

# "GRØNTTORVSOMRÅDET"

## Forslag til lokalplan med kommuneplantillæg

Borgerrepræsentationen har den 14. april 2011 vedtaget forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg og miljøvurdering. Lokalplanområdet ligger i bydelen Valby

**Offentlig høring afholdes fra 18. maj 2011 til 18. august 2011**



## INDHOLD

### Baggrund for lokalplanen og kommuneplantillægget

Planernes formål .....	3
Baggrund for lokalplan og kommuneplantillægget .....	4
Lokalplanområdet og kvarteret .....	5
Byrum og forbindelser i det sydlige Valby .....	6
Torveporten Nord .....	8
Helhedsplan fra Juul & Frost Arkitekter .....	8
Lokalplanens indhold .....	9
Trafik .....	10
Udbygningsaftale .....	11
Stratigisk miljøvurdering .....	12
VVM .....	12
Trafikstøj .....	12
Miljømæssige gener fra virksomheder .....	13
Kystnærhedszonen .....	13
Regnvand .....	13
Skyggediagrammer underområde IA .....	14
Skyggediagrammer underområde IIA .....	14

### Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Fingerplan 2007 .....	16
Regional Udviklingsplan 2008 .....	16
Overordnede strategier .....	16
Kommuneplan 2009 .....	17
Kommuneplantillæg 2009 .....	18
Byomdannelsesområde .....	19
Boligpolitik .....	19
Varmeplanlægning .....	19
Trafikstøj .....	19
Trafikplan for Valby .....	20
Bydelsplan .....	20
Lokalplaner i kvarteret .....	20
Miljø- i byggeri og anlæg .....	20
Regnvand .....	21

### Tilladelser efter anden lovgivning

Affald .....	22
Jord- og grundvandsforurening .....	22
Museumsloven .....	22

### Lokalplanen

§ 1. Formål .....	23
§ 2. Område .....	23
§ 3. Anvendelse .....	24
§ 4. Vejforhold .....	26
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering .....	28
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	30
§ 7. Ubebyggede arealer, byrum og parkering .....	32
§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener .....	38
§ 9. Bæredygtighed .....	39
§ 10. Særlige fællesanlæg .....	39
§ 11. Retsvirkninger .....	40
§ 12. Bortfald af lokalplaner .....	40

Kommentarer af generel karakter .....	40
---------------------------------------	----

Tegning nr. 1.a: Lokalplanområde eksisterende forhold	42
Tegning nr. 1.b: Lokalplanområde fremtidige forhold ...	43
Tegning nr. 2: Anvendelse .....	44
Tegning nr. 3: Vej- og stiforhold .....	45
Tegning nr. 3 IA: Vejforhold i område IA .....	46
Tegning nr. 3 IIA: Vejforhold i område IIA .....	47
Tegning nr. 4: Bebyggelsesplan .....	48
Tegning nr. 4 IA: Bebyggelsesplan for område IA .....	49
Tegning nr. 4 IIA: Bebyggelsesplan of område IIA .....	50
Tegning nr. 5: Principiel beplantningsplan .....	51
Tegning nr. 6: Byrum og friarealer .....	52
Tegning nr. 6 IA: Byrum A og B .....	53
Tegning nr. 6 IIA: Byrum C, D og E .....	54
Tegning nr. 7: Snit i byrum C .....	55

### Forslag til tillæg til Københavns Kommuneplan 2009 .....

56

### Illustrationer og referencefotos .....

58

### Praktiske oplysninger .....

60

# Baggrund for lokalplan og kommuneplantillægget



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

## Planernes formål

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

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

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

bro over baneterrænet til Grønttorvet. Investeringerne skal ske i samarbejde med områdets grundejere.

Valby vokser med næsten 7.000 indbyggere frem til år 2021. De skal kunne bevæge sig i deres bydel. Derfor har Københavns Kommune allerede investeret i bl.a.:

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

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

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

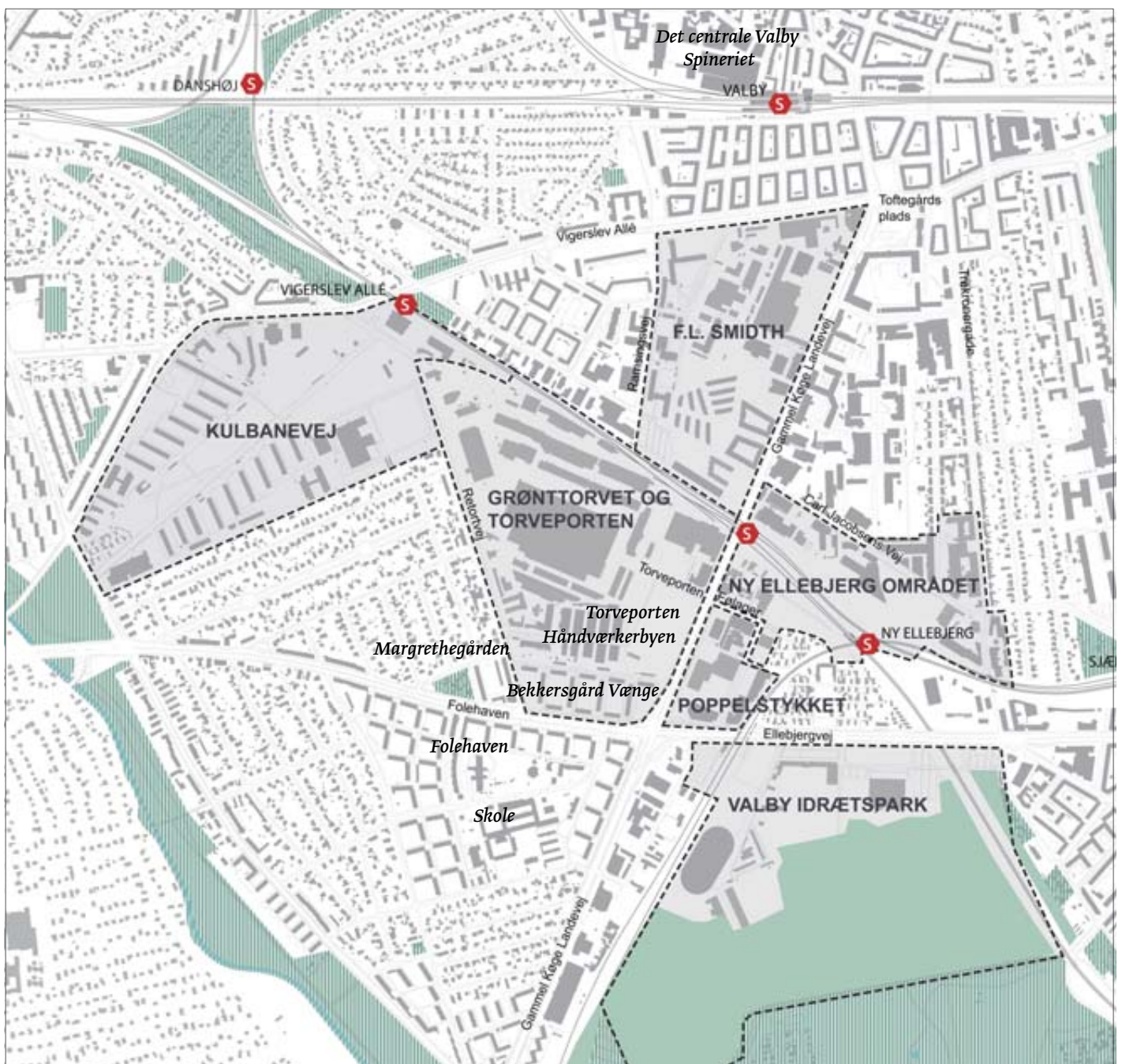
## Baggrund for lokalplan og kommuneplan-tillægget

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

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

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

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



Kort der viser Det Sydlige Valby, og de udviklings områderne der er under udvikling

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

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

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

## Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 320.000 m<sup>2</sup>. Grønttorvsgrunden er på knap 170.000 m<sup>2</sup>.

Syd for torvet ligger den karakteristiske Håndværkerbyen fra 1950-60'erne. Lokalplanområdet er i dag et meget aktivt område fra kl. 3 - 10 om morgenen, men fremstår tomt og uden byliv resten af dagen. Området inviterer ikke til passage igennem og er svært at orientere sig i. De omkringliggende kvarterer er meget forskellige, og omdannelse af Grønttorvsområdet giver mulighed for at skabe et trygt, tilgængeligt og sammenhængende sydligt Valby. Området er hovedsagligt anvendt til engroshandel samt lager og opbevaring. Der er ikke tale om bygninger udover Håndværkerbyen med egentlig bevaringsværdi, men om kulturspor, der kan formidle historien i den fremtidige udvikling af området.

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

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

Mod nord ligger banen. På den modsatte side ligger F.L. Smidth-området, der er under omdannelse til boliger og serviceerhverv. I planen er der foreslået en broforbindelse over



*Håndværkerbyen*



*Bekkersgård Vænges butikscenter*



*Krydset ved Toverporten og Gammel Køge Landevej*



*Boldbanen syd for Torveporten*

banen for at skabe en bedre forbindelse mellem det centrale Valby mod nord og Valby idrætspark mod syd. Det forventes, at de banarealer der ikke bruges til spor, kan anvendes til park efter aftale med banemyndighederne.

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

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

### Byrum og forbindelser i det sydlige Valby

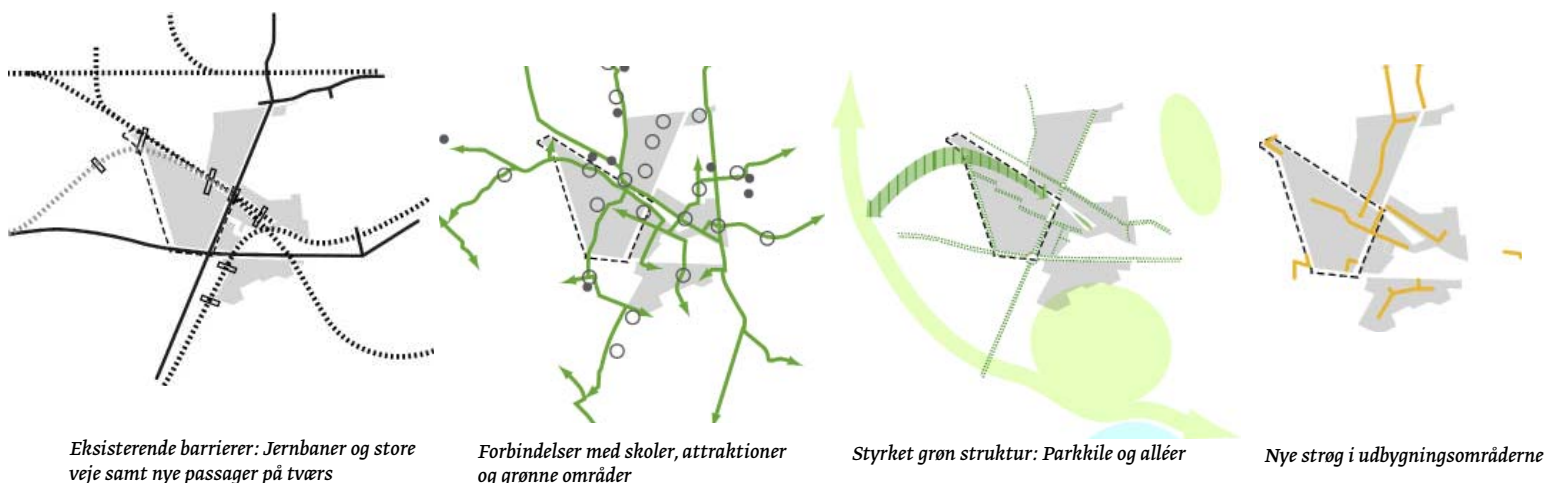
Valby er præget af store trafikårer og udstrakte industriområder, der har bidraget til at opdele bydelen. Valby har gennem generationer været omdrejningspunkt for moderne industri - Carlsberg, F.L. Smidth, Porcelænsfabrikken, Bomuldsspinderiet, Gasværket og Grønttorvet. De store industriområder har haft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

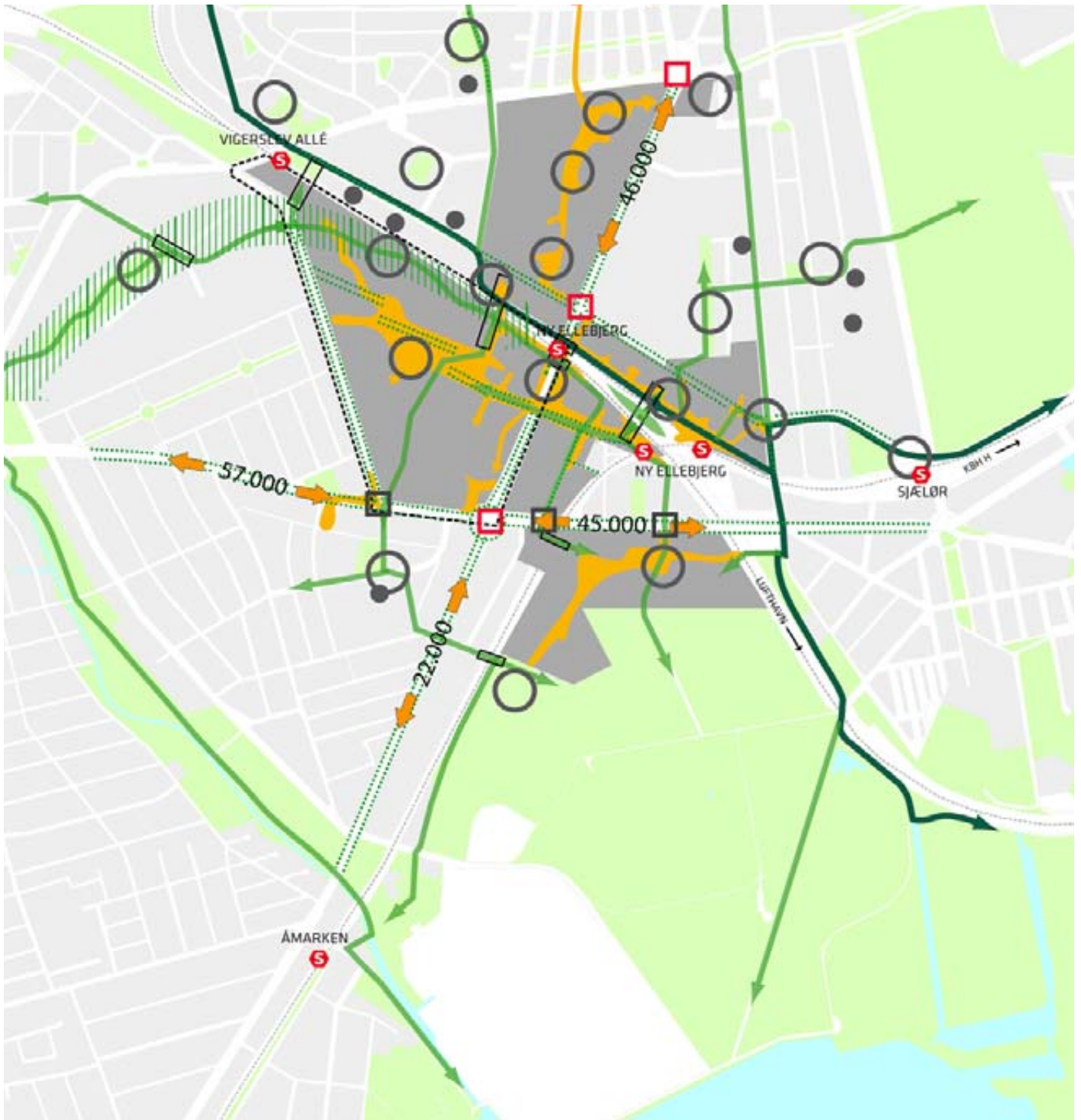
havn-Ringstedbanen. Risikoen for, at den allerede gældende barriereeffekt forstærkes, er stor. Derfor gælder det her om at indtænke overgange i anlæggene.

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

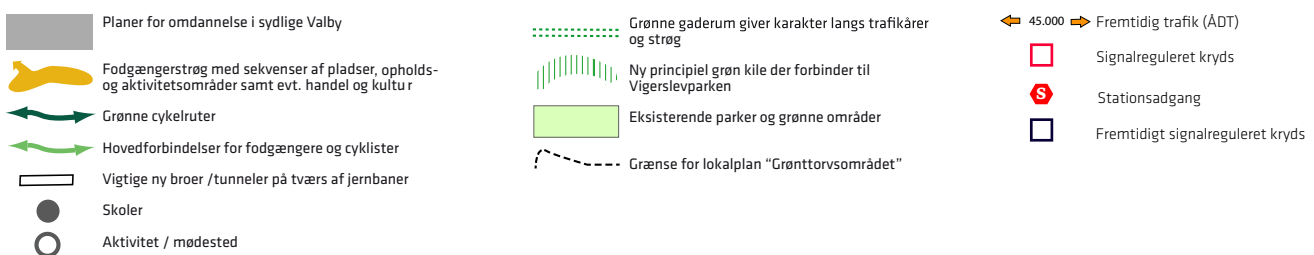
De nye byområder skal udvikles med udgangspunkt i menneskers behov og forudsætninger. Gode forudsætninger for gående og cyklister kan skabes ved bedre byrum og et sammenhængende net af forbindelser med mulighed for ophold, møder og idræt undervejs. Eksempelvis kan nævnes den nye "strøggade" Torveporten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

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





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





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

## Torveporten Nord

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

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

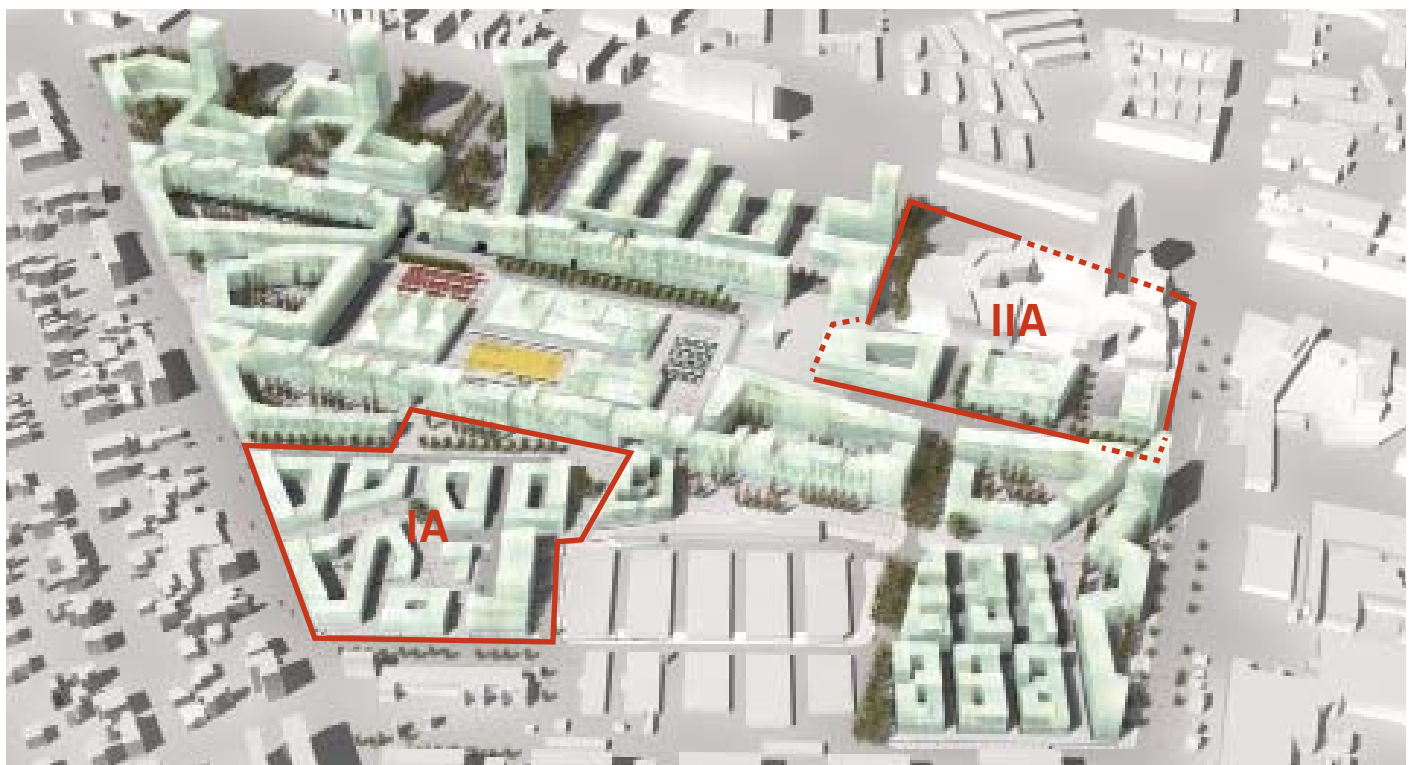
## Helhedsplanen fra Juul & Frost Arkitekter

Helhedsplanens hovedgreb bevarer dele af Grønttorvets gamle torvehal og skaber her et centrum fyldt med aktiviteter. Torvehallen opretholdes som kulturspor og omdannes til central plads med en række pavilloner med mange former for liv. Det

aktive bydelshjerte omkranses af to lange husrækker i 5-7 etager. Den sydlige indrettes primært med boliger, som også indgår i karreer og rækkehuse i 2-4 etager syd herfor. Kvarteret tilpasses her den karakterfulde Håndværkerbyen og de omkringliggende villakvarterer. På den nordlige side af den centrale plads blandes boliger og erhverv på de øvre etager af den lange bygning med detailhandel og restaurations- og caféliv i stueetagen.

På nordsiden nærmest banen ligger kontorbyggeri og boliger. Bebyggelsesstrukturen er karreer, længehuse og punkthuse i op til 80 m højde nærmest banen. Mellem de relativt store bygningsvolumener ligger store grønne arealer, der skal anvendes til rekreation og bevægelse.

Langs Gammel Køge Landevej placeres erhvervsbyggeri, som delvis fungerer som støjmur for de bagvedliggende boliger. Bebyggelsen afrundes ved Torveporten med en bygning i 11 etager, der tænkes som en markør ved ankomsten til området.



Helhedsplan for Grønttorvsområdet





Visualisering af Torveporten. (område IIA)



Visualisering af boligbebyggelse. (området IA).

## Lokalplanens indhold

### Omdannelsen af Grønttorvsområdet vil binde det sydlige Valby bedre sammen

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

#### Anvendelse

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

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

Underområde II A skal hovedsageligt anvendes til boliger og serviceerhverv med et krav om 25 pct. boliger for at sikre aktivitet i området døgnet rundt. Der er mulighed for at opføre et højhus i op til 90 m ved banen.

Området indgår i kommuneplantillæggets bymidte "Gammel Køge Landevej". Her kan etableres 2.000 m<sup>2</sup> butiksareal i større udvalgsvarerbutikker og 4.000 m<sup>2</sup> i daglig- og udvalgsvarerbutikker. I Torveporten Nord er der desuden givet mulighed for at opføre 9.000 butikker med pladskrævende varer.

#### Bebyggelse, byrum og byliv

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

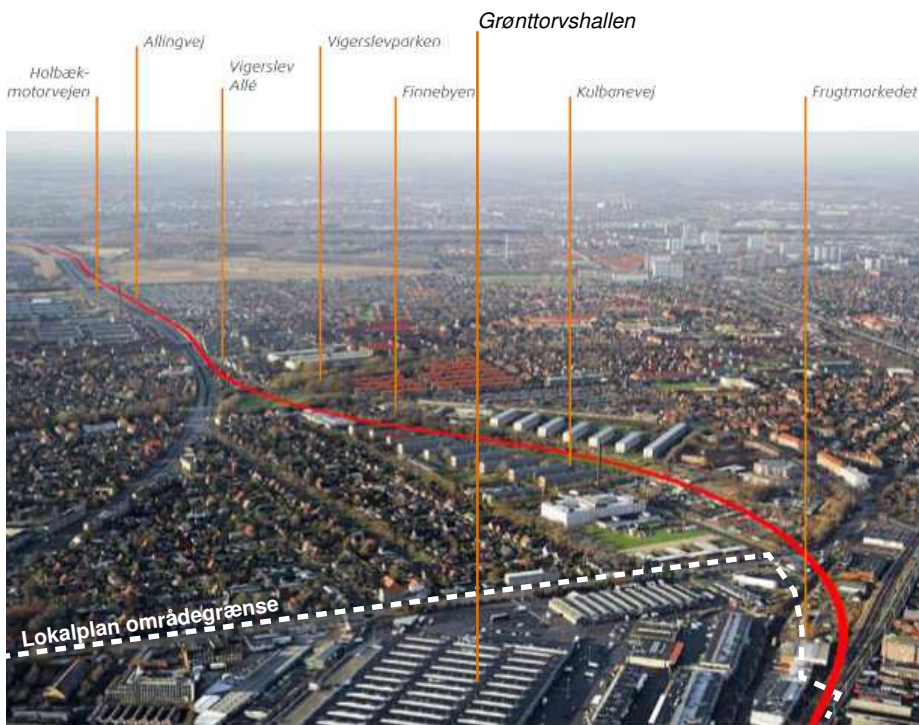
Underområde I A er et boligkvarter med tæt, lav bebyggelse. Her skal der lægges vægt på at skabe fælles grønne friarealer, bl.a. i den nordlige trekant af området, benævnt byrum B, jf lokalplantegningerne 6 og 6 I A. Området er disponeret som en gruppe karreer med lege- og opholdsgader imellem, hvor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

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

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

#### Bæredygtighedsvurdering

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



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

## Trafik

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

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

Det vil blive muligt at køre igennem lokalplanområdet i bil, men i et knækket forløb, der forudsættes at reducere uvedkommende trafik. Til fods og på cykel kan området passeres ad en række stier, der også skal forbinde området med det

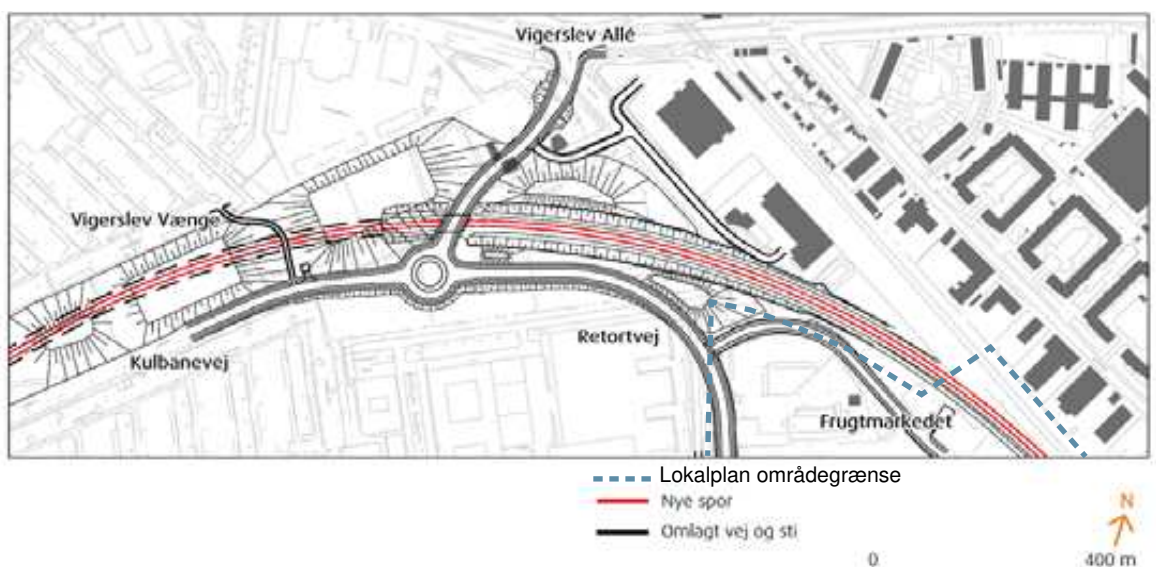
centrale Valby mod nord ad en kommende stibro over banen og med de øvrige naboer: Ny Ellebjerg Station mod øst, Kirsebærhavens Skole, biblioteket og Valby Idrætspark mod syd og Vigerslev Allé Station via en tunnelforbindelse under Ringbanen og Ringstedbanen mod vest.

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

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

For at kunne opgradere togtrafikken ønsker banemyndighederne at reservere mulighed for at forbinde Ringstedbanen med en evt. kommende personbane ad godsspor til Sverige

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

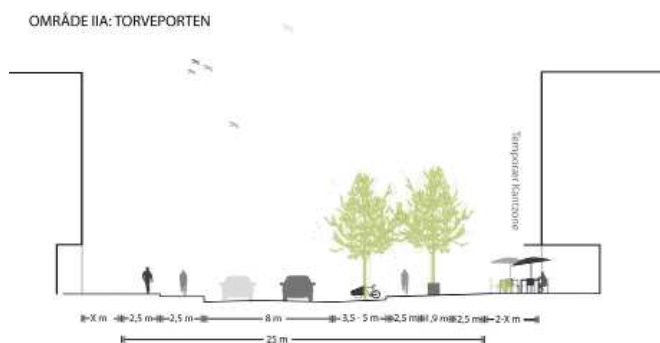


og i øvrigt at fastholde en langsigtet reservation til en eventuelt kommende niveaufri skæring med Øresundsbanen. Pga. det meget lange tidsperspektiv for disse anlæg (op til 40 år) ønskes banerealerne udformet på en sådan måde, at de også i den mellemliggende tid fremstår smukke og funktionelle, fx til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

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

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

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



Udbygningsaftale: Infrastrukturanlæg 1: Torveporten

## Udbygningsaftale

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

Københavns Kommune har modtaget en opfordring fra Grønttorvet A/S om at indgå frivillig udbygningsaftale, og parternes dialog har udmøntet sig i et udkast til en aftale om infrastrukturanlæg. Ved aftalen forpligter Grønttorvet A/S sig til at etablere følgende anlæg, som er fastlagt i eller er en følge af lokalplanen:

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

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



Udbygningsaftale: Infrastrukturanlæg 2: Retortvej / Folehaven

## Miljøvurdering

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

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

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

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

## VVM

Lokalplanen omfatter banearealer. Her har Trafikstyrelsen i 2009 gennemført en VVM for anlægget af København - Ringstedbanen. Herudover er der ikke anlæg eller projekter inden for lokalplanområdet, der vurderes at være til skade for miljøet, og de anses dermed ikke at være omfattet af VVM-bestemmelserne (bek. nr. 1510 af 15. december 2010).



## Trafikstøj

Området er og vil blive belastet af støj fra jernbanen, herunder den kommende København-Ringstedbane, der planlægges nord og vest for lokalplanområdet. Ved byomdannelse og inddragelse af nye arealer til bymæssig bebyggelse må der som udgangspunkt ikke fastlægges støjfølsom anvendelse (boliger, institutioner, skoler, hospitaler, rekreative formål mv.) i områder, der eller kan forventes at blive belastet med et støjniveau på mere end Lden 64 dB fra jernbanetraffic.

For offentlig og privat administration, liberale erhverv mv. er den tilsvarende støjgrænse Lden 69 dB for jernbanetraffic. Nye trafik anlæg skal placeres, udformes og om nødvendigt afskærmes, så ovenstående retningslinjer kan overholdes ved støjfølsom bebyggelse og ved rekreative arealer.

### IA

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

### IIA

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

### "Arealsskema

Skemaet viser for de to underområder med byggeretsgivende bestemmelser det byggeri, lokalplanforslaget giver mulighed for, herunder fordeling mellem boliger og erhverv, parkeringskrav og friarealkrav.

Mht. detailhandelsbyggeri giver forslagene til kommuneplantillæg og lokalplan mulighed for, at etagearealet til "særligt pladskrævende varer" på den vestlige del af ejendommene matr. nr. 310, 2051 samt umatrikuleret baneareal Valby kan udvides med 9.000 m<sup>2</sup>, mens der på den østlige del af samme ejendomme kan indrettes 1.000 m<sup>2</sup> "større udvalgswarebutikker". Grænsen mellem den vestlige og østlige del fremgår af afsnittet "Ændring af detailhandelsrammer", s. 18. På ejendommene matr. nr. 2053, 2119, samt dele af 2062, 2076, 7a og 8b Valby kan etagearealet til "større udvalgswarebutikker" udvides med 1.000 m<sup>2</sup> og til "daglig- og udvalgswarebutikker" udvides med 4.000 m<sup>2</sup>."

## Jord- og grundvandsforurening

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

## Miljømæssige gener fra virksomheder

Det er forvaltningens vurdering, at området vil kunne planlægges og udbygges, uden at der opstår miljømæssige gener fra virksomheder i lokalplanområdet.

Transporten til Grønttorvet A/S overskrider i dag grænserne for virksomhedsstøj i forhold til områder for boliger, henholdsvis boliger og serviceerhverv. Imidlertid vil aktiviteterne på Grønttorvet være afviklet inden for de kommende 3 år, dvs. inden bebyggelse til støjfølsom anvendelse tages i brug i lokalplanområdet.

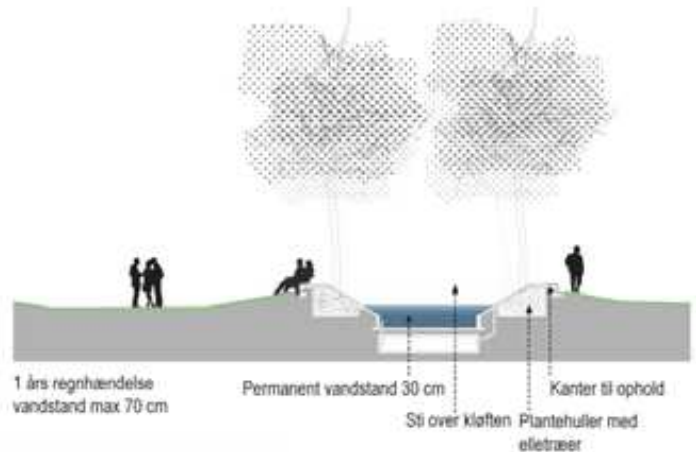
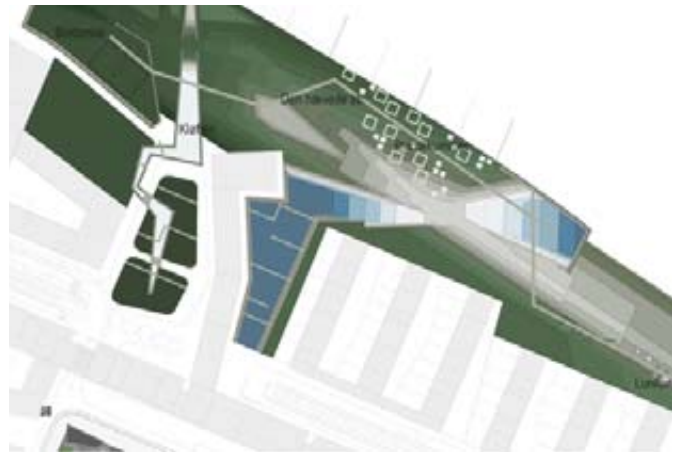
## Kystnærhedszonen

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

Højhusene vil kunne ses fra kysten, men vil blive opfattet som en del af byen.

## Regnvand

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



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

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

## Skyggediagrammer underområde IA



*Sommersolhverv kl. 11*



*jævndøgn kl. 11*



*Sommersolhverv kl. 13*



*jævndøgn kl. 13*

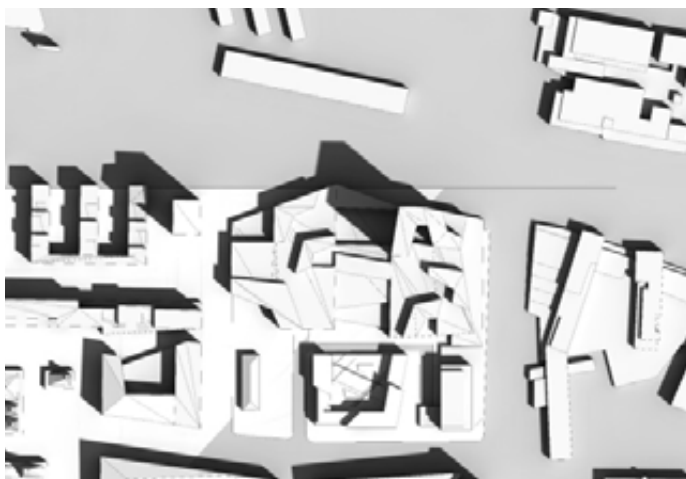


*Sommersolhverv 21. juni kl. 15*



*jævndøgn kl. 15*

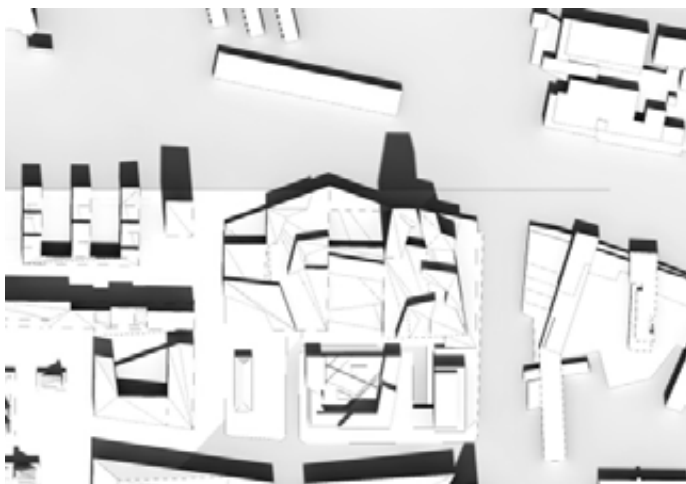
## Skyggediagrammer underområde IIA



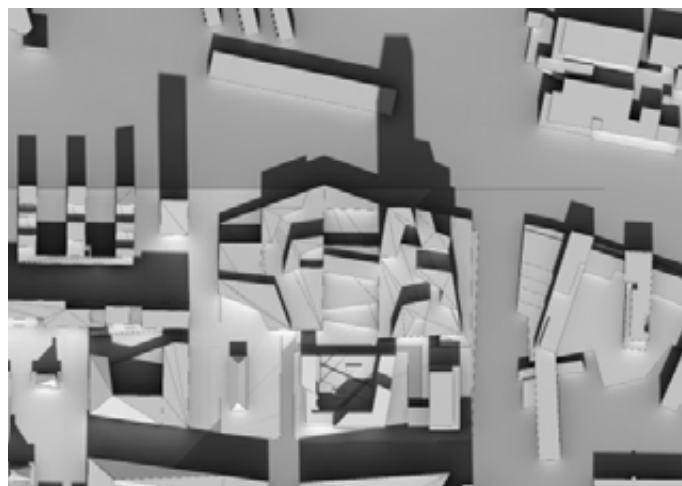
*Sommersolhverv kl. 11*



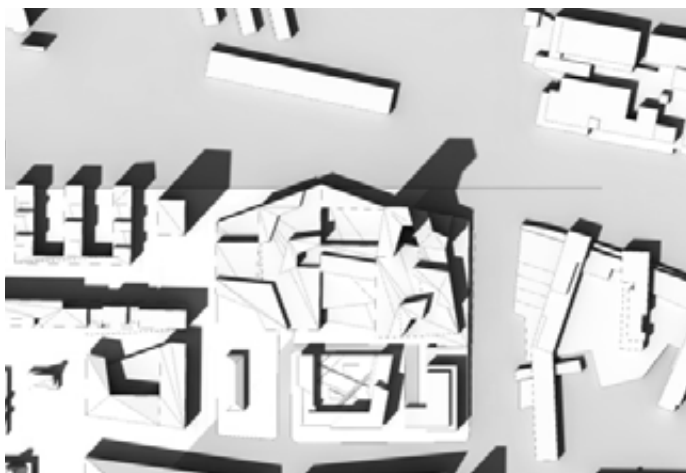
*jævndøgn kl. 11*



*Sommersolhverv kl. 13*



*jævndøgn kl. 13*



*Sommersolhverv 21. juni kl. 15*



*jævndøgn kl. 15*

# Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Fingerplan 2007

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

## Regional Udviklingsplan 2008

Regionsrådet vedtog den 24. juni 2008 den regionale udvik- lingsplan "Danmarks Hovedstadsregion - en international storbyregion med høj livskvalitet og vækst". Visionen for ho- vedstadsregionen er, at regionen skal være en af de førende europæiske storbyregioner, kendetegnet ved en grøn profil, effektiv trafik infrastruktur, uddannelse til alle, attraktive erhvervsvilkår, mangfoldigt kultur- og fritidsliv og internatio- nalt udsyn - en storbyregion, hvor høj livskvalitet og høj vækst går hånd i hånd.

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

## Overordnede strategier

### Lokalplanen set i forhold til mål og værdier i planlægningen

Kommuneplan 2009 bygger på fire grundlæggende værdier for Københavns udvikling: "Den dynamiske by", "Den bæredyg- tige by", "Byen for alle" og "Byen ned til vandet". Borgerrepræ- sentationen har desuden i 2009 vedtaget: "Metropol for men- nesker" og "Arkitekturby København", der beskriver kommu- nens målsætninger for udviklingen af et velfungerende byliv og byens arkitektur og i 2010 vedtaget "Kommuneplanstrategi 2010 Grøn vækst og livskvalitet". I det efterfølgende vurderes det, hvorledes lokalplanen kan bidrage til disse værdier og

målsætninger. Den samlede vurdering er, at lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommunens mål og værdier.

### Den dynamiske by

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

### Den bæredygtige by

Området er placeret tæt på knudepunktstationen Ny Elle- bjerg. Placeringen af arbejdspladser er derfor i overensstem- melse med stationsnærhedsprincippet i den overordnede planlægning og ønsket om at reducere transportsektorens CO2-bidrag. Etablering af cykelstier i området og trafiksikre forbindelser over de omgivende overordnede veje Gammel Køge Landevej og Folehaven vil forbedre forholdene både lo- kalt og i en større skala.

### Byen ned til vandet

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

### Byen for alle / Metropol for mennesker

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

### Arkitekturby København

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

### Kommuneplanstrategi 2010

Grøn vækst og livskvalitet Kommuneplanstrategi 2010 udstik- ker en vision for Københavns byudvikling som international metropol for grøn vækst og livskvalitet. Strategien indeholder seks forskellige indsatsområder, herunder at fremme investe- ringer i kommunale kerneydelser, at skabe grøn vækst uden yderligere miljøbelastning, en fokuseret byudvikling, gode betingelser for arbejdspladser og beskæftigelse, sikkerhed og tryghed samt merværdi for hele Øresundsregionen.



## Kommuneplan 2009

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

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

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



Kort, der viser rammerne i Kommuneplan 2009.

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

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

**S3\* - Grønttorvet:** Bebyggelsesprocenten beregnes for området under ét. Bebyggelsen kan efter bestemmelser i lokalplan

opføres i op til 8 etager, der kan dog etableres højhuse efter nærmere bestemmelser i en lokalplan i op til 80 m's højde.

Afgrænsningen af rammerne i området foreslås ændret efter Grønttorvsområdets bebyggelsesplan ved kommuneplantillæg som beskrevet i afsnittet med Tillæg til Kommuneplan 2009.

**Parkering:** I B4-området skal parkeringsdækningen være mindst 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal og højst 1 pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

I C3-området må parkeringsdækningen ikke overstige 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal, dog 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal i forbindelse med byggeri til butikformål.

I S3-området må parkeringsdækningen ikke overstige 1 plads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal.

### Detailhandel i Kommuneplan 2009

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

For detailhandelsområdet "Gammel Køge Landevej" må bruttoetagearealet i Kommuneplan 2009 til butikformål udvides med 24.000 m<sup>2</sup> med følgende fordeling:



Kort, der viser detailhandelsrammer i Kommuneplan 2009.

**Torveporten nord (a):** må udvides med 9.000 m<sup>2</sup> i butikker der alene forhandler særlig pladskrævende varer, samt 2.000 m<sup>2</sup> i større udvalgswarebutikker.

**Torveporten syd (b) og Følager (c):** må udvides med henholdsvis 4.000 m<sup>2</sup> og 3.000 m<sup>2</sup> i daglig- og i udvalgswarebutikker. Arealet i dagligvare og udvalgswarebutikker må ikke overstige 1.500 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

**Poppelstykket (d):** må udvides med 4.000 m<sup>2</sup> i butikker der alene forhandler særlig pladskrævende varer, samt 2.000 m<sup>2</sup> i større udvalgswarebutikker.

Arealet i de enkelte butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer må ikke overstige 5.000 m<sup>2</sup>.

Arealet i større udvalgswarebutikker skal være mellem 500 m<sup>2</sup> og 2.000 m<sup>2</sup>. Der kan med kommuneplantillæg åbnes mulighed for butikker med over 2.000 m<sup>2</sup> inden for en pulje, der er nærmere beskrevet i kommuneplanens generelle rammer.

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

### Rækkefølgeplan i Kommuneplan 2009

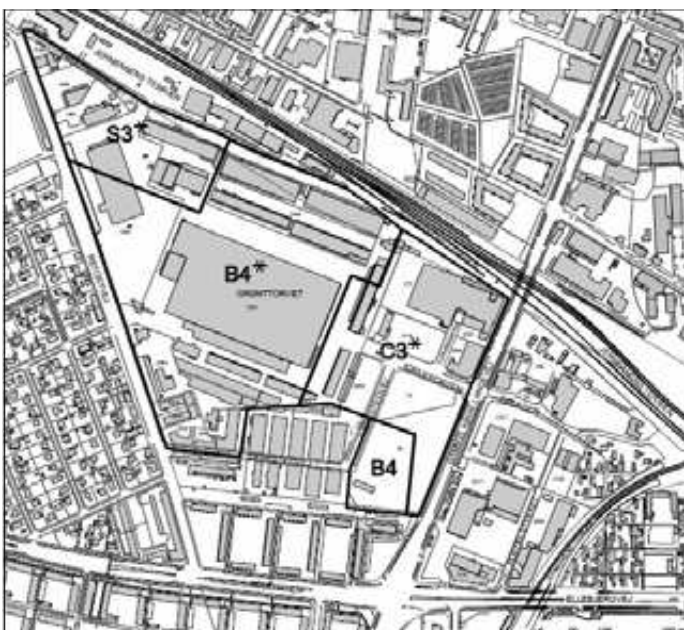
Den østlige del af lokalplanområdet kan i henhold til Kommuneplanens rækkefølgeplan udvikles i 1. del af planperioden 2009 - 2014. I Forslag til kommuneplan 2009 (se afsnit om Tillæg til Kommuneplan 2009) foreslås mindre ændringer som tilpasning til bebyggelsesplanen. Ændringen medfører ikke øget mulighed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



Kort, der viser rækkefølgeplan i Kommuneplan 2009.

### Forslag til Tillæg til Kommuneplan 2009

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



Kort, der viser forslag til ændring af rækkefølgeplan.

- 1. del af planperioden (2009 - 2014)
- 2. del af planperioden (2015 - 2020)

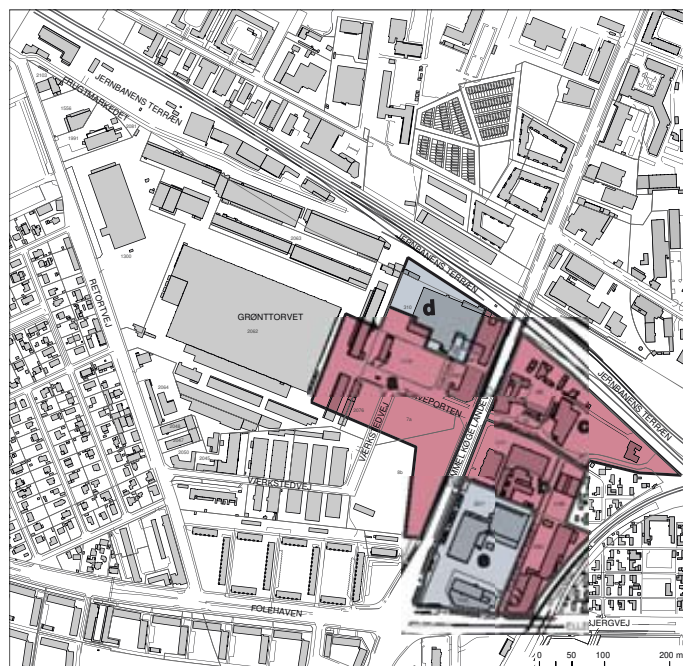
### Ændring af rækkefølgeplanen

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

### Ændring af detailhandelsrammer

Bruttoetagearealet til butiksformål må udvides med 24.000 m<sup>2</sup> med følgende fordeling. Der kan med kommuneplantillæg åbnes mulighed for butikker med over 2.000 m<sup>2</sup> inden for den pulje, der er beskrevet i kommuneplanens generelle ramme side 9.

Miljøcenter Roskilde har i bemærkninger til Startredegerelsen for Grønttorvsområdet meddelt, at områder med butikker til pladskrævende varer skal afgrænses selvstændigt i forbindelse med udpegningen af områder til detailhandel, jf. planlovens § 11 a. Det foreslås derfor, at områderne til pladskrævende varer



Kort, der viser forslag til ændringer af detailhandelsrammer.

- Bymidte
- Område til butikker med særlig pladskrævende varer

udskilles fra bymidteområderne og er selvstændigt afgrænsede. Det samlede antal etagemeter til detailhandel er uændret. Rammerne for detailhandel ved Gammel Køge Landevej foreslås derfor ændret som følger:

#### **Bymidten Gammel Køge Landevej:**

Med hensyn til butiksstørrelser skal arealet i større udvalgsvarebutikker være mellem 500 og 2.000 m<sup>2</sup>.

Arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.500 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

**Torveporten syd (a):** 2.000 m<sup>2</sup> i større udvalgsvarebutikker og 4.000 m<sup>2</sup> i daglig- og udvalgsvarebutikker.

**Følager syd (b):** 2.000 m<sup>2</sup> i butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer.  
2.000 m<sup>2</sup> i større udvalgsvarebutikker.

**Følager nord(c):** 3.000 m<sup>2</sup> i daglig- og udvalgsvarebutikker.

#### **Områder til butikker med særlig pladskrævende varer**

Arealet i de enkelte butikker må ikke overstige 5.000 m<sup>2</sup>.

**Torveporten nord (d):** 9.000 m<sup>2</sup> i butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer.

#### **Poppelstykket (e):**

2.000 m<sup>2</sup> i butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer.

## **Byomdannelsesområde**

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

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

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

## **Boligpolitik**

København vokser med 60.000 nye indbyggere frem mod 2025 ifølge de seneste prognoser. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er bo-

liger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende.

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

## **Varmeplanlægning**

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

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

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

## **Trafikstøj**

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

For offentlig og privat administration, liberale erhverv m.v. er de tilsvarende støjgrænser L<sub>den</sub> 63 dB fra vejtrafik og L<sub>den</sub> 69 dB fra jernbanetrafik.

I områder med nybyggeri, hvor den udendørs støjbelastning vil overstige disse grænseværdier, tillades byggeri med en støjbelastning på op til L<sub>den</sub> 68 for vejtrafik. Der skal i så fald ved placering af byggeriet på grunden, afskærmning samt ved støjisolering, lejlighedsindretning m.v. sikres, at det indendørs støjniveau fra vejtrafik med åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>) ikke overstiger L<sub>den</sub> 46 dB i møblerede sove- og opholdsrum. De tilsvarende krav for støj fra jernbaner er L<sub>den</sub> 52 dB. Alle opholds- og soverum skal have vinduer, der kan åbnes og samtidig overholde disse støjkraav.

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

For udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige L<sub>den</sub> 58 dB fra vejtrafik og L<sub>den</sub> 64 dB fra jernbanetrafik.

Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007

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

I lokalplanen er der taget højde herfor, jf. desuden miljørapporten.

## Trafikplan for Valby

I forbindelse med vedtagelse af forslag til Kommuneplan 2009 blev det besluttet, at der skal udarbejdes en trafikplan for Valby. Der er derfor udarbejdet ”Trafikplan for Valby”, der indeholder en analyse af byudviklingens trafikale konsekvenser og opstiller en række løsningsmodeller for de trafikale udfordringer, der må forventes inden for henholdsvis biltrafik, kollektiv trafik samt cykel- og gangtrafik. Denne analyse har dannet grundlag for, at forvaltningen i dialog med lokaludvalget og borgerne har udarbejdet en samlet strategi for udviklingen af trafiksystemet i Valby. Efter offentlig høring vil en samlet ”Trafikstrategi for Valby” blive sendt til politisk behandling i foråret 2011.

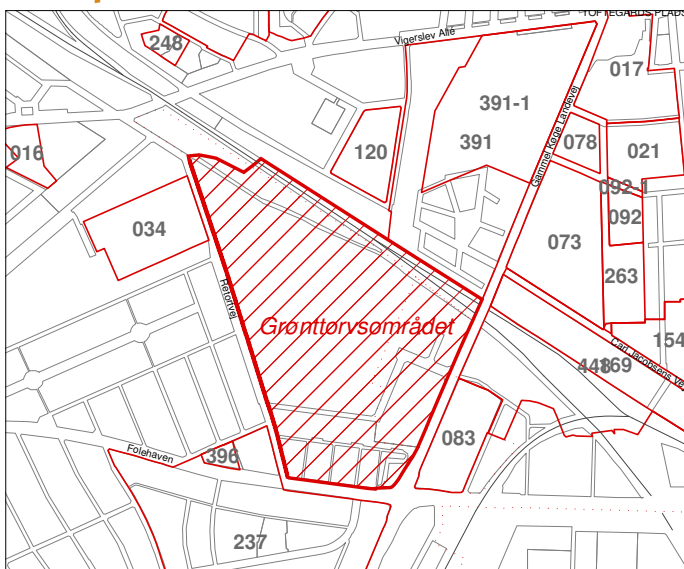
## Bydelsplan

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

Bydelsplanen blev godkendt af Borgerrepræsentationen den 10. juni 2009 og kan hentes på:

<http://www.kk.dk/sitecore/content/Subsites/KP09/Subsite-Frontpage/~media/082974D9A23F4309A6810F1189F6135A.ashx>

## Lokalplaner i kvarteret



Lokalplaner i nærområdet kan findes på Københavns Kommunes hjemmeside: <http://www.kk.dk/PolitikOgIndflydelse/Byudvikling/Byplanlaegning/Lokalplaner.aspx>

 Lokalplaner  Lokalplanforslag

## Gældende lokalplaner

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

## Aktuelle planinitiativer

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

For området ved Poppelstykket syd for Følager, der er domineret af butikker med særlig pladskrævende varer, herunder Silvan, er der fremsat ønsker om ny lokalplan. For de nævnte udviklingsområder i det sydlige Valby under ét, inklusive Grønttorvsområdet og de igangværende byggerier på F.L. Smidth-området, er rummeligheden for nybyggeri af størrelsesordenen 700.000 m<sup>2</sup>, hvoraf omkring halvdelen er boliger svarende til ca. 3.500 nye boliger.

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

For Ny Ellebjerg Station arbejder Trafikstyrelsen med forslag til udvidelse ved anlæg af perroner på Øresundsbanen, hvis den igen besluttet benyttet til persontog, og på den eventuelle nye bane til Ringsted. Dette vil gøre Ny Ellebjerg Station til højklasset trafikknudepunkt.

## Miljø i byggeri og anlæg

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

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

”Miljø i byggeri og anlæg” kan hentes på: [www.kk.dk/MBA2010](http://www.kk.dk/MBA2010) eller fås ved henvendelse til Center for Miljø og Center for Bydesign.

## **Regnvand**

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

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

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald bestemmer, at der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald.

Beholderantal og - placering skal aftales med Center for Miljø, der også kan give rådgivning om indretning af kvarter- og gårdmiljøstationer m.m.

## Jord- og grundvandsforurening

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

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

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

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

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

Regler, retningslinjer og anmeldelseskema kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk)

## Museumsloven

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

# LOKALPLANEN

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

## § 1. Formål

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

Omdannelsen skal tilgodeses følgende overordnede hensyn:

- Størstedelen af området fastlægges til boliger samt til boliger og serviceerhverv, hvor der skal ske en blanding af funktionerne i hele kvarteret med fornøden hensyntagen til at forebygge gener fra trafik og virksomheder samt ud fra et ønske om at skabe trykthed.
- Under hensyn til områdets beliggenhed nær det overordnede vejnet skal der i områdets nordøstlige del med adgang fra Gammel Køge Landevej kunne indpasses butikker med særligt pladskrævende varer.
- Et underområde ("Håndværkerbyen") fastlægges til blandet erhverv med mulighed for bl.a. kreative erhverv og indretning af boligfunktioner i tilknytning til den enkelte virksomhed.
- Et mindre område nær Retortvej med eksisterende institutioner til betjening af nærområdet fastlægges til institutionsformål.
- Der fastlægges arealer til baneformål, herunder til anlæg af København-Ringstedbanen samt reservation til en eventuel kommende niveaufri skæring med Øresundsbanen. Med respekt for jernbanedriften skal arealerne kunne anvendes til rekreative formål, indtil baneanlægget måtte blive aktuelt, og efter at arbejdsareal er rømmet.
- Krav til anvendelse og udformning af stueetager skal harmonere med graden og karakteren af liv samt oplevelse i det pågældende byrum fra det fredelige til det meget aktive med udadvendte funktioner primært langs forbindelserne til stationerne.
- Regnvand skal så vidt muligt afledes lokalt, fx ved en landskabelig bearbejdning.
- Ved fastlæggelse af vejprofiler, stiforbindelser, samt pladsdannelser skal der lægges vægt på at tage hensyn til fodgængere og cyklister, på optimale adgange til stationerne, på forbindelser på langs og på tværs af banen, på gode forbindelser til naboområderne og på ønsket om velfun-

rende, grønne byrum.

- Områdets kulturhistoriske spor skal kunne aflæses i den fastlagte bebyggelsesplan. Eksisterende bebyggelse med høj kulturhistorisk værdi ("Håndværkerbyen") fastlægges som bevaringsværdig.
- Udformning af byrummene langs Gammel Køge Landevej og Torveporten skal ske i samspil med udformningen i naboområderne, herunder Ny Ellebjerg-området med Følager. Det store byrum, hvor Folehaven og Ellebjergvej krydser Gammel Køge Landevej, skal ved hjælp af supplerende beplantning markeres som grøn port til København.
- Bevaringsværdige træer og øvrig bevaringsværdig beplantning skal bevares.
- Området tilstræbes opbygget efter miljørigtige principper, hvor der lægges vægt på en bymæssig tæthed og et byøkologisk perspektiv, hvor bæredygtige tiltag fremstår i en integreret arkitektonisk og landskabelig sammenhæng, som peger mod en bæredygtig by. Dette sikres gennem den optimale kollektive trafikbetjening, ved at prioritere fodgængere og cyklister, ved udformning af vej- og stinetet, ved bevaring og genbrug af dele af eksisterende bebyggelse, ved krav om brug af naturlige og/eller genanvendelige materialer, ved begrænset parkeringsdækning samt ved bestemmelser om miljømæssige servicefunktioner, lavenergibebyggelse og lokal håndtering af regnvand.

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

## § 2. Område

### Stk. 1.

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

## Stk. 2.

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

## Stk. 3.

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

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1.

**For områderne I A, I B, I C, I D, II A, II B og III gælder:**

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

På tegning nr. 2 er angivet fordelingen af anvendelserne til henholdsvis boliger, serviceerhverv og boliger og serviceerhverv.

### Kommentar

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

- b) Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri, og ingen bolig må være mindre end 65 m<sup>2</sup>, eksklusiv pulterrum til boligen. Bestemmelserne gælder for hver ejendom under ét. Indtil 10 pct. af boligetagearealet må indrettes til kollegieboliger og andre boliger under 65 m<sup>2</sup>. Bestemmelsen gælder for hvert underområde under ét.

Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget for bestemmelser om boligstørrelser.

- c) I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 pct. af etagearealet samt anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (nærgenbrugsstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

### Kommentar

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

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

### Kommentar

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

- e) Langs de facader, der på tegning nr. 2 er markeret med rød streg, skal der indrettes publikumsorienterede erhverv, jf. stk. 2.
- f) Der må ikke udøves virksomhed, der i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

### Stk. 2

**For områderne I A, I B, I D, II A og II B gælder særligt:**

I bebyggelsen mod Torveporten, Gammel Køge Landevej, Folehaven, og Retortvej samt strøggader og primærveje, jf. tegning nr. 2 og tegning nr. 3, må stueetagen anvendes til serviceerhverv, såsom liberale erhverv, gallerier, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk.

Mod Torveporten, Torvekanten og Gammel Køge Landevej kan der desuden indrettes butikker, jf. tegning nr. 2. Langs facader med fuldt optrukket rød kontur (aktive facader) skal mindst 75 % af facadelængden anvendes til publikumsorienterede funktioner, såsom restauranter, cafeer og lignende, til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmægler-virksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende, til udadvendte fritidsprægede og/eller kulturelle funktioner, samt butikker.

Langs facader med stiplede rød kontur (aktive facader) skal mindst 50 % af facadelængden anvendes til publikumsorienterede funktioner, jf. ovenfor.

Langs facader med blå kontur (udadvendte stueetager) skal mindst 50 % af facadelængden anvendes til udadvendte virksomhedsfunktioner, der kan have en gennemsigtig facade, såsom foyer, reception, udstillingslokale, showroom, værksted, kantine og lignende, som efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn medvirker til at understøtte byliv.

Bestemmelserne gælder for etagearealet i lokaler orienteret mod det enkelte byrum/den enkelte gadestrækning under ét.

### Stk. 3.

**For område II A og II B gælder:**



For område II A og II B gælder:

- a) Områderne fastlægges til boliger og serviceerhverv, jf. stk 1, pkt. a).
- b) Mindst 25 pct. af den samlede rummelighed skal anvendes til boliger, beregnet for hvert område under ét.
- c) På den vestlige del af ejendommene matr. nr. ne 310 og 2051 Valby, København samt umatrikuleret vejareal herimellem (markeret som område d) på kortet s.18), kan der indrettes butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer, med et samlet bruttoetageareal på 9.000 m<sup>2</sup>.

Arealet i de enkelte butikker må ikke overstige 5.000 m<sup>2</sup>.

- d) På den østlige del af ejendommene matr. nr. ne 310 og 2051 Valby, København samt umatrikuleret vejareal herimellem (markeret som område a) på kortet s.18) og i det sydvestlige hjørne af ejendommen matr. nr. 310 Valby med facade mod byrum D, jf. kort s. 34, kan der indrettes 2.470 m<sup>2</sup> større udvalgswarebutikker, inkl. eksisterende butiksareal. Hver butik skal være mellem 500 m<sup>2</sup> og 2.000 m<sup>2</sup>.
- e) På ejendommene matr. nr. 2119, 2053 og umatrikuleret vejareal Valby, København, samt i område II B syd for Torveporten, der indgår i "Bymidten - Gammel Køge Landevej", kan der indrettes større udvalgswarebutikker med et samlet bruttoetageareal, der ikke må overstige 2.200 m<sup>2</sup>, inkl. eksisterende butiksareal. Hver butik skal være mellem 500 m<sup>2</sup> og 2.000 m<sup>2</sup>. Der kan desuden indrettes butikker til daglig- og udvalgsvarer med et samlet bruttoetageareal, der ikke må overstige 4.000 m<sup>2</sup>.

Arealet i de enkelte butikker må ikke overstige 1.500 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og ikke 500 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker.

Butikkernes gennemsnitlige dybde må ikke overstige 35 m på denne strækning, jf. dog § 5, stk. 4, pkt.c.

## Kommentar

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

Der ønskes en jævn fordeling af butikker ud til Torveporten med forbindelse til Følager øst for Gammel Køge Landevej.

### Stk. 4.

#### For område III gælder:

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

### Stk. 5.

#### For område IV gælder:

- a) Området fastlægges til lettere industri-, værksteds-, håndværks-, lager, engros- og mindre transportvirksomhed med

dertil hørende administration og lignende samt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, gallerier, restauranter, spillesteder, erhvervs- og fritidsundervisning samt andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området.

Endvidere må der indrettes virksomheder af offentlig/almen karakter, såsom tekniske anlæg samt institutioner, sportsanlæg, museer, teatre, kulturhuse og andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundhedsmæssige og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til blandet erhverv med mulighed for boligfunktioner, jf. pkt. b.

- b) Der må indrettes boligfunktioner i tilknytning til den enkelte virksomhed. Boligandelen må ikke overstige 40 pct. af virksomhedens areal og skal udgøre mindst 60 m<sup>2</sup>.

## Kommentar

Bestemmelsen indebærer, at boligfunktionen knyttet til en virksomhed skal afvikles, hvis virksomheden ophører.

- c) Der må indrettes mindre butikker til salg af produkter produceret på virksomhederne. Arealet til butiksformål må maksimalt omfatte 20 pct. af virksomhedens samlede areal og maksimalt 500 m<sup>2</sup>.
- d) Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end uvæsentlig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 3 med vejledende afstandskrav på 50 m til boliger og lignende).

### Stk. 6.

#### For område V gælder:

- a) Området fastlægges til offentlige formål samt private institutioner mv. af almen karakter, som naturligt kan indpasses i det pågældende område. Området anvendes til institutioner og andre sociale formål samt administration.
- b) Det kan tillades, at der til hver institution opføres eller indrettes enkelte boliger til brug for portner eller andre personer med lignende tilknytning til institutionen. Der må kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

### Stk. 7.

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

- a) For område VI A og VI B gælder:  
Området fastlægges til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter (baneformål).

Det skal være muligt at etablere en stiforbindelse mellem underområde VI B og Vigerslev Allé Station - enten i form af en stitunnel under den højtliggende del af banen eller en let stibro over den lavtliggende del af banen, jf. tegning nr. 3.

b) For område VI B gælder særligt:

Området skal efter anlæg af København-Ringstedbanen og indtil andre baneanlæg måtte blive aktuelle kunne udnyttes til rekreative formål i forbindelse med områderne I B og III.

### Kommentar:

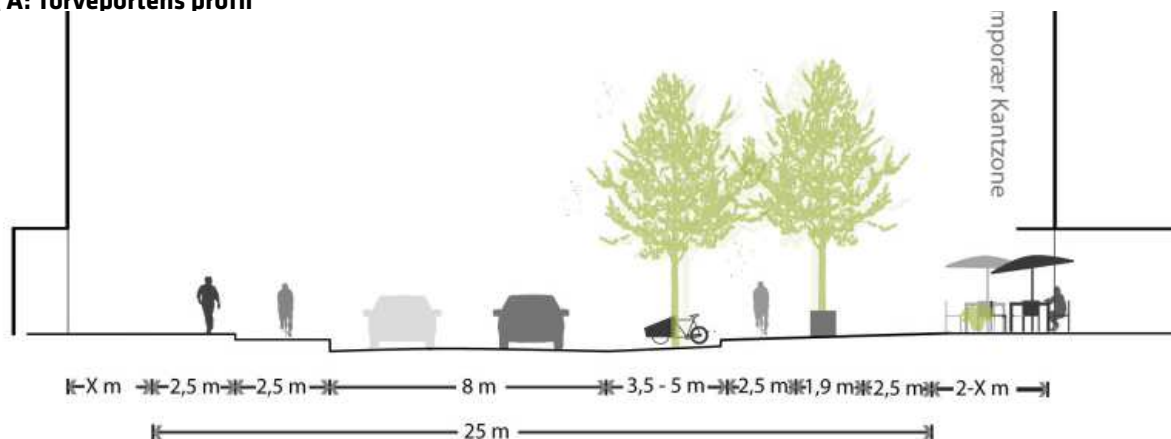
Folketinget besluttede den 18. maj 2010 at anlægge en jernbane mellem København og Ringsted med stop på bl.a. Ny Ellebjerg Station. Banemyndighederne ønsker af hensyn til en opgradering af togtrafikken at reservere mulighederne for at forbinde banen med en evt. kommende personbane ad godssporet til Sverige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

## § 4. Vejforhold

### Stk. 1.

Mod Gammel Køge Landevej opretholdes den eksisterende vejlinje/vejudvidelseslinje syd for Torveporten som vist på tegning nr. 3.

#### Tegning A: Torveportens profil



Der må ikke etableres overkørsler mod vejen.

### Stk. 2.

Mod Folehaven opretholdes de eksisterende vejlinjer.

### Stk. 3.

Mod Retortvej opretholdes de eksisterende vejlinjer.

### Kommentar:

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

### Stk. 4.

Torveporten forlænges mod vest ind i området og skal indrettes med cykelsti og fortov som vist på tegning nr. 3 (plan) og tegning A (vejprofil).

Der fastlægges en ny vej til betjening af området nord for Torveporten som vist på tegning nr. 3.

### Kommentar

Den nærmere udformning af vejen, herunder træbeplantning efter principperne vist på tegning nedenfor, sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.

Belægninger, træbeplantning, belysning og inventar skal udformes på en måde, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens

gens skøn medvirker til at give kvarteret en kvalitativ og bymæssig fremtræden.

Hastighedsgrænsen skal være 40 km/t, og vejen skal indrettes med foranstaltninger (eksempelvis bump, hævede flader eller lignende) for at sikre, at hastighedsgrænsen respekteres, og at vejen ikke bliver attraktiv for gennemkørende trafik. Vejen brydes af punktvis krydsninger/pladsdannelser, hvor hastigheden er 30 km/t eller derunder.

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

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

### **Kommentar**

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

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

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

Mod Værkstedvej opretholdes de eksisterende vejlinjer.

### **Kommentar**

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

#### **Stk. 8.**

Ud over de ovenfor fastlagte vejanlæg kan der ske yderligere udlæg og anlæg af private fællesveje, såfremt det er nødvendigt for at betjene den enkelte ejendom.

Private fællesveje indrettes som opholds- og legeområder, så bilerne bevæger sig på de bløde trafikanters betingelser med en maksimal hastighed på 15 km/tm.

### **Kommentar**

Udformningen skal ses i sammenhæng med anlæg af de tilstødende offentligt tilgængelige friarealer og øvrige byrum fastlagt i § 7, stk. 5.

Angående bevaringsværdige træer og træers vækstbetingelser henvises til § 7, stk. 10, med tilhørende kommentar.

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

Der fastlægges et minimum 6 m bredt vejudlæg til en sti til cykler og fodgængere igennem området, jf. tegning nr. 3.

Stien fortsætter i en stibro over banen. Den omtrentlige linjeføring er vist på tegning nr. 3.

### **Kommentar**

Stibroen, der forbinder Grønttorvsområdet med FL Smidthgrunden, vil være med til at bryde jernbanens barrierevirkning og koble Grønttorvsområdet tættere sammen med det centrale Valby og skabe en attraktiv cykel/gangforbindelse til Valbys centrum. Desuden vil stibroen koble Grønttorvsområdet direkte op på den kommende grønne cykelrute "Valbyruten", der forventes at blive en attraktiv forbindelse til Indre By. Broen etableres efter nærmere aftale med Banedanmark, der dog ikke bidrager økonomisk.

Mod syd vil stiforbindelsen give adgang til Kirsebærhavens Skole, dels via stibroen over Folehaven, dels via det signalregulerede kryds ved Retortvej/Folehaven. Herefter videreføres stien over Gl. Køge Landevej til Valby Idrætspark.

#### **Stk. 10.**

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

### **Kommentar**

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

#### **Stk. 11.**

Der fastlægges en sti parallelt med og syd for banen i den sydlige del af område VI B, umiddelbart nord for matrikelgrænsen af ejendommene 2063 og 310 VB, jf. tegning nr. 3.

### **Kommentar**

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

#### **Stk. 12.**

Belægninger på stier, jf. stk.ne 9 og 11, skal i videst muligt omfang være permeable eller semipermeable, således at regnvand kan afledes ved nedsivning eller forsinkes i anlæg under belægningen.

Alternativt etableres grøfter eller forsinkelsesbassiner langs stier og interne veje som led i at opnå lokal afledning af regnvand (LAR).

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1.

- a) For områderne I, II og III gælder, at ny bebyggelse skal opføres inden for de byggefelter, der er vist på tegning nr. 4. Byggefelterne kan bebygges med karreer, lænehuse og punkthuse i 2 til 6 etager. Nærmest banen kan opføres enkelte højhuse: på ejendommen matr. nr. 310 VB et højhus i op til 90 m højde, der skal fremstå tårnagtigt med facade-længder på maksimalt 23 m, svarende til et grundplan på under 530 m<sup>2</sup>.

På ejendommene syd for Frugtmarkedet kan opføres tre højhuse på op til 80 m højde og ét i op til 60 m højde. Hvor Torveporten munder ud i Gammel Køge Landevej et enkelt højhus i op til 11 etager. Opførelse af de fem sidstnævnte kræver udarbejdelse af supplerende lokalplan.

- b) Ved sluttet randbebyggelse må stueetagen og eventuelt 1. sal trækkes indtil 3 m tilbage fra facadelinjen, således at der kan etableres arkader, nicher og hjørneafskæringer.
- c) Uden for de principielle byggefelter må der i begrænset omfang opføres mindre bygninger, såsom miljømæssige og andre tekniske anlæg, pavilloner, orangerier, lysthuse, legehuse og lignende.

### Kommentar

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

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

### Kommentar

Husdybde er generelt eksklusive opholdsaltaner, karnapper, "parasitter" og lignende, men inklusive altangange. Ved overdækning af gårde forudsættes det, at der etableres opholdsarealer i det hævdede gårdrum.

I tilfælde, hvor brandredning fra gårdsiden er nødvendig, skal gården og adgangen hertil indrettes i overensstemmelse med brandvæsenets krav.

Den planlagte bebyggelse på den vestlige del af ejendommen matr. nr. 310 VB forudsættes anvendt til særligt pladskrævende varer. Under forudsætning af, at den planlagte anvendelse realiseres, kan der dispenseres fra kravet om at etablere de to vestlige lysgårde. Eventuel dispensation

forudsætter fornøden dokumentation, fx i form af en salgsaftale eller lejekontrakt med butik, der forhandler særligt pladskrævende varer.

- e) For nye bebyggelse gælder de retningsgivende maksimale etageantal, der er vist på tegning nr. 4 I A og 4 II A. Tagterrasser, tekniske opbygninger og lignende punktvis opbygninger kan etableres herudover. Det maksimalt tilladelige antal etager kan overskrides med bygningsdele, der tilfører bygningen særlige arkitektoniske kvaliteter.
- f) Bebyggelsens højde må ikke overstige 1,0 x afstanden til anden bolig- eller institutionsbebyggelse og ikke 1,5 x afstanden til anden erhvervsbebyggelse. Undtaget herfra er højhuse, gavle samt mindre, punktvis fremspring og mindre påbygninger. Bestemmelsen kan lempes under forudsætning af, at beboelses-, opholds- og arbejdsrum opnår tilfredsstillende lysforhold.
- g) Porte i forbindelse med de offentlige passagemuligheder, der er fastlagt i § 7, stk. 2, skal have en højde, der mindst svarer til stueetagens højde og en bredde på ca. 3 m.
- h) Bebyggelserne vil blive opført i etaper, og bebyggelserne skal udføres således, at de enkelte etaper fremstår som passende afsluttede enheder og på en måde, der gør det muligt at opføre efterfølgende etaper i overensstemmelse med de overordnede bebyggelsesprincipper.

### Stk. 2

- a) For område IA, IB og IC gælder særligt: Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 130. Bebyggelsesprocenten beregnes for hvert område under ét.
- b) For område I A gælder, at bebyggelsens højde skal variere fra 2 til 4 etager med terrasser, overdækninger og udsparringer.

Bebyggelse i 2 og 3 etager, jf. tegning 4 I A, kan partielt forhøjes med bygningsdele i 1 etage (trapperum, terrasserum o.l.)

Teknik- og Miljøforvaltningen kan dispensere fra de etageantal, der er vist på tegning 4: 1 A, hvis punktvis opbygninger med trapperum, terrasserum o.lign, tilfører bebyggelsen en skulpturel effekt.

### Kommentar:

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

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

### Stk. 3.

#### For område ID gælder:

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60.

### Stk. 4.

#### For område IIA og IIB gælder særligt:

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 185. Bebyggelsesprocenten beregnes for hvert område under ét.
- b) For område IIA gælder særligt:  
Etageareal, der inden for bygningsvolumnet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering samt de åbninger, porte og tilbagerykkede stueetager, der er fastlagt i henhold til pkt. c, kan etableres herudover. Det samme gælder tårne og skulpturelt udformede bygningsdele i øvrigt, tekniske opbygninger, åbne fælles tagterrasser/opholdsarealer samt glasoverdækninger og åbne forbindelser, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn.
- c) Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den bebyggelsesplan med de etageantal, der er vist på tegningerne nr. 4, 4 I A og 4 II A.

Etagehøjden i de stueetager, der er markeret på tegning nr. 6, jf. § 3, stk. 1, pkt. d skal være mindst 4 m, og gulve skal være i niveau med det ud for liggende terræn. I område II A må højden af bebyggelse i 1-2 etager ikke overstige 16 m, bebyggelse i 6 etager ikke 30 m og bygningen i 27 etager ikke 90 m.

På taget af den 2 etages bebyggelse mellem jernbanen og adgangsvejen kan der indrettes parkering. d) Opførelse af ny bebyggelse bortset fra mindre bygninger, herunder tilbygninger i én etage, i område II B forudsætter, at der udarbejdes supplerende lokalplan.

- d) Opførelse af ny bebyggelse bortset fra mindre bygninger, herunder tilbygninger i én etage, i område II B forudsætter, at der udarbejdes supplerende lokalplan.

## Kommentar

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

### Stk. 5.

#### For område III gælder særligt:

Bebyggelsesprocenten, der beregnes for området under ét, må ikke overstige 185.

Bebyggelsen kan efter bestemmelser i en lokalplan opføres i op til 8 etager, dog kan der opføres to højhuse i op til 80 m højde jf. tegning nr. 4. Ny bebyggelse i område III forudsætter, at der udarbejdes supplerende lokalplan.

### Stk. 6.

#### For område IV gælder særligt:

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

## Kommentar

Hvis tilladelse til nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

- c) Bebyggelsens ydre fremtræden må ikke ændres uden godkendelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen. Dog skal det på "øvrige bygninger med bevaringsværdi" være tilladt at indrette terrasser på op til 15 m<sup>2</sup> inden for bygningskroppen.

### Stk. 7.

#### For område V gælder særligt:

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60.

Bebyggelsens højde må ikke overstige 24 m.

### Stk. 8

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



Referencefoto der viser solceller intergreret i facaden.

anvendes til rekreative formål med mulighed for at opføre mindre bygninger i én etage.

## Kommentar

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

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1.

Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal skabe en god virkning sammen med omgivelserne, herunder den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse Håndværkerbyen, og skal fremtræde med en høj arkitektonisk standard og materialekvalitet.

Ændringer af eksisterende bebyggelse skal med hensyn til udformning, materialer og øvrige ydre fremtræden tage hensyn til bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

Bygningers overflader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer, såsom tegl, der kan være blank mur eller behandlet overflade, natursten, træ, metal, glas samt beton og betonelementer. Ved valg af facadematerialer til såvel nybyggeri som fornyelse af eksisterende bebyggelse skal der lægges vægt på materialernes patineringssevne. Facade- og tagmaterialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller virke blændende.

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

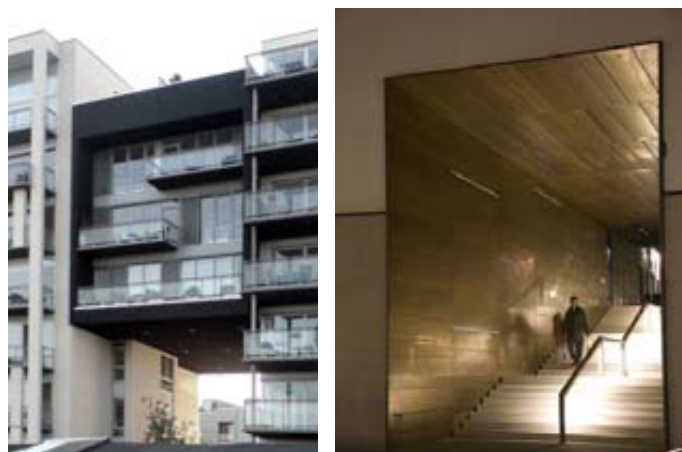
### Stk. 2.

a) Tage med en hældning på 30 grader eller derunder skal begrønnes.

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



Referencefotos af beplantning og begroening af private altaner og tagterrasser



Eksempler på høj åbning i bebyggelse

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

## Kommentar

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

Begrønning af tagflader forsinket og reducerer regnvandets udledning til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladerne og optager CO<sub>2</sub>. Dette hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag/ konstruktion over tagfladen.

Teknik- og Miljøforvaltningen kan dispensere fra kravene om grønne tage og solceller, hvis de efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn ikke kan indarbejdes i den bærende arkitektoniske idé.

### Stk. 3.

I boligbebyggelse må vinduer kun fremtræde med klart glas uden spejlende virkning. I erhvervsbebyggelse kan herudover anvendes let tonet eller svagt coatet glas. Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer i klart glas. Vinduer må





Referencfotos af facadematerialer af forskellig transparens og åbenhed

ikke blændes ved tilklæbning eller lignende således, at de får karakter af facadebeklædning.

#### Stk. 4.

Skiltning, reklamering, lysinstallationer og andet facadeudstyr, herunder markiser og solafskærmning, skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver og lignende udføres således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk, proportioner og detaljering samt til nærliggende ejendomme og det samlede byrum. Facadebelysning må ikke ved styrke, blænding eller lignende være til gene for omgivelserne.

### Kommentar

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

#### Stk. 5.

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

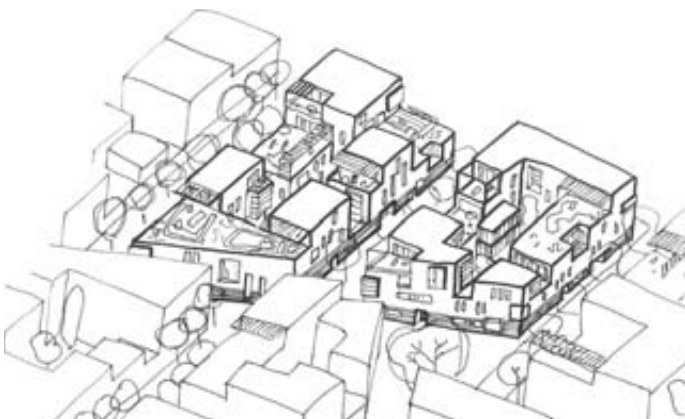


Foto tv. Boligtypologi fra Bolles + Wilsons konkurrence projekt. Eksempel på spring i bygningshøjde og facadeudtryk.

fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Bestemmelsen gælder ikke bebyggelse og anlæg i underområde VI A og VI B, jf. § 5, stk 8, pkt. a).

#### Stk. 6.

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

#### Stk. 7.

**For områderne I A og II A gælder særligt:**

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

#### stk. 8

**For område IA gælder særligt:**

- Bebyggelsen skal med hensyn til struktur, proportioner og materialer udformes med respekt for den bevaringsværdige Håndværkerbyen.



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

### Stk. 9.

#### For område II A nord for Torveporten gælder særligt:

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

## Kommentar

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

- d) Parkeringspladserne på taget, jf. § 5, stk. 4, pkt. c), skal udformes, så de fremstår som en indarbejdet del af det overordnede arkitektoniske udtryk. Parkeringsdæk skal forsynes med opstregninger til boldspil.
- e) De markerede stueetager på tegning nr. 6, jf. § 3, stk. 2, pkt. g skal udformes som aktive og udadvendte facader, der understøtter det ønskede byliv i overensstemmelse med anvendelsesbestemmelserne og lægge op til interaktion og kontakt mellem stueetage og byrum. Dette skal ske ved at etablere åbne facadepartier og indgange samt flexible kantzoner.

### stk. 10

#### Særlig Hjørne

Hjørner på bebyggelse, der udgør ankomsten til et nyt område, eller repræsenterer en særlig funktion, skal markeres særligt med fx markeres med afskæring og smigfag, tårnagtige opbygninger eller anden kunstnerisk udformning., jf. hjørner, der er markeret med gult på tegning nr. 4.

### Aktiv facade

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

### Udadvendt facade

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

### Kantzoner

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

## § 7. Ubebyggede arealer, byrum og parkering

### Stk. 1.

- a) Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal i område I A, I B, I C og I D være af størrelsesordenen 50 pct. af boligetagearealet samt 10 pct. af erhvervsetagearealet og i område II A og II B være af størrelsesordenen 30 pct. af boligetagearealet og 10 pct. af erhvervsetagearealet. Friarealet til eventuelle institutioner for børn og unge skal være af størrelsesordenen 100 pct. af etagearealet, mens det til andre institutioner skal være af størrelsesordenen 50 pct. af etagearealet. I område III skal friarealet være af størrelsesordenen 30 pct. af boligetagearealet og 10 pct. af erhvervsetagearealet.

I område IV skal friarealet være af størrelsesordenen 10 pct. af etagearealet.

I område V skal friarealet være af størrelsesordenen 100 pct. af etagearealet.

I område VI skal friarealet anlægges i overensstemmelse med den fastlagte anvendelse til baneformål, jf. dog § 3, stk. 7, pkt b).

Til friarealet medregnes opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum og på fælles tagterrasser, samt den del af de interne veje, der er forbeholdt fodgængere og cyklister. Belægnings, træplantning, belysning og inventar skal udformes på en måde, der medvirker til at give kvarteret en kvalitativ og bymæssig fremtræden. Ved valg af belægnings og afvandingssystem skal der tages hensyn til muligheden for at nedsive regnvand eller forsinke det i anlæg under belægnings.





Aktiv stueetage (tv) og udadvendt stueetage (th)



Skitsen og fotoet illustrerer en åben facade med stor grad af visuel kontakt mellem ude og inde. Kantzonen giver mulighed for, at beboerne kan sætte et personligt præg på boligens forareal med for eksempel en markering af indgangspartier, etablering af siddemuligheder eller en begrønning. Kantzoner, som ligger inden for vejarealet, må kun være 60 cm brede og indrettes med løst inventar, som eksempelvis bænke og plantebede som illustreret.



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

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

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

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

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

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

## Kommentar

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

b) Friarealet beregnes for hvert område under ét.

### Stk. 2.

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

## Kommentar

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

### Stk. 3.

Friarealerne skal indrettes med henblik på i samspil med de tilgrænsende bebyggelser at skabe attraktive byrum, hvor der inviteres til færdsel, ophold, fysisk aktivitet, leg og underholdning. Tilbuddene skal varieres, så de henvender sig til alle aldersgrupper.

Friarealer til eventuelle institutioner for børn og unge skal anlægges i direkte tilknytning hertil og skal kunne anvendes af områdets beboere uden for åbningstiden.

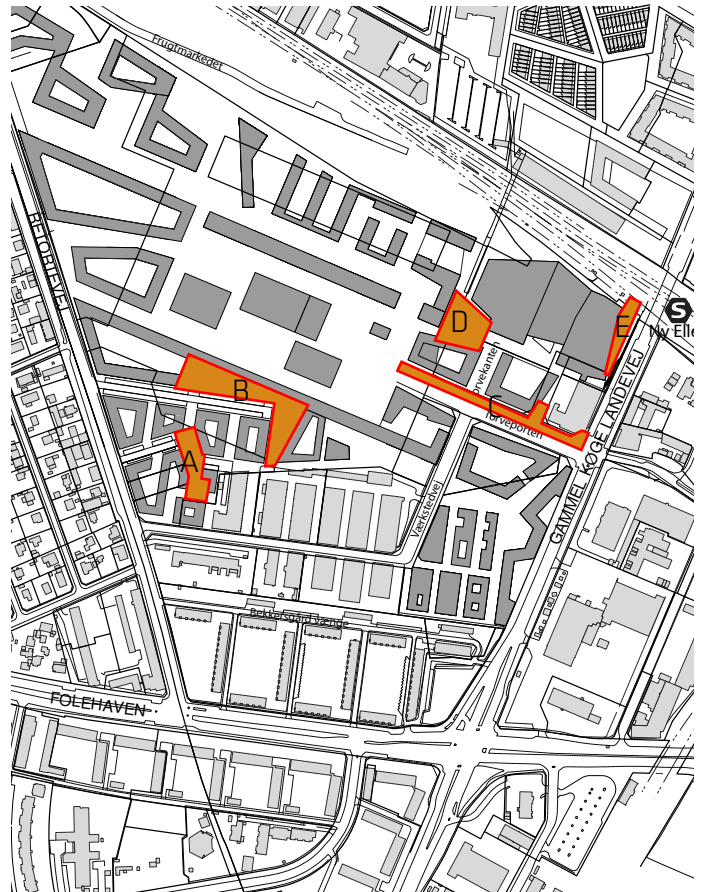
I område IA og IIA skal udformningen af friarealerne ske efter overordnede ideer med henblik på at sikre variation, at tilbyde bymæssige faciliteter samt at medvirke til at skabe attraktive og oplevelsesrige byrum.

På tegning nr. 6 er markeret byrum mrk. A-E, der kræver en særlig bearbejdning i forhold til kvalitet og samspil mellem bebyggelse, beplantning, øvrigt inventar, belægning, tilstødende vej- og stiforløb og oplevelsesmuligheder.

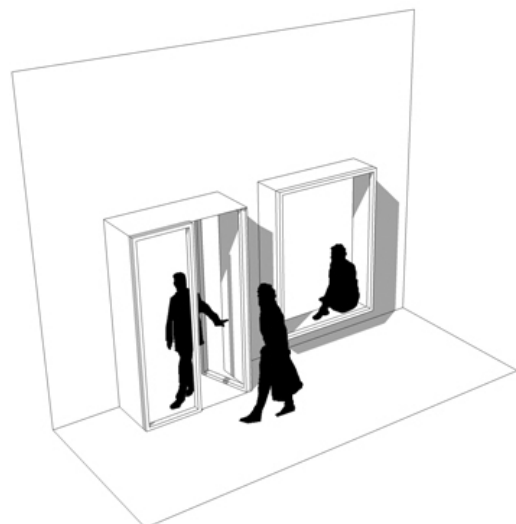
I stk. 4 pkt.erne a) - e) er der optaget nærmere bestemmelser om disse byrum.

### Stk. 5

a) **Byrum A**, der er vist på tegning 6 I A, skal indeholde områder, som har en særlig udformning rettet mod børns leg. Disse områder skal tilgodesse forskellige aldersgrupper og skal være sanseligt og motorisk udfordrende for børn. Områder til mindre børn skal placeres i umiddelbar tilknytning til boligerne og fælleshuset.



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



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



Eksempler af byrum indrettet til lege.

Legeområderne integreres i den landskabelige og byrumsmæssige udformning af friarealerne i øvrigt.

Byrum A er det lokale fælles mødested for boligerne i område I A og skal indrettes som vist på tegningen. Pladsen skal have et grønt præg og der skal mindst plantes ét stort træ.

Tilkørsel til parkeringskældre skal ske på en trafikalt sikker måde og skal så vidt muligt ske via ramper placeret i bygninger. Eventuelle ramper på terræn skal placeres og udformes så diskret som muligt.

Fodgængeradgang til parkeringskældre skal ske via lyse og attraktive indgange, der primært er centralt placeret i de offentligt tilgængelige byrum.

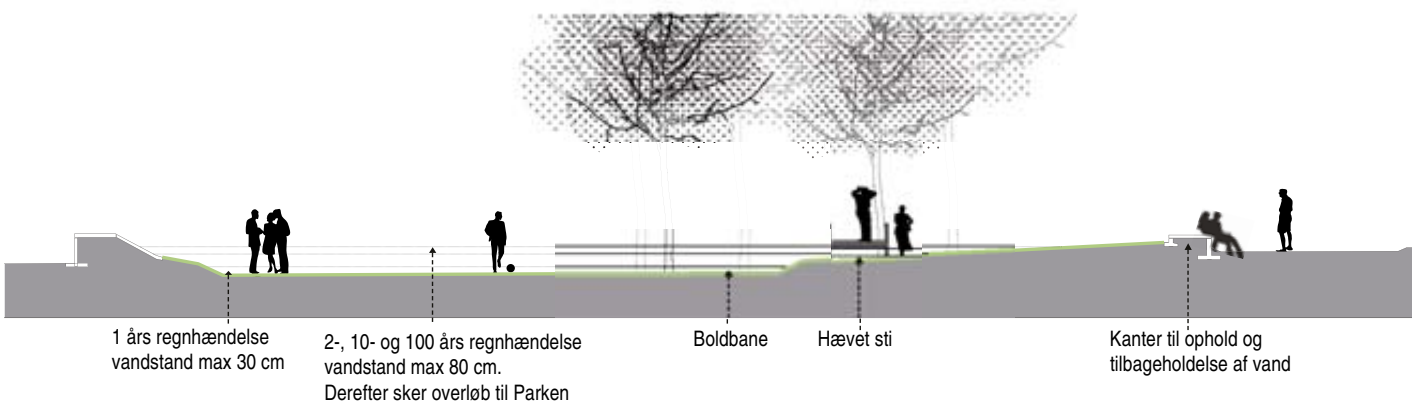
Der skal indrettes kantzoner som vist på tegning 6 I A. Kantzonerne formidler overgangen mellem bygning og byrum. Kantzonen skaber plads til ophold og mødesteder langs bygningerne.

Kantzonen kan indrettes som en halvprivat zone til ophold og beplantning. En bred kantzone kan indrettes som forhøjet og medvirke til at hindre indbliksgener i stueetagens opholds- eller arbejdsrum.

## Kommentar

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

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



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



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

- c) **Byrum C**, der er vist på tegning 6 II A, er det sammenhængende forløb fra Gammel Køge Landevej mod vest til den gamle Grønttorvshal og inkluderer arealer, der er fastlagt som offentlig vej, jf. § 4, stk. 4.

Udformningen skal på hele strækningen understøtte funktionen som strøggade og gøre byrummet til et attraktivt adgangsareal for fodgængere og cyklister til Ny Ellebjerg Station.

Der fastlægges kantzoner som vist på tegning 6 II A, der gør det muligt for butikker og cafeer mv. at trække varer og servering ud på arealet, herunder nord for Torveporten.

Der kan etableres cykelparkering og skråparkering for biler delvis mellem træerne i byrummets nordlige del. Cykelparkering skal etableres i grupper og etableres i felter mellem de træerækker, der er vist på tegning 6 II A.

Træerne skal være storkronede arter, fx poppel- eller piletræer.

Belægnings udføres i felter i samme materiale, der brydes med indlagte linjer af andre materialer, f.eks. granit og støbejern, som markering af færdselslinjer, afvandringslinjer og plantebede mv. Belægningerne kan udføres, så regnvand afledes eller forsinkes i et anlæg under belægningerne. Beplantning skal etableres i overensstemmelse med principperne vist på tegning 6 II A, jf. i øvrigt stk. 11.

Der skal etableres offentligt tilgængelige opholdsmuligheder såsom bænke og siddeapper.

En trappe som adgang til 1. salen i bygningen nord for Torveporten skal udformes som en sammenhængende del af byrummet og indrettes med brede trin, der er egnet til ophold.

## Kommentar

Krydset ved Gammel Køge Landevej/Følager, der ligger uden for lokalplanområdet, skal indrettes, så det er trafikalt sikkert, og så det som fodgænger og cyklist opleves trygt og komfortabelt. Samspelet på tværs med Følager er afpasset tilsvarende bestemmelser om belægnings og beplantning i lokalplanen for "Ny Ellebjerg-området".

Ved tilladelser vil der blive stillet gensidige krav, der sikrer sammenhængen på tværs af Gammel Køge Landevej.

Poppel- og piletræer er vandkrævende arter, der i perioder kan tåle at stå i vand. De kan desuden fjerne olie, benzin og tjære fra giftgrunde og har derfor en positiv effekt på forurenede områder.

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

## Kommentar

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

- e) **Byrum E**, der er vist på tegning 6 II A, er ankomstarealet til byggeriet i Torveporten Nord. Det er en pladsdannelse, der skal indrettes således, at den både tilgodeser mulighederne for ophold, og opleves som et grønt indslag, når man passerer Gammel Køge Landevej i bil eller på cykel.

Pladsen skal indrettes med gode sidde muligheder, og der skal være mulighed for, at butikker og cafeer mv. kan trække varer og servering ud på arealet.

Belægninger udføres i store sammenhængende felter i samme materiale, f.eks. pladsstøbt beton, der brydes med eller opstribes med indlagte linjer af andre materialer, f.eks. granit, støbejern og træ, som markering af færdselslinjer, opholdsflader, afvandingslinjer og plantebede mv.

Bepantning skal etableres i overensstemmelse med principperne vist på tegning 6 II A, jf. i øvrigt stk. 11.

Pladsen skal spille sammen med pladdannelsen på den anden side af Gammel Køge Landevej.

#### Stk. 6.

Der skal etableres mindst 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> boligetageareal og 1,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> erhvervsetageareal samt 4 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal for butikker og andre publikumsorienterede besøgsmaal som fx fitnesscenter. Cykelparkeringen skal placeres i direkte tilknytning til de enkelte bygninger med en minimumsandel i konstruktion, dvs. kælder eller stueetager, af størrelsesordenen 50 pct.

Cykelparkeringen skal være indbydende og opleves tryk.

#### Stk. 7.

Parkeringsdækningen for biler skal i område I A, I B, I C og I D være mindst 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal og højst 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup>. I område II A og II B skal parkeringsdækningen være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal. I etageareal til detailhandel dog af størrelsesordenen og højst 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Inden for område IIA må højst 5 pct. af parkeringsdækningen indrettes på terræn, primært til af- og pålæsning samt handicap- og gæsteparkering. Parkering i konstruktion skal indrettes i parkeringskældre eller på parkeringsdæk i bebyggelsen. I område III må parkeringsdækningen højst være 1 plads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal, mens parkeringsdækningen i områderne IV, V og VI højst må være 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.



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

#### Stk. 8.

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

#### Stk. 9.

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

### Kommentar

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

#### Stk. 10.

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

### Kommentar

Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer gives kun, hvis træerne er syge eller døde. Det vil blive betinget, at der sker en genplantning af træer. For at forhindre jordkomprimering skal eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggeplad-

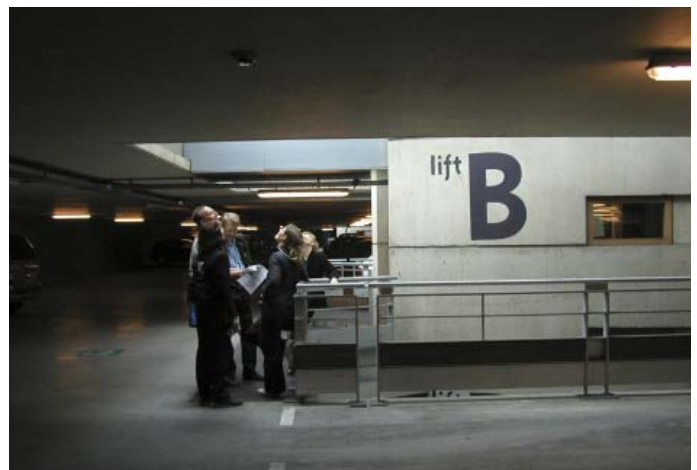


Foto viser en parkeringskælder med dagslys.

setablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden skal træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder, så træerne ikke påføres skader. I forbindelse med byggeri skal der indsendes en redegørelse om beskyttelse af eksisterende beplantning og træer i byggeperioden til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen. Normer for anlægsgartnerarbejder 2006 bør følges ved anlæg af friarealerne.

#### **Stk. 11.**

For træer plantet i muld gælder, de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m<sup>2</sup> bed pr. træ.

For træer plantet i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk gælder, at der som minimum skal være 15 m<sup>2</sup> rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m<sup>2</sup> omkring stammen være åbent muldbed.

### **Kommentar**

For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenligt bærelag, anbefales det, at plantehullet er mindst 1 m dybt og at eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer skal bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet må højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk skal have minimum 0,5 m muldlag.

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

#### **Stk. 12.**

Ubebyggede arealer skal som hovedregel henligge uindhegnede og må ikke forsynes med adgang forbudt skilte eller lignende. Bestemmelsen gælder ikke for eventuel nødvendig hegning i forbindelse med drift af baneanlæg.

Friarealer til eventuelle daginstitutioner må hegnes på en sådan måde, at de kan anvendes af beboerne uden for åbnings-tiden.

Desuden må eventuelle forhaver på terræn eller i forbindelse med fælles terrasser hegnes med beplantning eller beplantede hegn med en højde på indtil 1 m.

#### **Stk. 13.**

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

#### **Stk. 14**

Der udarbejdes en belysningsstrategi, som skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Belysningsstrategien skal beskrive grundbelysning og effektbelysning med henblik på at skabe en samlet arkitektonisk lysætning af kvarterets rum. Belysningen må ikke være generende eller blændende for beboere, trafikanter eller togdriften i området, og der skal tages

hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

### **Kommentar**

Grundbelysningen er den belysning af gader, stier og byrum, som er en forudsætning for, at borgere og brugere kan færdes trygt og sikkert gennem byen. Effektbelysning er belysning, der sætter fokus på en facade, et byrum, et træ, et monument eller skaber en stemning eventuelt i forbindelse med en event. I det konkrete byrum vil belysningen altid opleves som et samspil mellem grundbelysning og effektbelysning.

Grundbelysningen skal give sikkerhed, fremkommelighed, tryghed, orientering og tilgængelighed. Passager og portåbninger skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig. For at reducere CO<sub>2</sub>-udslip skal der bruges belysningsløsninger med det laveste energiforbrug og den laveste miljøbelastning ud fra en vurdering af, hvad der er teknisk muligt og økonomisk forsvarligt, og afvejet med arkitektoniske hensyn.

## **§ 8 . Foranstaltninger mod forurenings-gene**

#### **Stk. 1**

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i nødvendigt omfang skjermes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vej- og jernbanetrafik, jf. dog § 5, stk. 1, 2 og 3.

For forureningsfølsom anvendelse som boliger og daginstitutioner gælder, at trafikstøjbelastningen på facader ikke må overstige 68 dB fra vejtrafik.

Det indendørs støjniveau med åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>) må i sove- og opholdsrum i boliger og institutioner ikke overstige Lden 46 dB fra vejtrafik og Lden 52 dB fra jernbanetrafik.

De tilsvarende krav for det indendørs støjniveau i kontor- og hotelbyggeri med åbne vinduer er Lden 51 dB fra vejtrafik og Lden 57 dB for jernbanetrafik.

I kontorer mv. kan luftudskiftning dog sikres på anden vis end ved oplukkelige vinduer.

For udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige Lden 58 dB fra vejtrafik og Lden 64 dB fra jernbanetrafik.

### **Kommentar**

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvori der er indført en ny støjindikator Lden, der vægter støjen i forhold til dag, aften og nat.

Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten. Desuden henvises der til

Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" med tillæg.

#### **Stk. 2.**

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

### **Kommentar**

Eventuel ny boligbebyggelse kræver udarbejdelse af supplerende lokalplan.

#### **Stk. 3.**

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

### **Kommentar**

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

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

Når der opføres nye boliger, institutioner, gårdanlæg, legeplads og lignende, der betegnes som følsom arealanvendelse, skal den øverste ½ meter af de nyanlagte ubefæstede arealer bestå af dokumenteret rene materialer (jord, sand, grus eller lignende).

Hvis der anlægges legearealer med bakker og små volde, der vil blive udsat for stort slid, skal de dækkes med 1 meter dokumenteret ren jord.

## **§ 9. Bæredygtighed og regnvand**

#### **Stk. 1.**

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

### **Kommentar**

Energirammen er et udtryk for en bygnings samlede behov for at få tilført energi til opvarmning, ventilation, køling og varmt brugsvand. For bygninger, der ikke anvendes til bolig eller overnatning, indgår også energiforbruget til grundbelysning.

Bestemmelsen indebærer, at bebyggelsen på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse skal opfylde de energirammer, der er fastsat i bygningsreglementet for lavenergibygnings i den klasse, der har det mindste energiforbrug.

#### **Stk. 2.**

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

### **Kommentar**

Erhvervs- og Boligstyrelsen og Miljøstyrelsen har i 2002 udgivet pjecen "Fra taget til toilettet - om brug af regnvand fra tage i wc-skyl og vaskemaskine". Heraf fremgår det bl.a., at det ikke er tilladt at bruge regnvand til toilet-skyl i fx offentligt tilgængelige toiletter, mens det er tilladt i boliger og i kontorer, hvor der kun er adgang for kontorets ansatte. Ved projekteringen skal det undersøges, hvilke regler, der gælder på dette tidspunkt.

Der bør arbejdes med muligheden for, at regnvand også kan bruges i forbindelse med de rekreative grønne elementer.

Desuden bør regnvand fra andre ikke trafikbelastede overflader opsamles og genbruges eller nedsives bl.a. ved brug af permeable belægninger. Af Københavns Kommunes spildevandsplan 2008 fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt inden for egen matrikel. Dette krav kan også opfyldes ved fællesanlæg, der omfatter hele eller dele af lokalplanområdet. Hvis en bygherre ikke mener, at det er muligt at opfylde kravet, skal der foreligge dokumentation herfor.

Grundejere, der afleder regnvand lokalt, kan søge nedslag i kloakti slutningsbidraget.

Også andre bestemmelser i lokalplanen afspejler ønsket om bæredygtighed, herunder muligheden for solcelle- og solfangeranlæg.

## **§ 10. Særlige fællesanlæg**

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

### **Kommentar**

Som det fremgår af § 4, stk. 11, er den konkrete udformning af stien langs banen i området IIA og en evt. trappe/rampe hertil afhængig af mulighederne for at forlænge stien i en tunnel under broen.

Det kan ikke forventes, at fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og det vil derfor være en forudsætning, at der dispenseres fra bestemmelserne. Som betingelse herfor vil der blive stillet krav om en tidsplan for anlæggenes etablering og om økonomisk sikkerhed for det pågældende byggeris forholdsmæssige andel af de forventede udgifter ved anlæggenes senere etablering.

## **§ 11. Udstykning**

Ved opførelse af rækkehuse eller andet tæt-lavt byggeri i område I A kan der udstykkes parceller med en mindste grundstørrelse på 50 m<sup>2</sup>.

## Kommentar

Bebyggelsesprocenten beregnes ikke for den enkelte grund, men for underområdet under ét.

Krav til friarealer og parkering forudsættes opfyldt ved andel af fælles friarealer samt fælles parkering.

## § 12. Retsvirkninger

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

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

## Kommentarer af generel karakter

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

Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.

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

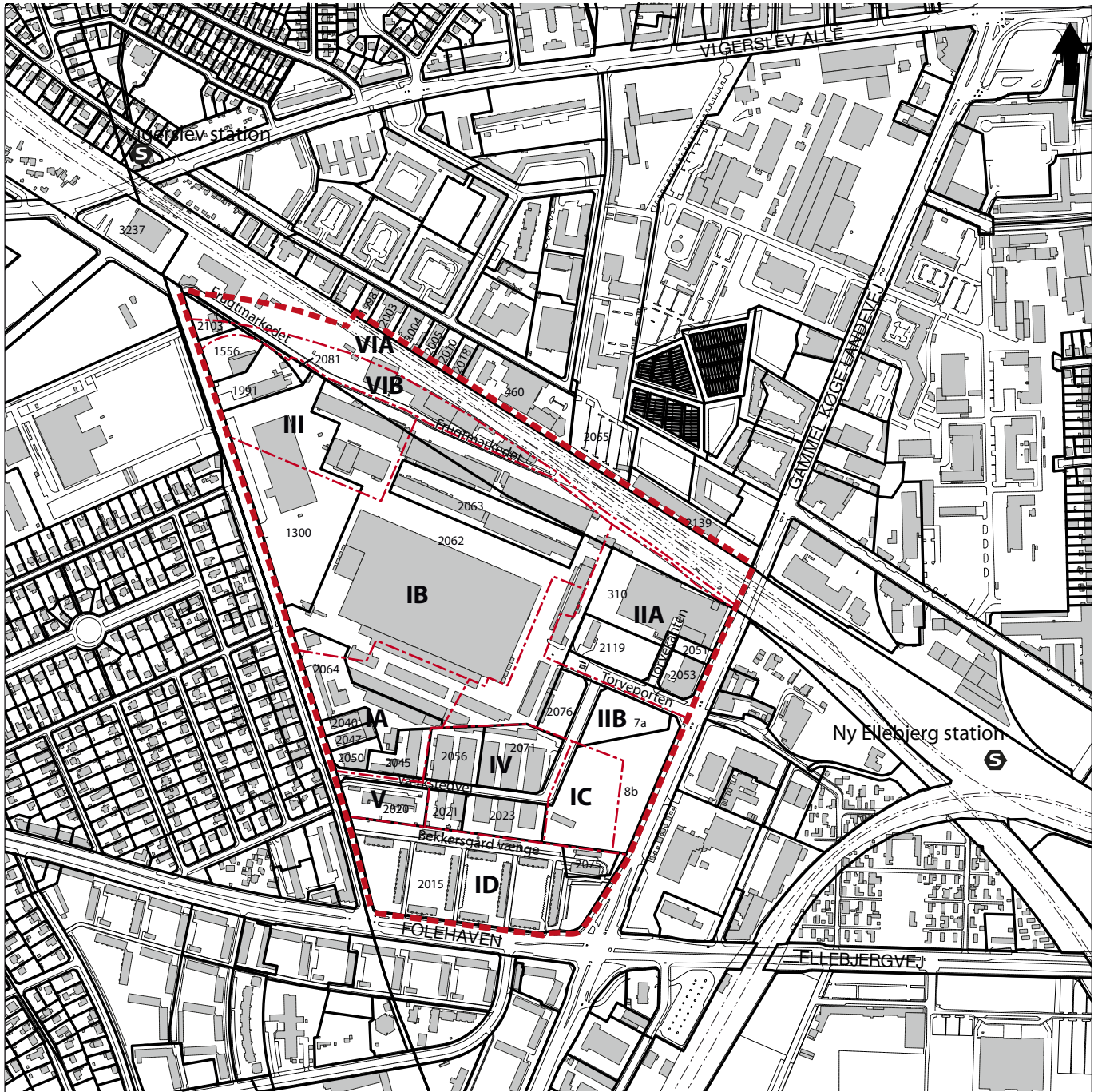
Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.

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





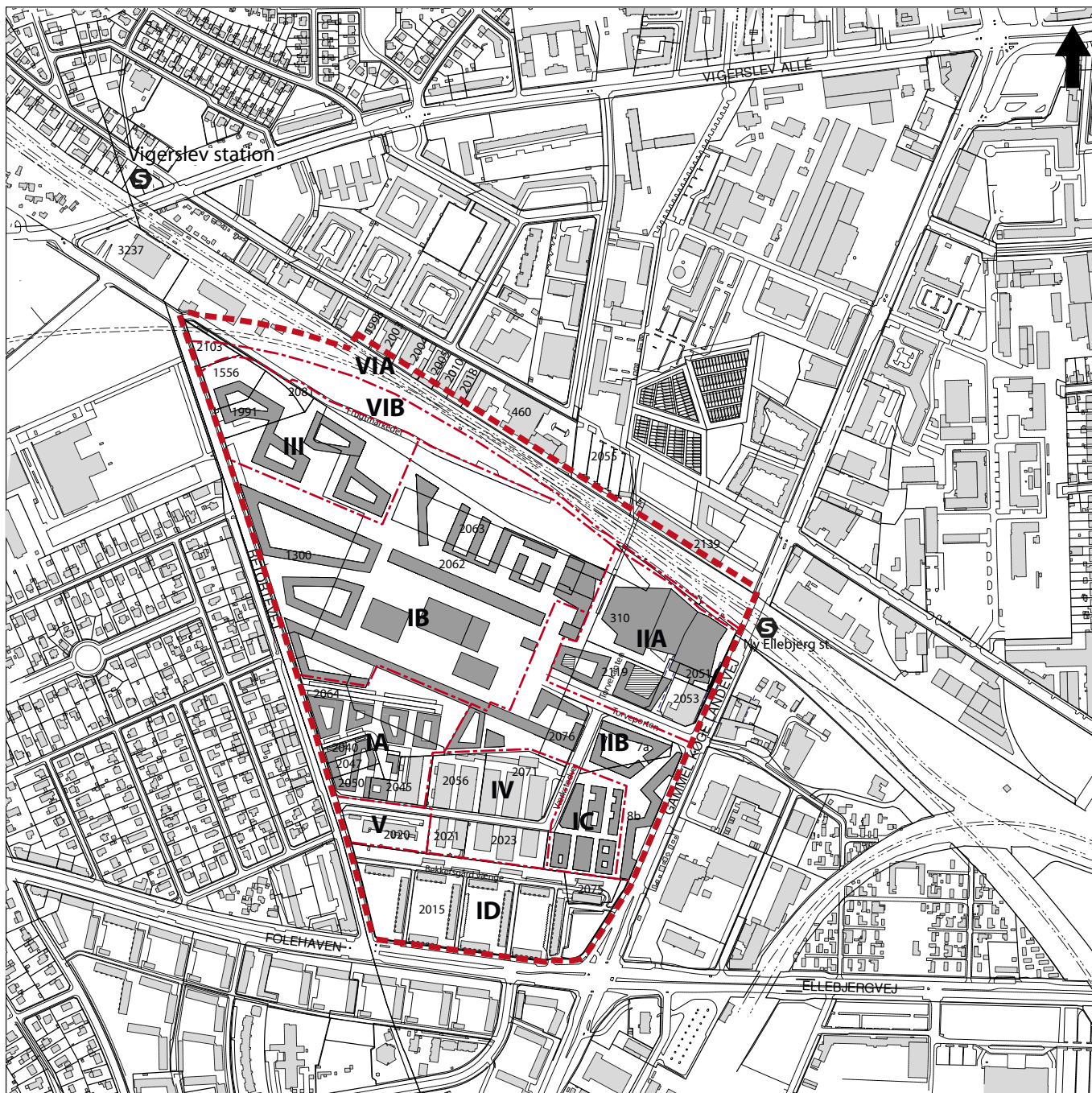
# Tegning 1.a: Lokalplanområde eksisterende forhold



- Lokalplantillægsområde
- Underområder

Skala 1:8000

# Tegning 1.b: Lokalplanområde fremtidige forhold



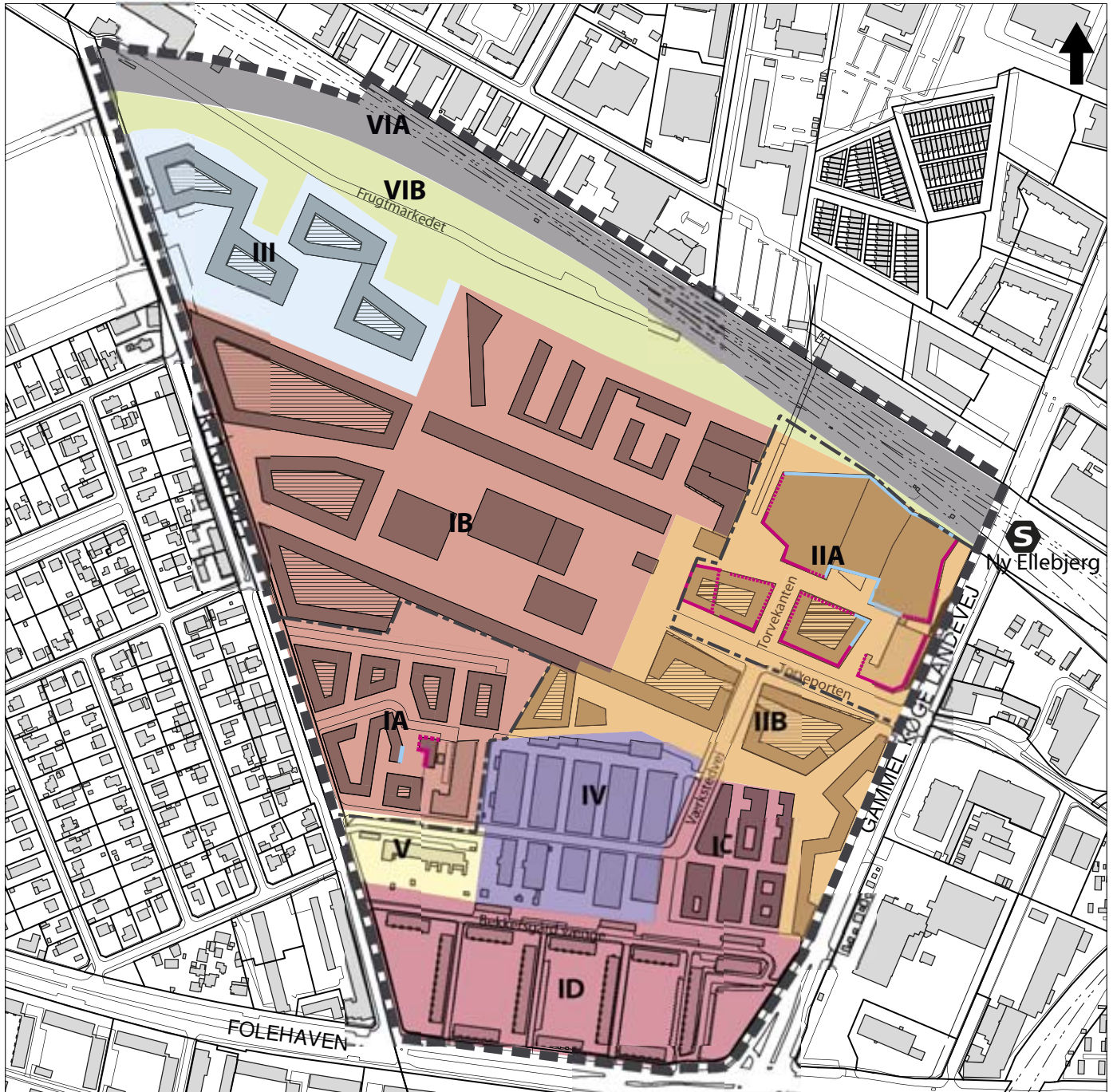
----- Lokalplantillægsområde

----- Underområder

Skala 1:8000

0 100 200 300 m.

## Tegning 2: Anvendelse



Skala 1:5000



- Lokalplanområde
- Underområder
- Høj stueetage med hævet friareal på taget
- Boliger
- Boliger & serviceerhverv
- Serviceerhverv
- Institutioner
- Blandet erhverv
- Jernbane
- Banearealer, der kan bruges til rekreative områder for eller efter anlæg af København-Ringstedbanen. Der skal indgås en aftale mellem Københavns Kommune, DSB Ejendom og Bane Danmark
- Aktiv facade - mindst 75% af facadelængden skal anvendes til udadvend publikumsorienteret funktioner - herunder butikker
- Aktiv facade - mindst 50% af facadelængden skal anvendes til udadvend publikumsorienterede funktioner
- Udadvend facade - mindst 50% af facadelængden skal være gennemsigtig i forskellige grader