

# VALBY IDRÆTSPARK

## Forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg

Borgerrepræsentationen har den xx. xxxx 2013 vedtaget forslag til lokalplan Valby idrætspark med tilhørende forslag til kommuneplantillæg. Lokalplanområdet ligger i bydelene Valby og Kongens Enghave.

Offentlig høringsperiode fra den XX. XXXX 201X  
til den XX. XXXX 201X



# Indhold

## Redegørelse for lokalplanen og kommuneplantillægget

Lokalplanens og kommunplantillæggets baggrund og formål .....	3
Lokalplanområdet og kvarteret.....	3
Byrum og forbindelser i Valby Syd.....	4
Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold.....	5
Miljøforhold .....	9
Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen ....	10
Bevaringsværdig sammenhæng .....	10
Skyggediagrammer .....	11

## Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Regionale udviklingsplaner .....	12
Kommuneplan 2011 .....	12
Bydelsplan .....	15
Skybrudsplan.....	15
Arealreservationer for Køge Bugt-banen.....	15
Lokalplaner i kvarteret.....	15
Miljø i byggeri og anlæg .....	16
Regnvand .....	16

## Tilladelser efter anden lovgivning

Affald .....	17
Jord- og grundvandsforurening .....	17
Museumsloven .....	17
Rottesikring .....	18
Andre tilladelser i henhold til anden lovgivning .....	18

## Lokalplan Valby Idrætspark

§ 1. Formål .....	19
§ 2. Område .....	19
§ 3. Anvendelse.....	19
§ 4. Vejforhold og byggelinjer .....	21
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	22
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	23
§ 7. Ubebyggede arealer, byrum og parkering .....	25
§ 8. Ledningsforhold og tekniske anlæg .....	27
§ 9. Forureningsgener .....	27
§ 10. Bæredygtighed og regnvand .....	28
§ 11. Retsvirkninger .....	28
§ 12. Ophævelse af lokalplaner .....	28

Kommentarer af generel karakter .....	29
---------------------------------------	----

Tegning nr. 1 - Lokalplanområdets afgrænsning .....	30
Tegning nr. 2 - Anvendelse .....	31
Tegning nr. 3 - Vej- og stiforhold samt byggelinje.....	32
Tegning nr. 4 - Byggefelter og bygningshøjder mv.....	33
Tegning nr. 5 - Byrum og beplantning .....	34
Tegning nr. 5 a - Byrum A, B, C, D og E.....	35

## Forslag til tillæg til Kommuneplan 2011 .....

## Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg

Lokalplan.....	38
Lokalplanforslagets retsvirkninger .....	38
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	38
Kommuneplantillæg .....	38

## Mindretalsudtalelser .....

## Praktiske oplysninger .....

Bagsiden

# Redegørelse for lokalplanen og kommuneplantillægget



Lokalplanområdet og dets omgivelser. Grænsen for lokalplan Valby Idrætspark er vist med hvid linje. (JW Luftfoto)

## Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål

I februar 2013 godkendte Borgerrepræsentationen ”Strategi for udviklingen af Valby Idrætspark”, der udgør grundlaget for udarbejdelsen af nærværende lokalplanforslag med tilhørende kommuneplantillæg.

Den overordnede vision for Valby Idrætspark, der i dag er det største sammenhængende idrætsområde i København, er, at området opgraderes og udvikles til et attraktivt idrætsområde for hele byen. Det gælder både den organiserede og uorganiserede idræt og for institutionerne i området. For at gøre dette muligt skal der tilvejebringes finansiering. Det blev med strategien vedtaget, at det kan ske bl.a. via salg af kommunens arealer uden for og i kanten af Valby Idrætspark. Salg af disse arealer forudsætter, at der udarbejdes en lokalplan og et kommuneplantillæg, som fastholder anvendelsen til idrætsformål, men som også giver muligheder for en udvikling af området med serviceerhverv og etablering af butikker til pladskrævende varer.

Lokalplanområdet omfatter i overensstemmelse hermed også forpladsen til den nedlagte Ellebjerg Station ved Blushøjvej mod vest og en ubebygget grund ved Spontinisevej øst for godsbanen. Disse to områder ejes ligeledes af Københavns Kommune og foreslås udviklet med serviceerhverv.

## Lokalplanområdet og kvarteret

Valby Idrætspark er beliggende i bydelen Valby, og planområdet omfatter et areal på ca. 52 ha. Det afgrænses af Ellebjergvej, Spontinisevej, Øresundsforbindelsens godsbane, Valbyparken, Køge Bugt-banen og Blushøjvej.

Ca. 2/3 af idrætsparkens område er anlagt med omkring 40 fodboldbaner, fordelt på mini, 7 og 11 mandsbaner, hvoraf 4 er kunstgræsbaner. I den nordlige del af området ligger Vandkulturhuset, som er en svømmehal åbnet i 2012. Valbyhallen ligger også i dette område, og den anvendes primært til idræt, men også til forskellige kulturelle formål, som koncerter, loppemarkeder og lignende. Mod nordvest ligger forskellige mindre bygninger, herunder den bevaringsværdige Gl. Valby Hal, som anvendes til idræt og klubfaciliteter, og i den sydvestlige del af området ligger den lukkede Club Danmark Hallen. Københavns Ejendomme har overtaget hallen og forventer at igangsætte en større ombygning og opgradering i 2014, der afsluttes i 2015, hvorefter den kan bruges til et meget bredt spektrum af idrætsformål.

Idrætsparken er mod vest og øst afgrænset af jernbanelinjer, som betyder, at der i dag kun er direkte adgang til idrætsparken fra Ellebjergvej. Mod syd er området dog forbundet med Valbyparken med stiforbindelser.



Udsigt over Valby Idrætspark's baner til Vandkulturhuset (Københavns Kommune)

Der er i området en del beplantning i form af buskads og en del træer, hvoraf nogle er bevaringsværdige. Mod Valbyparken er der et beplantningsbælte langs Hammelstrupvej, som danner overgang mellem de to områder. Gennem Valbyparkens stisystemer er der adgang til Kalveboderne. I Valbyparken ligger haveforeningerne Sundbo, Bergmannshave og Kalvebod.

Byudviklingsmæssigt ligger området i Valby Syd, der i rækkefølgeplanen i Kommuneplan 2011 er fastlagt til byudvikling i perioden 2011 - 2016. I Valby Syd sker der en stor udbygning med både boliger og erhverv blandt andet på Grønttorvet, F.L. Smidth-området og området omkring Ny Ellebjerg station. Desuden er der sket en infrastrukturel opgradering med den nye knudepunktstation Ny Ellebjerg.

Hovedmålsætningerne for udviklingen i Valby Syd er boliger i forskellige prisklasser, nye erhvervsbygninger, bedre adgang til friluftsliv, flere idrætstilbud, oplevelser og aktiviteter og nemmere adgang til grønne områder med bedre stisystemer, der kan binde Valby sammen på kryds og tværs. Udviklingen af Valby Idrætspark udgør en vigtig brik for målene om at skabe nye muligheder for erhverv, mere friluftsliv og flere idrætstilbud samt grønne områder og gode stiforbindelser.

Området er velforsynet med kollektiv trafik med S-togs forbindelser til centrum, Køge Bugt-banen og Ringbanen og har gode forbindelser til det overordnede vejnet. Desuden vil der her blive stop på Ringstedbanen, når den tages i brug i 2018. Det giver rig mulighed for stationsnær placering af erhverv i området.

### Byrum og forbindelser i Valby Syd

Valby er præget af store trafikårer og udstrakte industriområder. De store industriområder har haft væsentlig betydning for Valbys erhvervsliv og beboere og har influeret på byudviklingen ikke kun lokalt, men for hele København.

Disse industriområder er i dag næsten alle under omdannelse til integrerede byområder, og her ligger en mulighed for at sikre bedre sammenhænge. Trafikårerne er under udbygning fx København-Ringstedbanen. Risikoen for, at den allerede gældende barriereeffekt forstærkes, er stor. Derfor gælder det om at indtænke overgange i anlæggene.

Formålet med analysen - "Byrum og Forbindelser i Valby Syd" - er at sikre sammenhæng mellem de store byudviklingsområder og de eksisterende kvarterer. Planlægningen skal sikre overgange mellem lokalplanområder-

ne og deres omgivelser. Det skal prioriteres at skabe flere og mere indbydende bro- og tunnelforbindelser, som de to foreslåede sti-tunneler under Køge Bugt-banen. Desuden skal hegn saneres og uhensigtsmæssige barrierer fjernes, blandt andet for at sikre bedre forbindelser fra Valby Idrætspark til Valbyparken, samt skabe mangfoldige byrum, der beriger byen og giver mulighed for, at alle kan deltage i hverdagens byliv. Det gælder bl.a. de fem udpegede byrum i lokalplanen.

## Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold

Ved udformningen af planerne er der i overensstemmelse med strategien for Valby Idrætspark lagt vægt på, at det sikres, at områdets fysiske udformning støtter visionen om at forstærke områdets identitet som grønt idrætsområde. Endvidere er det vigtigt, at forbindelser mellem området og de omkringliggende kvarterer forbedres, og at der skabes sammenhæng mellem idrætsparkens delområder, uderum og boldbaner. Planerne skal bidrage til, at København får en moderne idrætsdestination, hvor flere sportsgrene kan samles, dele faciliteter og skabe et sammenhængende, indbydende og mere bymæssigt område med fokus på sport og bevægelse.

### Anvendelse

I lokalplanen er der taget udgangspunkt i, at det areal, der anvendes til boldbaner, opretholdes. I randzonen mod Ellebjergvej og langs banen i den vestlige og østlige del muliggøres en udvikling med nybyggeri. I den nordvestlige og nordøstlige del af området fastlægges anvendelsen til serviceerhverv, og i sidstnævnte område er der også mulighed for placering af butikker, der forhandler særligt pladskrævende varer med et samlet bruttoetageareal på maksimalt 20.000 m<sup>2</sup>. I den øvrige del af området er den primære anvendelse idræt eller idrætsrelaterede formål og kollegieboliger. Samlet set giver dette mulighed for, at idrætsorganisationer kan etablere sig, ligesom der også bliver mulighed for forskellige former for serviceerhverv, herunder kontorerhverv generelt. Sidstnævnte mulighed gælder også stationsforpladsen til den nedlagte Ellebjerg Station og et parkeringsareal ved Spontinisvej.

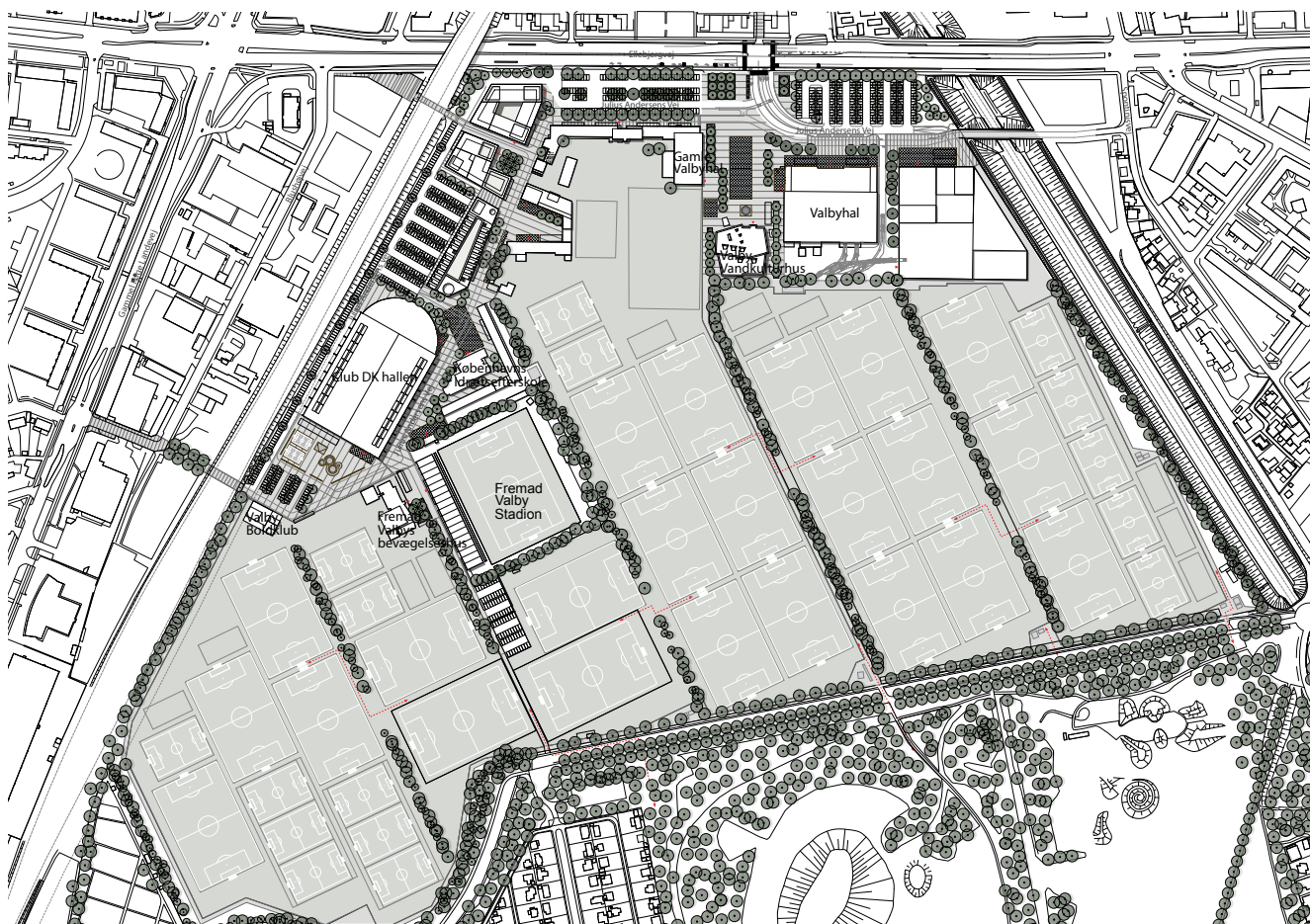
### Infrastruktur

Der fastlægges et system af veje og stier, der tager udgangspunkt i, at den trafikale belastning vil blive størst i den nordlige del af området, især hvis der etableres butikker til særligt pladskrævende varer i den nordøstlige del. Her disponeres området, så det bliver så trygt som muligt for gående og cyklister at komme til området fra Spontinisvej.

Den strækning af Julius Andersens Vej, der ligger i en nord-sydlig retning, fastlægges som en lege- og opholds-



Diagrammer fra "Byrum og forbindelser i Valby Syd" (Københavns Kommune)



Helhedsplan for Valby Idrætspark som viser skitseforetaget til placering og udformning af nybyggeri samt byrums og beplantnings strategi for et udviklet område. (Tegnestuen Vandkunsten)



Modelfoto af helhedsplan for Valby Idrætspark (Tegnestuen Vandkunsten)

#### Fakta

Grundareal	ca. 52 ha
Etageareal	tilvækst ca. 70.000 m <sup>2</sup>
Muliggjort m <sup>2</sup> bolig	ca. 5.500 m <sup>2</sup> ungdoms- / kollegieboliger
Muliggjort m <sup>2</sup> erhverv	65.000 - 70.000 m <sup>2</sup>
Parkeringspladser	tilvækst på ca. 100 - 350 pladser
Grønt areal	ca. 32 ha. (boldbaner mv.)

#### Foreslået fremtidig Kommuneplanramme for området: O1\*, O2\*, S1, S1\*, S3\* & T1

Maks. bebyggelsesprocent	0 for område I/110 for område II, IIIA & IIIB og V/185 for område IV
Maks. bygningshøjde	20 / 24 / 40 m
Friareal pct. boliger	60
Friareal pct. erhverv	10 / 15
Parkeringsdækning	1:50 / 1:100 / 1:150
Detailhandel	20.000 m <sup>2</sup> til særligt pladskrævende varegrupper



*Visualisering af mulig udformning af Valby Idrætspark forplads (Tegnestuen Vandkunsten)*

gade med lejlighedsvis kørsel tilladt. Det kan fx være varetilkørsel til de funktioner, der ligger langs vejen. Herved kommer forbindelsen sammen med en række nærmere definerede byrum til at fungere som et roligt område, hvor de mange idrætsudøvere og andre kan færdes trygt. Det er endvidere tanken, at der skal anlægges en aktivitetssti rundt i området, som Julius Andersens Vej også er en del af. Ved stier gennem selve boldbaneområdet kan der skabes forbindelse til Valbyparken, og den visuelle kontakt til denne park kan forbedres ved at rydde op i beplantningen ved Hammelstrupvej.

Den øvrige trafikstruktur er baseret på, at der skal være ca. 750 parkeringspladser på terræn til idræt og de idrætsrelaterede formål, og at adgangen til dem sker med mindst mulig gene for de bløde trafikanter og idrætsudøverne. I området i den nordøstlige del og i naboområderne til serviceerhverv mod vest og øst er parkeringsdækningen 1 plads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal, dog med mulighed for 1 plads pr. 50 m<sup>2</sup> ved butikker, der forhandler særligt pladskrævende varer. Afhængig af bebyggelsens udstrækning skal en del af parkeringen etableres i kælder.



*Visualisering af mulig udformning af Aktivitetsstroget langs Julius Andersens Vej (Tegnestuen Vandkunsten)*

Der skal etableres cykelparkeringspladser svarende til 4 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til ungdomsboliger og idrætsfunktioner, 0,5 plads pr. studerende og ansat i forbindelse med undervisning og 1,5 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til erhverv.

Endvidere fastlægges to tunneler under Køge Bugt-banen til fodgænger- og cykeltrafik. Derved bliver det muligt at komme til idrætsparken fra Folehave-området og andre dele af Valby på en nemmere måde end i dag. Den ene tunnel placeres ved Blushøjvej og den anden gennem den nedlagte Ellebjerg Station, hvor det er aftalt med DSB Ejendomme, at den eksisterende passage kan genetableres.

### Bebyggelse

Med udgangspunkt i trafik- og byrumsstrukturen bliver der mulighed for nybyggeri, hvor der stilles krav om etablering af udadvendte funktioner i centrale dele af området. I selve boldbaneområdet må der ikke opføres byggeri, bortset fra mindre bygninger i forbindelse med anvendelsen. Bebyggelsesprocenten i den øvrige del ikke må overstige 110, bortset fra område IV, stationsforpladsen til Ellebjerg Station, hvor bebyggelsesprocenten ikke må overstige 185. Byggeri i område IV, hvor højden kan være op til 40 m, forudsætter, at der udarbejdes supplerende lokalplan. Bygningshøjden i øvrigt varierer, således at der nærmest Ellebjergvej kan opføres bebyggelse i 16-24 meters eller 12-20 meters højde, mens der i de øvrige områder kan opføres bebyggelse i 4-12 meters højde. I alt kan der realiseres ca. 70.000 m<sup>2</sup> byggeri. Bebyggelse skal udformes med respekt for den eksisterende bebyggelse, og der skal anvendes naturlige og/eller genanvendelige materialer, såsom tegl, kakler, natur-

sten og beton i lyse nuancer eller træ, der kan males i lyse farver. Ved valg af facademateriale skal der lægges vægt på materialernes patineringssevne. Gl. Valby Hal er bevaringsværdig og kan kun ombygges efter særlige retningslinjer.

Arkitektonisk vil den foreslåede placering af eksempelvis en stor butik i underområde IIIB kunne indpasses ved de øvrige store idrætsanlæg, der ligger i den del af Valby Idrætspark. Desuden vil en placering langs Øresundsbanen, tilbagetrukket fra Ellebjergvej, minimere det visuelle udtryk af et stort byggeri set fra Ellebjergvej.

### Byrum og byliv

Foran Vandkulturhuset, langs med Julius Andersens Vej og syd for Club Danmark Hallen bliver der mulighed for etablering af byrum med hver deres særpræg. De indrettes, så de kan bruges til forskellige former for idræt og til ophold, så de skaber rammer for, at Valby Idrætspark brugere kan mødes uformelt. Byrummene og den tilknyttede aktivitetssti indrettes, så trygheden i området øges. Cykelparkering og beplantning placeres i byrummene og relateres til de omkringliggende bygninger.

### Bæredygtighed

Som led i gennemførelsen af Københavns Kommunes forventede kommende skybrudsplaner kan der etableres et anlæg langs grænsen mod Køge Bugt-banen og skel mod matr. nr. 3194 Vigerslev bestående af en ledning mellem Ellebjergvej og stiforbindelsen til Blushøjvej og herfra mod syd i en åben ca. 10 m bred kanal.



Visualisering af mulig udformning af byrummet syd for Club Danmark Hallen (Tegnestuen Vandkunsten)





*Eksisterende beplantning ved parkering langs Ellebjergvej.  
(Tegnestuen Vandkunsten)*

Der stilles endvidere krav om grønne tage og genanvendelse af regnvand, hvor det er muligt, og om at byggeri skal opføres i laveste energiklasse.

### **Beplantning**

Det karakteristisk grønne præg bliver bevaret ved dels at fastlægge bevaringsværdige træer, dels anvisning af, hvor der skal plantes nye træer eller anden form for beplantning.

### **Forslag til tillæg til Kommuneplan 2011**

For at realisere visionen om at skabe en levende idrætsby i Valby Idrætspark foretages en række ændringer i det nuværende kommuneplangrundlag.

Der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2011, som muliggør en udvikling i området, der understøtter byens vækst. Dette indebærer en udbygning af idrætsrelaterede faciliteter i forbindelse med Valby Idrætspark, der kan skabe et samlingspunkt for idrætten. Kommuneplantillægget vil give mulighed for placering af serviceerhverv, herunder serviceerhverv relateret til idræt, og desuden en eller flere større butikker med særligt pladskrævende varegrupper, da kommunen har oplevet en interesse fra private aktører for at placere sig i byen med disse større butikskoncepter.

Områderne, der udarbejdes kommuneplantillæg for, ligger stationsnært ved Ny Ellebjerg Station og kan derfor med fordel anvendes til lokalisering af erhverv og andre byfunktioner med mange besøgende, jf. Fingerplan 2013. Herved understøttes den kollektive trafik og forholdene for eventuelt kommende erhverv.

## **Miljøforhold**

### **VVM**

Ændringerne af idrætsanlægget og etablering af 20.000 m<sup>2</sup> detailhandel er omfattet af VVM-bekendtgørelsens bilag 2. Det betyder, at der, inden der kan gives tilladelse til anlæggene, skal foretages en VVM-screening, med henblik på at afklare, om anlægget er VVM pligtigt.

Lokalplanen kan vedtages, uden at der er foretaget en VVM-screening af de konkrete projekter, som lokalplanen rummer mulighed for, da et projekt kan have forskellig karakter, afhængig af bygherrens ønsker. Når der på et tidspunkt foreligger et konkret projekt, skal det anmeldes efter VVM-bekendtgørelsen, og derefter kan screeningen foretages. Hvis ikke bygherre i den sammenhæng kan godtgøre, at der ikke er væsentlige virkninger på miljøet som følge af projekterne, skal der gennemføres en VVM-proces.

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

Kommunen har vurderet, at der skal foretages en miljøvurdering af lokalplanen og kommuneplantillægget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 939 af 3. juli 2013). Klage over miljøvurderingen kan først indgives, når den endeligt vedtagne lokalplan og kommuneplantillægget er bekendtgjort.

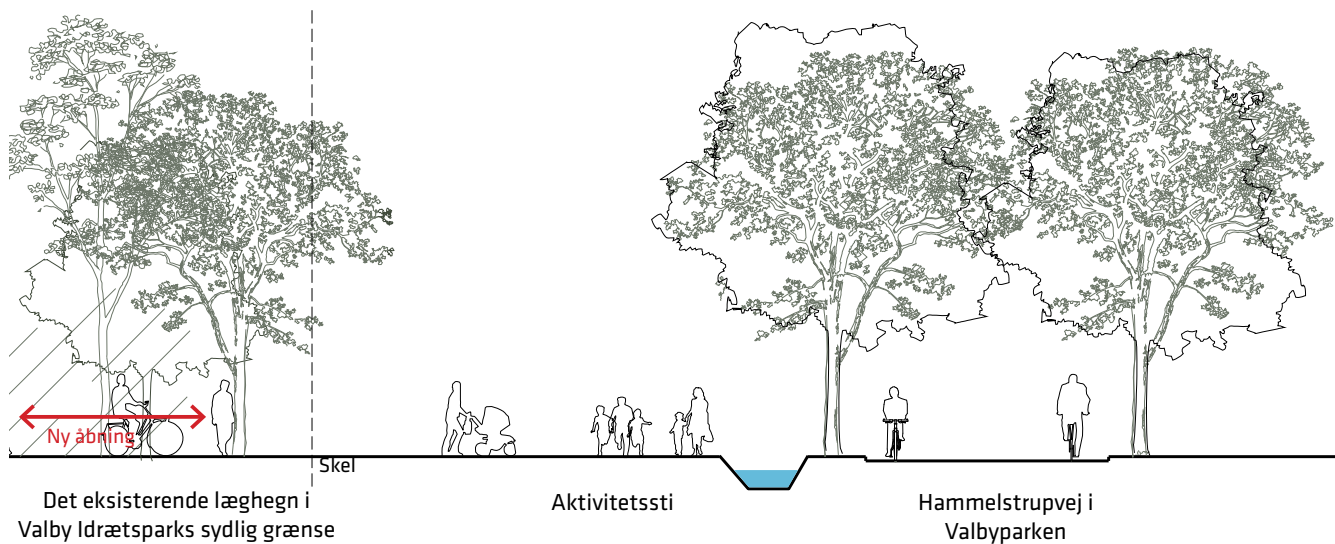
Formålet med en miljørapport er at beskrive de miljømæssige konsekvenser ved etableringen og driften af de i lokalplanen og kommuneplantillægget muliggjorte anlæg og eventuelle alternativer.

Samtidig er formålet, at offentligheden bliver informeret om planen og konsekvenserne for miljø og mennesker. Miljørapporten skal desuden pege på en række miljøindikatorer, som man vil overvåge, når planen gennemføres.

Overordnet set peger resultaterne af miljøvurderingen af lokalplanen og kommuneplantillægget på, at udviklingen af Valby Idrætspark-området vil være positiv ikke bare for bydelen, men for store dele af byen som sådan. Der vil være en generel positiv effekt af udviklingen, fordi der sikres mulighed for idrætsrelaterede funktioner, der styrker områdets idrætsidentitet. Samtidig sikres det, at områdets grønne karakter kan opretholdes. Opførelsen af nye byggerier, der kan anvendes til serviceerhverv, herunder en relativt stor butiksrummelighed, vil medføre en øget trafikbelastning af området. Endvidere er der i perioder et stort antal besøgende til idrætsanlæggene.

Derfor er der fastlagt et system af veje og stier, der tager udgangspunkt i, at den trafikale belastning vil blive størst i den nordlige del af området, især hvis der etableres butikker til særligt pladskrævende varer i den nordøstlige del. Her disponeres området, så det bliver så trygt som muligt for gående og cyklister at komme til området fra Spontinisvej. I øvrigt disponeres de indre veje og pladser, så det bliver så trygt som muligt for de bløde trafikanter, at færdes i området.

Bebyggelse og friarealer skal indrettes og placeres, så der ikke er for stor støjbelastning fra jernbaner og veje.



*Overgang fra Valby Idrætspark til Valbyparken. Det eksisterende læghegn tyndes ud, så der skabes synlighed til Hammelstrupvej og den fredede Valbyparken. På denne strækning forløber aktivitetsstien i Valbyparken. (Tegnestuen Vandkunsten)*

Det vurderes som positivt, at der i planerne arbejdes bevidst med bæredygtighed, herunder bevaring af eksisterende bebyggelse, lavenergi, afledning af regnvand og beplantning.

Anlægsfasen vil medføre støj, luftforurening og tung trafik.

Hvis planerne ikke vedtages, vil der ikke være mulighed for den synergieffekt, der kan opnås ved etablering af idrætsrelaterede funktioner i sammenhæng med idrætten. Stationsnærheden vil ikke blive udnyttet optimalt, og området er et af de eneste tilbageværende i kommunen, der er velegnet til særligt store butikker til pladskrævende varer. Desuden vil de hidtidige funktioner fortsætte, og der vil ikke umiddelbart være økonomisk mulighed for at opgradere det nedslidte område, så det bliver mere tidssvarende bygningsmæssigt og funktionelt.

## Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonerne

Området ligger indenfor 1 km fra kysten og dermed inden for 3 km kystnærhedszonen. På grund af afstanden

til kysten samt den mellemliggende Valbypark og beplantning heri opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet.

## Bevaringsværdig sammenhæng

Valby Idrætspark rummer ikke fredninger, men den nærliggende park "Valbyparken" syd for er fredet. Parkens formål har siden fredningen i 1966 været at give befolkningen et rekreativt sted til sport, leg og afslapning, og nutidens 64,2 hektar store park rummer da også mange tiltag til dette formål.

Den Gamle Valby Hal opført i 1941 - 42, er udpeget i SAVE registeret som bevaringsværdig. Bygningen er både bevaringsværdig med hensyn til dens arkitektur og kulturhistorie. Den lange bygning er netop blevet opgraderet med nye omklædnings- og badefaciliteter mv. og selve hallen er blevet renoveret. Bebyggelsen skal fortsat tænkes som en central bebyggelse i Valby Idrætsparks udvikling.



*Den bevaringsværdige Gammel Valby Hal set fra sydvest (Tegnestuen Vandkunsten)*



*Den fredede Valbypark (Københavns Kommune)*

## Skyggediagrammer

Skyggediagrammer viser, at skyggerne fra nybyggeri ikke kommer til at genere eksisterende eller ny bebyggelse og byrum, da de største bygninger ligger i den nordlige del af området og skyggerne falder hovedsaglig på vej- og parkeringsareal.



kl. 09 den 21. juni



kl. 09 den 21. marts



kl. 11 den 21. juni



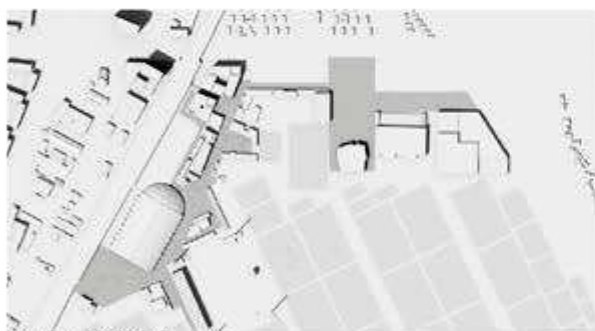
kl. 11 den 21. marts



kl. 13 den 21. juni



kl. 13 den 21. marts



kl. 15 den 21. juni



kl. 15 den 21. marts



kl. 17 den 21. juni



kl. 17 den 21. marts

(Tegnestuen Vandkunsten)

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Regionale udviklingsplaner

### Regional udviklingsplan

Regionsrådet vedtog i 2008 den regionale udviklingsplan "Danmarks Hovedstadsregion - en international storbyregion med høj livskvalitet og vækst". Visionen for hovedstadsregionen er, at regionen skal være en af de førende europæiske storbyregioner, kendetegnet ved en grøn profil, effektiv trafik infrastruktur, uddannelse til alle, attraktive erhvervs vilkår, mangfoldigt kultur og fritidsliv og internationalt udsyn - en storbyregion, hvor høj livskvalitet og høj vækst går hånd i hånd. Københavns Kommunes planer for Valby Idrætspark er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

### Fingerplan 2013

I følge Fingerplan 2013, der er Miljøministeriets landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, skal stationsnære kerneområder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvare den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. Afgrænsningen af det stationsnære område kan her ske som et 1.000 m cirkelslag. Der kan således placeres kontorbygninger over 1.500 m<sup>2</sup>. Lokalisering i de stationsnære områder skal bidrage til en trafik adfærd, hvor væsentlig flere benytter kollektiv transport. At placere kontorerhverv tæt på Ny Ellebjerg St. er således i overensstemmelse med Fingerplanen.

Fingerplanen 2013 bestemmer også, at kommunernes planlægning gennem rækkefølgebestemmelser bidrager til at sikre, at byudvikling og byomdannelse koordineres med den overordnede trafikale infrastruktur og den kollektive trafikbetjening, at der er et rigeligt og varieret udbud af planlagte byggemuligheder, som dog ikke væsentligt overstiger forventet nybyggeri i hovedstadsområdet i planperioden, og at der sker en balanceret ud-

vikling mellem de forskellige egne i hovedstadsområde. Københavns Kommunes rækkefølgeplan respekterer dette. Rækkefølgeplanen ændres ikke med dette kommuneplantillæg.

## Kommuneplan 2011

### Forslag til tillæg til Kommuneplan 2011 Valby Idrætspark

#### O1\* (I)

Det store grønne område med fodboldbaner (I) er fortsat udlagt til fritidsområder og institutioner (O1\*). Det grønne område udvides med ca. 8.500 m<sup>2</sup> ved, at et område til kunstgræsbane syd for den gamle Valby Hal indlemmes. Samtidig fragår et areal på ca. 3.000 m<sup>2</sup> syd for Club Danmark Hallen, hvor der blandt andet reserveres plads til klubhus til Valby Boldklub.

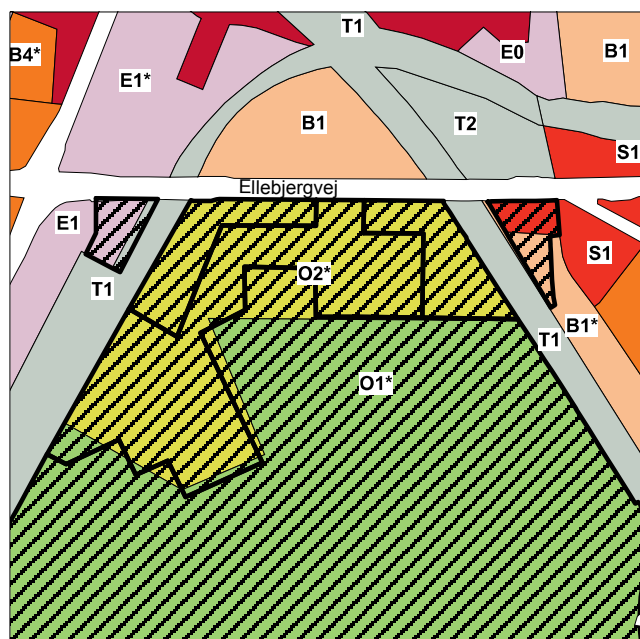
#### O2\* (II)

Størstedelen af det tidligere O2\* område til institutioner og fritidsområder (II) med en bebyggelsesprocent på 110 og en maksimal bygningshøjde på 24 m fastholdes. Der er mulighed for at placere en daginstitution i området.

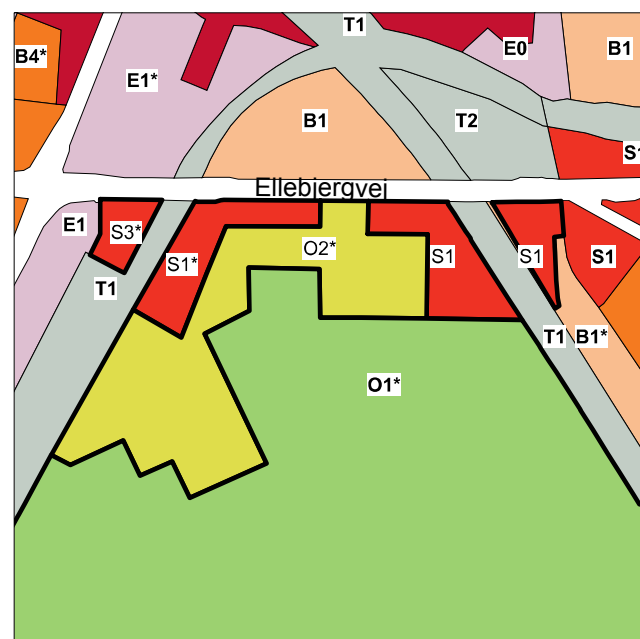
#### S1\* og S1 (III A og III B)

De to områder (III A og III B), der udskilles fra det eksisterende O2\*-område udlægges til områder for serviceerhverv.

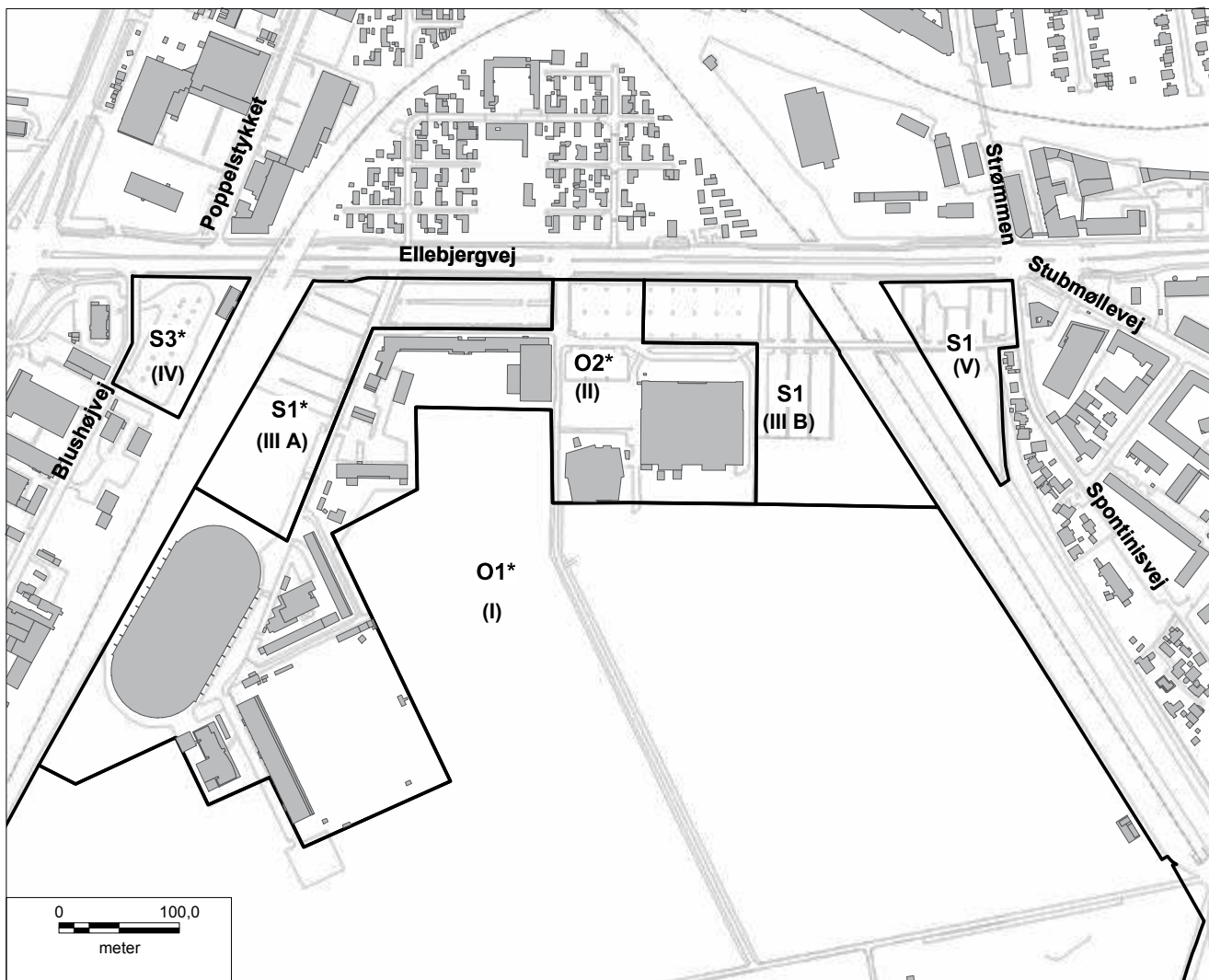
Område III A ændres til et område til serviceerhverv (S1\*), der bl.a. muliggør indpasningen af idrætsrelaterede erhverv, institutioner, uddannelser m.v. med en maksimal bebyggelsesprocent på 110. Indtil 25 procent af etagearealet kan anvendes til boliger, herunder ungdoms-



Eksisterende kommuneplanrammer



Foreslåede kommuneplanrammer



boliger. Der gives mulighed for en højere bebyggelse i op til 24 meters højde, henset til beliggenheden langs den hævede jernbane.

Område III B ændres til et område til serviceerhverv (S1) med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og maksimal bygningshøjde på 20 m. Området udlægges endvidere til butikker til særligt pladskrævende varegrupper med en samlet rummelighed og maksimal butiksstørrelse på 20.000 m<sup>2</sup>. Der kan etableres én eller flere butikker.

#### **S3\* (IV)**

Den tidligere Ellebjerg Station (IV) ændres fra et område til blandet erhverv med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 (E1) til et område til serviceerhverv med en maksimal bebyggelsesprocent på 185 (S3\*). Den østlige del af pladsen, der i dag er udlagt til tekniske anlæg (T1), ændres ligeledes til serviceerhverv (S3\*). Der gives mulighed for en højere og mere markant erhvervsbebyggelse i op til 40 meters højde på begge sider af Ellebjergvej ved Poppelstykket med henblik på at skabe en portvirkning ved denne vigtige indfaldsvej. Det bemærkes, at der for området over for stationsgrunden ved Poppelstykket overvejes at lave planmæssige ændrin-

ger i overensstemmelse hermed. Området i øvrigt kan bebygges i op til 24 m.

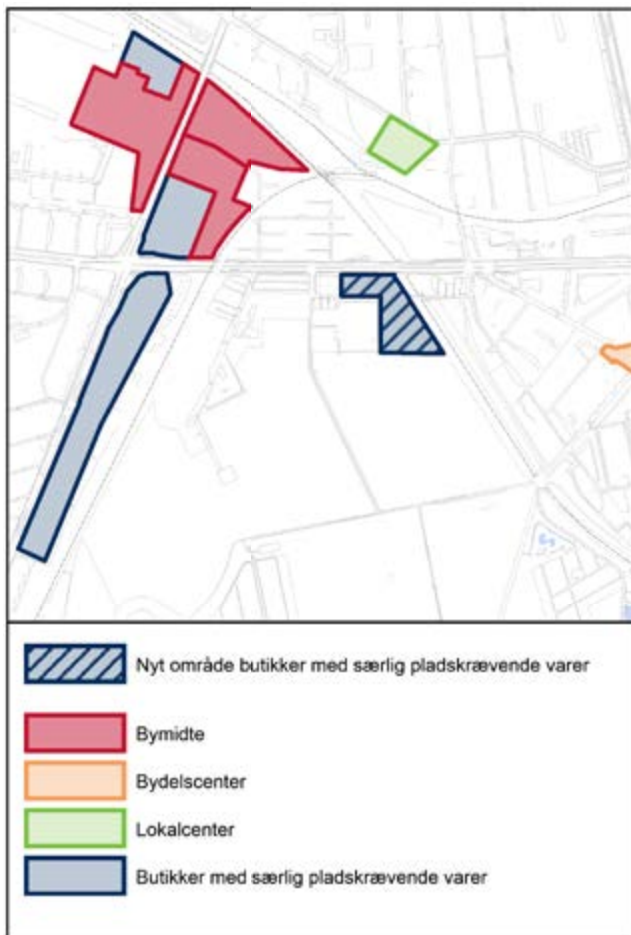
#### **S1 (V)**

Ved Spontinisvej, hvor en del af matriklen er udlagt til boligområde (B1\*) fastlægges nu hele matriklen (V) til et område til serviceerhverv med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og en maksimal bygningshøjde på 20 m. (S1). Der må ikke bygges på de store underjordiske ledninger, der ligger langs Spontinisvej nord for vejen og på tværs af arealet syd for vejen.

#### **Redegørelse for udlæg af område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper**

Københavns Kommune ønsker at skabe rammer for et bredt og varieret udbud af butikker inden for kommunegrænsen, herunder også butikker med særligt pladskrævende varer (biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer og byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt i visse tilfælde møbler).

Kommuneplanlægningen har hidtil fastlagt en maksimal butiksstørrelse for butikker med særligt pladskrævende varer til 5.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Nogle butikskoncepter efterspørger dog mulighed for at kunne



*Kommuneplan 2011 detailhandelsrammer og det foreslåede nye område til særligt pladskrævende varer.*

etablere væsentligt større butikker. Det skaber behov for at udpege mulige placeringer for disse koncepter for at sikre en god og tidssvarende butiksforsyning til de mange indbyggere i centralkommunerne.

#### *Eksisterende butikker med særligt pladskrævende varer*

Der skønnes at være ca. 60 butikker i København med et samlet bruttoetageareal på ca. 110.000 m<sup>2</sup>, der forhandler særligt pladskrævende varer. 45 % af disse butikker med 80 % af butiksarealerne er placeret i de 8 områder, der er udpeget hertil i kommuneplanen. De største koncentrationer af butikker med særligt pladskrævende varer findes i Valby omkring Gammel Køge Landevej, Poppelstykket og Blushøjvej, samt ved Rovsingsgade på grænsen mellem Nørrebro og Østerbro.

I området omkring Gammel Køge Landevej er der ca. 15 butikker med særligt pladskrævende varer med et samlet bruttoetageareal på skønnet 25.000 m<sup>2</sup>. Der er desuden en række virksomheder inden for reparation af biler m.v

*Bymidten Gammel Køge Landevej og de tilhørende områder til butikker med særligt pladskrævende varer i Valby*  
 Det fremgår af Kommuneplan 2011, at bymidten Gammel Køge Landevej og de tilhørende områder til butikker med særligt pladskrævende varer i området – udover at

rumme en god lokal butiksforsyning for de tilgrænsende kvarterer og byudviklingsområder – skal give plads til større udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varer, som vanskeligt kan indpasses i andre bymidter.

Kommuneplan 2011 giver mulighed for, at bruttoetagearealet til butiksførmål i Bymidten Gammel Køge Landevej kan udvides med i alt 24.000 m<sup>2</sup>, heraf 11.000 m<sup>2</sup> til butikker med dagligvarer og udvalgsvarer og 13.000 m<sup>2</sup> til butikker med særligt pladskrævende varer. Langs Blushøjvej kan butiksarealet til særligt pladskrævende varer øges med 8.000 m<sup>2</sup>.

Københavns Kommune ønsker at udvikle området omkring Gammel Køge Landevej nord for Ellebjergvej til et funktionsblandet byområde med boliger og serviceerhverv. I den forbindelse er kommunen bl.a. i dialog med ejeren af arealerne nord for Torveporten om at konvertere den nuværende mulighed for at etablere 9.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal butikker med særligt pladskrævende varer til butikker med udvalgsvarer, der kan integreres i bymidten Gammel Køge Landevej.

For at sikre, at der fortsat er gode lokaliseringsmuligheder for butikker med særligt pladskrævende varer udlægges nye arealer til disse typer butikker i området. Der skabes samtidig mulighed for at placere butikker, der er væsentligt større end 5.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

#### *Valby Idrætspark*

Området i den østlige del af Valby Idrætspark langs jernbanen vurderes at være et af de få steder i København, der er velegnet til at placere store butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Området er ubebygget og giver mulighed for at opføre et stort samlet bygningsvolumen på op til 20.000 m<sup>2</sup> etageareal. Området kan desuden trafikalt og parkeringsmæssigt ombygges med en væsentlig større indgangsvej og parkering i kælder.

Området har en god trafikal placering med høj tilgængelighed med både bil og kollektiv trafik. Området ligger nær nogle af hovedindfaldsvejene til København: Folehaven, Ellebjergvej og Gammel Køge Landevej, og er samtidig placeret stationsnært inden for 600 m. fra Ny Ellebjerg Station, der er endestation på Ringbanen, station på Køge Bugt banen og i fremtiden også station på København-Ringsted forbindelsen. Placering af (store) butikker med særligt pladskrævende varer i området ligger således i tråd med målsætningerne for detailhandelsplanlægningen i planloven og landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet, der bl.a. lægger vægt på, at der sikres god tilgængelighed for alle trafikanter, og at lokalisering af butikker over 2.000 m<sup>2</sup> sker i de største byområder.

Det vurderes, at sådanne butikker i området vil supplere det eksisterende udbud af større udvalgsvarer og butikker med særligt pladskrævende varer i området omkring Gammel Køge Landevej. Butikkerne vil primært betjene de godt 660.000 indbyggere i centralkommunerne, samt kunder fra omegnskommuner umiddelbart syd og vest for København, der har god tilgængelighed med bil og kollektiv trafik til området. Der kan ikke placeres møbelbutikker i Valby Idrætspark, idet disse butikstyper ønskes placeret i bymidten Gammel Køge Landevej. Området vil, afhængig af hvilke butikker der etableres, kunne udsætte eksisterende områder i Københavns Kommune og i mindre grad omegnskommuner umiddelbart syd og vest for København for øget konkurrence.

### Varmeplanlægning

Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene i lavest gældende energiklasse, jf. gældende bygningsreglement. Se i øvrigt kommentaren til lokalplanens bestemmelse om lavenergi.

### Trafikstøj

Trafikstøjniveauet på Gammel Køge Landevej og Ellebjergvej ligger over 75 dB i 1½ meters højde og langs disse mellem 70-75 dB. I 4 meters højde ligger trafikstøjniveauet langs Gammel Køge Landevej og Ellebjergvej på 70-75 dB. Trafikstøjniveauet ligger om natten på 60-70 dB.

Der skal således betydelige afværgeforanstaltninger til, hvis arealerne nær disse veje skal anvendes til følsomme funktioner, såsom boliger, institutioner, udendørs opholdsarealer og lignende.

Trafikstøjniveauet langs Øresundsforbindelses godsbane ligger på 70-75 dB i 4 meters højde. Langs Køge Bugtbanen ligger støjniveauet på 60-65 dB i 1,5 og 4 meters højde. Disse forhold vil skulle tages i betragtning ved følsom arealanvendelse.

I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes, jf. desuden miljørapporten.

## Bydelsplan

Valby Lokaludvalg har i samarbejde med borgerne og forvaltningerne udarbejdet en bydelsplan, der også omfatter lokalplanområdet. I Bydelsplan Valby 2013 er beskrevet ønsker til en opgradering og udvikling af området Valby Idrætspark, som er i overensstemmelse med den strategi, som Borgerrepræsentationen har vedtaget, og som lokalplan og kommuneplan understøtter.

## Skybrudsplan

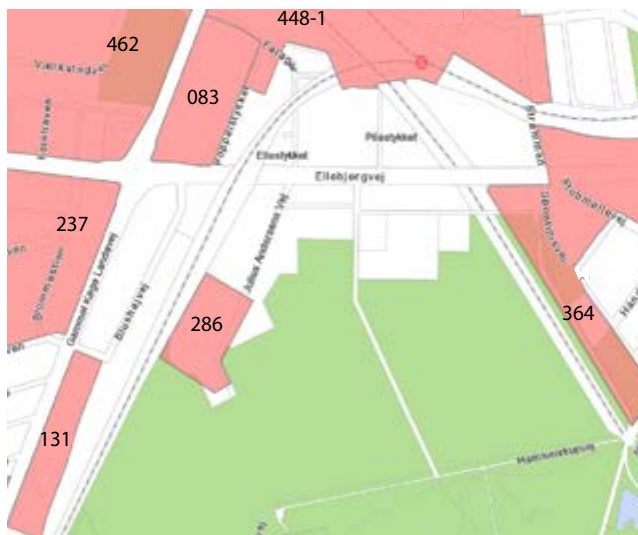
Det forventes, at Københavns Kommune vedtager planer for håndtering af de store mængder regn, der

kommer ved skybrud. I lokalplanen er indarbejdet bestemmelser, der gør det muligt at gennemføre den del af planen, der vedrører Valby Idrætspark.

## Arealreservationer for Køge Bugt-banen

I Fingerplan 2013 er der reserveret areal til et overhalingsspor mellem Hundige og Ny Ellebjerg. Det betyder, at der i princippet ikke kan disponeres over dette areal, men dele af parkerings- og tilkørselsarealet, som er fastlagt i lokalplanen ligger indenfor denne linje. Trafikstyrelsen har imidlertid tilkendegivet, at hvis det bliver aktuelt at anlægge overhalingssporet, vil det formentlig kunne ske således, at det ikke bliver nødvendigt at omlægge parkerings- og tilkørselsarealet. Derfor har Trafikstyrelsen ikke indvendinger imod den foreslåede planlægning. På strækningen syd for den muliggjorte stitunnel til Blushøjvej fastlægger lokalplanen en bygelinje 20 m fra nærmeste spormidte.

## Lokalplaner i kvarteret



For området mellem Følager, Poppelstykket, Ellebjergvej og Gammel Køge Landevej gælder *lokalplan nr. 83*, der fastlægger anvendelsen til lettere industri med en maksimal bebyggelsesprocent på 110.

*Lokalplan nr. 131*, "Blushøjvej" har til formål at opretholde området, der udgør en del af et tidligere fastlagt industri kvarter til erhvervsformål, herunder lettere industri med dertil hørende administration. Det tilstræbes, at ny bebyggelse indpasses i omgivelserne på en miljømæssig og arkitektonisk rimelig måde.

For området "Folehaven" har *lokalplan nr. 237* til formål at muliggøre en begrænset udbygning af det eksisterende boligområde ved at inddrage det tidligere fællesareal (boldbane) nord for Kirsebærhaven til bebyggelse, ved en forlængelse af boligblokken langs Retortvej og ved at indrette boliger i tagetager nord for Folehaven og fastholde den grønne bebyggelsesstruktur.

*Lokalplan nr. 286 "Multihal i Valby Idrætspark"* har til formål at tilvejebringe mulighed for at etablere en sportshal med vintertraeningsmuligheder for fodbold og atletik til supplerende af de bestående idrætsfaciliteter i Valby Idrætspark. Lokalplan nr. 286 ophæves med vedtagelse af denne lokalplan.

*Lokalplan nr. 448-1* for Ny Ellebjerg-området har til formål at muliggøre, at de tidligere industriejendomme omkring Ny Ellebjerg Station kan omdannes til et tæt bykvarter med en blanding af boliger og erhverv, herunder kreative erhverv og butikker. Der tages særligt hensyn til sammenhæng med de tilstødende områder, udnyttelse af stationsnærheden, bevaringsværdier, attraktive og trygge byrum samt bæredygtighed. For underområderne fastlagt til boliger og serviceerhverv er den maksimale bebyggelsesprocent 185 og for underområderne fastlagt til blandet erhverv er den maksimale bebyggelsesprocent 60.

For Grønttorvsområdet gælder *lokalplan nr. 462*, der fastlægger anvendelsen til boliger og serviceerhverv med maksimale bebyggelsesprocenter på 60, 130 og 185. Der er lagt vægt på, at byrum og forbindelser kan tiltrække brugere fra hele bydelen, men også være friarealer for bebyggelsen.

*Lokalplan nr. 364 "Grønrisvej"* udgør det planmæssige grundlag for udvikling af et ældre erhvervsområde, for anvendelse af et oprindeligt koloni- og nyttehaveområde til helårsboliger samt for fastholdelse af et område til offentlige formål. Lokalplanen ophæves for så vidt angår de arealer, der indgår i det aktuelle lokalplanområde.

Lokalplanerne kan ses på [www.kk.dk/bolig](http://www.kk.dk/bolig) og byggeri

## 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, 2010". Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energi og CO<sup>2</sup>, materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

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

"Miljø i byggeri og anlæg 2010" oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet, samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri. "Miljø i byggeri og anlæg 2010" kan hentes på [www.kk.dk/mba2010](http://www.kk.dk/mba2010).

## Regnvand

Ifølge Københavns Kommunes Spildevandsplan skal regnvand håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR) for at imødegå klimaændringer og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige indenfor nærområdet som modsætning til transport ud af området. Der kan være tale om håndtering indenfor enkeltmatrikler, eller om at flere matrikler går sammen om lokale løsninger, herunder udledning til havnen. Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til eksisterende vandområde.

Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang. Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på [www.kk.dk/lar](http://www.kk.dk/lar)

Er det ikke muligt at håndtere regnvandet lokalt, skal bygherre dokumentere dette, hvilket skal vurderes og godkendes af Københavns Kommune. Endelig giver planloven hjemmel til, at der kan stilles krav om brug af regnvand til toiletskyl og tøjvask i maskine.

Forvaltningen er ikke bekendt med, at der er større problemer forbundet hermed. Hvis der i en konkret sag kan dokumenteres andre løsninger med samme effekt, vil der være mulighed for at søge dispensation.



# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald.

Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til papir, pap, plast, metal, elektronik, batterier, samt evt. glas og farligt affald. Desuden skal der afsættes plads til dagrenovation.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til papir, pap, glas, plast, elektronik og farligt affald, foruden restaffald.

Affaldet kan placeres i affaldsrum, i gården eller i fælles miljøstationer. Det anbefales, at der afsættes 0,5 m<sup>2</sup> per bolig til et affaldsrum til storskrald og elektronikaffald.

Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand.

Større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende skal frasorteres til bioforgasning.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Affald og Genbrug, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer mm.

## Jord- og grundvandsforurening

Der er konstateret, at langt størstedelen af overjorden i den del af området, der er eller kan bebygges, er ren. Enkelte steder er der tilført fyldjord, som har en varierende grad af forurening, men der er tale om mindre forurening. Ved den type forurening skal der sørges for, at kontakt med jorden på fremtidige ubefæstede områder undgås. Dette kan gøres ved udskiftning af de øverste 50 cm. jord. Denne type forurening har ingen indflydelse på indeklimaet.

Der foretages dog pt. (slut 2013) med henblik på salg prøvetagning i forhold til kortlægning af omfanget af olieforurening fra tidligere nedgravede olietanke i områder III A og III B.

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside

www.kk.dk/miljoe eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan også anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk)

Ifølge Jordforureningslovens § 50 a er alle byzonearealer som udgangspunkt områdeklassificerede, det vil sige, at overfladejorden formodes at være lettere forurenede. Områdeklassificering af et areal udløser pligt til at anmelde bortskaffelse af jord til Center for Miljø, Jord- og Vandområdet.

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste 0,5 m. på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste 0,5 m. består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Center for Miljø, Jord og Vandområdet, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenede 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

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke.

Regler, retningslinjer og anmeldesskema kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside [www.kk.dk/miljoe](http://www.kk.dk/miljoe) eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. 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 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 levedmuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3.

Især ved etablering af grønne facader og lignende vil det være 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.

## Andre tilladelser i henhold til anden lovgivning

Der er den 10-11-1947 tinglyst servitut om, at ”luftfartshindringer i 25 m højde over terræn eller derover udkræver tilladelse af ministeriet for offentlige arbejder.”

# Lokalplan Valby Idrætspark

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Ellebjergvej, Spontinisvej, skel mod matr. nr. 9a Kongens Enghave, København, en linje på tværs af og skel mod matr.nr. 2162 Valby (Øresundsforbindelsens godsbane), skel mod matr.nr.1966 Valby (Valbyparken), skel mod matr.nr. 2107 Valby samt 3193 og 3194 Vigerslev, skel mod matr.nr. 3328 Vigerslev og 2333 Valby (Køge Bugt-banen), linjer på tværs af matr.nr. 2333 Valby i forlængelse af den øst-vest gående strækning af Blushøjvej, vestgrænsen af Køge Bugt-banen og Blushøjvej.

## § 1. Formål

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for videreudvikling af Valby Idrætspark som byens største idrætsområde kombineret med omdannelse af arealer i randzonen og i tilgrænsende områder til nye funktioner. Udviklingen skal ses i sammenhæng med omdannelsen af det sydlige Valby til et nyt byområde med Ny Ellebjerg Station som omdrejningspunkt. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Den sydlige grønne del af idrætsparken, der udgør ca. 2/3 heraf, fastholdes primært til udendørs idrætsaktiviteter.
- I den nordlige del fastholdes arealerne med bl.a. Club Danmark Hallen, Vandkulturhuset, Gl. Valby Hal, stadion, idræts efterskole og Valbyhallen primært til idrætsformål.
- De resterende arealer, der ligger mod nordøst og nordvest og udgør knap 10 pct. af idrætsparkens område, kan omdannes til serviceerhverv mv., herunder til funktioner med naturlig tilknytning til idrætten, såsom administration for idrætsorganisationer, hotel og sportskollegium. De idrætsrelaterede funktioner prioriteres mod nordvest, mens andre former for serviceerhverv, herunder store butikker med salg af pladskrævende udvalgsvarer, prioriteres mod nordøst.
- Forpladsen til den nedlagte Ellebjerg Station og et parkeringsareal ved Spontinisvej ønskes bebygget og udnyttet til serviceerhverv som led i opgraderingen af området.
- Der fastlægges et overordnet byrumsforløb langs Julius Andersens Vej med hovedadgang fra Ellebjergvej via det signalregulerede kryds. Dette byrumsforløb er det samlende element i planen og inkluderer tilstødende eksisterende og nye pladser og har forbindelser til de grønne idrætsarealer og Valbyparken samt til Ellebjergvej, til Spontinisvej i Kongens Enghave og til naboområderne mod vest og nordvest via kommende stitunneler under banen. I byrumsforløbet prioriteres hensynet til de bløde trafikanter og det inkluderer strækninger af en aktivitetssti.
- De eksisterende bygninger med idrætsfunktioner ligger langs byrummet, og her placeres også byggefelter til nybyggeri. På den tidligere forplads muligegøres et højt byggeri, som i samspil med et forventet tilsvarende byggeri på nordsiden af Ellebjergvej kan

danne en portvirkning ved denne vigtige indfaldsvej. Krav til den nærmere udformning af dette byggeri fastlægges i supplerende lokalplan.

- Parkering i idrætsparkens område koncentrerer i randzonen mod Ellebjergvej og Køge Bugt-banen og forsynes med træbeplantning. Disse træer skal sammen med beplantningen i de tilstødende byrum sikre, at området fremtræder grønt og indbydende. Der tages højde for klimatilpasning i form af anlæg, der kan sikre kanalisering af regnvand fra skybrud gennem området med henblik på videre forbindelse til Kalveboderne.
- Området tilstræbes udviklet efter miljørigtige principper, hvor bæredygtige tiltag fremstår i en arkitektonisk, herunder landskabsarkitektonisk, sammenhæng, som peger mod en bæredygtig by. Dette sikres ved at prioritere fodgængere og cyklister ved udformning af byrum og stiforbindelser, ved genbrug af eksisterende bebyggelse, ved krav om brug af naturlige og/eller genanvendelige materialer samt ved bestemmelser om miljømæssige servicefunktioner, lavenergibebyggelse, opsamling af regnvand og håndtering af regnvand fra skybrud.

## § 2. Område

### Stk. 1.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 2123, del af 2162, 2186, 2190 og del af 2333 samt offentligt vejareal (del af 7000g - stationsforpladsen ved den nedlagte Ellebjerg Station) Valby, del af 9a og offentligt vejareal (del af 7000e - offentlig sti) Kongens Enghave samt 3216 Vigerslev, København, og alle parceller, der efter 1. oktober.2013 udstykkes i området.

### Stk. 2.

Lokalplanområdet opdeles i underområde I, II, IIIA, III B, IV, V, VIA og VIB som vist på tegning nr. 1.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Overordnet fordeling

På tegning nr. 2 er vist den primære anvendelse af de enkelte underområder.

## Stk. 2. Område I

Området fastlægges til offentlige formål og private institutioner mv. af almen karakter, der naturligt kan indpasses i området. Området må anvendes til idrætsanlæg, primært til boldspil og andre udendørs aktiviteter med tilhørende miljømæssige og publikumsorienterede servicefunktioner.

## Stk. 3. Område II

Området fastlægges til offentlige formål og private institutioner mv. af almen karakter, der naturligt kan indpasses i området. Området må anvendes primært til idrætsanlæg med mulighed for enkelte andre funktioner i form af institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål, kulturelle formål, klinikker og andre sundhedsmæssige formål samt miljømæssige servicefunktioner.

## Stk. 4. Område III A

- a. Området fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, mindre butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning, samt håndværk og andre virksomheder med en naturlig tilknytning til idræt, eksempelvis administration for idrætsorganisationer. Endvidere må der indrettes virksomheder af offentlig/almen karakter, såsom tekniske anlæg samt institutioner, idrætsanlæg, museer, kulturhuse og andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundhedsmæssige og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.
- b. indtil 25 pct. af rummeligheden kan anvendes til kollegie- og ungdomsboliger. Boligerne skal være helårsboliger og skal have en størrelse på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Nettoarealet for det primære beboelsesrum skal være mindst 15 m<sup>2</sup>.
- c. I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 procent af etagearealet samt anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (nærgenbrugsstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.
- d. Indretning af bebyggelse må ikke ske således, at erhverv og institutioner placeres over etager med boliger.
- e. Der må indrettes enkelte mindre udvalgswarebutikker og kiosker med naturlig tilknytning til idræt. Det samlede bruttoetageareal må ikke overstige 500 m<sup>2</sup>, og bruttoetagearealet af den enkelte butik må ikke overstige 100 m<sup>2</sup>.
- f. Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end

ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m. til boliger og lignende).

## 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.

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

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

## Stk. 5. Område III B

- a. Områderne fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere må der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundhedsmæssige og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.
- b. Der må opføres og indrettes butikker, der forhandler særligt pladskrævende varer, dog ikke møbelbutikker, med et samlet maksimalt bruttoetageareal på 20.000 m<sup>2</sup>. Bruttoetagearealet af den enkelte butik må ikke overstige 20.000 m<sup>2</sup>.
- c. Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m. til boliger og lignende).

## Kommentar

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

## Stk. 6. Område IV og V

- a. Områderne fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere må der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundhedsmæssige og miljømæssige

servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

- b. Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m. til boliger og lignende).

#### **Stk. 7. Område VI A og VI B**

Områderne fastlægges til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter (baneformål).

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der kan etableres tværgående forbindelser og anlægges parkering mv. i tilknytning til naboområderne.

#### **Stk. 8. Aktive og udadvendte stueetager i område II, III A, III B, IV og V**

##### *Aktive stueetager*

Stueetagerne langs mindst 75 pct. af facadestærkningerne markeret med mørkeblå streg på tegning nr. 4 skal, under iagttagelse af de i stk. 3, 4 og 5 for de enkelte områder fastlagte bestemmelser, anvendes til:

- Udadvendte idrætsprægede og / eller kulturelle funktioner.
- Publikumsorienterede serviceerhverv, såsom mindre butikker, udstillingslokaler, restauranter, cafeer og lignende.

##### *Udadvendte stueetager*

Stueetager langs mindst 50 pct. af facadestærkningerne markeret med lyseblå streg på tegning nr. 4 skal anvendes til ovennævnte funktioner og må tillige anvendes til udadvendte funktioner, såsom foyer, reception, mødelokaler, kantine og lignende, der medvirker til at skabe et varieret og levende miljø i området.

## **§ 4. Vejforhold og byggelinjer**

#### **Stk.1. Opretholdelse af vejlinjer**

Mod Ellebjergvej og Blushøjvej opretholdes de eksisterende vejlinjer.

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

Mod Spontinisvej opretholdes den eksisterende vejudvidelseslinje.

#### **Stk. 3. Udlæg af arealer til vej**

Der fastlægges et system af veje og stier, i princippet som vist på tegning nr. 3. Med lilla farve er vist arealer, der er forbeholdt fodgænger- og cykeltrafik, med rød farve arealer, der er forbeholdt biltrafik og med rød stiplet linje arealer, som udlægges som opholdsarealer med lejlighedsvis kørsel tilladt.

Vej- og stisystemet omfatter:

- Omlægning og omprofilering af Julius Andersens Vej, herunder flytning af den vestlige adgang, hvor

der fortsat kun tillades højre ind- og udkørsel .

- Kapacitetsforbedring i fornødent omfang af hovedadgangen til Ellebjergvej ved et kurvet vejforløb mod område III B og svingbaner.
- Kørebanebredden skal være mindst 7 m (2 x 3,5 m vejbane) i område IIIB og mindst 6 m (2 x 3,0 m vejbane) i de øvrige områder .
- Fortove samt cykelsti langs vej skal have en bredde på mindst 2,5 m.
- Nedlæggelse af arealer af Julius Andersens Vej kan ske, når betingelserne herfor er opfyldt.
- Broen over Øresundsforbindelsens godsbane forbeholdes fodgænger- og cykeltrafik .
- Stiforbindelse under Køge Bugt-banen til Ellebjergvej ved den nedlagte Ellebjerg Station.
- Stiforbindelse under Køge Bugt-banen til Blushøjvej i en bredde af mindst 10 m, gerne med en lysåbning mellem de to jernbanespor.
- Stiforbindelser til Valbyparken.
- Stier med dobbeltrettet cykel- og fodgængertrafik skal minimum have en bredde på 6,5 m .

Ud over disse anlæg kan der ske yderligere vej- og stiudlæg, såfremt det er nødvendigt for betjening af den enkelte ejendom.

Den mere detaljerede udformning af anlæggene fastlægges med hjemmel i vejlovgivningen.

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

Der fastlægges en aktivitetssti, i princippet som vist på tegning nr. 5. Den skal anlægges som en integreret del af fodgænger- og cykestisystemet, fastlagt i stk. 3. Stien kan suppleres med arealer til aktivitetsfelter og ophold. Ved udformning, herunder belysning, skal der lægges vægt på tryghed.

## **Kommentar**

En strækning af aktivitetsstien forløber langs Hammelstrupvej i Valbyparken uden for lokalplanområdet.

#### **Stk. 5. Adgang til parkeringsanlæg i område III B**

Adgang til en eventuel parkeringskælder i område III B syd for Julius Andersens Vej skal ske via en rampe fra nordsiden og under vejen, der her har status som sti, i princippet som vist på tegning nr. 3.

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

Langs Køge Bugt-banen fastlægges der en bebyggelsesregulerende byggelinje i en afstand af 20 m fra nærmeste spormidte på strækningen syd for den fastlagte stitunnel til Blushøjvej, som vist på tegning nr. 3.

## **Kommentar**

Byggelinjen fastlægges af hensyn til bestemmelsen i Fingerplan 2013 om reservation af areal til overhalingsspor på Køge Bugt-banen mellem Ny Ellebjerg og Hundige Station.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering,

### Stk. 1. Rummelighed

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110 for område II, III A, III B og V og ikke 185 for område IV. Bebyggelsesprocenten beregnes for hvert området under ét.

Ved nybyggeri eller ombygning, der indebærer en bebyggelsesprocent, der er højere end henholdsvis 110 og 185 på den enkelte ejendom, forudsættes der tillagt en andel af et fælles selvstændigt matrikuleret friareal således, at bebyggelsesprocent 110/185 overholdes.

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, porte, tilbagerykkede stueetager og arealer under eventuelle gangbroer, 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.

Den maksimale bebyggelsesprocent må overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej.

I område I, VI A og VI B må der opføres de for områdernes anvendelse fornødne mindre bygninger og anlæg, jf. § 3, stk. 2 og 7.

### Kommentar

Bestemmelsen om bebyggelsesprocent 110/185 for den enkelte ejendom skal sikre, at der erhverves den nødvendige byggeret fra ejendomme, der ikke udnyttes fuldt ud, og hvorfra der forudsættes udstykket fælles friarealer. Alternativt kan der dispenseres til en højere bebyggelsesprocent mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 110/185 for de involverede ejendomme under ét tillagt eventuel byggeret fra arealer, der er eller måtte blive afgivet til offentlig vej.

### Stk. 2. Bebyggelsesplan

- Ny bebyggelse i område II skal placeres, så den understøtter de i § 7 fastlagte byrum, herunder eksempelvis som vist på tegning nr. 4.
- Som bebyggelsesplan indgår den på tegningen viste bevaringsværdige bebyggelse, der ikke må nedrives uden Teknik- og Miljøudvalgets særlige tilladelse, samt øvrig bebyggelse, der forventes bibeholdt.
- Ny bebyggelse i område IIIA, IIIB og IVB skal opføres inden for de på tegning nr. 4 viste byggefelter med randbebyggelse langs de med lyse- og mørkeblå

farve markerede facadestækninger i mindst 75 pct. af stækningen.

- Udover bebyggelse i de viste byggefelter må der opføres småbygninger i én etage på op til 15 m<sup>2</sup>. Placering skal ske, så den harmonerer med den overordnede plan og byrummets forløb.
- Den nærmere placering af ny bebyggelse i område IV fastlægges i supplerende lokalplan, jf. stk. 9.

### Stk. 3. Bebyggelsens højde

For nybyggeri i område II gælder en generel maksimal bygningshøjde på 16 m. Højden skal tilpasses de enkelte byrum. De byggefelter, der er vist som eksempel på tegning nr. 4, har en maksimal højde på 8 m.

For nybyggeri i de fastlagte byggefelter i område III A, III B og V gælder de bygningshøjder, som er angivet på tegning nr. 4.

For byggefelterne mrk. x, y og z i område III A skal højden være henholdsvis 12-24 m, 8-16 m. og 4-12 m. I byggefelt x skal bebyggelsens højde aftrappes fra nord til sydøst.

For byggefelterne i område III B og V skal højden være 8-20 m.

Den maksimale bygningshøjde i område IV er 40 m. Den nærmere afgrænsning af højder fastlægges i supplerende lokalplan, jf. stk. 9.

Den maksimale bygningshøjde er inklusiv tekniske anlæg, men eksklusiv tagopbygning til brug for grønne tage og tagterrasser. De maksimale højder beregnes i forhold til eksisterende terræn

### Kommentar

Der er den 10-11-1947 tinglyst servitut om, at "luftfartshindringer i 25 m højde over terrænet eller derover udkræver tilladelse af ministeriet for offentlige arbejder."

### Stk. 4. Husdybder mv.

Bebyggelsen skal udformes, så det sikres, at beboelses- og arbejdsrum får tilfredsstillende lysforhold.

### Stk. 5. Skrå højdegrænseplaner

Bebyggelsens højde må ikke overstige henholdsvis 1,0 x afstanden til anden boligbebyggelse og 1,5 x afstand til anden erhvervsbebyggelse. Såfremt den ene eller begge de berørte bygningsdele er gavl/punkthus, gælder 1,5 x afstand også for boligbebyggelse. I forhold til parerings- og butiksetager og lignende ses der bort fra højdegrænsebestemmelserne.

## Kommentar

Der kan blive behov for dispensationer fra de skrå højdegrænseplaner i underområde III A mellem byggefelter. Ved behandling heraf vil der blive lagt vægt på sikring af tilfredsstillende lysforhold.

### Stk. 6. Indgangspartier

De primære indgange til bebyggelse skal placeres som vist med pile på de på tegning nr.5 a markerede byrum.

### Stk. 7. Gulvniveauer

Langs de på tegning nr. 4 og 5 markerede aktive og udadvendte stueetager skal gulve være i niveau med det ud for liggende terræn.

### Stk. 8. Etaper

I tilfælde af en etapeopdeling af den muliggjorte bebyggelse skal bebyggelsens enkelte etaper udføres således, at de fremstår som arkitektonisk afsluttede enheder og på en måde, der muliggør opførelse af efterfølgende etaper i overensstemmelse med de overordnede bebyggelsesprincipper.

### Stk. 9. For område IV gælder særligt

Opførelse af ny bebyggelse, bortset fra mindre bygninger i én etage, forudsætter, at der ved supplerende lokalplan er fastlagt mere detaljerede bestemmelser om bebyggelsens højde og placering.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Generelt udtryk

Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne, herunder eksisterende bevaringsværdig bebyggelse og øvrige bebyggelse, der forventes bibeholdt, 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.

### Stk. 2. Materialer og farve

Bygningers overflader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer såsom tegl, kakler, natursten og beton i lyse nuancer og træ.

Ved valg af facademateriale skal der lægges vægt på materialernes patineringssevne.

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade et andet materiale- og farvevalg, der harmonerer med det overordnede udtryk, der er beskrevet i stk. 1.

### Stk. 3. Facadeopdeling

Store facadeflader skal udformes og detaljeres, så de er velproportionerede. Facaderne skal udformes, så de spiller sammen med de omkringliggende områder og skalaen i tilstødende byrum for eksempel ved opdelinger og variation med frem- og tilbagerykkede partier, variation i højden samt ved brug af forskellige materialer og teksturer.

Facadestrukturer længere end 15 m skal bearbejdes med arkitektoniske detaljer, som bryder facaden op. Stueetagen må have en længere udstrækning, hvor det er begrundet i anvendelse, og hvor der arbejdes med aktive facader.

Særligt for bebyggelse i underområde III B gælder, at facadestrukturer på over 15 m i byggefeltets sydgrænse, skal opdeles visuelt med tilbagetrækninger hver 15 m. Tilbagetrækningerne skal være mindst 70 cm dybe og 1,2 m lange og udformes med siddemuligheder, for eksempel en indbygget bænk. Mindst 10 pct. af facaden skal være transparent.

### Stk. 4. Stueetager

Stueetager i de aktive og udadvendte facader, der er markeret på tegning nr. 4 med henholdsvis mørkeblå og lyseblå farve, skal fremstå med mellem 50 - 75 pct. og 25 - 75 pct. transparente partier, og de skal have en facadehøjde på mindst 4 m. Derudover skal facaderne indeholde indgange og andre åbninger, der sikrer, at de indenfor liggende aktiviteter og tilstødende byrum spiller sammen.

### Stk. 5. Særlige facadestrukturer

Facadestrukturer og hjørner markeret på tegning nr. 5 og 5.a med en rød linje skal fremstå, så facadens udtryk understøtter det tilstødende byrum og markerer sig i forhold til synlighed igennem en særlig arkitektonisk bearbejdning med for eksempel en høj grad af variation, materialeudvalg og/eller detaljeringsgrad.

### Stk. 6. Tage

Tage skal udformes i sammenhæng med bygningens arkitektoniske udtryk.

Tage skal udformes til en eller flere af de følgende udnyttelser: til opsamling af solenergi, opsamling af regnvand, begrønning og tagterrasse.

### Stk. 7. Gavle og bagvanter

Permanent fritstående gavle og bagvanter skal behandles som facader.

## Kommentar

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

### Stk. 8. Bæredygtige elementer

Facader og tagflader kan, 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.

### Kommentar

Solceller og solfangere kan med fordel placeres på syd- og sydvestvendte tagflader og facader.

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

### Stk. 9. Vinduer

I vinduer må kun anvendes planglas. I boligbebyggelse må vinduer kun fremtræde med klart glas uden spejlende virkning. I erhvervsbebyggelse kan der anvendes let tonet eller svagt coatet glas. Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer i klart glas. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende således, at de får karakter af facadebeklædning.

### Stk. 10. Facadeudstyr, herunder skiltning

Skiltning, reklamering, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet.

Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets karakter og bygningens arkitektoniske udtryk.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som for eksempel lysviser eller animerede reklamer.

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

Der må højst opsættes et pylonskilt i hvert underområde langs Ellebergvej. Pylonskilte må ikke være større end 7 m i højden og 2 m i bredden.

### Kommentar

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

### Stk. 11. Tekniske anlæg

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

### Stk. 12. Bevaringsværdig bebyggelse

For den på tegning nr. 4 viste bevaringsværdige bebyggelse gælder særligt:

- a. Enhver ombygning eller ændring af bebyggelsens ydre skal udføres i overensstemmelse med den enkelte bygnings individuelle arkitektoniske udtryk og detaljering og må kun ske efter forudgående godkendelse fra Teknik- og Miljøudvalget, medmindre ændringerne iagttager bestemmelserne i pkt. b-f.
- b. Facadeoverflader skal opretholdes i deres nuværende udformning eller tilbageføres til oprindelig udformning. Facader i blank mur skal repareres med stentype, farve og forbandt som det eksisterende facademurværk. Pudsede overflader skal fremtræde glatpudsede og kalkes eller males.
- c. Nye vinduer skal udføres svarende til den oprindelige vinduestype, hvad angår materialer, oplukkemåde, rammedeling, opsprosnings og dimensioner m.v.
- d. Ved udskiftning af tagmaterialer skal anvendes samme materialer som de oprindelige. Tagrender og nedløb skal udføres i zink, kobber eller stål.

## § 7. Ubebyggede arealer, byrum og parkering

### Stk. 1. Friarealer

Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal i område II, IIIA, IIIB og V være af størrelsesordenen 15 pct. af erhvervsetagearealet og 60 pct. af boligetaagearealet og i område IV af størrelsesordenen 10 pct. af erhvervsetagearealet og 30 pct. af boligetaagearealet. Friarealet til institutioner for børn og unge skal være af størrelsesordenen 100 pct. af etagearealet.

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. Det gælder også, hvis arealerne overtages af kommunen som offentlig vej.

For områderne III A, III B, IV og V beregnes friarealerne for hvert område under ét.



Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere.

I område I samt VI A og VI B skal friarealerne anlægges i overensstemmelse med den fastlagte anvendelse til henholdsvis idrætsformål og jernbaneformål, jf. dog stk. 9 og 10.

Friarealerne og byrummene skal anlægges som vist på tegning nr. 5 og 5 a. Her er indretningen af de enkelte byrum A, B, C, D og E ligeledes vist.

### **Stk. 2. Valby Idrætspark forplads (byrum A)**

Byrummet skal indrettes, så det fremstår markant og grønt som ankomsten til idrætsanlægget Valby Idrætspark. Der skal etableres opholdsmuligheder inden for det markerede område på tegning nr. 5 a. Der kan etableres et vandelement på forpladsen inden for det markerede område på tegning nr. 5 a i forbindelse med Valby Vandkulturhus.

### **Stk. 3. Byrum ved Club Danmark Hallen (byrum B)**

Byrummet skal udformes og indrettes baseret på de principper, der er vist på tegning nr. 5.a, til idræt, hovedsagligt rettet mod børn og boldlege, så der skabes et godt samspil mellem de aktiviteter, som forgår i og udenfor hallen. Der skal etableres opholdsmuligheder i tilknytning til byrummets aktiviteter.

### **Stk. 4. Byrum i aktivitetsstrøget på Julius Andersens Vej (byrum C, D og E)**

Byrummene skal indrettes til ophold og aktiviteter rettet mod alle aldre og tilknyttet de omkringliggende bygninger og deres anvendelse, som vist på tegning 5 a.

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

De på tegning nr. 5 a med grøn farve markerede zoner skal beplantes med et varierende udvalg af planter og træer for at sikre et grønt udtryk, der passer til byrummet hele året. Felterne må ikke beplantes, så der skabes en barriereeffekt.

Bede må maksimalt have en højde på 60 cm over terræn. Kanterne på evt. forhøjede bede skal udformes med siddekant i træ.

### **Stk. 6. Grønne kantzoner**

De på tegning nr. 5 a markerede grønne kantzoner skal beplantes med klatreplanter, hvis bygningens facade er lukket, og med beplantning, der skaber en semioffentlig overgang mellem bygningen og byrummet, hvis facaden er åben.

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

I de på tegning nr. 5 a markerede opholdszoner, skal byrummet indrettes, så det inviterer til ophold. Der skal sikres sidde- og legemuligheder i byrummet. Belægnin-

gen skal afspejle brugen. Indretning af byrummet skal spille sammen med bygningens arkitektur og de aktive facader.

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

Parkeringsdækningen i område I, II og III A under ét skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 750 parkeringspladser. En del af pladserne kan etableres i område III B og VI A.

I område III B skal parkeringsdækningen være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal. For butikker, der forhandler pladskrævende varer, må der dog etableres 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal.

I område III B må højst 25 pct. af parkeringsdækningen etableres på terræn, hvis hele byggefeltet bebygges, eksklusiv parkering til område I, II og III A. Såfremt der opføres etagebyggeri, og hele byggefeltet hermed ikke bebygges, kan der her etableres yderligere parkering på terræn.

I område IV og V skal parkeringsdækningen være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

### **Stk. 10. Parkeringsarealernes udformning**

Parkeringsarealer markeret med P på tegning nr. 3 skal anlægges med asfalt, og parkeringsarealer markeret med P\* på tegning nr. 3 skal anlægges med grus. Parkeringsarealer markeret med (P) må kun bruges i spidsbelastningssituationer, og de skal anlægges, så de uden for disse situationer fungerer som en integreret del af de omkringliggende byrum.

Der skal etableres plantebede mellem parkeringsrækkerne. Bedene skal være mindst 1,5 meter brede.

## **Kommentar**

Ved fastsættelse af parkeringsdækning til idræt er der taget udgangspunkt i et dagligt behov på ca. 300 - 350 pladser og 600 - 700 pladser i weekenden i højsæsonen. Desuden er der taget hensyn til muligheden for dobbeltudnyttelse, jf. stk. 12 om parkeringsanlæg som fællesanlæg.

Parkeringspladserne kan med fordel indrettes, så de kan udnyttes til andre funktioner, når bilerne ikke er parkeret på pladsen, for eksempel basketball.

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

Der skal etableres mindst 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til ungdomsboliger og idrætsfunktioner, 0,5 plads pr. studerende og ansat i forbindelse med undervisning samt 1,5 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til erhverv.

Til særligt pladskrævende cykler skal der etableres 1 parkeringsplads pr. 1.000 m<sup>2</sup> etageareal.

Cykelparkering kan være fælles for flere ejendomme. Som udgangspunkt skal mindst 50 pct. af cykelparkeringspladserne etableret i forbindelse med nybyggeri, etableres med overdækning, enten i skure eller som en integreret del af byggeriet.

Cykelparkeringen skal placeres i direkte tilknytning til de enkelte byggerier, ved omklædningsfaciliteter og i forbindelse med adgang til boldbanerne.

Cykelparkering på terræn skal indpasses på en hensigtsmæssig måde i forhold til byrummets indretning og arkitektur.

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

Der skal være mulighed for ekstra cykelparkering (støttebensparkering) ved Valby Hallen, Vandkulturhuset, Club Danmark Hallen og Stadionet til større arrangementer.

## Kommentar

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

### Stk. 12. Fællesanlæg

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

### Stk.13. Bevaringsværdige træer

De på tegning nr. 5 markerede bevaringsværdige træer må ikke beskæres eller fjernes uden særlig tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget.

## Kommentar

Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer forudsætter dispensation, der vil blive givet, hvis træerne er syge eller døde. Det vil blive betinget, at der sker en genplantning af træer.

For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers væksthoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og væksthoner 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' bør følges ved anlæg af friarealerne.

### Stk. 14. Nyplantning af træer

Ny træbeplantning og udskiftning af eksisterende træer skal følge principperne vist på tegning nr. 5.

For træer plantet i muld gælder, at 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 mindst 2,5 m<sup>2</sup> åbent muldbed omkring stammen.

## Kommentar

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

Inden for eksisterende træers drypzoner anbefales det, at der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning, der forringer træernes vækstvilkår

### Stk. 14. Hegning

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 jernbaneanlæg, sportsanlæg, herunder kunstgræsbaner, daginstitutioner samt varegårde og lignende. Læhegn skal plantes med træarter udvalgt både af hensyn til at bryde vinden og bevare synlighed på tværs af hegnene. Der skal etableres stiforbindelser på tværs af læhegnene, som vist på tegning 5. Desuden må eventuelle forhaver på terræn hegnes med beplantning eller beplantede hegn med en højde på op til 1 m.

### Stk. 15. Tilgængelighed

Veje, stier, adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de er tilgængelige for alle og tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne.

### Stk. 16. Belysning

Der udarbejdes en belysningsstrategi.

Belysningsstrategien skal beskrive grundbelysning og effektbelysning med henblik på at skabe en samlet arkitektonisk lysætning af kvarterets rum, understøtte idrætsfunktioner og skaber tryghed i området.

Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området, og der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

Bestemmelserne er ikke til hinder for etablering af belysning af de udendørs sportsanlæg i fornødent omfang.

## 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. Ledningsforhold og tekniske anlæg

### Stk. 1. Skybrudsplan

Der kan som led i skybrudsplanen etableres et anlæg langs grænsen mod Køge Bugt-banen og skel mod matr. nr. 3194 Vigerslev bestående af en ledning mellem El-lebjergvej og stiforbindelsen til Blushøjvej og herfra mod syd i en åben ca. 10 m. bred kanal, jf. tegning nr. 5.

### Stk. 2. Ledninger

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

## § 9. Forureningsgener

### Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal i overensstemmelse placeres, jf. dog § 5, stk. 2, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vej- og jernbanetrafik. For forureningsfølsom anvendelse som boliger og daginstitutioner gælder, at trafikstøjbelastningen på facader ikke må overstige 68 dB fra vejtrafik.

Det udendørs støjniveau på opholdsarealer må ikke overstige 58 dB fra vejtrafik og ikke 64 dB fra jernbanetrafik.

### Indendørs støjniveau

Det indendørs støjniveau for boliger må ikke overstige 33 dB, og det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende må ikke overstige 38 dB.

Det indendørs støjniveau med delvis åbne vinduer må i sove- og opholdsrum i boliger og institutioner ikke overstige 46 dB fra vejtrafik og ikke 52 dB fra jernbanetrafik. De tilsvarende krav for det indendørs støjniveau i kontor- og hotelbyggeri er 51 dB fra vejtrafik og 57 dB fra jernbanetrafik. I kontorer mv. kan luftudskiftning dog sikres på anden vis end ved oplukkelige vinduer.

## Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", og den heri angivne støjindikator L<sub>den</sub>, 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. Støj fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, jf. dog § 5, stk. 2, 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.

## § 10. Bæredygtighed og regnvand

### Stk. 1. Energiklasse

Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene til laveste energiklasse, jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement og planlovens § 21 a.

## Kommentar:

Ejendommene er underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning.

Der skal dog meddeles dispensation fra tilslutningspligten, når bebyggelser opføres som lavenergibebyggelse. Bygninger, der forsynes fra en varmecentral med en varmekapacitet over 0,25 MW (blokvarmecentraler) og er beliggende i et fjernvarmeområde, har dog ikke krav på dispensation, når de bliver opført som lavenergibyggeri. Blokvarmecentraler er forpligtet til at tilslutte sig den kollektive forsyning, med mindre samfundsøkonomiske hensyn taler i mod dette.

Frem til 2015 kan det tillades at anvende lavenergiklasse 2015 i stedet for laveste energiklasse (bygningssklasse 2020). Tilladelse til fravigelse kan ske efter en konkret miljømæssig og økonomisk vurdering.

## Stk. 2. Regnvand

Bebyggelse 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

Ifølge ”Bekendtgørelse om vandkvalitet og tilsyn med vandforsyningsanlæg” kan regnvand opsamlet fra tage bruges til wc-skyl og tøjvask i maskine, uden at der er krav om, at vandet har drikkevandskvalitet.

Dette er dog ikke tilladt i institutioner og bygninger med offentlig adgang, hvor brug af regnvand til WC-skyl kun må ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen, og regnvand må ikke anvendes til tøjvask i disse bygninger.

Kommunalbestyrelsen kan ikke give tilladelse til brug af regnvand til WC-skyl og tøjvask i institutioner for børn under 6 år (for eksempel vuggestuer og børnehaver), hospitaler og plejehjem og andre institutioner for særligt følsomme grupper (for eksempel fysisk og psykisk handicappede).

Der bør arbejdes med muligheden for, at regnvand også kan bruges i forbindelse med de rekreative grønne og blå elementer. Desuden bør regnvand fra andre ikke trafikbelastede overflader opsamles og genbruges eller nedsvives blandt andet ved brug af permeable belægninger. Af Københavns Kommunes spildevandsplan 2011 fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt inden for egen matrikel. Dette krav kan opfyldes også 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. Også andre bestemmelser i lokalplanen afspejler ønsket om bæredygtighed, herunder muligheden for solcelle- og solfangeranlæg.

## § 11. Retsvirkninger

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

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

## § 12. Ophævelse af lokalplaner

### Stk. 1.

Lokalplan nr. 286 ”Multihal i Valby Idrætspark” tinglyst den 22. juni 1998 ophæves i sin helhed.

### Stk.2.

Lokalplan nr. 364 ”Grønrisvej” tinglyst den 18. august 2004 ophæves, for så vidt angår de ejendomme, der ligger inden for det aktuelle lokalplanområde.

## Kommentarer af generel karakter

- a. På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer.
- b. 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.
- c. I henhold til planlovens § 19, stk.1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.