

# GADELANDET III

Forslag til lokalplan med tilhørende  
forslag til kommuneplantillæg

Københavns Borgerrepræsentation har den XX.XXX 201X  
besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan nr. XXX  
Gadelandet III med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.  
Lokalplanområdet ligger i bydelen Brønshøj-Husum.

**Offentlig høringsperiode fra den xx. xxxx til den xx.  
xxxx 201X**



# Indhold

## Redegørelse for lokalplan og kommuneplantillæg ..... 3

Lokalplanen og kommuneplantillæggets baggrund og formål .....	3
Lokalplanområdet og kvarteret .....	4
Byggeønsker .....	7
Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold .....	8
Miljøforhold .....	14
Skyggediagrammer .....	16

## Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning ..... 18

Overordnet planlægning .....	18
Kommuneplan 2015 .....	18
Lokalplaner i kvarteret .....	19
Miljø i byggeri og anlæg 2016 .....	20
Spildevandsplan .....	20
Lokal håndtering af regnvand .....	20
Skybrudssikring .....	20
Vandforsyningsplan .....	21
Varmeplanlægning .....	21

## Tilladelser efter anden lovgivning ..... 22

Affald .....	22
Jord- og grundvandsforurening .....	22
Museumsloven .....	23
Flagermus .....	23

## Lokalplan Gadelandet III ..... 24

§ 1. Formål .....	24
§ 2. Område .....	24
§ 3. Anvendelse .....	24
§ 4. Vej- og stiforhold samt parkering .....	25
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering .....	26
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	26
§ 7. Ubebyggede arealer .....	30
§ 8. Støj og anden forurening .....	32
§ 9. Regnvand .....	33
§ 10. Matrikulære forhold .....	33
§ 11. Særlige fællesanlæg .....	33
§ 12. Grundejerforening .....	33
§ 13. Retsvirkninger .....	33
§ 14. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	33
Kommentarer af generel karakter .....	33

Tegning nr. 1 - Lokalplanområde .....	34
Tegning nr. 2a - Byggefelter og facader i stueetage .....	35
Tegning nr. 2b - Anvendelse i etager over stueetage .....	36
Tegning nr. 2c - Bebyggelsesplan - Etager over stueetage .....	37
Tegning nr. 3 - Vejforhold .....	38
Tegning nr. 4a - Friarealer og stiforhold .....	39
Tegning nr. 4b - Byrum, gårdrum og kantzoner .....	40
Tegning nr. 5 - Kantzonedigrammer .....	41

## Forslag til tillæg til Kommuneplan 2015 ..... 42

## Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg... 43

## Mindretalsudtalelser ..... 43

Lokalplan .....	43
Lokalplanforslagets retsvirkninger .....	43
Lokalplanens endelige retsvirkninger .....	43
Kommuneplantillæg .....	43

## Praktiske oplysninger ..... Bagsiden

# Redegørelse for lokalplan og kommuneplantillæg



Luftfoto af lokalplanområdet. Området er indtegnet med hvid streg.

## Lokalplanen og kommuneplantillæggets baggrund og formål

### Baggrund

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 er udflyttet og bebyggelsen er i dag delvist funktionstømt og benyttes til en række andre blandede formål. Bygherre ønsker at nedrive de eksisterende bygninger og i stedet opføre et butikscenter i ét plan med boliger, serviceerhverv og detailhandel på tagdækket. Butikscentret sammenbygges med den eksisterende større detailhandelsbutik på Frederikssundsvej.

Området hvor der ønskes nyt byggeri er i alt 20.755 m<sup>2</sup>. Området består af en række forskellige byggerier der blandt andet benyttes til administration, detailhandel, lager, værksteder, privat børnehave etc. Den eksisterende detailhandelsbutik på Frederikssundsvej er beliggende på en matrikel der i alt er 9.962 m<sup>2</sup>. Udover den større detailhandelsbutik findes der i området en yderligere detailhandelsbutik, samt Husum Bibliotek.

Der ønskes ikke byggeri i dette område udover det der er nødvendigt for at sammenbygge eksisterende detailhandelsbutik med det nye butikscenter.

### Formål

Formålet med lokalplanen er at muliggøre nedrivning af eksisterende erhvervsbygninger og opførelse af et butikscenter i ét plan, med servicefunktioner, detailhandel og boliger på tagdækket. Butikscentret sammenbygges med den eksisterende større detailhandelsbutik på Frederikssundsvej 284-286. Området bliver bebygget i stort set hele grundarealet og der skal derfor etableres friarealer på tagdækket, med offentlig adgang via trappeopgange fra gadeniveau fra Frederikssundsvej og Gadelandet og en offentligt tilgængelig stiforbindelse hen over tagdækket, fra Gadelandet til Frederikssundsvej.

Projektet er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2015. Der er derfor udarbejdet kommuneplantillæg, der øger bebyggelsesprocenten i rammeområde til blandet bolig og serviceerhverv (C2) fra 150 % til 160 %, for at give mulighed for en tilpas tæthed i boligbebyggelsen på tagdækket. Der er derudover givet mulighed for at etablere

en stor udvalgswarebutik på 5.000 m<sup>2</sup> og afgrænsningen af Frederikssundsvej bymidte er justeret, sådan at hele projektområdet er omfattet af udpegningen. Afgrænsningen af to rammeområder er derudover justeret.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i bydelen 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 ligeledes almene boligafdelinger, mens der vest for Kobbelvænget findes en række detailhandelsbutikker, serviceerhverv og hovedkvarter for virksomheden Radiometer. En række matrikler mod Frederikssundsvej er ikke medtaget i planlægningen, da de allerede er bebyggede og ikke indgår i planerne om det nye butikscenter.

Lokalplanen dækker et område på i alt 30.717 m<sup>2</sup>. Områdets nuværende bebyggelse er præget af ældre produktions- og administrationsbygninger mod øst og den nyere større detailhandelsbutik mod vest. De ældre produktions- og administrationsbygninger er udført over en længere periode fra 1946-1962, mens en enkelt lagerbygning der blev tilføjet i 1993. Detailhandelsbutikken mod Frederikssundsvej og den tilknyttede bygning blev opført i 1994.



Radiometers bygninger øst for lokalplanområdet.

### Fakta - Underområde I

Eksisterende bruttoarealer jf. bygningsreglementet (Kælder - medregnes ikke)	19.482 m <sup>2</sup>
Stueetage	16.678 m <sup>2</sup>
Etage 1.-6.	16.530 m <sup>2</sup>
Samlet bruttoetageareal	33.208 m <sup>2</sup>
Bebyggelses pct.	160 %

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 plan 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 og serviceerhverv. I den øvrige del af området findes en lang række forskellige anvendelser i form af administration, lager, værksted, samlingslokaler, servicefunktioner samt offentlige formål.



Større detailhandelsbutik og nyere bebyggelse langs Frederikssundsvej.



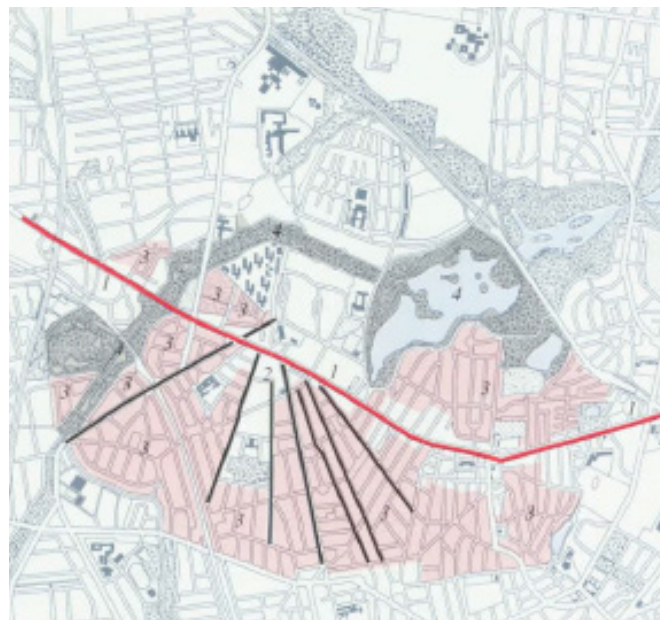
Blandet bebyggelse i lokalplanområdets østlige del.



Tidligere erhverv i den indre del af lokalplanområdet.



Husum Landsby i 1903. Kilde: Brønshøj-Husum Bydelsatlas.



Bymønsteret i Husum. Kilde: Brønshøj-Husum Bydelsatlas.

Den vestlige del af lokalplanområdet er udbygget samlet og fremstår mod Frederikssundsvej med en samlet facadelinje. Der er to bygninger, den større detailhandelsbutik og en tilknyttet bygning der er sammenbygget via en gangforbindelse i 1. sals højde. Under gangforbindelsen er der vejadgang til parkeringsarealer på terræn og til tagdækket af butikken via en rampe. Butikken er mod Frederikssundsvej opført i 2 plan, men er i resten af området i 1 plan med dobbelthøj stueetage. Der er adgang til butikken direkte fra tagdækket. Mod Frederikssundsvej er der saddeltag. Den tilknyttede bygning anvendes til detailhandel i stueetagen og de øvre etager anvendes til bibliotek. Bygningen er opført i 3 plan med dobbelthøj stueetage og taget er udformet som pyramidetag.

### Kvarteret

Lokalplanområdet er beliggende i Brønshøj-Husum bydel, i Husumkvarteret. Lokalplanområdet er beliggende umiddelbart øst for den oprindelige Husum landsby. Mod vest og nord afgrænses bydelen skarpt af Vestvolden, med Tingbjerg og 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 beliggende nord-øst for området.

Husum opdeles af Frederikssundsvej og langs denne markante indfaldsvej er der etagehusbebyggelser, der bryder med bydelens øvrige karakter. Omkring den oprindelige Husum Landsby er bebyggelsen disponeret efter de oprindelige markskel i en stjerneudstyknings 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. Villakvarterer er udlagt inden 1940, mens de almene boliger primært er opført fra 1940-1955.

De almene boligområder umiddelbart vest for området, samt detailhandelsbutikken indenfor lokalplanområdet er opført i starten af 1990'erne og er beliggende på et område, hvor der indtil dette tidspunkt stadig var rester af den gamle Husum Landsby. Nord for lokalplanområdet er der stort set udelukkende almene boliger og denne del



Vejsidebebyggelserne langs Frederikssundsvej. Kilde: Brønshøj-Husum Bydelsatlas.



Almene boliger i området nord for Gadelandet.



Almene boliger i området nord for Gadelandet.



Almene boliger på den anden side af Husumparken, syd for lokalplanområdet.



Facader mod Gadelandet på almene boliger umiddelbart vest for lokalplanområdet.

af kvarteret samt lokalplanområdet er udpeget som udsat byområde i Politik for Udsatte Byområder 2017.

### Egenart

Kvarteret er præget af 3 forskellige typer af områder, etagehusbebyggelsen langs Frederikssundsvej, de store villakvarterer og de almene boligbyggerier der er udført som stokbyggeri. Forvaltningen har udarbejdet en egenartsanalyse for området der viser at kvarterets egenart ikke genfindes i den karre hvor lokalplanområdet er beliggende. Karreen er præget af bebyggelse der orienterer sig mod de omgivende veje og mindre bygninger beliggende internt på arealet, med friarealer og stiforløb beliggende mellem disse bygninger.

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 tøndetag.

Indenfor lokalplanområdet er bebyggelsen meget spredt både hvad angår materialer og arkitektur og der er få fællestæk i bygningsmassen. Der findes en enkelt bygning med en bevaringsværdi på 4 i SAVE-registret.

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

### Trafik

Lokalplanområdet er beliggende ud til Frederikssundsvej der er en strøggade og en vigtig indfaldsvej til København og Gadelandet der er en bydelsgade. Øst for området ligger Kobbelvænget der i dag har karakter af at være en mindre vej, uden midterafstriking. Adgangen til lokalplanområdet sker i dag fra en lang række overkørsler. Detailhandelsbutikken i den vestlige del af lokalplanområdet har ind- og udkørsel i krydset Frederikssundsvej/Husumvej. Derudover er der i dag 9 overkørsler til de forskellige bygninger i området, spredt ligeligt ud over Frederikssundsvej, Kobbelvænget og Gadelandet.

Området er i dag præget af en stor andel af tung trafik, blandt andet til dagligvarebutikken ved Frederikssundsvej, hvor vareindlevering sker på forbindelsesvej mellem lokalplanområdet og de almene boliger mod vest. Lastbiler bakker i dag ud af denne forbindelsesvej og foretager vendemanøvrer på Gadelandet. Der er derudover en del tung trafik til de eksisterende erhverv i området.

Den primære adgang for cyklende til området sker fra cykelstien langs Frederikssundsvej der muliggør færdsel

mod Herlev mod vest og Brønshøj, Bispebjerg, Nørrebro og indre by. Det er planlagt at der skal etableres en nord-sydgående stiforbindelse, Husumforbindelsen, der skal forbinde Husum på tværs af Frederikssundsvej. Husumforbindelsen skal etableres langs Kobbelvænget, umiddelbart øst for området.

Nærmeste S-togsstation er Husum station, der ligger ca. 900 meter fra lokalplanområdet. Ved Frederikssundsvej umiddelbart syd for lokalplanområdet er der busbetjening i form af linje 5C, linje 350S og en række lokalbusser. Derudover har linje 2A stoppested ca. 200 meter fra lokalplanområdet.

### Offentlig og privat service

Området har adgang til en række offentlige og private servicefunktioner. Lokalplanområdet er en del af Frederikssundsvej bymidte der strækker sig helt til Bellahøj. I Husum findes der langs med Frederikssundsvej en række detailhandels- og udvalgswarebutikker og en række serviceerhverv.

Husum Bibliotek er beliggende indenfor lokalplanområdet og 200 meter mod nord ligger EnergiCenter Voldparken der har en lang række faciliteter indenfor sundhed, idræt og

kultur. Der er en lang række børneinstitutioner i nærområdet og lokalplanområdet er beliggende i Husum skole skoledistrikt. Udover hallerne i EnergiCenter Voldparken findes der fodboldbane på Gadelandet mod øst. Indenfor en kilometer findes ligeledes sportsfaciliteter ved Husumparken i syd og Tingbjerg Idrætspark i nord.

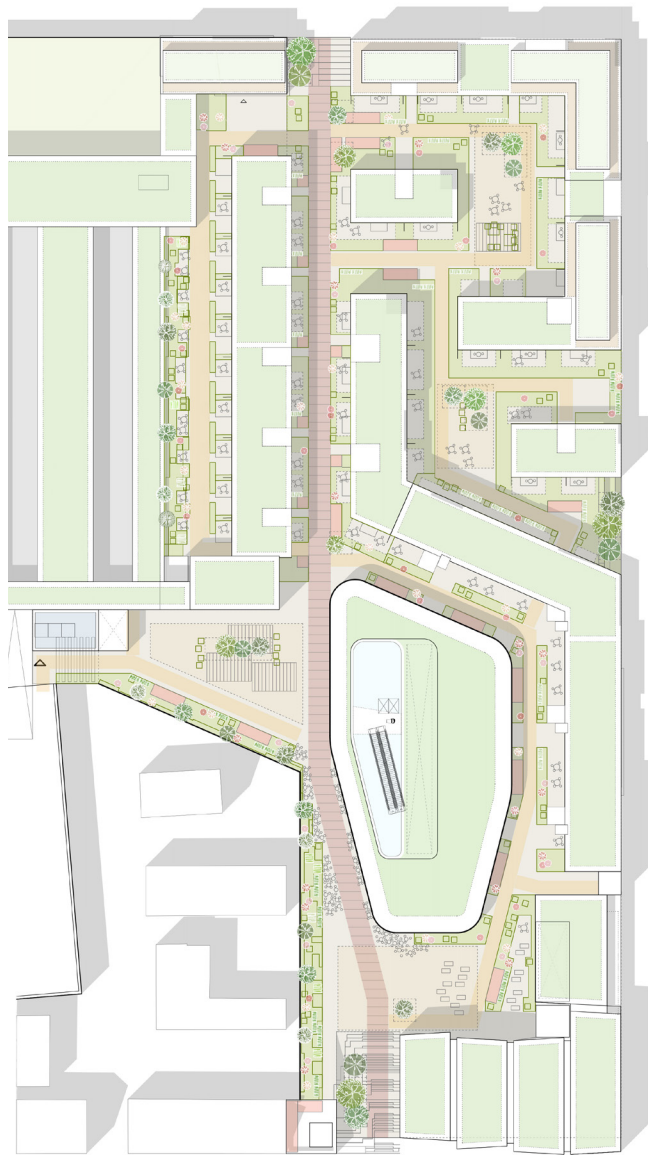
Utterslev mose er et markant naturområde i kvarteret og området indgår i sammenhæng med grønne områder omkring Vestvolden. På den anden side af Frederikssundsvej, fra lokalplanområdet, ligger Husum Bypark, der for nylig er renoveret og fungerer som lokalt forsamlingssted for en række udendørs aktiviteter.

### Byggeønsker

Bygherre ønsker at nedrive den eksisterende bebyggelse i den østlige del af området og opføre butikscenter i ét plan med serviceerhverv, detailhandel og boliger på tagdækket. Bebyggelsen ønskes sammenbygget med den eksisterende detailhandelsbutik mod Frederikssundsvej. I den nordvestlige del af lokalplanområdet opføres der P-hus. Bebyggelsen ønskes opført i op til 5 etager. Boligbebyggelsen opføres i matriklens nordlige og østlige dele, mens der mod syd indplaceres serviceerhverv. Da størstedelen af grundarealet bebygges, anlægges friarealer primært på tagdækket.



Visualisering af ny bebyggelse med butikscenter og boliger. Illustration: Norconsult/Skovhus Arkitekter.



Situationsplan af den nye bebyggelse.  
Illustration: Norconsult/Skovhus Arkitekter.

### Hovedgreb

Projektet tager udgangspunkt i at en meget stor del af grundarealet bebygges for at muliggøre anvendelsen til butikscenter. For at sikre variation når bebyggelsen ses udefra er byggeriet opdelt i en række forskellige bygningskroppe og der skabes variation via ophold i facaderækkerne over stueetage og opdelingen af facaderne i bygninger med forskelligt udtryk.

Bebyggelsen på taget er tættere ved boligbyggeriet, for at skabe mulighed for intime opholdsrum ved boligbebyggelsen, mens erhvervsbebyggelserne er placeret omkring større pladsdannelse for at give mulighed for ophold og udeservering. Der etableres to trapper til tagdækket fra Gadelandet og Frederikssundsvej der knyttes til et hovedstrøg der går gennem bebyggelserne på tagdækket og skaber forbindelse på tværs.

## Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold

### Anvendelse

Lokalplanen og kommuneplantillægget udgør det planmæssige grundlag for at udvikle den østlige del af lokalplanområdet til et blandet bolig- og erhvervsområde. Kommuneplan 2015 udlægger området til C2-anvendelse, hvor boligandelen skal udgøre mellem 40 og 75 %, med mulighed for at andelen kan nedsættes til 25 % efter en særlig vurdering. Det er vurderet at undtagelsesbestemmelsen bør anvendes i projektet. Der planlægges anlagt ca. 10.900 m<sup>2</sup> boliger, hvilket svarer til ca. en tredjedel boliger.

Udover boliger fastsættes anvendelsen til serviceerhverv, der planlægges anlagt som et butikscenter. Anvendelsen fastlægges i stueetagen til publikumsorienterede serviceerhverv såsom butikker, cafeer, restauranter og lignende, samt til publikumsorienterede offentlige eller kulturelle funktioner som borgerservice, biograf, teater og bibliotek. På de øvre etager kan der også etableres andre typer serviceerhverv. Der gives mulighed for at opføre P-hus i lokalplanområdets nord-vestlige del. I den vestlige del af området fastsættes anvendelsen til serviceerhverv.

Anvendelsen til butikker skal ske i overensstemmelse med rammerne i Kommuneplan 2015 vedrørende butikker. Der kan maksimalt etableres 15.000 m<sup>2</sup> nye etagemeter til butikker i lokalplanområdet, mens eksisterende arealer der anvendes til detailhandel kan videreføres. Eksisterende butikker kan ligeledes flyttes internt i lokalplanområdet. Endvidere kan der i hele området indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til henholdsvis serviceerhverv og boliger eller serviceerhverv.

### Infrastruktur og forholdet til omgivelserne

Butikscentret er beliggende mellem strøggaden Frederikssundsvej og bydelsgaden Gadelandet. Vejadgang til lokalplanområdet kommer til at ske fra krydset Frederikssundsvej/Husumvej og fra Gadelandet, ved en nyetableret overkørsel der placeres nær den vestlige afgrænsning af lokalplanområdet. Den nye indkørsel bliver både ind- og udkørsel til det nye parkeringshus der servicerer både erhvervs- og boligdelen af byggeriet og indkørsel til vareindlevering. De eksisterende parkeringspladser på terræn og på tagdækket af den nuværende detailhandelsbutik på Frederikssundsvej bevares og der etableres en rampe der forbinder disse med det nye parkeringshus. Ind- og udkørsel kan både ske til Frederikssundsvej og Gadelandet.

Vareindlevering placeres overdækket og integreret i bebyggelsen. Der er mulighed for at lastbiler kan vende internt i varegården og køre direkte ud. Dermed undgås det nuværende problem med bakkende lastbiler der



manøvrerer på Gadelandet. Eksisterende vareindlevering bevares, men der vil her blive tale om lettere trafik end på nuværende tidspunkt. I forbindelse med byggeriet fjernes de eksisterende overkørsler direkte til Frederikssundsvej, Kobbelvænget og Gadelandet, bortset fra vejadgang i krydset Frederikssundsvej/Husumvej. Der etableres én ny overkørsel, hvilket medfører en forsimpning af trafikforholdene og adgangen til og fra lokalplanområdet.

Det er beregnet at det nye byggeri vil have en daglig trafikbelastning på 6.800 ture, hvoraf ca. 1800 ture er til den eksisterende større detailhandelsbutik. Derudover vil der være en uberegnet reduktion som følge af nedlæggelse af de nuværende erhvervsanvendelser i området. Den ekstra trafikbelastning vil primært ske på Gadelandet.

Området bebygges på stort set hele grundarealet. For at sikre offentlighedens adgang til friarealerne der anlægges på tagdækket og mulighed for at krydse området etableres to trapper til tagdækket, en fra Gadelandet og en fra Frederikssundsvej. Der etableres et hovedstiforløb mellem disse to trapper. Alle friarealer er offentligt tilgængelige og der etableres flere pladsmønstre på tagdækket og stiforløb med opholdsmuligheder.

På Frederikssundsvej er der udlagt en mulig fremtidig linjeføring for Letbane og langs Kobbelvænget løber en alternativ linjeføring. Denne lokalplan har ikke indflydelse på muligheden for at gennemføre planer om Letbanen, da den ikke omfatter vejmatikler.

### Terræn

Terrænet stiger betydeligt fra Frederikssundsvej og den sydligste del af grunden. Projektet forudsætter ikke terrænregulering mod Kobbelvænget, Frederikssundsvej og Gadelandet, men for at optage terrænforskellene vil gulvet i dele af butikscentret ligge under koten på de omkringliggende veje.

### Parkering

Ifølge Kommuneplan 2015 skal parkeringsdækningen være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Kommuneplan 2015 fastsætter også en norm på 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butikker og 1 parkeringsplads pr. 300 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til ungdomsboliger. Dette svarer til etablering af ca. 315 stk. parkeringspladser for at muliggøre opførelsen af nybyggeriet. Hele parkeringsdækningen skal etableres i P-hus der placeres med indkørsel fra Gadelandet. P-huset opføres i forskudte plan. Fra P-huset er der direkte adgang til butikscentrets stueetage og tagdækket.

Der skal etableres 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til boliger hvoraf 2 parkeringspladser til cykler pr. 1000 m<sup>2</sup> skal være til pladskrævende cykler.

Kommuneplan 2015 giver mulighed for at foretage en særlig vurdering af behovet for cykelparkering til butikscentre. Der er foretaget en konkret vurdering der fastsætter behovet, for så vidt angår butikscentret, til 2 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, hvoraf



Visualisering af hovedindgangen til butikscenter set fra øst på Frederikssundsvej. Illustration: Norconsult/Skovhus Arkitekter.

1 pr. 1000 m<sup>2</sup> skal være til pladskrævende cykler. Vurderingen er foretaget ud fra den forventede fordeling på forskellige typer af trafikanter og er opjusteret for at kunne rumme en fremtidig vækst i antallet af cyklister.

Kravene svarer til at der til projektet skal indplaceres ca. 850 parkeringspladser til cykler. Mindst 70 % af cykelparkeringspladserne til butikscener og boliger skal indplaceres i konstruktion. For at dække dette behov etableres to cykelparkeringshuse, et med indgang nær hovedindgangen til butiksceneret ved Frederikssundsvej og en med indgang fra Gadelandet. Begge cykelparkeringshuse etableres i to plan, med adgang til tagdækket via elevator eller rampe. Der etableres yderligere ca. 250 cykelparkingspladser på tagdækket i tilknytning til boligbebyggelserne.

### Bebyggelsens placering og udformning

Mod syd ved hjørnet Frederikssundsvej/Kobbelvænget etableres hovedindgang til centret og langs Frederikssundsvej bygges en bygning med et markant udtryk der skal være identitetsskabende for byggeriet. Denne bygning får en 4-delt facade, hvor hver facadedel skal domineres af store vinduesflader. Gavlen på denne bygning mod Kobbelvænget bliver enklere og domineret af større teglflader. Stueetagerne mod Frederikssundsvej og den sydlige del af Kobbelvænget skal domineres af stor åbenhed, med butikker med store vinduesflader.

I den sydlige del af Kobbelvænget sker der et skifte fra bebyggelsen der anvendes til erhverv, som opføres i 3 plan med høje etager, til bebyggelse i 4 plan der anvendes til boliger. Højden på byggeriet vil omtrentligt være den samme, men skiftet fra 3 til 4 plan vil kunne genkendes i ændrede facadehøjder og vinduesdybder. Langs Kobbelvænget vil stueetagen skifte karakter, med mindre vinduespartier. For at skabe variation i det lange facadeforløb er facaderne fra 1. sal og op opdelt, og der er indplaceret et grønt element i form af et bed der trapper op fra Kobbelvænget til tagdækket, med indplacering af træer og grønt.

Ved krydset Gadelandet/Kobbelvænget vil boligbebyggelsen blive højere, med en tilbagetrukket penthouseetage, hvor øverste etage er tilbagetrukket fra facadelinjen. Mod Gadelandet bliver der indplaceret boliger og facaderækken opbrydes af en trappe med beplantnings bede. Der vil være vareindlevering og indkørsel til parkeringshuset i den vestlige del af området. Parkeringshusets facader aflukkes og skal fremstå begrønnede mod omgivelserne, og facaden skal opdeles i mindre facadeenheder for at skabe variation. Parkeringshuset etableres med et åbent grønt tag, hvor ca. halvdelen af det øverste plan overdækkes.

På tagdækket indplaceres en række forskellige funktioner. Mod syd etableres en fritliggende bygning der vil huse butikscenerfunktioner, i form af fx caféer og restauranter og skal fremstå åbent mod byrummene med udeservering.



Visualisering af hovedstrøget på boligbebyggelsen med private terrasser og bebyggelse på tagdækket.  
Illustration: Norconsult/Skovhus Arkitekter.



Visualisering af ny bebyggelse med butikscener og boliger. Illustration: Norconsult/Skovhus Arkitekter.

I den nordøstlige del af lokalplanområdet planlægges der en boligbebyggelse i 2-4 plan. Boligbebyggelsen placeres omkring mindre gårdrum og stiforløb. I stueetagen skal der være direkte udgang til friarealerne på tagdækket og private terrasser. Boliger skal forsynes med altaner, adgang til tagterrasser eller franske altaner. Gavle skal udformes som facader med vinduer og terrassedøre hvor det er muligt.

Bebyggelsen skal i overvejende grad fremstå i tegl der skal være i gullige, grålige og brunlige nuancer. Der må ved vindues- og dørpartier anvendes andre materialer for at give detaljering, som for eksempel metal eller træ. Værn om altaner skal udføres som åben konstruktion i metal eller som glas. Tage skal udformes som flade tage og skal enten anvendes til opholdsareal, solceller eller indrettes som grønne tage.

#### Byrum og byliv

Friarealerne anlægges på tag og der sikres offentlig adgang via to trapper fra terræn. Trapperne indrettes med bede og uformelle opholdsmuligheder. Mod Frederikssundsvej skal der ved hovedindgangen etableres et mindre byrum, med mulighed for udeservering i gadeniveau.

På tagdækkets sydligste del er et byrum der ligger ud til bygninger der primært anvendes til serviceerhverv i form af caféer og restauranter. Pladsen skal domineres af belagte flader med mulighed for udeservering og mindre bede med begrønning. Mod den sydligste bygningskrop skal der være mulighed for udendørs fitness.

Mod vest skal kanten af tagdækket markeres med et langt forløb af bede med siddemuligheder. Mellem P-hus og servicefunktionerne findes en anden pladsdannelse der skal domineres af arealer til leg hvor der også skal indplacere enkelte større træer. Forbindelsen mellem de to trapper til terrænniveau går tæt forbi bygningen til caféer og restauranter og der skal etableres udeservering langs stiforløbet.

Ved boligerne skal der etableres gårdrum med en høj grad af opholdsarealer der indbyder til ophold og leg. Gårdrummene skal begrønnes med bede med større træer og blandet beplantning. Langs husene skal der etableres private terrasser der afgrænses med bede, der også medvirker til at give gårdrummene et grønt præg. Ved boligbebyggelsen langs Kobbelvænget skal der etableres private kantzoner og en mindre uformel opholdsplads.

### Kommuneplantillæg

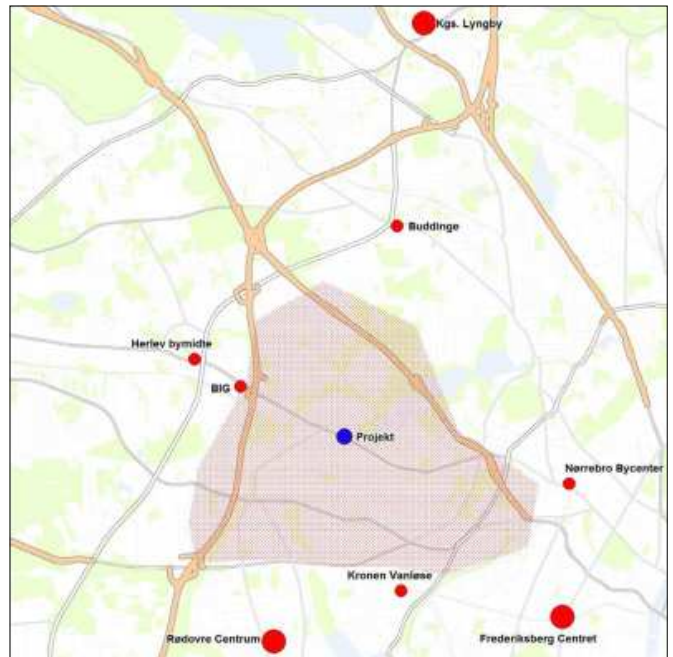
Kommuneplantillægget hæver bebyggelsesprocenten for det blandede bolig- og serviceerhvervsområde ved Kobbelvænget (C2) fra 150 til 160. Samtidig ændres grænsen mellem boligområdet (B3) og serviceerhvervsområdet (S2) ved Føtex på Frederikssundvej så den følger ejendomsskel. Frederikssundvej Bymidtes afgrænsning justeres, så matr.nr. 3429 og 3432 begge Husum indgår i bymidten. Samtidig ændres det maksimale butiksareal for bymidten til 57.000 bruttoetagemetre, og der skabes mulighed for en udvalgswarebutik på 5.000 bruttoetagemetre.

Ændringen af det maksimale butiksareal skyldes, at butikken Tæppeland på Frederikssundvej 270 ikke blev medtaget i arbejdet med Københavns Kommunes analyse af detailhandlen i forbindelse med Kommuneplan 2015. Som konsekvens heraf ændres arealet med 1.000 bruttoetagemetre, da butikken vurderes at have et bruttoetageareal på 1.180 m<sup>2</sup>.

### Detailhandel

Konsekvenserne af den nye del af butikscentret for den eksisterende udvalgswarehandel er beskrevet i ICP's (Institut for Center-Planlægning) rapport 'Frederikssundvej 272, Vurdering af konsekvenser for detailhandelen'. De er beregnet for 2021, hvor centret forventes at være fuldt indkørt. Tallene er i forhold til en udvikling, hvor der ikke placeres et butikscenter.

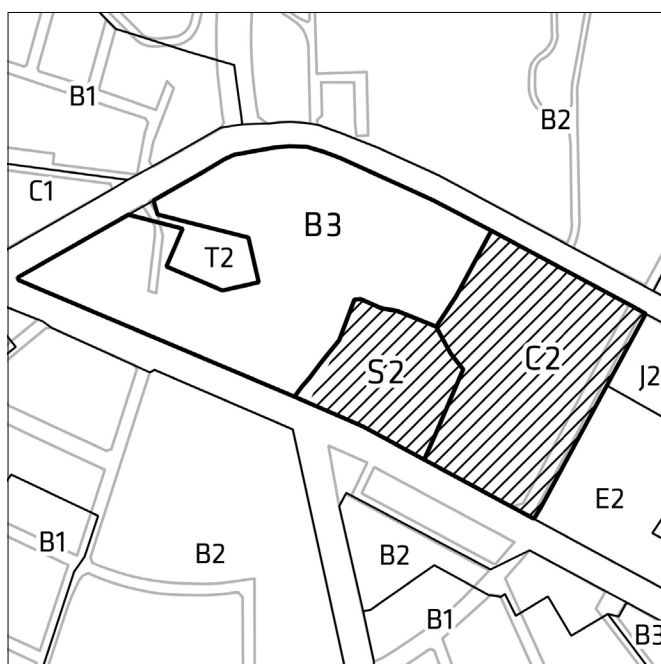
Det er ICP's vurdering, at butikscentret vil opnå en dagligvareomsætning på 267 mio. kr. i 2021 samt en udvalgswareomsætning på 289 mio. kr. Brønshøj-Husum Bydel vil øge dagligvareomsætningen med 6 % og udvalgswareom-



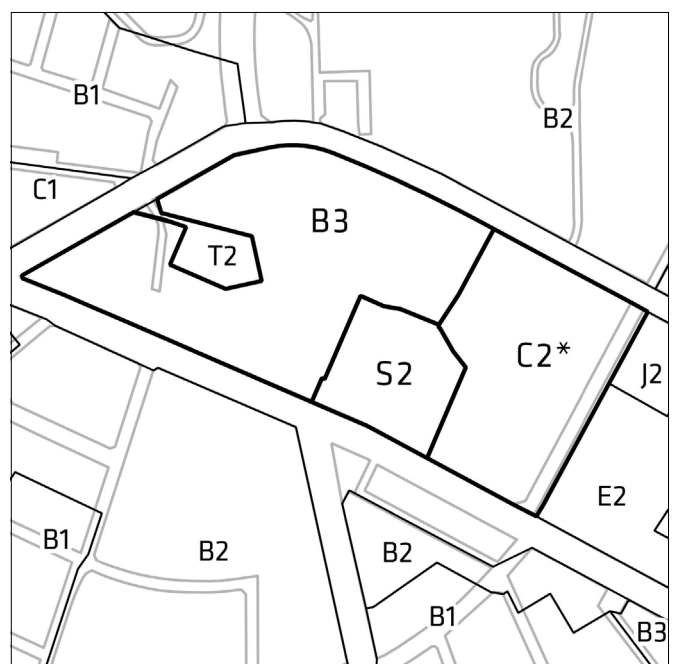
Vurdering af opland til butikscenter på Frederikssundsvej 272. Illustration: Institut for Center-Planlægning.

sætningen med 50 %. Det svarer til en omsætningsstigning for dagligvarer på 55 mio. kr. og en omsætningsstigning for udvalgsvarer på 171 mio. kr.

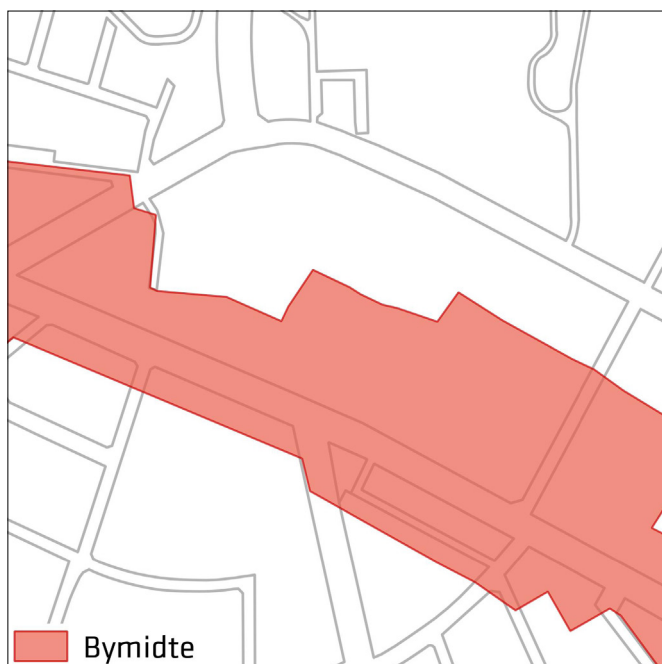
Som det ses af tabellen vil den eksisterende detailhandel på Frederikssundsvej i øvrigt miste 4 % af dagligvareomsætningen, og 16 % af udvalgswareomsætningen. En væsentlig del af denne omsætning vurderes at være på grund af, at enkelte af de eksisterende butikker på Frederikssundvej vil flytte til en bedre placering i butikscentret.



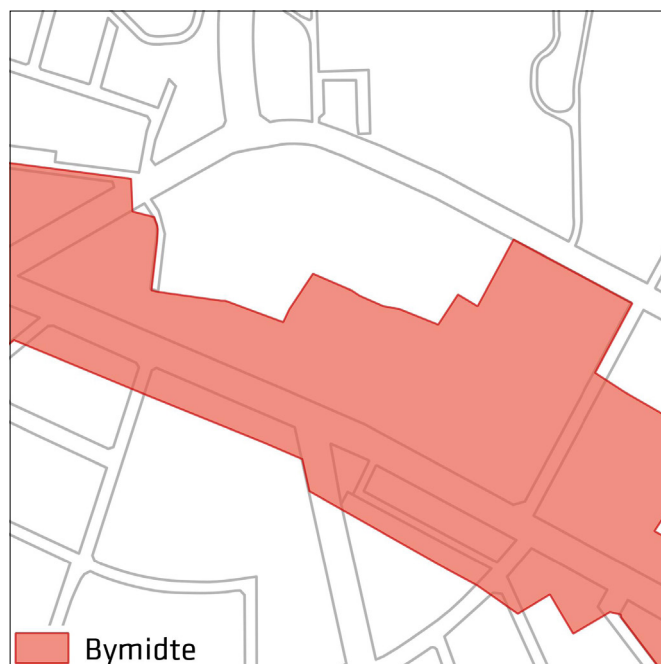
Eksisterende afgrænsning af kommuneplanrammer i området.



Forslag til ændrede kommuneplanrammer i området.



Nuværende afgrænsning af Frederikssundsvej bymidte.



Forslag til ændret afgrænsning af Frederikssundsvej bymidte.

Det kan dog ikke udelukkes, at enkelte både dagligvare- og udvalgswarebutikker på Frederikssundsvej som i forvejen har stramme driftsvilkår, vil blive yderligere lukningstruede.

Udvalgswareomsætningen i Bispebjerg Bydel vil falde 5 % for udvalgsvarer. Det vil hovedsageligt være indkøbsturen til Nørrebro Bycenter, som bliver erstattet af besøg i Frederikssundsvej 272. I den øvrige del af kommunen og i nabokommunerne vil der kun være meget små fald i omsætningen.

På baggrund af den fremtidige konkurrencesituation og vurderinger af det nuværende og fremtidige indkøbsmønster er det ICP's vurdering, at det primære markedsområde til et butikscenter på Frederikssundsvej 272 hovedsageligt vil være Brønshøj-Husum bydel. Herudover vil centret være indkøbssted for forbrugerne i Mørkøhøj, Høje Gladsaxe, Islev samt det nordlige Vanløse og det vestligste Bispebjerg. Centeret vil således ikke have regional betydning.

Område	Dagligvarehandel	Udvalgswarehandel
Den eksisterende detailhandel på Frederikssundsvej i øvrigt	4 %	16 %
Bispebjerg Bydel	1 %	5 %
Vanløse Bydel, Nørrebro Bydel, samt Frederiksberg Kommune	<1 %	<1 %
Københavns Kommune i øvrigt	<1 %	<1 %
Herlev Kommune	1 %	2 %
Gladsaxe Kommune	1 %	1 %
Rødovre Kommune	<1 %	2 %
Lyngby-Taarbæk Kommune	<1 %	<1 %
Det øvrige hovedstadsområde	0 %	0 %

Tabel: Konsekvenser af nyt center: Fald i omsætning i procent.

## Miljøforhold

### Miljøvurderinger

Butikscener der planlægges anlagt indenfor lokalplanområdet er omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 448 af 10. maj 2017) bilag 2, punkt 10b. Københavns Kommune har lavet en VVM-screening og afgjort, at anlægget kan etableres uden en VVM-redegørelse.

Lokalplanen og kommuneplantillægget 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) (lovbkg. nr. 448 af 10. maj 2017). Det, lokalplanen og kommuneplantillægget muliggør, er omfattet af bilag 2, punkt 10b til loven, 'Infrastrukturprojekter, Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikscener og parkeringsanlæg', men planerne fastlægger anvendelse af et mindre område på lokalt plan.

Butikscenret er til lokal forsyning af området og er godt placeret i forhold til den overordnede trafikstruktur. Det vurderes, at det kun vil have mindre indvirkning på vejnettet, da trafikstigningen kun vil udgøre en mindre del af den samlede trafik og det omgivende vejnet er indrettet til at håndtere trafikstigningen.

Det er vurderet, at tilkørselsforhold til det nye parkeringshus er gode og at oversigtsforhold og manøvrerforhold i projektet er tilfredsstillende.

Det vurderes, at trafikikkerheden i området ikke forringes pgr. projektet. Den eksisterende vareindlevering til åben varegård flyttes til lukket varegård med mulighed for at foretage vending internt på grunden, hvilket betyder, at bilerne ikke skal foretage vendemanøvrer på Gadelandet, som i dag. Dette vurderes at medføre en markant forbedring af trafikikkerheden og den oplevede tryghed på Gadelandet.

Der vil ikke som følge af stigningen i trafikken på de omkransende veje, ske en hørbar ændring i støjen fra vejtrafikken.

Det vurderes, at støj fra anlægsaktiviteterne vil være acceptabel, selvom projektet ikke kan reguleres efter Københavns Kommunes forskrift for større bygge- og anlægsarbejder, men via et påbud i miljøbeskyttelsesloven. Baggrunden herfor er, at det vurderes, at anlægsaktiviteterne vil være mere end 30 måneder, at det forventede støjniveau vil blive over 70 dB hovedparten af tiden ved de tætbeliggende beboelser og at impulsstøj vil forekomme i længere perioder.

Der vil ikke blive foretaget grundvandssænkning i forbindelse med anlægsaktiviteterne.

Håndtering af forurenede jord vil ske i overensstemmelse med reglerne herfor. Projektet skal have en § 8-tilladelse efter jordforureningsloven.

Inden der fældes træer i forbindelse med projektet, vil potentialet for flagermushabitater blive vurderet, idet alle flagermus er optaget på habitatdirektivets bilag IV og derfor er strengt beskyttede.

Hvis det i forbindelse med byggeriet ønskes at regnvand udledes til recipient via kommende skybrudsløsninger, vil materialevalget til tage/facader på nybyggeriet blive overvejet med henblik på at undgå udvaskning af eventuelle problematiske stoffer i forbindelse med regn.

Planen skal muliggøre opførelse af et butikscener med et lokalt opland. Center for Miljøbeskyttelse vurderer samlet set, at etablering og drift af et butikscener med boliger og tilhørende parkeringsfaciliteter ikke har en art eller dimension, der må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet og er dermed ikke VVM-pligtigt.

### Støj

Området er belastet med støj fra Frederikssundsvej, Gadelandet og Kobbelvænget. De konkrete forhold er beskrevet under afsnittet om trafikstøj under Kommuneplan 2015.

Støjen fra omkringliggende virksomheder er undersøgt i en rapport fra Rambøll. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier vil være overskredet ved støj fra parkeringshuset, såfremt der ikke indarbejdes støjdæmpende foranstaltninger. Såfremt facaden på parkeringshuset lukkes, kan der kræves installation af et støjdæmpet ventilationsanlæg. Ved en åben facade kan der kræves støjdæmpende facaderiste. Det vurderes desuden, at støj fra tekniske installationer kan begrænses til et niveau under grænseværdierne i forbindelse med projektering af byggeriet og de tekniske installationer.

### Forurening

En matrikel i området er kortlagt på vidensniveau 2 (V2) i forhold til Jordforureningsloven og en kortlægning af de øvrige matrikler er undervejs. Forureningen skyldes den tidligere anvendelse som industriområde. Dette betyder, at projektet skal have en § 8 tilladelse efter Jordforureningsloven før der kan gives byggetilladelse til projektet og det vil muligvis være nødvendigt at foretage yderligere afværgetiltag.

Bortskaffelse og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden [www.kk.dk/publikationer](http://www.kk.dk/publikationer). Overskudsjord til bortskaffelse skal anmeldes via [jordweb.dk](http://jordweb.dk).

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



21. marts kl. 9.00



21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 16.00

## Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, hvor der er sol og skygge på de forskellige angivne tidspunkter ved jævndøgn og ved solhverv. Skyggediagrammerne viser, at der er taget hensyn til bedst mulige andel sollys på friarealerne og at skyggevirkning på skole- og erhvervsbebyggelse mod øst primært sker udenfor arbejdstid.





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 2017

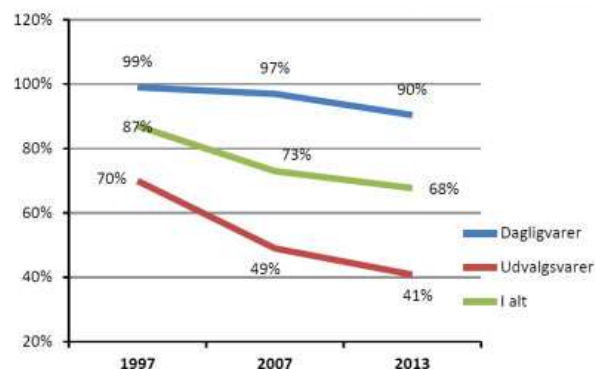
Fingerplan 2017 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til tillægget til lokalplan og tillæg til Kommuneplan 2015.

### Kommuneplan 2015

I Kommuneplan 2015 er lokalplanområdet udlagt til Boliger og serviceerhverv (C2-område) og Serviceerhverv (S2-område). Bebyggelsesprocenten er fastlagt til 150, den maksimale bygningshøjde til 24 meter og friarealkravet er 40 % til boliger og 10 % til erhverv. Boligandelen skal udgøre mellem 40 og 75 %, med mulighed for at nedsætte den laveste andel af boliger til 25 %. Parkeringsdækningen er fastsat til 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup>. Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med rammerne i Kommuneplan 2015, hvorfor der er udarbejdet kommuneplantillæg. Det nærmere indhold af dette er beskrevet under afsnittet 'Lokalplanen og Kommuneplantillæggets indhold'.

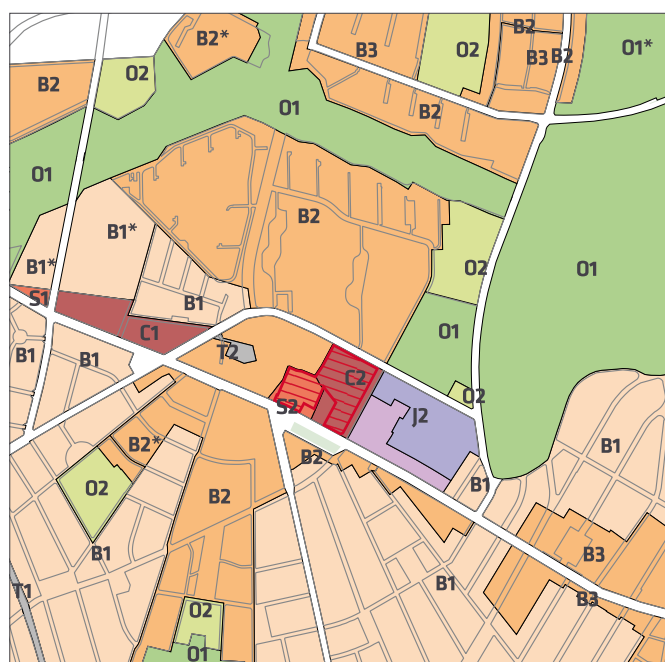
### Detailhandel

I forbindelse med Kommuneplan 2015 blev der udarbej-



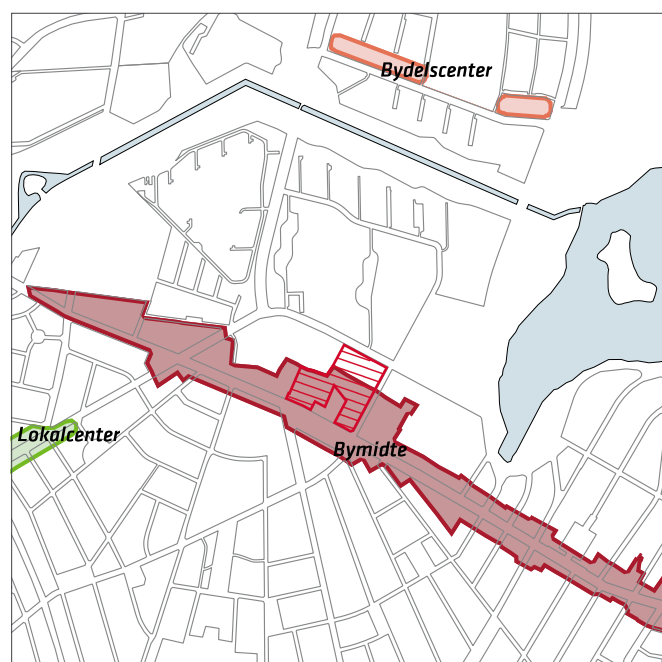
Handelsbalance i Brønshøj-Husum bydel. Handelsbalance er forholdet mellem den faktiske omsætning i samtlige butikker i Brønshøj-Husum bydel og det samlede forbrug hos borgerne i bydelen. Illustration: Institut for Center-Planlægning

det detailhandelsanalysen 'Analyse af detailhandelen i Københavns Kommune 2014'. Heraf fremgik det at antallet af udvalgsvarerbutikker i Brønshøj-Husum Bydel var faldet fra 103 i 2008 til 85 i 2014. Handelsbalancen for udvalgsvarer er faldet til 41% for udvalgsvarer, hvilket gør Brønshøj-Husum til den dårligste betjente bydel, hvad angår udvalgsvarer.



B, B1	Områder til boliger (1-2 etager)	T, T1-4	Områder til tekniske anlæg
B, B2-5	Områder til boliger (3-6 etager)	O, O2-5	Områder til institutioner
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv	O1	Områder til fritidsområder m.v.
S, S1-3	Områder til serviceerhverv	*	Områder med særlige bestemmelser
E, EO-2	Områder til blandet erhverv		Det aktuelle lokalplanområde

Gældende rammer i Kommuneplan 2015



Bymidte	Lokalcenter
Bydelscenter	Det aktuelle lokalplanområde

Gældende detailhandelsrammer i Kommuneplan 2015

På den baggrund hævde Københavns Kommune i Kommuneplan 2015 det maksimale butiksareal i Frederikssundvej Bymidte med 15.000 bruttoetagemetre med henblik på at skabe rammer for et butikscenter i forbindelse med Føtex på Frederikssundvej for at styrke detailhandelen i bydelen og for at forbedre de lokale indkøbsforhold for udvalgsvarer. Lokalplanen og kommuneplantillægget muliggør et sådant center.

### Boligpolitik

København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod år 2027 i følge de seneste prognoser. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende.

Grønne områder skal allerede i planlægningen tænkes ind. København skal vedblive at være en tryk by, hvor man kan færdes overalt på alle tidspunkter af døgnet. Byrum skal have høj kvalitet med plads til aktiv udfoldelse.

### Trafikstøj

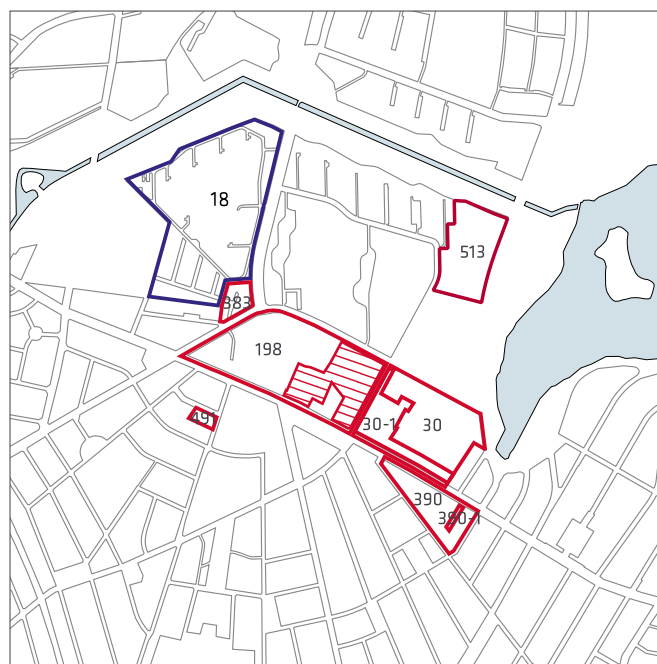
Området er belastet med støj fra trafikken på op til  $L_{den}$  68 dB på boligfacader, og det vil kræve særlige vinduesløsninger at overholde grænseværdien for indendørs støj med åbne vinduer. Udendørs opholdsområder i forbindelse med boligers friarealer er belastet med op til  $L_{den}$  58 dB og overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi. Mod Kobbelvænget er grænseværdien overskredet på op til 63 dB, hvilket kan afhjælpes ved etablering af et tæt værn mod Kobbeltvænget. Facader til erhverv er belastet med op til 72 dB.

I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes indendørs og udendørs.

### Bydelsplan

Lokaludvalgene udarbejder i samarbejde med borgerne og forvaltningerne bydelsplaner for Københavns bydele. Bydelsplanerne har to hovedformål. Det ene er at igangsætte en sammenhængende og fremadrettet dialog om byens udvikling mellem Borgerrepræsentationen og københavnernes. Det andet er at formulere lokale principper for bydelens fremtidige udvikling i relation til den gældende kommuneplan.

Brønshøj-Husum lokaludvalg har udformet Bydelsplan 2017-20 med overskriften 'Brønshøj-Husum skal være en levende, sammenhængende, grøn, sund og tryk bydel'. Bydelsplanen beskriver en række overordnede indsatser som er taget med i overvejelserne omkring udformningen af lokalplanen. Derudover beskriver bydelsplanen en



### Lokalplaner i kvarteret

række konkrete områder, blandt andet Husum Bypark, er beliggende på den anden side af Frederikssundsvej, fra lokalplanens sydlige afgrænsning. Det muliggjort projekt i denne lokalplan er nævnt direkte som en forandring der vil skulle indgå i udviklingen af parken i de næste år. Blandt andet er der et ønske om at der etableres udeservering og opholdsarealer ud mod Frederikssundsvej foran butikscentrets facade.

Der er på denne baggrund fastsat bestemmelser om et mindre byrum mod Frederikssundsvej med mulighed for udeservering og fastsat bestemmelse om café, restaurant eller lignende mod Frederikssundsvej.

### Lokalplaner i kvarteret

#### Lokalplan nr. 198 Gadelandet II

Denne plan er udformet som tillæg til lokalplan 198. Lokalplan 198 aflyses i sin helhed for området omfattet af dette tillæg. Planen udlægger områder til boliger, tekniske anlæg, serviceerhverv og erhverv.

#### Lokalplan nr. 30 Radiometer

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

#### Tillæg nr. 1 til Lokalplan 30 Radiometer

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

#### Lokalplan nr. 383 Toften

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

### Lokalplan nr. 390 Kildebrøndvej

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

### Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 390 Kildebrøndvej

Tillægget muliggør opførsel af en integreret daginstitution.

### Lokalplan nr. 491 Gerlevvej

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

### Lokalplan nr. 513 Voldparken Skole

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

### Byplan nr. 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)

## Miljø i byggeri og anlæg 2016

Københavns Kommune ønsker at gå foran ved at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommunes egne og støttede investeringer på

bygge- og anlægsområdet. Miljøkravene er et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet, herunder KBH 2025 Klimaplanen, Ressource- og Affaldsplan 2018 og Klimatilpasningsplanen.

Borgerrepræsentationen har besluttet krav i 'Miljø i byggeri og anlæg 2016'. Kravene ligger indenfor temaerne el, vand og varme, materialer, indeklima, regnvand og bynatur, ressourcer og affald samt byggeplads.

Kravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres også til at hente ideer fra de i alt 32 krav. 'Miljø i byggeri og anlæg 2016' kan findes på hjemmesiden: [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

## Spildevandsplan

Lokalplanområdet skal separatkloakeres i overensstemmelse med retningslinjer i Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008 med tillæg. Lokalplanområdets separatkloakering vil blive indarbejdet i Tillæg nr. 8 til spildevandsplanen.

## Lokal håndtering af regnvand

Regnvandet i hverdagssituationer i lokalplanområdet håndteres i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008 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. Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der generelt beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på [www.kk.dk/lar](http://www.kk.dk/lar)

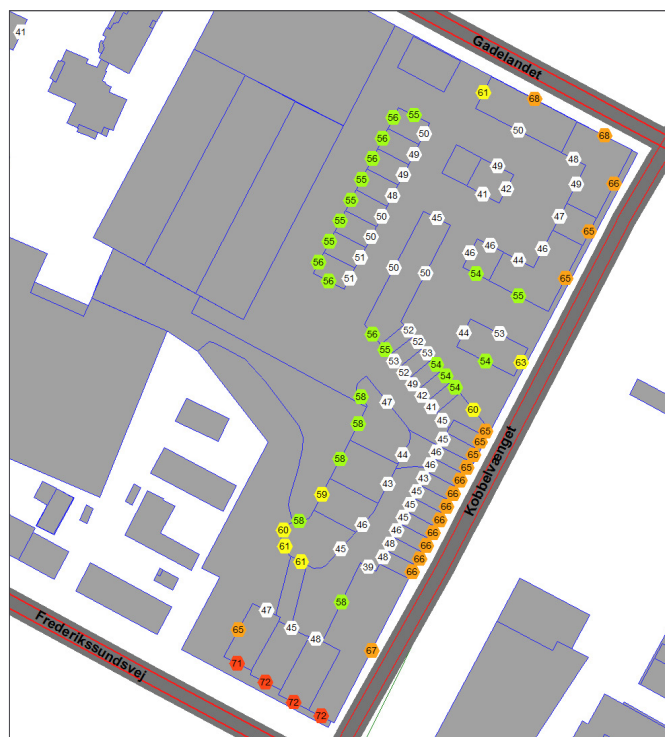
Anvendes byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet, fx kobber, zink og tombak, skal der etableres renseforanstaltninger inden vandet kan nedsives eller udledes til et vandområde.

På grund af den konstaterede 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



Støjpåvirkning af facader fra trafik på omkringliggende veje i dB i 1,5 m. højde. De gule og orange områder illustrerer, hvor det vil kræve særlige vinduesløsninger at overholde kravene til indendørs støjniveau med åbne vinduer.

Illustration: Rambøll

ca. 2040, vil der under et 100-års skybrud højest 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.

Der er et skybrudsprojekt indenfor lokalplanens underområde II. Skybrudsprojektet er en skybrudsvej beliggende på nuværende parkeringsanlæg ved den eksisterende større detailhandelsbutik. Lokalplanen fastsætter at parkeringsanlæggene skal bevares i deres nuværende form og ikke må bebygges og planen vil derfor ikke hindre planlagte skybrudselementer.

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 skybrudsvejen og den kombinerede skybruds- og forsinkelsesvej.

Lokalplanområdet skal sikres mod oversvømmelse som følge af skybrud ved at udforme byggeri og terræn på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger og magasineres eller ledes videre ud af lokalplanområdet til den kommende skybrudsvej, forsinkelsesvej og kombineret skybruds- og forsinkelsesvej. Derfor er der indarbejdet bestemmelser om dette i lokalplanen.

## Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan. [http://kk.sites.itera.dk/apps/kk\\_pub2/pdf/874\\_XFk5r-WrVAG.pdf](http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/pdf/874_XFk5r-WrVAG.pdf)

## Varmeplanlægning

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivespligt 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.

I områder, hvor der ikke allerede er etableret fjernvarme, skal dette godkendes af Københavns Kommune efter reglerne i Projektbekendtgørelsen.

Der vil kun blive godkendt fjernvarmeprojekter, hvis det er den samfundsøkonomisk mest fordelagtige varmeløsning.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

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

Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til dagrenovation, bioaffald, papir, pap, plast, metal, småt elektronik, batterier, samt evt. glas, farligt affald, haveaffald, direkte genbrug og storskrald. Det er en god idé at indrette køkkener, så man allerede dér kan kildesortere sit affald.

Vær opmærksom på, at der kan komme yderligere sorteringskrav, eller at beboerne kan blive bedre til at sortere, og at der derfor kan opstå behov for flere beholdere. Det anbefales at afsætte god plads.

Affaldet skal placeres bolignært for alle og i terræn, så det er let at benytte for borgerne, og det let kan hentes af Københavns Kommune. Det er Københavns Kommune, der ud fra tegninger og beskrivelser af affaldsløsningen vurderer, om der er tale om en bolignær løsning.

Beholdere kan opstilles i affaldsrum i bygninger, i skure eller i det fri. Samtidig skal det sikres, at transport- og adgangsvejen for affaldsindsamlingen er skridsikker, ren og vedligeholdet, samt oplyst. Desuden skal underlaget være jævnt og kørefast og have egenskaber, der svarer til fx fliser. Kommunen skal kunne køre ret tæt på affaldet og køre væk igen uden at bakke. Hvis renovationsbilen skal vende, skal en tilstrækkelig venderadius sikres.

For storskrald anbefales det, at der afsættes ca. ½ m<sup>2</sup> pr. bolig. Københavns Kommune henter storskrald løst. Ved afhentningen skal det være sorteret i alm. storskrald, træ til genanvendelse og stort elektronik. Der må højst være en afstand på 30 meter fra standpladsen for storskrald til skraldebilens godkendte holdeplads.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, Klima, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstation, storskraldsrum, byttehylder, nærgenbrugsstationer m.m.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til restaffald, papir, pap, glas, plast, og evt. farligt affald. Desuden skal større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende frasorteres til bioforgasning. Hvor meget plads, der skal afsættes, vil variere fra sag til sag og afhænger bl.a. af typen af erhverv, og hvilken ordning den enkelte virksomhed indgår med renovatøren.

Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand.

Affaldssortering i kommunale institutioner skal være overskueligt, nemt tilgængeligt og tilstrækkeligt dimensioneret. Der skal være plads til, at der kan opstilles tilstrækkeligt materiel til udendørs opbevaring af affald, så affaldet nemt kan afhentes. Der må ikke installeres skraldesug til restaffald/dagrenovation i de kommunale institutioner, jf. Miljø i Byggeri og Anlæg 2016.

Selvejende børneinstitutioners affaldshåndtering tilrettelægges som håndtering af erhvervsaffald.

Miljø i Byggeri og Anlæg 2016 har fokus på at mindske mængden af affald, sikre effektiv kildesortering og dermed muliggøre øget genbrug og genanvendelse. I kommunalt støttet byggeri er der derfor udvidede krav til kildesortering.

## Jord- og grundvandsforurening

Da en del af lokalplanområdet er kortlagt som forurenede skal der indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse. Lokalplanområdet er ved at blive kortlagt for forurening på grund af den tidligere anvendelse til industri. Når grunden er kortlagt skal der indhentes en § 8 tilladelse efter Jordforureningsloven. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse inden arbejdet påbegyndes.

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden [www.kk.dk/publikationer](http://www.kk.dk/publikationer). Jorden kan anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk). Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningen, inden arbejdet påbegyndes. Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere

end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, Vand & VVM ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer.

Kontakt: vand@tmf.kk.dk

Skal der i forbindelse med byggeriet afledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, Forurenende virksomhed til-lige søges om afledningstilladelse.

Kontakt: spildevand@tmf.kk.dk

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, Vand & VVM søges om udled-ningstilladelse.

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

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden <http://www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlæg>.

## Museumsloven

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

## Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters leveduligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3. Især ved etablering af grønne facader og lignende vil det være 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.

## Flagermus

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 artsfredningsbe-kendtgørelsen. 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 fx i hule træer. Det fremgår

af § 6a, stk. 1 og 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 118 af 26. januar 2017.

# Lokalplan Gadelandet III

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Gadelandet, Kobbelvænget, og Frederikssundsvej, samt skel mod matr.nr. 2737, 2739, 2740 og 47, Husum, København.

## § 1. Formål

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for opførelse af butikscener med butikker, publikumsorienterede serviceerhverv, boliger og parkeringshus; samt tilknyttede friarealer indplaceret på tagdæk. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Området planlægges til et blandet erhvervs- og boligområde i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser.
- For at sikre offentlig adgang gennem området fastlægges offentligt tilgængelige stier og byrum på tagdækket, med adgang via offentligt tilgængelige trapper.
- For at sikre sammenhængen i bydelen planlægges butikscenret med en stor grad af åbenhed mod de omgivende gader så der skabes mere byliv.
- Boligbebyggelse indplaceres på tagdækket.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr 3553, 3429, 3432, 1989, 2734, 2735, 2736 og 22, Husum ejerlav, København, og alle parceller, der efter 11. januar 2018 udstykkes i området.

### Stk. 2. Underområder

Lokalplanområdet opdeles i underområde I og II som vist på tegning nr. 1.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

*For område I gælder:*

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

Der kan 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 minimum 25 % af etagearealet. Indenfor underområde I må der etableres op til 10.930 m<sup>2</sup> bruttoetageareal der anvendes til boliger.

## 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.

*For område II gælder:*

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

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

*For område I og II gælder:*

### Stk. 2. Placering af anvendelsen

Den nærmere placering af anvendelsen fremgår af tegning nr. 2a og 2b.

Stueetagen må kun anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv såsom butikker, restauranter, caféer og lignende., samt til publikumsorienterede offentlige eller kulturelle funktioner som borgerservice, biograf, teater og bibliotek. Stueetagen kan endvidere anvendes til cykelparkering, varegård, parkering og andre tekniske funktioner, såfremt disse er inddækkede.

I områder fastlagt til serviceerhverv på tegning nr. 2b må nederste etage mod tagdæk kun anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, samt til publikumsorienterede offentlige eller kulturelle funktioner som borgerservice, biograf, teater og bibliotek. Nederste etage mod tagdæk kan også anvendes til cykelparkering og andre tekniske funktioner, såfremt disse er inddækkede. Endvidere kan Teknik- og Miljøudvalget tillade, at der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv. I område fastlagt til bolig og serviceerhverv på tegning nr. 2b er det kun nederste etage mod tagdæk der må anvendes til serviceerhverv, mens de ovenfor liggende etager skal anvendes til boliger.

I område fastlagt til café, restaurant el. lign. på tegning nr. 2a og 2b må der kun indrettes publikumsorienterede serviceerhverv i form af restaurant, café eller lignende. Der kan indrettes ungdomsboliger i det markerede område med mulighed for ungdomsboliger vist på tegning nr. 2b.

Området fastlagt til udendørs udstilling af planter på tegning nr. 2b kan anvendes til udendørs udstilling af planter.

### Stk. 3. Boligstørrelser

- a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 25 % af bruttoetagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet.

Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer



- ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 65 m<sup>2</sup>.
- b) Bestemmelserne gælder for hver ejendom og beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.
  - 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 særlige boformer med større fællesarealer indeholdende lokaler og faciliteter til rådighed for beboerne, som for eksempel bofællesskaber. Boligerne i sådanne boligformer skal have en størrelse på mindst 75 m<sup>2</sup> i gennemsnit. Ingen bolig må være mindre end 50 m<sup>2</sup>. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
  - e) Kollegie- og ungdomsboliger skal have et areal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup>.
  - f) Teknik- og Miljøudvalget kan tillade andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendoms-mæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene, eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom.

#### Stk. 4. Fællesanlæg

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

For bebyggelse med særlige boformer kan fællesanlæg ikke være fælles for andre bebyggelser.

Udover fællesanlæg skal der etableres anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (miljøstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

#### Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel, 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 normalt kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 1 (ingen forurening) som skønnes forenelig med boliganvendelsen.

#### Stk. 7. Butiksarealer

Der må indrettes butikker med et samlet bruttoetageareal, der ikke må overstige 23.600 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Det maksimale bruttoetageareal for den enkelte butik må højst være 3.500 m<sup>2</sup> for dagligvarer og 2.000 m<sup>2</sup> for udvalgsvarer. Der kan dog tillades 1 udvalgsvarebutik med et bruttoetageareal på højst 5.000 m<sup>2</sup>, ligesom den eksisterende dagligvarebutik på 6.500 m<sup>2</sup> kan flyttes inden for området omfattet af denne lokalplan.

#### Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5 t indeholder særlige regler om beregning af bruttoetageareal til butiksformål. Der findes pr. 1. januar 2018 8.631 m<sup>2</sup> butik inden for lokalplanens område, herunder en Føtex på 6.500 m<sup>2</sup>.

#### Stk. 8. Særligt om stueetager

Stueetager skal være aktive eller åbne, som markeret på tegning nr. 2a.

For de aktive stueetager der er markeret på tegning nr. 2a, gælder at hele facadelængden skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv i form af butikker, caféer, restauranter og lignende.

For åbne stueetager der er markeret på tegning nr. 2a, gælder at mindst 40 % af facadelængden skal anvendes på en måde, der sikrer en høj grad af interaktion mellem inde og ude. Der henvises til § 6 stk. 6 vedr. bebyggelsens ydre fremtræden.

### § 4. Vej- og stiforhold samt parkering

#### Stk. 1. Vejlinjer

Mod Gadelandet, Kobbelvænget og Frederikssundsvej opretholdes de eksisterende vejlinjer, jf. tegning nr. 3.

Ved krydset Kobbelvænget-Gadelandet kan vejudlægslinjen nedlægges jf. tegning nr. 3.

#### Stk. 2. Overkørsler

Overkørsler og vejadgange placeres som vist på tegning nr. 3.

Eksisterende overkørsler nedlægges, som vist på tegning nr. 3.

#### Kommentar

Adgang til eksisterende varegård som vist på tegning nr. 3 opretholdes i henhold til privatretlige aftaler.

#### Stk. 3. Afvigelse

Bestemmelserne i stk. 1-2 er ikke til hinder for, at der ved vejkryds og overkørsler kan ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner mv. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

#### Stk. 4. Bilparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal, dog 1 plads pr. 300 m<sup>2</sup> etageareal til kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger.

Parkeringsdækningen skal placeres i det på tegning nr. 3 markerede område til nye parkeringsanlæg over stueetage, samt parkeringsanlæg indeliggende i stueetage. Vejadgang sker via ny overkørsel markeret på tegning nr. 3. Der skal etableres adgang via rampe til de eksisterende P-anlæg i underområde II. Der skal etableres fodgængeradgang mellem det nye og de eksisterende P-anlæg.

### Stk. 5. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen

Der skal mindst etableres følgende cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> opført bruttoetageareal:

Funktion	Pladser pr. 100 m <sup>2</sup>	Krav til overdækning
Boliger:	4	
Ungdomsboliger:	4	mindst 50 %
Ældre- og plejeboliger:	1,5	mindst 50 %
Erhverv:	2	mindst 25 %
Butikker:	2	mindst 50 %

For boliger skal 2 pr. 1.000 m<sup>2</sup> af det krævede antal pladser, etableres til pladskrævende cykler.

For butikker og erhverv skal 1 pr. 1.000 m<sup>2</sup> af det krævede antal pladser, etableres til pladskrævende cykler.

Cykelparkeringen skal anlægges i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være en integreret del af byggeriet. Der skal etableres indgange til overdækket cykelparkering integreret i byggeriet som vist på tegning nr. 3. Cykelparkering på tagdæk skal placeres som vist på tegning nr. 3 og kan endvidere indrettes på taget af cykelparkeringshuset vist på tegning nr. 3. Maksimalt 30% af parkeringsdækningen må placeres på terræn eller tagdæk. Der skal etableres adgang til tagdækket for cyklister via rampe eller elevator.

## Kommentar

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

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 160 for den enkelte ejendom i underområde I og må ikke overstige 150 for den enkelte ejendom i underområde II.

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering samt de i henhold til stk. 3 fastlagte porte, tilbagerykkede stueetager og arealer under eventuelle gangbroer, kan etableres udover

bebyggelsesprocenten. Det samme gælder tårne, kupler og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn.

Den maksimale bebyggelsesprocent må overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej.

### Stk. 2. Bebyggelse i område II

Inden for underområde II forudsætter væsentlige ændringer af bebyggelsesforholdene, tilvejebringelse af supplerende lokalplan. Der kan etableres bebyggelse for at sammenbygge eksisterende bebyggelse i området med den nye bebyggelse i underområde I samt en mindre del af nyt parkeringsanlæg, som vist på tegning nr. 2a. Eksisterende parkeringsanlæg på terræn som vist på tegning nr. 3 må ikke bebygges.

### Stk. 3. Bebyggelsesplan/byggefelt

- Eksisterende bebyggelse der er markeret på tegning nr. 1 må nedrives.
- Bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 2a og 2c viste bebyggelsesplan med de viste højder og etageantal. Altaner og karnapper må gå ud over de viste byggefelter med en dybde som fastsat i § 6 stk. 5d. Der skal etableres porte som vist på tegning nr. 2b og jf. § 7 stk. 3g. Der må etableres tilbagerykket stueetage som vist på tegning nr. 2b, såfremt denne anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv.

### Stk. 4. Kote- og terrænforhold

Højde for byggeri måles fra kote 19,2.

### Stk. 5. Husdybde

Husdybden i boligbyggeri må ikke overstige 12 m.

### Stk. 6. Udhuse og lignende

Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 3 må der opføres mindre bygninger, såsom pavilloner, orangerier, lysthuse, cykelskure, legehuse og lignende.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

For område I gælder:

### Stk. 1. Overordnet princip

Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og relatere sig til områdets miljø med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden. Facader og gavle på butikscenteret og boligerne skal i overvejende grad fremstå som blank, muret tegl eller med facadebeklædning i tegl. Der skal overvejende anvendes materialer i dæmpede, varme lyse farver inden for skalaen gul, grå og brun. Det samlede anlæg skal fremstå som en arkitektonisk helhed hvor der er samspil mellem de

enkelte dele af bebyggelsen og deres anvendelse. Tekniske anlæg skal udformes så de fremstår med en klar sammenhæng til den øvrige bebyggelse. Stueetager skal udformes varierede med en høj grad af åbenhed.

### Stk. 2. Facader

- a) Facader i byggefelt A, B, D og E, på cykelparkeringshus som vist på tegning nr. 2a og 2b samt i aktive og åbne stueetager som vist på tegning nr. 2a, skal fremtræde i tegl som muret byggeri eller med facadebeklædning i tegl, i gul, grå eller brun farve.
- b) Facader der er særligt markeret i byggefelt C skal udføres som transparente partier i klart glas i hele facadelængden. Øvrige facadeforløb skal indrettes som transparente partier i klart glas i 40 % af facadelængden. Resten af facadelængden skal beklædes med træ og mindst 20 % af facadelængden skal begrønnes.
- c) Facader skal opdeles i facadeenheder på højst 40 meter. Hver facadeenhed skal markeres ved ophold i facade-linje, bede og beplantning, skift i vindueskomposition eller lignende.
- d) Facader mod nabomatrikel, som markeret på tegning nr. 2a skal begrønnes i mindst 25 % af facadelængden.

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

- a) Vinduer og døre skal udføres i smalle profiler i grå eller sort farve, eller i andre farver der harmonerer med øvrige materialer der anvendes til facader. Materialerne skal være metal eller træ og der må ikke anvendes plastikmaterialer.
- b) Vinduer og døre skal med hensyn til placering og proportioner fremstå med en klar systematik. Der må laves særlige markeringer ved vinduespartier, i form af mindre jern- eller træpartier. Der må også anvendes tegl med en kontrasterende farve, indenfor farverne gul, grå eller brun.
- c) Vinduer må kun have klart glas med lav spejleffekt. Vinduer skal være planglas.
- d) Vinduer skal i byggefelt D og E være i mindst 3 forskellige formater på hver enkelt facade og må ikke være kvadratiske.
- e) Vinduer må ikke blændes med tilklæbning eller lignende.

### Stk. 4. Tage

- a) Tage skal være flade i byggefelt A, B, C, D og E, samt på parkeringshus til cykler.
- b) Tagflader kan udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Solceller og solfangere skal være en integreret del af taget. Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal eller solceller, skal udføres som grønne tage, dvs. med græs, sedummos eller lignende.
- c) Tagflader må anvendes til tagterrasser. Værn skal udføres som værn om altaner jf. stk. 5e.

## Kommentar

Solceller og solfangere kan med fordel placeres på syd- og sydvestvendte tage.

Begrønning af tagflader forsinker og reducerer udledning af regnvand til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladen og optager CO<sub>2</sub>. Begrønning af tagfladen hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag eller anden konstruktion over tagfladen.

### Stk. 5. Altaner, franske altaner og karnapper

- a) Der må ikke etableres altaner i nederste etage mod tagdæk.
- b) Boliger placeret over nederste etage mod tagdæk skal forsynes med opholdsaltaner eller direkte adgang til tagterrasser, medmindre særlige bygningsmæssige forhold forhindrer det. Boliger må endvidere forsynes med franske altaner. Hvis boliger ikke kan forsynes med adgang til opholdsaltan eller direkte adgang til tagterrasse, skal de forsynes med franske altaner. Boliger må endvidere forsynes med karnapper.
- c) Altaner må ikke placeres mod omkringliggende veje.
- d) Altaner og karnapper må maksimalt have et fremspring på 1,5 meter fra facaden. Altaner må være inde-liggende.
- e) Værn på altaner skal fremstå med et let, transparent udtryk og udføres i metal og/eller glas.
- f) Altanbunde skal fremtræde som behandlede overflader i hvid eller lys grå farve.

### Stk. 6. Stueetager

- a) Stueetager skal gives en anden udformning end de øvrige etager. Stueetageres facadeinddelinger skal skabe korte stræk med variation og detaljering, der funktionelt og æstetisk understøtter brugen og oplevelsen af stueetagerne.
- b) Stueetager der er markeret som aktive stueetager på tegning nr. 2a fastsættes med en udvendig etagehøjde på minimum 3,5 meter. Mindst 80 % af de aktive stueetager skal være med transparente partier i klart glas, med store vinduespartier med høj grad af visuel kontakt mellem stueetage og omgivende veje. Der skal være direkte adgang via døre fra omgivende veje, til publikumsorienterede serviceerhverv der indrettes ved aktive stueetager.
- c) Stueetager der er markeret som åbne stueetager på tegning nr. 2a fastsættes med en udvendig etagehøjde på minimum 3 meter. Mindst 40 % af de åbne stueetager skal være med transparente partier i klart glas.
- d) Stueetager der er markeret som stueetager ved P-hus på tegning nr. 2a skal udformes i overensstemmelse med bestemmelserne i stk. 13 og skal ikke gives en anden udformning end de øvrige etager.
- e) Indgangspartier som vist på tegning nr. 2a skal gives en særlig behandling, der i materiale og detaljering gør at de markerer sig i forhold til resten af stueetagens facade. Indgangspartier skal fremstå som transparenter partier i klart glas. Indgangspartier til butikscener som vist på tegning nr. 2a skal med materiale og detaljering, samt frem- og tilbagegrykninger, markere

sig i forhold til resten af stueetagens facade og øvrige indgangspartier.

#### **Stk. 7. Bebyggelsens ydre fremtræden i byggefelt A**

- a) Facaden mod Frederikssundsvej skal opdeles i 4 facadedele, der vinkles sådan at de følger facadelinje mod Frederikssundsvej som vist på tegning nr. 2b. Hver facadedel skal have samme bredde. Hver facadedel mod Frederikssundsvej skal afgrænses af et vertikalt facadebånd, i en bredde af 1,1 til 1,3 meter. Hvert facadebånd skal have samme bredde. Facadebånd skal rykkes mellem 0,5 og 1 meter tilbage fra facadelinjen på minimum en side og skal udføres som blank mur i tegl. Mod facadelinjen mod Frederikssundsvej skal hver enkelt facadedel udføres med en ramme udført som blank mur i tegl. Rammer skal udføres i en bredde af 0,9 – 1,2 meter. Hver ramme skal have samme bredde. Den resterende del af facaden på hver enkelt facadedel mod Frederikssundsvej skal udgøres af transparente flader udført i klart glas. Transparente flader skal tilbagerykket 0,5 til 1 meter fra facadelinje mod Frederikssundsvej. Foran transparente flader må opsættes afskærmning på maksimalt 40 % af arealet. Afskærmning må udføres i metal i grå nuancer. Afskærmning skal opsættes med en klar systematik og med proportioner der harmonerer med øvrige facadeelementer. Vandrette flader skal udføres som blank mur i tegl og afskærmning skal placeres tilbagetrukket fra facadelinjen mod Frederikssundsvej.
- b) Facader over stueetage mod Kobbelvænget samt facader mod trappe fra gadeniveau til tagdæk, skal fremtræde i tegl som muret byggeri eller med facadebeklædning i tegl, i gul, grå eller brun farve. Mod Kobbelvænget må vinduer over stueetage maksimalt udgøre 15 % af facaden. Vinduer skal udføres med en højde af minimum 3,2 meter og må ikke være bredere end 2 meter. Mod trappe fra gadeniveau til tagdæk skal vinduer udgøre minimum 35 % af facaden, vinduer skal udføres i en højde af minimum 3,2 meter og må ikke være bredere end 2 meter.
- c) Den vestligste facadedel skal inkludere stueetage. Øvrige facadedele omfatter etager over stueetage. Underside af udkragninger skal fremstå som behandlet flade i form af pudset materiale eller facadebeklædning i hvide eller lysegrå farver.
- d) I den nederste etage mod tagdæk skal mindst 70 % af facaden være med transparente partier i klart glas. I den øverste etage mod tagdæk skal minimum 35 % af facaden være med transparente partier i klart glas.
- e) Der må ikke etableres altaner eller altangange.

#### **Stk. 8. Bebyggelsens ydre fremtræden på etager over stueetage i byggefelt B**

- a) Mod Kobbelvænget skal vinduer udføres i en højde af minimum 3,2 meter.
- b) Der må ikke etableres altaner eller altangange.

- c) Øverste etage kan indrettes som tagetage i form af penthouseetage. Penthouseetage skal tilbagerykket mindst 2 meter fra den øvrige facade mod Kobbelvænget. Værn om tagterrasse ved tilbagerykket penthouseetage skal udføres jf. bestemmelse om værn om altaner i stk. 5e.

#### **Stk. 9. Bebyggelsens ydre fremtræden på etager over stueetage i byggefelt C**

- a) Overgang til tagflade skal markeres i form af gesimsbånd på mindst 0,3 meter i højden i pudset hvidt materiale. Overgangen til tagflade skal udføres afrundet.
- b) Der må på taget af bygningen indrettes tekniske anlæg og ovenlys, som vist på tegning nr. 2c. Tekniske anlæg skal være helt inddækkede. Tekniske anlæg og ovenlys må hæves 3 meter over den øvrige tagflade og skal udføres med samme højde over den øvrige tagflade. Siderne mod den øvrige tagflade samt tagflade over inddækkede tekniske anlæg skal begrønnes.

#### **Stk. 10. Bebyggelsens ydre fremtræden på etager over stueetage i byggefelt D**

- a) Bebyggelse skal opdeles i 4 facadedele.
- b) Hvis bebyggelsen anvendes til ungdomsboliger må der etableres altangange mod tagdækket. Hver facadedel må forsynes med én altangang. Altangange skal være delvis indeliggende og må udkrage op til 0,5 meter fra facaden. Der må maksimalt etableres altangang i 60% af facadelængden på hver facadedel.
- c) I nederste etage mod tagdæk skal lejligheder have direkte adgang til tagdækket.
- d) Overgang til tagflade skal markeres i form af gesimsbånd på mindst 0,15 meter i højden i overfladebehandlet metal, i samme farve som den øvrige facade.
- e) Hvis bebyggelsen anvendes til ungdomsboliger må vinduer på facade mod tagdæk udformes som franske altaner.

#### **Stk. 11. Bebyggelsens ydre fremtræden på etager over stueetage i byggefelt E**

- a) I nederste etage mod tagdæk skal boliger i stueetagen have direkte adgang til tagdækket.
- b) Øverste etage kan indrettes som tagetage i form af penthouseetage, i de områder som er angivet på tegning nr. 2c. Penthouseetage skal tilbagerykket mindst 2 meter fra øvrige facader og gavle. Facader på penthouseetage skal fremstå som pudset materiale i hvide eller grå nuancer. Værn om tagterrasse ved tilbagerykket penthouseetage skal udføres jf. bestemmelser for værn om altaner i stk. 5e.
- c) Overgang til tagflade skal markeres i form af gesimsbånd på mindst 0,15 meter i højden i overfladebehandlet metal, i samme farve som den øvrige facade.
- d) Gavle skal behandles som facader og skal forsynes med vinduer og døre.

### Stk. 12. Bebyggelsens ydre fremtræden på etager over stueetage i byggefelt F

- a) Mod areal til udstilling af planter skal bebyggelse der anvendes til serviceerhverv udformes med en høj grad af åbenhed.
- b) Øvrige facader skal fremtræde som muret byggeri eller med pudsede flader i hvide eller lyse grå farver.

### Stk. 13. Ydre fremtræden af P-hus

- a) Facader på P-hus skal udføres som lukket konstruktion. Facader på P-hus skal opdeles i facadedele på maksimum 10 meter, der skal begrønnes i mindst 60 % af facadelængden. Der skal etableres markeringer i lodrette bånd på mindst 10 % af facadelængden i form af træ eller murværk.
- b) Mindst 60 % af parkeringshusets øverste plan skal overdækkes med grønne tage, dvs. tage med græs, sedummos eller lignende. Tag må udføres som fladt tag, eller som delvist fladt tag med skråtstillede flader.

### Stk. 14. Ydre fremtræden af cykelparkeringshus mod Frederikssundsvej

- a) P-hus til cykler, som markeret på tegning nr. 2c skal udføres så det har en højde der er den samme som gesimsbånd på tilstødende bebyggelse på Frederikssundsvej. Værn på taget kan udføres i samme materiale der er anvendt til den øvrige facade, eller kan være med et let, transparent udtryk og udføres i metal og/eller glas. Hvis værn udføres i samme materiale som den øvrige facade, skal den maksimale højde måles fra overkanten af værnet.
- b) Stueetage skal udformes med en høj grad af transparens der afspejler funktionen.
- c) Vinduer skal minimum have en højde på 3,2 meter.

### Stk. 15. Afskærmning omkring udendørs areal til udstilling af planter

Der skal omkring det udendørs areal der må anvendes til udstilling af planter etableres afskærmning i form af en åben og let konstruktion, udført i træ. Afskærmningen skal udføres i en højde der svarer til gesimshøjde på bebyggelse i byggefelt F. Afskærmning skal på indersiden suppleres med værn der udføres med et let, transparent udtryk og udføres i glas i en højde af maksimalt 1,5 meter.

*For underområde II gælder:*

### Stk. 16. Eksisterende bebyggelse

- a) Facadeændringer mod gader skal udføres således, at der tilvejebringes en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende facades arkitektoniske egenart. Det gælder også eventuelle karakteristiske, lodrette og vandrette inddelinger af facaden. Endvidere skal arkitektoniske detaljer, såsom vinduer, gesimser, bånd, vindues- og dørindfatninger og lignende udformes med respekt for den pågældende bygningsarkitektur og byggeskik.

- b) Facadeoverflader opretholdes som oprindelig. Facader i blank mur skal repareres med stentype, farve og forbandt som oprindeligt. Pudsede overflader skal fremtræde glatpudsede og behandles som oprindeligt.
- c) Vinduer må ikke blændes med tilklæbning eller lignende.

*For underområde I og II gælder:*

### Stk. 17. Facadeudstyr, herunder skiltning

Skiltning, reklamer, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet.

Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledet og bygningens arkitektoniske udtryk.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer.

Skiltning skal primært placeres ved indgangspartier til butikcenter, ved indkørsel til P-hus og ved direkte indgange til butikker fra vejareal. Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

## Kommentar

[Borgerrepræsentationen har vedtaget retningslinjer og anbefalinger for skilte og reklamer generelt. Publikationen 'Skilte og reklamer i København' kan fås ved henvendelse til Center for Byplanlægning.](#)

### Stk. 18. Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg, som skal være umiddelbart tilgængelige, skal integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området.

### Stk. 19. Antenneanlæg

Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på bygninger, så de er synlige fra veje og pladser.

## § 7. Ubebyggede arealer

### Stk. 1. Friarealers størrelse

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

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indregnes i friarealet, hvis de indrettes til ophold for beboere og brugere. Friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under et. Størrelsen af friarealerne fastsættes som en procent af bruttoetagearealet således:

Boliger:	40 %
Erhverv:	10 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %

Friarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes og opholde sig i og tilgodeser tilgængelighed for alle.

### Stk. 2. Afvigelser fra friarealers størrelse

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade, at friarealprocenten i helt særlige tilfælde fraviges, hvis det vurderes, at friarealerne kan etableres i en størrelse, der sikrer, at indretning og kvalitet er funktionelt tilfredsstillende, vurderet ud fra bebyggelsens anvendelse.

### Stk. 3. Udformning af stier og pladser

- Belægnings, træbeplantninger, belysning og inventar i øvrigt på stier og pladser skal udformes på en måde, der skal medvirke til at give området en kvalitativ, bymæssig og helhedspræget fremtræden. Stier og pladser skal udformes således, at de er trygge at færdes i og opholde sig på - og tilgodeser til gængelighed for alle.
- Der må ikke opsættes cykelchikaner eller andre former for fysiske forhindringer for fri passage på stier og pladser.
- Der skal etableres trapper fra omkringliggende gader til tagdæk, som vist på tegning nr. 4a. Trapperne skal anlægges med gangareal i en bredde af minimum 4 meter.
- Stiforløb a, som markeret på tegning nr. 4a, fastsættes i en bredde af minimum 4 meter.
- Stiforløb b, som markeret på tegning nr. 4a, fastsættes i en bredde af minimum 4 meter.
- Stiforløb c, som markeret på tegning nr. 4a, fastsættes i en bredde af minimum 2,5 meter.
- Der skal etableres portåbninger som vist på tegning nr. 2b og 4a. Port a skal etableres i en bredde på minimum 2,5 meter og portåbning b skal etableres i en bredde på minimum 5 meter.

### Stk. 4. Belægnings

Belægnings skal være af høj materialemæssig og arkitektonisk kvalitet og være egnet til sikker færdsel. Belægnings

gen skal være robuste materialer som belægningssten og fliser, natursten eller støbt beton. Ved legearealer kan desuden anvendes faldunderlag, i form af sand eller gummi. Stiforløb a jf. stk. 3, pkt. d skal markeres i form af særlig materialebrug, i forhold til den der bruges på de omgivende arealer. Særlig materialebrug må bestå af skift i retning eller størrelse på belægningsmateriale.

Trapper jf. stk. 3c skal indrettes med opholdsmuligheder som en integreret del af trappen.

### Stk. 5. Hegning

- Byrum, gårdrum og stiforløb skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.
- Private terrasser må markeres med hævede bede med kanter maksimalt 0,5 m. over omgivende stier, by- og gårdrum, jf. stk. 18c, 18d, 18e og 18f. Beplantning må være stauder, mindre buske eller levende hegn, i en højde på op til 1,5 meter målt fra højden på omgivende stier, by- og gårdrum.
- Der må etableres hævede bede med beplantning på tagdækket med kanter maksimalt 0,5 m over omgivende stier, by- og gårdrum.

### Stk. 6. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

### Stk. 7. Belysning

Portåbninger, indgange og passager skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig. Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter og beboere i området. Der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

### Stk. 8. Fællesanlæg

Det er en betingelse for ibrugtagning, at ubebyggede arealer og parkeringsanlæg indgår i fællesanlæg.

### Stk. 9. Beplantning

- Beplantning skal etableres som vist på tegning nr. 4a.
- Ved beplantning i form af mindre træer kan anvendes arter der naturligt når en højde på under 6 meter.
- Ved beplantning i form af større træer skal anvendes arter der naturligt når en højde på over 6 meter. Større træer må plantes i bede med kanter der er højere end 0,5 m. over omgivende stier, by- og gårdrum jf. stk. 5.
- Bed A som vist på tegning nr. 4a, skal indrettes som bede i en højde af minimum 50 centimeter over omgivende stiforløb og pladser. Bede skal etableres med beplantning i form af stauder, buske og mindre træer. Der skal etableres siddemuligheder på minimum 20 % af kanten. Bedet skal suppleres med værn mod yderkanten af lokalplanområdet. Værn skal udføres med et let, transparent udtryk og udføres i metal og/eller glas.
- Bed B på trappe fra gadeniveau til tagdæk som vist på tegning nr. 4a skal indrettes som sammenhængende

- bede, med beplantning i form af stauder, buske samt større og mindre træer. Bedet skal etableres med mindst tre større træer.
- f) Bed C på trappe fra gadeniveau til tagdæk som vist på tegning nr. 4a skal indrettes som sammenhængende bede, med beplantning i form af stauder, buske samt større og mindre træer. Bedet skal etableres med mindst to større træer.
- g) Bed D mod Kobbelvænget som vist på tegning nr. 4a skal indrettes som bede i flere niveauer der optrappes fra gadeniveau til tagdæk. Der skal etableres mindst 3 sammenhængende bede, med beplantning i form af stauder, buske samt større og mindre træer. Bedet skal etableres med mindst 3 større træer. Bedet skal have en bredde på minimum 4 meter.
- h) Bed E mod Kobbelvænget som vist på tegning nr. 4a skal indrettes med beplantning i form af stauder, buske eller mindre træer. Bedet skal have en bredde på minimum 1 meter. Bedet skal suppleres med værn mod Kobbelvænget. Værn skal være minimum 1,5 meter høj og udføres med et let transparent udtryk i glas.
- i) Bed F mod parkeringshus som vist på tegning nr. 4a skal indrettes som bede i flere niveauer, der optrappes fra tagdæk til tag på P-hus. Der skal etableres beplantning i form af stauder, buske samt mindre træer.

#### Stk. 10. Nyplantning af træer

For træer plantet i muld gælder, at de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m<sup>2</sup> bed pr. træ.

For træer plantet i lukkede befæstelser gælder, at der som minimum skal være en åbning på 15 m<sup>2</sup> med rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m<sup>2</sup> omkring stammen være åbent muldbed.

### Kommentar

For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenligt bærelag, anbefales det, at plantehullet er mindst 1 m dybt og at eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer bør bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk bør have minimum 0,5 m muldlag.

Inden for eksisterende træers drypzoner anbefales det, at der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning.

#### Stk. 11. Fastlæggelse af byrum og gårdrum

- a) På kortbilag 4b er fastlagt to byrum på tagdækket, byrum A - Ankomstpladsen og byrum B - Legepladsen. Byrum A er ankomstpladsen på tagdækket, når man kommer op af trappeanlægget fra Frederikssundsvej. Byrummet skal være præget af belægning og indrettes med udendørs faciliteter til fysisk aktivitet mod facaden i syd. Byrum B ligger ved indgangen til butikscentret fra nye og eksisterende parkeringsanlæg. Byrummet skal præges af et område til leg og ophold der placeres cen-

tralt i byrummet og træer der placeres integreret med legepladsen.

- b) På kortbilag 4b er fastlagt tre gårdrum på tagdækket: gårdrum C, D og E.
- Gårdrum C og D skal indrettes til opholdsarealer for beboerne i det omkringliggende boligbyggeri. Gårdrummene skal indrettes med hævede bede med beplantning og indpasning af enkelte større træer. Der skal skabes plads til større sammenhængende opholdsarealer.
  - Gårdrum E skal indrettes til opholdsarealer for beboerne i det omkringliggende boligbyggeri. Gårdrummet skal indrettes som opholdsareal.
- c) På kortbilag 4b er fastlagt ét byrum på terræn, byrum F, der skal indrettes som ankomstareal til butikscentret.

#### Stk. 12. Indretning af byrum A - Ankomstpladsen

- a) Der skal indrettes faciliteter for fysisk aktivitet på mindst 15 % af arealet.
- b) Der skal mindst to steder i byrummet etableres bede med beplantning i form af stauder, små buske og høje græsser, med indplacering af enkelte mindre træer, svarende til mindst 20 % af arealet. Bedene skal etableres med siddekanter der muliggør ophold.

#### Stk. 13. Indretning af byrum B - Legepladsen

- a) Der skal etableres områder indrettet til leg på mindst 40 % af arealet.
- b) Der skal etableres mindst 3 større træer der integreres i og omkring område indrettet til leg. Bede skal have sider af støbt beton og der skal integreres siddemuligheder på kanterne af træbede.

#### Stk. 14. Indretning af gårdrum C

- a) Gårdrummet skal indrettes som opholdsarealer med mulighed for ophold og leg for beboerne i det omkringliggende boligbyggeri.
- b) Der skal etableres bede og beplantning på minimum 30 % og maksimalt 50 % af gårdrummet.
- c) Der skal indplaceres minimum 3 større træer i gårdrummet.

#### Stk. 15. Indretning af gårdrum D

- a) Gårdrummet skal indrettes som opholdsarealer med mulighed for ophold og leg for beboerne i det omkringliggende boligbyggeri.
- b) Der skal etableres bede og beplantning på minimum 20 % og maksimalt 40% af gårdrummet.
- c) Der skal indplaceres minimum 3 større træer i gårdrummet.

#### Stk. 16. Indretning af gårdrum E

- a) Gårdrummet skal indrettes med mulighed for ophold for beboerne i det omkringliggende boligbyggeri.

### Stk. 17. Indretning af byrum F

- a) Området skal indrettes med mindre bede med beplantning og hævede arealer der kan benyttes til udservering. Hævede arealer skal have siddekanter.

### Stk. 18. Kantzoner

- a) Der fastsættes kantzoner som vist på tegning nr. 4b.
- b) Kantzone a fastsættes i en bredde af 2 meter, og skal indrettes som vist på tegning 5. Kantzonen skal anvendes til udservering og skal være uden fast møblering. Dele af kantzonen anvendes til stiforløb jf. stk. 3d og brug af kantzonen må ikke forhindre færdsel på dette areal.
- c) Kantzone b fastsættes i en bredde af 4 meter og skal indrettes som vist på tegning nr. 5. Ud fra facader skal der etableres private terrasser til brug for beboere i stueetager, i en dybde af 3 meter målt fra facaden. Kantzonen skal have en grøn karakter med bede med beplantning, i form af stauder, høje græsser, hække eller små buske som afgrænser stiforløbet fra private terrasser. Bede skal have en dybde på 1 meter fra ydersiden af de private terrasser. Bede skal have en højde på minimum 25 centimeter over stiforløb og der skal etableres siddekanter og eventuelt enkelte cykelparkeringspladser ved indgangspartier.
- d) Kantzone c fastsættes i en bredde af 4 meter og skal indrettes som vist på tegning nr. 5. Kantzonen skal mod gårdrum C og D have en grøn karakter i form af bede med beplantning i form af stauder, høje græsser, hække eller små buske. Bede skal have en dybde på 1 meter og have en højde på minimum 25 centimeter over stiforløb og gårdrum. Mod facader skal der indrettes private terrasser til brug for beboere i stueetager, i en dybde af 3 meter. Private terrasser må indrettes med fast belægning i form af belægningssten, træ eller natursten. Private terrasser må ikke være beliggende lavere end niveauet for omgivende stiforløb og gårdrum. Bede må hæves over terrassen. Der skal være direkte adgang til tilstødende gårdrum og stiforløb via åbninger i bedene og der må ikke opsættes låger. Mellem private terrasser skal opsættes afskærmning i form af faste hegn i en højde af 1,5 meter og et fremspring på maksimum 2 meter målt fra facaden. Afskærmning skal udføres i træ. Der må etableres bede i en bredde af maksimalt 1 meter mellem private terrasser.
- e) Kantzone d fastsættes i en bredde af 3 meter og skal indrettes som vist på tegning nr. 5. Mod facader skal der indrettes private terrasser til brug for beboere i stueetager. Private terrasser må indrettes med fast belægning i form af belægningssten, træ eller natursten og skal afgrænses af bede mod omgivende stiforløb og pladser i en dybde af minimum 0,8 meter. Private terrasser må ikke være beliggende lavere end niveauet for omgivende stiforløb og gårdrum. Bede må hæves over terrassen og skal indrettes med integreret cykelparkering. Der skal etableres siddekanter ved indgange til opgange.

- f) Kantzone e fastsættes i en bredde af 9 meter og skal indrettes som vist på tegning nr. 5. Mod boligbebyggelse skal der indrettes private terrasser til brug for beboere i stueetager i en dybde af maksimum 2 meter målt fra facaden. Mellem private terrasser skal opsættes afskærmning i form af faste hegn i en højde af 1,5 meter og et fremspring på maksimum 2 meter målt fra facaden. På ydersiden af private terrasser skal der indrettes bede der afskærmer de private terrasser. Der skal være åbninger i bedene mod stiforløb jf. stk. 3f. Den resterende del af kantzonen skal indrettes til en række mindre opholdsarealer, der afgrænses af hævede bede med beplantning i form af stauder, høje græsser eller små buske.

## § 8. 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. Der henvises endvidere til §5 stk. 3b.

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

- a) Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58
- b) Indendørs med delvist åbne vinduer ( $0,35 \text{ m}^2$ ):  
Boligers, skolars og daginstitutioners undervisnings- og opholdsrum: 46  
Hoteller: 51
- c) Indendørs med lukkede vinduer:  
Hotellers, boligers, skolars 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. Der henvises endvidere til § 5 stk. 3b.

### Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007.

### 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.



## § 9. Regnvand

### Stk. 1. Skybrudssikring

Området skal skybrudssikres ved at aflede overfladevand direkte til den planlagte kombinerede skybruds- og forsinkelsesvej på Frederikssundsvej og den planlagte skybrudsvej i den vestlige del af lokalplanområdet således, at der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn.

### Stk. 2. Regnvand på terræn

Tagdæk vist på tegning nr. 2c skal udformes med render til afledning af overfladevand.

## § 10. Matrikulære forhold

Området må udstykkes yderligere.

## § 11. Særlige fællesanlæg

For underområde I gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret de i § 3 stk. 4 fastlagte fællesanlæg og de yderligere anlæg der indgår i fællesanlæg jf. § 7 stk. 8.

## 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. Grundejerforening

### Stk. 1. Oprettelse af grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening for området med medlemspligt for samtlige ejere inden for området.

### Stk. 2. Tidspunkt for oprettelse af grundejerforening

Grundejerforeningen skal være oprettet, når den første ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse området.

### Stk. 3. Grundejerforeninger for underområder

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at der oprettes grundejerforeninger, der alene omfatter underområder.

### Stk. 4. Grundejerforeningens opgaver

Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 11 fastlagte fællesanlæg indenfor lokalplanområdet.

### Stk. 5. Godkendelse af vedtægter

Grundejerforeningens vedtægt og ændringer heri skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

## § 13. 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.

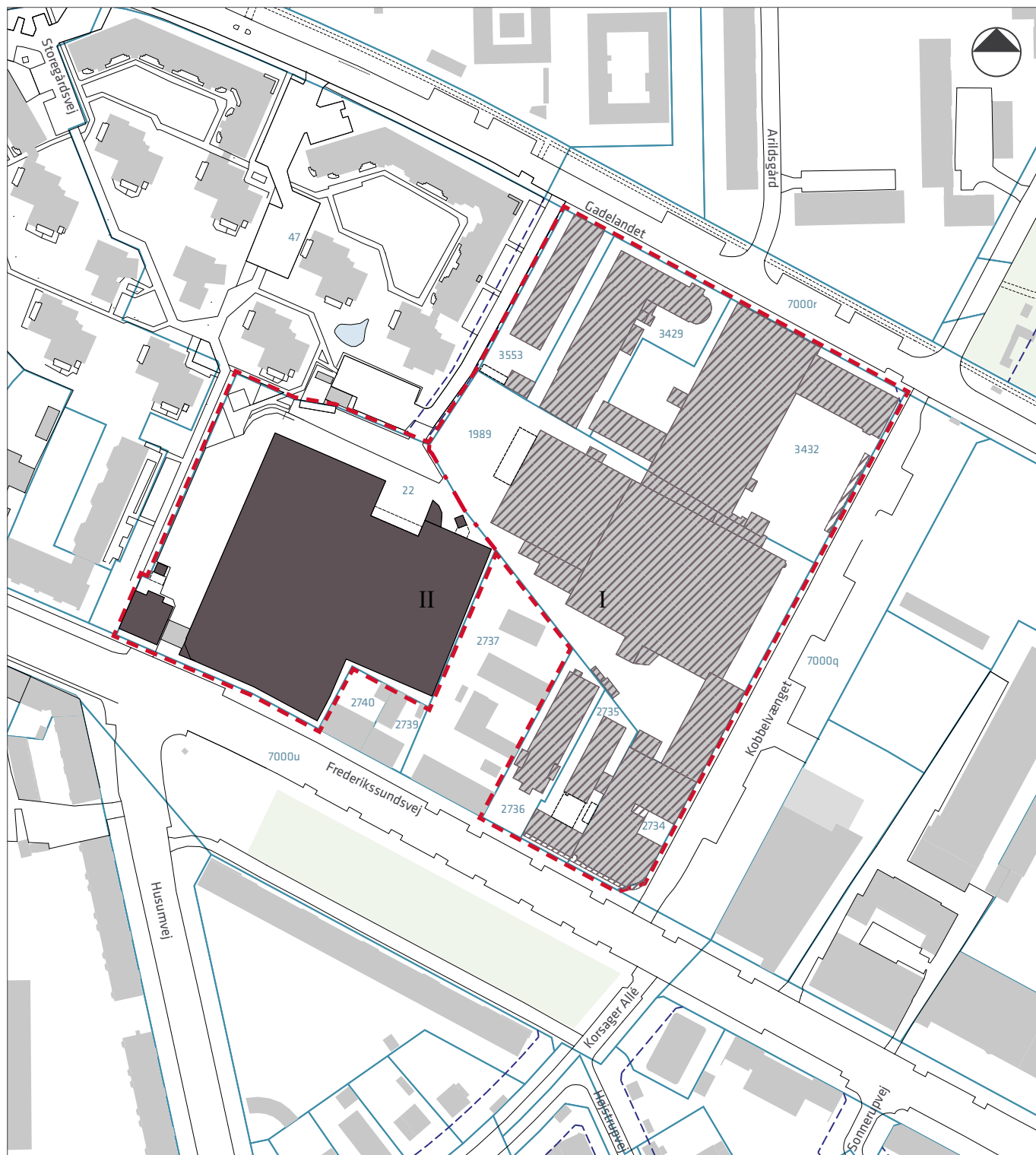
## § 14. Ophævelse af lokalplaner og servitutter







Lokalplan nr. 198 'Gadelandet II' tinglyst den 17. august 1992 ophæves for så vidt angår det område der er omfattet af denne lokalplan.

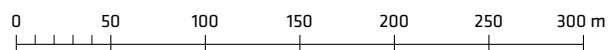
## Kommentarer af generel karakter

- På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 50 af 19. januar 2018 med senere ændringer.
- Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.  
Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.  
Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- 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.

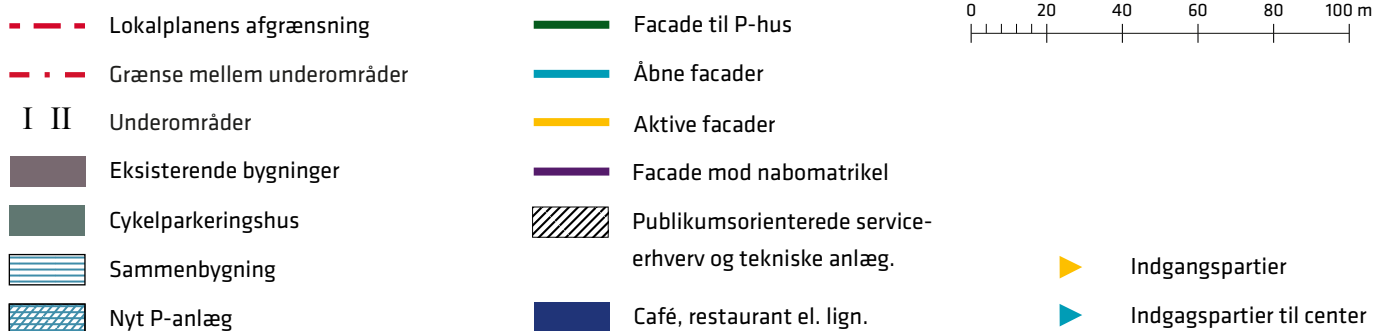
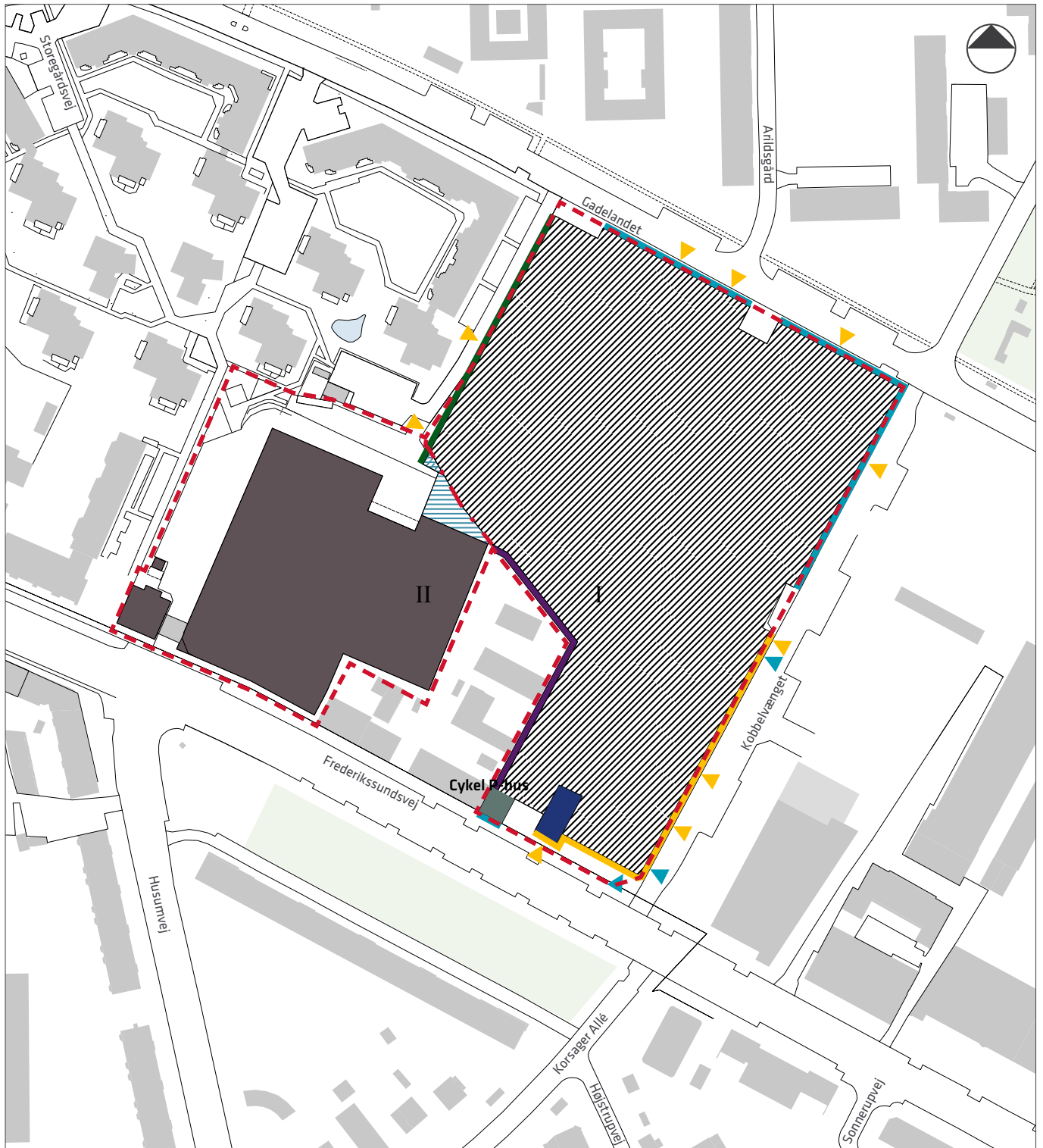
# Tegning nr. 1 - Lokalplanområde



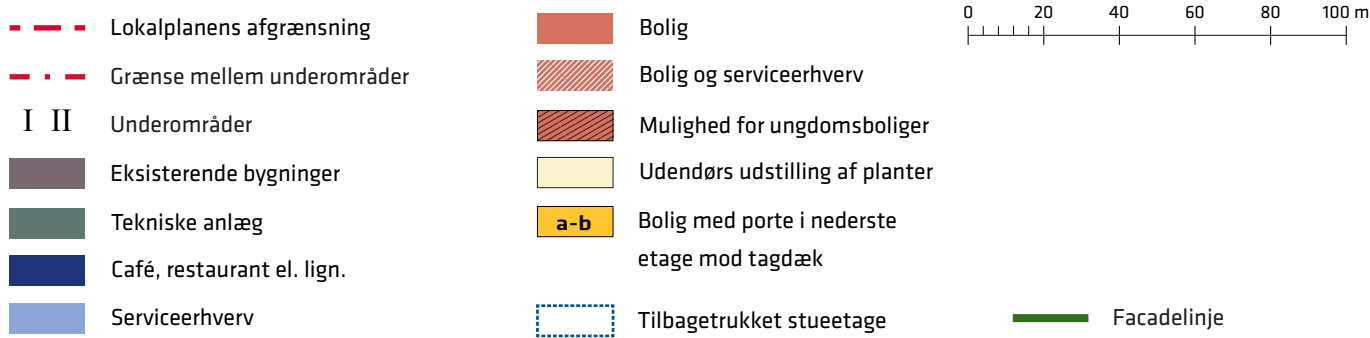
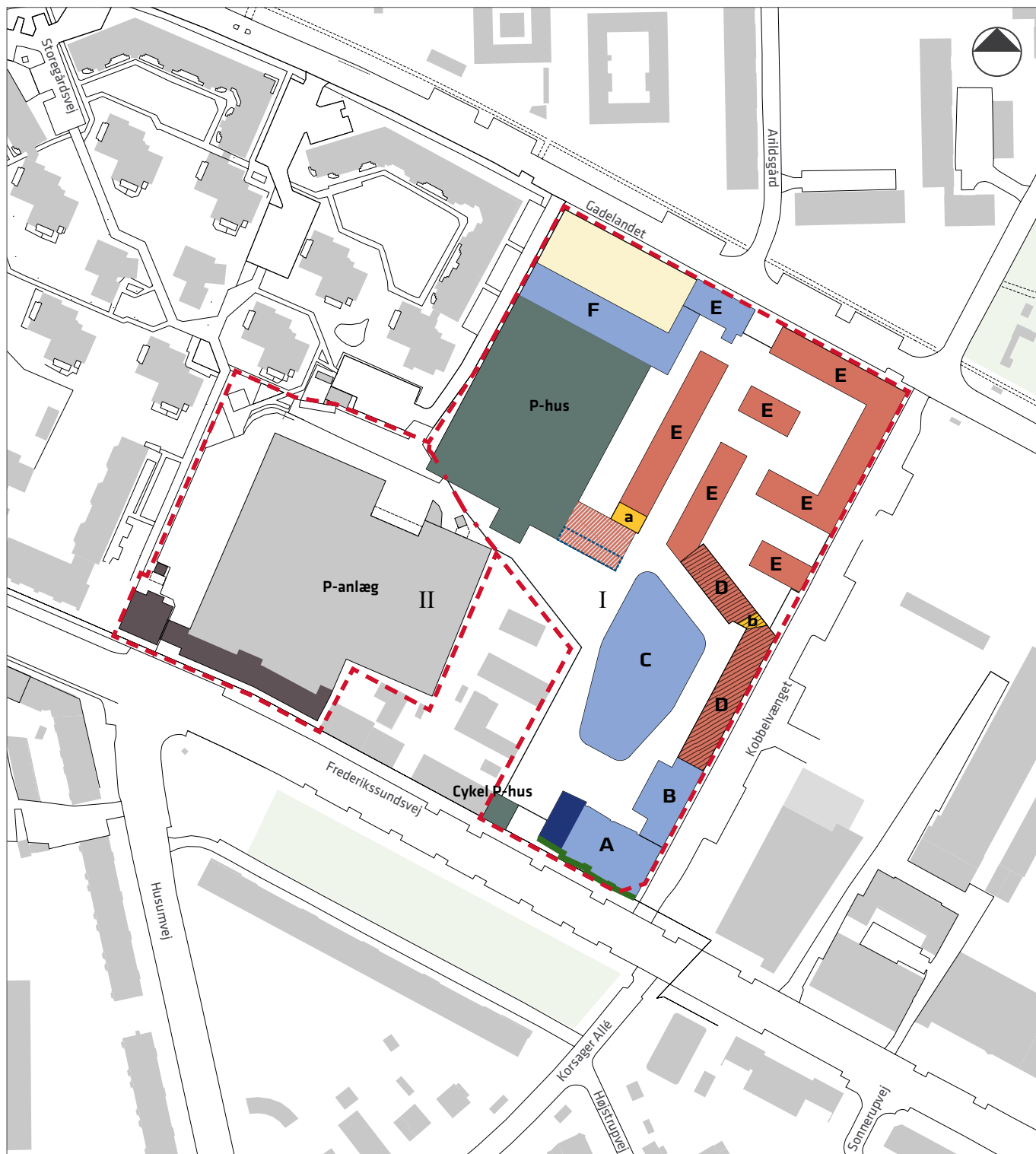
-  Lokalplanens afgrænsning
-  Grænse mellem underområder
- I II** Underområder
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygninger der må nedrives
-  Eksisterende bygninger
-  Vejvidelseslinje



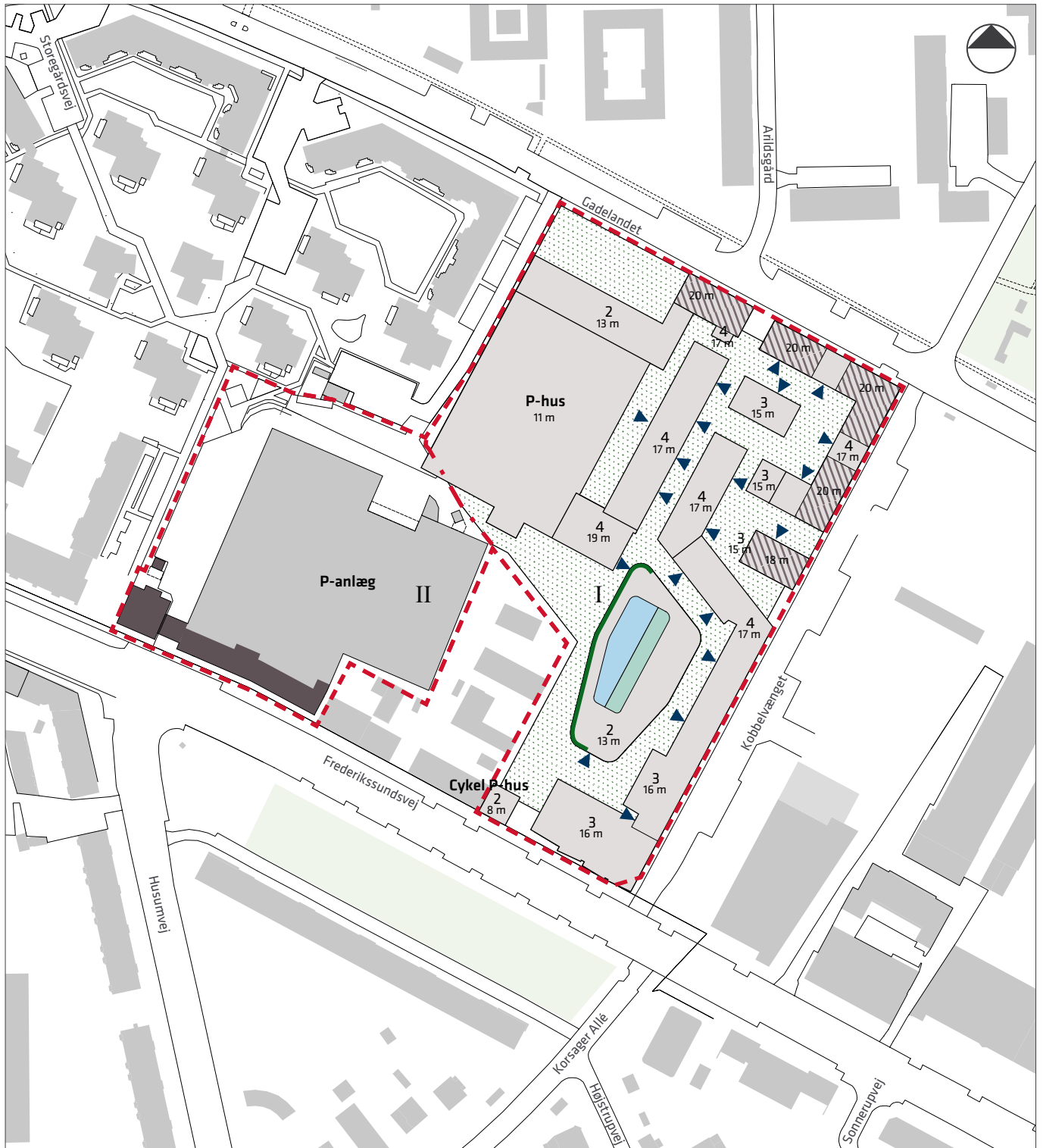
## Tegning nr. 2a - Byggefelter og facader i stueetage



## Tegning nr. 2b - Anvendelse i etager over stueetage

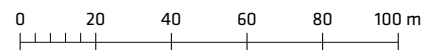


# Tegning nr. 2c - Bebyggelsesplan - Etager over stueetage

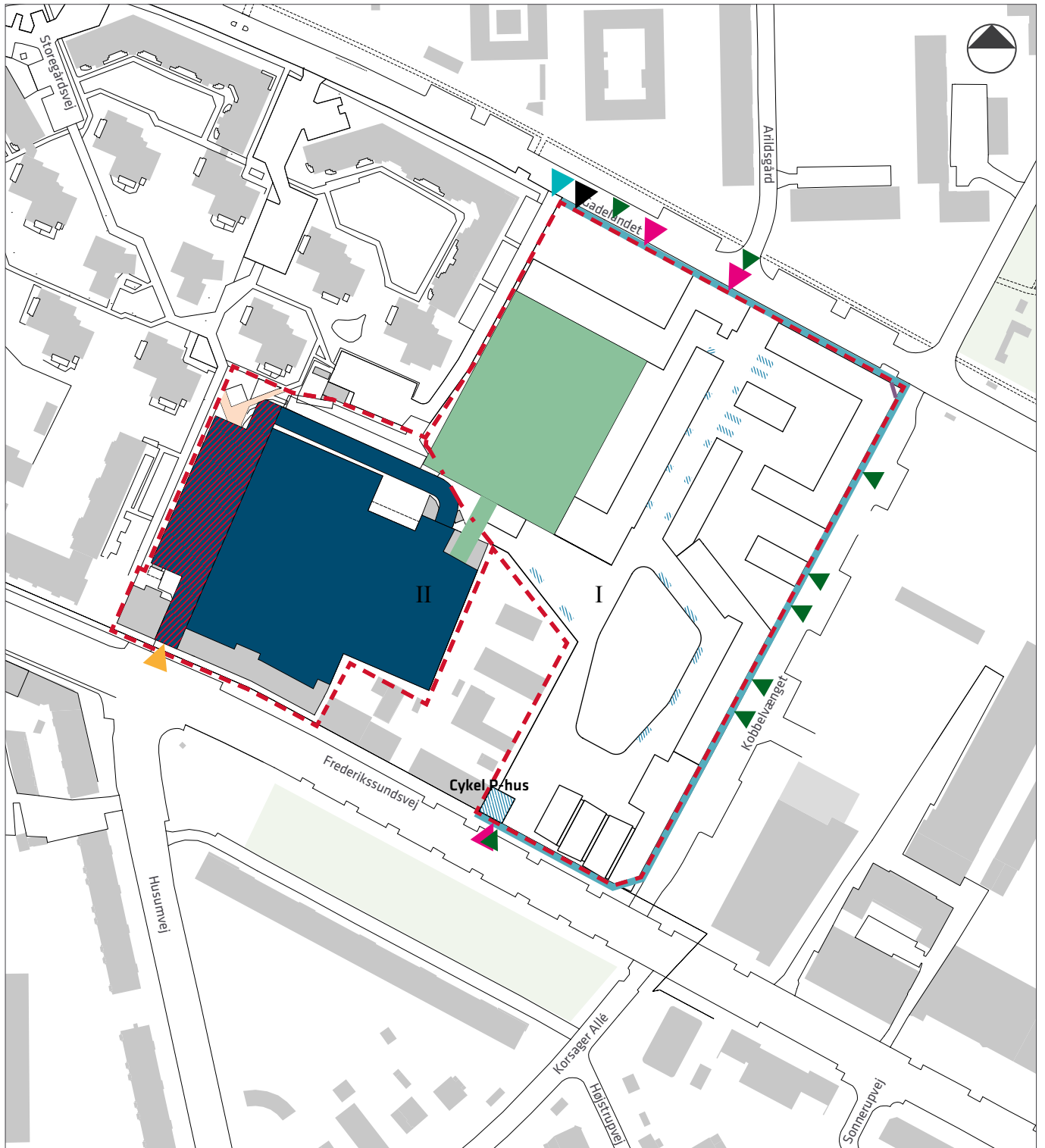


- Lokalplanens afgrænsning
- Grænse mellem underområder
- I II Underområder
- Eksisterende bygninger
- Tagdæk
- 2-4 Byggefelter over stueetage
- Mulighed for penthouse, 5 etager

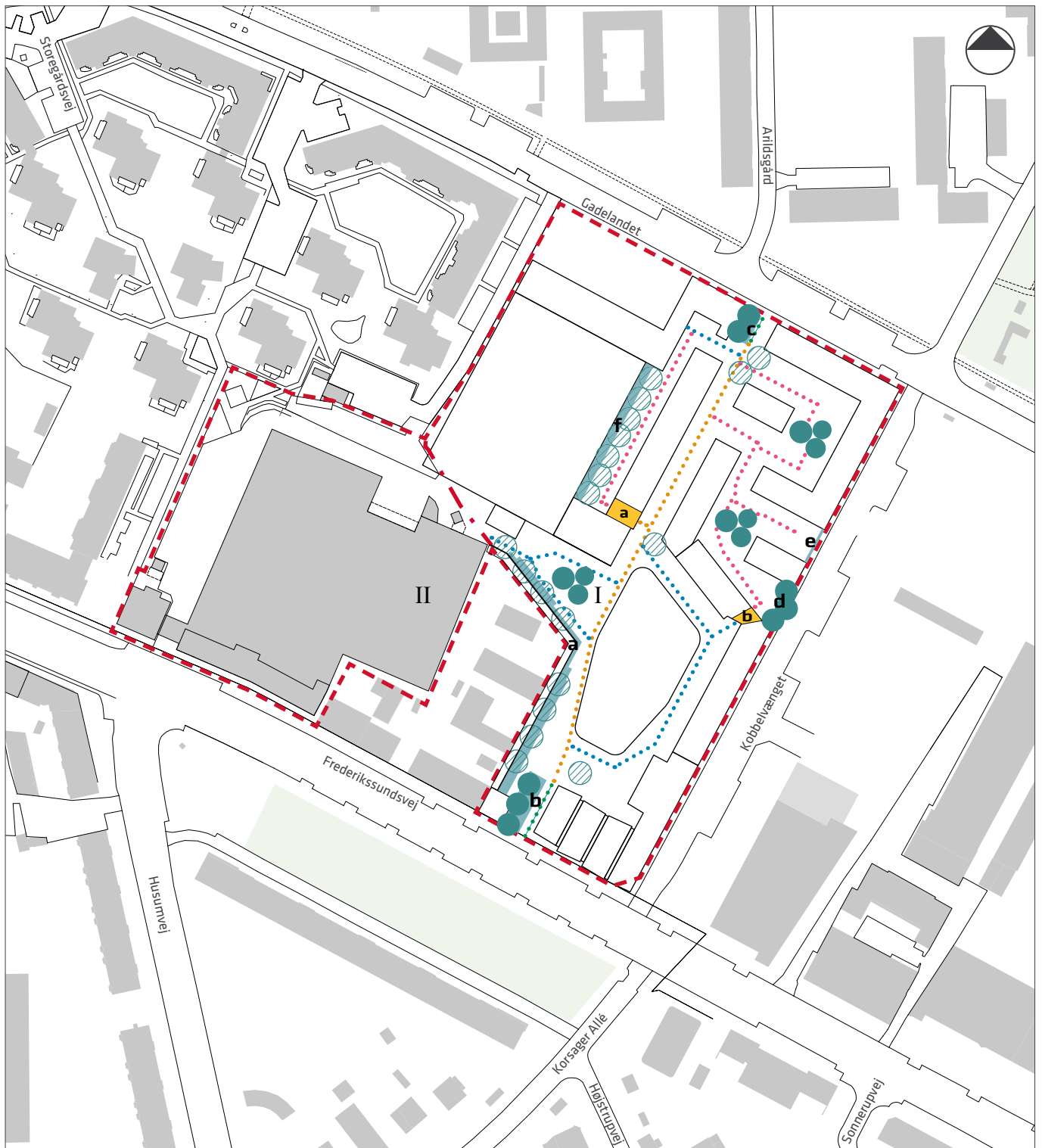
- Ovenlys
- Tekniske anlæg
- Særlig facade
- ▶ Indgange



# Tegning nr. 3 - Vejforhold

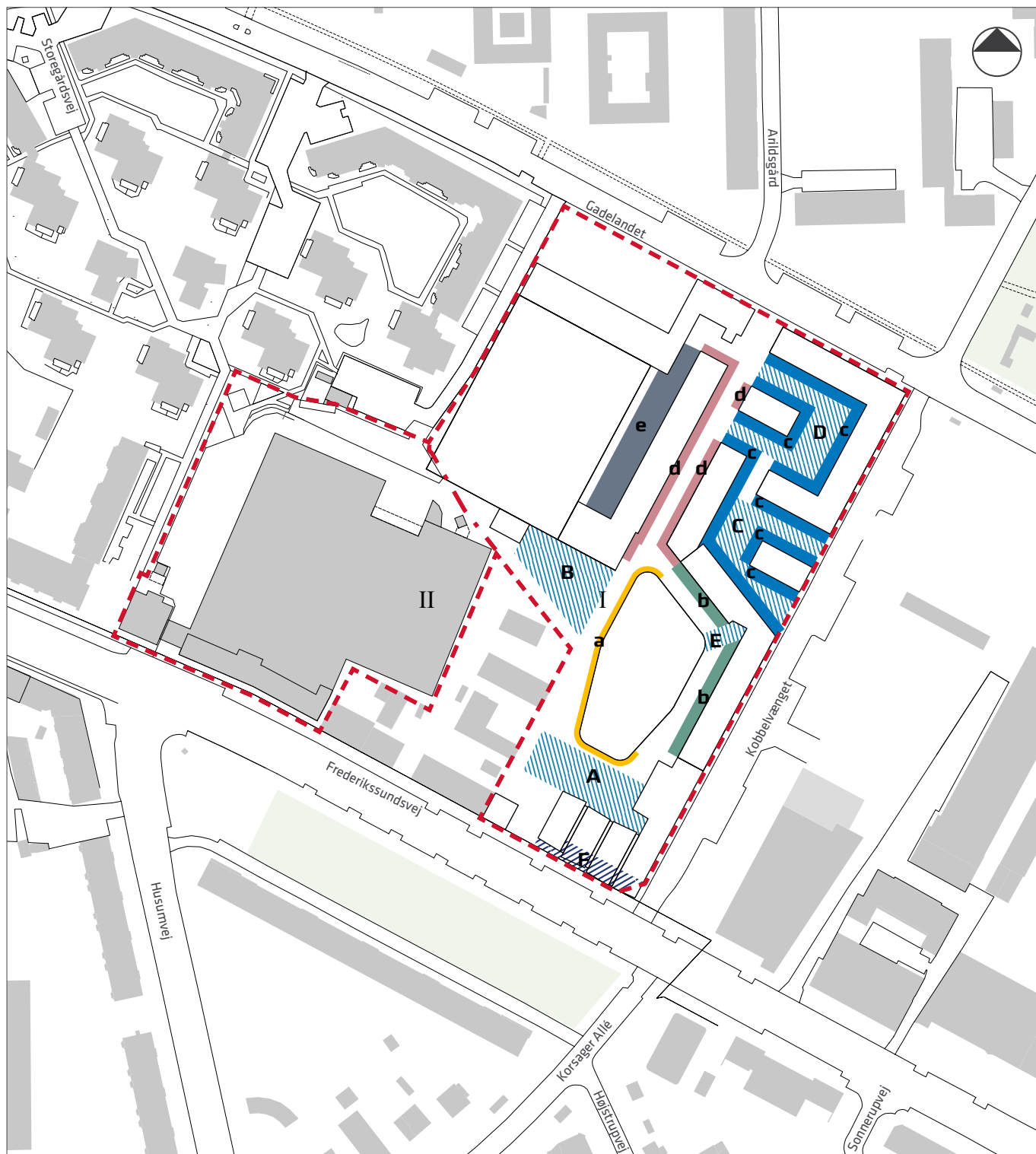


# Tegning nr. 4a - Friarealer og stiforhold



- - - Lokalplanens afgrænsning
  - . - Grænse mellem underområder
  - I II** Underområder
  - a-e Bede
  - Omtrentlig placering af træer
  - Større træer
  - Omtrentlig placering af trægrupper med større træer
  - . . . . Stiforløb A min. 4 m
  - . . . . Stiforløb B min. 4 m
  - . . . . Stiforløb C min. 2,5 m
  - . . . . Trappe fra gadeniveau til tagdæk min. 4 m
  - a-b Porte
-

## Tegning nr. 4b - Byrum, gårdrum og kantzoner



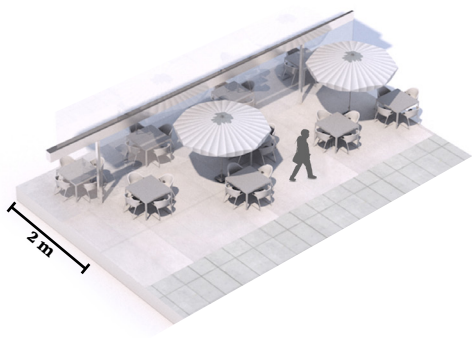
- - - Lokalplanens afgrænsning
- . - Grænse mellem underområder
- I II** Underområder
- A-E Byrum og gårdrum på tagdæk
- F Byrum på terræn

- Kantzone a 2 m
- Kantzone b 4 m
- Kantzone c 4 m
- Kantzone d 3 m
- Kantzone e 9 m





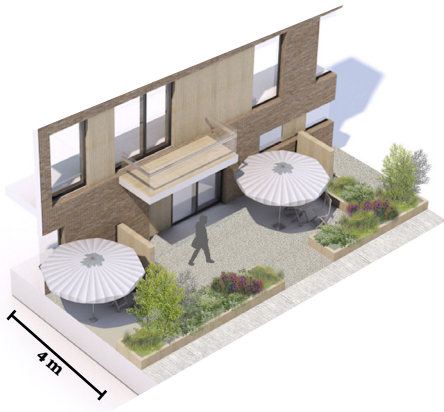
# Tegning nr. 5 - Kantzonedigrammer



*Kantzone a*



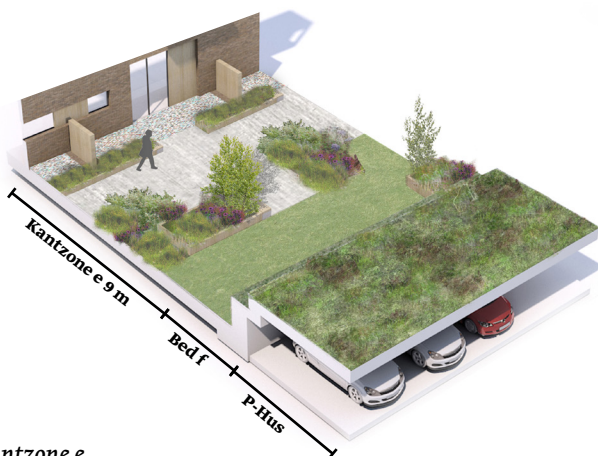
*Kantzone b*



*Kantzone c*



*Kantzone d*



*Kantzone e*

# Forslag til tillæg til Kommuneplan 2015



Kort A: Forslag til ændrede kommuneplanrammer



Kort B: Forslag til ændrede detailhandelsrammer

I medfør af Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 50 af 19. januar 2018) ændres følgende rammer:

C2-området (Plannr. 1953) ændres som vist på kort A til et C2\*-område med en maksimal bebyggelsesprocent på 160 og tildeles Plannr. 4290.

Afgrænsningen af S1- og B3-området (Plannr. 772 og 412) ændres som vist på kort A og tildeles Plannr. 4291 og 4292.

Afgrænsningen af Frederikssundsvej Bymidte (Plannr. 5010) ændres som vist på kort B og tildeles Plannr. 5014, idet det maksimale butiksareal ændres til 57.000 m<sup>2</sup> og den særlige bemærkning ændres til: 'Der kan tillades 3 udvalgswarebutikker over 2.000 m<sup>2</sup> i bymidterne Østerbrogade, Nørrebrogade Vesterbrogade, Amagerbrogade, Frederikssundsvej, Det centrale Vanløse, Det centrale Valby og Gammel Køge Landevej under ét. Af disse 3 kan der tillades 1 udvalgswarebutik på op til 5.000 m<sup>2</sup> i Frederikssundsvej Bymidte.'

# Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg

## 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.

## Kommuneplantillæg

Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur for den fysiske udvikling i kommunen og fastlægger rammer for, hvad lokalplaner i de enkelte områder i kommunen kan indeholde.

Rammerne angiver således de overordnede retningslinjer for bestemmelser i lokalplaner om anvendelse, bebyggelsens art og tæthed m.m.

Kommuneplanen kan ændres – fx i forbindelse med en lokalplan, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Dette kan ske ved vedtagelse af et kommuneplantillæg.

Et forslag til kommuneplantillæg skal offentliggøres således, at interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager kommuneplantillægget.

En endelig kommuneplan eller et endeligt kommuneplantillæg medfører, at kommunen inden for byzoner kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebemmelser.

Kommunen kan endvidere inden for byzoner modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbuddene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel, kan endvidere ikke nedlægges, hvis området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.

## Mindretalsudtalelser

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xxxxxxxx 201x besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Gadelandet III med tilhørende forslag til kommuneplantillæg. Til forslagene hører et udkast til udbygningsaftale om ... (meget kort beskrivelse), en rapport om vurdering af virkningen på miljøet (VVM) og miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (MPP).

Høringsperioden løber fra den xx. xxxxxxxx til den xx. xxxxxxxx 201x

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslagene og miljørapporten. Alle skriftlige høringssvar om forslagene vil indgå i den videre behandling.

## Borgermøde

Københavns Kommune (og XXX Lokaludvalg) inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget, XXXdag den XX. XXX 201X kl. 19-21.

Mødet afholdes (sted og adresse).

## Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk](http://www.blivhoert.kk.dk) har du mulighed for at se forslagene 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 xx. xxxxxxxx 201x**

