



# KULBANEVEJ ØST

## FORSLAG TIL LOKALPLAN OG KOMMUNEPLANTILLÆG

Borgerrepræsentationen har den 17. september 2020 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Kulbanevej Øst og kommuneplantillæg.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Valby.

Offentlig høringsperiode fra den 30. september til den 26. november 2020



# Indhold

|   |           |   |                 |
|---|-----------|---|-----------------|
| <b>Redegørelse</b>  | <b>3</b>  | <b>Bestemmelser</b>                                 | <b>19</b>       |
| Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål..... | 3         | § 1. Formål.....                                    | 19              |
| Lokalplanområdet og kvarteret .....                           | 4         | § 2. Område.....                                    | 19              |
| Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold .....           | 6         | § 3. Anvendelse .....                               | 19              |
| Udbygningsaftale .....  | 9         | § 4. Veje.....                                      | 21              |
| Miljøforhold.....   | 9         | § 5. Bil- og cykelparkering.....                    | 22              |
| Den kystnære del af byzonen .....                             | 11        | § 6. Bebyggelsens omfang og placering.....          | 23              |
| Skyggediagrammer .....  | 12        | § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....              | 25              |
| <b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b>         | <b>13</b> | § 8. Ubebyggede arealer .....                       | 27              |
| Overordnet planlægning.....                                   | 13        | § 9. Støj og anden forurening.....                  | 32              |
| Kommuneplan 2019.....   | 13        | § 10. Regnvand.....                                 | 32              |
| Lokalplaner i kvarteret.....                                  | 14        | § 11. Matrikulære forhold .....                     | 33              |
| Københavns Kommunes overordnede strategier .....              | 14        | § 12. Retsvirkninger .....                          | 33              |
| Miljøkrav til byggeri og anlæg .....                          | 14        | § 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter ..... | 33              |
| Spildevandsplan .....   | 15        | Kommentarer af generel karakter .....               | 33              |
| Sikring mod oversvømmelse.....                                | 15        | Tegning 1 · Områdeafgrænsning .....                 | 34              |
| Vandforsyningsplan .....                                      | 16        | Tegning 2 · Anvendelse .....                        | 35              |
| Varmeplanlægning .....  | 16        | Tegning 3 · Veje.....                               | 36              |
| <b>Tilladelser efter anden lovgivning</b>                     | <b>17</b> | Tegning 3b · Vejsnit.....                           | 37              |
| Affald .....  | 17        | Tegning 4a · Bebyggelsens omfang og placering.....  | 38              |
| Jord- og grundvandsforurening .....                           | 17        | Tegning 4b · Porte .....                            | 39              |
| Museumsloven.....   | 18        | Tegning 5a · Byrum.....                             | 40              |
| Rottesikring .....  | 18        | Tegning 5b · Kantzoner .....                        | 41              |
| Bilag IV-arter, herunder flagermus .....                      | 18        | Tegning 5c · Beplantning .....                      | 42              |
|   |           | Tegning 6 · Støjskærm .....                         | 43              |
|   |           | Forslag til kommuneplantillæg .....                 | 44              |
|   |           | <b>Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg</b> | <b>45</b>       |
|   |           | <b>Praktiske oplysninger</b>                        | <b>Bagsiden</b> |

# Redegørelse



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

## Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål

IT-virksomheden DXC, der i dag har til huse i en bebyggelse opført til Datacentralen i 1974, ønsker ikke længere at beholde den østlige ubebyggede del af ejendommen. Selskabet har derfor frasolgt den til Bonava Danmark A/S, der ønsker at opføre boligbebyggelse på grunden, der er en del af Kulbanekvarteret. Dette ønske om nybyggeri skal ses i sammenhæng med planen for hele Kulbanekvarteret, der er omfattet af områdefornyelse. Områdefornyelsen er en helhedsorienteret femårig indsats, der sammen med lokale kræfter udvikler, igangsætter og gennemfører fysiske, kulturelle og sociale projekter i Kulbanekvarteret. En del af planen er at skabe Københavns største park i nyere tid – Kulbaneparken. I regi af områdefornyelsen er der udarbejdet forslag til en vision/helhedsplan, hvor der peges på muligheden for nybyggerier bl.a. på den aktuelle ejendom og for omlægning af Kulbanevej på den østligste strækning. Forslaget til nybyggeri omfatter også det af kommunen ejede areal mellem DXC/Bonava og Ringstedbanens åbne grav. En omlagt Kulbanevej fra krydset ved Retortvej/Ingrid Marievej vil skabe en bedre sammenhæng med Grønttorvsområdet og samtidig betjene det nye boligområde.

Der er behov for en ny 8-gruppers daginstitution i kvarteret, og denne vil kunne placeres på den vestlige del af det kommunale areal. I lokalplanen medtages et planlagt rekreativt grønt areal med regnvandsbassin, der etableres som en del af

Kulbaneparken i regi af områdefornyelsen. Endelig indgår DXC-grunden i lokalplanområdet. Den er omfattet af en utidssvarende lokalplan, der blev udarbejdet i 1982 på baggrund af en påtænkt udvidelse af erhvervsbebyggelsen.

Byggeønskerne er i strid med den gældende lokalplan og har desuden et omfang, som forudsætter lokalplan.

Der er behov for et tillæg til Kommuneplan 2019, fordi planen fastlægger, at boligdelen af området er et byudviklingsområde, hvor rammerne fastlægges ved yderligere kommuneplanlægning. Desuden skal grænsen mellem et område til baneformål og boligområdet justeres.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Valby Gasværk, der begyndte produktionen af gas i 1907, fyldte næsten hele området mellem Vigerslev Allé, Retortvej og villakvarteret Søndervang. Værket blev forsynet med kul fra jernbanen gennem det sydlige Valby, der også betjente en række andre nærliggende industrivirksomheder. Efter en eksplosion i 1964 lukkede værket, og grundene blev solgte bl.a. til almene boligselskaber og Datacentralen. Kommunen beholdt ejerskabet til et ca. 80 m bredt areal tværs gennem området som reservation til en påtænkt motorvej. Det er gennem dette areal, at Banedanmark har anlagt den nye Ringstedbane i en åben grav på den østligste strækning og i en tunnel på resten af strækningen i Kulbaneparken. Etablering af den nye bane medførte omlægning dels af en strækning af Retortvej, der blev ført i en bro over banen, dels af en strækning af Kulbanevej.

Planområdet har et samlet areal på ca. 64.000 m<sup>2</sup>, og det udgøres af DXC's grund, Bonava's grund og de tilstødende kommunale arealer op til Ringstedbanens åbne grav. DXC's bebyggelse er overvejende i 3 etager med fladt tag og har et etageareal på ca. 25.000 m<sup>2</sup> svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 95. De øvrige arealer er ubebyggede og henligger med græs og anden beplantning, vej og parkering.

### Egenart

Området er præget af strukturen fra den tidligere anvendelse til gasværk, reservation af areal til en motorvej samt anlæg af den nye Ringstedbane med tilhørende vejomlægninger. Der er arealer, der skal udvikles til en attraktiv park, men også arealer, der henligger ubenyttede eller med midlertidig anvendelse, og som er egnede til en byudvikling. De store almene boligbebyggelser Hornemanns Vænge og Vigerslev Vænge (Henriksgården) på hver side af den kommende Kulbanepark er opført i 1968 som stokbebyggelse i 4 etager med flade tage. Hornemanns Vænge har senere i forbindelse med en renovering fået sadeltage med lav hældning. Syd for ligger et stort villaområde, og mod øst er Grønttorvsområdet under udvikling med karréformede bebyggelser blandet med enkelte høje bygninger, længehuse og rækkehuse. Centralt i dette område ligger Grønttorvsparke.

### Mobilitet

Området trafikbetjenes af Retortvej og Kulbanevej, der får en ny placering gennem området. Den nye vejstruktur indebærer, at Kulbanevejs nuværende udmundning i Retortvej på toppen af en bakke forsvinder. Den nye Kulbanevej forsynes med cykelstier og vejtræer i lighed med Ingrid Marievej og Elstarvej m.fl. i Grønttorvsområdet. Den udmunder i Retortvej over for Ingrid Marievej i et kryds, der forudsættes signalreguleret, og den får et forløb, der ikke indbyder til gennemkørsel for uvedkommende trafik. Kulbanevej, Retortvej og Vigerslev Allé er busbetjente. Området ligger inden for en gangafstand på under 600 m fra Vigerslev Allé Station. Som led i udvikling af Kulbaneparken etableres der langs- og tværgående stier.



Områdets placering i bydelen.

## Almene boliger

Da skoledistriktet fremadrettet efter udvikling af Grønttorvsområdet og det aktuelle planområde vil rumme 0-30 % (ca. 24 %) almene boliger, og lokalplanen muliggør omdannelse fra erhvervsformål til boligformål, stilles kravet om almene boliger.



Det kommunale areal set mod øst med Ringstedbanen til venstre og Kulbanevej til højre. Det er denne strækning af Kulbanevej, der forudsættes nedlagt.



Grøn hegning ved skel mod villaområdet mod syd. Foto: Arkitema.



Området set fra den eksisterende Kulbanevej med Grønttorvsområdets bebyggelse i baggrunden. Langs Retortvej ses den beplantning, der forudsættes fjernet.



DXC set fra parkeringsarealet ved Retortvej. Foto: Arkitema.

## Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold

### Indledning

Lokalplanen muliggør nye boliger, en daginstitution og et rekreativt område med et regnvandsbassin. Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder. Et delområde omfatter ubebyggede arealer mod Retortvej, en strækning af Kulbanevej og ubebyggede arealer op til Ringstedbanen, der her ligger i åben grav. Et andet delområde omfatter en eksisterende erhvervsejendom, og det tredje delområde udgøres af et areal mellem erhvervsejendommen og Kulbanevej.

### Anvendelse

Område I fastlægges til boliger.

Der er krav om, at der etableres 25 % almene boliger, svarende til op til ca. 11.000 m<sup>2</sup> af det samlede muliggjorte boligetageareal.

Område II fastlægges til serviceerhverv.

Område III fastlægges til rekreative formål og et regnvandsbassin.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

### Infrastruktur

Der fastlægges en ændret placering af Kulbanevej gennem området. Vejen anlægges med fortovej og cykelsti i begge sider, grønne rabatter med træer veksellende med parkeringslommer til renovationsbiler m.v. Retortvej udvides på en strækning for at give plads til et busstoppested og svingbane.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

### Bilparkering

I område I er bilparkeringen fastsat til 1 plads pr. 250 m<sup>2</sup> nybyggeri til boliger.

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

I område II er bilparkeringen fastsat til 1 plads pr. 143 m<sup>2</sup> nybyggeri til erhverv. Parkeringspladserne må etableres på terræn.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

### Cykelparkering

Der skal være følgende pladser til cykelparkering pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal:

|                               |              |
|-------------------------------|--------------|
| Boliger:                      | 4 pladser    |
| Ungdomsboliger:               | 4 pladser    |
| Daginstitutioner:             | 2,5 pladser  |
| Plejecentre- og plejeboliger: | 0,65 pladser |
| Erhverv:                      | 3 pladser    |

For boliger og ungdomsboliger og erhverv skal 1 plads pr. 500 m<sup>2</sup> ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler. For daginstitutioner skal der være 1 plads pr. 250 m<sup>2</sup> og for plejeboliger 1 plads pr. 1.000 m<sup>2</sup>.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

## Bebyggelsens placering og udformning

Bebyggelsen i område I placeres således, at den danner en port til Kulbanekvarteret med bebyggelse langs Retortvej og langs den nye Kulbanevej, og således, at der skabes fire indre grønne byrum. Bebyggelsen er højest mod Retortvej og Ringstedbanen. Omkring den nye Kulbanevej er bebyggelsen lidt lavere, og den er lavest mod villaområdet mod syd.

Opdeling af bebyggelsen i facadeenheder varierer efter beliggenheden. Mod Retortvej og Ringstedbanen skal længden af facadeenheder være mellem 20 og 60 m, mens øvrige facader skal opdeles i enheder med længder på maksimalt 40 m.

Facader skal være i tegl, eventuelt i kombination med andre materialer, som natursten, beton eller træ. Andre materialer må højst udgøre 20 % af facader mod veje og Ringstedbanen og højst 40 % af facader mod gårdrum, beregnet for den enkelte facadestrækning under ét.

Flade tage skal udføres som grønne tage, bortset fra eventuelle tage med tagterrasser.

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

## Byrum

Der fastlægges 6 byrum. De 4 er de indre grønne gårdrum til ophold og leg. De andre er henholdsvis arealet langs Ringstedbanen, herunder daginstitutionens friareal, og det rekreative areal med regnvandsbassin. Desuden fastlægges der forskellige typer kantzoner langs boligbebyggelsens facader.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.



Opstalt, der viser et eksempel på nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Arkitema.

## Træer og anden beplantning

Inden for lokalplanområdet skal plantes mindst 150 nye træer. Heraf plantes der 120 nye træer i område I og 30 nye træer i område II.

Der er registreret 86 træer, der lever op til kriterierne for at kunne udpeges som bevaringsværdige. Af dem fastlægges 52 træer som bevaringsværdige, mens der kan fældes 34 træer for at muliggøre det ønskede byggeri, udvidelse af Retortvej og anlæg af den nye Kulbanevej.

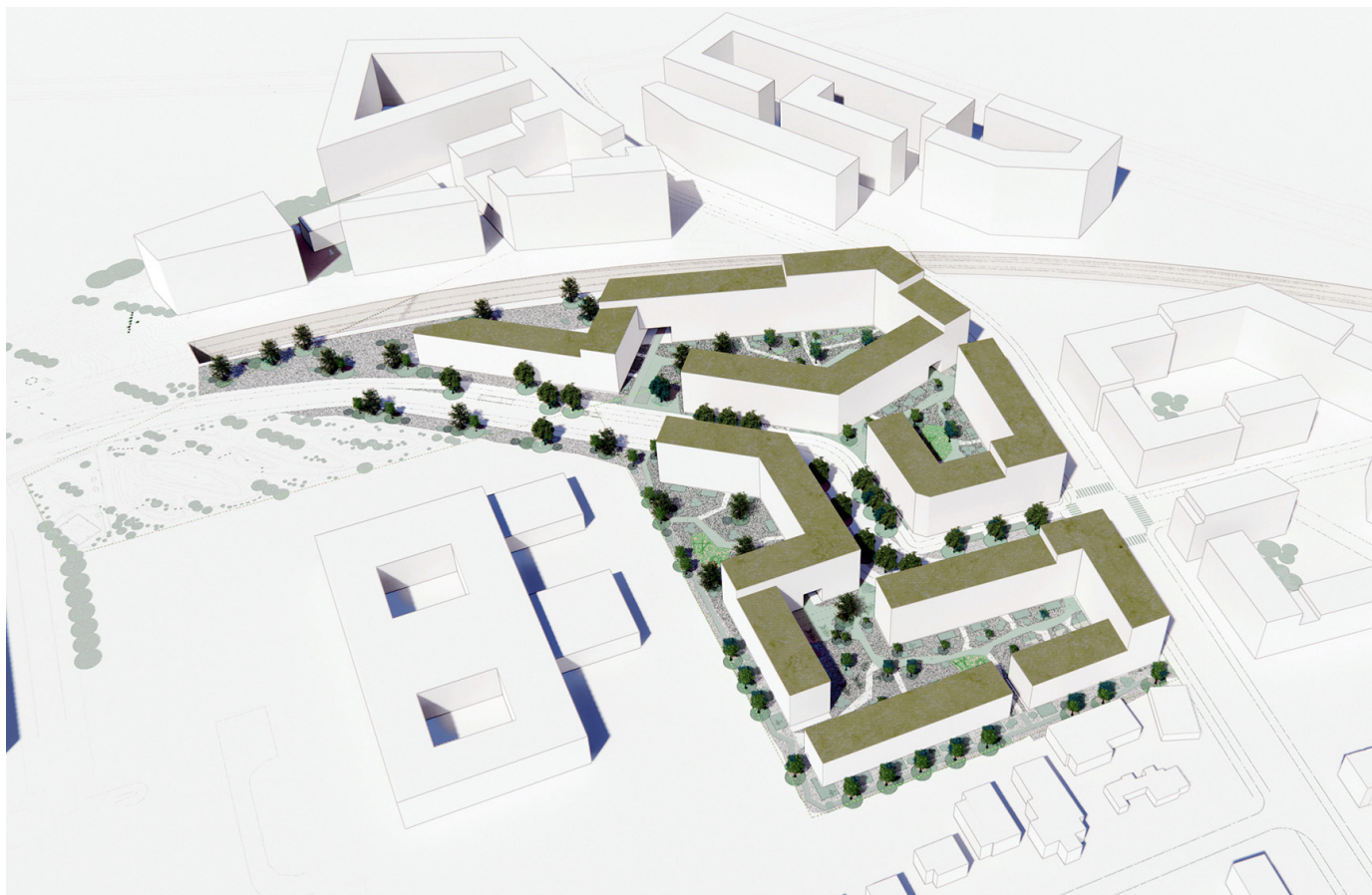
Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

## Ekspropriation

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

## Kommuneplan 2019

I Kommuneplan 2019 er størstedelen af området fastlagt til boliger med særlig bemærkning om, at området indgår i byudviklingsområde Kulbanevej. Rammen fastlægges ved yderligere kommuneplanlægning. Der kan inden for området etableres en forsinkelsesplads til midlertidig opmagasinering af vand jf. kommunens skybrudsplan. Forsinkelsespladsens funktion kan integreres med andre funktioner, og dens areal kan udgøre del af friarealet. Der er udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. På Bonava's del af området kan der opføres ca. 32.000 m<sup>2</sup> boliger, og på kommunens arealer op til Ringstedbanen kan opføres op til ca. 13.000 m<sup>2</sup>. Nord for Ringstedbanen er skitseret eventuel kommende boligbebyggelse bl.a. på det sted, hvor der i dag ligger en genbrugsstation. Illustration: Arkitema.



## Kommuneplantillæg

Kommuneplantillægget ændrer den nuværende B\*-ramme til en B4\*-ramme med en bebyggelsesprocent på 150. Anvendelsen til boligformål fastholdes.

Derudover fastholdes det, at der indenfor området kan etableres en forsinkelsesplads til midlertidig opmagasinering af vand jf. kommunens skybrudsplan. Forsinkelsespladsens funktion kan integreres med andre funktioner, og dens areal kan udgøre del af friarealet.

Rammen er fortsat underlagt rækkefølgebestemmelser og udlagt til byudvikling i første del af planperioden for Kommuneplan 2019.

Afgrænsningen af den nuværende B\*-ramme udvides til at afgrænses af Ringstedbanen. Idet B\*-rammen var sammenfaldende med udstrækningen af byudviklingsområdet Kulbanevej, udvides byudviklingsområdet tilsvarende. På den baggrund konsekvensrettes andre kort, der er bundet op på udpegede byudviklingsområder. Herunder parkeringskort, rækkefølgekort, lokalisering af boliger og erhverv.

## 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 Bonava Danmark A/S til at indgå frivillig udbygningsaftale, og parternes dialog har udmøntet sig i et udkast til en aftale om infrastrukturanlæg.

Ved aftalen forpligter Bonava sig til at etablere følgende anlæg, som er fastlagt i eller er en følge af lokalplanen:

- Etablering af en ny Kulbanevej fra Retortvej overfor Ingrid Marievej til den eksisterende Kulbanevej.
- Etablering af et signalreguleret kryds ved den nye Kulbanevejs udmunding i Retortvej samt udvidelse af Retortvej for at give plads til en buslomme og svingbane.

## Miljøforhold

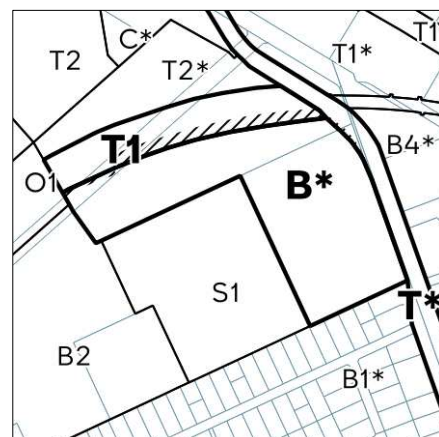
### VVM

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

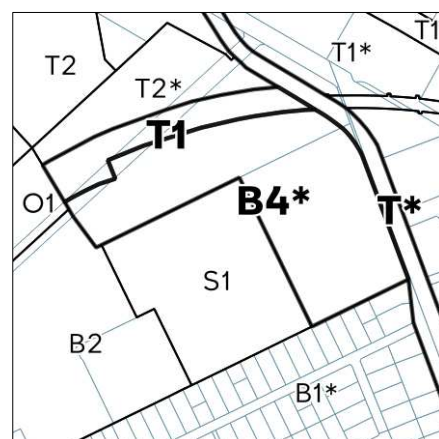
### Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

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

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



Gældende rammer i Kommuneplan 19



Forslag til ændrede kommuneplanrammer

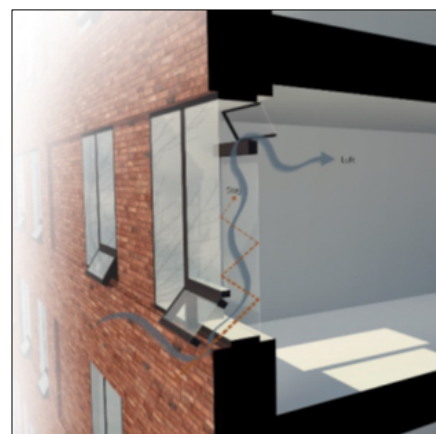
Lokalplanen og kommuneplantillægget skal muliggøre et boligbyggeri i et eksisterende byområde.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslagene.

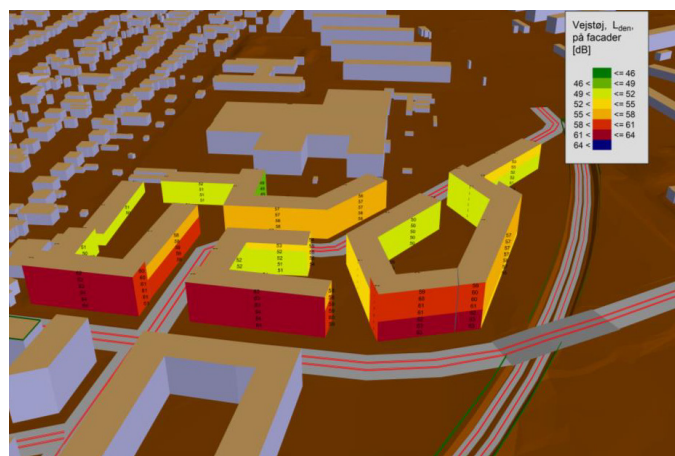
### Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Retortvej og fra Jernbanen. Støjniveauet fra vejtrafik er op til 64 dB på begrænsede dele af friarealet og på 64 dB på facaderne mod Retortvej, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på  $L_{den}$  58 dB for boliger. Støjniveauet fra jernbanetrafik er over 70 dB på friarealerne nærmest banen, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på 64 dB, og op til 75 dB på facaderne mod banen. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på friarealer kan overholdes.

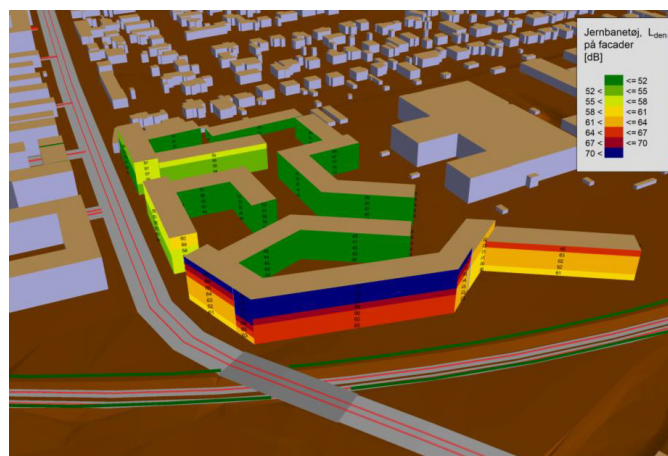
Den fremtidige bebyggelse og friarealer i planen er placeret således, at bebyggelsen langs Retortvej kan danne støjskærm for friarealerne. For at kunne overholde støjgrænserne i bygningerne kan det desuden blive nødvendigt at støjisolere bygningerne. Der skal etableres støjafskærmning af friarealerne i form af en indtil 4 m høj støjskærm langs Ringstedbanen.



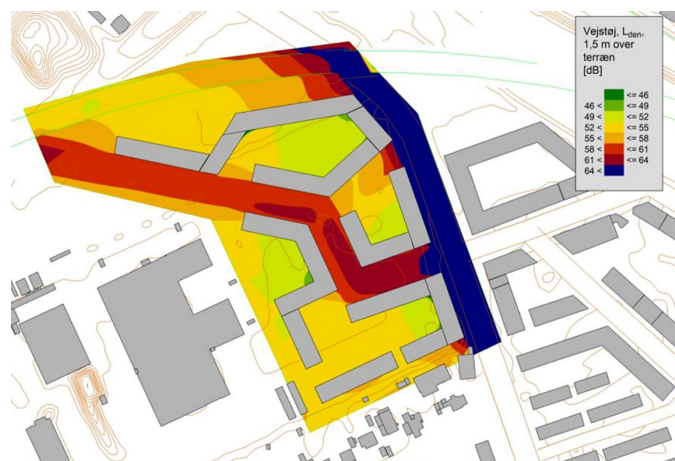
Vinduerne mod trafikstøjekilden indrettes, så der kan udluftes, uden at støjen kommer med som vist på visualiseringen. Illustration: Arkitema.



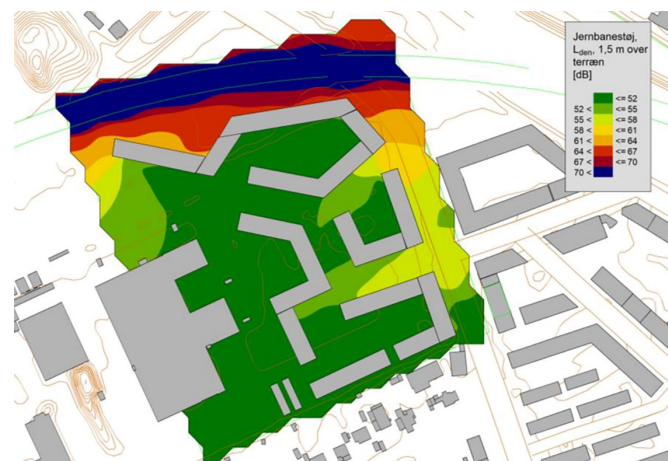
Vejstøj på facader. Illustration Gade & Mortensen.



Jernbanestøj på facader. Illustration Gade & Mortensen.



Vejstøj 1,5 m over terræn. Illustration Gade & Mortensen.



Jernbanestøj 1,5 m over terræn. Illustration Gade & Mortensen.

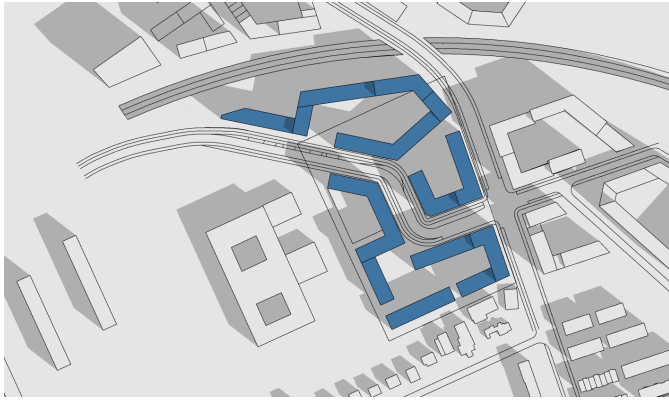
### **Miljømæssige gener fra virksomheder**

I en afstand af ned til ca. 35 m fra lokalplanområdet ligger indkørslen til Kulbanevej Genbrugsstation, som har en form for drift, der medfører, at de miljømæssige gener i forhold til lokalplanområdet skal vurderes.

I forbindelse med genbrugsstationens miljøgodkendelse i 2010 blev der foretaget en støjanalyse, der viser, at de vejledende støjgrænser ikke vil kunne overholdes ved skel til det nye boligområde. Der skal derfor etableres en støjskærm ved virksomheden, og det forudsættes, at den kommende bygherre på kommunens areal aftaler nærmere med ARC, der driver genbrugsstationen, hvordan den kan etableres. Det skal tilføjes, at det i forbindelse med den vision/helhedsplan for Kulbanekvarteret, der er udarbejdet i forbindelse med områdefornyelsen, er peget på muligheden for flytning af genbrugsstationen. Hermed kan arealet frigives og indgå i byudviklingen, som muliggjort i Kommuneplan 2019. Det kan derfor ikke udelukkes, at genbrugsstationen er flyttet, inden boligerne i det aktuelle lokalplanområde tages i brug.

### **Den kystnære del af byzonen**

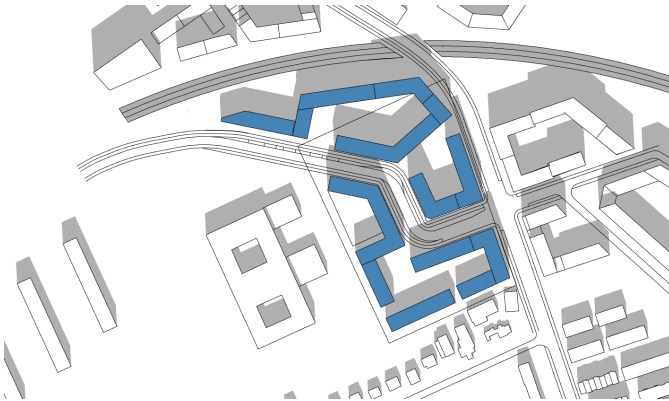
Området ligger i den kystnære del af byzonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En redegørelse for den visuelle påvirkning er derfor ikke nødvendig.



21. marts kl. 9.00



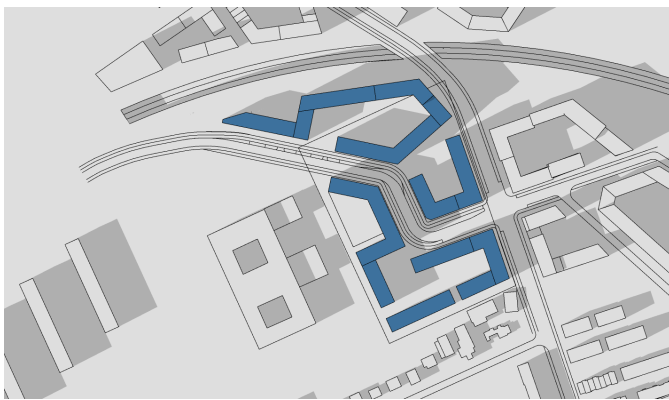
21. juni kl. 9.00



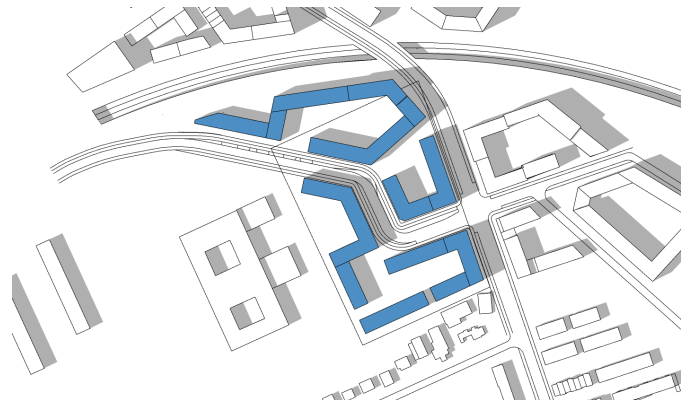
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



21. marts kl. 16.00

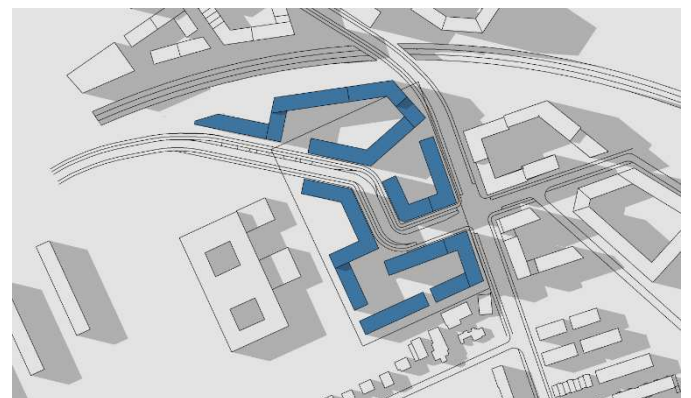


21. juni kl. 16.00

## Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at der i sommerhalvåret vil være sol forskellige steder i gårdrummene. Arealerne på nordsiden af bebyggelsen langs banen får kun sol om eftermiddagen og om aftenen, når det er højsommer, og de er derfor ikke egnede som primære opholdsarealer.

Illustrationer: Arkitema.



21. juni kl. 19.00

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2019

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

## Kommuneplan 2019

### Rammeområde for boliger

I Kommuneplan 2019 er størstedelen af området fastlagt til boligformål, institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljø-mæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

### Rammeområde for serviceerhverv

En anden del af området er fastlagt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

### Rammeområde for tekniske anlæg

Endelig er en lille del af området beliggende langs Ringstedbanen fastlagt til tekniske anlæg af offentlig og almen karakter, såsom trafik- og kommunikationsanlæg, forsynings-, miljø- og andre tekniske driftsanlæg.

### Bebyggelsesprocent

For boligområdet gælder, at rammerne, herunder bebyggelsesprocenten, fastlægges yderligere kommuneplanlægning. For området til serviceerhverv er bebyggelsesprocenten 110.

### Byudviklingsområde

Boligområdet er i Kommuneplan 2019 udpeget som en del af byudviklingsområdet 'Kulbanevej', der er fastlagt for at understøtte områdefornyelsen i Kulbanekvarteret. Området kan udvikles i 1. del af planperioden (2019-2024).

### Tillæg til Kommuneplan 2019

Kommuneplantillægget udvider rammeområdet for boliger til at omfatte rammeområdet for tekniske anlæg og fastsætter rammer for boligområdet med en maksimal bebyggelsesprocent på 150 og en maksimal bygningshøjde på 24 m.

### Bydelsplan

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

Valby Lokaludvalg har i deres bydelsplan prioriteret en række bydelsplanprojekter, herunder Kulbaneparken, som er det centrale element i Områdefornyelsen Kulbanekvarteret. Der vil komme nye vigtige stiforbindelser på langs af parken, der binder Vigerslev Allé Station og Grønttorvet sammen med Vigerslevparken. I forbindelse med udviklingen af området omkring Vigerslev Station og Kulbaneparken ønsker lokaludvalget en flytning af genbrugspladsen. Parken vil også blive et vigtigt socialt mødested for områdets beboere.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan 34 Datacentralen

Formålet med lokalplanen er at opretholde den eksisterende erhvervsanvendelse og at muliggøre en udvidelse af bebyggelsen.

### Lokalplan 462 Grønttorvsområdet med tillæg 2, 3 og 4

Formålet med lokalplanen er at muliggøre en omdannelse af den del af det gamle Valby Industrikvarter, der ligger mellem Retortvej og Gammel Køge Landevej, herunder Grønttorvet, til et tæt funktionsblandet 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 bykvarter med stor bymæssighed med mange arbejdspladser, boliger og eventuelle andre besøgsmaal.

### Lokalplan 16 Vigerslev Allé

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af boligbebyggelse.

### Lokalplan 248 Saxtorphsvej



Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af daginstitutioner på et areal, der tidligere har været anvendt til skoleidrætsplads.

### Lokalplan 420 Valby Vænge

Formålet med lokalplanen er dels at fastholde bebyggelsens helhedspræg og arkitektoniske særpræg, dels at muliggøre mere tidssvarende boliger ved at udvide etagearealet med respekt for bebyggelsens arkitektoniske fremtræden mod vej.

Lokalplanerne kan ses på [www.kk.dk/lokalplaner](http://www.kk.dk/lokalplaner)



-  Gældende lokalplaner
-  Det aktuelle lokalplanområde

Lokalplaner i kvarteret

## Københavns Kommunes overordnede strategier

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

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

Københavns Kommune arbejder med bæredygtighed i forhold til social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed. I lokalplanen er der bestemmelser, der sikrer social bæredygtighed ved blandede boformer, almene boliger, og en daginstitution. Økonomisk bæredygtighed søges opnået ved, at byggherre ønsker, at langtidsholdbare materialer anvendes. Miljømæssig bæredygtighed opnås ved, at lokalplanen har bestemmelser om grønne tage, klimatilpasning. Herudover ønsker byggherre, at der gøres plads til delebilsordninger og ladestander til elbiler i parkeringskælderens.

## Miljøkrav til byggeri og anlæg

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

Kravene skal desuden følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver, ligesom private opfordres til at hente ideer fra kravene. Miljøkravene er samtidig et

virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet. Se mere om kravene herunder.

### **Bæredygtighedscertificeringer af større byggerier**

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

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

- Kommunes egne nybyggerier skal certificeres svarende til guld.
- Almene nybyggerier skal certificeres svarende til sølv.
- Omfattende reoveringer udført af Københavns Kommune, almene boligenheder og private bygningsfornyelser, som støttes af Københavns Kommune, skal certificeres til sølv.

I certificeringen skal udvalgte DGNB kriterier prioriteres. Læs mere om krav til certificering på: [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

### **Miljøkrav til anlægsprojekter og mindre byggerier**

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

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

## **Spildevandsplan**

### **Kloakering**

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

### **Lokal håndtering af regnvand**

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

Regnvandet kan dog opsamles, genanvendes, forsinkes og fordampes.

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

## **Sikring mod oversvømmelse**

### **Skybrudssikring**

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

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

Udformning af byggeri og terræn skal ske på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger.

### **Skybrudsprojekt**

Der etableres et skybrudsbassin syd for Kulbanevej på et areal, der indgår i Kulbaneparken som rekreativt areal. Bassinet skal modtage regnvand fra Ringstedbanen, og det forventes, at det også vil kunne modtage regnvand fra nybyggeriet.

### **Skybrudsprojekt udenfor lokalplanområdet**

I Retortvej vil der blive etableret en forsinkelsesvej.

Bebyggelse og terrænbearbejdning i lokalplanområdet må ikke være til hinder for gennemførelse af forsinkelsesvejen.

## **Vandforsyningsplan**

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

Vandforsyningsplan

## **Varmeplanlægning**

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

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

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



# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

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

## Boliger

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

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

## Erhverv og institutioner

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

## Jord- og grundvandsforurening

Lokalplanområdet 'Kulbaneparken Øst' har tidligere huset det gamle Valby kulgaskværk med aktivitet i perioden 1907-1964 og på den baggrund er arealet kortlagt på Vidensniveau 2 (V2). Området kan derfor forventes forurenet med tjærestoffer, cyanid, myremalm, benzen, oliestoffer, tungmetaller og forskellige opløsningsmidler. Forud for etablering af boliger og følsom arealanvendelse skal der udføres en række miljøundersøgelser af jord og grundvand for at klarlægge områdets forureningsgrad.

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

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

Kontakt: [jordforurening@tmf.kk.dk](mailto:jordforurening@tmf.kk.dk)

Bortledning af mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.

Kontakt: [vand@tmf.kk.dk](mailto:vand@tmf.kk.dk)

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

Kontakt: [spildevand@tmf.kk.dk](mailto:spildevand@tmf.kk.dk)

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

Kontakt: [vand@tmf.kk.dk](mailto:vand@tmf.kk.dk)

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

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden:  
[www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser](http://www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser)

## **Museumsloven**

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

## **Rottesikring**

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

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

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

## **Bilag IV-arter, herunder flagermus**

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

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

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

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 867 af 27. juni 2016.

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

# Bestemmelser

## § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger, serviceerhverv og rekreative formål samt regnvandsbassin,
- at sikre adgang gennem området via en omlagt Kulbanevej, så der opnås gode adgangsforhold og sammenhæng med det omgivende område,
- at bebyggelsesstrukturen forholder sig til stedets egenart, og at det samlede lokalplanområde udnyttes optimalt i forhold til de anvendelser, der ønskes indpasset i området,
- at nybyggeri udformes, så de passer til Københavns og stedets egenart,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagerens anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur,
- at sikre området mod oversvømmelse fra regnvand
- at fremme de pejlemærker, der findes i 'Fællesskab København', som er en vision for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne er en levende by, en by med kant og en ansvarlig by.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 3188a, 3188b og del af 3257 samt umatrikulerede arealer (offentlig vej) Vigerslev, København, og alle parceller, der efter den 1. marts 2020 udstykkes i området.

### Stk. 2. Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde I, II og III, som vist på tegning 1.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

#### a) Område I

Området fastlægges til helårsboliger.

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

#### b) Område II

Området fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

c) *Område III*

Området fastlægges til offentlige formål. Det må anvendes til park, legeplads og regnvandsbassin samt dertil hørende drifts- og servicefunktioner.

**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.*

*I planlovens § 48 er der bestemmelser om mulighed for, at en ejer kan fremsætte krav om overtagelse af en ejendom, der fastlægges helt eller delvist til offentlige formål*

**Stk. 2. Almene boliger**

Der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger.

Andelen af almene boliger skal være minimum 25 % af det samlede boligetageareal på den enkelte matrikel.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at andelen af almene boliger beregnes for flere matrikler under ét under forudsætning af, at andelen fortsat overholdes.

**Kommentar**

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

**Stk. 3. Boligstørrelser**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

- a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af etagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 40 m<sup>2</sup>.
- b) Bestemmelserne gælder for hver matrikel under ét, og beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktions-evne eller særlige sociale problemer.
- d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofællesskaber. Disse boliger skal have en størrelse på mindst 65 m<sup>2</sup> i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 50 m<sup>2</sup>. Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
- e) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger, der skal have et areal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup>.
- f) Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme matrikel kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendomsmæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

#### **Stk. 4. Fællesarealer**

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

For bebyggelse til særlige boformer kan fællesarealer ikke være fælles for andre bebyggelser.

#### **Kommentar**

*Fællesarealer for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, samt fritids-, idræts- og sundhedsfremmende funktioner og lignende.*

#### **Stk. 5. Institutioner over boliger**

Institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

#### **Stk. 6. Forurenende virksomhed**

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), som skønnes forenelig med boliganvendelsen.

#### **Stk. 7. Det samlede butikksareal**

Der kan ikke placeres detailhandel i lokalplanområdet.

#### **Stk. 8. Placering af anvendelse**

Anvendelserne skal placeres, som vist på tegning 2.

### **§ 4. Veje**

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

Mod Retortvej opretholdes den eksisterende vejlinje, bortset fra en strækning, hvor den eksisterende vejbyggelinje opretholdes delvist med henblik på vejens udvidelse til en buslomme og højresvingsbane, jf. tegning 3a.

Der må ikke etableres overkørsler mod Retortvej.

#### **Stk. 2. Fastlæggelse af vej**

Kulbanevej fastlægges med et nyt forløb på en strækning i en bredde af 19-23 m med kørespor, cykelsti, fortov og langsgående parkering vekslende med træbeplantning i den ene eller begge sider, som vist på tegning 3a. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3b. Kulbanevej anlægges med fortov i sydsiden på strækningen fra det nye vejforløb til områdets vestgrænse.

#### **Stk. 3. Overkørsler**

Overkørsler skal placeres, som vist på tegning 3a.

#### **Stk. 4. Nedlæggelse af vejarealer og ophævelse af vejudlæg**

De på tegning 3a viste arealer, der er anlagt som vej/udlagt til vej, kan nedlægges som vej/ophæves som vejudlæg, når betingelserne herfor er opfyldt.

#### **Kommentar**

*Nedlæggelse af arealer som anlagt vej og ophævelse af vejudlæg sker efter reglerne i vejlovgivningen.*

## Stk. 5. Afvigelse

Uanset bestemmelserne i stk. 1-2 må der ved vejkryds og overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner m.v. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

## Stk. 6. Andre udlæg og anlæg af private fællesveje

Der må ske yderligere udlæg og anlæg af private fællesveje og stier til betjening af de enkelte ejendomme.

### Kommentar

*Bestemmelserne hindrer ikke, at veje- og stier kan overtages som offentlige, hvis betingelserne herfor er opfyldt, og det er godkendt af vejmyndigheden.*

*Den nærmere udformning af de i stk. 2 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning sker efter vejmyndighedens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.*

*Etablering af nye overkørsler samt nedlæggelse af hidtidige overkørsler kræver vejmyndighedens tilladelse.*

## § 5. Bil- og cykelparkering

### Stk. 1. Bilparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til parkering.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Boliger:                     | 1 plads pr. 250 m <sup>2</sup>  |
| Kollegie- og ungdomsboliger: | 1 plads pr. 857 m <sup>2</sup>  |
| Grundskoler:                 | Område II: 1 plads pr. 464 m <sup>2</sup>   |
| Daginstitutioner:            | Område I: 1 plads pr. 286 m <sup>2</sup><br>Område II: 1 plads pr. 179 m <sup>2</sup> |
| Plejecentre/plejeboliger:    | 1 plads pr. 714 m <sup>2</sup>  |
| Erhverv:                     | Område II: 1 plads pr. 143 m <sup>2</sup>   |
| Uddannelsesinstitutioner:    | Område II: 0,5 plads pr. studerende/ansat   |

Parkering i område I skal etableres i konstruktion i kældre.

Højst 5 % af parkeringsdækningen i område I beregnet for hver matrikel under et må indrettes på terræn. Parkering på terræn skal etableres som langsgående parkering på den nye Kulbanevej. Desuden må der etableres plads til handicapbusser i gårdrum 1-4.

Parkering i område II må indrettes på terræn og/eller i konstruktion.

## Stk. 2. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal:

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Boliger:                      | 4 pladser<br>(mindst 50% skal være overdækket)                     |
| Ungdomsboliger:               | 4 pladser<br>(mindst 50 % skal være overdækket)                    |
| Grundskoler:                  | 5 pladser<br>(mindst 50 % skal være overdækket)                    |
| Daginstitutioner:             | 2,5 pladser<br>(mindst 50 % skal være overdækket)                  |
| Plejecentre- og plejeboliger: | 0,65 plads<br>(mindst 75 % skal være overdækket)                   |
| Erhverv:                      | 3 pladser<br>(mindst 50 % skal være overdækket)                    |
| Uddannelses- institutioner:   | 1 plads pr. studerende/ansat<br>(mindst 50 % skal være overdækket) |

For boliger, ungdomsboliger, erhverv skal 1 plads pr. 500 m<sup>2</sup> ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler. For daginstitutioner skal der være 1 plads pr. 250 m<sup>2</sup> og for plejeboliger 1 plads pr. 1.000 m<sup>2</sup>.

Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet. I område I må cykelskure på terræn kun placeres i byrum A nord for den fastlagte bebyggelse.

Cykelparkering på terræn i område I skal placeres i på de steder i byrum A og gårdrum 1-4, hvor der er mest skygge samt i kantzoner som fastlagt i § 8, stk. 6.

### Kommentar

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

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Bebyggelsens omfang

*Bebyggelsesprocent i område I*

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150 for den enkelte matrikel.

*Bebyggelsesprocent i område II*

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110 for den enkelte matrikel.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at bebyggelsesprocenten kan beregnes for flere matrikler under et, under forudsætning af, at bebyggelsesprocenten fortsat overholdes.

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager og arealer under eventuelle gangbroer, kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Det samme gælder tårne, kupler og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

Hvis dele af en ejendom afskrives som led i kommunens overtagelse som offentlig vej, kan bebyggelsesprocenten overskrides med, hvad der svarer til det mulige etageareal beregnet på det afskrevne grundareal.

## **Stk. 2. Bebyggelsens placering**

- a) Bebyggelse i område I skal placeres inden for byggefeltene, som vist på tegning 4a. Bebyggelse skal opføres med facade mod den fuldt optrukne linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 4a.
- b) Altaner, karnapper, indgangspartier og lignende må etableres ud over byggefeltet og i den dybde, der er angivet i § 7, stk. 6.
- c) Bebyggelse i område II skal - bortset fra mindre bygninger i en etage - holdes i en afstand af mindst 20 m fra naboskel. Udskiftning af den eksisterende bebyggelse forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan
- d) Porte skal/kan placeres som vist på tegning 4b.

## **Stk. 3. Bebyggelsens højde**

- a) Bygninger i område I skal opføres med de på tegning 4a viste etageantal.  
Bygninger i 1 etage skal opføres i maksimum 5 m.  
Bygninger i 2-3 etager skal opføres i maksimum 12,5 m, dog maksimum 10,5 m for bygninger langs grænsen mod syd.  
Bygninger i 3-4 etager skal opføres i maksimum 14,5 m.  
Bygninger i 4-5 etager skal opføres i maksimum 17,5 m.  
Bygninger i 5-6 etager skal opføres i maksimum 20,5 m.  
Bygninger i 6-7 etager skal opføres i maksimum 23,5 m.
- b) Bygninger i område II må opføres med en højde på op til 20 m.
- c) Teknik eller andet, der placeres på tag, skal placeres inde på taget i en minimumsafstand målt fra facaden afhængig af højden i forhold til tagfladen. Teknik eller andet med en højde på indtil 1 m skal placeres i en minimumsafstand på 1,5 m og teknik eller andet med en højde på indtil 2,2 m skal placeres i en minimumsafstand på 3 m. Elevator- og trappetårne må opføres med en højde på indtil 3 m, når de er nødvendige for at kunne udnytte udendørs opholdsareal på tag, i en minimumsafstand på 0,5 m. Bestemmelserne gælder uanset bestemmelserne i pkt. a og b.

## **Stk. 4. Husdybde**

- a) Husdybden må maksimalt være 12 m for boliger, 14,5 m for ungdomsboliger, 16 m for plejeboliger og daginstitutioner og 18 m for erhverv.
- b) Undtaget er institutioner og erhverv i én etage.



### **Stk. 5. Det skrå højdegrænseplan**

Bebyggelsens højde må ikke overstige 1 x afstanden til boligbebyggelse og 1,5 x afstanden til erhvervsbebyggelse. Såfremt den ene eller begge de berørte bygningsdele er gavle, gælder 1,5 x afstanden også for boligbebyggelse.

Den sydligste gavl af randbebyggelsen langs Retortvej er undtaget fra bestemmelserne.

### **Stk. 6. Mindre bygninger**

Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage. Mindre bygninger kan være pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, legehuse og lignende. I hvert af gårdrummene 1-4 må omfanget af minder bygninger tilsammen ikke overstige 25 m<sup>2</sup>. Vedrørende cykelskure henvises til § 5, stk. 2.

## **§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden**

### **Stk. 1. Variation i bebyggelsen**

Bygninger mod Retortvej og Ringstedbanen i område I skal have en facadelængde på 20-60 m uden skift i facadens arkitektoniske fremtræden. Øvrige bygninger i område I må maksimalt have en facadelængde på 40 m uden skift i facadens arkitektoniske fremtræden.

Et facadeskift skal udgøres af mindst to af følgende variationer:

- Materialer og/eller farvetone
- Bygningens gesimshøjde
- Frem- og tilbagerykninger af facaden
- Udformning af vinduer, altaner og /eller karnapper

### **Stk. 2. Facader i område I**

- a) Materialerne skal være metal, tegl, træ eller natursten og må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende. På op til 20 % af facaderne mod vej og Ringstedbanen og på op til 40 % af øvrige facader må der desuden anvendes glatpudsede facader eller indfarvet beton. Bestemmelsen gælder for den enkelte facadestrækning.
- b) Farverne skal være rød, rød/brun, brun, gul/brun, gul, sand, grå eller grå/sort.
- c) Mindre bygningsdele som for eksempel karnapper, elevatorer og lignende kan være i andre materialer.
- d) Bygningerne skal opføres med en sokkelhøjde på minimum 30 cm målt fra terræn. Bestemmelsen gælder ikke for bebyggelse langs grænsen mod syd og mod gårdrum.
- e) Der må ikke bruges plastikmaterialer.
- f) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer, altaner og døre. Bestemmelsen gælder ikke for gavle, der ligger i skel.
- g) Porte og låger skal være i gitter eller glas.
- h) Hvis facader udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af facaden.

- i) Byrum, indgangspartier, portåbninger og passager skal belyses.

Belysning må ikke være til ulempe for omgivelserne.

Effektbelysning er ikke tilladt.

### **Stk. 3. Facader i område II**

- a) Materialerne skal være metal, tegl, træ eller natursten og må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- b) Farverne skal være hvid, grå eller grå/sort.
- c) Mindre bygningsdele som for eksempel karnapper, elevatorer og lignende kan være i andre materialer.
- d) Der må ikke bruges plastikmaterialer.
- e) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer.

### **Stk. 4. Vinduer, døre og indgangspartier**

- a) Vinduesrammer og sprosser samt døre må ikke være i plastik.
- b) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have ruder, som man kan se igennem fra begge sider.
- c) Boligbebyggelse med facade mod veje fastlagt i § 4 og mod stier fastlagt i § 8, stk. 4, skal have indgange i begge facader. Hvis der er under 10 m afstand mellem gadedør og port eller anden passage-mulighed til gårdrummet, kan indgangen fra gårdrummet udledes.
- d) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, belysning eller anden markering.

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

- a) Materialerne skal være tegl/metal/tagpap/skifer.
- b) Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- c) Tage skal være flade. Mindre bygninger, jf. § 6, stk. 6., kan have en anden udformning.
- d) Værn om taghaver/tagterrasser skal være som forlængelse af facaden eller være med balustre metal og må ikke være i reflekterende materialer.
- e) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal eller solceller/solfangere, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.
- f) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- g) Tagmaterialer må ikke afgive toksiske stoffer som zink, kobber, krom og PAH.
- h) Hvis tage udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af taget.
- i) Om teknik på tage henvises til § 6, stk. 3.

### **Stk. 6. Altaner og karnapper**

- a) Boliger fra 1. sal og op skal have altaner med et opholdsareal på minimum 1,0 m gange 1,0 m. Bestemmelsen gælder ikke for ungdoms- og plejeboliger.

- b) Der må ikke være altangange.
- c) Altaner og karnapper må højst have et fremspring på facader mod veje på 1,3 m og på øvrige facader samt gavle på højst 1,6 m målt fra facaden/gavlen.
- d) Den samlede længde af altaner på en etage må maksimalt være 50 % af facadens samlede længde.
- e) Udkragede altaner og karnapper skal placeres minimum 4 m fra indvendige hjørner af en bygning og minimum 1 m fra udvendige hjørner.
- f) Altaner og karnapper skal have en frihøjde på minimum 3,5 m over færdselsarealer og minimum 4,5 m, hvis de er tættere end 1,5 m fra kørebanen på en vej.
- g) Altanværn skal være gennemsigtige, med klart glas eller spinkle balustre i minimum halvdelen af længden. Materialer må ikke være reflekterende.

## Stk. 7. Reklamer

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

## § 8. Ubebyggede arealer

### Stk. 1. Friarealers størrelse

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet er en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusivt parkerings- og tilkørselsarealer til biler, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver til ophold kan indregnes i friarealet, hvis de er fælles for flere beboere og brugere.

Størrelsen af friarealerne fastsættes for hver matrikel som en procent af bruttoetagearealet således:

|                              |       |
|------------------------------|-------|
| Boliger:                     | 40 %  |
| Erhverv:                     | 15 %  |
| Børneinstitutioner:          | 100 % |
| Grundskoler:                 | 40 %  |
| Kollegie- og ungdomsboliger: | 30 %  |
| Plejecentre og plejeboliger: | 20%   |

Kravet gælder ikke ved indretning af boliger i eksisterende tagetager.

Der beregnes ikke friareal af den del af bruttoetagearealet, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager og arealer under eventuelle gangbroer samt pulterrum.

Teknik- og Miljøforvaltningen kan dispensere til, at friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under ét, under forudsætning af at friarealprocenten fortsat overholdes.

### **Kommentar**

*Der kan dispenseres mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at friarealprocenten svarer til kravet for de involverede ejendomme under ét.*

### **Stk. 2. Bevaringsværdige træer**

De på tegning 5c viste bevaringsværdige træer må, udover sædvanlig pleje, ikke beskæres eller fældes.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til beskæring eller fældning af et træ efter en vurdering af træets alder, størrelse, karakter, placering og sundhedstilstand. Der kan blive stillet krav om genplantning, men det gælder ikke, hvis et træ er sygt, dødt eller faldet i en storm.

### **Kommentar**

*En ejer har pligt til at passe på et bevaringsværdigt træ. Beskadiges det, er det at betragte som en fældning eller beskæring, der skulle have været søgt dispensation til. I den situation kan der kræves genplantning.*

*For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder.*

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

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

### **Stk. 4. Indretning af ubebyggede arealer**

Placering af byrum og kantzoner skal ske som vist på tegning 5a og 5b, og som det fremgår nedenfor.

Byrum i område I og III skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.

Arealer til institutioner må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn på maksimalt 1,6 m målt i forhold til det omgivende terræn. Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid.

Område II må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn på maksimalt 1,8 m målt i forhold til det omgivende terræn.

Mod områdets grænse mod syd må der hegnes med et indtil 3 m højt hegn, der skal begrønnes.

Der fastlægges stier med en bredde på mindst 2,5 m som vist på tegning 5a.

Der må ikke opsættes cykelchikaner eller andre former for fysiske forhindringer for fri passage på stier, pladser, promenader og broer.

Parkeringspladser til cykler skal placeres i grupper med pladser til højst 25 cykler pr. gruppe.

## Stk. 5. Byrum

*Byrum 1-4 (gårdrum)*

Bestemmelser gælder for hvert gårdrum.

Byrum måles fra kantzonens yderkant.

Mindst 40 % af det på tegning 5a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, natursten, tegl, asfalt, jern eller træ. Der skal være et legeareal på mindst 100 m<sup>2</sup> med siddemulighed.

*Byrum A*

Byrum måles fra kantzonens yderkant.

Mindst 40 % af det på tegning 5a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, natursten, tegl, asfalt, jern eller træ. Der skal være et legeareal på mindst 100 m<sup>2</sup> med siddemulighed og et indhegnet boldbaneareal på mindst 200 m<sup>2</sup>.

*Byrum B*

Arealet skal anlægges som rekreativt grønt areal med legeplads og regnvandsbassin samt dertil hørende drifts- og servicefunktioner.

## Stk. 6. Kantzoner

*Kantzone a*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 1,6 m.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

I kantzonen skal der være et hævet areal til terrasse/trappe på højst 8 m<sup>2</sup>, med en højde på mellem 0,6 og 1,1 m målt fra terræn og en dybde på højst 1,6 m målt fra facaden.

Materialer på hegn og værn skal være gennemsigtige, med klart glas eller spinkle balustre i minimum halvdelen af længden og må ikke være reflekterende. Hegn må mod gade må højst være 1 m høje målt i forhold til terrasseniveau.

Mellem boligenheder må hegn højst være 1,6 m målt fra den hævede flade på terrasser/trapper.

*Kantzone b*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 1,5 og 5,5 m.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

I kantzonen skal der være et areal til terrasse/trappe på højst 8 m<sup>2</sup>, med en højde på højst 0,3 m målt fra terræn og en dybde på højst 3 m målt fra facaden.

Der må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn eller lignende. Hegn må højst være 1 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.

Mellem boligenheder må hegn højst være 1,6 m. målt fra terræn.

Arealet fra terrasse til kantzonens afgrænsning skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, natursten, tegl, asfalt, jern eller træ

Der skal være bede til facadebeplantning langs facaden i en dybde på mindst 0,6 m målt vinkelret på facaden langs 10 % af hver facade.

#### *Kantzone c*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 0,6 og 1,4 m.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

I kantzonen må der være et hævet areal til terrasse/trappe på højst 6 m<sup>2</sup>, med en højde på mellem 0,6 og 0,8 m målt fra terræn og en dybde på højst 1 m målt fra facaden.

Materialer på hegn og værn skal være gennemsigtige, med klart glas eller spinkle balustre i minimum halvdelen af længden og må ikke være reflekterende. Hegn må mod gade må højst være 1,6 m høje målt i forhold til terrænniveau.

Mellem boligenheder må hegn højst være 1,6 m målt fra den hævede flade på terrasser/trapper.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, natursten tegl, jern eller træ.

Der skal være bede til facadebeplantning langs facaden i en dybde på mindst 0,6 m målt vinkelret på facaden langs 10 % af hver facade.

#### *Kantzone d*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på 1,4 m.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, natursten tegl, jern eller træ.

Der kan være cykelparkering i kantzonen langs facaden på op til 30 % af facadelængden.

Der skal være bede til facadebeplantning langs facaden i en dybde på mindst 0,6 m målt vinkelret på facaden langs mindst 10 % af facadelængden.

#### *Kantzone e*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 2,5 og 3,5 m.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

I kantzonen skal der være et areal til terrasse/trappe på højst 8 m<sup>2</sup>, med en højde på højst 0,3 m målt fra terræn.

Der må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn eller lignende. Hegn må højst være 1 m høje målt i forhold til terrasse.

Mellem boligenheder må hegn højst være 1,6 m målt fra den hævede flade på terrasser/trapper.

Materialer på hegn og værn må ikke være reflekterende.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, natursten, tegl, jern eller træ.

Der skal være bede til facadebeplantning langs facaden i en dybde på mindst 0,6 m målt vinkelret på facaden langs 10 % af hver facade.

#### *Kantzone f*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 2,5 og 4,5 m.

Kantzoner må gennembrydes ved porte og indgange.

I kantzonen skal der et befæstet areal på højst 8 m<sup>2</sup> med en højde på højst 0,3 m målt fra terræn. Den øvrige del af kantzonen anlægges som have uden fast belægning.

Der må hegnes med hæk, der højst være 1 m højt målt i forhold til terrasse/have.

Mellem boligenheder må der hegnes med hæk, åbent gitter/hegn eller lignende. Hegn må højst være 1,6 m høje målt fra den eventuelt hævede flade på terrasser/have.

Materialer på hegn og værn må ikke være reflekterende.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, natursten, tegl, jern eller træ.

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

Der skal være beplantning, som vist på tegning 5c.

Der skal plantes mindst 150 stk. nye træer, som ikke må fældes. Træerne fordeles i de enkelte gårdrum, byrum og vejarealer, som vist på tegning 5c.

Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18- 20 cm for så vidt angår 30 % af træer i gårdrum 2 og 4, 50 % af træer i gårdrum 1 og 3, byrum A og langs syd- og østskel og alle vejtræer. Øvrige træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 14-16 cm.

I de områder, hvor der plantes træer, skal der omkring hvert træ være mindst 20 m<sup>2</sup> areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes 3 eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m<sup>2</sup>.

Alle vejtræer og alle træer i byrum B skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 15 m. I byrum A gælder det 20 %. Mindst 50 % af øvrige træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde mellem 6 og 15 m.

## Kommentar

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

### Stk. 8. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 5c viste nye træer er plantet. Bestemmelsen gælder for de træer, der plantes i tilknytning til det enkelte byggeri.

## § 9. Støj og anden forurening

### Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vej- og jernbanetrafik.

Støjniveauet må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i  $L_{den}$  (dB):

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger, daginstitutioner og grundskoler: 58

Indendørs med delvist åbne vinduer ( $0,35 m^2$ ):

- Boligers, grundskolers og daginstitutioners undervisnings- og opholdsrum: 46

Indendørs med lukkede vinduer:

- Boligers, grundskolers og daginstitutioners opholdsrum: 33
- Administration og liberale erhverv: 38

## Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje'.

### Stk. 2. Betingelse for ibrugtagning

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

### Stk. 3. Krav om etablering af støjskærme som betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse på del af ejendommen matr.nr. 3257 Vigerslev, København, at der er etableret støjskærm i en højde på op til 4 m, placeret som vist på tegning 6.

## § 10. Regnvand

### Skybrudssikring

Området skal skybrudssikres, så der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn.



## **§ 11. Matrikulære forhold**

Området må udstykkes yderligere.

## **§ 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 opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

## **§ 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter**

Lokalplan 34 Datacentralen bekendtgjort den 25. juni 1982 ophæves i sin helhed.

### **Kommentarer af generel karakter**

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

*Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.*

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

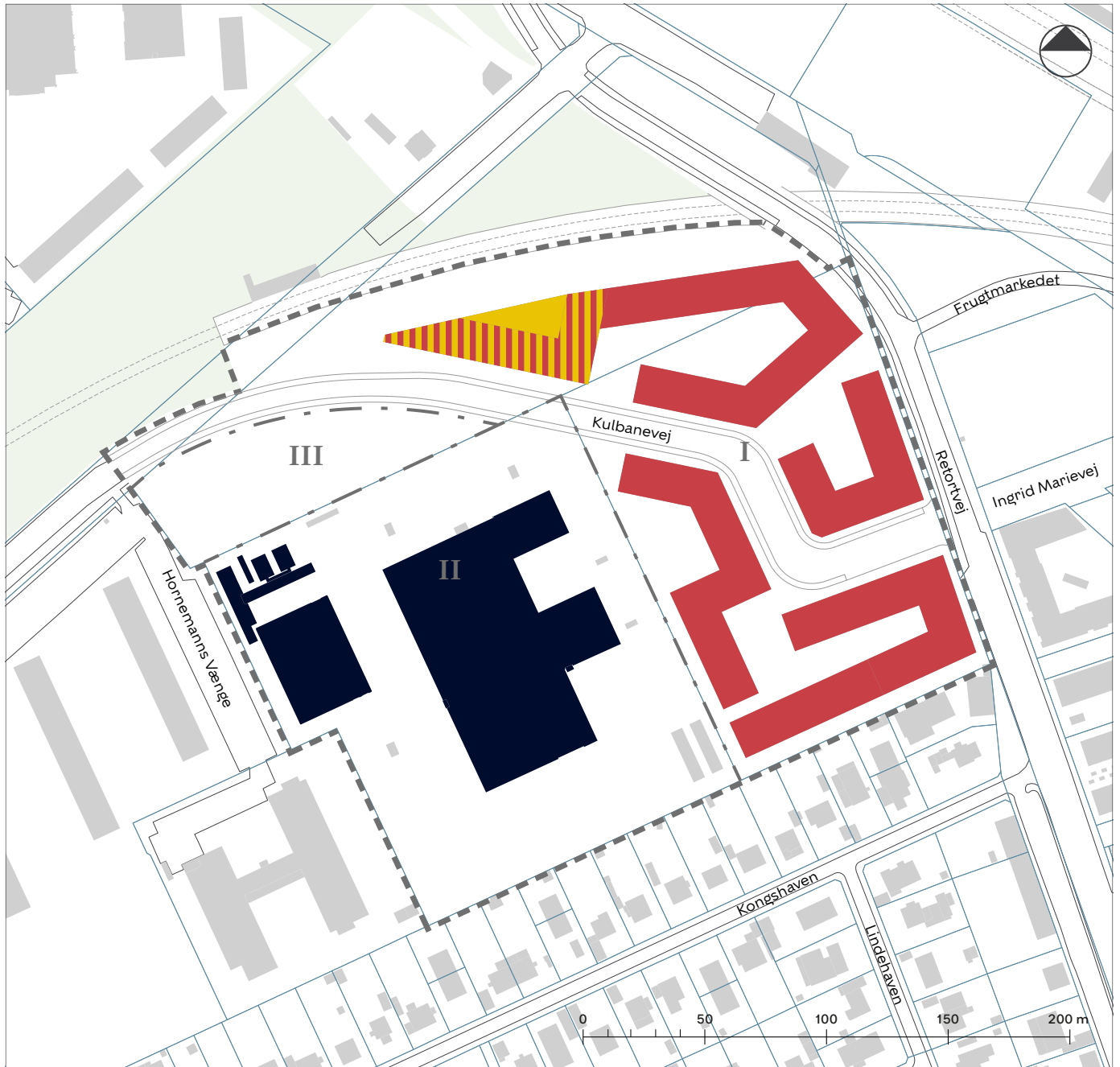
*I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.*

# Tegning 1 · Områdeafgrænsning

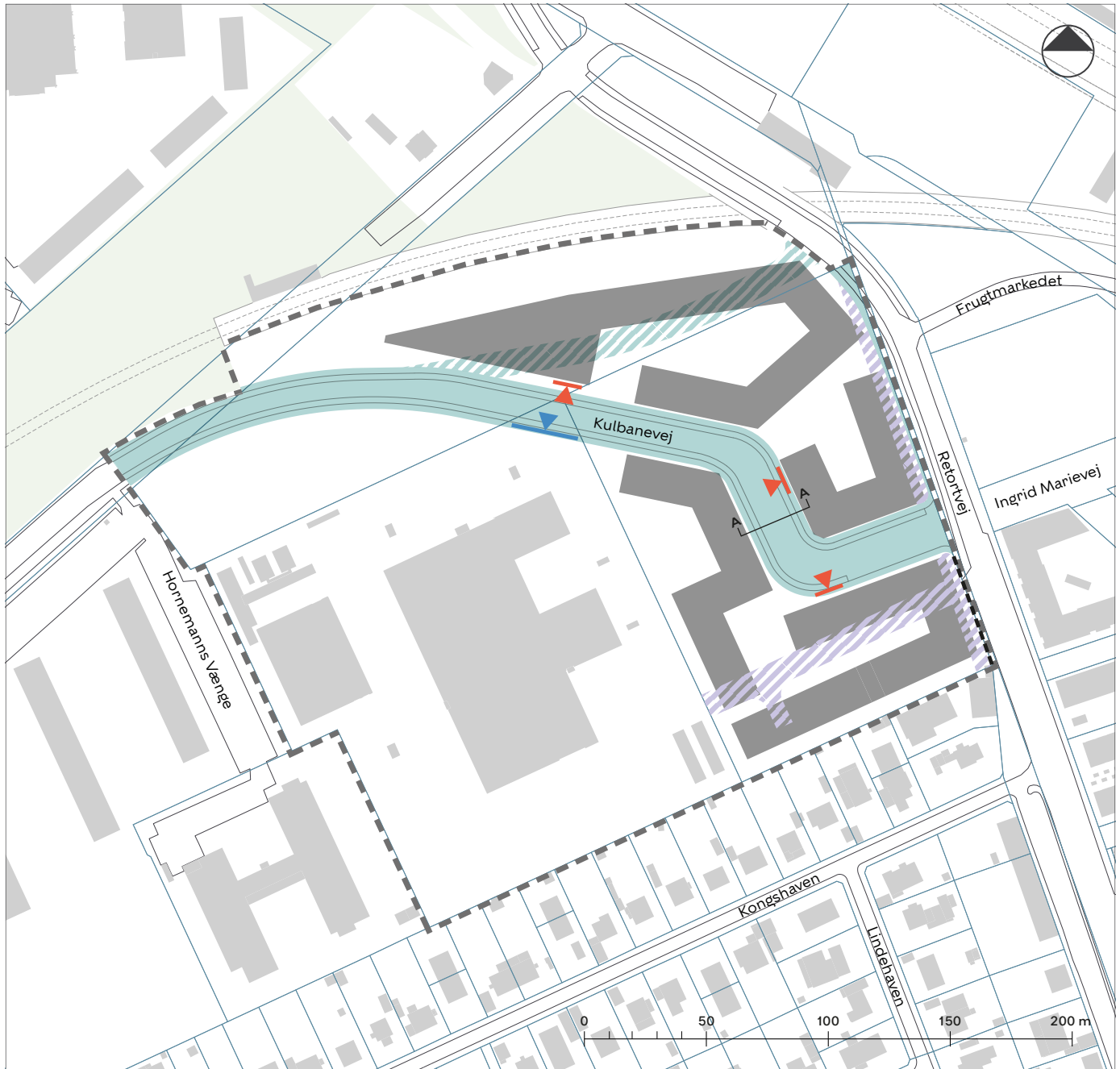













- - - - Områdeafgrænsning
- · - · - Grænse mellem delområder
- I-III Delområde
- XX Matrikel
- · - · - Ejerlavsgrense
- Eksisterende bygning

## Tegning 2 · Anvendelse

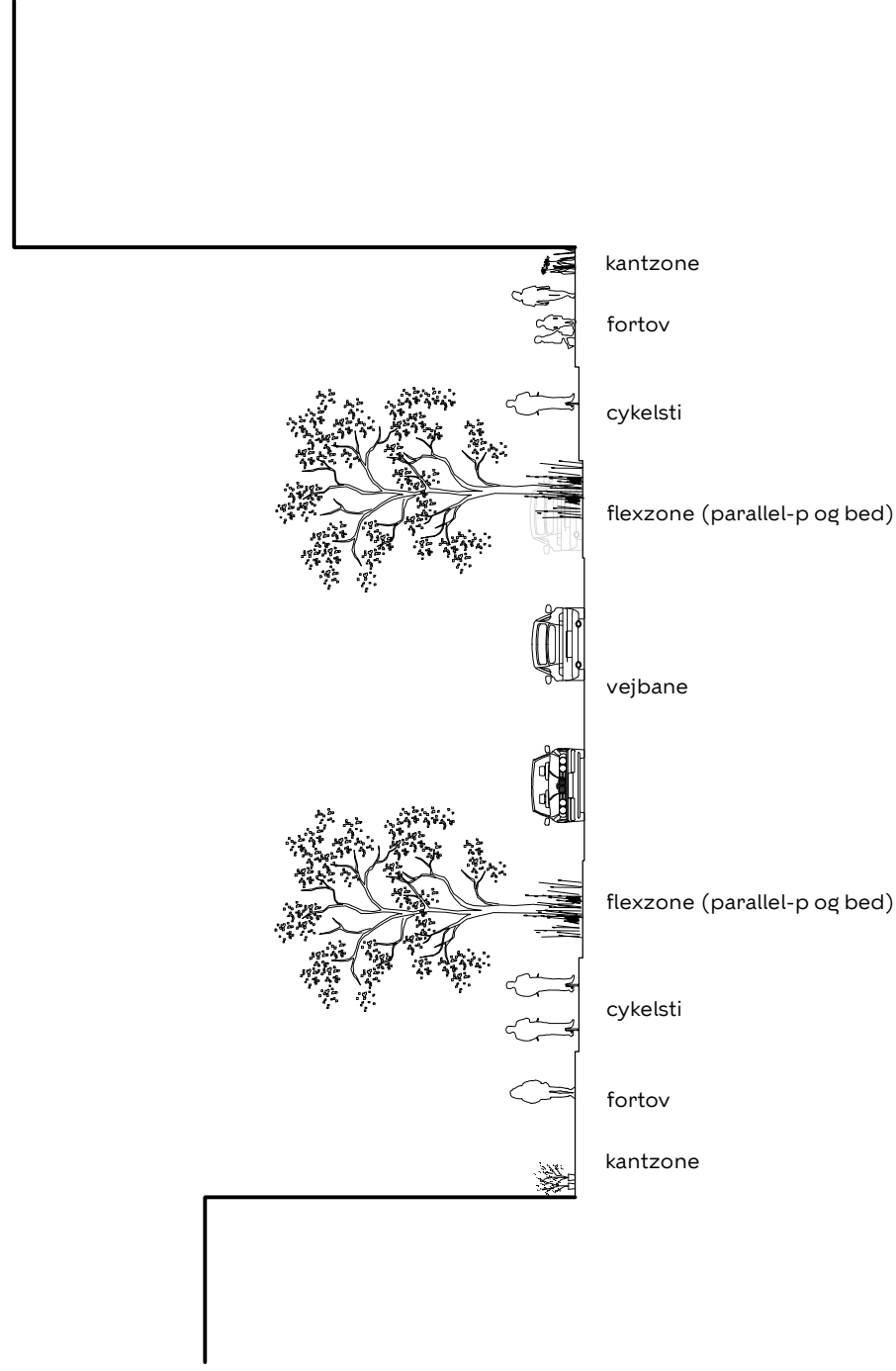


# Tegning 3a · Veje

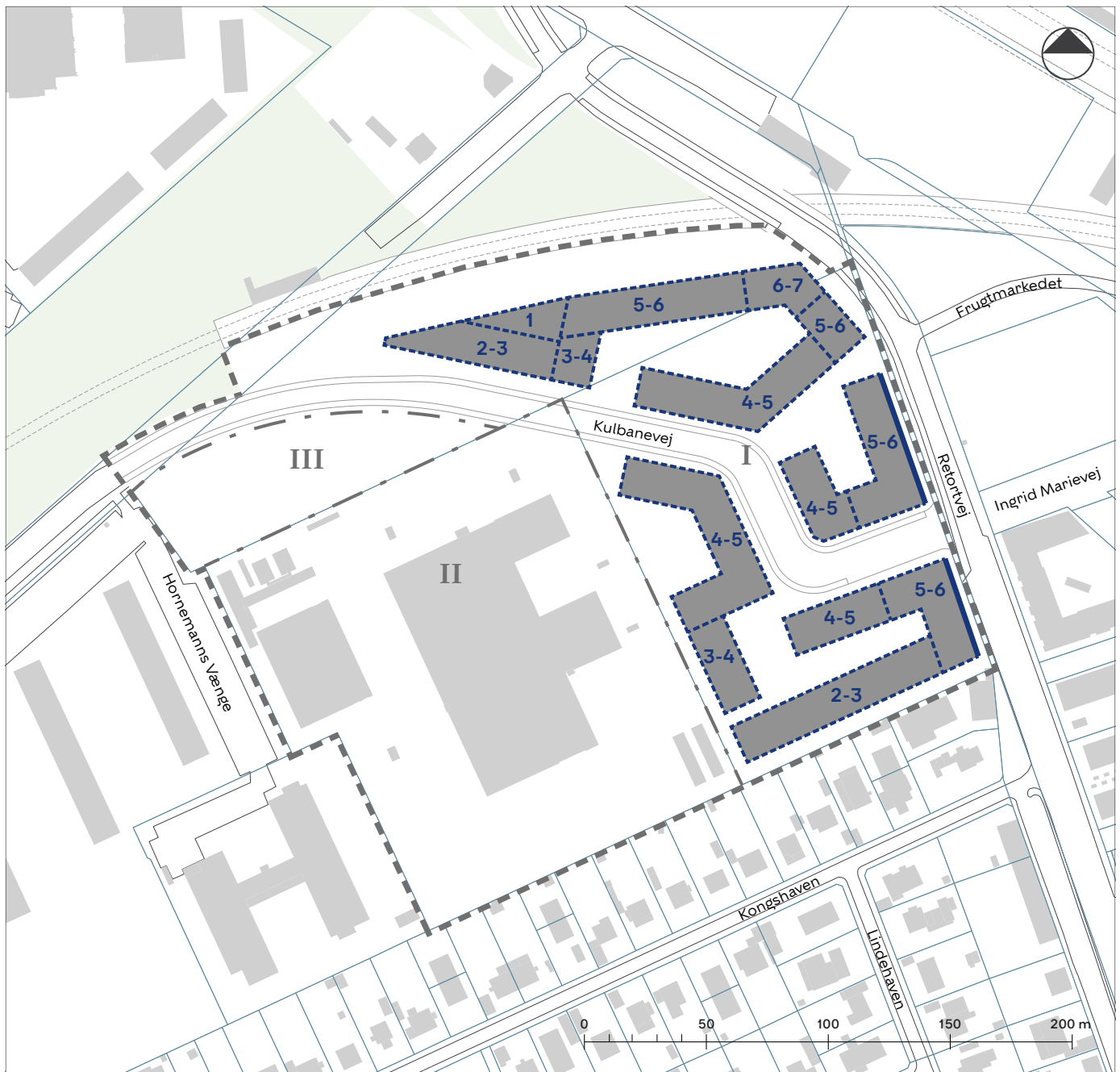


- |   |                                 |   |                      |
|---|---------------------------------|---|----------------------|
|  | Vejareal                        |  | Områdeafgrænsning    |
|  | Vejareal, der kan nedlægges     |  | Matrikelskel         |
|  | Vejudlæg, der kan ophæves       |  | Eksisterende bygning |
|  | Overkørsel                      |  | Byggefelt            |
|  | Overkørsel til parkeringskælder |   |                      |
|  | Angivelse af snit               |   |                      |
|  | Eksisterende vejlinje           |   |                      |

# Tegning 3b · Vejsnit



# Tegning 4a · Bebyggelsens omfang og placering



— Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant

- - - Afgrænsning af byggefelt

■ Bygefelt

x Etageantal

■ ■ ■ Områdeafgrænsning

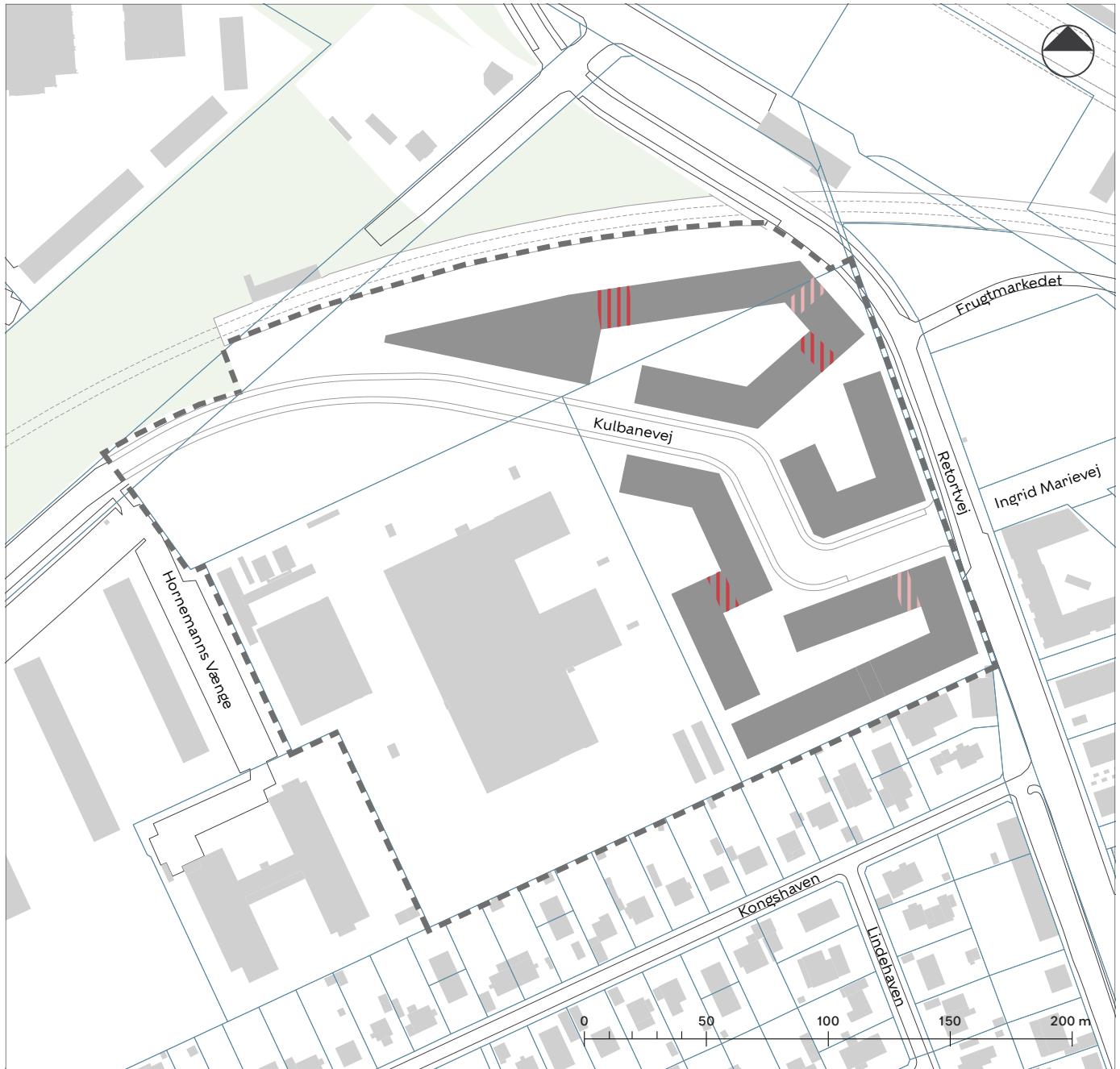
- - - Grænse mellem delområder



I-III Delområde





— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

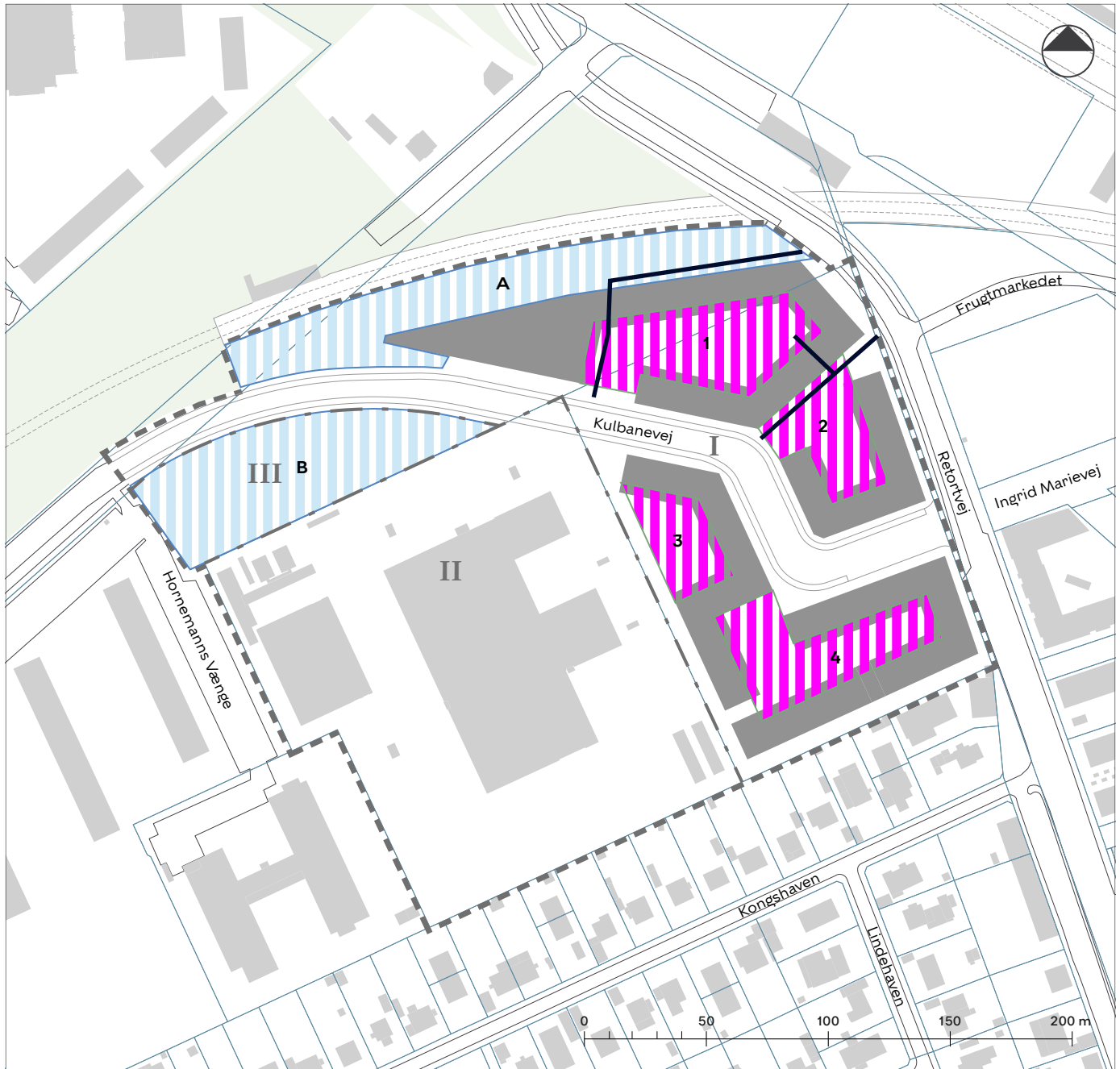
# Tegning 4b · Porte



-  Område, hvor der skal placeres en port
-  Område, hvor der kan etableres en port

-  Områdeafgrænsning
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt

# Tegning 5a · Byrum



**1-4** Gårdrum

**A-B** Byrum

**—** Sti

**- - -** Områdeafgrænsning

**- · -** Grænse mellem delområder

**I-III** Delområde

**—** Matrikelskel

**■** Eksisterende bygning

**■** Byggefelt

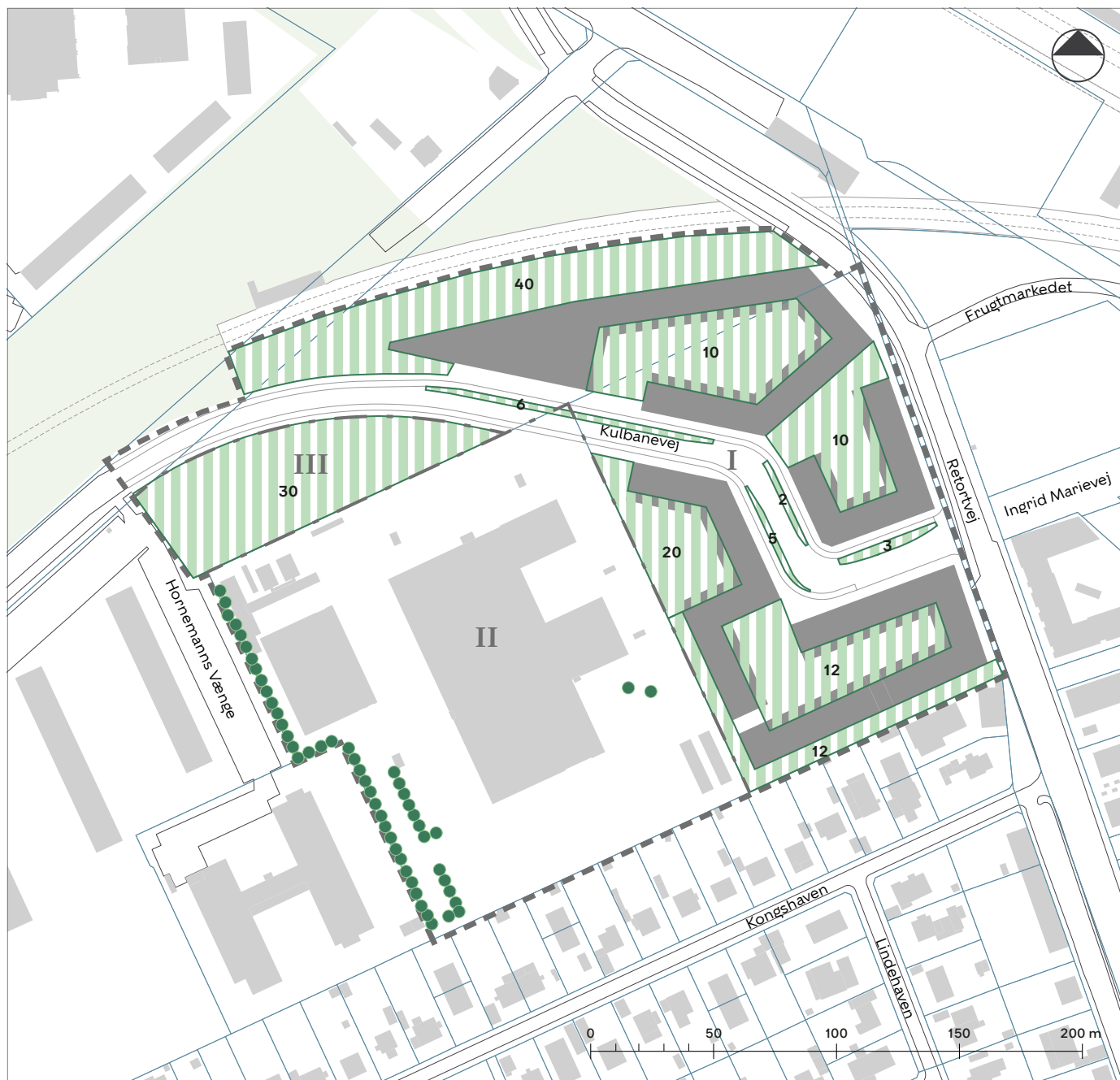


# Tegning 5b · Kantzoner



- Kantzone a
- Kantzone b
- Kantzone c
- Kantzone d
- Kantzone e
- Kantzone f
- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

# Tegning 5c • Beplantning



Område, hvor der skal plantes min. antal træer

Bevaringsværdigt træ

Områdeafgrænsning

Grænse mellem delområder

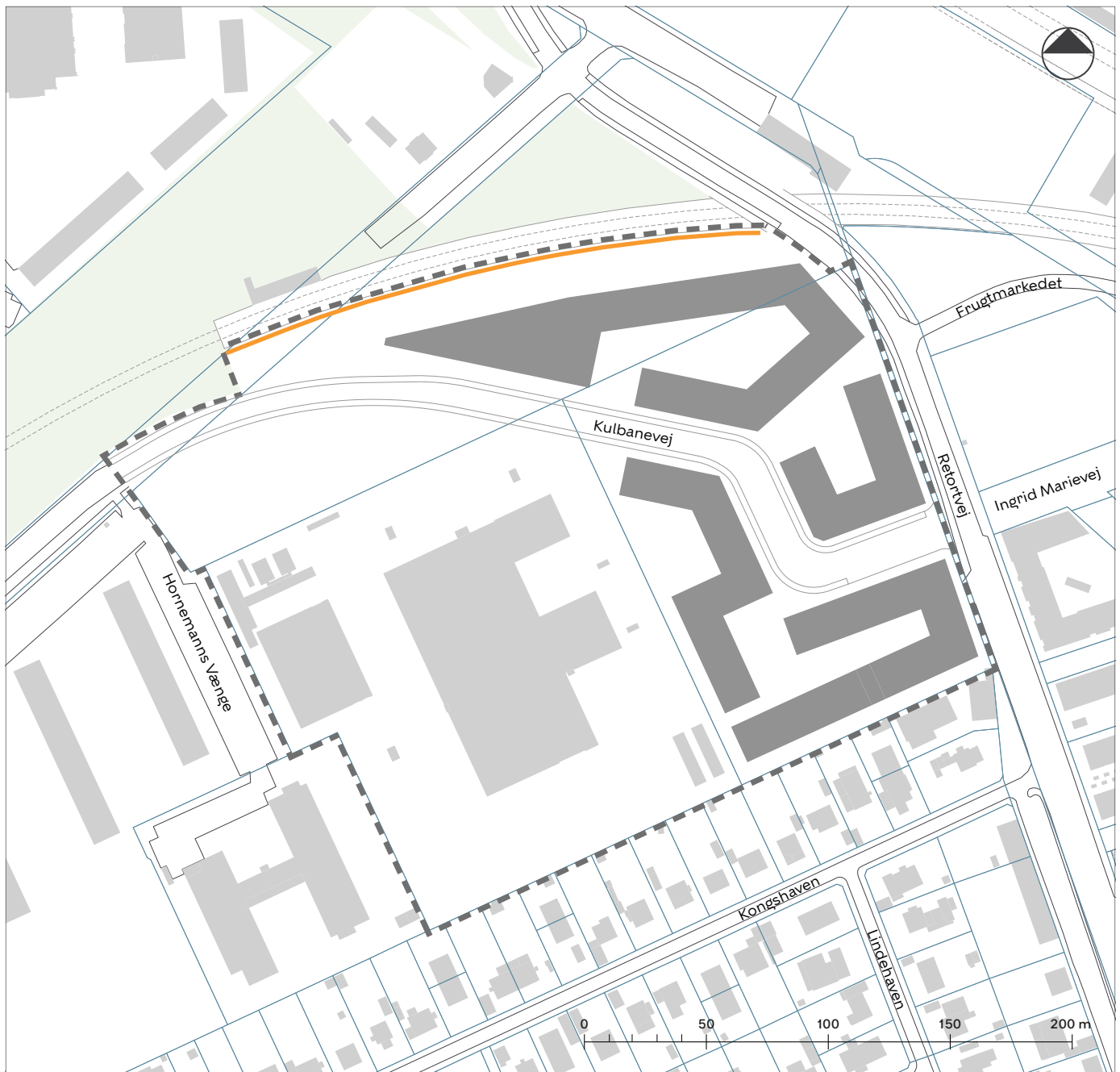
**I-III** Delområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

Byggefelt

# Tegning 6 · Støjskærm



— Støjskærm

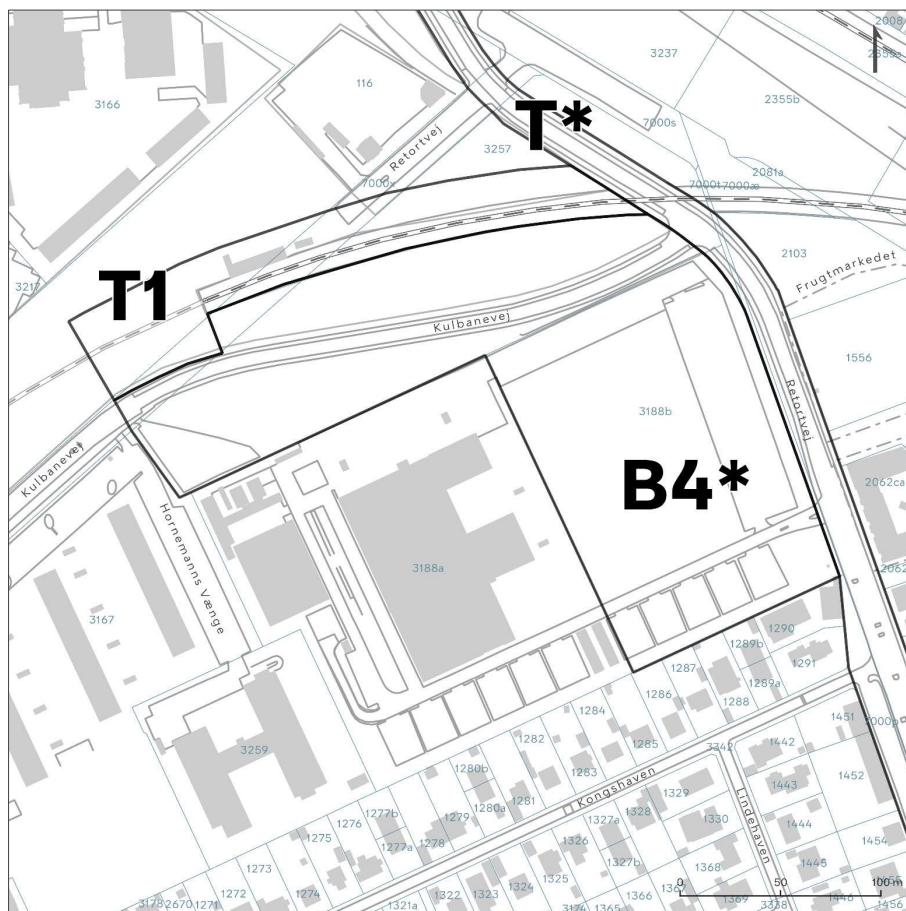
--- Områdeafgrænsning

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt

# Forslag til kommuneplantillæg



Kort A: Ændrede kommuneplanrammer

I medfør af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 foretages følgende ændringer:

Rammerne R19.B.5.22, R19.T.5.8 og R19.T.5.0.1 afgrænses som vist på kort A.

Ramme R19.B.5.22 ændres til en B4\* med en maksimal bebyggelsesprocent på 150 og følgende særlige bemærkning: 'Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. Der kan inden for området etableres en forsinkelsesplads til midlertidig opmagasinering af vand jf. kommunens skybrudsplan. Forsinkelsespladsens funktion kan integreres med andre funktioner og dens areal kan udgøre del af friarealet.' Rammen får følgende nye plannr.: R19.B.5.22.T1.

Rammen R19.T.5.8 får følgende nye plannummer: R19.T.5.8.T1.

Rammen R19.T.5.0.1 får følgende nye plannummer: R19.T.5.0.1.T1.

Afgrænsningen af byudviklingsområdet Kulbanevej tilpasses den ny B4\*-ramme i retningslinjekort for både rækkefølgeplanen og parkeringsnormer. B4\*-rammen opdateres også i retningslinjekort for lokalisering af boliger.

# Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg

## Lokalplan

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

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

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

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

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

## Kommuneplantillæg

Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur for den fysiske udvikling i kommunen og fastlægger rammer for, hvad lokalplaner i de enkelte områder i kommunen kan indeholde.

Rammerne angiver således de overordnede retningslinjer for bestemmelser i lokalplaner om anvendelse, bebyggelsens art og tæthed m.m.

Kommuneplanen kan ændres - fx i forbindelse med en lokalplan, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Dette kan ske ved vedtagelse af et kommuneplantillæg.

Et forslag til kommuneplantillæg skal offentliggøres således, at interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager kommuneplantillægget.

En endelig kommuneplan eller et endeligt kommuneplantillæg medfører, at kommunen inden for byzoner kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

Kommunen kan endvidere inden for byzoner modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbuddene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel, kan endvidere ikke nedlægges, hvis området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Borgerrepræsentationen har den 17. september 2020 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Kulbanevej Øst og forslag til kommuneplantillæg.

Til forslagene hører et udkast til udbygningsaftale om etablering af en ny Kulbanevej og etablering af et signalreguleret kryds.

Høringsperioden løber fra den 30. september til den 26. november 2020.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslagene.

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

## Borgermøde

Københavns Kommune og Valby Lokaludvalg inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget, tirsdag den 27. oktober 2020 kl. 19.00-21.00.

Mødet afholdes i aulaen på Lykkebo Skole, Vigerslevvej 141, 2500 Valby.

### Tilmelding nødvendig

Af hensyn til COVID-19 er det nødvendigt med tilmelding, da der kan være begrænsning i antallet af deltagere.

Tilmelding skal ske senest torsdag den 22. oktober på mail: [valbylokaludvalg@okf.kk.dk](mailto:valbylokaludvalg@okf.kk.dk)

Tilmelding er først gældende efter modtagelse af bekræftelse.

### Eventuel online streaming af borgermødet

Hvis situationen omkring COVID-19 og antallet af tilmeldinger begrundet det, vil borgermødet blive online streamet.

Fra fredag den 23. oktober kan du finde oplysninger om, hvorvidt det bliver tilfældet på: <https://blivhoert.kk.dk/node/51204>

## Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk](http://www.blivhoert.kk.dk) har du mulighed for at se forslagene og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Plan, Analyse, Ressourcer og CO<sub>2</sub>-reduktion  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 26. november 2020**