

# "NY ELLEBJERG- OMRÅDET"

**Bilag 1 til indstilling om forslag til lokalplan**

Borgerrepræsentationen har den xx. xx 2010 vedtaget forslag til lokalplan "Ny Ellebjerg-området". Lokalplanområdet ligger i bydelen Valby

Offentlig høring fra xx. xxxxxx til xx. xxxxx 2010



# INDHOLD

## Baggrund for lokalplanen

Lokalplanens formål .....	3
Baggrund .....	3
Lokalplanområdet og kvarteret .....	3
Planlægning .....	4
Fingerplan 2007 .....	4
Kommuneplan 2009 .....	4
Valby Bydelsplan 2009 .....	5
Byrumsanalyse for det sydlige Valby .....	6
Gældende lokalplaner .....	9
Aktuelle planinitiativer .....	9
Bevaringsværdier .....	11
Forslag til helhedsplan .....	11
Planmæssig og arkitektonisk vurdering .....	12
Intentioner i lokalplanen .....	13
Byrum .....	14
Bæredygtighed .....	14
Trafik .....	15
Miljøvurdering .....	15
Skyggediagrammer .....	18

## Lokalplanen

§ 1. Formål .....	20
§ 2. Område .....	20
§ 3. Anvendelse .....	20
§ 4. Vejforhold .....	22
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering .....	23
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	25
§ 7. Ubebyggede arealer, byrum og parkering .....	27
§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener .....	36
§ 9. Bæredygtighed .....	37
§ 10. Særlige fællesanlæg .....	37
§ 11. Retsvirkninger .....	37
§ 12. Bortfald af lokalplaner .....	37
Kommentarer af generel karakter .....	37
Tegning nr. 1 .....	39
Tegning nr. 2 .....	40
Tegning nr. 3 .....	41
Tegning nr. 4 .....	42
Tegning nr. 5 .....	43
Tegning nr. 6 .....	44
Tegning nr. 7 .....	45

## Forhold til øvrig planlægning og lovgivning

Fingerplan 2007 .....	46
Regional udviklingsplan 2008 .....	46
Kommuneplan 2009 .....	47
Detailhandel .....	47
Byudviklingsområde .....	47
Trafikplan for Valby .....	47
Boligpolitik .....	47
Lokalplaner i kvarteret .....	47
Bevaring .....	48
Kystnærhedszone .....	48
Lov om miljøvurdering af planer og programmer .....	48
Miljø i Byggeri og Anlæg .....	48
Trafikstøj og vibrationer .....	49
Jordforurening .....	49
Regnvand .....	49
Affald .....	49
Varmeplanlægning .....	49
Udbygningsaftaler .....	50
Tilladelse i henhold til anden lovgivning .....	50

## Hvad er en lokalplan ..... 51

## Mindretalsudtalelser ..... 51

## Praktiske oplysninger ..... 52

Forsidefoto: Lokalplanområdet med den eksisterende jernbanestation set mod øst.



Lodfoto med indramning af lokalplanområdet og gadenavne.

## BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

### Lokalplanens formål

Lokalplanen skal 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 skal tages særligt hensyn til sammenhæng med de tilstødende områder, udnyttelse af stationsnærheden, bevaringsværdier, attraktive og trygge byrum samt bæredygtighed.

### Baggrund

Den nordlige del af Ny Ellebjerg-området er i dag fastlagt til industri i lokalplaner. I Kommuneplan 2005 var hele området fastlagt til blandet erhverv, herunder 2 enkeltområder med fokus på kreative erhverv, samt, for så vidt angår banearealerne, til offentlige tekniske anlæg (trafikanlæg mv.). Størstedelen af grundejerne har ønsket om, at området ændrer status, og flere arbejder med planer om nybyggeri. Området er centralt placeret i forhold til den igangværende og kommende byomdannelse af Valbys tidligere industriområder og i forhold til Ny Ellebjerg Station. For at få belyst mulighederne for den fremtidige udformning af området har Københavns Kommune, Valby Lokaludvalg og grundejerne gennemført et paralleloppdrag om idéforslag til en helhedsplan for området. I programmet tages der udgangspunkt i, at størstedelen af området ændrer status til blandet bolig

og serviceerhverv med en boligandel på mindst 25 pct., og at de vigtigste dele af den kreative zone fastholdes. Grundejerne har haft Hasløv og Kjærsgaard tilknyttet som byplankonsulent i hele forløbet. På baggrund af paralleloppdraget besluttede grundejerne, at idéforslaget fra Tegnestuen Vandkunsten skulle danne grundlag for det videre planarbejde. Tegnestuen har efterfølgende sammen med de enkelte grundejere og kommunen viderebejdet forslaget parallelt med udarbejdelse af forslaget til Kommuneplan 2009. Grundejerne har herefter anmodet om, at det reviderede forslag danner grundlag for udarbejdelse af en lokalplan, der er i overensstemmelse med rammerne i Kommuneplan 2009.

### Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet, der ligger ved Ny Ellebjerg Station ud til Gammel Køge Landevej, Carl Jacobsens Vej og Følager, har et samlet areal på ca. 18 ha. De byggeretsgivende grundarealer udgør ca. 2,6 ha syd for banen og ca. 9,2 ha nord for banen, mens resten er bane- og vejarealer. Området er en del af det gamle Valby Industriekvarter, og den del, der ligger nord for banen, er domineret af nogle af Københavns ældste bevarede industrianlæg. Disse anlæg udgør et markant bygningsmiljø med høj arkitektonisk og kulturhistorisk kvalitet. Suktetoppen, der er ombygget og indrettet til en afdeling af Københavns Tek-

niske Skole, er et eksempel på et vellykket genbrug af industribygninger. Den er samtidig et værdifuldt fikspunkt i denne del af Valby. Henkels anlæg, der er under afvikling som industri, er et andet vigtigt bygningskompleks. Den ca. 19.000 m<sup>2</sup> store bebyggelse Carl Jacobsens Vej 16 er også et bevaringsværdigt tidligere industrianlæg, der har skiftet anvendelse primært til kreative erhverv. Mod nord grænser området op til medicinalvirksomheden Lundbeck og boligområdet ved Kløverbladsgade og Tre-kronergade med bevaringsværdige huse i 1½ og 2½ etage. Den del af området, der ligger syd for banen, er præget af uensartet lav bebyggelse, hvilket bl.a. skyldes, at areaerne gennem en årrække var reserveret til et overordnet vejanlæg. Den største grund ejes af statens ejendoms-selskab Freja ejendomme A/S, og bebyggelsen på denne grund forudsættes nedrevet. Op til området ligger bl.a. autovirksomheder, et dyrehospital, et byggeområde og 15 træhuse, der en del af A/B Lejren. Andelsforeningens øvrige 60 træhuse ligger på den anden side af Køge Bugt-banen ved Ellebjergvej, Pilestykket og Ellestykket. Ny Ellebjerg Station, der åbnede i januar 2007, er station på Køge Bugtbanen og endestation for Ringbanen. Den forventes opgraderet væsentligt med anlæg af Ringsted-banen og genetablering af persontogstrafik på Øresunds-forbindelsens godsbane, nu med stop på Ny Ellebjerg. Ho-vedadgangen sker fra den busbetjente forplads mod nord med adgang fra Carl Jacobsens Vej. Der er sekundære adgange fra forpladsen mod syd og vest, der er forbundet via en gennemgang under Køge Bugtbanen. Forbindelsen til forpladsen mod nord er mere kompliceret og sker via trapper/elevarer og perronerne langs Køge Bugtbanen. Øst for området ligger et boligområde med villaer samt etageboliger langs Sjøelør Boulevard. Her ligger der også skoler og institutioner. Vest for ligger F.L. Smidth-om-rådet, der er under omdannelse til boliger og serviceer-hverv, samt Grønttorvsområdet, hvor der er planlagt en omdannelse ligeledes til boliger og serviceerhverv.

## Planlægning

### Fingerplan 2007

Ifølge Fingerplan 2007, der er Miljøministeriets lands-plantidirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, skal stationsnære kerneområde udnyttes med bebyggel-

- Boliger (1-2 etager)
- Boliger (3-6 etager)
- Boliger og serviceerhverv
- Serviceerhverv
- Blandet erhverv
- Industri
- Tekniske anlæg
- Institutioner
- Fritidsformål
- \* Særlige bestemmelser

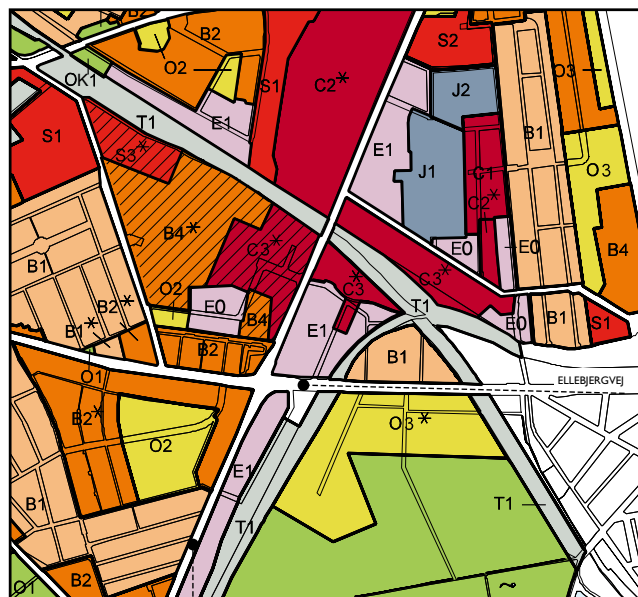
Kort, der viser rammerne i Kommune-plan 2009.

sesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. Kerneområder afgrænses med udgangspunkt i gangafstande på op til 600 m fra stationen. Hele Ny Ellebjerg-området ligger inden for denne afstand omkring Ny Ellebjerg Station, der er udpeget som knudepunktstation. Ved knudepunktstationer skal det tilstræbes, at byggemulighederne forbeholdes regionale funktioner, herunder kontorerhverv og detailhandel.

### Kommuneplan 2009

I Kommuneplan 2009 er området udpeget som byudviklingsområde, og rammerne er ændret til et C2\*-område, to C3\*-områder og tre E0-områder. C3 er en ny områdekate-gori med en maksimal bebyggelsesprocent på 185, der anvendes, hvor der ønskes en fortætning i stationsnære områder for at styrke grundlaget for den kollektive tra-fik. For hvert af C2\* - og C3\*-områderne gælder, at mindst 25 pct. af etagearealet skal være boliger. For 2 af områ-derne - Ny Ellebjerg nord og Ny Ellebjerg syd - gælder, at den maksimale bebyggelsesprocent beregnes for hvert af områderne under ét. For Ny Ellebjerg Syd gælder, at bo-liger kan opføres som kollegieboliger. E0-områder er en kategori, der opretholdes ud fra ønsket om at tilgodese kreative erhverv. Her gælder, at den maksimale bebyg-gelsesprocent på 60 kan fraviges ved fastlæggelse af be-byggelsen som bevaringsværdig og som bebyggelsesplan i en lokalplan. Der fastlægges nye normer for parkering. I C2- og C3-områderne skal parkeringsdækningen være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal, dog 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal i forbin-delse med byggeri til butiksmål. I E0-områderne skal parkeringsdækningen være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Gammel Køge Landevej er fordelingsgade, og Carl Jacobsens Vej er bydelsgade. Ny Ellebjerg Station er udpeget som knude-punktstation.

I henhold til bestemmelserne om detailhandel fastlæg-ges der en ny bymidte omkring Gammel Køge Landevej, Torveporten og Følager. Nord for Følager kan butiks-arealet øges med 3.000 m<sup>2</sup> til dagligvare- og udvalgsva-rebutikker. Syd for kan det øges med 2.000 m<sup>2</sup> til store udvalgsvarebutikker og 4.000 m<sup>2</sup> til butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer.



Området udpeges som lavenergiområde efter lavenergi-klasse 1.

Forslaget til lokalplan er i overensstemmelse hermed.

### **Valby Bydelsplan 2009**

Valby Bydelsplan er udarbejdet i et samarbejde mellem Valby Lokaludvalg og Økonomiforvaltningen. Desuden har fagforvaltningerne løbende deltaget i processen. Lokaludvalget har været ansvarlig for den lokale proces og borgerinddragelsen i forbindelse med bydelsplanlægningen. Udvalget har i denne proces afholdt ca. 30 forskellige arrangementer, og det skønnes, at omtrent 1.000 borgere har deltaget i processen på den ene eller anden måde. Efter den lokale proces har lokaludvalget overdraget det udarbejdede input på baggrund af borgerinddragelsen til Økonomiforvaltningen, der har forestået den endelige gennemskrivning og redigering af materialet. Bydelsplanen er vedtaget af Borgerrepræsentationen i juni 2009, og den vil indgå som bilag til Kommuneplan 2009 med status som handlings- og temaplan. Bydelsplanen angiver lokaludvalgets og forvaltningernes fælles retningslinjer og principper for udviklingen af Valby, men uden at der er tilknyttet økonomi eller lovmæssige kompetencer.

Bydelsplanen indeholder en vision om, at Valby skal være en mangfoldig og grøn bydel, der hænger sammen på kryds og tværs - både fysisk og socialt, og hvor der findes et aktivt lokalsamfund. I forhold til udvikling af bydelen beskrives det bl.a. som vigtigt, at der tages hensyn til Valbys særlige karaktertræk, mangfoldighed og historiske baggrund. Endvidere peges på, at karakter-

fulde industribygninger, hvor det er muligt, bør bevares og bidrage til bydelens karakter, og at der i udviklingen af Valby desuden bør lægges vægt på attraktive friarealer, der indbyder til kreativ udfoldelse og fungerer som mødesteder for alle Valbys borgere.

Udviklingsarbejdet med Grønttorvsområdet og Ny Ellebjerg-området er foregået sideløbende med bydelsplanarbejdet og i dialog med lokaludvalget, der har fulgt arbejdet med programskrivning og afholdelse af parallelopdrag for både Grønttorvet og Ny Ellebjerg.

*De bevaringsværdige industribygninger mellem jernbanen og Carl Jacobsens Vej med Sukkertoppen som et vigtigt fikspunkt. Et andet markant byggeri er Skandinavisk Henkel med tårnet i baggrunden.*



*Bebyggelsen Carl Jacobsens Vej 16 er bevaringsværdig og anvendes bl.a. til kreative erhverv.*

## Byrumsanalyse for det sydlige Valby

På baggrund af de mange aktuelle omdannelsesprojekter er det sydlige Valby analyseret for at sikre sammenhæng mellem de aktuelle planområder og til de omgivende områder. Byrumsanalysen er et internt arbejdsdokument, som bearbejdes løbende af Teknik- og Miljøforvaltningen. Valby er et trafikknudepunkt, hvor det er nemt at komme til og fra med offentlig transport eller bil. Men trafikken er også den største udfordring. Valby gennemskæres af stærkt trafikerede veje og jernbaner. Hertil kommer Ringstedbanen, der er under planlægning med et forløb gennem det sydlige Valby.

Analysens fokus er udpegning af mulige forbindelser på tværs af baner, store veje og andre barrierer og trafiksikre forbindelser til bl.a. Valby Idrætspark og Valbyparken. Det er ønsket, at Valby bindes sammen af gode stier, overgange i lyskryds, broer og tunneler. Det skal være nemt at komme rundt på cykel og til fods uden at skulle tage store omveje. Byudviklingen forstærker ønsket om etablering af flere broer og tunneler, der forbinder på tværs af jernbanestrækningerne, især for at sikre forbindelser mellem de ny boligområder og bydelens skoler. Ved etablering af en ny bro på Gammel Køge Landevej over jernbanen bør der sikres plads til stier på begge sider af banen under broen. Bydelen skal formes med fokus på grønt indhold og rekreativ værdi. Eksempelvis kan en række stier gøres grønnere og fremstå som sammenhængende forløb. Stierne skal kunne bruges mangfoldigt, f.eks. ved mulighed for idræt undervejs. Aktivitetsfelter og små grønne åndehuller giver mulighed for udfoldelse og ophold, som gør stierne oplevelsesrige og tillukkende. Små byrum kan indrettes for uorganiseret udeliv og skabe rammer for "mødet i byrummet".

Centrale i analysen er også de eksisterende og kommende byrum i kvarteret og deres betydning for Valbys sammenhæng. Eksempelvis kan nævnes den nye "strøggade" Torveporten og Følager, hvor en høj grad af bymæssighed skabes, der hvor Ny Ellebjerg Station og Grønttorvsgrunden forbindes.

En styrkelse af Valbys grønne forløb og grønne områder med rekreativ værdi vil også styrke bydelens grønne profil og bidrage til byliv med bæredygtighed og miljøhensyn. Alle borgere i Valby skal have nem adgang til grønne områder. Længs banestrækningerne kan grønne korridorer opretholdes. Der skal arbejdes for, at der i forbindelse med anlæg af Ringstedbanen langs Kulbanevej etableres en parkkile, der kobler op til Vigerslevparken.

Der skal arbejdes for, at de større veje kommer til at fremstå som grønne gaderum, hvor biltrafikken kan flyde, samtidig med at alléplantninger samler de forskelligartede facadeforløb til en helhed. Gammel Køge Landevej fremhæves som kvarterets centrale og grønne akse. Krydset mellem denne akse og indfaldsvejen Folehaven - Ellebjergvej bør ved byudvikling indrammes som et grønt knudepunkt, gerne med brug af et vandelement, der kan fremhæve nærheden til Valbyparken og Kalveboderne og danne et markant byrum i overgang mellem forstad og by.



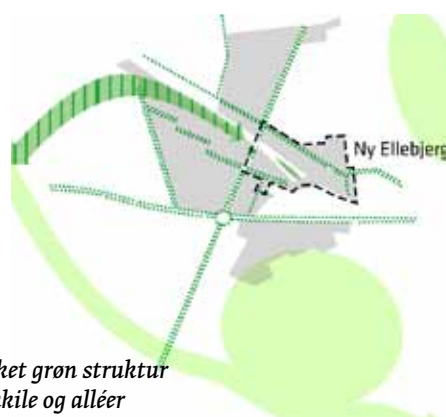
*Eksisterende barrierer: Jernbaner og store veje samt nye passager på tværs*



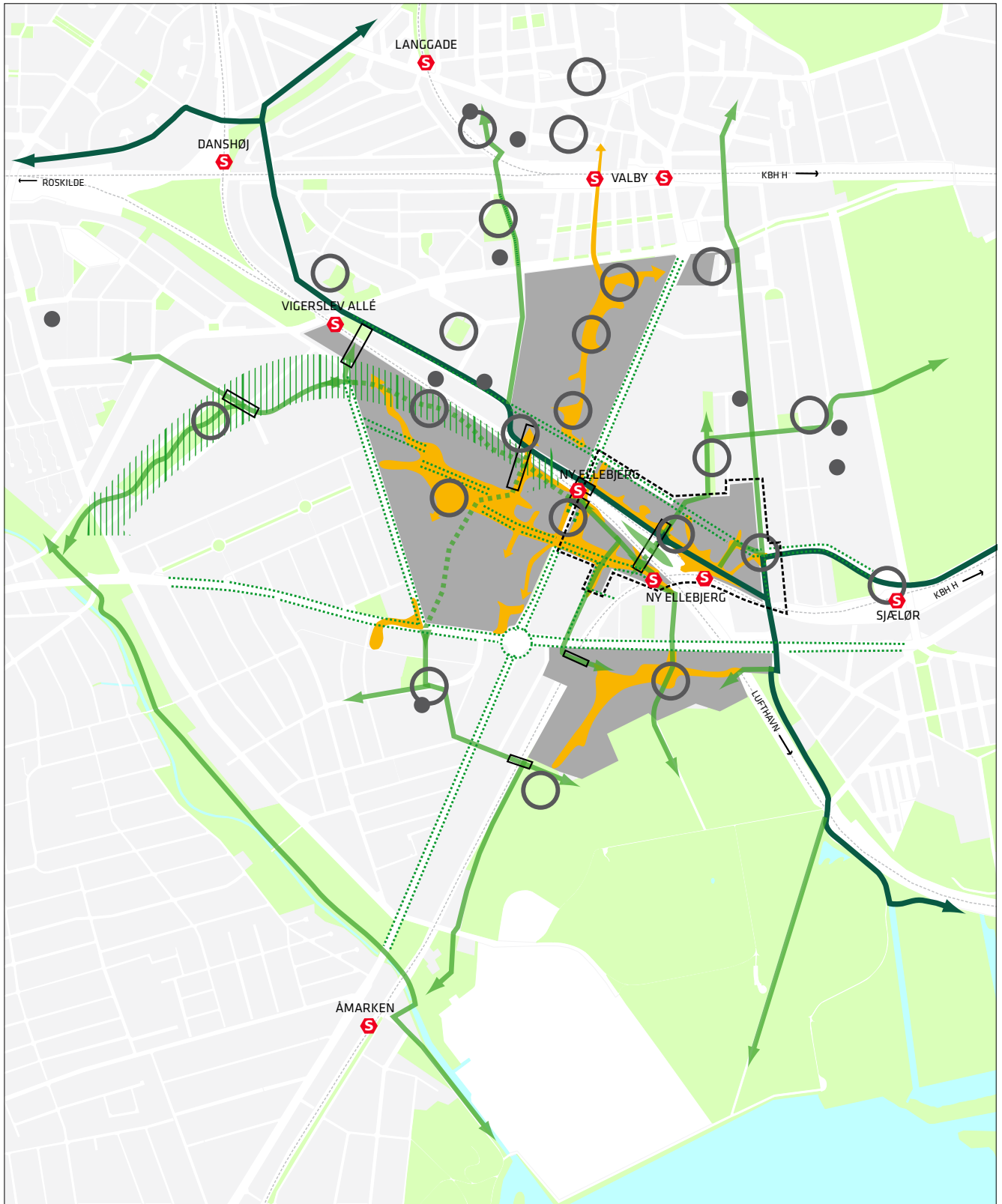
*Forbindelser med skoler, attraktioner og grønne områder*














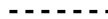
*Nye strøg i udbygningsområderne*



*Styrket grøn struktur  
Parkkile og alléer*



Byrumsanalyse for det sydlige Valby - vision for byrum og forbindelser

- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  | Planer for omdannelse i sydlige Valby   |  | Aktivitet / mødested                                      |
|  | Fodgængerstrøg med sekvenser af pladser, opholds- og aktivitetsområder samt evt. handel og kultur |  | Grønne gaderum giver karakter langs trafikårer og strøg   |
|  | Grønne cykelruter   |  | Ny principiel grøn kile der forbinder til Vigerslevparken |
|  | Hovedforbindelser for fodgængere og cyklister   |  | Eksisterende parker og grønne områder                     |
|  | Ønskelige nye broer /tunneler på tværs af jernbaner   |  | Andre forbindelser  |
|  | Skoler  |  | Grænse for lokalplan "Ny Ellebjerg- området"              |





### Gældende lokalplaner

Den del af Ny Ellebjerg-området, der ligger nord for banen, er omfattet af lokalplan nr. 154 og nr. 169. Lokalplanerne fastlægger anvendelsen til henholdsvis lettere industri og industri med maksimale bebyggelsesprocenter på 110 og med fastlæggelse af en række bygninger som bevaringsværdige. Disse lokalplaner giver grundejerne problemer, idet de begrænser anvendelsesmulighederne i forhold til kommuneplanens rammer.

### Aktuelle planinitiativer

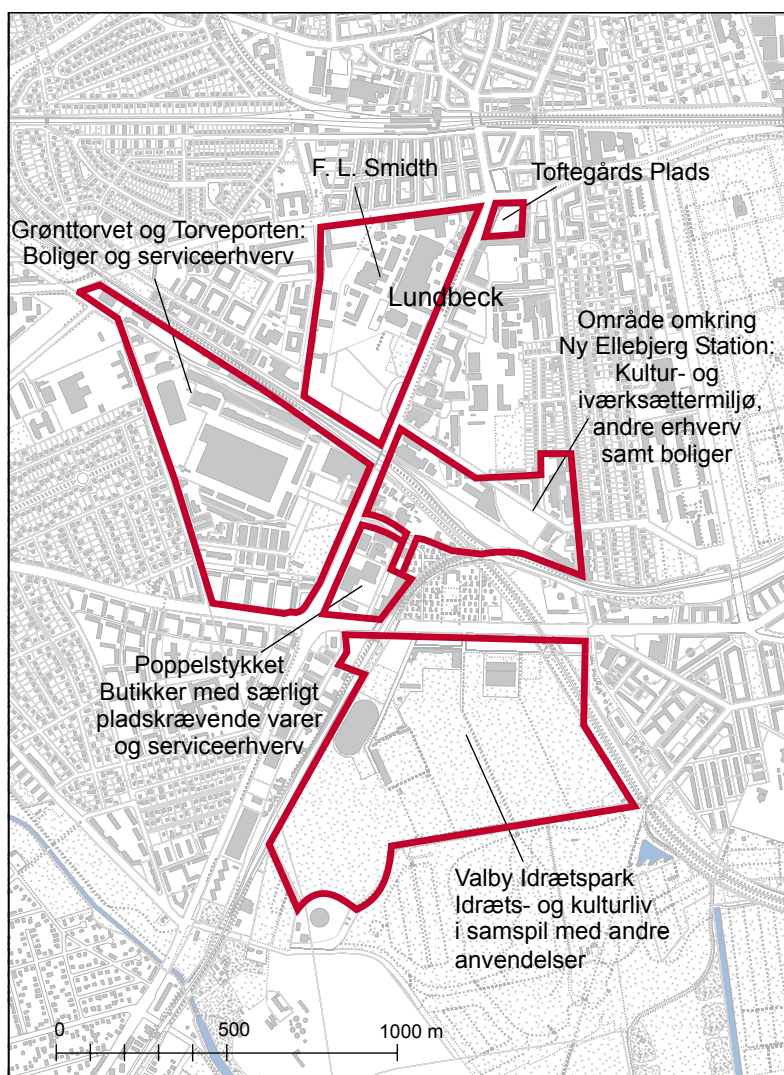
For *F.L. Smidth-området* er omdannelse fra industri til boliger og serviceerhverv godt i gang i den sydlige del af området, hvor opførelse af over 500 boliger, heraf ca. 120 rækkehuse, snart er afsluttet. På den nordlige del af området er en række bevaringsværdige industribygninger ombygget til nye formål. De eksisterende bygninger har et etageareal på ca. 55.000 m<sup>2</sup>, hvoraf en betydelig del bibeholdes. Den samlede rummelighed i de 2 delområder er ca. 210.000 m<sup>2</sup>, hvoraf ca. 125.000 m<sup>2</sup> bliver boliger. På F.L. Smidth's ejendom ved Ramsingsvej er der en restrummelighed til serviceerhverv på ca. 17.000 m<sup>2</sup>.

For *Toftegårds Plads Syd*, der har en meget vigtig placering som bindeled mellem det centrale Valby og det sydlige Valby med de nye udviklingsområder i det gamle indu-

strikkvarter og Valby Idrætspark, er der afsluttet en international idékonkurrence med 4 vindere. Det er endnu ikke besluttet, hvordan der skal arbejdes videre med forslag til nyindretning af pladsen.

*Medicinalvirksomheden Lundbeck* er den helt dominerende virksomhed på østsiden af Gammel Køge Landevej. På det over 17 ha store område, hvor virksomheden har administration og forskningslaboratorier, sker der løbende fornyelser. Desværre er virksomheden af sikkerhedshensyn nødt til at have området indhegnet, hvilket begrænser forbindelsesmulighederne på langs og tværs.

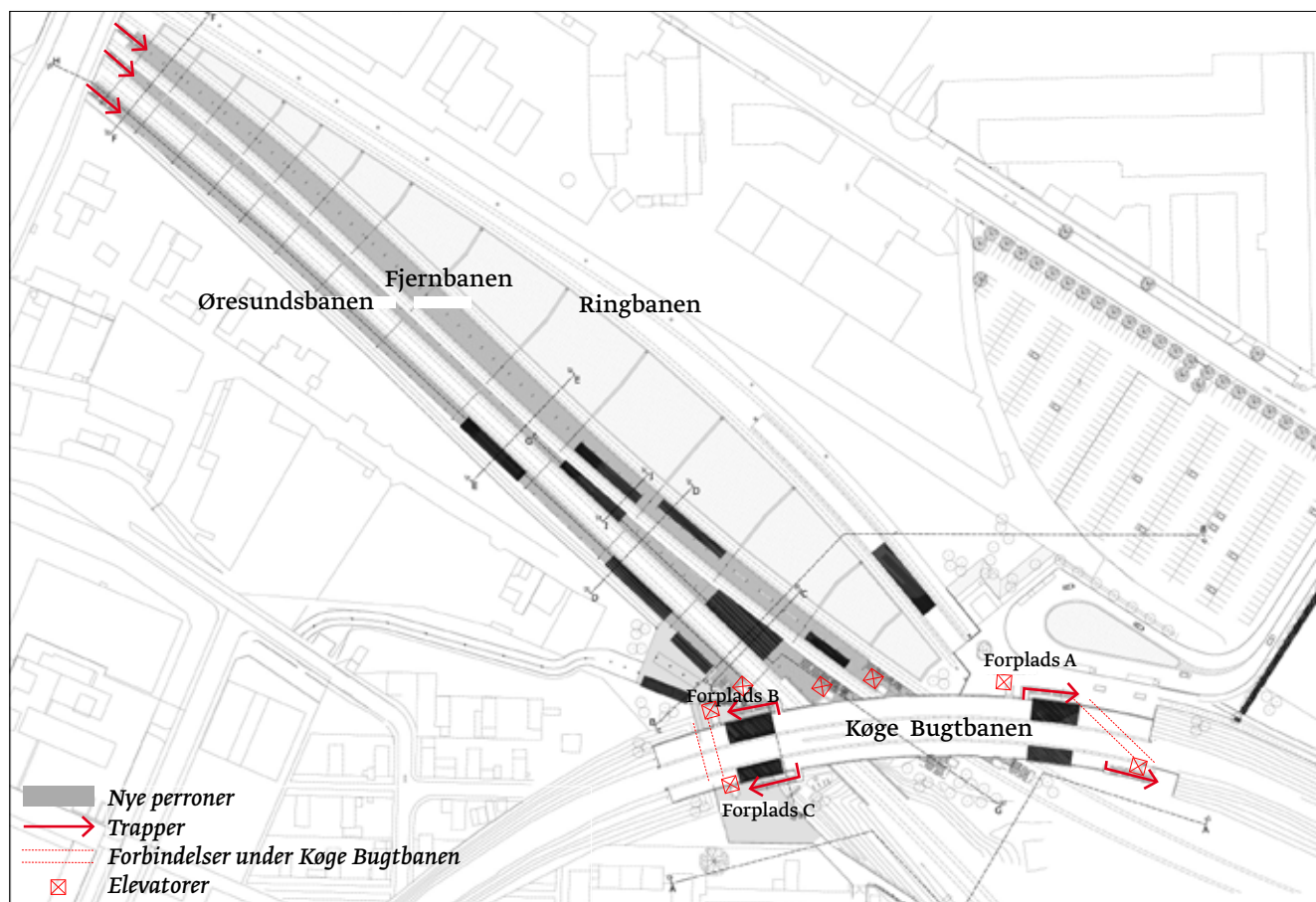
*Grønttorvet* har besluttet sig for at flytte til Taastrup og har indgået en aftale om salg af arealet til CVM Development bestående af Hoffmann Ejendomme og Carlyle Group. For at få belyst udviklingsmulighederne er der gennemført et paralleloplæg. Der ønskes idéoplæg til et helt nyt bykvarter med boliger, erhverv og offentlig service i det ca. 30 ha. store område, der foruden Grønttorvet bl.a. omfatter Værkstedsbyen og det kommunale boldbaneareal syd for Torveporten. Desuden indgår ejendommene nord for Torveporten, hvor der ønskes opført nybyggeri med et hotel i 24 etager, butikker, liberale erhverv og boliger. Samlet forventes der i hele Grønttorvsområdet over en årrække mulighed for nybyggerier med ca. 385.000 m<sup>2</sup> etageareal, hvoraf knap halvdelen skal være boliger. CMV Development har i juli 2009 trukket sig ud



*Kort, der viser områderne i det sydlige Valby, hvor der er eller er ved at blive taget initiativ til planer for omdannelse.*



Foto, der viser forbindelsen under Køge Bugt-banen mellem Ny Ellebjerg Stations vestlige og sydlige forplads.



Det seneste forslag til udvidelse af Ny Ellebjerg Station, udarbejdet af Claus Bjarrum Arkitekter for Trafikstyrelsen. Med rødt er fremhævet eksisterende og nye elevatorer og trapper samt de 2 eksisterende forbindelser under Køge Bugtbanen.

af aftalen, men Grønttorvet fortsætter udviklingsarbejdet med en ny plan og flytning til Taastrup.

*For området ved Poppelstykket syd for Følager, der er domineret af butikker med særlig pladskrævende varer, herunder Silvan, er der fremsat ønsker om ny lokalplan.*

*For de nævnte udviklingsområder i det sydlige Valby under ét, inklusive Ny Ellebjerg-området og de igangværende byggerier på F.L. Smidth-området, er rummeligheden for nybyggeri af størrelsesordenen 700.000 m<sup>2</sup>, hvoraf omkring halvdelen er boliger svarende til ca. 3.500 nye boliger.*

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

*For Ny Ellebjerg Station arbejder Trafikstyrelsen med forslag til udvidelse ved anlæg af perroner på Øresundsbanen, hvis den igen besluttet benyttet til persontog, og på den eventuelle nye bane til Ringsted. Dette vil gøre Ny Ellebjerg Station til højklasset trafikknudepunkt. Desuden arbejder Banedanmark med forslag til fornyelse af broen, der fører Gammel Køge Landevej over banen, hvilket forventes at give mulighed for adgang til perroner fra broen og for etablering af stier under broen på begge sider af banen og dermed forbindelser til F.L. Smidth-området og til Grønttorvsområdet. Tegningen viser Trafikstyrelsens seneste forslag til udvidelse af stationen.*

#### **Bevaringsværdier**

Området er en del af det tidligere Valby Industrikvarter

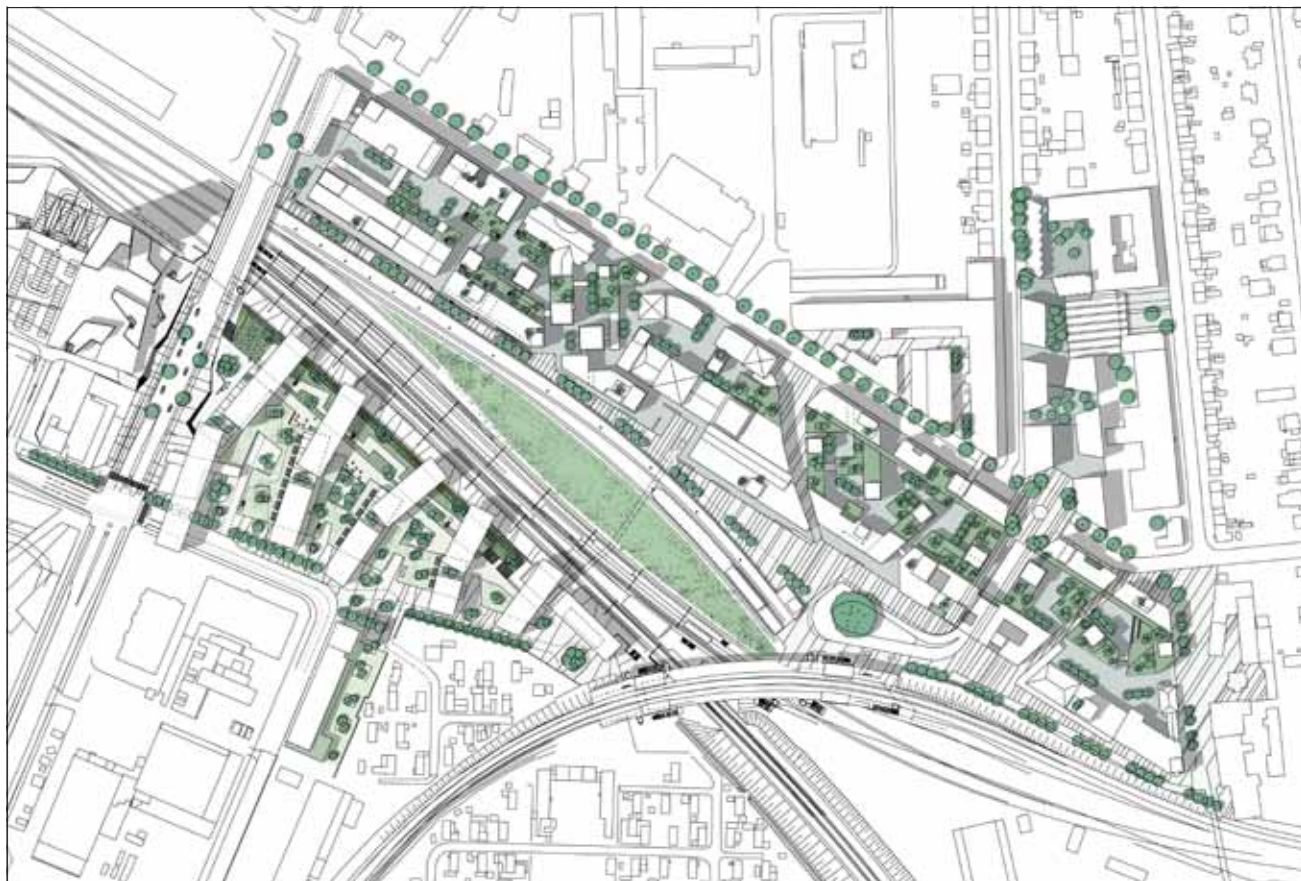
og rummer fra den tid en række bygninger og anlæg, der har arkitektonisk og/eller kulturhistorisk høj værdi, ligesom der findes bevaringsværdige træer.

#### **Forslag til helhedsplan**

Det fremsendte forslag til helhedsplan opdeler området i 3 kvarterer, der betegnes henholdsvis den grønne bydel syd for banen, den røde bydel ved Carl Jacobsens Vej og SOHO ved Trekronergade.

Den grønne bydel har Følager og dennes forlængelse til den vestlige stationsforplads som det vigtigste strukturerende element og skal ses i samspil med Torveporten på den anden side af Gammel Køge Landevej, hvor den udgør hovedadgangen til det nye bykvarter i Grønttorvs-området. Langs nordsiden af byrummet ved Følager placeres udadvendte funktioner i en plint, som strækker sig helt op til banen, og i hvilken der også etableres parkering. På plinten og over byrummet placeres der fem bolig- og erhvervsblokke med en samlet højde på 5-7 etager. Plinten anlægges med opholdsarealer og afskærmes mod banen for at forebygge støjgener. I forhold til terrænniveau og den eksisterende bebyggelse på matr.nr. 258 ibid., Gammel Køge Landevej 73, placeres blokkene delvis på søjler/trappetårne, hvorved der opstår et gennemgående portmotiv i byrummet omkring Følager frem til stationsforpladsen. På ejendommen syd for Følager opføres der en kombination af butik, anden serviceerhverv og boliger i 3-4 etager samt i et punkt hus i 10 etager, der skal fungere som landmark i forhold til adgangen til stationsforpladsen. Der etableres træbeplantning for at give området et grønt præg i samspil med haverne ved træhusbebyggelsen, allébeplantningen langs Gammel Køge

*Tegning, der viser Vandkunstens forslag til en helhedsplan for området.*



Landevej og den planlagte træbeplantning i Torveporten. Opholdsarealerne på plinten begrønnes, ligesom der sker en begrønning af plintens facade mod banen. Det samlede etageareal er angivet til ca. 47.800 m<sup>2</sup>, svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 183 fordelt med 185 nord for Følager og 174 syd for. Der bibeholdes ca. 1.800 m<sup>2</sup>, og mindst 25 pct. af etagearealet bliver boliger.

Den røde bydel er domineret af de eksisterende bevaringsværdige industribygninger i røde mursten. Her tilføjes der nye bygninger, der kan skabe tæthed og nye byrum, og som har rød tegl som det gennemgående materiale. Stræder, porte, passager og små torvedannelser opstår i et bevidst labyrintisk mønster, og langs banen etableres der bl.a. en cykelrute. Boliger orienteres, så grænseværdierne for trafikstøj overholdes, og der placeres udadvendte funktioner i stueetager, hvor det kan understøtte bylivet, herunder især ved stationsforpladsen og primære adgange hertil. Det samlede etageareal er angivet til ca. 98.000 m<sup>2</sup>, svarende til en bebyggelsesprocent på 185. Der bibeholdes ca. 39.000 m<sup>2</sup>, og mindst 24.500 m<sup>2</sup> af nybyggeriet bliver boliger svarende til 25 pct. af rummeligheden.

SOHO omfatter arealer langs Kløverbladsgade og tager navn efter tegnestuen COBE's bidrag til parallelopdraget, idet Keops, som ejer den grund, der rummer potentiale for omdannelse, har engageret denne tegnestue til at udarbejde forslag hertil. Den eksisterende bebyggelse på den nordlige del af ejendommen bevares, og der suppleres med 8 nye meget forskellige bygninger. Byrummet mellem bygningerne er udformet i sammenhæng med

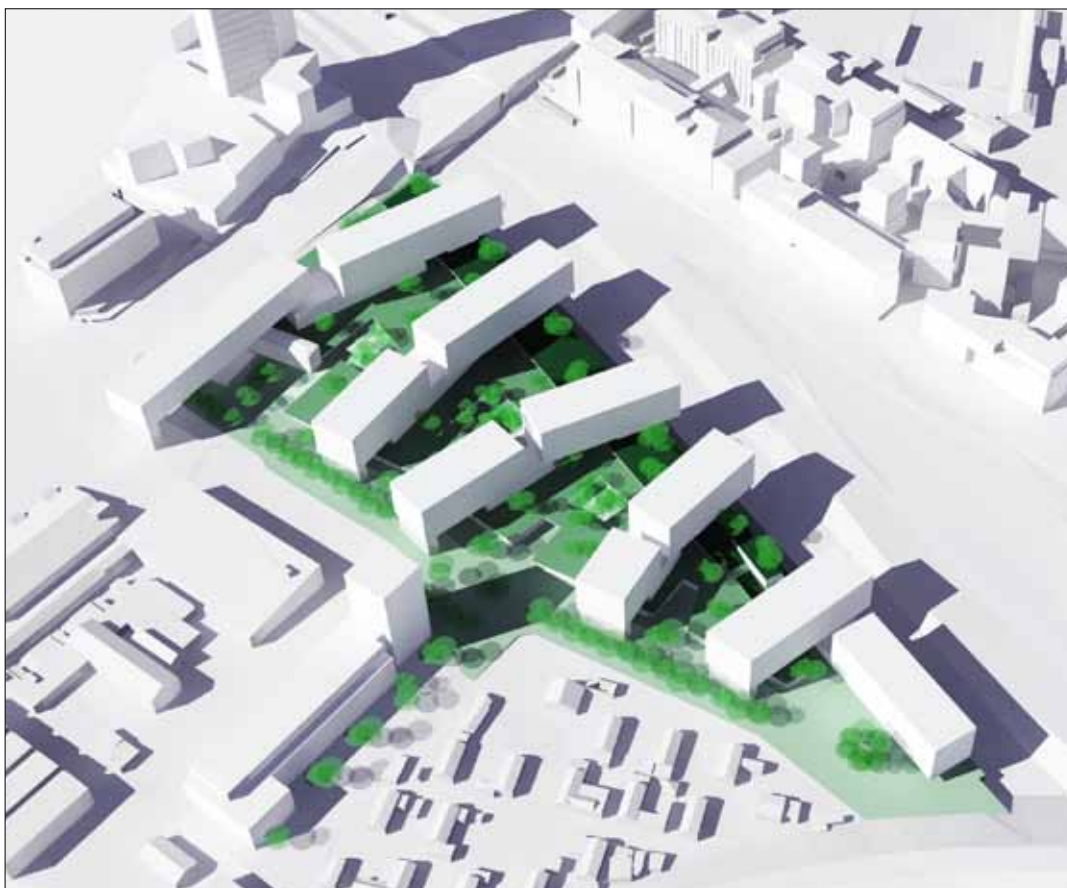
Vandkunstens forslag om en bredere adgang til stationsforpladsen. Nybyggeriet er på ca. 12.100 m<sup>2</sup>, hvilket sammen med eksisterende bebyggelse på ca. 1.300 m<sup>2</sup>, der bibeholdes, svarer til en bebyggelsesprocent på 150 for den vestlige del af ejendommen, hvor mindst 25 pct. af etagearealet bliver boliger.

For alle 3 områder forudsættes parkering til nybyggeri med én plads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal, dog én plads pr. 100 m<sup>2</sup> butiksetageareal, helt overvejende etableret i konstruktion i plint og kældre, eventuelt som fællesanlæg. Der vil være mulighed for at etablere en ny stibro over banen, især hvis det kan kombineres med den udvidelse af stationen, der forventes med anlæg af perroner på Ringstedbanen og på Øresundsbanen. Af lokalplantegning nr. 6 fremgår de stiforbindelser, der indgår i forslaget til helhedsplan.

### Planmæssig og arkitektonisk vurdering

Planen rummer en attraktiv blanding af boliger og erhverv, herunder butikker og andre udadvendte funktioner, der skal understøtte ønsket om byliv og tryghed ikke mindst langs adgangsstrøgene til stationsforpladserne. Området rummer en række tidligere industribygninger af høj arkitektonisk og/eller kulturhistorisk værdi, der fastlægges som bevaringsværdige, og som er velegnede til kreative erhverv, hvilket allerede afspejles især i brugen af bebyggelsen Carl Jacobsens Vej 16-20. Boligerne placeres, hvor der ikke er problemer i forhold til støj fra vej og jernbane, og hvor der er de bedste lysforhold. Bebyggelsen mod Gammel Køge Landevej er i den grønne

*Illustration fra Vandkunsten med fokus på den grønne bydel med det vigtige strøg langs Følager, der skaber forbindelse mellem Torveporten/Grønttorvet og stationen.*



*Den røde bydel med dens mange bevaringsværdige industribygninger i røde mursten. I forgrunden det brede baneterræn, hvor der ønskes en landskabsmæssig bearbejdning i forbindelse med stationens udvidelse.*



bydel trukket tilbage for at give plads til et nyt byrum i samspil med hotelprojektet på den modsatte side af vejen. Plintløsningen sikrer, at friarealerne kan beskyttes mod støj fra banen, og portmotivet i længehusene på tværs af byrummet langs Følager frem til stationsforpladsen vil give området sin egen identitet. Der er sket en bearbejdning af de landskabelige og grønne tiltag bl.a. for at skabe sammenhæng på tværs af Gammel Køge Landevej til Torveporten og Grønttorvsområdet. Med den røde bydel kan der skabes et unikt område, hvor de bevaringsværdige bygninger indgår i et tæt samspil med nybyggerier. Mellem og langs bygningerne skabes der spændende offentligt tilgængelige byrum, der varierer i størrelse og karakter. SOHO rummer også varierede byrum, hvor de meget forskellige nye bygninger opføres i samspil med eksisterende bygninger, der bevares.

### Intentioner i lokalplanen

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for at omdanne industriejendommene omkring Ny Ellebjerg Station til et tæt og funktionelt blandet bykvarter i samspil med de tilgrænsende områder i det sydlige Valby. Tætheden og funktionsblandingen er begrundet i beliggenheden op til Ny Ellebjerg Station, der som nævnt forventes udvidet til et højklasset trafikalt knudepunkt. Der ønskes mange arbejdspladser, boliger og besøgsmaal for at styrke den kollektive trafik og dermed den bæredygtige by. Tre underområder (IA, IB og IC) fastlægges derfor til boliger og serviceerhverv. Samtidig fastholdes 2 underområder (IIA og IIB) til blandet erhverv med mulighed for bl.a. kreative erhverv og boligfunktioner i tilknytning til den enkelte virksomhed. Det sidste underområde (III) fastlægges til baneformål, herunder station. Krav om udadvendte funktioner i stueetager, herunder



*3D-illustration fra Vandkunsten, der viser Følager set fra Gammel Køge Landevej ved Torveporten. Der opstår et portmotiv ved at bygge over vejen og eksisterende bebyggelse.*

Illustration fra SLA, der viser et eksempel på udformning af plinten langs nordsiden af banen i den røde bydel. Cykelruten placeres parallelt med plinten og afgrænses med en mur/hegn mod banen. Træer plan-tes mellem plint og cykelrute.



butikker, skal understøtte ønsket om at skabe byliv og trykthed i de byrum, der skaber forbindelser til stationen. Med lokalplanens bestemmelser lægges der således vægt på gode forbindelser mellem stationen og de omgivende eksisterende bykvarterer og de kommende udviklingsområder, såsom Grønttorvsområdet og Valby Idrætspark. Grundene langs Carl Jacobsens Vej, Trekronergade og Kløverbladsgade rummer mange eksisterende bygninger, der har høj arkitektonisk og/eller kulturhistorisk værdi som vidnesbyrd om Valbys industrielle udvikling, og de fastlægges som bevaringsværdige. For de enkelte underområder fastlægges der principielle bebyggelsesplaner, hvori de bevaringsværdige bygninger indgår. Som udgangspunkt er den maksimale bebyggelsesprocent 185 i område IA og IB beregnet for hvert af områderne under ét, som fastlagt i kommuneplanforslaget, men bebyggelsesplanen for område IA indebærer en lidt lavere bebyggelsesprocent. Bebyggelsesplanerne indebærer, at der skal overføres byggeret fra nogle ejendomme til andre efter nærmere aftale mellem grundejerne, jf. skemaet på side 15. I område IC er den maksimale bebyggelsesprocent 150.

For område IIA og IIB gælder en maksimal bebyggelses-



3D-illustration fra COBE's skitseforslag til nybyggeri i Soho set fra det indre byrum mod Kløverbladsgade.

procent på 60. For bebyggelse, der i lokalplanen udpeges som bevaringsværdig og fastlægges som bebyggelsesplan, kan det tillades, at den ombygges til formålet, uanset at den maksimale bebyggelsesprocent på 60 herved overskrides. Bestemmelserne vil muliggøre ombygning, herunder mindre forøgelser af etagearealet ved indskud af dæk eller udnyttelse af eventuelle tagetager.

I overensstemmelse med Kommuneplan 2009 ændres kravene til parkering i forhold til de tidligere gældende bestemmelser med henblik på dobbeltudnyttelse og styrkelse af den kollektive trafik.

### Byrum

Beliggenheden ved Gammel Køge Landevej som hovedfærdselsåren, der binder det centrale og det sydlige Valby sammen, og sammenhængen på tværs til de nye byudviklingsområder F.L. Smidth og Grønttorvsområdet er særlig vigtige og understreges ved krav til bebyggelse, vejanlæg og friarealer langs hermed.

I området syd for banen er det byrummet omkring Følager og adgangen til og selve den vestlige stationsforplads, der er særlig vigtig. Friarealerne på den hævede plint er de halvprivate opholdsarealer for beboere og brugere med mødesteder, legepladser, adgange og beplantning. I området nord for banen er det Carl Jacobsens Vej, arealet langs banen, herunder cykelruten, og adgangen til og selve stationsforpladsen, der er de vigtigste offentlige byrum, der skal gives en kvalitativ behandling. Også de indre byrum mellem bebyggelserne har stor betydning med deres varierede forløb og udadvendte funktioner. Som private opholdsarealer etableres der adskillige tagterrasser.

### Bæredygtighed

Udnyttelse af stationsnærheden, bevaringsbestemmelser samt bestemmelser om lavenergiklasse 1 og om opsamling og genbrug af regnvand er de vigtigste elementer i krav, der skal tilgodese ønsket om bæredygtighed. Andre elementer er reducerede parkeringskrav, prioritering af fodgængere og cyklister ved krav til vej- og stinettet samt krav om bevaring

og nyplantning af træer og anden beplantning, om begrønning af tage og om udformning af facader og tage med henblik på mulighed for at udnytte solenergi.

## Trafik

Gammel Køge Landevejs status som fordelingsgade vil ikke blive ændret. I 2007 var den gennemsnitlige hverdagsdøgntrafik ud for lokalplanområdet ca. 25.000 køretøjer. I et byudviklingsperspektiv på 10-15 år forventes trafikken at stige til ca. 42.000. Denne stigning er forårsaget af byudviklingen i Valby og i høj grad også af den generelle trafikudvikling. Dette forudsætter en 4-sporet vej på hele strækningen. Der er tilstrækkelig bredde til 4 spor, fortove, cykelstier og træbeplantning. Med fremskrivningen er der ikke taget hensyn til eventuelle begrænsninger som følge af trængselsafgifter mv. Carl Jacobsens Vej, der fortsat skal være bydelsgade, har i 2007 en døgntrafik på 3.000 køretøjer. Ved fuld udbygning af Ny Ellebjerg-området vil trafikken stige op til ca. 6.000. Det er besluttet, at forholdene for cyklister skal forbedres på Carl Jacobsens Vej. Dette skal ske ved etablering af cykelsti i nordsiden af vejen og cykelbane i sydsiden. Projektet, der gennemføres i 2009, indebærer nedlæggelse af ca. 270 parkeringspladser, indsnævring af kørebanearealet og nedsættelse af hastigheden til 40 km/t. Eksisterende træer i nordsiden bibeholdes, og det forventes, at der på et senere tidspunkt kan plantes flere træer, ligesom cykelbanen i sydsiden forventes erstattet af en egentlig cykelsti. Desuden vil vejen blive forsynet med støjdæmpende asfalt, når der skal ske en fornyelse. For Følager/Poppelstykket, der er lokalgader, foreligger der ikke tællinger. Planen indebærer, at der skal ske en ombygning af vejene bl.a. med etablering af cykelstier, og der arbejdes med muligheden for etablering af et signalreguleret kryds ved Ellebjergvej. Herfra vil der også være adgang til Blushøjvej-området og for bløde trafikanter til Valby Idrætspark, eventuelt via en gangtunnel ved den nu nedlagte Ellebjerg Station. En sådan signalregulering ved Poppelstykket/Ellebjergvej vil gøre det muligt at nedlægge eller begrænse brugen af overkørslerne til

Gammel Køge Landevej ved f.eks. Silvan. Dette vil give en bedre trafikafvikling på Gammel Køge Landevej og en mere sikker afvikling af trafikken til og fra bl.a. Silvan. Mulighederne herfor vil blive belyst i forbindelse med en kommende ny lokalplan for Silvan-området. Det skønnes, at den fremtidige døgntrafik på Følager/Poppelstykket vil blive af størrelsesordenen 2-4.000 køretøjer. Som opfølgning på analysen "Trafikplan for Valby" vil der i løbet af 2010 i dialog med lokaludvalget og borgerne blive udarbejdet en samlet strategi for udviklingen af trafiksystemet i Valby.

## Miljøvurdering

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

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

En del af beskrivelserne i miljøvurderingen baserer sig på undersøgelser, som bygherren og de tilknyttede rådgivere har gennemført.

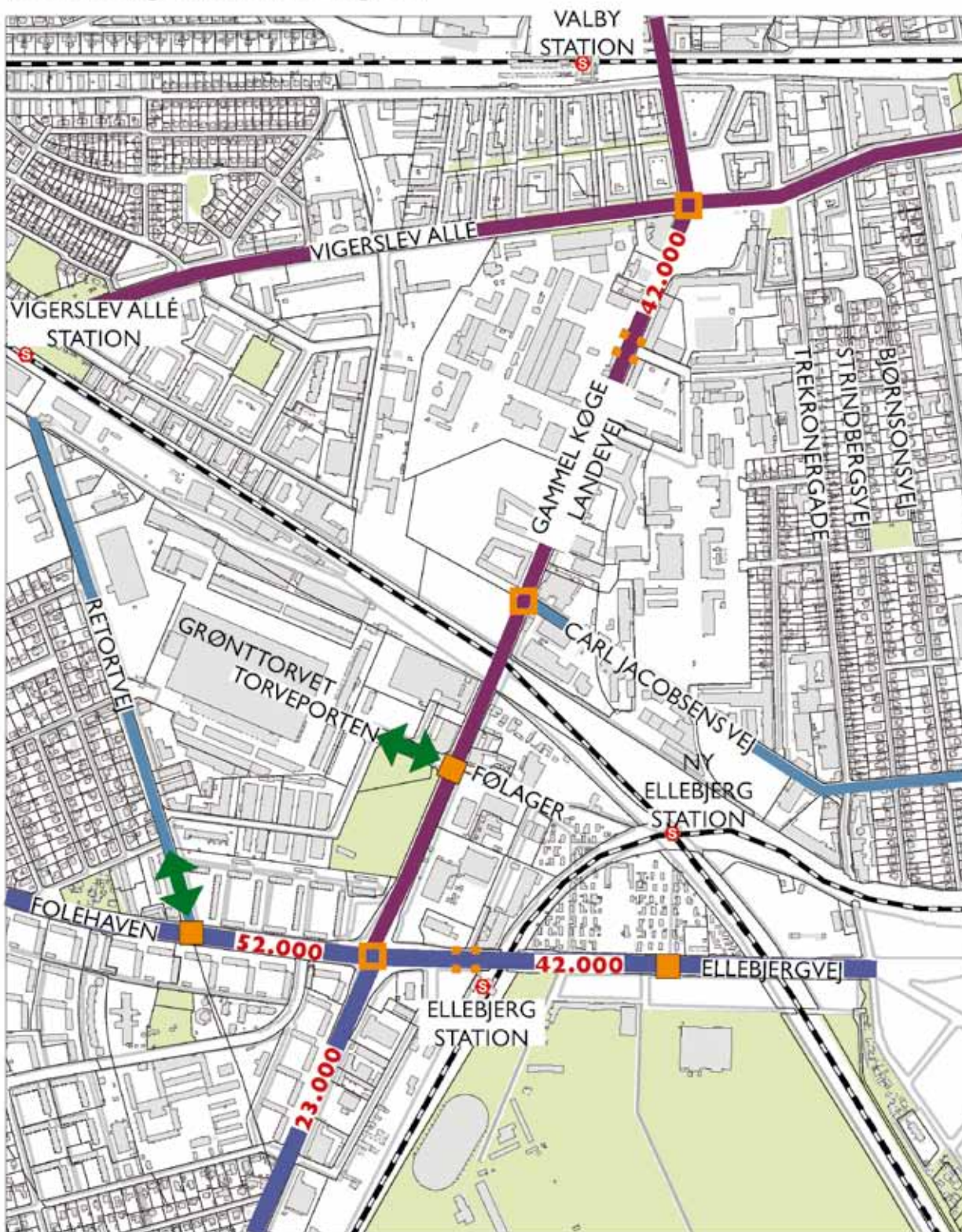
Overordnet set peger resultaterne af miljøvurderingen af lokalplanen på, at byudviklingen af Ny Ellebjerg-området vil være positiv for bydelen og det nære område ved omdannelsen fra nedslidt industri kvarter til et tæt bebygget kvarter med blandet bolig- og erhvervsanvendelse. Der vil være en generel positiv miljømæssig effekt af byomdannelsen, idet området fremover forbeholdes boliger og ikke forurenende erhverv.

Den `grønne` by	Matr.nr	Ejer	Eks. grundareal	Fremtidigt grundareal	Bevarede bygninger	Nye bygninger	Byggeri totalt	B%
Følager 5	9a	Freja Ejendomme Aps	18.093	18.753	0	34.600	34.600	185%
Gl. Køge Landevej 71	439	Crispen Holding Aps	1.213	1.213	0	2.600	2.600	214%
Gl- Køge Landevej 73	258	Ejendomsselskabet Arl Aps	2.109	2.109	1.760	1.900	3.660	174%
i alt nord for Følager			21.415	22.075	1.760	39.100	40.860	185%
Poppelstykket 12	2109	Poppelstykket 12 Aps	3.964	3.964	0	6.900	6.900	174%
i alt område IA			25.379	26.039	1.760	46.000	47.760	183%

Den `røde` by	Matr.nr.	Ejer	Eks. grundareal	Fremtidigt grundareal	Bevarede bygninger	Nye bygninger	Byggeri totalt	B%
Trekronergade 124	164+del af 535	Sonate Holding+EFTrekronergade	3.040	3.040	0	5.620	5.620	185%
Carl Jakobsenvej 17	1312	Houfa Aps	3.923	3.923	0	8.250	8.250	210%
Carl Jakobsenvej 23	1242	Lønmodtagernes Dyrtidsfond	12.191	13.221	0	25.000	25.000	189%
Carl Jakobsenvej 25K	1083	Københavns Tekniske Skole	15.382	13.042	18.425	5.600	24.025	184%
Carl Jakobsenvej 29 + 35	1471+1317	EAS Real Estate ApS	17.072	18.382	20.700	14.200	34.900	190%
DSB pladsareal	1581	DSB	1.581	1.229	0	0	0	0%
i alt område IB			53.189	52.837	39.125	58.670	97.795	185%
Trekronergade 92 vest	del af 1953	Keops Development	8.916	8.941	1.293	12.081	13.374	150%
i alt område IC			8.916	8.941	1.293	12.081	13.374	150%

*De ejendomme, der får en bebyggelsesprocent på over 185, skal have tilført andel af fælles friarealer således, at den maksimale bebyggelsesprocent på 185 iagttages. Da de fælles friarealer, der indgår heri, skal udstykkes særskilt, forudsættes der at ske yderligere matrikulære ændringer. I skemaet indgår arealer, der senere forventes overtaget som offentlig vej, men som fortsat giver byggeret, idet den maksimale bebyggelsesprocent må overskrides med den del af grundarealet, der afgives til offentlig vej, jf. § 5, stk. 1, sidste afsnit.*

# Fremtidige trafikmængder



- |                            |  |                                |               |  |
|----------------------------|--|--------------------------------|---------------|--|
| <b>EKSISTERENDE VEJNET</b> |  | Signalreguleret kryds ombygges | <b>55.000</b> | Fremtidig trafik (ÅDT)                   |
|                            |  | Signalreguleret kryds          |               | Primære adgangsveje til Grøntorvsområdet |
|                            |  | Mulighed for signalregulering  |               |  |
|                            |  |                                |               |  |

Tegning, der viser forventet trafikbelastning i 2020, hvis den planlagte byudvikling i og omkring Valby er gennemført. Der er ikke indregnet eventuelle effekter af trængselsafgifter mv.



I forhold til udvikling af helt nye områder har det sydlige Valby en eksisterende infrastruktur med optimal stationsnærhed, gode vejforbindelser og kort afstand til institutioner, skoler, grønne områder og andre rekreative tilbud. Desuden indgår privat service i form af bl.a. butikker i planen.

Lokalplanen skal sikre et aktivt byliv og gode fællesfaciliteter gennem anlæg af en række byrum af varierende størrelse og udformning og af nye stiforbindelser gennem lokalplanområdet, der sikrer sammenhæng med naboområderne.

Det vurderes også som positivt, at der i planen arbejdes bevidst med bæredygtighed, herunder bevaring og genbrug af eksisterende bebyggelse, lavenergi, opsamling og genbrug af regnvand samt grønne tiltag i form af nye træer og anden beplantning. Desuden vil der i de enkelte anlægsfaser på en miljømæssig forsvarlig måde blive fjernet eller håndteret ikke ubetydelige mængder forurenede jord.

Anlægsfasen vil medføre støj, luftforurening og tung trafik og vil skulle gennemføres samtidig med, at der er flyttet beboere ind i dele af området. Det vurderes, at generne kan minimeres ved god planlægning af anlægsarbejderne.

Et udbygget Ny Ellebjerg-område vurderes at få konsekvenser i form af en øget trafikbelastning og heraf afledt øget støj- og luftforurening, der må påregnes ved en udbygning med op til 117.000 m<sup>2</sup> nyt etageareal. Delområderne i lokalplanen er i varierende grad belastet af støj fra Gammel Køge Landevej og Carl Jacobsens Vej, fra banestrækningerne og fra virksomheder i de tilgrænsende områder, hvilket er undersøgt i en særskilt støjrapport. Heri indgår, at den forventede stigning i biltrafikken og i antal tog (Øresundsbanen, Ringbanen, Køgebugtbanen og den kommende Ringstedbane) vil medføre en øget støjbelastning af området.

Det har været styrende for disponering af bebyggelsen, at boliger og friarealer ikke belastes med uacceptable støjgener fra vej, bane og virksomheder, fordi bebyggelse - med ikke støjfølsom anvendelse som f.eks. erhverv og parkering - benyttes bevidst som "støjskærm". Foreslåede bygninger med beregnede støjniveauer over de udendørs grænseværdier skal udføres med støjdæmpende tiltag f.eks. ved brug af specielle støjdæmpende vinduer for at sikre det indendørs støjniveau. For at reducere trafikstøj fra veje er der desuden skitseret indsnævrede vejprofiler, foreslået lavere kørehastigheder samt anbefalet brug af støjsvag asfalt.



*Sukkertoppen, der i dag huser Teknisk Skole, har høj bevaringsværdig og fungerer som vartegn*



*Området ved Følager set fra Ny Ellebjerg Station. Her opføres der ny bebyggelse med boliger og serviceerhverv, herunder butikker*



*Carl Jacobsens Vej her set mod vest omlægges og forsynes med cykelsti / cykelbane, der tager hensyn til de bevaringsværdige træer*

## Skyggediagrammer



21. marts kl. 9



21. juni kl. 9



21. marts kl. 12



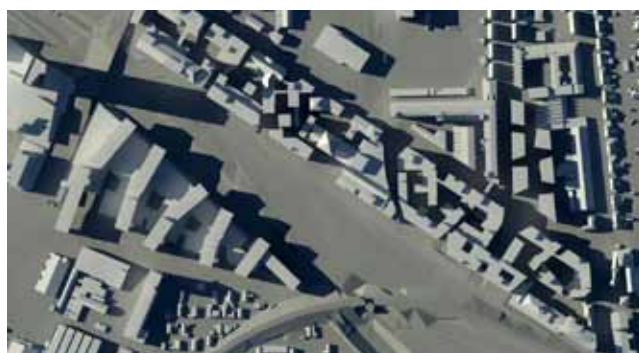
21. juni kl. 12



21. marts kl. 16



21. juni kl. 16



21. juni kl. 19



# LOKALPLANEN

I henhold til lov om planlægning fastsættes hermed følgende bestemmelser for området begrænset af Gammel Køge Landevej, Carl Jacobsens Vejs nordlige vejlinje, skel mod matr.nr. 1289 og 2117 Valby, København, Kløverbladsgade, skel mod matr.nr. 228 og 1236 ibid., Trekronegade, skel mod matr.nr. 887-896 ibid., grænsen mod og en linje over jernbanens terræn, skel mod matr.nr. 2185 og 2162 ibid., linjer over matr.nr. 2028, jernbanens terræn og 2187 ibid. samt skel mod matr.nr. 2187, 2082, 2116 og 2121 ibid.

## § 1. Formål

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for at omdanne industriejendommene omkring Ny Ellebjerg Station til et tæt og funktionelt blandet bykvarter i samspil med de tilgrænsende områder i det sydlige Valby. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodes:

- Størstedelen af området fastlægges til boliger og serviceerhverv, hvor der skal ske en blanding af funktionerne i hele kvarteret med fornøden hensyntagen til forebyggelse af gener fra trafik og virksomheder samt ud fra et ønske om at skabe tryghed. To underområder fastlægges til blandet erhverv med mulighed for bl.a. kreative erhverv og indretning af boligfunktioner i tilknytning til den enkelte virksomhed. Endelig fastlægges der arealer til baneformål, herunder til Ny Ellebjerg Station, der forventes udvidet med anlæg af perroner til Øresundsbanen og Ringstedbanen, hvilket vil gøre stationen til et højklasset trafikknudepunkt.
- Stationsnærheden ønskes udnyttet til at skabe et tæt bykvarter med mange arbejdspladser, boliger og besøgsmål.
- Krav til anvendelse og udformning af stueetager langs byrummene skal harmonere med graden og karakteren af liv samt oplevelse i det pågældende byrum fra det fredelige til det meget aktive med udadvendte funktioner primært ved stationsforpladserne og langs forbindelserne hertil.
- Ved fastlæggelse af vejprofiler, stiforbindelser, stationsforpladser samt øvrige pladsmønstre skal der lægges vægt på hensyntagen til fodgængere og cyklister, på optimale adgange til stationen, på forbindelser på langs og på tværs af banen, på gode forbindelser til naboområderne og på ønsket om vel fungerende, grønne byrum.
- Eksisterende bebyggelse, der har høj arkitektonisk og/eller kulturhistorisk værdi som vidnesbyrd om Valbys industrielle udvikling, fastlægges som bevaringsværdig.
- Nybyggeri på ejendommene langs Carl Jacobsens Vej skal tilpasses de bevaringsværdige bebyggelser ved placering, dimensionering og facadekarakter. På ejendommene ved Følager skal nybyggeri medvirke til at give området en særlig karakter. Heri indgår en løsning med terrasser i 1. og 2. sals niveau med støjbeskyttede opholdsarealer og med udadvendte funktioner i stueetagen mod Følager samt tværgående blokke placeret delvis på søjler/trappetårne for at sikre et gennemgående portmotiv. Træbeplantning skal medvirke til at give denne del af området et grønt præg.
- Udformning af byrummene langs Gammel Køge Lan-

devej og Følager skal ske i samspil med udformningen i naboområderne, herunder Torveporten.

- Området tilstræbes opbygget efter miljørigtige principper, hvor der lægges vægt på en bymæssig tæthed og et byøkologisk perspektiv, hvor bæredygtige tiltag fremstår i en integreret arkitektonisk sammenhæng, som peger mod en bæredygtig by. Dette sikres gennem den optimale kollektive trafikbetjening, ved at prioritere fodgængere og cyklister ved udformning af vej- og stinettet, ved bevaring og genbrug af eksisterende bebyggelse, ved krav om brug af naturlige og/eller genanvendelige materialer, ved begrænset parkeringsdækning samt ved bestemmelser om miljømæssige servicefunktioner, lavenergibebyggelse og opsamling af regnvand

## § 2. Område

### Stk. 1.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 9a, 9d, 164, 258, 439, 476, 508, 509, 535, 536, 1083, 1085, 1089, 1242, 1290, 1312, 1371, 1471, 1953, del af 2028, 2109, 2180, 2184, del af 2187 samt umatrikulerede arealer (offentlig vej og jernbanens terræn) Valby, København, og alle parceller, der efter den 1. december 2009 udstykkes i området.

### Stk. 2.

Lokalplanområdet opdeles i underområde IA, IB, IC, IIA, IIB og III som vist på tegning nr. 1.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1.

For område IA, IB og IC gælder:

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

### Kommentar

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

- b) Mindst 25 pct. af den samlede rummelighed skal anvendes til boliger beregnet for hvert område under ét. På tegning nr. 2 er angivet den principielle fordeling af anvendelserne til henholdsvis boliger, boliger eller serviceerhverv og serviceerhverv.
- c) Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger, og ingen bolig må være mindre end 75 m<sup>2</sup>, eksklusive pulterrum til boligen. Bestemmelserne gælder for hver ejendom under ét. Indtil 10 pct. af boligetagearealet må indrettes til kollegieboliger og andre boliger under 75 m<sup>2</sup>. Bestemmelsen gælder for hvert underområde under ét. Uanset disse bestemmelser kan hele boligrummeligheden på ejendommene mellem banen og Følager i området IA udnyttes til indretning af ungdoms- og/eller kollegieboliger. Boligernes bruttoetageareal skal være mellem 25 og 40 m<sup>2</sup>. Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget for bestemmelser om boligstørrelser.
- d) I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 pct. af etagearealet samt anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (nærgenbrugsstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

### Kommentar

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

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

### Kommentar

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

- 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).
- g) Langs de på tegning nr. 2 med fuld optrukket grøn linje markerede byrumsforløb (aktive facader) skal mindst 75 pct. af stueetagen anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, cafeer og lignende, til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende samt til udadvendte fritidsprægede og/eller kulturelle funktioner. Langs de på tegning nr. 2 med grøn stiplede og grøn

prikket linje markerede byrumsforløb (åbne facader) skal mindst henholdsvis 75 pct. og 50 pct. af stueetagen anvendes til de samme funktioner - bortset fra butikker - samt til udadvendte virksomhedsfunktioner, såsom foyer, reception, udstillingslokaler, showroom, værksteder, kantine og lignende, som efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn medvirker til at skabe byliv (åbne facader).

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

- h) I område IA skal der nord for Følager indrettes butikker med et samlet bruttoetageareal, der ikke må overstige 3.000 m<sup>2</sup>, eksklusive eksisterende butikker. Bruttoetagearealet i de enkelte butikker må ikke overstige 1.500 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og ikke 500 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker. I område IA syd for Følager skal der indrettes butikker med et samlet bruttoetageareal, der ikke må overstige 1.000 m<sup>2</sup>. Der må kun indrettes større udvalgsvarebutikker med et bruttoetageareal mellem 500 og 1.000 m<sup>2</sup>. I område IB skal der indrettes butikker med et samlet etageareal, der ikke må overstige 1.200 m<sup>2</sup>. Bruttoetagearealet i de enkelte butikker må ikke overstige 500 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og ikke 200 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker. Butikker skal etableres i de på tegning nr. 2 med fuld optrukket grøn linje markerede byrumsforløb.

### Kommentar

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

Der ønskes en jævn fordeling af butikker langs nord-siden af Følager og stiforbindelsen til den vestlige stationsforplads. Derfor må den gennemsnitlige dybde af butikker ikke overstige 20 m på denne strækning, jf. § 5, stk. 1, pkt. b.

### Stk. 2.

For område IIA og IIB gælder:

- a) Områderne fastlægges til lettere industri-, værksteds-, håndværks-, lager-, engros- og mindre transportvirksomhed med dertil hørende administration og lignende samt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, gallerier, restauranter, spillesteder, erhvervs- og fritidsundervisning samt andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere må der indrettes virksomheder af offentlig/almen karakter, såsom tekniske anlæg samt institutioner, sportsanlæg, museer, teatre, kulturhuse og andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundhedsmæssige og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til blandet erhverv med mulighed for boligfunktioner, jf. pkt. b.
- b) Der må indrettes boligfunktioner i tilknytning til den enkelte virksomhed. Boligandelen må ikke overstige 40 pct. af virksomhedens areal og skal udgøre mindst 60 m<sup>2</sup>.

## Kommentar

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

- c) Der må indrettes mindre butikker til salg af produkter produceret på virksomhederne. Arealet til butiksførmål må maksimalt omfatte 20 pct. af virksomhedens samlede areal og maksimalt 500 m<sup>2</sup>.
- d) Langs de på tegning nr. 2 med grøn stiplede linje og grøn prikket linje markerede byrumsforløb (åbne facader) skal mindst henholdsvis 75 pct. og 50 pct af stueetagen anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom restauranter, cafeer og lignende, til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende, til udadvendte fritidsprægede og/eller kulturelle funktioner samt til udadvendte virksomhedsfunktioner, såsom foyer, reception, udstillingslokaler, showroom, værksteder, kantine og lignende, som efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn medvirker til at skabe byliv. Bestemmelserne gælder for etagearealet i lokaler orienteret mod det enkelte byrum/den enkelte gadestrækning under ét.
- e) 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. 3.

For område III gælder:

Området fastlægges til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter (baneformål, herunder station). På stationen må der indrettes publikumsorienterede servicefunktioner, der har naturlig tilknytning hertil.

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at, at der kan ske en overbygning til erhvervsformål efter bestemmelserne i stk. 1, jf. i øvrigt § 5, stk. 1, pkt. b.

## § 4. Vejforhold

### Stk. 1.

Mod Gammel Køge Landevej opretholdes den eksisterende vejlinje, bortset fra strækningen ud for matr. nr. 258 ibid., hvor der fastlægges en vejudvidelseslinje som vist på tegning nr. 3.

Der må ikke etableres overkørsler mod vejen.

### Stk. 2.

Mod Carl Jacobsens Vej opretholdes de eksisterende 18,83 m vejlinjer. Vejen anlægges med cykelstier og træbeplantning. Ud for adgangsvejen til stationen og indgangen til byrum F, jf. § 7, stk. 6, skal der ske en markering i form af belægningsskift eller lignende.

### Stk. 3.

Mod Kløverbladsgade opretholdes den eksisterende vejudvidelseslinje i vestsiden og den eksisterende vejlinje i østsiden forlænget til Carl Jacobsens Vej svarende til en bredde på 15,69 m.

### Stk. 4.

Mod Trekronergade opretholdes de eksisterende 18,83 m vejlinjer/vejudvidelseslinjer. Strækningen mellem Carl Jacobsens Vej og viadukten ved banen anlægges som opholds- og legeområde eller lignende.

## Kommentar

Den nævnte strækning mellem Carl Jacobsens Vej og viadukten er en del af cykelruten "Valbyruten", jf. kommentar til stk. 5.

### Stk. 5.

Den nordlige forplads til Ny Ellebjerg Station, adgangsvejen hertil fra Carl Jacobsens Vej, stien langs banen mellem forpladsen og Trekronergade samt et nyt sti- og pladsforløb mellem forpladsen og grænsen mod Gammel Køge Landevej fastlægges som offentlig vej med en afgrænsning som vist på tegning nr. 3.

I henhold til § 5, stk. 1, pkt. e, muliggøres der bl. a. en billet- og kioskbygning på pladsarealet vest for den eksisterende forplads.

## Kommentar

Stien er en del af den grønne cykelrute "Valbyruten", der følger ringbanens tracé gennem Valby. Mod øst ved Trekronergade forbindes den med "Lufthavnstruten" og fortsætter i Carl Jacobsens Vej via Trekronergade til Sjælør Station og stien langs sydsiden af Vestre Kirkegård.

### Stk. 6.

Følager, Poppelstykket, pladsdannelsen i forlængelse af Følager, den vestlige forplads til Ny Ellebjerg Station samt adgangsvejen hertil fastlægges som offentlig vej med en afgrænsning som vist på tegning nr. 3.

Tilkørsel til parkeringsanlægget på matr. nr. 9a ibid., jf. § 7, stk. 7, skal ske fra Følager som angivet med pil på tegningen.

## Kommentar

Den ændrede udformning af Følager og Poppelstykket indebærer afgivelse af areal udlagt til vej på ejendommen matr. nr. 2121 ibid. beliggende uden for lokalplanområdet. Desuden forudsættes der afgivet et areal af ejendommen matr. nr. 2187 ibid. til forpladsen og adgangsvejen hertil. Dette areal er omfattet af lokalplanen.

### Stk. 7.

Den nærmere udformning af de i stk. 5 og 6 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning efter principperne vist på tegning nr. 7, sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler. Belægnings, træbeplantning, belysning og inventar skal udformes på en måde, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn medvirker til at give kvarteret en kvalitativ og bymæssig fremtræden efter overordnede ideer for henholdsvis området nord for banen og området syd for banen.

## Kommentar

Udformningen skal ses i sammenhæng med anlæg af de tilstødende offentligt tilgængelige friarealer og øvrige byrum fastlagt i § 7, stk. 2 -6.

Angående bevaringsværdige træer og træers vækstbetingelser henvises til § 7, stk. 11, med tilhørende kommentar.

#### Stk. 8.

I henhold til § 5, stk. 1, pkt. b, fastlægges der nybyggeri hen over Følager og adgangsvejen fra Carl Jacobsens Vej til den nordlige stationsforplads. Frihøjden skal være mindst 7 m.

#### Kommentar

Frihøjden er af byarkitektoniske hensyn større end den trafikalt begrundede højde på omkring 4 m.

#### Stk. 9.

Ud over de i de foregående stk. er fastlagte vejanlæg kan der ske yderligere udlæg og anlæg af private fællesveje, såfremt det er nødvendigt for betjening af den enkelte ejendom.

#### Stk. 10.

For det på ejendommen matr.nr. 1312 ibid. til udvidelse af Carl Jacobsens Vej udlagte 0,585 m brede areal kan vej udlægget ophæves, når betingelserne herfor er opfyldt. Det samme gælder det på og ud for ejendommen matr.nr. 1953 ibid. udlagte/anlagte 3,14 m brede areal samt de på tegning nr. 3 med grøn farve viste arealer, der er udlagt til eller anlagt som Følager.

### § 5. Bebyggelsens omfang og placering

**Stk. 1.** For område IA, IB og IC gælder:

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 185 i område IA og område IB. Bebyggelsesprocenten beregnes for hvert område under ét.

For område IC må bebyggelsesprocenten ikke overstige 150. Ved nybyggeri eller ombygning i område IA og IB, der indebærer en bebyggelsesprocent, der er højere end 185 på den enkelte ejendom, forudsættes der tillagt en andel af et fælles selvstændigt matrikuleret friareal således, at bebyggelsesprocent 185 overholdes.

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering samt de i henhold til pkt. b fastlagte åbninger, 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.

Etageareal i bygningsdele, der indgår i den i pkt. b fastlagte principielle bebyggelsesplan og er udkragede i forhold til vej og baneterræn, medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten på den ejendom, hvorfra udkragningen sker.

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.

#### Kommentar

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

- b) Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 4 viste principielle bebyggelsesplan med de viste etageantal. I bebyggelsesplanen indgår den i stk. 4 fastlagte bevaringsværdige bebyggelse samt anden eksisterende bebyggelse som markeret på tegning nr. 4. Med rød farve er angivet åbninger, porte samt tilbagerykkede underetager og med prikket linje eventuelle gangbroer. Åbninger i form af overbygninger over vej, friarealer og banearaler skal have en højde på mindst 2 etager og mindst 7 m. Husdybden i nybyggeri må som hovedregel ikke overstige 15 m. Undtaget herfra er stueetager, bebyggelsen i 1-2 etager i område IA samt bygningen i område IB langs den nordlige forplads, hvor der etableres lysgårde. For bebyggelsen i 3-4 etager syd for Følager må husdybden ikke overstige 18 m. For den 4. etage må husdybden ikke overstige 15 m regnet fra vejlinjen. For butikker i bebyggelsen i 1-2 etager i område IA må den gennemsnitlige dybde ikke overstige 20 m. Ved boligbebyggelse må husdybden som hovedregel ikke overstige 12 m, eksklusiv altaner. Undtaget herfra er punkthuset, der har en grundflade på ca. 15 x 15 m, og bygninger med en etagehøjde på mindst 3,5 m, hvor den maksimale husdybde må være 15 m, inklusive altaner. Ved husdybder over 13 m skal altaner være indeliggende.
- Etagehøjden i stueetager langs de på tegning nr. 2 markerede stueetager, jf. § 3, stk. 1, pkt. g, skal være mindst 4 m, og gulve skal være i niveau med det ud for liggende terræn. Ved skrånende terræn fastlægges Teknik- og Miljøforvaltningen niveauplaner. I område IA må højden af bebyggelse i 3-4 etager ikke overstige 16 m, bebyggelse i 5-6 etager ikke 23 m, bebyggelse i 6-7 etager ikke 26,5 m og bygningen i 10 etager ikke 32 m. I område IB må gesimshøjden ikke overstige 16 m mod banen og ikke 19 m mod Carl Jacobsens Vej. For bebyggelse markeret 1-4 etager må gesimshøjden ikke overstige 13 m. For den viste bygning ved Gammel Køge Landevej i område IB skal gesimshøjden svare til gesimshøjden af nabobygningen mod Carl Jacobsens Vej. Ved nybyggeri langs det i § 7, stk. 5, pkt. a, fastlagte byrum D måles højderne i forhold til det hævdede niveau. I område IC må gesimshøjden ikke overstige 19 m mod Carl Jacobsens Vej og Kløverbladsgade. For bebyggelse i 3-4 etager må gesimshøjden ikke overstige 15 m. Angivne etageantal og højder er inklusive eventuelle udnyttede tagetager, men inklusive tekniske anlæg på tag, teknikrum i tag samt tagterrasser og trapperum hertil. For så vidt angår påbygninger på tag henvises til pkt. e.

## Kommentar

Gennemførelse af bebyggelsesplanen indebærer, at der skal ske matrikulære ændringer, og at kan blive tale om overførsel af byggeret ejendommene imellem, jf. kommentaren til pkt. a, og at ikke alle ejendomme kan udnytte den maksimale bebyggelsesprocent. I redegørelsen er medtaget et skema, der viser den principielle fordeling af etagearealer ud fra de nuværende matrikulære forhold, inklusive den i forbindelse med etablering af Ny Ellebjerg Station gennemførte ekspropriation. Overbygningerne over baneterrænet samt byggeri mv. inden for tilgrænsende arealer omfattet af eldriftservitut forudsætter banemyndighedernes godkendelse. Overbygning af vejareal forudsætter vejmyndighedens godkendelse og kan medføre krav om betaling for byggeret. En del af det viste nybyggeri hen over Følager ligger uden for lokalplanområdet. Opførelse heraf forudsætter erhvervelse af areal af ejendommen matr.nr. 2121 ibid. og godkendelse i forhold til den for denne ejendom gældende lokalplan.

- c) Uanset pkt. a må der ikke opføres bebyggelse i en 8 m bred zone langs grænsen mellem område IA og område III, medmindre der forinden er anlagt perron til Øresundsbanen, eller at bebyggelsen udformes åben i en dybde af mindst 8 m fra skel og med en frihøjde på mindst 3,7 m således, at der kan etableres arbejds- og adgangsvej i anlægsperioden for perronen. Nærmest Gammel Køge Landevej skal adgangsvejen forsynes med en vendeplads.



Eksempel på tagopbygninger.

## Kommentar

Banemyndighederne vil blive hørt, inden der gives byggetilladelse til byggeri i randzonen.

- d) Bebyggelsens højde må ikke overstige henholdsvis 1,0 x afstanden til anden boligbebyggelse og 1,5 x afstanden til anden erhvervsbebyggelse. Såfremt den ene eller begge de berørte bygningsdele er gavle/punkthus, gælder 1,5 x afstanden også for boligbebyggelse. Bestemmelserne kan lempes under forudsætning af, at beboelses-, opholds- og arbejdsrum efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn opnår tilfredsstillende lysforhold. I forhold til parkerings- og butiksetager og lignende ses der bort fra højdegrænsbestemmelserne.

## Kommentar

Der vil blive behov for dispensationer fra de skrå højdegrænseplaner i område IB, hvor der fastlægges snævre byrumsforløb. Ved behandlingen heraf vil der blive lagt vægt på sikring af tilfredsstillende lysforhold.

- e) Ud over den i pkt. b fastlagte bebyggelse må der på tagflader opføres mindre tagbygninger med et bebygget areal, der ikke må overstige 175 m<sup>2</sup>. Det samlede etageantal må højst være 7. Tagbygningerne skal være fritliggende, og deres bebyggede areal må ikke overstige 20 pct. af det bebyggede areal af den underliggende, sammenhængende bebyggelse. Bestemmelsen gælder også for den i henhold til stk. 4 fastlagte bevaringsværdige bebyggelse i område IA og IB, hvis det efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn findes velbegrundet i forhold til bevaringsværdien. Desuden må der opføres mindre bygninger, såsom pavilloner, orangerier, lysthuse, udhuse, cykelskure, tekniske anlæg, legehuse og lignende samt byøkologiske anlæg. På pladsarealet vest for den nordlige forplads i område IB må der opføres en billet- og kioskbygning i én etage med et etageareal på indtil 150 m<sup>2</sup> samt mindre mandskabs- og teknikbygninger placeret langs banen, jf. § 4, stk. 5 og § 7, stk. 5, pkt. a.
- f) Den fastlagt bebyggelse må påregnes opført i etaper. Bebyggelsen skal udføres således, at de enkelte etaper fremstår som passende afsluttede enheder og på en måde, der muliggør opførelse af efterfølgende etaper i overensstemmelse med de overordnede bebyggelsesprincipper

## Stk. 2.

For område IIA og IIB gælder:

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60.

Uanset denne bestemmelse må den i henhold til stk. 4 fastlagte bevaringsværdige ombygges f.eks. ved indskudte dæk, mindre påbygninger eller udnyttelse af tagetager. Desuden må der opføres enkelte mindre bygninger, såsom byøkologiske og andre tekniske anlæg, cykelskure og lignende.

## Kommentar

Alle ejendomme i områderne rummer arkitektonisk og/eller kulturhistorisk bevaringsværdig bebyggelse med bebyggelsesprocenter over 60. Med de angivne undtagelser er der derfor ikke mulighed for nybyggeri.

## Stk. 3.

For område III gælder:

Der må opføres bygninger og anlæg til brug i overensstemmelse med den fastlagte anvendelse til baneformål, herunder nye perroner til Øresundsbanen og Ringstedbanen med adgange fra bl.a. Gammel Køge Landevejbroen. Ved udformningen skal der lægges vægt på arkitektonisk kvalitet, på gode cykelparkeringsforhold, på passagemulighed for fodgængere og cyklister mellem stationsforpladserne samt på tryk.

Bestemmelserne er ikke til hinder for, at der kan ske overbygning i områdets randzone mod syd i overens-



stemmelse med den i stk. 1 fastlagte principielle bebyggelsesplan.

#### Stk. 4.

For hele lokalplanområdet gælder:

Bebyggelse, der på tegning nr. 4 er angivet som bevaringsværdig begrundet i arkitektonisk og kulturhistorisk værdi henholdsvis kulturhistorisk værdi, må ikke nedrives uden Teknik- og Miljøudvalgets særlige tilladelse.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

#### Stk. 1.

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

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

Nye bygninger skal have en proportionering og detaljeringsgrad, som harmonerer med de tilgrænsende bygninger, og sammenbygninger skal ske med respekt for eksisterende byggeri.

Permanent fritstående gavle/bagvanter skal gives en facademæssig karakter med vinduesåbninger samt eventuelt altaner og/eller karnapper og med overflader i sammenhæng med bygningens arkitektoniske idé.

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



Eksempel på begrønnet tagflade.



Eksempel på beplantning kombineret med solceller.

og tagmaterialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller virke blændende.

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

#### Kommentar

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

#### Stk. 2.

Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrundet, 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.

Flade tage skal så vidt muligt begrønnes.

#### Kommentar

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

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. 3.

I vinduer må kun anvendes planglas. I boligbebyggelse må vinduer kun fremtræde med klart glas uden spejlede virkning. I erhvervsbebyggelse kan herudover anvendes let tonet eller svagt coated 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. 4.

Skiltning, reklamering, lysinstallationer og andet facadeudstyr, herunder markiser og solafskærmning, skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver og lignende udføres således, at der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn opnås en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk, proportioner og detaljering. Skiltning til stationen skal samtænkes med udformning af byrum og nybyggeri. Facadebelysning må ikke ved styrke, blænding eller lignende være til gene for omgivelserne.

#### Kommentar

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

#### Stk. 5.

Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen, f.eks. i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer

placeret oven på tag kræver Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse og skal udformes således, at de efter forvaltningens skøn fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de efter forvaltningens skøn fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

#### Stk. 6.

Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Teknik- og Miljøforvaltningen nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg eller tilslutning til et godkendt



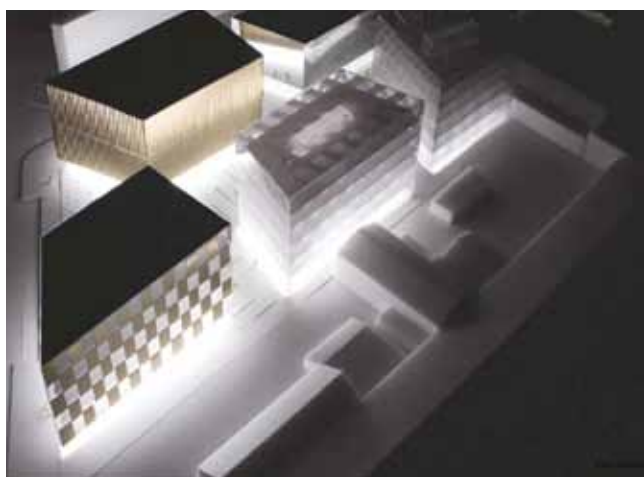
Eksempel på begrønning af byrum, facader og tage.

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

#### Stk. 7.

For område IA gælder særligt:

- a) Bebyggelsen skal udformes således, at den fremtræder med en selvstændig identitet. Facaderne skal have en ensartet materialeholdning og detailbehandling samt med høj grad af transparens. Ved overbygninger, udkragede bygningsdele og porte skal undersider materialemæssigt behandles med samme standard som facader. Undersiden af bebyggelsen over Følager skal gives en særlig behandling i form af kunstnerisk udsmykning eller særlig arkitektonisk



Eksempel på forskellig udformning af metalbeklædte facader.

kvalitet for at markere hovedadgangen til området fra vest.

- b) Den i § 5, stk. 1, pkt. b, fastlagte bebyggelse i 1-2 etager skal udformes med en begrønnet væg mod jernbanen med åbninger, der skaber visuel kontakt med stationsområdet. Den øverste del af væggen skal udformes således, at den i nødvendigt omfang fungerer som støjskærm for de bagved liggende opholdsarealer. Desuden skal der ske en begrønning af andre lukkede facadepartier, som f.eks. sydsiden ved portene i byrum A og facadepartier i byrum B, jf. § 7, stk. 4, pkt. a og b.

#### Kommentar

Der er i § 7, stk. 4, pkt. c optaget yderligere bestemmelser om indretning af terrasserne i 1. og 2. sals niveau i område IA.

#### Stk. 8.

For område IB syd for Carl Jacobsens Vej gælder særligt:

- a) Bebyggelsen skal udformes således, at den fremtræder med en selvstændig identitet, der tager udgangspunkt i de eksisterende bygningers industrielle karakter og materialeholdning. Det gennemgående facademateriale skal således være tegl i type og farve, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn harmonerer med facaderne på de tilgrænsende bygninger. Som kontrast til de "tunge" teglvolumener kan der indgå elementer i glas, stål og træ, såsom karnapper, glashjørner, altaner, tagbygninger og gangbroer mv. Ved overbygninger, udkragede bygningsdele og porte skal undersider materialemæssigt behandles med samme standard som facader.
- b) I de indre byrum skal der ske en begrønning f.eks. ved opsætning af espalier og lignende med klatreplanter på bygninger og ved opsætning af plantekummer på altaner, tage og terrasser med hængende planter samt grønne tage, jf. stk. 2, for at medvirke til at skabelse af et grønt og frodigt byområde.

#### Stk. 9.

For område IB nord for Carl Jacobsens Vej gælder særligt:

Bebyggelsen skal udformes således, at den fremtræder med en selvstændig identitet. Boligbebyggelsen i den nordlige del skal udføres med tegl som det gennemgående facademateriale i type og farve, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn harmonerer med facaderne på de tilgrænsende bygninger. De øvrige nye bygninger skal udføres med metalplader og lignende som det gennemgående facademateriale, forskelligt for hver bygning med hensyn til perforeringer, mønstre, patinering og transparens mv. efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

#### Stk. 10.

For område IA, IB, IIA og IIB gælder særligt:

- a) Stueetager langs de på tegning nr. 2 markerede stueetager, jf. § 3, stk. 1, pkt. g, og stk. 2, pkt. d, skal udformes som aktive og åbne facader, der understøtter det ønskede byliv i overensstemmelse med anvendelsesbestemmelserne, der lægger op til interaktion og kontakt mellem stueetage og byrum. Dette skal ske



Skitsen og fotoet illustrerer en aktiv facade med stor åbenhed, mange indgange, høj detaljeringsgrad og stor grad af interaktion og visuel kontakt mellem ude og inde.



Skitsen og fotoet illustrerer en åben facade med stor grad af visuel kontakt mellem ude og inde.

gennem etablering af åbne facadepartier og indgange. Ved arkitektonisk bevaringsværdig bebyggelse, jf. tegning nr. 4, kan bevaringshensynet tilsidesætte kravene.

- b) Boliger skal forsynes med opholdsaltaner eller terrasser. Boliger direkte ud til plinten i område IA skal forsynes med forhaver på plinten med en dybde på 2-3 m.
- c) Ved etagebebyggelse med boliger skal der etableres adgang til opgangene fra både gadeside og gårdside.

#### Stk. 11.

For område III gælder særligt:  
Bygninger og andre anlæg i forbindelse med stationen skal udformes på en sådan måde, at det afspejler beliggenheden midt i et byområde med tæt bebyggelse og blandet anvendelse. Desuden skal udvidelser og ændringer ved kvalitet i arkitektur og materialevalg afspejle stationens funktion.

#### Stk. 12.

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

- a) Enhver ombygning eller ændring af bebyggelses ydre skal udføres i overensstemmelse med den enkelte bygnings individuelle arkitektoniske udtryk og detaljering og må kun ske efter forudgående godkendelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen, 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

glatpudset og kalkes eller males.

- c) Oprindelig udsmykning som gesimsbånd, friser, indfatninger, murblændinger, pilastre, altanværn m.v. samt oprindelige bygningsdele som søjler, terrasser og altaner, karnapper, frontispicer, skorstene, tårne, kviste og lignende skal med hensyn til udformning, detaljer og materialer bevares eller genskabes.
- d) Nye vinduer skal udføres svarende til den oprindelige vinduestype, hvad angår materialer, oplukkemåde, rammedeling, opsprosnings og dimensioner m.v. Der må kun anvendes klart planglas. Alternativt må vinduer udskiftes til lignende type, som efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn er tilpasset bygningens arkitektur.
- e) Ved udskiftning af tagmaterialer skal anvendes samme materialer som de oprindelige. Tagrender og nedløb skal udføres i zink, kobber eller stål.
- f) Ovenlysvinduer skal placeres i takt med underliggende facadevinduer og med ens afstand til tagkrop. På hanebåndsloft må kun isættes støbejernsvinduer eller ovenlysvinduer med tilsvarende dimensioner eller glastagsten.

## § 7. Ubebyggede arealer, byrum og parkering

#### Stk. 1.

Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal i område IA og IB være af størrelsesordenen 30 pct. af boligetagearealet samt 10 pct. af erhvervsetagearealet og i område IIA og IIB være af størrelsesordenen 20 pct. af etagearealet. Friarealet til eventuelle 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 måtte blive afskrevne af matrikler som led i kommunernes overtagelse af arealerne som offentlig vej. For område IA og IB beregnes friarealet for hvert område under ét. Friarealet skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere.

I område III skal friarealet anlægges i overensstemmelse med den fastlagte anvendelse til baneformål.

Ved indretning af friarealer skelnes mellem offentligt tilgængelige friarealer og halvprivate eller private friarealer. På tegning nr. 5 er med lysebrun farve vist de arealer, der skal anlægges som offentligt tilgængelige friarealer, og med grøn farve de arealer, der skal anlægges som fælles terrasser og taghaver mv. Med brun skravering er vist øvrige friarealer på terrænen, der anlægges som halvprivate eller private arealer. Terrasserne i 1. og 2. sals niveau i område IA anlægges som halvprivate arealer.

De offentligt tilgængelige friarealer, der er markeret med gul indramning på tegning nr. 5, skal etableres som fællesanlæg, jf. § 10.

Belægninger, træbeplantning, belysning og inventar skal udformes på en måde, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn medvirker til at give kvarteret en kvalitativ og bymæssig fremtræden. Ved valg af belægninger og afvandingssystem skal der tages hensyn til muligheden for nedslivning af regnvand.

## Kommentar

Med hensyn til regnvand henvises der til § 9, stk. 2, med tilhørende kommentar.

### Stk. 2.

På de offentligt tilgængelige friarealer skal der etableres de på tegning nr. 6 angivne stier, passagemuligheder og trapper. Stierne fra Carl Jacobsens vej til stien langs ba-

nen og til forpladsen skal udformes således, at de i særlig grad indbyder til benyttelse som adgang til og gennem området. Stien langs sydsiden af banen etableres kun, hvis der bliver plads under broen til, at den kan fortsætte vest for broen, og trappen i område IA ved Gammel Køge Landevej etableres kun, hvis den giver adgang til peron og/eller et stiforløb. Tegning nr. 6 er suppleret med stiforløb på offentlige vejarealer og på baneterrænet og i tilgrænsende områder, inklusive stier under broen ved Gammel Køge Landevej. Desuden er angivet en principiel placering af en eventuel stibro over jernbanens terræn, der kan kombineres med adgang til perronerne som led i udvidelse af stationen.

### Stk. 3.

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

Friarealerne skal indeholde områder, som har en særlig udformning rettet mod børns leg. Disse områder skal tilgodese forskellige aldersgrupper og skal være sanseligt og motorisk udfordrende for børn. Områder til mindre børn skal placeres i umiddelbar tilknytning til boligerne. Legeområderne integreres i den landskabelige og byrumsmæssige udformning af friarealerne i øvrigt.

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

I område IA og IB skal udformningen af friarealerne ske efter overordnede ideer med henblik på at sikre variation, at tilbyde bymæssige faciliteter samt at medvirke til at skabe attraktive og oplevelsesrige byrum. På kortet nedenfor er markeret byrum mrk. A - F, der kræver en særlig bearbejdning i forhold til kvalitet og samspil mellem bebyggelse, beplantning, øvrig inventar, belægning, tilstødende vej- og stiforløb og oplevelsesmuligheder. I



Kort der viser byrum A - F

stk. 4 - 6 er der optaget nærmere bestemmelser om disse byrum i område IA samt område IB, henholdsvis syd og nord for Carl Jacobsens Vej.

### Kommentar

Udformningen af friarealerne skal ses i sammenhæng med anlæg af de tilstødende offentlige vejarealer fastlagt i § 4, stk. 5 og 6. Desuden henvises der til de generelle bestemmelser i stk. 10 - 14 om indretning af terrasser, bevaring og nyplantning af træer, hegning, tilgængelighed og belysning.

Til bestemmelsen for hvert byrum A - F hører en tegning, der viser byrummet, zoner for beplantning/trægrupper, jf. § 6, stk. 7, pkt. b, stk. 8, pkt. b, og stk. 11, zoner for cykelparkering, jf. stk. 8, zoner velegnet til ophold, primære bevægelseslinjer, herunder adgange og trapper, jf. stk. 2 samt aktive og åbne facader, jf. § 6, stk. 10 samt § 3, stk. 1, pkt. g og stk. 2, pkt. d.

### Stk. 4.

For byrum A, B og C i område IA gælder særligt:

- a) Byrum A, der er vist på tegning A, er det sammenhængende forløb fra Gammel Køge Landevej til adgangen til stationen fra vest og inkluderer arealer, der er fastlagt som offentlig vej, jf. § 4, stk. 6.

Udformningen skal på hele strækningen understøtte

funktionen som strøggade, som adgangsareal for fodgængere og cyklister til stationen og som en del af et byområde, hvor det grønne er et hovedmotiv.

I vest skal den vigtige funktion som hovedadgang til området og samspillet med Torveporten markeres særligt.

Ved udformning af pladsen øst for Følager skal der tages hensyn til, at der skal være mulighed for af- og påsætning af passagerer i bil til stationen og for vejadgang til ejendommen matr.nr. 2187 ibid.

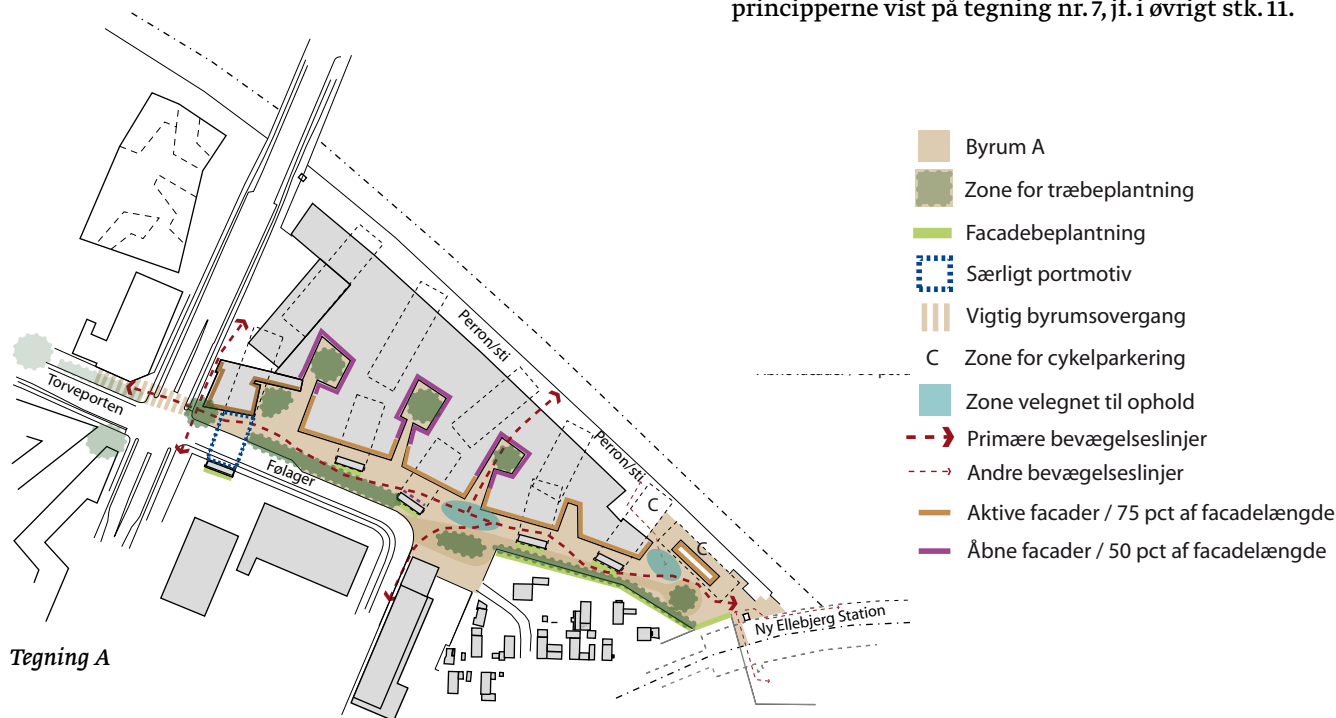
Mod øst skal funktionen som forplads til stationen prioriteres. Her tillades der kun varekørsel og brandredning.

Der skal på hele strækningen etableres rigeligt med gode siddemuligheder og nem adgang til cykelparkering.

Der skal være mulighed for, at butikker og cafeer mv. kan trække varer og servering ud på arealet, herunder på pladsen øst for Følager.

Belægnings udføres i sammenhængende felter i samme materiale, der brydes med indlagte linjer af andre materialer, f.eks. granit og støbejern, som markering af færdselslinjer, afvandingslinjer og plan-tebete mv. Materialet kan som udgangspunkt være københavnerbelægning eller pladstøbt beton.

Beplantning skal etableres i overensstemmelse med principperne vist på tegning nr. 7, jf. i øvrigt stk. 11.



Snit gennem område IA og 'Strøget'

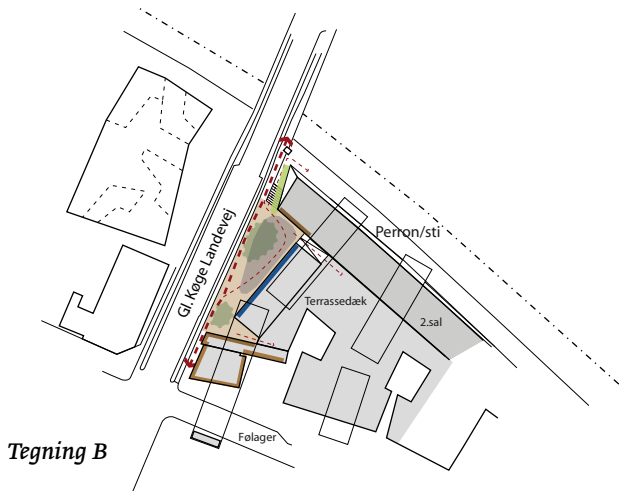


3D-illustration fra Vandkunsten af Følagers videre forløb ned mod den vestlige stationsforplads. Portmotivet går igen i blokhene på nordsiden af vejen.

## Kommentar

Krydset ved Gammel Køge Landevej/Torveporten, der ligger uden for lokalplanområdet, skal indrettes, så det er trafikalt sikkert, og så det som fodgænger og cyklist opleves trygt og komfortabelt. Samspillet på tværs med Torveporten forudsættes sikret med tilsvarende bestemmelser om belægninger og beplantning i den kommende lokalplan for dette område.

- b) Byrum B, der er vist på tegning B, er en pladsdannelse, der skal indrettes således, at den både indbyder til ophold og opleves som et grønt indslag, når man passerer i bil eller på cykel. Terrænforskellen fra nord til syd skal udlignes med terrassering, ramper og eventuelt større terrændæk. Pladsen skal indrettes med zoner for længerevarende ophold med gode siddemuligheder beskyttet med en lav støjafskærmning i forhold til Gammel Køge Landevej.











Tegning B

Pladsen skal indrettes, så der er mulighed for, at butikker og cafeer mv. kan trække varer og servering ud på arealet.

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

Beplantning skal etableres i overensstemmelse med principperne vist på tegning nr. 7, jf. i øvrigt stk. 11.

- c) Byrum C, der er vist på tegning C, er terrasserne i 1. og 2. sals niveau mellem husblokkene og skal rumme opholds- og adgangsarealer for beboere og brugere. Udformningen skal afspejle disse funktioner og desuden, at arealerne er en del af et byområde, hvor det grønne er et hovedmotiv. Den primære adgang til boliger og erhverv skal ske via terrasserne, og der skal være tydeligt markerede adgange fra terræn og parkeringsanlæg, herunder fra byrum A og B som vist på tegning C. Ganglinjerne skal placeres, så man naturligt kan be-

-  Byrum B
-  Zone for træbeplantning
-  Facadebeplantning
-  Zone velegnet til ophold
-  Primære bevægelseslinjer
-  Andre bevægelseslinjer
-  Aktive facader / 75 pct af facadelængde
-  Åbne facader / 75 pct af facadelængde



Eksempel på facadebegrønning



Udsnit af Vandkunstens forslag, der viser en mulig bearbejdning af byrum B med terrassedæk, træbeplantning og forbindelser til perron og terrasse



Snit gennem område IA med bebyggelse

væge sig rundt på terrasserne.

Indretningen skal tage udgangspunkt i den menneskelige skala og give mulighed for intimitet, ro, ophold og leg.

Mindst 75 pct. af terrassernes areal skal have en grøn karakter i form af græs eller anden beplantning i jord, og i rummene mellem husblokkene skal der plantes 12 grupper af træer, fordelt i de 4 gårdrum efter størrelse af gårdrummene.

Boliger direkte ud til terrasserne skal forsynes med forhaver i en dybde på 2-3 m, der må hegnes med beplantning, levende eller begrønnet hegn med en højde på indtil 1 m.

Udformning af kanter og rækværker skal indtænkes i det samlede design.

### Kommentar

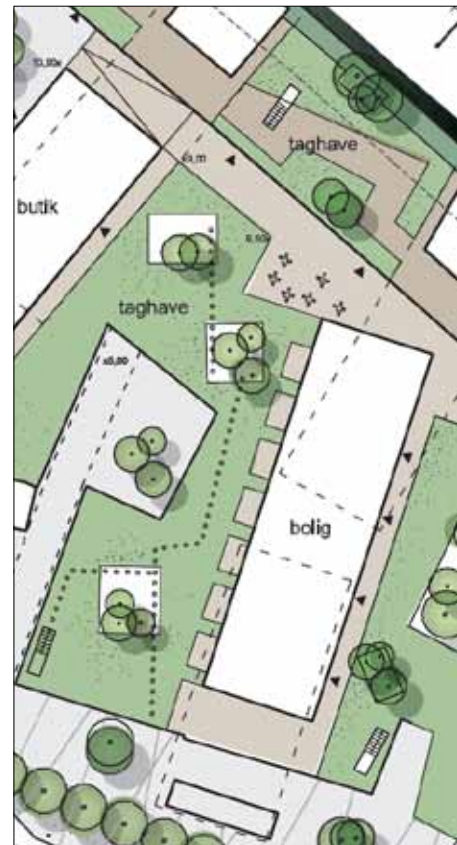
Kravene til byrummene i område IA skal ses i lyset af ønsker om at skabe et tæt bebygget område med en markant grøn profil og om at få skabt en sammenhæng både på langs og på tværs af Gammel Køge Landevej ikke mindst i forhold til planerne for udvikling af Grønttorvsområdet, herunder arealerne omkring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

### Stk. 5.

For byrum D og E i område IB syd for Carl Jacobsens Vej gælder særligt:

a) Byrum D, der er vist på tegning D, er det sammen-

hængende forløb langs nordsiden af banen fra Gammel Køge Landevej til og med Trekronergade, adgangsvæjen fra Carl Jacobsens Vej til forpladsen samt den vigtige stiforbindelse fra Carl Jacobsens Vej til byrum E og stien langs banen og inkluderer arealer, der er fastlagt som offentlig vej, jf. § 4, stk. 5. Arealet mellem bebyggelsen på matr.nr. 1471 ibid. i område IB og grænsen mod område III skal anlægges



Udsnit af Vandkunstens forslag, der viser mulig bearbejdning af terrassedæk med træbeplantning mv.



Tegning C

- Byrum C
- Taghave
- Zone for træbeplantning
- Facadebeplantning
- Primære bevægelseslinjer
- Andre bevægelseslinjer
- Vigtige adgange til terrassedæk
- Private forhaver







Snit gennem gennem byrum E

eller opstribes med indlagte linjer af andre materialer, f.eks. røde teglklinter, rød granitskærv, støbejern og træ, som markering af færdselslinjer, opholdsflader, afvandingslinjer og plantebede mv.

Beplantning skal etableres i overensstemmelse med principperne vist på tegning nr. 7, jf. i øvrigt stk. 11.

#### Stk. 6.

For byrum F i område IB nord for Carl Jacobsens Vej gælder særligt:

Byrum F, der er vist på tegning F, omfatter de offentligt tilgængelige friarealer mellem erhvervsbebyggelserne i den sydlige del og halvprivate friarealer ved boligbebyg-

gelserne i den nordlige del. Arealerne skal indrettes med opholdsarealer for beboere og brugere i kombination med fælles tagterrasser, der skal etableres i beboelsesbygninger, der ikke har direkte adgang til de fælles opholdsarealer.

Belægninger i den sydlige del skal være ensartet i materialeholdning, men med variation i samspil med bygningernes forskellige facader. Rampe til eventuel parkeringskælder må ikke etableres på terrænen, men skal integreres i en bygning med adgang direkte fra Kløverblads-gade. Ved træer placeret på dæk over parkeringskælder, der skal opfylde kravene i stk. 11, skal bedet afgrænses med siddekanter.



Tegning E

- Byrum E
- Principiel placering af taghaver
- Zone for træbepantning
- Primære bevægelseslinjer
- Andre bevægelseslinjer
- Aktive facader / 75 pct af facadelængde
- Åbne facader / 75 pct af facadelængde
- Åbne facader / 50 pct af facadelængde

I den nordlige del skal friarealerne anlægges som grønne fællesarealer egnet til ophold og leg. Der skal være arealer med græs og en varieret beplantning samt enkelte store træer, jf. stk. 11. Desuden kan der anvendes andre belægningsmaterialer, der inviterer til leg og uorganiseret idræt. Ved boliger i stueplan i den nordlige del skal etableres forhaver hegnet med beplantning, levende eller begrønnet med en højde på indtil 1 m.

### Stk. 7.

Parkeringsdækningen skal i område IA og IB være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal, dog 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til detailhandel, og skal i område IIA og IIB være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr.



Cobe's skitse til byrum F

- Byrum F
- Zone for træbeplantning
- Primære bevægelseslinjer
- Andre bevægelseslinjer
- Åbne facader / 75 pct af facadelængde
- Åbne facader / 50 pct af facadelængde
- Principiel P-adgang for fodgængere
- Cykelparkering
- Forhaver til boliger
- Zone velegnet til ophold
- Zone velegnet til aktivitet

100 m<sup>2</sup> etageareal. Inden for område IA og IB må højst 5 pct. af parkeringsdækningen indrettes på terræn primært til af- og pålæsning samt handicap- og gæsteparkering. I område IA og IB skal parkering i konstruktion indrettes i parkeringskældre samt i den på tegning nr. 4 viste bebyggelse i 1-2 etager mellem jernbanen og Følager med tilkørsel fra Følager som vist på tegning nr. 3. Tilkørsel til parkeringskældre skal ske på en trafikalt sikker måde og skal så vidt muligt ske via ramper placeret i bygninger. Eventuelle ramper på terræn skal placeres og udformes så diskret som muligt.

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

### Stk. 8.

Der skal etableres mindst 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> boligetageareal og 1,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> erhvervsetageareal. Ved kollegier/ungdomsboliger skal der etableres mindst 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Cykelparkeringen skal placeres i direkte tilknytning til de enkelte byggerier med en minimumsandel i konstruktion, dvs. kælder eller stueetager, af størrelsesordenen 50 pct. For detailhandel, andre intensive publikumsorienterede besøgsmaal er krævet 5 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal med en minimumsandel i



konstruktion af størrelsesordenen 25 pct. På og ved stationsforpladserne skal der etableres de efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn fornødne antal cykelparkeringspladser. Til særligt pladskrævende cykler skal der etableres 1 parkeringsplads pr. 1.000 m<sup>2</sup> etageareal ved boliger, detailhandel og andre intensive besøgsmaal. Cykelparkering på terræn skal med hensyn til placering og udformning indpasses på en hensigtsmæssig måde i forhold til det pågældende byrums indretning og arkitektur. Cykelparkering i konstruktion skal have en høj grad af tilgængelighed og tryghed. Placering af cykelparkering på arealer med vejstatus skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

### Kommentar

Ved de ændrede anvendelser af de eksisterende bevaringsværdige bygninger kan det være vanskeligt at håndtere kravet om cykelparkering i konstruktion, men samtidig ønskes hverken fortove eller pladser fyldt med cykler.

#### Stk. 9.

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

#### Stk. 10.

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

### Kommentar

Opholdsarealer på terrasser og taghaver skal indrettes med fleksible rammer, der også giver beboere og brugere mulighed for selv at sætte deres præg på indretningen. Vedligeholdelse af beplantning på terrasser og dæk forudsætter gode vandingsmuligheder, og her kan anlæg til regnvandshåndtering med fordel indgå. For så vidt angår terrasserne i 1. og 2. sals niveau i område IA henvises desuden til stk. 4, pkt. c.



Grøn cykelparkering

#### Stk. 11.

De på tegning nr. 7 markerede bevaringsværdige træer må ikke fældes eller beskæres uden Teknik- og Miljøforvaltningens særlige tilladelse. De med lysegrøn prik



Eksempel på taghave / terrasse

markerede bevaringsværdige træer må kun fældes, hvis det er påkrævet i forbindelse med nybyggeri, og på betingelse af, at der plantes nye træer efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse. Ny træbeplantning skal følge principperne vist på tegningen.

Ny plantning af træer i åbne muldbede skal have minimum 10 m<sup>2</sup> bed pr. træ. Træer i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk skal have minimum 15 m<sup>2</sup> rodvenlig befæstelse pr. træ, heraf mindst 2,5 m<sup>2</sup> åbent muldbed omkring stammen.

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

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

### Kommentar

Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer (på tegning nr. 7 markeret med røde prikker) gives kun, hvis træerne er syge eller døde, og tilladelsen vil blive betinget af, at der sker en genplantning i nærområdet. For at forhindre jordkomprimering skal de eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Samtidig skal træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder, så træerne ikke påføres skader. I forbindelse med byggeri skal der indsendes en redegørelse om beskyttelse af eksisterende beplantning og træer i byggeperioden til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen.

#### Stk. 12.

Ubebyggede arealer skal som hovedregel henligge uindhegnede og må ikke forsynes med adgang forbudt skilte eller lignende. Bestemmelsen gælder ikke for eventuel nødvendig hegn i forbindelse med drift af baneanlæg. Friarealer til eventuelle daginstitutioner må hegnes på en sådan måde, at de kan anvendes af beboerne uden for åbningstiden. Desuden må eventuelle forhaver på terræn eller i forbindelse med fælles terrasser hegnes med beplantning eller beplantede hegn med en højde på indtil 1 m.

### Stk. 13.

Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de er tilgængelige for alle og tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne. Belægninger i hovedfærdselslinjer skal være trinfri og have jævne forløb med ledelinjer og kontrastmarkeringer ved tilsluttende trin og forhindre som integreres i belægningen. Der skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse sikres alternative handicapvenlige adgange de steder ved Gammel Køge Landevejs overføring over banen, hvor der skal etableres trapper, jf. stk. 2.

### Kommentar

På grund af områdets særlige terrænforhold ved Gammel Køge Landevej er det ikke overalt muligt på færdselsarealer at tilgodes bevægelseshæmmedes færdsel på terræn. Der skal rettes særlig opmærksomhed på tilgængelighed både ved adgange til stationen og generelt i området f.eks. ved udarbejdelse af en tilgængelighedsstrategi. Under alle omstændigheder skal kravene i bygningsreglementet om tilgængelighed til bebyggelse og tilhørende friarealer iagttages.

Der henvises til [www.kk.dk/byforalle](http://www.kk.dk/byforalle) og til retningslinjer i Københavns Kommunes håndbog i tilgængelighed samt til Vejdirektoratets håndbog i tilgængelighed: Færdselsarealer for alle.

### Stk. 14.

Der udarbejdes en belysningsstrategi for hvert af områderne IA og IB, som skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Belysningsstrategien skal beskrive grundbelysning og effektbelysning med henblik på at skabe en samlet arkitektonisk lyssætning af kvarterets rum. Strategien skal inkludere vejbelysning, særlige markeringer af forpladser, stiforløb, andre færdselslinjer, afsætningszoner, indgange og træbeplantning mv. således, at områderne får en imødekomende og tryk karakter. Belysningen skal signalere bymæssighed. Den 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.

### 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 evt. 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. Den samlede belysning skal understøtte byliv inde i området og mod banen.

For at reducere CO<sub>2</sub>-udslip skal der bruges belysningsløsninger med det laveste energiforbrug og den laveste miljøbelastning ud fra en vurdering af, hvad der er teknisk muligt og økonomisk forsvarligt, og afvejet med arkitektoniske hensyn.

## § 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

### Stk. 1.

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal i overensstemmelse med Teknik- og Miljøforvaltningens krav placeres, jf. dog § 5, stk. 1, pkt. b, anvendes, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vej- og jernbanetraffic. For forureningsfølsom anvendelse som boliger og daginstitutioner gælder, at trafikstøjbelastningen på facader ikke må overstige 68 dB fra vejtrafik. 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 jernbanetraffic. De tilsvarende krav for det indendørs støjniveau i kontor- og hotelbyggeri er 51 dB fra vejtrafik og 57 dB fra jernbanetraffic. I kontorer mv. kan luftudskiftning dog sikres på anden vis, end ved oplukkelige vinduer. Det udendørs støjniveau på opholdsarealer må ikke overstige 58 dB fra vejtrafik og ikke 64 dB fra jernbanetraffic.

### Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvori der er indført en ny støjindikator  $L_{den}$ , 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.

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse anvendes, placeres, jf. dog § 5, stk. 1, pkt. b, 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 hvoraf det fremgår, at der kan planlægges nye støjisolerede boliger, når lokalplanen sikrer, at de tilknyttede udendørs opholdsarealer har et støjniveau, der er lavere end grænseværdierne 55/50/40 dB i henholdsvis dag-/aften-/nat- samt søn- og helligdagsperioden. Desuden skal facaderne udformes således, at støjniveauet i sove- og opholdsrum indendørs med åbne vinduer ikke overstiger grænseværdierne 43/33/28 dB i samme perioder. I forhold til den nord for Carl Jacobsens Vej beliggende virksomhed Lundbeck og vilkårene i virksomhedens miljøgodkendelse sikrer placeringen af den muliggjorte nye boligbebyggelse, at opholdsarealerne er støjbeskyttede. I byggetilladelsen til det nye boligbyggeri vil det blive betinget, at bebyggelsens facader og vinduer udformes således, at grænseværdierne overholdes. Dette skal dokumenteres via støjmålinger, inden der meddeles ibrugtagningstilladelse.

## § 9. Bæredygtighed

### Stk. 1.

Ny bebyggelse skal udføres således, at den kan klassificeres som lavenergi klasse 1.

### Kommentar

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

Bestemmelsen indebærer, at bebyggelsen på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse skal opfylde de energirammer, der er fastsat i bygningsreglementet for lavenergibygninger i klasse 1, der er den klasse, der har det mindste energiforbrug.

### Stk. 2.

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

### Kommentar

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

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

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

## § 10. Særlige fællesanlæg

### Stk. 1.

For den del af område IA, der ligger nord for Følager og adgangsvejen til forpladsen, gælder, at bebyggelsen ikke må tages i brug, før den efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere anvisning er etableret følgende fællesanlæg: De dele af de i § 7, stk. 1-4, fastlagte friarealer, der skal være offentligt tilgængelige, og som er markeret med gul indramning på tegning nr. 5. Arealerne ligger langs Gammel Køge Landevej, Følager, adgangsvejen til stationsforpladsen og jernbanen, og anlæggene omfatter bl.a. stiforløb, træbeplantning, belysning og trappe.

### Kommentar

Som det fremgår af § 7, stk. 2, er etablering af sti langs banen i området IA og trappe hertil afhængig af mulighederne for forlængelse under broen og anlæg af perron.

### Stk. 2.

For den del af område IB, der ligger syd for Carl Jacobsens Vej, gælder, at bebyggelsen ikke må tages i brug, før den efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere anvisning er etableret følgende fællesanlæg:

De dele af de i § 7, stk. 1-3 og stk. 5 fastlagte friarealer, der skal være offentligt tilgængelige, og som er markeret med gul indramning på tegning nr. 5. Arealerne ligger op til det i § 4, stk. 5, fastlagt offentlige sti- og pladsforløb og omfatter bl.a. pladsdannelser, belysning og trappe.

### Kommentar

Det kan ikke forventes, at fællesanlæggene fastlagt i stk. 1 og stk. 2 bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og det vil derfor være en forudsætning, at der dispenseres fra bestemmelserne. Som betingelse herfor vil der blive stillet krav om en tidsplan for anlæggenes etablering og om økonomisk sikkerhed for det pågældende byggeris forholdsmæssige andel af de forventede udgifter ved anlæggenes senere etablering.

## § 11. 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. Bortfald af lokalplaner

### Stk. 1.

Lokalplan nr. 154 "Karensvej Syd" tinglyst den 6. juni 1990 ophæves i sin helhed.

### Stk. 2.

Lokalplan nr. 169 "Trekronergade" tinglyst den 26. oktober 1990 ophæves i sin helhed.

### Kommentarer af generel karakter

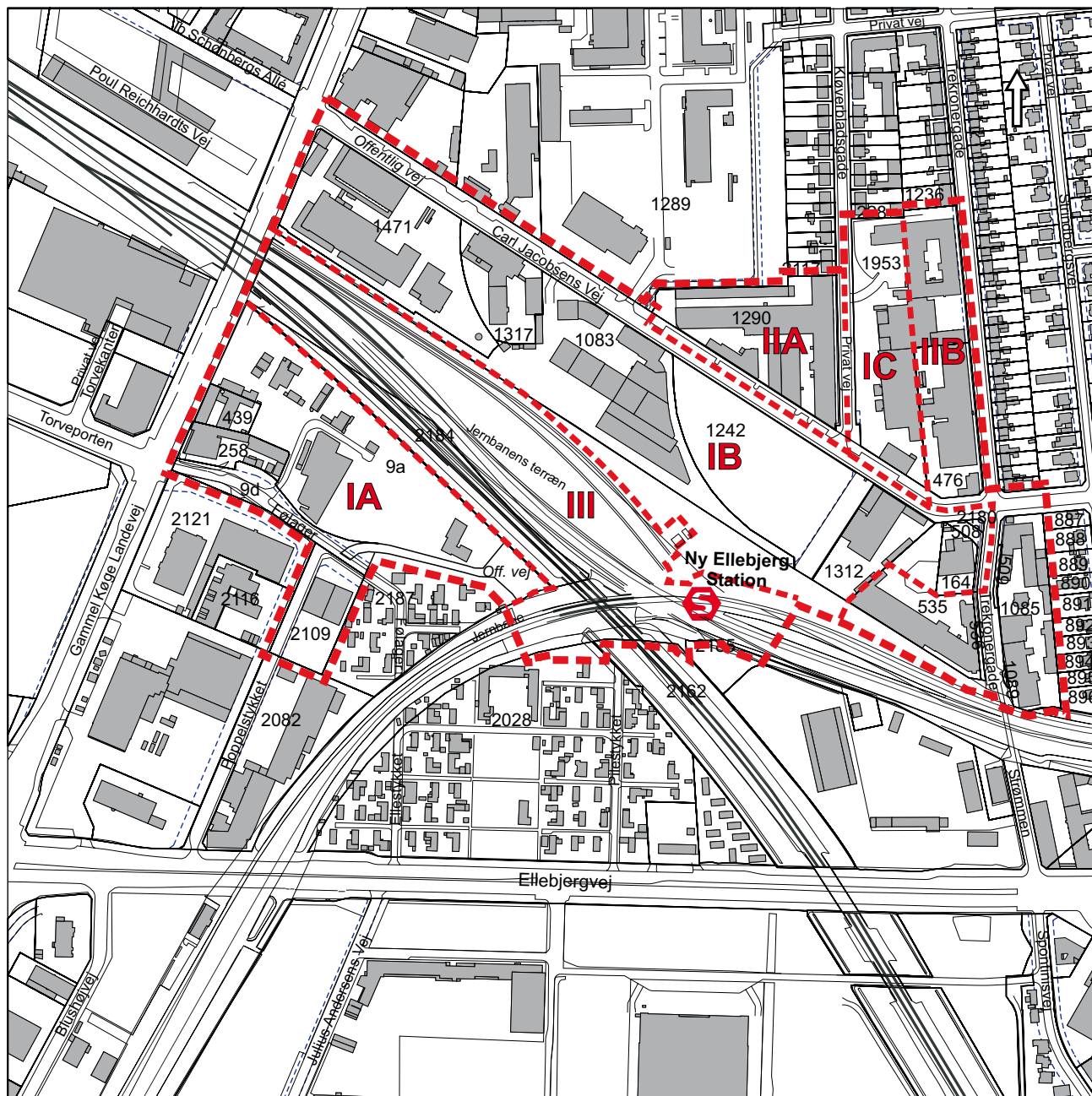
- På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008.
- Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.
- I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.
- Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig stansning af arbejdet i henhold til museumslovens § 26 (beskyttelse af jordfaste

fortidsminder). Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid, inden et jordarbejde påbegyndes således, at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på, at imødegå påbud om midlertidig stansning af arbejdet.

e) Bygge- og anlægsaktiviteter på forurenede arealer kræver tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen ved Center for Miljø. Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Center for Miljø's anvisninger og tilladelser. Vejledninger herom kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Permanent tilladelse til dræning af grundvand tillades ikke i Københavns Kommune.

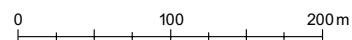
f) Der skal afsættes plads til opsamling af affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald.

# TEGNING NR. 1

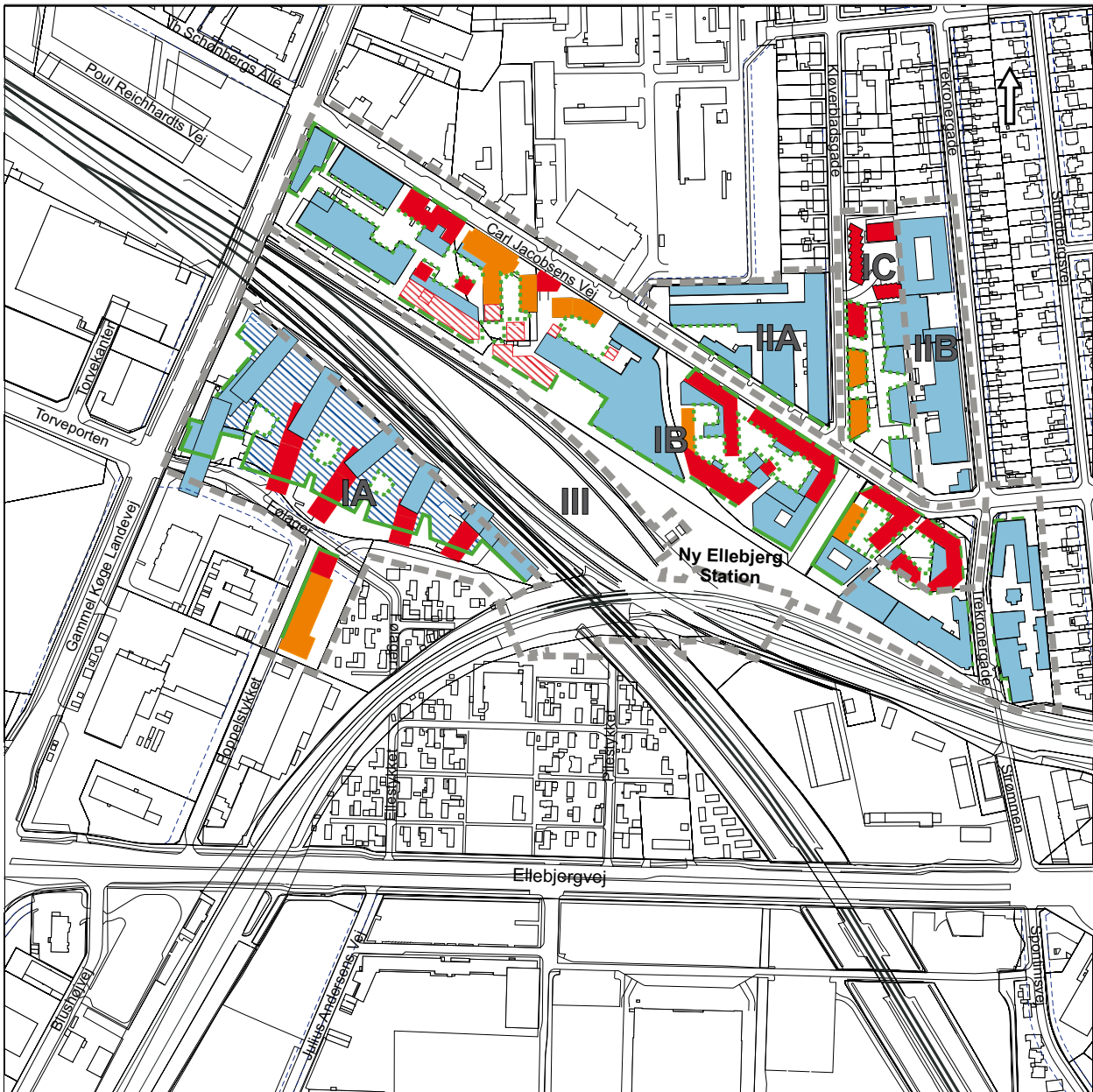


Lokalplanområde

- Lokalplanområde
- - - Grænse mellem underområder

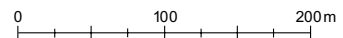


# TEGNING NR. 2



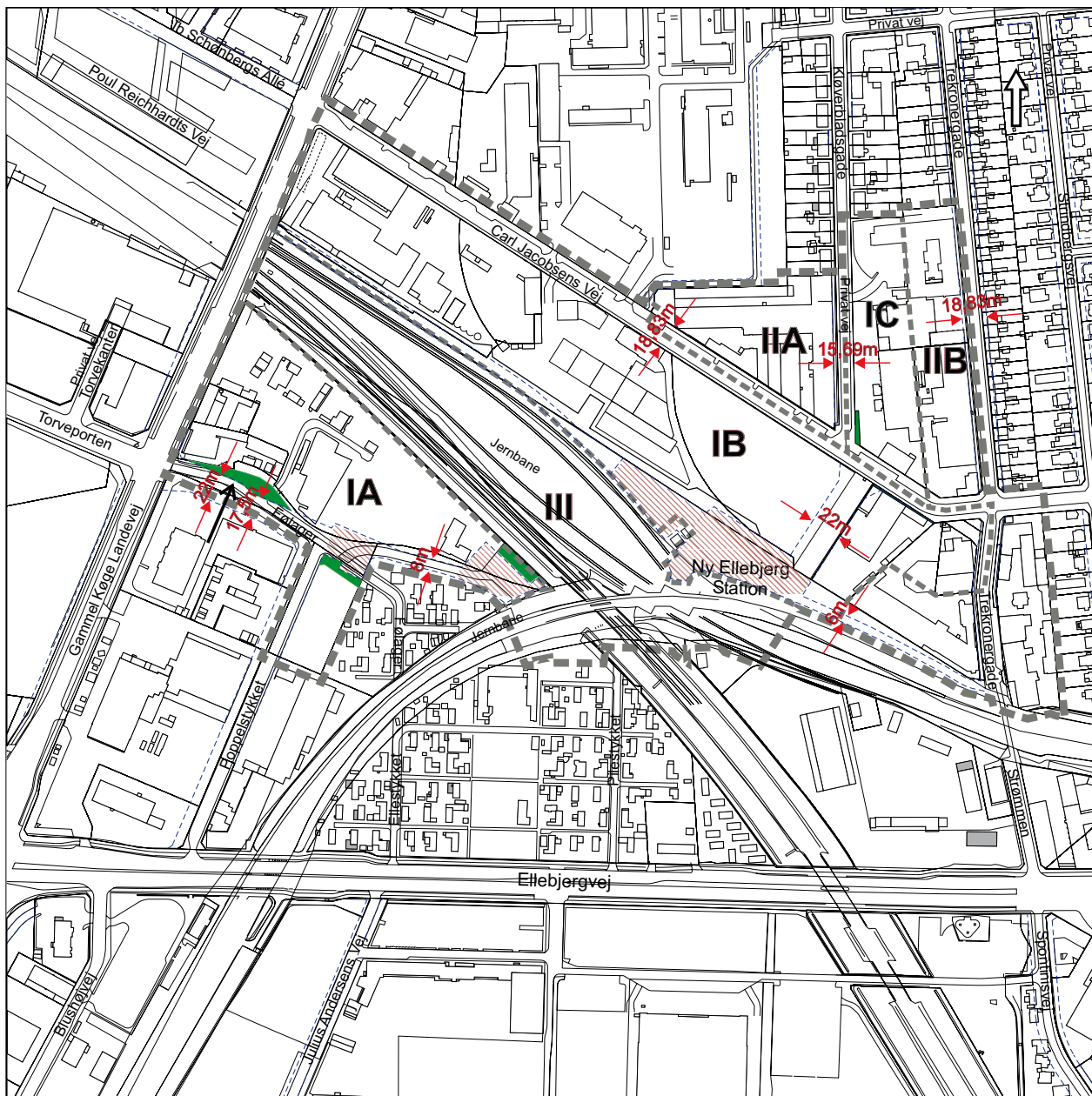
## Anvendelse

- Lokalplanområde
- Grænse mellem underområder
- Boliger. I markerede stueetager skal der være erhverv i overensstemmelse med §3, stk. 1, pkt. g
- Boliger i øverste etager
- Boliger eller erhverv. I markerede stueetager skal der være erhverv i overensstemmelse med § 3, stk. 1, pkt. g
- Erhverv. Der er mulighed for påbygning af enkelte boliger. I område IIA og IIB er der mulighed for erhvervsboliger
- Erhverv / parkering i 1-2 etager i område IA
- Aktive facader - Krav om publikumsorienterede serviceerhverv (75 pct. af facadelængden)
- Åbne facader - Krav om publikumsorienterede serviceerhverv og andre udadvendte funktioner (75 pct. af facadelængden)
- Åbne facader - Krav om publikumsorienterede serviceerhverv og andre udadvendte funktioner (50 pct. af facadelængden)



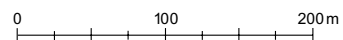


# TEGNING NR. 3

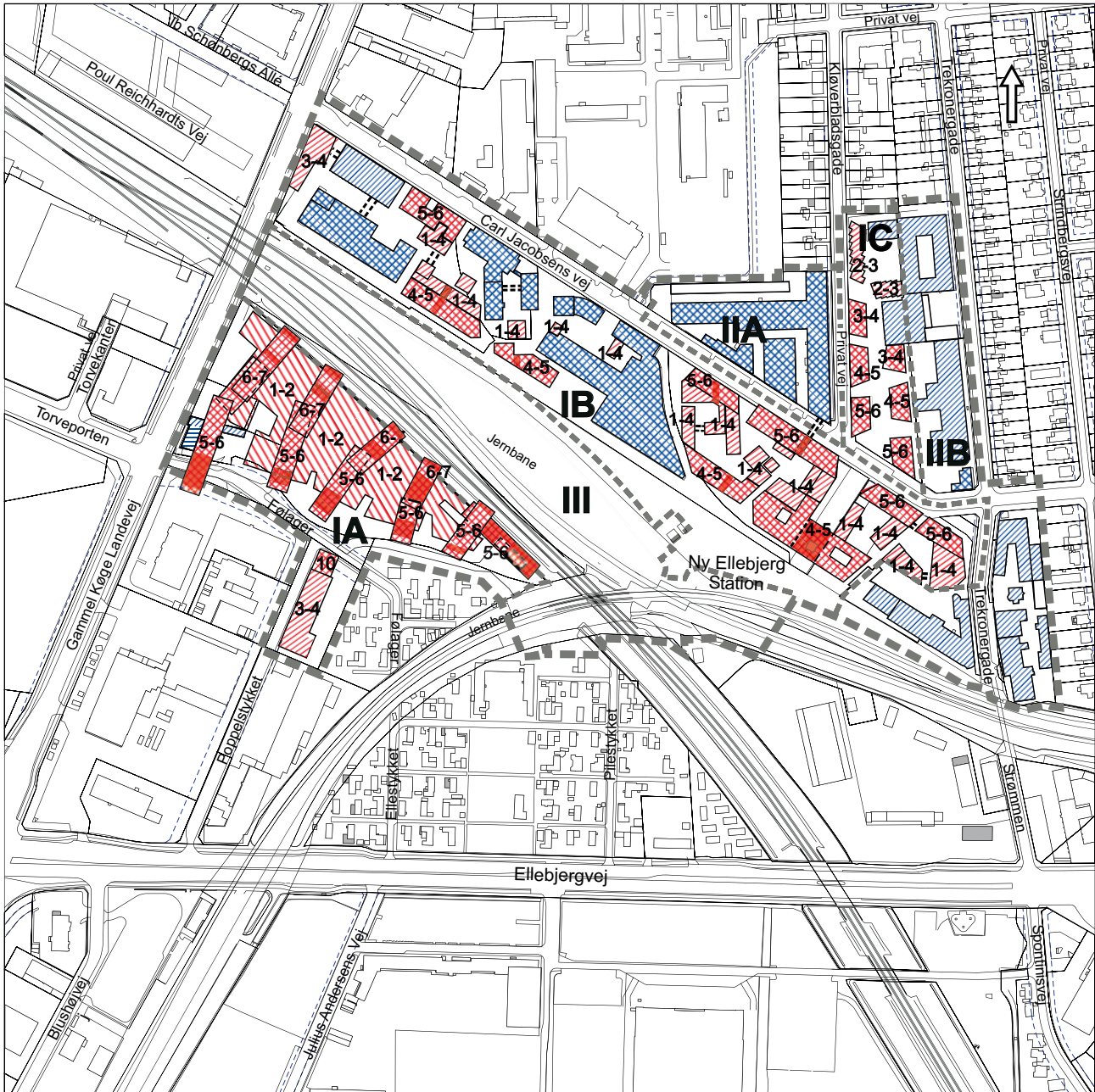


## Vejforhold

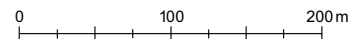
- ▬▬▬ Lokalplanområde
- - - - - Grænse mellem underområder
- - - - - Eksisterende vejudlægslinjer, uden for området
- - - - - Nye vejlinjer / eksisterende vejudlægslinjer, der fastholdes inden for området
- ▨▨▨▨▨ Forpladser / pladsdannelser
- Areal, der kan nedlægges som vej / vejudlæg, der kan ophæves
- ➔ Tilkørsel til p-anlæg
- ➔ Vejbredder



# TEGNING NR. 4



Principiel bebyggelsesplan



- Lokalplanområde
- Grænse mellem underområder
- Arkitektonisk og kulturhistorisk bevarelsværdig bebyggelse
- Kulturhistorisk bevarelsværdig bebyggelse
- Ny bebyggelse med etageantal 1-4
- Ny bebyggelse med etageantal 4-7 og 10
- Ny bebyggelse i 1-2 etager
- Porte og tilbagetrukne underetager mv.
- Eventuelle gangbroer mellem bygninger
- Anden eksisterende bebyggelse, der indgår i bebyggelsesplanen

# TEGNING NR. 5

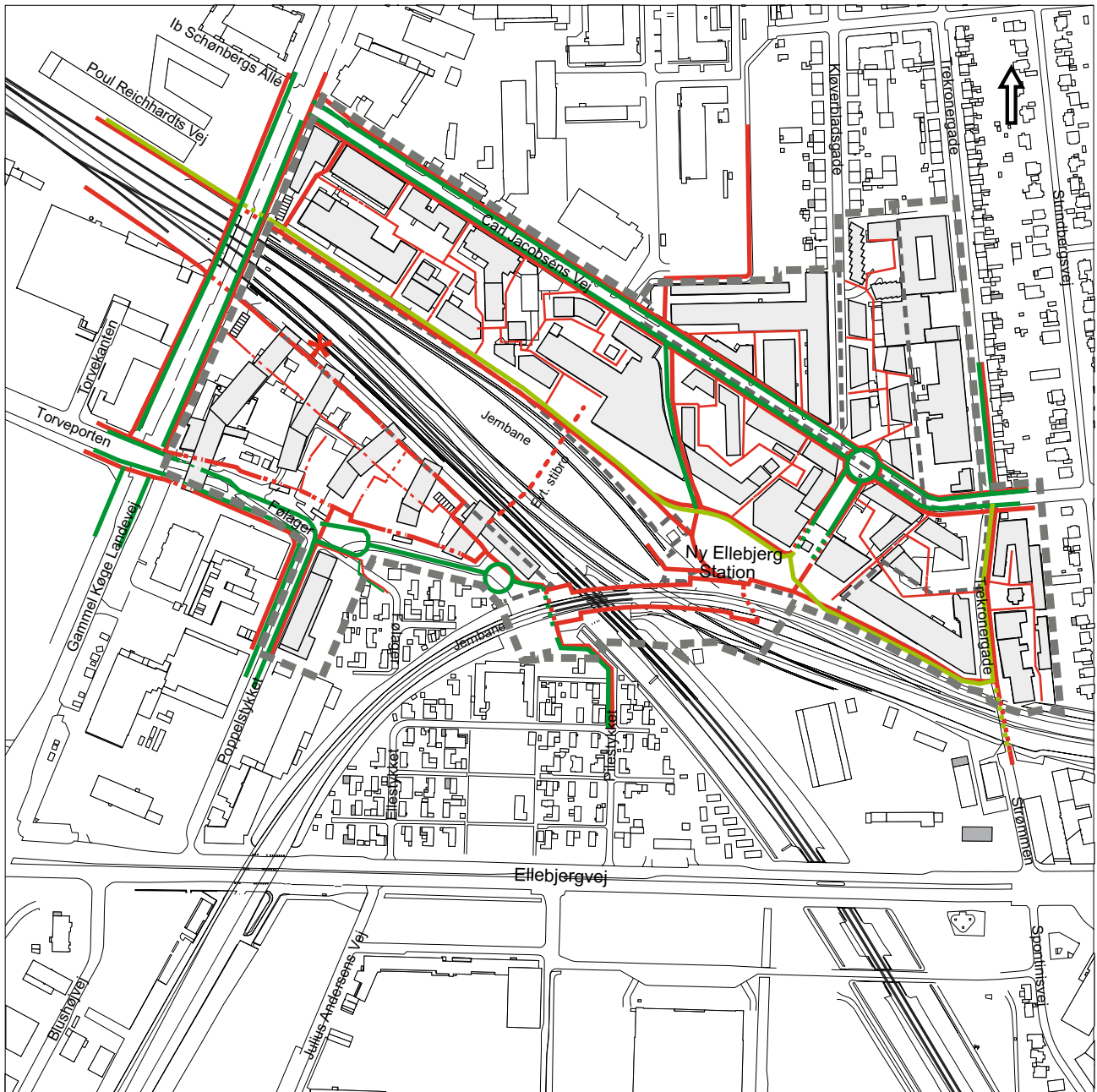


## Friarealer og stier

- Lokalplanområde
- - - - - Grænse mellem underområder
- Offentligt tilgængelige friarealer på terræn
- ▨ Øvrige friarealer på terræn
- Fælles terrasser / taghaver
- ▭ Fællesanlæg, jf. § 5, stk. 2
- ▤ Trapper

0 100 200m

# TEGNING NR. 6

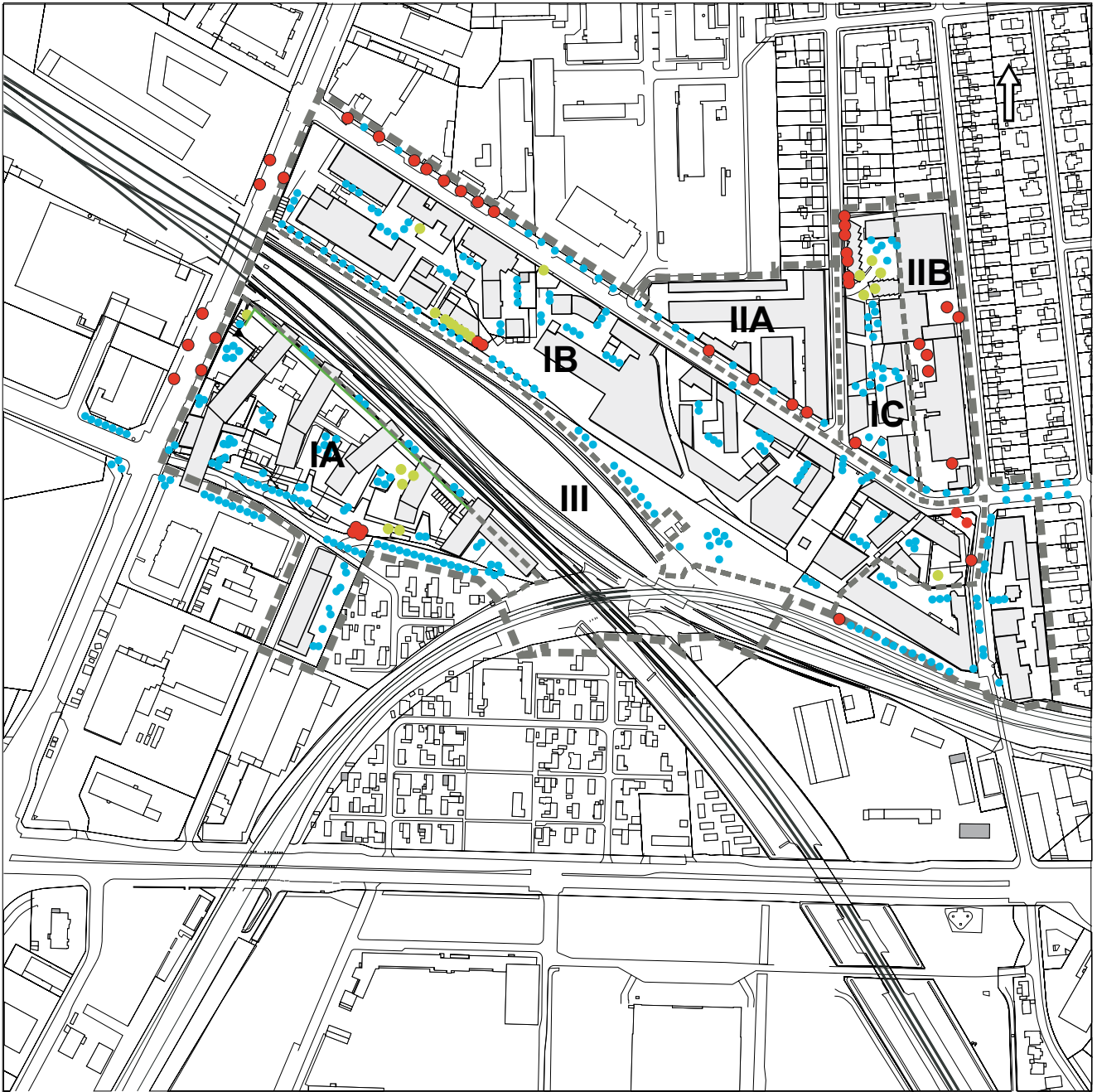


## Stiforløb

- Lokalplanområde
- - - Grænse mellem underområder
- Cykelrute
- Cykelsti / cykelmulighed
- Andre stier / fortorve
- \* Stien langs sydsiden af banen er afhængig af, at den kan videreføres under broen
- Øvrige passage muligheder
- ▣ Trapper

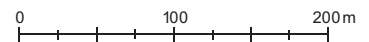
0 100 200m

# TEGNING NR. 7



## Bepantning

- ■ ■ Lokalplanområde
- - - Grænse mellem underområder
- ● ● Bevaringsværdige træer - der skal bevares
- ● ● Bevaringsværdige træer - der må fjernes ved byggeri på særlige vilkår
- ● ● Principiel placering af nye træer
- Facadebepantning



# Forhold til øvrig planlægning og lovgivning

## Fingerplan 2007

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

## Regional Udviklingsplan 2008

Regionsrådet vedtog den 24. juni 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 erhvervsvilkår, mangfoldigt kultur- og fritidsliv og internationalt udsyn - en storbyregion, hvor høj livskvalitet og høj vækst går hånd i hånd. Den behandler temaerne: Hovedstadsregionens infrastruktur, uddannelse, natur og miljø, erhvervsudvikling, kultur- og fritidstilbud og oplevelser samt internationalt samarbejde.

Af afsnittet om infrastruktur fremgår, at en af forudsætningerne for, at regionen også i de kommende år kan være konkurrencedygtig, er, at trængslen særligt i og omkring København begrænses, bl.a. gennem udbygning af den kollektive trafik og mulighed for anvendelse af adfærdsregulerende virkemidler,

som f.eks. Intelligente Transport Systemer (ITS) og miljøzoner. Udbygning af Ny Ellebjerg Station til et aflastningsknudepunkt for Hovedbanegården indgår som et af forslagene til forbedring af infrastrukturen. Københavns Kommunes planer for det sydlige Valby er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan

## Kommuneplan 2009

Med udgangspunkt i områdets samlede udvikling er der til Kommuneplan 2009 indarbejdet nye rammer for området.

Området er udpeget som et lavenergiområde.

En del af området fastholdes som E0-område til bl.a. kreative erhverv og som T1-område til baneformål.

Resten af lokalplanområdet omdannes til C2- og C3-områder til boliger og serviceerhverv. Der kan maksimalt lokalplanlægges med en bebyggelsesprocent på henholdsvis 150 og 185. Friarealprocenten er henholdsvis 40 og 30 for boliger og 10 for erhverv.











Særlige \*-bemærkninger:

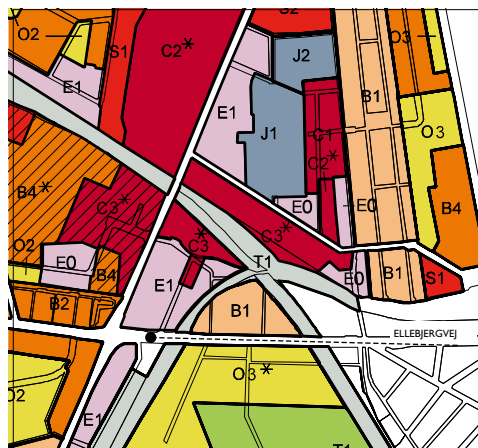
Området ved Kløverbladsgade udlægges som et C2\*-område, hvor boligandelen skal udgøre mindst 25 pct. af etagearealet.

Ny Ellebjerg nord for banen udlægges som et C3\*-område, hvor bebyggelsesprocenten beregnes for området under ét. Boligandelen skal udgøre mindst 25 procent af etagearealet.

Ny Ellebjerg syd for banen udlægges som et C3\*-område, hvor bebyggelsesprocenten beregnes for området under ét. Boligandelen skal udgøre mindst 25 procent af etagearealet. Der kan etableres ungdoms- og eller kollegieboliger på ejendommene syd for banen. Der kan opføres 1 bygning i op til 10 etager efter nærmere bestemmelser i lokalplan.

Kløverbladsgade udlægges som et C3\*-område, hvor boligandelen skal udgøre mindst 25 procent af etagearealet.

-  Boliger (1-2 etager)
-  Boliger (3-6 etager)
-  Boliger og serviceerhverv
-  Serviceerhverv
-  Blandet erhverv
-  Industri
-  Tekniske anlæg
-  Institutioner
-  Fritidsformål
-  Særlige bestemmelser



Kort, der viser rammerne til Kommuneplan 2009.

Kort, der viser rammerne for detailhandel i den nye bymidte ved Gammel Køge Landevej.



### Detailhandel

Området omkring Gammel Køge Landevej, Torveporten og Følager fastlægges som bymidte, i henhold til bestemmelserne om detailhandel.

Der kan nord for Følager (c): etableres max. 3.000 m<sup>2</sup> i daglig- og i udvalgsvarebutikker. Arealet i dagligvare og udvalgsvarebutikker må ikke overstige 1.500 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>. Der kan syd for Følager (Poppelstykket - d): etableres max. 4.000 m<sup>2</sup> i butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer, samt 2.000 m<sup>2</sup> i større udvalgsvarebutikker. Arealet i de enkelte butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer må ikke overstige 5.000 m<sup>2</sup>. Arealet i større udvalgsvarebutikker skal være mellem 500 m<sup>2</sup> og 2.000 m<sup>2</sup>.

### Byudviklingsområde

Ny Ellebjerg-området er i Kommuneplan 2009 udpeget som et byudviklingsområde. Området kan udvikles i 1. del af planperioden (2009-14).

### Trafikplan for Valby

I forbindelse med vedtagelse af forslag til Kommuneplan 2009 blev det besluttet, at der skal udarbejdes en trafikplan for Valby. Der er derfor udarbejdet "Trafikplan for Valby", der indeholder en analyse af byudviklingens trafikale konsekvenser og opstiller en række løsningsmodeller for de trafikale udfordringer, der må forventes inden for henholdsvis biltrafik, kollektiv trafik samt cykel- og gangtrafik. Denne analyse skal danne grundlag for, at forvaltningen i dialog med lokaludvalget og borgerne udarbejder en samlet strategi for udviklingen af trafiksystemet i Valby i løbet af 2010.

### Boligpolitik

Det er et overordnet politisk mål i Københavns Kommune at tilvejebringe et varieret udbud af boliger. Planlægningen skal ved at satse på Københavns særlige herlighedsværdier og bymæssige kvaliteter medvirke til at fastholde og tiltrække beboere, der kan bidrage til at skabe en social og økonomisk bæredygtig befolkningssammensætning. I lokalplanen er der optaget bestemmelser om boligstørrelser og om muligheden for støttet byggeri.

### Lokalplaner i kvarteret

Den del af Ny Ellebjerg-området, der ligger nord for banen er omfattet af lokalplan nr. 154 og nr. 169. Lokalplanerne fastlægger anvendelsen til henholdsvis lettere industri og industri med maksimale bebyggelsesprocenter på 110 og med fastlæggelse af en række bygninger som bevaringsværdige. Lundbeck er omfattet af lokalplaner nr. 21, 73, 78, 92-1 og 263, der fastlægger anvendelsen til industri eller lettere industri med maksimale bebyggelsesprocenter på 110, og for så vidt angår nr. 21 en maksimal bebyggelsesprocent på 150. For Toftegårds Plads og de tilgrænsende ejendomme gælder lokalplan nr. 17, der fastlægger anvendelsen til offentlig trafikterminal og til kontorer i det væsentlige for offentlig administration med maksimal bebyggelsesprocent 150.

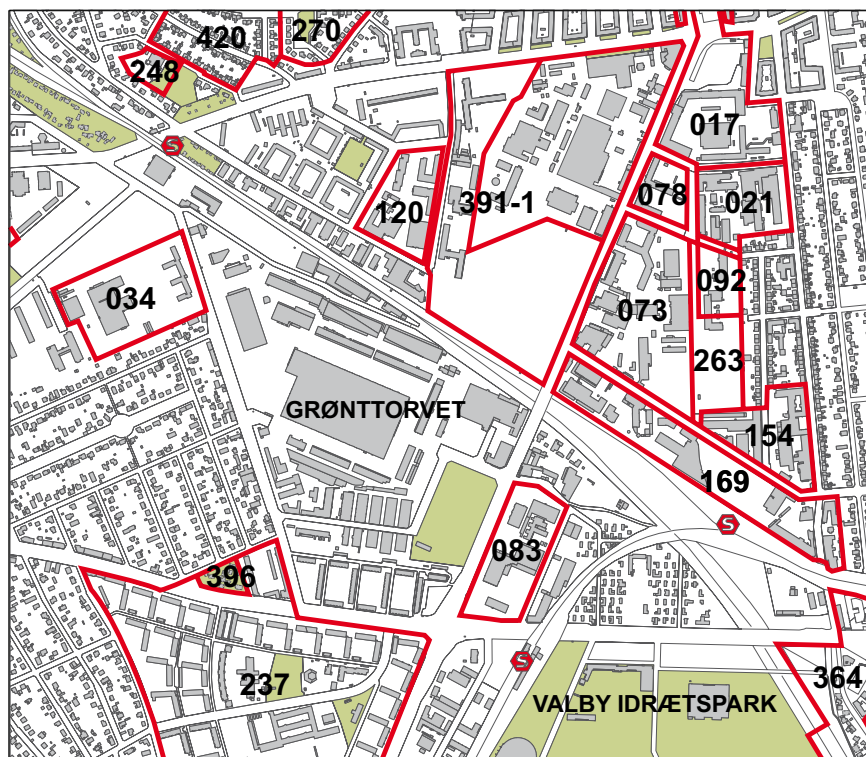
F.L. Smidth-området er omfattet af lokalplan nr. 391-1, der fastlægger arealet langs Ramsingsvej til serviceerhverv med maksimal bebyggelsesprocent på 110 og de øvrige arealer til boliger og serviceerhverv med maksimal bebyggelsesprocent på 120.

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.

### Bevaring

I "Bydelsatlas Valby" udarbejdet af Miljøministeriet og Københavns Kommune i 1994, der bl.a. kortlægger alle bygninger i Valby fra før 1950, er 2 af Skandinavisk Henkels industribygninger og den centrale del af Københavns Sukkerraffinaderi på Carl Jacobsens Vej udpeget med høj bevaringsværdi. Hele området langs vejen er fremhævet som velbevaret med et stort indhold af bevaringsværdige bygninger og med Henkels tårn og Sukkertoppen som fikspunkter.

I kommunens registrering af bevaringsværdige bygninger, SAVE-registreringen, er der foretaget en samlet vurdering inddelt i 9 trin og også en særskilt vurdering af bl.a. den kulturhistoriske værdi ligeledes med 9 trin. Med udgangspunkt heri er bygninger med den samlede værdi på trin 1-4 (arkitektonisk og kulturhistorisk mv.) og størstedelen af bygningerne



Lokalplaner i området

med kulturhistorisk værdi på trin 2-4 udpeget som bevaringsværdige ud fra de 2 hensyn. Fastlæggelse af bebyggelsen som bevaringsværdig i lokalplanen indebærer, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget mod erstatning, hvis tilladelse til nedrivning nægtes, og hvis der er et væsentlig misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet et nedrivningsforbud. Områdets træbeplantning er gennemgået, og de værdifulde træer, der ikke berøres af bebyggelsesplanen, fastlægges som bevaringsværdige i lokalplanen.

### Kystnærhedszone

Området ligger i en afstand af ca. 1,7 km fra kysten ved Kalveboderne og dermed inden for 3 km kystnærhedszonen. På grund af den betydelige afstand og de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En visualisering i forhold her til er derfor ikke påkrævet, jf. planlovens § 16, stk. 3.

### Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Planen vurderes at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 326 af 5. maj 2004). Baggrunden herfor er, at planen muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag, og at det ikke er en plan, der kun omfatter et mindre område på lokalt plan. Der er derfor udarbejdet en miljørapport, der offentliggøres samtidig med lokalplanforslaget. På side 16-18 er der et resumé af rapporten.

### Miljø i Byggeri og Anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med nybyggeri, større

renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne "Miljø i byggeri og anlæg". Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, 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" kan hentes på [www.kk.dk/](http://www.kk.dk/) publikationer under Teknik- og Miljøforvaltningen eller fås ved henvendelse til Center for Miljø og Center for Bydesign.

### Trafikstøj og vibrationer

I henhold til forslag til Kommuneplan 2009 må der som udgangspunkt ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse (boliger, institutioner, rekreative formål mv.) i områder, der er eller kan forventes belastet med et udendørs støjniveau på over 58 dB fra vejtrafik og 64 dB fra jernbanetrafik. For offentlig og privat administration, liberale erhverv mv. er de tilsvarende støjgrænser 63 dB fra vejtrafik og 69 dB fra jernbanetrafik.

I områder med nybyggeri, hvor den udendørs støjbelastning vil overstige disse grænseværdier, skal det ved placering af byggeri samt ved støjisolering, lejlighedsindretning mv. sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer ikke overstiger 46 dB fra vejtrafik og 52 dB fra jernbanetrafik i sove- og opholdsrum. De tilsvarende krav for det indendørs støjniveau i kontor- og hotelbyggeri er henholdsvis 51 og 57 dB. Ved kontorer mv. kan luftudskiftning sikres på anden måde end ved oplukkelige vinduer. For udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet



ikke må overstige 58 dB fra vejtrafik og 64 dB fra jernbanetrafik.

Nye boliger må som hovedregel ikke etableres hvis trafikstøjen overstiger 68 dB på facaden.

Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor der er indført en ny støjindikator Lden, der vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten. Desuden henvises der til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" med tillæg for så vidt angår vibrationer, der angives som KB-vægtet accelerationsniveau i dB, er grænseværdierne 85 LawdB for erhvervsbebyggelse og 55 LawdB for boliger i blandede bolig- og erhvervsområder. Grænseværdierne er knyttet til vibrationsniveauerne ved gulvet, hvilket betyder, at påvirkningen afhænger af bygningens konstruktion. I forbindelse med nybyggerier langs banen vil der blive foretaget en konkret vurdering heraf. I lokalplanen er der taget højde herfor, jf. desuden miljørapporten med bilag.

### Jordforurening

Der har i området tidligere været og er stadig industrielle aktiviteter, hvorfor en række ejendomme vil kunne kortlægges på vidensniveau 1 og 2 ifølge jordforureningsloven. Der må regnes med, at der er sket forurening af jorden og grundvandet på en række ejendomme, som Center for Miljø ikke er bekendt med. Center for Miljø vil stille krav til oprensning til de enkelte byggerier i forhold til deres fremtidige anvendelse. Skal der for eksempel være boliger, institutioner eller anden følsom arealanvendelse, vil der blive stillet krav om en forureningsundersøgelse og om, at eventuel forurening fjernes, så der ikke er nogen sundhedsrisiko for fremtidige beboere og brugere af området på grund af forurening i jorden og grundvandet. På en del af området vil der blive stillet krav i forhold til grundvandet, idet det ligger i et område med drikkevandsinteresser.

Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Center for Miljø's anvisninger og tilladelser. Disse kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00.

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

### Regnvand

Det er Københavns Kommunes overordnede mål, at regnvand skal afledes eller nedsives lokalt for derigennem at fastholde grundvandet under byen til drikkevandsformål og for, at der tilføres vand til søer og vandløb, jf. Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008.

Dette kan ske enten ved et trestrengt system med afledning af rent regnvand og rensset vejr vand til recipient eller alternativt som et tostrengt system med afledning af rent regnvand til recipienter så som vandløb, søer, moser, vandhuller, havnen og nedsivning til grundvandet via faskiner. Konkret kunne det tænkes,

at en del regnvand kunne ledes til Valby Idrætspark, Valbyparken og Kalveboderne, eventuelt sammen med regnvand fra Grønttorvsområdet.

Af spildevandsplanen fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt inden for matriklen. En række tiltag kan medvirke til at opfylde dette krav, for eksempel ved at udnytte regnvandet til rekreative formål, grønne tage, toiletskyl, vaskeri, vanding og bilvask mv. og ved at anvende permeable belægninger etc. Hvis en bygherre ikke mener, at det er muligt at aflede eller genanvende regnvand, skal der foreligge dokumentation herfor.

### Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald. Beholderantal og -placering skal aftales med Center for Miljø, der desuden kan give rådgivning om indretning af nærgenbrugs- og gårdmiljøstationer mm.

### Varmeplanlægning

Nybyggeri udlægges til lavenergiklasse 1 i henhold til gældende bygningsreglement.

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

Selv om der således kan vælges andre energiformer, er fjernvarmen stadig den bedste miljømæssigt og også den økonomisk mest rentable, medmindre der bliver tale om passivt energibyggeri.

### Udbygningsaftaler

Reglerne i planlovens § 21 b 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 udnyttelse af sin ejendom. Københavns Kommune har modtaget opfordringer fra flere grundejere i området til at indgå frivillige udbygningsaftaler, og parternes dialog har udmøntet sig i 4 udkast til aftaler vedrørende infrastrukturanlæg. Ved aftalerne forpligter grundejerne sig til at bidrage til eller etablere følgende anlæg, der er fastlagt i eller er en følge af lokalplanforslaget:

- Omlægning af krydset Gammel Køge Landevej, Torveporten og Følager.
- Omlægning af Følager.
- Anlæg af en plads i forlængelse af Følager samt nyanlæg af stiforbindelse herfra til den vestlige forplads ved Ny Ellebjerg Station og selve forpladsen.
- Anlæg af arealer langs nordsiden af jernbanen, herunder en strækning af cykelruten Valbyruten.

### Tilladelse i henhold til anden lovgivning

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumslovens § 27.



# Hvad er en lokalplan?

## Lokalplan

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

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

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

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

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

# Mindretalsudtalelser

## Praktiske oplysninger



### Offentlighedsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xx 2010 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan "Ny Ellebjerg-området".  
Offentlighedsperioden løber fra den xx. xx 2010 til den xx. xx 2010.  
Enhver har ret til at komme med indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til planforslaget.  
Alle skriftlige henvendelser om forslaget vil indgå i den videre behandling.

Læs mere på [www.kk.dk/lokalplanforslag](http://www.kk.dk/lokalplanforslag)



### Plancher

Der vil fra den xx. xx til den xx. xx 2010 være opstillet plancher, der illustrerer lokalplanforslagets indhold.  
Plancherne er placeret i xxx xxx, xxxxxxxx



### Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om lokalplanforslaget i xxxxxxxxxx  
xxxxxxxxxxx  
Mødet foregår xxsdag den xx. xx 2010 kl. 19.00-21.00.



### Debatforum

På Center for Bydesigns hjemmeside [www.kk.dk/lokalplanforslag](http://www.kk.dk/lokalplanforslag) har du mulighed for at komme med din mening i debatforum eller sende en indsigelse.



### Adresse

Indsigelser mod eller ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget kan endvidere sendes til:

[www.blivhoert.kk.dk](http://www.blivhoert.kk.dk)

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Center for Bydesign  
Postbox 447  
1505 København V  
e-mail: [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk)  
tlf: 33 66 35 00

**Sidste frist for indlevering af indsigelser og/eller ændringsforslag er den xx. xx 2010.**

**SAMMEN  
OM BYEN**