

# NY HOTEL- OG RESTAURANTSKOLE

## FORSLAG TIL LOKALPLAN OG KOMMUNEPLANTILLÆG

Borgerrepræsentationen har den 3. november 2022 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Ny Hotel- og Restaurantskole og kommuneplantillæg.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Valby.

Offentlig høringsperiode fra den 9. november 2022 til den 4. januar 2023.



# Indhold

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>	<b>Bestemmelser</b>	<b>24</b>
Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål.....	3	§ 1. Formål.....	24
Lokalplanområdet og kvarteret .....	4	§ 2. Område.....	24
Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold .....	6	§ 3. Anvendelse .....	24
Udbygningsaftale .....	12	§ 4. Veje.....	26
Miljøforhold .....	13	§ 5. Bil- og cykelparkering .....	28
Den kystnære del af byzonen .....	14	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	29
Bevaringsværdige bygninger .....	14	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	30
Skyggediagrammer .....	16	§ 8. Ubebyggede arealer .....	34
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning .....</b>	<b>18</b>	§ 9. Støj og anden forurening.....	38
Overordnet planlægning.....	18	§ 10. Matrikulære forhold .....	39
Kommuneplan 2019.....	18	§ 11. Retsvirkninger .....	39
Lokalplaner i kvarteret .....	19	Kommentarer af generel karakter .....	39
Københavns Kommunes overordnede strategier .....	19	Tegning 1 · Områdeafgrænsning .....	40
Miljøkrav til byggeri og anlæg.....	19	Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage) .....	41
Spildevandsplan .....	20	Tegning 2b · Anvendelse 2. etage .....	42
Sikring mod oversvømmelse.....	20	Tegning 2c · Anvendelse fra 3. etage og op .....	43
Vandforsyningsplan .....	21	Tegning 3a · Veje.....	44
Varmeplanlægning .....	21	Tegning 3b · Vejsnit.....	45
<b>Tilladelser efter anden lovgivning.....</b>	<b>22</b>	Tegning 4 · Bilparkering.....	46
Affald .....	22	Tegning 5a · Bebyggelsens omfang og placering.....	47
Jord- og grundvandsforurening .....	22	Tegning 5b · Bevaringsværdige bygninger og bygningselementer .....	48
Museumsloven.....	23	Tegning 5c · Porte.....	49
Rottesikring .....	23	Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden.....	50
Bilag IV-arter, herunder flagermus .....	23	Tegning 6b · Altaner og altangange.....	51
		Tegning 7a · Byrum.....	52
		Tegning 7b · Kantzoner .....	53
		Tegning 7c · Beplantning .....	54
		<b>Forslag til kommuneplantillæg .....</b>	<b>55</b>
		<b>Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg ..</b>	<b>56</b>
		<b>Praktiske oplysninger .....</b>	<b>Bagsiden</b>

# Redegørelse



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

## Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål

Ejer af ejendommen Vigerslev Allé 12-18 ønsker at ændre anvendelsen fra erhverv til blandet bolig og erhverv ved at bygge ny erhvervsskole som erstatning for den eksisterende samt fortætte området med forskellige boligformer. Området ønskes udviklet til et 'gastronomisk campus' med en ny hotel- og restaurant-skole i den østlige del af området og nye ungdomsboliger, familieboliger og kombineret skole og liberalt erhverv i den vestlige del af lokalplanområdet.

Målet er at skabe en ny hotel- og restaurant-skole i et campus- og byområde, som kan blive byens nye omdrejningspunkt for dem, der vil gå madens og værtskabets vej.

Byggeønskerne har et omfang, som forudsætter lokalplan.

Der er behov for et tillæg til Kommuneplan 2019, da lokalplanen ændrer anvendelsen fra erhverv til boliger og serviceerhverv, samt da byggeriet stedvist er højere end kommuneplanrammens maksimale højde på 24 m.



Områdets placering i bydelen.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Området ligger i Valby tæt på Vestre Kirkegård med ca. 450 m til Valby Station. Med randbebyggelsen mod Vigerslev Allé og Kjeldsgårdsvej udgør stedet indgangsporten til Valby fra øst. Områdets bygninger rummer historien om Carl Allers Etablissement, som i starten af 1900-tallet indvier papirfabrik her. Fabriksanlægget tilbygges og ombygges i flere etaper over årene frem til 1969. Fem, oprindeligt seks, sammenbyggede haller med buede gavle i facaden er i dag de ældste tilbageværende bygninger fra 1905.

Mod nord grænser området op til Roskildebanen, som skærer sig gennem Valby Bakke og opdeler Valby i en nordlig og sydlig del. Jernbanen mod nord og Vigerslev Allé mod syd indrammer området. Vestre Kirkegård udgør en tydelig grøn karakter i området, og er en del af en grøn forbindelse, der går fra Sydhavnstippen til Søndermarken over Sjælør Boulevard. Lokalplanområdet udgør overgangen mellem forskellige bygningstypologier med fem etagers karrébebyggelse mod vest og sydsydvest, blandet villa og etagebebyggelse mod syd, jernbaneterænet og villabebyggelse mod nord. Grønne træk som Vestre Kirkegård med spredte lave bebyggelser ligger mod øst og en ca. 300 m lang grøn kile længst mod øst, hvori der er placeret børneinstitution, forsyningsanlæg samt nyttehaver.

### Egenart

Internt i området findes lavt byggeri fra forskellige perioder, som udadtil skærmes af eksisterende bebyggelse mod Vigerslev Allé i syv etager. Det er højere end de øvrige bygninger langs Vigerslev Allé, som domineres af boligkarréer i tegl med tegltage i 5 etager – nogle steder med udnyttet tagetage. Kvarteret rummer mange grønne træk i form af allé-beplantninger langs Lyshøj Allé og Vigerslev Allé, forhaver og pladسدannelser.

På hjørnet ved Kjeldsgårdsvej er et arkitektonisk markant tårn i otte etager med ur på facaden mod øst. Eksisterende bebyggelse har tegl som gennemgående facademateriale langs vejene ligesom det tilgrænsende gamle Valby.

Særlige egenartstræk, som bør bevares, udgøres af:

- Nord-sydgående akse og visuel sigtelinje mellem Jesuskirken og Valbygårdsvej.
- Bevaring af bebyggelse langs Vigerslev Allé og Kjeldsgårdsvej med tårnmarkering inkl. de fem østvendte gavle på fabrikshallerne, som i særlig høj grad formidler stedets og Valbys industrihistorie om Carl Allers Etablissement.
- Det grønne øst-vestgående forløb langs med jernbanen.

### Mobilitet

Området grænser op til Vigerslev Allé mod syd – en firesporet fordelingsgade, hvor der dagligt kører 20.000 biler og 7.000 cykler på den anlagte supercykelsti. Sidegaden Kjeldsgårdsvej mod vest er en mindre bydelsgade, der er ensrettet i sydgående retning. Mod nord afgrænses området af jernbanen. Vest for lokalplanområdet krydser en stibro, kaldet 'Hønsbroen', over jernbanen og forbinder Valby for cyklister og gående. Det har betydning for mængden af cyklister på Kjeldsgårdsvej.

I dag er Kjeldsgårdsvej indrettet med et smalt fortov ind mod lokalplanområdet og skråparkering, og der er indkørselsforbud fra Vigerslev Allé.



Randbebyggelsen med sit markante hjørne ved krydset Vigerslev Allé/Kjeldsgårdsvej. Billedet er taget fra sydvest.



Østvendte gavlfacader - de fem sammenstillede gavle vender ud mod dels gårdmiljø afgrænset af teglmur og dels Hotel- og Restaurantskolens urtehave.



Randbebyggelsen langs med Kjeldsgårdsvej. i forgrunden ses forhaven langs vejens vestside. Billedet er taget på hjørnet af Lyshøjgårdsvej.



Randbebyggelsen langs Vigerslev Allé med sin markante hjørnemærkning med bl.a. ur. Billedet er taget fra sydøst midt på Vigerslev Allé.



Lav bebyggelse internt på ejendommen med facade ud mod jernbanen i forlængelse af Lyshøjgårdsvej. Billedet er taget fra nordøst.

Vejadgang sker primært fra det nordvestlige hjørne, hvor Lyshøjgårdsvej og Kjeldsgårdsvej mødes, og i mindre grad fra Vigerslev Allé. Området trafikbetjenes i dag primært via Lyshøjgårdsvej.

Der er i dag 45 parkeringspladser på skolens område, og den kollektive trafikbetjening sker fra Valby Station, der ligger ca. 450 m fra lokalplanområdet. Langs Vigerslev Allé betjenes området med bus.

### Almene boliger

Da skoledistriktet har 0-30 % almene boliger, og lokalplanen muliggør omdannelse fra erhvervsformål til boligformål, stilles krav om almene boliger.

## Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold

### Indledning

Lokalplanområdet skiller sig ud fra sine omgivelser ved at være tidligere produktionsvirksomhed. Derfor er området i dag ikke lige så åbent, tilgængeligt og imødekommende som det omkringliggende boligkvarter og de grønne områder. Bygningerne har huset Hotel- og Restaurantskole siden 2010.

Lokalplanen muliggør en ny erhvervsskole og ca. 430 boliger, heraf ca. 300 ungdomsboliger. Omtrent halvdelen af de muliggjorte boliger indrettes i eksisterende bebyggelse.

Udover transformation og bevaring af bygningerne mod Vigerslev Allé og Kjeldsgårdsvej skal den bevaringsværdige facadestrækning bestående af fem sammenstillede gavle genopføres og indpasses i udviklingen af det ny campus. De fem gavle kan af hensyn til den nye skoles placering genopføres en smule forskudt ift. deres nuværende placering.

### Anvendelse

Området fastlægges til boliger og serviceerhverv og rummer hermed mulighed for både erhvervsskole, ungdomsboliger, familieboliger, almene familieboliger, café- og kursusfunktioner og mindre enkeltstående butikker, som betjener nærområdet langs Kjeldsgårdsvej.

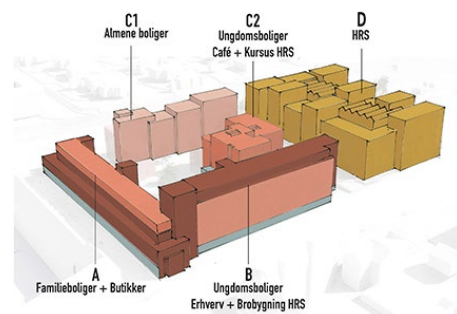
Der er krav om, at der etableres 25 % almene boliger, svarende til ca. 5.400 m<sup>2</sup> af det samlede muliggjorte boligetageareal.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

### Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Den omkringliggende by påvirkes i kraft af lokalplanens mulighed for fortætning af området med nye boliger. Randbebyggelsen mod Vigerslev Allé, der tydeligt understreger Vigerslevs Allés forløb, bevares. Randbebyggelsen langs Kjeldsgårdsvej bevares ligeledes, og lokalplanen muliggør en påbygning i en ekstra tilbagetrukket etage. Bygningen får dermed en højde svarende til boligkarréen overfor. Her muliggøres mindre butikker i kælderetagen, som betjener nærområdet. Mod Vigerslev Allé går både eksisterende bebyggelse og den nye erhvervsskole op i henholdsvis syv etagers bolig og fem etagers skole. Hermed forlænges og videreføres en markant randbebyggelse mod Vigerslev Allé, som er højere end vejstrækningens øvrige bygninger.

I projektet bibeholdes akse og sigtelinjen mod Jesuskirken. Den visuelle forbindelse mellem Kirkevænget og Valbygårdsvej på tværs af jernbaneterrænet oprettholdes med en ny forbindelse mellem ankomsten fra Vigerslev Allé og Lyshøjgårdsvej.



Diagram, der viser fremtidige funktioner, samt bevaringsværdig og ny bebyggelse inden for lokalplanområdet. Illustration af Juul Frost Arkitekter.



Kig mod Jesuskirken fra Campusplads og -strøg. Illustration: Juul Frost Arkitekter.

## Fremtidige trafikforhold

Ankomsten til området vil primært ske fra krydset Lyshøjgårdsvej/Kjeldsgårdsvej, hvor en forlængelse af Lyshøjgårdsvej fører ind i området mod nord.

Af denne vej sker også den nødvendige varelevering. Her vil lastbiler køre ud ad området igen via 'Campusstrøget' og ud på Vigerslev Allé. Dette 'Campusstrøg' vil fungere som byrum med lejlighedsvis kørsel.

Forlængelsen af Lyshøjgårdsvej videreføres mod øst således, at det er muligt at videreføre en passage langs med sydsiden af jernbanen som en grøn stiforbindelse i forlængelse af lokalplanområdet.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

En udbygningsaftale for Kjeldsgårdsvej ændrer Kjeldsgårdsvej og kantzonen ind mod lokalplanområdet, hvorved vejen får en ny udformning med gadetræer, reduceret antal parkeringspladser i lommer og et bredt fortov mod den eksisterende randbebyggelse.

## Bil- og cykelparkering

Bilparkeringen er overvejende i kælder og tilkørsel sker via forlængelsen af Lyshøjgårdsvej ind i lokalplanområdet. Her er terrænparkering placeret i et parkeringsspor og fungerer som korttidsparkering og vigeareal for varelevering i spidsbelastningssituationer.

Cykelparkering er ligeledes fortrinsvist integreret i kælderkonstruktion, med separat adgang fra både Vigerslev Allé og forlængelsen af Lyshøjgårdsvej.

### *Bilparkering*

Bilparkeringen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Boliger:	1 plads pr. 214 m <sup>2</sup>
Kollegie- og ungdomsboliger:	1 plads pr. 857 m <sup>2</sup>
Erhverv:	1 plads pr. 143 m <sup>2</sup>
Uddannelsesinstitutioner:	1 plads pr. 356 m <sup>2</sup>
Butikker:	1 plads pr. 143 m <sup>2</sup>

Bilparkeringen er for uddannelsesinstitutioner (erhvervsskolen) fastsat efter en konkret vurdering på baggrund af beliggenhed i byen, antal ansatte, elever, skolens opland samt lokalisering i forhold til kollektiv trafik og vejnet.

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

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

### Cykelparkering

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

Boliger:	4
Ungdomsboliger:	4
Erhverv:	3
Butikker:	4
Uddannelsesinstitutioner:	1 pr. 2 studerende og ansatte

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

Mindst 50% af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede. Det vil sige, at de kan placeres i skure eller 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.

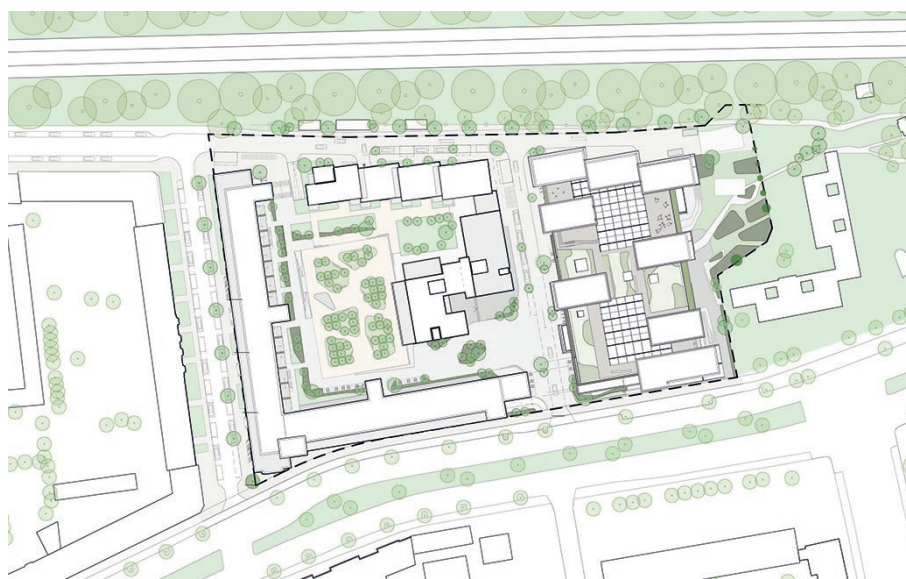
Det betyder, at der kommer til at være ca. 1.500 cykelparkeringspladser, når området er fuldt udbygget.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

### Bebyggelses placering og udformning

Bebyggelsesplanen rummer mulighed for at bygge et etageareal på 38.600 m<sup>2</sup> fordelt på ca. 21.550 m<sup>2</sup> boliger, ca. 1.000 m<sup>2</sup> serviceerhverv og en erhvervsskole på ca. 16.000 m<sup>2</sup>. Samlet set bliver bebyggelsesprocenten 213.

Den nye erhvervsskole opføres på den østlige del af grunden i fire og fem etager. Boligerne på den vestlige del af grunden opføres varierende fra fire til otte etager, og omtrent halvdelen af de ca. 430 muliggjorte boliger indrettes i eksisterende bebyggelse.

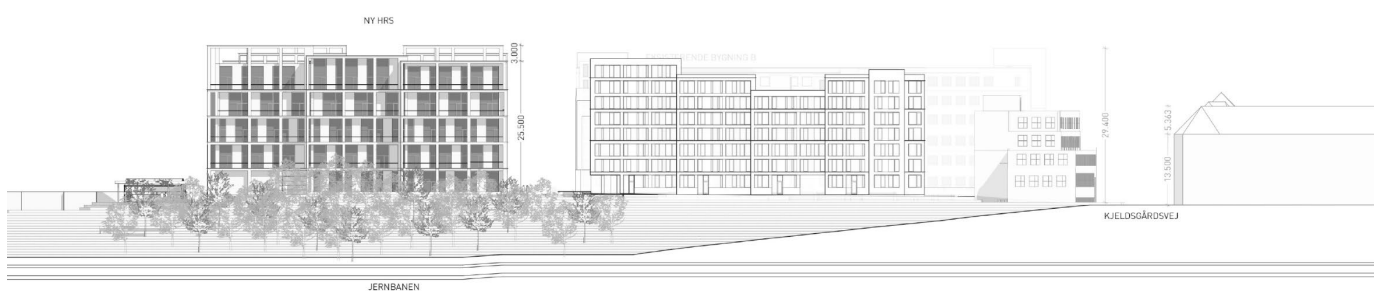


Illustration, der viser et eksempel på et bebyggelsesplan i overensstemmelse med lokalplanen.  
Illustration: Juul Frost Arkitekter.





Opstalt set fra syd (Vigerslev Allé), der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Juul Frost Arkitekter.



Opstalt set fra nord (jernbanen), der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Juul Frost Arkitekter.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Juul Frost Arkitekter.

Langs Vigerslev Allé og Kjeldsgårdsvej ligger bevaringsværdige bygninger, som omdannes til ungdoms- og familieboliger med mulighed for mindre butikker i den høje kælderetage langs Kjeldsgårdsvej. Mod Vigerslev Allé bevares en bygning i syv etager. Her skal en ny støjisoleret facade sørge for, at der kan indrettes boliger fra 1. sal og op, så boligerne i tilstrækkeligt omfang skærmes mod trafikstøjen fra Vigerslev Allé.

Langs Kjeldsgårdsvej tilføjes én ekstra boligetage, som vil være tilbagetrukket, ligesom den nuværende øverste etage er i dag. Langs med baneterrænet og det grønne strøg mod nord bygges nye almene boliger i seks til otte etager. I sammenhæng hermed bugter den nye bebyggelse sig ind i et indre gårdrum. Denne del i fire til seks etager med erhverv og café i stueetagen og til dels 1. sal orienterer sig ud mod en mindre pladsdannelse over for den nye erhvervsskole. På de øvre etager indrettes ungdomsboliger.

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



Hjørnet af Vigerslev Allé og Kjeldsgårdsvej - eksisterende forhold.



Hjørnet af Vigerslev Allé og Kjeldsgårdsvej - fremtidige forhold. Visualisering: Juul Frost Arkitekter.



Visualisering, der viser et eksempel på almene- og ungdomsboliger i gårdrummet i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Juul Frost Arkitekter.



Visualisering, der viser et eksempel på campuspladsen og fagskolen i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Juul Frost Arkitekter.

## Byrum

Områdets byrum udgøres af en ny styrket forbindelse, Campusstrøget, mellem Vigerslev Allé og Lyshøjgårdsvej i akse fra Valbygårdsvej til Jesuskirken. Langs Campusstrøget ligger hovedindgangen til den nye erhvervsskole og en campusplads med café og udeservering. Campusstrøget ender i områdets nordlige kant, hvor der løber en vej, der forbinder Lyshøjgårdsvej med et grønt område øst for skolen. Herudover vil der centralt i området være et stort, grønt fælles gårdrum, der henvender sig til boligerne i området.



Situationsplan, der viser bebyggelsesplanens indre byrum og gårdmiljø med beplantning. Illustration: Juul Frost Arkitekter.

Boliger i stueetagen vil blive etableret med opholdsterrasser, og der vil langs skolens udadvendte funktion blive etableret kantzoner med udeservering.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

### Træer og anden beplantning

Lokalplanen stiller krav om nyplantning af mindst 132 træer. Heraf vil halvdelen blive plantet som store og mellemstore træer.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

I tilknytning til lokalplanen indgås en udbygningsaftale vedr. Hotel- og Restaurantskolen, som sikrer yderligere 8 træer i forbindelse med udbygning af Kjeldsgårdsvej.

### Ekspropriation

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

### Kommuneplantillæg

Kommuneplantillæggets areal består i dag af en E2-ramme, der muliggør erhverv på området med en bebyggelsesprocent på højst 150. For at muliggøre lokalplanen skal der udarbejdes et kommuneplantillæg, således området kan udvikles med en ny uddannelsesinstitution, boliger samt erhverv. Med udgangspunkt i, at lokalplanområdet er beliggende nær Valby Station og i et bykvarter, foreslår Økonomiforvaltningen, at der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2019.

Der er afholdt forudgående offentlighed for rammeændringen.

#### Forslag til ny kommuneplanramme

Med kommuneplantillægget ændres området anvendelse fra blandet erhverv (E2) til boliger og serviceerhverv med en bebyggelsesprocent på 213 (C3\*-ramme til boliger og serviceerhverv), således der både kan etableres en ny uddannelsesinstitution, boliger samt serviceerhverv på arealet. Desuden tilføjes en særlig bemærkning om, at der i lokalplanen kan optages en bestemmelse om, at der som del af den samlede bebyggelse kan opføres enkelte bygninger med en bygningshøjde på højst 29 m.

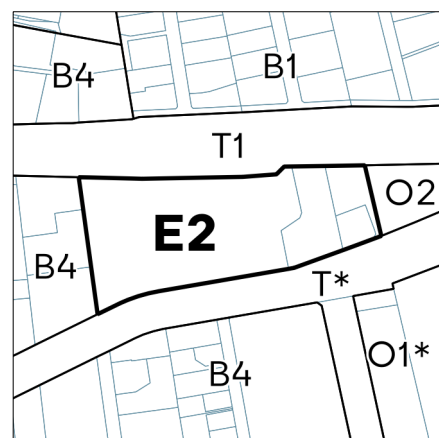
## Udbygningsaftale

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 til udnyttelse af sin ejendom.

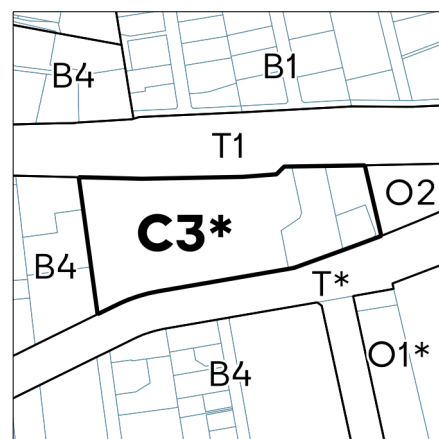
Københavns Kommune har modtaget en opfordring fra grundejeren af matr.nr. 442 Valby, København til at indgå frivillig udbygningsaftale, og parternes dialog har udmøntet sig i et udkast til en aftale om infrastrukturanlæg.

Ved aftalen forpligter grundejeren sig til at etablere følgende anlæg, som er en følge af lokalplanen:

- **Anlæg 1:** Kjeldsgårdsvej opgraderes med nyt slidlag. Desuden etableres plantebede og cykelparkering langs ny bygningsfacade samt 2,5 m bredt fortov. Trapper kan udkrage højst 1 meter i det offentlige vejareal fra facaden mod øst. På vejbanen etableres længdeparkering samt 8 vejtræer i plantebede. Mod vest afmærkes et parkeringsspor.



Gældende rammer i Kommuneplan 2019.



Forslag til ændrede kommuneplanrammer.

- **Anlæg 2:** Del af Lyshøjgårdsvej opgraderes med nyt slidlag i kørebanens bredde. Mod syd afmærkes et parkeringsspor. Fortov, kantsten og afvanding mod syd tilpasses ny geometri med parkeringsspor.

## 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) (lovbkg. Nr. 1976 af 27. oktober 2021).

### Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

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

Det, lokalplanen og kommuneplantillægget muliggør, er omfattet af bilag 2, pkt. 10, litra b, men planerne fastlægger anvendelse af et mindre område på lokalt plan.

Lokalplanen og kommuneplantillægget skal muliggøre et nyt campusmiljø med ny fagskole på én del af ejendommen, nye studieboliger, familieboliger og kombineret skole og serviceerhverv på den resterende del af ejendommen.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslagene.

### Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Vigerslev Allé. Støjniveauet er op til 61 dB på dele af friarealet og op til 70 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på  $L_{den}$  58 dB for boliger og  $L_{den}$  63 dB for erhverv. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i 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 og friarealer i planen er placeret således, at bebyggelsen langs Vigerslev Allé og Kjeldsgårdsvej kan danne støjskærm for friarealerne. For at kunne overholde støjgrænserne i bygningerne kan det desuden blive nødvendigt at støjisolere bygningerne. Eksisterende og ny bebyggelse støjafskærmer friarealerne, herunder de primære opholdsarealer.

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:

- Blandet boligmasse og ejerformer.
- Eksisterende konstruktioner.
- Attraktive forbindelser.

Det er indarbejdet i lokalplanen, at

- der opføres almene boliger, familieboliger samt kollegie- og ungdomsboliger,
- at eksisterende erhvervsbebyggelse transformeres til forskellige boligformer, og
- at der etableres nye forbindelser igennem området for bløde trafikanter.

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

- alle bygninger DGNB certificeres til mindst 'Guld-niveau',
- den nye erhvervsskole opføres med træ som det primære konstruktionsmateriale, og selve skolen DGNB-certificeres',
- og bygninger, som nedrives, skal ressourcekortlægges med henblik på at kortlægge potentialer for genbrug i den nye bebyggelse eller et andet sted.

## 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.

## Bevaringsværdige bygninger

Bygningerne på ejendommen matr.nr. 442 Valby, København Vigerslev Allé 12-18 er SAVE-registreret med værdierne 3 til 5. Der er foretaget en analyse af bygningerne i lokalplanområdet.

Bygningerne på Vigerslev Allé 16-18, som udgør randbebyggelsen mod Vigerslev Allé og Kjeldsgårdsvej, fastlægges som bevaringsværdige i lokalplanen.

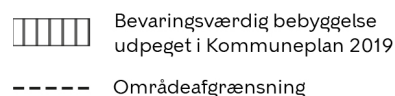
Facadestrækningen af fem sammenstillede gavle på Vigerslev Allé 12 fastlægges ligeledes som bevaringsværdig i lokalplanen, og lokalplanen indeholder derfor bestemmelser om, at gavlfacaderne skal genopføres inden for lokalplanområdet.

Begrundelsen for, at bygningerne og gavlene er fastlagt som bevaringsværdige er, at de rummer historien om Carl Allers Etablissement og udgør en del af Valbys industrihistorie. Fabrikanlægget tilbygges og ombygges i flere etaper over årene frem til 1969. Fem, oprindeligt seks, sammenbyggede haller med buede gavle i facaden er i dag de ældste tilbageværende bygninger fra 1905.

Bevaringsværdige bygninger og bygningsdele må ikke ændres, ombygges eller rives ned udover, hvad der er muliggjort med lokalplanen uden tilladelse i form af en dispensation fra lokalplanen. Det gælder ligeledes gavlfacaderne på Vigerslev Allé 12 efter genetableringen.

Lokalplanen muliggør, at den nederste etage i den eksisterende bygning mod Kjeldsgårdsvej kan tilpasses til butiksformål ved, at eksisterende vinduesåbninger erstattes af døre i glas. Mod gården kan de eksisterende vinduesåbninger mindskes i højden for at muliggøre omdannelse af bygningen til boliger, ligesom der kan etableres døre ved altaner og altangang. Trappetårne kan reduceres i bredden for at sikre dagslys i boliger, men trappetårnenes eksisterende vinduer skal bevares. Bygningen mod Kjeldsgårdsvej kan derudover øges med en påbygning i én etage.

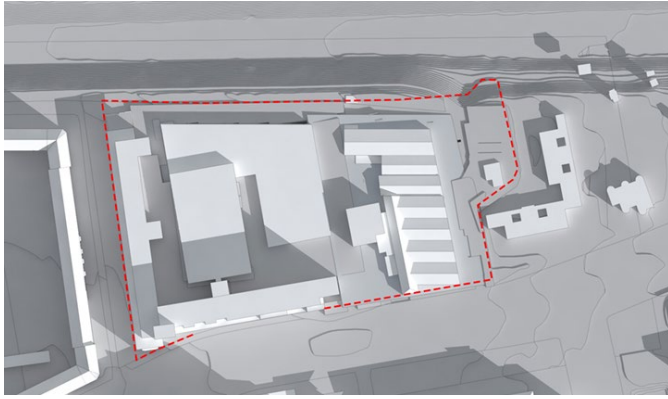
Mod Vigerslev Allé kan dele af den eksisterende facade udskiftes, men den nye facade skal udføres i samme materialer, som facaden har i dag. Bygningens eksisterende karakteristiske vandrette bånd skal også videreføres i ny facade. Der kan



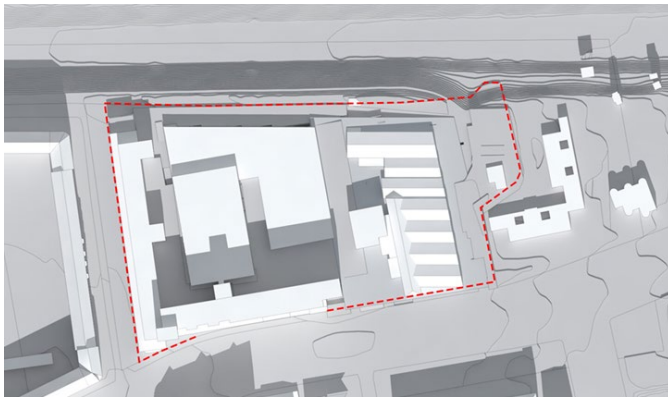
Bevaringsværdig bebyggelse udpeget i Kommuneplan 2019

etableres franske altaner uden udkrugning mod Vigerslev Allé. Facadens eksisterende elementer i tegl skal bevares, men der kan her isættes vinduer for at muliggøre omdannelse til bolig. Mod gårdsiden kan bygningen tilføjes karnapper for at give bedre dagslysforhold i boliger.

## Eksisterende forhold



21. marts kl. 9.00

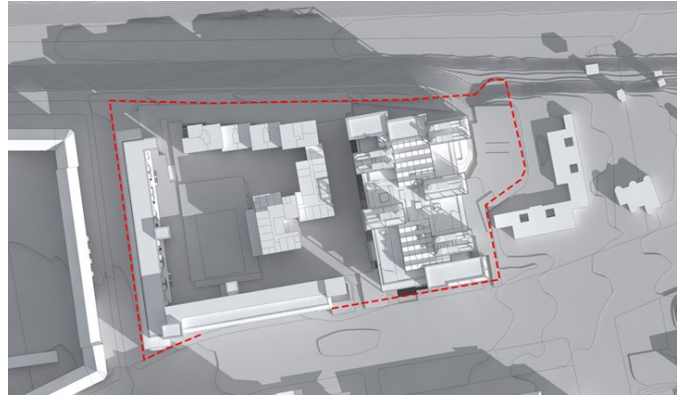


21. marts kl. 12.00

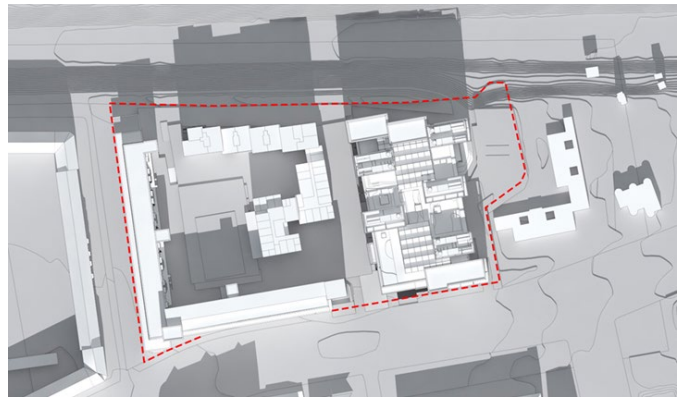


21. marts kl. 16.00

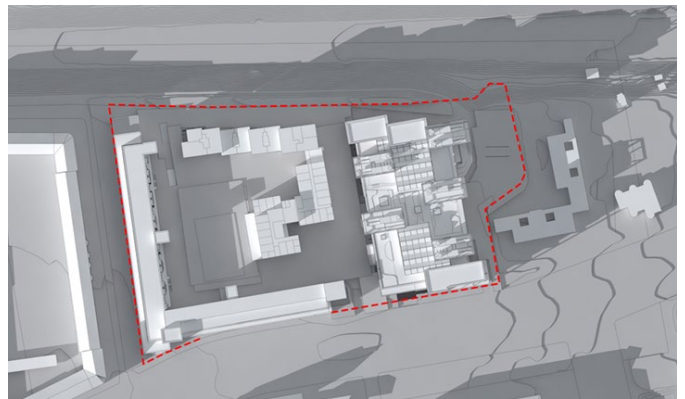
## Muliggjort med lokalplanen



21. marts kl. 9.00



21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 16.00

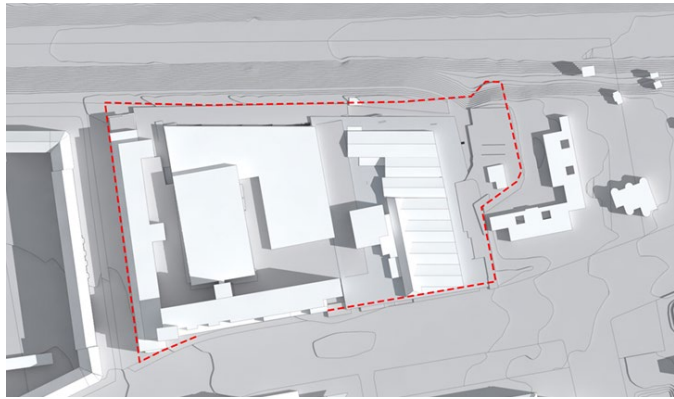
## Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at den øgede skyggepåvirkning primært vil være på jernbaneterrænet umiddelbart nord for lokalplanområdet. Kjeldsgårdsvej vil også blive påvirket i morgentimerne grundet den ekstra etage langs denne gade. Desuden vil arealerne umiddelbart øst for området få mindre mængde sollys hen på eftermiddagen i marts. Det påvirker friarealerne tilhørende den daginstitution, som ligger der, men først fra kl. ca. 15.

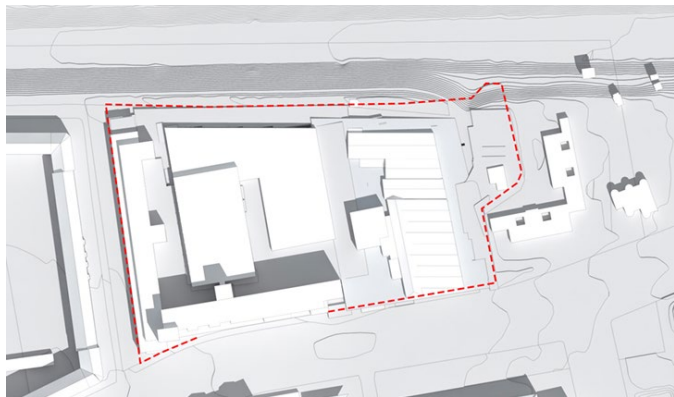
Illustrationer: Juul Frost Arkitekter.



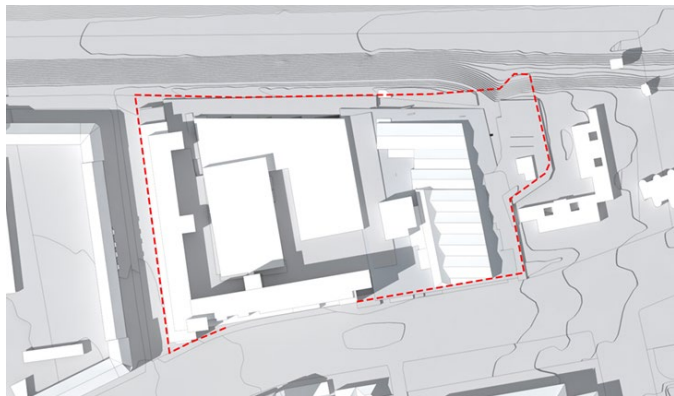
## Eksisterende forhold



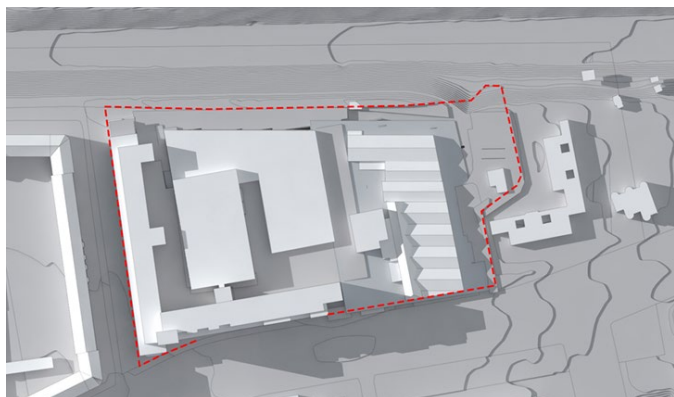
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00

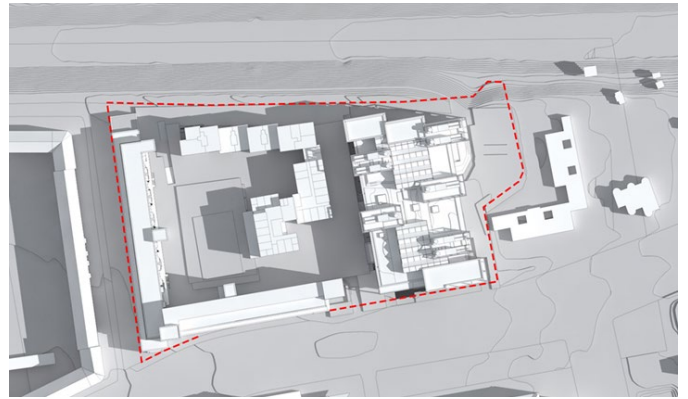


21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00

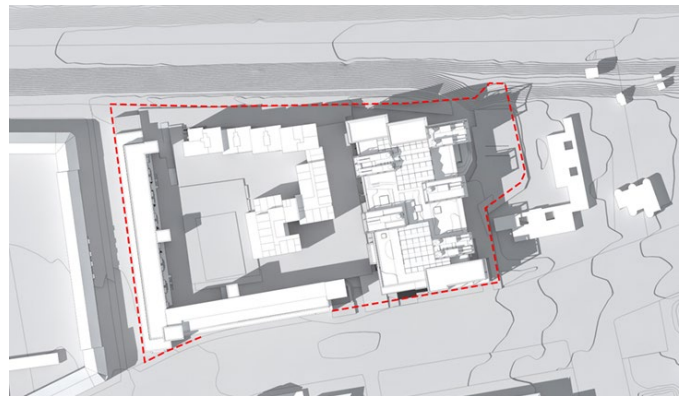
## Muliggjort med lokalplanen



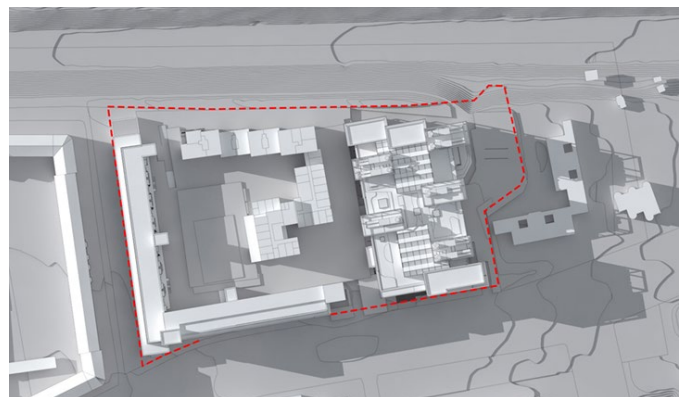
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2019

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

## Kommuneplan 2019

### Rammeområde for blandet erhverv

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til lettere industri-, værksteds-, håndværks-, lager-, engros- og transportvirksomhed med dertil hørende administration og lignende samt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning samt andre virksomheder, der kan indpasses i området. Desuden kan der tillades virksomheder af offentlig/almen karakter, såsom tekniske anlæg samt institutioner og andre sociale, uddannelsesmæssige og kulturelle funktioner, der er forenelige med anvendelsen til blandet erhverv.

Der er behov for et tillæg til kommuneplanen for at muliggøre lokalplanen, se nedenfor.

### Detailhandel

I området må der være enkeltstående butikker, som betjener nærområdet. Butikker til dagligvarer må have en størrelse på 500 m<sup>2</sup>, og butikker til udvalgsvarer må have en størrelse på 200 m<sup>2</sup>.

### Bebyggelsesprocent

I kommuneplanrammen er bebyggelsesprocenten fastlagt til 150.

### Tillæg til Kommuneplan 2019

Kommuneplantillægget skal muliggøre byudvikling på dele af kommuneplantillæggets areal med en særlig bemærkning om, at bebyggelsesprocenten kan være op til 213, samt at bygningshøjden højst kan være 29 m. Således, at der i lokalplanen kan optages bestemmelser om, at der som del af samlede bebyggelser kan opføres enkelte bygninger med en bygningshøjde på højst 29 m.

Kommuneplantillæggets anvendelsesbestemmelse muliggør boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

### Bydelsplan

Lokaludvalget udarbejder hvert fjerde år en bydelsplan. Det er lokaludvalgets visonspapir 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 bevare Valby som grøn og åben og med stiforbindelser, at øge trafiksikkerheden på Vigerslev Allé og at styrke bylivet.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan 450 Valbygårdsvej

Formålet med lokalplanen er at fastholde området på vestsiden af Valbygårdsvej som et boligområde med blandet villa- og etagebebyggelse med et grønt præg, samt at fastlægge området til boliger med mulighed for serviceerhverv i begrænset omfang i stueetager mod vej.

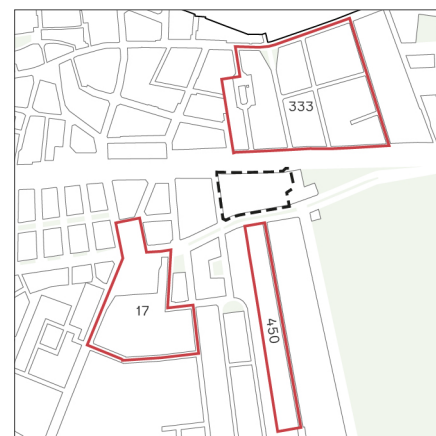
### Lokalplan 333 Bjerregårdsvej

Formålet med lokalplanen er at fastholde det attraktive villakvarter til beboelse med store boliger og bygninger af høj arkitektonisk kvalitet i grønne omgivelser, samt at erhvervsanvendelse skal begrænses og boligandelen søges øget.

### Lokalplan 17 Toftegårds Plads med tillæg 1

Formålet med lokalplanen og tillægget er at fastlægge området til offentlige formål som offentlig administration beboerhus og kirke. Formålet med tillæg 1 er at fastlægge områdets anvendelse til liberale erhverv.

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



— Gældende lokalplaner

----- Områdeafgrænsning

Lokalplaner i kvarteret.

## Københavns Kommunes overordnede strategier

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

Der kan bl.a. findes 'Københavns Kommuneplanstrategi 2018 - En verdensby med ansvar', der sætter den overordnede retning for byens fysiske udvikling frem mod 2031' og '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 bygherre 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.

### Bæredygtigheds certificeringer af større byggerier

Bæredygtigheds certificeringer er metoder til at øge graden af bæredygtighed i et byggeri. Københavns Kommune har besluttet at anvende certificeringssystemerne DGNB, Svanemærket eller tilsvarende. Systemerne skal anvendes, hvis entreprise-summen 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 boligenheder og private bygningsfornyelser, som støttes af Københavns Kommune, skal certificeres til Sølv.

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

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

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

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

## **Spildevandsplan**

### **Kloakering**

Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører ikke, at kloakeringsforholdene skal ændres.

### **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 rensset, inden det nedsives eller udledes til et vandområde.

## **Sikring mod oversvømmelse**

### **Skybrudssikring**

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

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

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

### **Skybrudsprojekt udenfor lokalplanområdet**

I Vigerslev Allé vil der blive etableret en kombineret skybruds- og forsinkelsesvej. Den kombinerede skybruds- og forsinkelsesvej er planlagt udført i 2024-2027.

Bebyggelse og terrænbearbejdning i lokalplanområdet må ikke være til hinder for gennemførelse af den kombinerede skybruds- og forsinkelsesvej.

### **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 som kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase:

Vandforsyningsplan

## **Varmeplanlægning**

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

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

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

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

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

## Boliger

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

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

## Erhverv og institutioner

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

## Jord- og grundvandsforurening

Matrikel 422 Valby, København er kortlagt på vidensniveau 2 (V2) på grund af de tidligere aktiviteter med bogbinderi – og trykkeri, maskin- og snedkerværksted, lager og fotoafdeling. Jorden og grundvand kan derfor være forurenede med kulbrinter, tjærestoffer, tungmetaller og opløsningsmidler. Matriklen ligger i indsatsområde overfor grundvand.

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenede, 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 hjemmesiden: [www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser](http://www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser)

## Museumsloven

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

## Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters 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 grønne facader 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.

Det kan ikke udelukkes, at der senere kommer flagermus i de træer, der er muliggjort fældet i lokalplanen, og at yngle- eller rasteområder for flagermus dermed kan blive beskadiget eller ødelagt, hvis træerne fældes. Der må derfor ikke fældes træer, før grundejer har undersøgt, om der er flagermus i dem. Hvis der er det, må træerne kun fældes, hvis Miljøstyrelsen giver dispensation til det i medfør af naturbeskyttelseslovens § 29a, stk. 2.

# Bestemmelser

## § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv, herunder uddannelsesinstitutioner,
- at sikre adgang gennem området og sammenhæng med det omgivende område med offentligt tilgængelige stier,
- 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 og ændringer af eksisterende bebyggelse 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 ejendommene matr.nr. 442 Valby, København, og alle parceller, der efter den 8. april 2022 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

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



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

Boligandelen skal udgøre mellem 40 og 75 % af bruttoetagearealet. Fordelingen skal beregnes for hver matrikel for sig.

Indtil 55 % af bruttoetagearealet til boliger må anvendes til kollegie- og ungdomsboliger, jf. stk. 5e. Fordelingen skal beregnes for hver matrikel for sig.

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

## **Stk. 3. Anvendelse af kælderetage**

Mod Vigerslev Allé og Kjeldsgårdsvej fastlægges den nederste etage, dvs. stueetagen (1. etage) eller kælderetagen, hvor dennes loft ligger mere end 1,25 m over gadeniveau (terræn), til erhverv, som vist på tegning 2a.

## **Stk. 4. 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 boligetageareal.

Andelen af almene boliger beregnes for området under et.

Den enkelte almene boligafdeling må ikke være større end i størrelsesordenen 120 boligenheder. I dette antal indgår ikke ungdomsboliger.

De almene boliger skal placeres som vist på tegning 2a, 2b og 2c.

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden placering under forudsætning af, at andelen af almene boliger overholdes.

### **Kommentar**

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

## **Stk. 5. Boligstørrelser**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

- a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af etagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 50 m<sup>2</sup>.
- b) Bestemmelserne gælder for området under ét og beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodesee behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktions- evne eller særlige sociale problemer.
- d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofællesskaber. Disse boliger skal have en størrelse på mindst 65 m<sup>2</sup> i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 50 m<sup>2</sup>. Fællesarealer er

lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.

- e) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger, der skal have et areal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup>, jf. stk. 2.

#### **Stk. 6. Fællesarealer**

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

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

#### **Kommentar**

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

#### **Stk. 7. 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. 8. Forurenende virksomhed**

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende), som skønnes forenelig med boliganvendelsen.

#### **Stk. 9. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 500 m<sup>2</sup>, og den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 200 m<sup>2</sup> etageareal.

Det samlede bruttoetageareal til butikker må ikke overstige 700 m<sup>2</sup>.

#### **Kommentar**

*Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoetageareal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 0 m<sup>2</sup> pr. 1. september 2021.*

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

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

### **§ 4. Veje**

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

Mod Vigerslev Allé og Kjeldsgårdsvej opretholdes den eksisterende vejlinje, jf. tegning 3a.

## **Stk. 2. Intern vejstruktur og udlæg af arealer til vej**

Den interne trafikbetjening af området skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje i form af lokalgader og stier som vist på tegning 3a. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3b.

Blinde veje skal forsynes med vendepladser.

## **Stk. 3. Fastlæggelse af vej**

Vejtype a1 fastlægges i en bredde af mindst 11 m med kørespor, fortov og mulighed for parkeringsspor, som vist på tegning 3a.

Vejtype a2 fastlægges i en bredde af mindst 8,5 m med mindst et kørespor, fortov og mulighed for parkeringsspor, som vist på tegning 3a. Udformningen skal ske som vist i snit A-A på tegning 3b.

Vejtype b fastlægges i en bredde af mindst 4,5 m som fælles færdselsareal, som vist på tegning 3a. Vejen kan udvides op til 8,5 m, hvor der anlægges parkeringsspor. Udformningen skal ske som vist i snit B-B på tegning 3b. Lejlighedsvist kan der indrettes parkering i begge vejsider.

Vejtype c fastlægges som en adgangsgivende sti i en bredde af mindst 2,5 m, som vist på tegning 3a.

Der fastlægges et stiudlæg på mindst 2,5 m, som vist på tegning 3a.

### **Kommentar**

*Ved veje menes også adgangsgivende stier.*

## **Stk. 4. Overkørsler**

Overkørsler skal placeres som vist på tegning 3a.

## **Stk. 5. Ophævelse af vejudlæg**

De på tegning 3a 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. 6. Afvigelser**

Uanset bestemmelserne i stk. 1-5 må der ved vejkryds og overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner m.v. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

## **Stk. 7. Andre udlæg og anlæg af private fællesveje**

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

### **Kommentar**

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

*Den nærmere udformning af de i stk. 3 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning sker efter vejmyndighedens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.*

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

## **§ 5. Bil- og cykelparkering**

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

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

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Boliger: 1 plads pr. 214 m<sup>2</sup>

Kollegie- og ungdomsboliger: 1 plads pr. 857 m<sup>2</sup>

Erhverv: 1 plads pr. 143 m<sup>2</sup>

Butikker 1 plads pr. 143 m<sup>2</sup>

Uddannelsesinstitutioner: 1 plads pr. 356 m<sup>2</sup>

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden parkeringsdækning for hoteller, end den der i øvrigt gælder for erhverv.

Parkering skal etableres i konstruktion i kældre.

Højst 15 % af parkeringsdækningen beregnet for området under ét, 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 bruttoetageareal. 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)

Erhverv: 3 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)

Uddannelsesinstitutioner: 1 plads pr. 2 studerende og ansatte (mindst 50 % 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>

Der kan etableres højst 120 pladser til cykelparkering på terræn inden for arealer vist på tegning 4.

Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet.

#### **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**

Det samlede bruttoetageareal må ikke overstige 38.600 m<sup>2</sup>.

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til eventuelle porte og tilbagerykkede stueetager (1. etager), kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Det samme gælder tårne, kupler og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og åbne forbindelser. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

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

- a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet, som vist på tegning 5a. Der må etableres påbygning på eksisterende bygning A.
- b) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl mod den fuldt optrukne linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5a.
- c) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl inden for den stiplede linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5a.
- d) Altaner, altangange, karnapper, indgangspartier og lignende må mod vej etableres ud over byggefeltet og i den dybde, der er angivet i § 7, stk. 3.
- e) Porte skal placeres, som vist på tegning 5c.

### **Stk. 3. Bebyggelsens højde**

- a) Bygninger må højst opføres med de på tegning 5a viste etageantal og bygningshøjder.
- b) Stueetagen (1. etage) skal ved ny bebyggelse opføres i mindst 4 m inklusive sokkel.
- c) Solenergianlæg, teknik eller andet, der placeres på tag, skal placeres inde på taget i en afstand på mindst 1 m målt fra facaden. Bygningshøjden, fastsat oven for, kan overskrides med op til 1 m for solenergianlæg, teknik eller andet.

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

- a) Husdybden må højst være 12 m for boliger i bygning C1, 14 m for boliger i C2 og 18 m for serviceerhverv, som vist på tegning 2a, 2b, 2c og 5a.

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

Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage, hver på maksimum 25 m<sup>2</sup>. Mindre bygninger kan være pavilloner, drivhuse, lysthuse, legehuse og lignende. Der kan højst opføres tre mindre bygninger.

Herudover må der opføres tekniske anlæg, herunder transformerstationer, inden for område vist på tegning 5a.

### Kommentar

*I byggesagsbehandlingen tages stilling til, om der er m<sup>2</sup>, der ikke medregnes i bruttoetagearealet, jf. Bygningsreglementet.*

## Stk. 6. Bevaringsværdige bygninger

- a) Bevaringsværdige bygninger, vist på tegning 5b, må ikke ændres, ombygges eller nedrives udover det, der er fastlagt i § 6 og § 7.
- b) Den østvendte gavlfacade bestående af 5 buer på eksisterende bygning på Vigerslev Allé 12 skal genetableres med højde på højst 7 m og en længde på højst 53 m i skel som vist på tegning 5b, og må derefter ikke ændres, ombygges eller rives ned uden tilladelse i form af en dispensation fra lokalplanen.
- c) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger ændres, ombygges eller nedrives.

### Kommentar

*Hvis tilladelse til ændring, ombygning eller nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et ændrings-, ombygnings- eller nedrivningsforbud.*

- d) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger tilbygges og/eller ombygges, selvom bebyggelsesprocenten ikke kan overholdes, hvis krav til bebyggelsesprocent står i vejen for udnyttelse af bygningen. Muligheden gælder for den konkrete ejendom.

### Kommentar

*For at forbedre mulighederne for at anvende bebyggelse, der i lokalplanen er udpeget som bevaringsværdige, er det muligt at fravige krav, der står i vejen for en ny anvendelse af bebyggelsen. Det kan bl.a. gælde bestemmelser om boligstørrelser, bebyggelsesprocent og friareal.*

- e) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdige bygninger, som ikke kan istandsættes på grund af brand eller lignende 'force majeure' situation. Nye bygninger skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesimshøjde, bygningshøjde og materialevalg som den bebyggelse, den erstatter.

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Facader bygning A

- a) Ved påbygning skal facade a2, vist på tegning 6a, være i træ og fremstå som en ensartet facade med lodrette lameller.
- b) Facade a2, vist på tegning 6a, skal være adskilt fra den eksisterende bebyggelse ved en vandret not eller bånd på mindst 0,2 m ved etageadskillelsen mellem eksisterende bygning og påbygning.
- c) For påbygningen skal facade a2 være i mørke farver eller sort.
- d) Facader på øvrige etager (eksisterende bygning) skal være i røde tegl.

- e) For facade a1, vist på tegning 6a, kan eksisterende vinduesåbninger mindskes i højden. Huller efter etablering af mindre vinduer skal udfyldes med rød tegl eller med samme materiale og udtryk som facaden på påbygningen, jf. § 7, stk. 1, a og b.
- f) I gavl mod nord skal der etableres vinduesåbninger eller recesser i samme udtryk og mål som for vinduesåbninger i facade a1, vist på tegning 6a.
- g) Mindre bygningsdele som for eksempel karnapper og trappetårne kan være i andre materialer.

Ved omdannelse af bygningen til boliganvendelse, kan de eksisterende trappetårne reduceres i bredden af hensyn til dagslysforhold i boliger. Trappetårnes vinduer mod øst skal bevares.

## Stk. 2. Facader bygning B

- a) Facade b1 skal opdeles i tre vandrette enheder i glas og metal. Opdelingerne skal markeres ved gennemgående bånd i beton i en højde på mindst 0,5 m og højst 1 m i den fulde udstrækning af facade b1, som vist på tegning 6a.
- b) Facade b1, vist på tegning 6a, skal være ensartet i materialerne metal, beton og glas. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- c) Facade b2, vist på tegning 6a, skal være i materialerne tegl, metal og beton. Karnapper kan også være i træ.
- d) Facade b3, vist på tegning 6a, kan bemales/farvegives og udsmykkes med kunst.
- e) Øvrige facader skal ved bygningens tilpasning til boliganvendelse være i røde tegl. Undtaget er øverste etages tilbagetrukne facade mod Vigerslev Allé, der skal udføres i samme materialer som facade b1.
- f) For facade b4, vist på tegning 6a, kan der etableres vinduesåbninger i samme udtryk og mål som den øvrige teglfacade mod Vigerslev Allé.
- g) Mindre bygningsdele kan være i andre materialer.

## Stk. 3. Facader bygning C1 og C2

- a) Facaderne på bygning C1 skal være i ensartede farver og materialer.
- b) Bygningernes etageadskillelser skal for hver etage markeres i facaden med et vandret bånd, gesims, frise, tilbage-/fremrykning eller lignende.
- c) Bygning C1 kan udformes med ét tårnmotiv med en bredde på højst 8 m. Her skal inddeling af facaden i vandrette enheder undlades.
- d) Facade c3, vist på tegning 6a, skal indeholde mindst tre tilbagetrækninger/fremrykninger, som markeres med søjler, opholdsmuligheder, karnapper eller nicher. Øvrige facader på bygning C1 og C2 skal i alt indeholde mindst fire tilbagetrækninger/fremrykninger, som markeres med søjler, opholdsmuligheder, karnapper eller nicher.
- e) Materialerne skal være træ, tegl og/eller metal. Desuden må 20 % være i synlig sinusplade. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- f) Facade c1, vist på tegning 6a, skal være i røde tegl i stueetagen (1. etage).

- g) Mindre bygningsdele som for eksempel karnapper kan være i andre materialer.
- h) Portlåger skal være i træ, metal eller glas, og man skal kunne se igennem lågen.
- i) Farverne skal være rød, rødbrun, grå og/eller sort.
- j) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer, altaner og døre. Bestemmelsen gælder ikke for gavle, der ligger i skel.
- k) Bygninger skal have en sokkelhøjde på mindst 0,3 m målt fra terræn.
- l) For facade c3, vist på tegning 6a, skal gulvkoten være mindst 0,6 m målt over det omgivende terræn.

#### **Stk. 4. Facader bygning D**

- a) Facade d1, vist på tegning 6a, skal bestå af mindst fire bygningsvolumener, som forskyder sig frem/tilbage i forhold til hinanden med mindst 2,5 m. Facade d2, vist på tegning 6a, skal bestå af mindst to bygningsvolumener, som forskyder sig frem/tilbage i forhold til hinanden med mindst 2 m.
- b) Materialerne skal være træ, tegl, blank mur og/eller natursten. Desuden må 25 % være i synlig beton eller glas. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende
- c) Farverne skal være lyse.
- d) Facader i træ må ikke males.
- e) Bygninger skal have en sokkelhøjde på mindst 0,3 m målt fra terræn.

#### **Stk. 5. For hele området**

- a) Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- b) Byrum, indgangspartier, portåbninger og portrum og passager skal belyses.  
Belysning må ikke blænde omgivelserne.  
Effektbelysning er ikke tilladt.

#### **Stk. 6. Vinduer, døre og indgangspartier**

- a) For facade c1, vist på tegning 6a, skal mindst 30 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt, klart glas. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- b) For facade c2, vist på tegning 6a, skal mindst 50 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt, klart glas. Vinduespartierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- c) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have gennemsigtigt (klart) glas.
- d) Mod Kjeldsgårdsvej kan den nederste etage, dvs. stueetagen (1. etage) eller kælderetagen, tilpasses til butikformål ved, at eksisterende vinduesåbninger erstattes af døre i glas.



- e) Butiksfacader skal have udstillingsvinduer, som skal være af gennemsigtigt (klart) glas. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- f) For påbygningen ved facade a2, vist på tegning 6a, skal vinduer have samme format og størrelse som i eksisterende bygning A.
- g) For facade a1, a2 og b1, vist på tegning 6a, skal vinduer have fælles underkant og fælles overkant. Vinduer i facade a1 og a2, vist på tegning 6a, skal have individuelle murhuller.
- h) For facade a1 må vinduer udskiftes med døre, hvor der er adgang til altan eller altangang.
- i) Vinduer må ikke være i plastik.
- j) Døre må ikke være i plastik.
- k) Boligbebyggelserne C1 og C2 skal have indgange i begge facader. Hvis der er under 10 m afstand mellem gadedør og port eller anden passage mulighed til gårdrummet, kan indgangen fra gårdrummet udelades.
- l) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, tilbagetrækning, farveskift, siddemulighed eller anden markering.

### **Stk. 7. Altaner, karnapper og altangange**

- a) Altaner må højst have et fremspring målt fra facaden som vist på tegning 6b.
- b) For facade b1, vist på tegning 6a, må der kun være franske altaner uden udkragning.
- c) For facade b2, vist på tegning 6a, kan der etableres karnapper med et fremspring på højst 1,5 m.
- d) Udkragede altaner og karnapper skal placeres mindst 4 m fra indvendige hjørner af en bygning.
- e) I stueetager (1. etage) må der ikke placeres altaner.
- f) Altaner skal have en frihøjde på mindst 2,8 m over færdselsarealer og mindst 4,5 m, hvis de er tættere end 1,5 m fra kørebanen på en vej.
- g) Der må ikke være altangange. Undtaget er facade ved Altan c, vist på tegning 6b, hvor der må der etableres altangang, som giver adgang til boliger på 2. etage i bygning A. Adgangsgivende trapper til altangang må ikke placeres i kantzone c, jf. § 8, stk. 7 og vist på tegning 7b.
- h) Altanværn skal være gennemsigtige med klart glas eller spinkle balustre i mindst halvdelen af længden. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- i) Karnapper skal have en frihøjde på mindst 2,8 m over færdselsarealer og mindst 4,5 m, hvis de er tættere end 1,5 m fra kørebanen på en vej.
- j) Karnapper må højst have et fremspring på 1,5 m målt fra facaden. Undtaget er bygning D vist på tegning 6a.

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

- a) Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.

- b) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal eller solenergianlæg, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.
- c) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- d) Værn om tagterrasser skal være med lodrette, spinkle balustre i træ, metal, eller klart glas. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- e) Der må indrettes tagterrasser som vist på tegning 6a. Der kan etableres drivhuse eller lignende på taget på bygning D, hvis disse kan holdes inden for bygningshøjder vist på tegning 5a.
- f) Om solenergianlæg og teknik på tage henvises til § 6.

## Stk. 9. Reklamer

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

## § 8. Ubebyggede arealer

### Stk. 1. Friarealers størrelse

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

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver til ophold kan indregnes i friarealet.

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

Boliger:	30 %
Erhverv:	10 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %

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

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. Afvigelser fra friarealers størrelse

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til afvigelser fra friarealets størrelse for bevaringsværdige bygninger fastlagt i § 6, stk. 6.

### Stk. 3. **Bevaringsværdige træer**

Det på tegning 7c viste bevaringsværdige træ må, udover sædvanlig pleje, ikke beskæres eller fældes.

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

#### **Kommentar**

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

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

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

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

### Stk. 5. **Placering og indretning af ubebyggede arealer**

Byrum og kantzoner skal placeres og indrettes som vist på tegning 7a og 7b og som det fremgår nedenfor.

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

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

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

### Stk. 6. **Indretning af byrum**

#### *Byrum A*

Byrum A, vist på tegning 7a, måles fra kantzonens yderkant.

Mindst 30 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten i mindst 0,6 m på korteste led, natursten, tegl eller asfalt.

Der skal være et legeareal på mindst 60 m<sup>2</sup> med siddemulighed.

Der skal være mindst 12 faste bænke.

Hævede arealer, udover kantzoner, skal udformes som et sammenhængende hævet areal med en kant på op til 0,45 m niveauforskel over det øvrige terræn. Det hævede areal skal være tilgængeligt med rampe, og kanten skal etableres med siddekanter på hver af arealets sider.

#### *Byrum B*

Byrum B, vist på tegning 7a, måles fra kantzonens yderkant.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten i mindst 0,6 m på korteste led, natur sten, tegl eller asfalt.

#### *Byrum C*

Byrum C, vist på tegning 7a, måles fra kantzonens yderkant.

Byrummet skal fremstå med en ensartet belægning.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten i mindst 0,6 m på korteste led, natur sten, tegl eller asfalt.

#### *Byrum D*

Byrum D, vist på tegning 7a, måles fra kantzonens yderkant.

Mindst 40% af det på tegning nr.7a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten i mindst 0,6 m på korteste led, natur sten, tegl eller asfalt.

### **Stk. 7. Indretning af kantzoner**

#### *Kantzone a*

Kantzone a, vist på tegning 7b, skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 1,5 og 2,5 m. Hvor bygningsvolumenet forskydes, må kantzonen punktvis være op til 4 m fra facaden.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

I kantzonen skal der være et areal til individuelle terrasser på højst 6 m<sup>2</sup> til hver bolig.

Der må hegnes med hæk. Hegn må højst være 1,2 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.

Mindst 60 % af kantzonen skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, natur sten, tegl eller træ.

#### *Kantzone b*

Kantzone B, vist på tegning 7b, skal have en dybde målt vinkelret på facaden på op til 7 m.

Kantzoner må gennembrydes ved porte og indgange.

I kantzonen skal der være et hævet areal til terrasser på mellem 2-2,5 m målt fra facaden. Der skal være direkte adgang fra terrasserne til det omkringliggende byrum fra kantzonen.

Hegn må højst være 1,2 m høje målt i forhold til terrassens niveau.

Materialer på hegn må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Mindst 60 % af kantzonen skal være bede med beplantning i samme terrænniveau som Byrum A.

Befæstede arealer på terrasser skal være i beton, betonsten, natursten, tegl eller træ. Øvrige befæstede arealer skal være i beton, betonsten i

mindst 0,6 m på korteste led, natursten, tegl eller asfalt, som beskrevet i Byrum A.

#### *Kantzone c*

Kantzone c, vist på tegning 7b, skal have en dybde målt vinkelret på facaden på 5 m.

Kantzoner må gennembrydes ved porte og indgange.

I kantzonen skal der være et areal til individuelle terrasser på mellem 2 og 3 m målt fra facaden. Der skal være adgang til det omkringliggende byrum fra kantzonen.

Der må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn eller lignende. Hegn må højst være 1,2 m målt i forhold til det omgivende terræn.

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

Materialer på hegn må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

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

#### *Kantzone d*

Kantzone d, vist på tegning 7b, skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 0,6 og 3 m.

Kantzoner må gennembrydes ved porte og indgange.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten i mindst 0,6 m på korteste led, natursten eller tegl.

#### *Kantzone e*

Kantzone e, vist på tegning 7b, skal have en dybde målt vinkelret på facaden på op til 2 m.

Kantzoner må gennembrydes ved porte og indgange.

Kantzonen må hæves op til 15 cm over det øvrige terræn.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten i mindst 0,6 m på korteste led, natursten, tegl eller træ.

#### *Kantzone f*

Kantzone f, vist på tegning 7b, skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 0,3 m.

Kantzoner må gennembrydes ved porte og indgange.

Mindst 50 % af kantzonens samlede areal skal være bede med beplantning.

Kantzonen skal indrettes med mindst 2 bænke.

#### *Kantzone g*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 5-10 m.

Kantzoner må gennembrydes ved porte og indgange.

Kantzonen må hæves op til 0,45 m over det omgivende terræn og skal indrettes med trin.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten i mindst 0,6 m på korteste led, natursten, tegl eller træ.

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

Der skal være beplantning som vist på tegning 7c.

Der skal plantes 132 stk. nye træer, som ikke må fældes.

Mindst 50 % heraf skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18 cm.

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

#### **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. 9. Betingelse for ibrugtagning**

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 7c viste nye træer er plantet.

### **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<sub>den</sub> (dB):

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58

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

- Boligers opholdsrum: 46

- Hoteller: 51

*Indendørs med lukkede vinduer:*

- Hotellers, boligers, grundskolers og daginstitutioners opholdsrum: 33

- Administration og liberale erhverv: 38

## Kommentar

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

### **Stk. 2. 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. 1, er overholdt.

## **§ 10. Matrikulære forhold**

Området må udstykkes 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 lovlig.

## **Kommentarer af generel karakter**

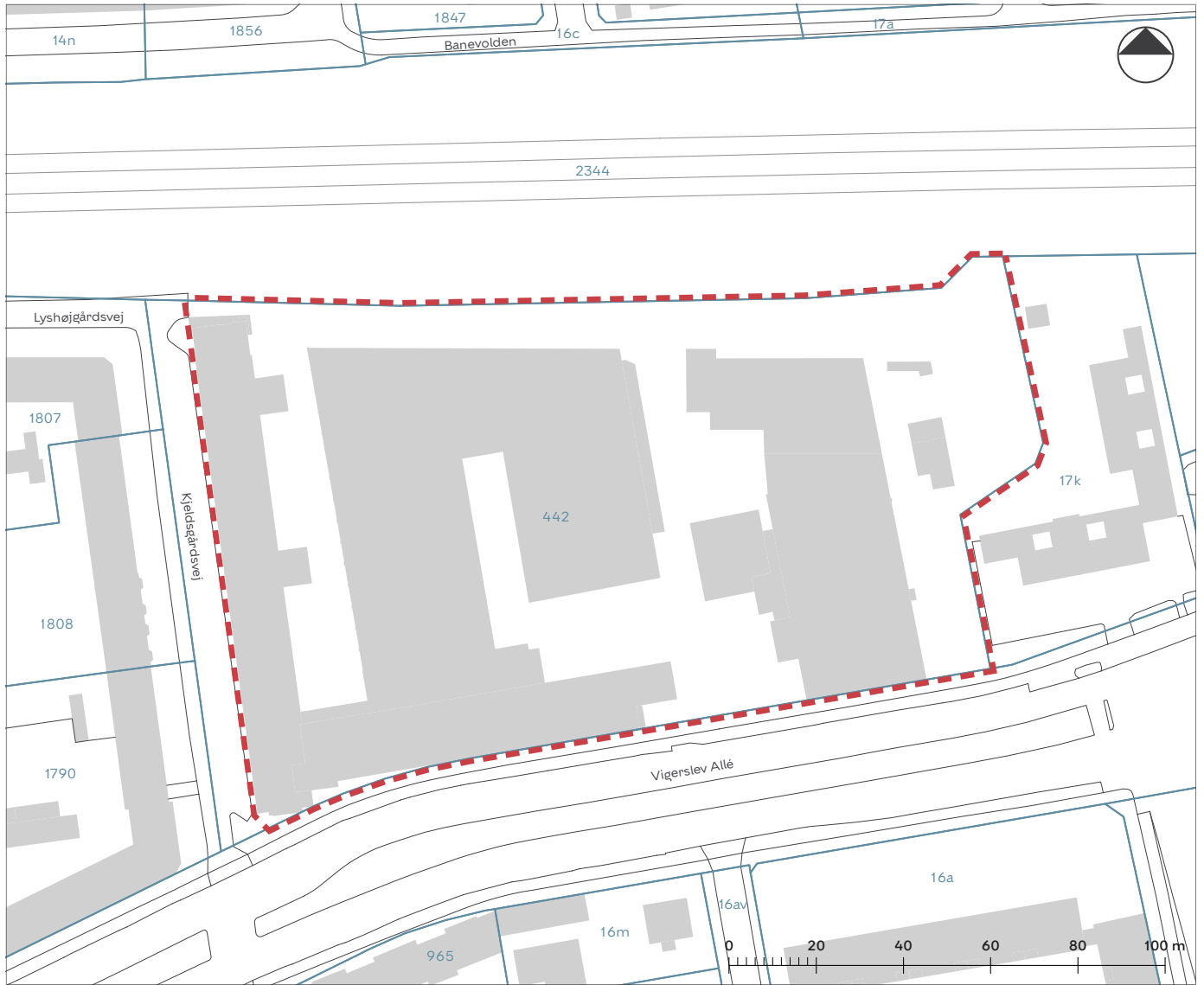
*På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.*

*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



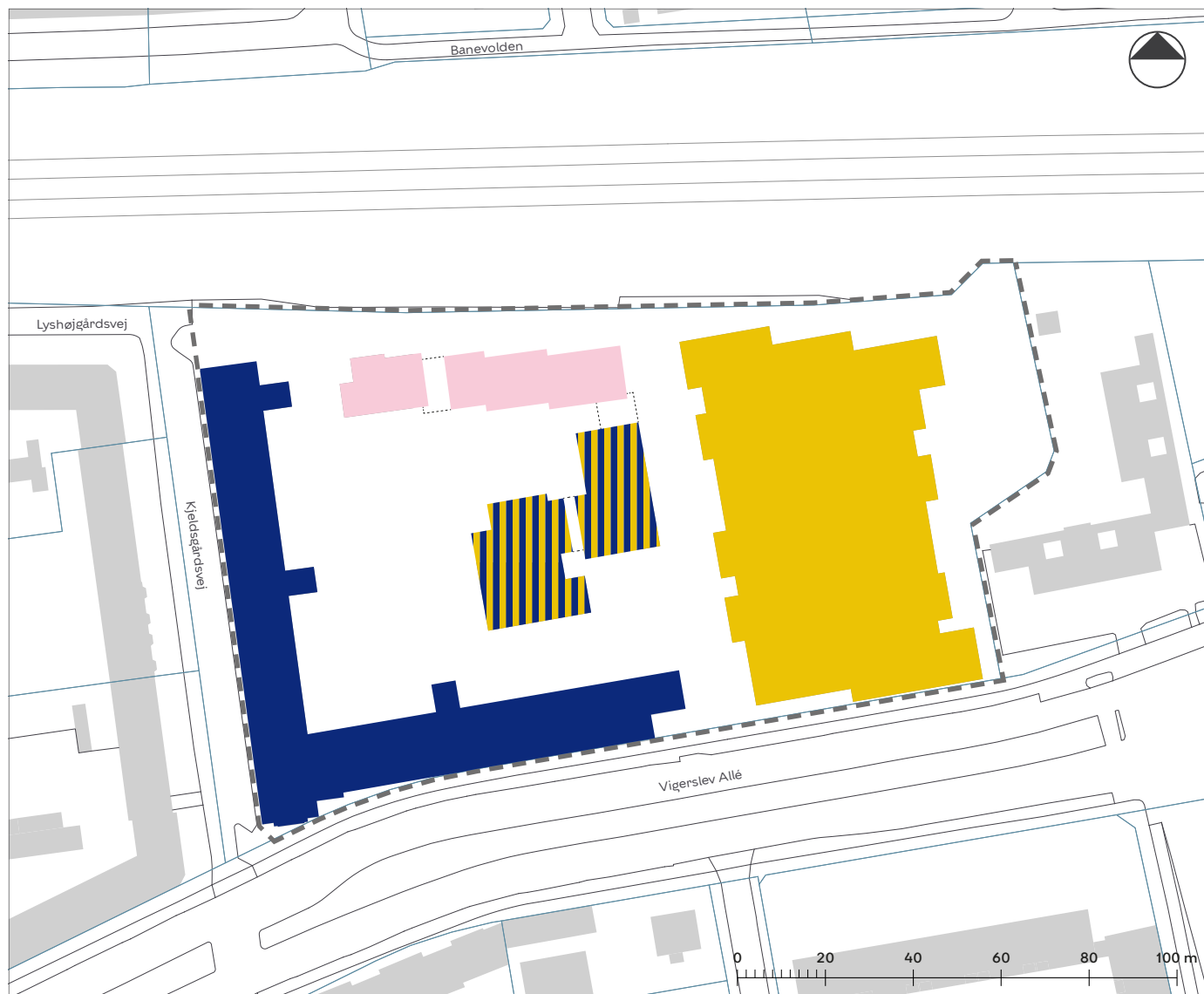
--- Områdeafgrænsning





XX Matrikel




█ Eksisterende bygning



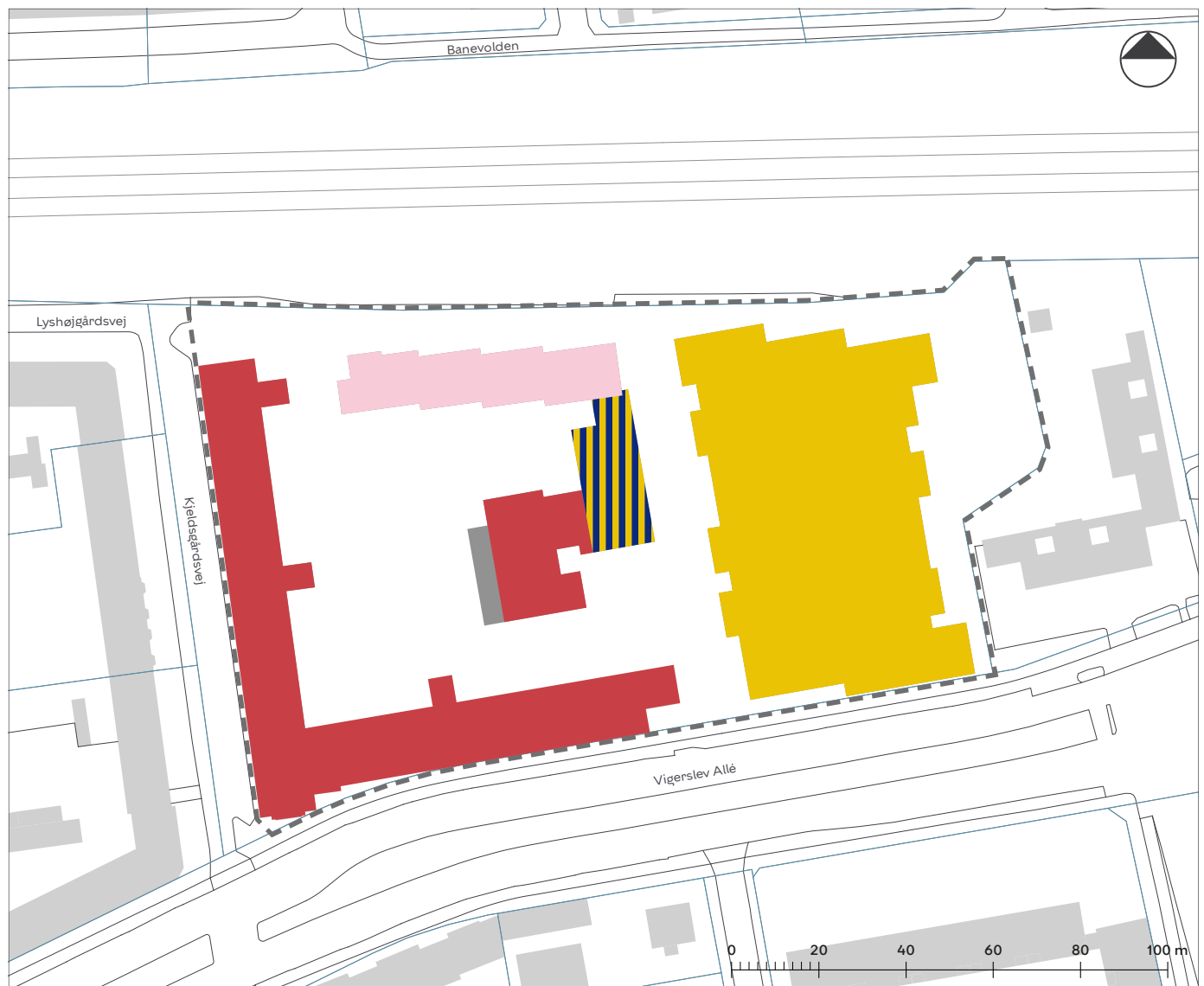
## Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage)



-  Almen bolig
-  Serviceerhverv
-  Institution
-  Serviceerhverv/Institution

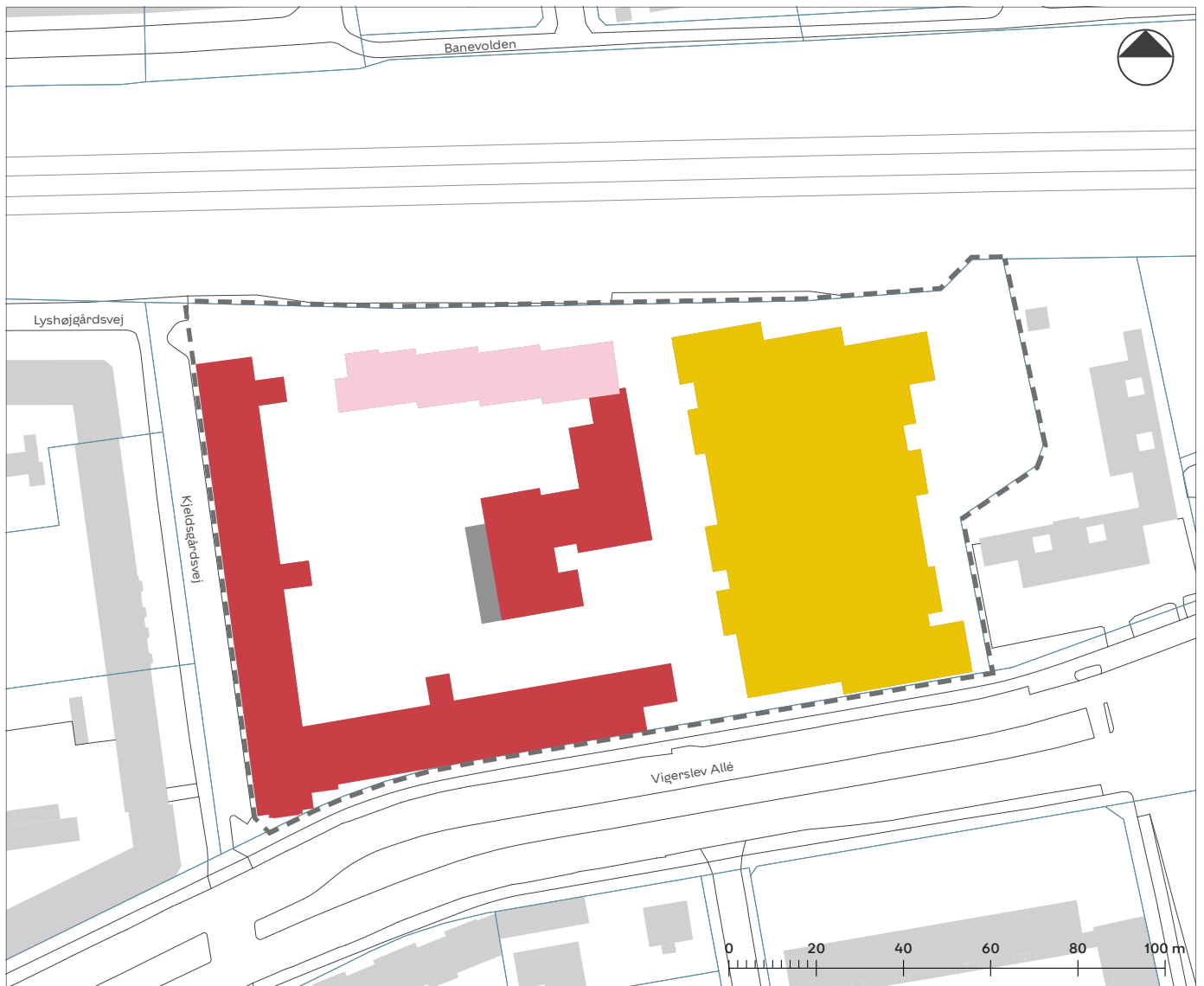
-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Matrikelskel
-  Byggefelt overliggende etager

## Tegning 2b · Anvendelse 2. etage



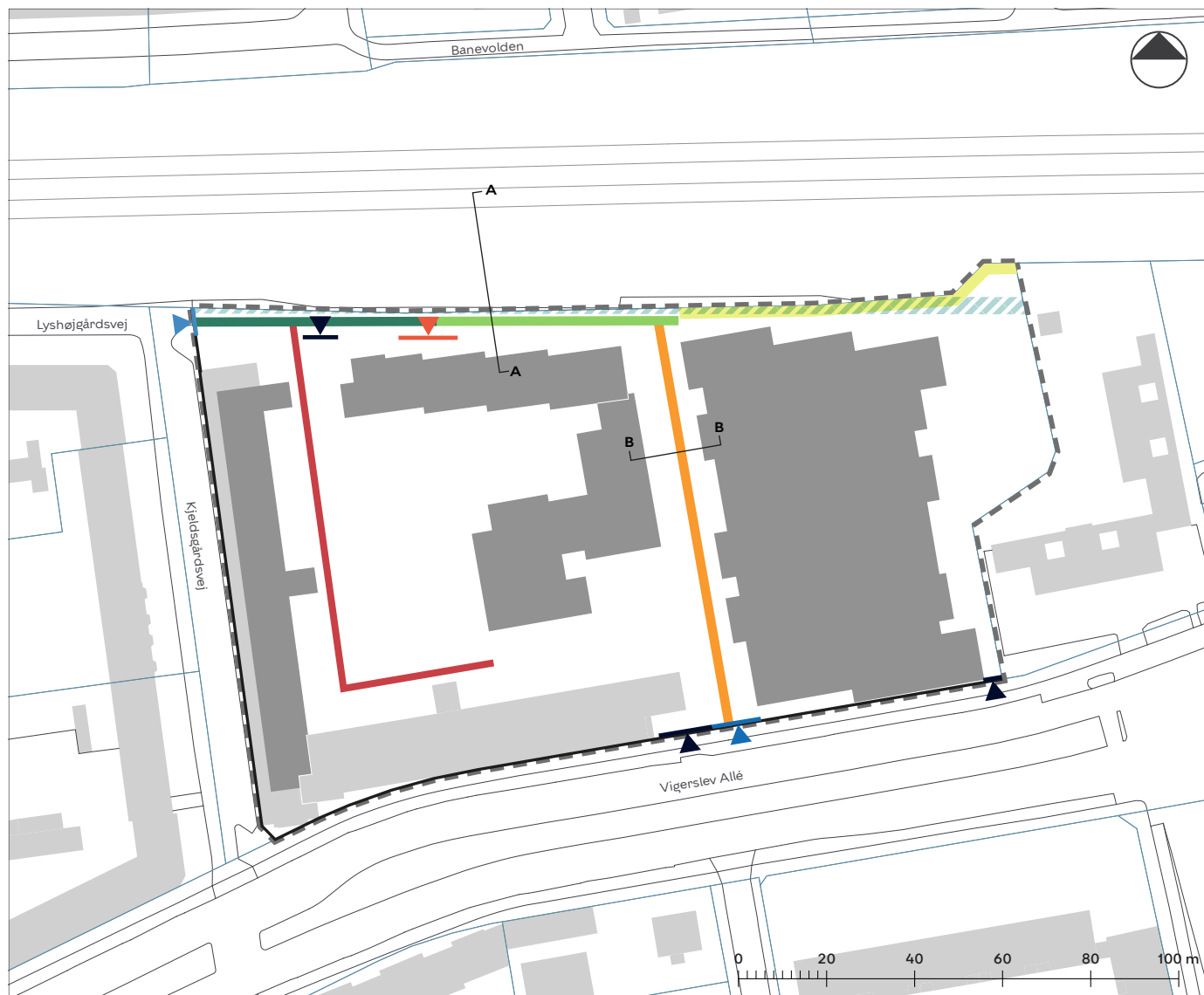
-  Bolig
-  Almen bolig
-  Institution
-  Serviceerhverv/Institution
-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Matrikelskel
-  Byggefelt i stueetagen (1. etage)


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



- Bolig
- Almen bolig
- Institution
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Matrikelskel
- Byggefelt i stueetagen (1.etage)

# Tegning 3a · Veje



 Vejareal, der kan nedlægges


 Vejtype a1

 Vejtype a2


 Vejtype b

 Vejtype c


 Overkørsel

 Overkørsel til parkering

 Overkørsel til cykelparkering

 Stiudlæg

 Angivelse af snit

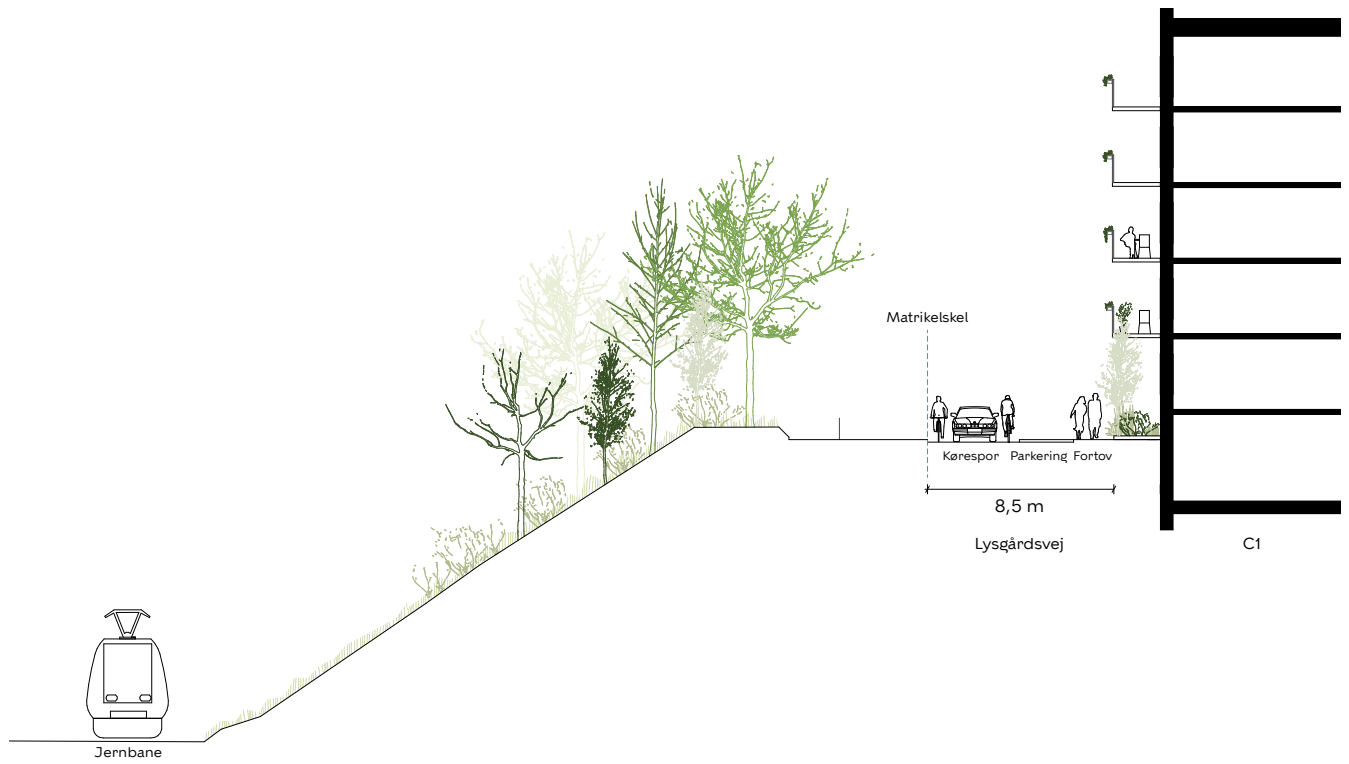
 Lokalplanområdets afgrænsning

 Matrikelskel

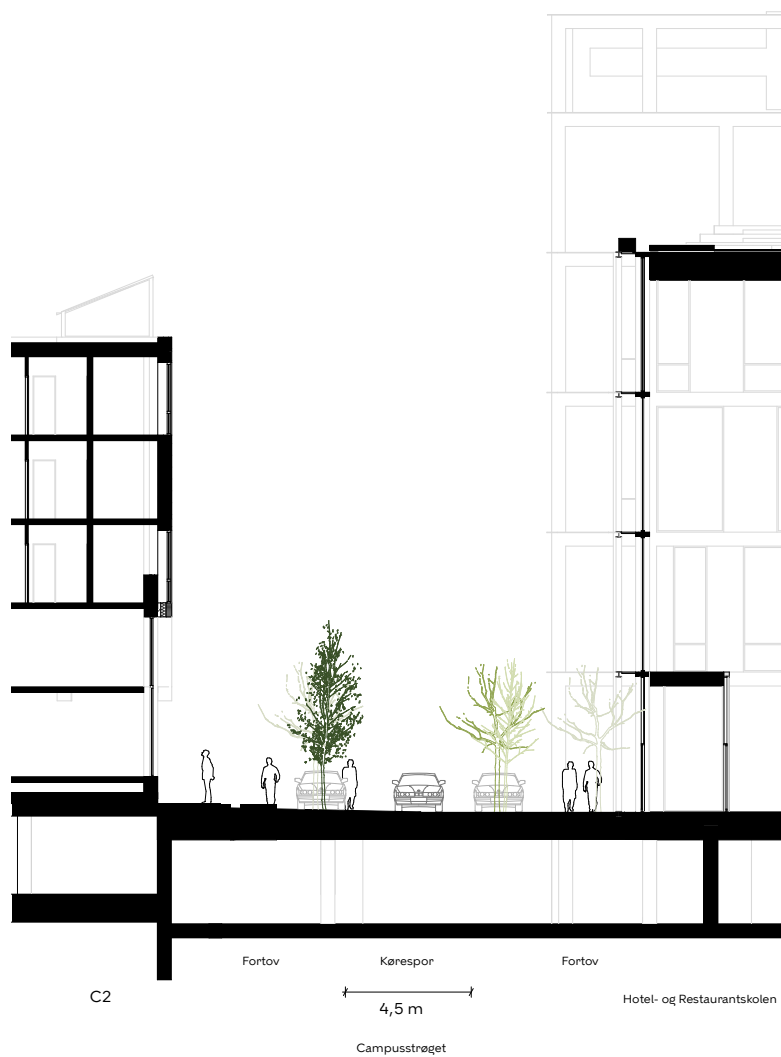
 Byggefelt

 Eksisterende vejlinje

# Tegning 3b · Vejsnit

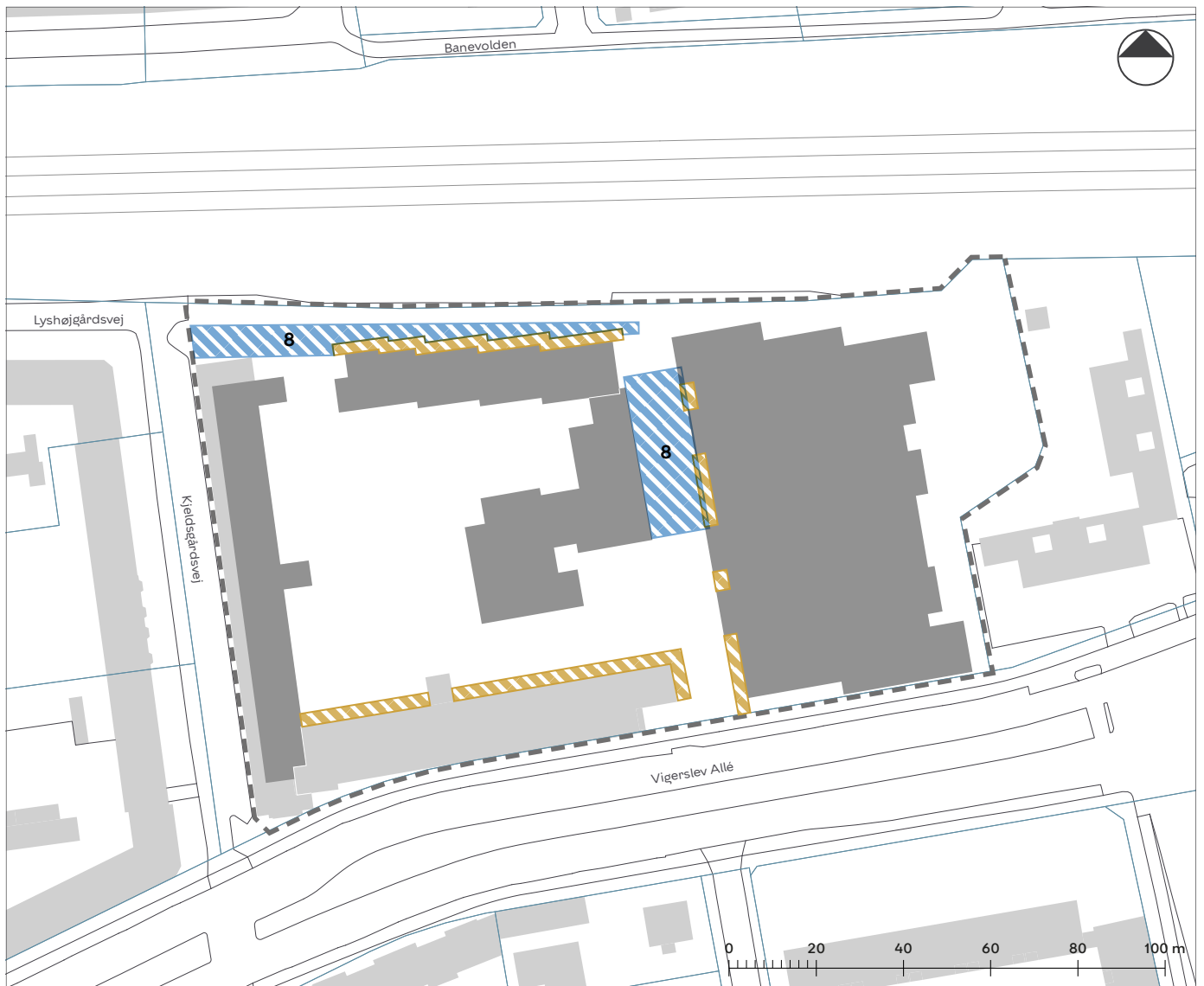



Snit A-A




Snit B-B

## Tegning 4 · Bil- og cykelparkering



 Bilparkering på terræn med angivelse af max. antal pladser

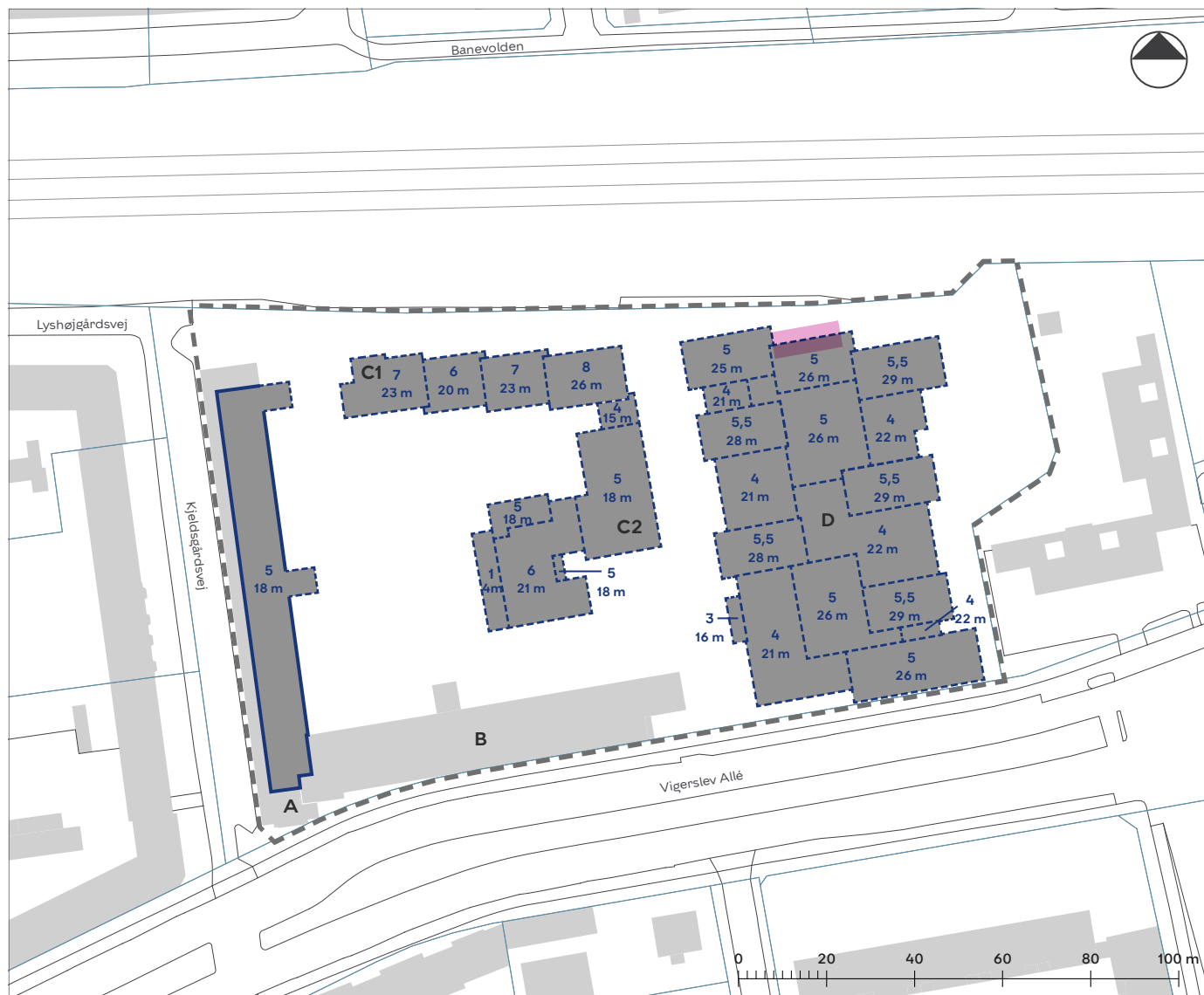
 Cykelparkering på terræn

 Lokalplanområdets afgrænsning

 Matrikelskel

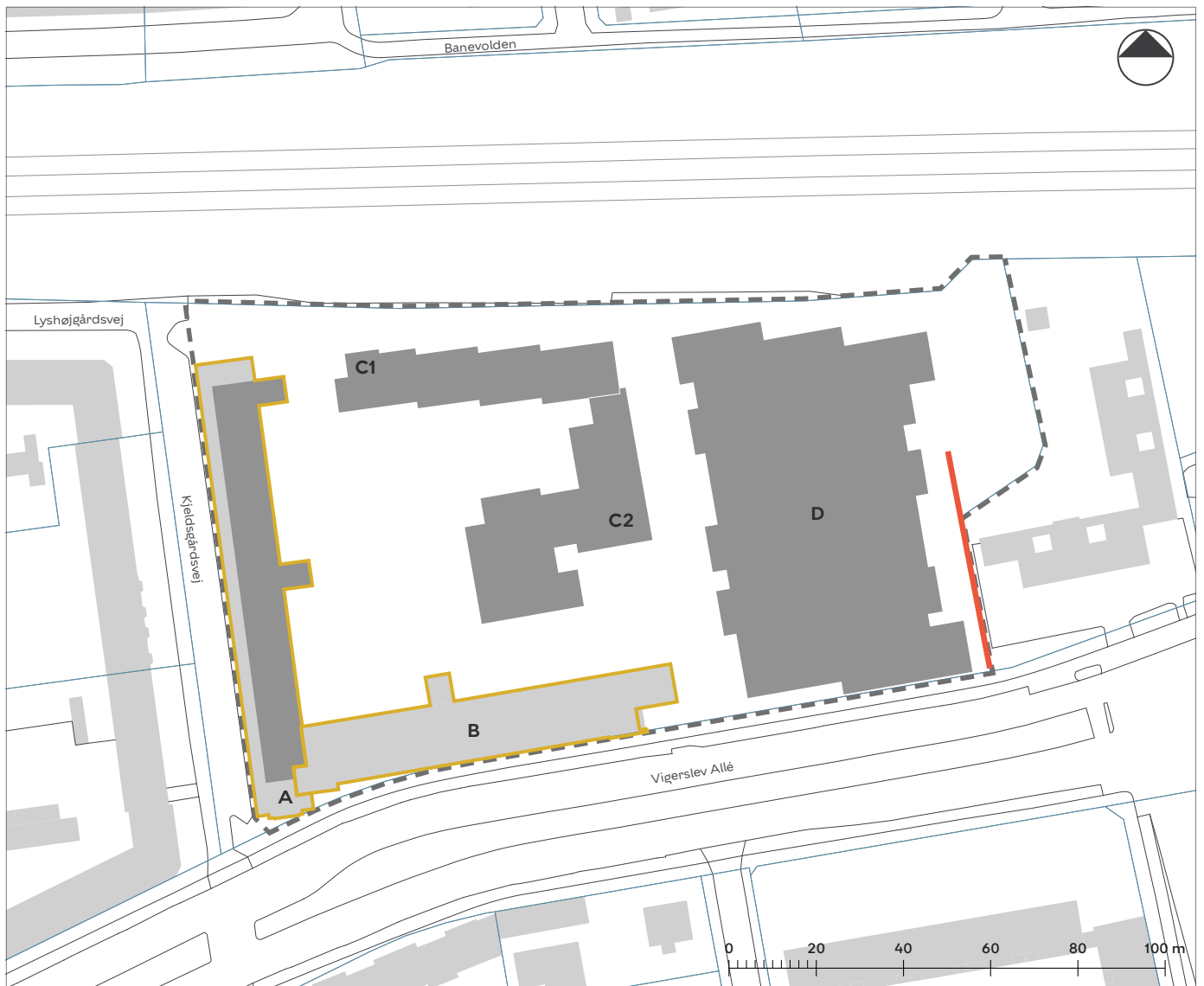
 Byggefelt


# Tegning 5a · Bebyggelsens omfang og placering




- Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant
- Afgrænsning af byggefelt
- Bygefelt
- x Maksimant etageantal
- xx m Maximal højde
- Område, hvor der kan placeres teknisk anlæg
- A-D Bygningsbetegnelse
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Matrikelskel


## Tegning 5b · Bevaringsværdige bygninger og bygningselementer



 Bevaringsværdig bygning

 Ny placering af bevaringsværdig gavlfacade

A-D Bygningsbetegnelse

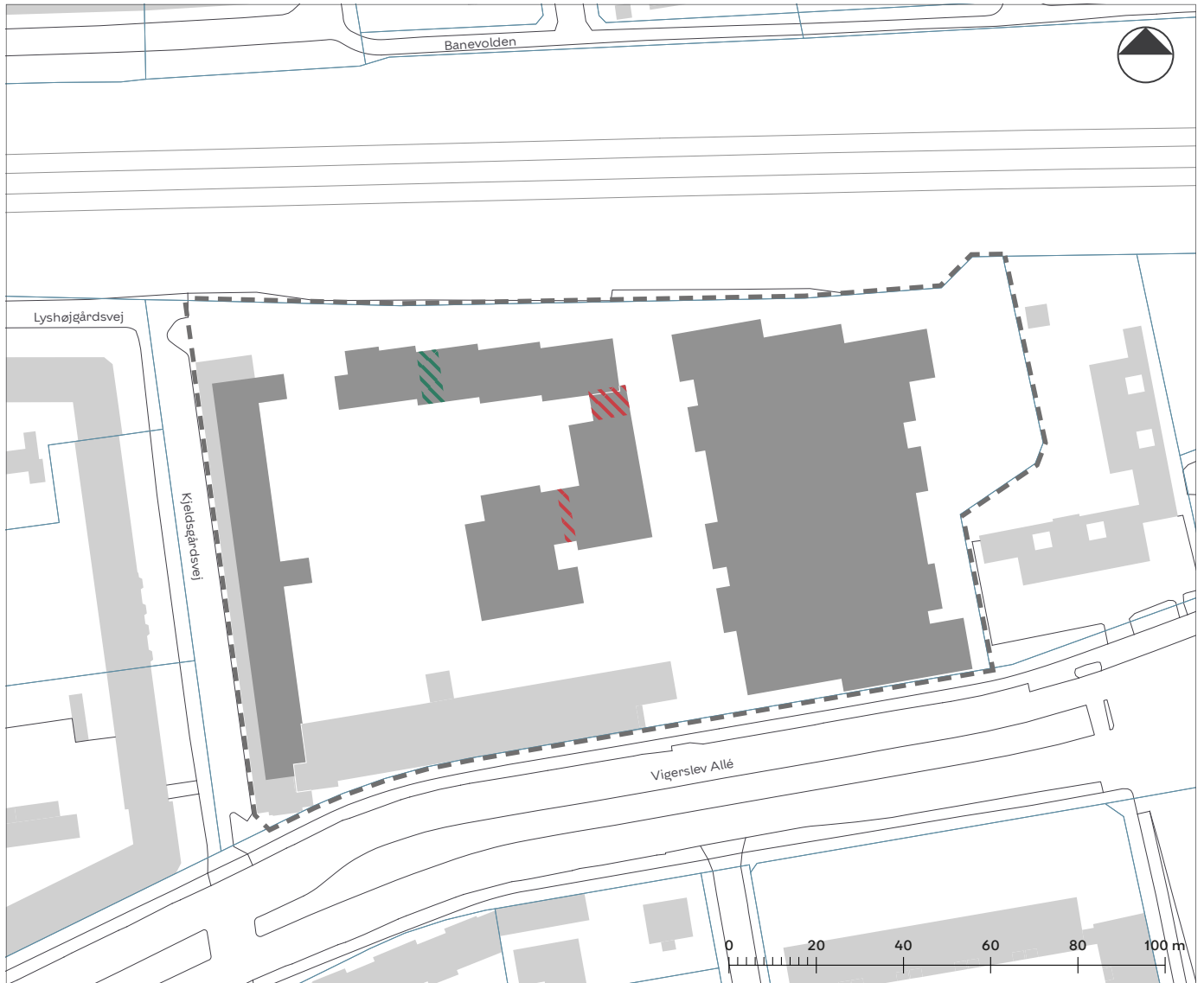
 Lokalplanområdets afgrænsning



 Matrikelskel




 Byggefelt



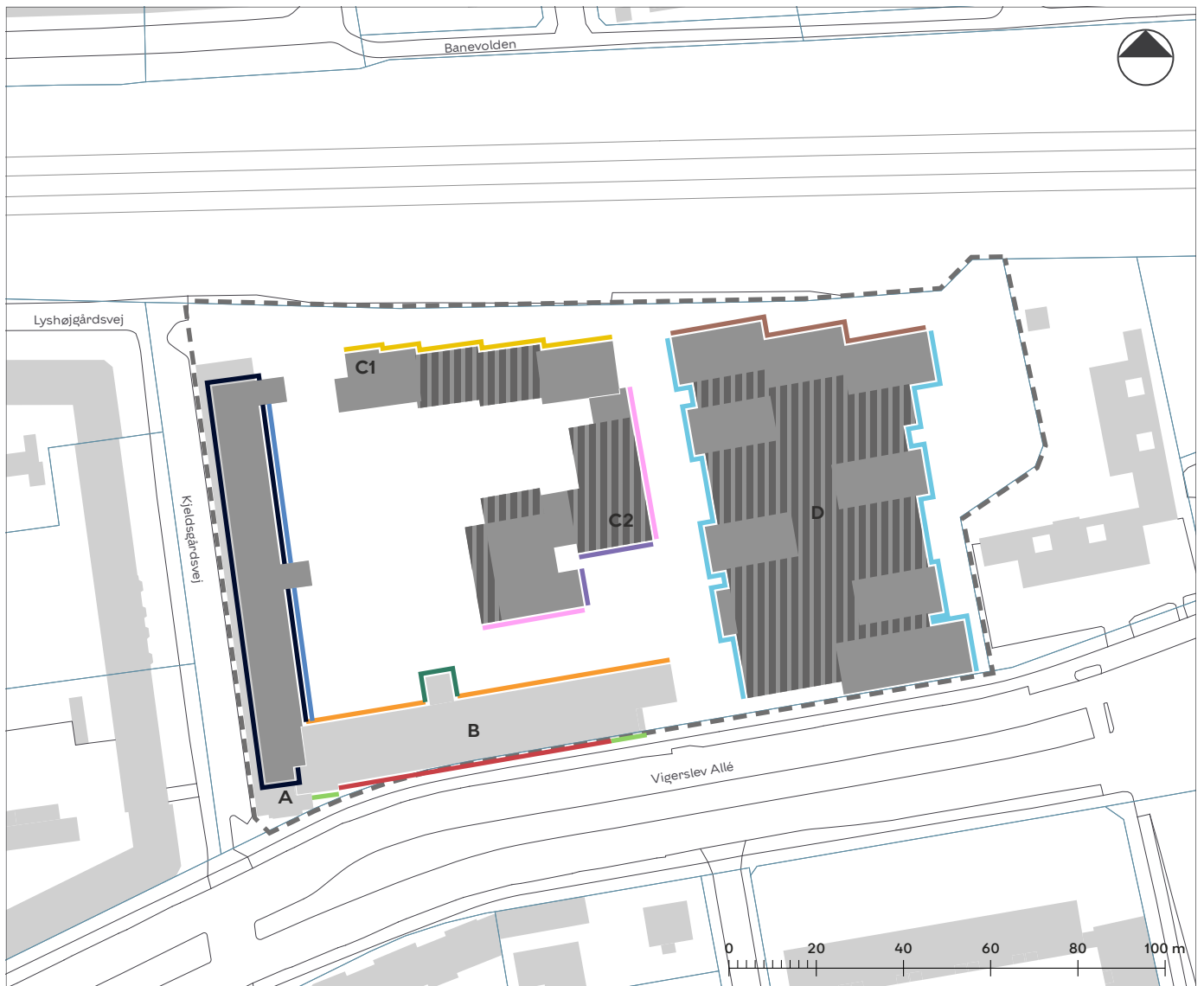
# Tegning 5c · Porte


















-  Krav om placering af port
-  Mulighed for placering af åbning

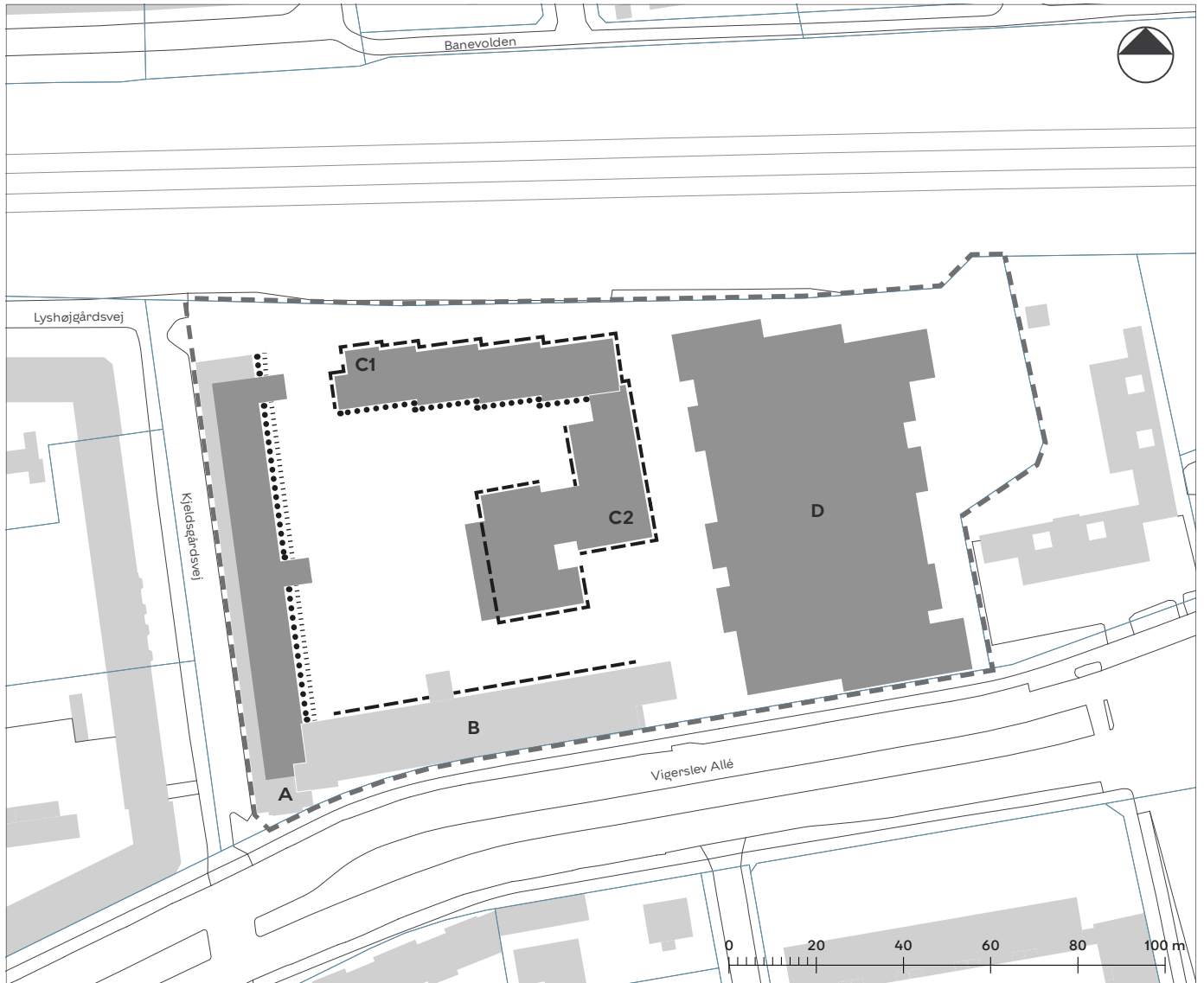
-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Matrikelskel
-  Byggefelt

# Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden



- |   |                    |   |                               |
|---|--------------------|---|-------------------------------|
|  | Facade a1          |  | Lokalplanområdets afgrænsning |
|  | Facade a2          |  | Matrikelskel                  |
|  | Facade b1          |  | Byggefelt                     |
|  | Facade b2          |   |                               |
|  | Facade b3          |   |                               |
|  | Facade b4          |   |                               |
|  | Facade c1          |   |                               |
|  | Facade c2          |   |                               |
|  | Facade c3          |   |                               |
|  | Facade d1          |   |                               |
|  | Facade d2          |   |                               |
|  | Tagterrasse        |   |                               |
| <b>A-D</b>  | Bygningsbetegnelse |   |                               |

## Tegning 6b · Altaner og altangange



----- Altan a - maks. fremspring 1,5 m

..... Altan b - maks. fremspring 2 m

- · - · - · Altan c - maks. fremspring 3 m

A-D Bygningsbetegnelse

----- Lokalplanområdets afgrænsning

— Matrikelskel

■ Byggefelt

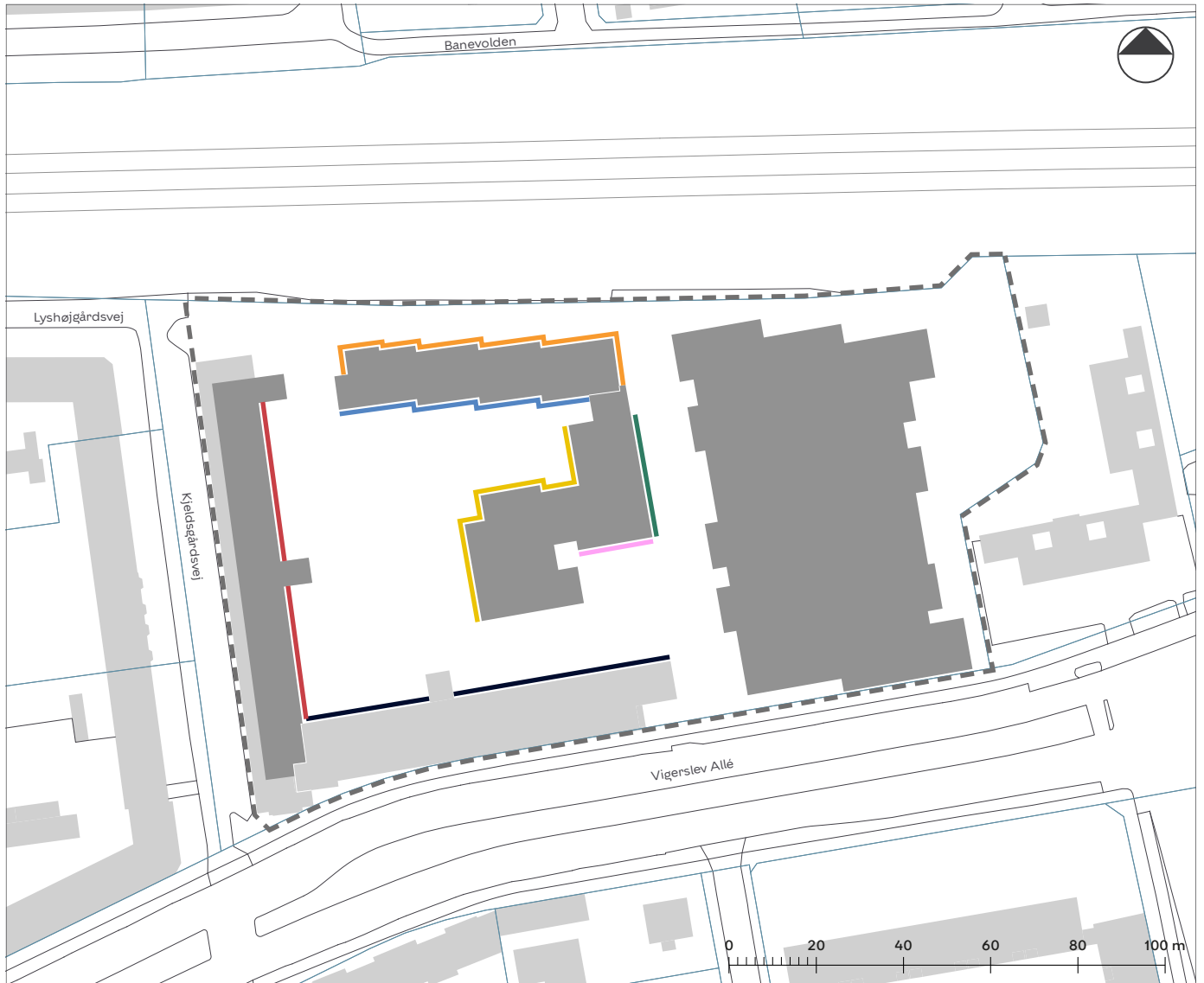
# Tegning 7a · Byrum



**A-D** Byrum

- Lokalplanområdets afgrænsning
- Matrikelskel
- Byggefelt

# Tegning 7b · Kantzoner




- Kantzone a
- Kantzone b
- Kantzone c
- Kantzone d
- Kantzone e
- Kantzone f
- Kantzone g


- Lokalplanområdets afgrænsning
- Matrikelskel
- Byggefelt

# Tegning 7c • Beplantning



 Område, hvor der skal plantes min. antal træer

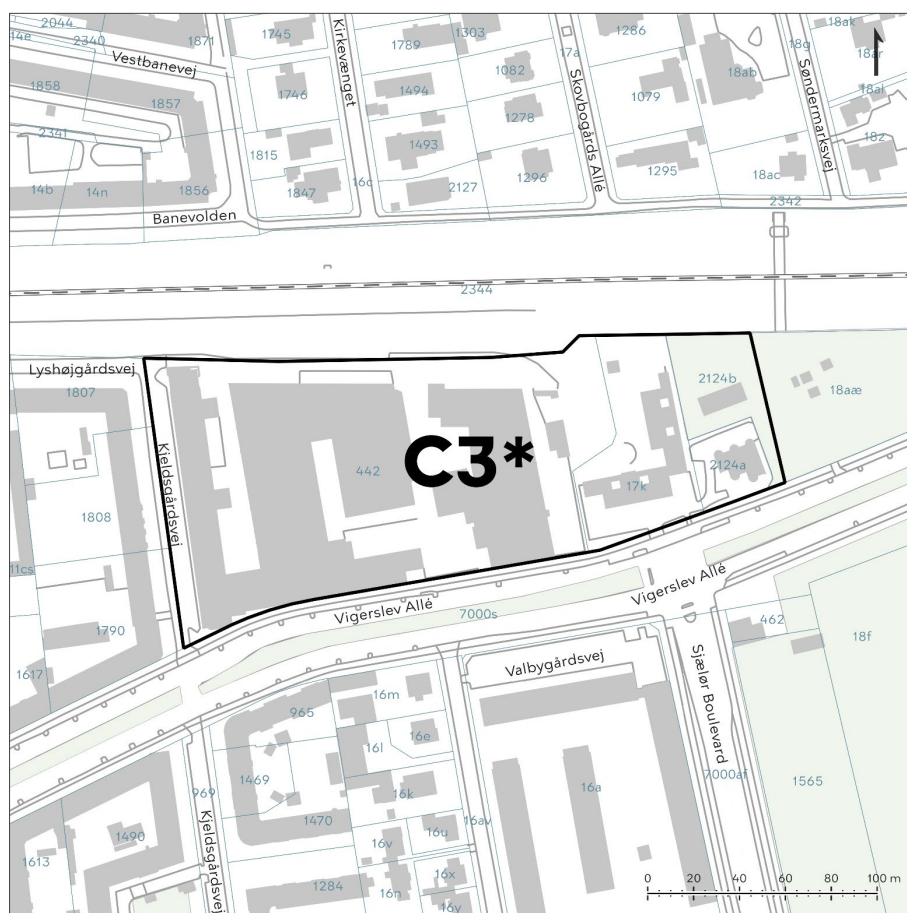
 Bevaringsværdigt træ

 Lokalplanområdets afgrænsning

 Matrikelskel

 Byggefelt

# Forslag til kommuneplantillæg



Kort A: Ændrede kommuneplanrammer.

I medfør af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 287 nr. 1157 af 1. juli 2020, foretages følgende ændringer:

E2-ramme (plannummer R19.E.5.1) ændres til en C3\*-ramme som vist på kort A med en maksimal bebyggelsesprocent på 213 og følgende særlige bemærkning: "Der kan i lokalplan fastlægges bestemmelser, som tillader bebyggelse med en bygningshøjde på op til 29 m".

C3\*-rammen tildeles nyt plannummer R19.C.5.14.T1.

# Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg

## Lokalplan

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

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

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

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

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

## Kommuneplantillæg

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

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

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



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

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

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

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

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Borgerrepræsentationen har den 3. november 2022 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Ny Hotel- og Restaurantskolen og forslag til kommuneplantillæg.

Til forslagene hører et udkast til udbygningsaftale mellem Københavns Kommune og PensionDanmark Ejendomme.

Høringsperioden løber fra den 9. november 2022 til den 4. januar 2023.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslagene.

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

## Borgermøde

Københavns Kommune og Valby Lokaludvalg inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om forslagene, tirsdag den 6. december 2022 kl. 19-21.

Mødet afholdes på Hotel- og Restaurantskolen, Vigerslev Allé 18 (indgang via Kjeldsgårdsvej), 2500 Valby.

## Offentlig høring

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

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

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

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er  
den 4. januar 2023**