



# SAXTORPHSVEJ II

## FORSLAG TIL LOKALPLAN

Teknik- og Miljøudvalget har den dato besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Saxtorphsvej II.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Valby.

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



# Indhold

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>	<b>Bestemmelser</b>	<b>18</b>
Lokalplanens baggrund og formål .....	3	§ 1. Formål.....	18
Lokalplanområdet og kvarteret .....	4	§ 2. Område.....	18
Lokalplanens indhold .....	6	§ 3. Anvendelse .....	18
Miljøforhold.....	11	§ 4. Veje.....	18
Den kystnære del af byzonen .....	11	§ 5. Bil- og cykelparkering .....	19
Skyggediagrammer .....	12	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	20
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b>	<b>13</b>	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	21
Overordnet planlægning.....	13	§ 8. Ubebyggede arealer .....	24
Kommuneplan 2019 .....	13	§ 9. Støj og anden forurening.....	26
Lokalplaner i kvarteret .....	13	§ 10. Matrikulære forhold .....	27
Københavns Kommunes overordnede strategier .....	14	§ 11. Særlige fællesanlæg.....	27
Miljøkrav til byggeri og anlæg .....	14	§ 12. Retsvirkninger .....	28
Spildevandsplan .....	14	§ 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	28
Sikring mod oversvømmelse.....	15	Kommentarer af generel karakter .....	28
Vandforsyningsplan .....	15	Tegning 1 · Områdeafgrænsning .....	29
Varmeplanlægning .....	15	Tegning 2a · Veje.....	30
<b>Tilladelser efter anden lovgivning</b>	<b>16</b>	Tegning 2b · Vejsnit.....	31
Affald .....	16	Tegning 3 · Bil- og cykelparkering .....	32
Jord- og grundvandsforurening .....	16	Tegning 4 · Bebyggelsens omfang og placering.....	33
Museumsloven.....	16	Tegning 5 · Bebyggelsens ydre fremtræden.....	34
Rottesikring .....	16	Tegning 6a · Byrum.....	35
Bilag IV-arter, herunder flagermus .....	17	Tegning 6b · Kantzoner .....	36
		Tegning 6c · Beplantning .....	37
		<b>Hvad er en lokalplan</b>	<b>38</b>
		<b>Praktiske oplysninger</b>	<b>Bagsiden</b>

# Redegørelse



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

## Lokalplanens baggrund og formål

Formålet med lokalplanen er at muliggøre yderligere institutionsbyggeri på den sydlige side af Saxtorphsvej i bydelen Valby.

Befolkningstilvæksten i København medfører et behov for yderligere en institution i området. På den baggrund besluttede Borgerrepræsentationen den 31. oktober 2019, at der skal etableres en ny institution på Saxtorphsvej i tilknytning til de to eksisterende institutioner samme sted. Projektet for den nye institution danner grundlag for denne lokalplan.

Byggeønskerne har et omfang, som forudsætter lokalplan. Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Lokalplanen omfatter ejendommene Saxtorphsvej 11 og 31 samt en del af Saxtorphsvej, der sammenlagt har et areal på ca. 11.100 m<sup>2</sup>. Heraf udgør ca. 600 m<sup>2</sup> eksisterende vejareal. Mod nord afgrænses området af Saxtorphsvej og mod øst, vest og syd afgrænses området af villaer og kolonihaver.

Saxtorphsvej ligger i et villakvarter i Valby, der er gennemskåret af store veje og banearaler. Udover villaer rummer kvarteret også institutioner, skoler, kolonihaver og grønne arealer. Området ligger tæt på Vigerslev Station.

I lokalplanområdet ligger der to eksisterende institutioner med tilhørende legepladser og forarealer mod Saxtorphsvej. Institutionen Arken ligger i den vestlige ende af området, mens institution Nabohuset ligger i den østlige ende. Imellem de to eksisterende institutioner ligger der i dag et rekreativt område med mulighed for boldspil og lignende.

Inden for lokalplanområdet er der en del træbeplantning, og i det sydvestlige hjørne er der en lille, lidt tættere skovbeplantning.

### Egenart

Langs Saxtorphsvej er der etableret byggeforeningsbebyggelser i form af mindre dobbelthuse. Husene blev opført i røde mursten fra nedrivningen af Københavns første hovedbanegård, der lå ved Paladsteatret. Enkelte huse er dog pudset, da en del af murstenene ikke kunne renses.

Doppelhusene langs Saxtorphsvej ligger trukket tilbage fra vejen med forhaver, der danner den primære grønne karakter i området.

### Mobilitet

Via Saxtorphsvej og Vigerslev Allé ligger S-togsstationen Vigerslev Allé under 500 m. fra lokalplanområdet. Desuden er der busstoppesteder på Vigerslev Allé under 400 m. fra lokalplanområdet.

Bussen for en udflytterbørnehave i Jægerspris henter og bringer aktuelt børn på Saxtorphsvej. Det er dog besluttet, at bussen skal stoppe med at holde ved de eksisterende institutioner på Saxtorphsvej. Det er forventet, at bussen vil stoppe med at holde på Saxtorphsvej den 1. maj 2021.

Det er muligt, at Saxtorphsvej vil blive lukket for indkørsel fra Vigerslev Allé i forbindelse med etableringen af den nye institution på Saxtorphsvej. Lukningen vil kunne ske, uden at det er reguleret i lokalplanen.

### Almene boliger

Da lokalplanen ikke muliggør nye boliger, stilles der ikke krav om almene boliger.



Områdets placering i bydelen.



Den eksisterende daginstitution Arken, der ligger i den vestlige ende af området.



Saxtorphsvej. Billedet er taget om morgenen, imens bussen for udflytterbørnehaven holder på vejen. Det er forventet, at bussen for udflytterbørnehaven vil stoppe med at holde på Saxtorphsvej den 1. maj 2021.



Den eksisterende daginstitution Nabohuset, der ligger i den østlige ende af området.



Det eksisterende grønne område i midten af lokalplanområdet, hvor lokalplanen muliggør opførelse af en ny daginstitution. Billedet er taget mod syd.



Det eksisterende grønne område i midten af lokalplanområdet, hvor lokalplanen muliggør opførelse af en ny daginstitution. Billedet er taget mod nord. I baggrunden ses flere af de byggeforeningsbebyggelser, i form af mindre dobbelthuse, der ligger langs Saxtorphsvej.

## Lokalplanens indhold

### Indledning

Lokalplanen muliggør institutionsbyggeri på to ejendomme på den sydlige side af Saxtorphsvej. Lokalplanen fastlægger bestemmelser for anvendelse, parkering, omfang og udformning af ny og eksisterende bebyggelse samt udformningen af sammenhængende udearealer, der kan opdeles til de enkelte institutioner.

I området ligger de eksisterende institutioner Arken og Nabohuset med et samlet bruttoetageareal på ca. 2.500 m<sup>2</sup>. Disse to institutioner udgør eksisterende, lovlige forhold, og der er ingen handlepligt til at ændre på institutionerne på baggrund af denne lokalplan. Den nye institution, der ønskes opført i det midterste byggefelt, skal realiseres i overensstemmelse med lokalplanen.

Ved tilbygninger og nybyggeri ved de eksisterende institutioner skal lokalplanen følges.

### Anvendelse

Området fastlægges til institutioner. Aktuelt planlægges der for yderligere én institution i området.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

### Infrastruktur

Lokalplanen omfatter en del af Saxtorphsvej. Ved realisering af projektet for den nye institution skal der indrettes et fortov på offentlig vej med en bredde på 2,5 m. på den sydlige side af Saxtorphsvej. Vejadgang til parkeringspladserne for institutionerne i området skal etableres mod Saxtorphsvej.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

### Bilparkering

Bilparkeringen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Daginstitutioner: 1 plads pr. 179 m<sup>2</sup>

Nye parkeringspladser skal etableres på terræn langs Saxtorphsvej og på tre parkeringspladser ved Saxtorphsvej. Alt i alt muliggør lokalplanen op til 37 bilparkeringspladser på terræn. Teknik- og Miljøudvalget kan dog dispensere til, at en del af parkeringspladserne bliver etableret uden for lokalplanområdet.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Der er otte eksisterende parkeringspladser ved institutionen Arken. Disse parkeringspladser kan udnyttes som hidtil til både korttidsparkering, af- og påsætning og langtidsparkering. Det er intentionen, at nye parkeringspladser langs Saxtorphsvej kan udnyttes til henholdsvis korttidsparkering og af- og påsætning. Den øvrige parkering på de tre parkeringspladser kan udover korttidsparkering og af- og påsætning også udnyttes til handicapparkering og langtidsparkering.

Kravet om bilparkering til de eksisterende institutioner Arken og Nabohuset er fastlagt i byggetilladelserne for byggerierne. Det ændrer denne lokalplan ikke på. Det er forventet, at en eksisterende pavillon ved institution Arken vil blive nedrevet i forbindelse med opførelsen af en ny institution i området. Hvis dette sker, vil der fremadrettet være et krav om i alt 22 parkeringspladser til de to eksisterende institutioner i stedet for 24 pladser, som er kravet i dag. Videre er det forventet, at der vil blive et krav om, at der skal etableres yderligere 15 bilparkeringspladser til den nye institution i området.

En del af de eksisterende, påkrævede parkeringspladser til institutionerne Arken og Nabohuset er etableret som længdeparkeringspladser langs Saxtorphsvej. Det vil være nødvendigt at reetablere flere af disse parkeringspladser, når den nye institution i området skal realiseres. Pladserne skal reetableres andetsteds på terræn i overensstemmelse med lokalplanen.

Det er forventet, at der vil blive indrettet zoner til varelevering og renovationsafhentning med ærinder hos institutionerne i området på den sydlige side af Saxtorphsvej.

Det er forventet, at bussen for udflytterbørnehaven vil stoppe med at holde på Saxtorphsvej den 1. maj 2021. Dette er årsagen til, at lokalplanen ikke sikrer areal til en busholdeplads langs Saxtorphsvej.

På baggrund af ovenstående er det vurderet, at lokalplanforslaget ikke vil have en væsentlig indflydelse på trafikafviklingen i området.

### Cykelparkering

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

Daginstitutioner: 2,5

For daginstitutioner skal 1 plads pr. 250 m<sup>2</sup> ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler.

Ny cykelparkering skal etableres i byrummet mod Saxtorphsvej. Desuden skal mindst halvdelen af cykelparkeringen være overdækket.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Denne lokalplan medfører ikke nye krav til cykelparkeringen for de eksisterende institutioner Arken og Nabohuset. Ved begge institutioner er der etableret cykelparkering, og det er forventet, at denne cykelparkering bliver fastholdt eller genetableret.

Det er forventet, at der vil blive et krav om ca. 65 cykelparkeringspladser til den nye institution i området.

### Bebyggelses placering og udformning

Der fastlægges en bebyggelsesprocent på 60 %. Med områdets størrelse kan der således bygges ca. 6.300 m<sup>2</sup> bebyggelse i området inkl. den eksisterende bebyggelse på ca. 2.500 m<sup>2</sup>. Det er forventet, at en eksisterende pavillon på 157 m<sup>2</sup> ved institution Arken vil blive nedrevet i forbindelse med opførelsen af en ny institution i området.

Det primære institutionsbyggeri i området er placeret i tre byggefelt langs Saxtorphsvej, henholdsvis byggefelt A, B og C. I byggefelterne A og C er de eksisterende institutioner Arken og Nabohuset allerede etableret, og den nye institution kan etableres i byggefelt B.

I de tre byggefelt skal byggeri placeres med facaden i udgangsbyggelinjer mod Saxtorphsvej. Desuden er det et krav, at der bliver etableret indgangspartier i byggefelterne mod Saxtorphsvej, så der bliver en direkte kobling imellem bebyggelserne og byrummet mod Saxtorphsvej. Institutionerne Arken og Nabohuset har eksisterende indgangspartier mod Saxtorphsvej.

I byggefelt A kan byggeri etableres med en højde på op til 10 m og i op til 2 etager. Ligeledes er der krav om, at byggeri i byggefeltet skal etableres i træ og pudsefacader i røde nuancer. Dog kan mindre bygningsdele være i andre



Forventede zoner til afhentning af renovation og varelevering

materialer og farver. Tage skal etableres i grå eller sorte nuancer. Kravene svarer til det eksisterende byggeri i byggefeltet. Det er muligt at etablere nybyggeri i byggefeltet.

Lokalplanen sikrer, at nybyggeri i byggefelt B skal etableres med referencer til de eksisterende byggeforeningsbebyggelser langs Saxtorphsvej. Konkret er der mulighed for, at byggeri i byggefelt B bliver etableret med en højde på op til 12 m og i op til 2 etager med udnyttet tagetage. Ligeledes er der krav om, at byggeri i byggefeltet bliver etableret med tegl i gule eller røde nuancer. Dog kan mindre bygningsdele være i andre materialer og farver. Mod Saxtorphsvej skal byggeriet desuden etableres med ensartede felter, der skal fremstå som murhuller til vinduer og/eller recesser/relieffer i teglfacaden, samt facadebeplantning. I byggefelt B skal den primære del af taget etableres som saddeltage med skifer i grå eller sorte nuancer. En mindre del af taget skal dog etableres som fladt tag.

I byggefelt C kan byggeri etableres med en højde på op til 10 m og i op til 2 etager. Ligeledes er der krav om, at byggeri i byggefeltet skal etableres i tegl i mørkegrå nuancer. Dog kan mindre bygningsdele være i andre materialer og farver. Tage skal etableres i grå eller sorte nuancer. Kravene svarer til det eksisterende byggeri i byggefeltet. Det er muligt at etablere nybyggeri i byggefeltet.

I byrummet mod Saxtorphsvej og på øvrige friarealer kan der etableres mindre bebyggelser, herunder skure, legehuse o.lign.

Flade tage skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende, medmindre det enkelte tag har en funktion som fx tagterrasse. Undtaget er flade tage i byggefelt B og tage på legehuse og bygninger til tekniske anlæg.

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

### **Byrum og øvrige friarealer**

Arealer på terræn mod Saxtorphsvej skal indrettes som et byrum med mulighed for ophold, fortov og parkering. En del af byrummet skal bestå af bede/grønne arealer.

Øvrige friarealer i området kan indrettes som legepladser for institutionerne i området.

Byrummet mod Saxtorphsvej og øvrige friarealer til den nye institution skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes bestemte brugere uden for institutionens åbningstid.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

### **Træer og anden beplantning**

I området er der registreret 84 træer i dag. Som konsekvens af det nye institutionsbyggeri er det nødvendigt, at der bliver fældet ca. 30 eksisterende træer i området.

Lokalplanen sikrer, at der skal være mindst 136 træer spredt i området. Herunder sikrer lokalplanen blandt andet, at der skal plantes mindst 8 nye træer i byrummet mod Saxtorphsvej, som ikke må fældes. Desuden udpeger lokalplanen 7 eksisterende træer i området som bevaringsværdige.

Lokalplanen sikrer, at der bliver etableret en hækbeplantning omkring parkeringspladser i byrummet mod Saxtorphsvej. Dette er med til at sikre en sammenhæng til forhaverne ved byggeforeningsbebyggelserne langs Saxtorphsvej.



Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

### **Ekspropriation**

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

### **Kommuneplan 2019**

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019. I kommuneplanen er området udlagt til institution og fritidsområde (O2).



NORD (MOD SAXTORPHSVEJ)

Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i byggefelt B i overensstemmelse med lokalplanen. På visualiseringen ses det mulige nybyggeri vist i sammenhæng med Nabohuset mod øst (til venstre på visualiseringen) og Arken mod vest (til højre på visualiseringen). Illustration: Trust.



VEST (MOD ARKEN)

Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i byggefelt B i overensstemmelse med lokalplanen. På visualiseringen ses det mulige nybyggeri vist i sammenhæng med Nabohuset mod øst (til venstre på visualiseringen) og Arken mod vest (til højre på visualiseringen). Illustration: Trust.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i byggefelt B i overensstemmelse med lokalplanen. Nybyggeriet er set fra nord (fra Saxtorphsvej). De symmetriske felter og vinduer mod Saxtorphsvej bliver sikret med lokalplanen. Illustration: Trust.

## 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. 973 af 25. juni 2020).

### 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. 973 af 25. juni 2020).

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 institutioner i tre byggefelter langs den sydlige side af Saxtorphsvej. Der er allerede etableret institutioner i to af byggefelterne. Lokalplanen vil desuden være med til at sikre, at der ikke opstår væsentlige miljøpåvirkninger, bl.a. på baggrund af bestemmelser om placering og omfang af bebyggelse samt bestemmelser om hegn/støjværn og parkering ved institutionerne.

Ovenstående vurdering skal ses i lyset af forventningen om, at bussen for udflytterbørnehaven vil stoppe med at holde på Saxtorphsvej den 1. maj 2021.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

### Trafikstøj er under vejledende grænseværdier

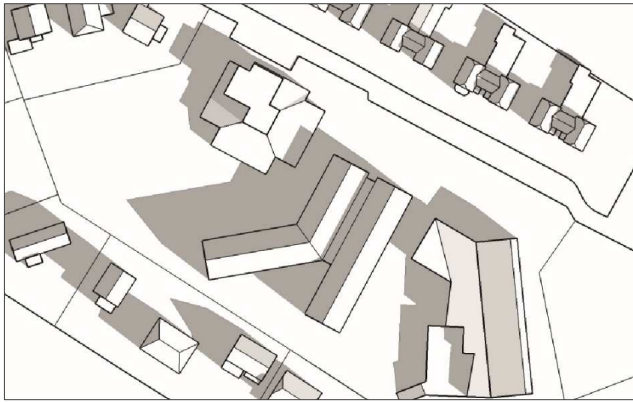
Trafikstøjen i området overstiger ikke de vejledende grænseværdier, og der skal derfor ikke tages særligt højde for støjen fra trafikken ved fastlæggelse af bebyggelsesplanen eller ved særlige bestemmelser om afskærmning.

### Miljømæssige gener fra virksomheder

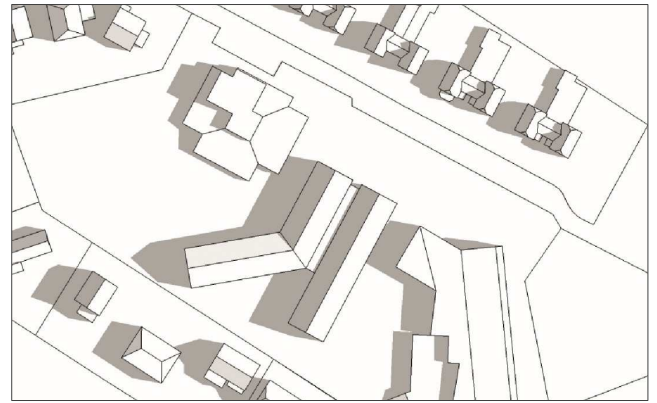
Det er vurderet, at der ikke er eksisterende virksomheder i nærheden af lokalplanområdet, som vil påvirke området over Miljøstyrelsens grænseværdier for støj, lugt, støv og anden luftforurening. Ligeledes er det vurderet, at lokalplanen ikke kan få indflydelse på drifts- og udviklingsmuligheder for virksomheder i lokalområdet. Vurderingen skyldes især, at lokalplanområdet omfatter et areal, der er omgivet af eksisterende boliger, og at der allerede er to eksisterende daginstitutioner i lokalplanområdet.

## Den kystnære del af byzonen

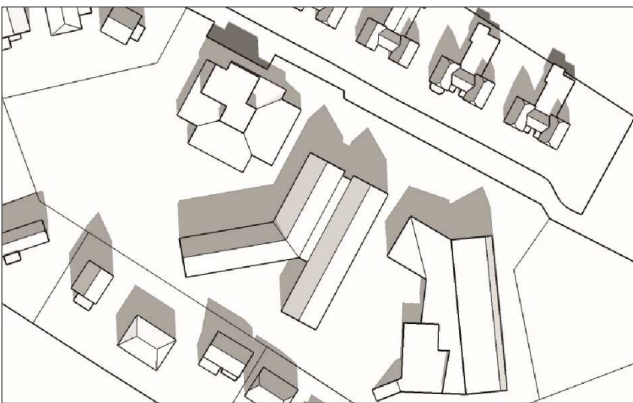
Området ligger i den kystnære del af byzonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En redegørelse for den visuelle påvirkning er derfor ikke nødvendig.



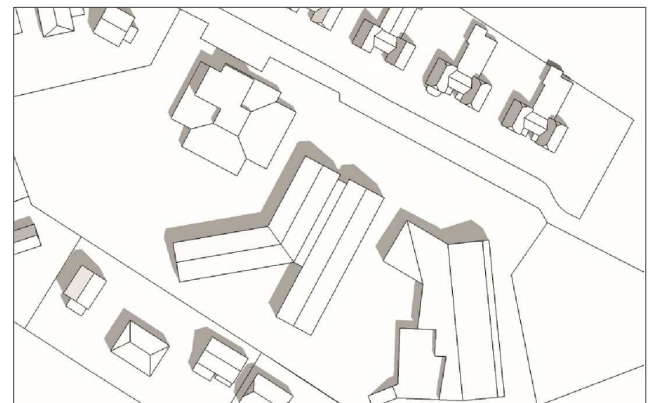
21. marts kl. 9.00



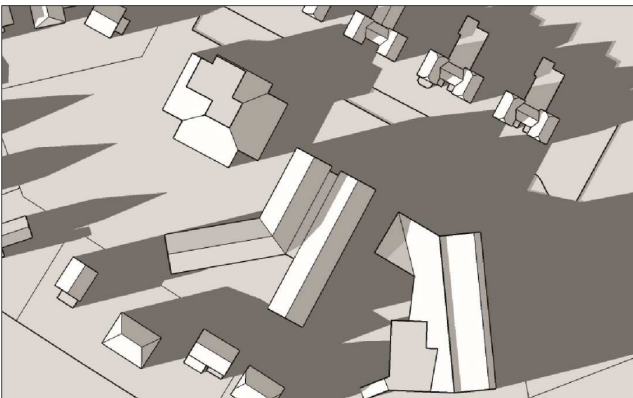
21. juni kl. 9.00



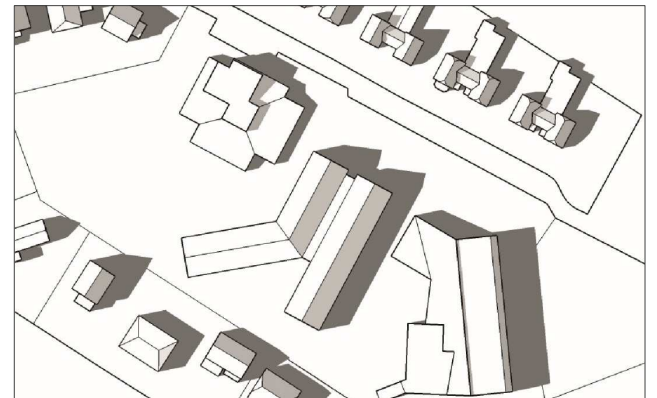
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



21. marts kl. 16.00

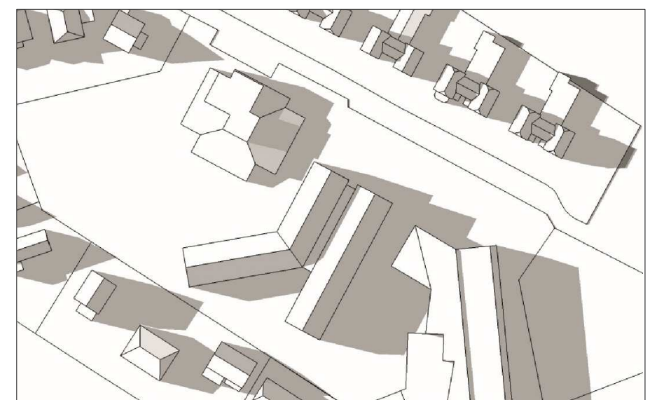


21. juni kl. 16.00

## Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at institutionsbyggerierne ikke vil medføre skyggegener uden for lokalplanområdet. Hverken i foråret eller i løbet af sommeren. Det er lokalplanens udlæg af byggefeltene A, B og C samt bestemmelser om bebyggelsernes højder og facadehøjder med til at sikre.

Illustrationer: Trust.



21. juni kl. 19.00

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2019

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

## Kommuneplan 2019

### Rammeområde for institutioner og fritidsområder

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til institutioner og fritidsområder.

### Bebyggelsesprocent

I kommuneplanrammen er bebyggelsesprocenten fastlagt til 110 %. Lokalplanen fastlægger dog en maksimal bebyggelsesprocent på 60 %, da det er muligt at realisere den nye institution i området i overensstemmelse med denne bebyggelsesprocent.

### Bydelsplan

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

Valby Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker inden for følgende fire, overordnede temaer: "Tryghed", "Et helt Valby", "Kulbanekvarteret" og "Miljø". I bydelsplanen bliver det blandt andet nævnt, at Valby er under forandring på baggrund af et stigende befolkningstal, hvorfor det er en udfordring at betjene de mange nye borgere med skoler, daginstitutioner, kultur- og fritidstilbud og at skabe sammenhæng mellem det nye og det gamle Valby. Hele bydelsplanen kan ses her: <https://www.valbylokaludvalg.kk.dk>.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan 248 Saxtorphsvej

Formålet med lokalplanen er at muliggøre en daginstitution og et offentligt rekreativt areal. Lokalplan 248 bliver aflyst i sin helhed med den endelige vedtagelse af denne lokalplan for institutioner på Saxtorphsvej.

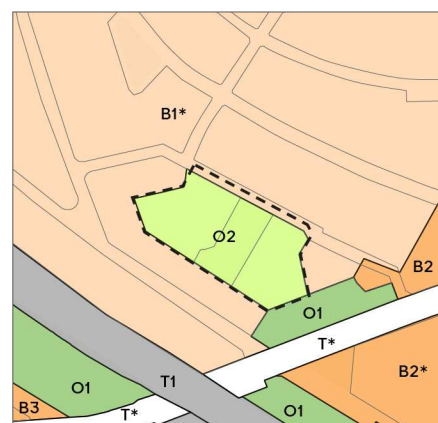
### Lokalplan 270 Lyset

Formålet med lokalplanen er at sikre områdets anvendelse til boligformål samt at sikre bevarelse af den eksisterende byggeforeningsbebyggelse, der rummer særlige kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter.

### Lokalplan 420 Valby Vænge

Formålet med lokalplanen er at sikre rammerne for, at et område med bevaringsværdige beboelsesbygninger fra 1917-18 i Valby Vænge, overvejende opført som dobbelthuse, kan udvikles med respekt for de arkitektoniske kvaliteter og grønne gaderum.

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



B, B1	Områder til boliger (lav tæthed)
B, B2-5	Områder til boliger (høj tæthed)
T, T1-4	Områder til tekniske anlæg
T	Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
O, O2-4	Områder til institutioner
O1	Områder til fritidsområder m.v.
*	Områder med særlige bestemmelser
[---]	Det aktuelle lokalplanområde

Gældende rammer i Kommuneplan 2019



[Rød linje]	Gældende lokalplaner
[Stregpunktet linje]	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. I lokalplanen er der bestemmelser, der sikrer social bæredygtighed ved, at der muliggøres yderligere en institution i området. Lokalplanen sikrer desuden, at der vil blive offentlig adgang til friarealer uden for institutionens åbningstid. Økonomisk bæredygtighed søges opnået ved, at der anvendes langtidsholdbare materialer og at der sikres tilstrækkelige rumligheder ved den nye institution i området, så byggeriet vil være robust overfor mange års anvendelse.

## Miljøkrav til byggeri og anlæg

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

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

### Miljøkrav til anlægsprojekter og byggerier

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. Det er forventet, at den nye institution i området vil blive realiseret i overensstemmelse med disse krav.

'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.

### 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 terræn ved skel mellem det offentlige og private rum. Projekterne vil blive gennemført løbende frem til ca. 2040.

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

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

### **Sikring mod stigende grundvand**

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

## **Vandforsyningsplan**

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan 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

Der er ikke konstateret forurening i området, hverken på vidensniveau 1 eller vidensniveau 2. 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 leveduligheder 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. 1466 af 6. december 2018.

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

# Bestemmelser

## § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til institutioner og fritidsområder,
- at sikre adgang gennem området med et sammenhængende fortov, så der opnås gode adgangsforhold og sammenhæng med det omgivende område,
- at nybyggeri udformes, så de passer til Københavns og stedets egenart,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagerens anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur,
- 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. 1740, 1741, 2182, 2183, Valby, København, samt umatrikulerede arealer (offentlig vej) og alle parceller, der efter den 20. oktober 2020 udstykes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

*Offentlige formål*

Området fastlægges til offentlige formål. Der må opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg.

#### Kommentar

*I planlovens § 48 er der bestemmelser om mulighed for, at en ejer kan fremsætte krav om overtagelse af en ejendom, der fastlægges helt eller delvist til offentlige formål.*

## § 4. Veje

#### Kommentar

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

### Stk. 1. Fastlæggelse af vej

Der udlægges areal til Saxtorphsvej med kørespor, fortov og parkering, som vist på tegning 2a. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 2b.

Fortovet er et fællesanlæg.

### Kommentar

*Ved veje menes også adgangsgivende stier.*

#### Stk. 2. Overkørsler

Overkørsler til parkeringspladser skal placeres, som vist på tegning 2a.

#### Stk. 3. Afvigelser

Uanset bestemmelserne i stk. 1-2 må der ved vejkryds og overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner m.v. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

### Kommentar

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

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

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

## § 5. Bil- og cykelparkering

#### Stk. 1. Bilparkering

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

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Daginstitutioner: 1 plads pr. 179 m<sup>2</sup>

Der kan etableres op til 37 parkeringspladser på terræn. Parkering på terræn skal placeres inden for arealerne angivet på tegning 3.

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at en del af parkeringen etableres uden for lokalplanområdet.

#### Stk. 2. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

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

Daginstitutioner: 2,5 pladser  
(mindst 50 % skal være overdækket)

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

Daginstitutioner: 1 plads pr. 250 m<sup>2</sup>

Cykelparkeringen skal placeres i den zone for placering af cykelparkering på terræn, der er vist på tegning 3. Cykelparkeringen skal desuden placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet.

#### **Kommentar**

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

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

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

*Bebyggelsesprocent*

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60 for den enkelte matrikel.

*Etageareal der kan etableres ud over bebyggelsesprocenten*

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

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

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

- a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefeltene A-C, som vist på tegning 4.
- b) Bebyggelse i byggefeltene A-C skal opføres med facade/gavl mod den fuldt optrukne linje, der afgrænser byggefeltene, som vist på tegning 4.
- c) Udvendige trapper skal placeres indenfor byggefeltene A-C.

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at der etableres brandtrapper uden for byggefeltene.

### **Stk. 3. Bebyggelsens højde**

- a) Bygninger i byggefelt A-C må højst opføres med de på tegning 4 viste bygningshøjder.

Bygninger i byggefelt A og C må højst opføres i 2 etager.

Bygninger i byggefelt B må højst opføres i 2 etager med udnyttet tagetage.

I byggefelt B skal mindst 70 m<sup>2</sup> af bebyggelsen etableres i maksimalt 2 etager og med en bygningshøjde på maks. 7 m. Den pågældende del af bebyggelsen skal desuden etableres med fladt tag, jf. § 7, stk. 3e.

- b) Der må ikke etableres teknik på taget, bortset fra solenergianlæg. Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygnings-

volumenet. Der må dog placeres mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation samt opbygninger på maksimum 1 m til service-ring af elevatorer. Teknik bortset fra solenergianlæg skal placeres minimum 1 m inde på taget målt fra facaden.

#### Stk. 4. Mindre bygninger

- a) Uden for byggefelterne A-C må der opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage. Bygningerne indgår i bebyggelsesprocenten. Mindre bygninger kan være pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, legehuse og lignende.
- b) I byrum A, der er vist på tegning 6a, må mindre bygninger højst være 50 m<sup>2</sup>. Det samlede areal af de mindre bebyggelser i byrum A må højst være 100 m<sup>2</sup>.
- c) I øvrige friarealer, der er vist på tegning 6a, må mindre bygninger højst være 50 m<sup>2</sup>. Dog kan der opføres en enkelt mindre bygning på op til 100 m<sup>2</sup>. Det samlede areal af de mindre bebyggelser på de øvrige friarealer må højst være 500 m<sup>2</sup>.

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Facader

#### *Byggefelt A*

- a) Materialerne skal være pudset tegl og træ. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- b) Farverne skal være røde.
- c) Mindre bygningsdele som for eksempel karnapper, elevatorer og lignende kan være i andre materialer og farver.
- d) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer og døre.
- e) På facaden nærmest matr.nr. 1785 og 2172 Valby, København uden for lokalplanområdet må facadehøjden ikke overstige 3,5 m.

#### *Byggefelt B*

- f) Materialet skal være tegl. Forbandet i tegl kan udføres med åbninger. Recesser og relieffer i facaden jf. stk. i skal udføres som vandrette bånd med en reces/relief for hvert andet skifte. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- g) Farverne skal være røde eller gule.
- h) Mindre bygningsdele som for eksempel karnapper, elevatorer og lignende kan være i andre materialer og farver. Tilbagetrækninger kan være i glas og træ i materialets naturlige farve.
- i) Langs facaderne a, der vist på tegning 5, skal der på hver facade etableres 10 ensartede felter, der skal fremstå som murhuller til vinduer og/eller recesser/relieffer i teglfacaden. Højden på felterne skal være 1,1 x bredden og være ensartede i størrelsen og på min 4 m<sup>2</sup>. Alle felter skal være placeret med samme vandrette afstand. Felter i stueetagen (1. etage) og 2. etage skal være placeret over hinanden med samme indbyrdes afstand. Der skal være fire felter i facadernes stueetage (1. etage), fire felter i facadernes 2. etage og to felter i facadernes gavltrekant – hver facade for sig.

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at der på facade a etableres et andet antal felter og/eller felter med en anden udformning.

- j) Facade b, vist på tegning 5, skal være i glas. Mindre bygningsdele på facaden kan være i andre materialer. Facade b skal være tilbagetrukket fra facadelinjen med en dybde på min 1 m.
- k) Der skal være facadebeplantning som vist på tegning 5.
- l) Stueetagerens (1. etagerens) facader skal indeholde mindst 8 karnapper, brystninger og/eller nicher. Brystninger må have en højde på max. 0,5 m.
- m) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer, altaner og døre. Bestemmelsen gælder ikke for gavle, der ligger i skel, medmindre skellet er mod vej.
- n) Udvendige trapper og paneler til solafskærmning skal etableres i metal og træ i materialets naturlige farve.

#### *Byggefelt C*

- o) Materialerne skal være tegl. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- p) Farverne skal være mørkegrå.
- q) Mindre bygningsdele som for eksempel karnapper, elevatorer og lignende kan være i andre materialer og farver.
- r) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer og døre.
- s) På facaden nærmest matr.nr. 1795 Valby, København uden for lokalplanområdet må facadehøjden ikke overstige 6,5 m.

#### *Mindre bygninger i Byrum A*

- t) Farverne skal være mørkegrå eller sorte. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

#### *Generelt*

- u) Der må ikke bruges plastikmaterialer.
- v) Porte og låger skal være i gitter eller glas.
- w) 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**

#### *Byggefelt A og C*

- a) I byggefelterne A og C skal der i stueetagen etableres et indgangsparti med døre i facaderne mod Saxtorphsvej.

#### *Byggefelt B*

- b) Facade b, der er vist på tegning 5, skal i stueetagen udføres med et indgangsparti med døre.
- c) Blændefelter i vinduer og døre skal udføres som trælameller i materialets naturlige farve.

#### *Generelt*

- d) Vinduesrammer og sprosser samt døre må ikke være i plastik.

- e) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, belysning eller anden markering.

### Stk. 3. Tage

#### *Byggefelt A og C*

- a) Materialerne skal være tagsten, tegl, metal, tagpap, granit, skifer og glas. Dette gælder dog ikke for flade tage. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- b) Materialerne skal være i mørkegrå og/eller sorte farver.

#### *Byggefelt B*

- c) Materialerne skal være skifer og glas. Dette gælder dog ikke for det flade tag i byggefeltet. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- d) Materialerne skal være i sorte og/eller grå farver.
- e) Tage skal have en taghældning på 40–45 grader. Dog skal mindst 70 m<sup>2</sup> af bebyggelsen, der er vist på tegning 4, have fladt tag.
- f) Der må ikke indrettes tagterrasser i byggefelt B.

#### *Mindre bygninger*

- g) Tage på mindre bygninger i byrum A, der er vist på tegning 6a, og skal være flade tage. Det samme gælder tage på overdækket cykelparkering.

Tage på mindre bygninger i øvrige friarealer, jf. § 6, stk. 4c., kan have en anden udformning.

#### *Generelt*

- h) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal eller solceller/-fangere, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende. Dette gælder dog ikke for flade tage i byggefelt B og på legehuse og mindre bygninger til tekniske anlæg.  
Tagmaterialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- i) Værn om taghaver/tagterrasser og udvendige trapper må ikke være i reflekterende materialer.
- j) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- k) Om solenergianlæg og teknik på tage henvises til § 6, stk. 3 om omfang og placering.

### Stk. 4. Reklamer

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

## § 8. Ubebyggede arealer

### Stk. 1. Friarealers størrelse

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

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

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

Børneinstitutioner: 100 %

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

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

#### Kommentar

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

### 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 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 ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn. På øvrige friarealer, der er vist på tegning 6a, kan der



dog terrænreguleres i indtil +/- 1 m i forbindelse med etablering af legepladser.

Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m.

## Stk. 5. Indretning af ubebyggede arealer

- a) Placering af byrum A, øvrige friarealer og kantzoner skal ske som vist på tegning 6a og 6b, og som det fremgår nedenfor.
- b) Byrum A skal være offentligt tilgængeligt og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes bestemte brugere. Friarealer til institutionerne, der placeres i byrum A, kan dog hegnes i overensstemmelse med § 8, stk. 5c.
- c) Friarealer til institutionerne må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn, halvmur eller lignende i en højde på maksimalt 1,8 m målt i forhold til det omgivende terræn. Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid.

Hegn til institutionerne kan etableres som støjværn af hensyn til omgivelserne. Hegn kan have en højde på op til 1,8 m.

- d) Materialer på hegn må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

## Stk. 6. Byrum

### *Byrum A*

Byrum A er et fællesanlæg.

Mindst 9 % af det på tegning 6a viste areal skal være bede med beplantning.

Parkeringspladser nord for byggefelt B og C skal hegnes med hæk, hvor der ikke er gennemgang eller -kørsel. Dette gælder dog ikke i parkeringspladsernes afgrænsning mod Saxtorphsvej.

Faste hegn omkring renovation o.lign. skal være mørkegrå eller sorte.

Der skal være mindst 2 stk. faste bænke.

### *Øvrige friarealer*

Mindst 20 % af det på tegning 6a viste areal skal være bede med beplantning.

### *Generelt*

Befæstede arealer skal være i:

- Beton
- Betonsten
- Natursten
- Tegl
- Asfalt i farven sort og med stentilslag
- Jern
- Træ
- Grus/skærver/stenmel

## Stk. 7. Kantzoner

### *Kantzone a*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden mellem 0,6 m og 1,5 m. Der skal være en trappe med en repos i mindst halvdelen af kantzonen længde som vist på tegning 6b. Trappe og repos skal være i tegl i samme farve som bygningen i byggefelt B.

### *Kantzone b*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden mellem 0,8 m og 3 m. Hele kantzonen vist på tegning 6b skal være bede med beplantning. Se § 7, stk. 1, vedr. facadebeplantning.

### *Generelt*

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

## Stk. 8. Beplantning

Der skal være facadebeplantning, se § 7, stk. 1, pkt. k, som skal bestå af stedsegrønne eller løvfældende planter.

Der skal mindst være træer i zonerne a - c, som vist på tegning 6c.

I zone a skal der plantes mindst 8 stk. nye træer, som ikke må fældes. Mindst 6 af de nye træer i zone a skal kunne opnå en højde på mindst 6 m.

I zone b skal der plantes mindst 54 stk. nye træer, som ikke må fældes. Mindst 22 af de nye træer i zone b skal kunne opnå en højde på mindst 6 m.

I zone c skal der plantes mindst 15 stk. nye træer, som ikke må fældes. Mindst 5 af de nye træer i zone b skal kunne opnå en højde på mindst 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. 9. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 6c viste nye træer i zonerne a - c 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 i forbindelse med daginstitutioner: 58

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

- Daginstitutioners undervisnings- og opholdsrum: 46

*Indendørs med lukkede vinduer:*

- Daginstitutioners opholdsrum: 33

### **Kommentar**

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

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

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, 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 "Ekstern støj fra virksomheder" med tillæg af juli 2007 og tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner".*

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

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

## **§ 10. Matrikulære forhold**

Området må udstykkes yderligere.

## **§ 11. Særlige fællesanlæg**

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de i § 6, stk. 6 nævnte bede i byrum A er etableret.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de i § 8, stk. 6 nævnte hækbeplantninger omkring parkeringspladser i byrum A er plantet.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det i § 4, stk. 1 nævnte fortov er etableret.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at etableringen af fællesanlæggene udskydes tidsbegrænset.

### **Kommentar**

*Det kan ikke forventes, at alle fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og der vil derfor være mulighed for, at der dispenseres tidsbegrænset fra bestemmelserne. Dispensation forudsætter, at der kan godkendes et forslag til fællesanlæggenes udformning og en tidsplan for etableringen.*

## § 12. 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.

## § 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplan 248 Saxtorphsvej bekendtgjort den 19. maj 1995 ophæves i sin helhed.

### 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. Der kan i nogle tilfælde gives midlertidige dispensationer i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.*

# Tegning 1 · Områdeafgrænsning



--- Områdeafgrænsning

XX Matrikel


- - - Ejerlavsgænse

■ Eksisterende bygning

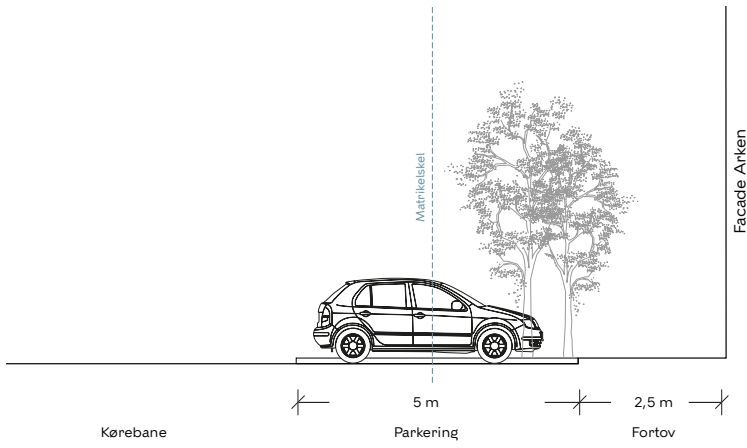
■ Eksisterende grønt område

## Tegning 2a · Veje

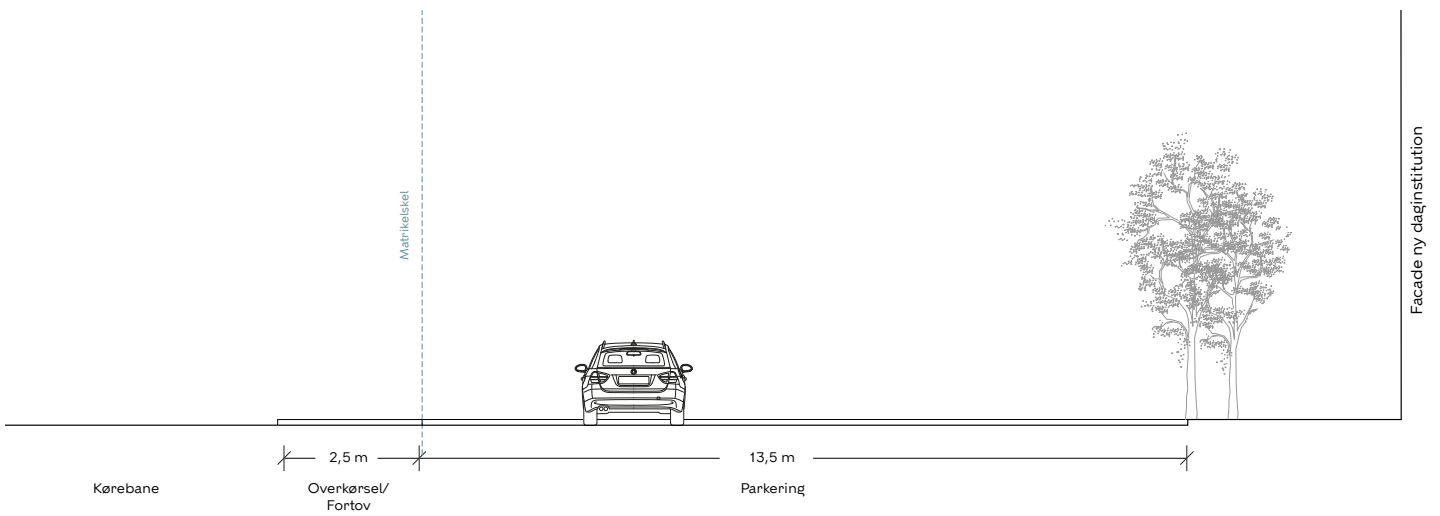


-  Vejareal
  -  Fortov
  -  Overkørsel til parkering
  -  Områdeafgrænsning
  -  Eksisterende bygning
  -  Byggefelt
-  Angivelse af snit

# Tegning 2b · Vejsnit

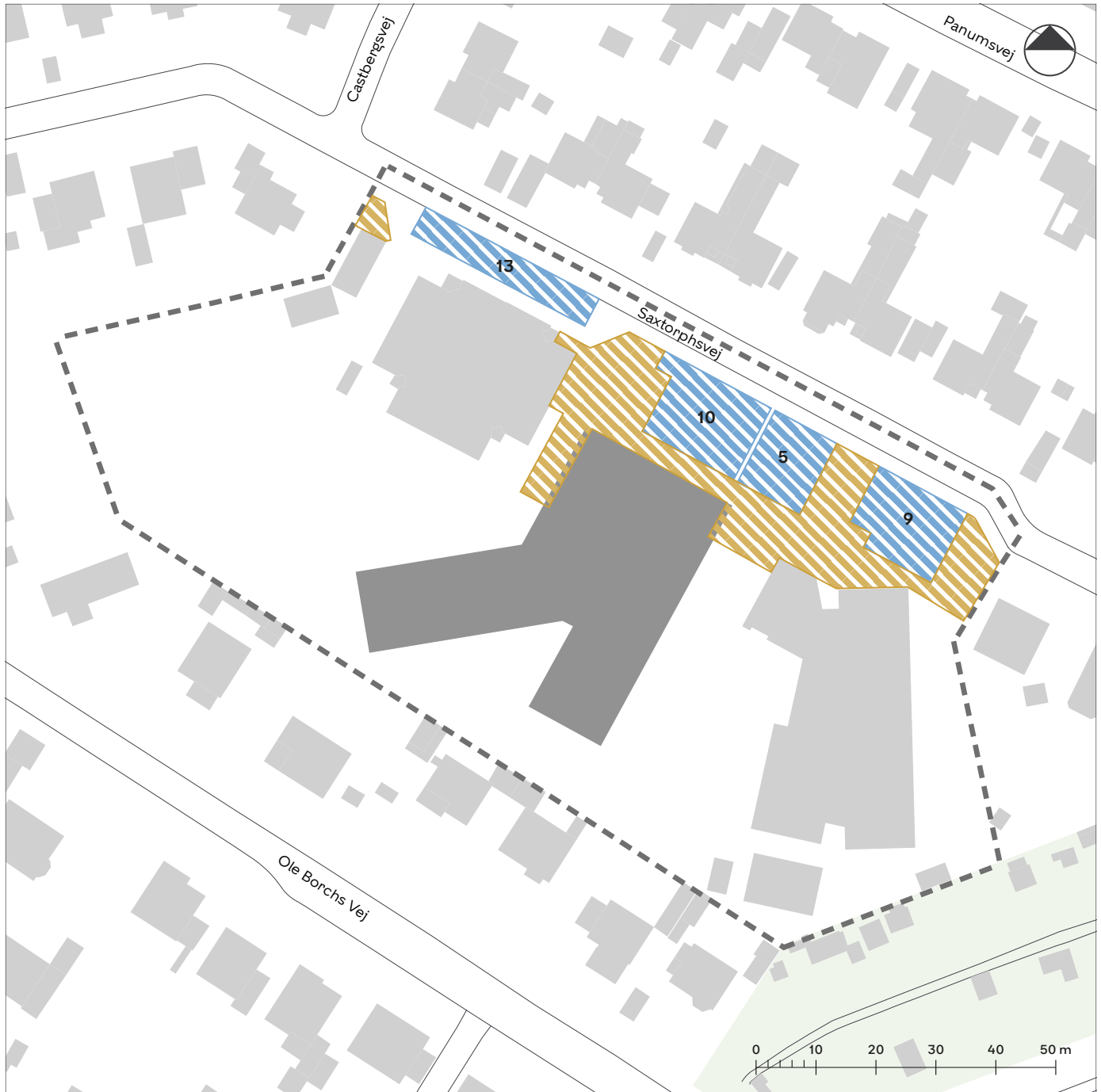



Snit A-A




Snit B-B

## Tegning 3 · Bil- og cykelparkering



 Bilparkering på terræn med angivelse af maks. antal pladser

 Zone for placering af cykelparkering på terræn

 Områdeafgrænsning

 Eksisterende bygning

 Byggefelt



## Tegning 4 · Bebyggelsens omfang og placering



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

**- - - -** Afgrænsning af byggefelt

**A-C** Bygefelt

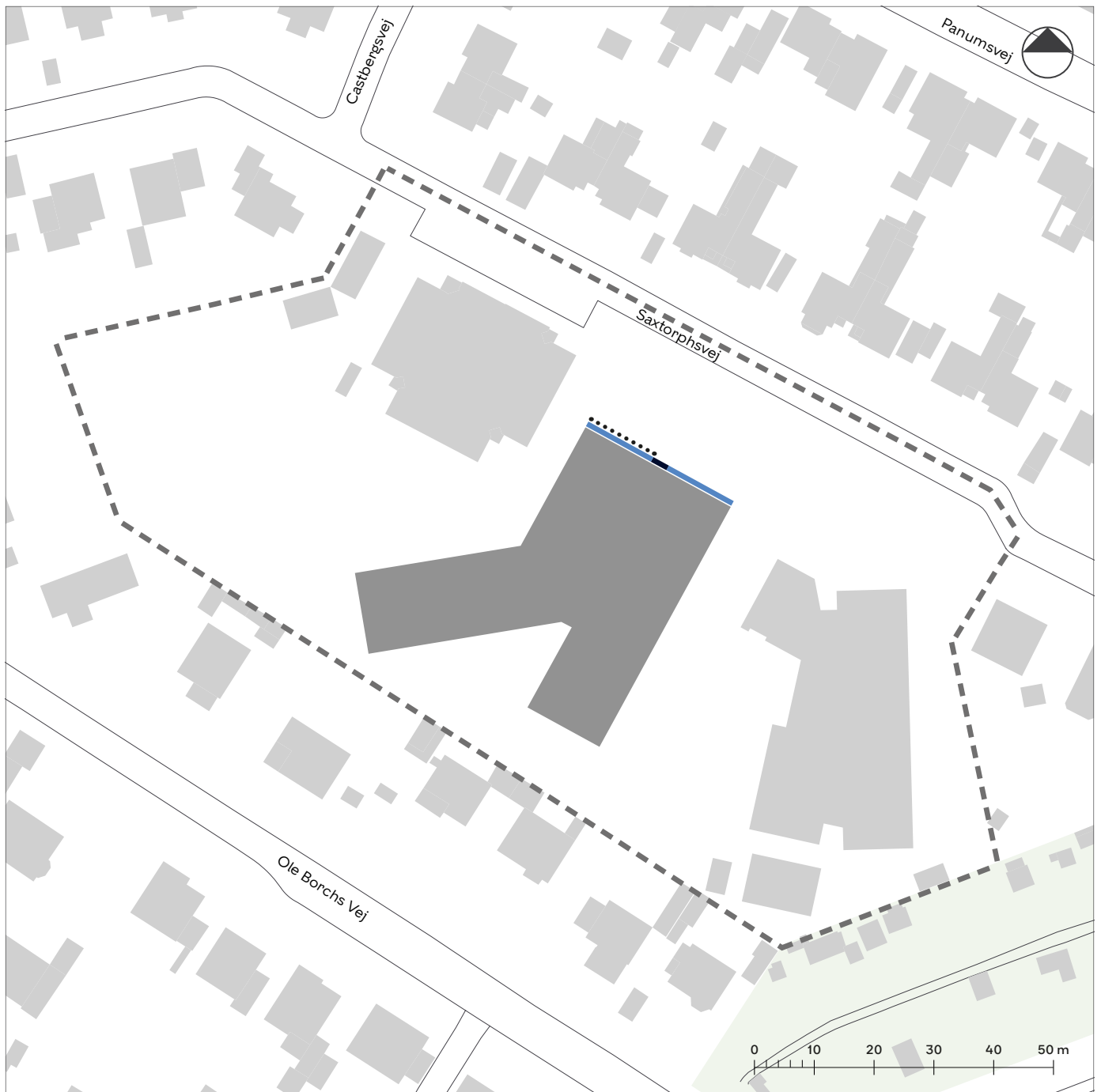
**xx m** Maksimal højde

**|||||** Område med fladt tag

**- - - -** Områdeafgrænsning

**■** Eksisterende bygning

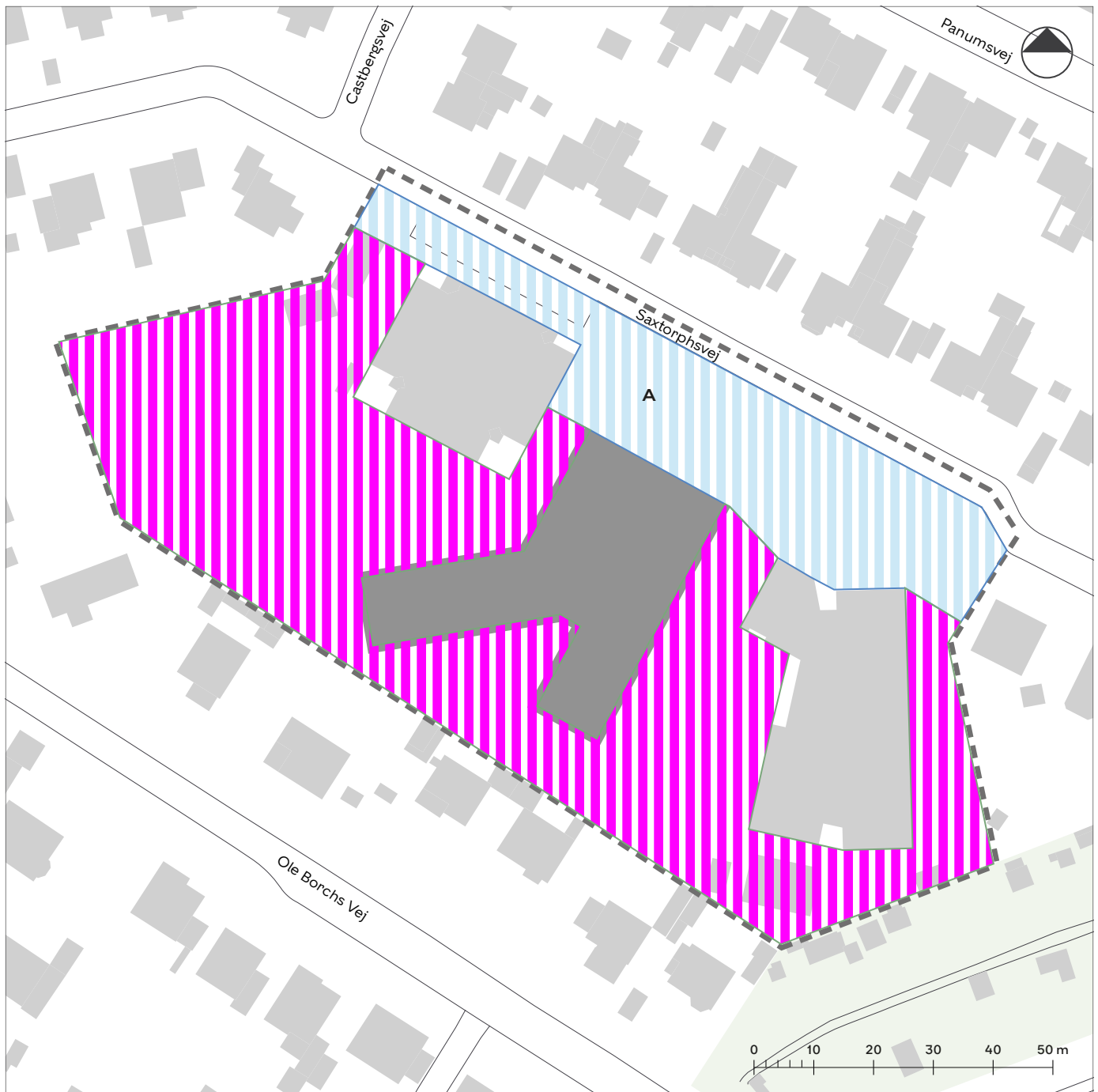
## Tegning 5 · Bebyggelsens ydre fremtræden



- Facade a
- Facade b
- ..... Facadebeplantning

- - - - - Områdeafgrænsning
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

# Tegning 6a · Byrum



- A Byrum
- Øvrige friarealer

- Områdeafgrænsning
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

## Tegning 6b · Kantzoner



— Kantzone a  
— Kantzone b

- - - - - Områdeafgrænsning  
Eksisterende bygning  
Byggefelt

## Tegning 6c · Beplantning



 Zone med angivelse af min. antal træer

 Bevaringsværdigt træ

 Områdeafgrænsning

 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 Saxtorphsvej II.

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

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