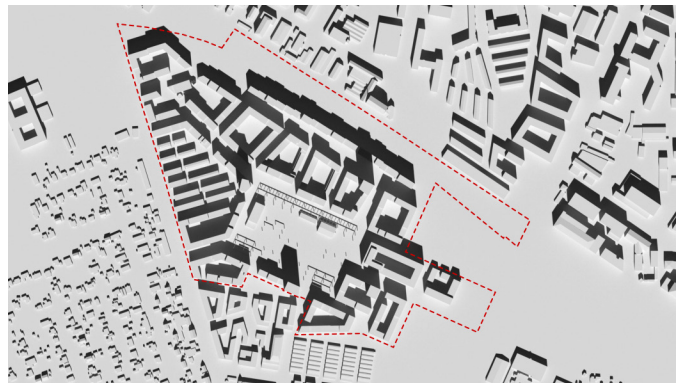


21. marts kl. 16.00

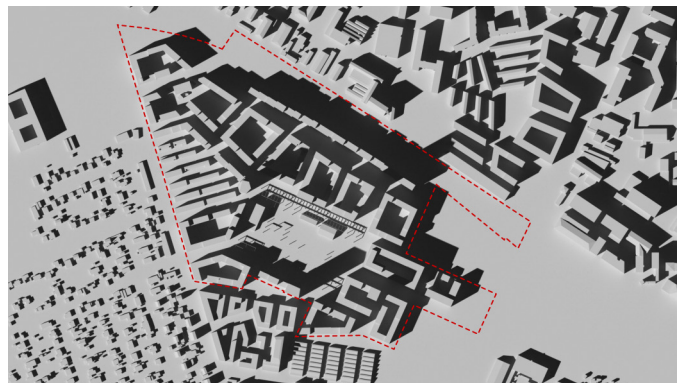
Muliggjort med lokalplanen



21. marts kl. 9.00



21. marts kl. 12.00

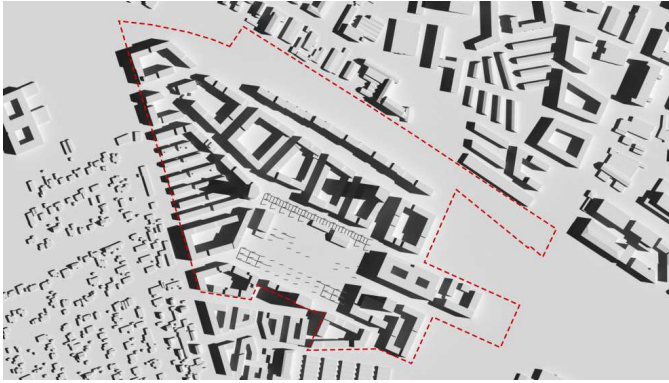


21. marts kl. 16.00

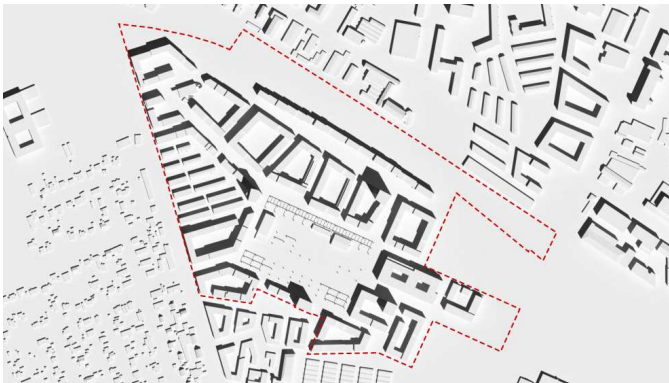
Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at der i marts måned (jævndøgn), med de foreslåede ændringer af bebyggelsen, vil være en mindre skyggevirkning ved byggefelt 7, fordi den østlige del af byggefeltet ændres fra erhverv, med en større husdybde og bygningshøjde, til boliger med en mindre husdybde og bygningshøjde. Det betyder, at der kommer mere dagslys ned i gårdrummets østlige ende. I juni (sommersolhverv) vil den punktvis øgede bygningshøjde i den vestlige del af byggefelt 7 i mindre grad give en øget skyggepåvirkning af byrum A om morgenen og den vestlige del af gårdrummet om aftenen.

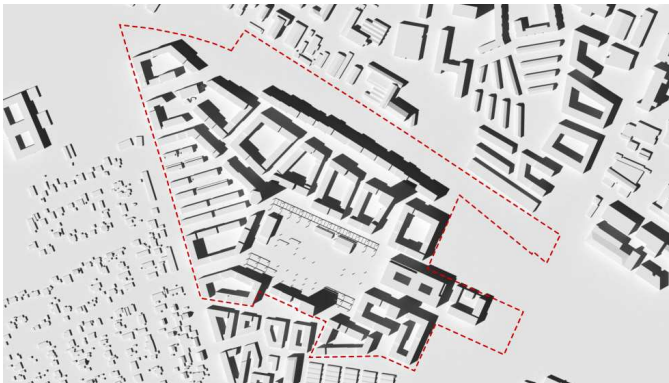
Eksisterende forhold



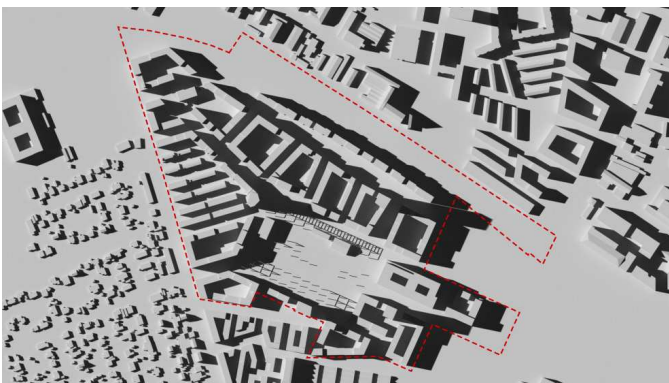
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00

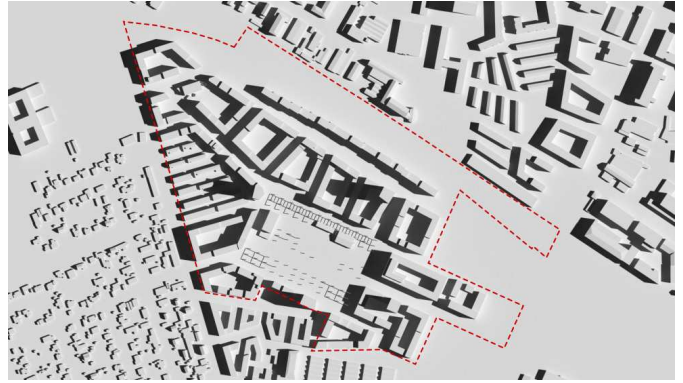


21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00

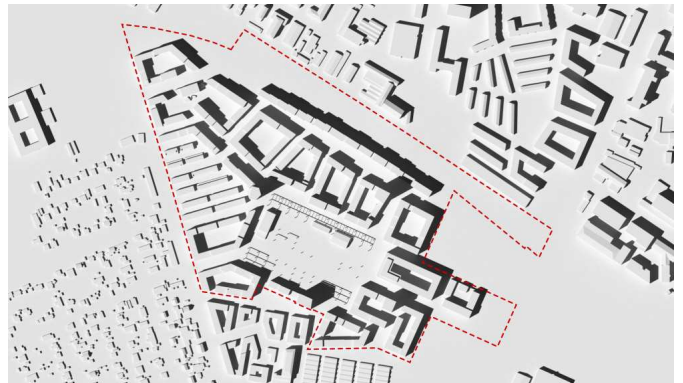
Muliggjort med lokalplanen



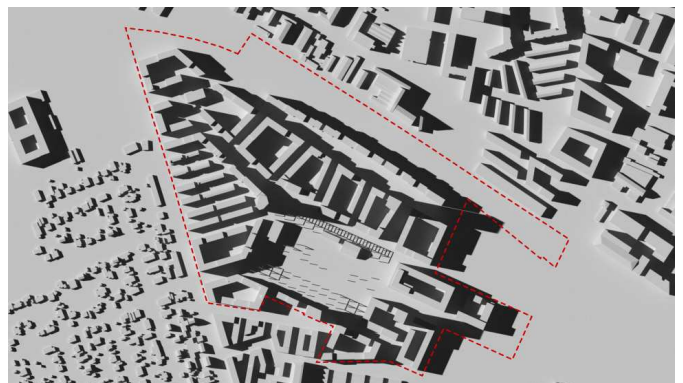
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til tillægget til lokalplanen.

Kommuneplan 2019

Rammeområde for boliger

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til boligformål, serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, kollektive anlæg, institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

Detailhandel

Lokalplanområdet indgår i bymidten Gammel Køge Landevej, hvor der i Kommuneplan 2019 er fastlagt et maksimalt bruttoetageareal på 10.000 m² til dagligvare- og udvalgsvarebutikker vest for Gammel Køge Landevej.

Bebyggelsesprocent

I Kommuneplan 2019 er bebyggelsesprocenten fastlagt til 155 for lokalplanområdet med en maksimal bygningshøjde på 24 m. Punktvis højhuse kan være op til 80 m. Herudover kan der i lokalplan muliggøres udvalgte bebyggelser op til 31 m.

Byomdannelsesområde

Området er i Kommuneplan 2019 udpeget som et byomdannelsesområde i henhold til planlovens § 11a, stk. 1, nr. 2. Området kan udvikles i 1. del af planperioden (2019-24).

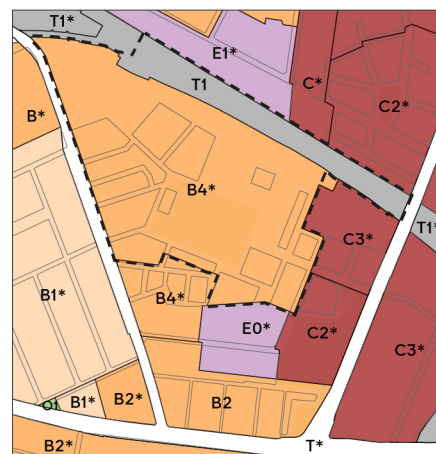
Særligt for byomdannelsesområder gælder, at arealer belastet med erhvervsstøj kan udlægges til støjfølsom anvendelse, når der er sikkerhed for, at støjbelastningen er bragt til ophør i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter, at den endeligt vedtagne lokalplan er bekendtgjort.

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

Bydelsplan

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

Valby Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om, at der etableres en stiforbindelse på tværs af jernbanen ved Grønttorvet, så det nye store boligområde her får en direkte forbindelse til det gamle Valby. Derudover ønsker lokaludvalget at øge mængden af det grønne i bydelen.



B, B1	Områder til boliger (lav tæthed)
B, B2-5	Områder til boliger (høj tæthed)
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv
E, EO-2	Områder til blandet erhverv
T, T1-4	Områder til tekniske anlæg
T	Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
O1	Områder til fritidsområder m.v.
*	Områder med særlige bestemmelser
[- - -]	Det aktuelle lokalplanområde

Gældende rammer i Kommuneplan 2019

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 391 F.L. Smidth med tillæg 1-2

Formålet med lokalplanen er at omdanne området fra industri til boliger og serviceerhverv. I den nordlige del af området er en række bevaringsværdige industribygninger ombygget til nye formål.

Lokalplan 448 Ny Ellebjerg-området med tillæg 1-2

Formålet med lokalplanen er, at de tidligere industriejendomme omkring Ny Ellebjerg Station kan omdannes til et tæt bykvarter med en blanding af boliger og erhverv, herunder kreative erhverv og butikker. Der skal tages særligt hensyn til sammenhæng med de tilstødende områder, udnyttelse af stationsnærheden, bevaringsværdier, attraktive og trygge byrum samt bæredygtighed.

Lokalplan 462 Grønttorvsområdet med tillæg 3

Formålet med lokalplanen er at muliggøre omdannelse af den del af det gamle Valby Industrikvarter, der ligger mellem Retortvej og Gammel Køge Landevej, herunder Grønttorvet, til et tæt og funktionelt blandet bykvarter i samspil med de tilgrænsende områder i det sydlige Valby.

Lokalplan 462 Grønttorvsområdet tillæg 2

Formålet med lokalplanen er at muliggøre omdannelse fra boldbaner og klubhus for Valby Boldklub til et område, der kan tilbyde boliger i forskellige typer og størrelser, som understøtter en blandet beboersammensætning, nye kontorer og erhverv som bidrager til aktivering af Gammel Køge Landevej og varierende byrum og kantzoner samt gode forbindelser til omgivelserne, herunder Grønttorvet.

Lokalplan 462 Grønttorvsområdet tillæg 4

Formålet med lokalplanen er at muliggøre karrébebyggelse med boliger samt en længebebyggelse langs banen med erhverv og med mulighed for idræts- og kulturfunktioner. Det vil være med til at skabe en bedre sammenhæng til den øvrige byudvikling på Grønttorvsområdet.

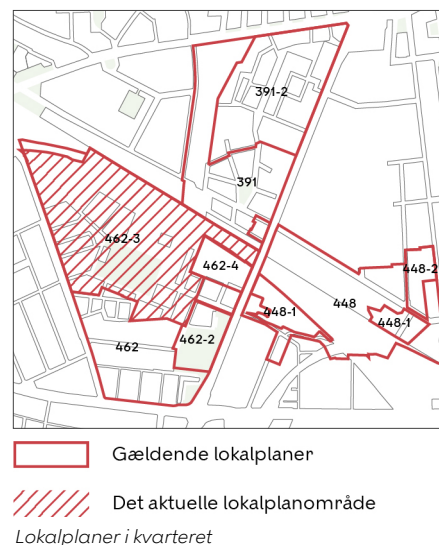
Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner

Københavns Kommunes overordnede strategier

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen. De kan ses her: www.kk.dk/indhold/bolig-byggeri-og-byliv

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

Københavns Kommune arbejder med bæredygtighed i forhold til social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed. Bygherre søger at opnå social bæredygtighed ved at skabe en blandet bydel med blandede ejerformer og beboersammensætning og ved at sætte fokus på sociale fællesskaber, både på tværs af og i de enkelte karréer. Økonomisk bæredygtighed søges opnået ved, at bygherre anvender langtidsholdbare materialer og ved at søge at tænke i langsigtede helheder. Miljømæssig bæredygtighed opnås ved, at lokalplanen sikrer en effektiv arealudnyttelse med stationsnær beliggenhed samt fastholdelse af Grønttorvets kulturhistoriske fortælling. Bygherre sikrer desuden; at et fælles spisehus delvist opføres i upcyclede genbrugsmaterialer at etablere skybrudssikring for 100 års hændelse, at genanvende nedrivningsmaterialer og at opstille el-ladestandere.



Miljøkrav til byggeri og anlæg

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

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

Bæredygtighedscertificering af større byggerier

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

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

- Kommunes egne nybyggerier skal certificeres svarende til guld.
- Almene nybyggerier skal certificeres svarende til sølv.
- Omfattende renoveringer udført af Københavns Kommune, almene boligheder og private bygningsfornyelser, som støttes af Københavns Kommune, skal certificeres til sølv.
- I certificeringen skal udvalgte DGNB kriterier prioriteres. Læs mere om krav til certificering på: www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg

Miljøkrav til anlægsprojekter og mindre byggerier

Borgerrepræsentationen har i 2016 besluttet i alt 33 miljøkrav indenfor syv temaer, heriblandt ressourcer og affald. Kravene skal følges for nybyggerier og renoveringer med en entreprisen sum under 20 mio. kr.

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

Spildevandsplan

Kloakering

Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører ikke, at kloakeringsforholdene skal ændres.

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

Lokal håndtering af regnvand

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

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

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

Sikring mod oversvømmelse

Skybrudssikring

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

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

Udformning af byggeri og terræn skal ske på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger. På Grønttorvsområdet er Grønttorvsparken udformet, så den kan håndtere en 100-årshændelse.

Skybrudsprojekt

Der ligger en skybrudsledning, Gåsebækrenden, i Summerredvej, som er blevet omlagt i forbindelse med byudviklingen af Grønttorvet.

Stormflodssikring

Det, lokalplanen muliggør, vil ikke blive påvirket af en stormflod i dette niveau, fordi der alen er tale om mindre justeringer af en gældende lokalplan. Derfor er der ikke indarbejdet bestemmelser i lokalplanen om sikring mod stormflod.

Sikring mod stigende grundvand

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

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan som kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase:

Vandforsyningsplan

Varmeplanlægning

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

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

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

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

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

Boliger

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

Beholderantal, antal miljøstationer og disses indretning skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kravene. Se: www.kk.dk/affald. Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering, jf. www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg

Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv. Se: www.kk.dk/erhvervsaffald

Jord- og grundvandsforurening

Matr. 2062a, 2062b, 2062bf, 2062cd, 2062i og 2355b Valby, København er kortlagt som forurenede på vidensniveau 1. Der er ved undersøgelser i 2010 konstateret forurening i jord og grundvand med benzin- og olieprodukter.

Matr. 1556 og 2103 Valby, København er kortlagt som forurenede på vidensniveau 2. I 1991 er arealet registreret som kemikalieaffaldsdepot.

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

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

Kontakt: jordforurening@tmf.kk.dk

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

Kontakt: vand@tmf.kk.dk

Aflledning af oppumpet grundvand til kloak kræver aflledningstilladelse.

Kontakt: spildevand@tmf.kk.dk

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

Kontakt: vand@tmf.kk.dk

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

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden:
www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser

Museumsloven

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

Rottesikring

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

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

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

Bilag IV-arter, herunder flagermus

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

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

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

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder for eksempel i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 270 af 12. april 2018.

Bestemmelser

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for underområde IE, IF og VIC.

§ 1. Formål

Formålet med lokalplan 462 Grønttorvsområdet med tillæg 3 er at muliggøre omdannelse af den del af det gamle Valby Industri kvarter, der ligger mellem Retortvej og Gammel Køge Landevej, herunder Grønttorvet, til et tæt og funktionelt blandet bykvarter i samspil med de tilgrænsende områder i det sydlige Valby.

Formålet med tillæg 5 er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer og byrum indrettes med plads til bynatur,
- at fremme de pejlemærker, der findes i 'Fællesskab København', som er en vision for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne er en levende by, en by med kant og en ansvarlig by.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 1556, 1991, 2062a, 2062b, 2062c, 2062d, 2062f, 2062g, 2062h, 2062i, 2062k, 2062l, 2062m-ø, 2062aa-bs, 2062bt, 2062bu, 2062bv, 2062bx, 2062bz, 2062by, 2062bæ, 2062bø, 2062ca, 2062cb, 2062cc, 2062cd, 2076, 2081a, 2081b, 2103, 2119b, 2355a og 2355b Valby, København, samt umatrikulerede arealer (offentlig vej/jernbanens terræn) og alle parceller, der efter den 12. maj 2020 udstykkes i området.

Stk. 2. Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde IE, IF og VIC, som vist på tegning 1.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. For område IE og IF gælder

Områderne fastlægges til helårsboliger. Der må endvidere indrettes serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelserne om detailhandel. Mindst 5 % og højst 25 % af den samlede rummelighed skal anvendes til serviceerhverv beregnet for områderne under ét.

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

Kommentar

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

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

Stk. 2. Almene boliger

Der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger. Andelen af almene boliger skal være minimum 25 % af det samlede boligetageareal for byggefelt 7.

Andelen af almene boliger beregnes for byggefelt 7 under ét.

Den enkelte almene boligafdeling må ikke være større end i størrelsesordenen 120 boligenheder. Heri indgår ikke ungdomsboliger.

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden placering under forudsætning af, at andelen af almene boliger overholdes.

Kommentar

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

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

Bilparkering

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 250 m² etageareal, dog 1 plads pr. 143 m² etageareal til butikker, 1 plads pr. 214 etageareal til erhverv og 1 plads pr. 857 m² etageareal til kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Husdybde

Husdybden må ikke overstige 12 m ved boligbebyggelse. Ved erhvervsbebyggelse må husdybden ikke overstige 18 m. Bestemmelserne gælder ikke for højhusene, bebyggelse til daginstitutioner og erhverv i stueetagen i byggefelt 7.

Stk. 2. Etagebebyggelse

Etagebebyggelse særligt markeret på tegning 4 må etableres i op til 27 m.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Opgange og adgange

Opgange med adgang til begge facader kan undlades til den ene side ved ungdomsboliger, hvis porte giver adgang, og der er et skifte i facadens fulde højde og bredde. Hvert skifte skal variere med tilbagetrækning fra facadeflugt i teglfarve eller fugefarve samt skift i forbandt og fremstå transparent på minimum 60 % af den tilbagetrukne facade.

Adgang til tagfarm skal have et skifte i facadens fulde højde og bredde, og med en tilbagetrækning fra facadeflugten og fremstå transparent og med facadebeplantning.

Stk. 2. Reklamer

- a) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som for eksempel lysviser eller animerede reklamer på facader, gavle og hustage.
- b) Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

§ 7. Ubebyggede arealer

Friarealers størrelse

Friarealerne kan beregnes for område IE og område IF under ét. Størrelsen af friarealerne fastsættes som en % af bruttoetagearealet således:

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

§ 8. Byrum

Stk. 1. Bebyggelsesstruktur

Byrum F - Den grønne korridor:

Ca. 10.000 m², et skovbyrum, som både er en visuel og støjmæssig afskærmning mod banen.

Stk. 2. Byrum F: 'Den grønne korridor'

Byrum måles fra kantzonens yderkant.

Højst 10 % af det på tegning 5 viste område I, nord for Coxorangevej, må være befæstet. Øvrige arealer skal fremstå som bede med beplantning.

Højst 60 % i det på tegning 5 viste område II, øst for byggefelt 15, må være befæstet. Øvrige arealer skal fremstå som bede med beplantning.

Højst 70 % i det på tegning 5 viste område III, nord for byggefelt 15, må være befæstet. Øvrige arealer skal fremstå som bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i:

- Beton
- Betonsten
- Asfalt
- Grus/skærver/stenmel

Som del af belægningen i areal II skal der være et boldspilsareal på højst 300 m² med siddemulighed. Boldspilsarealet må etableres med hegning samt underlag med gummi eller andet materiale, der understøtter funktionen.

I areal II skal der være mindst 3 faste bænke.

Stk. 3. Placering og indretning af kantzoner

- a) Smalle kantzoner ved byggefelt 7 skal være 0,5 m-1,5 m brede og må indrettes med løst inventar, flytbare bænke og plantekasser samt evt. skiltning. Herudover kan der, hvor indretningen af vejarealer tillader det, indrettes med fast inventar, som understøtter sammenhængen mellem ude og inde.
- b) Kantzone ved grønne gavle skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 0,3 m.

Der skal være bede med facadebeplantning i en dybde på mindst 0,3 m målt vinkelret på facaden langs hele facadens længde, som vist på tegning 5.

Stk. 4. Beplantning

Der skal være beplantning i Byrum F, som vist på tegning 5.

Der skal i Byrum F areal I plantes minimum 55 stk. nye træer, som ikke må fældes.

Der skal i Byrum F areal II plantes minimum 60 stk. nye træer, som ikke må fældes.

Der skal i Byrum F areal III plantes minimum 30 stk. nye træer, som ikke må fældes.

Nye træer skal være stedsegrønne eller løvfældende og have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 12-14 cm.

Omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m² areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes 3 eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m².

Mindst 50 % af træerne i Byrum F skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mellem 6 og 15 m.

Kommentar

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

Stk. 5. Regnbede

Areal I i Byrum F vist på tegning 5 skal have et regnbed eller en grøft langs banen til afledning, tilbageholdelse eller nedsivning af overfladevand.

I regnbede og grøfter skal der være planter, siv eller græsser.

§ 9. Særlige fællesanlæg

For område IE gælder, at bebyggelsen ikke må tages i brug, før der efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere anvisning er etableret følgende fællesanlæg:

Den del af Byrum F, der ligger i område IE, hvor nye træer er plantet jf. § 8, stk. 4.

§ 10. Retsvirkninger

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

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

§ 11. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplan 462 tillæg 3 bekendtgjort den 20. december 2017 ophæves for så vidt angår:

- § 3, stk. 1, linje 1-11
- § 4, stk. 14, linje 4-8
- § 5, stk. 2a) linje 12-17
- § 5, stk. 2f), linje 3-4, første del af sætning
- § 7, stk. 1, linje 14-15
- § 8, stk. 1, linje 18-20
- § 8, stk. 9
- § 13, stk. 1, linje 9

Kommentarer af generel karakter

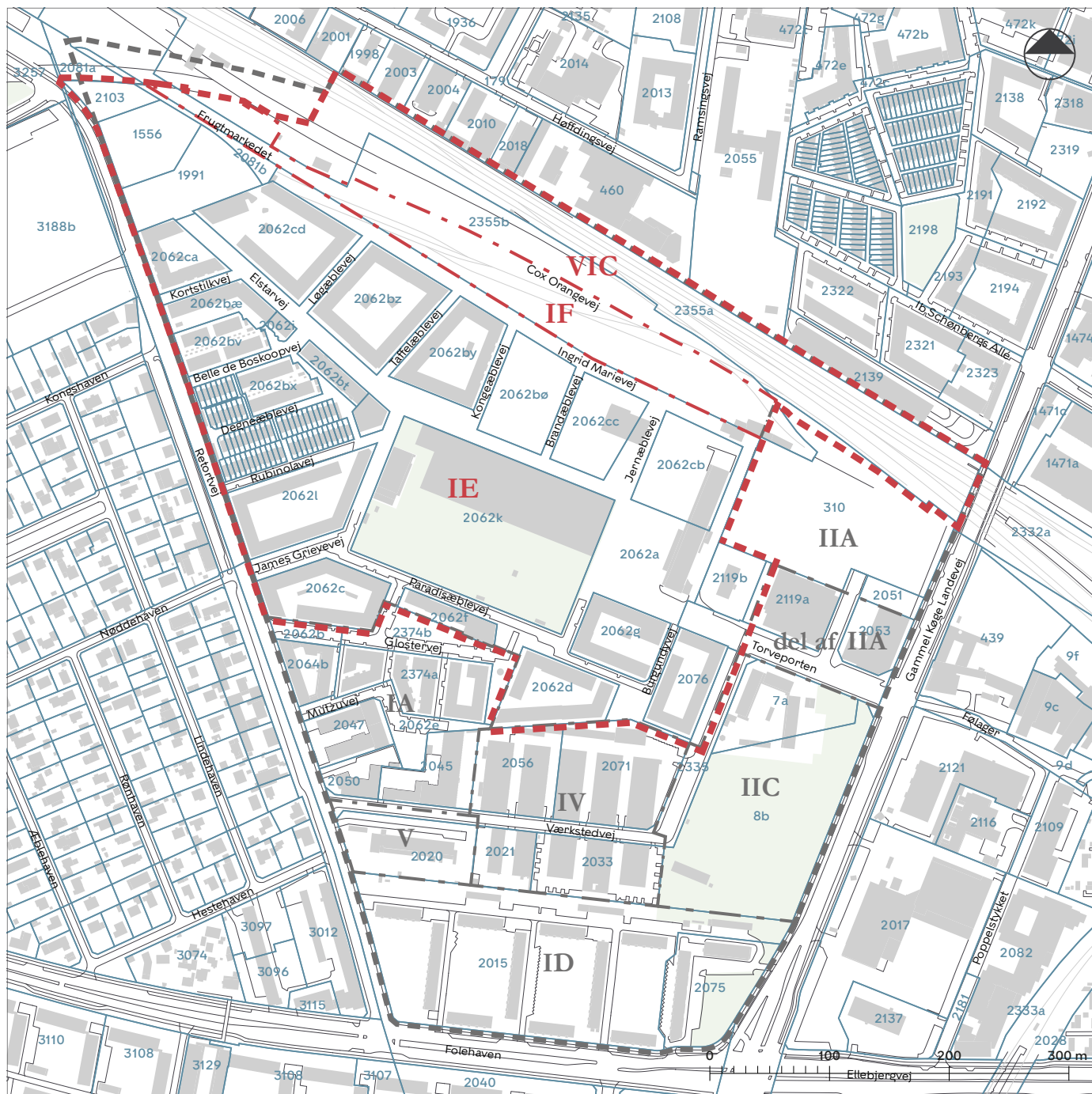
På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer.

Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.

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

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

Tegning 1 · Områdeafgrænsning



— · — · — · Områdeafgrænsning

— · — · — · Grænse mellem delområder

IE-VIC Delområde

— · — · — · Lokalplan 462 Grønttorvsområdet

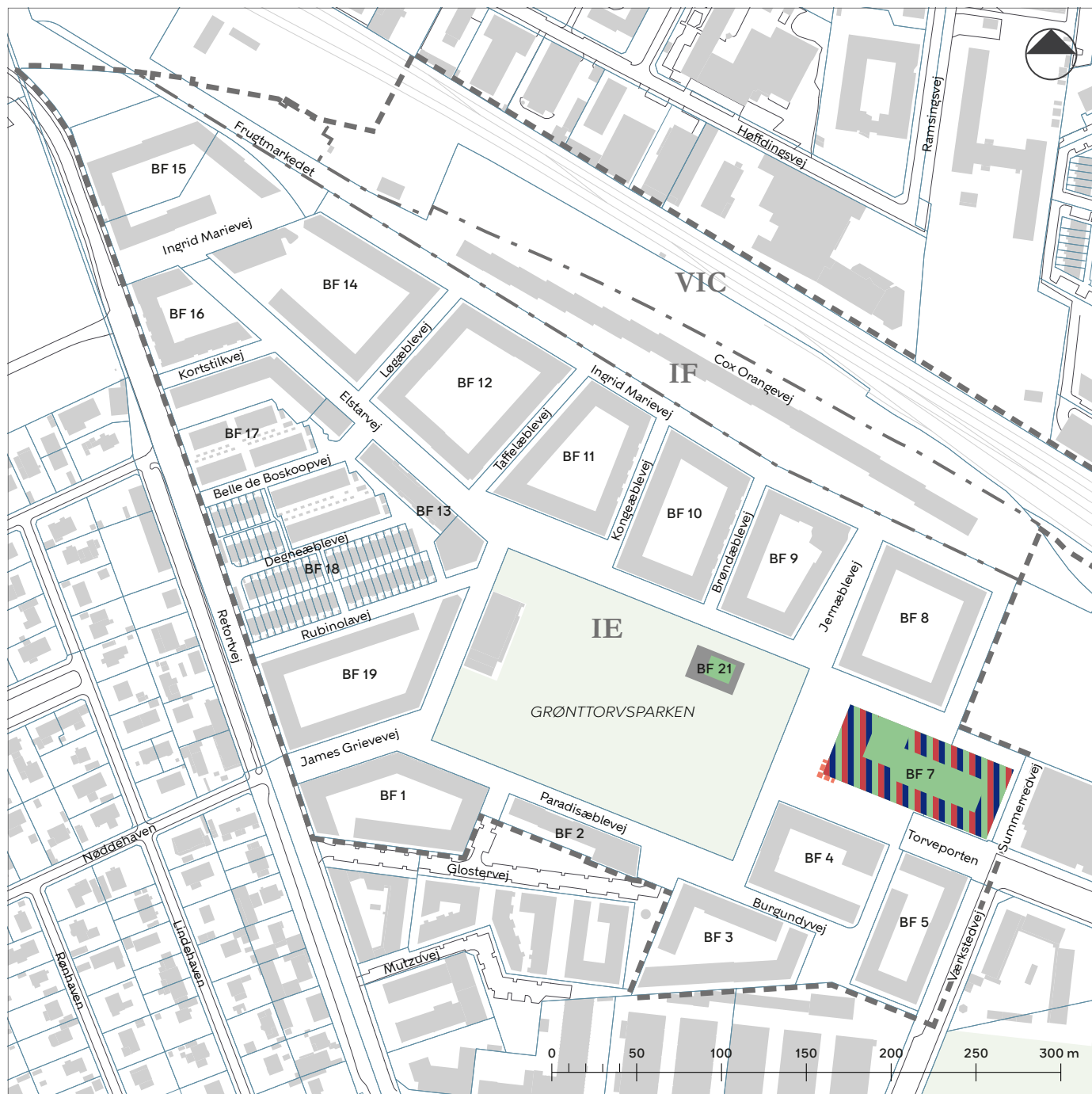
— · — · — · Grænse mellem delområder i lokalplan 462

I-V Delområde i lokalplan 462

XX Matrikel


■ Eksisterende bygning

Tegning 2 · Anvendelse




BF XX Nr. på byggefelt

 Publikumsorienterede serviceerhverv

 Bolig/serviceerhverv og mulighed for publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen (1. etage)

 Aktivt hjørne

 Områdeafgrænsning

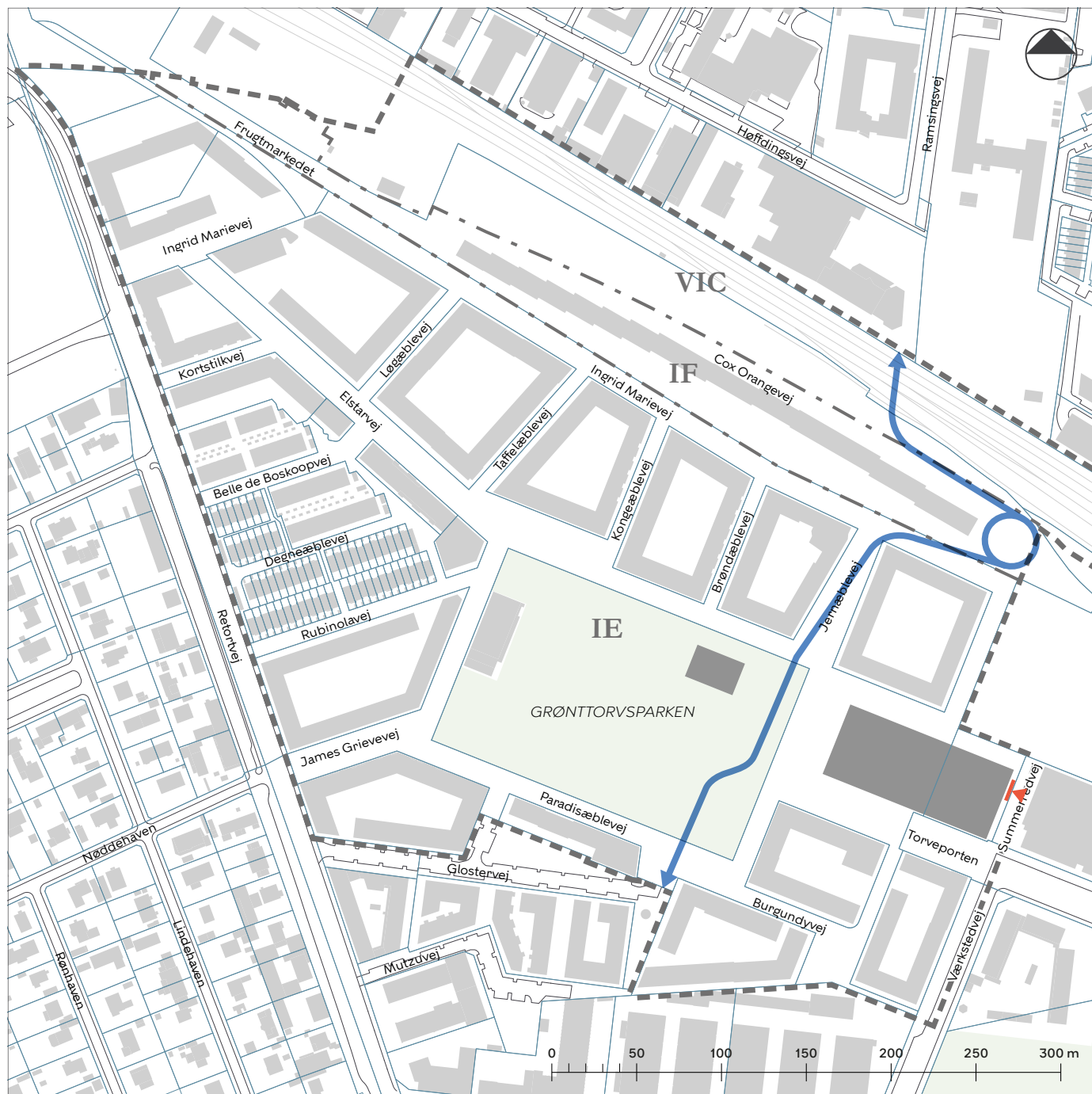
 Grænse mellem delområder



IE-VIC Delområde



 Eksisterende bygning/byggefelt i lokalplan 462-3

 Byggefelt, hvor anvendelsen ikke er specifikt angivet



Tegning 3 · Veje



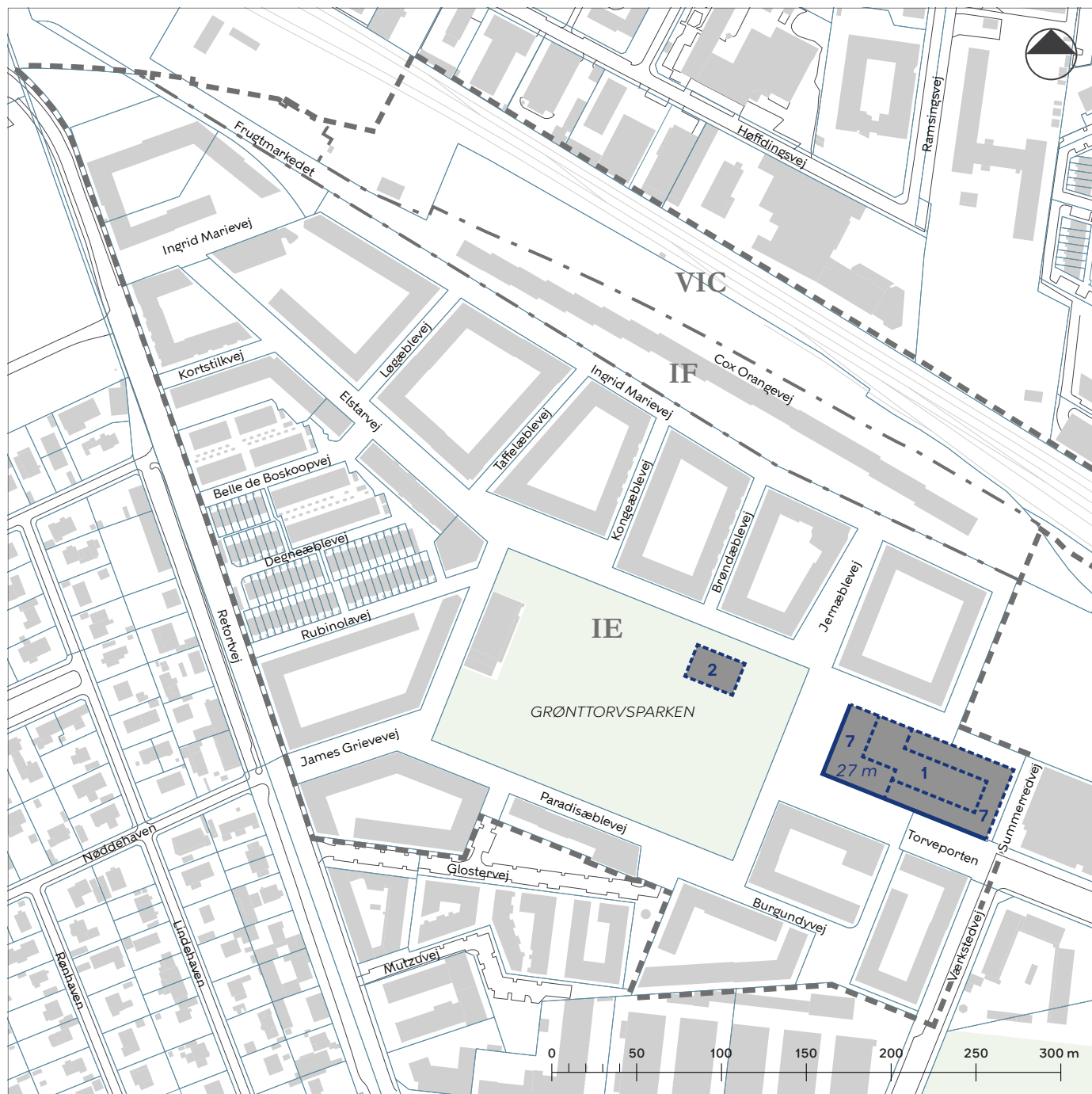
-  Overkørsel til parkering
-  Omtrentlig placering af stiforbindelse

-  Områdeafgrænsning
-  Grænse mellem delområder

IE-VIC Delområde

-  Eksisterende bygning/byggefelt i lokalplan 462-3
-  Byggefelt

Tegning 4 · Bebyggelsens omfang og placering



— Afgrønsning af byggefølt, hvor bygning skal følge kant

- - - Afgrønsning af byggefølt

■ Bygefølt

x Maksimalt etageantal

x m Maksimal højde

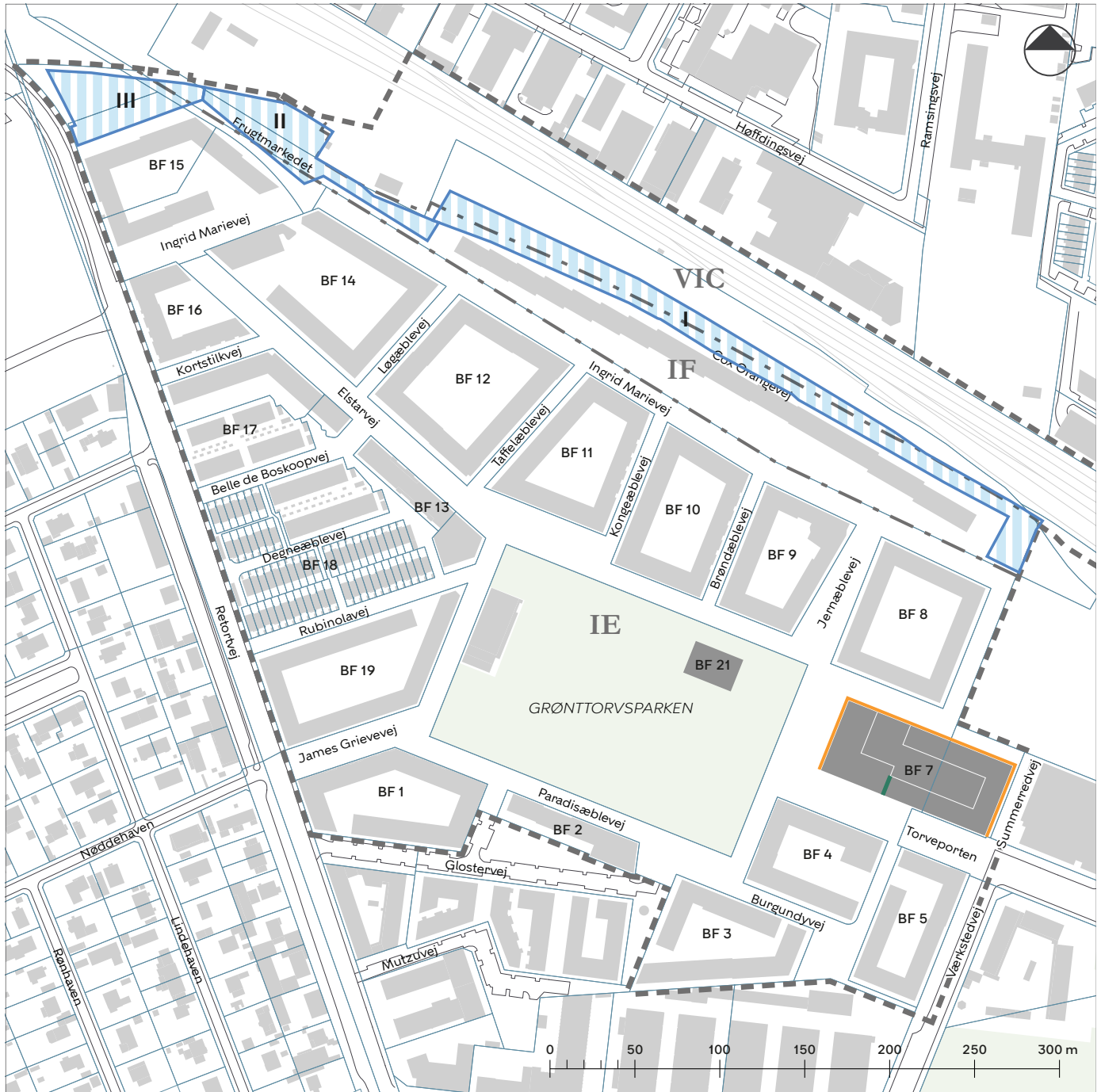
— — — Områdefgrønsning

- · - Grøns mellem delområder

IE-VIC Delområde

■ Eksisterende bygning/bygefølt i lokalplan 462-3

Tegning 5 · Byrum



I-III Byrum F/grøn korridor

Smal kantzone

Grøn gavl

----- Områdeafgrænsning

- . - - Grænse mellem delområder

IE-VIC Delområde

Ekisterende bygning/byggefelt i lokalplan 462-3

Byggefelt

Hvad er en lokalplan

Lokalplan

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

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

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

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

Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Afdelingen for Plan, Analyse, Ressourcer og CO₂-reduktion har den 24. august 2020 besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 5 til lokalplan 462 Grønttorvsområdet.

Høringsperioden løber fra den 24. august til den 19. oktober 2020.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk har du mulighed for at se forslaget og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
PARC
Postboks 348
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den
19. oktober 2020**