



# RINGERTOFTEN 1

## FORSLAG TIL LOKALPLAN

Teknik- og Miljøudvalget har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Ringertoften 1.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Bispebjerg.

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



# Indhold

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>	<b>Bestemmelser</b>	<b>19</b>
Lokalplanens baggrund og formål .....	3	§ 1. Formål.....	19
Lokalplanområdet og kvarteret .....	5	§ 2. Område.....	19
Lokalplanens indhold .....	6	§ 3. Anvendelse .....	19
Miljøforhold.....	9	§ 4. Veje.....	19
Bevaringsværdige bygninger.....	10	§ 5. Bil- og cykelparkering .....	20
Bevaringsværdig bebyggelse .....	10	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	21
Skyggediagrammer .....	11	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	22
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b>	<b>13</b>	§ 8. Ubebyggede arealer .....	23
Overordnet planlægning.....	13	§ 9. Støj og anden forurening.....	25
Kommuneplan 2019.....	13	§ 10. Retsvirkninger .....	26
Lokalplaner i kvarteret .....	14	Kommentarer af generel karakter .....	26
Københavns Kommunes overordnede strategier .....	14	Tegning 1 · Områdeafgrænsning .....	27
Miljø i byggeri og anlæg 2016 .....	14	Tegning 2a · Veje.....	28
Spildevandsplan .....	15	Tegning 2b · Vejsnit.....	29
Sikring mod oversvømmelse.....	15	Tegning 3 · Bil- og cykelparkering .....	30
Vandforsyningsplan .....	15	Tegning 4 · Bebyggelsens omfang og placering.....	31
Varmeplanlægning .....	16	Tegning 5 · Bebyggelsens ydre fremtræden .....	32
<b>Tilladelser efter anden lovgivning</b>	<b>17</b>	Tegning 6a · Byrum.....	33
Affald .....	17	Tegning 6b · Kantzoner .....	34
Jord- og grundvandsforurening .....	17	Tegning 6c · Beplantning .....	35
Museumsloven .....	18	Tegning 7 · Støjskærm .....	36
Rottesikring .....	18	<b>Hvad er en lokalplan</b>	<b>37</b>
Bilag IV-arter, herunder flagermus .....	18	<b>Praktiske oplysninger</b>	<b>38</b>

# Redegørelse



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

## Lokalplanens baggrund og formål

Københavns Kommune ønsker at udvide Ringertoften daginstitution fra otte til 20 grupper og samtidigt genanvende så meget af det eksisterende udeareal som muligt. Der er udarbejdet et projekt, hvor en eksisterende bygning fjernes og der opføres en ny, større bygning i to etager. Nybyggeriet afskærmer sammen med en støvjæg institutionens legepladsareal mod trafikstøj fra Tomsgårdsvej.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre dette projekt.

Lokalplanen fastlægger bevaringsværdige bygninger og træer samt principper for facader og for indretning af en forplads mod Ringertoften. Langs den eksisterende adgangsvej på grunden fastlægges en vejudvidelse for at skabe plads til afsætning og parkering.

Byggeønskerne har et omfang, som forudsætter lokalplan.

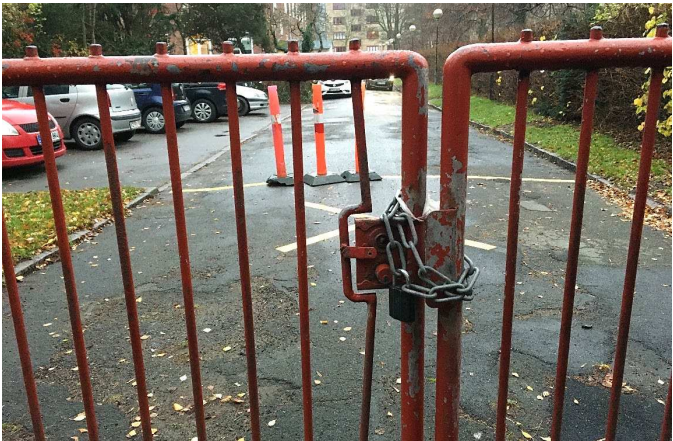
Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.



Billede fra daginstitutionens ankomstareal med bygningen, som nedrives.



Billede fra daginstitutionens legeplads med bygningen, som bevares.



Billede af den nuværende adgangsvej på daginstitutionens grund.



Billede af bygningen, som bevares, set fra Degnestavnens Legeplads.



Billede fra Tmsgårdsvej set mod vest med karrébebyggelse, gadetræer og med daginstitutionens grund til venstre for karrébebyggelsen.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Lokalplanområdet omfatter ejendommen Ringertoften 1 samt et vejareal langs Tomsgårdsvej og et smalt areal på Degnestavnens Legeplads.

### Kvarteret

Ejendommen Ringertoften 1 indgår i en central grønning i en sammenhængende 5-etagers karrébebyggelse umiddelbart syd for Bispebjerg Kirkegård. Nord for daginstitutionen ligger den bemandede legeplads, Degnestavnens Legeplads. På de andre sider af Birkedommervej og Tomsgårdsvej ligger et større erhvervskvarter med mange mindre virksomheder og Biblioteket Rentemestervej, der blev åbnet i 2011. Området gennemgår for tiden en udviklingsproces, hvor mange mindre erhvervsvirksomheder forlader området til fordel for nyt bolig- og erhvervsbyggeri.

### Egenart

Lokalplanområdet ligger i den sydlige ende af en central grønning mellem karrébebyggelserne nord for Tomsgårdsvej og Birkedommervej. Karréerne er opført i 5 etager i gul og rød tegl og med mange detaljer. Bebyggelsen i lokalplanområdet ligger tilbagetrukket fra Tomsgårdsvej og omgivet grønne arealer (legepladser) med store træer. Tomsgårdsvej med dens rækker af gadetræer er et dominerende mønster og unikt grønt forløb i bydelen. Syd for Tomsgårdsvej og Birkedommervej er bebyggelsen meget forskellig både hvad angår materialer og arkitektur, og der er få fællestræk i bygningsmassen.

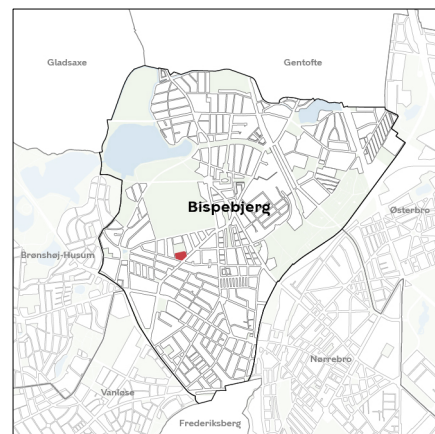
De karakteristiske træk, som lokalplanforslaget tager udgangspunkt i, er tegl som facademateriale, randbebyggelse langs af Tomsgårdsvej samt træer og begrønning.

### Mobilitet

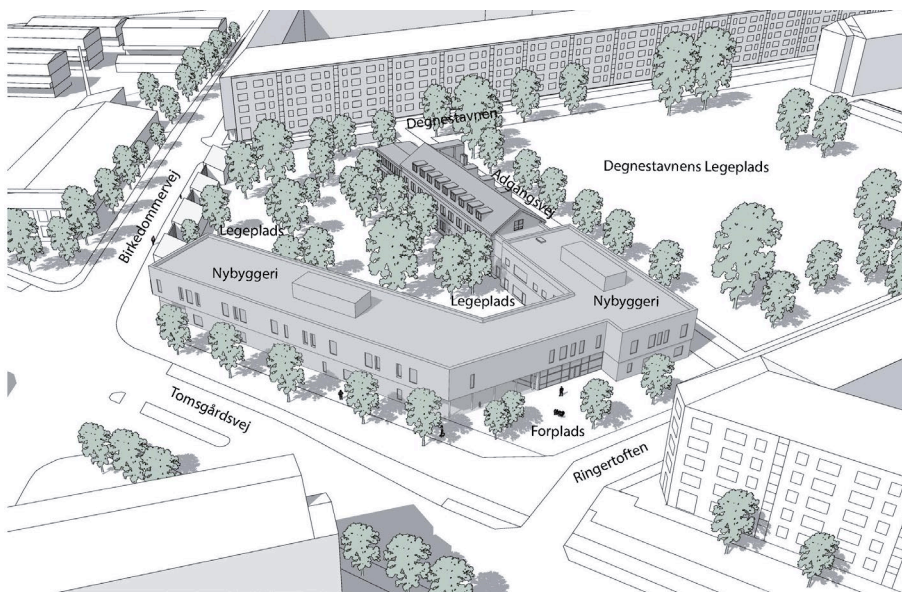
Området er betjent med buslinje 21. Nærmeste S-tog station er Bispebjerg Station, som ligger 1.000 m fra lokalplanområdet. Nærmeste Metro station er Nørrebro, der ligger 1.200 m fra lokalplanområdet.

For gående og cyklister er der adgang fra Tomsgårdsvej, der har fortov og cykelsti, og fra Ringertoften og Degnestavnen, som har fortove. Med bil er der i dag adgang til institutionen via en intern adgangsvej fra Degnestavnen.

Tomsgårdsvej er regional vej og en del af kommunens overordnede vejnet. Der kører ca. 33.000 biler i døgnet på Tomsgårdsvej. Ringertoften og Degnestavnen er lokale gader med status som private fællesveje.



Områdets placering i bydelen.



Volumenmodel, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Nybyggeriet placeres i forlængelse af en eksisterende bygning og med facader langs Ringertoften og Tomsgårdsvej. På den måde skærmer bygningen sammen med en cirka 5 m høj støjskærm daginstitutionens legeplads mod trafikstøj. Mod Ringertoften bliver der en lille forplads. Illustration: TRUST.

## Lokalplanens indhold

### Indledning

Lokalplanen muliggør, at en eksisterende bygning kan nedrives, og at der kan opføres en ny, større bygning i to etager samt en cirka 5 m høj støjskærm. Den eksisterende adgangsvej langs grundens skel mod nord skal udvides med fortov og parkering.

### Anvendelse

Området fastlægges til daginstitution, fritidsanlæg, herunder park og legepladser med drifts- og servicefunktioner i relation hertil samt vej.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

### Infrastruktur

Der fastlægges en privat vej med et fortov og parkering til betjening af daginstitution. Adgangsvejen får indkørsel fra Degnestavnen og udkørsel til Ringertoften. Det betyder, at trafikken på den første strækning af Degnestavnen fra Tomsgårdsvej, som i dag er ensrettet, bliver dobbeltrettet. Det kan blive nødvendigt at indføre parkeringsforbud på Degnestavnen på denne strækning.

Adgangsvejen udformes, så der køres med lav hastighed. For at sikre god tilgængelighed og gode forhold for brandredning, afsætning, parkering, afhentning af renovation m.v. er der på en strækning behov for at udvide vejarealet og flytte kantstenen 30-40 cm ind på nabomatriklen (Degnestavnens Legeplads). I den forbindelse er der behov for at foretage gravearbejde og ændre terrænet cirka 1,4 m ind på nabomatriklen. Dette berører græsribat og hæk udenfor den eksisterende hegning af legepladsarealet.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen set fra Tomsgårdsvej ved Ringertoften. Her er indgang til daginstitutionen ved en lille forplads. Illustration: TRUST.

### **Bilparkering**

Bilparkeringen er fastsat til 1 plads pr. 179 m<sup>2</sup> nybyggeri i overensstemmelse med Kommuneplan 2019. Parkeringspladserne etableres på terræn på grunden, heraf en plads til handicapbus.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

### **Cykelparkering**

Der skal være 2,5 pladser til cykelparkering pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal daginstitution og heraf 1 plads pr. 250 m<sup>2</sup> ud af det samlede krævede antal pladser til pladskrævende cykler.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

### **Bevaring**

Den vestlige af de to eksisterende bygninger på grunden skal bevares og må ikke ændres, ombygges eller nedrives.

Det fremgår af bestemmelsen om bebyggelsens omfang og placering.

### **Bebyggelsens placering og udformning**

Nybyggeriet placeres øst for og i forlængelse af den bevarede bygning med facader langs den interne adgangsvej, Ringertoften og Tomsgårdsvej. På den måde skærmer bygningen sammen med en cirka 5 m høj støjmur legepladsen mod trafikstøj. Bygningen må opføres i to etager med fladt eller skråt tag og en samlet højde på maksimalt 9 m (lokalt op til 10 m på grund af fald i terrænet). Facaderne i stueetagen skal være i mursten. Den øverste etage kan være i andre materialer i grå nuancer, der vil harmonere med træbeklædningen på støjskærmen.

På taget kan placeres teknik inddækket med samme facademateriale som på 1. salen. Flade tage samt tage på skure skal begrønnes.

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

### **Byrum og kantzoner**

Der skal være en legeplads på grunden og en forplads mod Ringertoften. På legepladsen skal mindst halvdelen af arealet være bede eller anden begrønning. Legepladsen skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid. Forpladsen skal indrettes med cykelparkering, beplantning og bænke. I kantzoner

langs nybyggeriets facader mod nord og øst skal være bede til beplantning og mindst en bænk.

Støjturen mod Bikedommervej skal beklædes med træ i grå nuancer og have glaspartier. Støjturen skal punktvis trækkes tilbage fra fortovet og give plads til plantebede.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum og kantzoner.

### Træer og anden beplantning

I forbindelse med nybyggeriet fældes 27 træer, som lever op til kriterierne for at kunne udpeges som bevaringsværdige. Lokalplanen fastlægger, at der skal plantes 27 nye træer, hvoraf mindst tre skal være på forpladsen. Halvdelen af træerne skal være en type, som kan blive mindst 6 m høje.

Eksisterende træer umiddelbart uden for institutionens grund fastlægges som bevaringsværdige. Det drejer sig om fem gadetræer langs Tomsgårdsvej og otte træer i kanten af Degnestavnens Legeplads. Herudover fastlægges 31 træer inde på institutionens legeplads som bevaringsværdige.

Det fremgår af bestemmelsen om beplantning.

### Ekspropriation

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

### Kommuneplan 2019

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.



Bebyggelsesplan viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Den østlige bygning på grunden er nedrevet og erstattet af et nybyggeri med facade mod Ringertoften og Tomsgårdsvej. Den eksisterende servicevej nord for bygningerne er udvidet og får udkørsel til Ringertoften. Trafikken på den første strækning af Degnestavnen fra Tomsgårdsvej bliver dobbeltrettet, og kantstensparkering her vil formentlig ikke være mulig. Indgang til daginstitutionen er fra Ringertoften, hvor der er en lille forplads med bænke og cykelparkering. Illustration: TRUST (bearbejdet af Københavns Kommune).



## 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) (lovbk. nr. 1225 af 25. oktober 2018).

### Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 1225 af 25. oktober 2018).

Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 1 eller 2. Der er endvidere ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanrådets nuværende omfang og karakter, får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplanen skal muliggøre en udvidelse af eksisterende daginstitution fra otte til 20 grupper indenfor institutionens nuværende grund. Trafikken til institutionen vil være af et mindre omfang, der kan håndteres på de eksisterende veje. Støj fra legende børn dæmpes i et vist omfang af støjturen og den høje andel beplantning og andre bløde materialer på legepladsen.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med lokalplanforslaget.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen set fra krydset ved Tomsgårdsvej/Birkedommervej. Nybyggeriet i to etager bliver cirka 9 m høj. Facaderne i stueetagen bliver i tegl ligesom på nabobyggeriet. Den øverste etage kan være i andre materialer i en grå farve. Støjturen, der skal beskytte legepladsen mod trafikstøj, bliver cirka 5 m høj. Støjturen beklædes med træ og får partier med glas samt beplantning. Farven på træbeklædningen vil over tid blive grå.  
Illustration: TRUST.

### Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Støjniveauerne fra vejtrafikken på nybyggeriets facader er beregnet til op til 73 dB på facaderne mod syd og øst, der vender ud mod de trafikerede veje. På øvrige facader overholdes Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på 58 dB. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauet i de fremtidige bygninger og på friarealer kan overholdes.

Lokalplanen fastlægger, at nybyggeri skal placeres langs Tomsgårdsvej og Ringertoften, og at der skal være en støjskærm mod Tomsgårdsvej og Birkedommervej. Tilsammen skærmer nybyggeri og støjskærm for legepladsarealet, så støjniveauet på alle primære udendørs opholdsarealer ikke overstiger 58 dB. Bygherres

rådgiver har foretaget beregninger for en 5 m høj støjskærm. Beregningen viser, at støjniveauet ikke bliver over 58 dB på legepladsarealet undtagen på et meget begrænset areal på toppen af en bakke. Bakken kan af hensyn til bevaringsværdige træer ikke jævnes med jorden. Arealet på toppen af bakken betragtes ikke som et primært udendørs opholdsareal, når det er vanskeligt tilgængeligt på grund af beplantning og bakkens stejle karakter.

For at kunne overholde støjgrænserne i bygningerne kan det desuden blive nødvendigt at støjisolere facaderne.

### Miljømæssige gener fra virksomheder

Umiddelbart op til lokalplanområdet ligger to virksomheder, Storkøbenhavns Autolakering og Pladeværksted samt RS Auto. Der er ikke anledning til luftforurening fra autolakering, undervognsbehandling eller svejseprocesser fra omkringliggende virksomheder. Støjende arbejdsopgaver foretages indendørs og med lukkede porte jf. autoværkstedsbekendtgørelsen. De vejledende støjgrænser for industristøj vurderes at kunne overholdes for den fortsatte anvendelse til institution i lokalplanområdet, samtidig med at de eksisterende virksomheder kan fortsætte driften som hidtil uden at overskride de vejledende grænseværdier for industristøj.

Københavns Kommune vurderer på den baggrund, at realisering af denne lokalplan ikke påvirker virksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder, herunder at lokalplanen ikke vil medføre skærpede miljøkrav til virksomhederne.

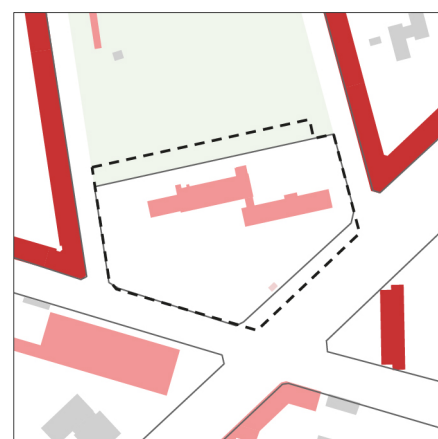
### Bevaringsværdige bygninger

Bygningerne på ejendommen Ringertoften 1 er i SAVE registreret med værdien 4. Der er foretaget en analyse af bygningerne på ejendommen, og den østligste bygning fastlægges ikke som bevaringsværdig i lokalplanen. Begrundelsen er, at en udvidelse af institutionen til 20 grupper forudsætter, at grunden udnyttes optimalt og byggeriet kan placeres langs kanten af grunden, så legepladsarealet ikke opdeles. Da den østlige bygning ligger tilbagetrukket inde på grunden, vil det ikke være muligt at gennemføre den ønskede udvidelse, såfremt den bevares. Herudover oplyser bygherre, at bygningen er smal og svær at udnytte.

På tegningen er angivet SAVE-værdier.

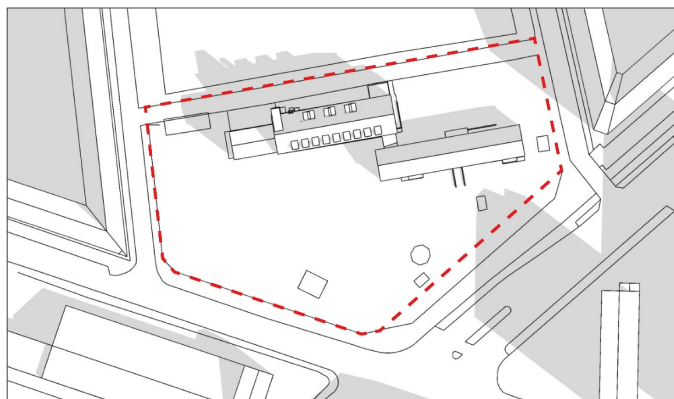
### Bevaringsværdig bebyggelse

Lokalplanområdet er del af et større område nord for Birkedommervej, der er udpeget som bevaringsværdig bebyggelse i kommuneplanen. Lokalplanens bebyggelsesplan muliggør et byggeri og en støjmur langs Tomsgårdsvej, der således indrammer områdets centrale grønning og betyder, at den bliver mindre synlig fra vejen. For at skabe sammenhæng med den bevaringsværdige bebyggelse fastlægges lokalplanen, at stueetagen skal være i tegl.

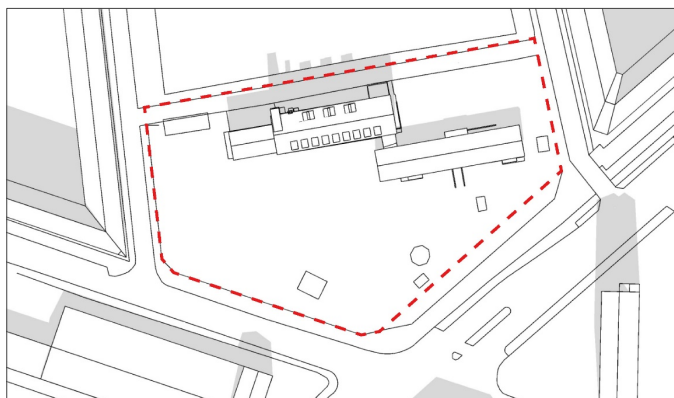


- Høj bevaringsværdi (1-3)
  - Middel bevaringsværdi (4-6)
  - Uden bevaringsvurdering
  - Det aktuelle lokalplanområde
- SAVE-kort

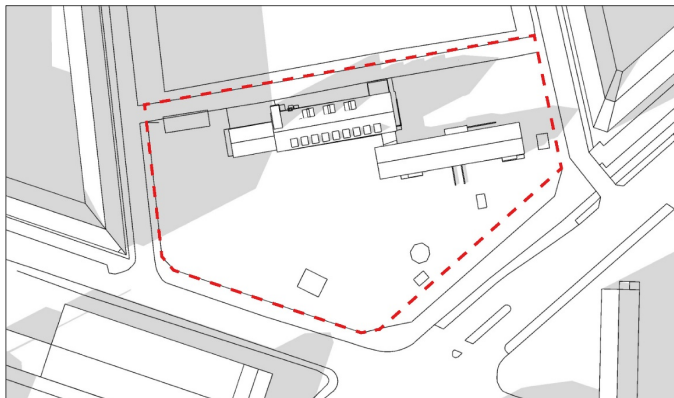
## Eksisterende forhold



21. marts kl. 9.00

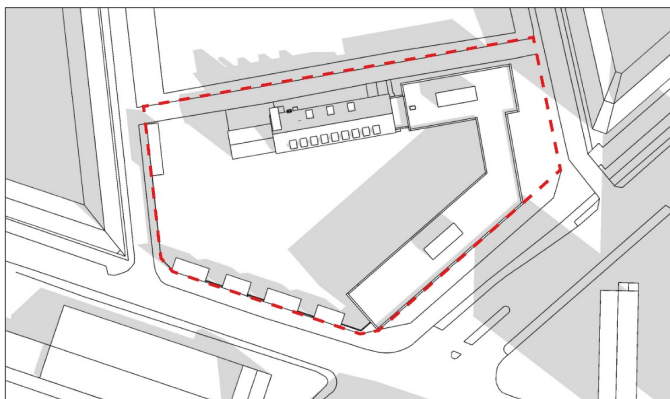


21. marts kl. 12.00

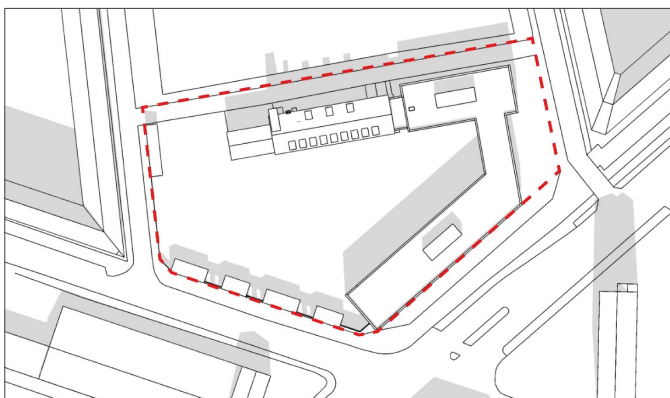


21. marts kl. 16.00

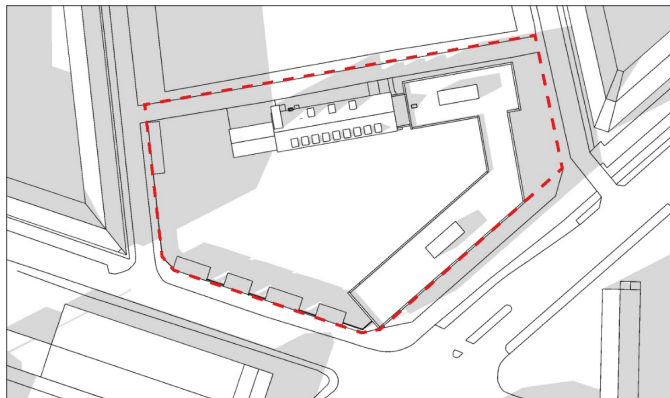
## Muliggjort med lokalplanen



21. marts kl. 9.00



21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 16.00

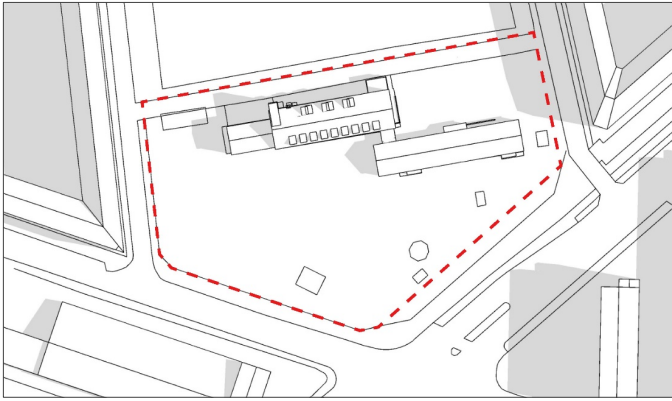
## Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at den nye bebyggelse primært påvirker legeplads og adgangsvej internt på grunden samt omkringliggende veje. Et mindre areal i den sydøstlige ende af Degnestavnens legeplads påvirkes med skygge om formiddagen i undtagen om sommeren, hvor solen står højt på himlen.

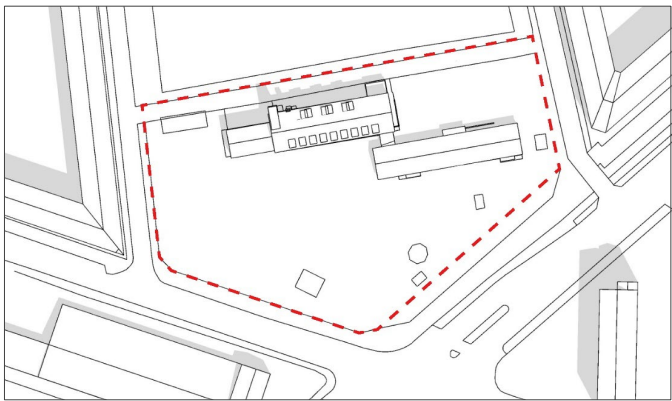
Den stiplede røde linje viser afgrænsningen af daginstitutionens grund.

Illustration: TRUST.

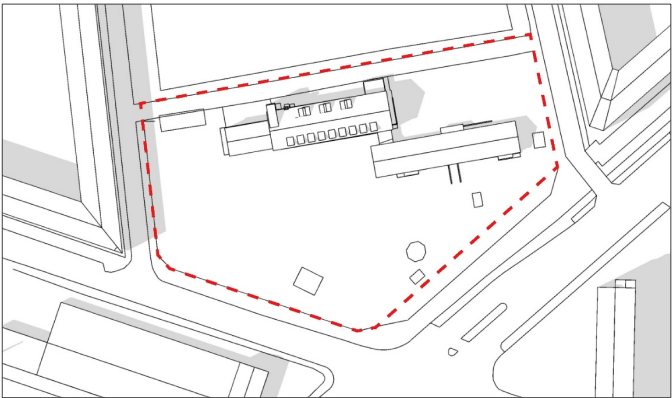
## Eksisterende forhold



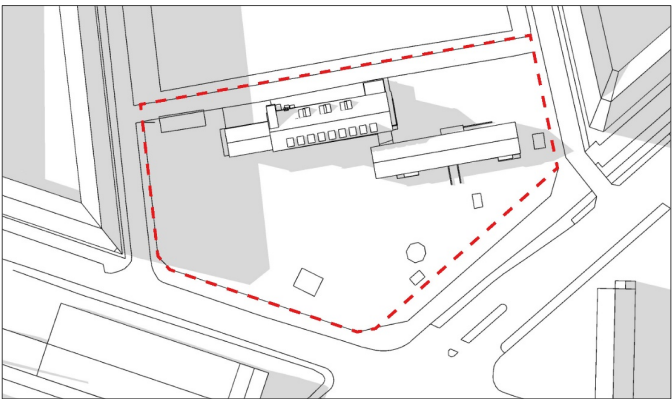
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00

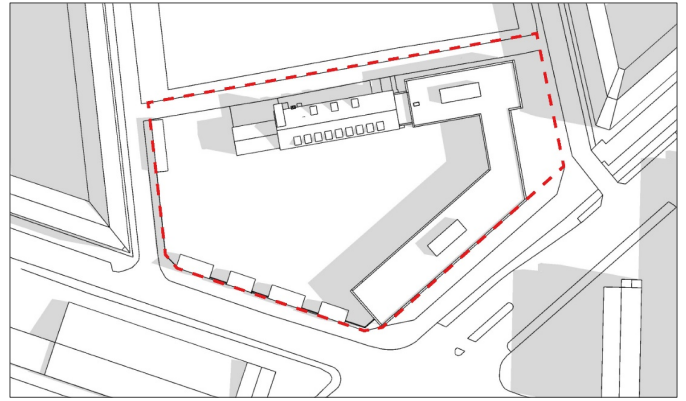


21. juni kl. 16.00

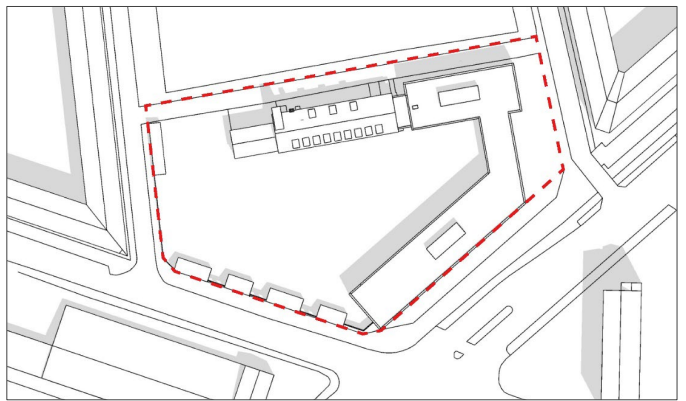


21. juni kl. 19.00

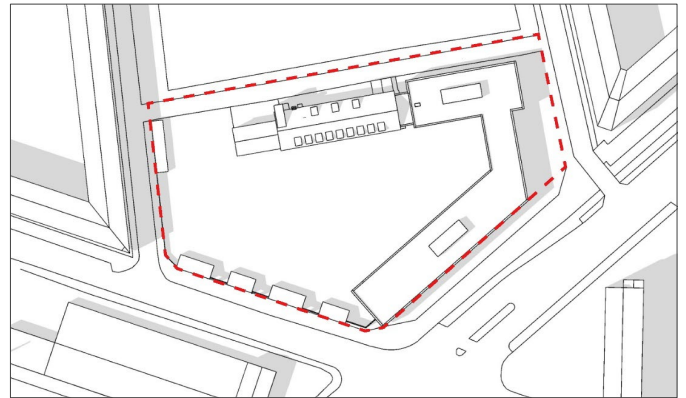
## Muliggjort med lokalplanen



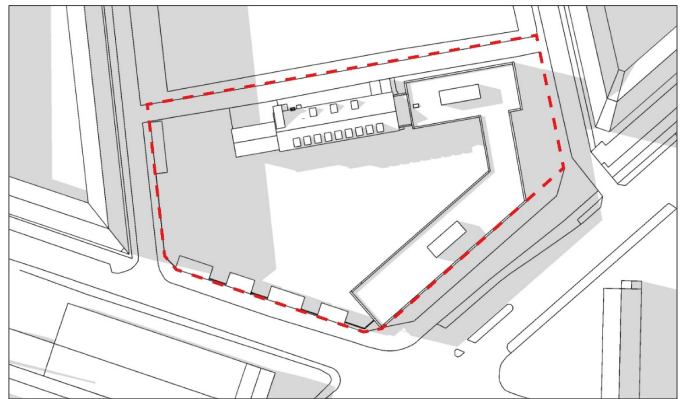
21. juni kl. 9.00



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

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplanen 2019.

### Rammeområde for boliger

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til boligformål, serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, kollektive anlæg, institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

### Rammeområde for institutioner og fritidsområder

I Kommuneplan 2019 er en del af området fastlagt til offentlige formål samt private institutioner, faciliteter og funktioner m.v. af almen karakter, som kan indpasses i det pågældende område. Områderne O1 anvendes til sports- og fritidsanlæg, parker, herunder forlystelsesparker, legepladser, kirkegårde, naturområder, kolonihaver samt de til områderne hørende drifts- og servicefunktioner.

Der kan inden for O\*-området etableres en forsinkelsesplads til midlertidig opmagasinering af vand jf. kommunens skybrudsplan. Forsinkelsespladsens funktion kan integreres med andre funktioner og dens areal kan udgøre del af friarealet.

### Rammeområde for tekniske anlæg

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til tekniske anlæg af offentlig og almen karakter, såsom trafik- og kommunikationsanlæg, forsynings-, miljø- og andre tekniske driftsanlæg. Området kan anvendes til veje, pladser og byrum med drifts- og servicefunktioner i relation hertil.

### Bebyggelsesprocent

Den maksimale bebyggelsesprocent i rammeområdet for boliger er 110.

### Bydelsplan

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

Bispebjerg Lokaludvalg har i deres bydelsplan 2017-2020 indarbejdet ønsker om tiltag, som højner muligheden for ophold på pladser og byrum langs stærkt trafikerede veje samt om mødesteder, der understøtter socialt liv. Den lille forplads til institutionen på hjørnet af Tomsgårdsvej/Ringertoften kan bidrage til at fremme dette ønske.



B, B2-5	Områder til boliger (høj tæthed)
S, S1-3	Områder til serviceerhverv
E, EO-2	Områder til blandet erhverv
T	Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
O1	Områder til fritidsområder m.v.
*	Områder med særlige bestemmelser
	Det aktuelle lokalplanområde

Gældende rammer i Kommuneplan 2019

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan 261 Provstevej



Formålet med lokalplanen er at muliggøre udvikling af et tidligere industriområde omkring Rentemestervej/Provstevej til et bykvarter med boliger mod Frederikssundsvej, erhverv mod Tomsgårdsvej og blandet bolig og erhverv omkring Provstevej. Tillæg 1 muliggør en bolig- og butiksbebyggelse på Dong Energy's tidligere oplagringsplads mellem Dortheavej og Frederiksborgvej. Tillæg 2 muliggør et kulturcenter med særlig arkitektonisk udformning på hjørnet af Tomsgårdsvej og Dortheavej.

### Lokalplan 444 Birkedommervej

Formålet med lokalplanen er at muliggøre en boligbebyggelse på arealer ved Birkedommervej, Smedetofte og Dortheavej samt at eksisterende bygninger på hjørnet af Birkedommervej og Tomsgårdsvej kan anvendes til kulturhus. Derudover giver lokalplanen mulighed for blandet erhverv på ejendommen på hjørnet af Dortheavej/Tomsgårdsvej samt i begrænset omfang serviceerhverv i området.

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



-  Gældende lokalplaner
-  Det aktuelle lokalplanområde

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 '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.

Københavns Kommune arbejder med bæredygtighed i forhold til social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed. Økonomisk bæredygtighed søges opnået ved, at byggherre genbruger en eksisterende bygning og mest muligt af eksisterende udearealer, samt at genbrugsmaterialer og langtidsholdbare materialer anvendes. Lokalplanen har bestemmelser om grønne tage.

## Miljø i byggeri og anlæg 2016

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. Borgerrepræsentationen har i 2016 besluttet i alt 33 krav indenfor syv temaer, heriblandt ressourcer og affald. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommune. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet.

Kravene skal følges ved nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er byggherre eller kontraktmæssig bruger. De skal endvidere følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres til at hente ideer fra kataloget.

'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

I Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg er der retningslinjer for separatkloakering. Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører, at der skal ske en omlægning af kloakken. Det indarbejdes i et tillæg til spildevandsplanen, som skal vedtages i Borgerrepræsentationen, inden byggeriet kan påbegyndes. Herunder vil der blive taget stilling til, om tagvandet fra den eksisterende bygning også skal separatkloakeres.

### Lokal håndtering af regnvand

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

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

Byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet for eksempel 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 terrænen 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 Degnestavnen vil der blive etableret en skybrudsvej og på Degnestavnens Legeplads vil der blive etableret regnvandsbassin. Projekterne er planlagt udført frem til 2035.

Bebyggelse og terrænbearbejdning i lokalplanområdet må ikke være til hinder for gennemførelse af skybrudsvejen/regnvandsbassin.

### 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

Lokalplanrådets 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/)

## 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

Lokalplanarealet udgør ca. 8.000 m<sup>2</sup>, hvoraf de 900 m<sup>2</sup> er kortlagt på vidensniveau 2 (V2). Kortlægningen skyldes en nyere orienterende forureningsundersøgelse, der påviste forurening med tjærestoffer (PAH) og olieprodukter. Den resterende del af lokalplanarealet blev ikke undersøgt i forbindelse med den orienterende forureningsundersøgelse, der er derfor ikke viden om evt. tilsvarende forekomst af forurening på dette areal. Arealet er derfor en del af områdeklassificeringen, hvilket betyder, at der som minimum kan forventes forekomst af lettere forurenede by-jord. Lokalplanarealet har gennem en lang årrække været anvendt til institution og rekreativt areal. Der er ingen viden om aktiviteter, der kan have medført den konstaterede forurening, der er af diffus karakter.

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@tmf.kk.dk](mailto:jordforurening@tmf.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@tmf.kk.dk](mailto:vand@tmf.kk.dk)

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

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

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

Kontakt: [vand@tmf.kk.dk](mailto:vand@tmf.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 levemuligheder 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, for eksempel 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. Det kan ikke udelukkes, at der findes flagermus i de træer, der er muliggjort fældet i lokalplanen, og at yngle- eller rasteområder for flagermus dermed kan blive beskadiget eller ødelagt, hvis de fældes. Der må derfor ikke fældes træer, før grundejer har undersøgt, om der er flagermus i dem. Fældning af træer kan i givet fald alene ske fra 1. september til 31. oktober, hvor flagermus hverken yngler eller er gået i vinterhi.

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 867 af 27. juni 2016.

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder for eksempel i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 270 af 12. april 2018.

# Bestemmelser

## § 1. Formål

Formålet med lokalplan Ringertoften 1 er at muliggøre en udvidelse af daginstitutionen Ringertoften. Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til daginstitution, fritidsanlæg og vej,
- at sikre adgang gennem området med en offentlig tilgængelig fællesvej, så der opnås gode adgangsforhold og sammenhæng med det omgivende område,
- 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 og 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

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 1262 og del af matr.nr. 1319 og 1576, Utterslev, København, og alle parceller, der efter 4. maj 2020 udstykkes i området.

### Stk. 2. Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde I, II og III, som vist på tegning 1.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse i delområde I

Området fastlægges til daginstitution med drifts- og servicefunktioner i relation hertil.

### Stk. 2. Anvendelse i delområde II

Området fastlægges til fritidsanlæg, herunder park og legepladser med drifts- og servicefunktioner i relation hertil.

### Stk. 3. Anvendelse i delområde III

Området fastlægges til vej.

## § 4. Veje

### Stk. 1. Intern vejstruktur og udlæg af arealer til vej

Den interne trafikbetjening af området skal ske ved udlæg og anlæg af en privat fællesvej, som vist på tegning 2a.

### Stk. 2. Fastlæggelse af vej

Vejtype a fastlægges med kørespor i en bredde af min. 3,75 m og med fortovej og parkering syd for køresporet, som vist på tegning 2a og 3. Udformningen skal ske som vist i snit A-C på tegning 2b.

### **Kommentar**

*Ved veje menes også adgangsgivende stier.*

#### **Stk. 3. Overkørsler**

Overkørsler skal placeres, som vist på tegning 2a.

Der må ikke etableres overkørsler mod Tomsgårdsvej og Birkedommervej.

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

De på tegning 2a viste arealer, der er udlagt til vej, kan ophæves som vejudlæg, når betingelserne herfor er opfyldt.

### **Kommentar**

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

#### **Stk. 5. Afvigelser**

Uanset bestemmelserne i stk. 1-4 må der ved overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner m.v.

#### **Stk. 6. 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. 1-2 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning sker efter vejmyndighedens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.*

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

## **§ 5. Bil- og cykelparkering**

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

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

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 plads pr. 179 m<sup>2</sup>. Heraf skal 1 plads være til handicapbus.

Parkering på terræn skal placeres som vist på tegning 3.

#### **Stk. 2. Cykelparkering**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Der skal mindst etableres 2,5 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Mindst 50 % skal være overdækket. 1 plads pr. 250 m<sup>2</sup> ud af det samlede krævede antal pladser skal være til pladskrævende cykler.

Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne.

Cykelparkering på terræn skal placeres som vist på tegning 3.

Cykelparkering i byrum B skal være i grupper af maks. 10 cykler pr. gruppe.

### **Kommentar**

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

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

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

Bebyggelsesprocenten i område I må ikke overstige 110 for den enkelte matrikel.

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte og tilbagerykkede stueetager, kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Det samme gælder tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

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

- a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet, som vist på tegning 4.
- b) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl mod den fuldt optrukne linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 4.

### **Stk. 3. Bebyggelsens højde**

- a) Bygninger må højst opføres i 2 etager og med en maksimal bygningshøjde på 9 m målt fra kote 22.0 dvs. med topkote 31.0.
- b) Stueetagen (1. etage) skal opføres i minimum 4 m, inklusive sokkel.
- c) Teknik eller andet, der placeres på tag, skal placeres inde på taget i en afstand på minimum 3 m målt fra facaden. Bygningshøjden, fastsat ovenfor, kan overskrides med op til 2,5 m for hvad angår teknik eller andet.

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

Husdybden må maksimalt være 14 m.

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

Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage på hver maksimum 45 m<sup>2</sup>. Bygningerne indgår i bebyggelsesprocenten. Mindre bygninger kan være pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, legehuse og lignende.

Mindre bygninger skal placeres indenfor byrum A (legepladsarealet) vist på tegning 6a. Herudover må der placeres én mindre bygning på op til 15 m<sup>2</sup> udenfor legepladsarealet.

### **Stk. 6. Bevaringsværdige bygninger**

- a) På tegning 4 er vist bevaringsværdige bygninger. Bevaringsværdige bygninger må ikke ændres, ombygges eller nedrives.
- b) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger ændres, ombygges eller nedrives.

#### **Kommentar**

*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**

- a) Nederste etage (stueetagen) skal være i rød eller gul tegl.
- b) Øverste etage skal enten være i samme materiale og farve som nederste etage eller i et andet materiale i grå farve.
- c) Materiale på mindre bygninger skal være i træ uden farvebehandling (så træet bliver gråt med alderen).
- d) Gulvkoten skal være mindst 0,4 m målt fra det omgivende terræn.
- e) Stueetagernes facade skal indeholde i alt mindst to tilbagetrækninger med nicher.
- f) Porte og låger undtagen i støjskærm skal være i gitter eller glas.
- g) Hvis facader udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af facaden.
- h) Byrum, indgangspartier, portåbninger og passager skal belyses.

Belysning må ikke være til ulempe for omgivelserne.  
Effektbelysning er ikke tilladt.

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

- a) Vinduesrammer og sprosser samt døre må ikke være i plastik.
- b) For facadeforløb vist på tegning 5, skal andelen af gennemsigtigt glas i stueetagens (1. etages) facadelængde være mindst 20 % for facade a og c, mindst 60 % for facade b og 90 % for facade d.
- c) Glaspartierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- d) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, belysning eller anden markering.

### **Stk. 3. Tage**

- a) Tage skal være flade eller have en taghældning på maksimum 40 grader.

- b) Tage, der ikke anvendes til opholdsareal eller solceller/-fangere, herunder også tage på mindre bygninger, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.
- c) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- d) Hvis tage udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af taget.
- e) Om teknik på tage henvises til § 6. Teknik på tage skal inddækkes med et materiale i grå farve, som ikke må være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

#### **Stk. 4. Reklamer**

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som for eksempel lysaviser eller animerede reklamer på facader, gavle og hustage.

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

## **§ 8. Ubebyggede arealer**

#### **Stk. 1. Friarealers størrelse**

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet er en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer til biler, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

Størrelsen af friarealerne til børneinstitution skal være 100 % af bruttoetagearealet.

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

#### **Stk. 2. Bevaringsværdige træer**

De på tegning 6c viste bevaringsværdige træer må, udover sædvanlig pleje, ikke beskæres eller fældes.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til beskæring eller fældning af et bevaringsværdigt 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 byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder.*

### **Stk. 3. Oplag**

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

### **Stk. 4. Terrænregulering**

Der må terrænreguleres på legepladsen (byrum A vist på tegning 6a) undtagen indenfor drypzonen/vækstzonen på bevaringsværdige træer vist på tegning 6c. Herudover må der kun terrænreguleres i zonen vist på tegning 6c.

### **Stk. 5. Indretning af ubebyggede arealer**

Placering af byrum og kantzoner skal ske som vist på tegning 6a og 6b, og som det fremgår nedenfor.

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

Arealer til institutioner må hegnes med hæk, beplantet gitter/hegn eller teglmur. Hegn må højst være 1,8 m høje målt i forhold til det omgivende terræn. Hegn må placeres, som vist på tegning 6a.

Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid.

### **Stk. 6. Støjskærm**

Materiale på den i § 9, stk. 4 fastlagte støjskærm skal være i træ uden farvebehandling (så træet bliver gråt med alderen), undtagen hvor der er glas. Der skal glas i mindst 15 % af støjskærmens længde i en højde mellem 40 cm og 210 cm over terræn.

Støjskærmen skal indeholde mindst fire tilbagetrækninger fra fortovet med en længde på hver mindst 3 m og i en dybde på mindst 0,5 m målt vinkelret på støjskærmen. I de tilbagetrukne partier skal være bede til beplantning i en dybde på mindst 0,5 m målt vinkelret på støjskærmen.

### **Stk. 7. Byrum**

Mindst 50 % af byrum A skal være bede med beplantning.

Mindst 30 % af byrum B skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer i byrum B skal være i betonsten, natursten, tegl eller asfalt med stentilslag i farven grå.

Der skal være mindst to faste bænke i hvert byrum.

### **Stk. 8. Kantzone**

Der skal være bede med beplantning langs facaden i en dybde på 0,5 m målt vinkelret på facaden langs en strækning på i alt mindst 1 m.

Der skal være mindst én fast bänk.

### **Stk. 9. Beplantning**

Der skal være beplantning langs støjskærmen, jf. stk. 6.

Der skal være beplantning i kantzoner, jf. stk. 8.

Der skal plantes 28 nye træer, som vist på tegning 6c. Træerne må ikke fældes.



Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 14-16 cm.

Mindst halvdelen af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 6 m.

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 minimum 0,5 m dybt.*

#### **Stk. 10. Betingelse for ibrugtagning**

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 6c viste nye træer er plantet.

### **§ 9. Støj og anden forurening**

#### **Stk. 1. Støj fra trafik**

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

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

- Udendørs opholdsarealer: 58

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

- Undervisnings- og opholdsrum: 46

*Indendørs med lukkede vinduer:*

- Opholdsrum: 33

#### **Kommentar**

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

#### **Stk. 2. Støj fra virksomheder**

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

#### **Kommentar**

*Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Eks-tern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007 og tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner'.*

### **Stk. 3. 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 er overholdt.

### **Stk. 4. Krav om etablering af støjskærm som betingelse for ibrugtagning**

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at der er etableret støjskærm, som vist på tegning 7.

## **§ 10. 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. 287 af 16. april 2018 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. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.*

# Tegning 1 · Områdeafgrænsning



--- Områdeafgrænsning

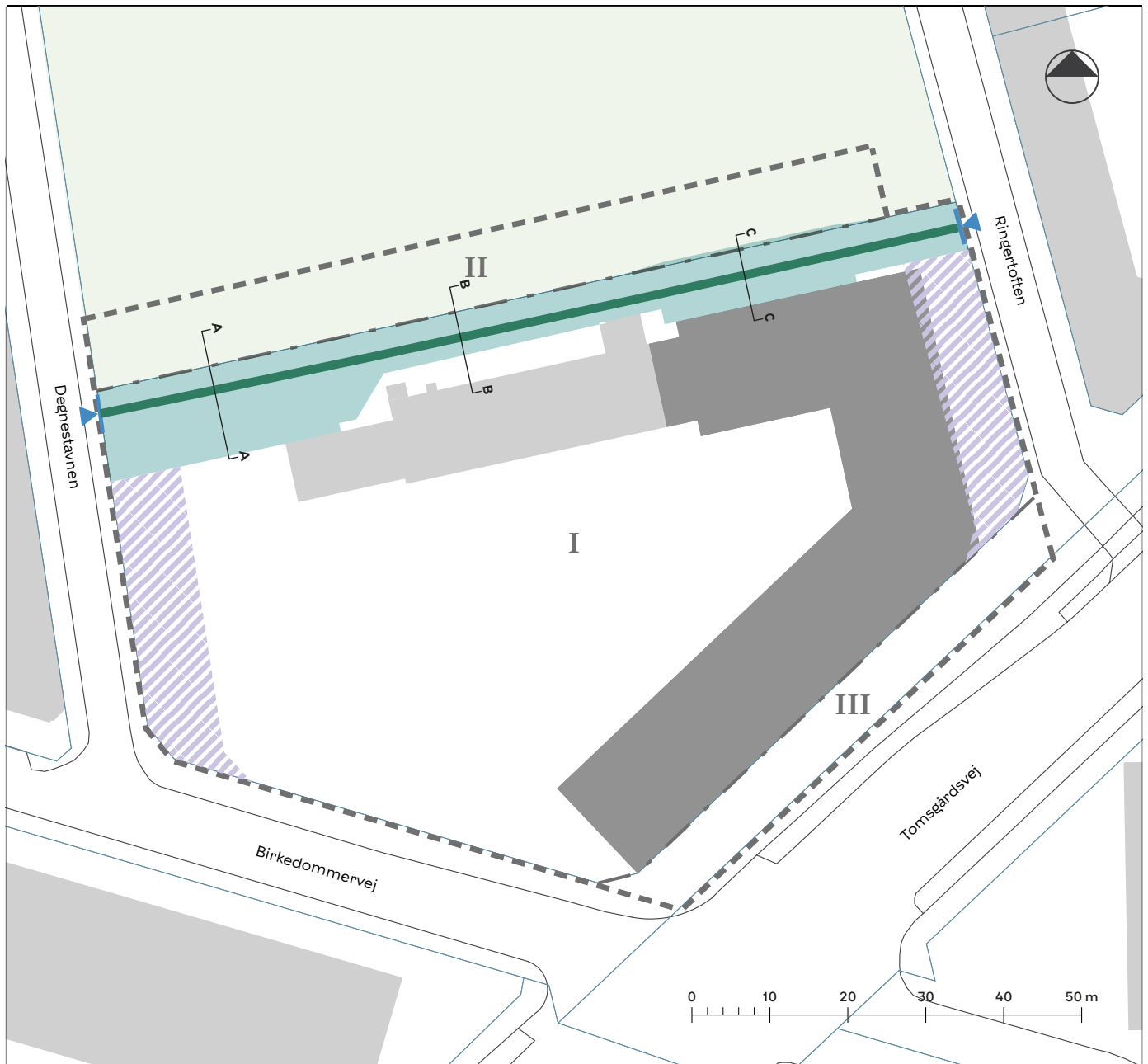
- . - Grænse mellem delområder

**I-III** Delområde

XX Matrikel

■ Eksisterende bygning

# Tegning 2a · Veje



 Vejudlæg, der ophæves


 Vejareal

 Vejtype a

 Overkørsel

 Angivelse af snit

 Områdeafgrænsning

 Grænse mellem delområder

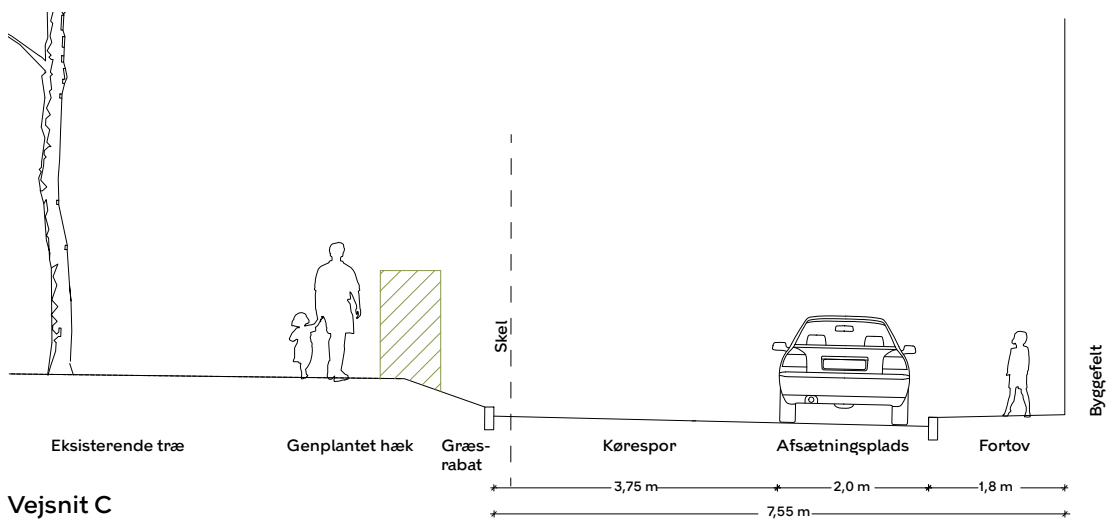
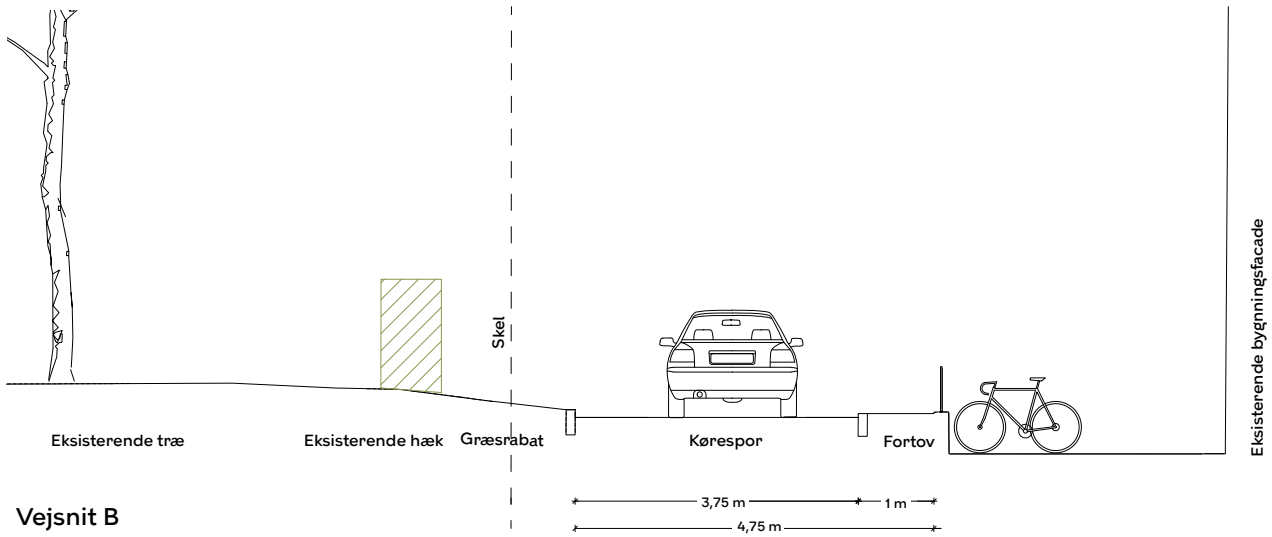
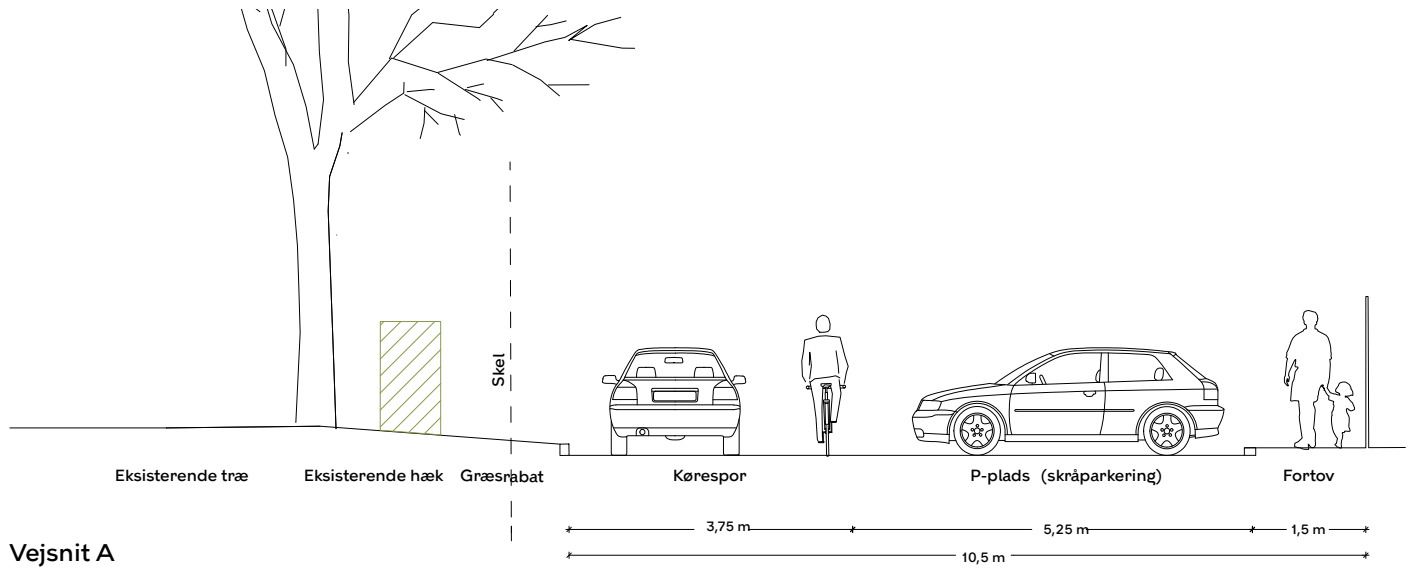
**I-III** Delområde

 Matrikelskel

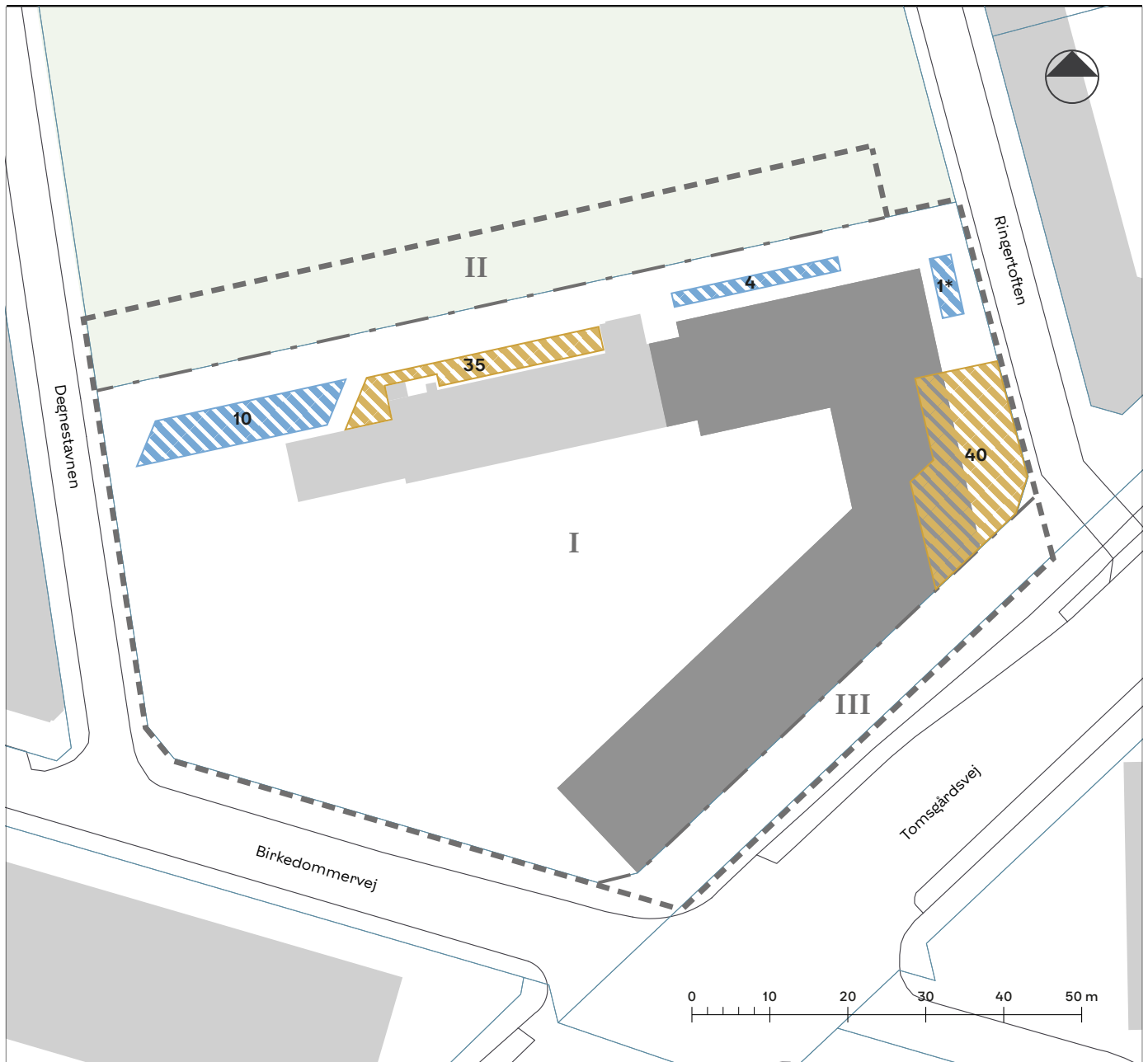
 Eksisterende bygning


 Byggefelt


# Tegning 2b · Vejsnit



# Tegning 3 · Bil- og cykelparkering




 Bilparkering på terræn med angivelse af antal pladser

 Cykelparkering på terræn med maks. angivelse af antal pladser

\* Parkering, handicapbus

 Områdeafgrænsning

 Grænse mellem delområder

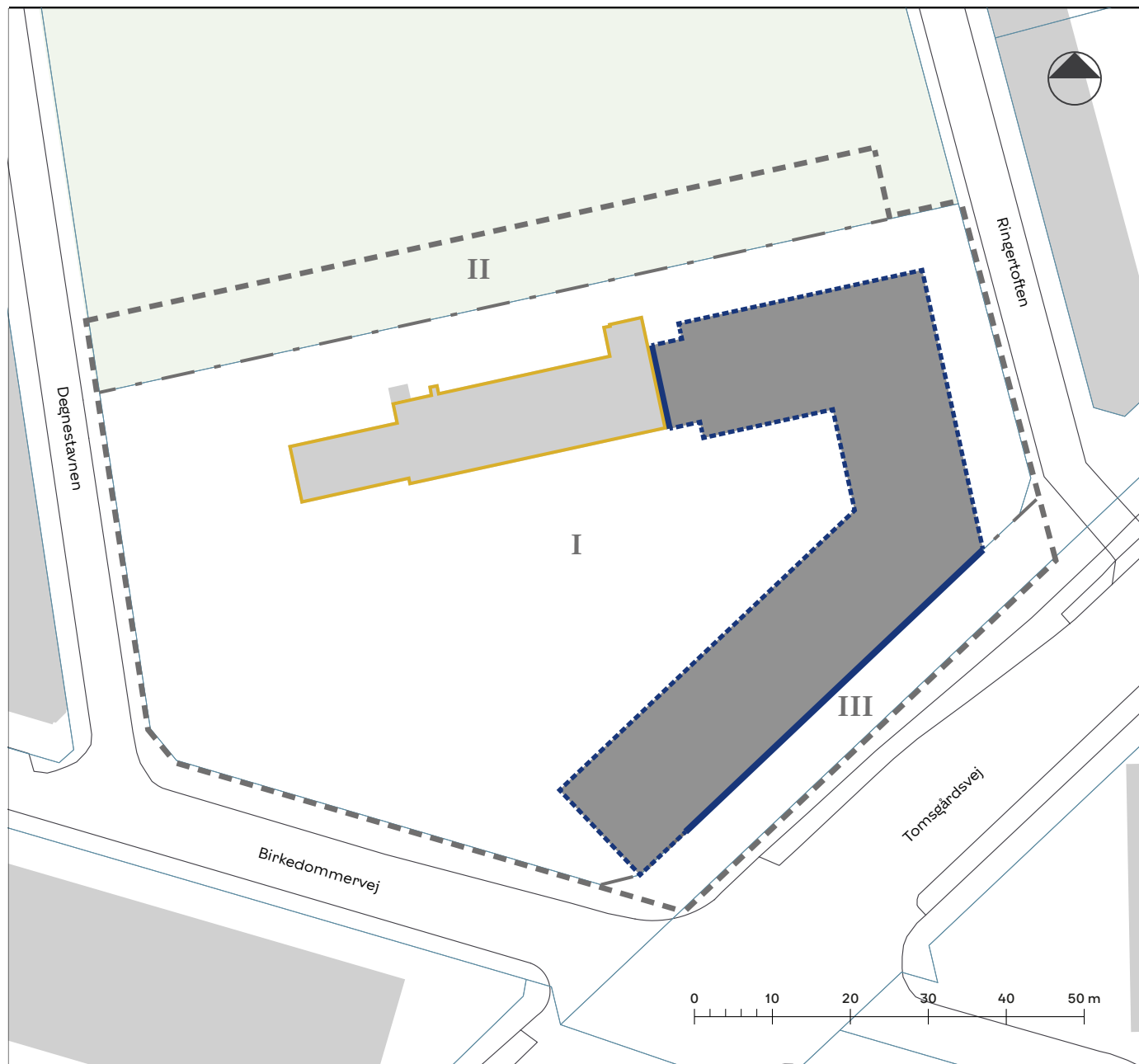
**I-III** Delområde

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

 Byggefelt

## Tegning 4 · Bebyggelsens omfang og placering



**—** Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant

**⋯** Afgrænsning af byggefelt

**■** Byggefelt

**■** Bevaringsværdig bygning

**⋯** Områdeafgrænsning

**- · -** Grænse mellem delområder

**I-III** Delområde

**—** Matrikelskel

**■** Eksisterende bygning

**■** Byggefelt

# Tegning 5 · Bebyggelsens ydre fremtræden



- Facade a
- Facade b
- Facade c
- Facade d

- Områdeafgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-III** Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt



# Tegning 6a · Byrum



**A-B** Byrum

Hejn

----- Områdeafgrænsning

- . - Grænse mellem delområder

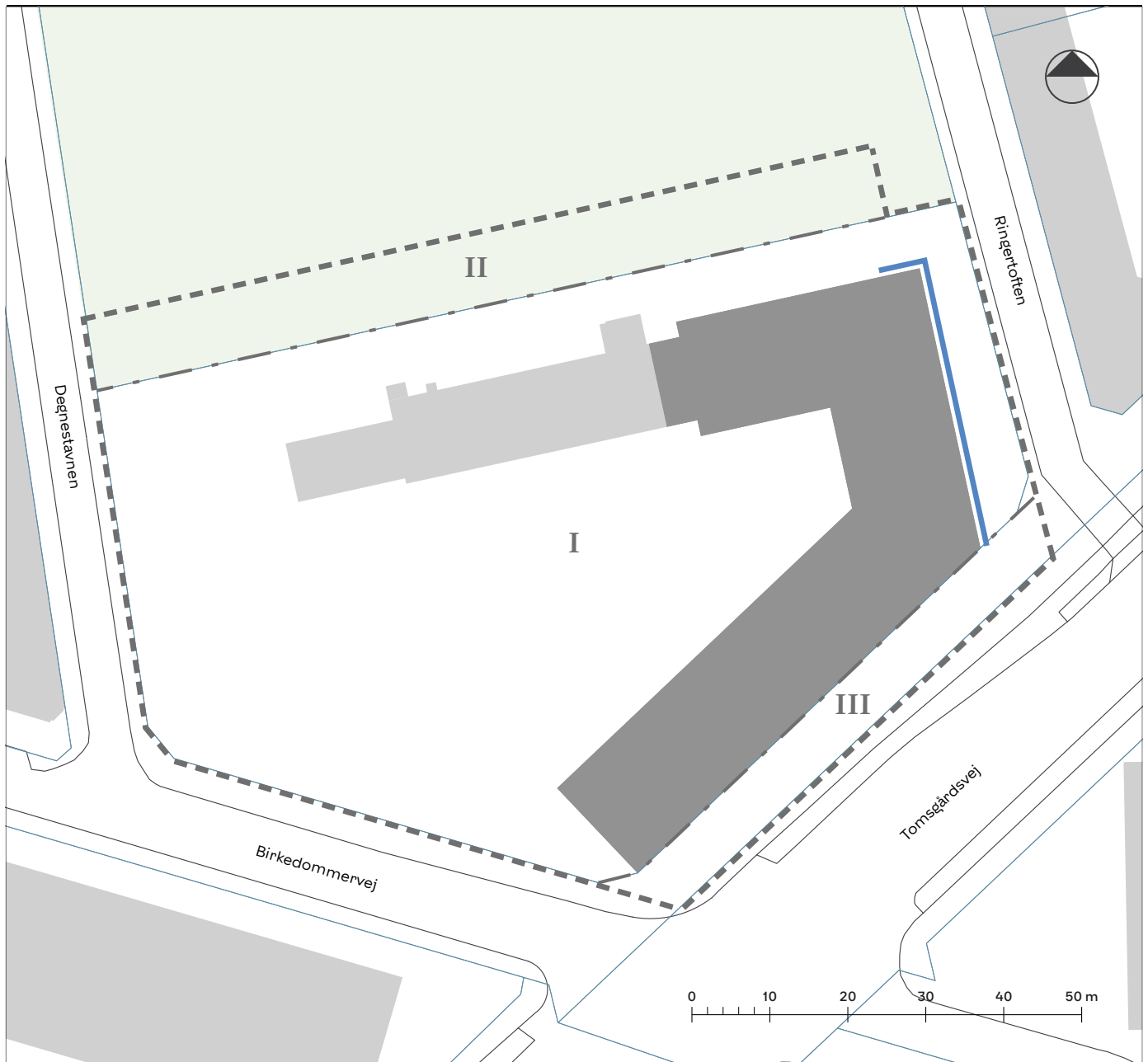
**I-III** Delområde

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt

# Tegning 6b • Kantzoner



— Kantzone a

--- Områdeafgrænsning

- . - Grænse mellem delområder

I-III Delområde

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt

# Tegning 6c · Beplantning




- Område, hvor dert skal plantes min. antal træer
- Bevaringsværdigt træ
- Zone, hvor der må terrænreguleres


- Områdeafgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-III** Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

# Tegning 7 · Støjskærm



 Zone for støjskærm

 Områdeafgrænsning

 Grænse mellem delområder

**I-III** Delområde

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

 Byggefelt

# Hvad er en lokalplan

## Lokalplan

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

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

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Teknik- og Miljøudvalget har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Ringertoften 1.

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

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

## Borgermøde

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

Mødet afholdes [sted og adresse].

## Offentlig høring

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

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

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