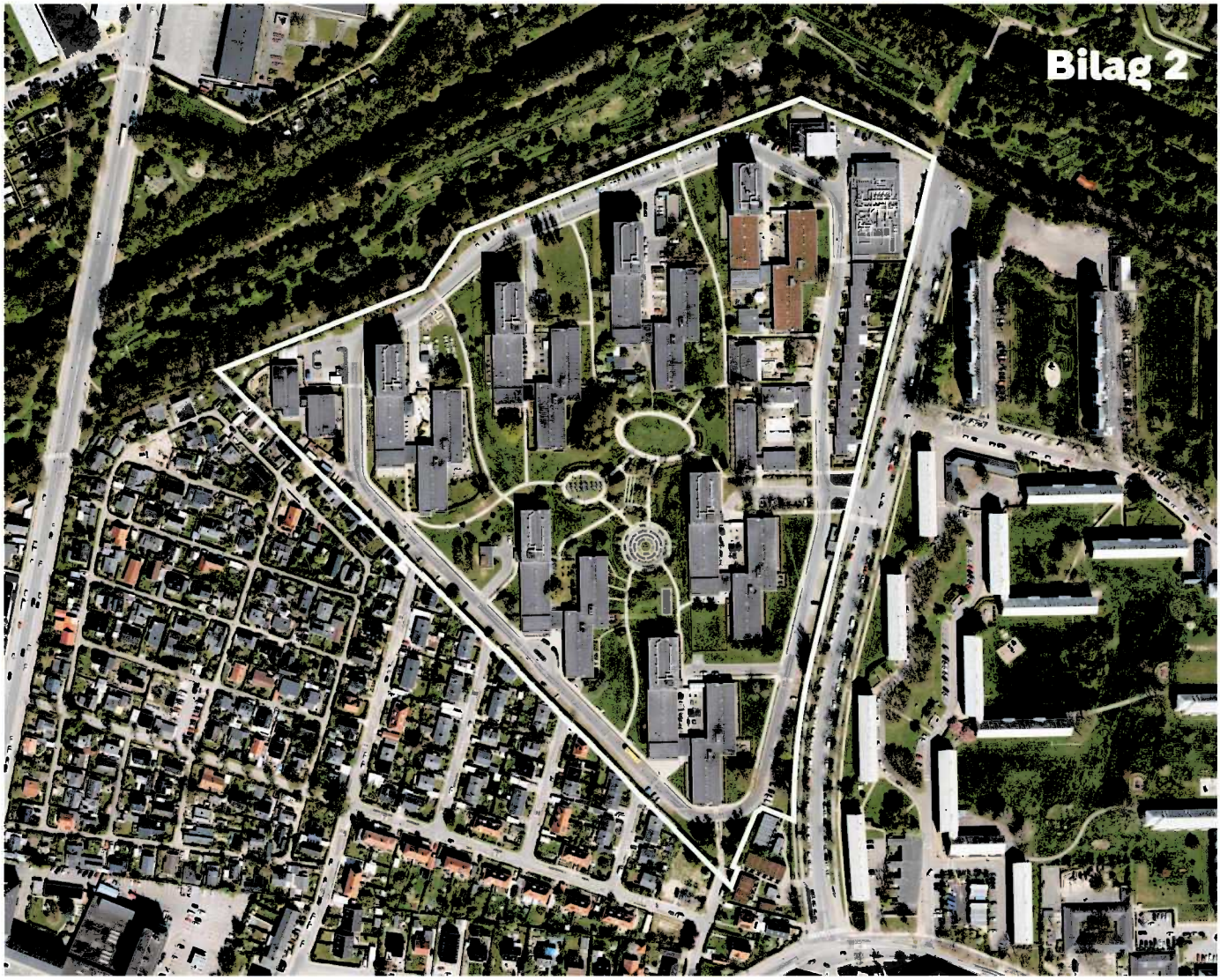


BYSTÆVNEPARKEN

FORSLAG TIL LOKALPLAN OG MILJØRAPPORT

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Bystævneparken og miljørapport.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Brønshøj-Husum.

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

KØBENHAVNS KOMMUNE

Indhold

Redegørelse 3

Lokalplanens baggrund og formål ... 3
Lokalplanområdet og kvarteret ... 4
Lokalplanens indhold ... 7
Miljøforhold ... 20
Beskyttelseslinjer ... 21
Skyggediagrammer ... 25

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning ... 26

Overordnet planlægning ... 26
Kommuneplan 2024 ... 26
Lokalplaner i kvarteret ... 27
Københavns Kommunes overordnede strategier ... 27
Miljøkrav til byggeri og anlæg ... 27
Spildevandsplan ... 28
Sikring mod oversvømmelse ... 28
Vandforsyningsplan ... 28
Varmeplanlægning ... 29

Tilladelser efter anden lovgivning ... 30

Affald ... 30
Jord- og grundvandsforurening ... 30
Museumsloven ... 31
Rottesikring ... 31
Bilag IV-arter, herunder flagermus ... 31
Tilladelser i henhold til anden lovgivning ... 32

Bestemmelser 33

§ 1. Formål ... 33
§ 2. Område ... 33
§ 3. Anvendelse ... 33
§ 4. Veje ... 36
§ 5. Bil- og cykelparkering ... 38
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering ... 40
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden ... 42
§ 8. Ubebyggede arealer ... 53
§ 9. Støj og anden forurening ... 63
§ 10. Matrikulære forhold ... 64
§ 11. Særlige fællesanlæg ... 64
§ 12. Retsvirkninger ... 64
§ 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter ... 65
Kommentarer af generel karakter ... 65

Tegning 1 · Områdeafgrænsning ... 66
Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage) ... 67
Tegning 2b · Anvendelse 2. etage og op ... 68
Tegning 3a · Veje ... 69
Tegning 3b · Vejsnit ... 70
Tegning 3b · Vejsnit ... 71
Tegning 4 · Bil - og cykelparkering ... 72
Tegning 5a · Bebyggelsens omfang og placering ... 73
Tegning 5b · Porte ... 74
Tegning 6a · Byrum ... 75
Tegning 6b · Stiforbindelser ... 76
Tegning 6c · Kantzoner ... 77
Tegning 6d · Beplantning ... 78
Tegning 6e · Bevaringsværdige træer og begrønnede facader ... 79
Tegning 7 · Regnvandshåndtering ... 80

Hvad er en lokalplan ... 81

Mindretalsudtalelser ... 82

Praktiske oplysninger ... Bagsiden

Forsidefoto: Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur og Danske Kommuner, 2023.
Hvis ikke andet er angivet, er fotos og illustrationer af Københavns Kommune.

Redegørelse

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

Lokalplanens baggrund og formål

Københavns Kommune er grundejer af Bystævneparken, matrikel nr. 4a Husum, København. Borgerrepræsentationen godkendte i 2015 en samlet strategi for at udvikle bydelen Tingbjerg/Utterslevhuse. En del af strategien er at omdanne det kommunalt ejede område Bystævneparken fra at være et relativt lukket og utrygt institutionsområde til et åbent og trygt boligområde med nye moderniserede institutioner. Byggeønskerne har et omfang, som forudsætter lokalplan. I 2021 vedtog Borgerrepræsentationen 'Helhedsplan for udvikling af Bystævneparken', som er baggrunden for udarbejdelsen af lokalplanen.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre omdannelse af Bystævneparken fra et institutionsområde til et område med en blanding af boliger, institutioner og erhverv. Derudover er formålet, at sikre nuværende og kommende beboeres adgang til områdets haverum, at byrum fremstår grønne, samt at sikre nye vejforbindelser og stier i området.

Bystævneparken indgår i den lovpligtige udviklingsplan for 'Tingbjerg/Utterslevhuse', udarbejdet af Københavns Kommune og boligorganisationerne fsb og KAB, der er vedtaget af Borgerrepræsentationen 20. juni 2019. Som følge af loven skal udviklingsplanen beskrive, hvordan andelen af almene familieboliger i Tingbjerg nedbringes fra 96 % i 2010 til 40 % i 2030, hvoraf udviklingen i Bystævneparken skal bidrage med 10 % af den samlede nedbringelse ved nybyggeri af bo-

liger, institutioner og andet. En forudsætning i udviklingsplanen er, at der etableres en vejforbindelse mellem Husum og Tingbjerg over Vestvolden, hvilket er igangsat med en anlægslov vedtaget i Folketinget den 4. juni 2024.

Den vedtagne vejforbindelse føres over Vestvolden og forbinder vejene Ruten og Langhusvej i Tingbjerg med vejen Bystævnet i Husum i terræn, samt en bro over Vestvoldens voldgrav som led i vejforbindelsen. Transportministeret anlægger vejforbindelsen og overdrager til Københavns Kommune som kommunevej efter færdiggørelsen af anlægsprojektet.

I afsnittet "Miljøforhold" er der redegjort for trafiktal og trafikstøj som følge af vejforbindelsen.

Lokalplanen muliggør nyt byggeri og fastlægger nye byrum, veje og stier. Lokalplanen muliggør terrænregulering og et regnvandsbassin til håndtering af regnvand samt udpeger bevaringsværdige træer.

Lokalplanen erstatter den gældende Byplan 18 Mørkhøjvej og en del af lokalplan 383 Toften, som er omfattet af lokalplanområdet.

Lokalplanen er i overensstemmelse med forslag til Kommuneplan 2024.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Planområdet omfatter Bystævneparken med et areal på i alt ca. 10 hektar i bydelen Brønshøj-Husum. Bystævneparken er i dag indrettet med kommunale institutioner, herunder flere plejecentre, demensboliger, botilbud og rehabiliteringscenter. I alt ca. 51.000 m^2 etageareal.

Nord for området ligger Vestvolden, som er et fæstningsværk opført fra 1886-93 med et forløb på over 60 kilometer fra Avedøre Holme til Dyrehaven ved Øresund. Vestvolden udgør i dag et fredet fortidsminde og en grøn rekreativ kile.

Øst for Bystævneparken findes vejen Bystævnet og boligbebyggelsen Voldparken, der er kendetegnet ved blandet stok- og vinkelbebyggelse i 3-7 etager placeret i et parklignende landskab. Mod syd og sydvest er Bystævneparken afgrænset af et mindre område med almene boliger, der er opført som 'skæve boliger', et rekreativt areal, et parcelhuskvarter og mod vest af en haveforening.

Planområdets terræn ligger højt i forhold til det meste af København, og området har en nogenlunde ensartet terrænkote på 21 til 22. Der er et terrænspring på ca. 1 m fra planområdet til villaområdet mod vest.

Områdets placering i bydelen.

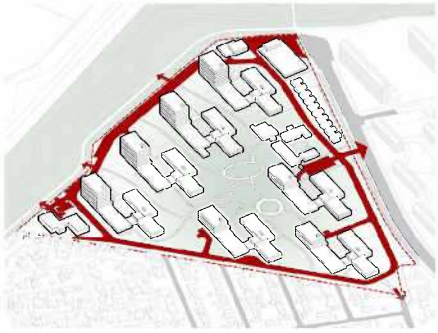
Egenart

Bebyggelsen Bystævneparken er anlagt fra 1970-1973. Den består af bygninger i to til otte etager, der ligger spredt med store grønne græsarealer imellem, og hvor størstedelen af bebyggelsen er omkranset af vejen Bystævneparken.

Området er karakteriseret ved et parklignende landskab med åbne græsarealer mellem bygningerne. Flere af områdets store voksne træer er værdifulde og giver området karakter.

Parcelhuskvarteret mod syd og sydvest og haveforeningen mod vest er strukturerede af et vejnet, der følger tidligere markskel og stråler i lange lige forløb ud fra området ved Gadelandet, hvor landsbyen Husum oprindelig har ligget.

Vejnettet ved de karakterfulde parkbebyggelser Voldparken, Bystævneparken og Kobbelvænget er åbent med brede forsyningsveje til de store parkbebyggelser.


Illustrationen viser eksisterende bebyggelser med den omkringliggende vej Bystævneparken. Illustration: Arkitema.

Parcelhuskvarteret samt haveforeningen er i dag afgrænset til Bystævneparken med en hæk uden nogen forbindelser mellem naboområderne og Bystævneparken med et terrænspring/en terrænmur på ca. 0,5-1 meter i niveauforskel.

I Bystævneparken mod Vestvolden findes de højeste bygninger på op til otte etager, mens den sydlige del af bebyggelsen har bygninger på to til fire etager. I tilknytning til etageblokkene findes lavere bygninger i varierende højder. Mod øst består bebyggelsen desuden af nogle beboelsesrækkehuse. Alle bygninger er opført i beton og har flade tage. Gavle og udfyldningsmure er af gule teglsten. De fire punkthuse i Bystævneparken samt de seks boligblokke i syv etager i Voldparken er bygninger af markant karakter, der opleves som vigtige lokale orienteringspunkter. Der er mulighed for visuelle forbindelser mellem Bystævneparken og Volden, lange kig på Volden, ad lige vejstrækninger foruden kortere kig fra kvarteret omkring lokalplanområdet. De fleste af bygningerne i Bystævneparken er registreret med en SAVE-værdi på 4.

Vestvolden er udpeget som kulturmiljø i Kommuneplan 2024. Vestvolden blev fredet i 1993 (heraf 14 ha i Københavns Kommune) og er et beskyttet fortidsminde samt et rekreativt grønt naturområde. Vestvolden har en markant opdelende virkning, som bevirker at områder og bebyggelser nord og vest for denne opleves som adskilt fra lokalplanområdet.

De egenartstræk der særligt bevares og videreudvikles med den nye bebyggelsesplan er:

- At nybyggeri skalamæssig tilpasses til stedet, så det har en lav skala mod området med kolonihaver og villahusbebyggelse og en bymæssig skala mod Bystævnet og inde i selve området langs den centrale fordelingsvej kaldet Bøjlevej. Tårnmotivet fra de otte etages etagehusbebyggelse fastholdes og indgår i tre nye åbne karrébebyggelser mod Vestvolden.

- At der i stedet for en bystævnepark etableres en fælleshave med et fælleshus i midten af området. Der bevares og integreres flest mulige af de eksisterende værdifulde træer og beplantninger, samt at der blandt andet etableres forskellige grønne rum, der strukturerer bebyggelserne og skaber sammenhænge mellem bygninger.

- At sikre mulighed for indblik fra Volden og ind mellem huse/bygninger, når man går på voldanlægget, samt at sikre sigtelinjer til de omkringliggende kvarterer via nyetablerede stiforbindelser og vejforløb.

- At der er sikret offentlig adgang gennem og fra området til Voldanlægget (Vestvolden), så de store rekreative faciliteter og kulturhistoriske landskab kan opleves af alle. Herudover bindes området sammen af nye forbindelser internt i området, til/fra området og fra/til eksisterende omkringliggende bebyggelser.

Eksisterende trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes udelukkende fra Bystævnet via én adgangsvej for motorkøretøjer. Det betyder en ringe sammenhæng med det omgivende byområde. Vejnettet inde i lokalplanområdet består af en lokalvej med 30 km/t, som løber rundt langs kanten af området med terrænparkering langs vejen.

Der er cykelstier langs med Bystævnet, og der er planlagt cykelstier på den kommende bro over Vestvolden, samt på Gadelandet. Der er en cykel- og gangforbindelse langs Vestvolden, der grænser op til den nordlige kant af lokalplanområdet.

Lokalplanområdet busbetjenes af linje 22, som kører rundt i Bystævneparken fra Bystævnet. Området ligger ca. 850-1.150 m fra S-togsstationen Husum Station og ca. 2/3 af området er dermed stationsnært beliggende.

Bystævneparken har mange træer og flere af dem bevaringsværdige. Her ses en af de karakteristiske trægrupper midt inde i parken.

Rehabiliteringscenteret Hasselbo, som forbliver i området.

Et af de indre gårdanlæg.

Cirkelformet haveanlæg midt i Bystævneparken.

Rækkehuse mod Bystævneparken.

Bebyggelser i otte etager mod Vestvolden.

Almene boliger

Der er 28 % almene boliger i skoledistriktet Korsager Skole. Krav om mindst 25 % almene boliger stilles ikke i lokalplanen, fordi Bystævneparken indgår i udviklingsplanen for Tingbjerg/Utterslevhuse og skal bidrage til at nedbringe andelen af almene boliger i Tingbjerg. Plejehjemmene opføres af et alment boligselskab.

Lokalplanens indhold

Indledning

Lokalplanen gør det muligt at udvikle området Bystævneparken med en blanding af boliger, institutioner og erhverv.

Den nye bebyggelse skal, foruden private boliger og erhverv, rumme to plejehjem (for demente og for somatiske brugere), et botilbud samt to daginstitutioner. I alt ca. 108.000 m² inklusiv bevarede bygninger. Det eksisterende rehabiliteringscenter, produktionskøkken og teknikbygning, i alt ca. 8.800 m² etageareal, bevares, mens resten af den eksisterende bebyggelse i Bystævneparken rives ned. Bygningerne inde i området har facade mod det interne vejforløb kaldet en bøjlevej med ind- og udkørsel til Bystævnet, herudover to stikveje, stier samt en stor grøn fælleshave og et større befæstet byrum med sandgul belægning.

Illustrationsplan, der viser den nye bebyggelsesplan for lokalplanområdet samt eksempler på nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Arkitema.

Det eksisterende rehabiliteringscenter Hasselbo er under renovering. Bygningen udgør en af de fire karakteristiske etagehusbebyggelser med et tårn i otte etager mod Vestvolden, som var muligt at renovere. Omdannelsen af området ved nedrivninger samt nybyggeri medvirker til en modernisering af utidssvarende kommunale institutioner. Bygningerne er nedslidte og ikke tidssvarende som plejeboliger. Herudover er der fundet sundhedsskadelige stoffer, som gør dem ikke genanvendelig til boligformål, hvorfor det er besluttet at nedrive dem. Der vil være mulighed for at genanvende eksisterende byggematerialer bl.a. til nybyggeri i området.

Lokalplanen muliggør yderligere fastlæggelsen af nye byrum, veje og stier. Lokalplanen fastlægger desuden regnvandssikring og bevaringsværdige træer.

Anvendelse

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

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, herunder botilbud og boliger til socialt udsatte (skæve boliger), samt andre sociale, sundheds- og uddannelsesmæssige, kulturelle, religiøse, forsynings- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.

Lokalplanen fastlægger placering af institutioner. Byggefelter udpeget til institutioner kan desuden indrettes til andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner.

Lokalplanen fastlægger placering af fællesarealer i en rund pavillonbygning i midten af den grønne fælleshave i bebyggelsesplanen.

Der må indrettes et samlet butiksareal på 500 m² butik til at betjene nærområdet med detailhandel. Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 200 m², og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 500 m².

Lokalplanen muliggør serviceerhverv i stueetagen i bebyggelser ud mod den nordlige del af bøjlevejen og fastlægger mindst 400 m² serviceerhverv i stueetagen i parkeringshuset ud mod Bystævnet. I bygningen (byggefelt G) overfor parkeringshuset muliggøres op til 500 m² publikumsorienteret serviceerhverv.

De øvrige arealer skal anvendes til bolig.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Lokalplanen muliggør en enkelt dagligvarebutik og/eller en enkelt udvalgsvarebutik. Det betyder, at der fx kan komme en dagligvarebutik på 300 m² og en udvalgsvarebutik på 200 m² eller blot komme én dagligvarebutik på 500 m² til lokalområdets forsyning. Butikken kan fx medvirke til en aktiv stueetage i parkeringshuset mod den interne bøjlevej og mod Bystævnet, som kan være med til at generere byliv i området. Omfanget af butikker er begrænset op til de 500 m² og vil ikke påvirke bymiljøet væsentligt. Der muliggøres serviceerhverv i stueetagen mod den nordlige del af bøjlevejen.

Fremtidige trafikforhold

Der forventes i nogen grad at komme mere cykel- og biltrafik på de omkringliggende veje i naboområderne, Bystævnet samt i lokalplanområdet pga. transformationen fra en bydel med institutioner til en bydel med overvejende boliger.

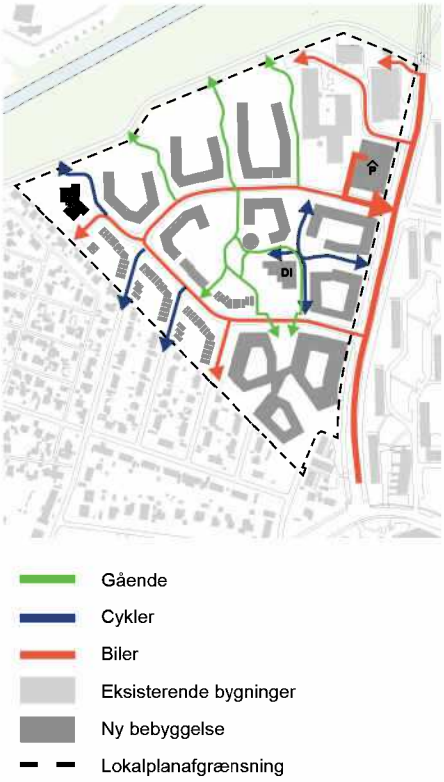


Illustration viser kommende trafikforhold for bilister, cyklende og gående. Illustration: Arkitema.

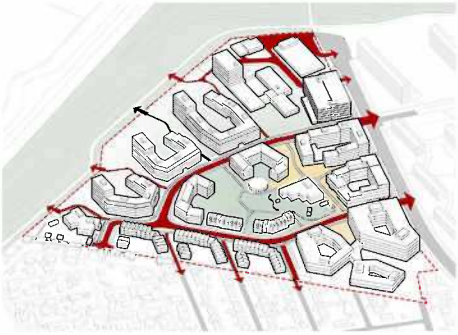
Lokalplanområdet bliver delvis bilfri by. Det opnås ved, at bilparkeringen primært er placeret i et parkeringshus mod Bystævnet. Det betyder længere gangafstande til bilparkeringen, men samtidig vil det opleves som et mindre trafikeret område. Lokalplanområdet går fra at have en vej i yderkanten af området til at have en intern bøjlevej med adgang fra Bystævnet. De eksisterende bygninger i det nordøstlige område får egen vejadgang via Bystævnet. Hvor bøjlevejen møder Bystævnet over for Kobbelvænget bliver krydset signalreguleret. Det er her parkeringshuset ligger, og dermed også her den største del af biltrafikken vil køre til og fra området.

Området forbindes til naboområderne via et stisystem. Det sydlige villaområde forbindes til lokalplanområdet via stier fra Ærtebjergvej, Hørtoftevej og Botoftevej. Mod nord forbindes området til Vestvolden via stier mellem de nordliggende bebyggelser.

Stierne er medvirkende til at åbne Bystævneparken mod omgivelserne og sikre god fremkommelighed for cykler og gående. Et område med naturlige forbindelsesmuligheder er med til at sikre at området opleves som trygt at færdes og at bo i.

Bøjlevejen indrettes med flexzoner i hver side af vejen til blandt andet parkering, afsætning, handikapparkering, renovation, varelevering og vejtræer mv.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.



Illustrationen viser hvordan området forbindes med naboområderne via stier og veje. Illustration: Arkitema.

Visualiseringen viser bøjlevejen og krydset mellem det grønne haverum til højre og et stiforløb ud til Vestvolden. Illustration: Arkitema.

Bil- og cykelparkering

Lokalplanområdet er i kommuneplan 2024 udpeget som et byudviklingsområde, og giver derfor mulighed for at udvikle det som et helt eller delvist bilfrit område. Det betyder i denne plan, at området er fredeliggjort mest muligt ved at placere størstedelen af parkeringspladserne decentralt i parkeringshuset mod Bystævnet. Derved begrænses biltrafikken i områdets indre.

Når der bygges efter lokalplanen, skal der være bilparkeringspladser svarende til kommuneplanens faste normer, undtagen for anvendelse til boliger. Her er normen fastsat i henhold til den, i kommuneplanen, specifikke ramme for området

som er 1 pr. 175 m^2. Dog skal 20 % af parkeringspladserne til boliger og 5 % af parkeringspladserne til erhverv reserveres til delebiler, som alle skal være til elbiler. Desuden skal alle parkeringspladser være forberedt til, at der kan etableres ladestandere til el. Størstedelen af parkeringspladserne i området skal placeres i parkeringshuset. Højst 20 % af parkeringen kan være på terræn, herunder bl.a. handicapparkering. Der vil være mulighed for at etablere pakkecentral i stueetagen på parkeringshuset, så pakkeleverancer ikke skal køres ind i området. Endeligt er der mulighed for detailhandel, tekniske anlæg og serviceerhverv i stueetagen på parkeringshuset. Der er bestemmelser om, hvor mange parkeringspladser til handicapbusser der skal være til hvert delområde, og hvor de skal placeres.

Der skal være cykelparkeringspladser svarende til kommuneplanens faste normer. Cykelparkeringen er dog for anvendelse til botilbud og plejehjem fastsat efter en konkret vurdering på baggrund af anvendelse, beliggenhed i byen, antal ansatte og besøgende mv. Mindst 50 % af samtlige cykelparkeringspladser i området skal være overdækkede.

Det betyder, at der kommer til at være ca. 400 bilparkeringspladser og ca. 2.400 cykelparkeringspladser, når området er fuldt udbygget.

Op til 4 % af cykelparkeringen må være i p-huset, så det bliver muligt at parkere sin cykel tæt ved en bilparkeringsplads. En del af cykelparkeringen vil også kunne bruges til delecykler til brug for områdets beboere og brugere. Gadehjørne og hjørne på bygninger friholdes for cykelparkering for at sikre gode oversigtsforhold samt opholdsmulighed.

Der er bestemmelser om, hvor cykelparkering på terræn må være. Det skal sikre, at der bliver cykelparkeringspladser tæt ved de funktioner, som pladserne skal betjene. Cykelparkeringen er fordelt mellem gadeparkering, parkering i stueetager, herunder i porte og kælderparkering.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Visualisering, der viser ankomst til området med parkeringshuset til højre og en boligkarré til venstre. Illustration: Arkitema.

Bebyggelsens placering og udformning

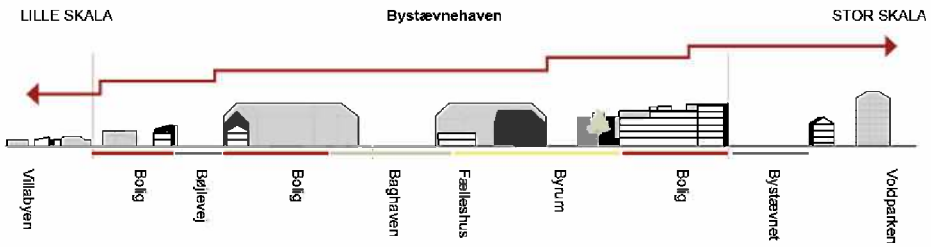
Bebyggelsesplanen rummer et etageareal på ca. 108.000 m² inkl. eksisterende bebyggelse. Det svarer til en bebyggelsesprocent på 108.

Bebyggelsen består af en blanding af rækkehuse og etagehusbebyggelser inkl. et botilbud i form af åbne og lukkede karréer, et rundt fælleshus i to etager, to daginstitutioner med hver sin udformning med frem og tilbagespring i facaden, et stort plejehjem i én til tre bygninger samt et p-hus med serviceerhverv i stueetagen. Bygningerne inde i området har facade mod den interne bøjlevej, herudover to stikveje, stier samt en stor grøn fælleshave og et større befæstet byrum.

De nye bygninger er placeret, så de skærmer mod vejstøj fra Bystævnet. Bygningerne er desuden placeret, så der er mulighed for at se mellem bygningerne fra Vestvolden og fra planområdet til det omgivende byområde.

Der skal være porte i karrébebyggelserne, så der er adgang til gårdrummene.

Det eksisterende rehabiliteringscenter, produktionskøkken og teknikbygning i den nordøstlige del af planområdet, bevares mens resten af den eksisterende bebyggelse rives ned.



Visualisering, der viser tilpasning af bebyggelser i højden i forhold til nabobebyggelser. Illustration Arkitema.

Bebyggelsens højder er tilpasset til stedet. Mod villakvarteret mod vest placeres en daginstitution, rækkehuse i 2-3 etager samt plejehjem. Mod Bystævnet er bygningerne placeret som karréer i samme takt som bebyggelsen i Voldparken. Bygningerne må derfor opføres fra to til seks etager herudover er der fastlagt tre etagehusbebyggelse i otte etager i en højde på højst 26 m. Bygningsdybden for boliger må højest være 12 m.

Illustrationen viser den nye bebyggelsesplan med varierende bebyggelser med forskellige højder, der er tilpasser naboomgivelserne, og et fælleshus placeret i midten af området.
Illustration: Arkitema.

Kendetegnet for Bystævneparken, Voldparken og Tingbjerg er bebyggelser i gul tegl. For at give Bystævneparken sin egen identitet fremstår byggeriet i gule og rødbrune farver mod Bystævnet og Voldanlægget samt i varme rødbrune og mørkegrønne og brune farver inde i området og mere sammensat med mulighed for alle de nævnte farver mod villaområdet.

De to daginstitutioner skiller sig ud farvemæssigt. Daginstitutionen ved det fælles haverum er rød og daginstitution mod Voldanlægget er grøn i farven.

For at sikre et område med arkitektonisk kvalitet og egenart har tagene forskellige tagformer. Tagene mod Bystævnet og Vestvolden skal være flade og inde i området findes tagformer som fx saddeltag, mansard mv.

Der kan være altaner eller karnap til alle boliger.

Planforslaget bidrager til et trygt bymiljø ved at sikre et åbent boligområde med facadeforløb i stueetager med høj grad af vinduer med gennemsigtigt glas.

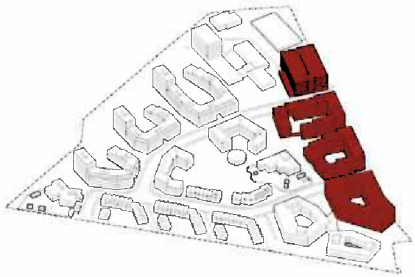
Herudover er friarealer til daginstitutioner planlagt placeret på terræn, og deres udearealer er offentligt tilgængelige udenfor åbningstid.

Stueetagen har en høj grad af detaljering og hovedindgange skal have et udhæng og/eller være tilbagetrukket samt have en siddemulighed.

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

Facader mod Bystævnet

Facaderne på de nye bygninger mod Bystævnet og Vestvolden skal være overvejende i sandgule farver, ligesom det eksisterende byggeri og går over i den rødbrune farveskala med boligkarréen og parkeringshuset. Stueetagerne har en arkitektonisk bearbejdning og markering af øverste etage. Parkeringshuset har større glaspartier i stueetagen og semitransparent metalfacade på de øvrige facader. Teknik på tag er i samme farve som taget eller facade og trukket tilbage fra facaden. Der er muliggjort karnapper. Plejehjemmet har mulighed for mod gårdrum at lave større sammenhængende fælles altaner.

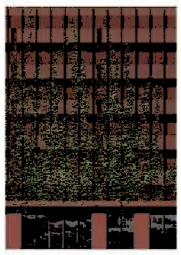


Bebyggelsen mod Bystævnet. Illustration: Arkitema.

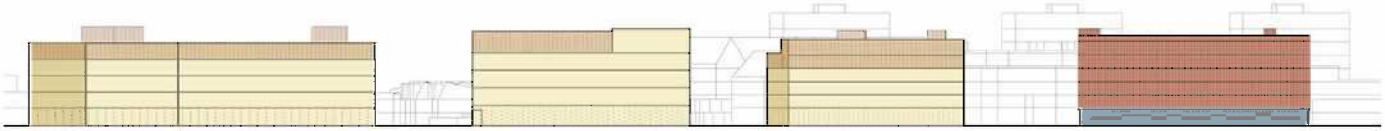
Visualiseringen viser et eksempel på institutionsbyggeri til et plejehjem muliggjort i lokalplanen. Illustration: AART.

Visualisering viser facaden på institutionen Rønnebo, som er fastlagt i lokalplanen. Illustration: TRUST.

Visualisering viser eksempel på boligkarré muliggjort i lokalplanen. Illustration: Arkitema.



Visualisering viser eksempel på p-hus muliggjort i lokalplanen. Illustration: Arkitema.

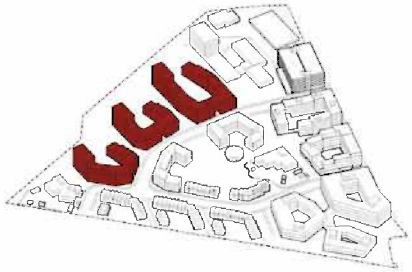


Visualiseringen viser facaderækken mod Bystævnet med plejehjemmet til venstre, herefter Rønnebo, en boligkarré og parkeringshuset til højre. Facaderækken fra at være gul til rødbrun med en tredeling i bygningskroppen i top, midte og bund som fællestræk. Illustration: Arkitema.

Visualiseringen viser Bystævnet med plejehjem, botilbud, etageboligbebyggelse og parkeringshus til venstre og Voldparken til højre i billedet. Illustration: Arkitema.

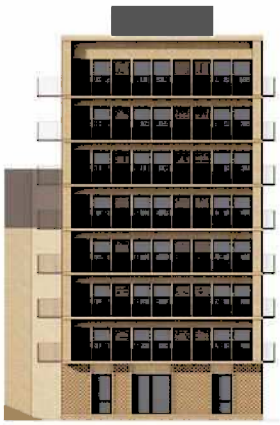
Facader for Forlandet

Etagebebyggelserne mod Vestvolden er en fortolkning af de eksisterende bebyggelser i tre til otte etager. Gavlfacaden i otte etager mod Vestvolden får åben karakter med indeliggende altaner og store vinduespartier. Mod bøjlevejen og stierne fremstår bebyggelses facader symmetrisk med lodrette og vandrette gesimsbånd langs vinduer og altaner.

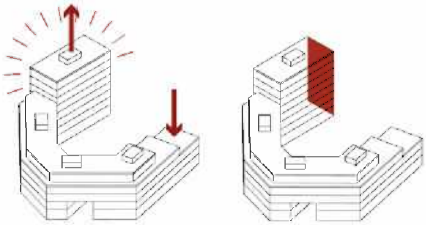


Etagebebyggelsernes placering i planen. Illustration: Arkitema.

Visualiseringen viser etagebebyggelsen i otte og fem etager mod intern sti. Illustration: Arkitema.



Visualiseringen viser gavlfacaden på etagebebyggelsen mod Vestvolden. Illustration: Arkitema.

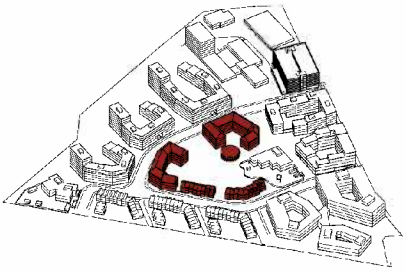


Visualisering, der viser hvordan bebyggelsen er i tre til otte etager og med stor gavlfacade ud mod Vestvolden. Illustration: Arkitema.

Visualiseringen viser det grønne område mellem Vestvolden og de tre åbne karrébebyggelser i tre til otte etager. Illustration: Arkitema.

Facader for Fælleshaven

Bebyggelser mod den grønne fælleshave består af rand- og åben karrébebyggelse, rækkehuse og fælleshuset. Facaderne består primært af teglfacader i rødbrune farver og med forskellige tagformer. Facaden i stueetagerne på boligbebyggelserne har mønstermurværk/forbandt. Fælleshuset skal være i træ og facaden i stueetagen skal have store vinduespartier.



Bebyggelserne mod fælleshavens placering. Illustration: Arkitema.

Fælleshus. Illustration: Arkitema.

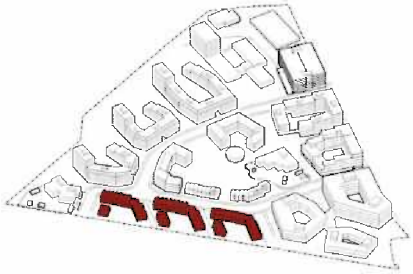
Eksempel på randbebyggelse. Illustration: Arkitema.

Eksempel på rækkehus. Illustration: Arkitema.

Den grønne fælleshave med det runde fælleshus i baggrunden. Illustration: Arkitema.

Facader for Havebyen

Rækkehusene mod villaområdet skal variere i udtrykket, hvad angår farver og tagformer mv. Der er muligt for eventuelle bygge- og bofællesskaber at sætte deres eget præg for, hvordan rækkehusene kommer til at se ud. Diversiteten i udtryk passer med overgangen til villaområdet, hvor hver bygning har et varieret og mere sammensat udtryk.



Rækkehusenes placering. Illustration: Arkitema.

Eksempel på rækkehus. Illustration: Arkitema.

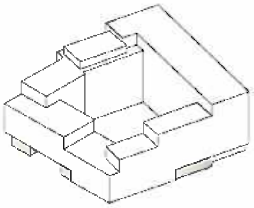
Eksempel på rækkehus. Illustration: Arkitema.

Eksempel på rækkehus. Illustration: Arkitema.

Visualiseringen viser de mindre byrum på hjørnet af randbebyggelsen til den grønne fælleshave og på hjørnet af rækkehusene til højre mod villakvarteret. Illustration: Arkitema.

Facader for botilbuddet (Rønnebo)

Facaderne er symmetriske med variation i vinduesstørrelser og et markeret hjørneparti mod nord ud til Bystævnet. Stueetagen er med mønstermurværk/forbandt, og der er blændpartier over vinduer og døre. Vinduer i facaden er placeret i blændinger af to forskellige størrelser med tre forskellige udtryk. Der er begrønning af facader mod nord. Bygningen går fra fem etager mod Bystævnet til to etager mod det urbane byrum.



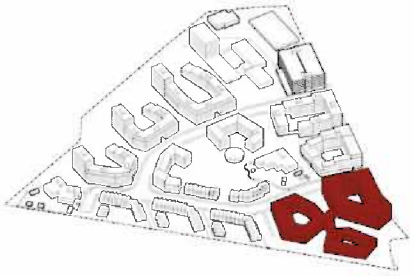
Bygningen set fra Bystævnet. Illustration: TRUST.

Bygningen set fra det urbane byrum. Illustration: TRUST.

Visualiseringen viser det urbane byrum med ankomst til børnehaven til venstre i billedet, fælleshuse i den grønne fælleshave og boligkarréer til højre. Illustration: Arkitema.

Facader for plejehjemmene

Plejehjemmet kan bestå af én til tre bygninger og kan forbindes af mellembygninger. Facaderne varierer i udtryk. Den høje plejehjemsbygning i fem etager mod Bystævnet opføres primært i tegl med detaljeret stueetage i gule nuancer og med markering af øverste etage, hvorimod de lavere bygninger primært opføres i lette facadematerialer såsom metal i mørkebrune, rødbrune farver samt træ i træets naturlige farve. Bygninger i 2-3 etager har gule tegl som base eller forhøjet sokkel, så der skabes materialesammenhæng i den samlede bebyggelsesstruktur. Plejehjemmet har teknik på tag, der afskærmes og trækkes væk fra facadeflugt (under højdegrænseplan).

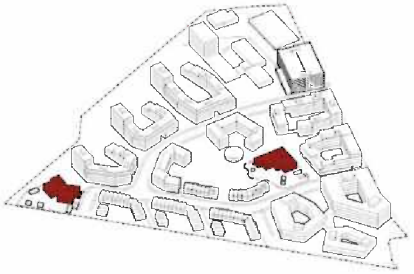


Plejehjemmets placering. Illustration: Arkitema.

Plejehjemmet set fra sidevejen mod rækkehusene. Illustration: AART.

Facader for daginstitutioner

Daginstitutionerne er i to etager og har hver sin farve. Den i midten af området ud til det grønne område er rødbrun i farven, mens daginstitutionen mod Vestvolden er grøn i farven. Teknik på tag skal fremstå som en integreret etage i facaden tilbagetrukket og med lodrette recesser/lameller. Vinduer og døre skal enten have samme farve som facaden eller komplementær farve. Stueetagerne har et ankomstparti med en facadestrækning i træ.



Daginstitutionernes placering. Illustration: Arkitema.

Daginstitutionen i det grønne have rum. Illustration: TRUST.

Eksempel på daginstitutionen ud mod Vestholden. Illustration: TRUST.

Byrum og gårdrum

Lokalplanen fastlægger offentligt tilgængelige byrum og gårdrum. Byrummene skaber nye attraktive opholds- og mødesteder, sikrer forbindelser til og gennem området og tilfører området ny beplantning. Lokalplanen fastlægger mulighed for hegning af udvalgte byrum såsom ved institutioner og gårdrum.

Lokalplanområdet forbindes til de omgivende byområder med nye stiforbindelser. Lokalplanen fastlægger desuden nye forbindelser fra Bystævneparkens bøjlevej til stisystemerne på Vestvolden. Herudover fastlægges et offentligt byrum omkring en større gruppe af ældre bevaringsværdige træer centralt i området.

I lokalplanen fastlægges, at det nordlige område mod Vestvolden, skal være ubebygget og fremstå som et fladt forland. Etablering af fire stier skal forbedre adgangen fra området til det eksisterende stisystem på Vestvolden. Arealet er omfattet af beskyttelseslinjer fra skovbyggelinjen, å- og fortidsmindebeskyttelseslinjerne og kirkebyggelinje. Indenfor beskyttelseslinjerne er der i dag anlagt asfalteret vej- og parkeringsarealer samt græsplæner med træer og buske. Bebyggelsen, der er muliggjort med denne lokalplan, placeres uden for beskyttelseslinjerne.

Håndtering af regnvand under skybrudslignende regnhændelser sker ved indretning af blandt andet lavninger i terræn. Der er muliggjort, at der kan etableres et anlæg til forsinkelse af regnvand syd for det eksisterende rehabiliteringscenter og nord for den interne bøjlevej mellem parkeringshuset og en åben karrébebyggelse, såfremt der vil komme et behov herfor.

Regnbede kan være langs veje, og i byrum, gårdrum og grønne områder. Regnbede kan være delvist befæstede.

Planforslaget bidrager til et trygt bymiljø ved at sikre mindre opholdszoner langs veje, nye forbindelser gennem området samt ved bestemmelser om udformning af kantzoner og byrum, der understøtter terrasser med adgang til områdets grønne arealer og øjne fra gaden mod mere befærdede arealer.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Træer og anden beplantning

Lokalplanen fastlægger 72 af de 123 eksisterende træer som bevaringsværdige, så der også i fremtiden er større træer i lokalplanområdet.

For at styrke områdets grønne karakter plantes der mindst 239 nye træer bl.a. langs veje, i byrum og i gårdrum. Lokalplanen fastlægger desuden bestemmelser om andelen af belagte arealer og andelen af bede med beplantning. Der stilles krav om bede til facadebeplantning på de fleste bygninger.

For at understøtte biodiversiteten i området, stilles der krav om en andel af hjemmehørende arter. Generelt kan der være flest hjemmehørende arter i parker og gårdrum, mens der langs veje og på institutioner er et mindre krav.

Bede med beplantning kan indeholde forskellige former for beplantning som fx klippet eller langt græs, blomstereng, stauder, sedum, buske og træer mm.

Det fremgår af bestemmelserne om bevaringsværdige træer og beplantning.

Ekspropriation

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

Visualisering af eksisterende bevaringsværdige træer (mørkegrønne) samt nye træer (lysegrønne). Illustration: Arkitema.

Kommuneplan 2024

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2024. I Kommuneplanen er området udlagt til en C1*-ramme til boliger og serviceerhverv. Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser.

Der kan tillades bygningshøjder på op til 30 m. Bilparkeringsnormen for boliger fastsættes til 1 plads pr. 175 m^2 med mulighed for konkret vurdering.

Miljøforhold

Miljørapport

Kommunen har vurderet, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 4 af 3. januar 2023).

Miljøvurdering

Lokalplanforslaget er omfattet af krav om miljøvurdering efter miljøvurderingslovens § 8, stk. 1 nr. 1. Der er derfor foretaget en miljøvurdering af lokalplanforslaget efter reglerne i lovens kapitel 4.

Miljørapporten er offentliggjort sammen med lokalplanforslaget. Forud for udarbejdelsen, er der foretaget en afgrænsning af hvilke miljøemner inden for lovens brede miljøbegreb (jf. § 1, stk. 2), der skulle indgå i miljøvurderingen. Afgrænsningen har været i høring hos berørte myndigheder.

Der kan være konkrete anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet som efter en konkret vurdering kan være omfattet af miljøvurderingslovens afsnit III om konkrete projekter (LBK nr. 4 af 3. januar 2023).

Klage over miljøvurderingen kan først indgives, når den endeligt vedtagne lokalplan er bekendtgjort.

For en nærmere beskrivelse af planens påvirkning på miljøet henvises til miljørapporten.

Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området primært fra Bystævnet. Støjniveauet er op til 68 dB på dele af friarealet og op til 67 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på L_{den} 58 dB for boliger, hoteller, daginstitutioner, grundskoler og hospitaler og L_{den} 63 dB for erhverv. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer for de fremtidige bygninger og på udendørs opholdsarealer kan overholdes.

Der planlægges for et område med blandede byfunktioner, hvilket giver mulighed for at anvende de lempede støjgrænseværdier. Lokalplanen er derfor ikke udarbejdet, så grænseværdien på 58 dB kan overholdes på facaden. I stedet er der krav om, at bygningerne støjisoleres, så grænseværdien for det indendørs støjniveau kan overholdes. Det anbefales, at bebyggelsen udformes, så sove- og opholdsrum orienteres mod den stille facade. Endvidere er der krav om, at udendørs opholdsarealer i tilknytning til boligerne ikke må have et støjniveau højere end 58 dB.

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

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

Miljømæssige gener fra virksomheder

I lokalplanområdet ligger en eksisterende virksomhed Københavns Madservice (produktionskøkken), som har en form for drift, der medfører, at de miljømæssige gener i forhold til lokalplanområdet skal vurderes.

Støj

Der er foretaget en beregning af ekstern støj fra virksomheder, der viser, at de gældende støjgrænseværdier overholdes på facaden ved nærmeste planlagte boligbebyggelse, uden brug af støjdæmpende foranstaltninger. I beregningerne indgår bl.a. varelevering med lastbiler samt støj fra anlæggene på taget af køkkenet, hvor der er foretaget kildestyrkemålinger. For nærmere informationer herom, se beregninger og vurderinger i miljørapporten.

Københavns Kommune vurderer

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

Bæredygtighed

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

- Variation i bygningers udformning og funktion
- Blandet boligmasse og ejerformer
- Trygge passager
- Eksisterende grønne og blå strukturer

Det er indarbejdet i lokalplanen, at

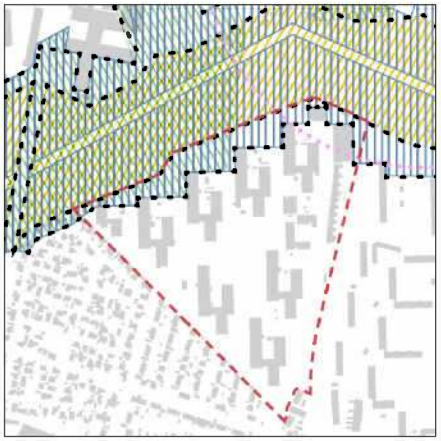
- der sikres variation med forskellige bygningstypologier og tagformer samt detaljering af stueetagen.
- bygningernes farver og højder er tilpasset stedet og omgivelserne dog med fokus på at skabe egen identitet for området.
- der både er institutioner, private boliger, fælleshus og mulighed for butik og serviceerhverv.
- hovedindgange har siddemuligheder, værn til porte, altaner og parkeringshuset opleves transparente.
- der indrettes ophold og leg på udvalgte gadehjørner, byrum og gårdrum.
- adgang fra stueetagen til terrasser mod gård og gade sikrer belysning til at skabe tryghed og forlænge mulighed for ophold i byens rum efter mørkets frembrud.
- der bevares flest mulig bevaringsværdige træer og sikres større sammenhængende grønne områder som den fælles byhave og det grønne område Forlandet mod Vestvolden, samt stiforbindelser hertil.

Visualisering af variation af bebyggelser, tagformer, facadefarve og tilpasning af højder og til omgivelserne. Illustration: Arkitema.

Beskyttelseslinjer

Befæstningen Vestvolden er beskyttet som fredet fortidsminde af museumslovens § 29e. Omgivelserne i den nordlige del af lokalplanen er derfor omfattet af å- og fortidsmindebeskyttelseslinje. Arealer på Vestvolden udpeget som fredskov afkaster desuden skovbyggelinjer i den vestlige del af lokalplanområdet. Endvidere ligger en kirkebyggelinje, afkastet af Tingbjerg Kirke, indenfor lokalplanens område.

Skovbyggelinjen, å- og fortidsmindebeskyttelseslinjerne er med en generel indskrænkning reduceret til husfacaderne i Bystævneparken af Skov- og Naturstyrelsen og Københavns Kommune i 1996 og 1997.

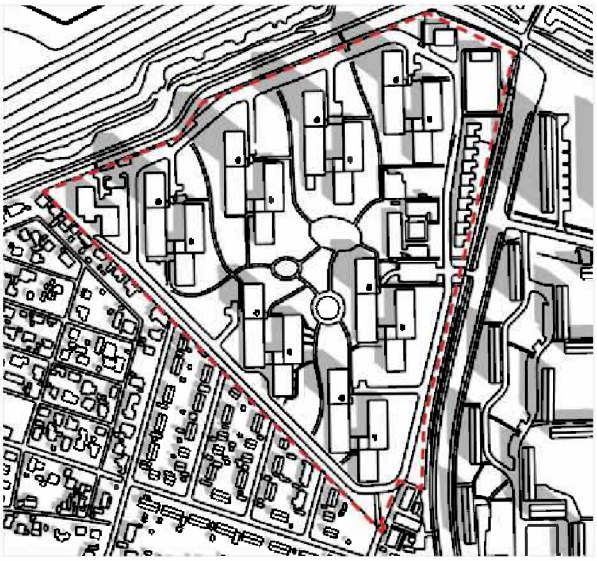


Fredede områder
Åbeskyttelseslinje
Skovbyggelinje
Fortidsmindebeskyttelseslinje
Kirkelig beskyttelseslinje
Lokalplanområdets afgrænsning

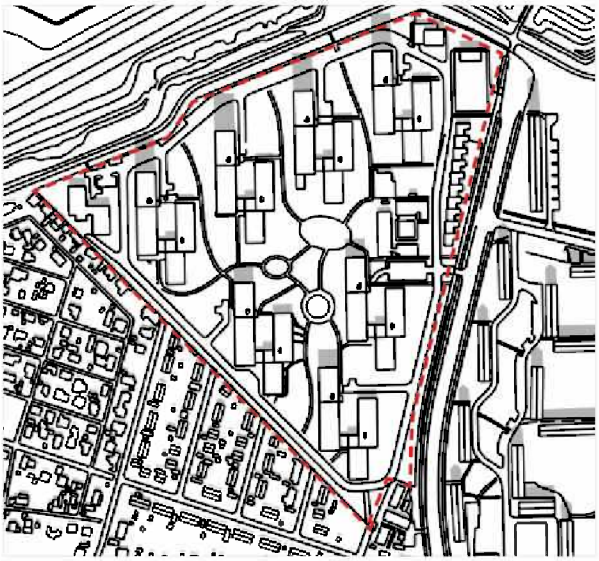
Beskyttelseslinjer i området.

Indenfor beskyttelseslinjerne er der i dag anlagt asfalteret vej- og parkeringsarealer samt græsplæner med træer og buske. Bebyggelsen, der er muliggjort med denne lokalplan, placeres uden for beskyttelseslinjerne. Arealet omfattet af beskyttelseslinjerne fastlægges i lokalplanen som et ubebygget areal, og det vil fremstå som et fladt forland til Vestvolden.

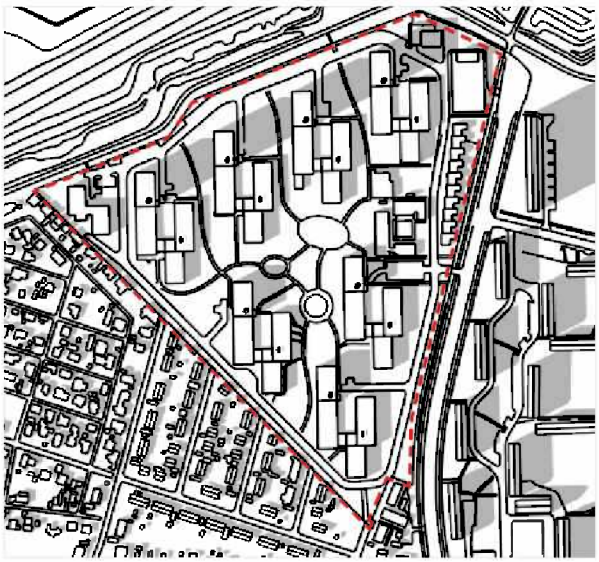
Eksisterende forhold



21. marts kl. 9.00.

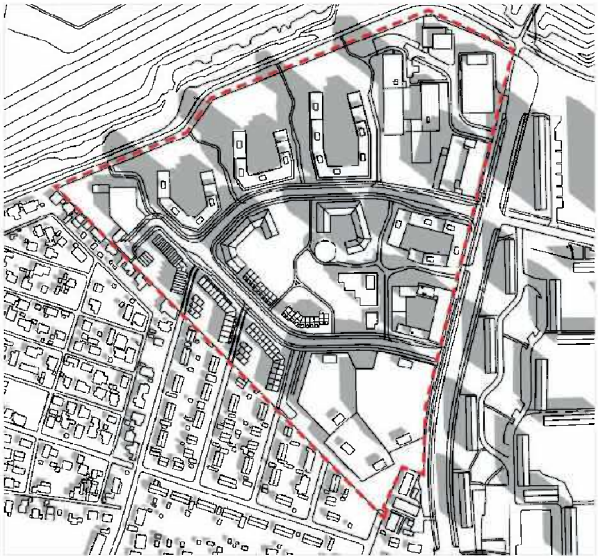


21. marts kl. 12.00.

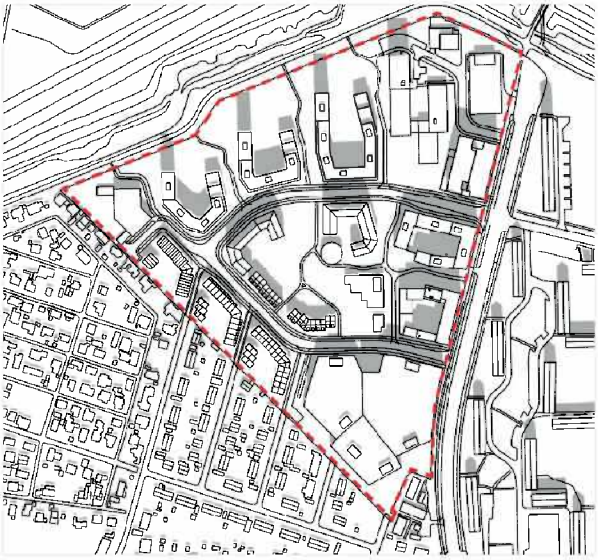


21. marts kl. 16.00.

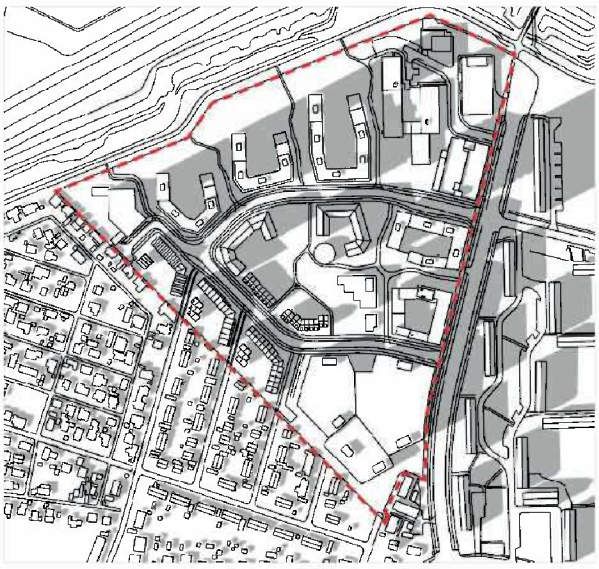
Muliggjort med lokalplanen



21. marts kl. 9.00.

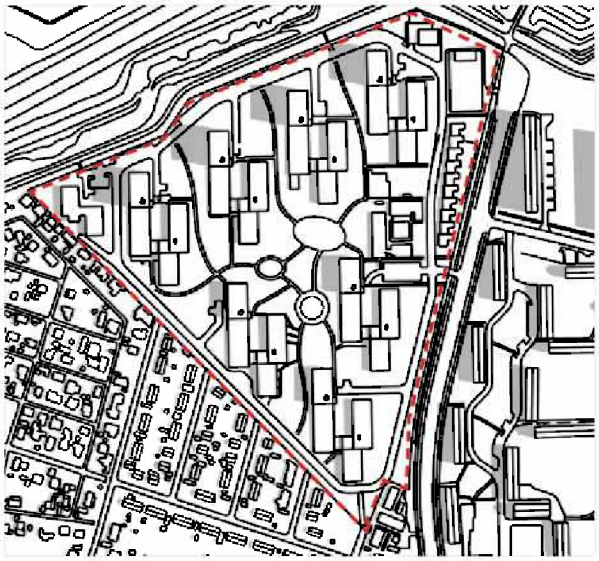


21. marts kl. 12.00.

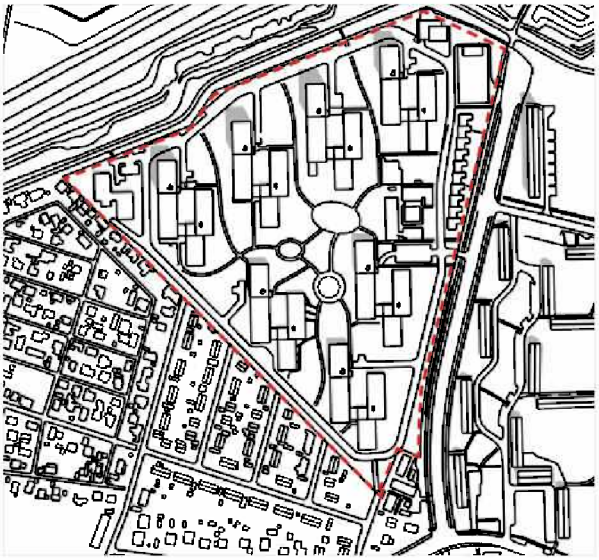


21. marts kl. 16.00.

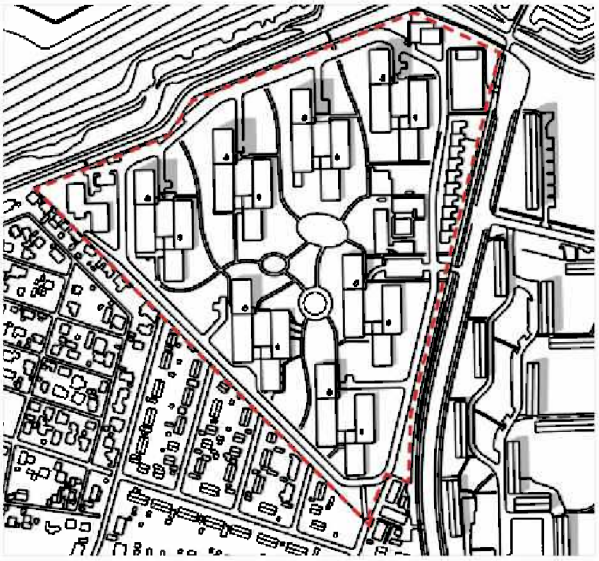
Eksisterende forhold



21. juni kl. 9.00.

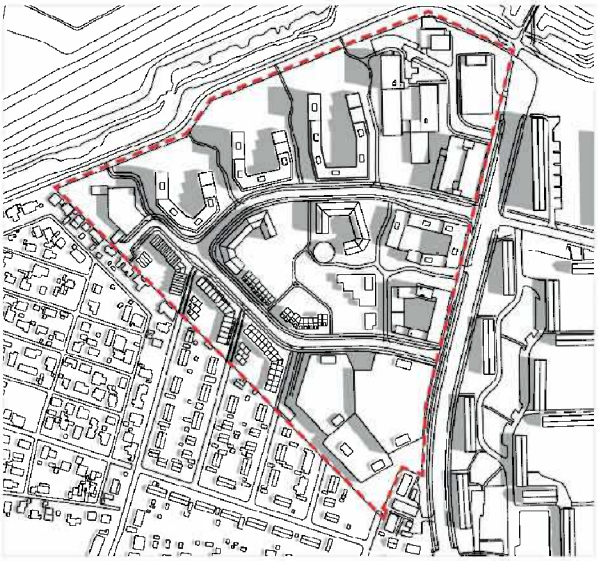


21. juni kl. 12.00.

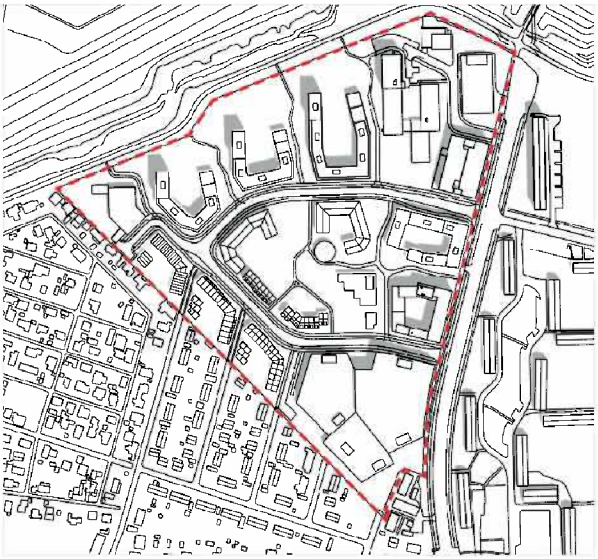


21. juni kl. 16.00.

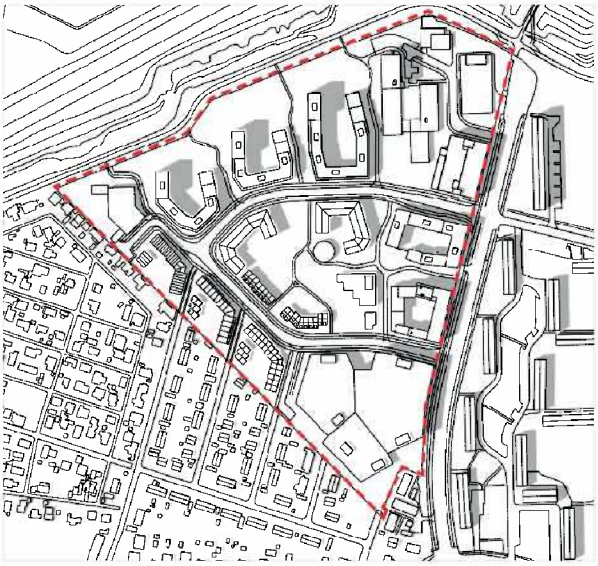
Muliggjort med lokalplanen



21. juni kl. 9.00.

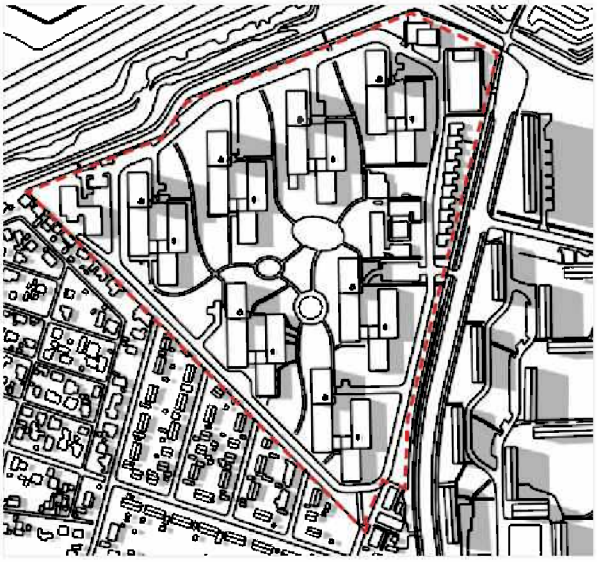


21. juni kl. 12.00.



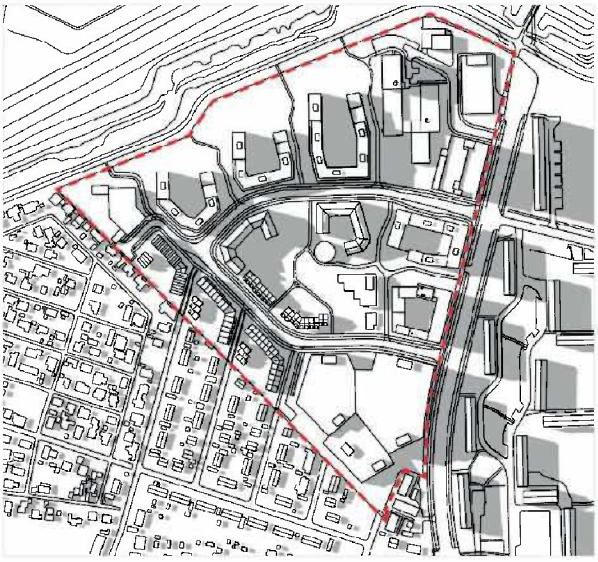
21. juni kl. 16.00.

Eksisterende forhold



21. juni kl. 19.00.

Muliggjort med lokalplanen



21. juni kl. 19.00.

Illustrationer: Arkitema.

Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at skygger fra den nye bebyggelse i planområdet primært vil påvirke de omkringliggende ubebyggede arealer mod nord og øst i morgentimerne. Bystævnet og nabobebyggelsen mod øst vil blive påvirket af skygger fra den nye bebyggelse i eftermiddags- og aftentimerne.

Internt i lokalplanområdet vil skygge fra bebyggelsen påvirke friarealerne og den eksisterende bebyggelse mod nordøst.

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 2024

Rammeområde for boliger og serviceerhverv

I Kommuneplan 2024 er området fastlagt til et bolig- og serviceerhvervsområde, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

Den maksimale bygningshøjde er 24 m, og der kan i lokalplanen tillades bygningshøjder på op til 30 m. Bilparkeringsnormen for boliger fastsættes til 1 plads pr. 175 m² med mulighed for konkret vurdering. Til eksisterende rehabiliteringscenter, teknisk anlæg og storkøkken må der etableres 30-40 parkeringspladser.

Detailhandel

Der er i Kommuneplan 2024 ikke udpeget centerområder til detailhandel inden for lokalplanområdet. I området må der dog være et samlet butiksareal på 500 m² til enkeltstående butikker til lokalområdets forsyning. Butikker til dagligvarer må have en størrelse på 500 m², og butikker til udvalgsvarer må være 200 m².

Bebyggelsesprocent

I kommuneplanrammen er den maksimale bebyggelsesprocent fastlagt til 110.

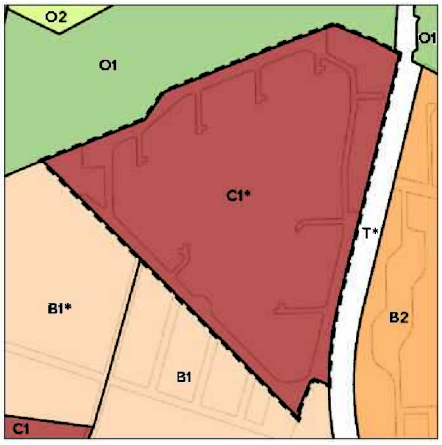
Bydelsplan

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.

Brønshøj-Husum Lokaludvalg har i deres bydelsplan fra 2023 beskrevet fem temaer som udgør visionen for området. Temaerne handler om,

- at skabe fællesskaber, der bærer udviklingen af Brønshøj-Husum
- at udvikle byrum, bynatur og de særlige attraktioner i Brønshøj-Husum
- at komme nemt rundt i Brønshøj-Husum og hænge bedre sammen med resten af København
- at skabe demokratisk dialog og aktivt medborgerskab
- at sætte fokus på børn og unge.

Lokalplanen består af en række forskellige bygnings- og beboelsestypologier – alt fra rækkehuse, rand- og karrébebyggelse til botilbud, plejehjem, daginstitutioner og det eksisterende rehabiliteringscenter. Navnet Bystævneparken kommer af visionen om at stævne/mødes med sine medborgere så der kan opstå fællesskaber. Lokalplanområdet får et fælleshus centralt placeret i hvad man kan kalde bystævnehaven. Bystævnehaven tilbyder opholdsmuligheder hvor alle aldersgrupper kan mødes. Planen muliggør både små og større attraktive byrum for områdets beboere og besøgende. Områdets vej- og stiforbindelser til naboområderne taler ind i behovet om at komme nemt rundt i området og sikre sammenhængskraft med resten af København.



B, B1	Områder til boliger (lav tæthed)
B, B2-5	Områder til boliger (høj tæthed)
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv
T	Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
O, O2-4	Områder til institutioner
O1	Områder til fritidsområder m.v.
*	Områder med særlige bestemmelser
- - - - - -	Lokalplanområdets afgrænsning

Forslag til rammer i Kommuneplan 2024.

Lokalplaner i kvarteret

Byplan 18 Mørkhøjvej

Lokalplanområdet er omfattet af Byplan 18 Mørkhøjvej. Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til offentlige formål, institutioner. Byplanen ophæves for det område, som er omfattet af lokalplanen.

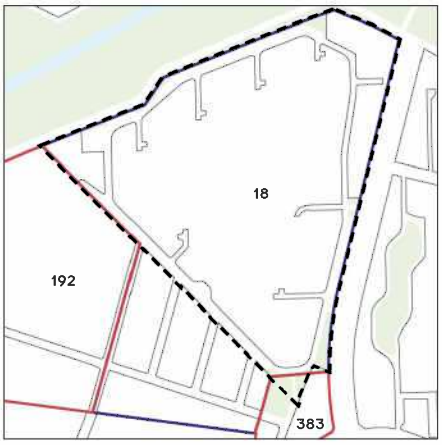
Lokalplan 192 Birkevang

Formålet med lokalplanen er at fastlægge ejendommen til boligformål i form af enfamiliehuse. Derudover bevares området som et åbent havehusområde. Området skal have et grønt præg og varieret bebyggelse.

Lokalplan 383 Toften

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området som et boligområde med et åbent og grønt præg af villakvarter, samt til institutioner. Desuden fastlægges et areal som offentligt tilgængeligt grønt område. Med lokalplanen erstattes den del af Byplan 18, der fastlægger området til offentlige formål, plads og grønt anlæg.

Lokalplanerne kan ses på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/lokalplaner



Gældende lokalplaner

Byplaner

Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplaner i kvarteret.

Københavns Kommunes overordnede strategier

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

Strategierne kan læses på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv.

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.

Bæredygtighedscertificeringer af større byggerier

Bæredygtighedscertificeringer er metoder til at øge graden af bæredygtighed i et byggeri. Københavns Kommune har besluttet at anvende certificeringssystemerne DGNB, Svanemærket eller tilsvarende. Systemerne skal anvendes, hvis entreprisesummen på et kommunalt byggeri eller en omfattende kommunal renovering overstiger 20 mio. kr.

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

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

I certificeringen skal udvalgte DGNB kriterier prioriteres.

Læs mere om krav til certificering på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.

Miljøkrav til mindre byggerier og anlægsprojekter

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

Krav til de forskellige projekttyper findes på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.

Spildevandsplan

Kloakering

Området er i spildevandsplanens 2024-tillæg blevet udlagt til planlagt separatkloakeret område. Det forventes at regnvand fra området skal forsinkes i et rørbassin, der anlægges i vejen Bystævnet. Videre afledning fra dette rørbassin vil blive fastlagt i et efterfølgende tillæg til spildevandsplanen.

Byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet fx kobber, zink og tombak, må kun bruges, hvis regnvandet bliver renset tilstrækkeligt, inden det nedsives eller tilsluttes til områdets kommende regnvandskloak.

Lokal håndtering af regnvand

Regnvand fra området skal som hovedregel afledes til regnvandskloakken. Regnvandet kan dog opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes og/eller nedsives.

Sikring mod oversvømmelse

Københavns Kommune vedtog i 2012 en skybrudsplan. Der blev med Skybrudsplanen vedtaget projekter på offentlige arealer, der skulle forebygge oversvømmelse ud fra et 100 års skybrud. En lovændring har betydet, at HOFOR ikke længere kan etablere skybrudsprojekter i samme omfang som tidligere, herunder ikke kan etablere skybrudsprojekter for det aktuelle lokalplanområde. Det er derfor nødvendigt at stille større krav til håndtering af regnvand i lokalplanlægningen. Udformning af byggeri og terræn indenfor lokalplanområdet skal ske på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger. Afløbssystemet i Bystævneparken dimensioneres til en femårshændelse (serviceniveau T5). Når kapaciteten i ledningen er opbrugt (ved skybrudslignende regnhændelser) vil vandet strømme på terræn til lavninger. Skybrudshændelser er planlagt håndteret ved at sænke terrænet i gårdrum, fællesarealer, veje mm. med generelt ca. 10-30 cm og enkelte steder op til 40 cm. Udgangspunktet er at etablere "usynlige" løsninger. Det vil sige, at man til hverdag anvender arealerne til andet formål. Samtidigt sikres via terrænregulering, at vandet ikke vil stuve på mod facader på bygninger i området. Med denne tilgang vil det være muligt at opstuve ca. dobbelt så meget vand i området i forhold til i dag – svarende til at undgå skadevoldende oversvømmelse indenfor området op til ca. en 50 årshændelse. Der vil ved stiforbindelser mod villaområdet syd for området og ved Hasselbo i nord fortsat strømme vand ud fra dele af området under skybrud, men det vil være i begrænset omgang og skybrudssituationen forbedres væsentligt i forhold til i dag.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan.

Vandforsyningsplanen kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase www.kk.dk/publikationer.

Varmeplanlægning

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

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

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

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

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

Se mere om kravene på Arbejdstilsynets hjemmeside www.at.dk.

Boliger

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

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

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/affald.

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

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.

Erhverv og institutioner

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

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/erhvervsaffald.

Jord- og grundvandsforurening

Lokalplanområdet, matrikel 4a Husum, er en del af områdeklassificeringen, hvilket betyder, at det skal forventes at jord- og grundvand kan være lettere forurenet.

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

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

Bortledning af mere end 100.000 m^3/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.
Kontakt: grundvand@kk.dk

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.
Kontakt: spildevand@kk.dk

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.
Kontakt: vand@kk.dk

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

Regler og retningslinjer kan hentes på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/erhverv/bygge-og-miljoetilladelser.

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.

I midten af planområdet findes et *ikke* fredet fortidsminde, som stammer fra en tidligere rundhøj.

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

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

Bilag IV-arter, herunder flagermus

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

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

Der er i forbindelse med lokalplanprocessen foretaget besigtigelser af egnede levesteder for flagermus i lokalplanområdets træer og bygninger. Besigtigelserne viser, at ingen af de træer, der skal fældes for at lokalplanen kan realiseres, er egnede som levesteder for flagermus, men at der i nogle af bygningerne er strukturer omkring tagkonstruktionen, der gør dem egnede for ynglende og/eller rastende flagermus. Der er derudover foretaget lytninger i flagermusenes rasteperiode (sensommeren) og det vurderes pba. undersøgelserne, at planen ikke vil medføre beskadigelse eller ødelæggelse af flagermusenes rasteområder.

Der er dog ikke foretaget lytninger i flagermusenes yngleperiode, hvorfor det ikke kan udelukkes, at flagermus benytter bygningerne i denne periode. Lokalplanen skal sikre afværge mod evt. potentielle påvirkninger, som flagermusundersøgelserne måtte påvise, så flagermusenes økologiske funktionalitet kan opretholdes.

Emnet uddybes i miljørapporten.

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 (BEK nr. 521 af 25/03/2021).

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder fx i hule træer. Det fremgår af § 6 a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven (LBK nr. 639 af 26. maj 2023).

Tilladelser i henhold til anden lovgivning

Naturbeskyttelsesloven

Der er forhold i lokalplanen, der kræver en dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16 om åbeskyttelseslinjen og § 18 om fortidsmindebeskyttelseslinjen. Der er tale om stiforbindelser i arealet kaldet Forlandet, som vil kræve dispensation fra skovbyggelinjen, fortidsmindebeskyttelseslinjen og åbeskyttelseslinjen.

Tilstanden af områder, der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 16 om søer og åer, § 17 om skove og § 18 om fortidsminder, må ikke ændres, før Teknik- og Miljøforvaltningen meddeler dispensation hertil, jf. lovens § 65, stk. 1 og 2.

Fredning

Der er endvidere forhold i lokalplanen, der kan kræve dispensation fra fredningen Vestvolden. Der er tale om en stiforbindelse, der forudsætter at der etableres en åbning i hegnet mod Vestvolden. En realisering af denne sti kan derfor afhænge af en sådan dispensation. Det vil være fredningsmyndigheden, der skal vurdere om forholdet kræver en dispensation fra fredningen.

Bestemmelser

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger, serviceerhverv og offentlige formål,
- at sikre adgang gennem området med et system af offentligt tilgængelige veje og stier, så der opnås gode adgangsforhold og sammenhæng med det omgivende område,
- at bebyggelsesstrukturen forholder sig til stedets egenart og, at det samlede lokalplanområde udnyttes optimalt i forhold til de anvendelser, der ønskes indpasset i området,
- at nybyggeri og ændringer af eksisterende bebyggelse udformes, så de passer til Københavns og stedets egenart,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagernes (1. etagernes) anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur,
- at sikre området mod oversvømmelse fra regnvand.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 4a Husum, København, og alle parceller, der efter den 1. juli 2024 udstykkes i området.

Stk. 2. Delområder

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

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse

Boliger og serviceerhverv

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

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, herunder botilbud og boliger til socialt udsatte (skæve boliger), samt andre sociale, sundheds- og uddannelsesmæssige, kulturelle, religiøse, forsynings- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.

Kommentar

Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til ferieboliger og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding, men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

Stk. 2. Boligandel, herunder kollegie- og ungdomsboligandel

Boligandelen skal udgøre mellem 40 og 75 % af etagearealet. Fordelingen skal beregnes for området under ét.

Indtil 10 % af etagearealet til boliger må anvendes til kollegie- og ungdomsboliger, jf. stk. 4 litra e. Fordelingen skal beregnes for området under ét.

Stk. 3. Boliger til studerende

Ustøttede private ungdomsboliger, der ønskes opført efter reglerne om kollegie- og ungdomsboliger i henholdsvis § 3, stk. 4 e om boligstørrelser, i § 5, stk. 1 om krav til bilparkeringspladser og i § 8, stk. 1 om friarealers størrelse, er omfattet af lov om boligforhold kapitel 1 a. Ustøttede private ungdomsboliger skal bebos af studieaktive eller uddannelsessøgende. Boligerne kan endvidere anvendes til udlejning til boligsocial anvisning efter aftale med kommunalbestyrelsen, jf. lov om boligforhold § 12 b, stk. 4.

Stk. 4. Boligstørrelser

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal.

a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m^2 ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af etagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet. Mindst 20 % af etagearealet skal indrettes til boliger på mindst 110 m^2 etageareal. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 50 m^2.

b) Bestemmelserne gælder for området under ét.

c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer.

d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofællesskaber. Boligerne skal have en størrelse på mindst 55 m^2 etageareal i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 40 m^2 etageareal. Fællesarealer skal udgøre mindst 10 pct. af det samlede etageareal.

e) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger, der skal have et areal på mellem 25 og 50 m^2, jf. stk. 3.

f) Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme matrikel kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendomsmæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

Stk. 5. Fællesarealer

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

I byggefelt H skal der opføres én bygning til fællesfunktioner, jf. tegning 2a og 2b.

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

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

Stk. 6. Erhverv over boliger
Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

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

Stk. 7. Forurenende virksomhed
Der må kun udøves virksomhed til og med miljøklasseklasse 2, som skønnes forenelig med boliganvendelsen.

Stk. 8. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker
Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal.

For stueetager (1. etager) vist på tegning 2a gælder, at der må indrettes butikker med et samlet etageareal der ikke må overstige 500 m^2. Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 200 m^2, og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 500 m^2.

Kommentar
Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af areal til butiksformål.

Stk. 9. Serviceerhverv i stueetagen (1. etage)
For byggefelt D (P-hus) skal der i stueetagen være mindst 400 m^2 serviceerhverv.

For hvert byggefelt A, B, C, E og F må der i stueetagen være serviceerhverv op til 200 m^2.

Stk. 10. Publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv i stueetagen (1. etage)
For stueetager (1. etager) vist på tegning 2a gælder, at der kan placeres publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

Endvidere må denne andel af stuetagen (1. etager) anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende samt til udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

For byggefelt G må der i stueetagen være publikumsorienteret serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv op til 500 m^2.

Stk. 11. Placering af anvendelse
Anvendelserne skal placeres, som vist på tegning 2a og 2b.

§ 4. Veje

Stk. 1. Vejlinje

Mod Bystævnet opretholdes den eksisterende vejlinje, vist på tegning 3a.

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

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

Blinde veje skal forsynes med vendepladser.

Stk. 3. Fastlæggelse af vej

Flexzoner, som indgår i vejtype a, b, c og d, vist i snit på tegning 3b, indrettes med beplantning, bil- og cykelparkering, handicapparkering, af- og pålæsning, nedgravede affaldsbeholdere, samt udvidet fortovsareal eller kørebane. Bilparkering i flexzoner skal være længdeparkering.

Indenfor de, på tegning 4, viste zoner for fri passage, skal flexzonen på begge sider af vejen friholdes i en bredde på 2 m placeret over for hinanden, med henblik på at fodgængere kan krydse vejen. I de 2 m hvor flexzonen friholdes skal der være udvidet fortovsareal.

Vejtype a, vist på tegning 3a, fastlægges i en bredde af 21 m med mindst 6,0 m kørespor, flexzone i begge sider og mindst 2,5 m fortov i begge sider. Der må ikke placeres nedgravede affaldsbeholdere i flexzonen. Fortov skal være i to rækker af betonfliser i størrelsen 80 cm x 62,5 cm adskilt af en chaussesten i granit i størrelsen 10 cm x 10 cm, og med mindst én række chaussesten på hver side. Udformningen skal ske som vist i snit A-A på tegning 3b.

Vejtype b, vist på tegning 3a, fastlægges i en bredde af op til 19 m med mindst 6,0 m kørespor, flexzone i begge sider og mindst 2,5 m fortov i begge sider. Fortov skal være i to rækker af betonfliser i størrelsen 80 cm x 62,5 cm adskilt af en chaussesten i granit i størrelsen 10 cm x 10 cm, og med mindst én række chaussesten på hver side. Udformningen skal ske som vist i snit B-B og C-C på tegning 3b.

Vejtype c, vist på tegning 3a, fastlægges i en bredde af 13 m med mindst 5,5 m kørespor, flexzone i den ene side og mindst 2,5 m fortov i begge sider. Fortov skal være i to rækker af betonfliser i størrelsen 80 cm x 62,5 cm adskilt af en chaussesten i granit i størrelsen 10 cm x 10 cm, og med mindst én række chaussesten på hver side.

Vejtype d som vist på tegning 3a, fastlægges i en bredde af op til 16 m med mindst 5,5 m kørespor, flexzone i begge sider og mindst 2,5 m fortov i begge sider. Fortov skal være i to rækker af betonfliser i størrelsen 80 cm x 62,5 cm adskilt af en chaussesten i granit i størrelsen 10 cm x 10 cm, og med mindst én række chaussesten på hver side. Udformningen skal ske som vist i snit D-D på tegning 3b.

Vejtype e, vist på tegning 3a, fastlægges i en bredde af 12,5 m med mindst 5 m kørespor og mindst 2,5 m fortov i begge sider. Fortov skal være i to rækker af betonfliser i størrelsen 80 cm x 62,5 cm adskilt af en chaussesten i granit i størrelsen 10 cm x 10 cm, og med mindst én række chaussesten på hver side. Udformningen skal ske som vist i snit

E-E på tegning 3b. Der skal være en offentlig forbindelse for fodgængere mellem vejtype e og Botoftevej, fx. via en trappe, som vist på tegning 3a.

Vejtype f, vist på tegning 3a, fastlægges i en bredde af op til 16,5 m med mindst 6 m kørespor og mindst 2,5 m fortov i begge sider. Udformningen skal ske som vist i snit F-F på tegning 3b.

Stitype a, vist på tegning 3a, fastlægges i en bredde af 5 m med 3 m dobbeltrettet cykelsti og 2 m gangareal, med undtagelse af en strækning på højst 40 m mellem byggefelt G og N, hvor cykelstien skal være mindst 2,7 m for at kunne bevare eksisterende træer. Cykelstien skal være i asfalt. Gangarealet skal være samme materiale som den øvrige belægning i byrum B og G, fastlagt i § 8, stk. 6.

Stitype b, vist på tegning 3a, fastlægges i en bredde af 5 m med mindst 3 m cykel- og gangsti med en rabat i hver side. Cykel- og gangsti skal være i asfalt. Stitype b skal forbindes til Ærtebjergvej og Hørtoftevej via ramper med en hældning på højest 40 promille. Stitype b skal være tilgængelige for offentligheden.

Kommentar
Ved veje menes også adgangsgivende stier.

Stk. 4. Overkørsler
Overkørsler skal placeres, som vist på tegning 3a.

Rampe, til det på tegning 2b viste parkeringshus, skal afsluttes ved terræn med en plan flade med en længde på mindst 5 m inden udkørsel til vejtype a, jf. tegning 3a.

Stk. 5. Nedlæggelse af vejarealer og ophævelse af vejudlæg
De, på tegning 3a, viste arealer, der er udlagt til vej, kan ophæves som vejudlæg, når betingelserne herfor er opfyldt.

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

Stk. 6. Afvigelser
Uanset bestemmelserne i stk. 1-5 må der ved vejkryds og overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner mv. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

Stk. 7. Andre udlæg og anlæg af veje
Der må ske yderligere udlæg og anlæg af veje og stier til betjening af de enkelte ejendomme.

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

Den nærmere udformning af de i stk. 1-6 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning sker efter vejmyndighedens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.

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

§ 5. Bil- og cykelparkering

Stk. 1. Bilparkering

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

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige nedenstående.

I parentes er angivet hvor mange pladser, der mindst skal være reserveret til delebiler, som alle skal være elbiler.

Mindst 20 % af de øvrige pladser skal være reserveret til andre elbiler.

Der skal være mindst én ladestander pr. 5 pladser. Alle andre pladser skal forberedes til ladeinfrastruktur.

- Boliger: 1 plads pr. 175 m^2 (heraf delebiler 20 %)
- Kollegie- og ungdomsboliger: 1 plads pr. 857 m^2
- Daginstitutioner: 1 plads pr. 286 m^2
- Plejecentre og plejeboliger: 1 plads pr. 714 m^2
- Botilbud: 1 plads pr. 825 m^2
- Erhverv: 1 plads pr. 214 m^2
- Kontorer: 1 plads pr. 200 m^2 (heraf delebiler 5 %)
- Butikker: 1 plads pr. 143 m^2
- Grundskole: 1 plads pr. 607 m^2

Højst 20 % af parkeringsdækningen, beregnet for området under ét, må indrettes på terræn.

Til eksisterende bygninger i delområde I, som vist på tegning 4, er 30-40 parkeringspladser på terræn, heraf tre pladser til handicapbusser. De indgår ikke i parkeringsdækningen.

Parkering på terræn skal placeres, som angivet på tegning 4.

Resten af parkeringspladserne skal etableres i konstruktion i det på tegning 3a og 4 viste parkeringshus.

Pladser til handikapbusser indgår i det ovenfor krævede antal parkeringspladser og fordeler sig således:

For delområde I
Der skal være fem pladser til handicapbus, heraf tre til eksisterende bygninger, placeret, som vist på tegning 4.

For delområde II
Der skal være to pladser til handicapbus placeret, som vist på tegning 4.

For delområde III
Der skal være én plads til handicapbus placeret, som vist på tegning 4.

For delområde IV
Ved byggefelt O skal der være mindst fire pladser til handicapbus placeret som vist på tegning 4.

Ved byggefelt N skal der være mindst én plads til handicapbus/kassevogn placeret som vist på tegning 4.

For delområde V
Ved daginstitution i byggefelt P skal der være 0 pladser til handicapbus. Almindelig handicapparkering til byggefelt P skal placeres i flexzonen på vejtype b.

For delområde VI
Ved daginstitution i byggefelt Q skal der være én plads til handicapbus placeret, som vist på tegning 4.

Stk. 2. Cykelparkering

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

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m^2 etageareal:

- Boliger: fire pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Kollegie- og ungdomsboliger: fire pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Daginstitutioner: 2,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Plejecentre- og plejeboliger: 0,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Botilbud: 0,75 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Erhverv: tre pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Butikker: fire pladser (mindst 50 % for ansatte skal være overdækket)
- Grundskole: én plads pr. to elever og ansatte.

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

- Boliger, kollegie- og ungdomsboliger, erhverv og butikker: én plads pr. 500 m^2
- Daginstitutioner: én plads pr. 250 m^2

Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Adgang til cykelparkering i kælder skal ske via elevator og trappe med indbygget rampe i begge sider. Trappen skal være mindst 2,5 m bred med en hældning på højst 1:3 og et repos på mindst 2 m. Adgang til cykelparkering i kælder placeres i port eller åbning, som vist på tegning 5b. Adgang til cykelparkering i konstruktion i byggefelt D og N placeres som vist på tegning 3a.

Op til 4 % af det samlede antal cykelparkeringspladser til boliger kan placeres i stueetagen i parkeringshuset, vist på tegning 4.

Cykelparkering på terræn skal placeres som vist på tegning 4. Cykelparkering på terræn uden overdækning, må ikke placeres i flere etager,

og skal placeres i grupper med pladser til mellem 3 og 15 cykler pr. gruppe. Der skal være mindst 1,5 m mellem hver gruppe.

I byrum H, som vist på tegning 6a, skal der placeres 30 parkeringspladser til cykler. Pladserne skal placeres i grupper med pladser til mellem 5 og 15 cykler pr. gruppe. Der skal være mindst 2 m mellem hver gruppe.

Cykelparkering til byggefelt I, J og K skal i åbninger, som vist på tegning 5b, placeres langs nordvendte gavle.

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 110 for området under ét.

Etageareal der kan etableres ud over bebyggelsesprocenten
Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg (ekskl. teknikskakter), bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under eventuelle gangbroer, kan etableres selvom bebyggelsesprocenten ikke kan overholdes. 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.

Decentrale anlæg til byens forsyning, og teknisk infrastruktur i forbindelse hermed, kan etableres ud over bebyggelsesprocenten og udover den maksimale bygningshøjde.

Kommentar
Decentrale anlæg kan f.eks. være anlæg til affaldsindsamling, decentral energiproduktion eller varmeforsyning og varmelagring.

Etageareal, der opstår, når der indrettes beboelse i eksisterende tagetager, kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

Hvis dele af en ejendom afskrives som led i kommunens overtagelse som offentlig vej/offentlig plads/ park, idrætsanlæg mv., 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 byggefelterne, som vist på tegning 5a.

b) Bebyggelse i byggefelt H skal opføres med facade mod den fuldt optrukne linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5a.

c) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl indenfor den stiplede linje, der afgrænser byggefelterne, som vist på tegning 5a.

d) Altaner, karnapper, indgangspartier og lignende må mod vej etableres ud over byggefeltet og i den dybde, der er angivet i § 7.

e) Porte skal placeres, som vist på tegning 5b. Der må etableres en port i byggefelt E og O.

f) Åbninger i bebyggelse skal placeres som vist på regning 5b. For byggefelt I, J og K skal åbninger være mindst 5 m i bredden.

Stk. 3. Bebyggelsens højde

a) Bygninger må højst opføres med de på tegning 5a viste etageantal og bygningshøjder.

b) Stueetagen (1. etage) skal opføres i mindst 4 m, inklusive sokkel. Undtaget er byggefelt H, I, J, K, L, M, N, O, P og Q, hvor stueetagen skal opføres i mindst 3 m, inkl. sokkel.

c) Solenergianlæg, teknik eller andet, der placeres på tag, skal på flade tage placeres inde på taget i en afstand på mindst 2 m målt fra overgangen fra skæringspunktet mellem facaden til tag og overkant tag. For solenergianlæg, teknik eller andet kan bygningshøjden, fastsat oven for, overskrides med op til 3 m alt inklusiv for boliger og 4 m for institutioner, dog undtaget byggefelt N, som kan overskrides med 4,7 m og mindst 1 m målt fra overgangen fra skæringspunktet mellem facaden til tag og overkant tag. Højden måles fra overkant tag.

d) Solenergianlæg med en højde på indtil 0,5 m kan placeres frit på flade tage.

e) Der må ikke etableres teknik på tage med saddeltag, saddeltag med trempel, tage med ensidig hældning, tøndetag og mansardtag bortset fra solenergianlæg og mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation og skorsten. Det vil sige, at tekniske anlæg og installationer skal placeres inde i bygningen fx under taget.

f) For elevator- og trappetårne kan bygningshøjden, fastsat oven for, overskrides med op til 4 m alt inklusiv, når de er nødvendige for at give adgang til udendørs areal på tag. Højden måles fra overkant tag. De skal placeres inde på taget i en afstand på mindst 1 m målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag.

Stk. 4. Husdybde

Husdybden må maksimalt være 12 m for boliger.

Stk. 5. Mindre bygninger

Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage, hver på højst 25 m^2. Mindre bygninger kan være cykelskure, pavilloner, drivhuse, lysthuse, legehuse, tekniske anlæg, herunder transformerstationer og bygninger til affaldssortering.

Kommentar

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

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

GÆLDENDE FOR ALLE BYGGEFELTER

Stk. 1. Facader

a) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer, altaner og/eller døre.

b) Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Elementer til udnyttelse af solenergi skal være i samme farve som facaden eller taget.

c) Sokler må højst være 45 cm og være i puds, beton og/eller i facadematerialet. Farven skal være i samme farve som facadens primære farve.

d) Byrum, indgangspartier, portåbninger, portrum og passager skal belyses. Belysning må ikke blænde omgivelserne. Effektbelysning er ikke tilladt.

e) Porte med adgang fra vejtype b skal have en bredde på mindst 7 m. Porte skal have en højde på mindst 3,5 m og/eller svarende til stueetagens højde.

f) Portlåger skal være i træ og/eller metal, og skal være mindst 35 % gennemsigtig. Portlåger i træ skal være i træets naturlige farve, og portlåger i metal skal være sorte, mørkegrønne eller samme farve som bygningens altaner.

g) Lofter i porte skal være træ, blank mur, pudset tegl eller fiberbeton. Farven skal være samme farve som bygningen. Træet skal være i træets naturlige farve.

h) Mindre bygninger herunder skure jf. § 6, stk. 5. skal være i træ og/eller metal. Farven skal være i træets naturlige farve eller i farven grøn, rødbrun eller sort.

i) Der må ikke anvendes materiale som bly, zink, kobber og tombak.

j) Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier

a) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have gennemsigtigt (klart) vinduesglas.

b) Ved publikumsorienteret serviceerhverv skal mindst 60 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt (klart) vinduesglas. De gennemsigtige partier skal være mindst 3 m høje målt fra gulvkoten.

c) Ved serviceerhverv skal mindst 50 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt (klart) vinduesglas. Vinduespartierne må højst have en underkant på 0,6 m målt fra gulvkoten.

d) Butiksfacader skal have udstillingsvinduer, som skal være af gennemsigtigt (klart) vinduesglas. Der må ikke være sammenhængende butiksvinduer, der rækker ud over den enkelte facadeenhed.

e) Vinduer må hverken afblændes eller klæbes til. Transparente partier i stueetager muliggjort til publikumsorienterede serviceerhverv og serviceerhverv må dog afblændes og indrettes med brystning i forbindelse med anvendelse til boliger. Brystning skal laves med blændfelt i vindue med fyldning i vinduessprossers farve og materiale.

f) Vinduer og døre må ikke være i plastik.

g) Udvendig solafskærmning skal være markiser, markisoletter og/eller screens og i samme farve som bygningens vinduer.

h) Etageboligbebyggelser skal have adgang til gaden og gård-/byrum fra opgange. Etageboligbebyggelser, der ikke er beliggende ud til gaden, skal have adgang til gårdrum og byrum fra opgange. Hvis der er under 10 m afstand mellem gadedør og port eller anden passagemulighed til gård/byrummet, kan indgangen fra gård/byrum udelades.

i) Hvor der er terrasser i kantzonen, jf. § 8, skal der være udgang fra 1. etage (stueetagen) til terrassen.

j) Indgangspartier mod vej, skal have samme højde som overkanten af vinduer i stueetagen. Blændingsfelter over dør skal være i glas, blank mur og/eller i metal i samme farve som vinduer.

k) Indgangspartier skal markeres med en overdækning af mindst 40 cm i dybden fra facaden og i minimum fuld bredde af indgangspartiet og/eller tilbagetrækning af indgangsparti fra facadelinjen på mindst 20 cm. Materialet skal være træ, tegl eller metal og i samme farve som facaden eller for bygningens vinduer og døre.

l) Der skal være en siddemulighed ved indgangspartier af mindst 60 cm i længden og mindst 30 cm i bredden. Siddepartiet skal placeres enten langs med facaden og/eller vinkelret ud fra facaden. Siddeplint skal være i beton, tegl, metal og /eller træ med siddeflade i træ.

m) Der må ikke være altangange, og der må ikke være udvendige trapper til boliger på 2. etage og op efter.

n) Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Stk. 3. Altaner og karnapper

a) Boliger som vist på tegning 2a og 2b skal fra 2. etage og op efterhave altaner.

b) I stueetager (1. etage) må der kun være franske og/eller spanske altaner med et fremspring på højst 40 cm. Altantrapper skal have en repos på mellem 0,6 m og 1 m.

c) Altaner skal have en længde på højst 2,5 m. Den samlede længde af altaner på en facadestrækning må maksimalt være 50 % af facadens samlede længde.

d) Der skal være mindst 1,5 m mellem hver altan.

e) Altaner mod gaden må have et fremspring på højst 0,8 m målt fra facaden. Altaner mod byrum må have et fremspring på højst 1,1 m målt fra facaden. Altaner mod gårdrum og byrum E må have et fremspring på højst 1,5 m.

f) Altaner i tagetager må ikke have fremspring fra facaden.

g) Altaner, der er delvist indeliggende, må have en tilbagetrækning på højst 1,2 m fra facaden, og må kun etableres fra 2. etage og op efter. Facaden på tilbagetrækningen skal være i træ eller i samme materiale om facaden.

h) Altaner og karnapper må ikke have synlige bæringer under eller over altanen, herunder udført med skrå bæringer.

i) Altaner skal på alle sider have lodrette, spinkle balustre i metal og/eller træ og i samme farve som bygningens vinduer.

j) Mindst én altan og/eller terrasse pr. bolig, som vist på tegning 2a og 2b, skal have et vandret, fast og plant areal på mindst 1,5 m x 1,5 m.

k) Altaner og karnapper skal have en frihøjde over terræn på mindst 2,8 m og mindst 4,5 m over terræn, hvis de er tættere end 1,5 m fra kørebanen på en vej.

l) Karnapper skal være placeret lodret over hinanden og må maksimalt have et fremspring på 0,4 m målt fra facaden.

m) Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Stk. 4. Tage

a) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal, teknik, adgangsveje, samt faldsikring, skal være grønne tage, dvs. med urter, stauder, græs, sedum eller lignende.

b) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal og samme farve som tag eller facaden. På bygninger med rejste tage skal ventilationsaftræk/-indtag have et skorstensmotiv.

c) Værn om tagterrasser skal være glas og/eller med lodrette, spinkle balustre i metal i farven sort, mørkegrøn, mørkebrun, rødbrun og/eller i samme farve som tagetagens vinduer.

d) Tagterrasser skal være tilbagetrukket mindst 50 cm fra facaden.

e) Om solenergianlæg og teknik på tage henvises til § 6, stk. 3.

f) Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Stk. 5. Reklamer

a) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer på facader, gavle, hustage og terræn.

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

SÆRLIG BESTEMMELSER FOR BYGGEFELT A, B og C (Forlandet)

Stk. 6. Facader

a) Facaderne skal opdeles, hvor bygningen springer mere end to etager, med en lodret reces mindst 5 cm bred og mindst 3 cm dyb eller en lodret gesims mindst 5 cm bred med enten et fremspring eller tilbagetrækning på mindst 2 cm. Facadelænger over 41 m skal opdeles med et knæk i facaden. Undtaget herfra er facadelængder mod gade.

b) Facader skal være blank mur. Farven skal være sandgul, undtagen 5. etage, som skal være metal, skifer eller træ og i farven sort, mørkegrøn eller mørke brun.

c) Stueetagen (1.etage) skal være relief med mindst 2,5 cm fremskudte sten og/eller mønstermurværk i rødbrune farver og gule nuancer. De fremrykkede sten skal være rødbrune. Over vinduer og altandøre i stueetagen skal der være blank mur.

d) Overgangen mellem stueetagen (1. etage) og anden etage skal være gesimsbånd og/eller frise på mindst 5 cm i højde.

e) For bebyggelse i otte etager skal der være fremrykkede sten på mindst 2,5 cm fra facaden i enten lodrette og/eller vandrette bånd, markering omkring vinduer og/eller døre og/eller i et mønster/forbandt.

f) For bebyggelse i otte etager skal øverste etage have mindst 10 % højere vinduer eller have 10 % højere murflade fra overkant vinduesparti til underkant etagedæk og/eller taggesims på mindst 20 cm i højden.

g) For bygninger i 5 etager skal øverste etage være tilbagetrukket 2 m mod vejtype b, vejtype c og stitype a, jf. tegning 3a og 6b.

h) Gulvkoter i boliger i stueetagen (1. etage), skal mod gade være mellem 0,4 og 0,8 m målt fra terræn.

Stk. 7. Altaner

a) For bebyggelse i 8. etager skal gavlfacaden have indeliggende altaner. Mindst 50 % af gavlfacaden skal være transparent. Blændpartier skal være i metal eller træ og i farven sort, mørkegrøn, mørkebrune og/eller i træets naturlige farve.

b) Altaner, der i stueetagen er delvist indeliggende mod gårdrum og byrum, må højst være 1,2 m målt fra facaden. jf. tegning 6a.

c) Altanbalustre skal være sort, mørkegrønne eller mørkebrune.

Stk. 8. Vinduer, døre og indgangspartier

a) Vinduer i stueetagen (1. etage) skal mod gade have en underkant på mellem 1,2 og 1,6 m målt fra terræn.

b) Vinduer i facaden skal være i højformat.

c) Vinduer skal have individuelle murhuller.

d) Vinduer, døre og mindre bygningsdele som altaner skal være sorte, mørkegrøn eller mørke brune.

Stk. 9. Tage

a) Tage skal være flade.

b) Tagterrasser skal flugte facaden. For bygninger i 3. og 4. etager må der ikke være teknik på tag.

SÆRLIG BESTEMMELSER FOR BYGGEFELT D (Parkeringshus)

Stk. 10. Facader

a) Facaden i stueetagen (1. etage) skal være i metal eller blank mur, og 50 % af facaden må være i synlig beton.

b) Facade til kørerampe skal være metalmesh og/eller perforerede plader med jævnt fordelt åbenhed.

c) Facaden fra 2. etage og op skal udføres med mindst 45 % gennemsigtighed og være i metalmesh og/eller perforerede plader med jævnt fordelt åbenhed. Der skal være lodrette markeringer i form af stående false, foldninger og/eller sprosser. Facaden skal have en dybde på mindst 10 cm. Facaden skal variere i dybde samt have foldninger i plademateriale, stående false og/eller lameller.

d) Facader skal være i rødbrune farver og/eller i rustfarver.

e) På øverste etage skal være hovedgesims på mindst 30 cm i højde og med et fremspring på mindst 10 cm.

Stk. 11. Vinduer, døre og indgangspartier

a) Mindst 50 % af stueetagens (1. etages) facadelængde mod vejareal skal være gennemsigtigt (klart) vinduesglas. Vinduespartierne må højst have en underkant på 0,6 m målt fra gulvkoten.

b) Vinduer, døre og mindre bygningsdele skal være samme farve som facaden.

Stk. 12. Tage

Parkeringshuset skal enten have fladt tag eller opføres uden tag. Elevator- og trappetårne kan frit placeres på tag eller øverste etage.

SÆRLIG BESTEMMELSER FOR BYGGEFELT E, F og G (Fælleshaven)

Stk. 13. Facader

a) Facadelænger over 41 m skal opdeles med et knæk i facaden. Undtaget er facadelængder mod gade.

b) Facader skal være blank mur. Farven i byggefelt E og F skal være rødbrun. Der kan være op til 15 % sandgule blank mur eller tegl. Farven i byggefelt G skal være sandgul. Der må være op til 15 % rødbrun farve.

c) Stueetagen (1. etage) skal have relief med mindst 2,5 cm fremskudte sten og/eller mønstermurværk med farveskift i sandgul for byggefelt E og F, og rødbrun for byggefelt G. Over vinduer og altandøre i stueetagen må være blank mur.

d) Overgangen mellem stueetagen (1. etage) og anden etage skal være gesimsbånd og/eller frise på mindst 5 cm i højde.

Stk. 14. Altaner og karnapper

a) Altaner, der i stueetagen er delvist indeliggende mod gårdrum og byrum, må højst være 1,2 m målt fra facaden.

b) Karnapper og altaner skal i byggefelt E og F være rødbrune, mørkegrønne, mørkebrune eller sort og i byggefelt G være rødbrune.

Stk. 15. Vinduer, døre og indgangspartier

Vinduer, døre og indgangspartier skal i byggefelt E og F være rødbrune, mørkegrønne, mørkebrune eller sort og i byggefelt G være rødbrune.

Stk. 16. Tage

a) Byggefelt E og F skal have rejste tage med mindst 35 graders hældning. Tagene skal udføres som symmetriske og/eller asymmetriske saddeltage, vingetage, mansard tage, københavnertag eller shed tag.

b) Tagmateriale skal være tagsten, tegl, metal, træ eller skifer. Tagfarven skal være mørkegrå eller sort dog rødbrun på byggefelt G. Tagmaterialet kan erstatte facademateriale på øverste etage.

c) Altankviste med værn af balustre skal have en tilbagerykning på mindst 5 cm i forhold til facaden.

d) Tage skal være flade i byggefelt G. Der må ikke placeres teknik på 4. etages bygninger.

SÆRLIG BESTEMMELSER FOR BYGGEFELT H (Fællesfunktioner)

Stk. 17. Facader

a) Stueetagen skal have en tilbagerykning fra facadelinjen på mindst 0,4 m på mindst 20 % af facadelængden.

b) Facaden skal være i træ, og 20 % af facaden må være i synlig beton med klar imprægnering eller coating i farven mørkegrøn og/eller sort. Facaden i træ skal være i træets naturlige farve med lodrette recesser eller lameller.

c) Indgangsparti skal placeres mod byrum F og skal være tilbagetrukket.

Stk. 18. Altaner

Franske eller indeliggende altaner må ikke være mere end 1 m i dybden mål fra facaden på 2. etage.

Stk. 19. Vinduer, døre og indgangspartier

a) Mindst 60 % af stueetagens (1. etages) facadelængde skal være gennemsigtigt (klart) vinduesglas og hovedparten af vinduesglas skal være mod byrum F, som vist på tegning 6a. Vinduespartierne må højst have en underkant på 0,6 m målt fra gulvkoten. Partierne må ikke afblændes eller klæbes til.

b) 50 % af vinduerne skal være i højformat med en højde på mindst 2 m og mindst 1 m bred.

c) Vinduer, døre og mindre bygningsdele inkl. not skal være samme farve som facaden eller i farven rødbrun, sort, mørkegrøn, mørkebrun.

Stk. 20. Tag

a) Taget skal være fladt.

b) Der må ikke indrettes tagterrasser.

c) Der må ikke etableres teknik på taget bortset fra solenergianlæg og mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation. Det vil sige, at tekniske anlæg og installationer skal placeres inde i bygningen fx under taget.

d) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal og samme farve som tag, facade og/eller vinduer.

SÆRLIG BESTEMMELSER FOR BYGGEFELT I, J, K, L og M (Rækkehuse)

Stk. 21. Variation i bygningsudtryk

a) Udformning af bebyggelsen i hvert byggefelt skal have samme kombination af tagform, facademateriale og facadefarve.

b) Bebyggelsen i byggefelter, der grænser op mod hinanden, må ikke have samme tagform og facadefarve.

c) Alle bygningsenheder skal have mindst ét bygningselement såsom kvist, frontispice, karnap, altan og/eller baldakin.

Stk. 22. Facader

a) Facaderne skal i byggefelt I, J og K skal opdeles i mindst 14 lodrette facadeenheder. Facaderne i byggefelt L og M skal hver opdeles i

mindst 8 lodrette facadeenheder. Hver facadeenhed udgør én bygningsenhed. Undtaget er gavle.

b) Sammenhængende facadelængder over 30 m skal have mindst to tilbagetrækninger og/eller fremrykninger af mindst 60 cm.

c) Facader i byggefelt I, J og K skal være tegl, træ, natursten og/eller metal. Facadefarve skal være rødbrun, sandgul og/eller i træets naturlige farve og/eller i samme farvetone/nuancer som facaden. 2. og 3. etage kan også have samme farve og materiale som taget.

d) Facader i byggefelt L og M skal være tegl, træ og/eller natursten. Facadefarven skal være rødbrun, brun og/eller i træets naturlige farve. 2. og 3. etage må have samme farve og materiale som taget.

e) Stueetagen (1. etage) skal ved teglmateriale have en øget detaljering med reliefmurværk med frem- og tilbagerykninger af sten på mindst 2,5 cm og/eller fremrykkede sten omkring vinduer og døre på mindst 2,5 cm.

f) Ved materialeskift skal overgangen markeres med enten et vandret gesimsbånd, forbandt, et vandbræt, en tilbage-og/eller fremrykning på mindst 2,5 cm og med en højde på mindst 5 cm og/eller en lille afstand mellem de to facadematerialer.

Stk. 23. Altaner og karnapper

Boliger må fra 2. etage og op have altaner og/eller karnapper.

Stk. 24. Vinduer, døre og indgangspartier

Vinduer, døre og mindre bygningsdele skal være rødbrun, mørk grøn, mørkebrun, sort eller i træets naturlige farve.

Stk. 25. Tage

a) Indenfor hvert byggefelt skal der være én af følgende tagformer: saddeltage, vinge, mansard, københavnertag, shed eller tag med ensidig taghældning på mellem 30 og 50 grader. Der må ikke være flade tage.

b) Tagmateriale skal være tagsten, tegl, metal, tagpap, granit eller skifer. Tagfarven skal mørkebrun, mørkegrå eller sort.

c) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal og samme farve som tag og/eller facade. Ventilation, som bliver synlig på tag, skal have et skorstensmotiv.

SÆRLIG BESTEMMELSER FOR BYGGEFELT N (Rønnebo)

Stk. 26. Facader

a) Facader skal være blank mur eller natursten dog undtaget facadestrækning ved overdækket uderum, som beklædes i træ. Der skal være højst 10 % metal.

b) Facadefarven inkl. sokkel, gesims og søjler skal være i lys sandgul med rødbrune og/eller mørkebrune nuancer. Fugen skal være lys eller mørk sandfarve. Facader i træ skal være i træets naturlige farve med lodrette recesser.

c) Stueetagen (1. etage) skal have et forbandt med frem- og tilbagerykninger af sten på mindst 2 cm. Undtaget er facadestrækning af træ og metal.

d) Overgangen mellem stueetagen (1. etage) og anden etage markeres enten med gesimsbånd og/eller frise på mindst 5 cm i højden eller med en tilbage- eller fremtrukket sten på mindst 2 cm.

e) Loft i porte må være fiberbeton og skal være i samme farve som soklen.

f) Afslutning af hver øverste etage skal markeres med taggesims af mindst 15 cm i højden og med et fremspring på mindst 2 cm.

g) 5. etage skal mod Bystævnet have en mørk fugefarve og/eller et forbandt med frem- og tilbagerykninger af sten på mindst 2 cm, undtaget er hjørnet på 5. etage. Hjørnet på 5. etage skal have en forhøjet murkrone på mindst 0,5 m i højden og 12 m i facadelængden på hver side af bygningens facader mod Bystævnet og byggefelt G. Murkronen afsluttes med en taggesims med en højde på mindst 15 cm og et fremspring på mindst 2 cm.

h) Farven på vinduer, døre og mindre bygningsdele skal være rødbrune.

i) Port skal have en bredde på højst 14 m og en højde på mindst 3,3 m, jf. tegning 5b.

Stk. 27. Vinduer, døre og indgangspartier

a) Mod veje og byrum skal mindst 25 % af stueetagens (1. etages) samlede facadelængde være gennemsigtigt klart glas. De gennemsigtige partier være mindst 2,1 m høje.

b) Over vinduer og døre i stueetagen skal være et glasparti eller et blændparti i træ og/eller metal i rødbrun farve. Brystninger må højst være 1 m målt fra gulv. Brystningen skal være i samme materiale og farve som blændparti.

c) Vinduer på etager over stueetagen skal være i facadeniche (vinduer inkl. blændinger).

d) Facadenichen skal flugte overkant gulvkote og have en minimumshøjde på 3,3 m. Højden på facadenichen skal være ens på hele facaden. Facadenicher skal placeres lodret over hinanden.

e) Facadenichen skal have en bredde på mindst 70 cm.

f) Facadenichen skal være mindst 2 cm tilbagetrukket fra facaden.

g) Over alle vinduer i facadenicher skal være et murfelt på mindst 80 cm i højden. Højden skal være den samme over alle vinduer. Fugefarven skal være mørkebrun eller rødbrun.

h) I facadenicher skal vinduespartiet være mindst 2,1 m i højden. Vinduespartier skal flugte med over- og underkant.

i) I vinduespartier af en bredde på mindst 2 m skal der være lodrette blændfelter på mindst 30 cm i bredden. Blændfelter skal være samme størrelse.

j) I vinduespartier af en bredde på højst 1,7 m skal der være blændfelter fra underkant af vinduesparti til midten af vinduet. Der skal være et lodret teglfelt på mindst 50 cm i bredden. Fugen skal være mørkebrun eller rødbrun.

k) Vinduer og blændfelter i vinduespartier skal være samme materiale i træ og/eller metal. Farven skal være rødbrun.

l) Udvendig solafskærmning skal være markiser, udhæng eller markisoletter i farven rødbrun. Solafskærmningen må ikke være sammenhængende for flere vinduespartier.

m) Der må kun være franske altaner med lodrette balustre. Farven skal være rødbrun.

Stk. 28. Tage

a) Tage skal være flade.

b) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal og samme farve som tag og/eller facade. Ventilation, som bliver synlig på tag, skal have et skorstensmotiv og skal være farven rødbrun.

c) Teknik og solceller skal placeres inde på taget i en afstand på mindst 1 m fra overgangen fra skæringspunktet mellem facaden til tag og underkant tag.

SÆRLIG BESTEMMELSER FOR BYGGEFELT O (Plejehjem)

Stk. 29. Facader og bygninger

a) Der skal være én til tre bygninger med tilsvarende antal gårdrum. Areal til gårdrum må ikke udgøre mindre end 600 m^2.

b) Facaderne skal opdeles, hvor bygningen springer mere end 2 etager, med en lodret reces mindst 5 cm bred og mindst 3 cm dyb eller en lodret gesims mindst 5 cm bred med enten et fremspring eller tilbagetrækning på mindst 2 cm. Facadelængder over 40 m mod syd og sydvest skal opdeles med enten et knæk eller en lodret reces på mindst 5 cm i bredden og mindste 3 cm i dybden.

c) Bygninger i 3., 4. og 5. etager skal i stueetagen være i blank mur og i farven sandgul. Der må være op til 20 % træ. Træ skal være i træets naturlige farve. Bygninger i 2 etager skal i stueetagen have en brystning i blank mur og i farven sandgul. Soklen kan forhøjes til underkant vindue.

d) Bygninger i 4. og 5. etager skal være i blank mur og i farven sandgul. Undtaget er gårdsiden fra 2. etage, som skal være i blank mur, træ, metal, fibercement, cementspånplade, stenuld og/eller stenkomposit og i farven sandgul, rødbrun, lysebrun og/eller brun. Stueetagen (1. etage) mod vejarealer og byrum skal have mønstermurværk/relief med mindst 2 cm fremskudte sten. 5. etage skal have et forbandtskifte af frem- og tilbagerykninger af sten på mindst 2 cm i farven sandgul eller skifte i materiale og være i træ, metal, stenuld, cementspånplade, fibercement eller stenkomposit i farven rødbrun eller mørkebrun. 4. etage skal være blank mur og i farven sandgul og/eller udformes helt eller delvis som 5. etage.

e) Bygninger i 2. og 3. etager skal være enten blank mur, træ, metal, fibercement, stenuld, cementspånplade eller sten-komposit. Mod veje skal facadefarven være rødbrun og/eller mørkebrun. Mod gårdrum skal facadefarven være sandgul, rødbrun, lysebrun og/eller brun. Træ skal være i træets naturlige farve. Facader i metal og træ skal have false, recesser, lameller eller fremspring.

f) Overgangen mellem forskellige materialer skal markeres med forbandt, detaljering eller lille afstand mellem facadematerialer.

Stk. 30. Mellem- og forbindelsesbygninger

a) Til at forbinde op til tre enkeltstående bygninger i byggefeltet, må der etableres mellem-/forbindelsesbygninger, der ikke må overstige 2 etager og en højde på 9 m.

b) I stueetagen (1. etage) skal der være mindst 60 % gennemsigtigt glas, og på 2. etage skal der være mindst 50 % gennemsigtigt glas. De gennemsigtige partier skal være mindst 2,5 m høje.

c) Facader skal være metal, cementspånplade og/eller træ.

d) Farven skal være mørkebrun og/eller rødbrun. Træ skal være i træets naturlige farve og/eller mørkebrun

e) Facader skal have en lodret opdeling.

Stk. 31. Altaner og karnapper

a) Karnapper med en dybde på mellem 60-100 cm skal være murede fremspring.

b) Karnapper på bygninger i 4 og 5 etager skal være enkeltstående med en dybde på højst 60 cm målt fra facaden.

c) Karnapper i stueetagen på bygninger i 2 og 3 etager skal have en dybde på højst 40 cm målt fra facaden.

d) Enkeltstående karnapper skal have et vinduesparti, der udgør mindst 50 % af bredden og højden. Materialet skal være blank mur i samme farve som facaden eller metal med lodrette flunker eller false i farven rødbrun, mørkebrun, lysebrun eller sandgul. I murede fremspring skal vinduespartiet udgør mindst 60 %.

e) Mod gårdrum må der være fællesaltaner. Fællesaltanerne skal have en bredde på højst 3,5 m målt fra facade og højst 10 m i længden. Synlige bæringer skal være lameller på mindst en af altansiderne og/eller enkeltstående søjler. Farven skal være samme som facade og/eller vinduer.

Stk. 32. Vinduer, døre og indgangspartier

a) Mindst 35 % af stueetagens (1. etages) samlede facadelængde mod vejarealer og byrum skal være gennemsigtigt klart glas. De gennemsigtige partier skal være mindst 2,5 m høje.

b) Over vinduer og døre i stueetagen skal der være et blændparti eller vindue. Brystningshøjden skal være mindst 0,7 m målt fra gulv.

c) Vinduer i stueetagen (1. etage) skal mod Bystævnet have en underkant på mellem 1 m og 1,6 m målt fra terræn. Undtaget er hjørnet mod Bystævnet og vejtype b, jf. tegning 3a.

d) Farven på vinduer, døre og mindre bygningsdele skal være rødbrune eller mørkebrun. Vinduer i facader af træ skal være sorte, rødbrune eller mørkebrun.

e) Vinduer og blændfelter i vinduespartier skal være samme materiale i træ og/eller metal. Farven skal være rødbrun og/eller mørkebrun. Træ skal være i træets naturlige farve.

f) Udvendig solafskærmning skal være markiser, udhæng eller markisoletter i farven rødbrun og/eller mørkebrun.

g) Indgangspartier mod veje skal være delvis indeliggende, hvis der er mindre end 1,5 m til skel.

Stk. 33. Tage

a) Tage skal være flade og/eller have en hældning på mindst 30 %. Der må ikke indrettes tagterrasser.

b) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal og samme farve som tag og/eller facade, undtaget er gårdrum.

Ventilation, som bliver synlig på tag, skal have et skorstensmotiv og være samme farve som taget.

c) Mod villaområdet mod sydvest skal teknik på tag, der overstiger 1 m, placeres inde på taget i en afstand på mindst 10 m fra overgangen fra skæringspunktet mellem facaden til tag og underkant tag, jf. tegning 5a.

d) Solenergianlæg på tag må placeres i en højde på indtil 0,5 m på bygninger

e) Der skal ikke etableres grønne tage på bygninger i 2. og 3. tager.

SÆRLIG BESTEMMELSER FOR BYGGEFELT P og Q (Daginstitutioner)

Stk. 34. Facader

a) Facaderne skal opdeles i to vandrette etager/enheder efter stueetagen (1. etage). Hver facadeenhed skal markeres ved skift i materiale og/eller lodret profilering og/eller gesims. Højden på stueetagen skal mindst være 2,5 m.

b) Facaderne skal have mindst to tilbagetrækninger og/eller fremrykninger af mindst 1 m i dybden og mindst 2 m i længden. Mindst én af tilbagetrækningerne og/eller fremrykningerne markeres med søjler, pergola, opholdsmuligheder, karnapper og/eller nicher.

c) Teknik på den øverste etage skal tilbagerykkes mindst 0,5 m fra facade og gavl.

d) Materialer skal være metal og/eller træ. Dog må 30 % af den samlede facade være i synlig beton, fiberbeton, cementspånplade, cement og/eller glas.

e) Facader over stueetagen (1. etage) inkl. teknik på tag skal have lodret inddeling af false, lameller og/eller lister.

f) Facadefarven inkl. sokkel og søjler skal i byggefelt P være rødbrun og/eller i rustrøde nuancer. Facader i træ skal være i træets naturlige farve med lodrette recesser.

g) Facadefarven inkl. sokkel, gesims og søjler i byggefelt Q skal være mørkegrøn og/eller i mørkegrønne nuancer. Facader i træ skal være i træets naturlige farve med lodrette recesser.

h) Karnapper, elevatorer, pergolaer og udvendige trapper skal enten være i samme farve som bygningen men enten mørkere eller lysere i farven og/eller være komplementær i farven og/eller i træets naturlige farve.

i) Bebyggelse til skure, cykelparkering, liggehaller og renovation, skal være i metal og/eller træ i farven rød, grøn og/eller i træet naturlige farve. Bygningerne må ikke overstige en højde på 3,5 m.

Stk. 35. Vinduer, døre og indgangspartier

a) Mindst 30 m af stueetagens (1. etagens) samlede facade skal være gennemsigtigt klart glas. Mindst 30 % af de gennemsigtige partier i stueetagen skal være mindst 2 m høje.

b) Mindst 50 % af vinduer, karnapper og døre skal placeres lodret over hinanden.

c) Mindst 50 % vinduer og karnapper skal have fælles overkant.

d) Vinduer og døre skal have individuelle murhuller.

e) Vinduespartier på mindst 2 m højde skal have en brystning på op til 60 cm målt fra gulvkoten.

f) Mindst 60 % af vinduerne skal være i højformat. Højden på vinduer skal være mindst 1,8 m.

g) 2. etage på byggefelt P skal have seks blændinger på mindst 1,8 m i højden og mindst 50 cm i bredden. Blændinger skal være tilbagerykket mindst 2 cm fra facaden.

h) Vinduer inkl. rammer og sprosser skal enten være i samme farve som bygningen dog i en mørkere eller lysere tone og/eller være komplementær i farven.

Stk. 36. Tage

Tage skal være flade.

§ 8. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealers størrelse

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

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

Størrelsen af friarealerne fastsættes for hvert delområde under ét som en procent af etagearealet således:

Boliger:	50 %
Erhverv:	15 %
Børneinstitutioner:	100 %
Grundskoler:	40 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %
Plejecentre og plejeboliger:	20 %

Kravet gælder ikke ved indretning af boliger i eksisterende tagetager.

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

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

Kommentar

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

Stk. 2. Bevaringsværdige træer

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

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til beskæring, fældning eller flytning 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 træet er kritisk sygt, dødt eller væltet i en storm (naturligt forfald).

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 beplantede arealer, der bevares, og kommende beplantede arealer samt eksisterende træers dryp- og vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder.

Stk. 3. Oplag

De ubebyggede arealer må ikke anvendes til lagerplads.

Stk. 4. Terrænregulering

Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,50 m i forhold til det eksisterende terræn. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m.

Der må ikke terrænreguleres inden for bevaringsværdige træers dryp-zone.

Stk. 5. Generelt om ubebyggede arealer

Byrum, gårdrum, kantzoner, stier og beplantning skal placeres, som vist på tegning 6a, 6b, 6c, 6d og 6e. I stk. 6 til 11 er der særlige bestemmelser om indretningen.

Byrum og gårdrum måles fra kantzonens yderkant.

Byrum og gårdrum, som vist på tegning 6a skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved hegning eller skiltning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere, medmindre andet er angivet i stk. 7-11.

Friarealer på terræn til daginstitutioner skal kunne anvendes af andre udenfor institutionens åbningstid.

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

Medmindre det er angivet i følgende bestemmelser, må der ikke være mindre bygninger, affaldshåndtering og transformerstationer i byrum og gårdrum.

I de på tegning 6a markerede friholdelseszoner gælder, at der ikke må være cykelparkering samt affaldshåndtering.

Om placering af cykelparkering henvises til § 5.

Stk. 6. Byrum

Der skal være byrum, som vist på tegning 6a.

Byrum A
Byrummets areal skal være bede med græs og må ikke indrettes med bænke eller træer.

Indenfor arealet, zone a, vist på tegning 6b, må der være stier med en bredde på mellem 1,5 m - 2 m og belagt med grus.

Byrum B
For hvert byrum gælder:

Mindst 30 % af byrummets areal skal være bede med beplantning.

Indenfor arealet zone b, vist på tegning 6b, skal der være stier med en bredde på 2 m–2,5 m, der forbinder til sti og vej nord og syd for zone b.

Befæstede arealer skal være i sandgul tegl, betonsten, natursten eller grus.

Der skal være mindst to faste bænke, hvoraf én bænk er placeret højst 10 m fra vej.

Der må placeres en transformerstation i byrummet.

Byrum C
Mindst 80 % af byrummets areal skal være bede med beplantning.

Der skal være mindst fire bænke.

Indrettes byrummet til et regnvandsanlæg kan bænke indgå som siddemulighed beskrevet i stk. 11.

Der må placeres højst to transformerstationer i byrummet.

Byrum D
For hvert byrum gælder:

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

Der skal være mindst én fast bænk.

Byrum D ved byggefelt K skal have et legeareal på mindst 4 m^2.

I byrum D ved byggefelt O må der placeres højst to transformerstationer i byrummet.

Byrum E
Mindst 65 % af byrummets areal skal være bede med beplantning.

Højst 5 % af arealet må anvendes til affaldshåndtering.

Befæstede arealer skal være i grus, natursten, tegl eller overfladebehandlet asfalt med grustilslag.

Der skal være mindst fem faste bænke.

Indenfor arealet, zone c, vist på tegning 6b, skal der være stier med en bredde på 1,5 m–2 m. Stier skal forbinde placeringer af stiadgange, som vist på tegning 6b.

Byrum F
Mindst 80 % af byrummets areal skal være bede med beplantning.

Arealet må ikke anvendes til skure og affaldshåndtering.

Der skal være legearealer på mindst 100 m^2 med siddemulighed.

Befæstede arealer skal være i grus, natursten, tegl eller overfladebehandlet asfalt med grustilslag.

Der skal være mindst fem faste bænke.

Indenfor arealet, zone c, vist på tegning 6b, må der være stier med en bredde på 1,5 m–2 m. Stier skal forbinde placeringer af stiadgange, som vist på tegning 6b.

Byrum G
Mindst 20 % af byrummets areal skal være bede med beplantning. Bede skal kantes af sandgul tegl.

Befæstede arealer skal være i sandgul tegl. Undtaget herfra er stiforbindelse fastlagt i § 4.

Der skal være mindst fem faste bænke.

Byrum H
Mindst 10 % af byrummets areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i betonsten, tegl, asfalt med stentilslag og/eller natursten og i farven sandgul.

Der skal være mindst tre faste bænke.

Byrum I
For hvert byrum gælder:

Mindst 20 % af byrummets areal skal være bede med beplantning.

Der må hegnes med åbent gitter. Hegn må højst være 1,8 m høje målt i forhold til det omgivende terræn. Hegn skal være panelhegn i mørkegrøn farve.

Der må placeres en transformerstation i byrummet.

Stk. 7. Gårdrum
Der skal være gårdrum, som vist på tegning 6a.

Gårdrum 1
For hvert gårdrum gælder:

Mindst 50 % af gårdrummets areal skal være bede med beplantning.

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

Der skal være et legeareal på mindst 50 m^2 med siddemulighed.

Der skal være mindst to faste bænke.

Der må være affaldshåndtering i gårdrummet.

Der må være mindre bygninger i optil 5 % af gårdrummets areal.

Gårdrum 2
For hvert gårdrum gælder:

Mindst 40 % af gårdrummets areal skal være bede med beplantning.

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

Der må være affaldshåndtering i gårdrummet.

Der må etableres én mindre bygning i gårdrummet.

I gårdrummet i byggefelt G må der hegnes mod byrum G. Hegn skal kunne åbnes og være i trælameller eller metalgitter i rødbrun, mørkegrøn, sort eller i træets naturlige farve.

Gårdrum 3
Mindst 40 % af gårdrummets areal skal være bede med beplantning.

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

Der må være affaldshåndtering i gårdrummet.

Der må etableres mindre bygninger i gårdrummet.

Gårdrum 4
Mindst 55 % af gårdrummets areal skal være bede med beplantning.

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

Der skal være legeareal på mindst 40 m^2 med siddemulighed.

Der må være affaldshåndtering i gårdrummet i mindre bygning.

Der må etableres op til to mindre bygninger i gårdrummet på op til 25 m^2, jf. § 6, stk. 5.

Mindre bygninger må placeres op til 15 m fra vej.

Gårdrum 5
Mindst 30 % af gårdrummets areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, natursten, asfalt med stentilslag, sandgul tegl og/eller grus.

Der må være affaldshåndtering i gårdrum. Der må hegnes mod gårdrum 6. Hegn skal kunne åbnes og være i trælameller eller metalgitter.

Gårdrum 6
Mindst 50 % af gårdrummets areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, natursten, asfalt med stentilslag, sandgul tegl og/eller grus.

Der må hegnes i gårdrummet. Hegn skal kunne åbnes og være i trælameller eller metalgitter.

Der må placeres to transformerstationer i gårdrum.

Stk. 8. Kantzoner

Der skal være kantzoner, som vist på tegning 6c.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange, åbninger og overkørsler.

Materialer på hegn må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Kantzone a

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 0,5 m-5 m.

Befæstede arealer skal være i betonsten i formatet 62,5 cm x 80 cm og natursten. Med undtagelse af kantzoner mod byrum G, der skal være i sandgul tegl.

Kantzone b

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 1,5 m-3,6 m.

Befæstede arealer skal være i betonsten eller grus.

I kantzonen kan der ved hver boligenhed være et hævet areal til terrasse på højst 6 m^2, med en dybde på højst 1 m målt vinkelret på facaden. Fra terrassen kan der være trappeadgang til de omkringliggende arealer.

Værn på terrasse/trappen må højst være 1 m høje målt i forhold til det terrassens niveau. Værn skal være udført i samme materialer som altaner fastlagt i § 7, stk. 3.

Kantzone c

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på højst 1 m.

I kantzonen skal der ved hver boligenhed være et hævet areal til terrasse på højst 6 m^2, med en højde på mellem 0,4 m - 0,8 m målt fra terræn og en dybde på højst 1 m målt vinkelret på facaden. Fra terrassen skal der være trappeadgang til de omkringliggende arealer.

Værn på terrasse/trappen må højst være 1 m høje målt i forhold til det terrassens niveau. Værn skal være udført i samme materialer som altaner fastlagt i § 7, stk. 3.

Kantzone d

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 1,5 m-2,5 m, dog undtaget kantzone mod Byrum E, hvor kantzonen højst må være 3,5 m.

I kantzonen skal der ved hver boligenhed være et areal til terrasse på højst 6 m^2.

Mindst én terrasse pr. bolig skal have et vandret, fast og plant areal på mindst 1,5 m x 1,5 m i gulvhøjde. Fra terrasse skal der være trappeadgang til gårdrum og byrum E.

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

Befæstede arealer skal være i betonsten, tegl, træ grus eller natursten

Kantzone e
Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 0,1 m.

Trin og ramper skal være i betonsten.

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

Kantzone f
Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 2,5 m.

Der må placeres skure eller overdækninger på op til 3 m^2 i kantzonen. Skure og overdækninger skal være i træ og/eller metal. Farven skal være i træets naturlige farve eller i farven mørkegrøn, rødbrun eller sort.

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

Mellem boligenheder må der hegnes med hegn eller hæk i op til 1,5 m højde målt fra terræn.

Befæstede arealer skal være i betonsten, natursten eller tegl.

Kantzone g
Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på højst 2,5 m.

Der må placeres skure eller overdækninger på op til 3 m^2 i kantzonen. Skure og overdækninger skal være i træ og/eller metal. Farven skal være i træets naturlige farve eller i farven mørkegrøn, rødbrun eller sort.

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

Mellem boligenheder må der hegnes med hegn eller hæk i op til 1,5 m højde målt fra terræn.

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

Kantzone h
Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på højst 3,5 m.

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

Mellem terrasse og de omgivende arealer skal der være bede med beplantning, samt trædesten mellem terrasse og de omgivende arealer.

Der må hegnes med hæk. Hæk må højst være 1,2 m høje målt i forhold til det omgivende terræn. Der skal være adgang mellem terrassen og de omgivende arealer.

Mellem boligenheder må der hegnes med hegn eller hæk i op til 1,5 m højde målt fra terræn.

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

Ved rækkehuse i byggefelt L og M må der placeres skure eller overdækninger på op til 3 m^2 i kantzonen. Skure og overdækninger skal være i træ og/eller metal. Farven skal være i træets naturlige farve eller i farven mørkegrøn, rødbrun eller sort.

Kantzone i
Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på højst 5 m.

Befæstede arealer skal være i sandgul tegl

Kantzone j
Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på højst 1 m.

Befæstede arealer skal være sandgul tegl.

Kantzone k
Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 2 m.

Mindst 5 % af kantzonen skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være sandgul tegl.

Kantzone l
Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 2 m.

Befæstede arealer skal være i sandgul tegl, dog kan der være betonsten og/eller natursten i porte og i arealer ved tilbagetrækning af stueetagen.

Kantzone m
Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 2 m-3,7 m.

Befæstede arealer skal være i betonsten og/eller natursten.

Langs mindst 70 % af kantzonen skal der etableres en plint på 1 - 1,5 m bredde og mellem 0,4 m og 1 m højde målt fra terræn. Plinten skal indeholde mindst 2 siddemuligheder i træ og med ryglæn, vendt mod fortov. Hvor der ikke er siddemulighed, skal plinten have bede med beplantning.

Kantzone n
Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 0,5 m eller afgrænses mod eksisterende skel langs Bystævnet.

Mindst 70 % af kantzonen skal være bede med beplantning.

Kantzone o
Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 2,5 m.

Mindst 70 % af kantzonen skal være bede med beplantning.

Stk. 9. Beplantning

Der skal være beplantning og træer, som vist på tegning 6d og 6e.

Facadebeplantning på terræn
Der skal være bede i terræn med beplantning langs facader, som vist på tegning 6e. Beplantningen skal være klatreplanter. Bedene skal have en dybde på mindst 0,5 m målt vinkelret på facaden, og være på en andel af de lukkede dele af facadens længde, som vist på tegning 6e.

Facadebeplantning på parkeringshus
Minimum 4 m over terræn, skal der på mindst 40 % af facadens omkreds være bede med beplantning. Mindst halvdelen af beplantningen skal være klatreplanter. Bedene skal have et vækstlag, der er mindst 0,50 m tykt og have en dybde på mindst 0,5 m målt vinkelret på facaden. Bedene må højst have en udkragning på 30 cm, og skal således være delvist indeliggende.

Træbeplantning
Der skal plantes mindst 239 nye træer, som ikke må fældes. Det fremgår af beplantningszonerne på tegning 6d.

I beplantningszone 5A, skal der stå mindst syv træer på den nordlige side, og mindst 12 træer på den sydlige side.

I beplantningszone 5B, skal der stå mindst tre træer på den sydvestlige side, og mindst fem træer på den nordøstlige side.

I beplantningszone 5C, skal der stå mindst fire træer på den nordlige side, og mindst fire træer på den sydlige side.

I beplantningszone 5D, skal der stå mindst tre træer på den østlige side.

Mindst 10 % af nye træer i beplantningszone1A, 2G og 2H, og mindst 20 % af nye træer i alle beplantningszoner i område 1B, 2J, 3C, 3E, 4A og 4B, og mindst 50 % af nye træer i alle beplantningszoner i område 1D, 1F, 1H, 1J, 2A, 2C, 2E, 2I, 3A, 3B, 3D, 3F, og mindst 60 % af nye træer i alle beplantningszoner i område 1C, 1E, 1G, 1I, 2B, 2D, 2F skal være af følgende arter:

Ahorn (Acer pseudoplatanus), Ask (Fraxinus excelsior), Avnbøg (Carpinus betulus), Benved (Euonymus europaeus), Birk- dunbirk (Betula pubescens), Birk- vortebirk (Betula pendula), Blomme (Prunus domestica og underarter), Bævreasp (Populus tremula), Bøg (Fagus sylvatica), Eg- stilkeg (Quercus robur), Eg- vintereg (Quercus petraea), Elm- småbladet (Ulmus minor), Elm- storbladet (Ulmus glabra), Ene (Juniperus communis), Hassel (Corylus avellana og underarter), Havtorn (Hippophae rhamnoides), Hvidtjørn- almindelig (Crataegus laevigata), Hvidtjørn- engriflet (Crataegus monogyna), Hvidtjørn- koral (Crataegus rhipidophylla), Hyld (Sambucus nigra), Hæg- almindelig (Prunus padus), Kirsebær (Prunus cerasus/avium og underarter), Kvalkved (Viburnum opulus), Lind- småbladet (Tilia cordata), Lind- storbladet (Tilia platyphyllos), Løn- spidsløn (Acer platanoides), Lønnatur (Acer campestre), Mirabel (Prunus cerasifera og underarter),

Pil- femhannet (Salix pentandra), Pil- grå (Salix cinerea), Pil- selje (Salix caprea), Pære (Pyrus communis og underarter), Rød-el (Alnus glutinosa), Røn- almindelig (Sorbus aucuparia), Røn- selje (Sorbus intermedia), Skovfyr (Pinus sylvestris), Slåen (Prunus spinosa), Taks (Taxus baccata), Tørst (Frangula alnus), Vrietorn (Rhamnus cathartica), Æble (Malus og arter/underarter).

Der er ingen krav til en andel af ovenstående arter for beplantningszone 4D og 5A-5E.

For beplantningszonerne 1A, 1B, 1D, 1F, 1H, 1J, 2C, 2E, 2G, 2H, 2J, 3B, 3D, 3F, 4A og 4C gælder, at ingen nye træer må have en stammeomkreds, når de plantes, på under 14-16 cm, og at mindst 50 % af nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm. Mindst 20 % af nye træer på det konkrete sted skal kunne opnå en højde på mindst 15 m.

For beplantningszonerne 1C, 1E, 1G, 1I, 2A, 2B, 2D, 2F, 2I, 3C, 3E, 4B og 4D gælder, at nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm, og mindst 25 % af nye træer på det konkrete sted skal kunne opnå en højde på mindst 15 m.

For beplantningszone 3A gælder, at nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 14-16 cm.

For beplantningszoner 5A-5E gælder, at nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm, og at mindst 75 % af nye træer på det konkrete sted skal kunne opnå en højde på mindst 15 m.

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

Nye træer, der plantes i terræn, skal plantes i et vækstlag, der er mindst 0,80 m tykt. Råjorden i bunden af bedet skal løsnes til en dybde på mindst 0,20 m, så den samlede dybde er mindst 1 m.

Bedet skal fyldes med sandblandet lerjord, lerblandet sandjord, rodvenligt bærelag eller tilsvarende egnet vækstmedie med stort indhold af lava og pimpsten. Hvis hele eller dele af bedet er dækket af belægning, skal vækstmediet være egnet til dette, og det samlede bed inklusiv evt. belægning skal sikre, at hele vækstvolumenet er egnet til rodvækst.

Nye træer, buske og klatreplanter på konstruktion, skal plantes i et vækstlag, der er mindst 0,60 m tykt. Hvis træerne på det konkrete sted skal kunne opnå en naturlig højde på over 6 m, skal vækstlaget dog være mindst 0,80 m tykt. Hvis træerne på det konkrete sted skal kunne opnå en naturlig højde på over 15 m, skal vækstlaget dog være mindst 1,50 m tykt. Vækstlaget skal være et egnet vækstmedie med fx stort indhold af lava og pimpsten.

Nye buske og klatreplanter, der plantes i terræn, skal plantes i et vækstlag, der er mindst 0,5 m tykt. Råjorden i bunden af bedet skal løsnes.

Stk. 10. Regnbede

Der kan laves render, grøfter, og regnbede til afledning, tilbageholdelse og/eller nedsivning af overfladevand.

I grøfter og regnbede skal der være beplantning på mindst 25 % af arealet.

Mindst 25 % af kanterne på, grøfter, og regnbede skal være i jord og udføres blødt afrundet med en hældning på højst 20 %. Undtaget er regnbede i vejareal.

Stk. 11. Anlæg til opsamling af regnvand

Der må etableres et anlæg til opsamling og tilbageholdelse af regnvand indenfor det areal, som vist på tegning 7.

Anlægget kan anlægges med en dybde på 2 m, målt fra omkringliggende terræn.

Anlægget skal være beplantet og udføres så mindst 65 % af kanterne er i jord. Kanter i jord med beplantning kan have en hældning mellem 20-40 %.

Anlægget skal indrettes med trin på mindst 20 % af kanterne. Der skal være siddemulighed langs anlæggets nordlige- eller østlige kant.

Stk. 12. Betingelse for ibrugtagning

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

Stk. 13. Dispensation

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

§ 9. Støj og anden forurening

Stk. 1. Støj fra trafik

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

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

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger, grundskoler, daginstitutioner og hospitaler: 58
- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med hoteller, kontorer mv.: 63

Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m²):

- Boligers opholdsrum, undervisningsrum i grundskoler og daginstitutioners opholdsrum: 46
- Hoteller: 51

Indendørs med lukkede vinduer:

- Hotellers, boligers, grundskolers og daginstitutioners opholdsrum: 33
- Administration og liberale erhverv: 38

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

Stk. 2. Støj og anden forurening fra virksomheder
Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder.

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

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

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

Stk. 3. Krav om dokumentation for overholdelse af grænseværdier som betingelse for ibrugtagning
Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening, jf. stk. 2, er overholdt.

§ 10. Matrikulære forhold

Området må udstykkes yderligere.

§ 11. Særlige fællesanlæg

For lokalplanområdet gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret de i § 4, stk. 3 og på tegning 3a og 3b fastlagte vejtyper a og b og stitype a i byrum G, det i § 6, stk. 2 litra b) og på tegning 5a fastlagte fælleshus (byggefelt H) samt de i § 8, stk. 6 og på tegning 6a og tegning 6b fastlagte byrum E, F og G.

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

Byplan 18 Mørkhøjvej, bekendtgjort den 7. december 1950, ophæves for så vidt angår det af denne lokalplan omfattede område, matr.nr. 4a Husum, København.

Lokalplan 383 Toften bekendtgjort den 5. januar 2005 ophæves for så vidt angår det af denne lokalplan omfattede område matr.nr. 4a Husum, København.

Kommentarer af generel karakter

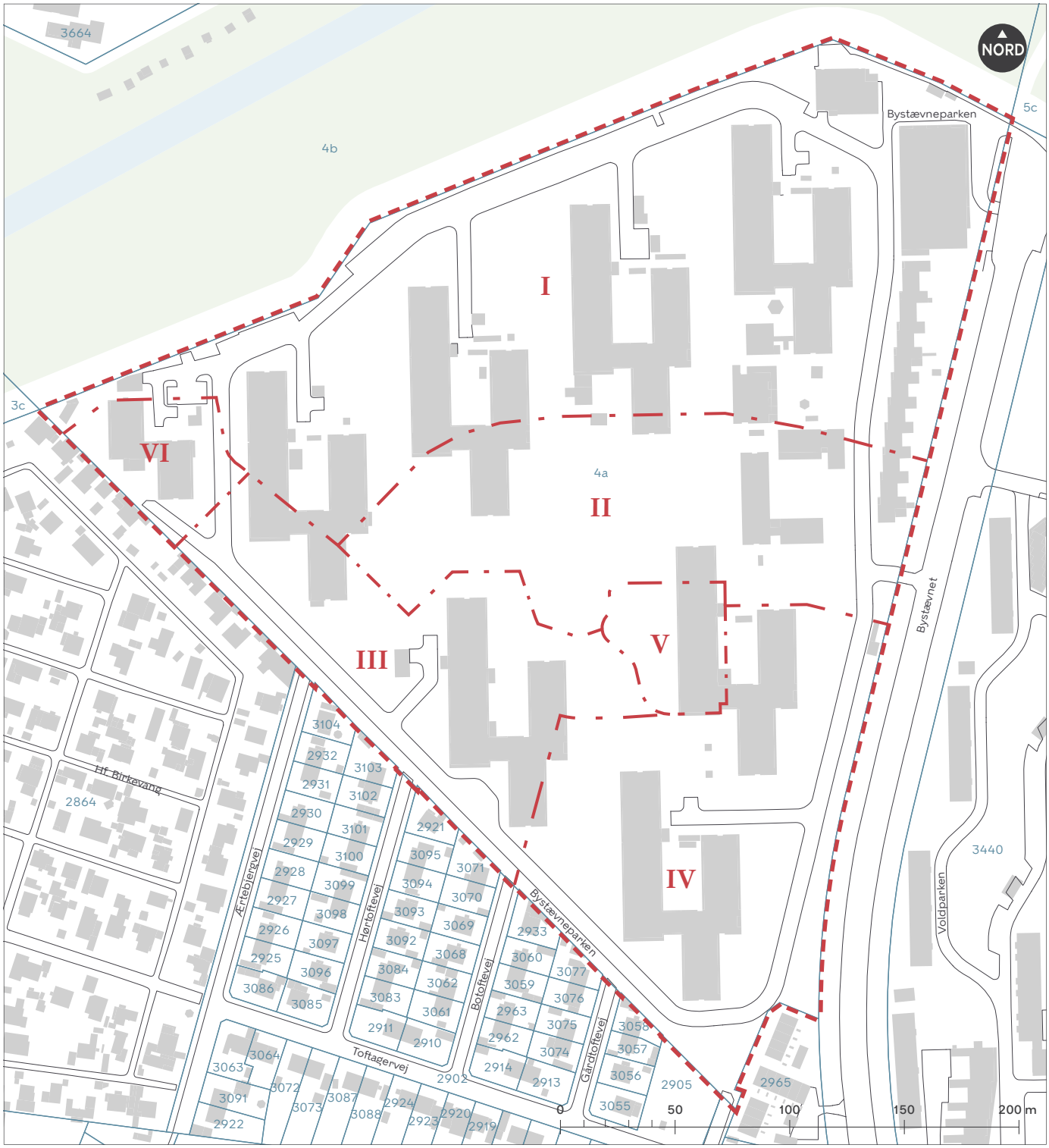
På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer.

Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.

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

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

Tegning 1 • Områdeafgrænsning



Lokalplanområdets afgrænsning

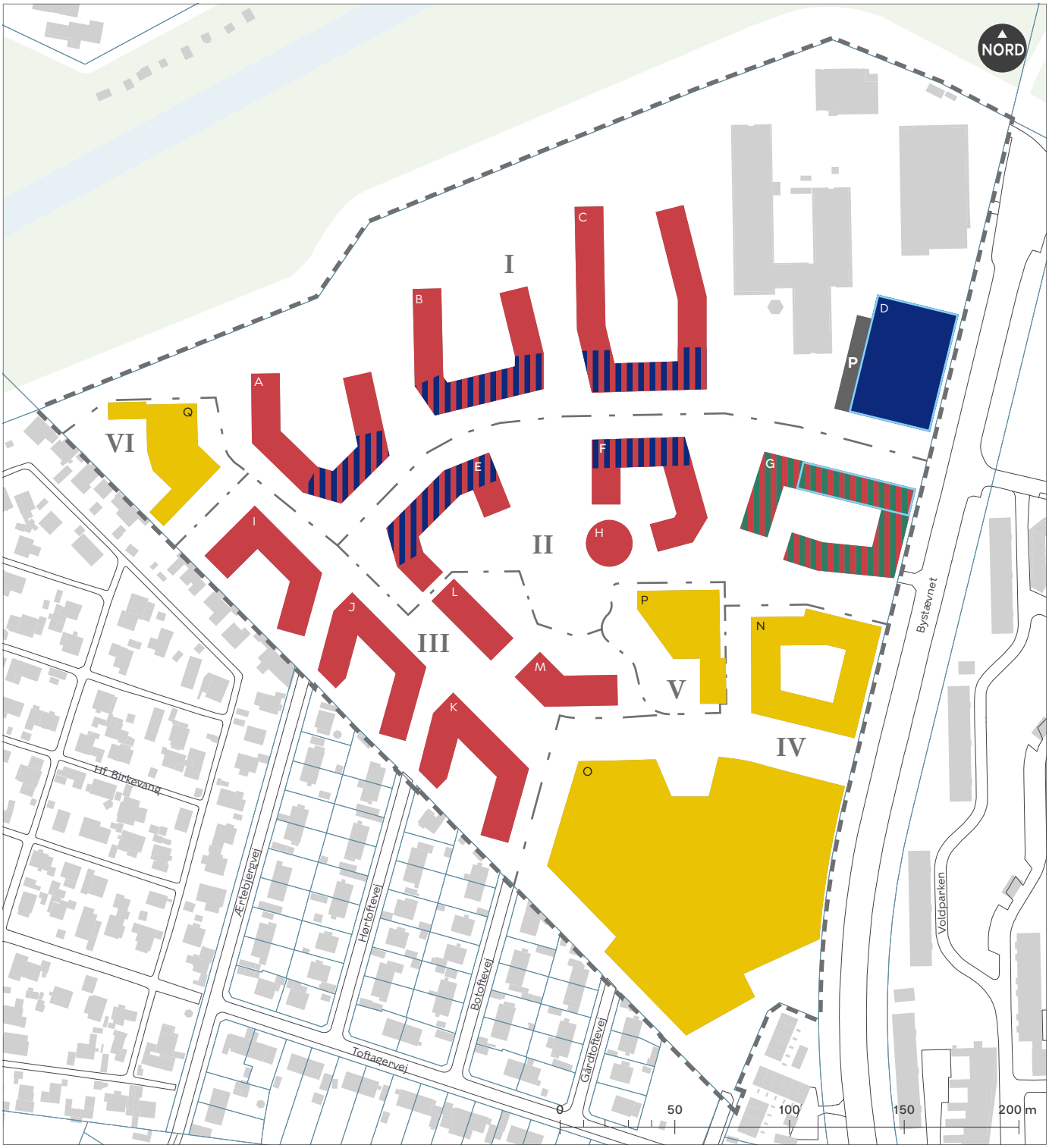
Grænse mellem delområder

I-VI Delområde

XX Matrikel

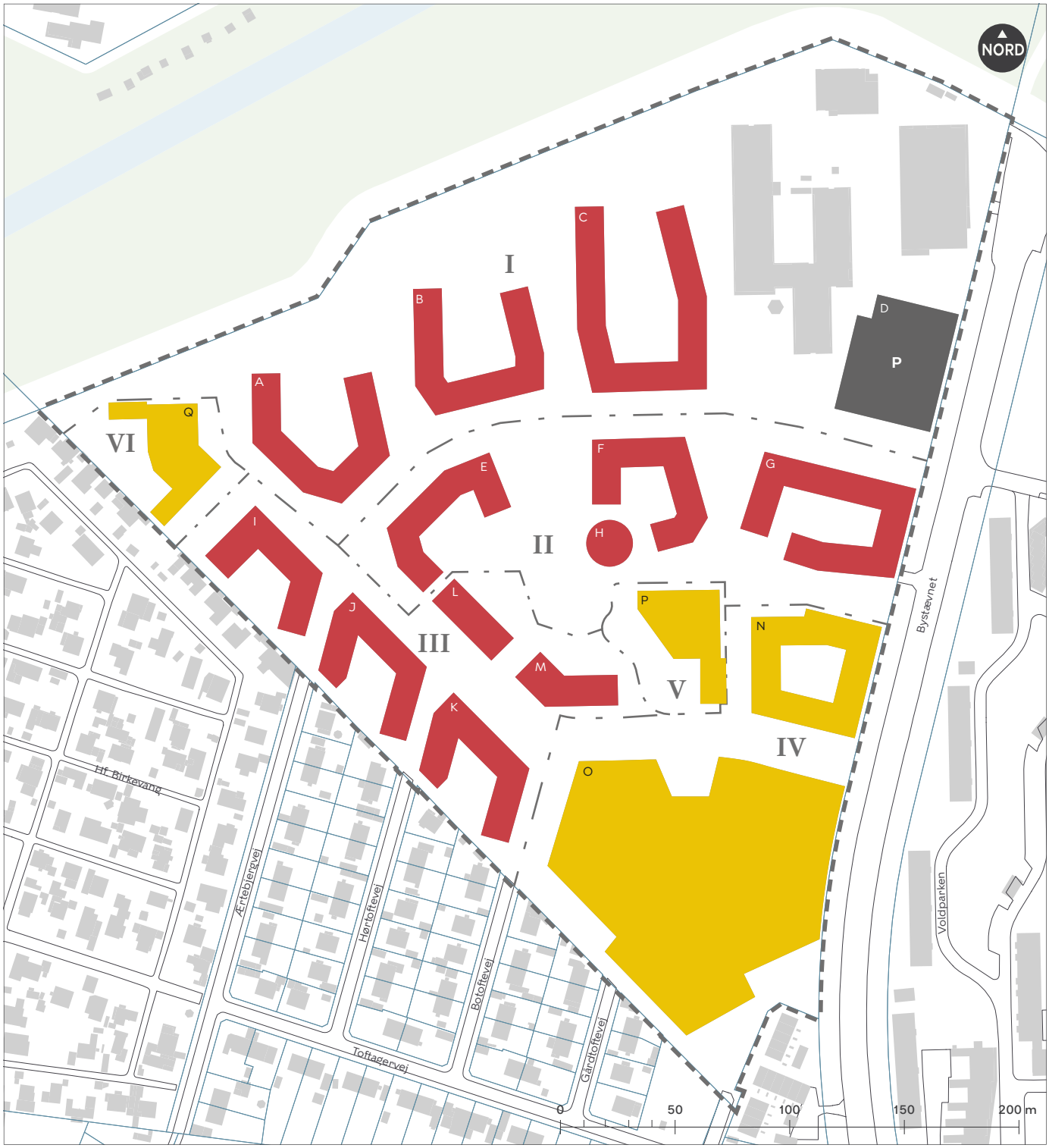
Eksisterende bygning

Tegning 2a • Anvendelse i stueetagen (1. etage)



- Bolig
- Serviceerhverv
- Bolig eller serviceerhverv
- Bolig eller publikumsorienteret service-erhverv med mulighed for liberale erhverv
- Butik
- Institution/Grundskole/Kulturelt formål
- P Parkeringshus
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-VI Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- A-Q Byggefeltsbetegnelse

Tegning 2b • Anvendelse fra 2. etage og op



Bolig

Institution/Grundskole/Kulturelt formål

P Parkeringshus

Lokalplanområdets afgrænsning

Grænse mellem delområder

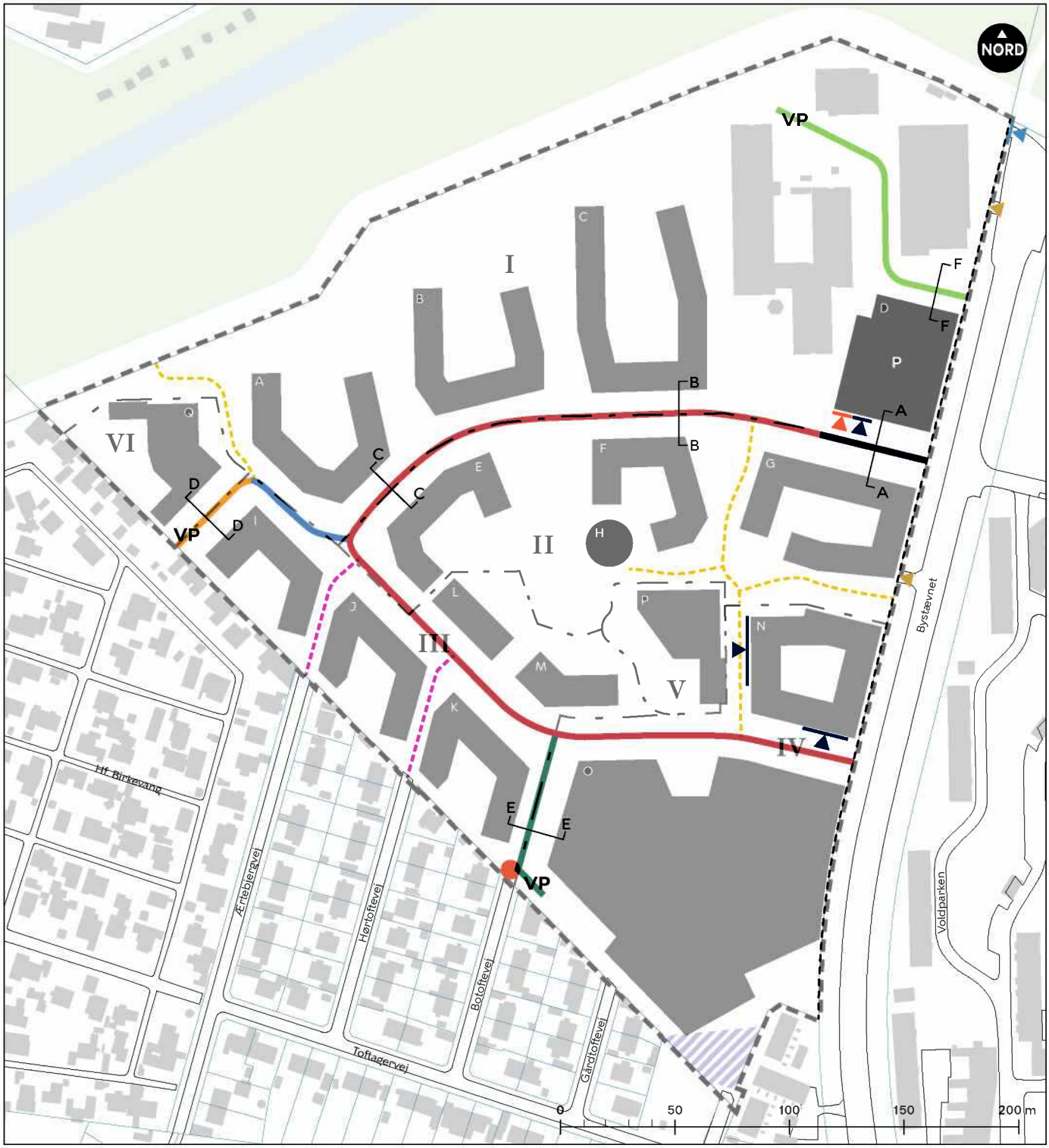
I-VI Delområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

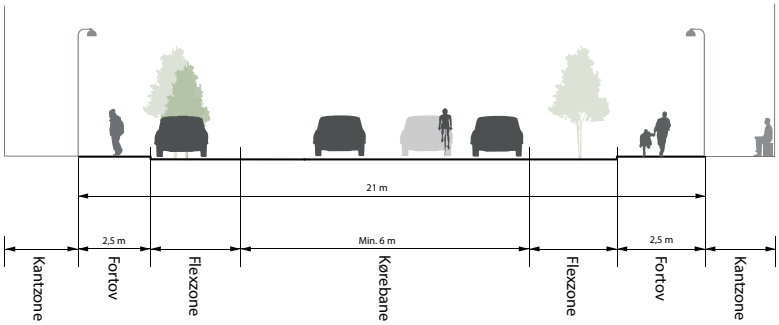
A-Q Byggefeltsbetegnelse

Tegning 3a • Veje

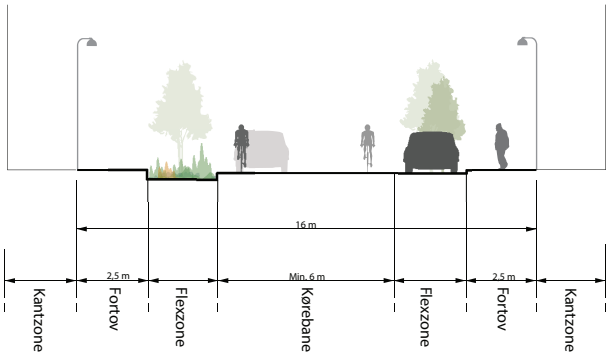


Vejudlæg, der kan ophæves	Overkørsel	Lokalplanområdets afgrænsning
Vejtype a	Overkørsel til parkering	Grænse mellem delområder
Vejtype b	Overkørsel der kan nedlægges	I-VI Delområde
Vejtype c	Adgang til cykelparkering i konstruktion	Matrikelskel
Vejtype d	VP Vendeplads	Eksisterende bygning
Vejtype e	X X Angivelse af snit	A-Q Byggefelt
Vejtype f	Stitype a	Eksisterende vejlinje
Trappe	Stitype b	P Parkeringshus

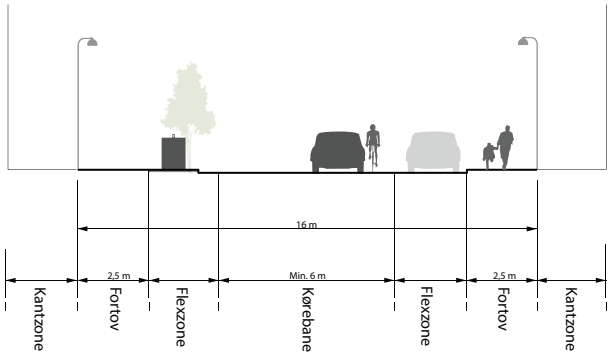
Tegning 3b • Vejsnit



Snit A-A

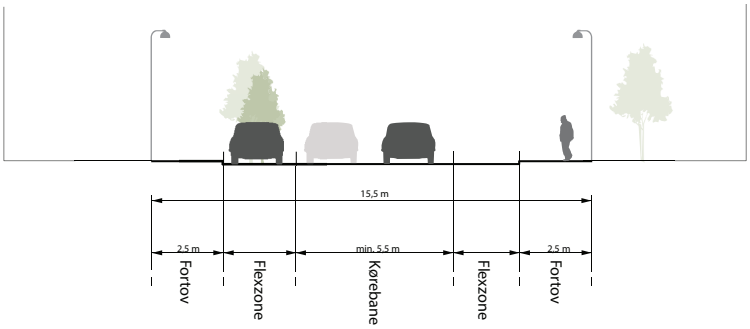


Snit B-B

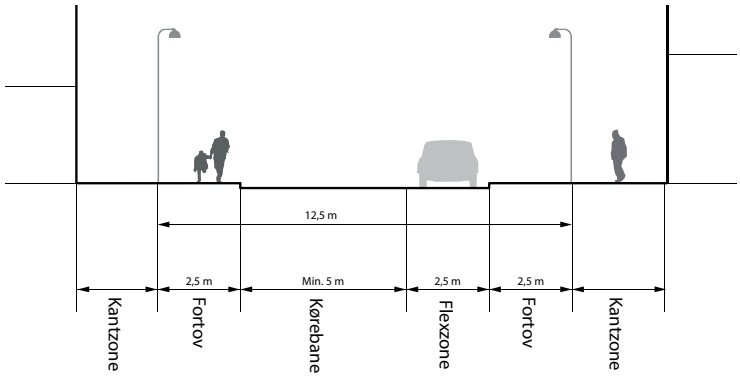


Snit C-C

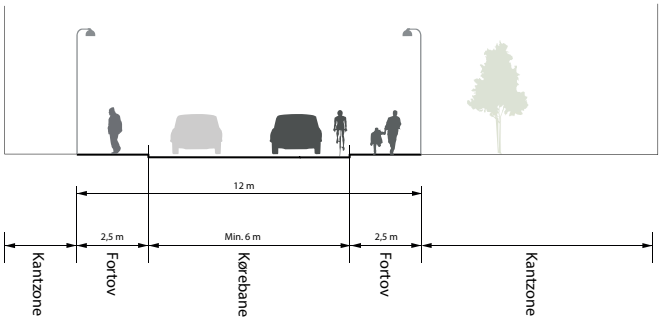
Tegning 3b • Vejsnit



Snit D-D

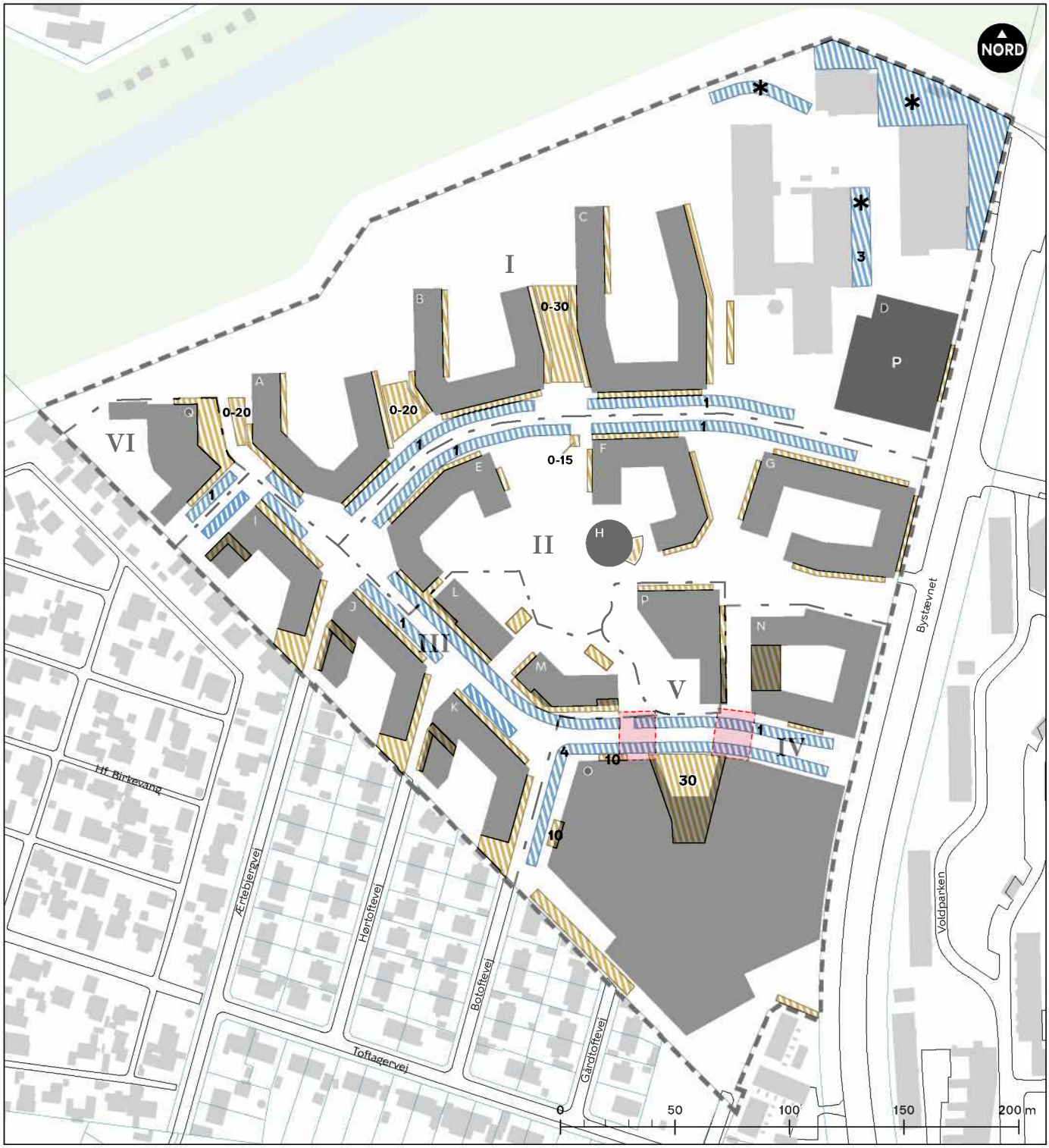


Snit E-E



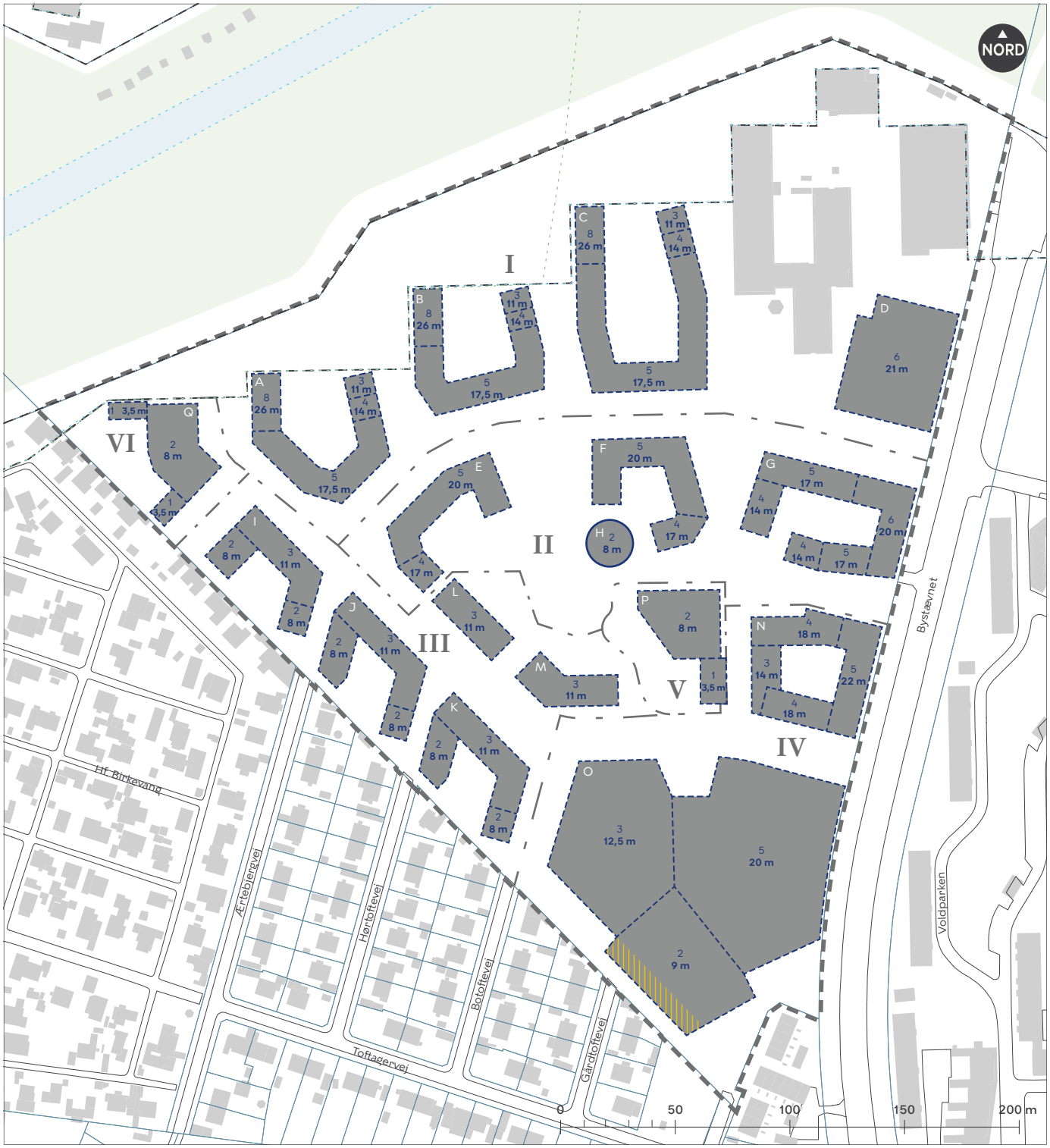
Snit F-F

Tegning 4 • Bil- og cykelparkering



X	Bilparkering på terræn med angivelse af antal handicapbuspladser		Lokalplanområdets afgrænsning
	Bilparkering på terræn		Grænse mellem delområder
X	Cykelparkering på terræn med angivelse af antal pladser	I-VI	Delområde
	Cykelparkering på terræn		Matrikelskel
	Zone for fri passage		Eksisterende bygning
*	Bilparkring til eksisterende bygninger	A-Q	Byggefelt
		P	Parkeringshus

Tegning 5a • Bebyggelsens omfang og placering



Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant

Afgrænsning af byggefelt

A-Q Byggefelt

x Maksimalt etageantal

xx m Maksimal højde

Friholdelseszone for teknik på tag

Lokalplanområdets afgrænsning

Grænse mellem delområder

I-VI Delområde

Matrikelskel

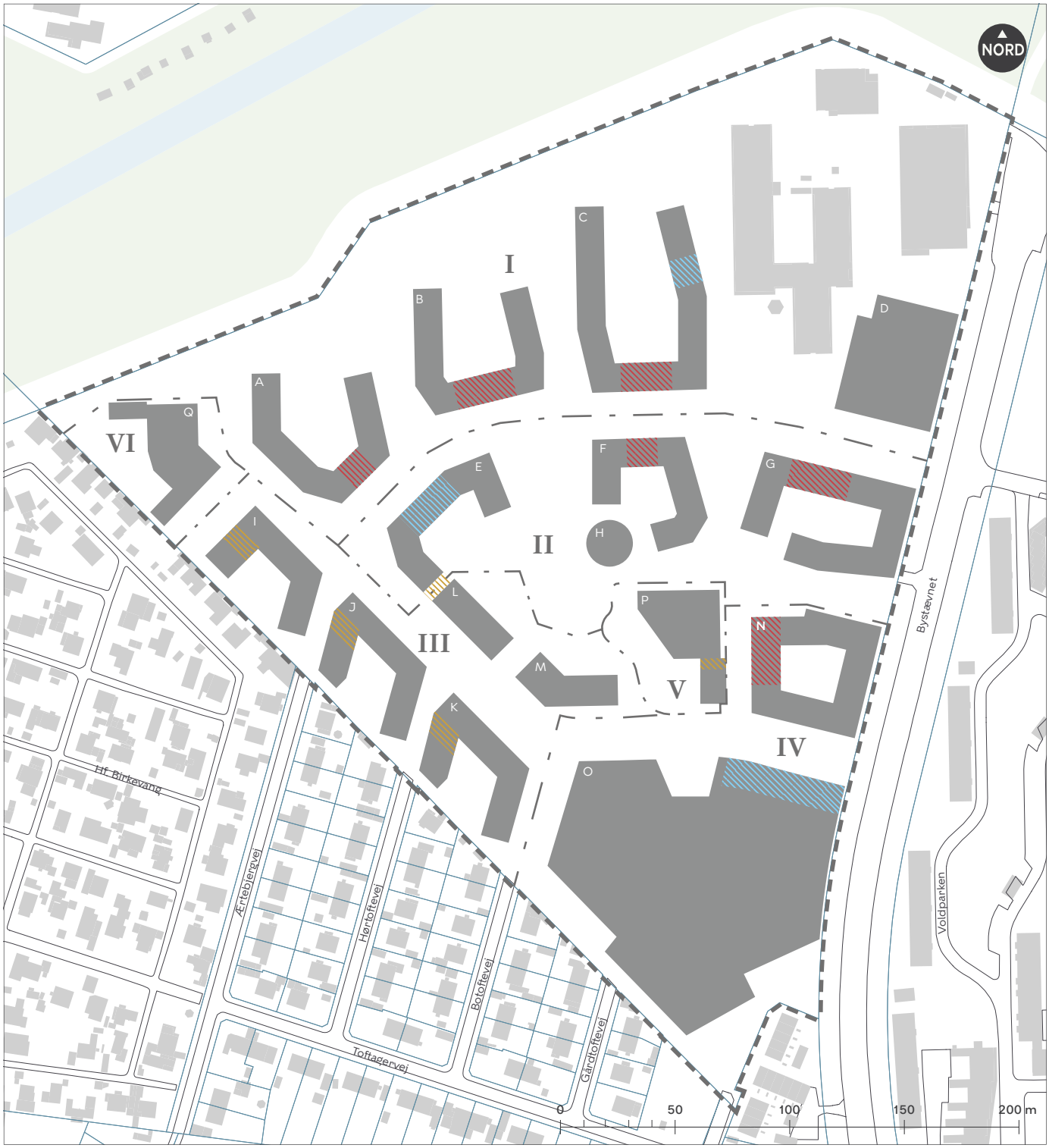
Eksisterende bygning

Fortidsmindebeskyttelseslinje

Skovbyggelinje

Åbeskyttelseslinje

Tegning 5b • Porte



Krav om placering af port

Krav om placering af åbning

Mulighed for placering af port

Lokalplanområdets afgrænsning

Grænse mellem delområder

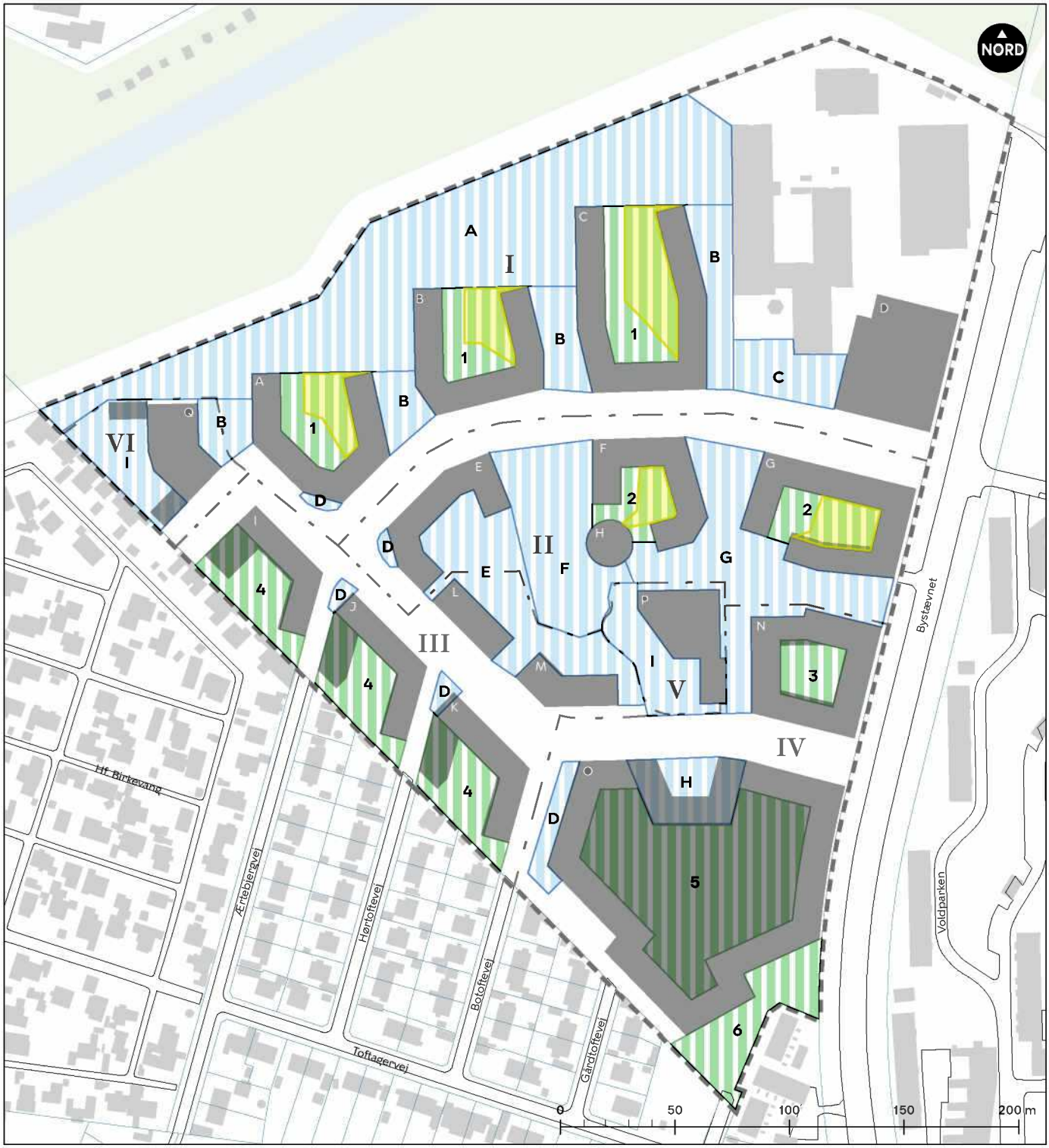
I-VI Delområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

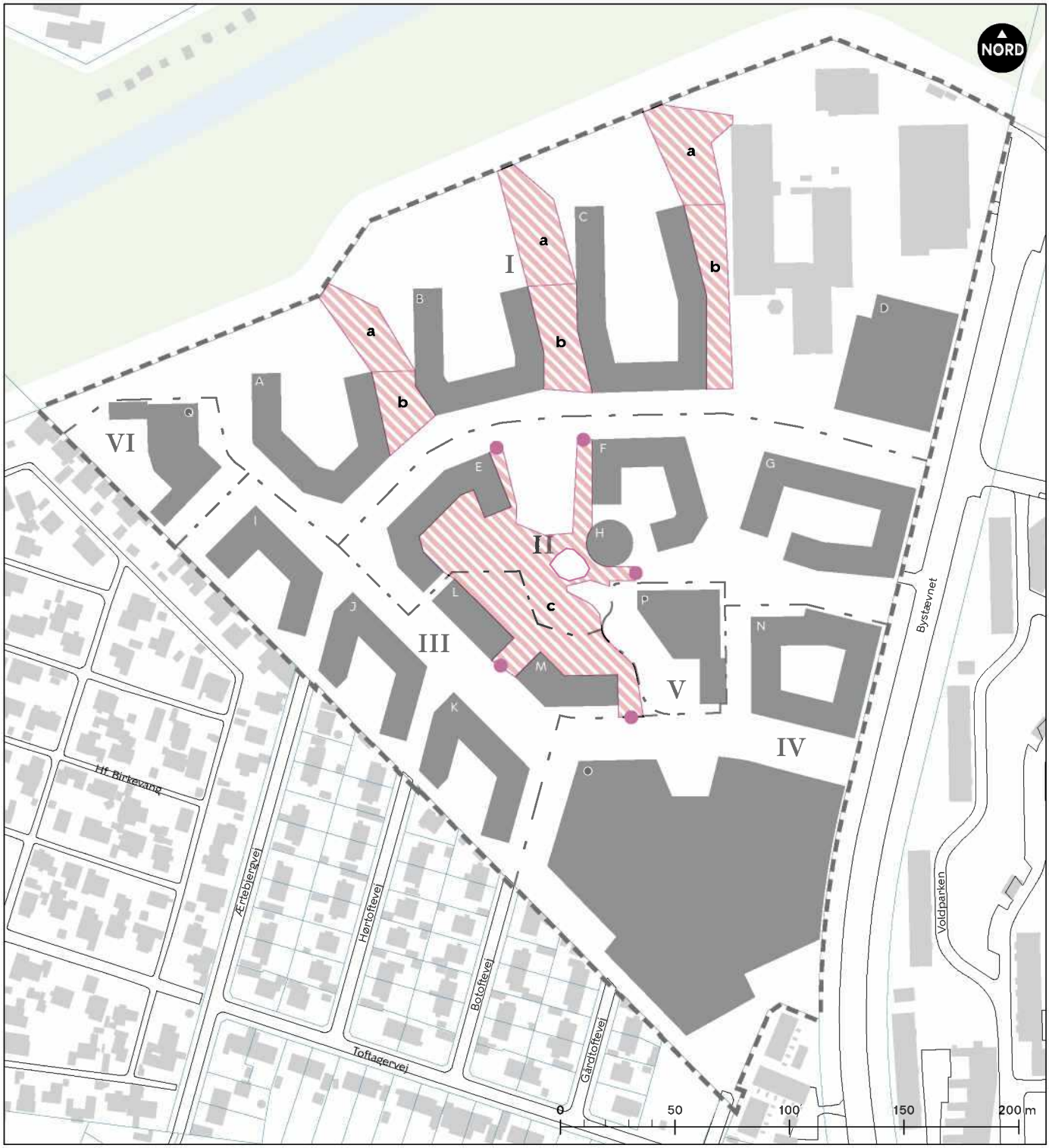
A-Q Byggefelt

Tegning 6a • Byrum



A-I	Byrum
1-6	Gårdrum
	Friholdelseszoner
	Lokalplanområdets afgrænsning
	Grænse mellem delområder
I-VI	Delområde
	Matrikelskel
	Eksisterende bygning
A-Q	Byggefelt

Tegning 6b • Stiforbindelser



a-c Zone for placering af sti/vej

Placering af stiadgang

Lokalplanområdets afgrænsning

Grænse mellem delområder

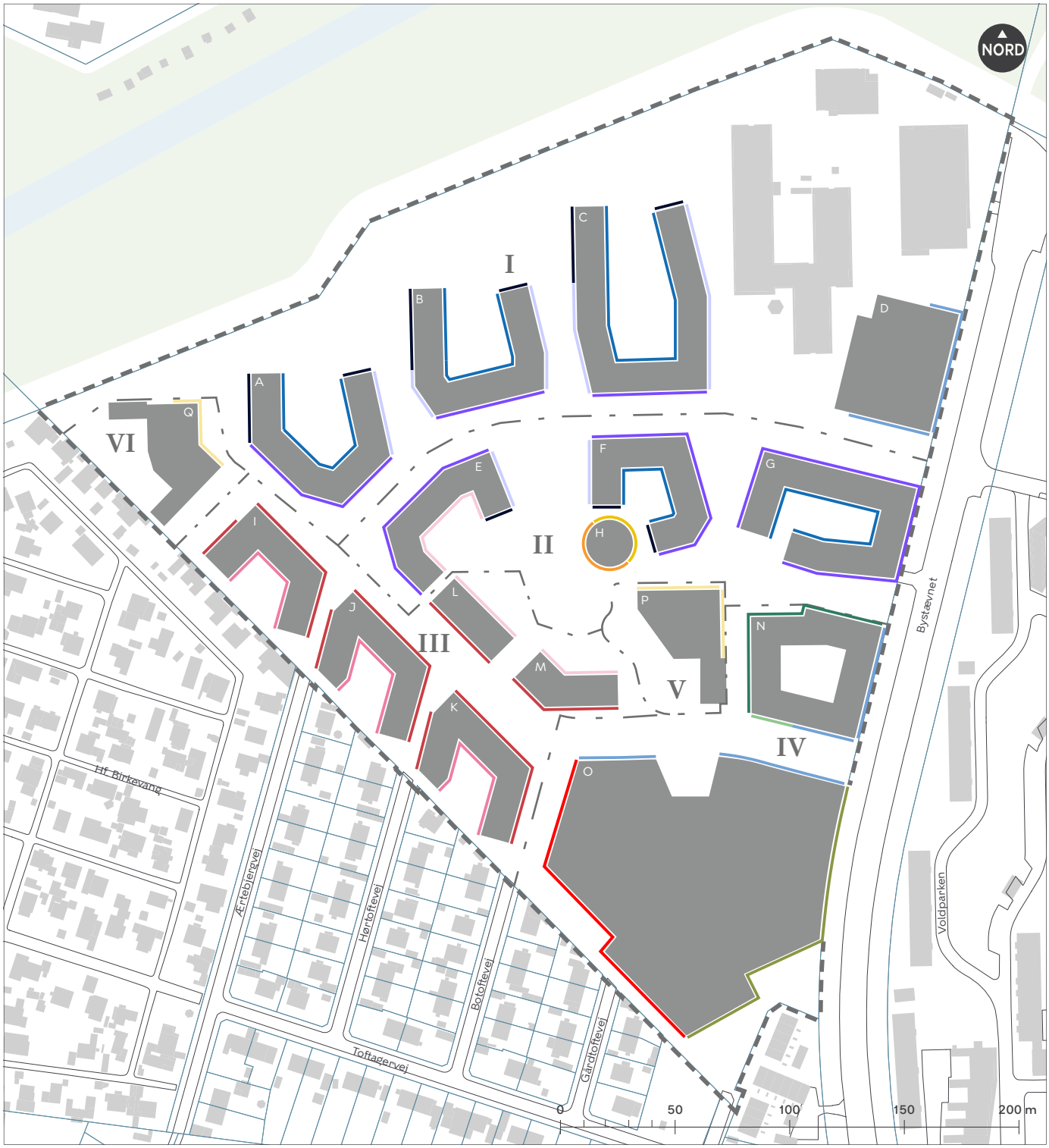
I-VI Delområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

A-Q Byggefelt

Tegning 6c • Kantzoner

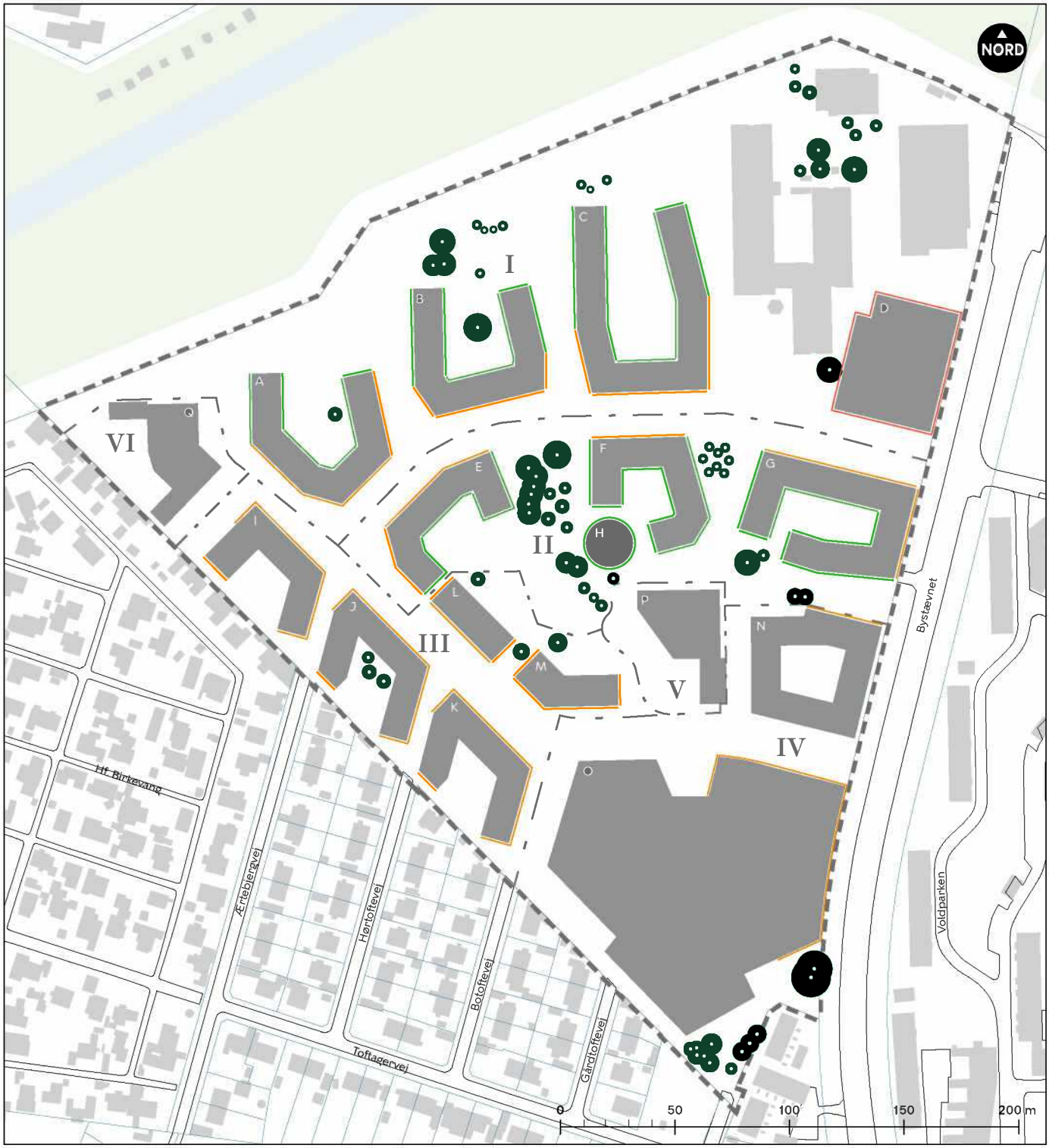


Kantzone a
Kantzone b
Kantzone c
Kantzone d
Kantzone e
Kantzone f
Kantzone g
Kantzone h
Kantzone i
Kantzone j
Kantzone k
Kantzone l
Kantzone m
Kantzone n
Kantzone o
Lokalplanområdets afgrænsning
Grænse mellem delområder
I-VI Delområde
Matrikelskel
Eksisterende bygning
A-Q Byggefelt

Tegning 6d • Beplantning

X	Beplantningszone, hvor der skal plantes min. det angivne antal træer
1A-5D	Beplantningszonebetegnelse
	Lokalplanområdets afgrænsning
	Grænse mellem delområder
I-VI	Delområde
	Matrikelskel
	Eksisterende bygning
A-Q	Byggefelt

Tegning 6e • Bevaringsværdige træer og begrønnede facader



Bevaringsværdigt træ

Min. 5 % begrønnet facade

Min. 10 % begrønnet facade

Min. 25 % begrønnet facade

Lokalplanområdets afgrænsning

Grænse mellem delområder

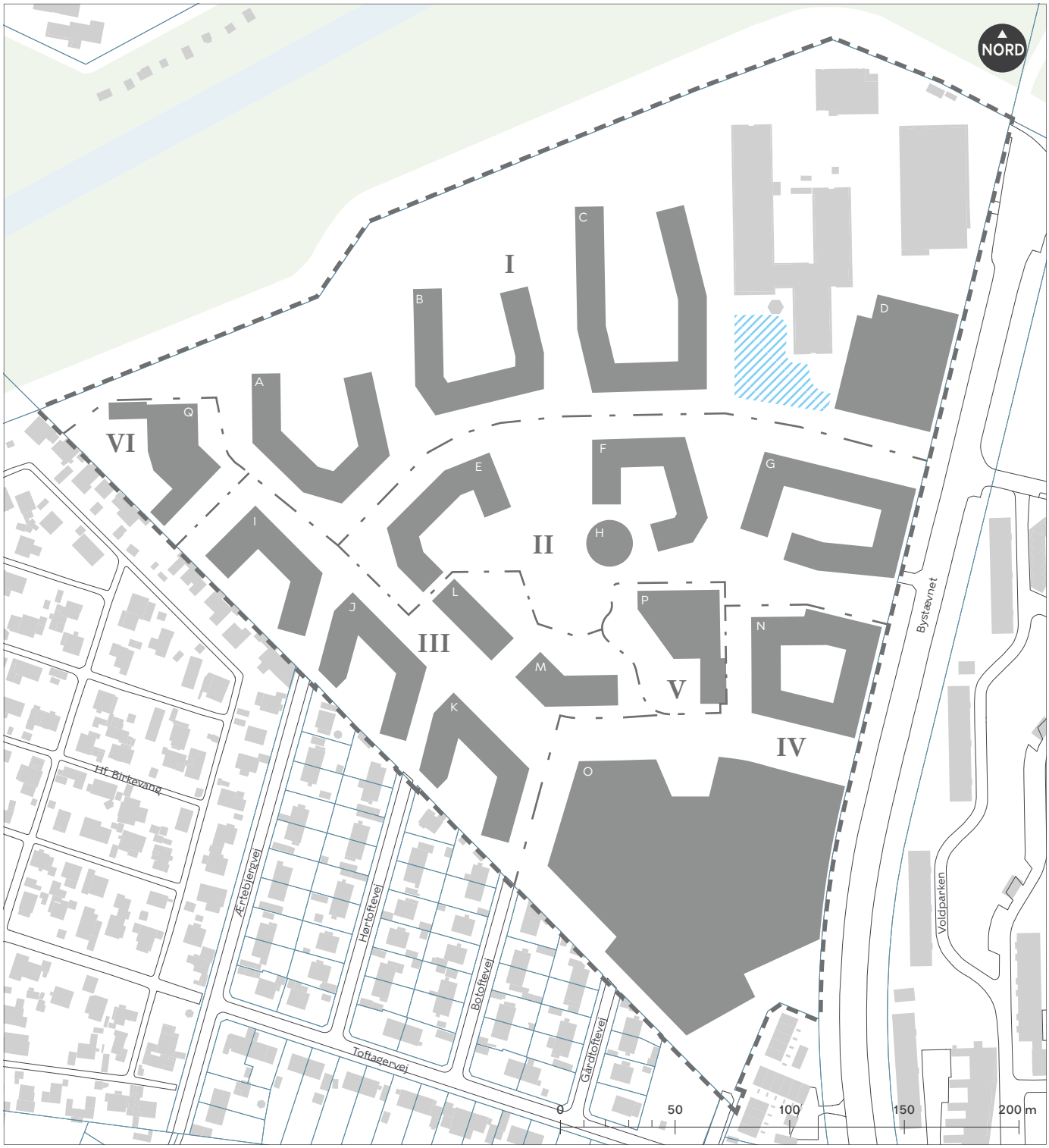
I-VI Delområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

A-Q Byggefelt

Tegning 7 • Regnvandshåndtering



Zone til placering af anlæg til opsamling og tilbageholdelse af regnvand

Lokalplanområdets afgrænsning

Grænse mellem delområder

I-VI Delområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

A-Q Byggefelt

Hvad er en lokalplan

Lokalplan

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

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

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

Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes 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.

Mindretalsudtalelser

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

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

Til forslaget hører en miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (MPP).

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

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

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

Borgermøde

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

Mødet afholdes [sted og adresse].

Offentlig høring

Se forslaget og indsend høringssvar på Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk.

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

Du kan sende dit høringssvar til:

klimaogbyudvikling@kk.dk

eller

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

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den [dato]