



# KOBBELVÆNGET

## FORSLAG TIL LOKALPLAN

Borgerrepræsentationen har den 4. juni 2020 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Kobbelvænget.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Brønshøj-Husum.

Offentlig høringsperiode fra den 10. juni til den 10. september 2020.



# Indhold

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>	<b>Bestemmelser</b>	<b>24</b>
Lokalplanens baggrund og formål .....	3	§ 1. Formål.....	24
Lokalplanområdet og kvarteret .....	4	§ 2. Område.....	24
Lokalplanens indhold .....	8	§ 3. Anvendelse .....	24
Miljøforhold.....	13	§ 4. Veje.....	26
Bevaringsværdige bygninger .....	14	§ 5. Bil- og cykelparkering .....	28
Skyggediagrammer .....	15	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	29
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b>	<b>17</b>	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	30
Overordnet planlægning.....	17	§ 8. Ubebyggede arealer .....	33
Kommuneplan 2019 .....	17	§ 9. Støj og anden forurening.....	38
Lokalplaner i kvarteret .....	18	§ 10. Regnvand .....	39
Københavns Kommunes overordnede strategier .....	18	§ 11. Særlige fællesanlæg.....	39
Miljø i byggeri og anlæg 2016 .....	19	§ 12. Retsvirkninger .....	39
Spildevandsplan .....	19	§ 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	39
Lokal håndtering af regnvand.....	19	Kommentarer af generel karakter .....	39
Skybrudssikring.....	19	Tegning 1 · Områdeafgrænsning .....	40
Stormflodssikring .....	20	Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage) .....	41
Sikring mod stigende grundvand .....	20	Tegning 2b · Anvendelse fra 2. etage og op.....	42
Vandforsyningsplan .....	20	Tegning 3 · Veje.....	43
Varmeplanlægning .....	20	Tegning 4 · Bilparkering.....	44
<b>Tilladelser efter anden lovgivning</b>	<b>22</b>	Tegning 5a · Bebyggelsens omfang og placering.....	45
Affald .....	22	Tegning 5b · Porte og husdybder.....	46
Jord- og grundvandsforurening .....	22	Tegning 6a · Byrum.....	47
Museumsloven.....	23	Tegning 6b · Kantzoner .....	48
Rottesikring .....	23	Tegning 6c · Beplantning .....	49
Bilag IV-arter, herunder flagermus .....	23	<b>Hvad er en lokalplan</b>	<b>50</b>
		<b>Praktiske oplysninger</b>	<b>Bagsiden</b>



# Redegørelse



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

## Lokalplanens baggrund og formål

Området mellem Gadelandet, Frederikssundsvej og Kobbelvænget har tidligere huset en lang række produktionsvirksomheder, blandt andet kontormøbelfabrikanten Altikons produktionsfaciliteter og administration. En stor del af disse virksomheder er udflyttet, og bebyggelsen er i dag delvist funktionstømt og benyttes til en række andre blandede formål.

En byherre ønsker at nedrive eksisterende, utidssvarende lager- og produktionsbygninger og de administrationsbygninger, der er i dårligst stand.

De bedste erhvervsbygninger bevares og istandsættes bl.a. randbebyggelsen langs Frederikssundsvej og enkelte bygninger mod Kobbelvænget og Gadelandet. I alt bevares ca. 7.000 m<sup>2</sup>.

I stedet opføres en boligbebyggelse med ungdoms- og familieboliger. I alt ca. 20.700 m<sup>2</sup> dels som randbebyggelse mod Kobbelvænget og Gadelandet dels omkring interne grønne områder og færdselsstrøg. Bebyggelsen indpasses i den samlede karré, så den bliver en integreret del af denne.

For at afrunde lokalplanområdet åbnes der samtidig mulighed for, at ejerne udvikler yderligere tre ejendomme, nemlig Frederikssundsvej 276 og 278 samt ejendommen Gadelandet 18, i henhold til kommuneplanens rammer for anvendelse.

De tre ejendomme har tilsammen et etageareal på 3.200 m<sup>2</sup>. Frederikssundsvej 278 har en potentiel byggemulighed på ca. 2.000 m<sup>2</sup> fx på den nordligste del af grunden, der grænser op til projektområdet, og/eller som ny randbebyggelse. På Gadelandet 18 ønskes en eksisterende bygning ombygget med bl.a. ungdomsboliger.

Der er ikke aktuelle planer for Frederikssundsvej 276.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre udvikling af området i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Det vil sige, at området udvikles med boliger og serviceerhverv, herunder publikumsorienterede serviceerhverv. Dette sker ved nedrivning af eksisterende, utidssvarende erhvervsbygninger og opførelse en ny boligbebyggelse.

I alt kan der opføres ca. 23.000 m<sup>2</sup> som nybyggeri i området efter nedrivning af eksisterende bygninger.

Byggeønsker og ændret anvendelse er ikke i overensstemmelse med gældende lokalplan og har et omfang, som forudsætter lokalplan.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

#### Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i bydelen Brønshøj-Husum og afgrænses mod syd af indfaldsvejen Frederikssundsvej, mod øst af Kobbelvænget, mod nord af Gadelandet og mod vest af de almene boligafdelinger 'Husumgård' og 'Gadelandet'. Nord og syd for lokalplanområdet er der almene boligafdelinger, mens der øst for Kobbelvænget findes en række detailhandelsbutikker, serviceerhverv og hovedkvarter for virksomheden Radiometer.

Lokalplanen dækker et område på i alt 23.451 m<sup>2</sup>, og det aktuelle udviklingsområde har et grundareal på 18.464 m<sup>2</sup>. Områdets nuværende bebyggelse er præget af ældre produktions- og administrationsbygninger mod øst og randbebyggelse med overvejende administration og detailhandel mod syd. De ældre produktions- og administrationsbygninger er udført over en længere periode fra 1946-1962, mens en enkelt lagerbygning blev tilføjet i 1993. Randbebyggelsen mod Frederikssundsvej er opført i perioden 1930-88. Den eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet har et etageareal på i alt 17.290 m<sup>2</sup>.

I dag fremstår lokalplanområdets østlige del med en meget blandet bebyggelse, der bærer præg af, at udbygningen er sket uden en samlet plan og over en længere periode. Bebyggelsen er lavere internt i området og er i 3-4 etager mod de omgivende veje, men med store højdeforskelle. Bygningerne er udført med henholdsvis flade tage, saddeltage og shedtage, samt en enkelt bygning med tøndetag. Mod Frederikssundsvej anvendes bygningernes stueetage til detailhandel, mens der i overetagerne er administration, serviceerhverv og boliger. I den øvrige del af området findes forskellige anvendelser i form af administration, lager, værksted, samlingslokaler, servicefunktioner samt offentlige formål.

Lokalplanområdet ligger umiddelbart øst for den oprindelige Husum landsby. Mod vest og nord afgrænses bydelen skarpt af Vestvolden, med Tingbjerg og med Herlev på den anden side, mens områderne mod Vanløse i syd og Brønshøj i øst er store villaområder. Et andet markant afgrænsende træk er Utterslev Mose, der ligger nord-øst for området.

Husum opdeles af Frederikssundsvej, og langs denne markante indfaldsvej er der etagehusbebyggelser, der bryder med bydelens øvrige karakter. Omkring den



Områdets placering i bydelen.



oprindelige Husum Landsby er bebyggelsen disponeret efter de oprindelige markskel i en stjerneudstykning, og landsbyen kan genkendes i bystrukturen. De først udstykkede marker er overvejende bebygget med villaer, mens de senere udstykkede marker rummer store almene boligbebyggelser opført i stokstruktur. Villakvartererne er udlagt inden 1940, mens de almene boliger primært er opført fra 1940-1955.

De almene boligområder og detailhandelsbutikken vest for lokalplanområdet er opført i starten af 1990'erne, og der var indtil dette tidspunkt stadig rester af den gamle Husum Landsby. Nord for lokalplanområdet er der stort set udelukkende almene boliger, og denne del af kvarteret samt lokalplanområdet er udpeget som udsat byområde i Politik for Udsatte Byområder 2017.

### Egenart

Kvarteret er præget af tre forskellige typer af områder, etagehusbebyggelsen langs Frederikssundsvej, de store villakvarterer og de almene boligbyggerier, der er udført som stokbebyggelser. Forvaltningen har udarbejdet en egenartsanalyse for området, der viser at kvarterets egenart ikke genfindes i planområdet. Karréen er præget af bebyggelse, der orienterer sig mod de omgivende veje med mindre bygninger beliggende internt på arealet.



Frederikssundsvej 278 - gårdside med skure set fra vest med Frederikssundsvej 276 i baggrunden.  
Foto: Skovhus Arkitekter.



Smøge mellem Frederikssundsvej 276 og 274 set fra syd.  
Foto: Skovhus Arkitekter.



Boligbebyggelsen Husumgård vest for lokalplanområdet med sine karakteristiske tøndetage og gule tegl.  
Foto: Skovhus Arkitekter.

Bebyggelsen i boligkvartererne omkring lokalplanområdet er domineret af murstensbygninger. Syd for Frederikssundsvej er størstedelen af etageboligbyggeriet opført med røde tegl, mens bebyggelsen nord for Frederikssundsvej er præget af byggeri i gule tegl. De fleste boligbyggerier er udført med saddeltage, mens de almene boliger vest for lokalplanområdet er udført med tøndetage.

Indenfor planområdet er bebyggelsen meget forskellig både hvad angår materialer og arkitektur, og der er få fællestræk i bygningsmassen.

På den anden side af Frederikssundsvej, syd for planområdet, ligger Husum Bypark. Sammen med Husum Torv, længere mod vest, er parken et af de karaktergivende træk på strøggaden Frederikssundsvej.

Området bærer præg af, at flere af de tidligere produktionsbygninger er ubenyttede, og området har generelt et slidt præg.

Med udgangspunkt i karakteristiske træk i de omgivende boligbebyggelser udvikles en moderne boligbebyggelse. Bebyggelsen udformes som en karré omkring grønne byrum og med skærmende randbebyggelse langs Kobbelvænget og Gadelandet.



*Boligbebyggelse syd for Frederikssundsvej Foto: Skovhus Arkitekter.*

## **Mobilitet**

Der er gode busforbindelser på Frederikssundsvej. Nærmeste S-tog station er Husum Station, som ligger 1.000 m fra lokalplanområdet. Frederikssundsvej er hovedfærdselsåre og samtidig strøggade. Den er forsynet med cykelstier. I 2020-21 etableres der cykelstier på Kobbelvænget, som er en vigtig cykelforbindelse mod nord. Parkeringsnormen for biler fastsættes i henhold til Kommuneplan 2019.

## **Almene boliger**

Planloven åbner mulighed for, at der stilles krav om 25 % almene boliger i lokalplaner, som muliggør opførelse af nye boliger.

I Kommuneplan 2019 fastsættes retningslinjer for, hvornår der stilles krav om almene boliger. I vurderingen lægges vægt på, hvor stor andel af almene boliger, der allerede er i skoledistriktet, hvor stort etageareal, der kan opføres, og om der er tale om et udsat boligområde.

Lokalplanens område ligger i Husum Skoles skoledistrikt, hvor den almene boligandel udgør 42 %. Det betyder, at det i henhold til kommuneplanens retningslinjer er et område, hvor der som udgangspunkt ikke er behov for yderligere almene boliger. Der stilles derfor ikke krav om almene boliger.





Hjørnet af Frederikssundsvej/Kobbelvænget set fra sydøst - bygningerne bevares. Foto: Skovhus Arkitekter.



Frederikssundsvej 278, 276 og 274 - bygningerne bevares. Foto: Skovhus Arkitekter.



Gadelandet set fra øst - bygninger der bevares. Foto: Skovhus Arkitekter.



Til højre Gadelandet 18 set fra nord - bygningen bevares. Foto: Skovhus Arkitekter.



Eksisterende industribygninger set fra nord - bygningerne nedrives. Foto: Skovhus Arkitekter.



Kobbelvænget 72 set fra sydøst - bygningen nedrives. Foto: Skovhus Arkitekter.

## Lokalplanens indhold

### Indledning

Lokalplanen muliggør nedrivning af nedslidte erhvervsbygninger og opførelse af en ny bebyggelse i form af ungdoms- og familieboliger samt serviceerhverv, herunder publikumsorienterede serviceerhverv. De bedst bevarede erhvervsbygninger tænkes istandsat, så de kommer til at indgå som en identitetsskabende del af det nye kvarter. Eksisterende randbebyggelse mod Frederikssundsvej og del af Gadelandet, som indgår i detailhandelsområdet Frederikssund Bymidte, kan bevares og istandsættes til fortsat anvendelse til bymidtefunktioner. Der åbnes også mulighed for opførelse af ny randbebyggelse mod Frederikssundsvej. Forslaget sikrer, at der indrettes grønne byrum og forbindelser gennem området.

### Anvendelse

Området fastlægges til boliger og serviceerhverv. Boligandelen skal mindst udgøre 40 % og må højst udgøre 75 %. og Erhvervsandelen skal udgøre mindst 25 %.

Mod Frederikssundsvej og del af Kobbelvænget stilles krav om publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

### Infrastruktur

Adgang for biler til det nye boligområde sker via eksisterende overkørsel fra Gadelandet. Adgang til den bebyggelse, der bevares langs Frederikssundsvej og Gadelandet, sker fra eksisterende overkørsler.

Der etableres parkeringskælder til den nye boligbebyggelse. Adgang sker fra ny lokalgade fra Gadelandet.

Området bindes sammen af interne færdselsarealer og stier. De interne færdselsarealer udføres, så de kan benyttes af fx renovationsbiler.

Der fastlægges nord-syd og øst-vestgående forbindelser gennem området via porte i bebyggelsen.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

### Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Den nye bebyggelse vil påvirke bymiljøet positivt både arkitektonisk og bylivsmæssigt. De eksisterende produktionsbygninger er nedslidte og tømt for funktioner, og området opleves i dag utrygt.

Opførelse af familie- og ungdomsboliger omkring grønne byrum med gennemgående forbindelser vil medføre nyt byliv og øge trygheden i området. Det samme vil istandsættelse og renovering af eksisterende bygninger byrum.

Den eksisterende gadestruktur understøttes af ny randbebyggelse mod Gadelandet og Kobbelvænget, ligesom der muliggøres opførelse af ny randbebyggelse mod Frederikssundsvej. Projektet er, med udgangspunkt i en fortolkning af karréstrukturen, tilpasset i skala og materialer til de omliggende bebyggelser.





Visualisering af eksisterende og ny bebyggelse mod Gadelandet set fra nord. Illustration: Skovhus Arkitekter.



Visualisering af eksisterende og ny bebyggelse mod Kobbelvænget set fra sydøst. Illustration: Skovhus Arkitekter.



Visualisering af ny bebyggelse mod intern sti set fra nord. Illustration Skovhus Arkitekter.



Visualisering af adgang til området fra nord med eksisterende bygning, Gadelandet 18 til højre. Illustration Skovhus Arkitekter.

## Bilparkering

Bilparkeringen er fastsat til 1 plads pr. 214 m<sup>2</sup> familieboliger, 1 plads pr. 857 m<sup>2</sup> ungdomsboliger og 1 plads pr. 143 m<sup>2</sup> erhverv/butik.

Parkeringspladserne etableres i parkeringskælder, og der kan kun være parkering på terræn i mindre omfang.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

## Cykelparkering

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

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

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

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

## Bebyggelsens placering og udformning

Lokalplanen fastlægger byggefeltet for den nye bebyggelse, som sikrer, at der opføres randbebyggelse langs Gadelandet, Kobbelvænget og Frederikssundsvej samt omkring interne forbindelser, så der opnås en karrélignende struktur internt i området og bymæssig bebyggelse langs de omgivende veje.

Ny bebyggelse opføres med bygningshøjder fra ca. 10 m til maks. 24 m, så den i skala tilpasses de eksisterende bygninger.

Den ydre udformning af ny bebyggelse tager udgangspunkt i stedes arkitektur og materialevalg. Der anvendes fortrinsvis teglmaterialer mod de omgivende gader, mens andre materialer som træ, metal og natursten kan også indgå, særligt internt i området.

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

## Byrum

Lokalplanen fastlægger forskellige grønne byrum, som skal tilgodese beboernes behov for ophold, rekreation og leg.

Der indrettes et stort fælles byrum til ophold og rekreation. Der indrettes legemuligheder for mindre børn i området. Et større fælles byrum i den vestlige del af området indrettes til ophold samt legemuligheder for større børn. Desuden indrettes et byrum til ophold og rekreation primært for ungdomsboligerne og de tilstødende administrationsbygninger. Mod syd indrettes byrum som skal sikre sammenhæng mellem eksisterende bygninger med serviceerhverv og nye boliger.

Byrum mellem eksisterende erhvervsbygninger ved Frederikssundsvej renoveres, og der sikres passage gennem bebyggelsen fra Gadelandet til Frederikssundsvej.



Der skal indrettes ankomstkantoner og havekantoner til henholdsvis familie- og ungdomsboliger og opholdskantzone til erhverv.

Kantonerne indrettes med henblik på at skabe gode trygge rammer om beboernes og brugernes dagligdag.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

### **Træer og anden beplantning**

Der er ingen bevaringsværdige træer i området.

Der stilles krav om, at mindst 40 % af friarealerne bliver grønne.

Der stilles krav om plantning af mindst 70 nye træer i området.

Der stilles krav om beplantning langs skel mod vest.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

### **Ekspropriation**

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

### **Kommuneplan 2019**

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

Området må anvendes til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.

Boligandelen skal udgøre mellem 40 og 75 % af etagearealet, men vil efter nærmere vurdering kunne nedsættes til 25 %. Der kan stilles krav om, at op til 25 % af boligetagearealet skal være almene boliger.

Området er udlagt til bymidte, hvor der kan stilles krav om, at stueetagen skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv.



Visualisering af facade mod vest, der viser nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Skovhus Arkitekter.



Visualisering af facade mod Kobbelvænget, der viser nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Skovhus Arkitekter.



Visualisering af bebyggelsen set fra nordvest, der viser nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Skovhus Arkitekter.



Visualisering af bebyggelsen set fra sydøst, der viser nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration Skovhus Arkitekter.



## Miljøforhold

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, som vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk.nr. 1225 af 25. oktober 2018).

### Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

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

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

Der er tale om omdannelse af et tidligere erhvervsområde, hvor del af bebyggelsen nedrives til fordel for opførelse af en ny boligbebyggelse med familie- og ungdomsboliger. De mest værdifulde erhvervsbygninger bevares og istandsættes dels til fortsat erhvervsanvendelse. Desuden opføres der ny boligbebyggelse i form af familie- og ungdomsboliger.

Boligbebyggelsen får et etageareal på ca. 20.700 m<sup>2</sup>. Desuden kan opføres ca. 2.000 m<sup>2</sup> som bolig og/eller serviceerhverv i den sydvestlige del af området. Boligbebyggelsen opføres som en karré med randbebyggelse mod Kobbelvænget, Gadelandet og to interne vej- og stiforløb. Bebyggelsen opføres i 3-6 etager og den maksimale bygningshøjde bliver maks. 24 m. Bebyggelsesprocenten fastsættes til maks. 150.

Arkitektonisk tilpasses byggeriet ved brug af materialer som tegl og træ.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

### Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Frederikssundsvej, Kobbelvænget og Gadelandet. Støjniveauet er op til 73 dB på facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på  $L_{den}$  58 dB for boliger og 63 dB for erhverv. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på friarealer kan overholdes.

Den fremtidige bebyggelse og friarealer i planen er placeret således, at bebyggelsen langs Frederikssundsvej, Kobbelvænget og Gadelandet kan danne støjskærm for friarealerne. For at kunne overholde støjgrænserne i bygningerne kan det desuden blive nødvendigt at støjisolere bygningerne.

### Miljømæssige gener fra virksomheder

Københavns Kommune vurderer, at realisering af denne lokalplan ikke påvirker drifts- og udviklingsmuligheder for virksomheden Radiometer på ejendommen matr.nr. 10a Husum, København beliggende Åkandevej 21, herunder at lokalplanen ikke vil medføre skærpede miljøkrav til virksomheden.

Det aktuelle område ligger ca. 300 m fra virksomheden Radiometer. Det fremgår af virksomhedens miljøgodkendelse, at der tidligere foretaget beregninger af overholdelsen af B-værdier for Radiometers afkast.

Radiometer ligger umiddelbart op til områder med følsom anvendelse, idet der er beboelse fra og med ca. 60 m sydøst for maskinværkstedsbygningen. Det er

derfor ikke sandsynligt at B-værdierne er overskredet i det nye planområde. Det vurderes derfor, at der ikke er behov for nye OML-beregninger.

### Bevaringsværdige bygninger

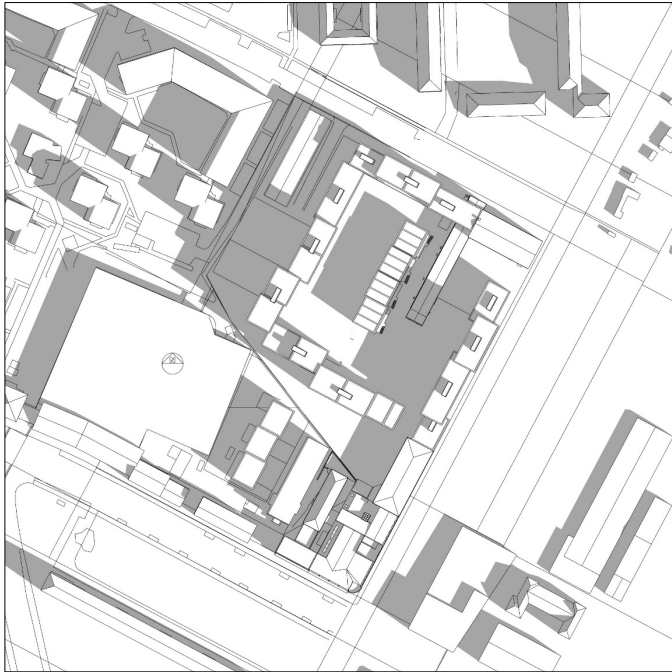
I området er der ingen bygninger, som er udpeget som bevaringsværdige i Kommuneplan 2019. Hovedparten af bygningerne er nyere erhvervsbygninger uden særlig arkitektonisk værdi og enkelte ældre bygninger, som har lav SAVE-værdi.

Flere boligbebyggelser syd og nord for lokalplanområdet har høj bevaringsværdi.



SAVE-kort





21. marts kl. 9.00



21. marts kl. 12.00

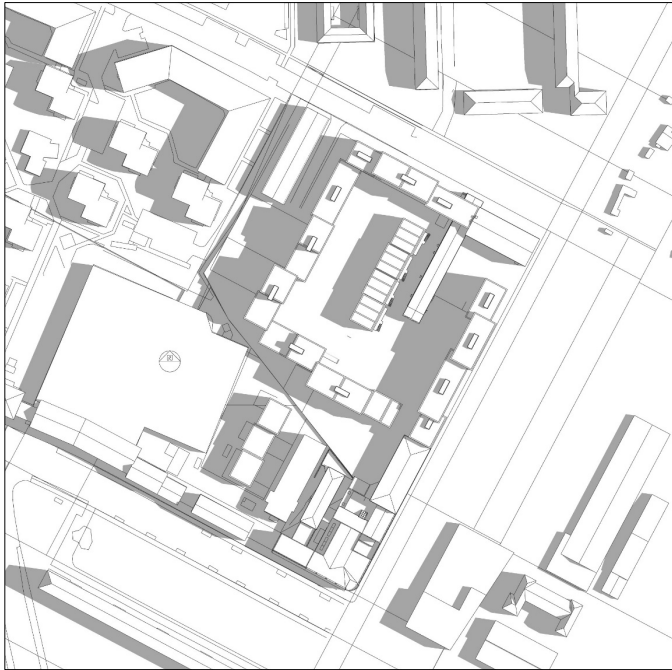


21. marts kl. 16.00

## Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at den nye bebyggelse ikke medfører skyggegener ud over det, man må forvente i et byområde.

*Illustration: Skovhus Arkitekter.*



21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00



# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2019

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

## Kommuneplan 2019

### Rammeområde for boliger og serviceerhverv

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

### Detailhandel

Lokalplanens område er omfattet af bestemmelser for Frederikssundsvej By-midte. Det vil sige, at der er mulighed for at fastlægge anvendelsen af stueetagerne til publikumsorienterede serviceerhverv. Det samlede etageareal må være 56.000 m<sup>2</sup>, og der er en rummelighed på 18.500 m<sup>2</sup>. De maksimale butiksstørrelser er fastsat til 5.000 m<sup>2</sup> for dagligvarer og 3.500 m<sup>2</sup> for udvalgsvarer.

### Bydelsplan

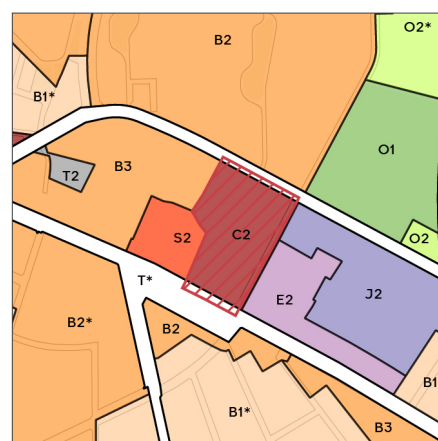
Lokaludvalget udarbejder hvert fjerde år en bydelsplan. Det er lokaludvalgets visionspapir og arbejdsprogram. Bydelsplanen fungerer som et inspirationskatalog for Borgerrepræsentationen og forvaltningerne, og den giver indblik i de lokale problemstillinger, der optager borgerne.

Brønshøj-Husum Lokaludvalg har i deres bydelsplan 2017-20 indarbejdet en vision om, at bydelen skal være en levende, sammenhængende, grøn, sund og tryk bydel, og Lokaludvalget har særligt fokus på sammenhængskraft og fællesskab i bydelen. Der er et ønske om flere rekreative opholdssteder, øget biodiversitet i naturen og forbedret vandmiljø.

Lokaludvalget ønsker en tryk bydel med kvarterer, som alle er glade for at bo og færdes i. Parker, pladser, naturområder og kultur- og idrætsfaciliteter skal holdes i god stand og indbyde til ophold i byrummet.

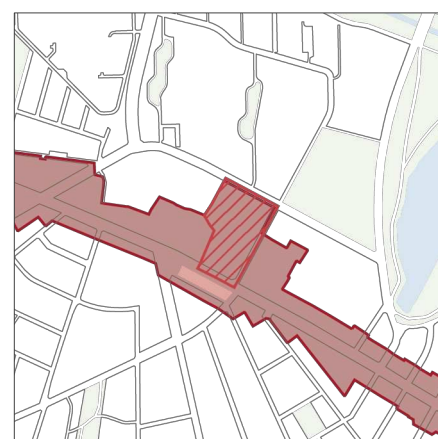
Lokaludvalget støtter op om de mange gode initiativer i forhold til de udsatte byområder for, i samarbejde med bydelens borgere og foreningsliv, at få skabt mere sammenhæng og fællesskab.

Den aktuelle lokalplan kan medvirke til større tryk og mere byliv i et centralt byområde.



B, B1	Områder til boliger (lav tæthed)
B, B2-5	Områder til boliger (høj tæthed)
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv
E, EO-2	Områder til blandet erhverv
J, JO-2	Områder til industri
T, T1-4	Områder til tekniske anlæg
T	Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
O, O2-4	Områder til institutioner
O1	Områder til fritidsområder m.v.
*	Områder med særlige bestemmelser
	Det aktuelle lokalplanområde

Gældende rammer i Kommuneplan 2019



	Bymidte
	Det aktuelle lokalplanområde

Detailhandelsrammer i Kommuneplan 2019

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan 30 Radiometer

Lokalplanen udlægger området til erhvervsområde og fastlægger en række bebyggelsesregulerende bestemmelser og bestemmelser for friarealer og parkeringsdækning.

### Tillæg 1 til lokalplan 30 Radiometer

Tillægget muliggør opførelse af en dagligvarebutik og indretning af serviceerhverv langs med Frederikssundsvej.

### Lokalplan 198 Gadelandet II

Lokalplan 198 omfatter fire delområder med forskellig anvendelse. Delområde I fastlægges til erhvervsformål, delområde II til serviceerhverv, herunder butikker, delområde III til boligformål og delområde IV til offentlige tekniske anlæg. Lokalplan 198 aflyses i sin helhed for delområde I og erstattes af denne lokalplan.

### Lokalplan 383 Toften

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for opførelse af boliger til særligt udsatte grupper, samt en dobbeltvilla.

### Lokalplan 390 Kildebrøndvej

Lokalplanen muliggør opførelse af boliger med butikker i stueetagen. Lokalplanen fastsætter en række bestemmelser for bygningers udformning og friarealer.

### Tillæg 1 til lokalplan 390 Kildebrøndvej

Tillægget muliggør opførelse af en integreret daginstitution.

### Lokalplan 491 Gerlevvej

Lokalplanen giver mulighed for at opføre en række daginstitutioner på området.

### Lokalplan 513 Voldparken Skole

Lokalplanen giver mulighed for at udvikle planer vedr. EnergiCenter Voldparken, bl.a. en ny idrætshal og sikring af en række bevaringsværdige bygninger.

### Byplan 18

Byplanen udlægger området til offentlige formål og fastsætter en række bebyggelsesregulerende bestemmelser.

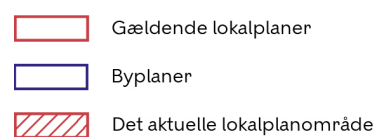
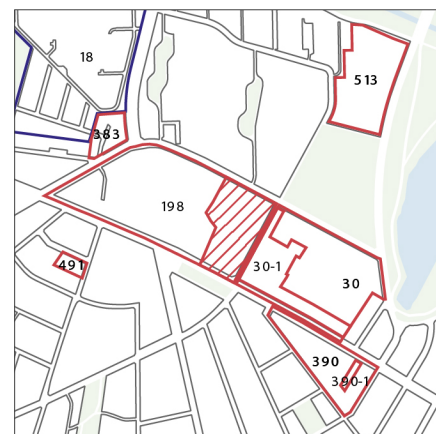
Lokalplanerne kan ses på [www.kk.dk/lokalplaner](http://www.kk.dk/lokalplaner)

## Københavns Kommunes overordnede strategier

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

Der kan bl.a. findes 'Fællesskab København', som er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne – en levende by, en by med kant og en ansvarlig by – skal realiseres på basis af kommuneplanen og spiller sammen med en række andre politikker og strategier.

Københavns Kommune arbejder med bæredygtighed i forhold til social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed. I lokalplantillægget er der bestemmelser, der sikrer social bæredygtighed ved at muliggøre forskellige boligtyper, herunder evt. blandede boformer. Økonomisk bæredygtighed søges opnået ved, at bygherre ønsker, at der anvendes langtidsholdbare og miljørigtige materialer. Miljømæssig bæredygtighed opnås ved, at lokalplanen har bestemmelser om



Lokalplaner i kvarteret



grønne tage og klimatilpasning. Herudover ønsker bygherre, at der gøres plads til delebilsordninger, ladestandere til elbiler i parkeringskælderen.

## Miljø i byggeri og anlæg 2016

Københavns Kommune har en vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Borgerrepræsentationen har i 2016 besluttet i alt 33 krav indenfor syv temaer, heriblandt ressourcer og affald. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommune. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet.

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

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

## Spildevandsplan

Lokalplanområdet skal omkloakeres til et separatkloakeret område i overensstemmelse med retningslinjer i Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med projekttillæg.

## Lokal håndtering af regnvand

Regnvandet i hverdagssituationer i lokalplanområdet håndteres i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg.

Regnvand skal så vidt muligt håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR). Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til vandområde.

Anvendes byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet, for eksempel kobber, zink og tombak, skal der etableres renseforanstaltninger inden vandet kan nedsives eller udledes til et vandområde.

Hvis der er konstateret jordforurening i lokalplanområdet, skal områderne, hvor der ønskes nedsivning, undersøges mere detaljeret for at klarlægge jordforureningens omfang.

## Skybrudssikring

Københavns Kommune har i forlængelse af Klimatilpasningsplan 2011 vedtaget en Skybrudsplan i 2012 og efterfølgende skybrudskonkretiseringer for byens syv vandoplande.

Skybrudskonkretiseringerne beskriver projekter, der skal sikre, at København højst oplever skadevoldende oversvømmelser ved skybrud én gang hvert 100. år. I praksis betyder det, at når alle projekterne er gennemført i ca. 2040, vil der under et 100-års skybrud højst stå 10 cm vand på offentligt tilgængelige arealer og hvor der er væsentlig risiko for skade.

## Skybrudsprojekt

Skybrudskonkretiseringerne beskriver projekter, der skal sikre, at København højst oplever skadevoldende oversvømmelser ved skybrud én gang hvert 100. år.

I praksis betyder det, at når alle projekterne er gennemført i ca. 2040, vil der under et 100-års skybrud højst stå 10 cm vand i gennemsnit på offentligt tilgængelige arealer, undtagen på skybrudsveje og bassiner.

Inden for lokalplanområdet er der registreret problemer med oversvømmelse, men disse er betinget af nuværende forsænkede parkeringsområder, der ikke indgår i det nye projekt.

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

### **Skybrudsprojekt udenfor lokalplanområdet**

På Frederikssundsvej er der planlagt en kombineret skybruds- og forsinkelsesvej. Den kombinerede skybruds- og forsinkelsesvej er planlagt udført i 2032-2036.

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

### **Sikring mod oversvømmelse**

Lokalplanområdet skal sikres mod oversvømmelse som følge af skybrud ved udformning af byggeri og terræn på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger.

Derfor er der indarbejdet bestemmelser om dette i lokalplanen.

### **Stormflodssikring**

Det er indarbejdet i lokalplanen, at der skal være en terrænkote for bygninger på minimum 2,63 m. Bygningerne og det sædvanlige bygningsinventar, der er centralt for al drift af bygningen, bør endvidere sikres mod en stormflod på 2,63 m. Det kan eksempelvis være el-anlæg, dagrenovationsanlæg, tele- og brandalarm-systemer samt fjernvarme.

Bygninger kan sikres mod stormflod ved at tilpasse stuegulvskoter og ved en landskabsbearbejdning, hvis det er muligt, uden at dette vil fremstå som en barriere. Eksisterende byggeri, der ligger lavere end kote 2,63 m, kan stormflodssikres ved at etablere et beredskab (vandtætte skotter m.v. der kan opsættes ved varsling) samt en indretning af bygningerne og placering af værdier, der sikrer, at skader ved oversvømmelse minimeres.

### **Sikring mod stigende grundvand**

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

### **Vandforsyningsplan**

Lokalplanrådets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan som kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase: Vandforsyningsplan

### **Varmeplanlægning**

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



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

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

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

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

## Boliger

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

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

## Erhverv og institutioner

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

## Jord- og grundvandsforurening

Mat.nr 3429, 3432, 1989, 2736, 2735 Husum er alle helt eller delvist kortlagt på Vidensniveau 1 (V1) pga. af de tidligere aktiviteter på grunden, der kan have medført forurening. På matriklerne har der tidligere været forskellige fabrikker, værksted, smedje, værkstedshal, opbevaring af brandfarlige væsker, forskellige tanke til olieprodukter, renseri, sprøjtemalingsværksted, jern- og metalstøberi samt kontor. Disse aktiviteter ses ofte at medføre forurening af jord- og grundvand med olieprodukter, tjærestoffer, tungmetaller, forskellige opløsningsmidler som acetone, phenoler, formaldehyd samt chlorerede opløsningsmidler.

Mat.nr 2737 Husum er kortlagt på Vidensniveau 2 (V2) pga. konstateret forurening med blandt andet acetone, olieprodukter og chlorerede opløsningsmidler. På matriklen har der tidligere været maskinværksted, renseri, flaskeskylteri og oplag af olieprodukter. Forureningen er ikke afgrænset.

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

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

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

Bortledning af mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.

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

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

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

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

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

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden:  
[www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser](http://www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser)

## Museumsloven

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

Der kan i området være spor fra middelalderen.

## Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levedmuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 2, § 4.

Især ved etablering af grønne facader og lignende er det nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

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

## Bilag IV-arter, herunder flagermus

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

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

Det planlagte vil ikke beskadige eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV. Det kan ikke udelukkes, at der findes flagermus i de træer, der er muliggjort fældet i lokalplanen, og at yngle- eller rasteområder for flagermus dermed kan blive beskadiget eller ødelagt, hvis de fældes. Der må derfor ikke fældes træer, før grundejer har undersøgt, om der er flagermus i dem. Fældning af træer kan i givet fald alene ske fra 1. september til 31. oktober, hvor flagermus hverken yngler eller er gået i vinterhi.

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

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



# Bestemmelser

## § 1. Formål

Formålet med lokalplan Kobbelvænget er at udvikle et tidligere erhvervsområde med en blanding af boliger og serviceerhverv

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv herunder publikumsorienterede serviceerhverv,
- at sikre adgang gennem området med et system af interne færdselsarealer og stier, så der opnås gode adgangsforhold og sammenhæng med det omgivende byområde,
- 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 stueetagerens anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur,
- at fremme de pejlemærker, der findes i 'Fællesskab København', som er en vision for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne er en levende by, en by med kant og en ansvarlig by.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 1989, 2735, 2736, 2737, 3429, 3432 og 3553 Husum, København samt del af umatrikulerede vejarealer benævnt 7000q, 7000r og 7000u, og alle parceller, der efter den 1. marts 2020 udstykkes i området.

### Stk. 2. Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde I, II, III og IV 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 og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

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

#### *Publikumsorienterede serviceerhverv*

Del af område I, III og IV som vist på tegning 2a er udpeget til bymidte, hvor der skal indrettes publikumsorienterede serviceerhverv så som butikker og restauranter i stueetagerne jf. stk. 7 og stk. 8.

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

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

Andelen af serviceerhverv skal mindst udgøre 25 % af et samlede etageareal. Andelen beregnes for hvert delområde under ét.

I område I må op til 30 % af boligandelen anvendes til kollegie- og ungdomsboliger.

I område II må op til 100 % af boligandelen anvendes til kollegie- og ungdomsboliger.

I område III og IV må der ikke indrettes kollegie- og ungdomsboliger.

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

### **Stk. 3. Boligstørrelser**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

- a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af etagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 50 m<sup>2</sup>.
- b) Bestemmelserne gælder for hvert delområde under ét og beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktions- evne eller særlige sociale problemer.
- d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofællesskaber. Disse boliger skal have en størrelse på mindst 65 m<sup>2</sup> i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 50 m<sup>2</sup>. Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
- e) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger, der skal have et areal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup>.
- f) Ved ombygning af eksisterende bygninger, eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom, kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendomsmæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

### **Stk. 4. Fællesarealer**

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

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

#### **Kommentar**

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

#### **Stk. 5. 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. 6. Forurenende virksomhed**

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1, som skønnes forenelig med boliganvendelsen.

#### **Stk. 7. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Det maksimale butiksareal, der kan etableres i området, er 3.000 m<sup>2</sup>. Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup>, og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 2.000 m<sup>2</sup>.

Den enkelte dagligvarebutik kan tillægges op til 200 m<sup>2</sup> etageareal til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum.

#### **Kommentar**

*Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til ca. 2.100 m<sup>2</sup> pr. 1. nov. 2019.*

#### **Stk. 8. Publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen (1. etage)**

For stueetager mod Frederikssundsvej og del af Kobbelvænget vist på tegning 2 gælder, at mindst 80 % af bebyggelsen i en dybde på 15 m skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

### **§ 4. Veje**

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

Mod Gadelandet, Kobbelvænget og Frederikssundsvej opretholdes den eksisterende vejlinje, jf. tegning 3.

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

Den interne trafikbetjening af området skal ske ved udlæg og anlæg af privat fællesvej i form af lokalgade, internt færdselsareal og stier, som vist på tegning 3.



Blinde veje skal forsynes med vendepladser.

### **Stk. 3. Fastlæggelse af vej og stier**

Den på tegning 3 viste lokalgade, vejtype a, fastlægges i en bredde af 8 m med 6 m kørespor og 2 m fortov.

De på tegning 3 viste interne færdselsarealer, vejtype b, fastlægges i en bredde på mindst 3-4 m.

De på tegning 3 viste stier, vejtype c, fastlægges i en bredde på mindst 2-3 m.

Der må derudover etableres forbindelser i området med en bredde på 1-2 m.

Der skal etableres vendepladser som vist på tegning 3.

#### **Kommentar**

*Ved veje menes også adgangsgivende stier.*

### **Stk. 4. Overkørsler**

Overkørsler skal placeres, som vist på tegning 3.

Eksisterende overkørsler vist på tegning 3 nedlægges.

Der må ikke etableres nye overkørsler mod Frederikssundsvej.

I område III skal adgang for biler til ny bebyggelse i byggefelt for boliger og serviceerhverv vist på tegning 2 ske fra område I som vist på tegning 3.

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

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

### **Stk. 6. Andre udlæg og anlæg af private fællesveje**

Der må ske yderligere udlæg og anlæg af interne færdselsarealer og stier til betjening af de enkelte ejendomme.

#### **Kommentar**

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

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

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

## § 5. Bil- og cykelparkering

### Stk. 1. Bilparkering

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

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Boliger:	1 plads pr. 214 m <sup>2</sup>
Kollegie- og ungdomsboliger:	1 plads pr. 857 m <sup>2</sup>
Daginstitutioner	1 plads pr. 285 m <sup>2</sup>
Plejecentre/plejeboliger	1 plads pr. 714 m <sup>2</sup>
Erhverv:	1 plads pr. 143 m <sup>2</sup>
Butikker	1 plads pr. 143 m <sup>2</sup>

Parkering skal etableres i konstruktion i kældre.

Der må kun etableres parkering på terræn som angivet på tegning 4.

### Stk. 2. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

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

Boliger:	4 pladser (mindst 50% skal være overdækket)
Ungdomsboliger:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Daginstitutioner:	2,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Erhverv:	3 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Butikker:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)

For boliger, ungdomsboliger, erhverv og butikker skal 1 plads pr. 500 m<sup>2</sup> ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler. For daginstitutioner skal der være 1 plads pr. 250 m<sup>2</sup>.

Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i kælder, integreret i bebyggelsen eller i skure. Højest 15 % af overdækket cykelparkering må placeres i skure.

### 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 150 for den enkelte ejendom.

*Bebyggelsesprocent under et*

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at bebyggelsesprocenten kan beregnes for flere ejendomme under et, under forudsætning af, at bebyggelsesprocenten fortsat overholdes.

### Kommentar

*For at kunne udnytte byggemulighederne fuldt ud, kan det være nødvendigt at overføre byggeret fra en ejendom til en anden. Dette kræver dispensation. Der kan dispenseres til en højere bebyggelsesprocent mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 150 for de involverede ejendomme under et. Hvis man ønsker at overføre byggeret fra en ejendom til en anden, forudsætter det, at lokalplanens øvrige bestemmelser herunder bestemmelser om friareal, byggefelter, husdybder og parkering overholdes.*

*Etageareal der kan etableres ud over bebyggelsesprocenten*

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

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, kan bebyggelsesprocenten overskrides med, hvad der svarer til det mulige etageareal beregnet på det afskrevne grundareal. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

Den maksimale bebyggelsesprocent må desuden forøges med op til 10 procentpoint fra 150 % til 160 % for etageareal, der opføres eller indrettes til kulturelle formål, primært af publikumsorienteret art, eller til idrætsformål. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

### Kommentar

*Kulturelle formål og idræt forstås i bred forstand som biblioteker, museer, koncertsale, teatre, biografer, gallerier, foreningslokaler, træningsfaciliteter m.v.*

### Stk. 2. Bebyggelsens placering

- a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne, som vist på tegning 5a.



- b) Mod Frederikssundsvej skal bebyggelse opføres som randbebyggelse med facade i vejskel
- c) Mod Kobbelvænget og Gadelandet må højst 50 % af ny bebyggelse opføres med facade i vejskel. Øvrig bebyggelse skal være tilbagetrukket med 1,5-4 m fra vejskel. Der må højst være 35 m mellem skift i facade i vejskel og tilbagetrukket bebyggelse.
- d) Altaner og, karnapper og trapper til private terrasser/opholdsarealer må mod vej etableres ud over byggefeltet og i den dybde, der er angivet i § 7, stk. 5.
- e) Adgangstrapper til rækkehuse må placeres ud over byggefeltet.
- f) Porte skal placeres, som vist på tegning 5b.

### Stk. 3. Bebyggelsens højde

- a) Bygninger må højst opføres i 6 etager og bygningshøjden må ikke overstige 24 m.
- b) Bygninger må højst opføres med de på tegning 5a viste etageantal.  
Bygninger i 1 etage skal opføres i maksimum 5 m. Bygninger i 2 etager skal opføres i maksimum 8 m. Bygninger i 3 etager skal opføres i maksimum 12 m. Bygninger i 4 etager skal opføres i maksimum 16 m. Bygninger i 5 etager skal opføres i maksimum 20 m.  
Bygninger i 6 etager skal opføres i maksimum 24 m. Stueetagen inklusive sokkel (1. etage) skal opføres i minimum 4 m mod de omgivende gader Frederikssundsvej, Kobbelvænget og Gadelandet.
- c) Teknik eller andet, der placeres på tag, skal placeres inde på taget i en afstand på minimum 2 m målt fra facaden. Bygningshøjden, fastsat oven for, kan overskrides med op til 1 m for hvad angår teknik eller andet.

### Stk. 4. Husdybde

- a) Husdybden må maksimalt være 12 m for boliger.
- b) I område I må husdybden for ungdomsboliger og for de på tegning 5b med husdybde a markerede byggefelter være op til 13 m.
- c) Husdybden for serviceerhverv må maksimalt være 18 m. Husdybden for butikker må maksimalt være 25 m.

### Stk. 5. Det skrå højdegrænseplan

Bebyggelsens højde må ikke overstige 1 x afstanden til boligbebyggelse og 1,5 x afstanden til erhvervsbebyggelse.

### Stk. 6. Mindre bygninger

Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage på hver maksimum 70 m<sup>2</sup>. Bygningerne indgår i bebyggelsesprocenten. Mindre bygninger kan være cykelskure, pavilloner, drivhuse, lysthuse, affaldshåndtering, tekniske anlæg, legehuse og lignende.

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Variation i bebyggelsen

Bygninger må maksimalt have en facadelængde på 35 m uden skift i facadens arkitektoniske fremtræden.

Hvert facadeskift skal udgøres af mindst fire af følgende variationer:

- Materialer og/eller farvetone
- Frem- og tilbagerykninger
- Vinduesstørrelser
- Vinduesudformning
- Vinduers placering
- Udformning af altaner og /eller karnapper

Rækkehuse er ikke omfattet af denne bestemmelse.

## Stk. 2. Facader

- a) Materialerne mod Frederikssundsvej, Kobbelvænget og Gadelandet skal overvejende være tegl. På op til 30 % af facaderne må der desuden anvendes metal, træ, glas, glatpudsede facader, indfarvet beton, cementbaseret beklædning og/eller natursten.
- b) Materialerne mod gård og internt i området i øvrigt må være tegl, glatpudsede facader, indfarvet beton, metal, træ, glas og/eller natursten.
- c) Mindre bygningsdele som for eksempel karnapper, elevatorer og lignende kan være i andre materialer.
- d) Der må ikke anvendes materialer, der er kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- e) Der må ikke bruges plastikmaterialer, zink eller kobber.
- f) Farverne skal være teglrøde, grågule, gråbrune, grå/sand og/eller hvide. Farverne skal være dæmpede.
- g) Ved byggeri i 6 etager skal den øverste etage tilbagerykkes mindst 1,5 m fra facade og gavl, eller udføres med en skrånende facade mod gade og gård på 60-80 grader.
- h) Stueetageres facader skal gives en særlig udformning i form af større vinduespartier, andet facademateriale, tilbagetrækninger/fremrykninger og markeres med søjler, opholdsmuligheder, karnapper eller nicher.
- i) Stueetager mod Kobbelvænget og Gadelandet skal forsynes med sokkel med en højde på mellem 60-80 cm.
- j) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer, altaner og døre. Bestemmelsen gælder ikke for gavle, der ligger i skel.
- k) Der må maksimalt være 25 m mellem hver indgang/port.
- l) Der skal placeres porte som angivet på tegning 5b.
- m) Facader skal udføres med synlige opgange.
- n) Porte og låger skal være i gitter eller glas.
- o) Hvis facader udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af facaden.
- p) Byrum, indgangspartier, portåbninger og passager skal belyses.

Belysning må ikke være til ulempe for omgivelserne.

Effektbelysning er ikke tilladt.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som for eksempel lysviser eller animerede reklamer.

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

### Stk. 3. Vinduer, døre og indgangspartier

- a) Vinduesrammer og sprosser samt døre må ikke være i plastik.
- b) Vinduerne skal placeres rytmisk og have varierende størrelser og/eller udformning.
- c) Butiksfacader skal have udstillingsvinduer, som man kan se igennem. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til. Der må ikke være sammenhængende butiksvinduer, der rækker ud over den enkelte facadeenhed.
- d) For facadeforløb til publikumsorienterede serviceerhverv, vist på tegning 2a, skal mindst 75 % af stueetagens (1. etages) facade-længde være gennemsigtigt glas. De gennemsigtige partier skal være mindst 3 m høje. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- e) I andre erhvervsbebyggelser end butikker skal der anvendes vinduesglas uden spejlvirkning. Mindst 50 % af stueetagens (1. etages) facadelængde skal være gennemsigtigt glas.
- f) I boligbebyggelser med facade mod Kobbelvænget og Gadelandet skal vinduers underkant placeres mellem 150-180 cm over terræn.
- g) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have ruder, som man kan se igennem fra begge sider.
- h) Boligbebyggelse skal have indgange i begge facader. Hvis der er under 10 m afstand mellem gadedør og port eller anden passagemulighed til gårdrummet, kan indgangen fra gårdrummet udelades.
- i) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, belysning eller anden markering.

### Stk. 4. Tage

- a) Tage og tagetager med skrå tagflader skal være tegl, metal eller skifer.
- b) Materialerne skal være i teglrøde, grågule, gråbrune, grå, grå/sand og/eller lignende farver.
- c) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal eller udføres med anlæg til udnyttelse af solenergi, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.
- d) Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- e) Værn om taghaver/tagterrasser skal være som forlængelse af facaden eller være i glas eller metal og må ikke være i reflekterende materialer.
- f) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- g) Hvis tage udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af taget.
- h) Teknik på tage skal integreres arkitektonisk, afskærmes, begrønnes eller lignende. Der henvises til § 6, stk. 3, punkt c)



## Stk. 5. Altaner, karnapper, altangange og udvendige trapper

- a) Familieboliger fra 1. sal og op skal have altaner med et opholdsareal på minimum 100 cm x 100 cm. Ungdomsboliger må udføres med franske altaner.
- b) Der må ikke etableres altaner i stueetage.
- c) I stueetager over terræn må der etableres trappe og repos til kantzone. Trappe og repos må højst have en dybde på 90 cm og reposet må højst have længde langs facaden på 100 cm.
- d) Altangange ved rækkehuse må kun etableres på 2. etage, må højst give adgang til to boliger og skal forsynes med trappe til terræn. Altangange må højst have et fremspring fra facaden på 1,5 m og trappe må højst have et fremspring på 3 m fra facade.
- e) Altangange ved ungdomsboliger må højst give adgang til 4 boliger og må højst have et fremspring fra facaden på 1,5 m.
- f) Altaner må højst have et fremspring på 130 cm målt fra facaden.
- g) Karnapper må højst have et fremspring på 90 cm målt fra facaden.
- h) Altaner må være delvist indeliggende og trækkes 50 cm tilbage målt fra facaden.
- i) Den samlede længde af altaner på en etage må maksimalt være 50 % af facadens samlede længde.
- j) Udkragede altaner og karnapper skal placeres minimum 5 m fra indvendige hjørner af en bygning.
- k) Altaner og karnapper skal have en frihøjde på minimum 2,8 m over færdselsarealer og minimum 4,5 m, hvis de er tættere end 1,5 m fra kørebanen på en vej.
- l) Altanværn skal være gennemsigtige og være i glas eller metal i form af spinkle, lodrette balustre eller lignende. Materialer må ikke være reflekterende.

## § 8. Ubebyggede arealer

### Stk. 1. Friarealers størrelse

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

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

Boliger:	40 %
Erhverv:	10 %
Børneinstitutioner:	100 %
Grundskoler:	40 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %

Kravet gælder ikke ved indretning af boliger i eksisterende tagetager.

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

Friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under ét, under forudsætning af at friarealprocenten fortsat overholdes.

## **Stk. 2. Oplag**

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

## **Stk. 3. Terrænregulering**

Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 2 m i forhold til det eksisterende terræn. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m. Terrænregulering skal udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg. Ved større tilpasninger, dvs. ved større niveauforskel end 1 m, så skal terrænregulering ske med skråninger / støttemure eller optages i bygningerne.

## **Stk. 4. Indretning af ubebyggede arealer**

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

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

Arealer til institutioner må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn, halvmur eller lignende maksimalt 1,5 m målt i forhold til det omgivende terræn. Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid.

Mellem boligenheder og ved indgange må der, vinkelret på facaden, hegnes med espalier med klatreplanter. Hegnet må højst være 1,8 m højt målt fra terræn.

Materialer på hegn og værn må ikke være reflekterende.

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

Parkeringspladser til cykler på terræn skal placeres i grupper med pladser til mellem 10 og højst 50 cykler pr. gruppe.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

## **Stk. 5. Befæstede arealer**

Befæstede arealer skal være i:

- Beton i farven lys grå
- Natursten i form af granit /skifer/sandsten i farven grå
- Tegl i farven rød eller gul
- Asfalt i farven lys grå og med stentilslag
- Træ i farven natur eller sort
- På færdsels- og parkeringsarealers må anvendes græsarmering eller lignende.

Ikke faste belægninger skal være vandgennemtrængelige, og 50 % af dette areal skal være græs eller anden beplantning, der kan betrædes.

## Stk. 6. Byrum

### *Byrum 1*

Højst 60 % af det på tegning 6a viste areal må være befæstet. Øvrige arealer skal være med græs, beplantning, plantebede mv. og træer.

Der skal indrettes mindst et område til småbørnsleg på mindst 70 m<sup>2</sup>.

Der skal være mindst 6 faste bænke.

Der skal plantes mindst 9 træer. Mindst 1 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mellem 6 og 15 m. De øvrige træer skal kunne opnå en sluthøjde på op til 6 m.

### *Byrum 2*

Højst 40 % af det på tegning 6a viste areal må være befæstet. Øvrige arealer skal være med beplantning, plantebede mv. og træer.

Der skal være mindst 6 faste bænke.

Der skal plantes mindst 12 træer. Mindst 5 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mellem 6 og 15 m. De øvrige træer skal kunne opnå en sluthøjde på op til 6 m.

### *Byrum 3*

Højst 60 % af det på tegning 6a viste areal må være befæstet. Øvrige arealer skal være med beplantning, plantebede mv. og træer.

Der skal være et lege/aktivitetsareal på mindst 70 m<sup>2</sup>.

Der skal være mindst 8 faste bænke.

Der skal etableres sammenhængende beplantning med træer og buske langs skel mod syd og vest som vist på tegning 6c. Der skal plantes mindst 26 træer. Mindst 13 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde mellem 6 og 15 m. De øvrige træer skal kunne opnå en sluthøjde på op til 6 m.

### *Byrum 4*

Højst 50 % af det på tegning 6a viste areal må være befæstet. Øvrige arealer skal være med beplantning, plantebede m.v. og træer.

Der skal være mindst 6 faste bænke.

Der skal etableres sammenhængende beplantning med træer og buske langs skel mod vest som vist på tegning 6c.

Der skal plantes mindst 13 træer. Mindst 7 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde mellem 6 og 15 m. De øvrige træer skal kunne opnå en sluthøjde på op til 6 m.

### *Byrum 5*

Højst 70 % af det på tegning 6a viste areal må være befæstet. Øvrige arealer skal være med beplantning, plantebede mv. og træer.

Der skal plantes mindst 10 træer. Mindst 4 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde mellem 6 og 15 m. de øvrige træer skal kunne opnå en sluthøjde på op til 6 m.

## Stk. 7. Kantzoner

Der skal indrettes kantzoner a-f som vist på tegning 7b og efter bestemmelserne nedenfor

### *Kantzone a*

- Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden mellem 2-3 m.
- Kantzonen skal ligge i niveau med de omgivende opholdsarealer.
- Ud fra hver boligenhed skal der etableres en terrasse i træ, betonsten eller tegl. Terrassens areal skal maksimalt være 8 m<sup>2</sup>. Terrassen skal etableres 2 m målt fra facaden. I arealet mellem terrasse og de øvrige opholdsarealer, skal der være bed med beplantning eller hæk.
- Der må hegnes med hæk. Hegn må højst være 1,3 m høje målt i forhold til det omgivende terræn. Der skal være adgang fra hver boligenhed til de omgivende opholdsarealer.
- Mellem boligenheder og ved indgange må der, vinkelret på facaden, hegnes med espalier med klatreplanter. Hegn må højst være 1,8 m. målt fra terræn.
- Ved indgangspartier til etageboliger skal der etableres siddeplint.
- På kantzonens yderside kan der etableres cykelparkering, hvis der fra kantzonen sikres tilgængelighed til de omgivende opholdsarealer.

### *Kantzone b*

- Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 3-5 m.
- I kantzonen må der være et hævet areal til terrasse i træ eller tegl, med en højde på mellem 0,3-0,6 m målt fra terræn og en dybde på mellem 3-5 m målt fra facaden. I forbindelse med det hævede areal skal der være et hævet areal til terrasse/trappe på højst 3,5m<sup>2</sup> med en højde på mellem 0,5-1,0 m målt fra terræn, og en dybde på højst 1 m målt fra facaden. Terrasse/trappe skal udføres som altaner jf. §7, stk. 5.
- Der skal etableres trapper fra terræn til de hævede arealer og terrasse/trappe.
- Der må hegnes med hæk. Hegn må højst være 1,3 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.
- Mellem boligenheder og ved indgange må der, vinkelret på bygningen, hegnes med espalier med klatreplanter. Hegn må højst være 1,8 m. målt fra terrassens niveau og må maksimalt være 3 m målt fra facaden.
- Evt. værn på terrasse skal udføres som værn på altaner jf. §7, stk. 5. og må højst være 1,6 m i forhold til det omgivende terræn.

### *Kantzone c*

- Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 1,5 m.
- Kantzonen skal bestå af befæstede arealer i forbindelse med fortovet samt et plantebed langs facaden.
- Bede til facadebeplantning langs facaden skal have en dybde på 0,5 målt vinkelret på facaden.
- Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, natursten, asfalt med stentilslag eller tegl.



#### *Kantzone d*

- Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 3 m.
- Kantzonen må højst hæves 0,6 m over de omgivende opholdsarealer.
- Ud fra hver boligenhed skal der etableres en terrasse i træ, betonsten eller tegl. Terrassens areal skal maksimalt være 8 m<sup>2</sup>. Terrassen skal etableres 2 m målt fra facaden. I arealet mellem terrasse og de øvrige opholdsarealer, skal der være bed med beplantning eller hæk.
- Der må hegnes med hæk. Hegn må højst være 1,3 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.
- Mellem boligenheder og ved indgange må der, vinkelret på bygningen, hegnes med espalier med klatreplanter. Hegn må højst være 1,8 m målt fra terræn.

#### *Kantzone e*

- Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 3-5 m inkl. skråning.
- Ud fra hver boligenhed skal der etableres en terrasse i træ, betonsten eller tegl. Terrassens areal må maksimalt være 7 m<sup>2</sup>. Terrassen skal etableres maksimalt 2,5 m målt fra facaden.
- I arealet mellem terrasse og de øvrige opholdsarealer, skal der etableres en skråning på højst 1:2, mellem opholdsarealernes niveau og terrassen niveau.
- Der skal etableres adgang til de øvrige opholdsarealer fra kantzonen.
- Der må hegnes med hæk placeret vinkelret på facaden. Hegn må højst være 1,3 m høje målt i forhold til terrassen. Herudover må der, vinkelret på facaden, hegnes med espalier med klatreplanter. Hegn må højst være 1,8 m målt fra terræn.

#### *Kantzone f*

- Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 2 m.
- Kantzonen skal bestå af befæstede arealer i forbindelse med fortovet samt et plantebed langs facaden.
- Bede til beplantning langs facaden skal have en dybde på 0,5 m målt vinkelret på facaden.
- Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, natursten, eller tegl.

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

Der skal plantes mindst 70 stk. nye træer, heraf mindst 9 stk. i byrum 1, 12 stk. i byrum 2, 26 stk. i byrum 3, 13 stk. i byrum 4 og 10 stk. i byrum 5 som vist på tegning 6c. Træerne må ikke fældes. Der henvises til stk. 6.

Nye træer skal overvejende være løvfældende og have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 12-14 cm for træer, som kan nå en højde på op til 6 m og 18-20 cm for træer, som kan opnå en højde på 6-15 m. Der kan plantes flerstammede træer, og de er ikke omfattet af bestemmelsen om stammeomkreds.

I de områder, hvor der plantes træer, skal der omkring hvert træ være mindst 20 m<sup>2</sup> areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes 4 træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m<sup>2</sup>.

### Kommentar

Det anbefales, at der bruges specialkonstruerede vækstjorde med stort indhold af lava og pimpsten. Træer bør plantes i et plantehul, der er 1 m dybt, og råjord under plantehullet bør løsnes. Træer, der plantes på konstruktion, bør have et bed, der er 1-1,5 m dybt. Overkanten af bedet bør højst være 0,4 m over det befæstede areal. Det anbefales, at anden beplantning på konstruktion plantes i et plantehul, der er minimum 0,5 m dybt.

### Stk. 9. Betingelse for ibrugtagning

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

## § 9. Støj og anden forurening

### Stk. 1. Støj fra trafik

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

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

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger, [daginstitutioner, grundskoler og hospitaler]: 58

Indendørs med delvist åbne vinduer ( $0,35 m^2$ ):

- Boligers, grundskolers og daginstitutioners undervisnings- og 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 fra virksomheder

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

### Kommentar

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

### Stk. 3. Betingelse for ibrugtagning

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

## § 10. Regnvand

### Skybrudssikring

Området skal skybrudssikres, så der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn.

## § 11. Særlige fællesanlæg

For området gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret den i § 4 stk. 2 og stk. 3 fastlagte veje og stier, de i § 8 stk. 6 nævne byrum

### 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 Teknik- og Miljøforvaltningen kan godkende forslag til fællesanlæggenes udformning og en tidsplan for etableringen.*

## § 12. Retsvirkninger

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

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

## § 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplan 198 Gadelandet II bekendtgjort den 17. august 1992 ophæves i sin helhed på matr.nr. 1989, 2735, 2736, 2737, 3429, 3432, og 3553, Husum, København samt del af umatrikulerede vejarealer benævnt 7000q, 7000r og 7000u.

### Kommentarer af generel karakter

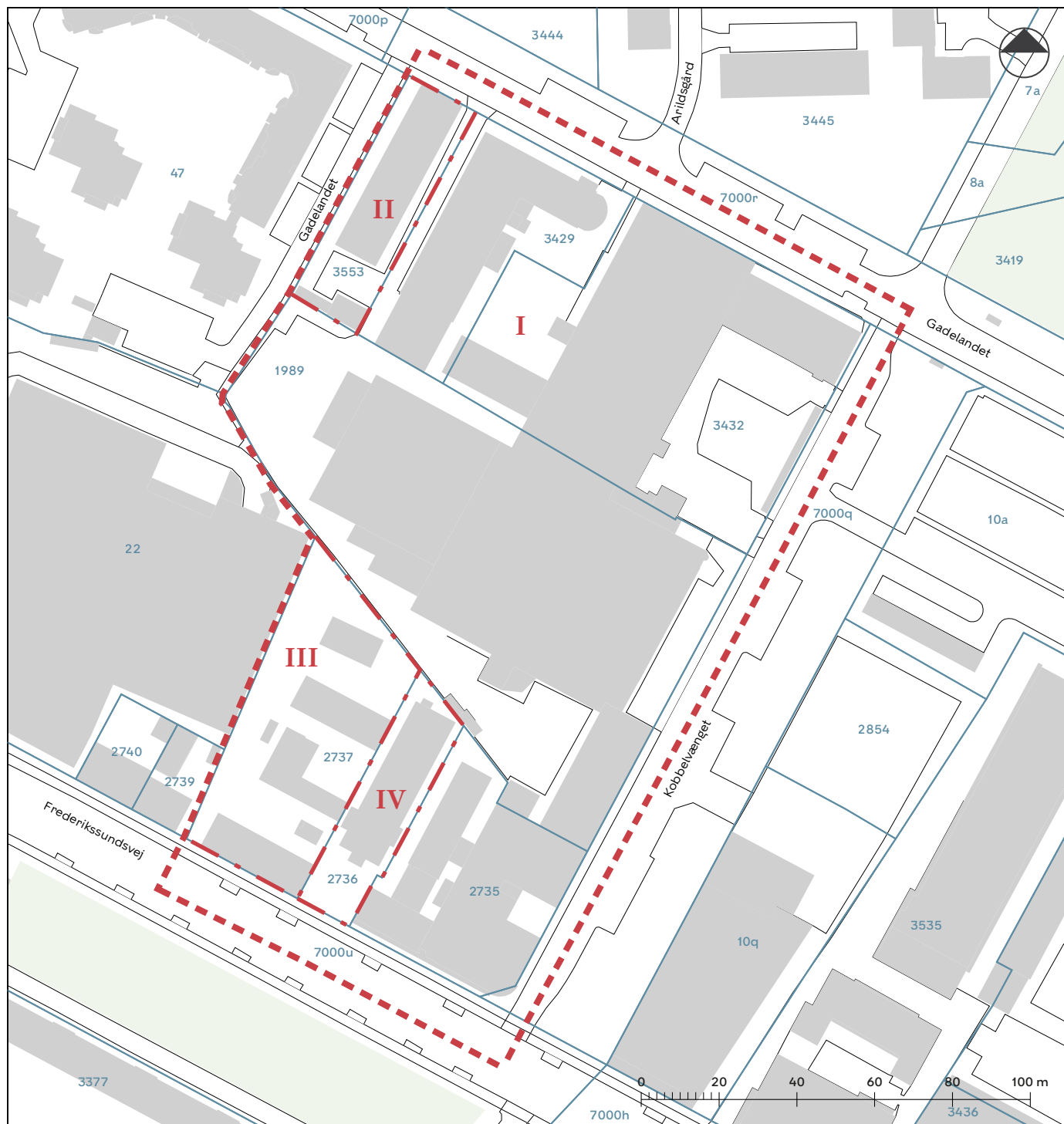
*På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer.*

*Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.*

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

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

# Tegning 1 · Områdeafgrænsning



--- Områdeafgrænsning

- · - Grænse mellem delområder

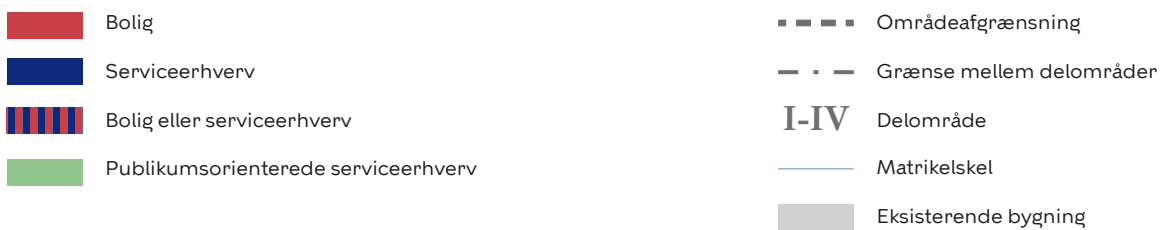
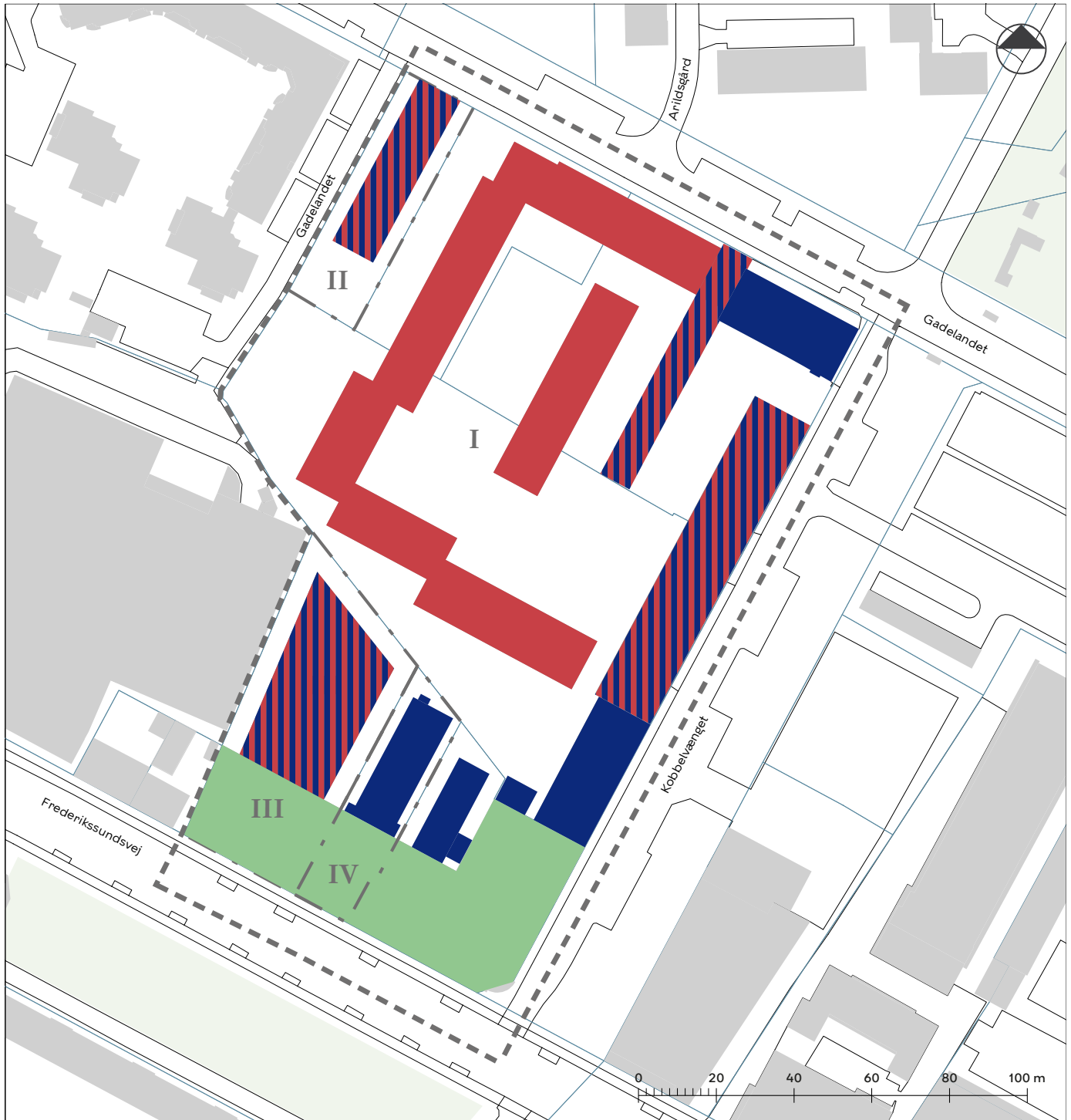
**I-IV** Delområde

XX Matrikel

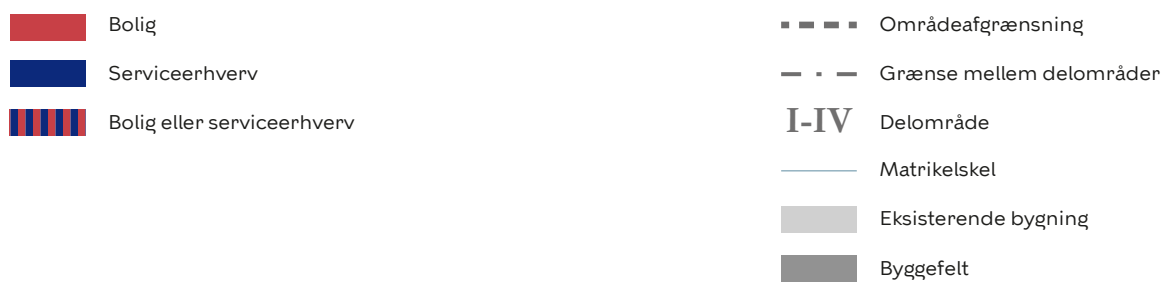
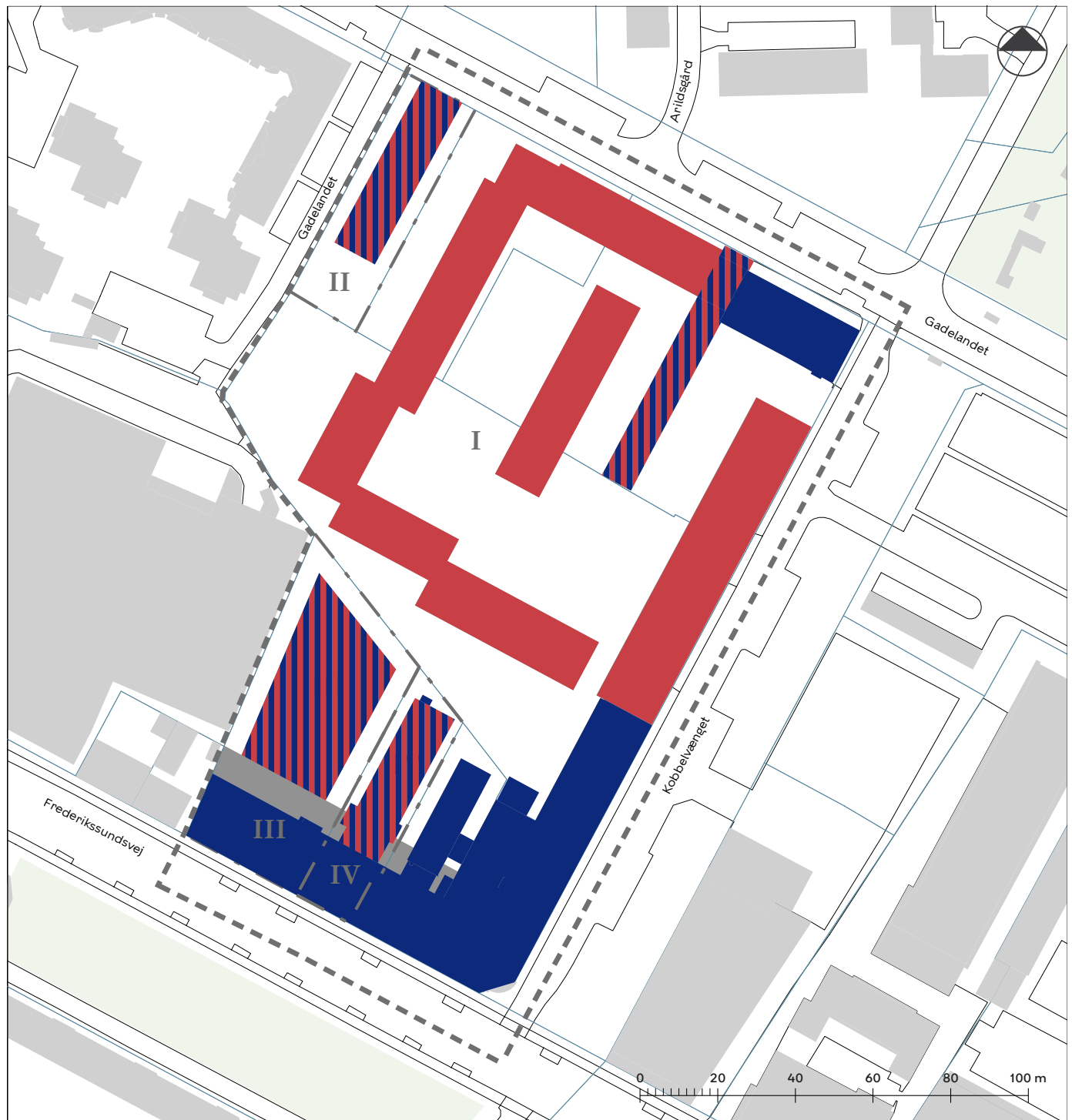
■ Eksisterende bygning



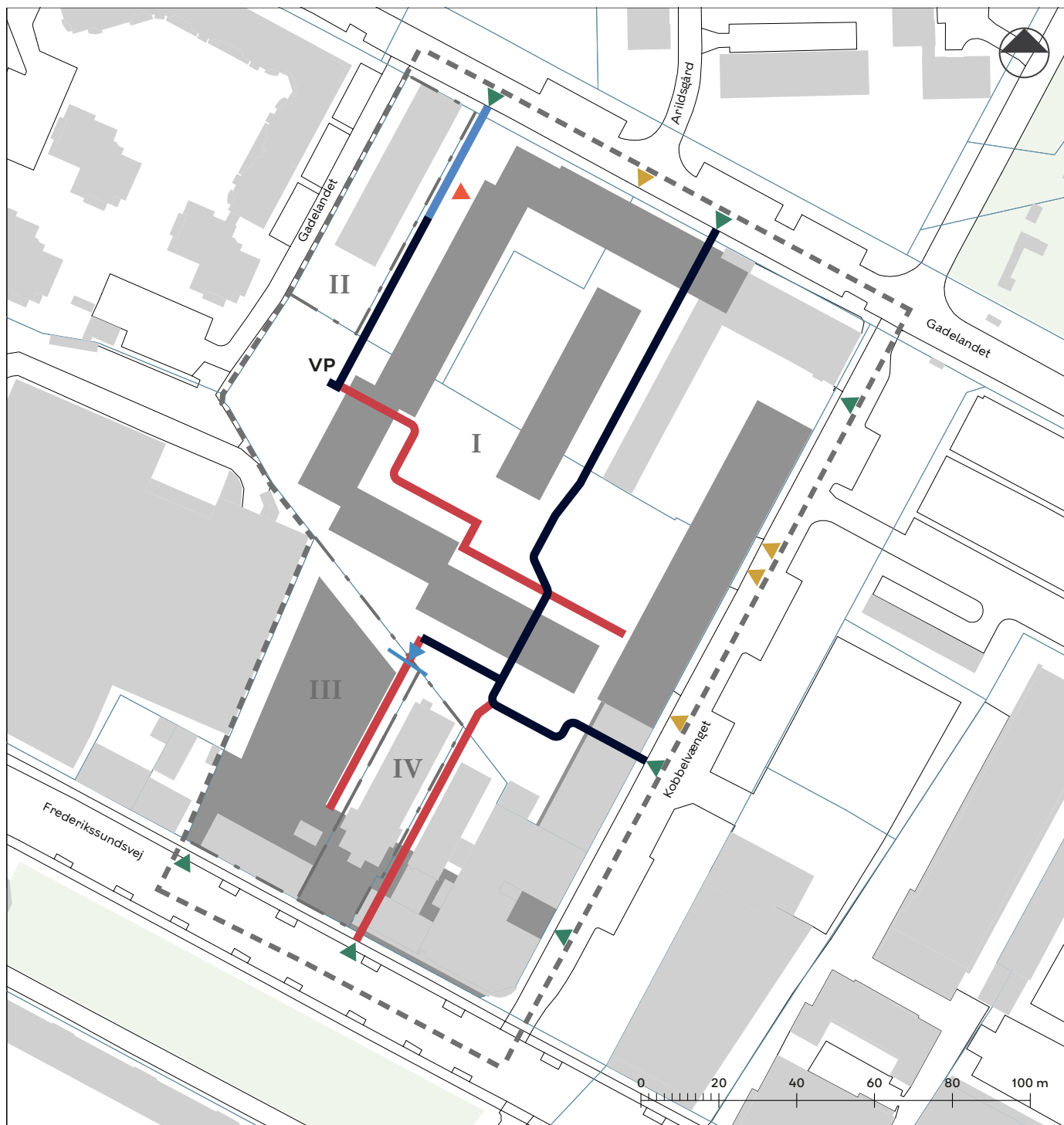
## Tegning 2 a · Anvendelse i stueetagen (1. etage)






## Tegning 2b · Anvendelse fra 2. etage og op

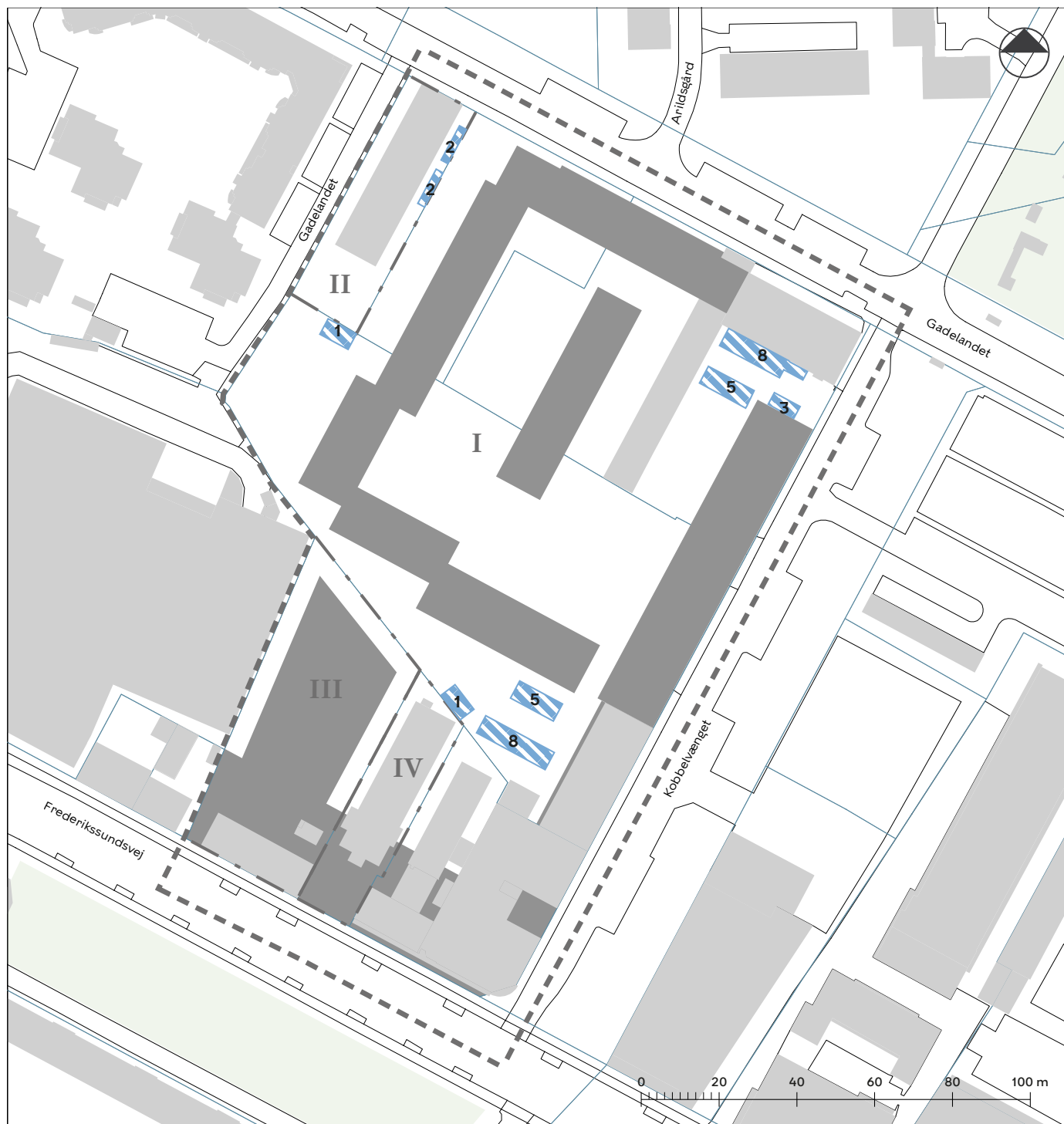


# Tegning 3 · Veje



- |  |  |
|--|--|
|  Vejtype a                    |  Områdeafgrænsning        |
|  Vejtype b                    |  Grænse mellem delområder |
|  Vejtype c                    | <b>I-IV</b> Delområde  |
| <b>VP</b> Venteplads   |  Matrikelskel             |
|  Overkørsel                   |  Eksisterende bygning     |
|  Overkørsel der kan nedlægges |  Byggefelt                |
|  Overkørsel til parkering     |  Eksisterende overkørsel  |

## Tegning 4 · Bilparkering



Bilparkering på terræn med angivelse af antal pladser

Områdeafgrænsning

Grænse mellem delområder

**I-IV** Delområde

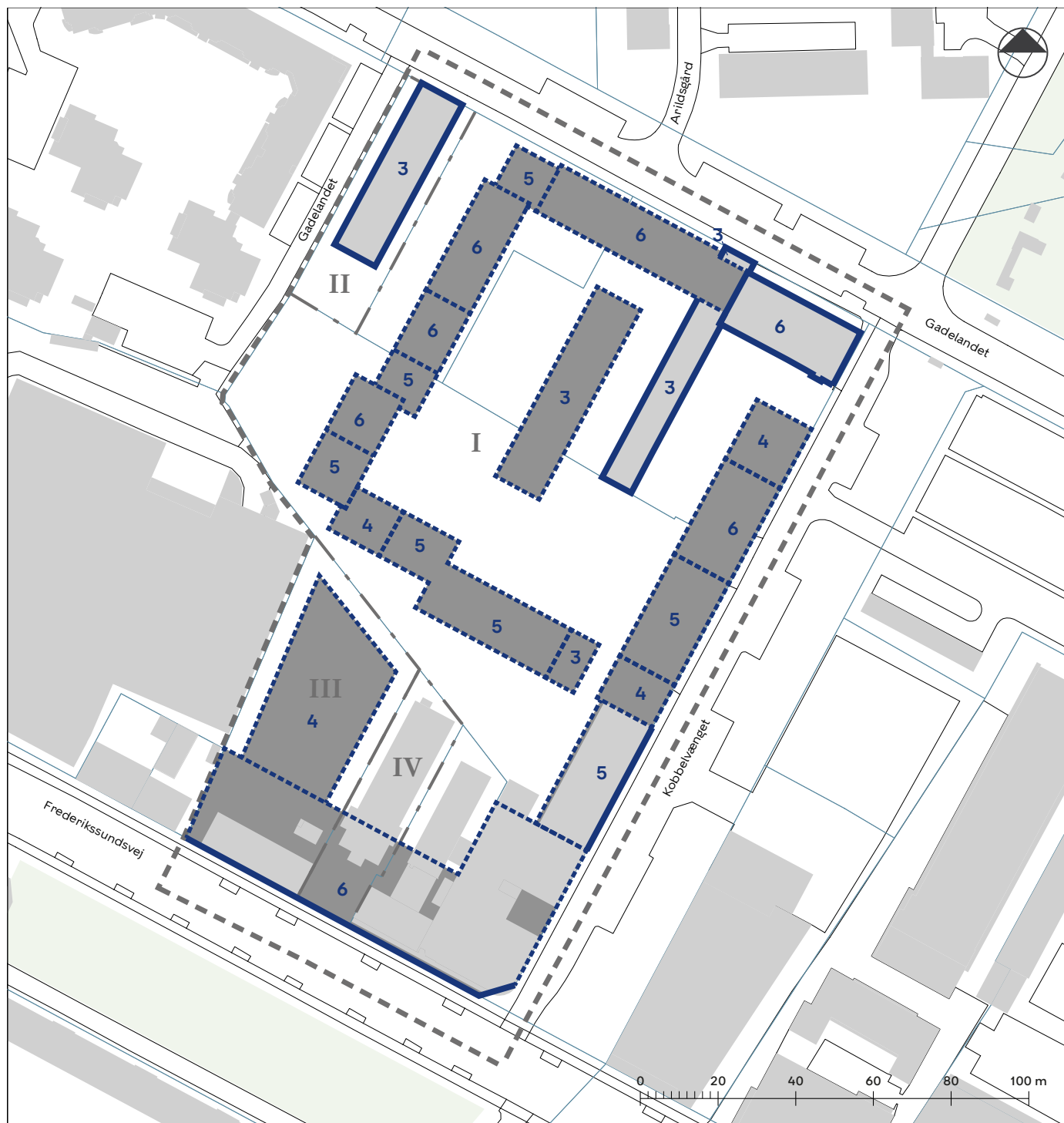
Matrikelskel

Eksisterende bygning

Byggefelt



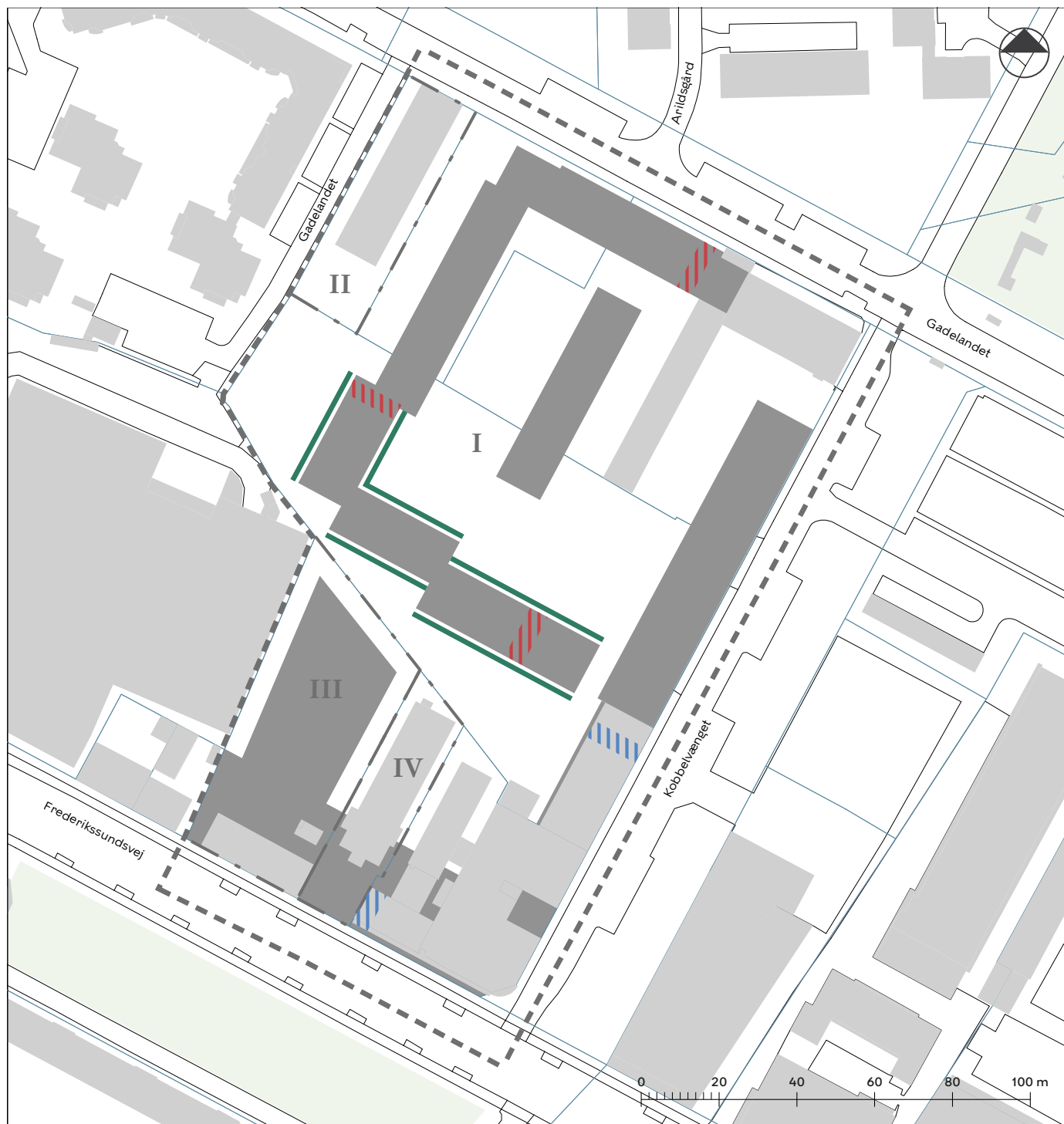
## Tegning 5a · Bebyggelsens omfang og placering











- Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant
- Afgrænsning af byggefelt
- Byggefelt
- Maksimalt etageantal

- Områdeafgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-IV** Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning

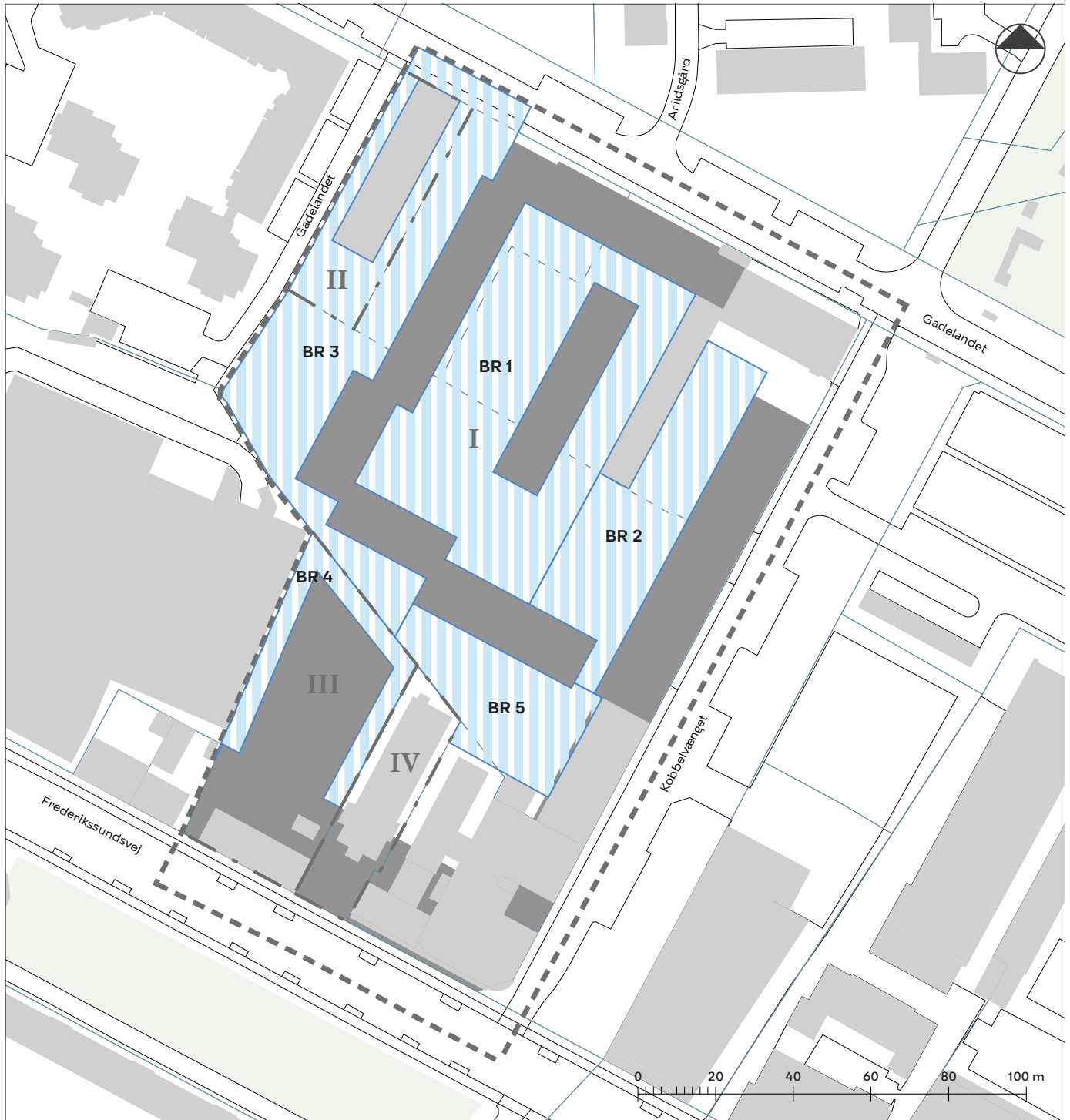
## Tegning 5b · Porte og husdybder



-  Område, hvor der skal placeres en port
-  Område, hvor der ikke må bygges i stueetagen (1. etage)
-  Husdybde a

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

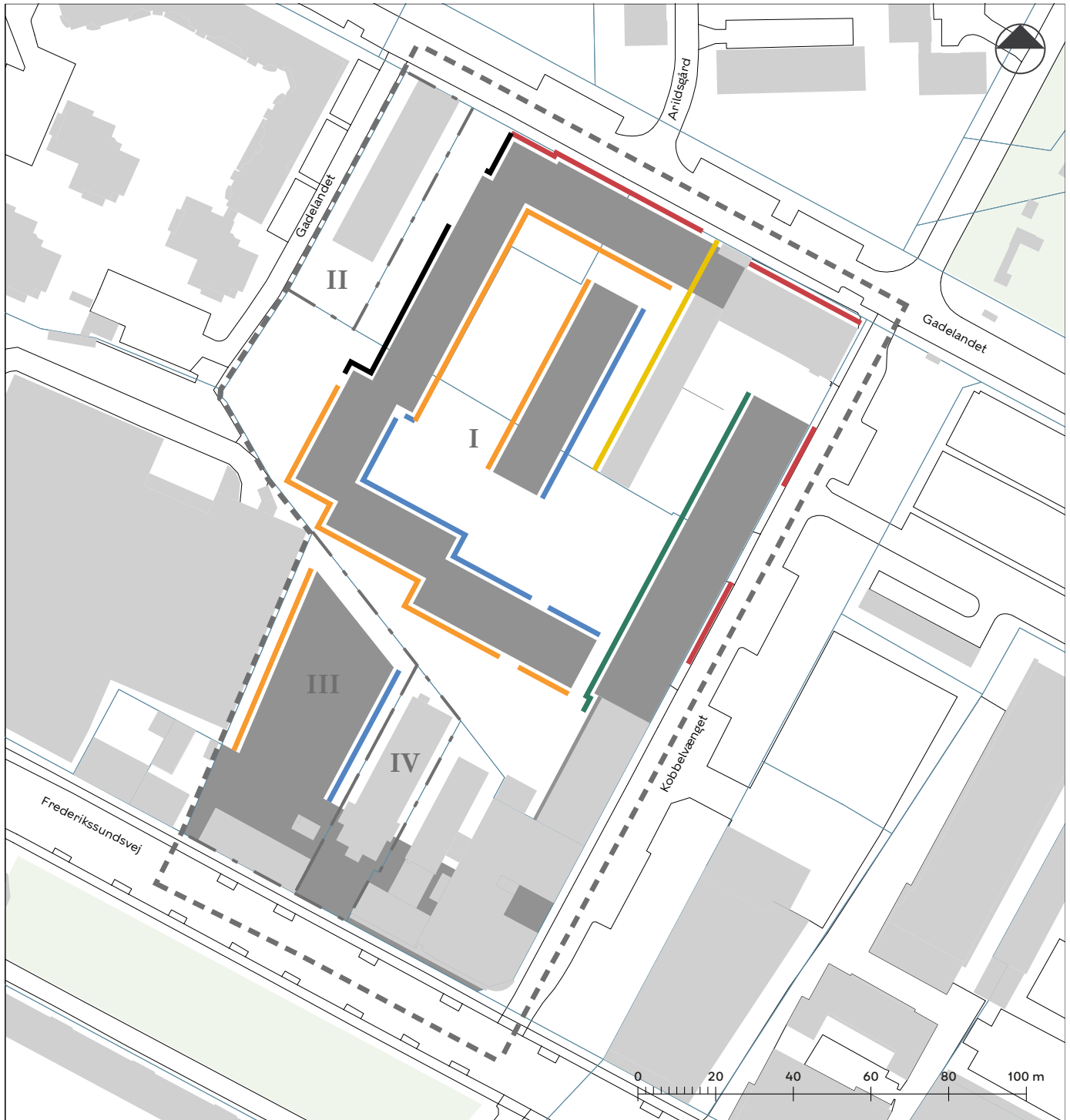
# Tegning 6a · Byrum



**BR 1-5** Byrum

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

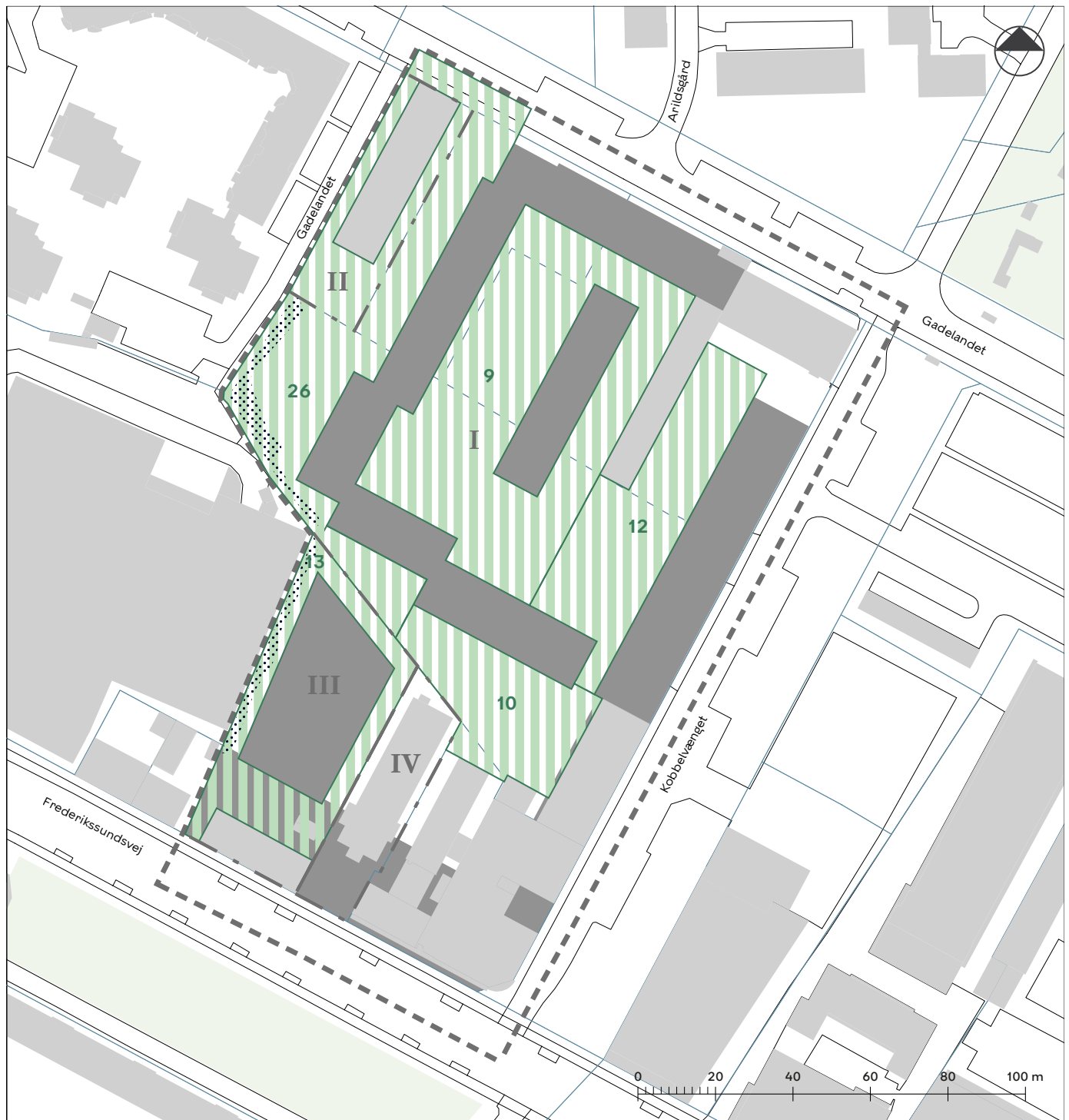
# Tegning 6b · Kantzoner



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

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

# Tegning 6c · Beplantning



**K** Område, hvor der skal plantes min. antal træer  
 Ny beplantning

--- Områdeafgrænsning  
 - · - Grænse mellem delområder  
**I-IV** Delområde  
 — Matrikelskel  
 Eksisterende bygning  
 Byggefelt



# Hvad er en lokalplan

## Lokalplan

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

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

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

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

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Borgerrepræsentationen har den 4. juni 2020 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Kobbelvænget.

Høringsperioden løber fra den 10. juni til den 10. september 2020.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

## Offentlig høring

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

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 10. september 2020.**