

# Ny Ellebjerg-området tillæg 1

## Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 448 Ny Ellebjerg-området

Borgerrepræsentationen har den 15. november 2012 vedtaget forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 448 Ny Ellebjerg -området. Lokalplanområdet ligger i bydelen Valby.

Offentlig høringsperiode fra den 11. december 2012 til den 5. februar 2013



# Indholdsfortegnelse

## Redegørelse for tillægget til lokalplan

|  |   |
|--|---|
| Lokalplantillæggets baggrund og formål .....           | 3 |
| Lokalplantillægsområdet og kvarteret .....             | 3 |
| Byggeønsker .....                                      | 4 |
| Lokalplantillæggets indhold .....                      | 5 |
| Trafik .....   | 6 |
| Miljøforhold .....                                     | 6 |
| VVM .....  | 6 |
| MPP Lov om miljøvurdering af planer og programmer .... | 6 |
| Trafikstøj .....                                       | 6 |
| Skyggediagrammer .....                                 | 8 |

## Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

|  |    |
|--|----|
| Fingerplan 2007 .....  | 10 |
| Kommuneplan 2011 .....   | 10 |
| Varmeplanlægning .....   | 10 |
| Valby Bydelsplan 2009 .....  | 11 |
| Byrumsanalyse for det sydlige Valby .....                          | 11 |
| Lokalplaner i kvarteret .....                                      | 11 |
| Lokalplanen set i forhold til mål og værdier i planlægningen ..... | 12 |
| Boligpolitik .....   | 12 |
| Miljø i byggeri og anlæg .....                                     | 12 |
| Regnvand .....   | 12 |

## Tilladelser efter anden lovgivning

|                      |    |
|----------------------|----|
| Affald .....         | 13 |
| Jordforurening ..... | 13 |
| Museumsloven .....   | 13 |

## Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 448 'Ny Ellebjerg-området'

|   |    |
|---|----|
| § 1. Formål .....                                 | 14 |
| § 2. Område .....                                 | 14 |
| § 3. Anvendelse .....                             | 14 |
| § 4. Vej-, st- og baneforhold .....               | 14 |
| § 5. Bebyggelsens omfang og placering .....       | 14 |
| § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....           | 14 |
| § 7. Ubebyggede arealer, byrum og parkering ..... | 14 |
| § 11. Retsvirkninger .....                        | 14 |
| Kommentarer af generel karakter .....             | 14 |
| Tegning D1 .....                                  | 16 |
| Tegning E1 .....                                  | 17 |
| Tegning nr. 1a .....                              | 18 |
| Tegning nr. 2a .....                              | 19 |
| Tegning nr. 3a .....                              | 20 |
| Tegning nr. 4a .....                              | 21 |
| Tegning nr. 5a .....                              | 22 |
| Tegning nr. 6a .....                              | 23 |
| Tegning nr. 7a .....                              | 24 |

## Hvad er en lokalplan

|  |    |
|--|----|
| Lokalplan .....                            | 25 |
| Lokalplanforslagets retsvirkninger .....   | 25 |
| Lokalplanens endelige retsvirkninger ..... | 25 |

## Mindretalsudtalelser .....

## Praktiske oplysninger .....

Bagsiden

Forsidefoto: Lokalplanområdet set fra sydøst. Grænsen for lokalplan nr. 448 er vist med fuldt optrukket hvid linje og lokalplantillægsområdet med stiplede hvid linje (JW Luftfoto 2012).

## Redegørelse for tillægget til lokalplanen



Lodfoto af lokalplantillægsområdet (2011). Grænsen for lokalplan nr. 448 'Ny Ellebjerg-området' er vist med fuldt optrukket hvid linje og grænserne for tillægget med stiplede hvid linje.

### Lokalplantillæggets baggrund og formål

Ejendomsselskabet Tetris A/S har fremsendt et skitseprojekt udarbejdet af tegnestuen Entasis for opførelse af et byggeri på 15.000 m<sup>2</sup> med boliger og en mindre del erhverv. Byggeriet ønskes opført i område IB i lokalplan 448 "Ny Ellebjerg-området, men det er ikke i overensstemmelse med lokalplanen, idet en bygning henover adgangsvejen til stationsforpladsen, som skulle danne et portmotiv, erstattes af to tårne i 7 etager på hver side af vejen. Endvidere ønskes en justering af bebyggelsesplanen og en fleksibilitet i anvendelsen, så det bliver muligt at indrette en større andel boliger.

Freja ejendomme A/S har inden for samme lokalplanområde anmodet om, at der bliver mulighed for at indrette både boliger og erhverv i en del af den bebyggelse, der ellers er forbeholdt til erhverv, i område IA.

Lokalplan nr. 448 blev udarbejdet med henblik på at muliggøre, at de tidligere industriejendomme omkring Ny Ellebjerg Station kan omdannes til et tæt bykvarter med en blanding af boliger og erhverv, herunder kreative erhverv og butikker.

I lokalplanen fastlægges der en bebyggelsesplan og en fordeling af anvendelsen på de enkelte bygninger. I område IB fastlægges der en butiksrummelighed på 1.200 m<sup>2</sup>. I Kommuneplan 2011 fastlægges der et lokalcenter på dette sted med en rummelighed på 3.000 m<sup>2</sup>.

Formålet med lokalplantillægget er at bringe detailhandelsbestemmelserne i overensstemmelse med kommuneplanen og muliggøre en ekstra andel boliger samt at justere bebyggelsesplanen for ejendomme i område IB, nord for Ny Ellebjerg Station.

### Lokalplantillægsområdet og kvarteret

Området omfattet af lokalplan nr. 448, der ligger omkring Ny Ellebjerg Station og grænser til bl.a. Gammel Køge Landevej, Carl Jacobsens Vej og Følager, har et samlet areal på ca. 18 ha., hvoraf ca. 1/3 er vej- og banearealer. Området er en del af det gamle Valby Industriekvarter, og den del, der ligger nord for banen, er domineret af nogle af Københavns ældste bevarede industrianlæg, der nu er ombygget og indrettet med nye funktioner som Københavns Tekniske Skole (KTS) og statslig administration. Mod Carl Jacobsens Vej er to almene boligbebyggelser under opførelse.



*Frejas ejendom ved Følager set fra Ny Ellebjerg Station. Her er næsten al bebyggelse nedrevet.*

Lokalplanen fastlægger en samlet rummelighed på ca. 200.000 m<sup>2</sup> etageareal, hvoraf ca. 85.000 m<sup>2</sup> er eksisterende erhvervsbygninger, der bevares. Af de ca. 115.000 m<sup>2</sup> nybyggeri forventes ca. 45.000 m<sup>2</sup> at blive boliger.

Lokalplantillægget omfatter Frejas ejendom ved Følager i område IA med byggemulighed på ca. 18.700 m<sup>2</sup> og to ejendomme i område IB nord for den nordlige forplads med byggemulighed på tilsammen ca. 22.000 m<sup>2</sup>. Det meste af den gamle bebyggelse på disse ejendomme er revet ned eller står tom.

Nord for lokalplanområdet ligger medicinalvirksomheden Lundbeck, mod øst boligområdet ved Kløverblads-gade og Trekronegade med bevaringsværdige huse i 1½ og 2½ etage, mod syd andelsboligforeningen Lejren med de karakteristiske røde træhuse samt et byggeområde og andet erhverv og yderligere mod syd Valby Idrætspark, hvor der netop er vedtaget en strategi for udviklingen. Vest for Gammel Køge Landevej ligger Grønttorvs-området som et kommende byudviklingsområde og F.L.

Smidth-området, hvor der er opført nye boligbyggerier, og hvor flere er på vej.

### Byggeønsker

Tetris har fremsendt et skitseprojekt udarbejdet af tegnestuen Entasis for en del af den af Lønmodtagernes Dyrtidsfond ejede ejendom mellem Carl Jacobsens Vej, den nordlige stationsforplads, adgangsvejen hertil og Københavns Tekniske Skole. Den anden del af ejendommen er solgt til Boligselskabet AKB, København, der er ved at opføre en bebyggelse med 53 almene familieboliger, 26 almene plejeboliger og en kommunal daginstitution.

Byggeønskerne i område IB betyder, at byggefeltet i området mod stationsforpladsen ændres. Der bygges en randbebyggelse på begge sider af adgangsvejen og mod pladsen. I hjørnerne mod pladsen udgør bygningsdele i 7 etager et tårnmotiv. De øvrige bygninger er i 4-5 og 5-6 etager.

Bygningen rykkes 7 m nærmere forpladsen af hensyn til en underliggende parkeringskælder. Det giver, sammen



*Adgangsvejen til den nordlige stationsforplads med de to ejendomme på hver side, hvor lokalplantillægget justerer bestemmelser om anvendelse og bebyggelsesplan. På ejendommen øst for vejen står bebyggelsen tom.*



Illustration, der viser et portmotiv fra lokalplan nr. 448 et andet sted i lokalplanområdet ved Følager/Gammel Køge Landevej. Illustration af Vandkunsten.

med en lidt ændret bebyggelsesplan for den nordlige del af grunden, bedre lys- og friarealforhold i bebyggelsen. I den oprindelige plan er der fastlagt en bygning henover vejen, som skal danne et portmotiv. Tårnmotivet erstatter dette.

I alt opføres 15.000 m<sup>2</sup> samt en parkeringskælder med 124 pladser. Ca. 12.300 m<sup>2</sup> etageareal anvendes til boliger, svarende til 114 boliger med en gennemsnitlig størrelse på ca. 108 m<sup>2</sup>.

I stueetagen mod forpladsen og adgangsvejen hertil indrettes der butikker med et areal på i alt ca. 2.000 m<sup>2</sup>. Det resterende areal på ca. 700 m<sup>2</sup> anvendes til andre udadvendte aktiviteter som fælleslokaler, café mv. Parkeringskælderen skal også betjene naboejendommen, og derfor skal den have en størrelse, der gør det nødvendigt med en mindre fremrykning af bebyggelsen mod pladsen. Ejendommen på østsiden af vejen har en samlet rummelighed på ca. 7.260 m<sup>2</sup>, men ejerforholdene for denne grund er i øjeblikket uafklarede. Entasis har skitseret et



Illustration fra Entasis, der illustrerer lokalplantillæggets tårnmotiv, som erstatter portmotivet i lokalplan nr. 448

byggeri for begge grunde, og byggefeltet er ændret også for grunden på østsiden, således at der senere bliver mulighed for at indpasse et byggeri, der arkitektonisk passer til byggeriet på vestsiden.

Freja ejendomme har på baggrund af forhandlinger med forskellige interessenter, herunder et alment boligselskab, anmodet om lidt større fleksibilitet i anvendelsen af længehusene i område IA.

Det forventes, at ønskerne om fleksibilitet vil medføre, at der vil blive opført mindst 130 flere boliger.

### Lokalplantillæggets indhold

Med lokalplantillægget bringes bestemmelserne om detailhandel i overensstemmelse med Kommuneplan 2011, hvor der er fastlagt et lokalcenter - Ny Ellebjerg Station - ved den nordlige stationsforplads. Her må det samlede bruttoetageareal til butiksførmål ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>, og arealet i dagligvare- og udvalgswarebutikker ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>. I lokal-

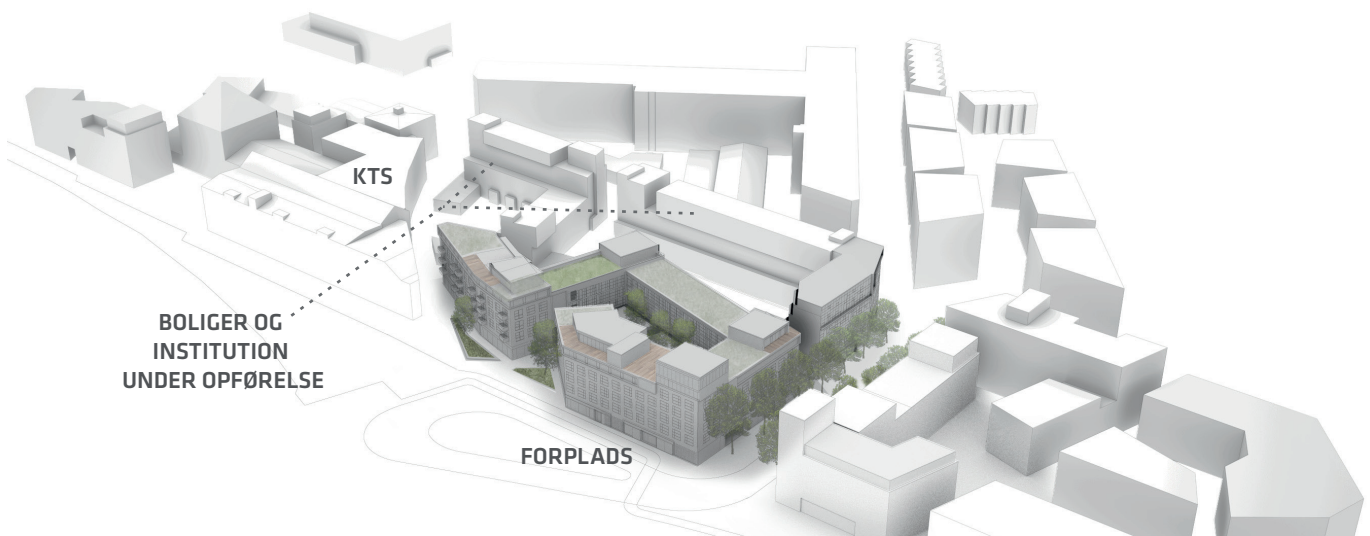
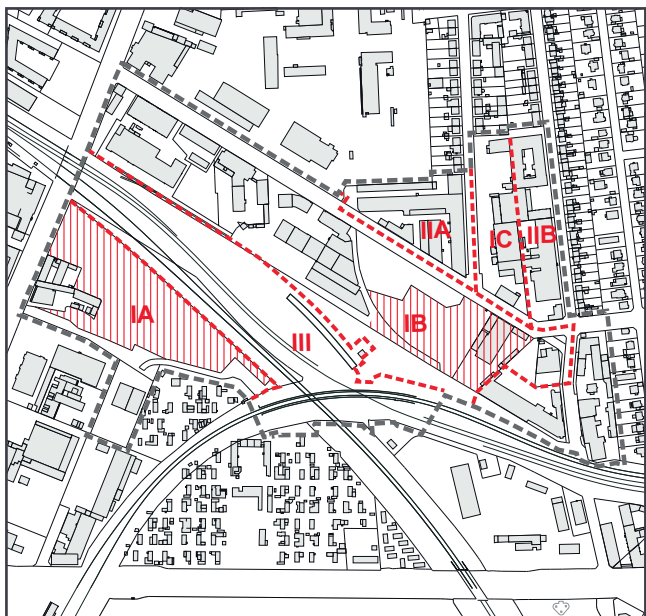


Illustration fra Entasis, der viser luftperspektiv af det skitserede nybyggeri set fra syd.



Lokalplantillægsområdet er indtegnet med rød skravering

plan nr. 448 er rummeligheden 1.200 m<sup>2</sup> og butiksstørrelserne henholdsvis 500 m<sup>2</sup> og 200 m<sup>2</sup>.

Desuden gøres anvendelsen af dele af den bebyggelse, der er fastlagt til erhverv, fleksibel således, at den også kan anvendes til boliger. Det drejer sig om bebyggelsen mod den nordlige stationsforplads i område IB og dele af 4 ud af de 5 blokke i område IA ved Følager. For den østligste blok er det dog boligdelen, der gøres fleksibel, så der også kan indrettes erhverv. Der er i lokalplan nr. 448 fastlagt en boligandel på mindst 25 pct. i de 2 underområder, og med lokalplantillægget vil boligandelen kunne øges til 30-35 pct., hvilket anses for positivt i forhold til kommunens boligpolitik og er i overensstemmelse med rammerne i kommuneplanen. Den yderligere mulighed for indretning af boliger sker med respekt for overholdelse af de gældende grænseværdier for støj og vibrationer fra jernbanen også efter etablering af Ringstedbanen og ekstra spor på Øresundsbanen. De muliggjorte nye boliger på Frejas ejendom forudsættes forsynet med særlige vinduer, så grænseværdien for det indendørs støjniveau kan overholdes med delvist åbne vinduer.

I lokalplantillægget justeres bebyggelsesplanen for de 2 ejendomme nord for den nordlige stationsforplads på begge sider af adgangsvejen hertil i overensstemmelse med byggeønsker, der er beskrevet ovenfor. Med ændringerne erstattes portmotivet med overbygning af adgangsvejen med et tårnmotiv og træbeplantning langs vejen. Den mindre fremrykning af bebyggelsen mod forpladsen sker med respekt for cykelruten langs hermed, og den giver samtidig en forbedring af lys- og friarealforholdene i bebyggelsens indre.

Lokalplantillægget er udarbejdet på en sådan måde, at de tekstmæssige ændringer indsættes i lokalplan nr. 448,

når tillægget er endeligt vedtaget. Disse ændringer og tilføjelser er markeret med rød tekst i forslaget til lokalplantillæg. Samtidig udskiftes byrumstegninger D og E med tegninger D1 og E1 og lokalplantegninger nr. 2-7 med tegninger nr. 2a-7a. Som følge heraf ændres også alle tegningshenvisninger i den endelige lokalplan nr. 448 med tillæg nr. 1. Ændringer på tegningerne vedrører kun de arealer, der er omfattet af lokalplantillægget.

## Trafik

Lokalplantillægget vurderes ikke at medføre mærkbare ændringer i det trafikbillede, der er beskrevet i lokalplan nr. 448.

## Miljøforhold

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter inden for lokalplantillægsområdet, der vurderes at være til skade for miljøet, og de anses dermed ikke at være omfattet af VVM-bestemmelserne (bekendtgørelse nr. 436 af 15. december 2010).

### MPP Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplan nr. 448 vurderedes at medføre, at der skulle foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (nu lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2011). Baggrunden herfor var, at planen muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag, og at det ikke er en plan, der kun omfatter et mindre område på lokalt plan. Miljørapporten, der blev offentliggjort samtidig med lokalplanforslaget og den endelige lokalplan nr. 448, kan ses på [www.kk.dk/lokalplaner](http://www.kk.dk/lokalplaner)

Lokalplantillægget, der kun justerer anvendelsesbestemmelserne og bebyggelsesplanen for delarealer, vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en ny miljøvurdering i henhold til loven

### Trafikstøj

I henhold til Kommuneplan 2011 må der som udgangspunkt ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse (boliger, institutioner, rekreative formål mv.) i områder, der er eller kan forventes belastet med et udendørs støjniveau på over 58 dB fra vejtrafik og 64 dB fra jernbanetrafik. For offentlig og privat administration, liberale erhverv mv. er de tilsvarende støjgrænser 63 dB fra vejtrafik og 69 dB fra jernbanetrafik.

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

udskiftning sikres på anden måde end ved oplukkelige vinduer.

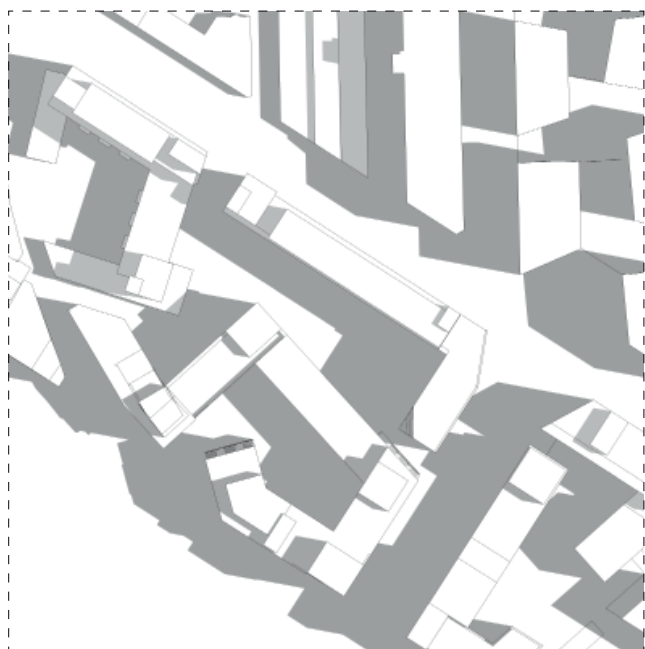
For udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige 58 dB fra vejtrafik og 64 dB fra jernbanetrafik.

Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor der er indført en støjindikator Lden, der vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten. Desuden henvises der til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" med tillæg.

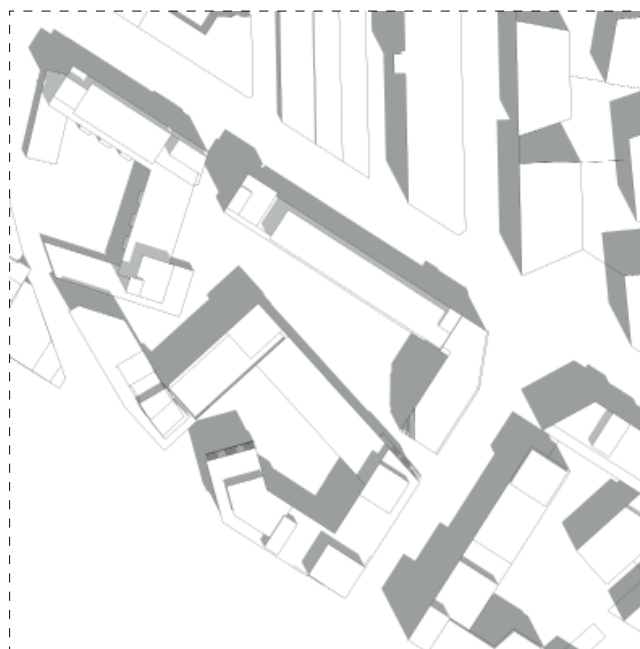
I lokalplantillægget er der taget højde herfor, jf. desuden miljørapporten til lokalplan nr. 448.

## Skyggediagrammer

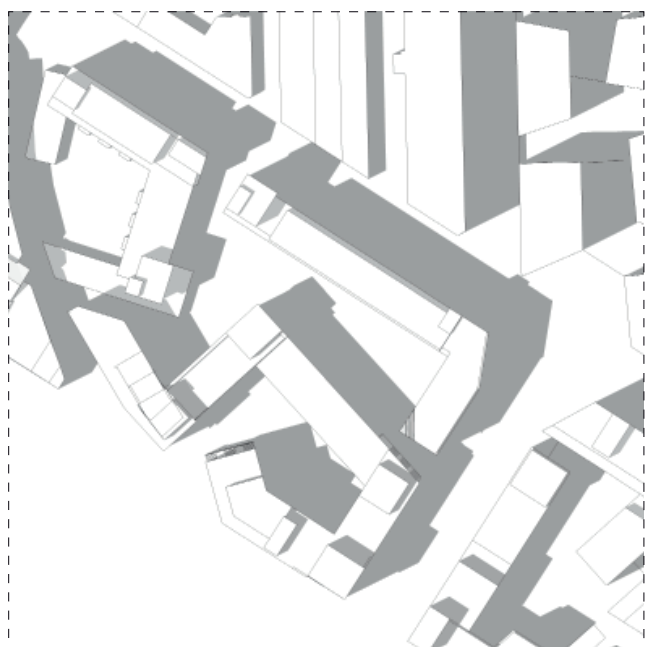
Med de mindre justeringer af bebyggelsesplanen vil der kun ske begrænsede ændringer af lysforholdene. Fremrykningen mod forpladsen og hævnig af gårdniveauet i bebyggelsen vest for adgangsvejen, vil give lidt bedre lysforhold i gården.



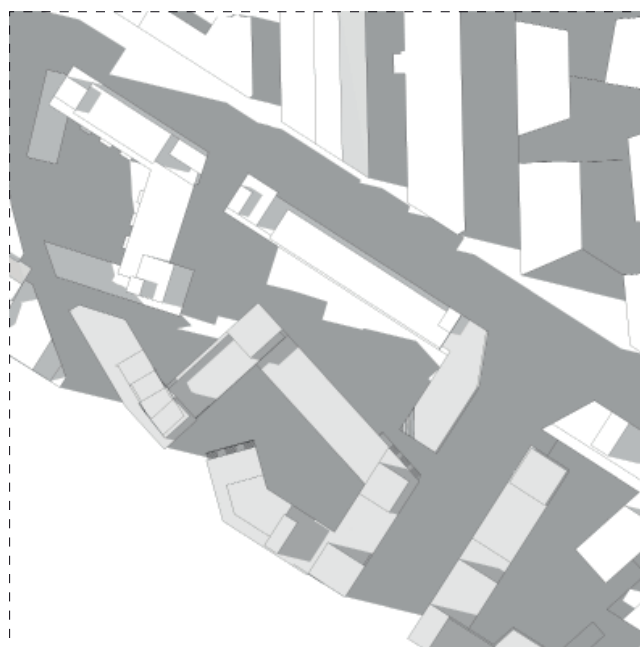
21. JUNI KL. 09.00



21. JUNI KL. 12.00



21. JUNI KL. 16.00



21. JUNI KL. 19.00





21. MARTS KL. 09.00



21. MARTS KL. 12.00



21. MARTS KL. 16.00

# Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Fingerplan 2007

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

## Kommuneplan 2011

I Kommuneplan 2011 er området omfattet af lokalplan nr. 448 udpeget som byudviklingsområde, og i rammerne fastlagt til tre C3\*-områder, tre E0-områder og et T1-område. C3-områder har en maksimal bebyggelsesprocent på 185, der anvendes, hvor der ønskes en fortætning i stationsnære områder for at styrke grundlaget for den kollektive trafik. For hvert af C3\*-områderne gælder, at mindst 25 pct. af etagearealet skal være boliger. For 2 af områderne - Ny Ellebjerg nord og Ny Ellebjerg syd - gælder, at den maksimale bebyggelsesprocent beregnes for hvert af områderne under ét. E0-områder er en kategori, der opretholdes ud fra ønsket om at tilgodese kreative erhverv. Her gælder, at den maksimale bebyggelsesprocent på 60 kan fraviges ved fastlæggelse af bebyggelsen som bevaringsværdig og som bebyggelsesplan i en lokalplan. I C3-områderne skal parkeringsdækningen være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal, dog 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal i forbindelse med byggeri til butikformål. I E0-områderne skal parkeringsdækningen være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Gammel Køge Landevej er fordelingsgade, og Carl Jacobsens Vej er bydelsgade. Ny Ellebjerg Station er udpeget som knudepunktstation.

I henhold til bestemmelserne om detailhandel fastlægges der en ny bymidte omkring Gammel Køge Landevej, Torveporten og Følager. Nord for Følager kan butikskarealet øges med 3.000 m<sup>2</sup> til dagligvare- og udvalgsvarerbutikker. Syd for kan det øges med 2.000 m<sup>2</sup> til store udvalgsvarerbutikker og 4.000 m<sup>2</sup> til butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer. Desuden fastlægges der et lokalcenter - Ny Ellebjerg Station - ved den nordlige stationsforplads, hvor det samlede bruttoetageareal til butikformål ikke må overstige 3.000 m<sup>2</sup>, og arealet i dagligvare- og udvalgsvarerbutikker ikke må overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

Forslaget til lokalplantillæg er i overensstemmelse hermed.

## Varmeplanlægning

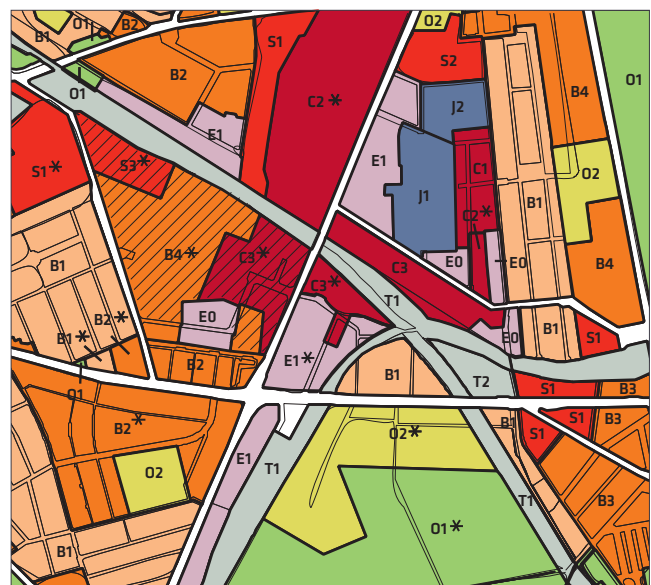
Nybyggeri skal i henhold til lokalplan nr. 448 opføres i overensstemmelse med kravene i lavest gældende energiklasse, jf. gældende bygningsreglement.

Frem til 2015 kan det dog tillades at anvende lavenergi-klasse 2015 i stedet for laveste energiklasse (bygningss-klasse 2020). Tilladelse til fravigelse kan ske efter en konkret miljømæssig og økonomisk vurdering.

Området er udlagt til fjernvarmeforsyning. Det betyder, at lokale fælles solvarme-anlæg ikke kan indregnes i energirammen som fælles Vedvarende Energi-anlæg. Dette gælder for både lavenergi-klasse 2015 samt energiklasse 2020. Indregning af fælles VE-anlæg er desuden betinget af, at ejerne af bygningerne bidrager økonomisk til etablering af VE-anlægget.

Ifølge Bekendtgørelse om tilslutning m.v. til kollektive varmeforsyningsanlæg, nr. 690 af 21/06/2011, skal kommunalbestyrelsen meddele dispensation fra tilslutningspligten til fjernvarme for ny bebyggelse, der opføres som

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



Kort, der viser rammerne i Kommuneplan 2011

lavenergibebyggelse. Blokvarmecentraler (større end 250 kW) skal dog forsynes med fjernvarme, medmindre samfundsøkonomiske hensyn taler imod dette. Etablering af blokvarmecentraler samt omlægning og udvidelse af fjernvarmenettet kræver, at der udarbejdes et projektforslag, typisk af Københavns Energi, der skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Fjernvarme anses stadig for at være et bæredygtigt element i bystrukturen.

## Valby Bydelsplan 2009

Valby Bydelsplan er udarbejdet i et samarbejde mellem Valby Lokaludvalg og Økonomiforvaltningen. Desuden deltager fagforvaltningerne løbende i processen. Lokaludvalget er ansvarlig for den lokale proces og borgerinddragelsen i forbindelse med bydelsplanlægningen. Udvalget har i løbet af denne proces afholdt op mod 30 forskellige arrangementer. Samlet skønnes det, at omtrent 1.000 borgere har deltaget i processen på den ene eller anden måde. Endvidere ses en høj grad af kendskab til bydelsplanlægningen blandt byens borgere - også blandt dem, der ikke selv har deltaget aktivt.

Efter den lokale proces har lokaludvalget overdraget det udarbejdede input til bydelsplanen til Økonomiforvaltningen, der har gennemskrevet materialet til den endelige bydelsplan. Bydelsplanen indgår som bilag til Kommuneplan 2009 med status som handlings- og temaplan. Den angiver lokaludvalgets og forvaltningernes fælles retningslinjer og principper for udviklingen af Valby, men uden at der er tilknyttet økonomi eller lovmæssige kompetencer.

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

## Byrumsanalyse for det sydlige Valby

På baggrund af de mange aktuelle omdannelsesprojekter har Teknik- og Miljøforvaltningen udarbejdet en byrumsanalyse for det sydlige Valby. Analysen skal medvirke til at sikre sammenhæng mellem de aktuelle planområder, herunder ikke mindst Grønttorvsområdet og Ny Ellebjerg-området. Centrale elementer i analysen er forbindelser over banen, store veje og andre barrierer, trafiksikre forbindelser til bl.a. Valby Idrætspark og Valbyparken samt udformning af Gammel Køge Landevej som kvarterets centrale akse med grønt boulevardpræg. Desuden indgår udformning af Torveporten og Følager som kvarterets "strøggade" og trygge adgange til Ny Ellebjerg station fra vest og syd samt "strøggadens" krydsning af Gammel Køge Landevej.

Byrumsanalysen er præsenteret for Valby Lokaludvalg, og den vil blive forelagt Borgerrepræsentationen sammen med forslag til trafikplan.

## Lokalplaner i kvarteret

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

Lundbeck er omfattet af lokalplaner nr. 21, 73, 78, 92-1 og 263, der fastlægger anvendelsen til industri eller lettere industri med maksimale bebyggelsesprocenter på 110, og for så vidt angår nr. 21 en maksimal bebyggelsesprocent på 150. For Toftegårds Plads og de tilgrænsende ejendomme gælder lokalplan nr. 17, der fastlægger anvendelsen til offentlig trafikterminal og til kontorer i det væsentlige for offentlig administration med maksimal bebyggelsesprocent 150.

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

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

For Grønttorvs-området gælder lokalplan nr. 462, der fastlægger anvendelsen til boliger og serviceerhverv med

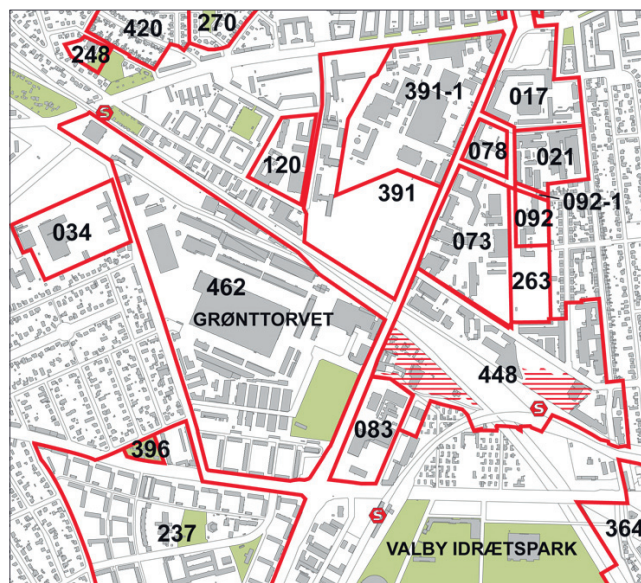


Illustration af gældende lokalplaner i kvarteret vidt med rødt. Lokalplantillægget er skraveret med rødt.

maksimal bebyggelsesprocenter på 60, 130 og 185. Der er lægt vægt på, at byrum og forbindelser kan tiltrække brugere fra hele bydelen, men også være friarealer for bebyggelsen.

## Lokalplanen set i forhold til mål og værdier i planlægningen

Lokalplan nr. 448 bidrager positivt til opfyldelse af målene i Kommuneplan 2009 og dermed også målene i Kommuneplan 2011, hvor der i høj grad er tale om en videreførelse. Det drejer sig om visionerne om et godt hverdagsliv, viden og erhverv og grøn vækst. Da lokalplantillægget kun justerer anvendelsesbestemmelser og bebyggelsesplan, ændres der ikke på planens positive bidrag til opfyldelse af målene.

## Boligpolitik

Det er et overordnet politisk mål i Københavns Kommune at tilvejebringe et varieret udbud af boliger. Planlægningen skal ved at satse på Københavns særlige herlighedsværdier og bymæssige kvaliteter medvirke til at fastholde og tiltrække beboere, der kan bidrage til at skabe en social og økonomisk bæredygtig befolkningssammensætning. I lokalplan nr. 448 er der optaget bestemmelser om boligstørrelser og om muligheden for støttet byggeri. Med lokalplantillægget muliggøres lidt flere boliger.

## Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtig" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne "Miljø i byggeri og anlæg, 2010". Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

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

"Miljø i byggeri og anlæg" oplyser i øvrigt om love, regulativer og links til hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri.

"Miljø i byggeri og anlæg" kan hentes på: [www.kk.dk/mba2010](http://www.kk.dk/mba2010)

## Regnvand

Ifølge Københavns Kommunes Spildevandsplan skal regnvand håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR) for at imødegå klimaændringer og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige inden for egen matrikel, i et lokalområde omfattende flere matrikler og eventuelt ved afledning til en nærliggende recipient.

Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til eksisterende vandområde.

Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang.

Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på [www.kk.dk/lar](http://www.kk.dk/lar)

Er det ikke muligt at håndtere regnvandet lokalt, skal bygherre dokumentere dette, hvilket skal vurderes og godkendes af Københavns Kommune.

Endelig giver planloven hjemmel til, at der kan stilles krav om brug af regnvand til toiletskyl og tøjvask i maskine. Forvaltningen er ikke bekendt med, at der er større problemer forbundet hermed. Hvis der i en konkret sag kan dokumenteres andre løsninger med samme effekt, vil der være mulighed for at søge dispensation.

## Tilladelser efter anden lovgivning

### Affald

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

Beholderantal og -placering skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, der desuden kan give rådgivning om indretning af kvarter-, gårdmiljøstationer mm.

### Jordforurening

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk)

Ifølge Jordforureningslovens § 50 a er alle byzonearealer som udgangspunkt områdeklassificerede, det vil sige, at overfladejorden formodes at være lettere forurenede. Områdeklassificering af et areal udløser pligt til anmeldelse af jord, der skal bortskaffes herfra til Center for Miljø.

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningslovens § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

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

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Center for Miljø, Virksomheder, tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Center for Park og Natur, Vandteamet, søges om tilladelse

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

Regler, retningslinjer og anmeldelseskema kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk)

### Museumsloven

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

# Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 448 'Ny Ellebjerg-området'

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for dele af underområde IA og IB i lokalplan nr. 448 "Ny Ellebjerg-området". Rød tekst er ny lokalplantekst, der bliver sat ind i den endelige lokalplan.

## § 1. Formål

Lokalplanens § 1 suppleres med følgende nye bullit:

- Ved tillæg nr. 1 er der indarbejdet mindre ændringer af anvendelsesbestemmelserne for dele af det fastlagte nybyggeri ved Følager samt ved den nordlige forplads til Ny Ellebjerg Station og adgangsvejen hertil fra Carl Jacobsens Vej med henblik på større fleksibilitet mellem boliger og erhverv. For sidstnævnte bebyggelse sker der desuden dels en opgradering af detailhandelsmulighederne i overensstemmelse med fastlæggelse af et lokalcenter i Kommuneplan 2011 dels en justering af bebyggelsesplanen, hvor bl.a. et portmotiv erstattes af et tårnmotiv.

## § 2. Område

Lokalplantillægsområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 9a, 1242a og 1312 samt del af 1083 Valby, København, og alle parceller, der efter den 1. august 2012 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1.

Tegning nr. 2 erstattes af **tegning nr. 2a**.

### Stk. 2.

I stk. 1, pkt. h), udgår 3. afsnit og erstattes af følgende: I område IB skal der indrettes butikker med et samlet etageareal, der ikke må overstige 3.000 m<sup>2</sup>. Bruttoetagearealet i de enkelte butikker må ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og ikke 500 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker.

## Kommentar

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

## § 4. Vej-, sti- og baneforhold

### Stk. 1.

Tegning nr. 3 erstattes af **tegning nr. 3a**.

### Stk. 2.

I stk. 8 udgår: "...og adgangsvejen fra Carl Jacobsens Vej til den nordlige stationsforplads".

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1.

Tegning nr. 4 erstattes af **tegning nr. 4a**.

### Stk. 2.

I stk. 1, pkt. b, 2. afsnit, udgår 2. punktum og erstattes af følgende:

Undtagen herfra er stueetager og bebyggelsen i 1-2 etager i område IA.

I 3. afsnit indsættes efter 4. punktum:

Bestemmelsen om gesimshøjde gælder ikke for de på tegning nr. 4a med 7 etager markerede bygningsdele på de 2 hjørnet af den nordlige forplads og adgangsvejen hertil.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### I stk. 8 indsættes et nyt pkt. c:

- c) De i henhold til § 5, stk. 1, pkt. b, fastlagte 2 hjørner i 7 etager ved den nordlige forplads skal hver for sig udføres i samme materiale som den underliggende del af bygningen og på en sådan måde, at de vertikale linjer understreges. De 2 hjørner skal uden at være ens tilsammen markere et tårnmotiv.

## § 7. Ubebyggede arealer, byrum og parkering

Tegning D og E vedrørende byrum erstattes af **tegning D1 og tegning E1**. Tegning nr. 5, 6 og 7 erstattes af **tegning nr. 5a, tegning nr. 6a og tegning nr. 7a**.

## Kommentar

Alle tegninger D, E samt 2-7 udskiftes med tegninger D1 og E1 samt 2a-7a og som følge heraf også alle tegningshenvisninger. Ændringer på tegningerne vedrører kun de arealer, der er omfattet af lokalplantillægget.

## § 11. Retsvirkninger

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

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

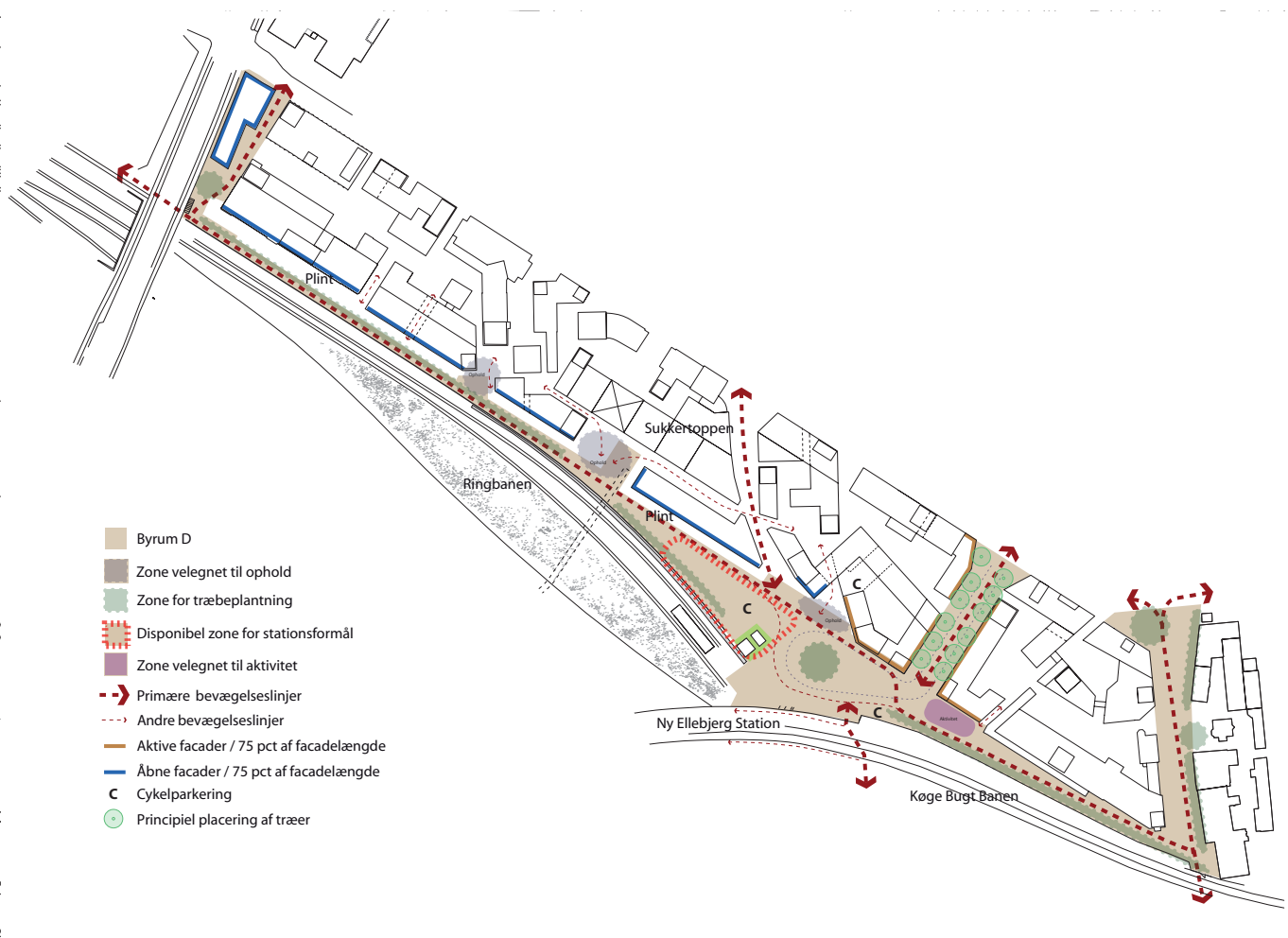
## Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.

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

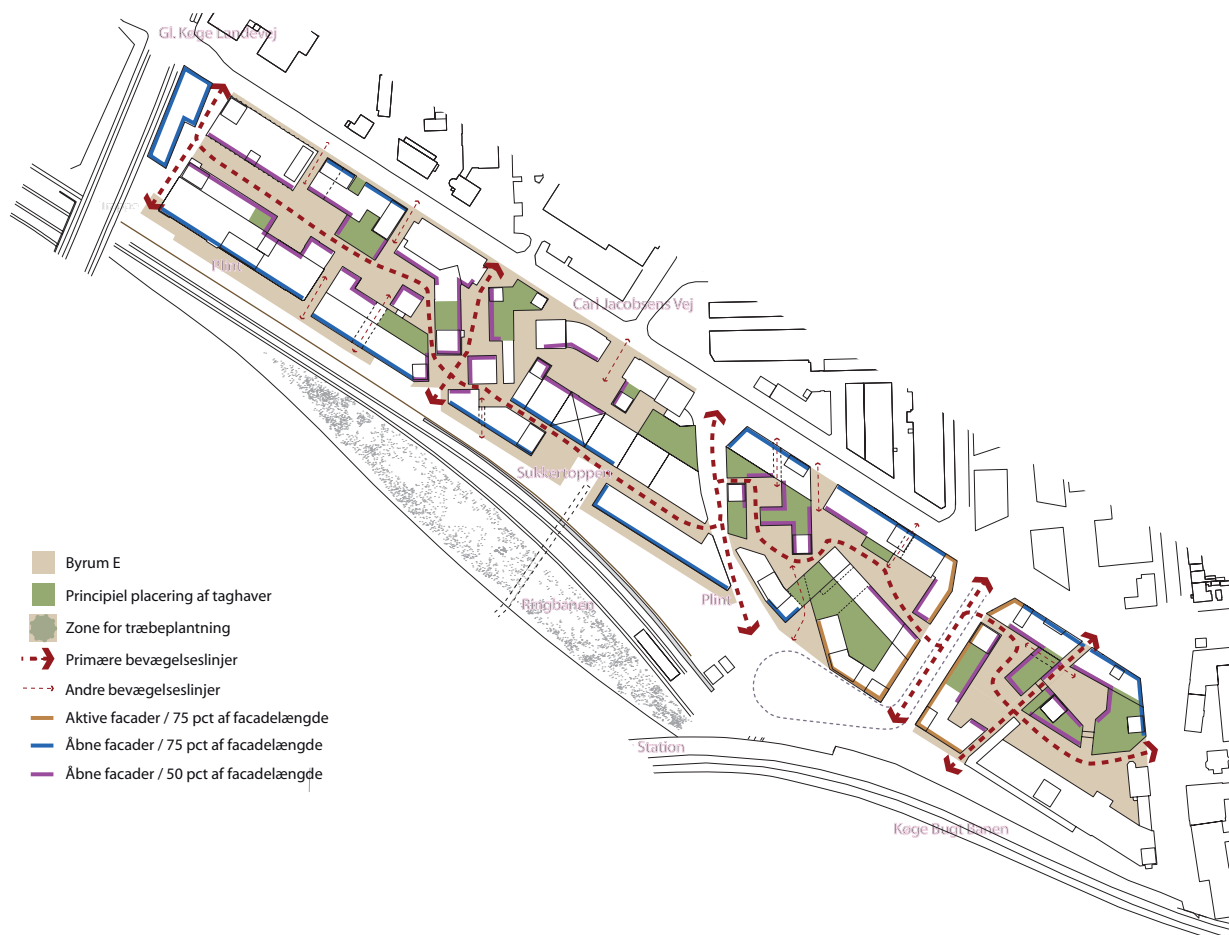
- c) I henhold til planlovens § 19, stk.1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

# Tegning D1



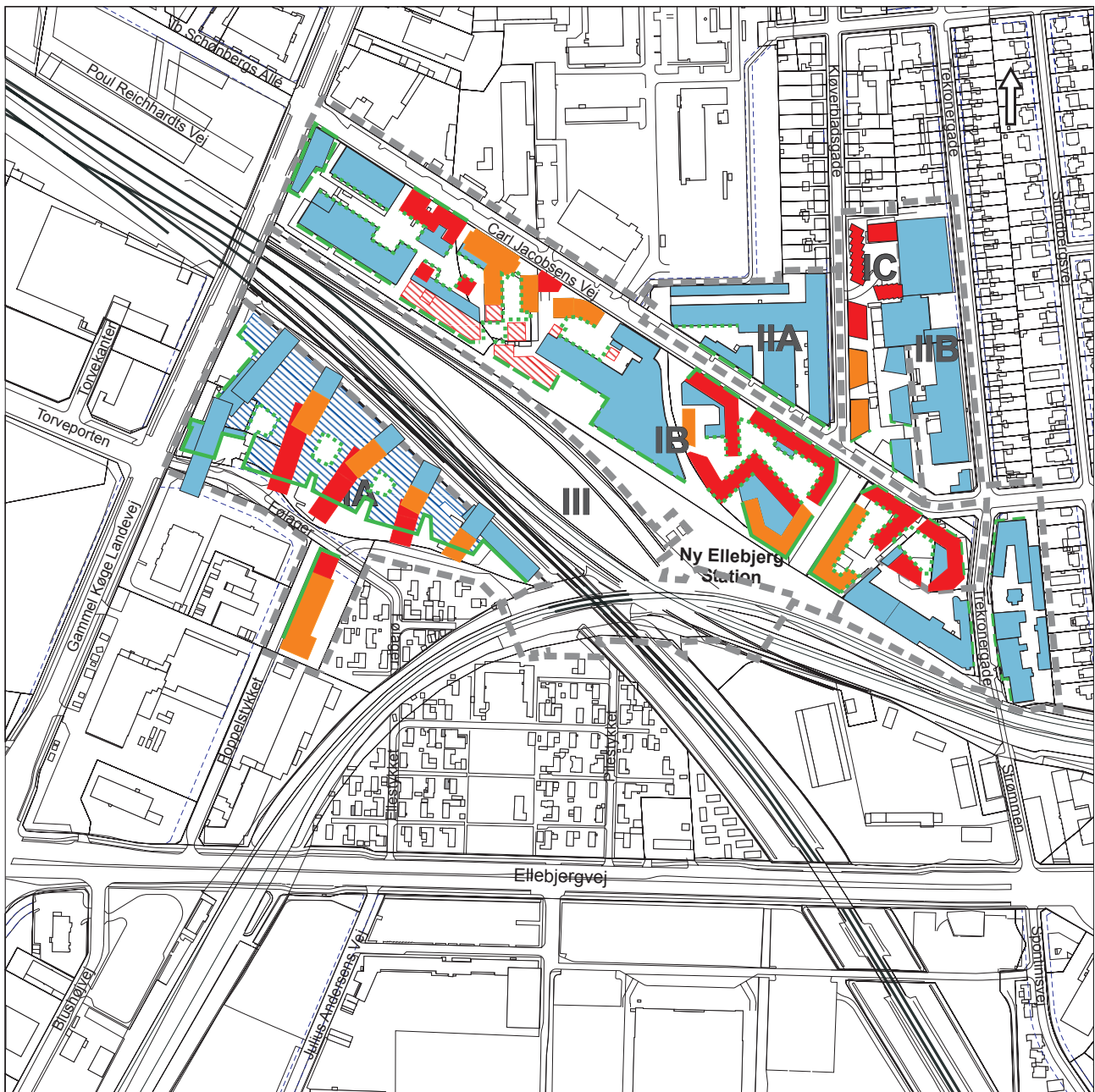


# Tegning E1





## Tegning nr. 2a

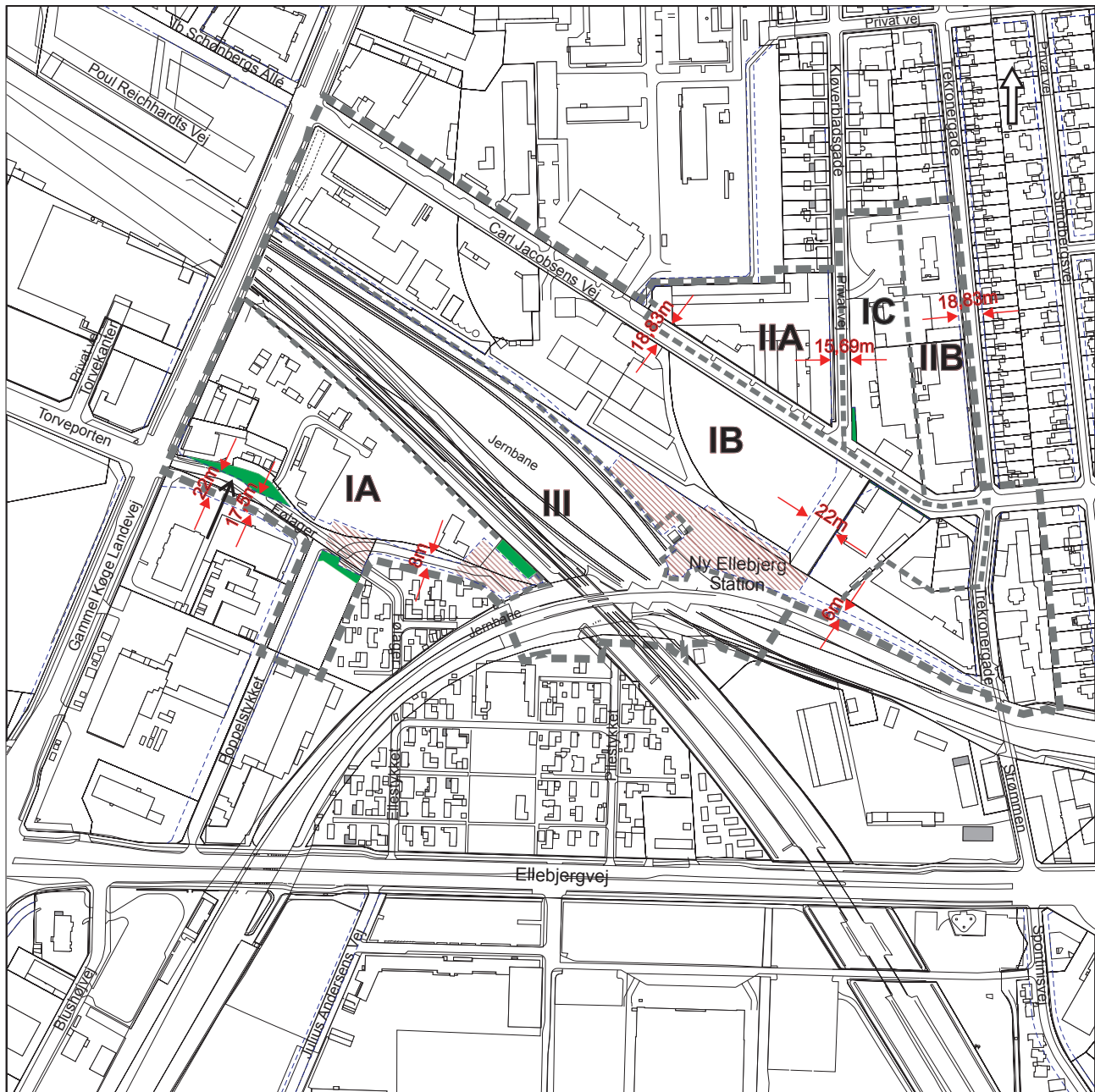


### Anvendelse

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

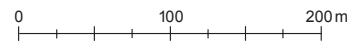
0 100 200 m

# Tegning nr. 3a

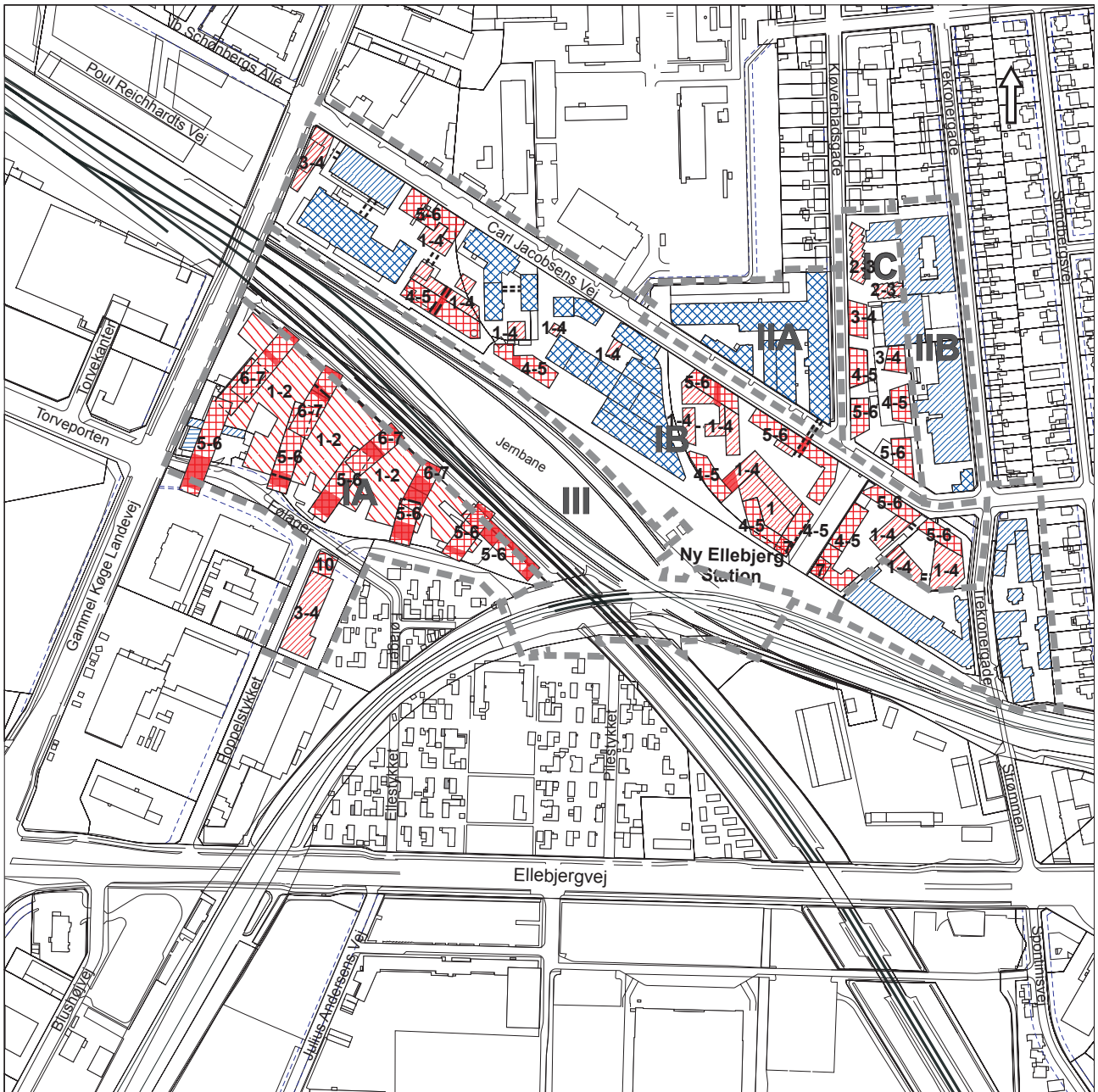


## Vejforhold

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



# Tegning nr. 4a

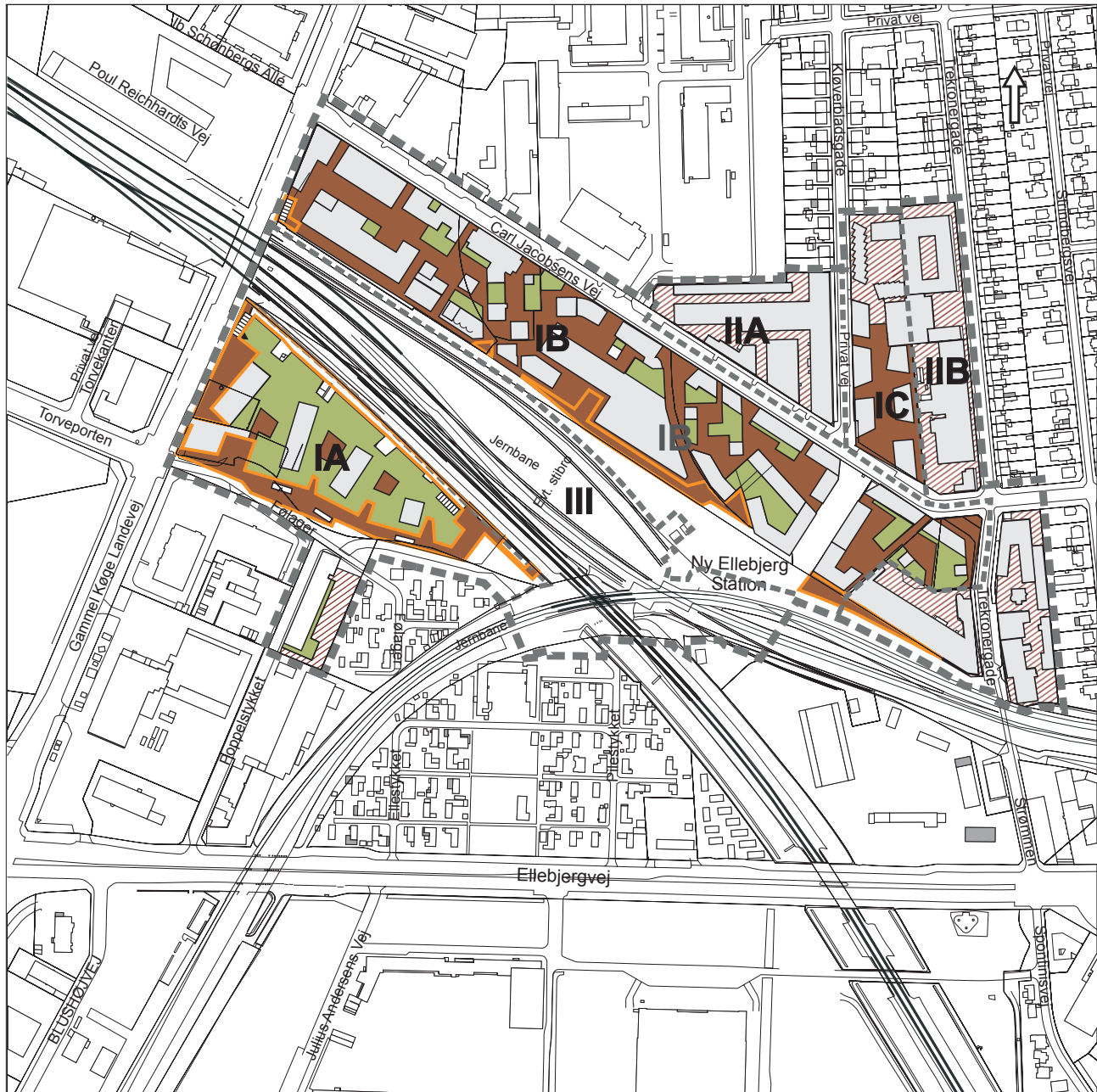


## Principiel bebyggelsesplan

0 100 200m

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

# Tegning nr. 5a

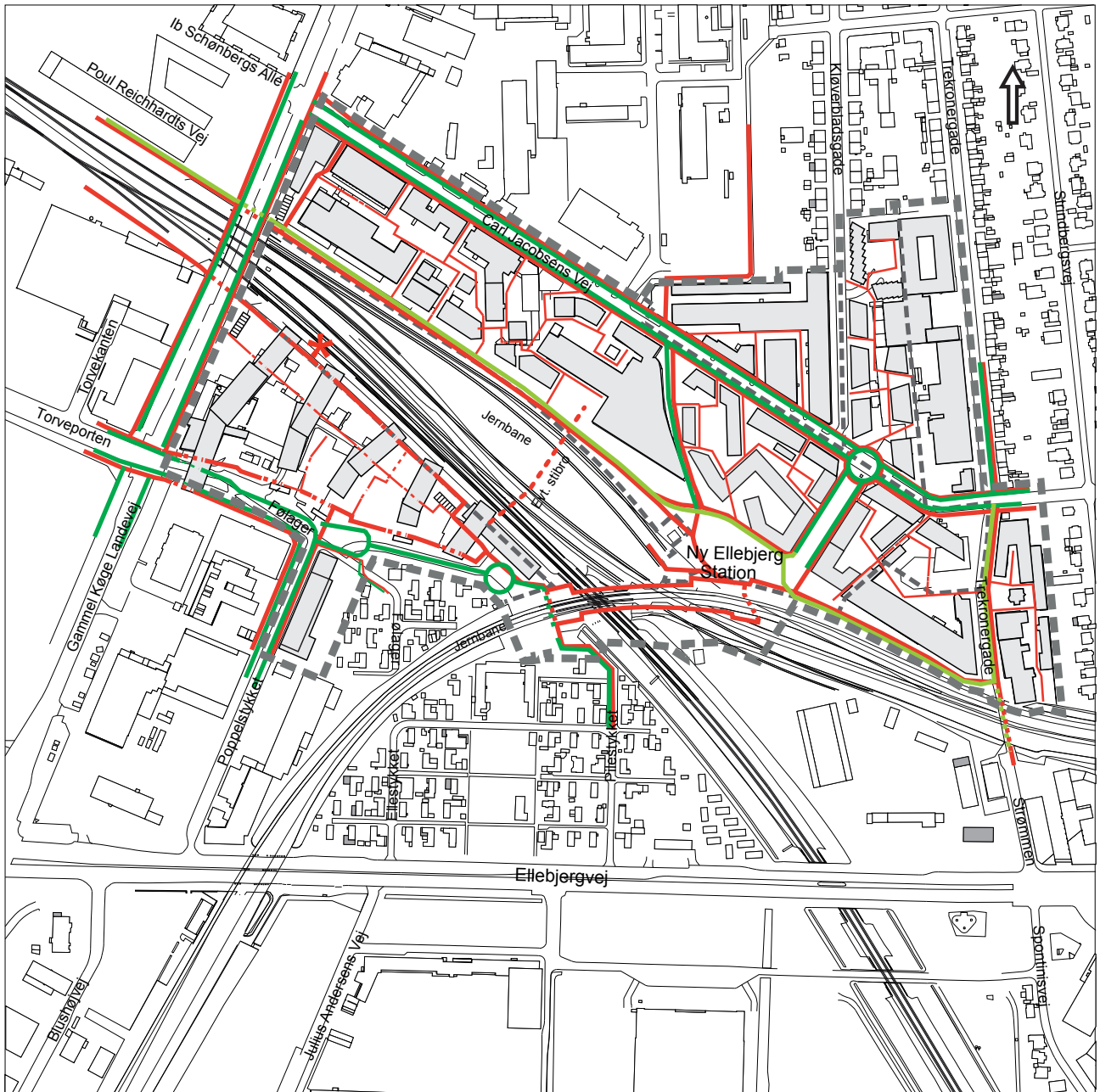


## Friarealer og stier

- Lokalplanområde
- Grænse mellem underområder
- Offentligt tilgængelige friarealer på terræn
- Øvrige friarealer på terræn
- Fælles terrasser / taghaver
- Fællesanlæg, jf. § 7, stk. 1 og § 10
- Trapper

0 100 200 m

# Tegning nr. 6a

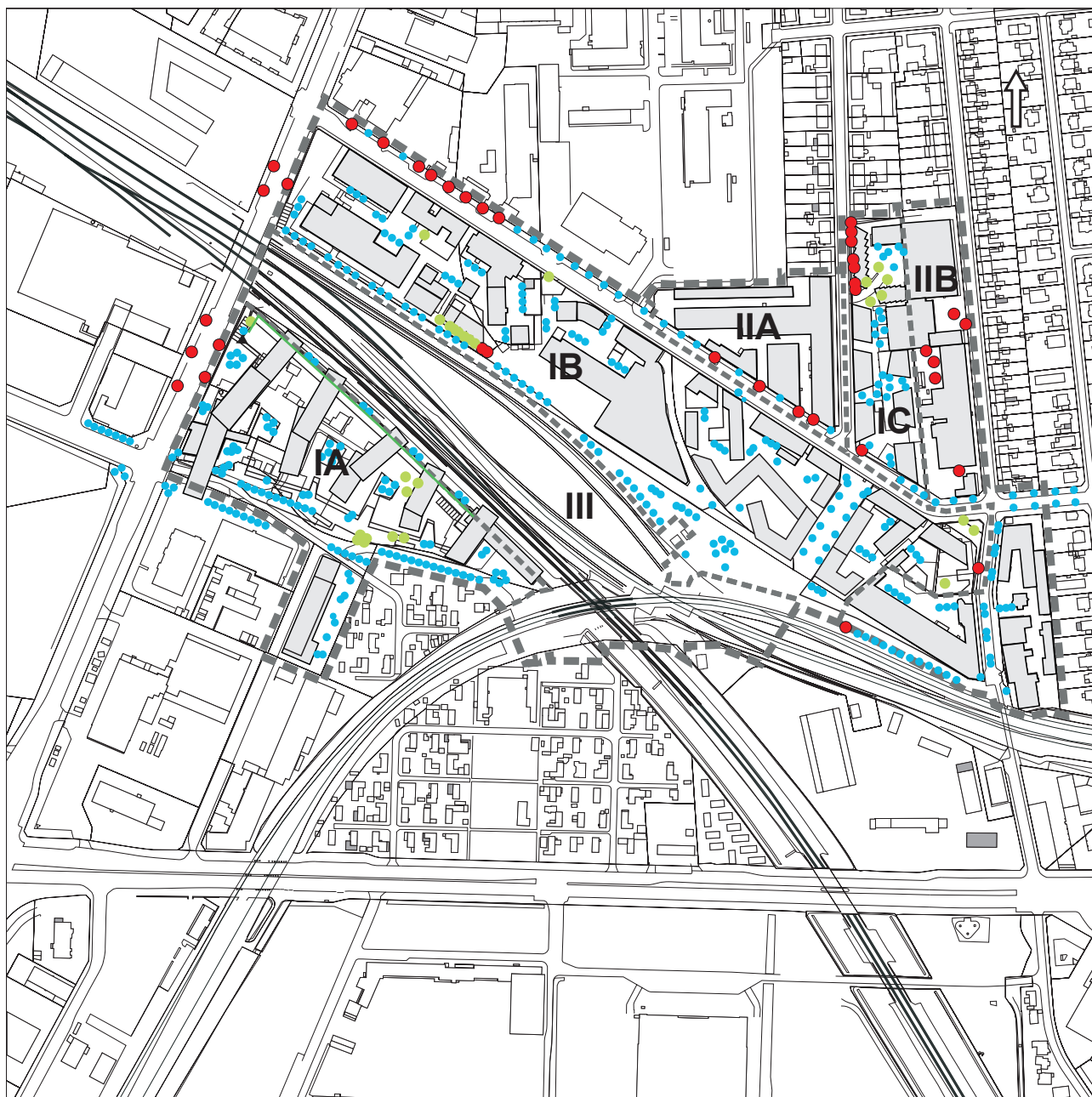


## Stiforløb

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

0 100 200m

## Tegning nr. 7a



### Beplantning

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

0 100 200m



# 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, eventuel 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.

Lokalplanen 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 plan 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 at gennemføre ændringer på ejendommen.

## Mindretalsudtalelser



## Praktiske oplysninger

### Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den 15. november 2012 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan Ny Ellebjerg-området tillæg 1 med forslag til kommuneplantillæg.

Høringsperioden løber fra den 11. december 2012 til den 5. februar 2013.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget og miljøvurderingen.

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

### [www.kk.dk/lokalplanforslag](http://www.kk.dk/lokalplanforslag)

På hjemmesiden kan du se og downloade forslagene og miljøvurderingen samt sende dit høringssvar.

### Høringssvar

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner](http://www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner) har du mulighed for at sende et høringssvar.

Høringssvar kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Center for Bydesign  
Postboks 447  
1505 København V

E-mail: [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk)  
Tlf.: 33 66 35 00  
[www.tmf.kk.dk](http://www.tmf.kk.dk)

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 5. februar 2012.**

**SAMMEN  
OM BYEN**