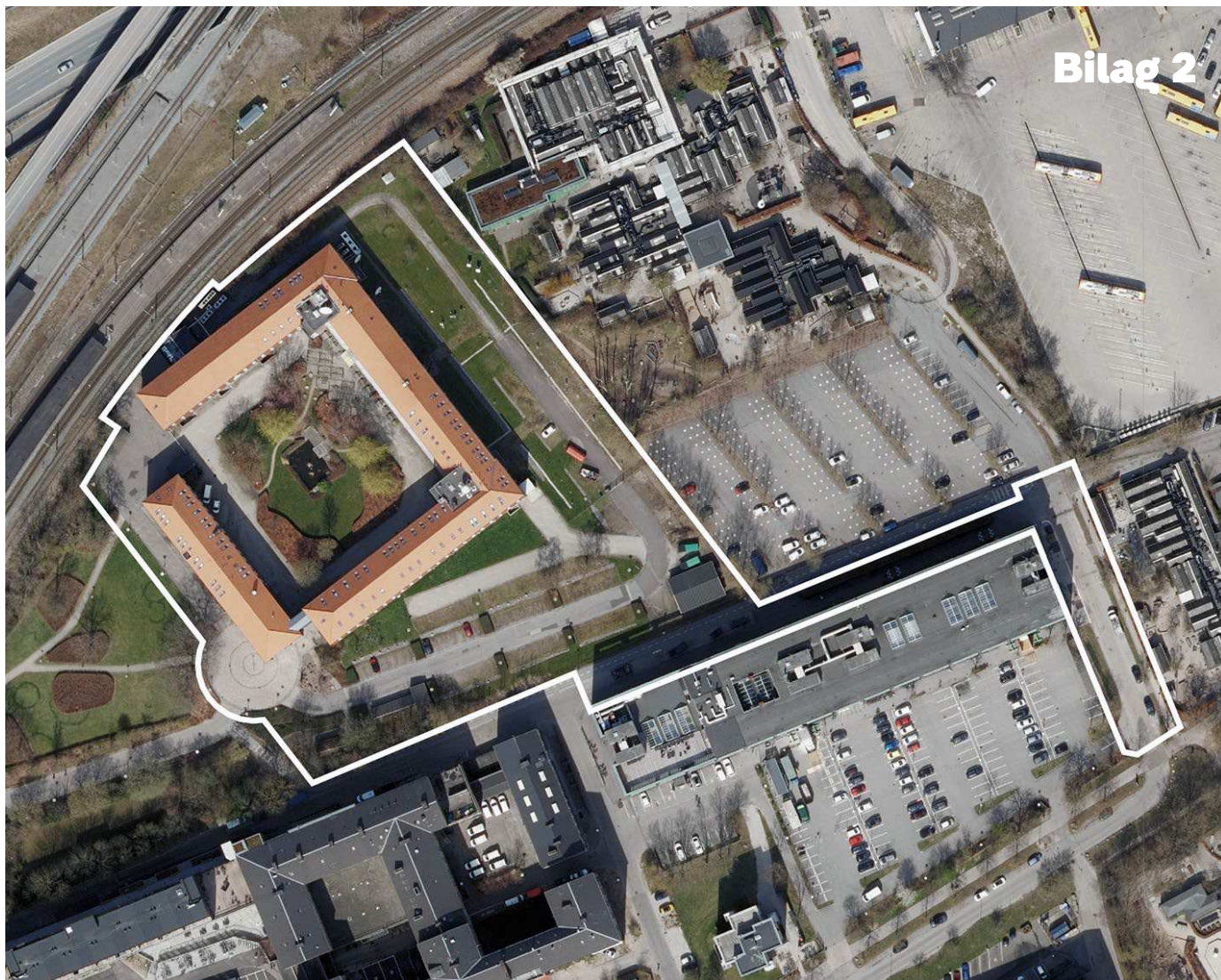




LYNGBYVEJ 100

FORSLAG TIL LOKALPLAN OG KOMMUNEPLANTILLÆG

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Lyngbyvej 100 og kommuneplantillæg.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Østerbro.

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



Indhold

Redegørelse	3	Bestemmelser	25
Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål	3	§ 1. Formål.....	25
Lokalplanområdet og kvarteret	4	§ 2. Område.....	25
Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold	6	§ 3. Anvendelse	25
Miljøforhold.....	13	§ 4. Veje.....	27
Den kystnære del af byzonen	15	§ 5. Bil- og cykelparkering	29
Bevaringsværdige bygninger	16	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	30
Skyggediagrammer	17	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	32
Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	19	§ 8. Ubebyggede arealer	36
Overordnet planlægning.....	19	§ 9. Støj og anden forurening.....	40
Kommuneplan 2019	19	§ 10. Matrikulære forhold	41
Lokalplaner i kvarteret	20	§ 11. Retsvirkninger	41
Københavns Kommunes overordnede strategier	20	§ 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter	42
Miljøkrav til byggeri og anlæg	20	Kommentarer af generel karakter	42
Spildevandsplan	21	Tegning 1 · Områdefrænsning	43
Sikring mod oversvømmelse.....	21	Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage)	44
Vandforsyningsplan	22	Tegning 2b · Anvendelse 2. etage og op.....	45
Varmeplanlægning	22	Tegning 3a · Veje.....	46
Tilladelser efter anden lovgivning	23	Tegning 3b · Vejsnit.....	47
Affald	23	Tegning 3b · Vejsnit.....	48
Jord- og grundvandsforurening	23	Tegning 3b · Vejsnit.....	49
Museumsloven.....	24	Tegning 4 · Cykelparkering	50
Rottesikring	24	Tegning 5a · Bebyggelsens omfang og placering.....	51
Bilag IV-arter, herunder flagermus	24	Tegning 5b · Bevaringsværdige bygninger	52
		Tegning 5c · Porte.....	53
		Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden.....	54
		Tegning 6b · Altaner.....	55
		Tegning 7a · Byrum.....	56
		Tegning 7b · Kantzoner	57
		Tegning 7c · Beplantning	58
		Forslag til kommuneplantillæg	59
		Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg	60
		Mindretalsudtalelser	62
		Praktiske oplysninger	Bagsiden



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

Redegørelse

Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål

Ejeren af Lyngbyvej 100, matr.nr. 5873a ønsker at udvikle ejendommen med ca. 30.250 m² boliger og erhverv. Byggeønsket har et omfang, som forudsætter lokalplan. Der er behov for et tillæg til Kommuneplan 2019, fordi byggeønsket ligger ud over de byggemuligheder, der er i den gældende kommuneplan.

Formålet med lokalplanen og kommuneplantillægget er at muliggøre udvikling af et blandet byområde med erhverv og boliger. På grund af beliggenheden nær Ryparken Station, samt områdets placering i et tættere bykvarter, muliggør tillægget til Kommuneplan 2019 en højere bebyggelsesprocent for området.

Lokalplanen muliggør nyt byggeri og sikrer bevaring af dele af den eksisterende bebyggelse og den eksisterende gårdhave og træer. Lokalplanen fastlægger desuden en ny vejadgang fra Lyngbyvej 100 til Borgervænget.



Lokalplanområdets placering i bydelen.

Lokalplanen erstatter den gældende lokalplan for området, lokalplan 460 Borger-vænget II.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Lokalplanområdet er i bydelen Østerbro. Lokalplanen omfatter et område på i alt 18.693 m² tæt ved Ryparken Station.

Lokalplanområdet har en nogenlunde ensartet terrænkote fra 8.15 til 9.25 m over havets overflade. Vest for lokalplanområdet skråner terrænet ned mod Lyngbyvej og Ryparken Station. Mod nord ligger jernbanen. Nabogrunden mod vest er et ubebygget grønt areal med store bevaringsværdige træer, og mod øst ligger tre kommunale institutioner. Mod syd er flere offentlige funktioner og kontorer. Lokalplanområdet er ifølge 'Politik for Udsatte Byområder' en del af et udsat by-område.

Egenart

Lokalplanområdet er en del af Skt. Kjelds Kvarter på Østerbro. I området mellem jernbanen og karrébyen er erhverv og institutioner, parkeringsarealer, kolonihaver og en genbrugsplads. Området er karakteriseret ved bygninger fra det sidste århundrede i forskellige typologier og med varierede højder. Kollektivhuset på Lyngbyvej er med sin højde og placering et vartegn for området. Træer og anden beplantning i og omkring lokalplanområdet giver området en grøn karakter.

Bygningerne på Lyngbyvej 100 er registreret med en SAVE-værdi på 4, hvilket er middel bevaringsværdi. Det er et 4-fløjet bygningsanlæg fra 1941 bygget af Hærens Bygningstjeneste til Materiel Intendanturen. Bygningsanlægget har en fritliggende administrationsfløj og et trefløjet anlæg med en tidligere værkstedbygning mod øst og depotfløje mod nord og syd placeret omkring en gårdhave.

Mobilitet

Lokalplanområdet ligger stationsnært ca. 100 m i gangafstand til Ryparken Station. Derudover ligger området tæt på Helsingørmotorvejen, Nordhavnsvej og Lyngbyvej. Der er anlagt en grøn cykelrute i periferien af lokalplanområdet.

For at sikre en bedre trafikafvikling og -sikkerhed til og fra området muliggøres en ny vejadgang til Borgervænget forbi Region Hovedstadens bebyggelse. Denne adgangsvej er den primære forbindelse for bil og cykeltrafik til og fra området. Den eksisterende vejadgang til Lyngbyvej opretholdes.

Almene boliger

Krav om minimum 25 % almene boliger stilles ikke, fordi det samlede etageareal for nye boliger i lokalplanen er under minimumsgrænsen på 3.200 m².



Lokalplanområdet set fra Lyngbyvej 98 mod øst. Fotoet viser tilbygningen fra 1992 og bygningsfløjen mod syd som ikke gøres bevaringsværdig.



Grøn gårdhave i midten af den eksisterende bebyggelse med træer som fastlægges som bevaringsværdige. Til venstre (vest) ses bevaringsværdig bygning.



Nabogrunden vest for lokalplanområdet er et grønt areal med bevaringsværdige træer. Kollektivhuset på Lyngbyvej kan ses i baggrunden.



I den sydlige del af lokalplanområdet (til venstre) er der et beplantningsbælte, som fastlægges som bevaringsværdigt i lokalplanen.



Den bevaringsværdige bygningsfløj mod nord på Lyngbyvej 100 set fra perronen på Ryparken Station.

Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold

Indledning

Lokalplanen og kommuneplantillægget muliggør udvikling af et blandet by-område med erhverv og boliger. På grund af beliggenheden nær Ryparken Station, samt områdets placering i et tættere bykvarter, muliggør tillægget til Kommuneplan 2019 en højere bebyggelsesprocent for området.

Lokalplanen udpeger de eksisterende bygningsfløje mod nord og vest som bevaringsværdige med mulighed for omdannelse, tilbygning og nybyggeri med respekt for de bærende bevaringsværdier. Trafikstøj overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier i en del af området. Bebyggelsesplanen er derfor indrettet, så grænseværdier for støj kan overholdes.

Lokalplanen sikrer bevaringsværdige træer og en høj grad af beplantning, der giver området en grøn karakter. Den fastlægger en offentlig stiforbindelse for fodgængere igennem lokalplanområdet og en nordsyd-gående vejadgang mellem lokalplanområdet og Borgervænget.

Anvendelse

Området fastlægges til boliger og serviceerhverv. Der må desuden opføres eller indrettes bebyggelse til skoler og andre uddannelsesformål, institutioner samt kulturelle formål eller miljømæssige servicefunktioner.

Boligandelen skal udgøre mindst 40 % af etagearealet, hvilket svarer til ca. 12.100 m². Derudover kan 500 m² i byggefeltet mod syd anvendes til enten bolig eller erhverv. Op til 25 % af bruttoetagearealet til boliger må anvendes til kollegie- og ungdomsboliger.

Arealer, som skal anvendes til serviceerhverv, er placeret i den vestlige del af lokalplanområdet for at skærme boligerne mod vejstøj.

I byggefeltet til erhverv mod syd må der indrettes op til 500 m² enkeltstående butikker til at betjene nærområdet med detailhandel. Butikkerne skal placeres i stueetagen. Den enkelte udvalgswarebutik må ikke overstige 200 m², og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 500 m².

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

Infrastruktur

Lokalplanen fastlægger en ny primær vejadgang til Borgervænget. Vejadgangen går forbi Region Hovedstadens bebyggelse. Denne vejadgang vil udgøre adgangen for den primære personbiltrafik til bebyggelsen, mens cykler og gående forventes, at fordele sig mere jævnt mellem de to vejadgange.

For cykler vil der være adgang ad samme vej, men også via den grønne cykelrute fra Lyngbyvej syd om den planlagte bebyggelse. Den grønne cykelsti omlægges på en del af strækningen til cykelgade, hvor bil og cykeltrafik kører sammen, men på cyklisterne præmisser.

Langs jernbanen er der en offentlig tilgængelig sti, som på sigt kan binde området sammen ved fremtidig byudvikling øst for lokalplanområdet.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

Bygherre har tilbudt at indgå en udbygningsaftale med Københavns Kommune. Med aftalen forpligter Kirkbi Invest A/S sig til at anlægge fortov og udvide kørebanelen på stikvejen fra Borgervænget samt udvide svinget ved Borgervænget og forbedre forholdene for stitrafikanterne til og fra Kildevældsparken på den grønne cykelrute.

Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Lokalplanen muliggør enkelte butikker til dagligvarer og udvalgsvarer til lokalområdets forsyning. Butikkerne kan medvirke til aktive stueetager og byliv i området. Omfanget af butikker er begrænset og vil ikke påvirke bymiljøet eller de trafikale forhold væsentligt.

Bilparkering

Bilparkeringen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Boliger: 1 plads pr. 250 m²

Kollegie- og ungdomsboliger: 1 plads pr. 857 m²

Erhverv: 1 plads pr. 214 m²

Kontorer: 1 plads pr. 286 m²

Butikker: 1 plads pr. 143 m²

Bilparkeringen er for kontorerhverv fastsat efter en konkret vurdering på baggrund af beliggenhed i byen, antal ansatte og besøgende, lokalisering i forhold til kollektiv trafik mv.

Parkering til de planlagte funktioner sker i parkeringskælder med adgang fra vejen langs det østlige matrikelskel. Handicapparkeringspladser kan etableres på terræn.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Cykelparkering

Der skal være følgende pladser til cykelparkering pr. 100 m² etageareal:

Boliger: 4

Ungdomsboliger: 4

Erhverv: 3

Butikker: 4

For boliger, ungdomsboliger, erhverv og butikker skal 1 plads pr. 500 m² ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler. For daginstitutioner skal der være 1 plads pr. 250 m².

Cykelparkering placeres på terræn og i kælder. Der er fastlagt en nedkørsel til cykelparkering i kælder fra den grønne cykelrute mod syd.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Bebyggelsens placering og udformning

Bebyggelsesplanen rummer et etageareal på ca. 30.250 m² inklusiv de bevarede bygninger. Det svarer til en bebyggelsesprocent på 185.

Bebyggelsen er organiseret som en åben karréstruktur, der er placeret omkring en række byrum. De nye bygninger placeres, så de skærmer mod vejstøj.

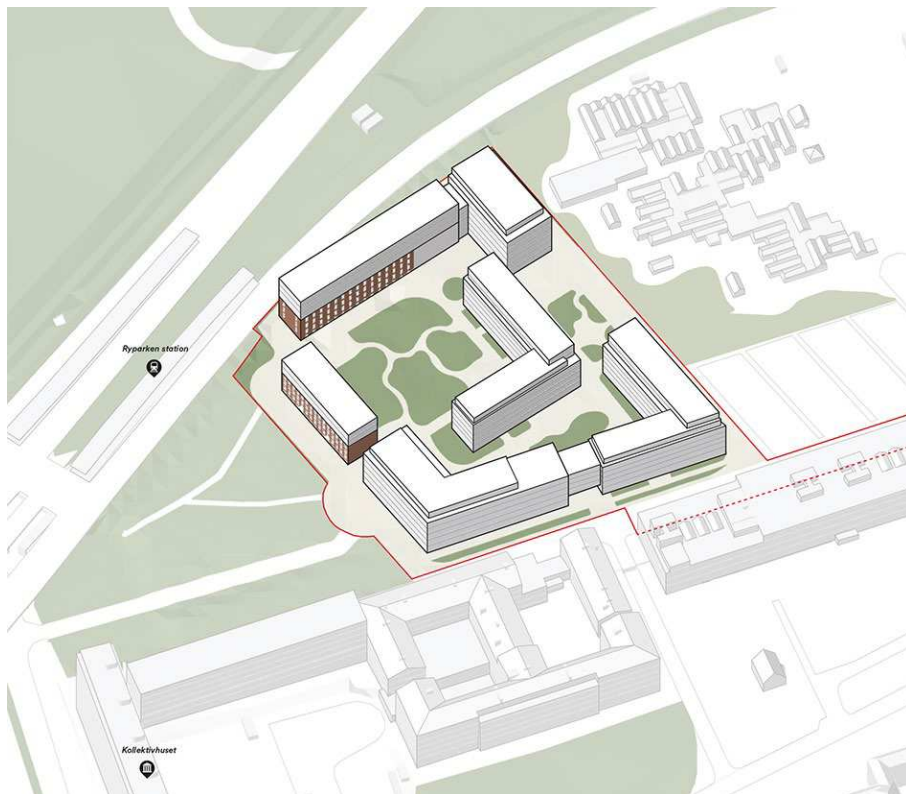
Der skal være tre porte i bygningerne, så der er adgang til gårdrummene.

Bygningerne må opføres i op til 7 etager i en højde på op til 24 m. Bebyggelsens højde er tilpasset til stedet, ved at bygningerne er højest mod jernbanen mod nord og tilpasset til eksisterende bystruktur mod syd, hvor bygningshøjden varierer mellem 18 og 22 m - det svarer til 5-6 etager.

Dele af den eksisterende bebyggelse skal bevares, men kan tilbygges og ombygges. De to bygningsfløje mod nord og vest gøres bevaringsværdige på nær tilbygning fra 1992, og de to bygningsfløje mod syd og øst kan rives ned. Taget kan fjernes på de bevarede bygninger, og der kan tilføjes nye etager - 2 etager på bygningsfløjen mod vest og 3 etager på bygningsfløjen mod nord. På bygningsfløjen mod nord kan der opføres en ny facade på hjørnet, hvor bygningen var forbundet med bygningsfløjen mod øst, der rives ned.

Facaderne på de nye etager på de bevaringsværdige bygninger skal have en let karakter, så forskellen mellem det eksisterende og nye byggeri træder frem. For at sikre variation skal etagerne udformes med tilbagerykninger, forskydninger eller hældning.

De nye bygninger har en vandret opdeling i en base og en top, som skal være forskellig. Basen skal primært være i det samme materiale, enten tegl eller træ, så bygningerne opleves som en samlet bebyggelse. Bygningernes top skal have en



Volumenmodel, der viser et eksempel på omfang og placering af nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Bevaringsværdige bygninger er brune. Nybyggeri er grå. Illustration af Henning Larsen Architects og Kirkbi.

større variation og et andet udtryk end basen - enten i valg af facadematerialer, farver, eller placering/udformning af vinduer. De øverste en til to etager skal udformes med enten en tilbagerykning eller en hældning.

Bygningsfløjen mod øst kan have en større bygningsdybde på op til 13,5 m, hvis den indrettes til kollegie- eller ungdomsboliger. Den 6. og 7. etage skal rykkes tilbage, så der kan etableres et adgangsareal til tagboligerne mod øst og terrasser mod vest.

Der skal være altan til alle boliger. Til ungdoms- og kollegieboligerne kan der desuden etableres fællesaltaner.

For at sikre en åben bebyggelse skal facadeforløb i stueetager på nye erhvervsbygninger, boliger og fællesarealer til boliger have gennemsigtigt glas.

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

Byrum

Der fastlægges fem byrum (byrum A-E). Byrummene skaber nye attraktive opholds- og mødesteder, sikrer fysiske forbindelser gennem området samt tilfører området beplantning. Der vil være offentlig adgang til byrummene.

Det store gårdrum mod nord (byrum A) har eksisterende bevaringsværdige træer. Derudover sikrer lokalplanen mange nye træer, bede med beplantning, regnbede med beplantning samt siddemuligheder. Der vil være passager og porte, der forbinder byrummene.

Byrummet mod øst (byrum B) anlægges med træer, bede med beplantning, legeareal og siddemuligheder.



Situationsplan, der viser et eksempel på bebyggelsesplan i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration af Henning Larsen Architects og Kirkbi.

Det sydlige gårdrum (byrum C) etableres med træer, bede med beplantning og siddemuligheder. En port i bebyggelsen vil skabe visuel og fysisk forbindelse mellem gårdrummet og Borgervænget.

I det nordlige og vestlige byrum (byrum D og byrum E) etableres bede med beplantning og træer.

Kantzoner

Der fastlægges kantzoner langs alle boliger og langs erhverv, der vender mod byrum A. Kantzonerne skal indeholde bede med beplantning herunder facadebeplantning, terrasser og trapper, der forbinder stueplan med byrummene. Kantzonerne er med til at styrke områdets grønne karakter og byliv.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Træer og anden beplantning

Lokalplanen fastlægger hovedparten af eksisterende træer som bevaringsværdige, så der også fremtidigt er større træer i lokalplanområdet.

I lokalplan 460 Borgervænget II blev en række træer og et beplantningsbælte gjort bevaringsværdige. Med denne lokalplan ophæves bevaringen for enkelte træer for at muliggøre det ønskede projekt. Beplantningsbæltet bliver fastlagt som bevaringsværdigt i en bredde på 3m, hvilket er mindre end i dag.

For at styrke områdets grønne karakter plantes der nye træer, og der er krav om bede til beplantning og facadebeplantning.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Ekspropriation

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

Kommuneplan 2019

I kommuneplanen er området fastlagt til boliger og serviceerhverv (C2-ramme) med en maksimal bebyggelsesprocent på 150 og en maksimal bygningshøjde på 24 m.

Kommuneplantillæg

Gennemførslen af projektet forudsætter kommuneplantillæg, idet byggeønsket overstiger den bebyggelsesprocent, der fremgår af Kommuneplanen 2019. Kommuneplantillæggets område svarer til C2-rammen i Kommuneplan 2019.

Den maksimale bebyggelsesprocent for rammeområdet ændres med kommuneplantillægget fra 150 til 185 (svarende til en C3-ramme). Det understøtter Fingerplanens retningslinjer for lokalisering i de stationsnære kerneområder og Kommuneplan 2019's vision om fortættede og varierede byområder, som bl.a. skal bidrage til en trafikal adfærd, hvor flere beboere, ansatte og besøgende benytter kollektiv transport.

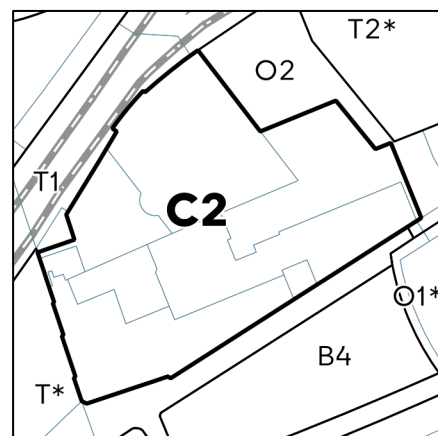
Kommuneplantillæggets areal ligger tæt på Ryparken Station og er et område, som trænger til mere fysisk sammenhæng mellem bebyggede og ubebyggede arealer, lokalplanområdet samt omgivelserne. Kommuneplantillæggets formål er at give de nødvendige rammer for den fremtidige udvikling af et større område med potentiale for byomdannelse, således at der skabes incitament til et mere levende, sammenhængende og attraktivt bymiljø.

Den maksimale bygningshøjde forbliver uændret på 24 m med mulighed for - i overensstemmelse med kommuneplanen - at der i lokalplaner kan optages bestemmelser om, at der som del af samlede bebyggelser kan opføres enkelte bygninger med en bygningshøjde på maksimalt 30 m. Friarealprocenten for boliger i området holdes på 30 og for erhverv på 10 i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

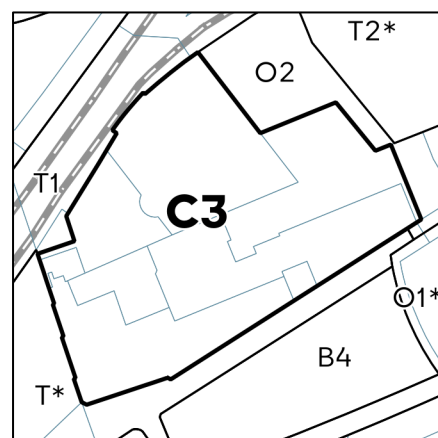
Udbygningsaftale

Planlovens § 21b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastruktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse af sin ejendom.

Københavns Kommune har modtaget en opfordring fra Kirkbi Invest A/S til at indgå en frivillig udbygningsaftale, og parternes dialog har udmøntet sig i et udkast til en aftale om infrastrukturanlæg.



Gældende rammer i Kommuneplan 2019.



Rammeændringer til Kommuneplan 2019.

Med aftalen forpligter Kirkbi Invest A/S sig til at anlægge fortov og udvide kørebanelen på stikvejen fra Borgervænget samt udvide svinget ved Borgervænget og forbedre forholdene for stitrafikanterne til og fra Kildevældsparken på den grønne cykelrute.



Illustration, der viser et eksempel på facader i overensstemmelse med lokalplanen. Bebyggelsen er set mod nord fra byrum A i midten af bebyggelsen mod jernbanen (nord). Illustration: Henning Larsen Architects og Kirkbi.



Illustration, der viser et eksempel på facader i overensstemmelse med lokalplanen. Lokalplanområdet er set fra Lyngbyvej 98 vest for lokalplanområdet mod øst. Illustration: Henning Larsen Architects og Kirkbi.



Illustration, der viser et eksempel på facader mod øst i overensstemmelse med lokalplanen. Lokalplanområdet er set fra øst mod vest. Illustration: Henning Larsen Architects og Kirkbi.



Lokalplanområdet set fra øst mod vest. Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri (til højre) og møde med den eksisterende bydel mod syd (til venstre) i overensstemmelse med lokalplanen.
Illustration: Henning Larsen Architects og Kirkbi.



Lokalplanområdet set fra vest mod sydøst. Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i sammenhæng med bevaringsværdig bygning i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Henning Larsen Architects og Kirkbi.

Miljøforhold

VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, som vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 1976 af 27. oktober 2021 med senere ændringer).

Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen og kommuneplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen og kommuneplantillægget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. 1976 af 27. oktober 2021 med senere ændringer).

Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 1 eller 2. Der er endvidere ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplanen og kommuneplantillægget skal muliggøre en udvidelse af byggemulighederne for Lyngbyvej 100 og nogle af nabogrundene, men effekterne heraf forventes at være begrænsede, idet mange ejendomme i området allerede er relativt tæt bebygget. Det forventes således ikke betydelige ændringer af trafikmønstrene i områderne, også i lyset af placeringen i et meget stationsnært område.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området primært fra Lyngbyvej og Helsingørmotorvejen. Støjniveauet er op til 68 dB på dele af friarealet og op til 68 dB på dele af erhvervsfacaderne og op til 58 dB på dele af boligfacaderne. Det overstiger den vejledende grænseværdi på Lden 58 dB for boligernes opholdsarealer og Lden 63 dB for erhverv. Støj fra banetrafik, jernbanen nord for lokalplanområdet, er under de vejledende grænseværdier for boliger på Lden 64 dB.

Der planlægges ikke boliger på støjbelastede arealer med over 58 dB. Det er sikret i planlægningen, at grænseværdierne for støj i de fremtidige erhvervsbygninger, på udendørs opholdsarealer og i boliger, kan overholdes.

Den fremtidige bebyggelse og friarealer i lokalplanen er placeret, så erhvervsbebyggelsen mod vest danner støjskærm for boligbebyggelsen og boligernes primære opholdsarealer. Hvis erhvervsbebyggelsen ikke opføres, så vil krav til det indendørs støjniveau kunne overholdes ved at støjisolere boligerne, jf. planlovens § 15, stk. 2 nr. 26). Der er tale om planlægning af boliger og erhverv i et område, som i Kommuneplan 2019 er udlagt til blandet bolig- og erhvervsområde.

Bæredygtighed

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

- Initiativ 1.1 Blandet boligmasse og ejerformer
- Initiativ 2.1 Attraktive udearealer
- Initiativ 3.1 Eksisterende konstruktioner
- Initiativ 5.1 Attraktive forbindelser
- Initiativ 6.2 Bynatur med merværdi

Det er indarbejdet i lokalplanen, at

- Fastlægge maksimum andel af bruttoetagearealet til boliger, som kan anvendes til ungdomsboliger.
- Fastlægge placering af byggefelter, byrum og anvendelser under hensyn til støj.
- Udpege eksisterende bygningsfløje mod nord og vest som bevaringsværdige og fastlægge mulighed for omdannelse og tilbygning.
- Fastlægge en offentlig stiforbindelse for fodgængere gennem området, som møder de eksisterende stier til Ryparken Station.
- Sikre bevaringsværdige træer og en høj andel af beplantning, som giver området en grøn karakter. Bestemmelse om placering af regnbede.

Derudover har bygherre til hensigt at indarbejde følgende:

- Variation i boligtyper, så de henvender sig til forskellige målgrupper som børnefamilier, singler, ældre, studerende og beboere i bofællesskaber. Beboerne skal kunne benytte de centrale fællesarealer i stueetagen.
- Tilbyde et forløb af byrum med forskellige anvendelsesmuligheder herunder legeplads, stille gårdrum såvel som gårdrum med mere dynamik i forbindelse med tilknytning til fællesrum i stueetage.
- Byggematerialer fra bygninger på grunden, som rives ned, genbruges i videst muligt omfang.
- Området åbnes op og skaber forbindelse til omgivelserne.
- Tilføje en artsrig beplantning for at understøtte biodiversitet, samt at udarbejde en regnvandsstrategi med hensyn til de eksisterende træer.

Den kystnære del af byzonen

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

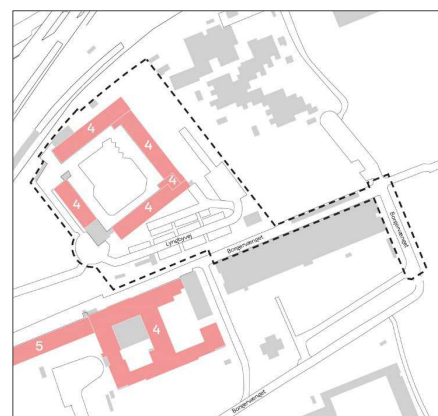
Bevaringsværdige bygninger

Bygningerne på ejendommen Lyngbyvej 100, matr.nr. 5873a Udenbys Klædebo Kvarter, København er i SAVE registreret med værdien 4 (middel bevaringsværdi). Der er foretaget en analyse af bygningerne. Bygningsfløjene mod nord og vest fastlægges som bevaringsværdige i lokalplanen, bortset fra mindre tilbygninger til nordfløjen mod banen og forlængelsen af administrationsfløjen fra 1992. Den mindre 'kontrolhusbygning' bevares. De to bygningsfløje mod syd og øst kan rives ned. Begrundelsen for, at dele af bebyggelsen er fastlagt som bevaringsværdige er, at bygningerne er et tidstypisk, godt og velholdt eksempel på funktionel tradition, helstøbt med velproportionerede taktfaste facader.

De bevaringsværdige bygninger må tilbygges, så der tilføjes to og tre etager. Derudover må bygningerne ændres som beskrevet i lokalplanen. Udover bestemmelserne i lokalplanen må bygningerne ikke ombygges eller rives ned uden tilladelse i form af en dispensation fra lokalplanen.

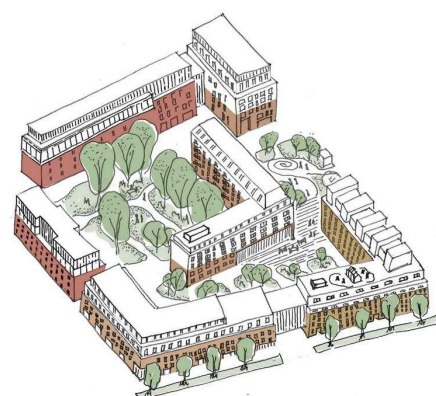


Illustration, der viser et eksempel på et udsnit af facaden i mødet mellem ny tilbygning og eksisterende bevaringsværdig bygning B mod nord.
Illustration: Henning Larsen Architects og Kirkbi.



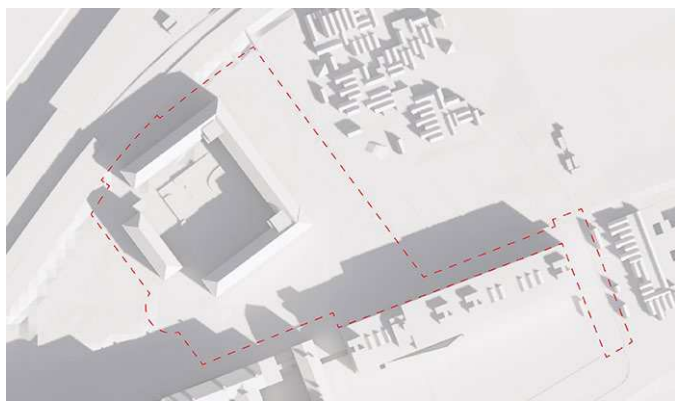
■ Middel bevaringsværdi (4-6)
- - - Lokalplanområdets afgrænsning

SAVE-kort.

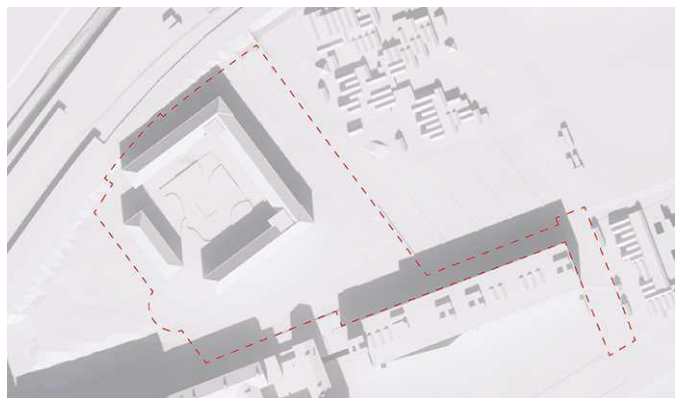


Skitse, der viser et eksempel på nybyggeri i sammenhæng med bevaringsværdige bygninger i overensstemmelse med lokalplanen. De bevaringsværdige bygninger er de røde (større kontrast). Illustration: Henning Larsen Architects og Kirkbi.

Eksisterende forhold



21. marts kl. 9.00

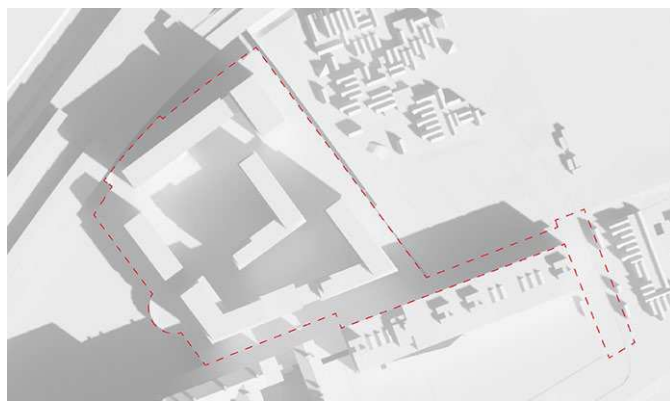


21. marts kl. 12.00

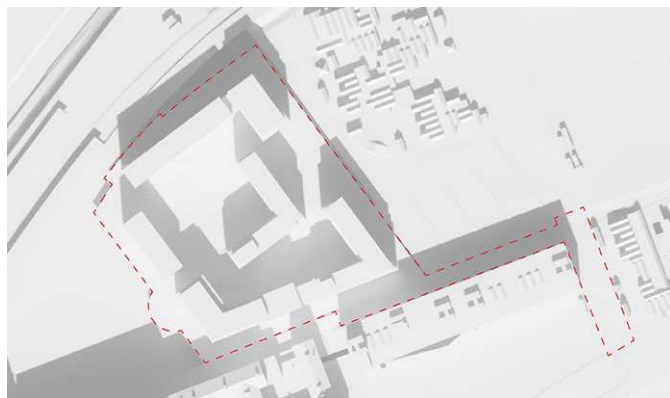


21. marts kl. 16.00

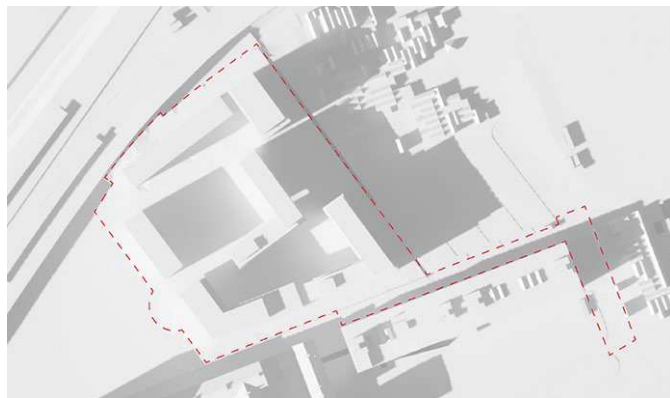
Muliggjort med lokalplanen



21. marts kl. 9.00



21. marts kl. 12.00



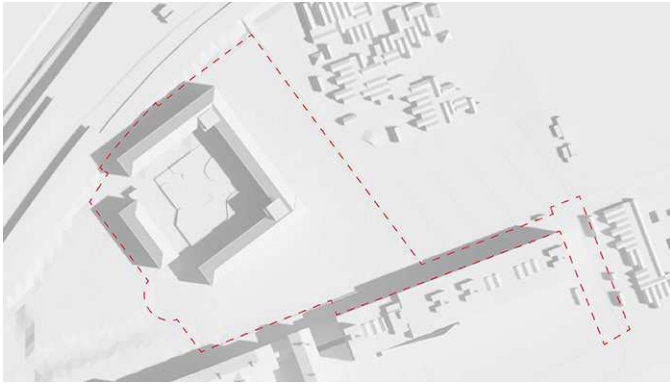
21. marts kl. 16.00

Skyggediagrammer

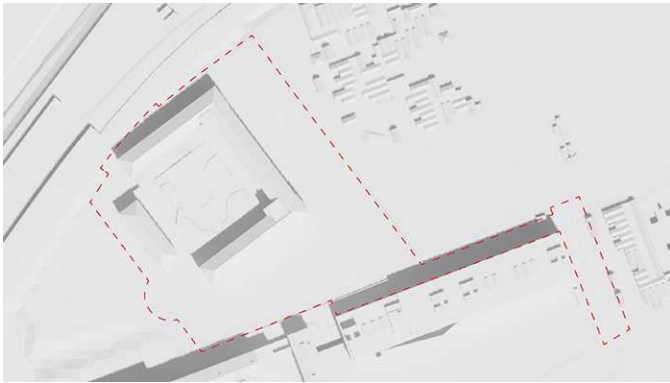
Skyggediagrammerne viser, at nabobebyggelsen og udearealer mod øst og syd-øst påvirkes af skygger fra den nye bebyggelse i eftermiddags- og aftentimerne. Nabogrunden mod vest påvirkes af skygger fra den nye bebyggelse i morgentimerne i et begrænset omfang. Jernbanearealet mod nord påvirkes af skygge om morgenen og om eftermiddagen. Internt i lokalplanområdet vil skygge fra bebyggelsen påvirke friarealerne.

Illustrationer: Henning Larsen Architects.

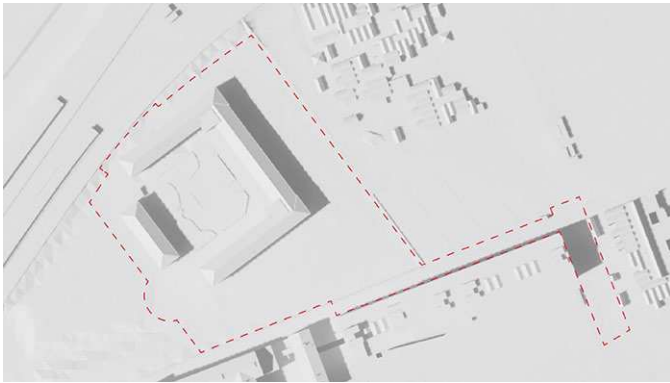
Eksisterende forhold



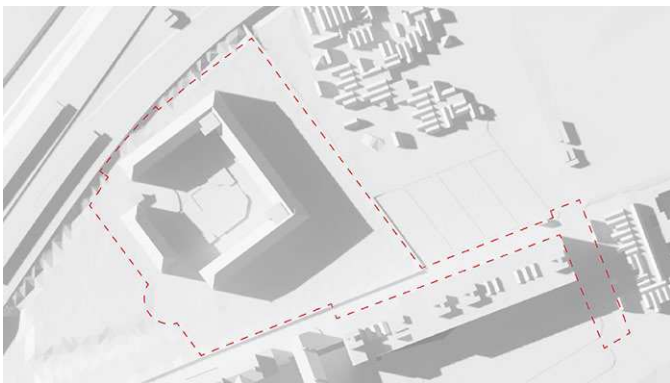
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00

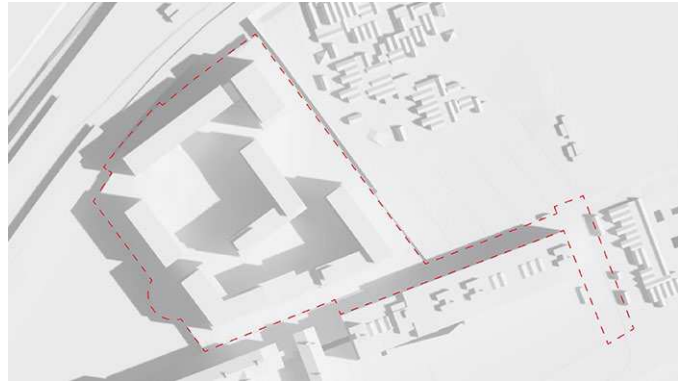


21. juni kl. 16.00

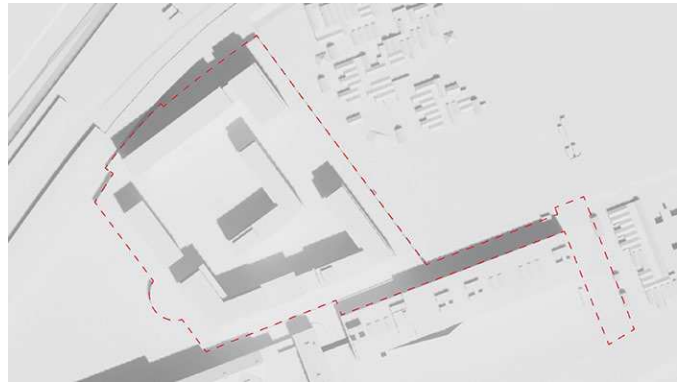


21. juni kl. 19.00

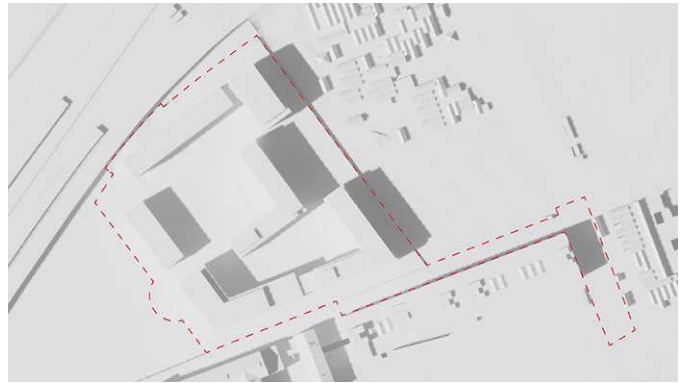
Muliggjort med lokalplanen



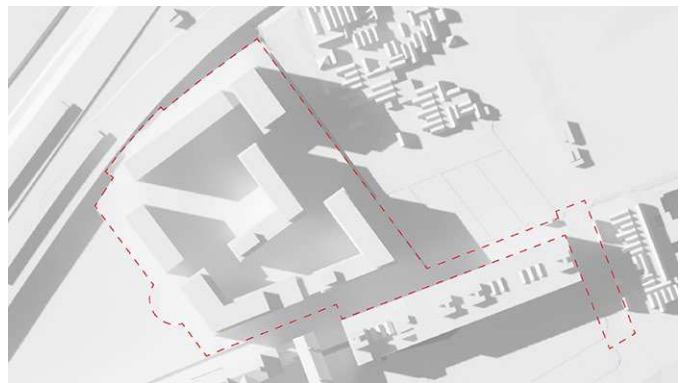
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Fingerplan 2019

Ifølge Fingerplan 2019, der er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, skal stationsnære områder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed.

Kommuneplan 2019

Rammeområde for boliger og serviceerhverv

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til boliger og serviceerhverv (C2-ramme), såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Der er en maksimal bebyggelsesprocent på 150 og en bygningshøjde på op til 24 m.

Der er behov for et tillæg til kommuneplanen for at muliggøre lokalplanen, se nedenfor.

Detailhandel

Lokalplanområdet er ikke indeholdt i kommuneplanens detailhandelsstruktur, hvorfor det kun er muligt at planlægge for enkeltstående butikker til områdets forsyning. Der kan etableres mindre butikker til salg af en virksomheds egne produkter.

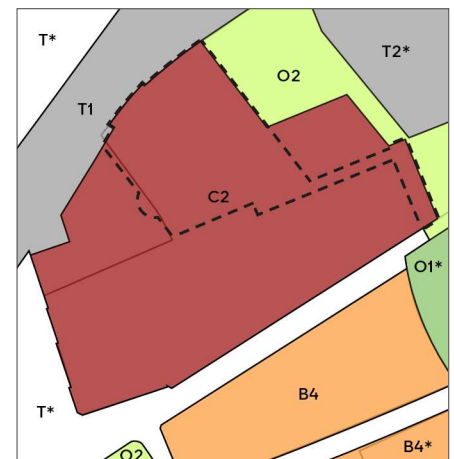
Tillæg til Kommuneplan 2019

Kommuneplantillægget ændrer den maksimale bebyggelsesprocent for rammeområdet til 185 (C3-ramme). Den maksimale bygningshøjde forbliver uændret på 24 m med mulighed for, i overensstemmelse med kommuneplanen, at der i lokalplaner kan optages bestemmelser om, at der som del af samlede bebyggelser kan opføres enkelte bygninger med en bygningshøjde på maksimalt 30 m. Friarealprocenten for boliger i området holdes på 30 og erhverv på 10 i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

Bydelsplan

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

Østerbro Lokaludvalg har i deres bydelsplan for 2017-2020 en vision om, at Østerbro skal være Københavns grønne bro til vandet med gode rammer om et mangfoldigt og levende hverdagsliv. Der skal være plads til alle, og bydelen skal hænge sammen både fysisk og socialt. Det skal være nemt at nå de forskellige områder af bydelen, og der skal være rum til et impulsivt socialt liv for både unge og ældre. Visionen udfoldes i de fire temaer: Et sammenhængende Østerbro, Østerbroliv, Fremkommelighed, Grønne løsninger og Klima.



- B, B2-5** Områder til boliger (høj tæthed)
- C, C1-3** Områder til boliger og serviceerhverv
- T, T1-4** Områder til tekniske anlæg
- T** Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
- O, O2-4** Områder til institutioner
- O1** Områder til fritidsområder m.v.
- *** Områder med særlige bestemmelser
- - - -** Lokalplanområdets afgrænsning

Gældende rammer i Kommuneplan 2019.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 460 Borgervænget II

Formålet med lokalplanen er at fastlægge det planmæssige grundlag for udvikling af området fra en anvendelse til offentlige formål til en anvendelse med en mere alsidig funktionssammensætning. Den stationsnære beliggenhed skal udnyttes til en vis fortætning af området for at understøtte målene for den bæredygtige by, hvori der også indgår opførelse af nybyggeri efter miljørigtige principper og bedre forhold for cykeltransport.

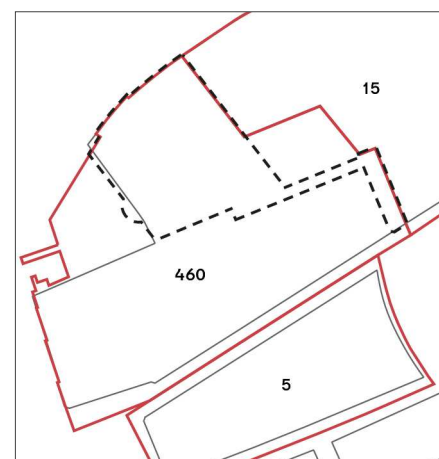
Lokalplan 15 Borgervænget

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området begrænset af Borgervænget, Hans Knudsens Plads, Lyngbyvej og jernbanen mellem Ryparken og Svanemøllen station til forskellige former for offentlige formål samt private institutioner m.v. af almennyttig karakter. Lokalplanen er delvist ophævet.

Lokalplan 5 Vognmandsmarken

Lokalplanen fastlægger bebyggelsesregulerende bestemmelser for et boligområde begrænset af Vognmandsmarken med tilhørende sidevej, Borgervænget og Hans Knudsens Plads. Formålet med lokalplanen er at fastlægge anvendelsen og udformningen af den fremtidige bebyggelse, således at bebyggelsen harmonerer med den eksisterende ældre bebyggelse. Fremtidig bebyggelse skal opfylde de krav, der må stilles til ny bebyggelse i det pågældende område, og således at bebyggelsen tilpasses områdets beliggenhed i forhold til eksisterende og et eventuelt fremtidigt vejanlæg i området.

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner



- Gældende lokalplaner
- - - - Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplaner i kvarteret.

Københavns Kommunes overordnede strategier

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

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

Miljøkrav til byggeri og anlæg

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

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

Bæredygtighedscertificeringer af større byggerier

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

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

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

I certificeringen skal udvalgte DGNB kriterier prioriteres. Læs mere om krav til certificering på: www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg

Miljøkrav til anlægsprojekter og mindre byggerier

Borgerrepræsentationen har i 2016 besluttet i alt 33 miljøkrav indenfor syv temaer, heriblandt ressourcer og affald. Kravene skal følges for nybyggerier og renoveringer med en entreprisensum under 20 mio. kr.

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

Spildevandsplan

Kloakering

I Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg er der retningslinjer for separatkloakering. Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører, at der skal ske en omlægning af kloakken. Det indarbejdes i et tillæg til spildevandsplanen, som skal vedtages i Borgerrepræsentationen, inden byggeriet kan påbegyndes.

Lokal håndtering af regnvand

Grundejere i lokalplanområdet skal håndtere regnvand i hverdagssituationer i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg. Det betyder, at regnvand som hovedregel skal afledes til regnvandskloak.

Regnvandet kan dog opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til et vandområde.

Byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet fx kobber, zink og tombak, må kun bruges, hvis regnvandet bliver rensset, inden det nedsives eller udledes til et vandområde.

Sikring mod oversvømmelse

Skybrudssikring

Københavns Kommune har i 2012 vedtaget en skybrudsplan. Der er vedtaget projekter på offentlige arealer, der skal sikre, at København højst oplever skader ved oversvømmelser efter skybrud én gang hvert 100. år. Når projekterne er gennemført, vil det vil betyde, at der under et 100-års skybrud højst står 10 cm vand på terræn ved skel mellem det offentlige og private rum. Projekterne vil blive gennemført løbende frem til ca. 2040.

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

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

Sikring mod stigende grundvand

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

Vandforsyningsplan

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

Vandforsyningsplan

Varmeplanlægning

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

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

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

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

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

Boliger

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

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

Erhverv og institutioner

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

Jord- og grundvandsforurening

Lokalplanområdet er en del af områdeklassificeringen, hvilket betyder at det skal forventes at finde lettere diffus forurening i de øverste jordlag. Der er oplysninger om nedgravede og afblændede olietanke som, som fortsat befinder sig på arealet, de kan sammen med de tidligere aktiviteter med konfektionsfabrik og mindre værksted kan have medført forurening af jorden.

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

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

Bortledning af mere end 100.000 m³/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.
Kontakt: vand@tmf.kk.dk

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

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

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

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden:
www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser

Museumsloven

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

Rottesikring

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

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

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

Bilag IV-arter, herunder flagermus

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

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

Det planlagte vil ikke beskadige eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV eller beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, herunder flagermus. Der er ikke yngle- eller rasteområder indenfor lokalplanområdet.

Det kan ikke udelukkes, at der senere kommer flagermus i de træer, der er muliggjort fældet i lokalplanen, og at yngle- eller rasteområder for flagermus dermed kan blive beskadiget eller ødelagt, hvis træerne fældes. Der må derfor ikke fældes træer, før grundejer har undersøgt, om der er flagermus i dem. Hvis der er det, må træerne kun fældes, hvis Miljøstyrelsen giver dispensation til det i medfør af naturbeskyttelseslovens § 29a, stk. 2.

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 1466 af 6. december 2018.

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

Bestemmelser

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv.
- at nybyggeri og ændringer af eksisterende bebyggelse udformes, så de passer til Københavns og stedets egenart.
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagerne (1. etagerne) anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur.
- at sikre området mod oversvømmelse fra regnvand.
- at fremme de pejlemærker, der findes i 'Fællesskab København', som er en vision for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne er en levende by, en by med kant og en ansvarlig by.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 5873a, del af 5971, del af 5614 Udenbys Klædebo Kvarter, København samt umatrikulerede arealer (offentlig vej) og alle parceller, der efter den 8. september 2021 udstykkes i området.

Stk. 2. Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde I og II, som vist på tegning 1.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse i område I og II

Boliger og serviceerhverv

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

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

Kommentar

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

Stk. 2. Boligandel, herunder kollegie- og ungdomsboligandel, i områderne I og II

Boligandelen skal udgøre mindst 40 % af bruttoetagearealet. Fordelingen skal beregnes for hver matrikel for sig.

Boligandelen er fordelt, som vist på tegning 2a og 2b.

Indtil 25 % af bruttoetagearealet til boliger må anvendes til kollegie- og ungdomsboliger, jf. stk. 3 e. Fordelingen skal beregnes for hver matrikel for sig.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at boligandelen og kollegie- og ungdomsboligandelen kan beregnes for flere matrikler under ét, under forudsætning af at boligandelen eller kollegie- og ungdomsboligandelen fortsat overholdes.

Stk. 3. Boligstørrelser

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

- a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af etagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet.

Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 50 m².
- b) Bestemmelserne gælder for hver matrikel og beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgode se behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktions- evne eller særlige sociale problemer.
- d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofælles- skaber. Disse boliger skal have en størrelse på mindst 65 m² i gen- nemsnit. Ingen boliger må være mindre end 50 m². Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktivi- teter. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
- e) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger, der skal have et areal på mellem 25 og 50 m², jf. stk. 2.
- f) Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme matrikel kan Teknik- og Mil- jøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendomsmæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

Stk. 4. Fællesarealer

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

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

Kommentar

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

Stk. 5. Erhverv over boliger

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

Kommentar

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

Stk. 6. Forurenende virksomhed

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), som skønnes forenelig med boliganvendelsen.

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

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

For stueetager (1. etager) vist på tegning 2a gælder, at der må indrettes enkeltstående butikker med et samlet bruttoetageareal, der ikke må overstige 500 m². Den enkelte udvalgswarebutik må ikke overstige 200 m², og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 500 m².

Kommentar

Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 0 m² pr. 1. februar 2022.

Stk. 8. Placering af anvendelse

Anvendelserne skal placeres, som vist på tegning 2a og 2b.

§ 4. Veje

Stk. 1. Vejlinjer

Mod Borgervænget opretholdes de eksisterende vejlinjer med undtagelse af en mindre strækning, hvor der fastlægges en vejudvidelseslinje, som vist på tegning 3a.

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

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

Blinde veje skal forsynes med vendepladser.

Stk. 3. Fastlæggelse af vej

Vejtype a fastlægges i en bredde af minimum 5,5 m, med minimum 2,5 m fortov og beplantningsbælte, som vist på tegning 3a. Udformningen skal ske, som vist i snit på tegning 3b.

Vejtype b fastlægges i en bredde af minimum 16,5 m med 2,5 m fortov, træbeplantning, dobbeltrettet cykelsti og kørespor, som vist på tegning 3a. Udformningen skal ske, som vist i snit på tegning 3b.

Vejtype c fastlægges i en bredde af minimum 7 m med kørespor og fortov i vejens ene side, som vist på tegning 3a. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3b.

Vejtype d fastlægges i en bredde på minimum 2,5 meter som fortov.

Vejtype e fastlægges i en bredde af minimum 8 m med kørespor og minimum 2,5 m fortov i vejens ene side, som vist på tegning 3a. Udformningen skal ske, som vist i snit på tegning 3b.

Vejtype f fastlægges i en bredde af minimum 8 m med cykelparkering og 2,5 m fortov i vejens ene side, som vist på tegning 3a. Udformningen skal ske, som vist i snit på tegning 3b.

Vejtype g fastlægges i en bredde af minimum 9 m med kørespor, 2,5 m fortov i vejens ene side, fortov i vejens modsatte side, som vist på tegning 3a. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3b.

Vejtype h fastlægges i en bredde af 3 m og kobles på stien til matrikel 5873b, som vist på tegning 3a.

Vejtype i fastlægges i en bredde af minimum 15 m.

Fortove anlægges som Københavnerfortove i betonsten i formatet 62,5 x 80 cm kantet af eller adskilt af natursten i granit.

Kommentar

Ved veje menes også adgangsgivende stier.

Stk. 4. Overkørsler

Overkørsler skal placeres, som vist på tegning 3a.

Stk. 5. Afvigelser

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

Stk. 6. Andre udlæg og anlæg af private fællesveje

Der må ske yderligere udlæg og anlæg af private fællesveje og stier til betjening af de enkelte ejendomme.

Kommentar

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

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

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

§ 5. Bil- og cykelparkering

Stk. 1. Bilparkering

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

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Boliger:	1 plads pr. 250 m ²
Kollegie- og ungdomsboliger:	1 plads pr. 857 m ²
Grundskoler:	1 plads pr. 607 m ² , undtagen areal til idrætshaller og madskoler
Daginstitutioner:	1 plads pr. 286 m ²
Plejecentre og plejeboliger:	1 plads pr. 714 m ²
Erhverv:	1 plads pr. 214 m ²
Hoteller:	1 plads pr. 214 m ²
Kontorer:	1 plads pr. 286 m ²
Uddannelsesinstitutioner:	1 plads pr. 214 m ²
Butikker:	1 plads pr. 143 m ²

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden parkeringsdækning for hoteller og uddannelsesinstitutioner, end den der i øvrigt gælder for erhverv.

Parkering skal etableres i konstruktion i kældre. Handicapparkering kan etableres på terræn.

Stk. 2. Cykelparkering

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

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m² etageareal:

Boliger:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Ungdomsboliger:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Grundskoler:	1 plads pr. 2 elever og ansatte (mindst 50 % skal være overdækket)

Daginstitutioner:	2,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Plejecentre- og plejeboliger:	0,65 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Erhverv:	3 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Hoteller:	Konkret vurdering (mindst 50 % skal være overdækket)
Uddannelses- institutioner:	1 plads pr. 2 studerende og ansatte (mindst 50 % skal være overdækket)
Butikker:	4 pladser (mindst 50 % for ansatte skal være overdækket)

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

Boliger, ungdoms- boliger, erhverv og butikker: 1 plads pr. 500 m²

Daginstitutioner: 1 plads pr. 250 m²

Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet.

Parkeringspladser på terræn til cykler skal placeres i grupper med maksimum 30 pladser pr. gruppe.

Nedkørsel til cykelparkering i kælder samt cykelparkering på terræn skal placeres som vist på tegning 4.

Kommentar

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

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 185 for den enkelte matrikel.

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

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

Den maksimale bebyggelsesprocent må desuden forøges med op til 10 procentpoint (fra 185 % til 195 %) for etageareal, der opføres eller indrettes til kulturelle formål, primært af publikumsorienteret art, eller til idrætsformål. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

Kommentar

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

Stk. 2. Bebyggelsens placering

- a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne, som vist på tegning 5a.
- b) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl inden for den stiplede linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5a.
- c) Altaner, indgangspartier og lignende må etableres ud over byggefeltet og i den dybde, der er angivet i § 7, stk. 3.
- d) Porte skal placeres, som vist på tegning 5c.

Stk. 3. Bebyggelsens højde

- a) Bygninger må højst opføres med de på tegning 5a viste etageantal og bygningshøjder.
- b) Stueetagen (1. etage) skal opføres i minimum 4 m, inklusive sokkel.
- c) I område I må der ikke etableres teknik på taget, bortset fra solenergianlæg. Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningsvolumenet. Der må dog placeres mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation samt opbygninger på maksimum 1 m til servicering af elevatorer. Solenergianlæg og nødvendig teknik skal placeres minimum 3 m inde på taget målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag.

I område II skal solenergianlæg, teknik eller andet der placeres på tag placeres inde på taget i en afstand på minimum 2,8 m målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag. For solenergi-anlæg, teknik eller andet kan bygningshøjden, fastsat oven for, overskrides med op til 3 m målt fra tagfladen. For elevator- og trappe-tårne kan bygningshøjden, fastsat oven for, overskrides med op til 3 m målt fra tagfladen, når de er nødvendige for at give adgang til udendørs areal på tag.

Stk. 4. Husdybde

- a) Husdybden må maksimalt være 12 m for boliger og 12 m-18 m for erhverv.
- b) Husdybden må maksimalt være 13,5 m for ungdoms- og kollegieboliger.

Stk. 5. Mindre bygninger

Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage, hver på maksimum 25 m². Mindre bygninger kan være pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, legehuse og lignende.

I byrum A, byrum B og byrum C, vist på tegning 7a, må der højst opføres 50 m² mindre bygninger. I Byrum D må der maksimalt opføres 100 m² mindre bygninger.

Kommentar

I byggesagsbehandlingen tages stilling til, om der er m², der ikke medregnes i bruttoetagearealet, jf. Bygningsreglementet.

Stk. 6. Bevaringsværdige bygninger

- a) Bevaringsværdige bygninger, vist på tegning 5b, må ikke ændres, ombygges eller nedrives udover det, der er fastlagt i § 6 stk. 1-3 og § 7 stk. 1, 2, 4.

Bevaringen angår stueetage (1. etage) og 2. og 3. etage til og med Skæringspunktet mellem den eksisterende facade og det eksisterende tag.

- b) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger ændres, ombygges eller nedrives udover det, der er fastlagt i § 6 og § 7.

Kommentar

Hvis tilladelse til ændring, ombygning eller nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et ændrings-, ombygnings- eller nedrivningsforbud.

- c) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdige bygninger, som ikke kan istandsættes på grund af brand eller lignende 'force majeure' situation. Nye bygninger skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesimshøjde, bygningshøjde og materialevalg som den bebyggelse, den erstatter.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Facader

For både område I og II gælder:

- a) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer, altaner og døre.
- b) Teknik på tag skal være inddækket.
- c) Facadematerialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi.
- d) Byrum, indgangspartier, portåbninger og portrum og passager skal belyses.

Belysning må ikke blænde omgivelserne.

Effektbelysning er ikke tilladt.

For område I gælder:

- e) På fjerde til sjette etage skal materialerne være metal, tegl, træ, natursten eller glas. Maksimum 30 % må være tegl.

- f) Farverne skal være rødbrun, brun, sand eller grå. Facader i træ skal være i træets naturlige farve.
- g) Overgangen mellem de eksisterende bygninger og tilbygning af nye etager skal markeres med gesims eller skyggenot.

Bygning A

- h) Bygning A, vist på tegning 6a, skal have en af følgende variationer:
 - Fjerde og femte etage skal have en tilbagetrækning på minimum 1,5 m målt fra facaden og i en længde på minimum 5 m.
 - Femte etage skal tilbagerykkes mindst 0,5 m fra facader og gavle.
 - Fjerde og femte etage skal udformes, så facader og gavle får en taghældning på minimum 40 grader og maksimum 80 grader.

Bygning B

- i) Bygning B, vist på tegning 6a, skal have en af følgende variationer:
 - To tilbagetrækninger på fjerde til sjette etage på minimum 1,5 m målt fra facaden og i en længde på minimum 5 m.
 - Et skift i højden på en etage på facade a, vist på tegning 6a.
- j) Bygning B, vist på tegning 6a, skal have en af følgende variationer på sjette etage:
 - Sjette etage skal tilbagerykkes mindst 0,5 m fra facader og gavle.
 - Sjette etage skal have facader og gavle udformet med en taghældning på minimum 40 grader og maksimum 80 grader.

Facade a

- k) Facade a vist på tegning 6a, skal have relief og frem- eller tilbagerykkes mindst 0,3 m målt fra facaden på Bygning B.
- l) Facade a skal fra stueetagen (1. etage) til tredje etage være i røde eller rødbrune tegl eller træ i træets naturlige farve. Desuden må 10 % være metal, tegl, træ, natursten.

For område II gælder:

Facadernes Base og Top:

- m) Facaderne skal opdeles i to vandrette enheder – base og top. Opdelingen skal ske efter stueetagen (1. etage) og inden 5. etage. Opdelingen må ikke placeres på samme etageadskillelse på alle bygningerne.

Bestemmelsen gælder ikke for gavle og facade b.

Opdelingen mellem base og top skal udgøres af mindst to af følgende variationer:

- Skift i materialer og/eller farvetone.
 - Facaden frem- eller tilbagerykkes minimum 0,3 m.
 - Skift i vindues størrelser, udformning og/eller -placering.
- n) Gulvkoten til boliger skal være mellem 0,3 m-0,8 m målt fra det omgivende terræn.

Facadernes Base:

- o) Facadernes nederste enhed (base) skal være enten tegl eller træ. Desuden må 10 % være metal, tegl, træ, natursten eller glas.
- p) Facadernes nederste enhed (base) skal være røde eller rødbrune og træ skal være i træets naturlige farve.

Facadernes Top:

- q) Facadernes øverste enhed (top) og facade b skal være metal, tegl, træ, natursten eller glas.
- r) Facadernes øverste enhed (top) skal være røde, rødbrun, brun, sand, grå, sort. Facader i træ skal være i træets naturlige farve.
- s) Facaderne på bygningernes øverste etage skal have en af følgende variationer:
 - Den øverste etage skal tilbagerykkes mindst 0,5 m fra facader og gavle.
 - Den øverste etage skal udformes med taghældninger på minimum 40 grader og maksimum 80 grader.
- t) Facade b, vist på tegning 6a, skal have en af følgende variationer på 6. etage og 7. etage:
 - 6. etage og 7. etage skal rykkes mindst 1,5 m tilbage målt fra facaden.
 - 6. etage og 7. etage skal rykkes mindst 2,5 m tilbage målt fra facaden på mindst halvdelen af facadeforløbet.
- u) Facade c, vist på tegning 6a, skal på 6. etage og 7. etage tilbagerykkes mindst 1,3 m målt fra facaden. Arealet skal indrettes med nicher på mindst 0,2 m ved hver indgang til boligerne.
- v) Facade d, vist på tegning 6a, skal være rykket mindst 1 m tilbage.
- w) Facade d skal være mindst 50 % gennemsigtigt, klart glas.
- x) Materialerne på facade d skal være metal, tegl, træ, natursten eller glas.
- y) Farverne på facade d skal være røde, rødbrun, brun, sand, grå, sort. Facader i træ skal være i træets naturlige farve.

Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier

For både område I og II gælder:

- a) For facadeforløb, vist på tegning 6a, skal mindst 50 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt, klart glas. De gennemsigtige partier skal være mindst 2,5 m høje. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- b) For facadeforløb, vist på tegning 6a, skal mindst 20 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt, klart glas. De gennemsigtige partier skal være mindst 2,5 m høje. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- c) Vinduer skal være i højformat, hvor højden er minimum 1,2 gange bredden.

- d) Vinduer må ikke være i plastik.
- e) Karnapper må højst have et fremspring på 1 m målt fra facaden.
- f) Døre må ikke være i plastik.
- g) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, tilbagetrækning, farveskift, siddemulighed eller anden markering.
- h) Der må ikke være altangange.

For område I gælder:

- i) I stueetagen (1. etage) på bygning A skal der etableres to indgange fra byrum A. I stueetagen (1. etage) på bygning B skal der etableres to indgange fra byrum A og en indgang fra byrum D.

For område II gælder:

- j) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have gennemsigtigt (klart) vinduesglas.
- k) Butiksfacader skal have udstillingsvinduer, som skal være af gennemsigtigt (klart) vinduesglas. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til. Der må ikke være sammenhængende butiksvinduer, der rækker ud over den enkelte facadeenhed.
- l) Boligbebyggelser skal have indgange i begge facader.
- m) Der må maksimalt være 20 m mellem hver indgang. På facade e, vist på tegning 6a må der maksimalt være 35 m mellem hver indgang.
- n) Port A, vist på tegning 5c, skal være mindst 4 m høj og mindst 8 m bred. Port B og port C, vist på tegning 5c, skal være mindst 4 m høj og 4 m bred.

Stk. 3. Altaner og karnapper

For område II gælder:

- a) Boliger fra 2. etage og op skal have altaner. Altaner placeres som vist på tegning 6b.
- b) Altan a, vist på tegning 6b, skal have et fremspring fra facaden på minimum 0,9 m og maksimum 1,5 m målt fra facaden.
- c) Altan b, vist på tegning 6b, skal have et fremspring fra facaden på minimum 0,9 m og maksimum 1,1 m målt fra facaden.
- d) Altan c, vist på tegning 6b skal have et fremspring fra facaden på minimum 0,3 m og maksimum 1 m målt fra facaden.
- e) Altan d, vist på tegning 6b skal have et fremspring fra facaden på 1 m målt fra facaden.
- f) Der kan etableres altaner, altan e, vist på tegning 6b. Altanerne skal have et fremspring fra facaden på maksimum 1,8 m målt fra facaden og en bredde på maksimum 4,5 m.
- g) Den samlede længde af altaner på en etage må maksimalt være 50 % af facadens samlede længde.
- h) Altanværn skal være gennemsigtige, med klart glas eller spinkle balustre i minimum halvdelen af altanens længde. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- i) Altaner må ikke have synlige bæringer under eller over altanen.

Stk. 4. Tage

For område I og II gælder:

- a) Tage skal være flade eller med en taghældning på minimum 40 grader og maksimum 80 grader.
- b) Materialerne skal være tegl, metal, skifer i farverne rødbrun, brun, gul, sort, grå. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- c) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal eller solenergianlæg, og tage på mindre bygninger skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.
- d) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- e) Værn om tagterrasser skal være med lodrette, spinkle balustre i træ eller metal. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- f) Om solenergianlæg og teknik på tage henvises til § 6.

Stk. 5. Reklamer

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

§ 8. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealers størrelse

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet er en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer til biler, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler. Hævede dæk, tagterrasser og taghaver til ophold kan indregnes i friarealet.

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

Boliger:	30 %
Erhverv:	10 %
Børneinstitutioner:	100 %
Grundskoler:	40 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %
Plejecentre og plejeboliger:	20%

Kravet gælder ikke ved indretning af boliger i eksisterende tagetager.

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

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

Kommentar

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

Stk. 2. Afvigelser fra friarealers størrelse

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til fravigelser fra friarealens størrelse for bevaringsværdige bygninger fastlagt i § 6, stk. 6.

Stk. 3. Bevaringsværdige træer

De på tegning 7c viste bevaringsværdige træer må, udover sædvanlig pleje, ikke beskæres eller fældes.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til beskæring eller fældning af et træ efter en vurdering af træets alder, størrelse, karakter, placering og sundhedstilstand. Der kan blive stillet krav om genplantning, men det gælder ikke, hvis et træ er sygt, dødt eller faldet i en storm.

Stk. 4. Bevaringsværdig beplantning

Den på tegning 7c viste bevaringsværdige beplantning må, udover sædvanlig pleje, ikke beskæres eller fjernes.

Kommentar

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til beskæring eller fældning af beplantningen efter en vurdering af dens alder, størrelse, karakter, placering og sundhedstilstand. Der kan blive stillet krav om genplantning, men det gælder dog ikke hvis beplantningen er kritisk syg, død eller ødelagt af en storm (naturligt forfald). En ejer har pligt til at passe på et bevaringsværdigt træ. Beskadiges det, er det at betragte som en fældning eller beskæring, der skulle have været søgt dispensation til. I den situation kan der kræves genplantning.

For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagering i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder.

Stk. 5. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

Stk. 6. Terrænregulering

Der må ikke terrænreguleres mere end + 0,5 m /- 1 m i forhold til det eksisterende terræn. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m.

Ved bevaringsværdige træer må der ikke terrænreguleres inden for træernes drypzone.

Stk. 7. Placering og indretning af ubebyggede arealer

Byrum og kantzoner skal placeres og indrettes, som vist på tegning 7a-7b, og som det fremgår nedenfor.

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

Arealer til institutioner må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn, halvmur eller lignende i en højde på højst 1,6 m målt i forhold til det omgivende terræn. Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid.

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

Om placering af cykelparkering henvises til § 5, stk. 2.

Stk. 8. Byrum

Byrum måles fra kantzonens yderkant.

Langs facadelængde f, vist på tegning 7a, skal der være en sti med en bredde på mindst 2,5 m.

Der skal være en sti med en bredde på mindst 1,8 m, der forbinder byrum D med Borgervænget og går gennem byrum A, B og C.

Der skal være en sti med en bredde på mindst 1,8 m, der forbinder byrum E med byrum B og går gennem byrum A.

Befæstede arealer skal være i:

- Beton
- Betonsten
- Natursten
- Tegl
- Jern
- Træ
- Grus/stenmel

Byrum A

Mindst 40 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Der skal være mindst fem faste bænke.

Byrum B

Mindst 25 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Der skal være et legeareal på mindst 150 m².

Der skal være mindst to faste bænke.

Byrum C

Mindst 25 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Der skal være mindst to faste bænke.

Byrum D

Mindst 20 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Byrum E

Mindst 20 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Stk. 9. Kantzoner

Der skal etableres kantzoner, som vist på tegning 7b.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Kantzone a

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

Mindst 50 % af kantzone skal være bede med beplantning.

I kantzone skal der ved hver bolig være et hævet areal til terrasse/trappe med en højde på 0,3 m-0,8 m målt fra terræn og en dybde på 1 m-1,5 m målt fra facaden.

Terrassen/trappen må hegnes med mur i tegl eller spinkle balustre. Hegn må højst 1 m høje målt fra den hævede flade på terrasser/trapper.

Kantzone b

Kantzone skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 1,7 m.

Mindst 50 % af kantzonens areal skal være bede med beplantning. Heraf skal mindst 20 % af facadens længde være bede med facadebeplantning.

I kantzone skal der ved hver bolig være et hævet areal til trappe med en højde på 0,3 m-0,8 m målt fra terræn og en dybde på højst 1 m målt fra facaden.

Kantzone c

Kantzone skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 1,5 m.

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

I kantzone skal der langs hver facade være mindst to hævede arealer til trapper med en dybde på mindst 1 m målt fra facaden.

Kantzone d

Kantzone skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 1,5 m.

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

Kantzone e

Der skal være bede med facadebeplantning langs facaden i en dybde på mindst 0,5 m målt vinkelret på facaden langs mindst 20 % af hver facades længde.

Stk. 10. Beplantning

Der skal være beplantning, som vist på tegning 7c.

Der skal plantes i alt 72 nye træer, som ikke må fældes.

Område a: Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 14-16 cm. Mindst 6 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 6 m.

Område b: Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 14-16 cm. Mindst 2 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 6 m.

Område c: Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 14-16 cm. Mindst 2 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 6 m.

Område d: Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 14-16 cm. Mindst 6 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 6 m.

Område e: Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 14-16 cm. Mindst 3 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 15 m.

Område f: Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 14-16 cm. Mindst 7 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 6 m.

Omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m² areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes 3 eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m².

Kommentar

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

Stk. 11. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 7c viste 72 nye træer er plantet.

Stk. 12. Dispensation

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

Stk. 13. Regnbede

Byrum A, vist på tegning 7a, skal have render, kanaler, og/eller regnbede til afledning, tilbageholdelse eller nedsivning af overfladevand.

I kanaler og regnbede skal der være beplantning.

§ 9. Støj og anden forurening

Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i

lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

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

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

Indendørs med delvist åbne vinduer ($0,35 \text{ m}^2$):

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

- Hoteller: 51

Indendørs med lukkede vinduer:

- Hotellers, boligers, grundskolers og daginstitutioners opholdsrum: 33

- Administration og liberale erhverv: 38

Kommentar

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

Stk. 2. Støj og anden forurening fra virksomheder

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

Kommentar

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

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

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

§ 10. Matrikulære forhold

Området må udstykkes yderligere.

§ 11. 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.

§ 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplan 460 Borgervænget II bekendtgjort den 23. november 2011 ophæves i sin helhed for så vidt angår matr.nr. 5873a, del af 5614 og del af 5971 Udenbys Klædebo Kvarter, København.

Kommentarer af generel karakter

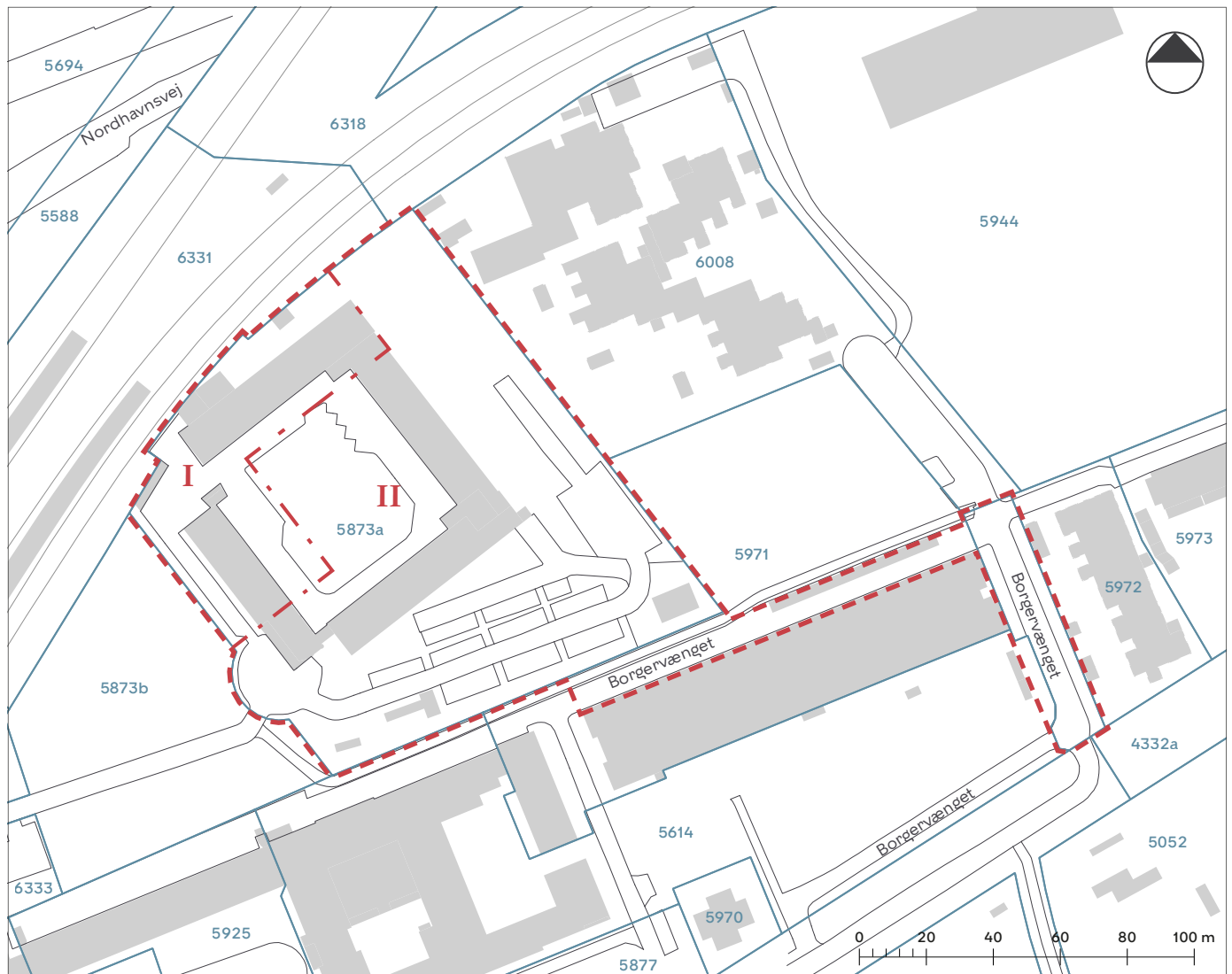
På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.

Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.

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

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

Tegning 1 • Områdeafgrænsning



--- Lokalplanområdets afgrænsning

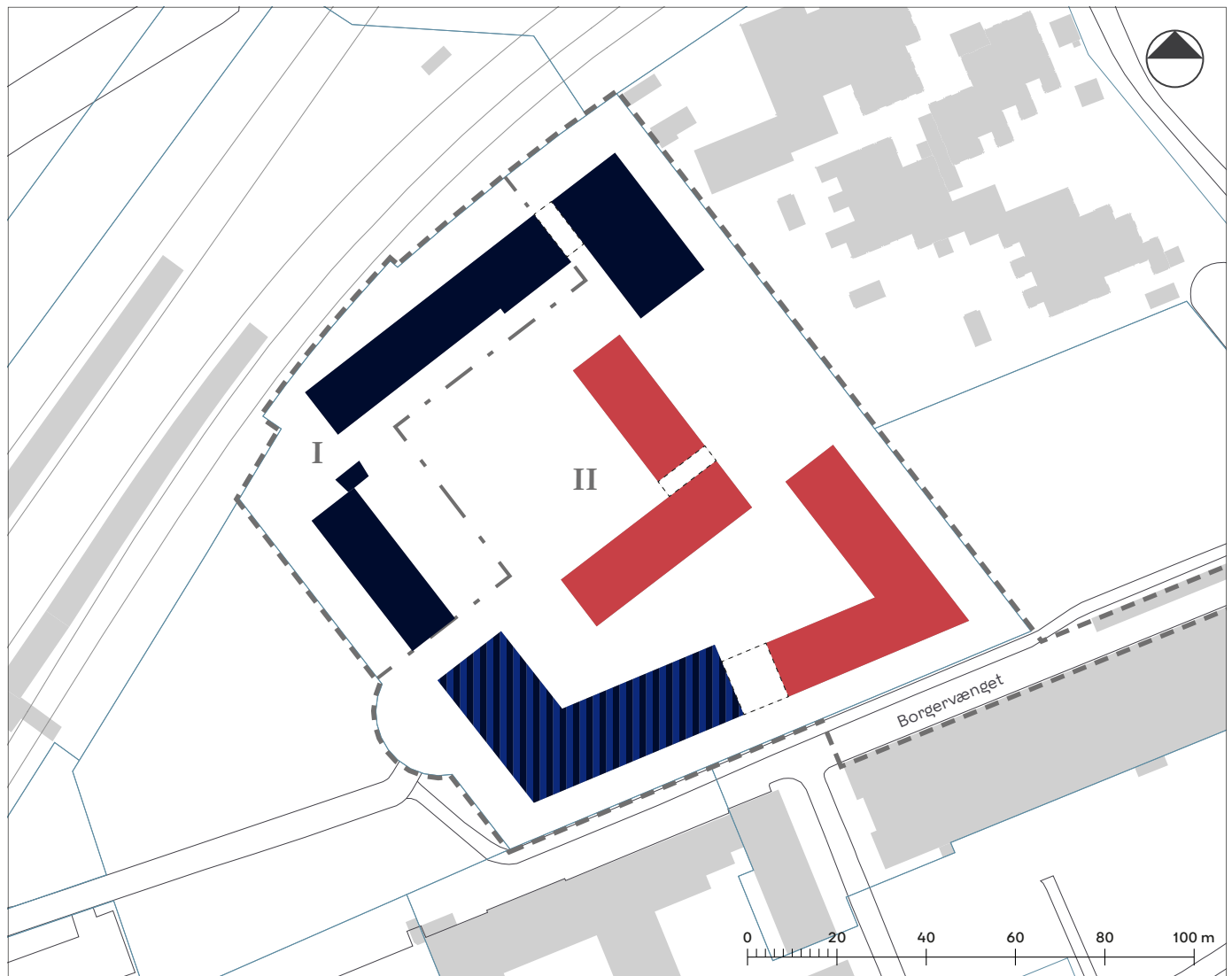
- . - Grænse mellem delområder

I-II Delområde

XX Matrikel

■ Eksisterende bygning

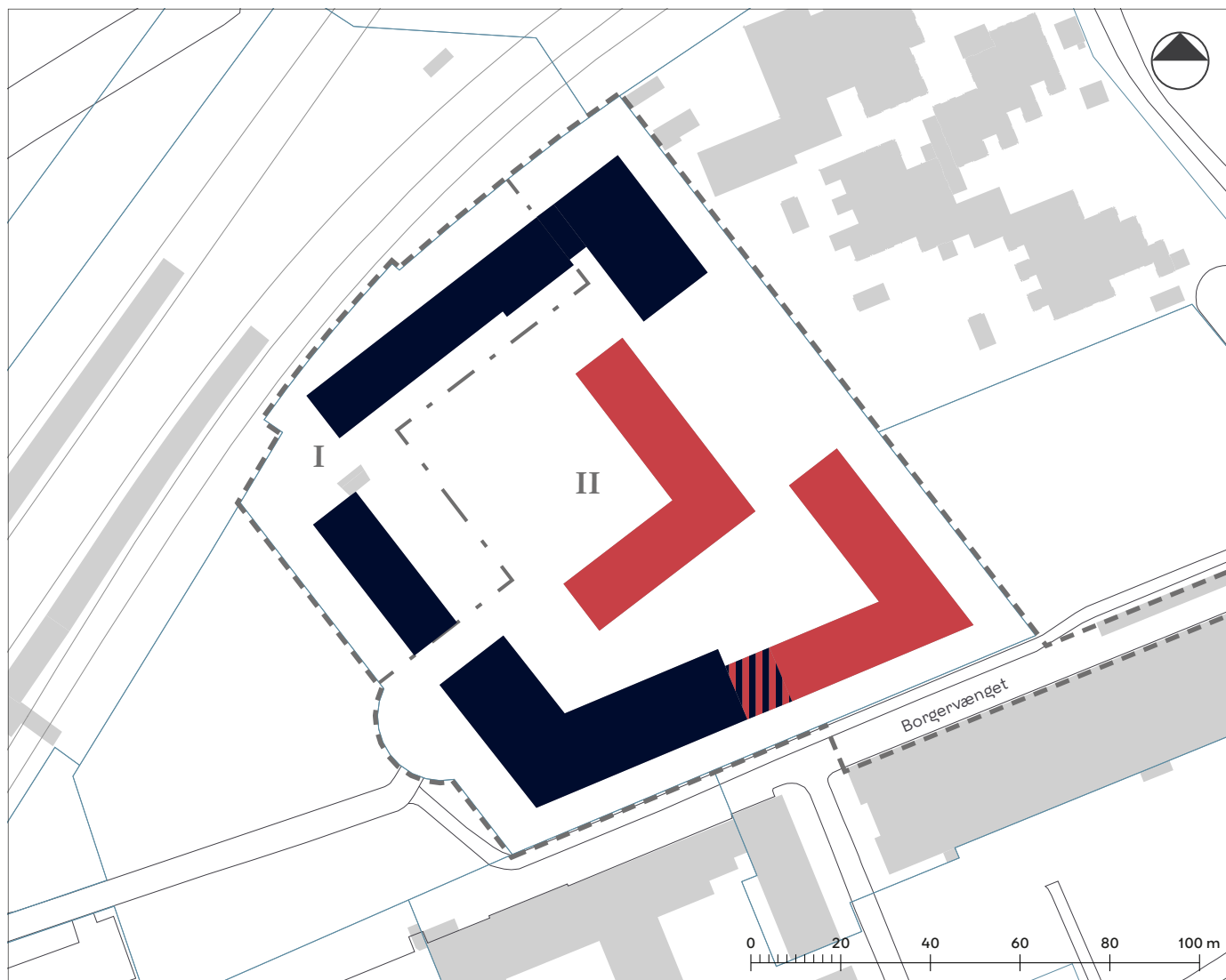
Tegning 2a • Anvendelse i stueetagen (1. etage)



- Bolig
- Erhverv
- Erhverv eller serviceerhverv

- Lokalplanområdets afgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-II Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt overliggende etager

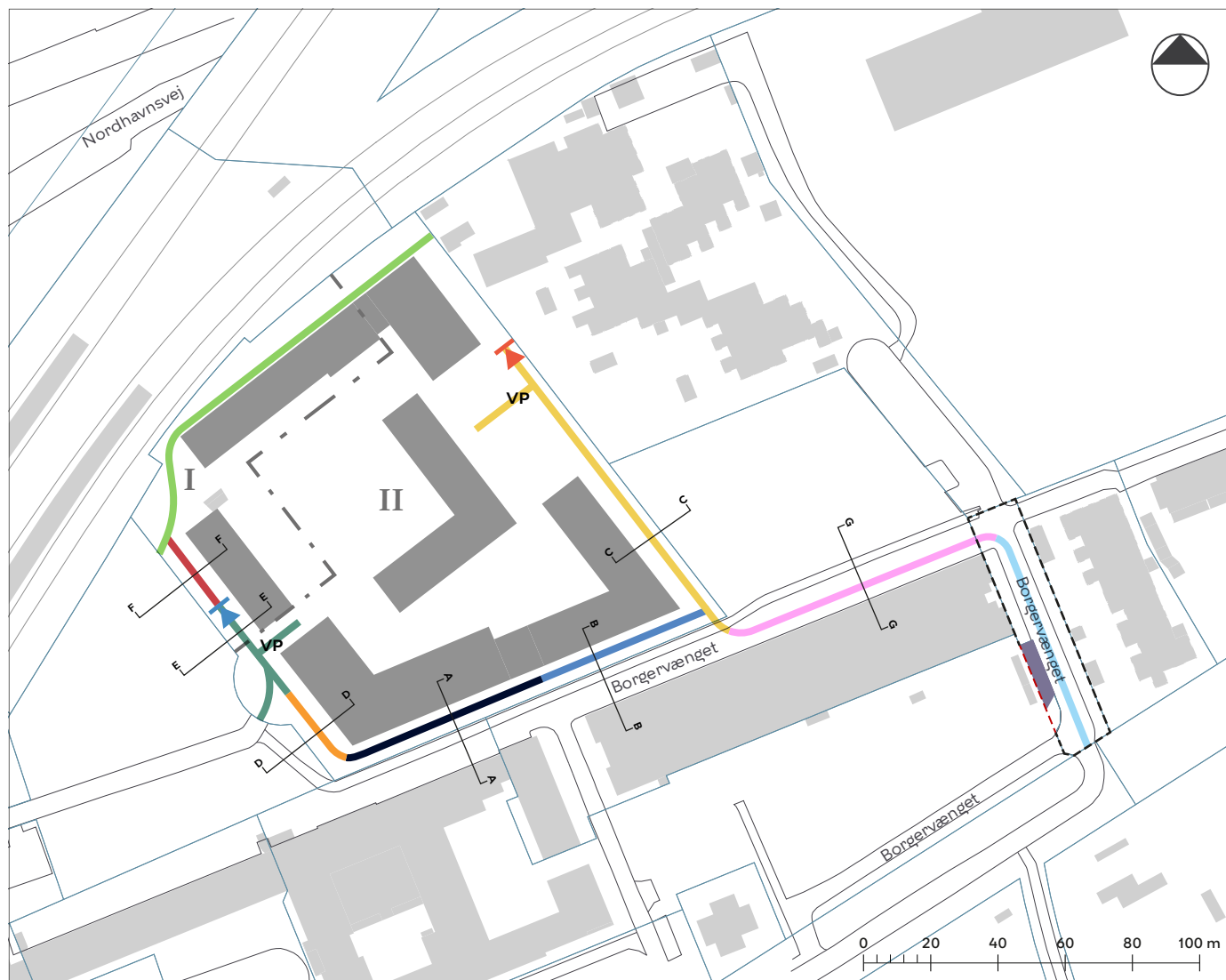
Tegning 2b • Anvendelse fra 2. etage og op



- Bolig
- Erhverv
- Bolig eller erhverv

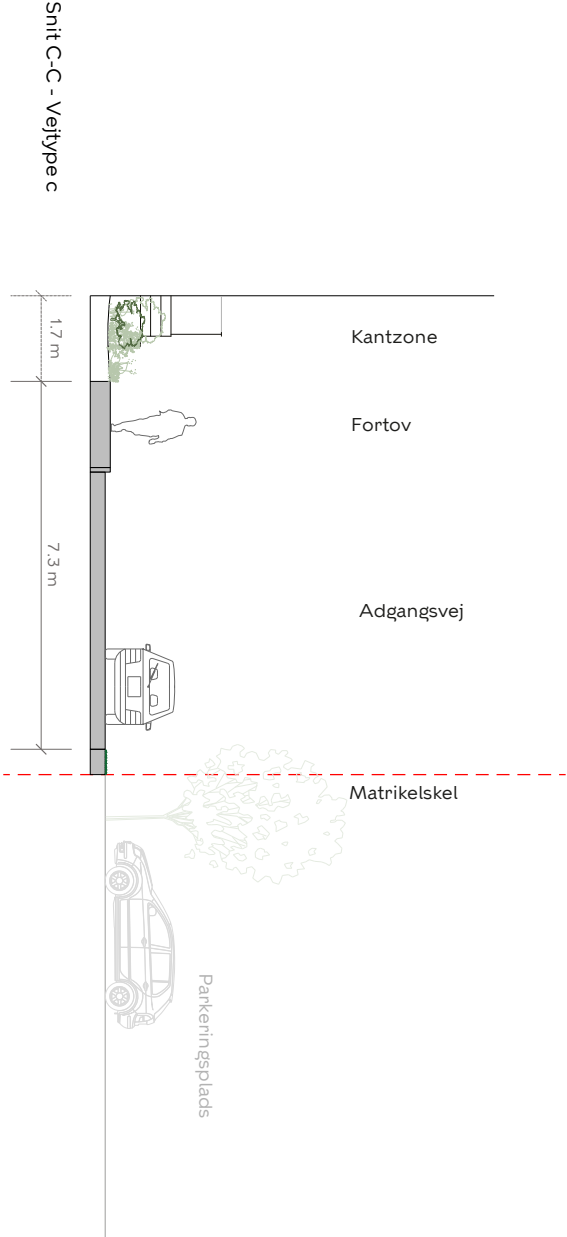
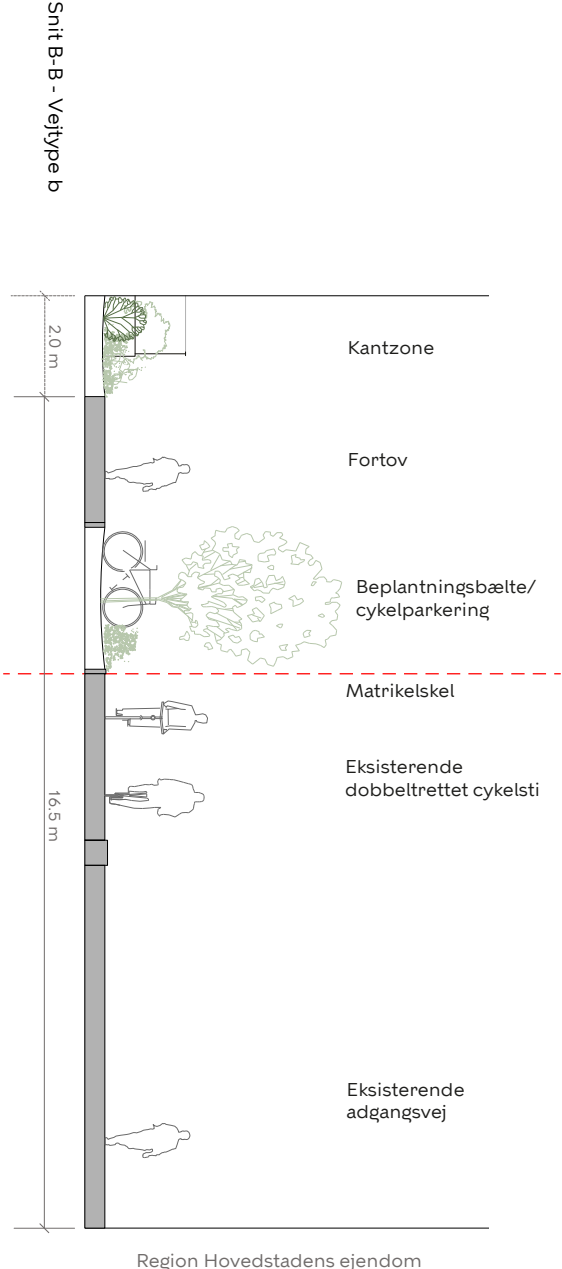
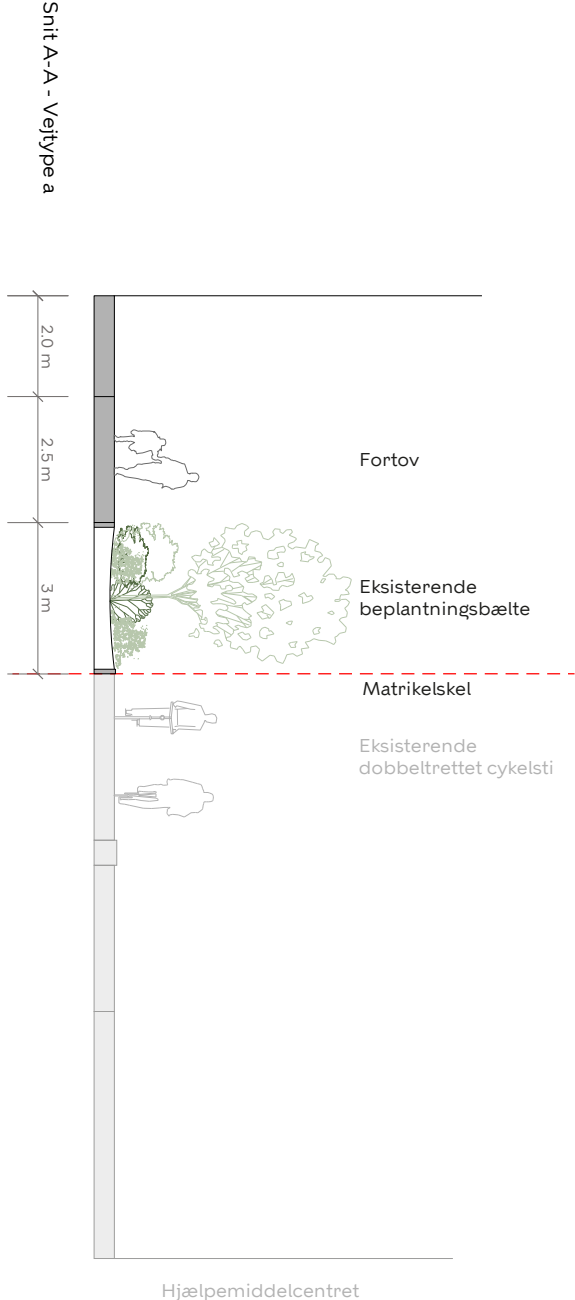
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-II** Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning

Tegning 3a • Veje



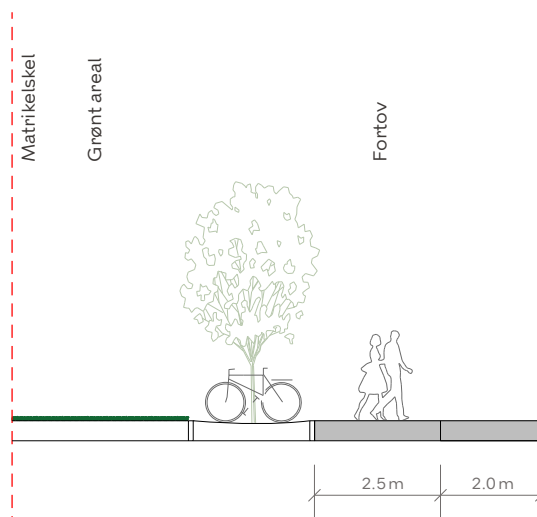
	Vejtype a		Vejudlæg		Lokalplanområdets afgrænsning
	Vejtype b		Vejudvidelseslinje		Grænse mellem delområder
	Vejtype c		Overkørsel		Delområde
	Vejtype d		Overkørsel til parkering		Matrikelskel
	Vejtype e		Vendeplads		Eksisterende bygning
	Vejtype f		Angivelse af snit		Byggefelt
	Vejtype g				Eksisterende vejlinje
	Vejtype h				
	Vejtype i				

Tegning 3b · Vejsnit

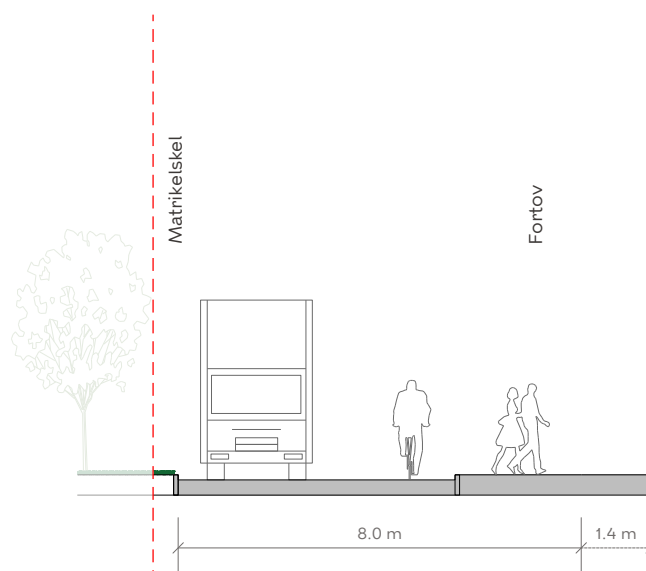


Tegning 3b • Vejsnit

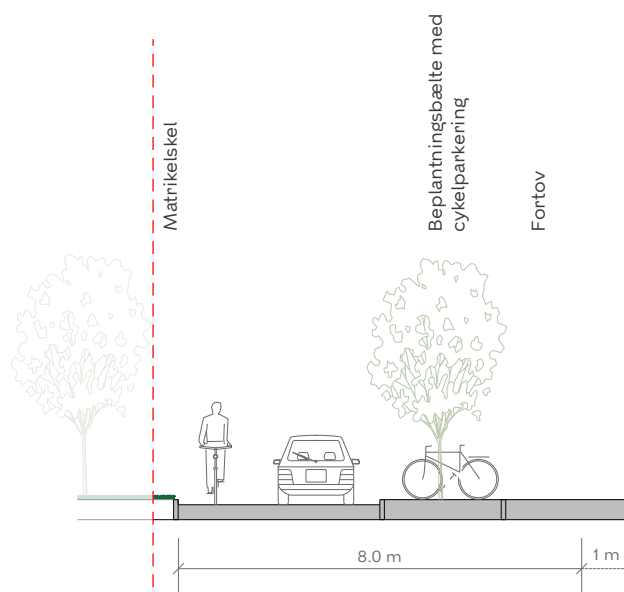
Snit D-D - Vejtype d



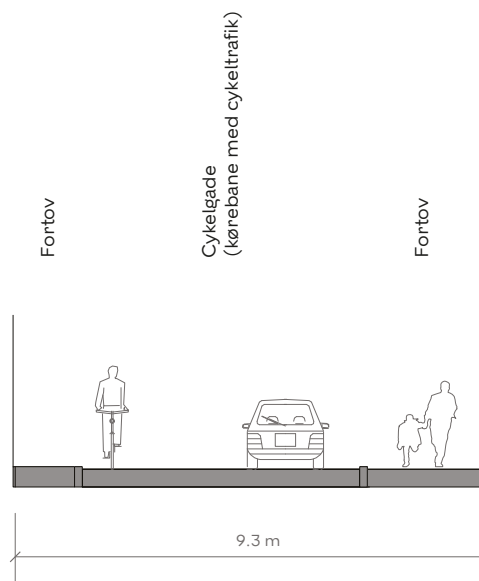
Snit E-E - Vejtype e



Snit F-F - Vejtype f

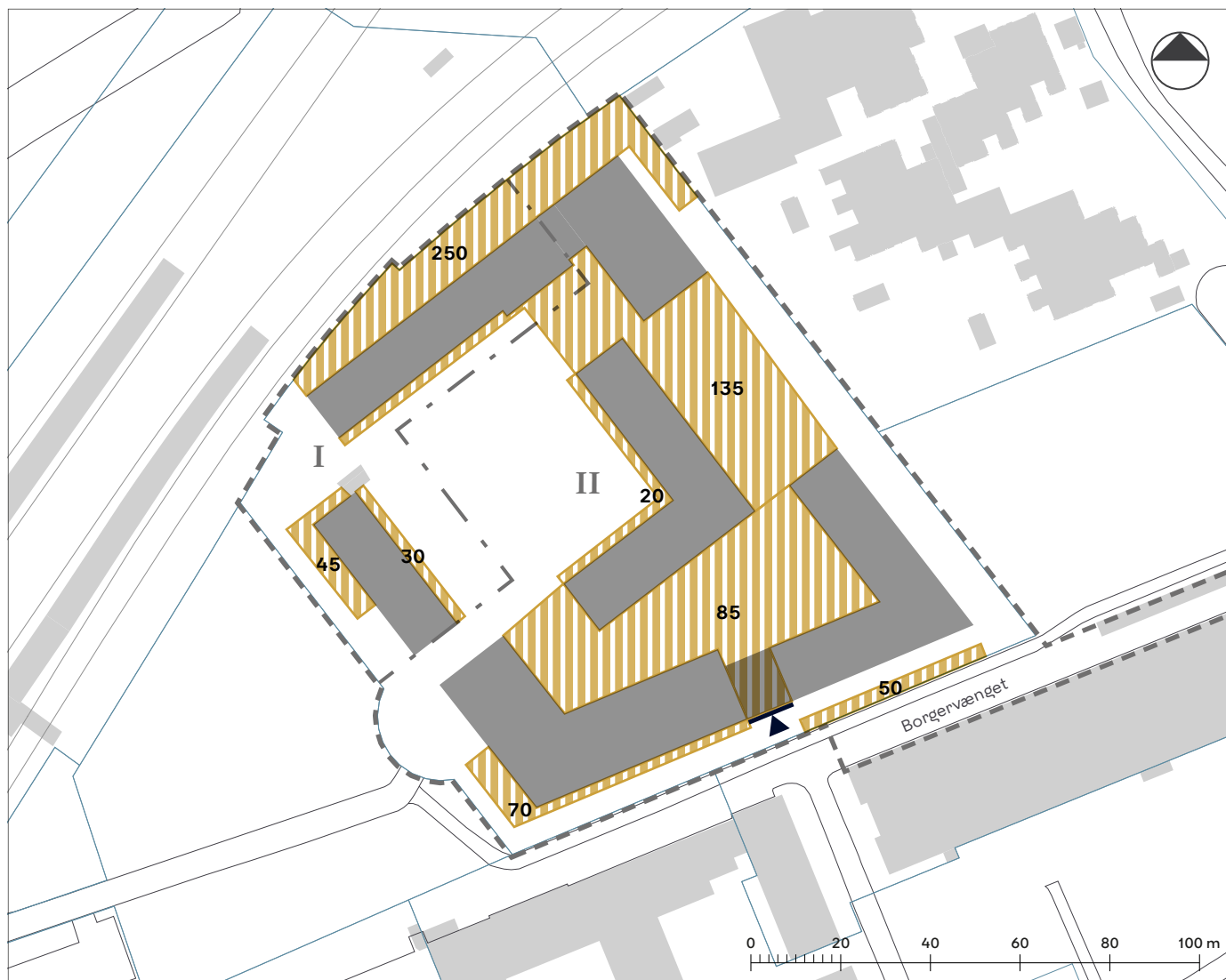


Tegning 3b • Vejsnit



Snit G-G - Vejtype g

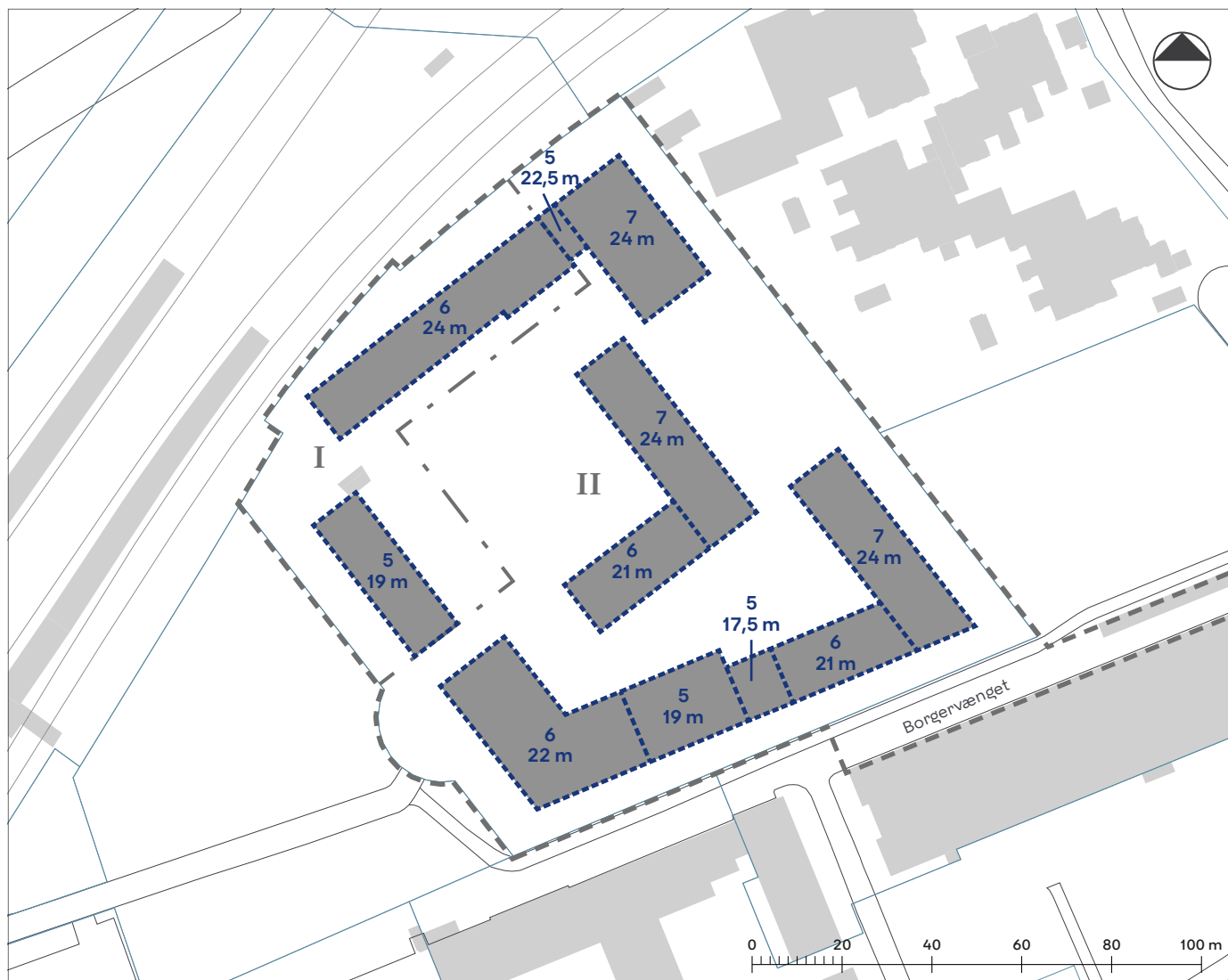
Tegning 4 • Cykelparkering



-  Cykelparkering på terræn med angivelse af maksimalt antal pladser
-  Nedkørsel til cykelparkering

-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Grænse mellem delområder
- I-II** Delområde
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt

Tegning 5a • Bebyggelsens omfang og placering



..... Afgrænsning af byggefelt

■ Byggefelt

x Maksimalt etageantal

xx m Maksimal højde

----- Lokalplanområdets afgrænsning

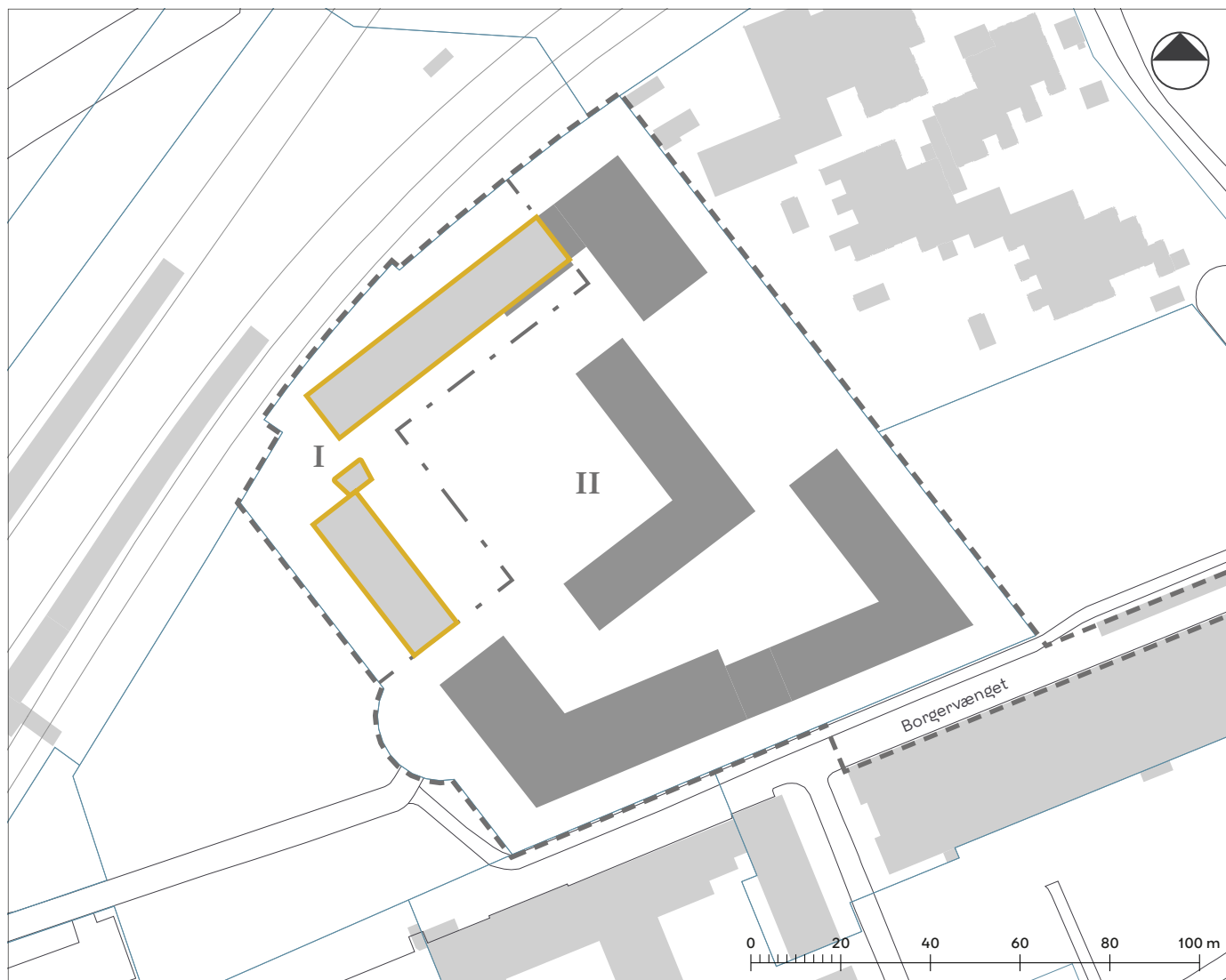
- - - Grænse mellem delområder

I-II Delområde

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

Tegning 5b • Bevaringsværdige bygninger



 Bevaringsværdig bygning

 Lokalplanområdets afgrænsning

 Grænse mellem delområder

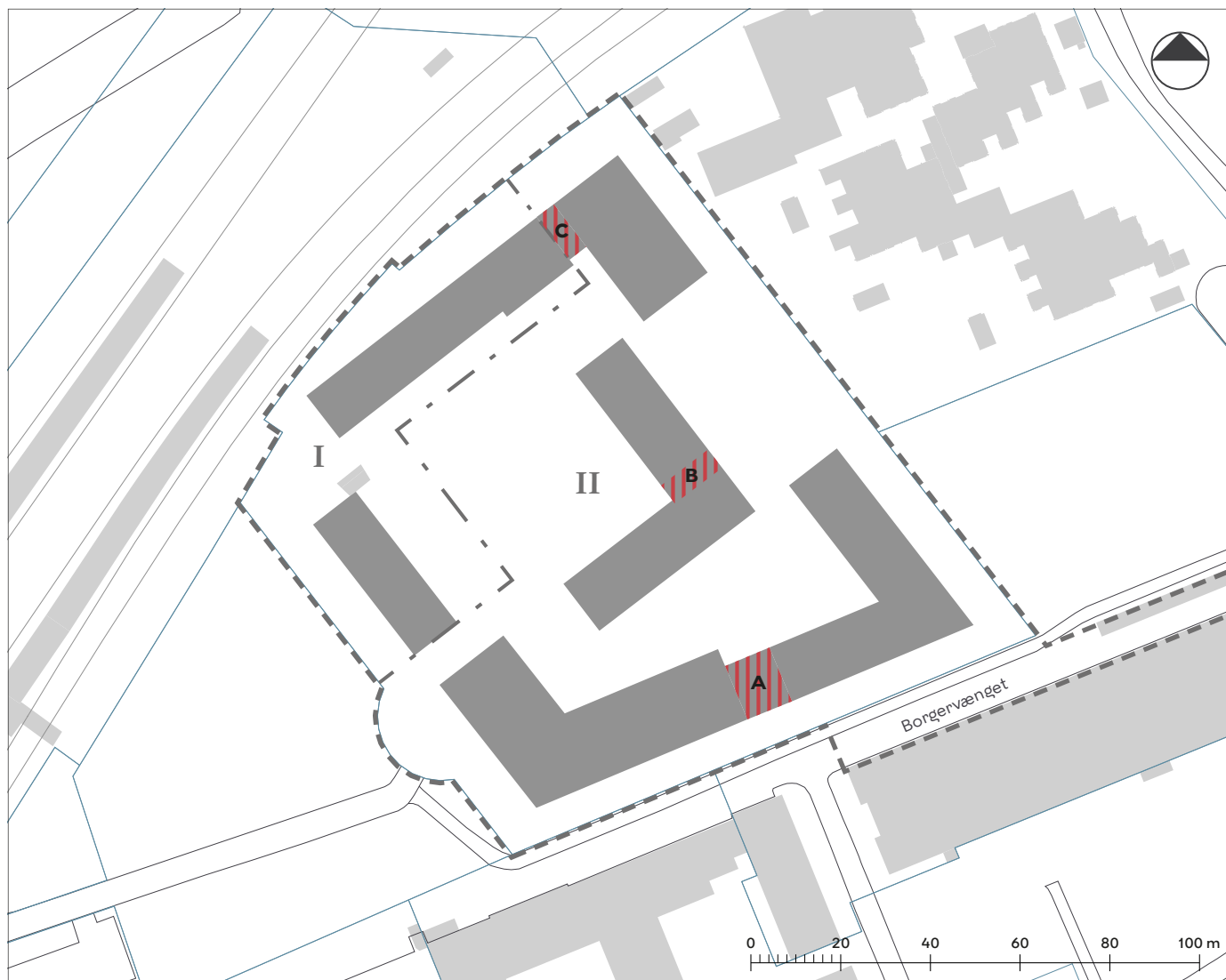
I-II Delområde

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

 Byggefelt

Tegning 5c • Porte



A-C Krav om placering af port

--- Lokalplanområdets afgrænsning

- . - Grænse mellem delområder

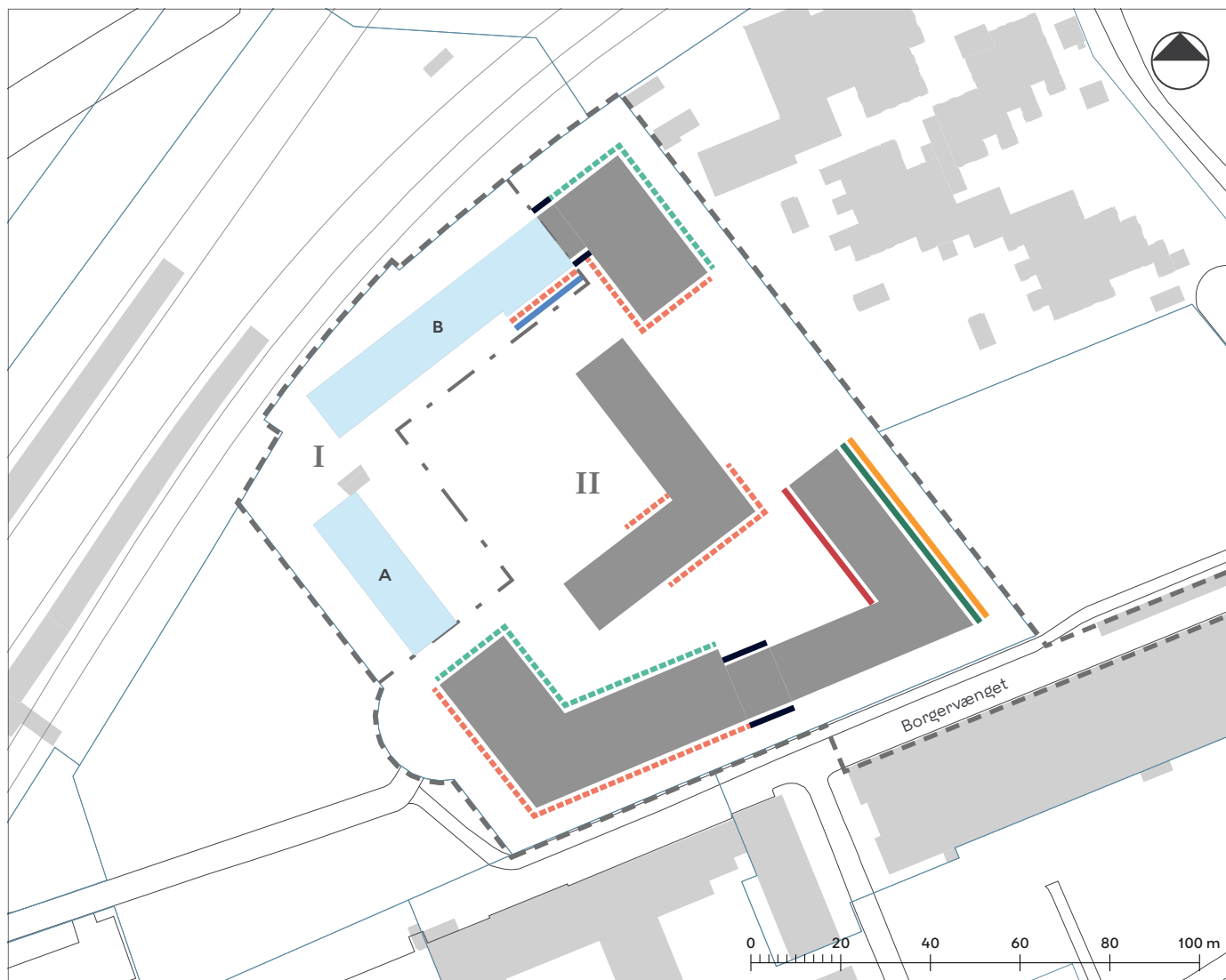
I-II Delområde

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt

Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden



----- Facadeforløb med min. 50 % gennemsigtigt glas i stueetagen

----- Facadeforløb med min. 20 % gennemsigtigt glas i stueetagen

A-B Bygning med særlig bestemmelse

----- Facade a

----- Facade b

----- Facade c

----- Facade d

----- Facade e

----- Lokalplanområdets afgrænsning

----- Grænse mellem delområder

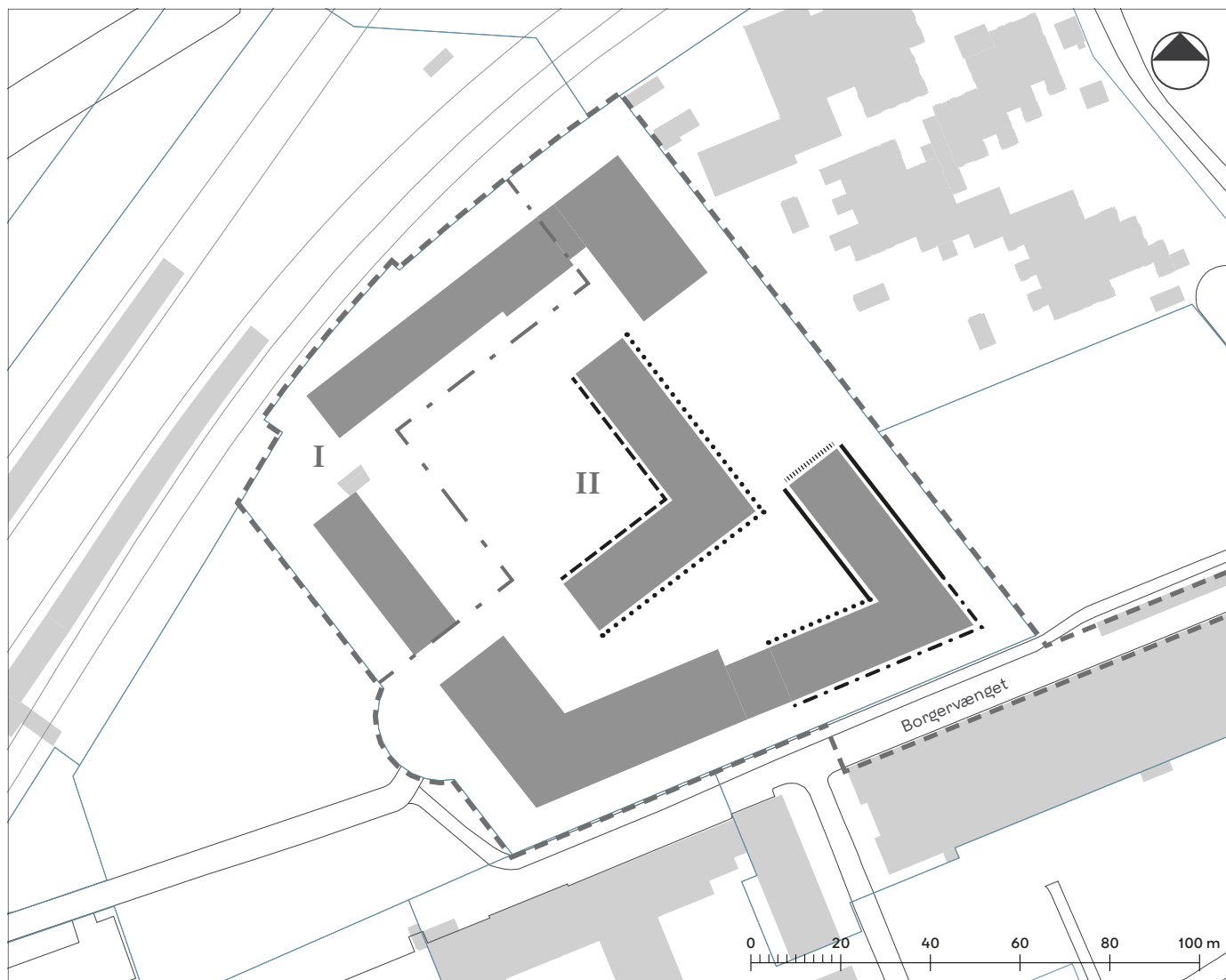
I-II Delområde

----- Matrikelskel

----- Eksisterende bygning

----- Byggefelt

Tegning 6b • Altaner



----- Altan a

-. - . - Altan b

..... Altan c

———— Altan d

||||| Altan e

----- Lokalplanområdets afgrænsning

- . - Grænse mellem delområder

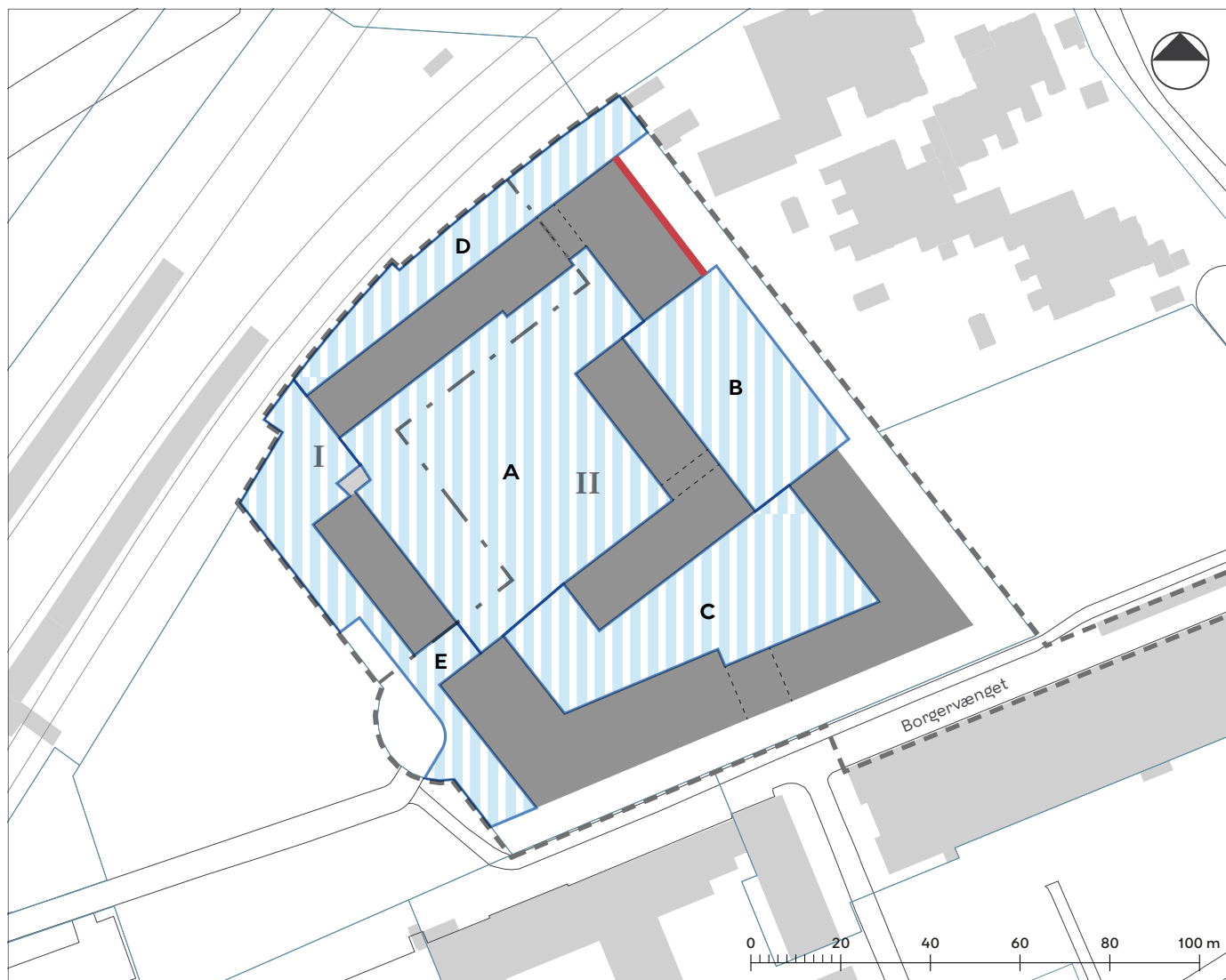
I-II Delområde

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt

Tegning 7a • Byrum



A-E Byrum

Facadelængde f

--- Lokalplanområdets afgrænsning

- - - Grænse mellem delområder

I-II Delområde

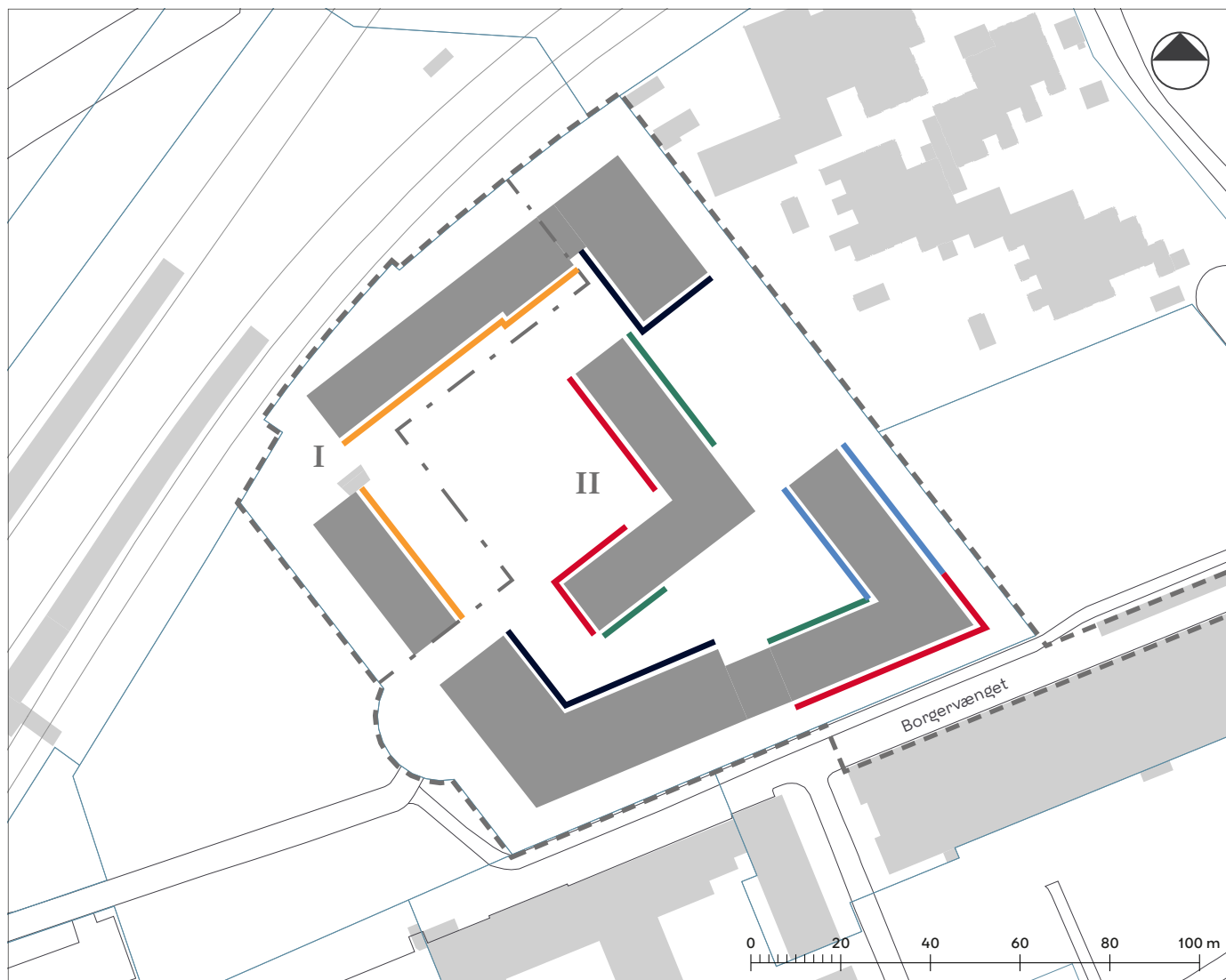
— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt

..... Port

Tegning 7b • Kantzoner



- | | |
|--|--|
| — Kantzone a | Lokalplanområdets afgrænsning |
| — Kantzone b | Grænse mellem delområder |
| — Kantzone c | I-II Delområde |
| — Kantzone d | Matrikelskel |
| — Kantzone e | Eksisterende bygning |
| | Byggefelt |

Tegning 7c • Beplantning



- X Område, hvor der skal plantes min. antal træer
- X* Område, hvor der skal plantes min. antal træer jævnt fordelt

a-f Beplantningszoner

● Bevaringsværdigt træ

/ / / Bevaringsværdig beplantning

Lokalplanområdets afgrænsning

Grænse mellem delområder

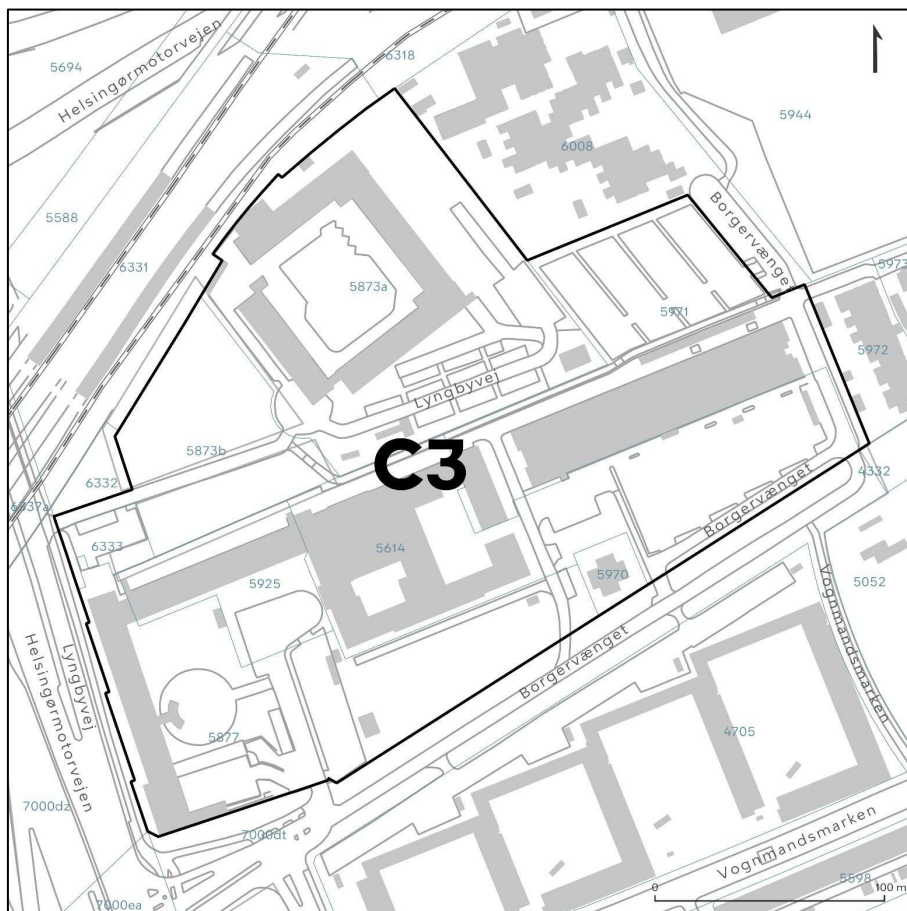
I-II Delområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

Byggefelt

Forslag til kommuneplantillæg



Kort A

I medfør af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 foretages følgende ændringer:

C2-rammen (plannr. R19.C.2.13) ændres til en C3 som vist på Kort A med en maksimal bebyggelsesprocent på 185. Den maksimale bygningshøjde forbliver uændret på 24 m med mulighed for, i overensstemmelse med kommuneplanen, at der i lokalplaner kan optages bestemmelser om, at der som del af samlede bebyggelser kan opføres enkelte bygninger med en bygningshøjde på maksimalt 30 m. Friarealprocenten for boliger holdes på 30 og erhverv på 10 i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

C3-rammen tildeles nyt plannummer R19.C.2.13.T1

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 indsigts 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 rækkefølgebestemmelser.

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

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Lyngbyvej 100 og kommuneplantillæg.

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

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslagene.

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

Borgermøde

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

Mødet afholdes [sted og adresse].

Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk har du mulighed for at se forslagene og indsende et høringssvar.

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

Du kan sende dit høringssvar til:

parc@kk.dk

eller

Teknik- og Miljøforvaltningen
Plan, Analyse, Ressourcer og CO₂-reduktion
Postboks 348
1503 København V

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den [dato]