

# BOMHUSVEJ 18

## Forslag til lokalplan

Københavns Borgerrepræsentation har den XX.XXX 201X besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan nr. XXX Bomhusvej Lokalplanområdet ligger i bydelen Bispebjerg.

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



# Indhold

<b>Redegørelse for lokalplan</b> .....	<b>3</b>	<b>Lokalplan Bomhusvej 18</b> .....	<b>16</b>
Lokalplanens baggrund og formål.....	3	§ 1. Formål.....	16
Lokalplanområdet og kvarteret.....	3	§ 2. Område .....	16
Byggeønsker .....	6	§ 3. Anvendelse.....	16
Lokalplanens indhold.....	7	§ 4. Vej- og stiforhold, promenader samt broer, byggelinjer og parkering.....	17
Miljøforhold .....	9	§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	18
Skyggediagrammer .....	10	§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	18
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b> .....	<b>11</b>	§ 7. Ubebyggede arealer .....	20
Overordnet planlægning .....	11	§ 8. Støj og anden forurening .....	22
Kommuneplan 2015 .....	11	§ 9. Regnvand.....	22
Lokalplaner i kvarteret.....	12	§ 10. Matrikulære forhold .....	22
Miljø i byggeri og anlæg 2016.....	12	§ 11. Særlige fællesanlæg.....	22
Spildevandsplan .....	12	§ 12. Grundejerforening .....	23
Lokal håndtering af regnvand .....	12	§ 13. Retsvirkninger .....	23
Skybrudssikring .....	12	Kommentarer af generel karakter .....	23
Vandforsyningsplan .....	13	Tegning nr. 1 - Lokalplanområde .....	24
Varmeplanlægning .....	13	Tegning nr. 2 - Byggefelter og anvendelse .....	25
<b>Tilladelser efter anden lovgivning</b> .....	<b>14</b>	Tegning nr. 3 - Vejforhold, friarealer og stier.....	26
Affald .....	14	Tegning nr. 4A - Byrum og kantzoner .....	27
Jord- og grundvandsforurening .....	14	Tegning nr. 4B - Beplantning .....	28
Museumsloven .....	15	Tegning nr. 5 - Kantzonedigrammer .....	29
Rottesikring .....	15	<b>Hvad er en lokalplan</b> .....	<b>30</b>
Flagermus.....	15	Lokalplan.....	30
		Lokalplanforslagets retsvirkninger.....	30
		Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	30
		<b>Mindretalsudtalelser</b> .....	<b>31</b>
		<b>Praktiske oplysninger</b> .....	<b>Bagsiden</b>

# Redegørelse for lokalplan



Luftfoto af kvarteret set fra syd. Lokalplanområdet er omkranset med hvid streg.

## Lokalplanens baggrund og formål

### Baggrund

Privatskolen Carolineskolen har siden 1974 benyttet de tidligere industribygninger på Bomhusvej 18, Emdrup, København Ø, til undervisningsfaciliteter, men flytter til nye bygninger udenfor kommunen. Byherre ønsker at nedrive de eksisterende bygninger og i stedet opføre boliger.

Området der ønskes bebygget er i alt ca. 11.800 m<sup>2</sup>. I dag er hele det tidligere fabriksområde omfattet af en matrikel, som blandt andet benyttes til andre privatskoler, administration, udvalgsvarerhandel etc. Carolineskolen er beliggende i den vestlige del af området, der udstykkes fra den nuværende matrikel.

For at sikre at fordelingen mellem boliger og erhverv som fastsat i Kommuneplan 2015 for hele området overholdes, udarbejdes der lokalplan omfattende hele matriklen. For den østlige del af matriklen fastlægges kun overordnede rammer som bestemt af Kommuneplan 2015 og der gives ingen byggeret med lokalplanen for dette område.

### Formål

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at nedrive de eksisterende bygninger på den vestlige del af området, og i stedet opføre boliger i op til 6 etager, samt sikre at området fremadrettet bliver åbnet op for de omgivende bebyggelser. Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i den nordlige del af kommunen, i Bispebjerg bydel, 50 meter fra kommunegrænsen til Gentofte Kommune. Mod nord afgrænses området af Bomhusvej, mod øst af Rygårds Allé og mod syd af Gartnerivej. Mod vest afgrænses området af ungdomsboliger, indrettet i bygning, der tidligere anvendtes til administration, samt en børnehave. Vest for disse bygninger løber Lyngbyvej og Helsingørmotorvejen.

Lokalplanområdet udgøres af matrikel 1060, Emdrup, København, hvis areal udgør 24.430 m<sup>2</sup>. Områdets nuværende bebyggelse blev primært opført i perioden fra 1930-1955 for at huse produktion og administrationsfaciliteter til Julius Hansens Trikotagefabrik, der primært fremstillede sokker. En enkelt bygning i området er opført i 1918, men er sammenbygget med den nyere bebyggelse.

I dag fremstår lokalplanområdet med en blanding af forskellige typer bebyggelser, domineret af en række lavere bebyggelser, de tidligere produktionsbygninger, i 1-1½ etage med henholdsvis shed-tage og flade tage. Der er en enkelt etagebygning i 3 plan med udnyttet tagetage. Området anvendes i dag til private grundskoler, administration, detailhandel og publikumsorienteret serviceerhverv. I projektområdets sydligste afgrænsning mod Gartnerivej findes et bunkeranlæg.

### Kvarteret

Lokalplanområdet er beliggende i Bispebjerg bydel, i Ryparken-Lundehuskvarteret. Området bærer præg af at være adskilt fra den øvrige kommune. Mod vest danner Helsingørmotorvejen og den sideløbende Lyngbyvej en markant rumlig og færdselsmæssig barriere. Nord for området ligger Gentofte Kommune og kommuneskellet er skarpt markeret med beplantning der kun kan krydses få steder. Mod syd og øst er området afgrænset af Ryvangen Naturpark/Svanemølle Kaserne, Ringbanen og Nordbanen. Området er udpeget som udsat byområde i Politik for Udsatte Byområder 2017.

Lokalplanområdet og det øvrige område øst for Lyngbyvej har oprindeligt været landbrugsjord i tilknytning til Emdrup landsby der lå mod vest og er senere anvendt til gartnerier. I årene omkring 1930 blev området konverteret til industriområde. I 1930'erne er der ligeledes opført en række etageboligbyggerier, samt enkelte enfamiliehuse, mens der syd for Gartnerivej har været fabrik med fremstilling af sko og lædervarer. Denne fabrik er nedrevet og erstattet med en senere udbygning af Ryparken, opført i

### Fakta - Delområde I

Eksisterende bruttoarealer jf. bygningsreglementet (Kælder - medregnes ikke)	3.990 m <sup>2</sup>
Stueetage	2.635 m <sup>2</sup>
Etage 1.-6.	10.378 m <sup>2</sup>
Samlet bruttoetageareal	13.013 m <sup>2</sup>
Bebyggelsespct.	110 %

1982. I perioden 1964-1972 er der opført en række erhvervsbygninger i periferien af området mod Helsingørmotorvejen og kommunegrænsen med Gentofte Kommune.

### Egenart

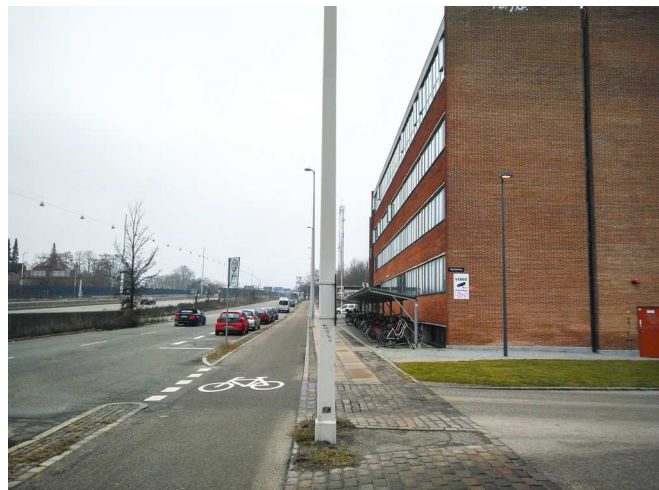
Kvarteret er præget af det store boligbyggeri Ryparken syd for lokalplanområdet, der blev opført som et af de første større byggerier med stokstruktur i Danmark i 1934. Bebyggelsen er opført i et stramt formsprog, med stokkenes gavle placeret skråtstillet på den gennemgående vej, Ryparken. Bebyggelsen er opført i 4 etager mod Lyngbyvej og Helsingørmotorvejen, mens resten af bebyggelsen er i 3 etager. Den senere udvidelse af Ryparken følger ikke den oprindelige stokstruktur, men er i stedet placeret i en halvcirkel nord for den oprindelige bebyggelse. De nordlige facader på denne udbygning danner en markant rumlig afgrænsning syd for lokalplanområdet.

Forvaltningen har udarbejdet en egenartsanalyse for området, der viser at den øvrige del af kvarteret bærer præg af at være opført løbende og uden en samlet plan. Gaderummene er udefinerede og der er stor spredning i stilarter, højder, etageantal og bygningstyper, med en blanding af tidligere fabriksbygninger og administrationsbygninger, etageboliger, enfamiliehuse, og offentlige funktioner.

En stor del af bygningerne anvendes til privatskoler og området er lukket af med en stor mængde sikkerheds-



Ryparken set fra vejen Ryparken.



Ungdomsboliger, Lyngbyvej og Helsingørmotorvejen, vest for området.

hegn. De tidligere industribygninger er opført i gule tegl der er et markant element både i lokalplanområdet og i Ryparken. Derudover er en tidligere administrationsbygning med udnyttet tagetage et markant element i områdets egenart.

Carolineskolens nuværende bygninger er registreret med en bevaringsværdi på 4 i SAVE-registret, hvilket svarer til en middel bevaringsværdi. Bygningerne er svært anvendelige til andre formål og er i dårlig stand. Københavns Museum er hørt i forbindelse med planarbejdet, og har ikke haft nogen kommentarer til planlægningen. Der arbejdes for at bevare tagkonstruktionerne fra de eksisterende bygninger som element i friarealerne.

### Trafik

Den primære adgang for biler til området sker fra den regionale vej Lyngbyvej og fordelingsvejen Ryparken. Adgangen til lokalplanområdets parkering sker fra lokalvejene Gartnerivej og Bomhusvej. Fra Lyngbyvej er der direkte adgang til Gartnerivej, hvorfra der er nedkørsel til P-kælder, hvor halvdelen af parkeringen placeres. Parkering på terræn tilgås fra Bomhusvej nord for området. Adgang til Bomhusvej sker fra Rygårds Allé øst for området,

da Bomhusvej ender blindt mod Lyngbyvej. Med nærhed til Helsingørmotorvejen har lokalplanområdet meget god adgang til det overordnede trafiknet.

Adgangen for cykler ligger i sammenhæng med kommunens eksisterende cykelstinet. Der er cykelsti på Lyngbyvej der muliggør færdsel mod nord, ind i Gentofte Kommune og mod syd mod Østerbro og indre København. Der er kort afstand til cykelsti på Ryparken der fortsætter på den anden side af Helsingørmotorvejen mod Emdrup.

Der er for nylig etableret forbedrede adgangsforhold til Ryparken Station med bla. dobbeltrettet cykelsti øst for Helsingørmotorvejen. Området ligger ca. 700 meter fra Ryparken Station og med 1.300 og 1.600 meter til hhv. Emdrup og Hellerup station. Området har korte gangafstande til busstoppesteder og området er betjent med flere lokalbusser og linje 14 betjener Ryparken og kvarteret specifikt. Derudover er området betjent med natbus og S-buslinjen 150S der har stoppested ved Ryparken Station.

### Offentlig og privat service

Området har adgang til offentlige og private servicefunktioner. Området er præget af Ryvangen Naturpark



Rygårds Allé i Gentofte Kommune.



Rygårds Allé i Københavns Kommune, øst for lokalplanområdet.



Gartnerivej med Carolineskolens sydlige facade og sikkerhedshegn.



Etageboliger på Bomhusvej og bevaringsværdige træer ved lokalplanområdets nordlige afgrænsning.



Visualisering af bebyggelsens primære gårdrum. Illustration: Praxis Arkitekter.

500 meter mod syd og øst, med en lang række rekreative faciliteter, stiforløb og det kulturhistoriske mindesmærke, Mindelunden. 500 meter mod syd ligger Ryparkens idrætsanlæg med en række forskellige idrætstilbud, og i Emdrup på den anden side af motorvejen findes blandt andet folkeskole og svømmehal.

150 meter syd for projektområdet findes Emdrupvej bydelscenter med en række dagligvare- og udvalgsvarerbutikker. 300 meter mod øst findes Rymarksvej lokalcenter, hvor der i dag er etableret en enkelt dagligvarebutik.

## Byggeønsker

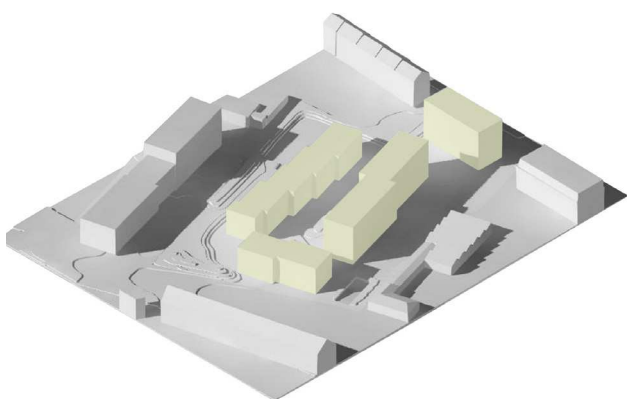
Bygherre ønsker at omdanne den vestlige del af ejendommen til en boligbebyggelse. For at muliggøre omdannelse nedrives de bygninger, hvor Carolineskolen i dag er beliggende. Den nye bebyggelse ønskes opført i henholdsvis 4 og 6 etager. Derudover etableres nye gårdrum, hvor

eksisterende bevaringsværdige træer indgår som et markant element. Der skabes mulighed for at krydse området gennem offentligt tilgængelige stier. Den resterende del af lokalplanområdet er ikke omfattet af byggeønsker, men er medtaget for at sikre fordelingen mellem erhverv og boliger i lokalplanområdet.

## Hovedgreb

Projektet tager udgangspunkt i et ønske om at bevare så meget som muligt af den eksisterende bevaringsværdige beplantning og det tidligere bunkeranlæg, og at definere gadeforløbene mod Gartnerivej og Bomhusvej der i dag fremstår udefinerede og usammenhængende.

Mod syd etableres en bygning mod Gartnerivej, der sammen med de store eksisterende træer vil komme til at udgøre en ny facadelinje. Mod nord indplaceres en højere bygning, i det nuværende hul i facadelinjen. I mellem dis-



Volumenmodel af bebyggelsen. Illustration: Praxis Arkitekter.



Bebyggelsen set fra syd-vest. Illustration: Praxis Arkitekter.

se bygninger placeres to stokke i nord-sydgående retning. Der opstår tre gårdrum ved de nord-sydgående stokke. Det vestligste gårdrum præges af de eksisterende træer og bliver indrettet uden egentlige opholdsmuligheder pga. støj fra Lyngbyvej og Helsingørmotorvejen. I mellem de to bygninger placeres det primære opholdsrum for bebyggelsens beboere. Placeringen er velegnet da området er udsat for støj fra Helsingørmotorvejen mod vest og bygningskroppene beskytter det centrale gårdrum mod trafikstøjen.

I øst mod den eksisterende privatskole, Ryparkens Lille Skole, etableres et intimt gårdrum der er mindre grønt. Bygningerne etableres i to højder, henholdsvis med 4 og 6 etager. De lave bygninger placeres mod syd og vest for at sikre gode solforhold på friarealerne.

## Lokalplanens indhold

### Anvendelse

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for at udvikle den vestlige del af lokalplanområdet til en boligbebyggelse på 13.013 m<sup>2</sup>. Boliger etableres i alle etager og der muliggøres ikke anden anvendelse. Kommuneplan 2015 udlægger området til C1-område, hvor boligandelen skal udgøre mellem 40 og 75 %. Da projektet alene muliggør boliger er hele den eksisterende matrikel medtaget



Situationsplan for den fremtidige bebyggelse.  
Illustration: Opland Landskabsarkitekter.

i lokalplanen, så det sikres at lokalplanområdet fremadrettet vil have en boligandel der overholder rammerne i Kommuneplan 2015.

### Infrastruktur og forholdet til omgivelserne

Vejadgang til området sker dels til parkeringskælder fra Gartnerivej og via eksisterende overkørsel på Bomhusvej. Halvdelen af parkeringen etableres i parkeringskælder og halvdelen på terræn. Bomhusvej er i dag præget af meget biltrafik i forbindelse med aflevering og afhentning af elever til Carolineskolen hvorfor det ikke vurderes at der vil være en markant ændring i den samlede trafikbelastning.

Der etableres en række stier gennem området, som gør det muligt at krydse området, der i dag er afspærret med markante sikkerhedshegn.

### Terræn

Lokalplanområdets nord-vestlige hjørne er i forbindelse med opførelsen af den eksisterende bebyggelse stærkt terrænreguleret. Terrænforskellen mod de omgivende matrikler er på sit højeste sted over 5 meter, der er formidlet med en stejl hældning. Derudover er stort set hele matriklen terrænreguleret i forbindelse med anlæg af bunkeranlæg.

Projektet forudsætter terrænregulering for at skabe brugbare opholdsarealer og give mulighed for opførelse af bebyggelse. Terrænregulering holdes under 0,5 meter i det meste af området, men specielt i det nord-vestlige hjørne er det nødvendigt med en større terrænregulering. I forbindelse med terrænregulering er det vigtigt at området omkring bevaringsværdige træer friholdes i størst mulig grad.

### Parkering

Ifølge Kommuneplan 2015 skal parkeringsdækningen være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Dette svarer til etablering af ca. 130 stk. parkeringspladser for at muliggøre opførelsen af boligbyggeriet. Maksimalt halvdelen af denne parkering kan etableres på terræn.

Parkering på terræn etableres i det nordvestligste hjørne af grunden og i en parkeringslomme på den østlige del af grunden. Parkeringskælder etableres på den østlige del af grunden med adgang via rampe fra Gartnerivej. Adgang fra parkeringskælder sker via trappeopgange til friarealerne og direkte via elevator til den østligste bygning.

Der skal etableres 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Cykelparkering indplaceres langs stiforløb og beplantning på friarealerne. Derudover opføres to cykelskure med dobbelt-høj parkering og der etableres en mindre andel cykelparkering i kælder under den østlige bygning, med indkørsel via rampe til parkeringskælder.



Snit der viser princip for facadebearbejdning og gårdrum. Illustration: Praksis Arkitekter.

### Bebyggelsens placering og udformning

Bebyggelsen er placeret, så gadeforløbene i Gartnerivej og Bomhusvej understreges samtidig med at de eksisterende bevaringsværdige træer og bunkeranlægget bevares i videst muligt omfang. Bebyggelsen placeres med 4-etages bygning mod syd og vest og 6-etages boliger i op til 20 meters højde mod øst og nord. For at skabe variation får bygningerne spring i facadelinjerne. Indgang til bebyggelsen sker kun fra den ene side og for at sikre nem adgang til alle friarealer og parkering er der indarbejdet porte i bygningskroppene.

Bebyggelsen udføres primært i gult tegl, der er et gennemgående materialevalg i de tidligere industribygninger og Ryparken. Stueetager markeres i tegl i mørkere gule nuancer og indgangspartier markeres med skift i materiale og enkle overdækninger. I de lavere 4-etages bygninger udformes tag som fladt tag. I 6-etages bygninger udformes den øverste etage som tagetage, hvor de skrå flader udformes med metalplader med reference til nabobygning mod Bomhusvej og med tagterrasser mod gavlene. I tagetagen kan altaner på facaderne evt. erstattes af indeliggende tagterrasser i samme bredde som øvrige altaner på hver facade. Gavle udformes som facader.

### Byrum og Byliv

På grund af den nuværende funktion som privat grundskole er området i dag fuldstændig aflukket for offentligheden. Det er intentionen med det nye projekt, at der skabes adgange til området, der gør det muligt at krydse dette. Det centrale byrum er et mere privat gårdrum tiltænkt beboelsens beboere, men der er offentlig adgang til de fælles friarealer i bebyggelsen.

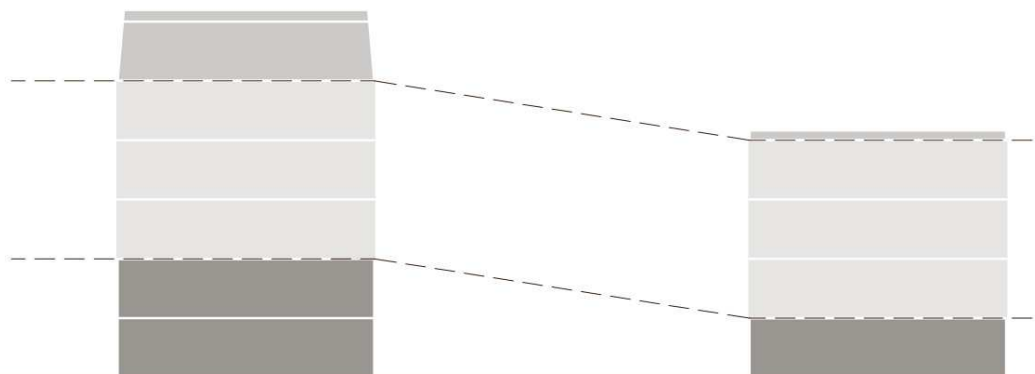
Det vestlige gårdrum er støjpåvirket og dårligt egnet til ophold. Dette område er udformet som et parkagtigt gårdrum der domineres af de eksisterende, bevaringsværdige træer. Det centrale byrum får kantzoner med private haver markeret af lave hække, der muliggør overblik. De centrale arealer skal indrettes, så de indbyder til ophold og leg med et grønt og frodigt udtryk. Det østligste gårdrum indrettes ovenpå parkeringskælder og skal have et mere urbant præg med cykelparkering, mindre beplantning og muligheder for ophold.

Der er fastsat kantzoner for bebyggelsen. Mod det private gårdrum gives mulighed for mindre private haver for boliger i stueetagen med lave hække som afgrænsning. Det er

Bearbejdning af tagfladen

Bearbejdning af facaden

Bearbejdning af sokkel



Princip for bearbejdning af facader og overgang mellem bygninger i 4 og 6 etager. Illustration: Praksis Arkitekter.



sikret, at der er direkte adgang til de offentlige arealer fra de private haver, med huller i hegningen. Mod de ekstensive arealer i vest og syd skal kantzonen være præget af spredte beplantninger og der må ikke markeres private opholdsarealer. Mod parkeringsarealer skal kantzonen sikre at der etableres siddemuligheder i direkte tilknytning til indgangspartiet og at overgangen fra gangarealer til boliger markeres med mindre bede med lav beplantning.

### **Bæredygtighed og klimatilpasning**

Bebyggelsens tage skal anvendes til solceller eller indrettes som grønne tage. På friarealerne indrettes lavninger til opsamling og tilbageholdning af regnvand.

## **Miljøforhold**

### **Miljøvurderinger**

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 448 af 10. maj 2017). Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 448 af 10. maj 2017). Det skyldes, at planen ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag. Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanrådets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplanen skal muliggøre nedrivning af eksisterende tidligere industribygninger og opførelse af nye boliger i et område der allerede i dag er blandet bolig og erhvervsområde. Karakteren af de eksisterende erhverv i området er først og fremmest administration og privatskoler og det vurderes at en boligbebyggelse fint kan indpasses med disse anvendelser.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

### **Trafikstøj**

Bebyggelsen er disponeret så støjforholdene i forhold til trafikstøj fra den nærtliggende Helsingørmotorvej, er acceptable på opholdsarealer og der etableres støjværn så friarealer i højest muligt omfang beskyttes mod støjpåvirkning. Ved inkorporering af støjhåndterende tiltag i facader, i sammenhæng med de ovenstående tiltag, vil der kunne opnås acceptable støjforhold i boligbebyggelsen.

### **Forurening**

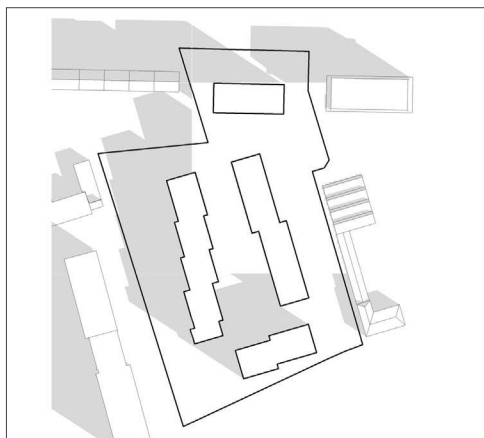
Lokalplanområdet er delvist kortlagt på vidensniveau 2 (V2) i forhold til jordforureningsloven. Arealet i denne lokalplan blev udtaget af kortlægningen i 1996 efter en række undersøgelser af grunden. Undersøgelserne påviste at den østligste del af grunden var kraftigst forurennet, og derfor udtog man den vestlige del. Forureningen på grunden skyldes de tidligere aktiviteter på grunden

i form af en trikotagefabrik, et farveri samt renseri. Det skal derfor forventes, at jorden som minimum er lettere forurennet, og det kan ikke udelukkes, at der kan forefindes yderligere hot spots på grunden.

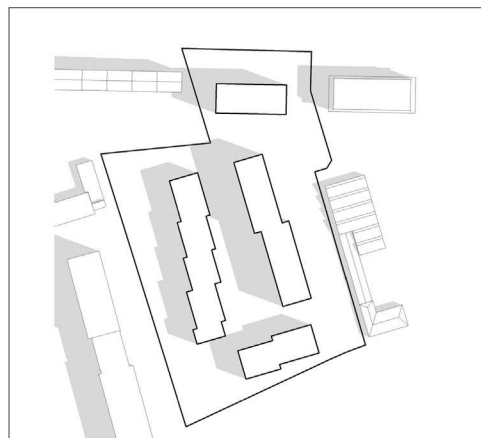
I forbindelse med undersøgelserne i 1990'erne blev der påvist en væsentlig grundvandsforurening med chlorerede opløsningsmidler. Da denne grundvandsforurening med tiden kan være flyttet rundt på grunden og dermed være trukket i vestlig retning, bør der foretages undersøgelser af grundvandsforureningen forud for byggeri af boliger for at undersøge, om der skal foretages afværgeforanstaltning overfor indeluften i de nye boliger som konsekvens af grundvandsforureningen.

Bortskaffelse af og håndtering af forurennet 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 [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk).

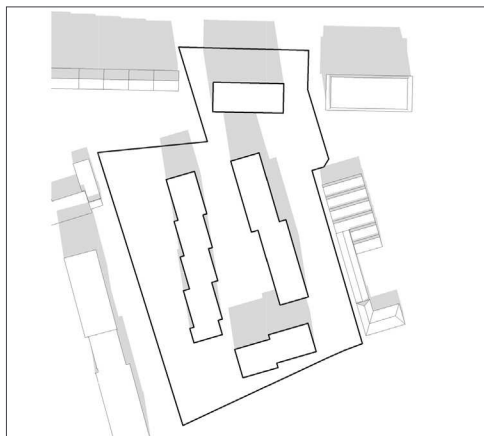
Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 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.



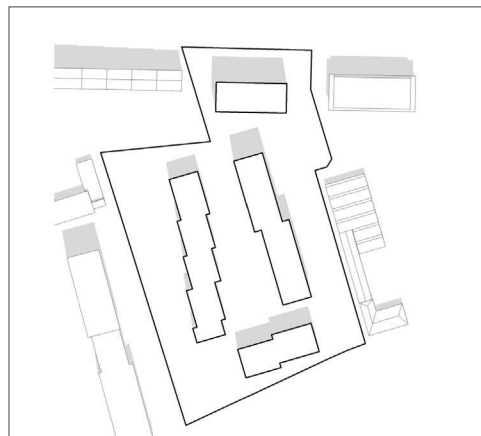
21. marts kl. 9.00



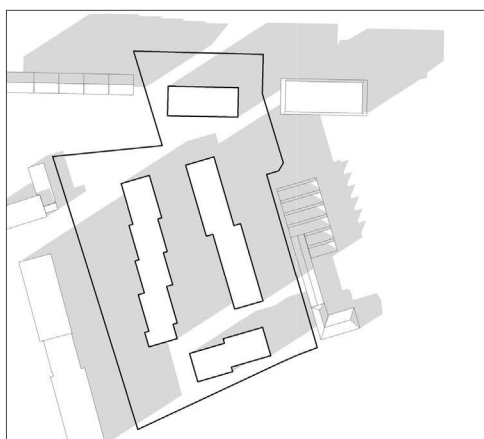
21. juni kl. 9.00



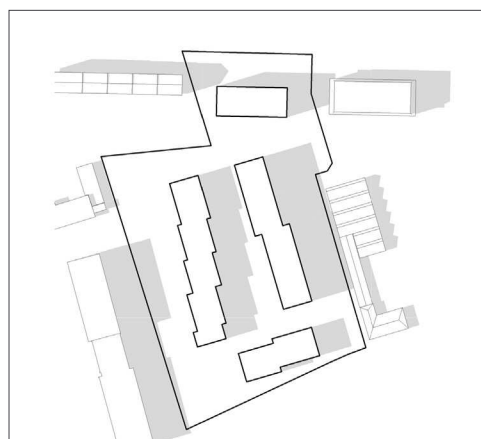
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



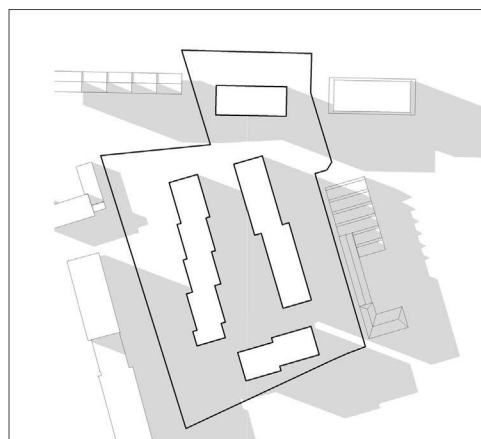
21. marts kl. 16.00



21. juni kl. 16.00

## Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, 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. 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 lokalplanen.

### Kommuneplan 2015

I Kommuneplan 2015 er området udlagt til boliger og serviceerhverv (C1-område). Bebyggelsesprocenten er fastlagt til 110, den maksimale bygningshøjde 20 meter og friarealkravet er 50 % til boliger og 15 % til erhverv. Boligandelen i området skal udgøre mellem 40 og 75 %. Parkeringsdækningen er fastsat til 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup>.

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

### Detailhandel

Området er ikke omfattet af detailhandelsramme i Kommuneplan 2015.

### 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.

### 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

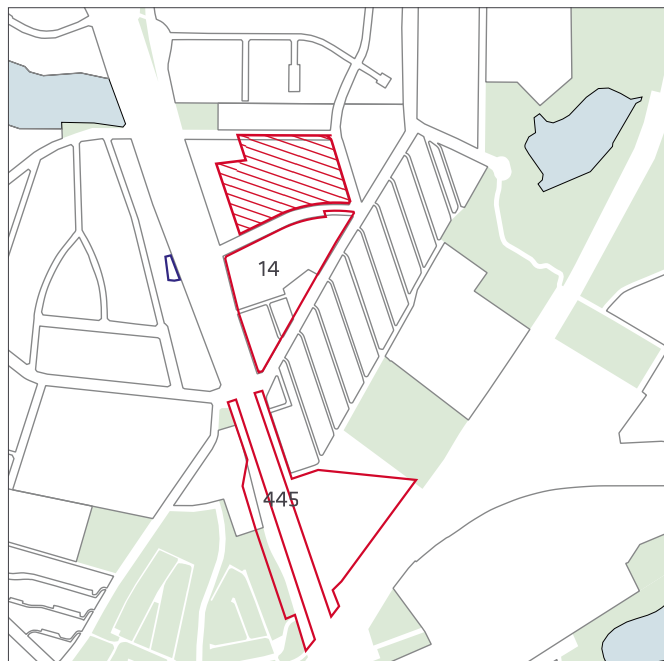


	Det aktuelle lokalplanområde
	B, B1 Områder til boliger (1-2 etager)
	B, B2-5 Områder til boliger (3-6 etager)
	C, C1-3 Områder til boliger og serviceerhverv
	O1 Områder til fritidsområder m.v.
	T, T1-4 Områder til tekniske anlæg

Gældende rammer i Kommuneplan 2015

københavnerne. Det andet er at formulere lokale principper for bydelens fremtidige udvikling i relation til den gældende kommuneplan.

Bispebjerg lokaludvalg har udformet Bydelsplan 2017-20 med overskriften 'En bydel med frisk luft, grønt, plads til mennesker og højt til loftet'. Bydelsplanen beskriver en lang række strategiske indsatser, der ikke konkret kan udmøntes i denne lokalplan. Lokalplanen forholder sig konkret til bydelsplanens ønske om at der skabes flere familieboliger i Bispebjerg bydel, hvilket realiseres med denne lokalplan. Ønsket om en mindre opdelt bydel realiseres, da de nuværende sikkerhedshegn omkring Carolineskolen fjernes, og der etableres nye stiforløb gennem lokalplanområdet. Ryparken-Lundehus kvarteret er udsat byområde i 2017. Der etableres private boliger i kvarteret, der er præget af en stor andel almene boliger, hvilket vil bidrage til en mere blandet beboersammensætning, som kan være med til at løfte området.



- Det aktuelle lokalplanområde
- Gældende lokalplaner
- Byplaner

Lokalplaner i kvarteret

## Lokalplaner i kvarteret

Byplan nr. 0 - for arealer mellem Emdrup Sø, Tuborgvej, Emdrupvej og Lyngbyvej.

Byplanvedtægten fastlægger en række bebyggelsesregulerende bestemmelser for en række ejendomme der er geografisk spredt, samt fastsætter anvendelse som offentlige funktioner for Emdrup sø.

Lokalplan nr. 14 - Rymarksvej

Lokalplanen muliggør byggeri af en udvidelse af Ryparken. Lokalplanen muliggør alene boligbebyggelse der er opført i 1982, og fastlægger krav til friarealer og parkeringsdækning

Lokalplan nr. 445 - Nordhavnsvej

Lokalplanen muliggør etablering af vejanlæg der skal forbinde Helsingørmotorvejen med byudviklingsområder i Nordhavn, samt opførelse af en række tekniske anlæg i forbindelse hermed.

## 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. 7 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 afledes 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)

Regnvand kan eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl og tøjvask kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem og andre institutioner for særligt følsomme grupper (fx fysisk og psykisk handicappede) samt hospitaler. I øvrige institutioner og bygninger med offentlig adgang må brug af regnvand til WC-skyl kun ske med kommunal-bestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen.

På grund af den konstaterede jordforurening i lokalplanområdet, skal områder hvor der ønskes nedsivning, undersøges mere detaljeret for at klarlægge jordforureningens omfang. Ofte findes en jordforurening i den øverste 0,5 meter, hvilket betyder, at det muligvis godt kan nedsives via dybereliggende faskiner eller hvis den forurenede jord fjernes.

## Skybrudssikring

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

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

Inden for lokalplanområdet er der ikke registreret problemer med oversvømmelse.

## Vandforsyningsplan

Lokalplanrådets 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.

I det aktuelle planområde er det muligt at etablere fjernvarme.

# 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 vedligeholdt, 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, trø 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 mm.

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 projektområdet hvor der opføres nyt byggeri ikke er kortlagt, skal der ikke indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse. Center for Miljøbeskyttelse gør opmærksom på at der er konstateret grundvandsforurening indenfor lokalplanområdet og anbefaler at grunden undersøges nærmere for chlorerede opløsningsmidler inden der etableres boliger på grunden. Når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 - skal der indhentes en § 8 tilladelse efter jordforureningsloven. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse inden arbejdet påbegyndes. Kontakt: jordforurening@tmf.kk.dk.

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

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/byggeri-og-gravearbejde-p%C3%A5-kortlagt-grund>

## 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 artsfrednings- bekendtgørelsen. 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 Bomhusvej 18

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af matrikel 1060, Emdrup ejerlav, København.

## § 1. Formål

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for opførelse af boliger med grønne friarealer og tilhørende parkering. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Området planlægges til et blandet erhvervs- og boligområde i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser.
- I sammenhæng med de eksisterende boligområder og områder med serviceerhverv nord for Ryparken tilledes nedrivning af dele af eksisterende bygninger og opførelse af boligbyggeri.
- For at sikre offentlig adgang gennem området fastlægges offentligt tilgængelige stier, passager og byrum, så der er sammenhæng med de omgivende byområder.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommen matr. nr. 1060 Emdrup Ejerlav, København, og alle parceller, der efter 1. december 2017 udstykkes i området.

### Stk. 2. Underområder

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

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv. Den nærmere placering af anvendelser fremgår af tegning nr. 2.

Inden for område I kan der etableres op til 13.013 m<sup>2</sup> bruttoetageareal der anvendes til boliger.

Inden for område II kan der etableres op til 7.142 m<sup>2</sup> bruttoetageareal der anvendes til boliger.

### Stk. 2. 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 bo-tilbud, der skal tilgodeses 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>.

## Kommentar

Kollegie- og ungdomsboliger kan etableres inden for de 25 % af arealer, der kan fritages fra beregningen af gennemsnittet, jf. a).

- f) Teknik- og Miljøudvalget kan tillade andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendomsmæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene, eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom.

### Stk. 3. 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. 4. 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. 5. Forurenende virksomhed

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), som skønnes forenelig med bolig-anvendelsen. På nærmer vilkår kan der tillades i forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

## § 4. Vej- og stiforhold, promenader samt broer, byggelinjer og parkering

### Stk. 1. Vejlinje Bomhusvej

Mod Bomhusvej opretholdes den eksisterende vejlinje som vist på tegning nr. 3.

## Kommentar

Vejudvidelseslinjer er arealer, som kommunen har mulighed for på et senere tidspunkt at bestemme skal være vej.

### Stk. 2. Fastlæggelse af adgangsvej

Adgangsvejen fastlægges i en bredde af 8,5 m med fortov i en bredde af minimum 1,5 m, som vist på tegning nr. 3.

### Stk. 3. Overkørsler

- Ny overkørsel placeres som vist på tegning nr. 3.
- Eksisterende overkørsel fra Bomhusvej markeret på tegning nr. 3 kan nedlægges.

### Stk. 4. Afgivelser

Bestemmelserne i stk. 1-3 er ikke til hinder for, at der ved veikryds 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. 5. Nedlæggelse af vejarealer og ophævelse af vejudlæg

De på tegning nr. 3 viste arealer, udlagt til vej, kan nedlægges som vej/ophæves som vejudlæg, når betingelserne herfor er opfyldt.

## Kommentar

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

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

Ud over de i stk. 1 og 2 fastlagte vej- og stianlæg kan der ske yderligere udlæg og anlæg af private fællesveje og stier, såfremt det er nødvendigt for betjening af den enkelte ejendom.

## Kommentar

Bestemmelserne er ikke til hinder for, at veje- og stier kan overtages som offentlige.

For område I gælder:

### Stk. 7. Udformning af veje og stier

- Belægninger, træbeplantninger, belysning og inventar i øvrigt på veje og stier (plus evt. pladser, promenader og broer) skal udformes på en måde, der skal medvirke til at give området en kvalitativ, bymæssig og helhedspræget fremtræden.  
Vej- og stier skal udformes således, at de er trygge at færdes i og opholde sig på - og tilgodeser tilgængelighed for alle.  
Der må ikke opsættes cykelchikaner eller andre former for fysiske forhindringer for fri passage på veje og stier. Vejmyndigheden skal godkende ændringer på offentligt vejareal.
- Stiforløb a skal indrettes som offentligt tilgængelige forbindelser med en bredde på minimum 2,5 m, som vist på tegning nr. 3.
- Stiforløb b skal indrettes som offentligt tilgængelige forbindelser med en bredde på minimum 2 m, som vist på tegning nr. 3.
- Stiforløb c skal indrettes som offentligt tilgængelige forbindelser med en bredde på 1,5 m, som vist på tegning nr. 3.
- Stiforløb d skal indrettes som offentligt tilgængelige forbindelser med en bredde på 4 m, som vist på tegning nr. 3.
- Langs sydligt skel mod Gartnerivej skal etableres sti med en bredde på 1 m, som del af eksisterende fortov.
- Der skal etableres passager gennem bebyggelsen med en bredde på 2 m, som vist på tegning nr. 3.

### Stk. 8. 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 og 1 plads pr. 300 m<sup>2</sup> etageareal til kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger.

Højest 50 % af parkeringsdækningen må indrettes på terræn. Parkering på terræn skal placeres som angivet på tegning nr. 3.

### Stk. 9. 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:

Boliger:	4 pladser
Ungdomsboliger:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Ældre- og plejeboliger:	1,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)

For boliger, erhverv og butikker skal 2 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 i skure eller en integreret del af byggeriet.

Cykelparkering på terræn skal placeres som vist på tegning nr. 4a.

Belægning på områder til cykelparkering må være græs, græsarmering, grus eller brosten.

## 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 110 for den enkelte ejendom. Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, samt de i henhold til stk. 3a fastlagte passager 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.

*For område I gælder:*

### Stk. 3. Bebyggelsesplan/byggefelt

- Bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 2 viste bebyggelsesplan med de viste etageantal. Altaner må gå ud over de viste byggefelter med en dybde som fastsat i § 6, stk. 6a. Der skal etableres passager som vist på tegning nr. 2 og jf. § 4 stk. 7 g.
- Eksisterende bebyggelse der er markeret på tegning nr. 1 må nedrives.

### Stk. 4. Bygningshøjde, etageantal og det skrå højdegrænseplan

- Højden af bygning A og C må ikke overstige 20 m og for bygning B og D må højden ikke overstige 14 m.
- Stueetagen skal have en højde på mindst 2,9 m over terræn.
- Angivne etageantal og højder er eksklusive elevator-tårne, ventilationsanlæg og lign.

### Stk. 5. Områder der ikke må bebygges

Der må ikke opføres bebyggelse af nogen art, i område markeret på tegning nr. 2.

### Stk. 6. Kote- og terrænforhold

- Højde for byggeri måles fra kote 8,5.
- Der må ikke terrænreguleres mere end 0,75 m i forhold til det eksisterende terræn. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m, medmindre dette sker for at møde koter på tilstødende matrikler. Terrænregulering skal udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg.
- I området markeret på tegning nr. 4a må der terrænreguleres op til 2,5 m i forhold til det eksisterende terræn. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m, bortset fra når dette sker for at møde koter eller eksisterende terrænregulering i form at terrænmure på tilstødende grunde. Terrænregulering skal udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg.
- Der må enkelte steder terrænreguleres ved mindre støttmure på op til 0,3 m. Sider skal udføres i tegl, metal eller natursten. Der må ikke anlægges mindre støttmure indenfor bevaringsværdige træers drypzone.
- Ved bevaringsværdige træer som fastlagt i § 7 stk. 10, må der ikke terrænreguleres indenfor træets drypzone.
- Der må ikke terrænreguleres på den eksisterende bunker, som markeret på tegning nr. 4a.

### Stk. 7. Husdybde

Husdybden i nybyggeri må ikke overstige 13 m.

### Stk. 8. Udhuse og lignende

- Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 3 må der opføres mindre bygninger, såsom pavilloner, orange-rier, lysthuse, legehuse, tekniske anlæg og lignende.
- Der må ikke opføres tekniske anlæg i gårdrum a og gårdrum b og c, som markeret på tegning nr. 4a.
- Cykelskure og skure til renovation skal placeres som angivet på tegning nr. 2.
- Facader på mindre bygninger der anvendes til tekniske anlæg, skure til renovation og cykelskure skal begrønnes.
- Tage på mindre bygninger der anvendes til tekniske anlæg, skure til renovation og cykelskure skal have grønne tage, dvs. med græs, sedummos eller lignende.

### Stk. 9. Afvigelser fra bebyggelsesplanen/byggefelter

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte mindre afvigelser fra bebyggelsesplan, etageantal, bygningshøjder og husdybder fastsat i stk. 3-4.

## § 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 øvrige bebyg-

gelse med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden. Facader og gavle i nybyggeri skal overvejende fremstå som muret byggeri eller med facadebeklædning i tegl i afdæmpede gule nuancer, der er tilpasset områdets øvrige bebyggelse, mens mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer eller tegl i kontrasterende farver. Skrå flader på tage udføres med metaloverflader eller andre materialer, der i udtryk har en lignende kvalitet og patinerer smukt. I bebyggelse på 6 etager skal øverste etage udføres som tagetage, mens bygninger i 4 etager afsluttes med tag.

### Stk. 2. Facader

- a) Ny bebyggelse skal opdeles i facadeenheder med spring i facadelinjen som vist på tegning nr. 2.
- b) Materialerne skal være blank mur med tegl i gule nuancer. Mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer som træ, metal, glas eller tegl i mørke nuancer. Facader kan begrønnes.
- c) Gavle skal have karakter af facader med vinduer, og altaner eller franske altaner.
- d) Facader skal afsluttes mod terræn med en maksimalt 0,4 m høj sokkel, der skal udføres i pudset materiale eller i tegl, eventuelt med skift i retning på forbandt. Sokkel skal udføres i mørk farve, der har overensstemmelse med materiale jf. stk. 4a).
- e) Nederste etage i bygning B og D, som vist på tegning nr. 2, skal udføres i tegl med en mørkere gul nuance end de øvrige etager. Overgangen mellem den nederste etage og de øvrige etager skal markeres med særligt materialebrug eller anden form for overgang.
- f) De to nederste etager i bygning A og C som vist på tegning nr. 2, skal udføres i tegl med en mørkere gul nuance end de øvrige etager. Overgangen mellem de to nederste etager og de øvrige etager skal markeres med særligt materialebrug eller anden form for overgang.
- g) Der skal på mindre dele af facaden anvendes glaserede teglklinker i gule nuancer. Disse placeres som element i vinduespartier og som særlig markering ved spring i facadelinjen jf. stk. a.
- h) Indgange skal placeres som vist på tegning nr. 2.

### Stk 3. Vinduer og døre:

- a) Vinduer og døre skal udføres i smalle profiler i grå eller sort farve, eller i andre farver der er lig facadens øvrige materialer. Profiler skal være metal eller træ og der må ikke anvendes plastikmaterialer.
- b) Vinduer og terrassedøre skal med hensyn til placering og proportioner være harmoniske og fremstå med en klar systematik.
- c) Vinduer må kun have klart glas med lav spejleffekt. Vinduer skal være med planglas.
- d) Vinduer skal være i mindst 3 forskellige formater og må ikke være kvadratiske.
- e) Mindst 30 % af stueetagens facade skal være med transparente partier i klart glas. Transparente partier må hverken helt eller delvist afblændes eller tilklæbes.

### Stk 4. Indgangspartier:

- a) Indgangspartier skal udføres i mørkt tegl.
- b) Indgangspartier skal markeres med mindre, enkle overdækninger og belysning.

### Stk 5. Tage:

- a) Tage skal være flade.
- b) Skrå sider på tagetager, samt tagkanter skal være i grå eller mørke nuancer eller andre farver, der er tilpasset området.
- c) Materialet skal være metal. Materiale må overfladebehandles.
- d) 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.

## 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 halvtage eller anden konstruktion over tagfladen.

- e) På bygning B, som vist på tegning nr. 2, kan der indrettes tagterrasser. På bygning A og C som markeret på tegning nr. 2 må der ved gavle indrettes tagterrasser, så længe disse indrettes i niveau med tagetage. Der må ikke indrettes andre tagterrasser.
- f) Værn om tagterrasser skal have samme udformning som værn for altaner, jf. stk. 6 f. På bygning B må der etableres øvrig inddækning, i det omfang det er nødvendigt for at sikre terrassen mod støj.
- g) Den øverste etage i bygning A og C skal udføres som tagetage. Tagetage skal tilbagerykkes 2,5 m fra gavle. Skrå sider på tagetager skal udføres bagud skrånende 3-5 grader ved facader.
- h) Overgang til tagkanter i bygning B og D skal markeres med gesimsbånd i materialer, der harmonerer med den øvrige facade. Tagkant skal hæves mindst 0,4 m over gesimsbånd.

### Stk. 6. Altaner, karnapper, altangange:

- a) Boliger over stueetage skal forsynes med opholdsaltaner, som udformes som en integreret del af bygningen. Altaner må være indeliggende. Altaner og karnapper må højst have et fremspring på 1,7 m målt fra facaden, dog under hensyn til lysforhold i underliggende etager.
- b) Frihøjden under altaner skal være mindst 4,2 m over vejareal eller andet areal med mulighed for færdsel med køretøjer.
- c) På bygning A og C, som markeret på tegning nr. 2, må der i tagetagen etableres indeliggende tagterrasser i stedet for altaner.

- d) Boliger må forsynes med franske altaner.
- e) Altaner skal placeres med en klar systematik og proportioner der harmonerer med øvrige facadelementer.
- f) Værn om altaner og tagterrasser skal udformes som en spinkel åben konstruktion og fremstå transparente. Samtlige værn skal udføres på samme måde. Værn i tagetagen på bygning A og C, som vist på tegning nr. 2, kan dog udformes så gesimsbånd indgår som et element.
- g) Værn kan suppleres med inddækning i form af overfladebehandlet metal, i farver der harmonerer med øvrige materialer der anvendes til facader. Inddækningen skal placeres mellem værn og altanbund. Inddækningen skal gå fra altanbunden og til en højde af maksimalt 20 cm målt fra altanens overside. Beslag må ikke være synlige fra friarealer og skal fremstå i samme farve som værn og evt. inddækning. Hvis der suppleres med inddækning på værn, skal samtlige værn forsynes med disse.
- h) Altanbunde skal fremtræde som behandlede overflader i hvid, lys grå eller gul.
- i) Altaner må maksimalt være 3,5 m brede.

## Kommentar

Det er et krav i Bygningsreglementet, at opholdsrum og køkkener kan opnå tilfredsstillende dagslysforhold. Ved etablering af altaner skal det sikres, at altaner kun har en størrelse og placering, som sikrer tilfredsstillende dagslysforhold i underliggende etager. Det kan være nødvendigt at udarbejde dokumentation for overholdelse af kravet om dagslysfaktoren i underliggende etager.

- j) Der må ikke etableres altangange.

### Stk. 7. Placering og udformning af bæredygtige elementer

Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrunderet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i facadens/tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.

### Stk. 8. Facadeudstyr, herunder skiltning

Skiltning, reklamering, 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 lysavisere eller animerede reklamer.

Reklamering, 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. 9. 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 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. 10. 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

For område I gælder:

### 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 inklusivt den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cyklistere.

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indregnes i friarealet, hvis de indrettes til ophold for beboere og brugere.

Størrelsen af friarealerne fastsættes som en procent af bruttoetagearealet således:

Boliger:	50 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %
Erhverv:	15 %

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

### Stk. 2. Afgivelser 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. Fastlæggelse af byrum

På tegning nr. 4a er fastlagt tre gårdrum a, b og c.

Gårdrum a skal indrettes til et stiforløb med grønne kvaliteter i form af eksisterende større bevaringsværdige træer og skal gives en frodig karakter i form af nyplantninger af

træer og buske. Gårdrummet er støjpåvirket og derfor ikke egnet til ophold.

Gårdrum b skal indrettes til bebyggelsens primære opholdsrum domineret af kantzoner med private haver med lave hække og stueetager med høj grad af transparens. De fælles friarealer skal befæstes, møbleres og beplantes med henblik på at skabe rekreative muligheder og mulighed for ophold og leg for boligbebyggelsens beboere.

Gårdrum c anlægges på dæk over parkeringskælder og skal præges af belagte arealer med beplantning i hævede bede med mulighed for at sidde på kanterne.

#### Stk. 4. Belægninger

Belægninger skal være af høj materialemæssig og arkitektonisk kvalitet og være egnet til sikker færdsel. Belægninger skal være robuste materialer som belægningssten og fliser, natursten, asfalt, hårdt træ, beton eller jern.

#### Stk. 5. Hegning

- Gårdrum og øvrige friarealer skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.
- Private terrasser må hegnes med levende beplantning i en højde af 1,2 m, som vist på tegning nr. 4b og i overensstemmelse med bestemmelser om kantzoner i stk. 12.
- Der kan yderligere hegnes med levende beplantning i en højde af højst 1,2 m, for at afværge lysgener fra parkerings- og vejarealer, som vist på tegning nr. 4b.
- Der må etableres støjværn jf. § 8 stk. 4 som vist på tegning nr. 2. Støjværn etableres i form af faste hegn der udformes med en høj arkitektonisk kvalitet. Materialer må være metal, tegl, træ, glas og beton. Støjværn må begrønnes.

#### Stk. 6. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

#### Stk. 7. Belysning

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

- Beplantningen skal etableres med mindst 20 træer/planter i mindst 3 forskellige løvfældende træsorter og med mulighed for indplacering af enkelte nåletræer.
- Ved valg af træsorter skal der tages hensyn til skyggeforhold i nærtliggende bygninger.
- Nye træer jf. pkt a skal placeres som vist på tegning nr. 4b.

- Friarealer markeret på tegning 4b skal beplantes med græs, busk- og staudeplantninger, der giver et frodigt og grønt udtryk.

#### Stk. 10. Bevaringsværdige træer og beplantning

De på tegning nr. 4b markerede bevaringsværdige træer må ikke beskæres eller fjernes uden særlig tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget.

### Kommentar

Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer forudsætter dispensation. Hvis træerne er syge, døde eller faldet i en storm (naturligt forfald), vil der ikke blive stillet krav om genplantning.

Ved fældning af træer og ved omfattende beskæring af træer skal det undersøges, om der er flagermus i træet og vurderes om den økologiske funktionalitet kan opretholdes, jf. habitatbekendtgørelsen § 11, artsfredningsbekendtgørelsen § 10 og lov om jagt og vildtforvaltning § 6a.

For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggeplads-etablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder. I forbindelse med byggeri skal der indsendes en redegørelse om beskyttelse af eksisterende beplantning og træer i byggeperioden til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen.

#### Stk. 11. 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. 12. Kantzoner

Kantzonen er en bearbejdning af mødet mellem bygning og byrum. Den har en funktionel og æstetisk hensigt og definerer overgangen mellem offentligt og privat areal. Kantzonen skal udformes i samspil med stueetagens anvendelse og facadeudformning.

### Stk. 13. Placering af kantzoner

Der skal etableres kantzoner, som vist på tegning nr. 4a. Kantzoner skal have en dybde på 3,5 m målt fra facaden.

### Stk. 14. Indretning af kantzoner

- a) Kantzoner angivet som kantzone A på tegning nr. 4a skal indrettes som vist på tegning nr. 5 og som anført nedenfor. Kantzonen skal have en grøn karakter med græs, mindre buske og træer eller plantedække og arealer med fast belægning egnet til ophold. Der skal etableres en niveaufri, fast belægning i zonen som adgangsstier til opgange. Indgangspartier skal markeres med overdækning og belysning jf. § 6, stk. 4 b. Mod gårdrum B, jf. tegning nr. 4a, kan kantzonen afgrænses af levende hegn på 1,2 m, der markerer private opholdsarealer. Der skal være direkte adgang til offentligt tilgængelige friarealer udformet som huller i evt. hegning, uden låger, mod gårdrum b eller mod stiadgange til opgange.
- b) Kantzoner angivet som kantzone B på tegning nr. 4a skal indrettes som vist på tegning nr. 5 og som anført nedenfor. Kantzonen skal have en grøn karakter med græs, mindre buske og træer eller plantedække og arealer med fast belægning egnet til ophold. Mod gårdrum B, jf. tegning nr. 4a, kan kantzonen afgrænses af levende hegn på 1,2 m, der markerer private opholdsarealer. Der skal være direkte adgang til offentligt tilgængelige friarealer udformet som huller i evt. hegning, uden låger, mod gårdrum b.
- c) Kantzoner angivet som kantzone C på tegning nr. 4a skal indrettes som vist på tegning nr. 5 og som anført nedenfor. Kantzonen skal have en karakter præget af fast belægning, med et mindre grønt bed mod facaden. Bedet skal beplantes med lav beplantning i form af stauder og mindre buske eller lignende. Der kan indrettes cykelparkering på ydersiden af det grønne bed, hvor dette er muligt i forhold til bredde af stier. Indgangspartier til opgange skal markeres med sidemuligheder i form af plinte, samt overdækning og belysning jf. § 6, stk. 4 b.
- d) Kantzoner angivet som kantzone D på tegning nr. 4a skal indrettes som vist på tegning nr. 5 og som anført nedenfor. Kantzonen skal have en grøn karakter med græs eller plantedække. Kantzonen skal have karakter af offentligt tilgængeligt areal uden hegning. Mod vej- og parkeringsarealer må kantzonen afgrænses af hegning i en højde på maksimalt 1,2 m for at undgå lysgener, som angivet på tegning nr. 4b.

## § 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 og jernbanetrafik. Der henvises endvidere til § 5, stk. 3a.

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

- Støjniveau på udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med delvist åbne vinduer ( $0,35 \text{ m}^2$ ): 46 fra vejtrafik og 52 fra jernbanetrafik
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med lukkede vinduer: 33
- Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38

## Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje' og nr.1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner' med tillæg af juli 2007.

### 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. 3a.

## Kommentar

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

*For område I gælder:*

### Stk. 3. Betingelse for ibrugtagning

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

### Stk. 4. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at der er etableret støjskærme i en højde på 3,5 m målt fra kote 10, og placeret som vist på tegning nr. 2.

## § 9. Regnvand

*For område I gælder:*

### Stk. 1. Skybrudssikring

Området skal skybrudssikres ved at skybrudsvand ledes til Bomhusvej således, at der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn.

### Stk. 2. Lavning

Areal vist på tegning nr. 4a skal udformes som lavning til afledning af overfladevand.

Lavningen skal udformes som bed med planter, siv, græsser og evt. træer, der i fugtige perioder kan stå under vand.

## § 10. Matrikulære forhold

Der kan gennemføres nødvendige eller hensigtsmæssige matrikulære forandringer (matrikulering, udstykning, arealoverførsel og sammenlægning).

## § 11. Særlige fællesanlæg

For område I gælder:

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret den i § 4 stk. 2 fastlagte adgangsvej, de i § 4 stk. 7-9 fastlagte stier og parkeringsanlæg og de i § 7 fastlagte gårdrum og friarealer.

### 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

For område I gælder:

### 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 senest være oprettet, når den første ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse i området.

### Stk. 3. Grundejerforeningens opgaver

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

### Kommentar

Såfremt veje m.v. overtages som offentlige udgår de af grundejerforeningens ressort.

### Stk. 4. 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 kan opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

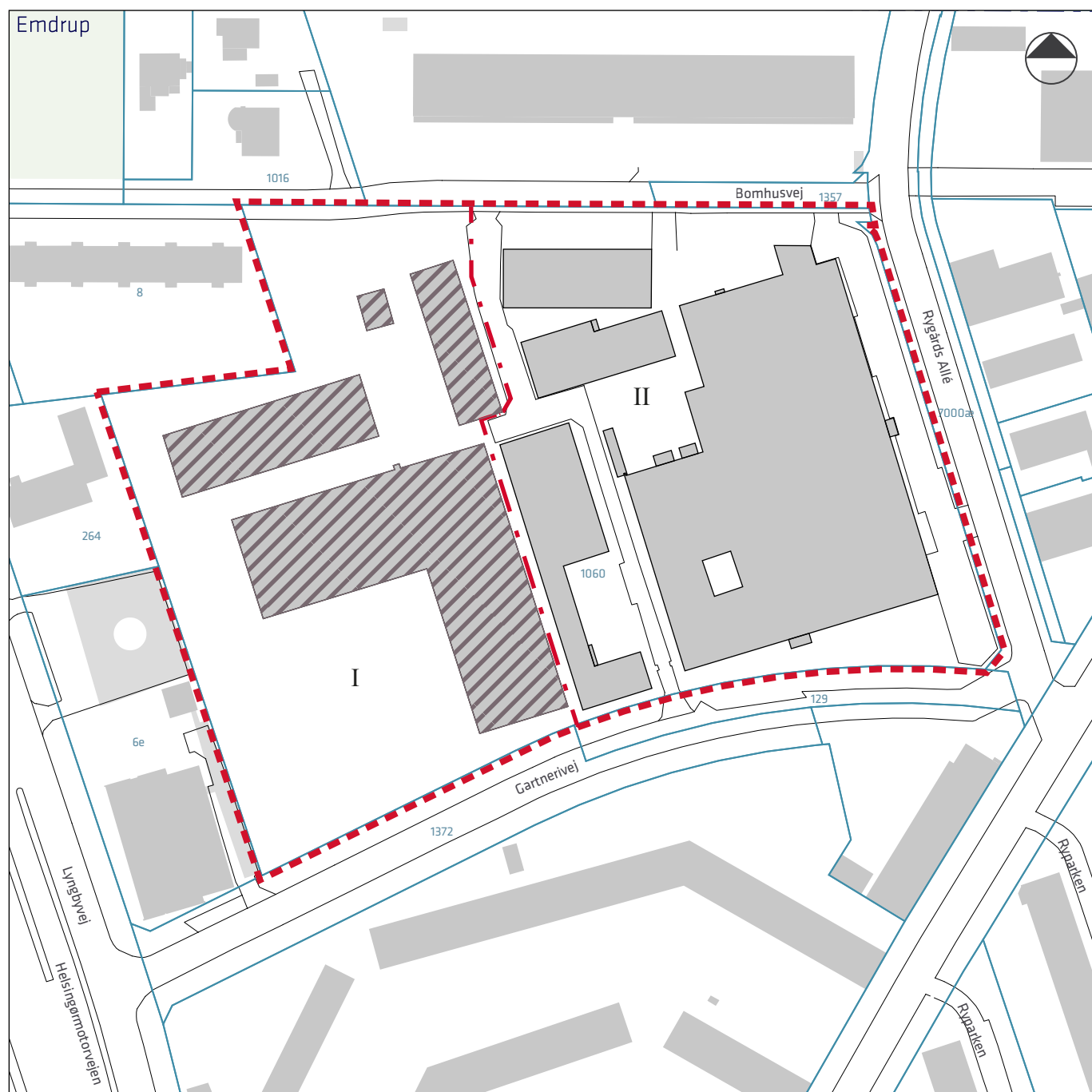
### Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer.
- b) 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.

- c) 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.

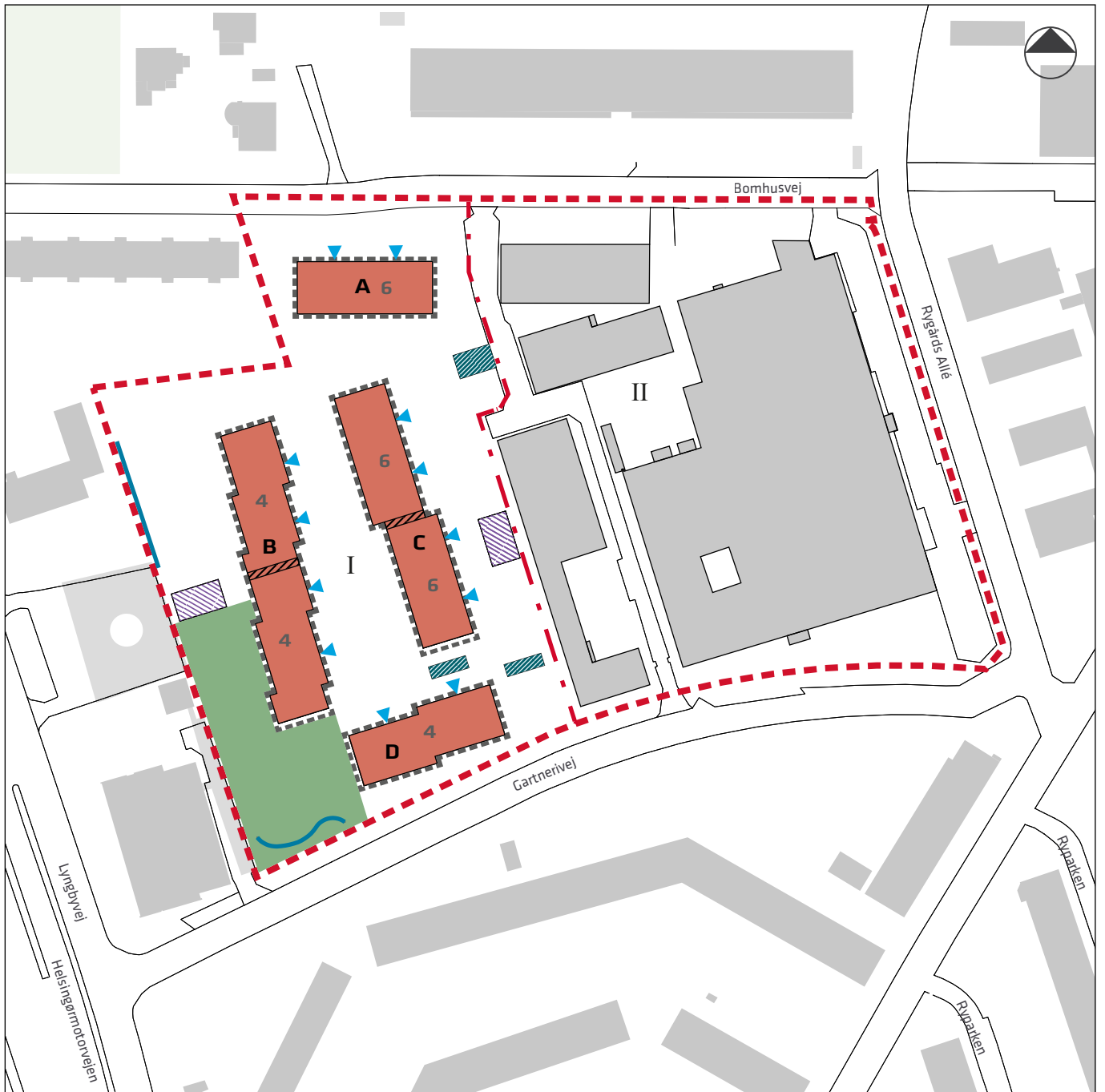
# Tegning nr. 1 - Lokalplanområde



- - - Lokalplanens afgrænsning
- · - Grænse mellem underområder
- I II Underområder
- Matrikelskel
- Bygninger der må nedrives



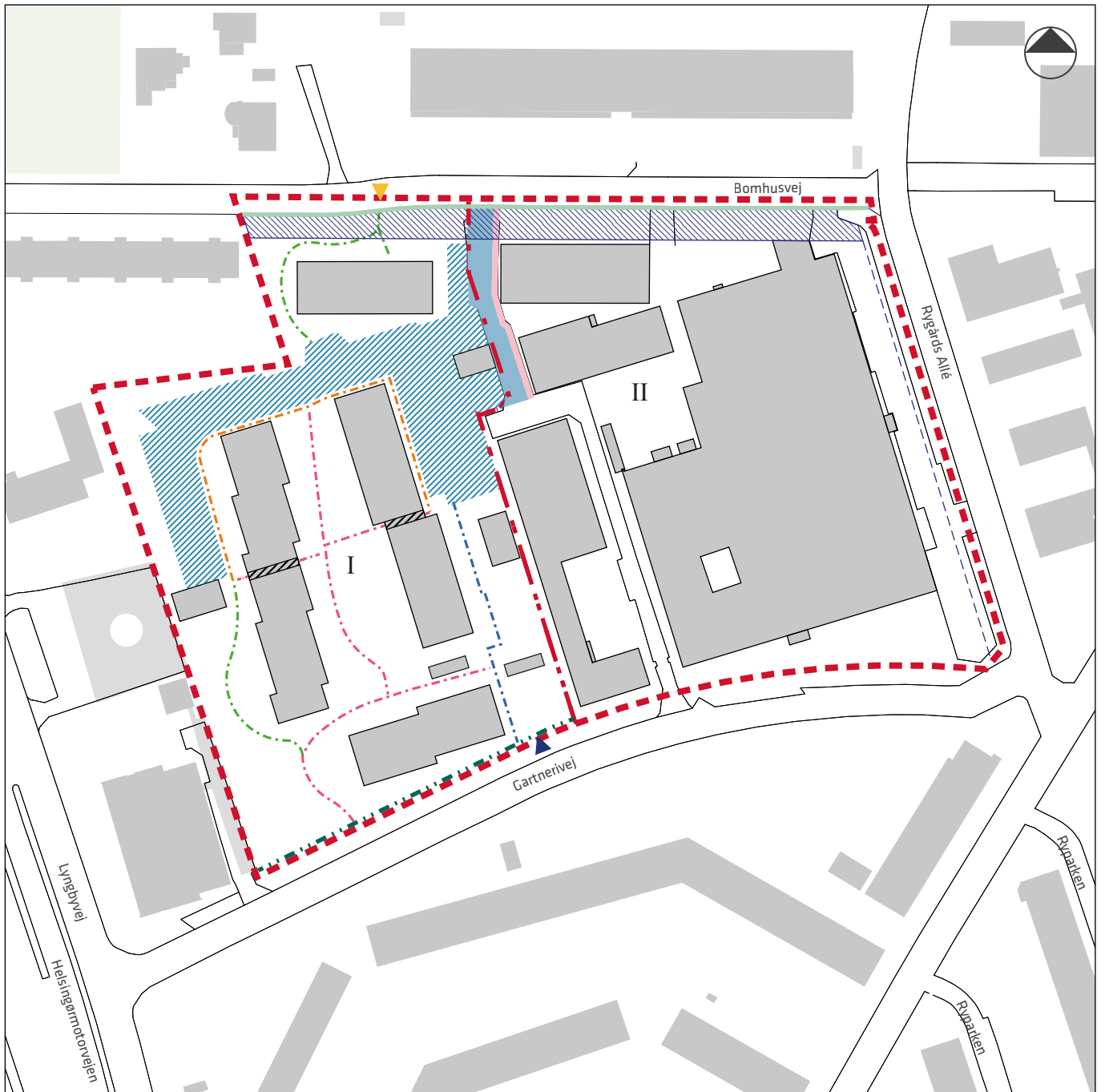
## Tegning nr. 2 - Byggefelter og anvendelse



- - - Lokalplanens afgrænsning
- · - Grænse mellem underområder
- I II Underområder
- 4-6 Boliger og maksimalt etageantal
- Cykelskur
- Renovation
- Områder der ikke må bebygges
- Byggefelt
- Passage

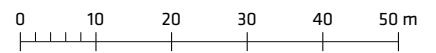
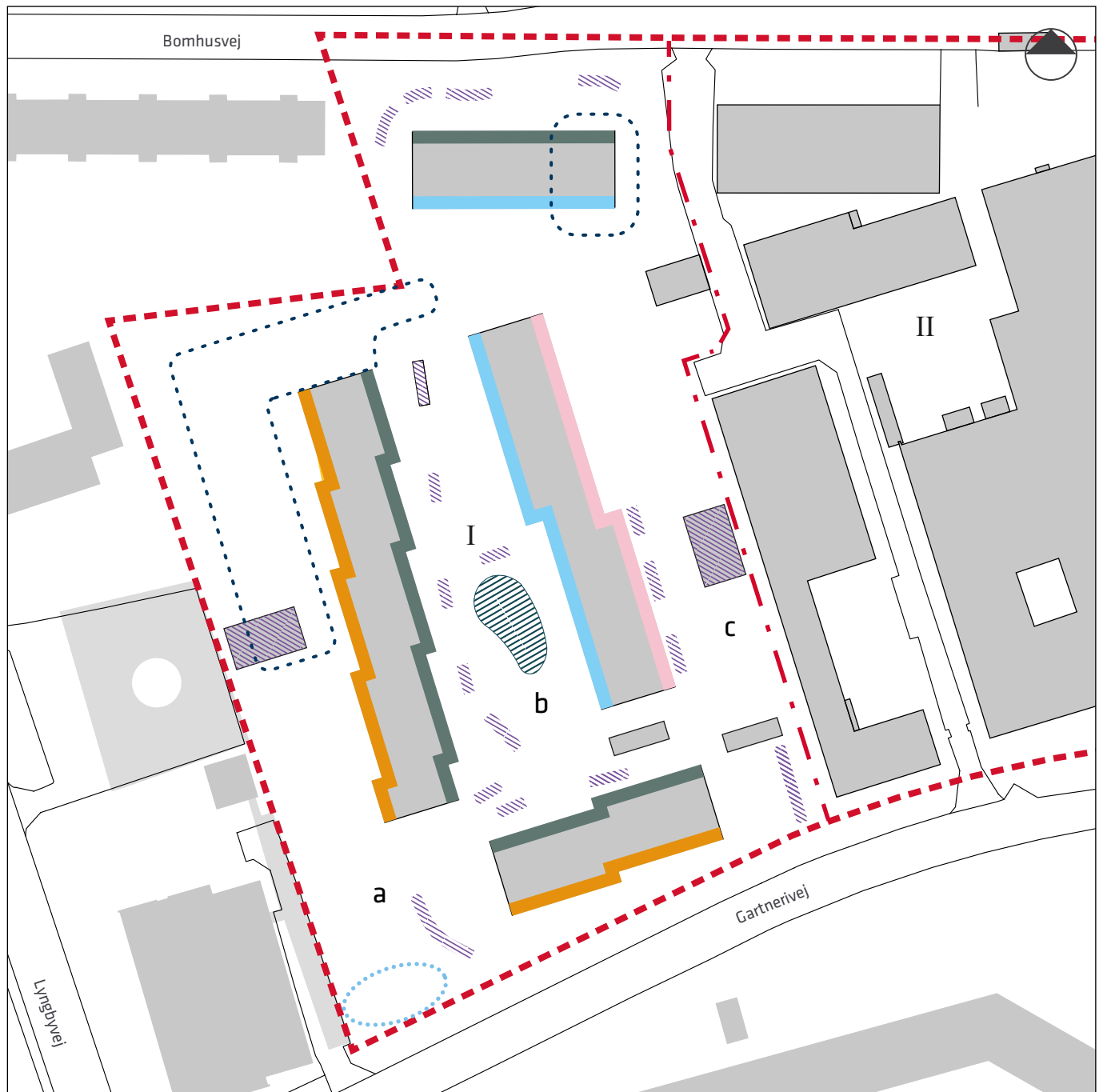
- ▶ Indgang
- Støjværn

## Tegning nr. 3 - Vejforhold, friarealer og stier



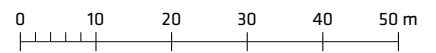
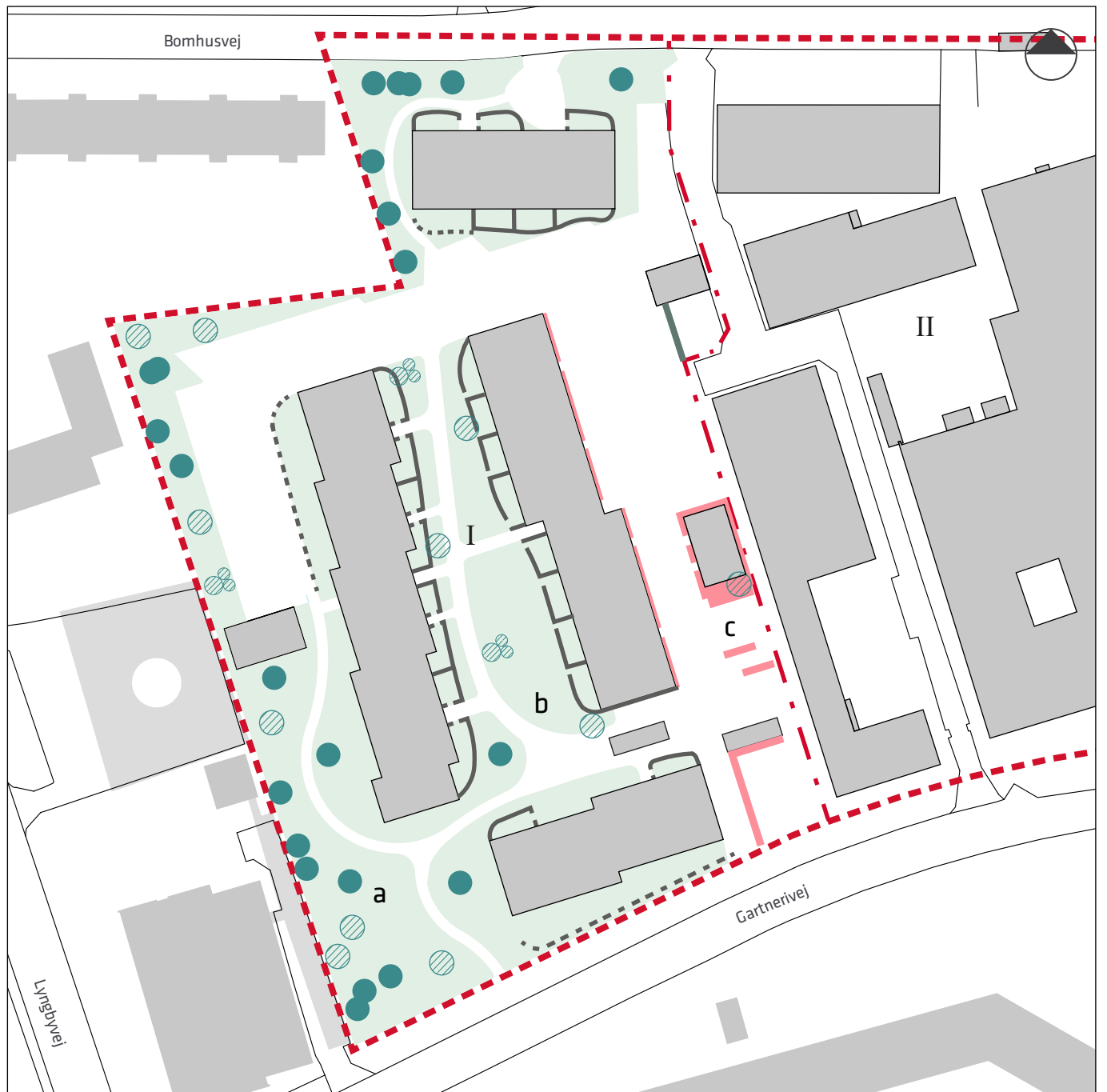
- - - Lokalplanens afgrænsning
- · - Grænse mellem underområder
- I II** Underområder
- P-areal på terræn
- Fortov
- Fortov
- Adgangsvej
- ▶ Overkørsel kan nedlægges
- ▶ Ny overkørsel
- Passage
- Vejudvidelseslinje
- Vejdlæg der ophæves
- Eksisterende vejlinje der opretholdes
- Stiforløb A - min. 2,5 m
- Stiforløb B - min. 2 m
- Stiforløb C - 1,5 m
- Stiforløb D - min. 4 m

# Tegning nr. 4A - Byrum og kantzoner



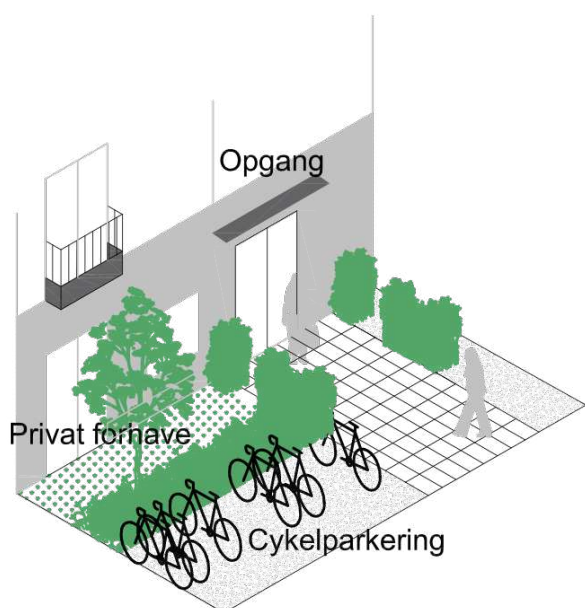
- - - Lokalplanens afgrænsning
- · - Grænse mellem underområder
- I II** Underområder
- █ Kantzone A
- █ Kantzone B
- █ Kantzone C
- █ Kantzone D
- ▨ Cykelparkering på terræn
- ▨ Lavning
- a-c** Gårdrum
- ⋯ Områder hvor der må terrænreguleres mellem 0,75- 2,5 m
- ⋯ Bunker hvor der ikke må terrænreguleres

# Tegning nr. 4B - Beplantning

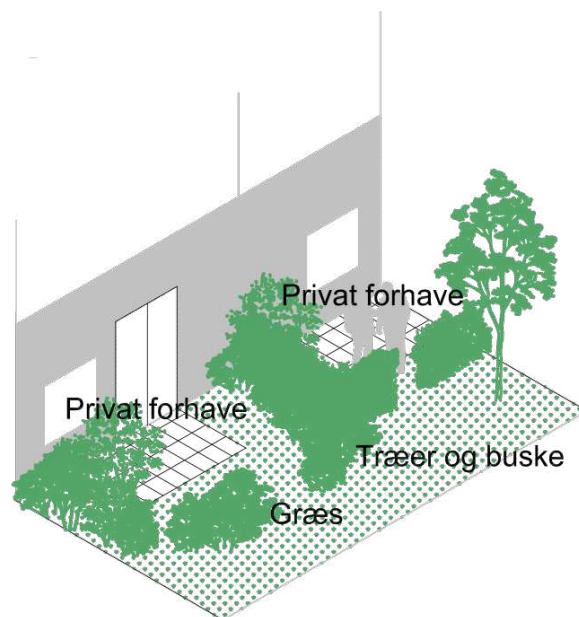


- Lokalplanens afgrænsning
- Grænse mellem underområder
- I II** Underområder
- Friarealer der beplantes
- Bevaringsværdige træer
- Nye træer
- Nye træklynger
- Hegning private terrasser
- Hegning mod vej og parkeringsareal
- a-c** Gårdrum
- Bede

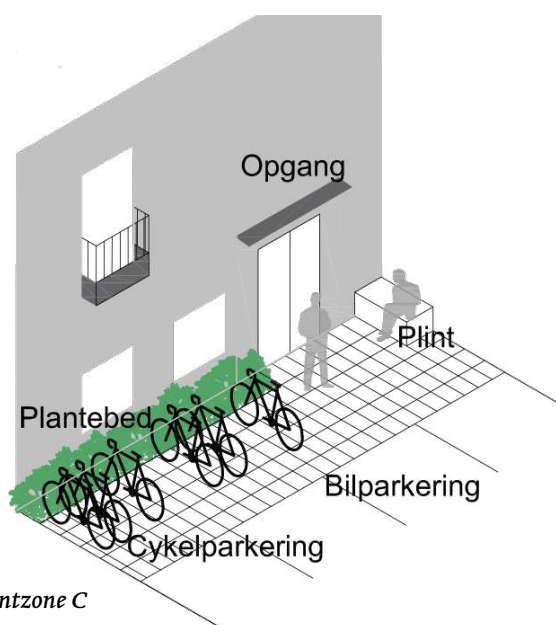
## Tegning nr. 5 - Kantzonediagrammer



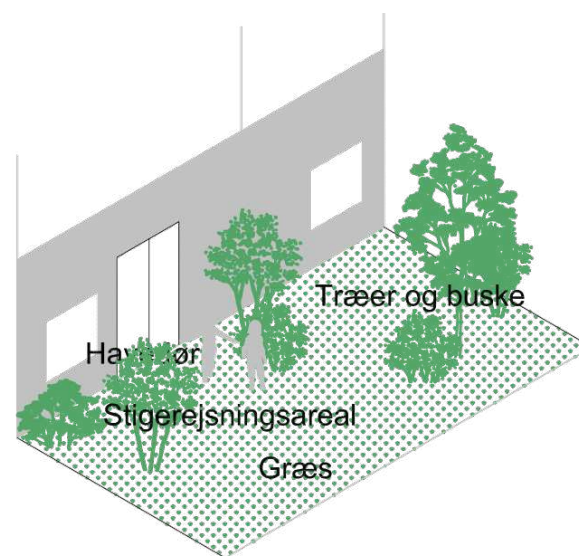
Kantzone A



Kantzone B



Kantzone C



Kantzone D

# Hvad er en lokalplan

## Lokalplan

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

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

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

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

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

# Mindretalsudtalelser

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xxxxxxxx 201x besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Bomhusvej 18.

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

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget/ene og miljørapporten. Alle skriftlige høringssvar om forslaget/ene 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 forslaget/ene 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**

