

# POPPELSTYKKET II

## FORSLAG TIL LOKALPLAN

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Poppelstykket II.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Valby.

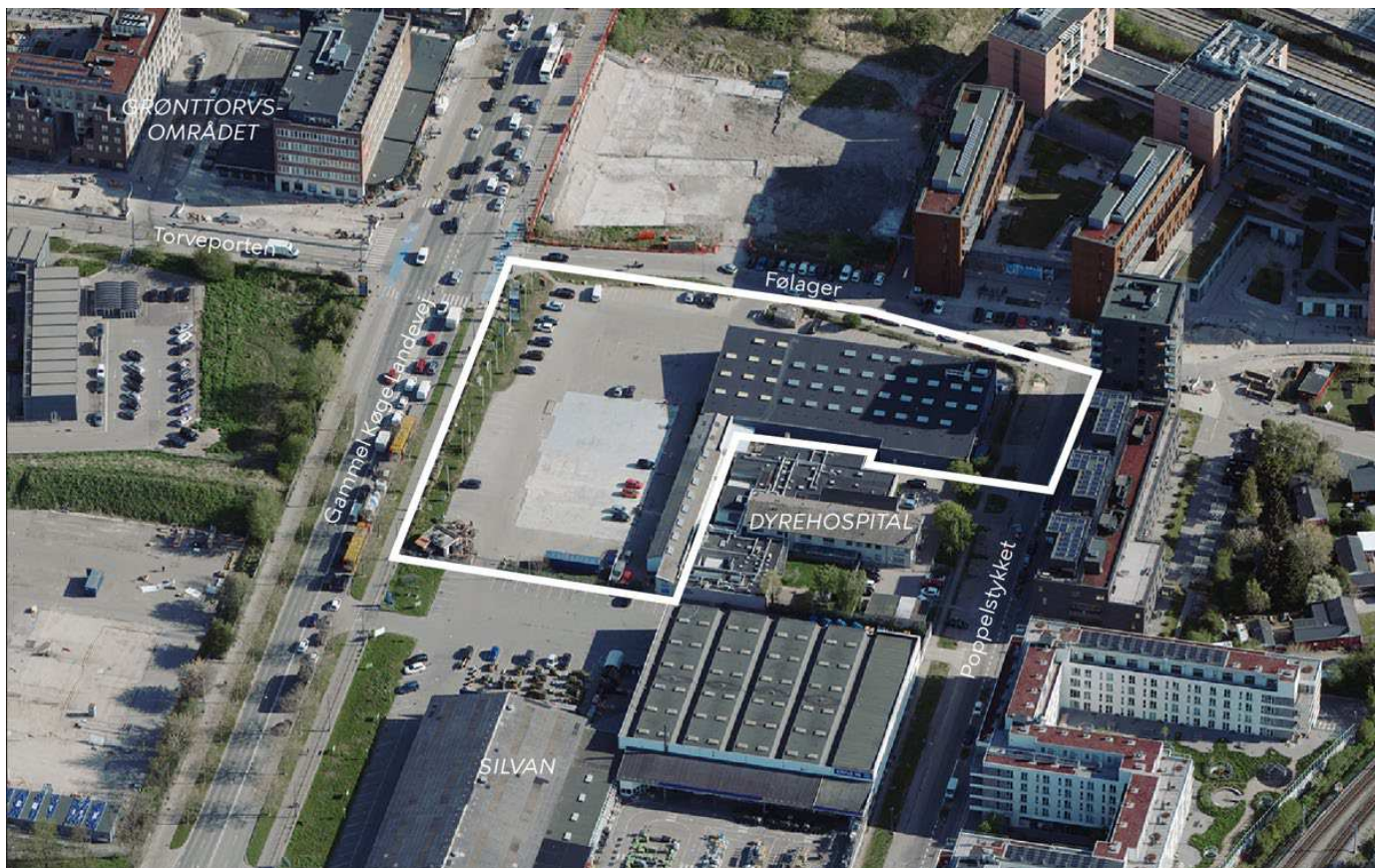
Offentlig høringsperiode fra den [dato] til den [dato].



# Indhold

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>	<b>Bestemmelser</b>	<b>20</b>
Lokalplanens baggrund og formål .....	3	§ 1. Formål.....	20
Lokalplanområdet og kvarteret .....	3	§ 2. Område.....	20
Lokalplanens indhold .....	6	§ 3. Anvendelse .....	20
Udbygningsaftale .....	9	§ 4. Veje.....	22
Miljøforhold.....	9	§ 5. Bil- og cykelparkering .....	23
Den kystnære del af byzonen .....	10	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	24
Skyggediagrammer .....	13	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	26
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning.....</b>	<b>14</b>	§ 8. Ubebyggede arealer .....	28
Overordnet planlægning.....	14	§ 9. Støj og anden forurening.....	32
Kommuneplan 2019.....	14	§ 10. Matrikulære forhold .....	33
Lokalplaner i kvarteret.....	14	§ 11. Retsvirkninger .....	33
Københavns Kommunes overordnede strategier .....	15	§ 12. Ophævelse af lokalplan.....	33
Miljøkrav til byggeri og anlæg .....	15	Kommentarer af generel karakter .....	33
Spildevandsplan .....	16	Tegning 1 · Områdeafgrænsning .....	34
Sikring mod oversvømmelse.....	16	Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage) .....	35
Vandforsyningsplan .....	17	Tegning 2b · Anvendelse 2. etage .....	36
Varmeplanlægning .....	17	Tegning 2c · Anvendelse fra 3. etage og op .....	37
<b>Tilladelser efter anden lovgivning .....</b>	<b>18</b>	Tegning 4 · Bil - og cykelparkering .....	39
Affald .....	18	Tegning 5a · Bebyggelsens omfang og placering.....	40
Museumsloven.....	19	Tegning 5b · Porte .....	41
Rottesikring .....	19	Tegning 6 · Bebyggelsens ydre fremtræden .....	42
Bilag IV-arter, herunder flagermus .....	19	Tegning 7a · Byrum.....	43
		Tegning 7b · Kantzoner .....	44
		Tegning 7c · Beplantning .....	45
		<b>Mindretalsudtalelser .....</b>	<b>47</b>
		<b>Praktiske oplysninger.....</b>	<b>Bagsiden</b>

# Redegørelse



Området set mod nordvest. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader, pladser og bygninger er navngivet. Luftfoto: SDFI, 2023.

## Lokalplanens baggrund og formål

På vegne af ejeren af ejendommen Gammel Køge Landevej 77-81, Følager 2 og Poppelstykket har forvaltningen modtaget et skitseprojekt til nybyggeri på ejendommen. Skitseprojektet, der har et etageareal på ca. 16.560 m<sup>2</sup>, omfatter en U-formet bebyggelse i syv etager med ungdomsboliger, familieboliger, hotel samt butikker og andre udadvendte anvendelser i stueetagen mod Gammel Køge Landevej og dele af stueetagen mod Følager. Parkering etableres i stueplan under et hævet opholdsareal.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 518 Poppelstykket, og ligger i et delområde for hvilket det gælder, at det alene må anvendes til erhverv, indtil den nærmere fordeling af anvendelserne er fastlagt i en supplerende lokalplan, og at opførelse af nybyggeri - bortset fra begrænsede tilbygninger mv. - forudsætter supplerende lokalplan, der fastlægger den nærmere placering og udformning af nybyggerierne.

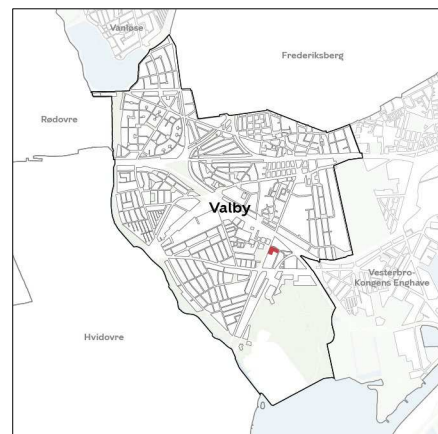
Byggeønskerne har dermed et omfang og en karakter, som forudsætter ny lokalplan.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Lokalplanområdet er beliggende op til fordelingsgaden Gammel Køge Landevej og tæt på den vigtige knudepunktstation Ny Ellebjerg. Det var oprindeligt en del af et industriområde og indgår i dag i det store byudviklingsområde Valby Industri kvarter. Det er et område, hvor byomdannelsen har været i gang længe. Der er gennemført omfattende nybyggerier primært til boligformål samt ombygning af gamle industribygninger til nye formål. Der er dog enkelte grunde, der afventer projekter, herunder den aktuelle ejendom samt en ejendom nord for Følager ved



Områdets placering i bydelen.

Gammel Køge Landevej og en ejendom på vestsiden af Gammel Køge Landevej, hvor der bl.a. er planlagt en kommunal skole og daginstitution. Syd for lokalplanområdet ligger der et byggemarked og mod sydøst et dyrehospital. Selve lokalplanområdet rummer en butik med salg af biludstyr mv., parkering samt et areal, der henligger ubebygget efter en brand.

## Egenart

Jernbanerne og de store veje præger det sydlige Valby og udgør barrierer. Især mellem nord og syd er der få forbindelser, og på dette sted er Gammel Køge Landevej den eneste forbindelse. På tværs er forbindelsen Torveporten-Følager central.

Omdannelsen fra industri til et integreret byområde har sat sit præg på bebyggelsesstrukturen. På Grønttorvssiden er det overvejende boligkarreer omkring et stort grønt byrum, der afspejler den gamle Grønttorvshal. Bebyggelserne er i 4-9 etager med enkelte højhuse og rækkehuse. Tegl er det gennemgående materiale, og tage er flade. Nord for Følager er bebyggelsen opført som længebygninger i 5-6 etager over en plintetage. Denne bebyggelse anvendes til boliger og plejehjem. Materialet er metalplader og indfarvet beton i røde nuancer, og tagene er flade. Øst for Følager er der randbebyggelse og U-formede bebyggelser med boliger i 4-6 etager og et enkelt punkthus i 10 etager. Materialet er overvejende tegl i grå nuancer, og tage er flade. Der er publikumsorienterede serviceerhverv og andre udadvendte funktioner i de fleste stueetager. Nærområdets tilbageværende erhvervsbygninger er overvejende i 1-2 etager med pladebeklædning og murværk.

Gammel Køge Landevej er ført i en bro over banen, og vejen er derfor hævet, og denne niveauforskel præger også Følager og lokalplanområdet. Langs østsiden af Gammel Køge Landevej ligger der et smalt grønt areal, der udgør en del af et oprindeligt afskærmningsbælte. Vejen er på denne strækning anlagt med grønne rabatter og allétræer. På strækninger af Gammel Køge Landevej nord for banen er der plantet træer på arealet mellem vej og bygninger.

## Eksisterende trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes i dag primært fra Følager. I projektet er biltilkørsel planlagt at ske via en overkørsel mod Poppelstykket. Der er cykelstier langs med Gammel Køge Landevej, og der er planlagt cykelstier langs Følager og i begge sider af Poppelstykket, hvor der i dag kun er cykelsti i østsiden.

Gammel Køge Landevej er en vigtig fordelingsgade, der binder det centrale og det sydlige Valby sammen, og området ligger i kort afstand fra de regionale veje Ellebjergvej og Folehaven. Følager og Poppelstykket er lokalgader.

Lokalplanområdet busbetjenes af linje 1A og 4A fra Gammel Køge Landevej. Området ligger ca. 2-300 m fra Ny Ellebjerg Station, der skifter navn til København Syd, når Sydhavnsmetroen åbner. Allerede i dag er stationen en vigtig knudepunktstation med S-tog på Køgebugt-banen og Ringbanen samt regionale og landsdækkende tog på Ringstedbanen. Stationen bliver yderligere væsentligt opgraderet, når Sydhavnsmetroen åbner i 2024, og der bliver etableret perroner på Øresundsbanen og dermed togforbindelse til Lufthavnen og Sverige. Der forventes over 30.000 daglige passagerer, når stationen er udbygget, hvoraf ca. en tredjedel er passagerer, der kommer til og fra stationen, mens resten er omstigere. Af de passagerer, der kommer til og fra stationen, er ca. 20 % via forpladsen i forlængelse af Følager. Området er dermed stationsnært beliggende.

Gode adgangsforhold til stationen vil være et vigtigt tema i forbindelse med udvikling af området. Som nævnt forsynes Følager og Poppelstykket med cykelstier, og en busbetjening med stoppesteder tæt på stiadgangen til stationen i forlængelse af Følager har været overvejet, men p.t. er en busbetjening via den nordlige forplads blevet foretrukket. De to veje er også vigtige forbindelser for de bløde trafikanter mellem stationen og Grønttorvsområdet mv. mod øst og Valby Idrætspark mod syd.

## Almene boliger

Da skoledistriktet har 0-30 % almene boliger, stilles krav om almene boliger.



Lokalplanområdet set fra hjørnet mellem Følager og Poppelstykke. I baggrunden ses Grønttorvsområdet.



Lokalplanområdet set mod syd med erhvervsbyggeri og parkering.



Lokalplanområdet set mod øst den eksisterende erhvervsbebyggelse, der nedrives. I baggrunden boligbebyggelser ved Følager og Poppelstykke.



Gammel Køge Landevej set mod syd med lokalplanområdet til venstre. Vejen er anlagt med grøn rabat og allétræer på denne strækning.



Lokalplanområdet set mod nord fra Silvans parkeringsplads. I baggrunden ses renoverede industribygninger ved Carl Jacobsens Vej og længehuse med boliger ved Følager.

## Lokalplanens indhold

### Indledning

Lokalplanen muliggør omdannelse af den nordlige del af et erhvervsområde til boliger og serviceerhverv med en tæthed, der afspejler den stationsnære beliggenhed i forhold til Ny Ellebjerg Station (København Syd). Anvendelsen af stueetagen skal understøtte denne centrale beliggenhed. Der er en særlig udfordring i at tage højde for terrænforskellene. Bebyggelse og trafikbetjening søges placeret således, at den ikke er til hinder for en mulig kommende udvikling af de tilstødende erhvervsgrunde til boliger og serviceerhverv, herunder dyrehospitalgrunden, der ejes af kommunen og er udlejet med uopsigelighed til 2045.

### Anvendelse

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv.

Boligandelen skal udgøre mellem 65 og 75 % af etagearealet, og andelen af ungdomsboliger må højst udgøre 50 % af boligetagearealet.

Der er krav om, at der etableres 25 % almene boliger, svarende til ca. 3.100 m<sup>2</sup> af det samlede muliggjorte boligetageareal.

Der stilles krav om udadvendte funktioner i 75 % af stueetagen mod Gammel Køge Landevej og Følager, herunder butik, restaurant eller café på hjørnet mellem de to veje.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

### Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Området ligger i bymidte Gammel Køge Landevej, og lokalplanen muliggør indtil 2.000 m<sup>2</sup> udvalgsvarebutikker med en maksimal butiksstørrelse på 1.500 m<sup>2</sup> samt dagligvarebutikker med en maksimal butiksstørrelse på 100 m<sup>2</sup>. Varelevering og parkering til butikkerne sker fra parkeringsarealet under det hævede gårdrum med tilkørsel fra Poppelstykket.

Bebyggelsen vil fortsætte den byomdannelse, der er sket med udvikling af området nord for Følager og øst for Poppelstykket samt i Grønttorvsområdet. Udadvendte funktioner i stueetagen vil understøtte bylivet.

### Fremtidige trafikforhold

Der vurderes ikke at komme mere biltrafik på de omkringliggende veje i forhold til den hidtidige anvendelse til detailhandel med tilhørende parkeringspladser, der i antal overstiger det fremtidige.

Der vil komme mere cykeltrafik på de omkringliggende veje, hvilket tilgodeses ved eksisterende og planlagte cykelstier på de tilgrænsende veje.

Der bliver en overkørsel til Poppelstykket. Herfra etableres et kørselsareal til parkeringen under et hævet gårdrum, hvor der også er plads til varelevering og renovation samt overdækket cykelparkering. Der bliver port med adgang for de bløde trafikanter fra Følager bl.a. til den overdækkede cykelparkering.

Bygherre har anmodet om at få mulighed for at indgå en frivillig udbygningsaftale om udbygning af Følager og Poppelstykket således, at trafikken kan afvikles bedst muligt. Se afsnittet Udbygningsaftale.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

### Bil- og cykelparkering

Lokalplanområdet er et særligt udviklingsområde, og derfor er der mulighed i kommuneplanen for at udvikle det, som et helt eller delvist bilfrit område.

Når der bygges efter lokalplanen, skal der være bilparkeringspladser, svarende til, at kommuneplanens faste parkeringsnormer er reduceret med 50 %, og området vil derfor være blive delvist bilfrit.

Der skal være cykelparkeringspladser svarende til kommuneplanens faste normer.

Cykelparkeringen er dog for anvendelsen til hotel fastsat efter en konkret vurdering på baggrund af beliggenhed i byen og lokalisering i forhold til kollektiv trafik.

Det betyder, at der kommer til at være ca. 28 bilparkeringspladser og ca. 640 cykelparkeringspladser, når området er fuldt udbygget.

Bilparkeringspladserne skal etableres i konstruktion. Det vil sige i en parkerings-etage i stueplan, og der kan være indtil 10 % parkering på terræn.

Mindst 50% af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede. Det vil sige, at de skal placeres inde i bygningerne. Der er bestemmelser om, hvor cykelparkering på terræn må være. Det skal sikre, at der bliver cykelparkeringspladser tæt ved de funktioner, som pladserne skal betjene.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

### **Bebyggelsens placering og udformning**

Den planlagte bebyggelse skal placeres i byggefelter i afstande af mindst 9 m fra Gammel Køge Landevej og 2 m fra Følager. Byggefelterne er placeret, så de danner en U-form med en forlængelse af fløjen mod Følager, og bygningshøjden fastsættes til 6-7 etager med en maksimal højde på 24 m. Den maksimale bebyggelsesprocent er 185 svarende til et maksimalt etageareal på ca. 16.560 m<sup>2</sup>. I U-formen nærmest Gammel Køge Landevej etableres der en plint i én etage med parkering og affaldsrum mv. og opholdsarealer på taget.

Facaderne har en grid-struktur, der er beklædt med tegl i rød, rødgul eller rødbrun farve. Blændfelter udføres i træ eller metal. Der er franske altaner mod Gammel Køge Landevej og Følager. Her skabes en variation i facaden med henholdsvis 3 og 2 lodrette felter, hvor blændfelter er udfyldt med tegl, og hvor altaner udføres som spanske altaner. Lukkede felter i stueetagen udføres i tegl og begrønnes. Hjørnet af Gammel Køge Landevej og Følager markeres med indeliggende altaner. Stueetagen udføres med større glaspartier. På gårdsiden af forlængelsen af fløjen mod Følager og på sydsiden af den sydlige fløj etableres udvendige altaner. Der skal være flade tage.

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

### **Byrum**

Der fastlægges 3 byrum, hvoraf det 9 m brede areal langs Gammel Køge Landevej udgør det ene. Her kan noget af niveauforskellen mellem bygning og vej afvikles, og der stilles krav om cykelparkering samt plantebede med træer. Det andet byrum er arealet i det hævede gårdrum, hvor der er støjbeskyttede opholdsarealer for beboere og brugere, og hvor der stilles krav om plantebede, træer samt borde og bænke. Det sidste byrum ligger bag bebyggelsen mod Følager og på hjørnet ved Poppelstykket. Dette byrum skal indrettes til ophold med borde og bænke, legeplads samt plantebede og træer. Arealet på hjørnet ved Følager og Poppelstykket ligger synligt og skal gives en særlig grøn karakter, som kontrast til de tilgrænsende vej- og pladسدannelser, der er præget af fast belægning.

Der fastlægges kantzoner med henblik på at understøtte mødet mellem bygninger og byrum. Der stilles krav om belægning og beplantning samt terrasser, hvor der ligger boliger ud til et byrum.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

### **Træer og anden beplantning**

Inden for lokalplanens afgrænsning er der ingen træer, der lever op til kriterierne for at kunne gøres bevaringsværdige i lokalplanen.

Lokalplanen stiller krav om plantning af 68 nye træer og anden beplantning.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen, set fra krydset ved Gammel Køge Landevej.  
Illustration: Novaform Arkitekter.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. På illustrationen ses opholdsarealet på taget af plinten, der rummer bil og cykelparkering. Illustration: Novaform Arkitekter.



## Ekspropriation

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

## Kommuneplan 2019

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019. I kommuneplanen er området fastlagt til boliger og serviceerhverv.

## Udbygningsaftale

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

Københavns Kommune har modtaget en opfordring fra Bilfakta ApS til at indgå frivillig udbygningsaftale, og parternes dialog har udmøntet sig i et udkast til en aftale om infrastrukturanlæg. Freja Ejendomme, med hvem der tidligere er indgået en udbygningsaftale om bl.a. anlæg af Følager, afholder en andel af udgifterne til Følager.

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

- Ombygning af vejforløb på Følager ud for ejendommen med fortove, cykelstier, kørebane og træer.
- Ombygning af Poppelstykket ud for ejendommen med fortov, cykelsti, langsgående parkering vekslede med træer samt kørebane i tilslutning til det eksisterende anlæg.

## Miljøforhold

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, som vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023).

### Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023).

Det, lokalplanen muliggør, er omfattet af lovens bilag 2, pkt. 10, litra b, men planen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan.

Lokalplanen skal muliggøre en ændring af et område, der i dag rummer bebyggelse med detailhandel og terrænparkering, til et område med boliger og serviceerhverv, herunder detailhandel, samt parkering i konstruktion.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

### Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Gammel Køge Landevej. Støjniveauet er op til 73 dB på dele af friarealet og op til 68 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på  $L_{den}$  58 dB for boliger og hoteller og  $L_{den}$  63 dB for erhverv. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer for de fremtidige bygninger og på udendørs opholdsarealer kan overholdes.

Der planlægges for et område med blandede byfunktioner. Lokalplanen er derfor ikke udarbejdet, så grænseværdien på 58 dB kan overholdes på facaden. I stedet

er der krav om, at bygningerne støjisoleres, således at grænseværdien for det indendørs støjniveau kan overholdes. Det anbefales, at bebyggelsen udformes, så sove- og opholdsrum orienteres mod den stille facade.

Den fremtidige bebyggelse er placeret således, at bebyggelsen langs Gammel Køge Landevej kan danne støjskærm for friarealerne.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at støjgrænserne er overholdt.

## Bæredygtighed

Københavns Kommunes bæredygtighedsværktøj er brugt som dialogværktøj, og følgende initiativer er relevante i denne lokalplan:

- 1.1 Blandet boligmasse og ejerformer
- 1.3 Tryghedsskabende fællesfunktioner
- 2.1 Attraktive udearealer
- 4.2 Genbrug af regnvand
- 5.1 Attraktive forbindelser

Det er indarbejdet i lokalplanen, at

- der kan arbejdes med en blandet boligmasse med ungdomsboliger, familieboliger og almene boliger,
- der etableres en fælles affalds- og parkeringsløsning,
- alle udearealer er planlagt som fællesarealer med mulighed for samvær
- der arbejdes med opsamling af regnvand til vanding af beplantning og til etablering af et vandbassin i det grønne areal på hjørnet af Følager og Poppelstykket,
- bløde trafikanter er adskilt fra de hårde og der er fokus på en attraktiv cykel-parkering.

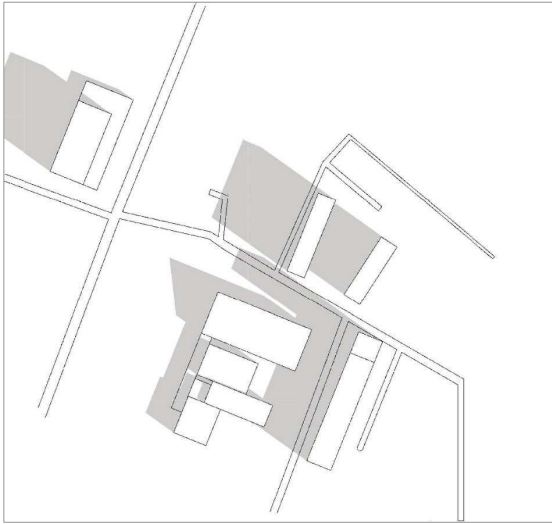
Derudover har bygherre til hensigt at indarbejde i de efterfølgende byggerier, at

- certificere byggeriet til minimum DGNB Guld
- krav til almene boliger er DGNB Sølv
- der er et tæt samarbejde med Green Mobility om delebiler til beboerne

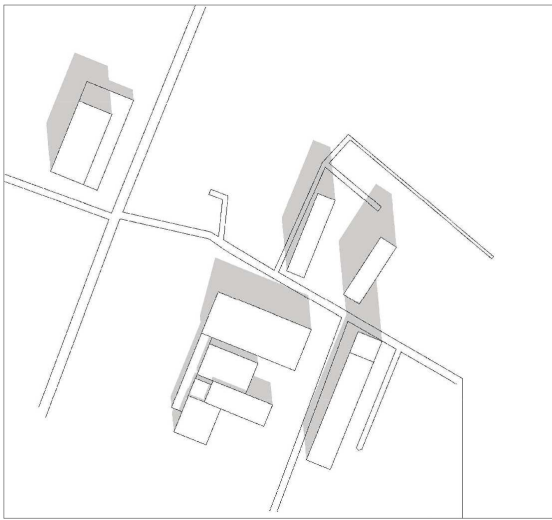
## Den kystnære del af byzonen

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

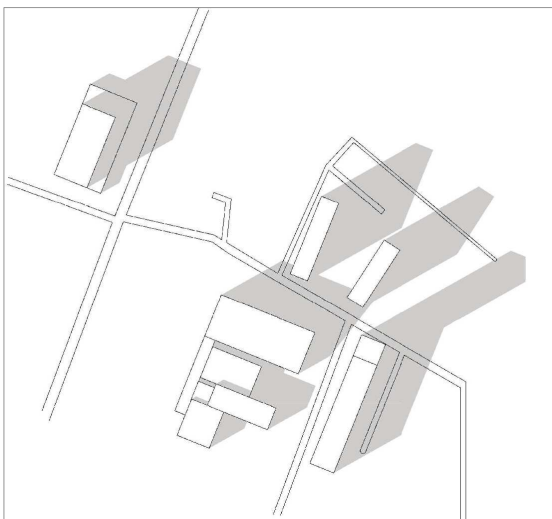
## Eksisterende forhold



21. marts kl. 9.00.

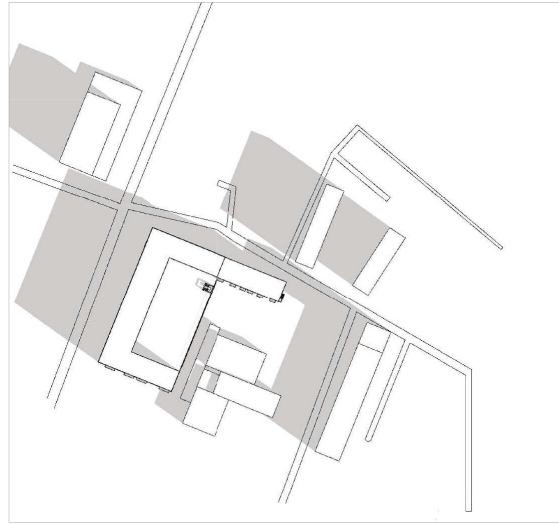


21. marts kl. 12.00.

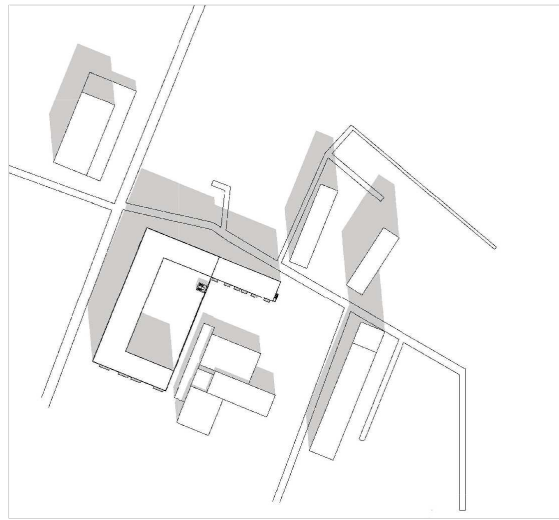


21. marts kl. 16.00.

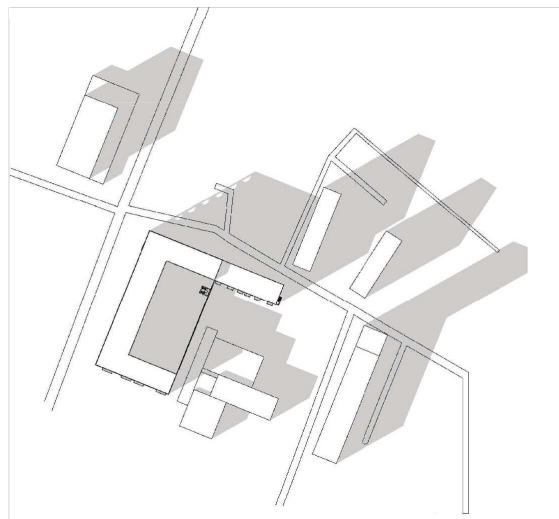
## Muliggjort med lokalplanen



21. marts kl. 9.00.

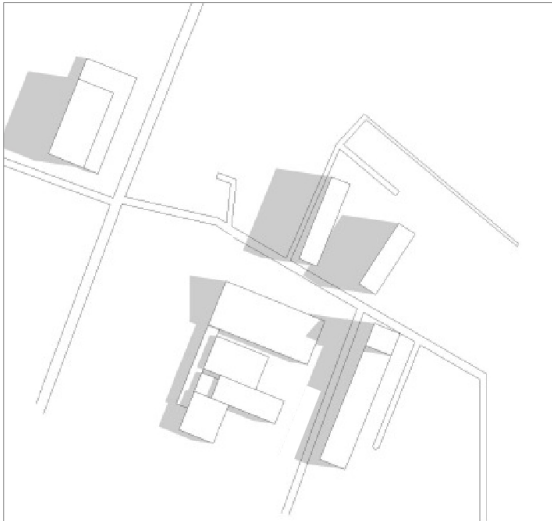


21. marts kl. 12.00.

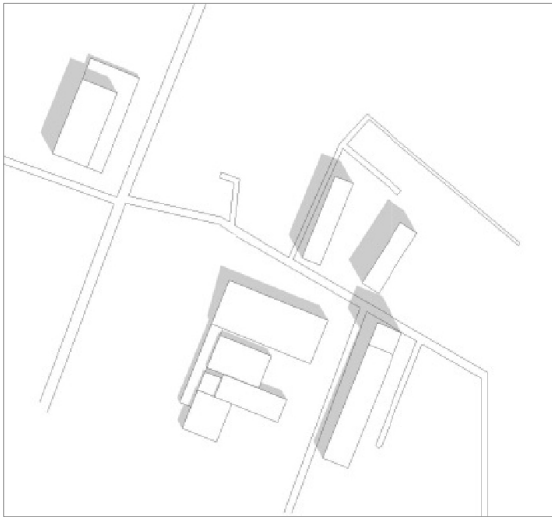


21. marts kl. 16.00.

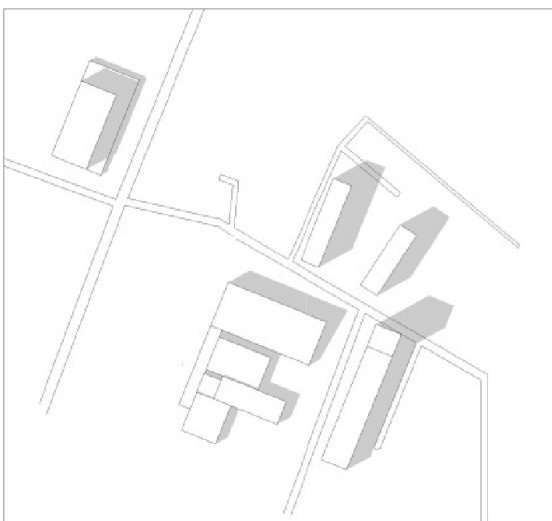
## Eksisterende forhold



21. juni kl. 9.00.

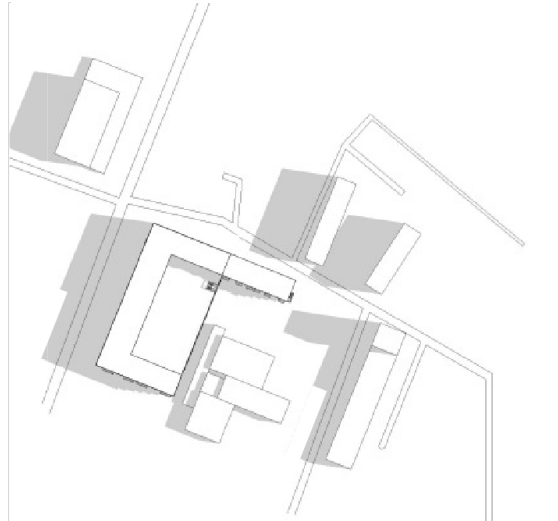


21. juni kl. 12.00.

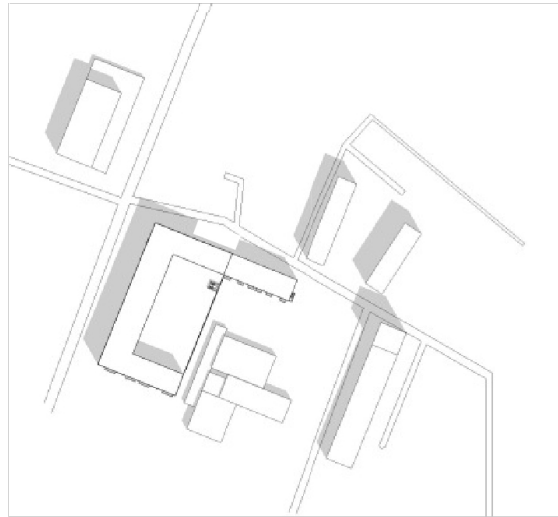


21. juni kl. 16.00.

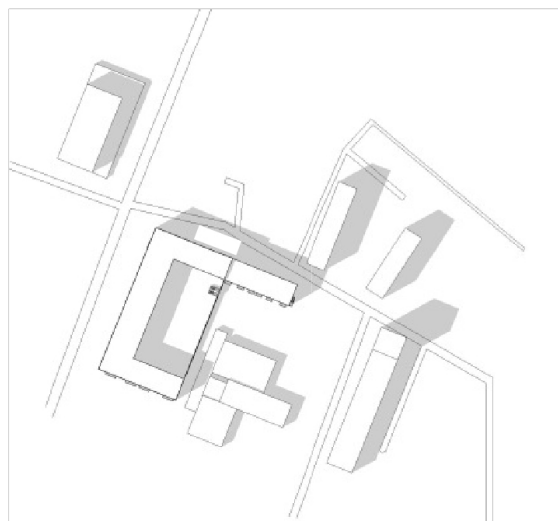
## Muliggjort med lokalplanen



21. juni kl. 9.00.

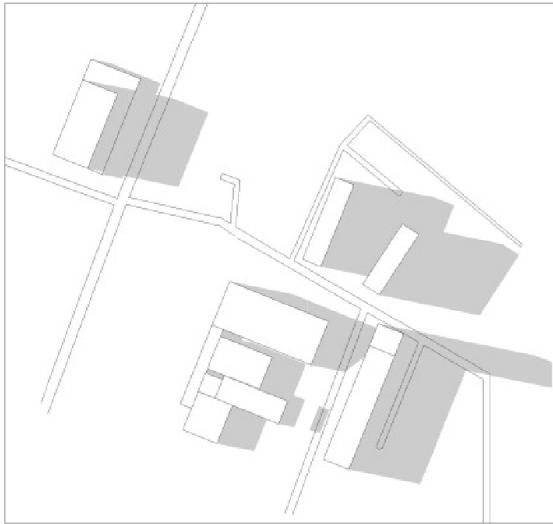


21. juni kl. 12.00.



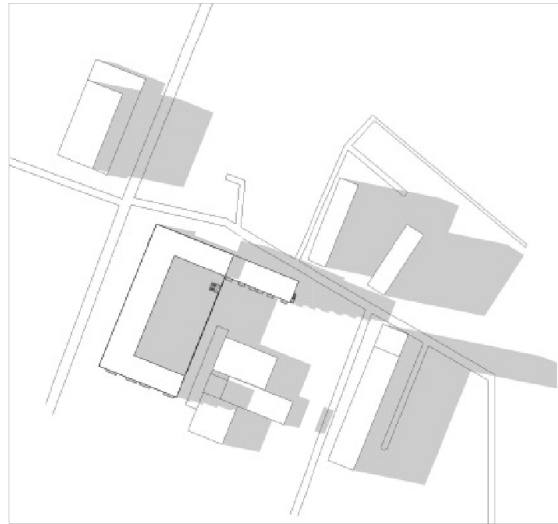
21. juni kl. 16.00.

## Eksisterende forhold



21. juni kl. 19.00.

## Muliggjort med lokalplanen



21. juni kl. 19.00.

## Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at der først på dagen vil være meget gode lysforhold i gårdrummet på den hævede plint, mens det senere på dagen er friarealerne på terræn syd og øst for fløjen mod Følager, der har glæde af sollyset. Ved jævndøgn vil der om eftermiddagen være skyggevirkning på arealer nord for Følager.

Illustrationer: Novaform Arkitekter

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2019

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

## Kommuneplan 2019

### Rammeområde for boliger og serviceerhverv

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Der er særlig bemærkning om, at området er omfattet af rækkefølgebestemmelser.

### Detailhandel

I området indgår i en del af Bymidte Gammel Køge Landevej øst for vejen, inden for hvilket, der må etableres butiksareal på 9.000 m<sup>2</sup>. Butikker til dagligvarer må have en størrelse på 5.000 m<sup>2</sup>, og butikker til udvalgsvarer må have en størrelse på 5.000 m<sup>2</sup>.

### Bebyggelsesprocent

I kommuneplanrammen er bebyggelsesprocenten fastlagt til 185.

### Byudviklingsområde

Området er i Kommuneplan 2019 udpeget som et byudviklingsområde, der kan udvikles i 1. del af planperioden (2019-24).

### Bydelsplan

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

Valby Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om, at det skal være let at komme til, fra og rundt på Ny Ellebjerg Station.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan 518 Poppelstykket

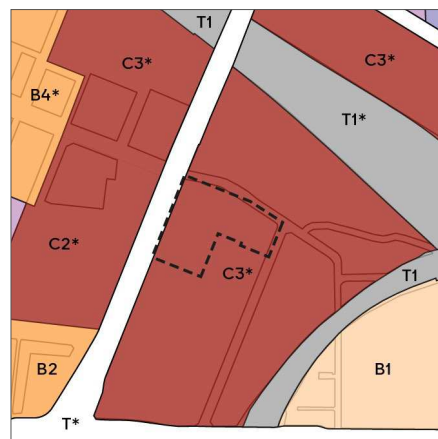
Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til boliger og serviceerhverv. Der er bebyggelsesregulerende bestemmelser for den østlige del af området, men større nybyggeri og boliger i den øvrige del af området forudsætter supplerende lokalplan.

### Lokalplan 448-1 og 2 Ny Ellebjerg-området

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til boliger og serviceerhverv, blandet erhverv samt baneformål. Med tillæg 1 og 2 sker der mindre ændringer af anvendelse og bebyggelsesplan for delområder.

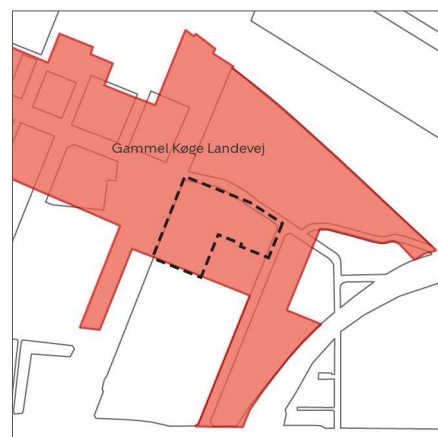
### Lokalplan 462-2, 3, 4 og 5 Grønttorvsområdet

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til boliger, boliger og serviceerhverv, blandet erhverv, institutioner og baneformål. Med tillæggene detaljeres



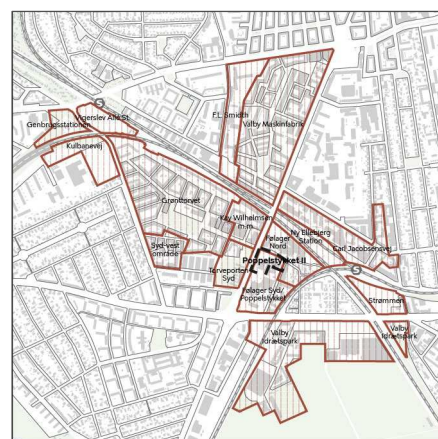
B, B1	Områder til boliger (lav tæthed)
B, B2-5	Områder til boliger (høj tæthed)
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv
T, T1-4	Områder til tekniske anlæg
T	Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
*	Områder med særlige bestemmelser
---	Lokalplanområdets afgrænsning

Gældende rammer i Kommuneplan 2019.



■	Bymidte
---	Lokalplanområdets afgrænsning

Kort over byudviklingsområder.



■	Byudviklingsområde, 1. del af planperioden
---	Lokalplanområdets afgrænsning

Kort over byudviklingsområder.

bestemmelserne for de enkelte delområder, og der sker en justering af anvendelsesbestemmelserne.

### Lokalplan 391-2 og 3 F.L. Smidth II

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til boliger og serviceerhverv. Med tillæg 2 præciseres bestemmelser for det nordlige område, og med tillæg 3 ændres anvendelsen af det vestlige område fra serviceerhverv til boliger og serviceerhverv.

### Lokalplan 574 Gammel Køge Landevej

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til blandet erhverv.

### Lokalplan 73 Carl Jacobsens Vej

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til erhverv med dertil hørende administration.

### Lokalplan 515 Valby Idrætspark

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til idrætsformål og en mindre del til serviceerhverv og ungdomsboliger.

### Lokalplan 583 Blushøjvej

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til blandet erhverv.

### Lokalplan 237 Folehaven

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til boliger og offentlige formål, institutioner mv. Den eksisterende bebyggelsesstruktur fastholdes suppleret med et begrænset nybyggeri.

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

## Københavns Kommunes overordnede strategier

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen.

Strategierne kan læses på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv](http://www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv).

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

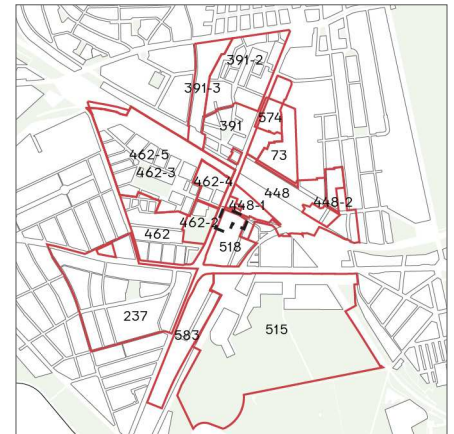
## Miljøkrav til byggeri og anlæg

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

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

## Bæredygtighedscertificeringer af større byggerier

Bæredygtighedscertificeringer er metoder til at øge graden af bæredygtighed i et byggeri. Københavns Kommune har besluttet at anvende certificeringssystemerne



— Gældende lokalplaner

----- Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplaner i kvarteret.

DGNB, Svanemærket eller tilsvarende. Systemerne skal anvendes, hvis entreprisesummen på et byggeri eller en omfattende renovering overstiger 20 mio. kr.

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

- Kommunens egne nybyggerier skal certificeres svarende til guld.
- Almene nybyggerier skal certificeres svarende til sølv.
- Omfattende renoveringer udført af Københavns Kommune, almene boligheder og private bygningsfornyelser, som støttes af Københavns Kommune, skal certificeres til sølv.

I certificeringen skal udvalgte DGNB kriterier prioriteres.

[Læs mere om krav til certificering på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

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

For byggerier med en entreprisesum under 20 mio. kr. og for anlægsprojekter (veje, cykelstier, broer, parker, klimatilpasning mv.) har Københavns Kommune fastlagt en række miljøkrav, som skal følges.

[Krav til de forskellige projekttyper findes på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

## **Spildevandsplan**

### **Kloakering**

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

### **Lokal håndtering af regnvand**

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

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

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

## **Sikring mod oversvømmelse**

### **Skybrudssikring**

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

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

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



## **Sikring mod stigende grundvand**

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

## **Vandforsyningsplan**

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan.

Vandforsyningsplanen kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase [www.kk.dk/publikationer](http://www.kk.dk/publikationer).

## **Varmeplanlægning**

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

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

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme og må som udgangspunkt ikke anvende supplerende varmekilder. Bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektive varmforsyningsanlæg giver dog mulighed for, at kommunen kan acceptere andre løsninger.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

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

Se mere om kravene på Arbejdstilsynets hjemmeside [www.at.dk](http://www.at.dk).

## Boliger

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

Beholderantal, antal miljøstationer og disses indretning skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kravene.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/affald](http://www.kk.dk/affald).

Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg).

## Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/erhvervsaffald](http://www.kk.dk/erhvervsaffald).

## Jord- og grundvandsforurening

Lokalplanområdet er en del af områdeklassificeringen, hvilket betyder at det skal forventes af jord og grundvand kan være lettere forurenet med kulbrinter, tungmetaller og PAH (tjærestoffer). På arealet har der tidligere været aktiviteter med trykkeri og efterfølgende servicestation med reparation af biler. Der foreligger ikke viden om at disse aktiviteter har medført forurening, men det kan ikke udelukkes.

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

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

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

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

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

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

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

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

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

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

[Regler og retningslinjer kan hentes på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/erhverv/bygge-og-miljoetilladelser.](http://www.kk.dk/erhverv/bygge-og-miljoetilladelser)

## **Museumsloven**

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

## **Rottesikring**

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

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

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

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

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

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

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

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 1466 af 6. december 2018.

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 265 af 21. marts 2019.

# Bestemmelser

## § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv,
- at sikre adgang gennem området, så der opnås gode adgangsforhold og sammenhæng med det omgivende område,
- at bebyggelsesstrukturen forholder sig til stedets egenart og, at det samlede lokalplanområde udnyttes optimalt i forhold til de anvendelser, der ønskes indpasset i området,
- at nybyggeri udformes, så de passer til Københavns og stedets egenart,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagerne (1. etagerne) anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur,
- at sikre området mod oversvømmelse fra regnvand,
- at fremme de pejlemærker, der findes i 'Fællesskab København', som er en vision for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne er en levende by, en by med kant og en ansvarlig by.

## § 2. Område

### Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommen matr.nr. 2121 Valby, København, og alle parceller, der efter den 1. juli 2023 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk og andre virksomheder.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner.

Stueetagen (1. etage) mod Gammel Køge Landevej og Følager skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, jf. stk. 9.

### 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.*

### Stk. 2. Boligandel, herunder kollegie- og ungdomsboligandel

Boligandelen skal udgøre mellem 65 og 75 % af etagearealet. Forde-lingen beregnes for området under ét.

Indtil 50 % af etagearealet til boliger må anvendes til kollegie- og ungdomsboliger, jf. stk. 4, pkt. e. Fordelingen beregnes for området under ét.

### **Stk. 3. Almene boliger**

Der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger. Andelen af almene boliger skal være mindst 25 % af det samlede etageareal til boliger.

Andelen af almene boliger beregnes for området under ét.

#### **Kommentar**

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

### **Stk. 4. Boligstørrelser**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal.

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

### **Stk. 5. Fællesarealer**

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fæl- lesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af etage- arealet. Disse arealer kan være fælles for flere bebyggelser.

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

#### **Kommentar**

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

#### **Stk. 6. Erhverv over boliger**

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

##### **Kommentar**

*Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves forskellige former for erhverv, så længe erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp og ejendommens og kvarterets præg af boligområde fastholdes.*

#### **Stk. 7. Forurenende virksomhed**

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

#### **Stk. 8. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal.

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for lokalplanområdet, er 2.000 m<sup>2</sup>. Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 1.500 m<sup>2</sup>, og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 100 m<sup>2</sup> etageareal.

##### **Kommentar**

*Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af areal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 2.166 m<sup>2</sup> pr. 1. juli 2023.*

#### **Stk. 9. Publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv i stueetagen (1. etage)**

For stueetager (1. etager) vist på tegning 2a gælder, at mindst 75 % skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer. Bestemmelsen gælder for lokaler orienteret mod de pågældende gadestrækninger.

Endvidere må de anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende samt til udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

For stueetagen på hjørnet af Gammel Køge Landevej og Følager gælder særligt, at mindst 150 m<sup>2</sup> skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og cafeer.

#### **Stk. 10. Placering af anvendelse**

Anvendelserne skal placeres, som vist på tegning 2a, 2b og 2c.

## **§ 4. Veje**

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

Mod Gammel Køge Landevej opretholdes den eksisterende vejlinje, vist på tegning 3.

Der må ikke etableres overkørsler mod Gammel Køge Landevej eller Følager.

## **Stk. 2. Vejbyggelinjer**

Mod Følager og Poppelstykket opretholdes den eksisterende vejbyggelinje delvist med henblik på vejens udvidelse til henholdsvis 17,5/18,5/22 m og 20 m, som vist på tegning 3, jf. også stk. 4.

Der skal plantes mindst 4 vejtræer på Følager og mindst 1 vejtræ på vestsiden af Poppelstykket.

### **Kommentar**

*Vejbyggelinjer afgrænser arealer, som er udlagt til vej i medfør af vejlovgivningen, men ikke anlagt. Kommunen har mulighed for på et senere tidspunkt at bestemme, at arealet skal anlægges som vej.*

## **Stk. 3. Overkørsler**

Overkørsler skal placeres, som vist på tegning 3.

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

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

### **Kommentar**

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

## **Stk. 5. Afvigelser**

Uanset bestemmelserne i stk. 1 og 2 må der ved veikryds og overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner mv. Det samme gælder ved etablering af busløkker.

## **Stk. 6. Andre udlæg og anlæg af veje**

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

### **Kommentar**

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

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

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

## **§ 5. Bil- og cykelparkering**

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

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til bil- og cykelparkering.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

- Boliger: 1 plads pr. 500 m<sup>2</sup>
- Kollegie- og ungdomsboliger: 1 plads pr. 1.714 m<sup>2</sup>
- Daginstitutioner: 1 plads pr. 572 m<sup>2</sup>
- Erhverv: 1 plads pr. 418 m<sup>2</sup>
- Hoteller: 1 plads pr. 418 m<sup>2</sup>
- Butikker: 1 plads pr. 286 m<sup>2</sup>

Parkering skal etableres i den på tegning 4 viste parkeringsetage.

Højst 10 % af parkeringsdækningen beregnet for området under et må indrettes på terræn. Parkering på terræn skal placeres som angivet på tegning 4.

## Stk. 2. **Cykelparkering**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til bil- og cykelparkering.

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

- Boliger: 4 pladser (mindst 50% skal være overdækket)
- Ungdomsboliger: 4 pladser (mindst 50% skal være overdækket)
- Daginstitutioner: 2,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Erhverv: 3 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Hoteller: 3 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Butikker: 4 pladser (mindst 50 % for ansatte skal være overdækket)

Ud af det samlede krævede antal pladser skal der mindst være følgende pladser til pladskrævende cykler:

- Boliger, ungdomsboliger, erhverv og butikker: 1 plads pr. 500 m<sup>2</sup>

Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i en integreret del af byggeriet.

Parkeringspladser til cykler skal placeres i grupper med 5-20 cykler pr. gruppe.

Cykelparkering på terræn skal placeres som vist på tegning 4.

### **Kommentar**

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

## **§ 6. Bebyggelsens omfang og placering**

### **Stk. 1. Bebyggelsens omfang**

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 185 for den enkelte matrikel.



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

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte og tilbagerykkede stueetager (1. etager), kan etableres selvom bebyggelsesprocenten ikke kan overholdes. Det samme gælder tårne, kupler og skulpturelt udførte bygningsskulpturer samt tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

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

## **Stk. 2. Bebyggelses placering**

- a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefeltene A, B og C, som vist på tegning 5a.
- b) Altaner, indgangspartier og lignende må mod vej etableres ud over byggefeltet og i den dybde, der er angivet i § 7, stk. 3.
- c) Porte skal placeres, som vist på tegning 5b.

## **Stk. 3. Bebyggelses højde**

- a) Bygninger skal opføres med de på tegning 5a viste etageantal og maksimale bygningshøjder.
- b) Stueetagen (1. etage) i byggefelt A og C skal opføres i 4-6 m, inklusive sokkel. Der må indskydes et dæk i byggefelt C med en udstrækning svarende til højst 1/3 af byggefeltets areal.
- c) Solenergianlæg, teknik eller andet, der placeres på tag, skal placeres inde på taget i en afstand på mindst 3 m målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag. For solenergianlæg, teknik eller andet kan bygningshøjden, fastsat oven for, overskrides med op til 3 m alt inklusiv. Solenergianlæg med en højde på indtil 0,75 m må dog placeres frit på tagfladen. Højden måles fra overkant tag.

For elevator- og trappetårne kan bygningshøjden, fastsat oven for, overskrides med op til 3 m alt inklusiv. Højden måles fra overkant tag.

## **Stk. 4. Husdybde**

- a) Husdybden må maksimalt være 12 m for boliger og 15 m for erhverv.
- b) Undtaget er ungdomsboliger, hvor husdybden må være maksimalt 15 m, og plinten i byggefelt C.

## **Stk. 5. Mindre bygninger**

Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage, hver på højst 25 m<sup>2</sup>. Mindre bygninger kan være pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, herunder transformerstationer, legehuse og lignende. Der kan maksimalt opføres 4 mindre bygninger, heraf 2 på terræn og 2 på taget af byggefelt C (byrum A).

### **Kommentar**

*I byggesagsbehandlingen tages der stilling til, om de mindre bygninger har et omfang, så de ikke skal regnes med i etagearealet, jf. bygningsreglementet.*

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

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

Facadestækninger er vist på tegning 6.

- a) Facade a, b, c og d skal have en grid-struktur med en vertikal opdeling i henholdsvis ca. 32, 10, 41 og 12 moduler og horisontal opdeling ved etageskift. Moduler skal som hovedregel have samme størrelse, men kan variere mellem 2,6 og 3,6 m. Grid-strukturen skal udføres i blank mur i rød, rødgul eller rødbrun farve. Der skal bruges samme tegl på alle facader. Muren i grid-nettet skal have samme bredde/højde på mellem 35 og 45 cm.
- b) Blændfelter skal være i træ og/eller metal i rød, rødbrun eller brun farve. Ved spanske altaner, jf. stk. 3 b), skal blændfelter være i blank mur.
- c) Stueetager i facade a skal have mellem 7 og 9 lukkede moduler, der skal være i tegl i blank mur.
- d) Facade e skal på de stækninger, hvor der ikke er adgang til bil- og cykelparkering samt trappe og elevator, udføres perforeret i tegl eller metal i rød, rødbrun eller brun farve.
- e) Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende
- f) Der må ikke være portlåger.
- g) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer og/eller altaner.
- h) I facade b skal boliger have en sokkelhøjde og gulvkote på mellem 0,8 og 1,0 m målt fra terræn mod gade.
- i) Byrum, indgangspartier, portåbninger og portrum og passager skal belyses.  
Belysning må ikke blænde omgivelserne.  
Effektbelysning er ikke tilladt.

### **Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier**

- a) For facade a, vist på tegning 6, skal mindst 60 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt, klart glas. For facade b skal mindst 75 % af stueetagens (1. etages) facadelængde ved erhverv, jf. § 3, stk. 9, være gennemsigtigt klart glas. De gennemsigtige partier skal være i hele etagens højde. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- b) Vinduer og døre skal placeres lodret over hinanden. Det gælder ikke ved adgang til opgange.
- c) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have gennemsigtigt (klart) vinduesglas.
- d) Butiksfacader skal have udstillingsvinduer, som skal være af gennemsigtigt (klart) vinduesglas. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til. Der må ikke være sammenhængende butiksvinduer, der rækker ud over den enkelte facadeenhed.

- e) Vinduer skal have fælles underkant og fælles overkant.
- f) Vinduer skal være i højformat, hvor højden er mindst 1,5 gange bredden.
- g) Vinduer må ikke være i plastik.
- h) Døre må ikke være i plastik.
- i) Boligbebyggelser skal have indgange i begge facader. Hvis der er under 10 meters afstand mellem gadedør og port eller anden passage mulighed til gårdrummet, kan indgangen fra gårdrummet udelades. Bestemmelsen gælder også for indgange til det hævede gårdrum (byrum A).
- j) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, tilbagetrækning, farveskift, siddemulighed eller anden markering.
- k) Der må ikke være altangange, og der må ikke være udvendige trapper til boliger på 2. etage og op.

### Stk. 3. Altaner

- a) Boliger skal fra 2. etage og op have altaner. Ungdomsboliger og hotel skal have franske eller spanske altaner. Alle boliger skal have franske eller spanske altaner i den facade, hvor de ikke har opholdsaltaner.
- b) Facade a, vist på tegning 6, skal mod Gammel Køge Landevej have 3 moduler med spanske altaner fra 2. etage og op og mod Følager et modul med spanske altaner fra 2. etage og op. Facade b skal mod Følager have et modul med spanske altaner fra 2. etage og op. Spanske altaner skal markeres med et fremspring i modulet på mellem 30 og 40 cm i hele højden. Hjørnet ved Gammel Køge Landevej og Følager skal have indeliggende altaner fra 2. etage og op. I stueetager (1. etage) må der ikke være altaner.
- c) Altaner mod gaden må have et fremspring på højst 1,1 m målt fra facaden.
- d) Altaner mod gård samt på gavle og øvrige facader må have et fremspring på højst 1,5 m målt fra facaden.
- e) Mindst én altan pr. bolig skal have et vandret, fast og plant areal på 1,5 m x 1,5 m, dog undtaget ungdomsboliger, jf. § 3, stk. 4 e).
- f) Altaner skal have en bredde på højst 4 m.
- g) Altaner må ikke have synlige bæringer under eller over altanen.
- h) Altaner skal have lodrette, spinkle balustre, eventuelt i kombination med klart glas. Farven på balustre skal være brun eller rødbrun. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

### Stk. 4. Tage

- a) Tage skal være flade. Tage på mindre bygninger, jf. § 6, stk. 5, kan have en anden udformning.
- b) Materialerne skal være metal, tagpap og/eller betonfliser i farven grå. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- c) Flade tage, der ikke anvendes til solenergianlæg, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.
- d) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- e) Om solenergianlæg og teknik på tage henvises til § 6, stk. 3 c).

## Stk. 5. Reklamer

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

## § 8. Ubebyggede arealer

### Stk. 1. Friarealers størrelse

Der skal være friarealer til bebyggelsen. Friarealet er en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer til biler, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

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

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

Boliger:	30 %
Daginstitutioner	100 %
Erhverv:	10 %

Der beregnes ikke friareal af den del af etagearealet, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under gangbroer.

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

#### **Kommentar**

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

### Stk. 2. Oplag

De ubebyggede arealer må ikke anvendes til lagerplads.

### Stk. 3. Terrænregulering

På hjørnet af Følager og Gammel Køge Landevej skal byrum C, jf. stk. 5, anlægges i ca. kote 7.5 langs mindst 14 m af byggeriets facade mod Gammel Køge Landevej. Den øvrige del af byrummet kan sænkes til ca. kote 6.6. Der skal etableres rampeanlæg med en hældning på 1:25, der forbinder de forskellige terrænniveauer. Der kan, udover ramper, etableres trappeanlæg mellem niveauerne.

### Stk. 4. Placering og indretning af ubebyggede arealer

Byrum/kantzoner/beplantning skal placeres, som vist på tegning 7a, 7b og 7c.

Byrum måles fra kantzonens yderkant.

Byrum skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdetets beboere eller bestemte brugere.

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

Om placering af cykelparkering henvises til § 5, stk. 2.

Stiforbindelse a, b og c samt kørselsareal til parkeringsanlæg under byrum A skal indrettes, som vist på tegning 7a.

Bede og befæstelser skal etableres uden plastik.

## **Stk. 5. Indretning af byrum**

*Byrum A skal indrettes som vist på tegning 7a*

Mindst 50 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning. Heraf skal beplantningen have en forventet højde på over 1 m på mindst 30 % af bedarealet.

Befæstede arealer skal være natursten eller rektangulære betonsten. Herudover må op til 30 % af arealet må være i grus.

Der skal være et legeareal på mindst 75 m<sup>2</sup> med siddemulighed.

Der skal være mindst 5 faste bænke.

Der skal være værn med spinkle balustre i byrummets kant mod øst. Farven skal være brun eller rødbrun.

Der skal være trappe og elevator fra stiforbindelse a som vist på tegning 7a.

*Byrum B skal indrettes som vist på tegning 7a*

Mindst 50 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning. Heraf skal beplantningen have en forventet højde på over 1 m på mindst 30 % af bedarealet.

Befæstede arealer skal være natursten eller rektangulære betonsten. Herudover må op til 30 % af arealet må være i grus.

Der skal være et legeareal på mindst 50 m<sup>2</sup> med siddemulighed.

Der skal være mindst 3 faste bænke.

*Byrum C skal indrettes som vist på tegning 7a*

Mindst 20 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Der skal være mindst 4 faste bænke.

Befæstede arealer skal være i betonsten i formatet 62,5 cm x 80 cm, og natursten.

Der skal være mindst fem trapper mellem Gammel Køge Landevej og byrummet med mindst 10 m mellem hver trappe.

## **Stk. 6. Indretning af kantzoner**

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

*Kantzone a skal indrettes som vist på tegning 7b*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på op til 3 m.

I kantzonen skal der ved hver boligenhed være et areal til terrasse i en dybde målt på facaden på op til 2 m.

Mellem terrassen og det omkringliggende byrum skal der etableres bed med beplantning på en forventet højde på mindst 1 m.

Der skal være gangbar forbindelse mellem kantzonen og det omkringliggende byrum.

Mellem boligenheder må hegn højst være 1,5 m målt fra terrasse.

Materialer på hegn må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Befæstede arealer skal være i natursten, tegl og/eller træ.

*Kantzone b skal indrettes som vist på tegning 7b*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på op til 3 m.

I kantzonen skal der ved hver boligenhed være et areal til terrasse i en dybde målt på facaden på op til 2 m.

Mellem terrassen og det omkringliggende byrum skal der etableres bed med beplantning på en forventet højde på mindst 1 m.

Der skal være gangbar forbindelse mellem kantzonen og det omkringliggende byrum.

Mellem boligenheder må hegn højst være 1,5 m målt fra terrasse.

Materialer på hegn må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Befæstede arealer skal være i natursten, tegl og/eller træ.

*Kantzone c skal indrettes som vist på tegning 7b*

Ved opgange skal der være bede med beplantning på mindst 3 m<sup>2</sup> og bænke. Ved lukkede facademoduler skal der være plantebede til klatreplanter.

*Kantzone d skal indrettes som vist på tegning 7b*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 1,5 m. Ved lukkede facademoduler skal der være plantebede til klatreplanter.

Kantzonen skal være i niveau med fortovet.

*Kantzone e skal indrettes som vist på tegning 7b*

Kantzonen skal være i niveau med fortovet.

Ved opgange skal der være bænke.

Befæstede arealer skal være i betonsten i formatet 62,5 cm x 80 cm, og natursten.

## **Stk. 7. Beplantning**

Der skal være beplantning, som vist på tegning 7c.

Der skal i alt plantes 68 nye træer, som ikke må fældes.

Mindst 80 % af de nye træer være blandt følgende arter:

Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Ask (*Fraxinus excelsior*), Avnbøg (*Carpinus betulus*), Benved (*Euonymus europaeus*), Birk-dun (*Betula pubescens*), Birk- (*Betula pendula*), Bævreasp (*Populus tremula*), Bøg (*Fagus sylvatica*), Eg-stilk (*Quercus robur*), Eg-vinter (*Quercus petraea*), Elm-småbladet (*Ulmus minor*), Elm-storbladet (*Ulmus glabra*), Ene, (*Juniperus communis*), Fuglekirsebær (*Prunus avium*), Hassel (*Corylus avellana* og underarter), Havtorn (*Hippophae rhamnoides*), Hvidtjørn-almindelig (*Crataegus laevigata*), Hvidtjørn-engriflet (*Crataegus monogyna*), Hvidtjørn-koral (*Crataegus rhipidophylla*), Hyld (*Sambucus nigra* og underarter), Hæg-almindelig (*Prunus padus*), Kvalkved (*Viburnum opulus*), Lind-småbladet (*Tilia cordata*), Lind-storbladet (*Tilia platyphyllos*), Løn-spids (*Acer platanoides*), Løn-natur (*Acer campestre*), Pil-femhannet (*Salix pentandra*), Pil-grå (*Salix cinerea*), Pil-selje (*Salix caprea*), El-rød (*Alnus glutinosa*), Røn-almindelig (*Sorbus aucuparia*), Røn-selje (*Sorbus intermedia*), Fyr-skov (*Pinus sylvestris*), Slåen (*Prunus spinosa*), Taks (*Taxus baccata*), Tørst (*Frangula alnus*), Vrietorn (*Rhamnus cathartica*), Æble (*Malus sylvestris* og underarter), Kirsebær (*Prunus cerasus/avium* og underarter), Mirabel (*Prunus cerasifera* og underarter), Pære (*Pyrus communis* og underarter).

#### *Byrum A:*

Mindst 10 af de nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 25-30 cm, og mindst 20 af de nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 16-18 cm. Mindst 15 af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

#### *Byrum B:*

Mindst 18 af de nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm. Mindst 12 af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m. Mindst 6 af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

#### *Byrum C:*

Mindst 6 af de nye træer langs Gammel Køge Landevej skal være af samme art og have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 25-30 cm. Mindst 6 af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m. For de øvrige træer i byrummet gælder, at mindst 4 af de nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 25-30 cm og at mindst 5 af de nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm. Mindst 9 af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

Omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m<sup>2</sup> areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes tre eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m<sup>2</sup>.

### **Kommentar**

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

### **Stk. 8. Betingelse for ibrugtagning**

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse i byggefelt A og C, at de på tegning 7c viste nye træer i byrum A og C er plantet. Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse i byggefelt B, at de på tegning 7c viste nye træer i byrum B er plantet.

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

Der skal etableres et regnbed på 30-50 m<sup>2</sup> til opsamling af regnvand fra tage og befæstede arealer i den østligste del af byrum B.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse i byggefelt B, at regnbedet er etableret.

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

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade anden udformning af byrum og kantzoner samt placering af træer af hensyn til mulighed for brandredning.

## **§ 9. Støj og anden forurening**

### **Stk. 1. Støj fra trafik**

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal anvendes, placeres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

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

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58
- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med hoteller, kontorer mv.: 63

*Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>):*

- Boligers opholdsrum: 46
- Hoteller: 51

*Indendørs med lukkede vinduer:*

- Hotellers og boligers opholdsrum: 33
- Administration og liberale erhverv: 38

#### **Kommentar**

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

### **Stk. 2. Støj og anden forurening fra virksomheder**

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder.

Ligeledes skal virksomheder i og uden for lokalplanområdet være sikret mod at kunne blive mødt med skærpede miljøkrav som følge af udnyttelse af lokalplanen.

Det skal ske ved overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.



### **Kommentar**

*Der henvises især til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" med tillæg af juli 2007 og tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" samt til Miljøstyrelsens vejledninger om anden forurening.*

### **Stk. 3. Krav om dokumentation for overholdelse af grænseværdier som betingelse for ibrugtagning**

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening, jf. stk. 2, er overholdt.

### **§ 10. Matrikulære forhold**

Området må udstykes yderligere.

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

### **§ 12. Ophævelse af lokalplan**

Lokalplan 518 Poppelstykket, bekendtgjort den 20. april 2015, ophæves for så vidt angår det af denne lokalplan omfattede område.

### **Kommentarer af generel karakter**

*På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.*

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

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

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

# Tegning 1 · Områdeafgrænsning

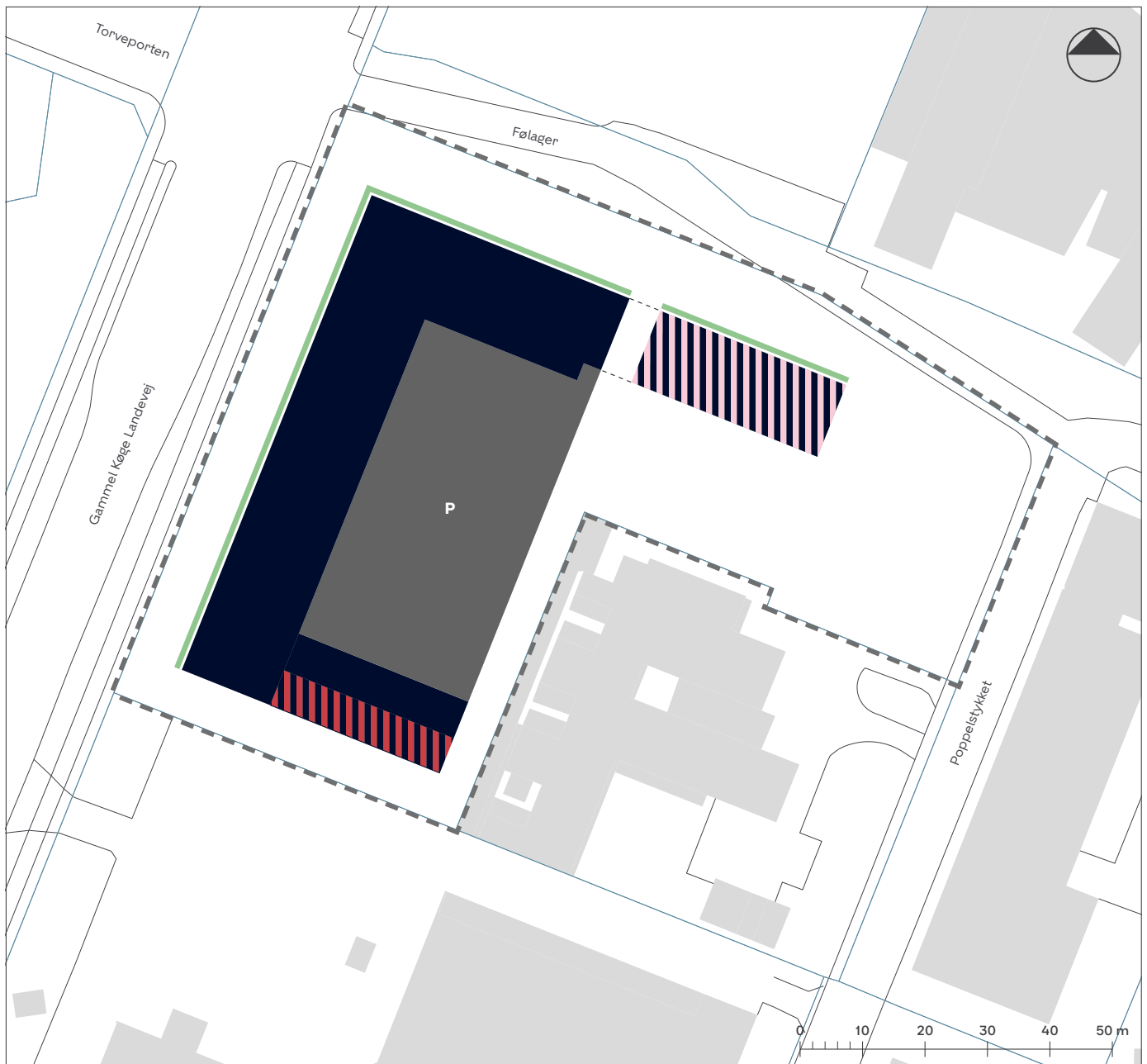




--- Lokalplanområdets afgrænsning

XX Matrikel

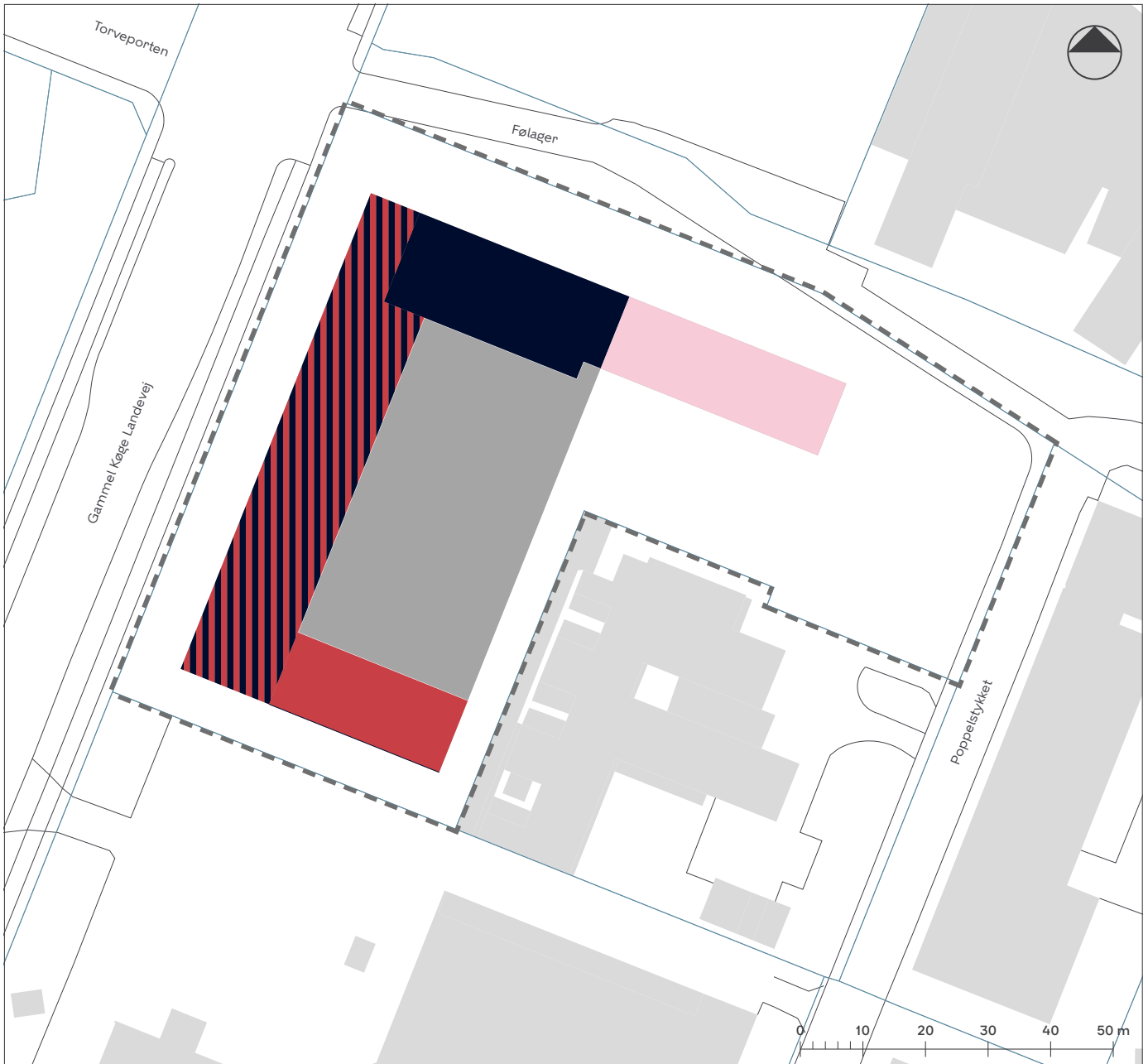
■ Eksisterende bygning


## Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage)



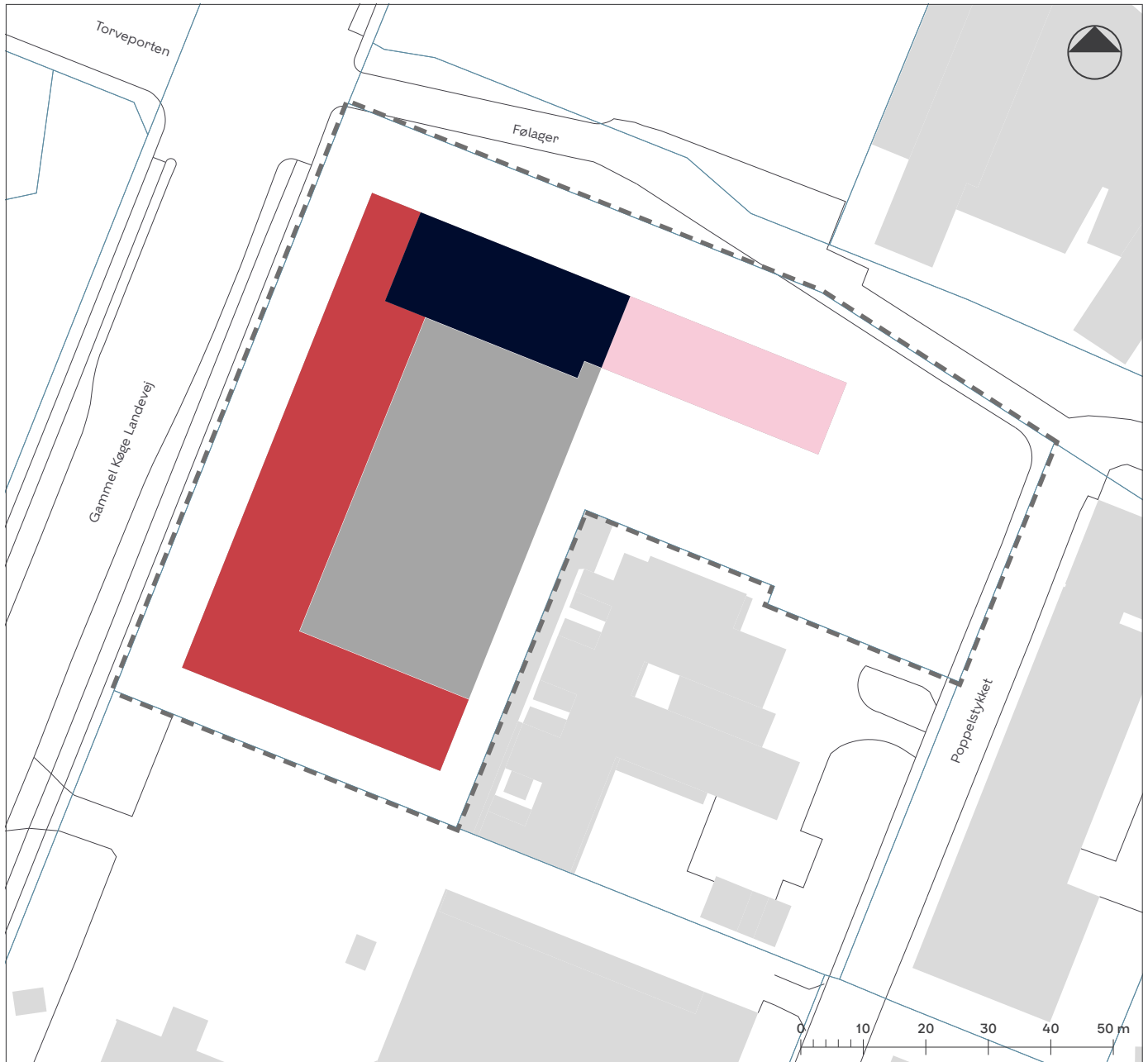
- |   |   |   |                               |
|---|---|---|-------------------------------|
|  | Bolig og/eller erhverv  |  | Lokalplanområdets afgrænsning |
|  | Almen bolig og/eller erhverv  |  | Eksisterende bygning          |
|  | Erhverv   |  | Byggefelt overliggende etager |
|  | Parkeringsetage   |   |                               |
|  | Publikumsorienterede serviceerhverv med liberale erhverv i mindst 75 % af strækningen |   |                               |

## Tegning 2b · Anvendelse 2. etage

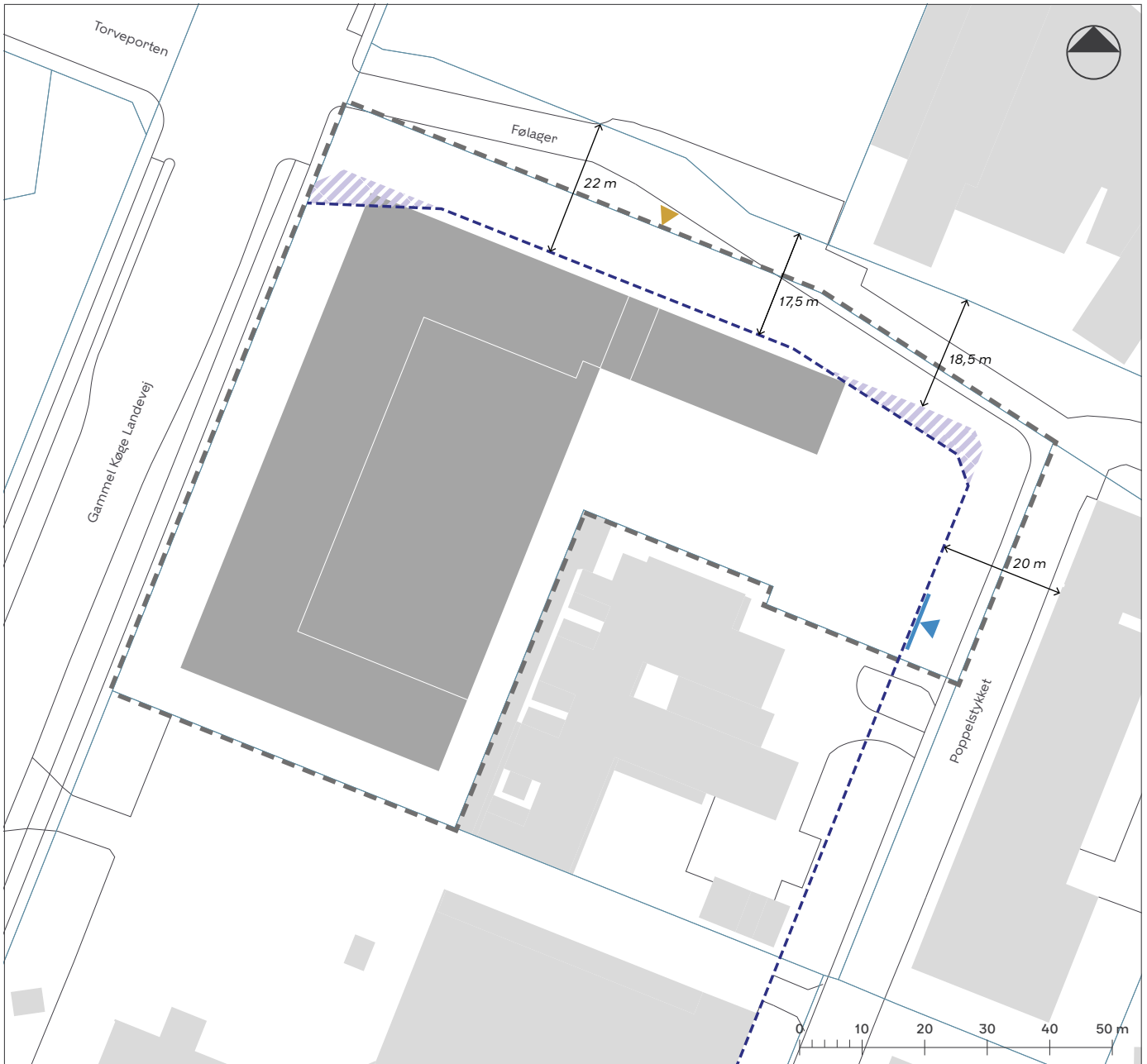





- |   |                        |   |                                   |
|---|------------------------|---|-----------------------------------|
|  | Bolig                  |  | Lokalplanområdets afgrænsning     |
|  | Almen bolig            |  | Eksisterende bygning              |
|  | Bolig og/eller erhverv |  | Byggefelt i stueetagen (1. etage) |
|  | Erhverv                |   |                                   |





## Tegning 2c · Anvendelse fra 3. etage og op



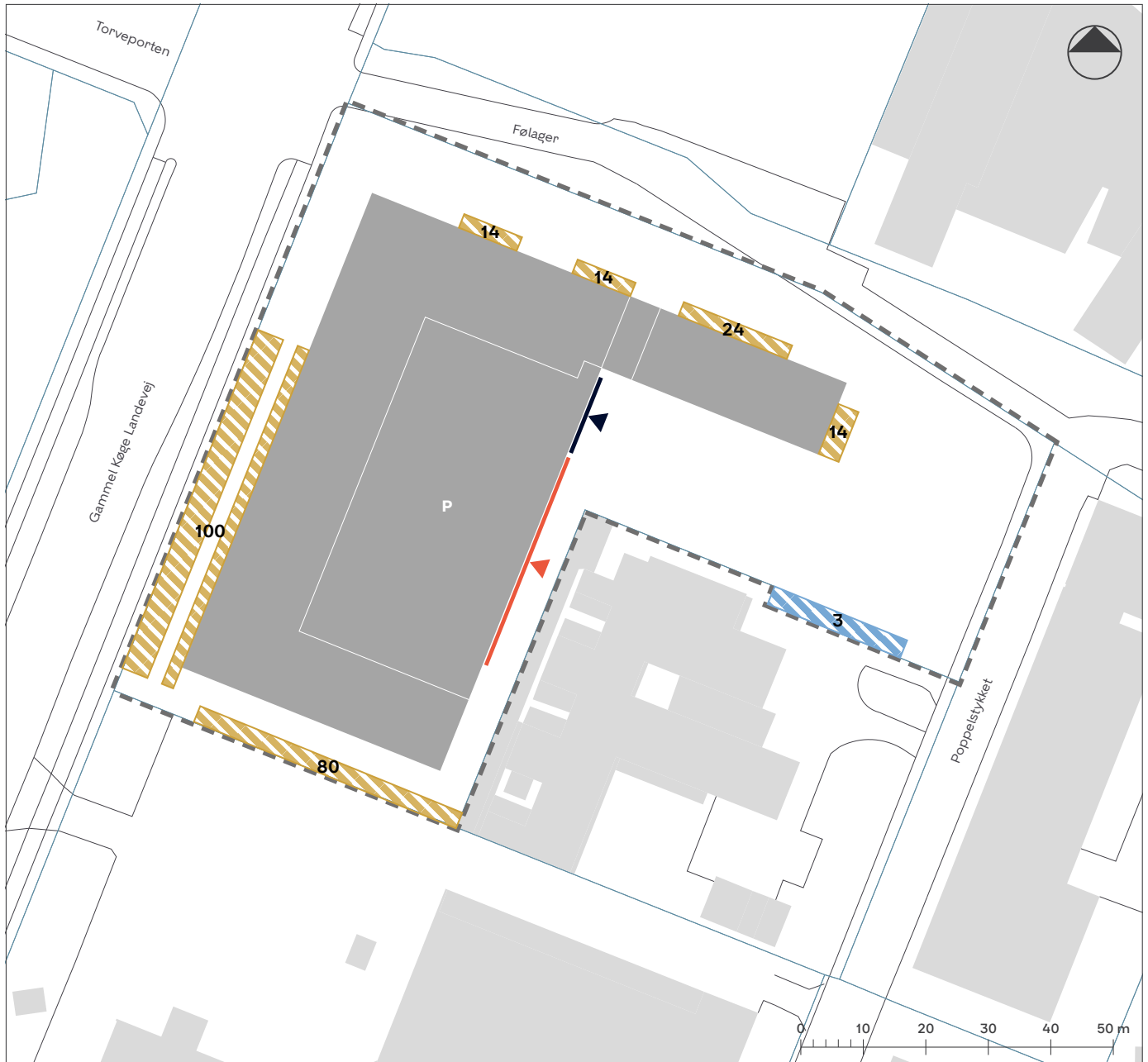
# Tegning 3 · Veje



-  Vejudlæg, der kan ophæves
-  Overkørsel
-  Overkørsel, der kan nedlægges

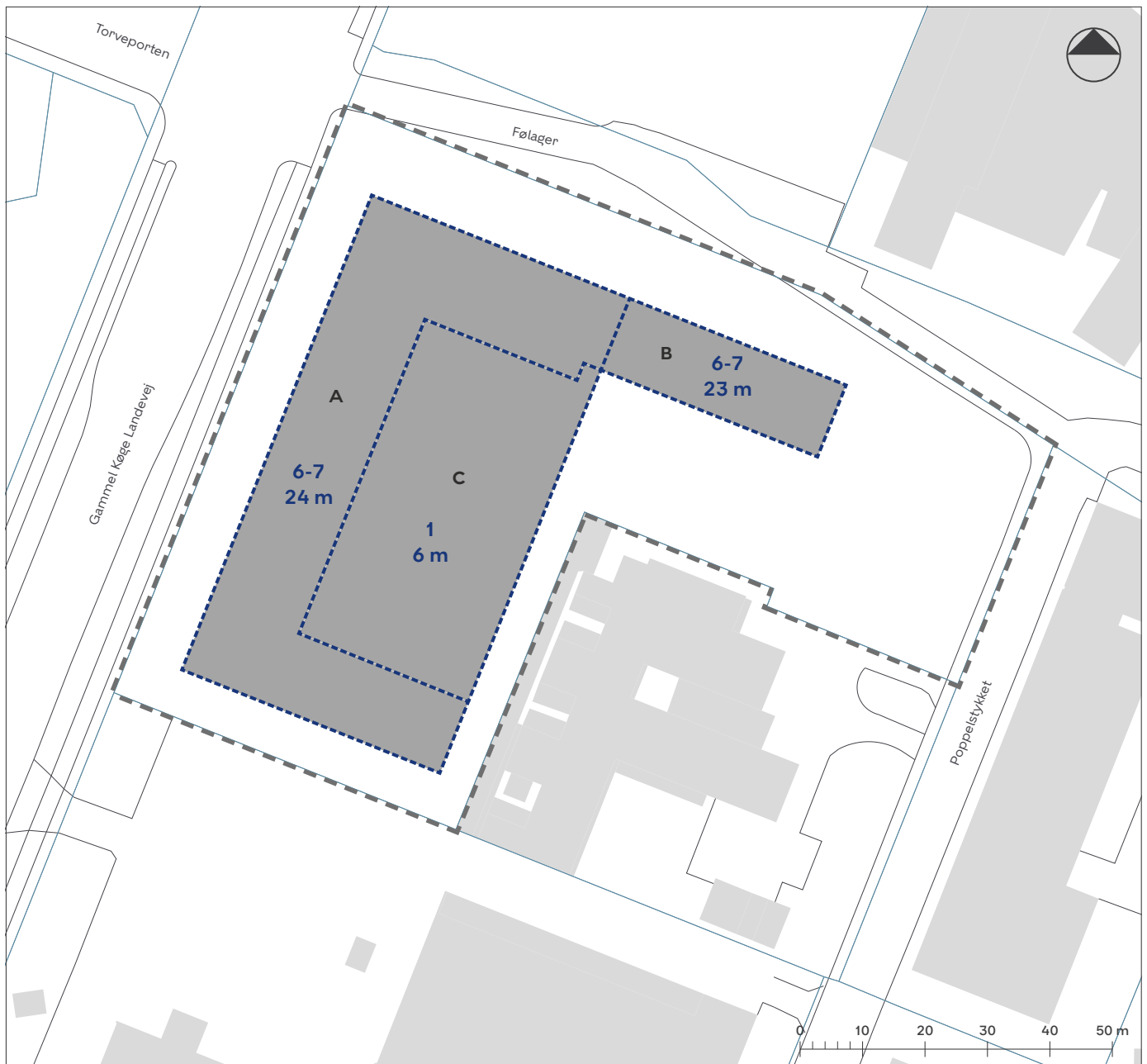
-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt
-  Vejbyggelinje

## Tegning 4 · Bil- og cykelparkering



- |  |   |  |                               |
|--|---|--|-------------------------------|
|  | Bilparkering på terræn med angivelse af antal pladser   |  | Lokalplanområdets afgrænsning |
|  | Cykelparkering på terræn med angivelse af antal pladser |  | Eksisterende bygning          |
|  | Indkørsel til parkering                                 |  | Byggefelt                     |
|  | Indkørsel til cykelparkering                            |  |                               |
|  | Parkeringsetage   |  |                               |

## Tegning 5a · Bebyggelsens omfang og placering



--- Afgrænsning af byggefelt

■ Byggefelt

x Etageantal

xx m Maksimal højde

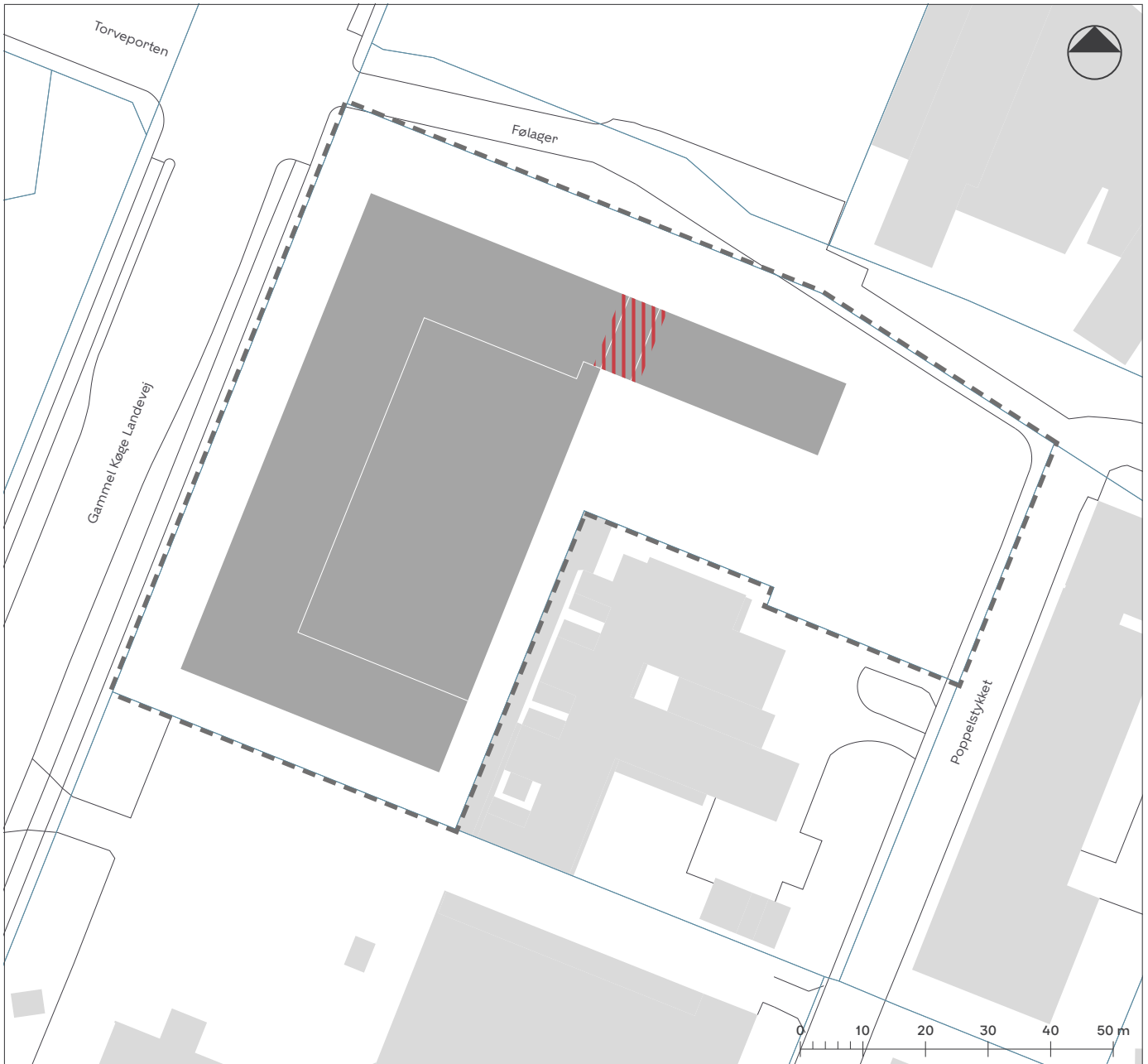
A-C Byggefeltsbetegnelse

--- Lokalplanområdets afgrænsning

■ Eksisterende bygning



# Tegning 5b · Porte



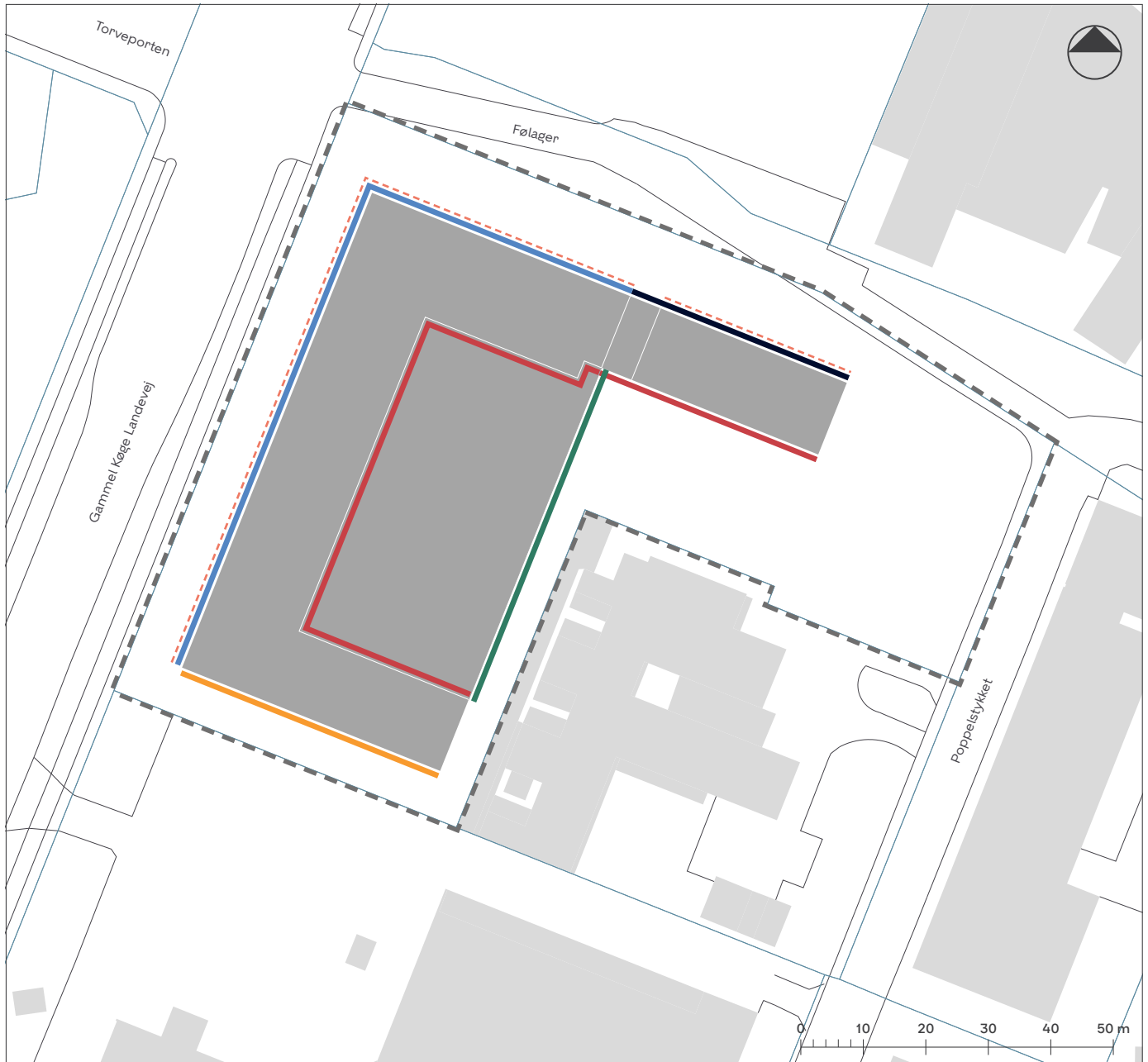
||||| Krav om placering af port

- - - Lokalplanområdets afgrænsning

■ Eksisterende bygning

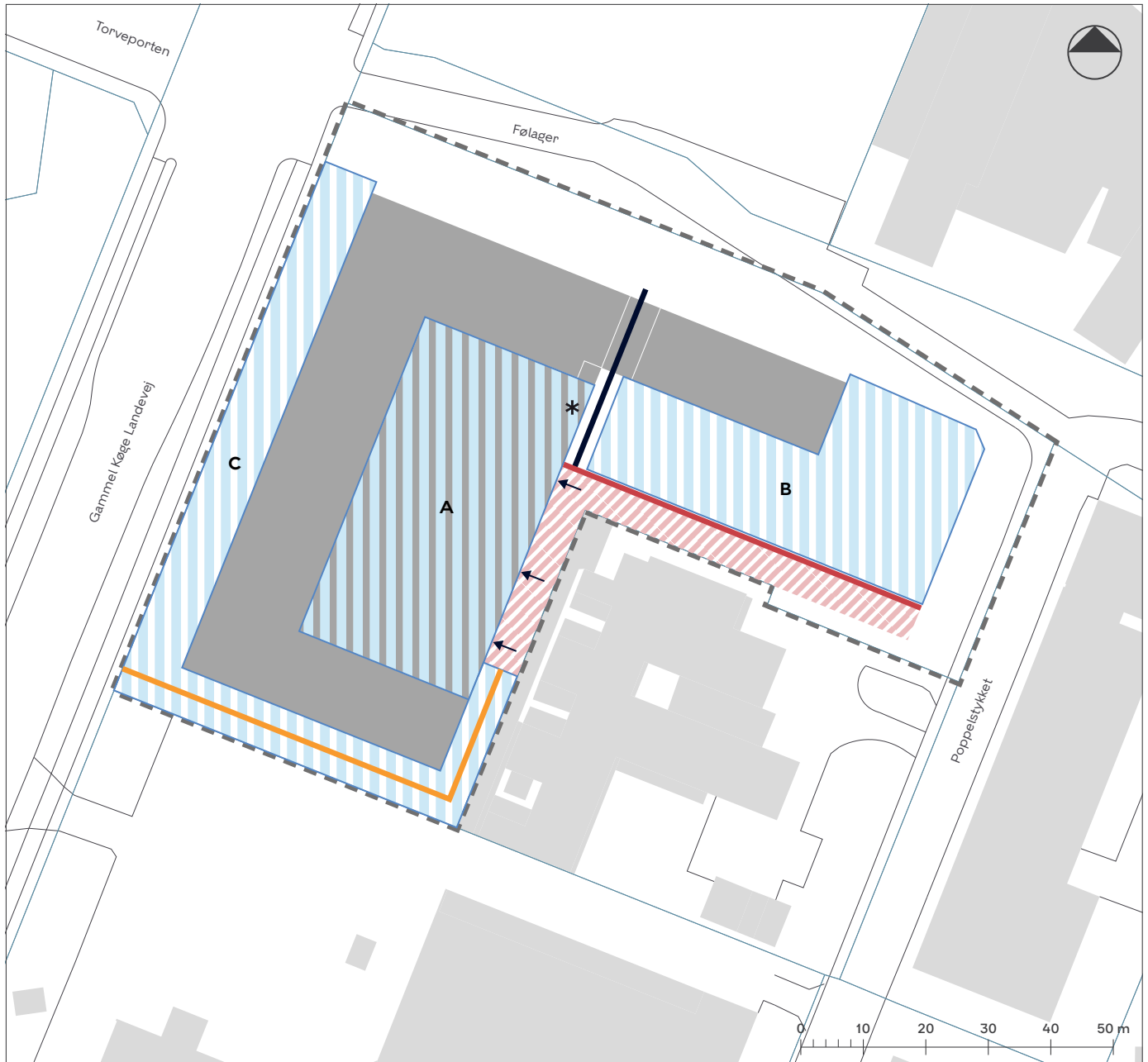
■ Byggefelt

## Tegning 6 · Bebyggelsens ydre fremtræden



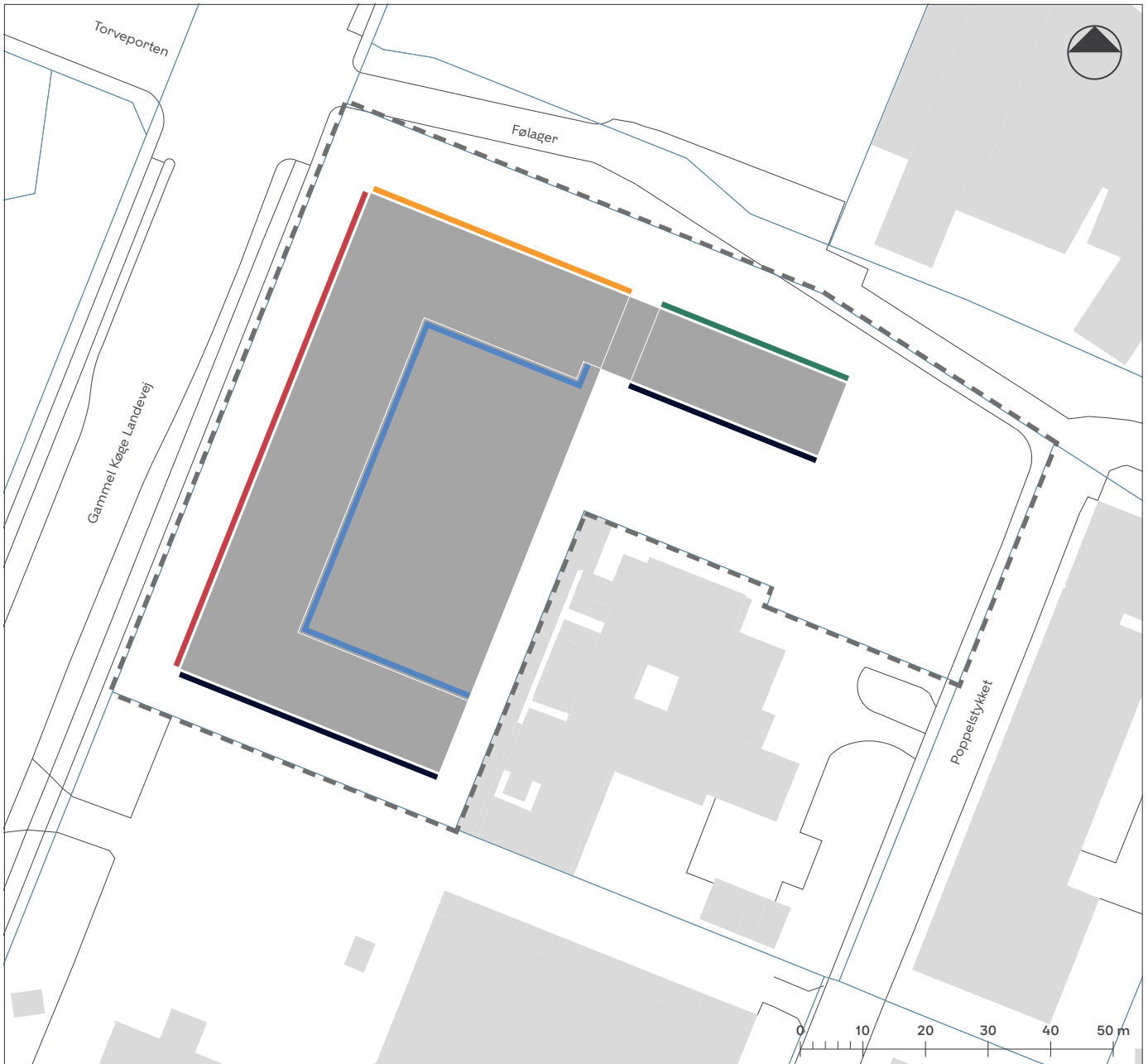
- Facadeforløb med gennemsigtigt glas (60 % af strækningen)
- Facade a
- Facade b
- Facade c
- Facade d
- Facade e
- - - Lokalplanområdets afgrænsning
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

# Tegning 7a · Byrum



- |  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| <span style="border: 1px solid blue; padding: 2px;">A-C</span> Byrum | - - - - Lokalplanområdets afgrænsning |
| Zone for placering af kørselsareal                                   | Eksisterende bygning                  |
| Stiforbindelse a   | Byggefelt                             |
| Stiforbindelse b   |                                       |
| Stiforbindelse c   |                                       |
| * Trappe og elevator   |                                       |
| → Tilkørsel til og fra parkering under byrum A                       |                                       |

# Tegning 7b · Kantzoner



-  Kantzone a
-  Kantzone b
-  Kantzone c
-  Kantzone d
-  Kantzone e
-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt

# Tegning 7c • Beplantning



Byrum, hvor der skal plantes min. antal træer



Byrum, hvor der skal plantes min. antal træer jævnt fordelt

----- Lokalplanområdets afgrænsning

■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt

# Hvad er en lokalplan

## Lokalplan

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

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

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

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

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

## **Mindretalsudtalelser**

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Poppelstykket II.

Til forslaget hører et udkast til udbygningsaftale om infrastrukturanlæg.

Høringsperioden løber fra den [dato] til den [dato].

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

## Borgermøde

Københavns Kommune [og [navn] Lokaludvalg] inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget, [ugedag] den [dato] kl. 19-21.

Mødet afholdes [sted og adresse].

## Offentlig høring

Se forslaget og indsend høringssvar på Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk](http://www.blivhoert.kk.dk)

Hvis du har navnebeskyttelse eller beskyttet adresse, vil vi bede dig om at sende dit høringssvar på mail eller almindelig post og gøre opmærksom på beskyttelsen.

Du kan sende dit høringssvar til:

[klimaogbyudvikling@kk.dk](mailto:klimaogbyudvikling@kk.dk)

eller

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Klima og Byudvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den [dato]**