

# ROSKILDEVEJ VEST

Forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg

Borgerrepræsentationen har den XX.XX 2013 vedtaget forslag til lokalplan Roskildevej Vest med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Valby.

**Offentlig høringsperiode fra den xx.xx til den xx.xx 2013**



# Indhold

## Redegørelse for lokalplanen og kommuneplantillægget .....3

Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål .....	3
Lokalplanområdet og kvarteret .....	4
Byggeønsker .....	5
Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold .....	8
Miljøforhold .....	9
Skyggediagrammer .....	10

## Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning ..... 11

Kommuneplan 2011 .....	11
Lokalplaner i kvarteret .....	12
Miljø i byggeri og anlæg .....	12
Regnvand .....	12

## Tilladelser efter anden lovgivning ..... 14

Affald .....	14
Jord- og grundvandsforurening .....	14
Museumsloven .....	14
Rottesikring .....	15

## Lokalplan Roskildevej Vest ..... 16

§ 1. Formål .....	16
§ 2. Område .....	16
§ 3. Anvendelse .....	16
§ 4. Vejforhold .....	17
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering .....	17
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	17
§ 7. Ubebyggede arealer og parkering .....	19
§ 8. Ledningsforhold og tekniske anlæg .....	20
§ 9. Foranstaltninger mod forureningsgener .....	20
§ 10. Bæredygtighed og regnvand .....	20
§ 11. Matrikulære forhold .....	21
§ 12. Retsvirkninger .....	21
Kommentarer af generel karakter .....	21

Tegning nr. 1 - Området .....	22
Tegning nr. 2 - Byggefelter, vej- og stiforhold m.m. ....	23

## Tillæg til Kommuneplan 2011 ..... 24

## Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg ..... 25

Lokalplan .....	25
Lokalplanforslagets retsvirkninger .....	25
Lokalplanens endelige retsvirkninger .....	25
Kommuneplantillæg .....	25

## Mindretalsudtalelser ..... 26

## Praktiske oplysninger ..... Bagsiden

# Redegørelse for lokalplanen og kommuneplantillægget



Luftfoto af området med angivelse af lokalplanområdet med hvid bræmme (JW luftfoto, Juli 2012).

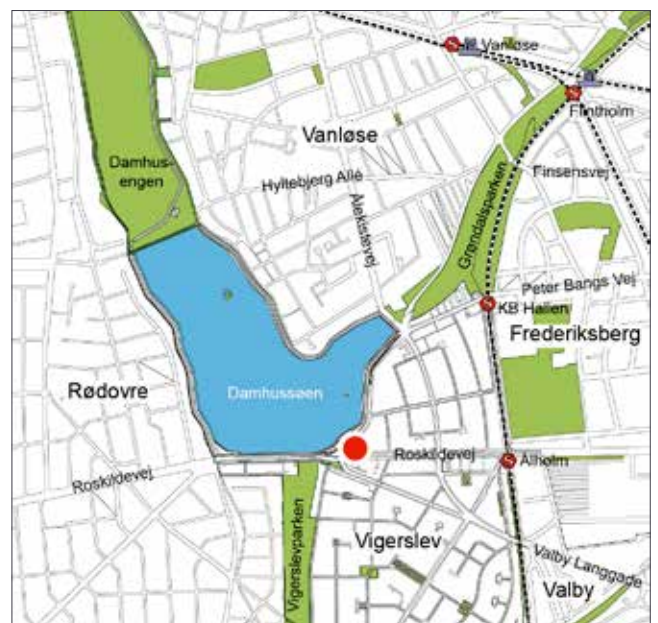
## Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål

Nordic Real Estate Partners har på vegne af Pelican Self Storage anmodet om, at der udarbejdes en lokalplan for et opbevaringscenter i forbindelse med en dagligvarebutik. Pelican Self Storage er en dansk virksomhed, der tilbyder aflåste opbevaringsrum til private og mindre erhvervsdrivende.

Formålet med lokalplanen er at sikre, at den nye bebyggelse langs Roskildevej, fra Ulriksdalvej til krydset mellem Roskildevej, Valby Langgade og Peter Bangs Vej, får en udformning, der formidler overgangen fra Damhussøen til de bebyggede områder. Der er udarbejdet en samlet bebyggelsesplan omfattende 8 ejendomme. Opbevaringscenter og dagligvarebutik etableres på 5 af de 8 ejendomme. Bebyggelsesplanen opdeles i etaper.

Tillægget til Kommuneplan 2011 udvider området for serviceerhverv med 2 ejendomme mod Peter Bangs Vej for at forbedre grundlægget for omdannelse af et nedslidt område med villaer og erhvervsarealer.

Lokalplanområdet har en markant placering ved Damhussøen, og hjørnet mellem Roskildevej og Peter Bangs Vej fungerer som port til bydelen og København. Der vil



Lokalplanområdet, der er vist med en rød prik, ligger i bydelen Valby.

derfor i lokalplanen blive taget særligt hensyn til denne enestående placering.

I lokalplanen lægges vægt på, at der er en god sammenhæng mellem materialer og byggeriets udformning sammen med byggeriets indpasning i kvarteret.

Der skal endvidere være en god sammenhæng mellem byggeriets base og etagerne oven på. Endelig skal der være fokus på adgangen fra Peter Bangs Vej til parkeringsarealet, således at det grønne præg sikres. Hvis der bygges boliger i lokalplanområdet, skal der være særlig opmærksomhed på trafikstøj og friarealer.

### Lokalplanområdet og kvarteret.

Lokalplanområdet ligger mellem Damhussøen mod vest og Langvaddams villakvarter mod øst og Roskildevejs karrébebyggelse mod syd. Lokalplanområdet omfatter 8 ejendomme - 5 ejendomme mod Roskildevej, 1 ejendom på hjørnet mellem Roskildevej og Peter Bangs Vej og 2 mod Peter Bangs Vej.

Den nuværende bebyggelse langs Roskildevej er i farver, højder, materialer og vedligeholdelsesmæssigt meget varieret. Området anvendes i dag til boliger og erhverv. Den eksisterende bebyggelse er karakteriseret ved at være større villaer, hvoraf flere af dem ved om- og tilbygning delvist anvendes til erhverv.

Lokalplanområdet udgør 7.446 m<sup>2</sup>, og der kan inden for lokalplanområdet bygges i alt 8.190 m<sup>2</sup> med en bebyggelsesprocent på 110.

Damhussøen er et stærkt landskabsэлемент, der fungerer som et stort rekreativt område. Langvaddams villakvarter udgør et homogent område med varierende, større villaer fra 1910-20'erne. Området fremstår med grønne vejforløb, der spreder sig i en vifte fra Langvaddam. Syd for Roskildevej, umiddelbart over for lokalplanområdet, ligger en arkitektonisk homogen karrébebyggelse i 3-3½ etage opført omkring år 1930-40. Karréen mod Roskildevej er opført i gule mursten med røde tegltage.



Ulrikdalvej set fra Langvaddam ned mod Roskildevej.  
Foto: Center for Bydesign.

### Trafik

Lokalplanområdet er biltrafikalt velbeliggende, og der er cykelstier langs Roskildevej og Peter Bangs Vej. Der kan køres ind til opbevaringscentret og dagligvarebutikken fra både Roskildevej og Peter Bangs Vej. På grund af en



Krydset Roskildevej og Peter Bangs Vej med tankstationen til venstre og den gule karrébebyggelse på 3-3½ etage til højre i billedet. Foto: Center for Bydesign.

midterrabat på både Roskildevej og Peter Bangs Vej kan der kun foretages højresving ind og ud fra opbevaringscentret og dagligvarebutikken. Ved etablering af opbevaringscentret og dagligvarebutikken vil det nuværende antal overkørsler blive reduceret, idet der i dag (foruden tankstationens 4) er 5 overkørsler, og fremover vil der være 2 overkørsler.

På Roskildevej kører en række buslinjer. Afstanden fra lokalplanområdet til Ålholm Plads, som er et knudepunkt for busser, er ca. 200 m og afstanden til Ålholm Station, hvor der kører S-tog, er ca. 500 m.

Byggeriet vil ikke bidrage til trafikstøj, da Roskildevej og Peter Bangs Vej i forvejen er meget trafikerede.

Bygherre har på baggrund af erfaringstal fra et lignende opbevaringscenter estimeret, at der dagligt vil komme ca. 4-5 biler i timen til opbevaringscentret. Til dagligvarebutikken forventes ca. 40-45 biler i timen.

Parkeringsdækningen skal ifølge Kommuneplan 2011 være i størrelsesordenen og højst 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Dette svarer til 45 p-pladser for dagligvarebutikken og opbevaringscentret. Parkeringspladserne placeres på et parkeringsareal ud mod Peter Bangs Vej. Kommuneplanens normer for parkering vil således blive opfyldt. Der stilles endvidere krav om cykelparkering svarende til kravene i kommuneplanen, og mindst halvdelen af cykelparkeringspladserne vil være overdækkede eller i konstruktion.

Valby Lokaludvalg lægger i deres Bydelsplan 2013 vægt på tryghed for de bløde trafikanter - især at sikre gående og cyklende ved ind- og udkørsler.

Der etableres en gangsti, der forbinder Roskildevej og Peter Bangs Vej.

## Byggeønsker

Tegnestuen "Skovhusarkitekter" har for Nordic Real Estate Partners udarbejdet et projekt for et Pelican Self Storage opbevaringscenter i forbindelse med en dagligvarebutik og udarbejdet en bebyggelsesplan samt en angivelse af, hvordan bebyggelsen for det øvrige af lokalplanområde kan udformes.

Pelican Self Storage bruges mest i forbindelse med flytninger, ombygninger og udstationeringer. Pelicans opbevaringscenter er bemandedt i dagtimerne med 1 til

2 personer. Kunderne har mulighed for at benytte deres opbevaringsrum i tidsrummet 6.00 til 22.00 ved hjælp af adgangsnøgle og kode. Opbevaringscentret vil i alt rumme 600 - 700 udlejningsenheder.

Projektet indeholder en bygning på ca. 4.500 m<sup>2</sup> eta-gearreal. Det svarer til en bebyggelsesprocent på 110. Friarealprocenten vil være 15, da der er tale om serviceerhverv. Bygningen er projekteret således, at den udover anvendelse til opbevaringscenter alternativt kan indrettes til kontor.



Situationsplanen viser den nye bebyggelse og indretningen af parkeringsområdet. Illustration: Skovhusarkitekter.



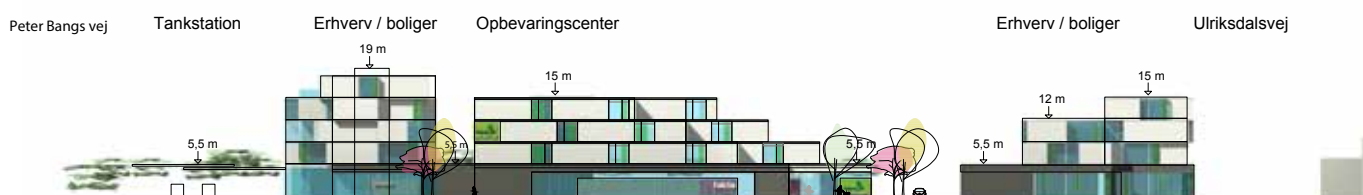
Visualisering af bebyggelsen og parkeringsområdet med opbevaringscenteret i midten. Illustration: Skovhusarkitekter.

Bygningen bliver ca. 15 m høj, hvilket er lidt højere end karrébebyggelsen på den anden side af Roskildevej. Bygningen er højest mod vest, ca. 15 m, og trapper ned mod øst til 5,5 m. Bygningen er ca. 56 m lang og ca. 25 m dyb. Umiddelbart bag bygningen er varegård til dagligvarebutikken og udendørsareal til opbevaringscentret. Der er tillige friareal til de ansatte.

Facaderne udføres med hvide overflader i beton eller pudsede materialer og med indslag i farvet glas. Stueetagen - basen - udføres i en mørk teglsten. Der lægges vægt på, at materialer er af god kvalitet og har en stofflighed og patineringssevne, der varigt sikrer byggeriets udtryk. Byggeriet forsynes med vinduer på alle etager.

Der bygges i flugt med Roskildevej med åben stueetage. I stueetagen er vist en dagligvarebutik på ca. 1.000 m<sup>2</sup> og ankomst mv. til opbevaringscentret på ca. 360 m<sup>2</sup>, hertil kommer 2., 3., og 4. etage i alt ca. 4.500 m<sup>2</sup>. Disse etager etableres på den vestlige del af byggeriet, således at højden på byggeriet varierer og falder løbende og på den måde respekterer omgivelserne.

På hjørnet af Roskildevej og Peter Bangs Vej giver planen mulighed for at genhuse benzintanken i en mere urban bebyggelsesstruktur, samt for at etablere serviceerhverv og eventuelt boliger. Byggeriet kan være op til 20 m højt. På de to ejendomme nærmest Ulriksdalvej er der ligeledes mulighed for at etablere serviceerhverv og eventuelt boliger. Byggeriet kan være op til 15 m i højden.



Facader set fra Roskildevej (syd). Illustration: Skovhusarkitekter.



Referencefoto: Nordlyset (boliger), Amerika Plads, København. Illustration: Skovhusarkitekter.



Referencefoto: Pelican Self Storage (erhverv), Sydhavnen. Illustration: Skovhusarkitekter.



Visualisering af den nye bebyggelse set fra sydøst op af Roskildevej. Illustration: Skovhusarkitekter.



*Roskildevej som den ser ud i dag. Illustration: Skovhusarkitekter.*



*Roskildevej med den nye bygning med opbevaringscenter og dagligvarebutik. Illustration: Skovhusarkitekter.*



*Roskildevej med den nye bygning og idéskitse til, hvordan tankstationen kan integreres i erhverv/bolig. Illustration: Skovhusarkitekter.*

## Fakta

Grundareal	7.446 m <sup>2</sup>
Bruttoarealer, jf. bygningsreglementet (kælder medregnes ikke)	
Stueetage	2.480 m <sup>2</sup>
Øvrige etage 1. – 4/5	5.710 m <sup>2</sup>
Samlet bruttoareal	8.190 m <sup>2</sup>

## Lokalplanens og kommuneplan-tillæggets indhold

### Forholdet til omgivelserne

Lokalplanen skal sikre, at fremtidigt byggeri inden for lokalplanområdet får en karakter, der både respekterer områdets særlige beliggenhed og varierede bebyggelsesstrukturer, og bringer fornyelse og en vis orden i et nedslidt område.

### Anvendelse

Lokalplanen fastlægger anvendelsen til serviceerhverv. Der må indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med serviceerhverv. For de 2 parcelhusgrunde mod Peter Bangs Vej (matr. nr. 2358 og matr.nr. 2354 Vigerslev, København) er der udarbejdet forslag til kommuneplan-tillæg, der muliggør anvendelsen til serviceerhverv.

### Detailhandelsramme – Bydelscenter Roskildevej

- Skønnet butiksareal i 2011 er 6.300 m<sup>2</sup>
- Maks. udvidelse af butiksareal er 2.000 m<sup>2</sup>
- Maks. størrelse for dagligvarebutikker er 2.000 m<sup>2</sup>
- Maks. størrelse for udvalgsvarebutikker er: 2.000 m<sup>2</sup>

Grundene langs Roskildevej er allerede i kommuneplanen fastlagt til serviceerhverv. For at få tilstrækkeligt areal til opbevaringscentret og dagligvarebutikken samt tilfredsstillende til- og frakørselsforhold udvides området med de 2 parcelhusgrunde mod Peter Bangs Vej. Grundene er i dag beliggende i et boligområde.

### Bebyggelse

Lokalplanen indeholder en bebyggelsesplan og bestemmelser for højden på de kommende byggerier. Hertil kommer bestemmelser om farver og materialer samt graden af åbenhed af facader - særligt åbenhed i facader i stueetagerne. Rammerne giver mulighed for at opføre byggeri med en overordnet arkitektoniske idé og med et selvstændigt, nutidigt formsprog, der er tilpasset de eksisterende omkringliggende bebyggelser.

I lokalplanen fastlægges desuden antallet af parkeringspladser, og deres placering, samt bestemmelser for



De to ejendomme ud mod Peter Bangs Vej der vil blive overført til serviceerhverv. Foto: Center for Bydesign.

indretning af ubebyggede arealer og adgangsforhold. Grønne områder skal allerede i planlægningen af byggeri tænkes ind, og skal have høj kvalitet.

### Byliv

Der er i dag ikke meget byliv på den del af Roskildevej og Peter Bangs Vej, som lokalplanen omfatter. Det forventes, at de åbne facader i stueetagerne mod Roskildevej og muligheden for at indrette butikker, restauranter, cafeer og lignende publikumsorienterede aktiviteter bidrager til bydelens liv. Stien gennem lokalplanområdet forventes ligeledes at bidrage til større aktivitet.

### Bæredygtighed

Solceller vil så vidt muligt blive integreret i bebyggelsen. Flade tage og tage med lav taghældning vil blive begrønnet. dvs. udføres med græs, sedummos eller lignende. Der vil blive stillet krav om lokal afledning af regnvand.

Der tilstræbes et bæredygtigt byggeri, hvor en række forhold indarbejdes. Det drejer sig om arealanvendelse, energi, vand, grønne områder og langtidsholdbarhed.

Der er ved placering af bygningerne på grundene taget hensyn til, at arealanvendelsen bliver så gunstig som muligt. Byggeriets disponering giver fordele med hensyn til minimering af energiforbrug. Dette kombineret med valget af konstruktioner og anvendelsen af energioptimerede glasfacader betyder, at bygningerne vil blive fremtidssikret med hensyn til energiforbrug og de kommende strammere krav til årligt energiforbrug pr. m<sup>2</sup>.

For at håndtere "Lokal Afledning af Regnvand" vil byggeriet blive etableret med grønt tag. På nær på de flader der måtte blive indrettet med tagterrasser. Det ubebyggede areal omkring byggeriet vil bidrage til, at regnvand kan sive ned. Endvidere fastsættes forudsætningerne for en god og sund vækst for ny beplantning.

### Byarkitektonisk vurdering

Projektet/byggerierne har en enkel arkitektonisk hovedidé, idet park-, karré- og småhusbebyggelse kombineres i en "kassestruktur" i op til 5 etager, hvor den højeste del



er med til at skabe en veldefineret byport til København. Den aftrappede bebyggelse viser tilpasningen til den omkringliggende villabebyggelse.

Samlet set vurderes bebyggelsen at være tilpasset stedet ved i størrelse, farveholdning, den forskudte "kassestruktur" at bygge på noget eksisterende samtidig med, at der tilføjes noget nyt.

### Kommuneplantillæg

To ejendomme i projektområdet mod Peter Bangs Vej er i Kommuneplan 2011 fastlagt til B1-område, der muliggør anvendelse til boliger med erhverv i begrænset omfang. Bebyggelsesprocenten er 40 med en maksimal højde på 10 meter. Det er derfor nødvendigt at ændre kommuneplanens rammer for de 2 ejendomme, så det bliver muligt at anvende dem til serviceerhverv og til et større byggeri. Kommuneplantillægget vil ændre grænserne for det tilgrænsende S1-område, så det også omfatter de 2 ejendomme mod Peter Bangs Vej.

#### Kommuneplanramme for lokalplanområdet (Peters Bangs Vej)

- Området er et B1-område til boliger
- Maks. bebyggelsesprocenten er 40
- Friarealprocenten udgør 100
- Maks. bygningshøjde er 10 m
- Parkeringsdækningen er efter konkret vurdering og op til 2 p-pladser pr. boligenhed.

#### Kommuneplanramme for lokalplanområdet (Roskildevej)

- Området er et S1-område til boliger og serviceerhverv
- Maks. bebyggelsesprocent er 110
- Friarealprocent er 60 for boliger og 15 for serviceerhverv
- Maks. bygningshøjde er 20 m
- Parkeringsdækningen er i størrelsesordenen og højst 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup>

## Miljøforhold

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være til skade for miljøet, og de anses dermed ikke at være omfattet af VVM-bestemmelserne (bek. nr. 1510 af 15. december 2010).

### MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplanen og kommuneplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 936 af 24. september 2009).

Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 eller 4. Endvidere er der 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 muliggør et samlet byggeri på ca. 8.190 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen er en udbygning af et fastlagt erhvervsområde, og er udvidet med 2 parcelhusgrunde på i alt 1.132 m<sup>2</sup>. Byggeriet indebærer ikke væsentlige infrastrukturelle forandringer, idet trafikken til området vil være af et omfang, der kan håndteres af Roskildevej og Peter Bangs Vej.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslagene.

### Trafikstøj

Lokalplanen giver mulighed for, ud over serviceerhverv, at indrette boliger. Ved indretning af boliger skal der være særlig opmærksomhed på, at grænseværdierne for støj i boliger og på friarealer kan overholdes. Trafikstøjniveauet langs Roskildevej ligger på over 75 dB i 1½ meters højde og 4 meters højde. På Peter Bangs Vej ligger trafikstøjniveauet over 75 dB i både 1½ meters højde og på 70-75 dB i 4 meters højde.

Det vil således være nødvendigt med støjdæmpende tiltag i disponering og udformning af bebyggelse til boliger og i relation til udendørs opholdsarealer.



21. marts kl. 9.00



21. juni kl. 9.00



21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



21. marts kl. 16.00



21. juni kl. 16.00

## Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at den omkringliggende bebyggelse kun i begrænset omfang vil blive berørt af skygge fra de kommende byggerier.



21. juni kl. 19.00

# Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Kommuneplan 2011

I Kommuneplan 2011 er den del af lokalplanområdet der ligger mod Roskildevej fastlagt til et S1-område til (serviceerhverv) og den del der ligger mod Peter Bangs Vej er fastlagt til B1-område (boliger).



Eksisterende rammebestemmelser i Kommuneplan 2011.

**Rød bræmme:** Aktuelt lokalplanområde

**B1, B2:** Boliger

**S1:** Serviceerhverv



Forslag til kommuneplantillæg: Del af B1-område ændres til S1-område.

For at muliggøre en anvendelse til serviceerhverv på 2 ejendomme langs Peter Bangs Vej er det nødvendigt at ændre kommuneplanens rammer for anvendelse fra et B1-område til et S1-område.

## Forslag til kommuneplantillæg for Roskildevej vest

I medfør af Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer) ændres afgrænsningen for B1-området mellem Peter Bangs Vej og Ålholmvej samt S1-området i den vestlige del af Roskildevej.

Områderne ændrer afgrænsning, så to ejendomme i B1-området mod Peter Bangs Vej ændres til del af S1-området, jf. det viste kort.

## Detailhandel

Lokalplanområdet er langs Roskildevej omfattet af Bydelscenteret Roskildevej i Kommuneplan 2011. Bydelscenterene supplerer bymidterne, og sikrer sammen med lokalcentrene et fintmasket net af lokale indkøbsmuligheder i hele kommunen. Bydelscenteret Roskildevej har et skønnet butiksareal på 6.300 m<sup>2</sup> og giver mulighed for etablering af yderligere 2.000 m<sup>2</sup>. Den maksimale størrelse for dagligvarebutikker er 2.000 m<sup>2</sup> og for udvalgsvarebutikken 1.000 m<sup>2</sup>. Projektet indeholder en dagligvarebutik på ca. 1.000 m<sup>2</sup> og er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for detailhandel.

## Boligpolitik

København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod år 2025 i følge de seneste prognoser. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende.

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

## Varmeplanlægning

Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene i lavest gældende energiklasse, jf. gældende bygningsreglement.

Frem til 2015 kan det dog tillades at anvende lavenergi-klassen 2015 i stedet for laveste energiklasse (bygnings-klassen 2020). Tilladelse til fravigelse kan ske efter en konkret miljømæssig og økonomisk vurdering.

Området er udlagt til fjernvarmeforsyning. Det betyder, at lokale fælles solvarme-anlæg ikke kan indregnes i energirammen som fælles Vedvarende Energi-anlæg. Dette gælder for både lavenergiklasse 2015 samt energiklasse 2020. Indregning af fælles VE-anlæg er desuden betinget af, at ejerne af bygningerne bidrager økonomisk til etablering af VE-anlægget.

Ifølge Bekendtgørelse om tilslutning m.v. til kollektive varmeforsyningsanlæg, nr. 690 af 21/06/2011, skal kommunalbestyrelsen meddele dispensation fra tilslutningspligten til fjernvarme for ny bebyggelse, der opføres som lavenergibebyggelse. Blokvarmecentraler (større end 250 kW) skal dog forsynes med fjernvarme, medmindre samfundsøkonomiske hensyn taler imod dette. Etablering af blokvarmecentraler samt omlægning og udvidelse af fjernvarmenettet kræver, at der udarbejdes et projektforslag, typisk af Københavns Energi, der skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Fjernvarme anses stadig for at være et bæredygtigt element i bystrukturen.

### Trafikstøj

I lokalplanen forudsættes det, at de vejledende støjgrænser kan overholdes.

### Bydelsplan

Valby Lokaludvalg har i samarbejde med borgerne og Økonomiforvaltningen i Københavns Kommune udarbejdet en bydelsplan, der også omfatter lokalplanområdet. Bydelsplanen angiver lokaludvalgets og forvaltningernes fælles retningslinjer og principper for udviklingen, uden at der er tilknyttet økonomi eller lovmæssige kompetencer hertil. Bydelsplanen har en vision og udviklingsstrategi samt en række projektforslag. I projektforslagene indgår bl.a. bedre sikring af de bløde trafikanter og Valby solcelleplan, hvoraf det fremgår, at Valby Lokaludvalg ønsker at stimulere udviklingen af bæredygtige og æstetiske løsninger af solceller i Valby. Valby solcelleplan har en målsætning om, at 15 % af elforbruget i Valby i 2025 skal leveres fra solceller. Bydelsplanen er vedtaget af Borgerrepræsentationen 23. maj 2013.

### Lokalplaner i kvarteret

I kvarteret er der en lokalplan – lokalplan nr. 91 for ”Roskildevej”. Lokalplan nr. 91, der ligger op til det aktuelle lokalplanområde, er fra 1986 og regulerer et område begrænset af Roskildevej, Ulriksdalvej, Langvaddam, Saxhøjvej og vestskellet af matr. nr. 1496 Vigerslev, København. Formålet med lokalplanen er, at muliggøre opførelse af bebyggelse til erhvervsformål i den del af lokalplanområdet, der ligger ud mod Roskildevej. Det er endvidere formålet med lokalplanen at opretholde resten af lokalplanområdet som boligområde med villabebyggelse. Det tilstræbes i lokalplanen, at ny bebyggelse indpasses omgivelserne på en miljømæssig og arkitektonisk rimelig måde.



 Aktuelt lokalplanområde

 Lokalplan

Kortet viser gældende lokalplaner i kvarteret.

### Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes ”miljørigtig” i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne ”Miljø i byggeri og anlæg, 2010”. Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energi og CO<sub>2</sub>, materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinjerne.

”Miljø i byggeri og anlæg 2010” oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet, samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri. ”Miljø i byggeri og anlæg 2010” kan hentes på [www.kk.dk/mba2010](http://www.kk.dk/mba2010)

### Regnvand

Ifølge Københavns Kommunes Spildevandsplan skal regnvand håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR) for at imødegå klimaændringer og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige indenfor nærområdet som modsætning til transport ud af området. Der kan være tale om håndtering indenfor enkeltmatrikler, eller om at flere matrikler går sammen om lokale løsninger, herunder udledning til havnen.

Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til eksisterende vandområde.

Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang.

Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på [www.kk.dk/lar](http://www.kk.dk/lar)

Er det ikke muligt at håndtere regnvandet lokalt, skal bygherre dokumentere dette, hvilket skal vurderes og godkendes af Københavns Kommune.

Endelig giver planloven hjemmel til, at der kan stilles krav om brug af regnvand til toiletskyl og tøjvask i maskine. Forvaltningen er ikke bekendt med, at der er større problemer forbundet hermed.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

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

Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til papir, pap, plast, metal, elektronik, batterier, samt evt. glas og farligt affald. Desuden skal der afsættes plads til dagrenovation.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til papir, pap, glas, plast, elektronik og farligt affald, foruden restaffald.

Affaldet kan placeres i affaldsrum, i gården eller i fælles miljøstationer. Det anbefales, at der afsættes 0,5 m<sup>2</sup> per bolig til et affaldsrum til storskrald og elektronikaffald. Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand.

Større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende skal frasorteres til bioforgasning.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer mm.

## Jord- og grundvandsforurening

Ingen af matriklerne er kortlagt hverken på vidensniveau 1 eller 2 jf. Jordforureningsloven.

Center for Miljø har oplysninger om nedgravede olietanke på følgende matrikler: Matr. nr. 2401, Roskildevej 168, matr. nr. 2400, Roskildevej 170, matr. nr. 2399, Roskildevej 172, matr. nr. 2354, Peter Bangs Vej 281, matr. nr. 2358, Peter Bangs Vej 283. Center for Miljø har registreret, at de nedgravede olietanke er på under 6.000 liter. En af tankene er registreret som afblændet, de øvrige er registreret som værende i brug.

På matrikel 1963 Vigerslev, Roskildevej 176, er der en tankstation, hvor Center for Miljø har registreret 4 tanke på 30.000-50.000 liter. Tankene er fra 1979 og 1980. Herudover er det registreret, at der har været nedgravet tanke på ejendommen siden 1956.

Bortskaffelse og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på Center for Miljø's hjem-

meside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan også anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk) Ifølge Jordforureningslovens § 50 a er alle byzonearealer som udgangspunkt områdeklassificerede, det vil sige, at overfladejorden formodes at være lettere forurenede. Områdeklassificering af et areal udløser pligt til at anmelde bortskaffelse af jord til Center for Miljø, Jord- og Vandområdet.

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

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Center for Miljø, Jord og Vandområdet, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Center for Miljø, Virksomheder, tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Center for Park og Natur, Vandteamet, søges om tilladelse.

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke.

Regler, retningslinjer og anmeldelsesskema kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan også anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk)

## 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. 1, § 3.

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

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

# Lokalplan Roskildevej Vest

I henhold til lov om planlægning fastsættes hermed følgende bestemmelser for området afgrænset af Roskildevej, Peter Bangs Vej samt matrikelgrænserne mod matr.nr. 1958, 2357 og 2356 Vigerslev, København og Ulrikسدalvej.

## § 1. Formål

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for udvikling af området til serviceerhverv såsom kontorer og butikker under hensyn til den særlige beliggenhed tæt på Damhussøen og ved en vigtig indfaldsvej til København.

Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Området fastlægges til serviceerhverv med mulighed for boliger og institutioner.
- Det nye byggeri skal fremstå med en overordnet arkitektonisk idé og et selvstændigt, nutidigt formsprog, således at der skabes en visuel sammenhæng mellem byggerierne på denne del af Roskildevej.
- Nybyggeri skal bidrage til et arkitektonisk og kvalitetsmæssigt løft af kvarteret.
- Ubebyggede arealer skal ved indretning med belægning, møblering, belysning og begrønning af forskellig art give funktionelle og trygge muligheder for adgang og ophold.
- Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, udføres og indrettes, således at beboere og brugere beskyttes mod støj.
- Området skal udvikles efter miljørigtige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltag er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det skal ske gennem krav om lavenergibebyggelse, krav til indretning af friarealer og ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur.

## § 2. Område

### Stk. 1.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1, og omfatter ejendommene matr. nr. 2350, 2375, 2401, 2400, 2399, 1963, 2358 og 2354 Vigerslev, København, og alle parceller, der efter 1. juli 2013 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1.

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

Indtil 25 pct. af etagearealet kan indrettes til helårsboliger. Bestemmelsen gælder for lokalplanområdet under et. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale og uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til 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.

Stueetager i bebyggelse langs Roskildevej fastlægges til publikumsorienterede serviceerhverv såsom butikker, cafeer og lignende, til liberale erhverv såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed og forsikringskontorer, klinikker samt udadvendte fritidsprægede og/eller kulturelle funktioner. Herudover kan der indrettes tankstation i stueetagen på hjørnet af Roskildevej og Peter Bangs Vej.

- a) Inden for lokalplanområdet kan der i alt indrettes butikker med et samlet bruttoareal, der ikke må overstige 2.500 m<sup>2</sup>. Butikker må alene indrettes i stueetagen i bebyggelse langs Roskildevej.
- b) Butiksarealet til den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 2.000 m<sup>2</sup>.
- c) Butiksarealet til den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup>.

## Kommentar

Inden for Bydelscenter Roskildevej kan der ske en udvidelse af butiksarealet med maksimalt 2.000 m<sup>2</sup>. Det skønnede butiksareal i Bydelscenter Roskildevej er i 2011 ca. 6.300 m<sup>2</sup>. I lokalplanområdet skønnes at være ca. 500 m<sup>2</sup> butiksareal.

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5 t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål.

### Stk. 3. Boligstørrelser

- a) Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger, og ingen bolig må være mindre end 65 m<sup>2</sup> eksklusiv pulterrum til boligen.
- b) Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget bestemmelser om boligstørrelser.

### Stk. 4.

Indretning af bebyggelse må ikke ske således, at erhverv og institutioner placeres over etager med boliger.



## Kommentar

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves de former for erhverv, der umiddelbart er tilladt i boliger.

### § 4. Vejforhold

#### Stk. 1. Opretholdelse af vejlinjer

De eksisterende vejlinjer mod Roskildevej, Peter Bangs Vej og Ulriksdalvej opretholdes.

#### Stk. 2. Hjørneafskæring

Der fastlægges 5 m hjørneafskæring ved Roskildevej / Ulriksdalvej som vist på tegning nr. 2. På hjørnet af Roskildevej og Peter Bangs Vej opretholdes den nuværende hjørneafskæring.

#### Stk. 2. Vejadgange og overkørsler

Adgang til lokalplanområdet sker fra Roskildevej og fra Peter Bangs Vej samt fra Ulriksdalvej som vist på tegning nr. 2.

### § 5. Bebyggelsens omfang og placering

#### Stk. 1.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110.

- Den maksimale bebyggelsesprocent kan overskrides med det etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, parkering herunder cykelparkering, og åbne fælles tagterasser/opholdsarealer, samt overdækninger, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn.
- Den maksimale bebyggelsesprocent kan for benzintanken på hjørnet af Roskildevej og Peter Bangs Vej overskrides, idet der kan tillades op til 200 m<sup>2</sup> overdækning, hvis overdækningen er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn.

#### Stk. 2. Bebyggelsesplan

Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 2 viste bebyggelsesplan.

- Byggeri placeres langs den bebyggelsesregulerende bygge linje langs Roskildevej.  
Byggeri til boliger må maksimalt være 12 m dybe.
- Punkthusene, vist med stiplede linje, på hjørnet af Roskildevej og Peter Bangs Vej skal opføres 2,5 m fra den bebyggelsesregulerende bygge linje langs Roskildevej og Peter Bangs Vej.

## Kommentar

Fælles tagterasser kan indregnes i friarealet, jf. § 7.

#### Stk. 3.

For bebyggelsen gælder de på tegning 2 viste bygningshøjder. Mindre bygningsdele såsom værn, elevatortårne, teknik mv. må opføres højere.

Bygningshøjden må ikke overstige:

- 5,5 m for stueetager, der anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv. Boliger kan opføres med lavere højde.
- 8,3 m for bebyggelse i 2 etager
- 12 m for bebyggelse i 3 etager
- 15 m for bebyggelse i 4 etager
- 20 m for bebyggelse i 5 etager

#### Stk. 4. Tagterasser

Der kan indrettes tagterasser, jf. § 6, stk. 6.

#### Stk. 5. Udhuse, overdækninger og lignende

Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 1, kan der opføres enkelte mindre udhuse, overdækninger og lignende.

#### Stk. 6. Afvigelser fra bebyggelsesplanen

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra bebyggelsesplanen, bygningshøjde og husdybder fastsat i stk. 2.

### § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

#### Stk. 1. Generelt udtryk

Bygningernes udformning, materialer, farve og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og relatere sig til områdets karakteristiske miljø med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden og med et selvstændigt, nutidigt formsprog. Der skal være åbenhed i facaderne - særligt åbenhed i facader i stueetagerne, jf. stk. 3.

## Kommentar

Det første byggeri, der kommer inden for lokalplanområdet, vil være bestemmende for de kommende byggerier, idet et af formålene med lokalplanen er, at der skabes en visuel sammenhæng mellem byggerierne fra Ulriksdalvej til Peter Bangs Vej.

#### Stk. 2. Facader

- Facaderne skal være hvide, gule, lys grå eller andre farver, der er tilpasset området. Stueetager skal udføres i blank mur i mørkere farver i brunlige eller grålige nuancer, der er tilpasset byggeriet og omgivelserne.
- Facader skal udføres i beton, tegl eller være pudsede eller fildede, således at facaderne gives stofflighed og får en god patineringssevne.
- Der kan ud fra en klar arkitektonisk idé indpasses felter i andre materialer fx glas eller træ.
- Sekundære bygninger må udføres i andre materialer fx træ eller metal.

#### Stk. 3. Vinduer

Alle facader skal forsynes med vinduer, således at byggeriet får en åben og levende fremtoning.

I vinduer må kun anvendes planglas. I vinduer må kun fremtræde med klart glas uden spejlende virkning.

- a) Vinduer, franske altaner og døre skal med hensyn til placering og proportioner være harmoniske og med en klar systematik i overensstemmelse med bygningens overordnede arkitektoniske idé.
- b) I stueetager, hvor der indrettes butikker, cafeer og lignende skal minimum 60 % af hele bygningens stueetage være åben, dvs. med en transparent karakter i form af udstillingsvinduer i klart glas, således at aktivitet i stueetagerne kan ses fra vejen og på den måde tilføre gadebilledet liv. Det fremgår af tegning nr. 3, hvilke dele af bygningerne, der som minimum skal være åbne. På de øvrige etager skal som minimum 25% af facadelængden forsynes med vinduer. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende.

#### Stk. 4. Tage

Tage skal være flade eller med en mindre taghældning på op til 30 grader.

Tage, der ikke anvendes til opholdsareal, skal udføres som grønne tage, dvs. udføres med græs, sedummos eller lignende, og der indpasses solceller, jf. stk. 8.

#### Stk. 5 Indgangspartier

Indgangspartier skal særligt markeres med mindre overdækninger, belysning eller andet.

#### Stk. 6. Altaner

Boliger skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner, som er tilpasset bygningens arkitektur og facaderytme, jf. § 5.

- a) Mod Roskildevej udføres eventuelle altaner som indeliggende. På gårdsiden kan altaner være op til 1,3 m dybe målt fra facaden.
- b) For punkthusene på hjørnet af Roskildevej og Peter Bangs Vej kan der udføres altaner på alle bygningssider. Opholdsaltaner skal udføres som delvis indeliggende altaner, det vil sige, at minimum 50 % skal være indeliggende. Altanerne skal placeres med en klar arkitektonisk idé eller systematik, og på en sådan måde, at de ikke skygger for etagen under. Altanerne kan være op til 2,0 m dybe.

#### Stk. 7. Tagterasser

Der kan indrettes tagterasser. Terasseværn skal være transparente og tilbagetrukket fra facaden.

#### Stk. 8. Afbigselser fra bebyggelsesplanen

Uanset stk. 1 til stk. 6 kan Teknik- og Miljøudvalget tildele en anden facade- og tagudformning, såfremt det vil tilføre gadebilledet en særlig arkitektonisk kvalitet.

#### Stk. 9. Udformning af bæredygtige elementer

Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrunderet, udformes med mulighed for at

udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i facadens/ tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.

Flade tage skal begrønnes, jf. stk. 4.

### Kommentar

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

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

Der henvises til retningslinjerne Miljø i byggeri og anlæg [www.kk.dk/mba2010](http://www.kk.dk/mba2010).

#### Stk. 10. Facadeudstyr, herunder skiltning

- a) Tagrender og nedløb samt inddækninger skal udføres i metal.
- b) Der må ikke udføres udvendige trapper.
- c) Skiltning, reklamering, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes, således at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet.
- d) Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets karakter og bygningens arkitektoniske udtryk.
- e) Skilte skal placeres på facaden. Skiltningen skal i størrelse og udformning tilpasses facaden. Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysavisser eller animerede reklamer. Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

### Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget retningslinjer for skilte og facadeudstyr generelt. Publikationen "Facader og skilte i København" kan ses på Kommunens hjemmeside [www.kk.dk](http://www.kk.dk) eller fås ved henvendelse til Center for Bydesign.

#### Stk. 11. Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen, fx i kælder og/ eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer der placeres på tag skal udformes, således at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevator-tårne og trappehuse til tagterasser skal fremtræde som integrerede dele af bygningens arkitektur.

## Stk. 12. Antenneanlæg

Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på tagflader, facader eller gavle synlige fra vej og pladser.

## § 7. Ubebyggede arealer og parkering

### Stk. 1. Friarealer

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Fælles tagterrasser kan indregnes i friarealet.

- Friarealet skal være af størrelsesordenen 15 procent af etagearealet til erhverv.
- Friarealet skal være af størrelsesordenen 60 procent af etagearealet til boliger.
- Friarealet skal være af størrelsesordenen 100 procent af etagearealet til børneinstitutioner.  
Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af beboerne uden for institutionens åbningstid.

### Stk. 2. Hegning

- Ubebyggede arealer, bortset fra arealer til institutioner, må som hovedregel ikke hegnes, og de må ikke ved skiltning forbeholdes bestemte brugere.
- Friarealer kan hegnes, hvis det er nødvendigt af hensyn til støj.
- Mod Peter Bangs Vej skal hegnes med levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side i maks. 1,20 m højde.
- Mod matrikel nr. 1958, 2357 og 2356 Vigerslev, København, skal hegnes med levende hegn.
- Mod matrikel nr. 1963 og 2375, Vigerslev, København, samt varegårde og lignende kan der, udover levende hegn, hegnes med faste hegn i maks. 1,80 m højde.

### Stk. 3. Sti

Der etableres en sti for gående som vist på tegning nr. 2. Stien skal min. være 1,8 m bred.

### Stk. 4. Bilparkering

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup>. Parkering indrettes på terræn. Parkering kan placeres som vist på tegning nr. 2. Parkeringsarealerne forsynes med træbeplantning.

### Stk. 5. Cykelparkering

Der skal etableres mindst

- 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> boligetaageareal
- 1,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> erhvervsetageareal
- 4,0 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> butiksetageareal.

Cykelparkeringen skal placeres i direkte tilknytning til de enkelte byggerier og minimum halvdelen skal overdækkes. Cykelparkering i konstruktion skal have en høj grad af tilgængelighed og tryghed. Cykelparkering kan være fælles for flere ejendomme.

Til særligt pladskrævende cykler skal der etableres 1 parkeringsplads pr. 1.000 m<sup>2</sup> etageareal ved boliger og butikker.

## Kommentar

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

### Stk. 6. Fællesanlæg

Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg kan efter Teknik- og Miljøudvalgets nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

### Stk. 7. Nyplantning af træer

- Inden for lokalplanområdet skal plantes solitære træer, som vist på tegning nr. 2.
- For træer plantet i muld gælder, at de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m<sup>2</sup> bed pr. træ.

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

## Kommentar

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

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

### Stk. 8. Tilgængelighed

Veje, stier, adgangs- og opholdsarealer skal udformes, således at de er trygge at færdes i og opholde sig på, og tilgodeser tilgængelighed for alle.

### Stk. 9. Belysning

Belysning skal skabe sikkerhed, tryghed og tilgængelighed. Da lokalplanområdet ligger op til et villaområde, skal belysningen være afdæmpet og lysniveauet lavt. Belysningen må ikke genere omgivelserne. Mod Roskildevej kan der være mere belysning herunder effektbelysning. Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området, og der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

## Kommentar

Grundbelysningen er den belysning af gader, stier og byrum, som er en forudsætning for, at borgere og brugere kan færdes trygt og sikkert gennem byen. Effekt-

belysning er belysning, der sætter fokus på en facade, et byrum, et træ, et monument eller skaber en stemning eventuelt i forbindelse med en event. I det konkrete byrum vil belysningen altid opleves som et samspil mellem grundbelysning og effektbelysning.

Grundbelysningen skal give sikkerhed, fremkommelighed, tryghed, orientering og tilgængelighed. Passager og portåbninger skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig.

For at reducere CO<sub>2</sub>-udslip skal der bruges belysningsløsninger med det laveste energiforbrug og den laveste miljøbelastning ud fra en vurdering af, hvad der er teknisk muligt og økonomisk forsvarligt, og afvejet med arkitektoniske hensyn.

#### Stk. 10. Affaldshåndtering

Affaldshåndtering skal foregå efter Københavns Kommunes retningslinjer og skal indrettes enten integreret i bebyggelsen eller i afskærmet, aflukket gård. Retningslinjerne kan ses på [www.kk.dk/affald](http://www.kk.dk/affald) eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

### § 8. Ledningsforhold og tekniske anlæg

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

### § 9. Foranstaltninger mod forureninggener

#### Stk. 1.

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

#### Stk. 2.

I områder med nyt boligbyggeri, børnehaver, vuggestuer, skoler, undervisningslokaler, plejehjem, hospitaler og lignende, tillades byggeri med en støjbelastning på op til Lden 68 dB. Det skal i så fald ved placering af byggeriet på grunden samt ved støjisolering, lejlighedsindretning m.v. sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>) ikke overstiger Lden 46 dB fra vejtrafik i sove- og opholdsrum. Alle opholds- og soverum skal have vinduer, der kan åbnes og samtidig overholde disse støjkrav.

Ved serviceerhverv, i kontorer, på højere læreanstalter, museer, hoteller og o.l. må det indendørs støjniveau ikke overstige 51 Lden dB fra vejtrafik med åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>). Det nødvendige luftskifte kan dog sikres på anden vis end ved oplukkelige vinduer. Det indendørs støjniveau må i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning, museer og lignende må ikke overstige Lden 38 dB(A).

For udendørs opholdsarealer herunder skolegård, legeområder gælder, at støjniveauet ikke må overstige Lden 58 dB fra vejtrafik. På boldbaner kan accepteres højere støjniveauer.

### Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" med tillæg af juli 2007. Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor støjindikator Lden vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Lden er en sammenvejning af trafikstøjen om dagen, aftenen og natten. Støjen om aftenen tillægges et genetillæg på 5 dB, mens støj om natten får et genetillæg på 10 dB. Dag er fra kl. 07-19, aften fra kl. 19-22 og nat er fra kl. 22-07. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten.

Desuden henvises der til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" med tillæg af juli 2007.

### § 10. Bæredygtighed og regnvand

#### Energiklasse

Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene til laveste energiklasse, jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement og planlovens § 21 a.

### Kommentar

Ejendommene er underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning.

Der skal dog meddeles dispensation fra tilslutningspligten, når bebyggelser opføres som lavenergibebyggelse. Bygninger, der forsynes fra en varmecentral med en varmekapacitet over 0,25 MW (blokvarmecentraler) og er beliggende i et fjernvarmeområde, har dog ikke krav på dispensation, når de bliver opført som lavenergi-byggeri. Blokvarmecentraler er forpligtet til at tilslutte sig den kollektive forsyning, med mindre samfundsøkonomiske hensyn taler i mod dette.

Frem til 2015 kan det tillades at anvende lavenergiklasse 2015 i stedet for laveste energiklasse (bygningsklasse 2020). Tilladelse til fravigelse kan ske efter en konkret miljømæssig og økonomisk vurdering.

Der bør arbejdes med muligheden for, at regnvand også kan bruges i forbindelse med de rekreative grønne og blå elementer. Desuden bør regnvand fra andre ikke trafikbelastede overflader opsamles og genbruges eller nedsi- ves blandt andet ved brug af permeable belægninger. Af Københavns Kommunes spildevandsplan 2011 fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt inden for egen matrikel. Dette krav kan opfyldes også ved fællesanlæg, der omfatter hele eller dele af lokalplanområdet. Hvis en bygherre ikke mener, at det er muligt at opfylde kravet, skal der foreligge dokumentation herfor. Også andre bestemmelser i lokalplanen afspejler ønsket om bæredygtighed, herunder muligheden for solcelle- og solfangeranlæg.

## § 11. Matrikulære forhold

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

### Kommentar

Den fastlagte bebyggelsesplan forudsætter, at der sker matrikulære sammenlægninger af ejendommene. Hvis der opføres bebyggelse i naboskel, skal denne udføres med brandmur, medmindre der med naboejerens accept tinglyses et byggeretsligt skel.

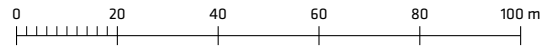
## § 12. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

### Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.  
Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.  
Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk.1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

# Tegning nr. 1 - Området



- Grænse for lokalplanområde
- XXX Gældende matrikelskel / matrikelnummer

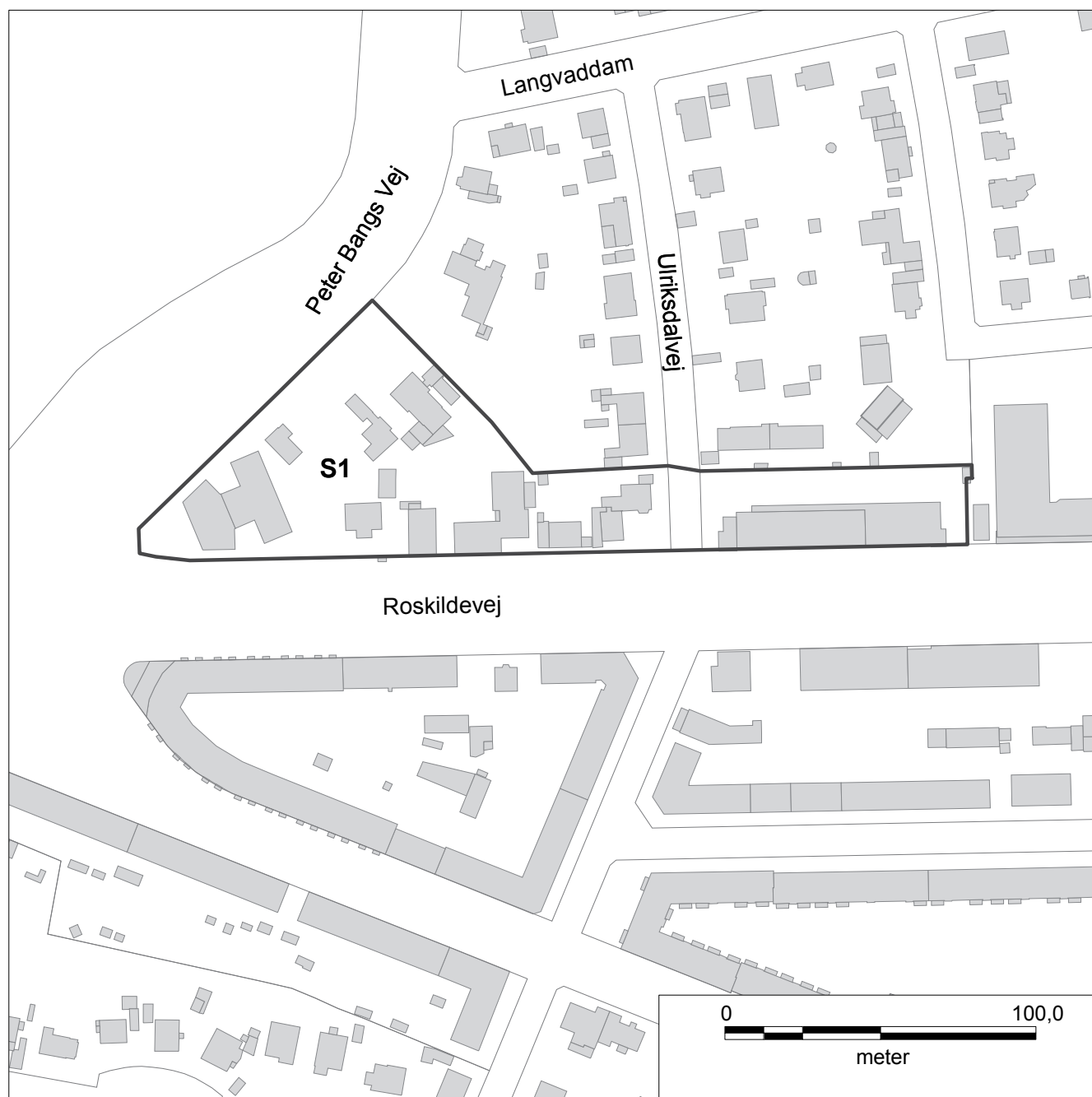
## Tegning nr. 2 - Bebyggelsesplan, vej- og stiforhold m.m.



- - - - - Grænse for lokalplanområde
- XXX Gældende matrikelskel / matrikelnummer
- - - - - Vejudlægslinje
- Ind- og udkørsel
- Areal til parkering
- Bebyggelsesplan
- Bebyggelsesregulerende byggelinje
- Åbne facader i stueetagen
- Træer
- o o o o o Sti for gående - 1,8 m bred



## Tillæg til Kommuneplan 2011



### *Forslag til ny afgrænsning af rammeområder*

I medfør af Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2011) ændres afgrænsningen for B1-området mellem Peter Bangs Vej og Ålholmvej samt S1-området i den vestlige del af Roskildevej.

Områderne ændrer afgrænsning, så to ejendomme i B1-området mod Peter Bangs Vej ændres til del af S1-området, jf. det viste kort.

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den xx.xx.xxxx  
Center for Byudvikling xx.xx.xxxx



# Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg

## Lokalplan

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

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

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

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

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

## Kommuneplantillæg

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

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

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

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

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

Københavns Borgerrepræsentation har den xx.xxxx 2013 besluttet at offentliggøre et forslag forslag til lokalplan Roskildevej Vest med tilhørende forslag til kommuneplantillæg. Til forslagene hører et udkast til udbygningsaftale om ...(meget kort beskrivelse), en rapport om vurdering af virkningen på miljøet (VVM) og vurdering i henhold til lov om miljørapport af planer og programmer (SMV).

Høringsperioden løber fra den xx.xxxx til den xx.xxxx 2013.

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

## Borger-/orienteringsmøde (OBS)

Der vil blive afholdt et borger-/orienteringsmøde om planforslaget/planforslagene i/på .... Mødet foregår xx dag den xx 2013 kl. 19-21.

## [www.kk.dk/lokalplanforslag](http://www.kk.dk/lokalplanforslag)

På hjemmesiden kan du se og downloade forslagene og miljørapporten...

## Høringssvar

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner](http://www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner) har du mulighed for at sende et høringssvar.

Høringssvar kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Center for Bydesign  
Postboks 447  
1505 København V

e-mail: [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk)  
tlf.: 33 66 33 66  
[www.tmf.kk.dk](http://www.tmf.kk.dk)

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den xx.xxxx 2013**



**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen