



# SLOTSSHERRENSVEJ VEST

## FORSLAG TIL LOKALPLAN OG KOMMUNEPLANTILLÆG

Borgerrepræsentationen har den 21. september 2023 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Slotsherrensvej Vest og kommuneplantillæg.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Vanløse.

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



# Indhold

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>	<b>Bestemmelser</b>	<b>23</b>
Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål .....	3	§ 1. Formål .....	23
Lokalplanområdet og kvarteret .....	4	§ 2. Område.....	23
Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold .....	6	§ 3. Anvendelse .....	23
Miljøforhold.....	12	§ 4. Veje.....	25
Bevaringsværdige bygninger .....	14	§ 5. Bil- og cykelparkering .....	26
Skyggediagrammer .....	15	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	27
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning.....</b>	<b>17</b>	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	30
Overordnet planlægning.....	17	§ 8. Ubebyggede arealer .....	35
Kommuneplan 2019.....	17	§ 9. Støj og anden forurening.....	44
Københavns Kommunes overordnede strategier .....	17	§ 10. Matrikulære forhold .....	44
Miljøkrav til byggeri og anlæg .....	18	§ 11. Grundejerforening .....	44
Spildevandsplan .....	18	§ 12. Retsvirkninger .....	45
Sikring mod oversvømmelse.....	19	Kommentarer af generel karakter .....	45
Vandforsyningsplan .....	19	Tegning 1 · Områdefgrænsning .....	46
Varmeplanlægning .....	19	Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage) .....	47
<b>Tilladelser efter anden lovgivning .....</b>	<b>20</b>	Tegning 2b · Anvendelse 2. etage og op.....	48
Affald .....	20	Tegning 3 · Veje.....	49
Jord- og grundvandsforurening .....	20	Tegning 4 · Bil - og cykelparkering .....	50
Museumsloven .....	21	Tegning 5 · Bebyggelsens omfang og placering.....	51
Rottesikring .....	21	Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden.....	52
Bilag IV-arter, herunder flagermus .....	21	Tegning 6b · Altaner og altangange.....	53
		Tegning 7a · Byrum.....	54
		Tegning 7b · Kantzoner .....	55
		Tegning 7c · Beplantning .....	56
		Tegning 7d · Terrænregulering.....	57
		<b>Forslag til kommuneplantillæg .....</b>	<b>58</b>
		<b>Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg.....</b>	<b>59</b>
		<b>Mindretalsudtalelser .....</b>	<b>61</b>
		<b>Praktiske oplysninger .....</b>	<b>Bagsiden</b>

# Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader er navngivet. Luftfoto: SDFI, 2021.

## Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål

Ejerne af Slotsherrensvej 101-111 (herefter kaldt Slotsherrensvej 111) og Slotsherrensvej 113 har anmodet om et plangrundlag for matr.nr. 3450 og 3296, Husum, København, der muliggør nybyggeri og omdannelse af eksisterende byggeri.

Formålet med lokalplanen er at skabe rammer for opførelse af et plejecenter med sundhedshus på Slotsherrensvej 111 samt omdanne eksisterende bevaringsværdige industribygninger til boliger og opføre nye boliger bl.a. oven på et supermarked ud mod Slotsherrensvej 113. Området består i dag af to matrikler med ældre industribygninger og erhverv. Omdannelse og nybyg vil betyde, at området integreres med det omkringliggende villaområde, og får grønnere profil samtidig med at nærmiljøet forsynes med et nyt supermarked. Lokalplanen udpeger fire bevaringsværdige bygninger på Slotsherrensvej 113.

Det forudsætter vedtagelse af et tillæg til Kommuneplan 2019 for at muliggøre et supermarked. I dag er området udpeget til butikker med særligt pladskrævende varer, hvorfor der ikke kan placeres supermarked. Lokalcentret ved Islev Station udvides, så en del af området indgår i lokalcentret samtidig med, at området bliver taget ud af udpegningen for butikker med særligt pladskrævende varer. Supermarkedets maksimale størrelse bliver på 1.200 m<sup>2</sup>.

Byggeønskerne har et omfang, som forudsætter lokalplan og kommuneplantillæg.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Lokalplanområdet ligger i bydelen Vanløse tæt ved kommunegrænsen til Rødovre og grænser mod nord op til bydelen Brønshøj-Husum. Nord for området ligger den befærdede Slotsherrensvej, som fungerer som indfaldsvej til København og Frederiksberg. Slotsherrensvej opleves som en grøn korridor med vejtræer og haver ud til vejen.

Lokalplanområdet har villagrunde mod øst og syd - og erhverv mod vest. Villaerne omkring lokalplanområdet er i 1-2,5 etage med en bygningshøjde mellem 4,5-11,5 m.

De tre sammenbyggede industribygninger på Slotsherrensvej 111 blev opført til en elastikfabrik, Arwill, i 1950, der i 1959 blev udbygget. Efterfølgende har bygningerne fået flere tilbygninger. Bygningerne optager størstedelen af grunden. Ud mod Slotsherrensvej er der et ankomstareal med parkering. Bygningshøjden er på ca. 8,5 m op til de lave saddeltage og er primært i en etage. I den vestlige del af grunden ud mod Slotsherrensvej giver et terrænfald mulighed for en nedre etage. Bygningerne står i dag ombyggede og er ikke SAVE-registreret. På grund af om- og tilbygningerne vurderes bygningerne ikke til at være bevaringsværdige. Bebyggelsens konstruktion og grundplan ikke er egnet til at blive omdannet til et moderne plejecenter.

Fabriksbygningerne på Slotsherrensvej 113 er tegnet af Svend Eske Kristensen til fabrikanten af TO-R Radio, som først producerede radioer og senere tv-apparater. Udover fabrikken er der på grunden en portnerbolig fra 1900. Fire af bygninger bliver med lokalplanen udpeget som bevaringsværdige bygninger. De har en SAVE-værdi på 3-5 og består af den gamle fabrikshal, marketenderi, kedelbygning og den ældre del af administrationsbygning. Derudover bevarer bygherre den nye del af administrationsbygningen. Bygningerne blev præmieret for sin arkitektur af Københavns Kommune i 1948. Samlet udgør bygningerne et fint industrimiljø, der fremstår forholdsvis originalt.

Begge ejendommens ubebyggede arealer er hovedsageligt belagt. Mod skel er de afgrænset af beplantning, der har en afskærmende karakter mod nabogrundene.

### Egenart

Generelt opleves området omkring lokalplanområdet som grønt og frodigt med mange grønne villahaver.

Langs skellene mod vest, syd og øst samt i skellet mellem de to matrikler er en grøn kant med varieret beplantning, der ses som en 'blød' afgrænsning af området og skærmer mellem erhvervsområdet og villahaverne.

Villakvarteret omkring lokalplanområdet har et varieret udtryk. Villaerne er kendetegnet med korte bygningsfacader med gavle og forskydninger såsom karnapper, kviste og småbygninger. Villaerne ligger med forskellige placeringer ud mod Slotsherrensvej. Industribygningernes nord/sydvendte placering på grundene videreføres i lokalplanforslagets bebyggelsesplan med reference til erhvervet, det erstatter.

Slotsherrensvej skræner naturligt mod vest. Derudover giver interne terrænforskellemulighed for at bruge terrænet i udformning og anvendelse.

På Slotsherrensvej 113 fremstår de bevaringsværdige bygningers gavlmotiver, shedtage, vinduespartier, indgangspartier og detaljer ved fx gelændere originalt på de fleste af bygningerne. Den gennemgående farve på byggeriet er ud over den røde tegl en grøn farve på træværk, som er patineret til en mørk blå farve. Det giver grunden en særegen karakter, som er central for grunden og bevares i lokalplanen.



Områdets placering i bydelen.



Slotsherrensvej set mod vest ud for Slotsherrensvej 111. Administrationsbygningen på Slotsherrensvej ses til venstre.



Eksisterende byggeri på Slotsherrensvej 111, med tilbygningerne til det erhverv, der i dag er på grunden. Starten på terrænfaldet ses ved støttemuren.



Den ældste del af administrationsbygningen, som er udpeget som bevaringsværdig med sine karakteristiske hvide vindueslysninger. Bygningen er fra 1951.



Kedelbygning med sin asymmetriske tagform og skorsten på ca. 20 m. Bygningen er en af de fire udpegede bevaringsværdige bygninger og er placeret i den sydlige del af grunden.



Den bevaringsværdige fabriksbygning facade med en fast takt af gavlmotiver. Til højre ses Fabriksgaden, der er en central akse på grunden, og strækker sig fra Slotsherrensvej til skel mod syd. Træerne langs gaden har været et markant element, men er ikke bevaringsværdige. Lokalplanen sikrer, at der plantes en ny markant træstruktur.

## **Eksisterende trafikforhold**

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Slotsherrensvej, og er stationsnært, da det ligger ca. 250-400 m fra S-togsstationen Islev Station. Vejnettet omkring lokalplanområdet er kendetegnet ved to trafikerede veje, henholdsvis Slotsherrensvej og Ålekistevej, som begge er tosporet og har længdeparkering i begge sider.

Der er cykelstier langs med Slotsherrensvej, som forbinder lokalplanområdet med Den Grønne Cykelrute, der løber gennem Krogebjergparken.

Lokalplanområdet busbetjenes af linje 12 fra Slotsherrensvej.

## **Almene boliger**

Da skoledistriktet har 0-30 % almene boliger, stilles krav om almene boliger.

## **Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold**

### **Indledning**

Lokalplanforslaget muliggør omdannelse og fornyelse af et mindre erhvervsområde til boliger, plejecenter og supermarked. Aktuelt er der et ønske om at bevare og omdanne fire bygninger fra den eksisterende radiofabrik samt opføre nybyggeri til boliger. Mod Slotsherrensvej muliggøres opførelse af et nybyggeri med supermarked i stueetagen og ungdomsboliger fra 1. sal (2. etage) samt et plejecenter med sundhedshus i en nedre etage. Med supermarked og plejecenter placeret i stueetagen muliggøres et aktivt og trygt byliv ud mod Slotsherrensvej. Grønne forpladser ud mod Slotsherrensvej vil skabe sammenhæng med resten af Slotsherrensvej grønne profil.

Bestemmelser for placering og omfang samt bebyggelsens udseende vil sikre, at ny bebyggelse tilpasses villakvarteret mht. bygningshøjder og sikre en samhörighed med de bevaringsværdige industribygninger.

Bestemmelser for ubebyggede arealer vil sikre, at udearealer vil fremstå grønne og give mulighed for ophold og rekreation for de kommende beboere og brugere.

### **Anvendelse**

Området fastlægges til bolig og serviceerhverv. Der må opføres eller indrettes bebyggelse til boliger og serviceerhverv såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller samt håndværk og andre virksomheder, uddannelsesformål, institutioner samt kulturelle servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.

Der er krav om, at der etableres 25 % almene boliger, svarende til ca. 2.800 m<sup>2</sup> af det samlede muliggjorte boligetageareal.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

### **Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet**

Kommuneplantillægget giver mulighed for at etablere 1.200 m<sup>2</sup> dagligvarebutik på Slotsherrensvej 113.

Slotsherrensvej 113 går fra at være en udtjent produktionsvirksomhed til at blive et boligområde med en blanding af eksisterende bevarede og nyopførte bygninger. De eksisterende bevarede bygninger fortæller fortsat historien om områdets tidligere funktion, der vil give området karakter og revitalisere bylivet i området.

I forbindelse med udviklingen af området vil der komme personbiltrafik til og fra parkeringspladser og -kælder, vareindlevering samt affaldshåndtering m.m. til området. Bymiljøet vil ikke blive væsentligt påvirket, da Slotsherrensvej i forvejen er en stærkt befærde vej.

## **Fremtidige trafikforhold**

Der er i dag ca. 15.200 ÅDT på Slotsherrensvej. Boligerne og supermarkedet vil genere ca. 440 ÅDT og Plejecentret med sundhedshus 40 ÅDT. Det betyder, at trafikken som følge af lokalplanen vil blive øget med ca. 5 %, hvilket ikke er en væsentlig ændring i biltrafik på Slotsherrensvej.

Der vil komme mere cykeltrafik på cykelstierne på Slotsherrensvej. Det vil være nødvendigt at nedlægge fem parkeringspladser på Slotsherrensvej for at få bedre oversigtsforhold for de svingende bilister. Trafiksikkerheden og trygheden bliver øget for cyklisterne på Slotsherrensvej, da cyklisterne er mere synlige for de svingende bilister. Risikoen for uheld mindskes derved.

Der bliver kun i begrænset omfang mulighed for biltrafik inde i området, og vejstrukturen er indrettet efter det.

I lokalplanen fastlægges principper for den interne fordeling af veje med placering og udformning.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

## **Bil- og cykelparkering**

Når der bygges efter lokalplanen, er der krav til antal parkeringspladser. Krav til bil- og cykelparkeringspladser er i overensstemmelse med kommuneplanens faste normer.

Cykelparkeringen er for anvendelse til plejecenter fastsat efter en konkret vurdering på baggrund af antal ansatte og besøgende.

Det betyder, at der kommer til at være i alt ca. 64 bilparkeringspladser og i alt ca. 536 cykelparkeringspladser, når området er fuldt udbygget.

Der vil være adgang til afsætning, handicapparkering, renovation og varelevering.

Bilparkeringspladserne på Slotsherrensvej 111 anlægges på terræn. Bilparkeringspladserne på Slotsherrensvej 113 etableres primært i parkeringskælder. I det der i mindre omfang vil være parkering på terræn herunder handicapparkering.

Mindst 50% af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede. Det vil sige, at de kan placeres i skure eller inde i bygningerne. Der er bestemmelser om, hvor cykelparkering på terræn skal være. Det skal sikre, at der bliver cykelparkeringspladser tæt ved de funktioner, som pladserne skal betjene.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

## **Bebyggelsens placering og udformning**

På Slotsherrensvej 111 placeres en bygning til plejecenter med sundhedshus. I grundplan danner bygningen et H. Den tværgående bygning er asymmetrisk placeret, så der bliver dannet en mindre forplads mod nord og Slotsherrensvej - og et større haverum mod syd. Grundens terrænfald ud mod Slotsherrensvej giver bygningen i den vestlige længe mulighed for adgang til en nedre etage. Den har en selvstændig indgang via en rampe langs den vestlige facade. Ved den østlige facade har terrænet en landskabelig bearbejdning, så den nedre etage får dagslys ind fra begge sider af bygningen.

Længernes lange facader brydes op i mindre enheder i form af frem- og tilbage-trækninger, så de forholder sig til villakvarteret. Facaderne er i røde tegl med horisontale linjer i beton mellem hver etage. Ved bygningens fællesarealer har facaden et andet udtryk end ved boligerne.

Bygningen bliver opført i 3-4 etager med en bygningshøjde på højst 15 m. På bygningens flade tag anlægges en tagterrasse med orangeri til beboerne samt solceller og grønt tag.

På Slotsherrensvej 113 bevares fabriksbygningen, marketenderbygningen og de to sammenbyggede administrationsbygninger. Bygningerne transformeres til boliger. Derudover bevares kedelbygningen, der omdannes til fælleshus for beboerne. Etageantallet er 1-3 etager. Deres arkitektoniske udtryk bevares så vidt muligt. Bygherre arbejder ud fra at opdele fabriksbygningen indvendigt i en nord-sydgående retning, så der bliver mulighed for boliger mod henholdsvis øst og vest. Der vil i byggesagen blive taget endeligt stilling til en evt. opdeling af bygningen.

Dertil opføres tre nybyggerier, der alle har referencer til de bygninger, der bevares.

Ud mod Slotsherrensvej opføres der byggeri til ungdomsboliger oven på et supermarked med parkeringskælder. Byggeriet har referencer til både den gamle og nye del af administrationsbygning med hensyn til materiale og farver. For at tilpasse sig områdets skala har facaden mod Slotsherrensvej en tilbagetrækning, som bryder bygningen op i to mindre facadelængder. Supermarkedet mod Slotsherrensvej har en facade med store vinduespartier. Stueetagens andre facader er mere lukkede med undtagelse af opgange og ungdomsboliger mod syd. Lokalplanen stiller derfor krav til, at dele af facaderne mod øst, syd og vest begrønnes og har tilbagetrukne felter, som inddeler facaden og giver den liv.

Boligerne på supermarkedet er opdelt i en blok mod nord og en blok mod syd. Mod nord er byggeriet i fire etager inkl. supermarked i stueetagen. Dens øverste etage er tilbagetrækket. Bygningen genfortolker tilbygningen til administrationsbygningens karakteristiske lyse facade, der er opdelt i felter og har fladt tag. Den karakteristiske farve for området (grøn eller mørk blå) bruges som facadefarve. Bygningen mod syd er i tre etager og har referencer til den gamle del af administrationsbygningen med sit saddeltag med lav hældning, vinduernes taktfaste placering og de hvide vindueslysninger.

Nybyggeriet langs det øst- og vestlige skel bliver opført i 3 etager og har referencer til fabriksbygningens takkede shedtag og det asymmetriske tag på kedelbygningen. Tagformen bliver markeret af et profileret plademateriale i grønt, mørkt blå eller røde farver, som refererer til træbeklædningen på de bevarede bygninger.

En stor del af facaderne på nybyggeriet er af røde tegl, som også er et dominerende materiale i de eksisterende bygninger. Derudover trækker nybyggeriet referencer til det eksisterende mørkeblå eller oprindelige grønne plademateriale. Den maksimale bygningshøjde for nybyggeriet vil blive 16,5 m for bygningen i 4 etager, mens de andre nye boliger vil få en bygningshøjde mellem 10-13 m.

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





Situationsplan, der viser et eksempel på de to projekter i overensstemmelse med lokalplanen.  
Illustration: Holscher Nordberg.

## Byrum

Forpladsen til Slotsherrensvej 111 belægges med fliser med en klar differentiering mellem køreareal og areal til hentning/afsætning af beboere. Ved forpladsen bearbejdes terrænfaldet på grunden landskabeligt med terrasseringer, for at den nedre etage kan få dagslys. Derudover er grunden mod Slotsherrensvej indrammet af beplantning i form af træer og buske, der skærmer for parkeringspladsen ud mod vejen. Grundens andet byrum er et haverum, der ligger mod syd med stier, ophold og aktiviteter til beboerne på plejecentret. For at beboerne nemt kan aflæse havens brug, vil stierne og opholdsarealerne have forskellige belægninger. Haverummet vil have offentlig adgang, men også være indhegnet grundet beboernes sikkerhed. Det vil være muligt via stier mellem lokalplanområdet to grunde at komme på tværs af området.

Slotsherrensvej 113 har flere typer af byrum og kantzoner foran boligerne. Fabriksgaden, som er områdets eksisterende fremtrædende akse, der bevares. Den bliver en intern vejforbindelse med mulighed for ærindekørsel, men ellers holdes boligområdet bilfrit. Vejforbindelsen bliver suppleret af to parallelle smallere stræder. Der etableres en forplads til supermarkedet med et lille opholdsareal og træer, der understøtter Slotsherrensvej grønne profil. Ud over forpladsen har boligområdet flere byrum, som har sol gennem en stor del af dagen. Her er der mulighed for ophold, leg og haver med mulighed for fællesskab med sin nabo. Byrummene har større træer og en belægning, der adskiller sig fra stiernes belægning. Ved alle boliger med ind- og udgang fra stueetagen, eller ud på basen ovenpå supermarkedet, er der kantzoner, hvor belægningen fx er betonfliser, træ, tegl o.l. Kantzonerne har en grad af begrønning, der ligger mellem 30-75 procent. De private baghaver adskilles med hække og buske. Kantzonerne har forskellig karakter ud til Fabriksgaden, de interne stræder eller er egentlige baghaver.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

## Træer og anden beplantning

På Slotsherrensvej 111 er der registreret 25 eksisterende træer, der lever op til kriterierne for at kunne gøres bevaringsværdige i lokalplanen. Af dem foreslås 24 fastlagt som bevaringsværdige, mens ét kan fældes. Det træ, der vil kunne fældes, er placeret i et område, hvor det vil være hensigtsmæssigt at placere trafikale infrastruktur.

På Slotsherrensvej 113 er der registreret 15 eksisterende træer, der lever op til kriterierne for at kunne gøres bevaringsværdige i lokalplanen. Ingen af træerne gøres bevaringsværdige, da de er placeret i et område, hvor det vil være hensigtsmæssigt at placere bebyggelse og omdanne eksisterende bebyggelse.

Lokalplanen stiller krav om plantning af 184 nye træer og anden beplantning heriblandt facadebeplantning.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

## Ekspropriation

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

## Kommuneplan 2019

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med tillægget til Kommuneplan 2019. I tillægget til kommuneplanen er området udpeget til boliger og serviceerhverv. Kommuneplanrammen har en bebyggelsesprocent på 110 og en bygningshøjde på 20 m.

## Kommuneplantillæg

Bygherre ønsker at placere et supermarked på 1.200 m<sup>2</sup> ud til Slotsherrensvej, der vil blive en del af dagligvareforsyningen i området omkring Slotsherrensvej. I det nærliggende Islev St. lokalcenter findes der i forvejen to mindre supermarkeder med butiksstørrelser på 400-600 m<sup>2</sup> hver, hvoraf det ene er lukket i foråret 2023.

For at muliggøre et supermarked udtages lokalplanområdet af Kommuneplan 2019's detailhandelscenter 'Slotsherrensvej' til butikker med særligt pladskrævende varer (biler, både, byggemarkeder mv.) samtidig med, at Islev St. lokalcenter udvides. Udvidelsen af lokalcentret medtager kun den del af lokalplanområdet, hvori supermarkedet skal placeres.

Det er alene centrenes afgrænsning, der ændres. Deres bestemmelser fastholdes uændrede.



- Lokalcenter
- Særligt pladskrævende varer

Gældende rammer i Kommuneplan 2019.  
Med skråmarkering er vist arealer, der ændres.



- Lokalcenter
- Særligt pladskrævende varer

Forslag til ændrede kommuneplanrammer.



Visualisering af Slotsherrensvej 111 set fra Slotsherrensvej, som et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Danielsen Architecture.



Visualisering af Slotsherrensvej 111 set mod nord, som et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Danielsen Architecture.



Visualisering, der viser et eksempel på nybyggeri vist med grå i overensstemmelse med lokalplanen. Bebyggelse, der er vist som hvide, er de fire bevarede bygninger. Illustration: Holscher Nordberg.



Opstalt, som viser et eksempel på nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Holscher Nordberg.



Visualisering af Slotsherrensvej 113 set fra Slotsherrensvej, som et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Holscher Nordberg.



Visualisering af Slotsherrensvej 113 set fra Fabriksgade mod nord, som et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Holscher Nordberg.

## 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) (lovbkg. nr. 4 af 3. januar 2023).

### 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) (lovbkg. nr. 4 af 3. januar 2023).

Det, lokalplanen og kommuneplantillægget muliggør, er omfattet af bilag 2 til loven, men planerne fastlægger anvendelse af et mindre område på lokalt plan.

Lokalplanen og kommuneplantillægget skal muliggøre nybyggeri til plejecenter med sundhedshus samt boliger og et supermarked. Derudover bliver fire industribygninger bevaret og omdannet til boliger. Der er lagt vægt på, at byggeriet tilpasses skalaen i området. Placeringen af supermarkedet i lokalplanområdet vil ikke påvirke trafikmængden væsentligt på Slotsherrensvej, da den i dag allerede er stærkt befærdet. Med tilpasning til områdets højder og byggeriets omfang samt placering af et supermarked påvirkes området kun i mindre eller ikke væsentlig grad trafikalt og miljømæssigt.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslagene.

### **Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier**

Der er trafikstøj i området fra Slotsherrensvej. Støjniveauet er op til 66 dB på dele af friarealet ved Slotsherrensvej 113 på kantzoner langs det østlige skel. Støjniveauet er op til 69 dB på dele af facaderne ud mod Slotsherrensvej. Det overstiger den vejledende grænseværdi på  $L_{den}$  58 dB for boliger, institutioner og udendørs opholdsarealer. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer for de fremtidige bygninger og på udendørs opholdsarealer kan overholdes.

Der planlægges for et område med blandede byfunktioner. Lokalplanen er derfor ikke udarbejdet, så grænseværdien på 58 dB kan overholdes på facaden. I stedet er der krav om, at bygningerne støjisoleres, så grænseværdien for det indendørs støjniveau kan overholdes. Det anbefales, at bebyggelsen udformes, så sove- og opholdsrum orienteres mod den stille facade.

Den fremtidige bebyggelse er placeret således, at bebyggelsen langs Slotsherrensvej kan danne støjskærm for friarealerne, så der er opholdsarealer, hvor grænseværdien på 58 dB kan overholdes. Grænseværdien på 58 dB på kantzoner mod øst til boliger i den gamle administrationsbygning på Slotsherrensvej 113 kan ikke overholdes.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at støjgrænserne er overholdt.

### **Bæredygtighed**

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

- Attraktive udearealer
- Eksisterende konstruktioner (Slotsherrensvej 113)
- Materialer med lav miljøpåvirkning (Slotsherrensvej 111)
- Lavere energi og ressourceforbrug
- Eksisterende grønne strukturer
- Mere biodiversitet

Det er indarbejdet i lokalplanen, at:

- At der er udearealer med forskellige typer af ophold og aktiviteter, der er placeret med bedst mulighed for sol
- At fire eksisterende industribygninger bliver udpeget som bevaringsværdige
- At bevaringsværdige træer så vidt muligt bliver bevaret, og at der bliver stillet krav til etablering af nye markante grønne strukturer.

Derudover har bygherre til hensigt at indarbejde i de efterfølgende byggerier, at

- At tegl fra eksisterende industribyggeri i videst muligt omfang anvendes til nybyggeri
- At etablere solenergianlæg på tage
- At plante en væsentlig grad af hjemmehørende planter for at fremme biodiversiteten i området.

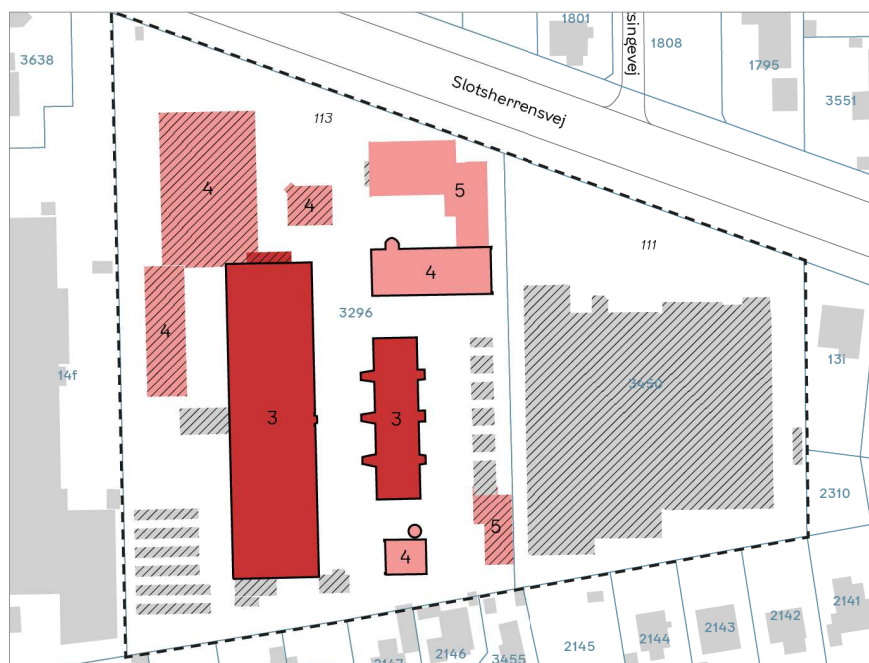
## Bevaringsværdige bygninger

Bygningerne på ejendommen Slotsherrensvej 113 (matr.nr.3296) er SAVE registreret med værdien 3-5. Der er foretaget en analyse af bygningerne, og fire af bygningerne fastlægges som bevaringsværdige i lokalplanen. Begrundelsen er, at det er de bygninger, der er centrale for det særlige industrimiljø fra den oprindelige TO-R Radio fabrik, og som i sig selv har arkitektoniske bevaringsværdier. De omfatter Fabriksbygning fra 1948, Kedelhus fra 1948, Marketenderi fra 1949 samt den ældre del af Administrationsbygning fra 1951.

Transformation, ombygning og nybyggeri på matriklen sker, så det indpasses i det særlige miljø, som den tidligere industrivirksomhed udgør.

Bevaringsværdige bygninger må ikke ændres, ombygges eller rives ned uden tilladelse i form af en dispensation fra lokalplanen.

På tegningen er vist de bygninger, som gøres bevaringsværdige med lokalplanen.



- 1-3 Høj bevaringsværdi
- 4-6 Middel bevaringsværdi
- Udpeges som bevaringsværdig i lokalplan
- Nedrives
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Matrikelskel

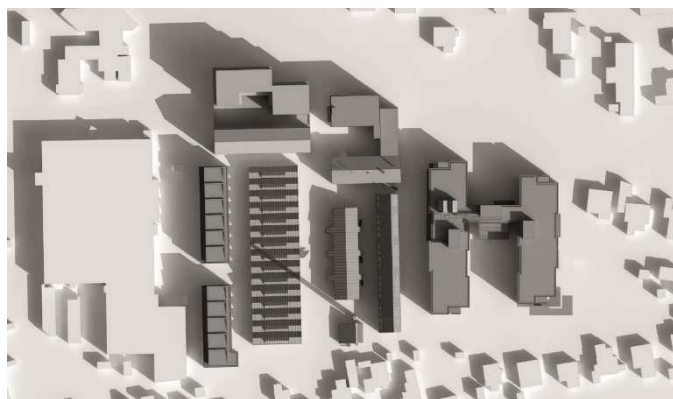
SAVE-kort.

## Eksisterende forhold



21. marts kl. 9.00

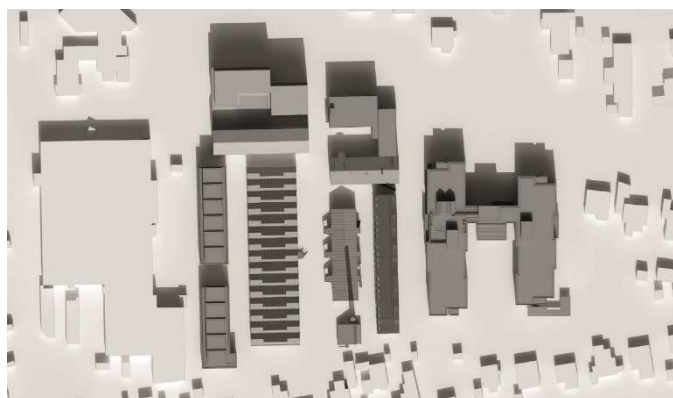
## Muliggjort med lokalplanen



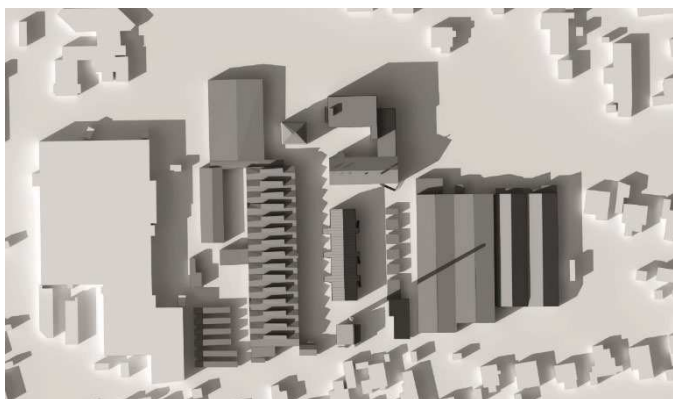
21. marts kl. 9.00



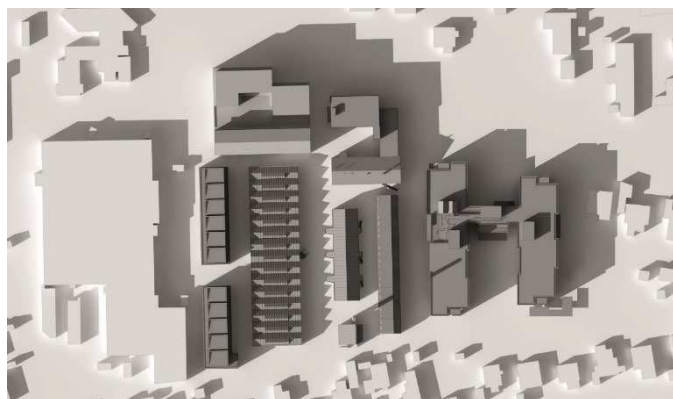
21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 16.00



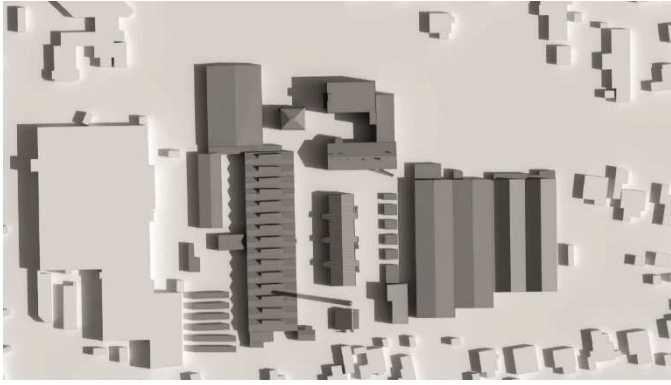
21. marts kl. 16.00

## Skyggediagrammer

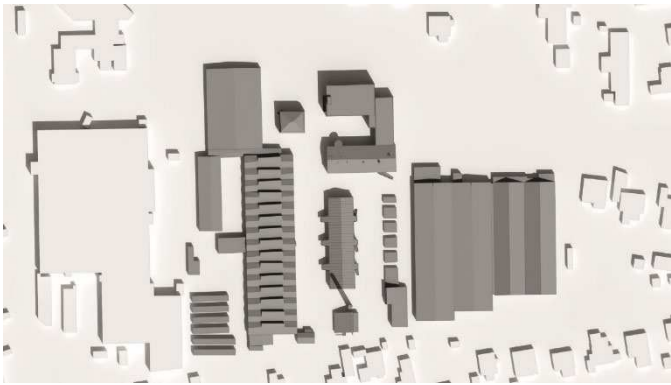
Skyggediagrammerne viser, at nybyggeriet i fire etager ud mod Slotsherrensvej fra sen eftermiddag/aften ved jævndøgn har større skygger mod nord. På grund af Slotsherrensvej bredde vejprofil vurderes det, at skyggerne ikke vil påvirke haverne eller boligerne på den nordlige side af vejen væsentligt. Nybyggeriet mod øst vil fra eftermiddag ved jævndøgn og fra aften ved sommertid kaste skygger på grunden øst for lokalplanområdet, som er længere end i dag. Grunden har derudover mulighed for sol. Lokalplanen sikrer en minimumsafstand til skel ved at fastlægge byggefelter. Det vurderes derfor ikke som en væsentlig påvirkning.

*Illustrationer: Holscher Nordberg.*

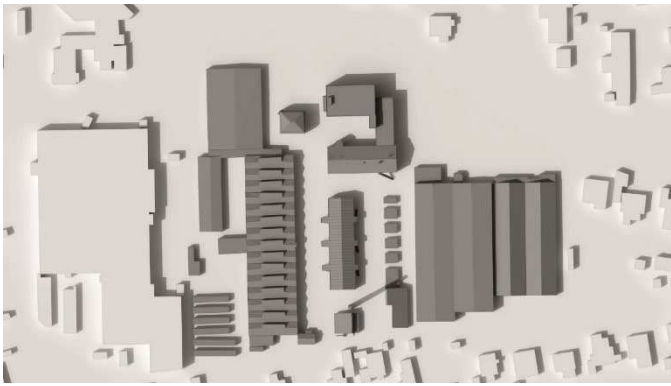
## Eksisterende forhold



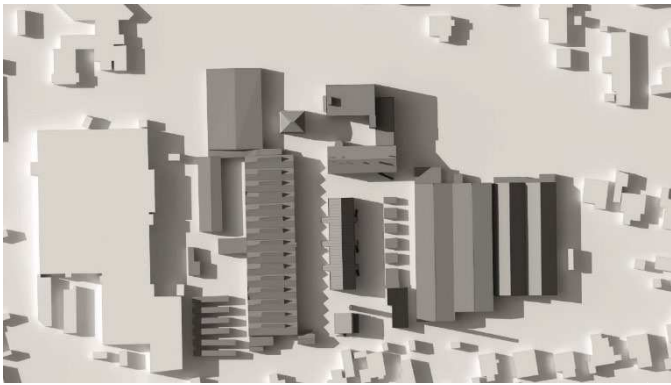
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00

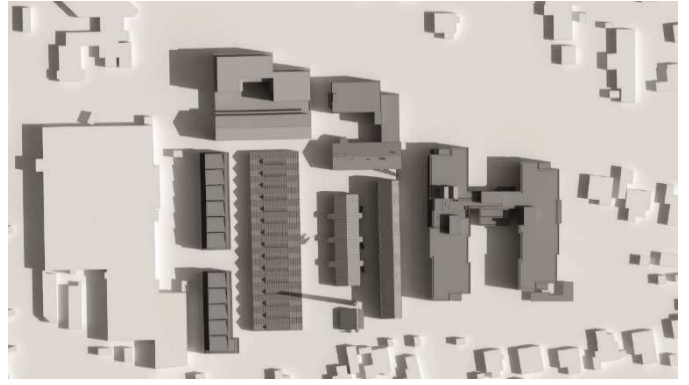


21. juni kl. 16.00

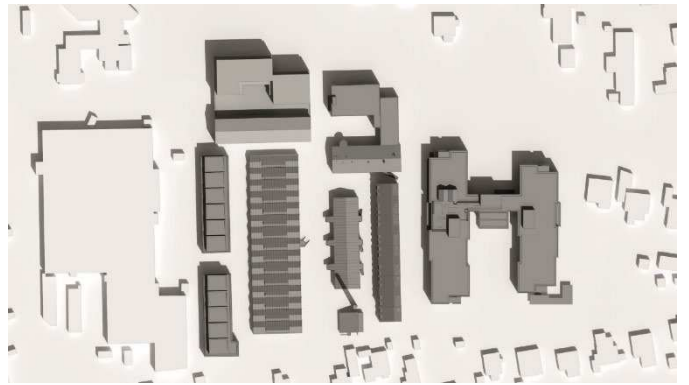


21. juni kl. 19.00

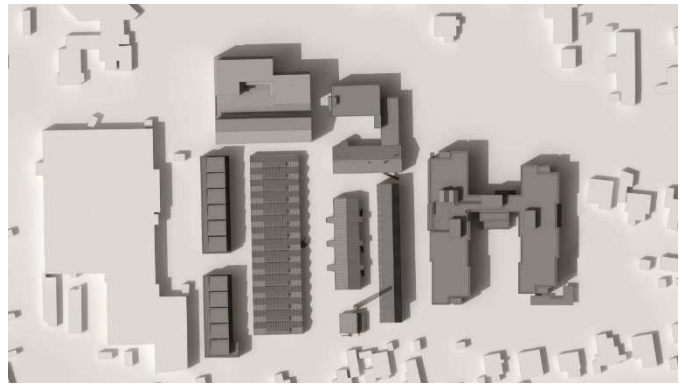
## Muliggjort med lokalplanen



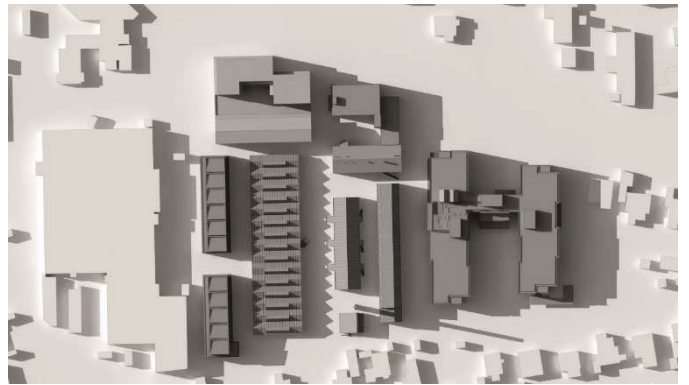
21. juni kl. 9.00



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

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

## Kommuneplan 2019

### Rammeområde for boliger og serviceerhverv

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

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

### Detailhandel

Lokalplanområdet er en del af detailhandelsrammen 'Slotsherrensvej' center til særligt pladskrævende varer (biler, både, byggemarkeder mv.), der muliggør butikker op til 10.000 m<sup>2</sup>. Hver butik må have en maksimal størrelse på 5.000 m<sup>2</sup>. Der er således et behov for et tillæg til kommuneplanen for at muliggøre et supermarked i lokalplanen, se i redegørelsen ovenfor.

### Bebyggelsesprocent

I kommuneplanrammen er bebyggelsesprocenten fastlagt til 110.

### Tillæg til Kommuneplan 2019

Med kommuneplantillægget udvides lokalcentret ved Islev Station, så det bliver muligt at placere en dagligvarebutik i lokalplanområdet.

### 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.

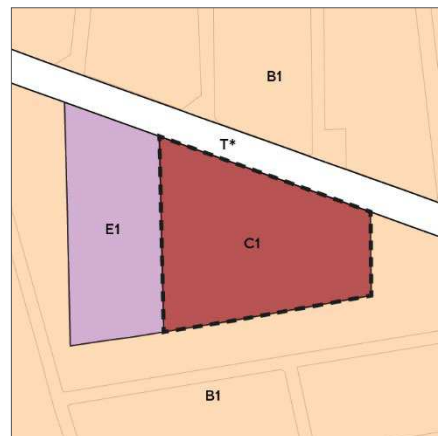
Vanløse Lokaludvalg har i deres bydelsplan ønsker om at skabe plads til det gode hverdagsliv, hvor vi kan mødes på tværs af alder og sociale grupper. Herudover ønsker lokaludvalget et Vanløse med mere bynatur og fokus på biodiversitet til glæde for planter, dyr og mennesker.

## Københavns Kommunes overordnede strategier

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen.

[Strategierne kan læses på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv.](http://www.kk.dk/politikker-og-indsatser/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



- B, B1 Områder til boliger (lav tæthed)
- C, C1-3 Områder til boliger og serviceerhverv
- E, EO-2 Områder til blandet erhverv
- T Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
- \* Områder med særlige bestemmelser
- Lokalplanområdets afgrænsning

Gældende rammer i Kommuneplan 2019.

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.

### Bæredygtigheds certificeringer af større byggerier

Bæredygtigheds certificeringer 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 entreprisen 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 Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

### Miljøkrav til mindre byggerier og anlægsprojekter

For byggerier med en entreprisen sum under 20 mio. kr. og for anlægsprojekter (veje, cykelstier, broer, parker, klimatilpasning mv.) har Københavns Kommune fastlagt en række miljøkrav, som skal følges.

[Krav til de forskellige projekttyper findes på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.](http://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 hverdagsituationer 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 renset, 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 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.

### **Skybrudsprojekt udenfor lokalplanområdet**

Slotsherrensvej vil blive anlagt som en kombineret skybruds- og forsinkelsesvej. Den kombinerede skybruds- og forsinkelsesvej er planlagt udført i 2026- 2029.

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

## **Vandforsyningsplan**

Lokalplanrådets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan.

[Vandforsyningsplanen kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase www.kk.dk/publikationer.](http://www.kk.dk/publikationer)

## **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 mere om kravene på Arbejdstilsynets hjemmeside [www.at.dk](http://www.at.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 mere på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/affald](http://www.kk.dk/affald).

Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg).

## Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/erhvervsaffald](http://www.kk.dk/erhvervsaffald).

## Jord- og grundvandsforurening

Matr.nr. 3296 er kortlagt på Vidensniveau 2 (V2) efter jordforureningsloven på grund af tidligere miljøundersøgelser af jord, poreluft og grundvand. Prøverne har påvist forurening med olieprodukter, tungmetaller, tjærestoffer og chlorede opløsningsmidler. Den udførte miljøundersøgelse har ikke undersøgt alle kilder, og forureningerne blev ikke afgrænset ved undersøgelsen. Matr.nr. 3450 er en del af områdeklassificeringen og husede tidligere industrielle aktiviteter, der kan have medført forurening af jord og grundvand. Det skal derfor forventes, at jord og grundvand kan være forurenede.

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@kk.dk](mailto:jordforurening@kk.dk)

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

Kontakt: [grundvand@kk.dk](mailto:grundvand@kk.dk)

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

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

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.

Kontakt: [vand@kk.dk](mailto:vand@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 Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser](http://www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser).

## Museumsloven

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

## 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 i området ikke registreret flagermus.

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i 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 sikre adgang gennem området med et system af stier, så der opnås gode adgangsforhold og sammenhæng med det omgivende område,
- at nybyggeri og omdannelse af eksisterende bebyggelse udformes, så det passer til Københavns og stedets egenart,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes 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. 3296 og matr.nr. 3450, Husum, København og alle parceller, der efter den 19. april 2023 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

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

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner.

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

Boligandelen skal udgøre mellem 40 og 75 % af etagearealet. Fordelingen skal beregnes for området som ét.

Indtil 25 % af etagearealet til boliger må anvendes til kollegie- og ungdomsboliger, jf. stk. 4 e. Fordelingen skal beregnes for hver matrikel for sig.

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

### Stk. 3. Almene boliger

Der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger. Andelen af almene boliger skal være mindst 25 % af det samlede etageareal til boliger.

Den enkelte almene boligafdeling må ikke være større end i størrelsesordenen 120 boligenheder. Heri indgår ikke ungdomsboliger.

Andelen af almene boliger beregnes for området under ét.

De almene boliger skal placeres, som vist på tegning 2a og 2b.

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden placering under forudsætning af, at andelen af almene boliger overholdes.

#### **Kommentar**

*I planlovens § 48 er der bestemmelser om mulighed for, at en ejer i visse tilfælde kan fremsætte krav om overtagelse af en ejendom, der fastlægges helt eller delvist til almene boliger.*

### Stk. 4. Boligstørrelser

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal.

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

### Stk. 5. Fællesarealer

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af etagearealet. 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. 6. 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. 7. Forurenende virksomhed**

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

#### **Stk. 8. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal.

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for lokalplanområdet, er 1.200 m<sup>2</sup>. Den enkelte dagligvarebutik og udvalgsvarebutik må ikke overstige hhv. 1.200 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal

### **Kommentar**

*Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af areal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 2.720 m<sup>2</sup> pr.26. april 2023.*

#### **Stk. 9. Publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen (1. etage)**

For stueetager (1. etager) på bygning B, B1 og B2, vist på tegning 2a, gælder, at mindst 60 % skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

#### **Stk. 10. Placering af anvendelse**

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

## **§ 4. Veje**

#### **Stk. 1. Intern vejstruktur og udlæg af arealer til vej**

Den interne trafikbetjening af området skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje i, som vist på tegning 3.

Blinde veje skal forsynes med vendepladser.

#### **Stk. 2. Fastlæggelse af vej**

Vejtype 1, vist på tegning 3, fastlægges i en bredde af mindst 6 m kørespor.

Vejtype 2, vist på tegning 3, fastlægges i en bredde på mindst 3,5 m kørespor og 2 m fortov, som punktvis kan indsnævres til 1,2 m.

Vejtype 3, vist på tegning 3, fastlægges i en bredde af mindst 3,5 m kørespor og 1,5 m fortov.

Vejtype 4, vist på tegning 3, skal have en bredde på mindst 5 m og belagt med asfalt eller beton.

Vejtype 5, vist på tegning 3, skal have en bredde på mindst 2 m og belagt med betonsten eller tegl i farven rød.

#### **Kommentar**

*Ved veje menes også adgangsgivende stier.*

### **Stk. 3. Overkørsler**

Overkørsler skal placeres, som vist på tegning 3.

#### **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.] 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 etageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til bil- og cykelparkering.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Boliger: 1 plads pr. 214 m<sup>2</sup>

Kollegie- og ungdomsboliger: 1 plads pr. 857 m<sup>2</sup>

Plejecentre og plejeboliger: 1 plads pr. 714 m<sup>2</sup>

Butiksformål/erhverv: 1 plads pr. 143 m<sup>2</sup>

Parkering på matr.nr. 3296 skal etableres i konstruktion i kælder. Dog må højst 30% af parkeringsdækningen på matr.nr. 3296 indrettes på terræn. Parkering på terræn skal placeres, som vist på tegning 4.

Parkering på matr.nr. 3450 skal anlægges på terræn.

### **Stk. 2. Cykelparkering**

Beregninger og størrelser skal foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til bil- og cykelparkering.

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

Boliger:	4 pladser (mindst 50% skal være overdækket)
Ungdomsboliger:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Plejecentre- og plejeboliger:	0,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Butikker:	4 pladser (mindst 50 % for ansatte skal være overdækket)
Erhverv:	3 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)

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

Boliger, ungdomsboliger, erhverv og butikker:	1 plads pr. 500 m <sup>2</sup>
---	--------------------------------

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.

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 110 for matr.nr. 3450.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 105 for matr.nr. 3296.

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

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 selvom bebyggelsesprocenten ikke kan overholdes. 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.

## Stk. 2. Bebyggelsens placering

- a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefeltterne, som vist på tegning 5.
- b) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl inden for den stiplede linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5.

## Stk. 3. Bebyggelsens højde

- a) Bygninger skal opføres med de på tegning 5 viste etageantal.

Bygning A i 4 etager inkl. -1 niveau skal opføres i højst 15 m, dvs. topkote 32,5.

Bygning B i 1 etage skal opføres i højst 4,5 m, dvs. topkote 24,75.

Bygning B1 i 4 etager skal opføres i højst 16,5 m, dvs. topkote 36,75.

Bygning B2 i 3 etager skal opføres i højst 13 m, dvs. topkote 33,25.

Bygningerne C i 3 etager skal opføres i højst 10 m, dvs. topkote 30,25.

Bygning D i 3 etager skal opføres i højst 11 m, dvs. topkote 31,75.

Stueetagen (1. etage) på bygning B, B1 og B2 skal opføres i mindst 4 m, inklusive sokkel.

- b) Solenergianlæg, teknik eller andet, der placeres på tag på bygning A og B1, vist på tegning 5, skal placeres inde på taget i en afstand på mindst 1 m målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag. For solenergianlæg, teknik eller andet kan bygningshøjden, fastsat oven for, overskrides med op til 2,5 m alt inklusiv. Højden måles fra overkant tag.

For elevator- og trappetårne kan bygningshøjden, fastsat oven for, overskrides med op til 2,5 m alt inklusiv, når de er nødvendige for at give adgang til udendørs areal på tag. Højden måles fra overkant tag.

For orangeri/drivhus kan bygningshøjden på bygning A fastsat ovenfor overskrides med op til 4 m alt inklusiv. Højden måles fra overkant tag. Opbygningerne skal placeres minimum 2,5 m inde på taget målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag.

- c) Der må ikke etableres teknik på taget bortset fra solenergianlæg og mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation på bygning B2, C og D, vist på tegning 5. Det vil sige, at tekniske anlæg og installationer skal placeres inde i bygningen fx under taget.

Solenergianlæg og mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation skal placeres mindst 1 m inde på taget målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag.

For opbygninger på taget til servicering af elevatorer kan bygningshøjden fastsat ovenfor overskrides med op til 2,5 m alt inklusiv. Højden måles fra overkant tag. Opbygningerne skal placeres minimum 1 m inde på taget målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag.

## Stk. 4. Husdybde

- a) Husdybden må maksimalt være 12 m for boliger med undtagelse af del af bygning B1, vist med lyseblå på tegning 5, hvor bygningen maksimalt må være 16x16 m.

- b) Undtaget er stueetagen på bygning B, B1 og B2, vist på tegning 2a og 5.

### **Stk. 5. Mindre bygninger**

Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage, hver på højst 25 m<sup>2</sup>. Mindre bygninger kan være cykelskure, pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, herunder transformerstationer og bygninger til affaldssortering, legehuse og lignende. Der kan maksimalt opføres 3 mindre bygninger på hver matrikel.

#### **Kommentar**

*I byggesagsbehandlingen tages der stilling til, om de mindre bygninger har et omfang, så de ikke skal regnes med i etagearealet, jf. bygningsreglementet.*

### **Stk. 6. Bevaringsværdige bygninger**

- a) Bevaringsværdige bygninger, vist på tegning 5, må ikke ændres, ombygges eller nedrives.
- b) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger ændres, ombygges eller nedrives.

#### **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, at bevaringsværdige bygninger ombygges, selvom bebyggelsesprocenten ikke kan overholdes, hvis krav til bebyggelsesprocent står i vejen for udnyttelse af bygningen. Muligheden gælder for den konkrete ejendom.

#### **Kommentar**

*For at forbedre mulighederne for at anvende bebyggelse, der i lokalplanen er udpeget som bevaringsværdige, er det muligt at fravige krav, der står i vejen for en ny anvendelse af bebyggelsen. Det kan bl.a. gælde bestemmelser om boligstørrelser, bebyggelsesprocent og friareal.*

- d) 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, bygning A

- a) Facaderne a, vist på tegning 6a, skal opdeles i mindst 20 lodrette enheder for hver etage. Hver facadeenhed skal markeres med et fremspring på mindst 2 cm og højst 25 cm.
- b) Facaderne a, vist på tegning 6a, skal indeholde mindst 2 tilbage-trækninger. Tilbage-trækninger skal have en dybde på mindst 0,5 m.
- c) Facaderne b, vist på tegning 6a, skal opdeles i mindst 5 lodrette enheder for hver etage. Hver facadeenhed skal markeres med et fremspring på mindst 2 cm og højst 25 cm.
- d) Facaderne c, vist på tegning 6a, skal opdeles i mindst 10 lodrette enheder for hver etage. Hver facadeenhed skal markeres med et fremspring på mindst 2 cm og højst 25 cm.
- e) Facaderne c, vist på tegning 6a, skal indeholde mindst 1 tilbage-trækning. Tilbage-trækninger skal have en dybde på mindst 0,5 m.
- f) Ved facadehjørner må fremspring være op til 0,8 m.
- g) Alle facader skal opdeles i vandrette enheder efter stueetagen (1. etage) for hver etage. Hver etage skal markeres ved gesimser på mindst 2 cm.
- h) Materiale i facadeletter i stueetage (1. etage) og op skal primært være tegl, blank mur. Derudover skal materiale være i beton, let materiale eller træ. Indeliggende altaners facader, vist på tegning 6b, skal være i træ, plader, lameller, lister eller beton. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi.
- i) Farven på tegl skal være rød. Facader i træ skal være i træets naturlige farve.
- j) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer og døre. Brandtrapper på gavle skal være beklædt med træ, være åbne med spinkle metalværn plademateriale eller pudset overflade.
- k) Materialer på teknikhuse på tag skal være metal, plademateriale eller træ. Facader skal have en lodret profilering. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende
- l) Byrum, indgangspartier og passager skal belyses.  
Belysning må ikke blænde omgivelserne.  
Effektbelysning er ikke tilladt.

### Stk. 2. Facader, bygning B/B1

- a) Facaderne d i stueetage (1. etage), vist på tegning 6a, skal hver opdeles i mindst seks lodrette enheder på mindst 2 m. Hver facadeenhed skal markeres med et fremspring på mindst 5 cm.
- b) Facaderne d på 2. etage og op, vist på tegning 6a, skal opdeles i mindst seks lodrette enheder på mindst 2 m. Hver facadeenhed skal markeres med et fremspring på mindst 5 cm. Facadeenhederne skal ligge over hinanden.
- c) Facaderne d, vist på tegning 6a, skal opdeles i vandrette enheder efter stueetagen (1. etage) for hver etage. Hver etage skal markeres med gesimser på mindst 5 cm.
- d) Facade på 4. etage, vist på tegning 6a, skal tilbagerykkes mindst 1,2 m fra facade og gavl.

- e) Materialerne skal være metal, komposit eller træ. Sekundært materiale skal være beton. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi.
- f) Farverne på metal, komposit og træ skal være grøn eller mørk blå. Farven på metal, komposit og træ på bygning B1, B2 og C samt træværk på fabriksbygningen, marketenderbygningen og kedelbygningen, vist på tegning 6a, skal være ens.
- g) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer, altaner og døre.
- h) Byrum, indgangspartier og nedgang til parkeringskælder skal belyses.  
Belysning må ikke blænde omgivelserne.  
Effektbelysning er ikke tilladt.

### **Stk. 3. Facader, bygning B2**

- a) Facade i stueetage e, vist på tegning 6a, skal have mindst to lodrette enheder på mindst 2 m. Hver facadeenhed skal markeres ved en tilbagetrækning på mindst 3 cm.
- b) Facade i stueetage f, vist på tegning 6a, skal have mindst fem lodrette enheder på mindst 2 m. Hver facadeenhed skal markeres ved en tilbagetrækning på mindst 3 cm.
- c) Materialerne skal være tegl, blank mur. Sekundære materialer skal være træ, metal eller komposit. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi.
- d) Farverne på tegl skal være rød. Facader i træ, metal og komposit skal være grøn eller mørk blå. Farven på metal, komposit og træ på bygning B1, B2 og C samt træværk på fabriksbygningen, marketenderbygningen og kedelbygningen, vist på tegning 6a, skal være ens.
- e) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer, altaner og døre.
- f) Byrum, indgangspartier og passager skal belyses.  
Belysning må ikke blænde omgivelserne.  
Effektbelysning er ikke tilladt.

### **Stk. 4. Facader, bygning C**

- a) Materialerne på stueetage (1. etage) og 2. etage skal være tegl og blank mur. Sekundære materialer skal være træ eller komposit. Materialerne på 3. etage skal være træ, metal eller komposit. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi.
- b) Farverne på tegl skal være rød. Facader i træ, metal eller komposit skal være grønne eller mørk blå. Farven på metal, komposit og træ på bygning B1, B2 og C samt træværk på fabriksbygningen, marketenderbygningen og kedelbygningen, vist på tegning 6a, skal være ens.
- c) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer og evt. franske altaner.
- d) Byrum, indgangspartier og passager skal belyses.  
Belysning må ikke blænde omgivelserne.  
Effektbelysning er ikke tilladt.

### **Stk. 5. Facader, bygning D**

- a) Materialerne på stueetage (1. etage) skal være tegl og blank mur. Materialerne på 2. etage og op skal være metal eller træ. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi.
- b) Farverne på tegl skal være rød. Facader i metal eller træ skal være røde.
- c) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer og evt. franske altaner.
- d) Byrum, indgangspartier og passager skal belyses.  
Belysning må ikke blænde omgivelserne.  
Effektbelysning er ikke tilladt.

### **Stk. 6. Vinduer, døre og indgangspartier, bygning A**

- a) Vinduer i indeliggende altaner, mellembygning og gavle, vist på tegning 6b, skal placeres lodret over hinanden.
- b) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have gennemsigtigt klart vinduesglas.
- c) Vinduer i stueetage (1. etage) og op skal have fælles underkant og fælles overkant.
- d) Vinduer i kælderetage (-1. etage) på facade a, vist på tegning 6a, skal have fælles overkant.
- e) Langs facade a, b, c og gavle, vist på tegning 6a, skal stueetages (1. etages) vinduer have en underkant på mindst 0,4 m over terræn.
- f) Langs facade a, b, c og gavle, vist på tegning 6a, skal 2. etages vinduer og op have en brystning på mindst 0,4 m.
- g) Vinduer i stueetage (1. etage) og op skal være i højformat, hvor højden er større end bredden.
- h) Vinduer må ikke være i plastik.
- i) Døre må ikke være i plastik.
- j) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, tilbagetrækning, farveskift, siddemulighed eller anden markering.

### **Stk. 7. Vinduer, døre og indgangspartier, bygning B1**

- a) For facade d, vist på tegning 6a, skal mindst 60 % af stueetagens (1. etage) facadelængde mod nord 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) Vinduer og døre på 2. etage og 3. etage skal placeres lodret over hinanden.
- c) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have gennemsigtigt klart vinduesglas.
- d) Vinduer skal have fælles underkant og fælles overkant.
- e) Langs facader d, vist på tegning 6a, skal vinduer have en underkant mellem 0,3-0,6 m over terræn og plint.
- f) Vinduespartier på 2. etage og 3. etage skal have samme bredde.
- g) Vinduer må ikke være i plastik.
- h) Døre må ikke være i plastik.



- i) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, tilbagetrækning, farveskift, siddemulighed eller anden markering.

#### **Stk. 8. Vinduer, døre og indgangspartier, bygning B2**

- a) Vinduer skal placeres lodret over hinanden.
- b) Vinduesrammer og -partier skal være hvide.
- c) Vinduer skal udvendigt have lyse lysninger.
- d) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have gennemsigtigt klart vinduesglas.
- e) Vinduer på 1. etage og op skal have fælles underkant og fælles overkant. Vinduer skal have individuelle murhuller.
- f) Langs facade f, vist på tegning 6a, skal stueetagens (1. etages) vinduer have en underkant mellem 0,3-0,4 m over terræn.
- g) Vinduer i 2. etage og op skal placeres med samme afstand og være i højformat, hvor højden er større end bredden.
- h) Vinduer må ikke være i plastik.
- i) Døre må ikke være i plastik.
- j) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, tilbagetrækning, farveskift, siddemulighed eller anden markering.

#### **Stk. 9. Vinduer, døre og indgangspartier, bygning C**

- a) Vinduer skal placeres lodret over hinanden.
- b) Vinduesrammer og -partier skal være hvide.
- c) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have gennemsigtigt klart vinduesglas.
- d) Vinduer skal have fælles underkant og fælles overkant.
- e) Langs facade g, vist på tegning 6a, skal stueetagens (1. etages) vinduer have en underkant mindst 0,4 m over terræn.
- f) Vinduer i stueetage (1. etage) og op skal være i højformat, hvor højden er større end bredden.
- g) Vinduer må ikke være i plastik.
- h) Døre må ikke være i plastik.
- i) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, tilbagetrækning, farveskift, siddemulighed eller anden markering.

#### **Stk. 10. Vinduer, døre og indgangspartier, bygning D**

- a) Vinduer fra 2. etage og op skal placeres lodret over hinanden.
- b) Vinduesrammer og -partier skal være hvide.
- c) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have gennemsigtigt klart vinduesglas.
- d) Vinduer skal have fælles underkant og fælles overkant. Vinduer skal have individuelle murhuller i stueetagen (1. etage).
- e) Langs facader h, vist på tegning 6a, skal stueetagens (1. etages) vinduer have en underkant mindst 0,4 m over terræn.
- f) Vinduer i stueetage (1. etage) og op skal være i højformat, hvor højden er større end bredden.

- g) Vinduer må ikke være i plastik.
- h) Døre må ikke være i plastik.
- i) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, tilbagetrækning, farveskift, siddemulighed eller anden markering.

### **Stk. 11. Altaner og altangange**

- a) Bygning A, vist på tegning 6b, skal fra 2. etage og op have delvist indeliggende altaner. Bygning B1, B2, C og D, vist på tegning 6b, skal fra 2. etage og op have altaner.
- b) I stueetager (1. etage) må der ikke være altaner.
- c) Altaner a, vist på tegning 6b, skal have et fremspring på højst 1,5 m målt fra facaden og trækkes mindst 1 m tilbage målt fra facaden.
- d) Altaner b, vist på tegning 6b, må have et fremspring på højst 1,6 m inkl. værn målt fra facaden.
- e) Altaner c, vist på tegning 6b, må have et fremspring på højst 0,8 m målt fra facaden.
- f) Mindst en altan pr. bolig skal have et vandret, fast og plant areal på 1,5 m x 1,5 m, dog undtaget ungdomsboliger og plejeboliger.
- g) Altaner d, vist på tegning 6b, jf. § 3, stk. 5 e), må have et fremspring på højst 0,4 m målt fra facaden.
- h) Altangange, vist på tegning 6b, skal have en dybde på mindst 1,3 m og højst 1,5 m.
- i) Altaner på bygning A, vist på tegning 6b, skal have en bredde på mindst 6,5 m.
- j) Altaner på bygning B1, C og D skal have en bredde på højst 4,5 m.
- k) Altaner på bygning B2 skal have en bredde på højst 2 m.
- l) Altaner og altangange skal have en frihøjde på mindst 2,8 m.
- m) Altaner på bygning B1, B2, C og D må ikke have synlige bæringer under eller over altanen. De må ikke være skrå bæringer.
- n) Altaner og altangange skal på alle sider have lodrette eller skråstilte spinkle balustre. Altaner på bygning A må derudover på alle sider have et værn i glas. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

### **Stk. 12. Tage**

- a) Tage på bygning A og B1, vist på tegning 6a, skal være flade.
- b) Tage på bygning B2, vist på tegning 6a, skal være saddeltage. Saddeltage skal have en hældning på mellem 20 og 30 grader.
- c) Tage på bygning C, vist på tegning 6a, skal være et shedtag og have mindst fem tagflader per bygning. Taghældning mod syd skal være mellem 5-15 grader.
- d) Tage på bygning D vist på tegning 6a skal være asymmetriske saddeltage. Mod øst skal tagfladen have en hældning på mellem 40 og 50 grader. Mod vest skal tagfladen have en hældning på mellem 15 og 25 grader.
- e) Materialerne skal være mørke tagsten, tegl, metal, tagpap, skifer, glas i farven grå eller græs, sedum eller lignende. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.

- f) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal eller solenergianlæg, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.
- g) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- h) Værn om tagterrasser skal være med spinkle balustre i metal. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- i) Om solenergianlæg og teknik på tage henvises til § 6.

### Stk. 13. Reklamer

- a) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysviser 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

Der skal være friarealer til bebyggelsen. Friarealet er en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusiv parkerings- og tilkørselsarealer til biler, men inklusiv den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indregnes i friarealet, hvis de er fælles for flere beboere og brugere.

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

Boliger:	50 %
Butik:	15 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %
Plejecentre og plejeboliger:	20%

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

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 fravigelse af friarealets 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, fældes eller flyttes.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til beskæring, fældning eller flytning 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 træet er kritisk sygt, dødt eller væltet i en storm (naturligt forfald).

#### **Kommentar**

*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. 4. Oplag**

De ubebyggede arealer må ikke anvendes til lagerplads.

#### **Stk. 5. Terrænregulering**

Terrænet skal reguleres til kote 18.00-20.50 i området vist på tegning 7d.

Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 1 m i forhold til det eksisterende terræn.

På matrikel nr. 3450 må der mod øst og syd ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m. På matrikel nr. 3296 må der mod syd og vest ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m med undtagelse af areal langs vestligt skel vist på tegning 7d, hvor der må terrænreguleres indtil 0,5 m fra skel.

Der må ikke terrænreguleres inden for bevaringsværdige træers drypzone.

#### **Stk. 6. Placering og indretning af ubebyggede arealer**

Byrum, kantzoner, beplantning skal placeres, som vist på tegning 7a, 7b og 7c.

Byrum måles fra kantzonens yderkant.

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

Arealer til institutioner må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn, halvmur eller lignende. Hegn må højst være 1,5 m målt i forhold til det omgivende terræn. Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid. Dette gælder dog ikke friarealer på tag.

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

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

#### **Stk. 7. Indretning af byrum**

Alle byrum skal indrettes, som vist på tegning 7a.

Befæstede arealer må ikke være med græsarmering i gummi eller plastik.

*Byrum A - matr.nr. 3450*

Mindst 35 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være beton eller betonsten i farven grå eller natursten.

Der skal være mindst tre faste bænke.

Der skal være en stiforbindelse med en bredde på mindst 1,5 m belagt med betonsten.

*Byrum B - matr.nr. 3450*

Mindst 60 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i betonsten i farven gul, natursten, tegl i farven gul eller grus/skærver.

Der skal være mindst fem faste bænke.

Der skal være en stiforbindelse med en bredde på mindst 1,5 m.

Der skal være pergolaer med et samlet areal på mindst 20 m<sup>2</sup>. Der skal være mindst 4 m<sup>2</sup> bede med klatreplanter ved pergolaerne.

Der må hegnes med hæk, åbent gitter / hegn eller lignende. Hegn må højst være 1,5m høje målt i forhold til det omgivende terræn. Hegn a placeres, som vist på tegning 7a.

*Byrum C1 - matr.nr. 3296*

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

Befæstede arealer skal være beton i farven grå, betonsten i farven grå eller rød, natursten, tegl i farven rød eller asfalt i farven grå eller sort.

Der skal være mindst to faste bænke.

*Byrum C2 - matr.nr. 3296*

Mindst 15 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være beton i farven grå, betonsten i farven grå eller rød, natursten, tegl i farven rød eller træ.

Der skal være mindst to faste bænke.

Der må hegnes med hæk, åbent gitter / hegn eller lignende. Hegn må højst være 1,2 m høje målt i forhold til det omgivende terræn og have en dybde på mindst 0,5 m og højst 1 m målt fra facadekant. Hegn b placeres, som vist på tegning 7a.

*Byrum D - matrikel 3296*

Der skal være stiforbindelser, som vist på tegning 7a. Der gælder følgende:

- Stiforbindelse x skal have en bredde på mindst 2 m og belagt med betonsten eller tegl i farven rød.
- Stiforbindelse y skal have en bredde på mindst 3 m og belagt med betonsten eller tegl i farven rød.
- Stiforbindelse z skal have en bredde på mindst 2,5 m og belagt med betonsten eller tegl i farven rød. Ved trapper kan stiforbindelsen være ned til 2 m.

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

Befæstede arealer skal være i betonsten i farven grå eller rød, natursten, tegl i farven rød eller træ.

Der skal være et legeareal på mindst 100 m<sup>2</sup> med siddemulighed. Der må hegnes med hæk, åbent gitter / hegn eller lignende. Hegn må højst være 1,2 m. høje målt i forhold til det omgivende terræn.

Der skal være mindst syv faste bænke.

## **Stk. 8. Indretning af kantzoner**

Alle kantzoner skal indrettes, som vist på tegning 7b.

Befæstede arealer må ikke være med græsarmering i gummi eller plastik.

Kantzoner må gennembrydes ved indgange.

### *Kantzone a - bygning A*

Ved boliger skal kantzonen have en dybde på mindst 1,5 m målt fra facaden.

Mindst 60 % af kantzonen skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i betonsten i farven grå eller gul, natursten eller træ.

### *Kantzone b - bygning A*

Ved sundhedshus skal kantzonen have en dybde på mindst 0,8 m målt fra facaden.

Mindst 70 % af kantzonen skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i betonsten i farven grå eller gul, natursten og træ.

### *Kantzone c - bygning B2*

Ved boliger skal kantzonen have en dybde på mindst 1,5 m målt fra facaden.

Ved opgange skal der være bede med beplantning på mindst 1 m<sup>2</sup> og en bæk per opgang.

Der må hegnes med hæk, evt. suppleret med åbent gitter / hegn eller lignende. Hegn mod sti må højst være 1,2 m målt i forhold til det omgivende terræn.

Mellem boligenheder må hegn højst være 1,2 m målt fra terræn eller 1 m målt fra den hævede flade på terrasser eller trapper.

Materialer på hegn må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Mindst 45 % af kantzonen skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i betonsten, natursten, tegl i farven rød eller træ.

#### *Kantzone d – bygning B1 og B2*

Ved boliger skal kantzonen have en dybde på mindst 1,5 m målt fra facaden.

I kantzonen skal der ved hver boligenhed være et areal til terrasse på mindst 3 m<sup>2</sup> med en dybde på mindst 1,5 m målt fra facaden.

Mellem boligenheder må hegn højst være 1,2 m målt fra plint.

Materialer på hegn må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Befæstede arealer skal være i betonsten i farven grå eller rød eller træ.

#### *Kantzone e – bygning B/B1*

Kantzonen skal have en dybde på mindst 0,5 m målt fra facaden.

Mindst 75 % af kantzonen skal være bede med beplantning.

#### *Kantzone f – bygning C*

Ved boliger skal kantzonen have en dybde på mindst 2 m målt fra facaden.

Der må hegnes med hæk evt. suppleret med åbent gitter/hegn eller lignende. Hegn mod sti må højst være 1,2 m målt i forhold til det omgivende terræn.

Mellem boligenheder må hegn højst være 1,2 m målt fra terræn.

Materialer på hegn må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Mindst 40 % af kantzonen skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i betonsten i farven grå eller rød, natursten, tegl i farven rød eller træ.

#### *Kantzone g – bygning C og D*

Ved boliger skal kantzonen have en dybde på mindst 3 m og højst 5,5 m målt fra facaden.

I kantzonen skal der ved hver boligenhed være et hævet areal til terrasse på mindst 4 m<sup>2</sup> og højst 10 m<sup>2</sup> med en højde på mindst 0,2 m målt fra terræn og en dybde på mindst 1,5 m målt fra facaden. Der skal være et vandret, fast og plant areal på mindst 1,5 m x 1,5 m i niveau med gulvet indenfor.

Der må hegnes med hæk evt. suppleret med åbent gitter/hegn eller lignende.

Mellem boligenheder må hegn højst være 1,5 m målt fra terræn og 1,3 m målt fra den hævede flade på terrasser.

Materialer på hegn må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Mindst 50 % af kantzonen skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i betonsten i farven grå eller rød, natursten, tegl i farven rød eller træ.

#### *Kantzone h - Fabriksbygningen*

Ved boliger skal kantzonen have en dybde på mindst 3,5 m målt fra facaden.

I kantzonen skal der ved hver boligenhed være et hævet areal til terrasse på mindst 3 m<sup>2</sup>, med en højde på mindst 0,2 m målt fra terræn og en dybde på mindst 1,5 m målt fra facaden. Der skal være et vandret, fast og plant areal på mindst 1,5 m x 1,5 m i niveau med gulvet indenfor.

Der må hegnes med hæk, evt. suppleret med åbent gitter/hegn eller lignende. Hegn mod sti må højst være 1,5 m målt i forhold til det omgivende terræn.

Mellem boligenheder må hegn højst være 1,5 m målt fra terræn og 1,3 m målt fra den hævede flade på terrasser/trapper.

Materialer på hegn må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Mindst 40 % af kantzonen skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i betonsten i farven grå eller rød, natursten, tegl i farven rød og træ.

#### *Kantzone i - Marketenderi*

Ved boliger skal kantzonen have en dybde på mindst 5 m målt fra facaden.

I kantzonen skal der ved hver boligenhed være et hævet areal til terrasse på mindst 5 m<sup>2</sup> og højst på 15 m<sup>2</sup> med en højde på mindst 0,2 m målt fra terræn og en dybde på mindst 2,5 m målt fra facaden. Der skal være et vandret, fast og plant areal på mindst 1,5 m x 1,5 m i niveau med gulvet indenfor.

Der må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn eller lignende. Hegn må højst være 1,5 m målt i forhold til det omgivende terræn.

Mellem boligenheder må hegn højst være 1,5 m målt fra terræn og 1,3 m målt fra den hævede flade på terrasser/trapper.

Materialer på hegn må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Mindst 60 % af kantzonen skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i betonsten i farven grå eller rød, natursten, tegl i farven rød og træ.



#### *Kantzone j - Marketenderi*

Ved boliger skal kantzonen have en dybde på mindst 3 m målt fra facaden.

I kantzonen skal der være et hævet areal med en højde på mindst 0,6 m målt fra terræn og en dybde på mindst 2,3 m målt fra facaden. For hver boligenhed skal der være en trappenedgang til terræn med en bredde på 1 m.

Der må hegnes med hæk evt. suppleret med åbent gitter/hegn eller lignende. Hegn mod sti må højst være 1,5 m målt i forhold til det omgivende terræn.

Mellem boligenheder må hegn højst være 1,2 m målt fra terræn og 1 m målt fra den hævede flade på terrasser.

Materialer på hegn må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Mindst 60 % af kantzonen skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i betonsten i farven grå eller rød, natursten, tegl i farven rød og træ.

#### *Kantzone k - bygning D*

Ved boliger skal kantzonen have en dybde på mindst 3 m målt fra facaden.

I kantzonen skal der ved hver boligenhed være et hævet areal til terrasse/trappe på mindst 4 m<sup>2</sup>, med en højde på mindst 0,2 m målt fra terræn og en dybde på mindst 2,2 m målt fra facaden. Der skal være et vandret, fast og plant areal på mindst 1,5 m x 1,5 m i niveau med gulvet indenfor.

Der må hegnes med hæk evt. suppleret med åbent gitter/hegn eller lignende. Hegn mod sti må højst være 1,2 m målt i forhold til det omgivende terræn.

Mellem boligenheder må hegn højst være 1,2 m målt fra terræn og 1,0 m målt fra den hævede flade på terrasser/trapper.

Materialer på hegn må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Mindst 30 % af kantzonen skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i betonsten i farven grå eller rød, natursten, tegl i farven rød og træ.

#### *Kantzone l - Administrationsbygning syd*

Ved boliger skal kantzonen have en dybde på mindst 3,4 m målt fra facaden.

I kantzonen skal der ved hver boligenhed være et hævet areal til terrasse/trappe på mindst 4 m<sup>2</sup>, med en højde på mindst 0,2 m målt fra terræn og en dybde på mindst 2 m målt fra facaden. Der skal være et vandret, fast og plant areal på mindst 1,5 m x 1,5 m i niveau med gulvet indenfor.

Der må hegnes med hæk evt. suppleret med åbent gitter/hegn eller lignende. Hegn mod sti må højst være 1,5 m målt i forhold til det omgivende terræn

Mellem boligenheder må hegn højst være 1,5 m målt fra terræn og 1,3 m målt fra den hævede flade på terrasser/trapper.

Materialer på hegn må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Mindst 40 % af kantzonen skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i betonsten i farven grå eller rød, natursten, tegl i farven rød og træ.

*Kantzone m – Administrationsbygning øst og vest*

Ved boliger skal kantzonen have en dybde på mindst 1,2 m målt fra facaden.

Mellem boligenheder må hegn højst være 1,2 m målt fra terræn.

Materialer på hegn må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Mindst 40 % af kantzonen skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i betonsten i farven grå eller rød, natursten, tegl i farven rød og træ.

*Kantzone n – Administrationsbygning gårdrum*

Ved boliger skal kantzonen have en dybde på mindst 1,5 m målt fra facaden.

Der må hegnes med hæk suppleret med åbent gitter eller lignende. Hegn må højst være 1,2 m målt i forhold til det omgivende terræn. Mellem boligenheder må hegn højst være 1,2 m målt fra terræn.

Mindst 30 % af kantzonen skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i betonsten i farven grå eller rød, natursten, tegl i farven rød og træ.

## **Stk. 9. Beplantning**

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

Der skal være bede med beplantning langs facaden/gavlen, vist på tegning 7c. Beplantningen skal være klatreplanter. Bede skal have en dybde på mindst 0,5 m målt fra facaden og være mindst 25 % af facadens/gavlens længde.

Der skal plantes 34 nye træer, som ikke må fældes på matrikel 3450.

Der skal plantes 150 nye træer, som ikke må fældes på matrikel 3296.

Beplantningszone A: Mindst tre af træerne skal kunne opnå en højde på mindst 15 m.

Beplantningszone C: Mindst tre af træerne skal kunne opnå en højde på mindst 15 m.

Beplantningszone E: Mindst tre af træerne skal kunne opnå en højde på mindst 15 m.

Beplantningszone G: Mindst tre af træerne skal kunne opnå en højde på mindst 6 m.

Beplantningszone K: Mindst tre af træerne i skal kunne opnå en højde på mindst 15 m.

Beplantningszone M: Mindst fem af træerne skal kunne opnå en højde på mindst 15 m.

Beplantningszone N: Mindst to af træerne skal kunne opnå en højde på mindst 15 m.

Beplantningszone O: Mindst to af træerne skal kunne opnå en højde på mindst 15 m.

Beplantningszone P Mindst tre af træerne skal kunne opnå en højde på mindst 15 m.

Beplantningszone Q: Der skal være en beplantningszone med 100 % bede med beplantning i form af buske, hvori der må stå træer. Zonen skal have en dybde på mindst 0,5 m. Beplantningszonen må gennembrydes ved vinkelrette stiforbindelser.

For hver matrikel gælder, at højst 40% af nye træer må have en stammeomkreds på mindst 8-10 cm, når de plantes. Mindst 55% af nye træer skal have en stammeomkreds på mindst 14-16 cm, når de plantes, og mindst 5% af nye træer skal have en stammeomkreds på mindst 18-20 cm, når de plantes.

Omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m<sup>2</sup> areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes tre eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m<sup>2</sup>.

### **Kommentar**

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

## **Stk. 10. Regnbede**

Byrum A og B skal have mindst to regnbede til afledning, tilbageholdelse eller nedsivning af overfladevand.

I regnbede skal der være beplantning.

Mindst 50 % af kanterne på regnbede skal være i jord og udføres blødt afrundet.

## **Stk. 11. Betingelse for ibrugtagning**

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

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at plantning af de på tegning 7c viste træer udskydes tidsbegrænset.

#### **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.

### **§ 9. Støj og anden forurening**

#### **Stk. 1. Støj fra trafik**

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal anvendes, placeres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes 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: 58

*Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>):*

- Boligers opholdsrum: 46
- Administration og liberale erhverv: 51

#### **Kommentar**

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

#### **Stk. 2. 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 og anden forurening, jf. stk. 1, er overholdt.

### **§ 10. Matrikulære forhold**

Området må udstykkes yderligere.

### **§ 11. Grundejerforening**

#### **Stk. 1. Oprettelse af grundejerforening**

Der skal oprettes en grundejerforening for Slotsherrensvej 113 med medlemspligt for samtlige ejere inden for matr.nr. 3296.

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

Grundejerforeningen skal være oprettet, når den første tilladelse til udstykning gives i området.

#### **Stk. 3. Grundejerforeninger for delområder**

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

#### **Stk. 4. Grundejerforeningens opgaver**

Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 4, stk. 2, fastlagte veje samt de i § 8 fastlagte fællesanlæg indenfor lokalplanområdet.

#### **Stk. 5. Godkendelse af vedtægter**

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

### **§ 12. Retsvirkninger**

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

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

#### **Kommentarer af generel karakter**

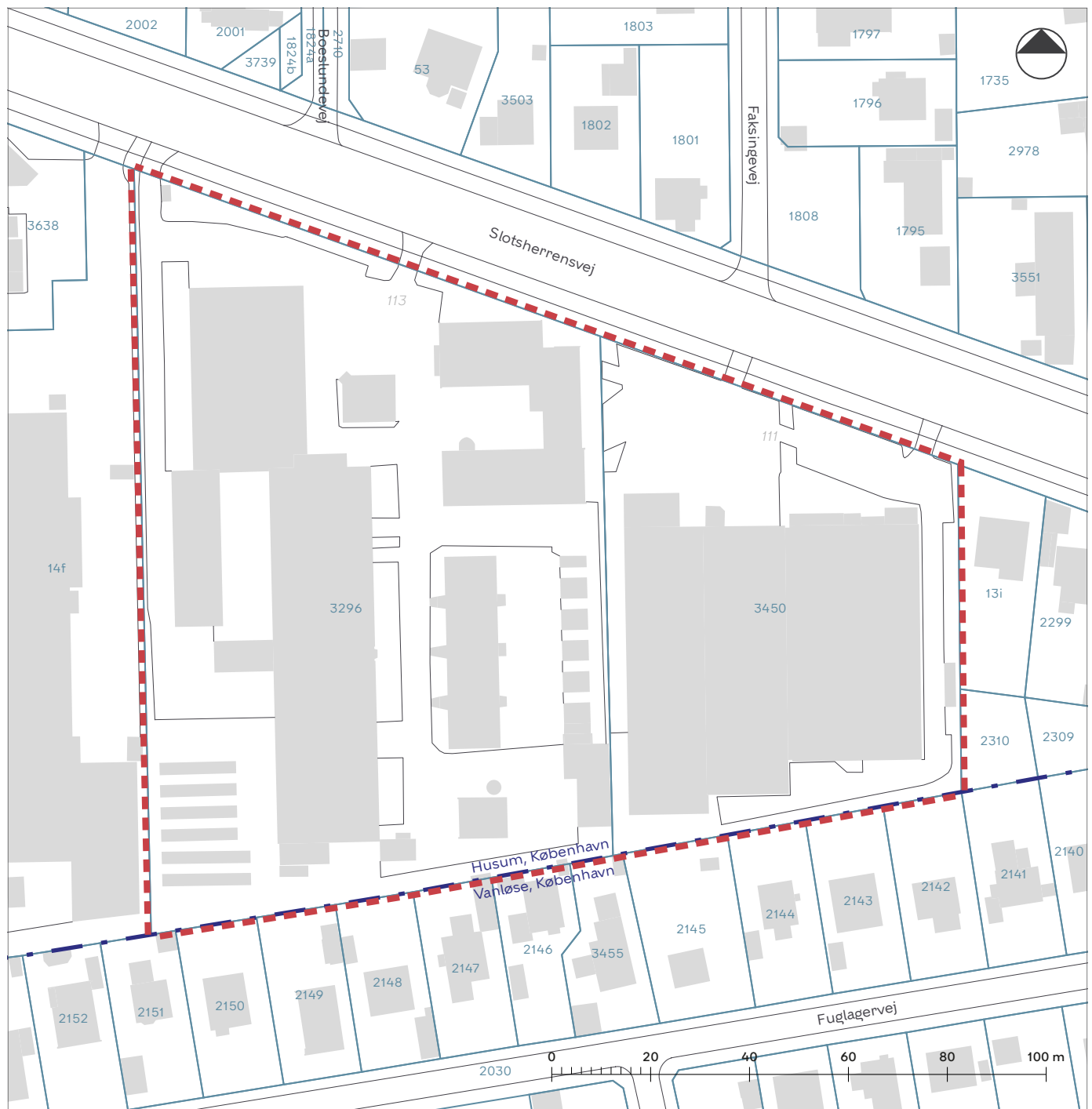
*På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.*

*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



--- Områdeafgrænsning

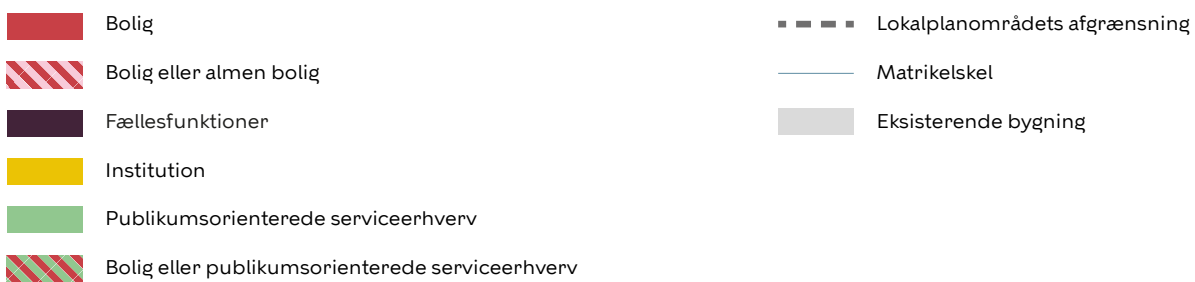
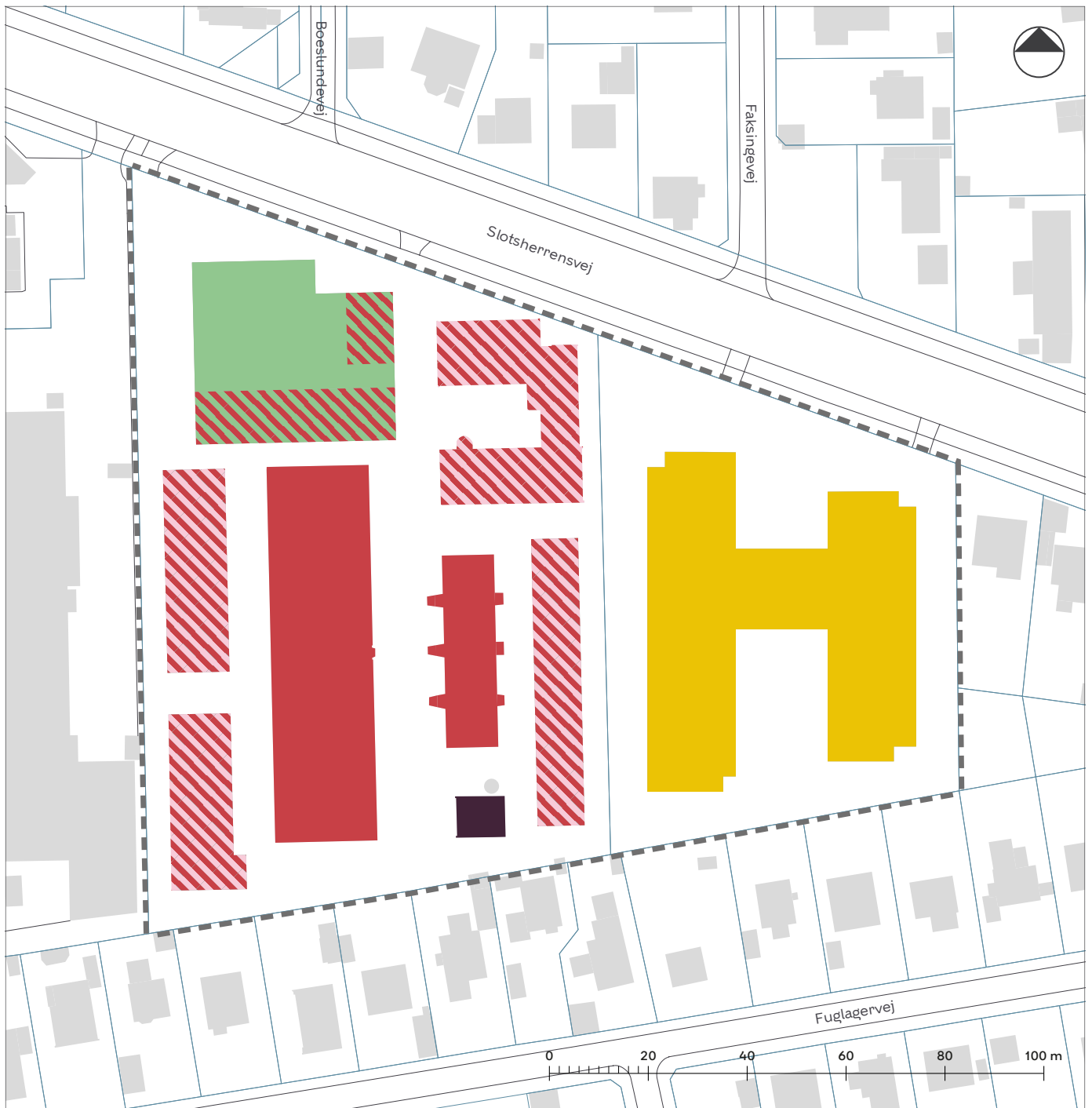
XX Matrikel

- - - Ejerlavsgrense

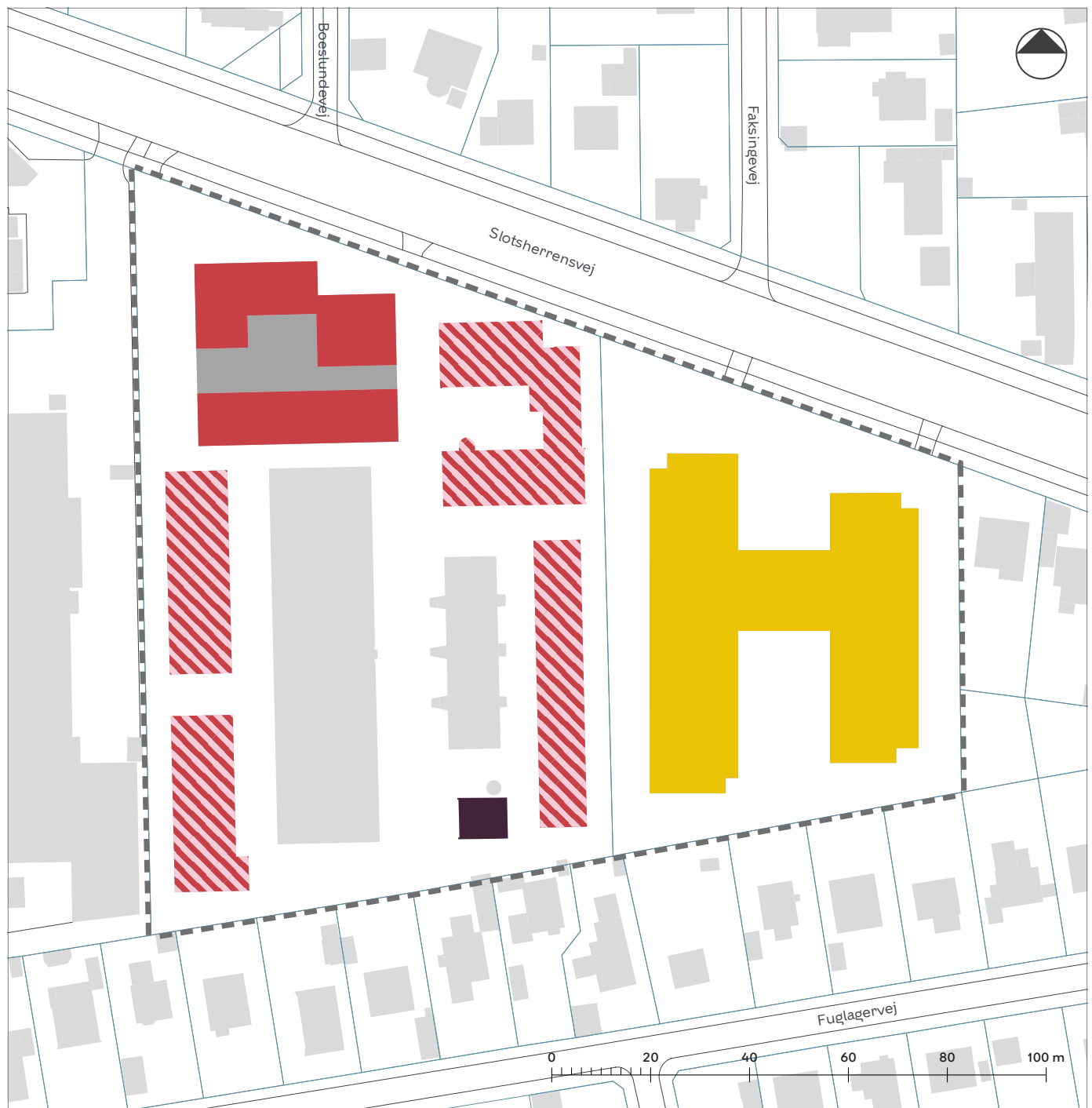
■ Eksisterende bygning

XX Husnummer

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



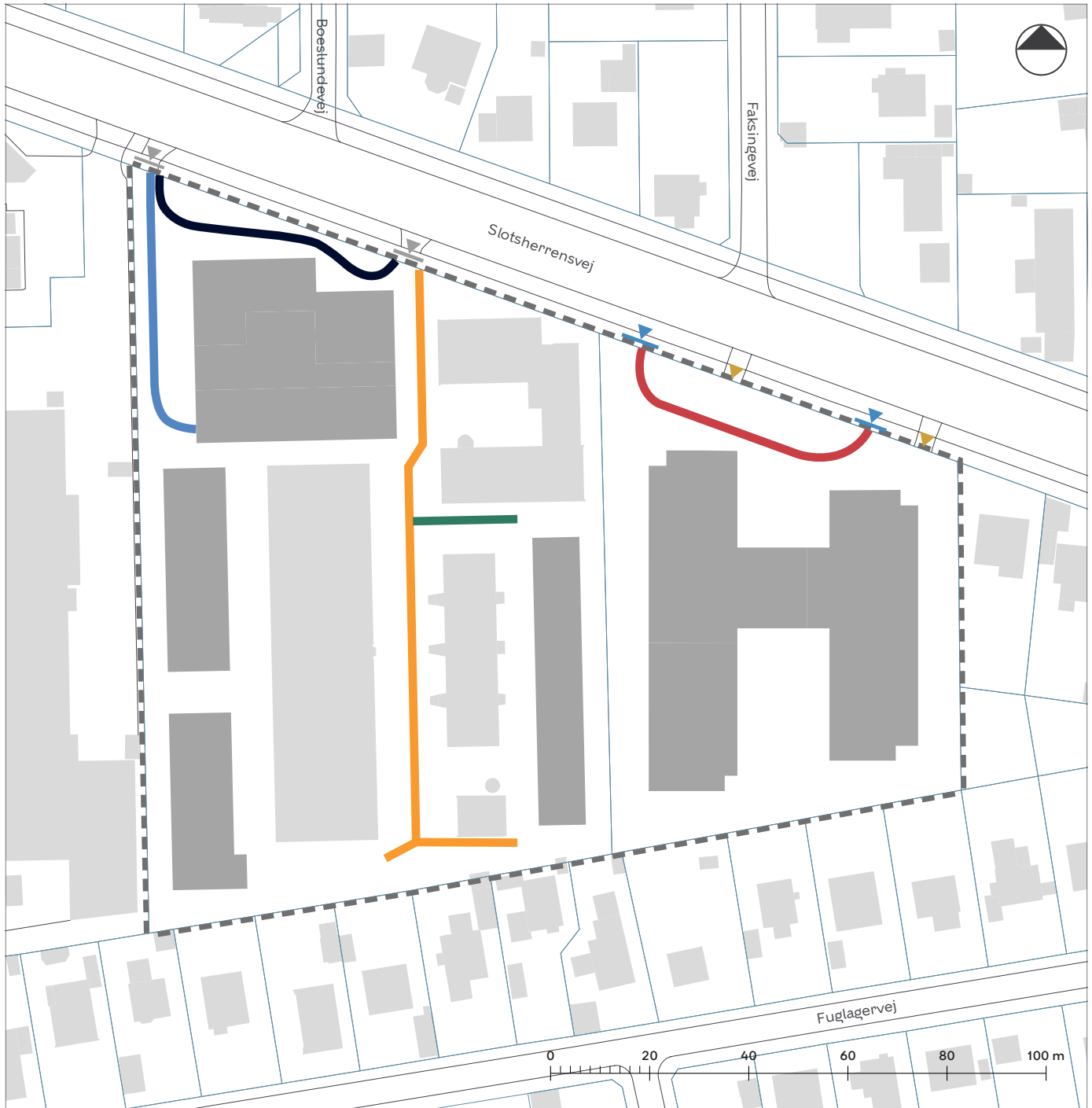
## Tegning 2b · Anvendelse fra 2. etage og op




- |   |                         |   |                                  |
|---|-------------------------|---|----------------------------------|
|  | Bolig                   |  | Lokalplanområdets afgrænsning    |
|  | Bolig eller almen bolig |  | Matrikelskel                     |
|  | Fællesfunktioner        |  | Eksisterende bygning             |
|  | Institution             |  | Byggefelt i stueetagen (1.etage) |

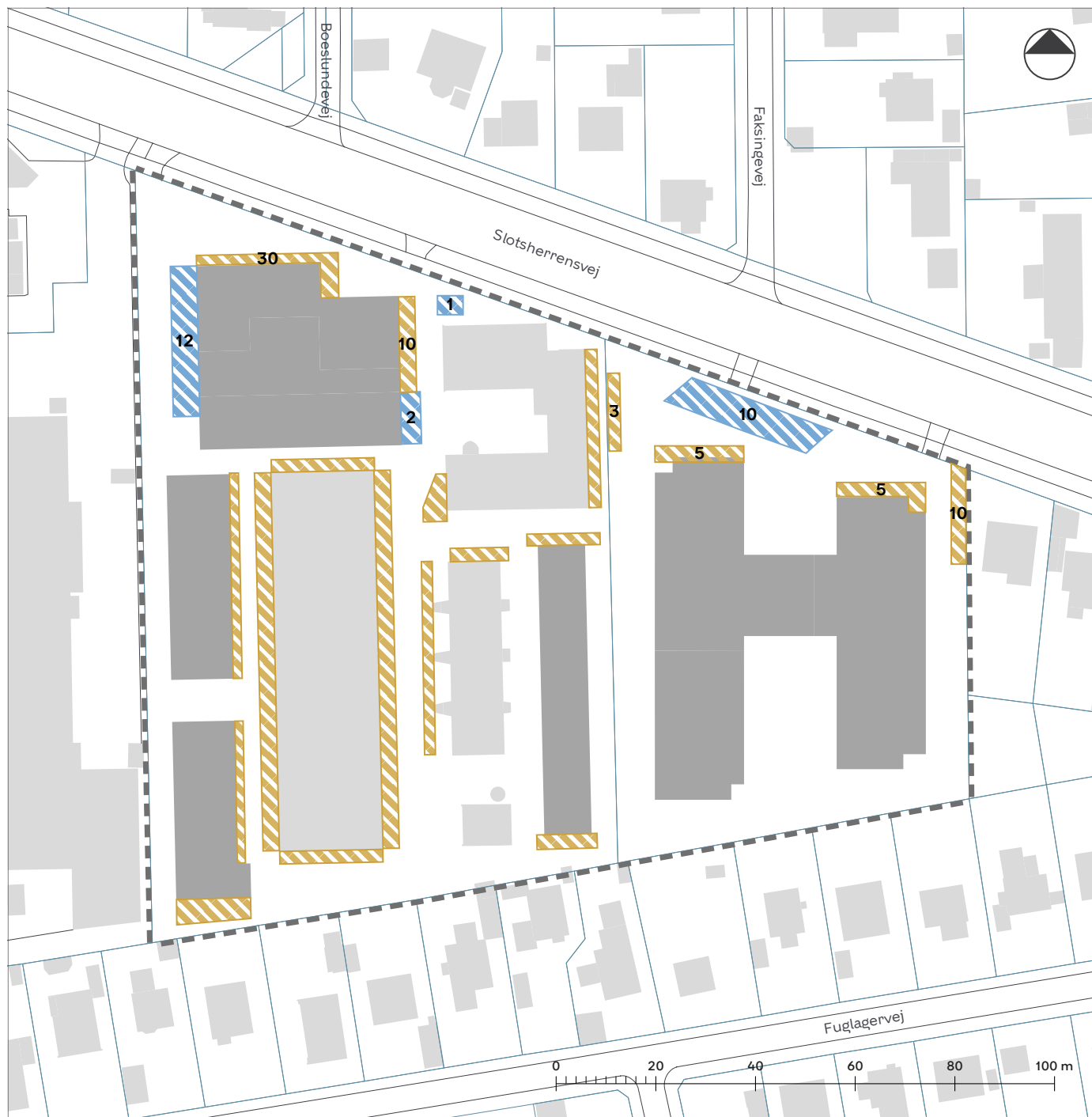



# Tegning 3 · Veje





- |   |   |
|---|---|
|  Vejtype 1                     |  Lokalplanområdets afgrænsning |
|  Vejtype 2                     |  Matrikelskel                  |
|  Vejtype 3                     |  Eksisterende bygning          |
|  Vejtype 4                     |  Byggefelt                     |
|  Vejtype 5                     |  Eksisterende overkørsel       |
|  Overkørsel                    |   |
|  Overkørsel, der kan nedlægges |   |

## Tegning 4 · Bil- og cykelparkering



 Bilparkering på terræn med angivelse af antal pladser

 Cykelparkering på terræn med angivelse af min. antal pladser

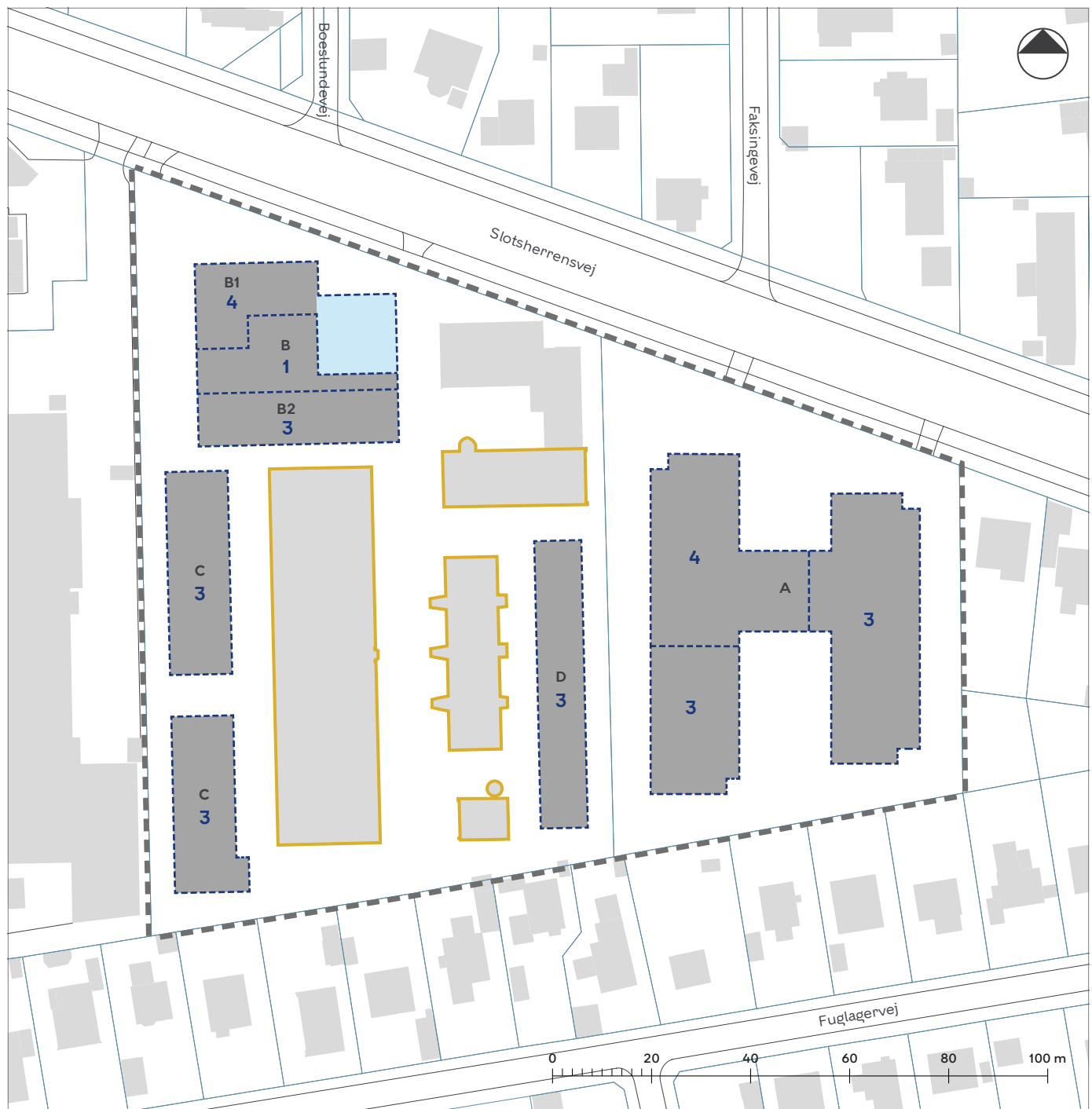
 Lokalplanområdets afgrænsning

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

 Byggefelt

## Tegning 5 · Bebyggelsens omfang og placering



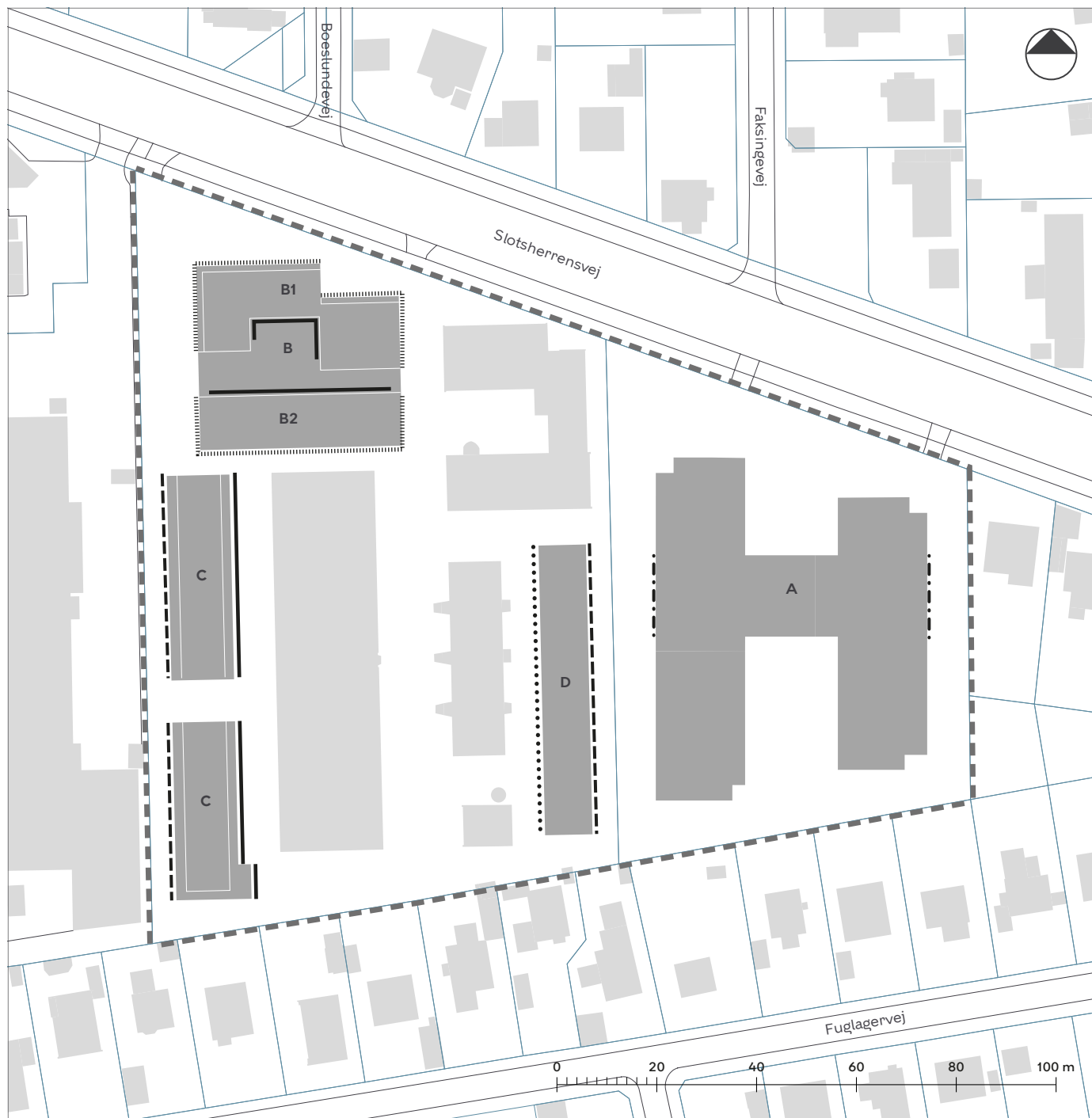
- Bevaringsværdig bygning
- Afgrænsning af byggefelt
- A-D Bygefelt
- x Maksimalt etageantal
- Bygning med særlig bestemmelse
- A-D Bygningsbetegnelse
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning

# Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden



- |          |   |                               |
|----------|---|-------------------------------|
| Facade a | Tilbagetrækning af øverste etage min. 1,5 m | Lokalplanområdets afgrænsning |
| Facade b | Tilbagetrækning af øverste etage min. 1,2 m | Matrikelskel                  |
| Facade c | A-D Bygningsbetegnelse                      | Eksisterende bygning          |
| Facade d |   | Byggefelt                     |
| Facade e |   |                               |
| Facade f |   |                               |
| Facade g |   |                               |
| Facade h |   |                               |

## Tegning 6b · Altaner og altangange



- - · - · Altan a - indeliggende, min. tilbagetrækning 1 m, højst fremspring 1,5 m
- - - - - Altan b - højst fremspring 1,6 m
- · · · · Altan c - højst fremspring 0,8 m
- · · · · Altan d - højst fremspring 0,4 m
- Altangang
- A-D Bygningsbetegnelse

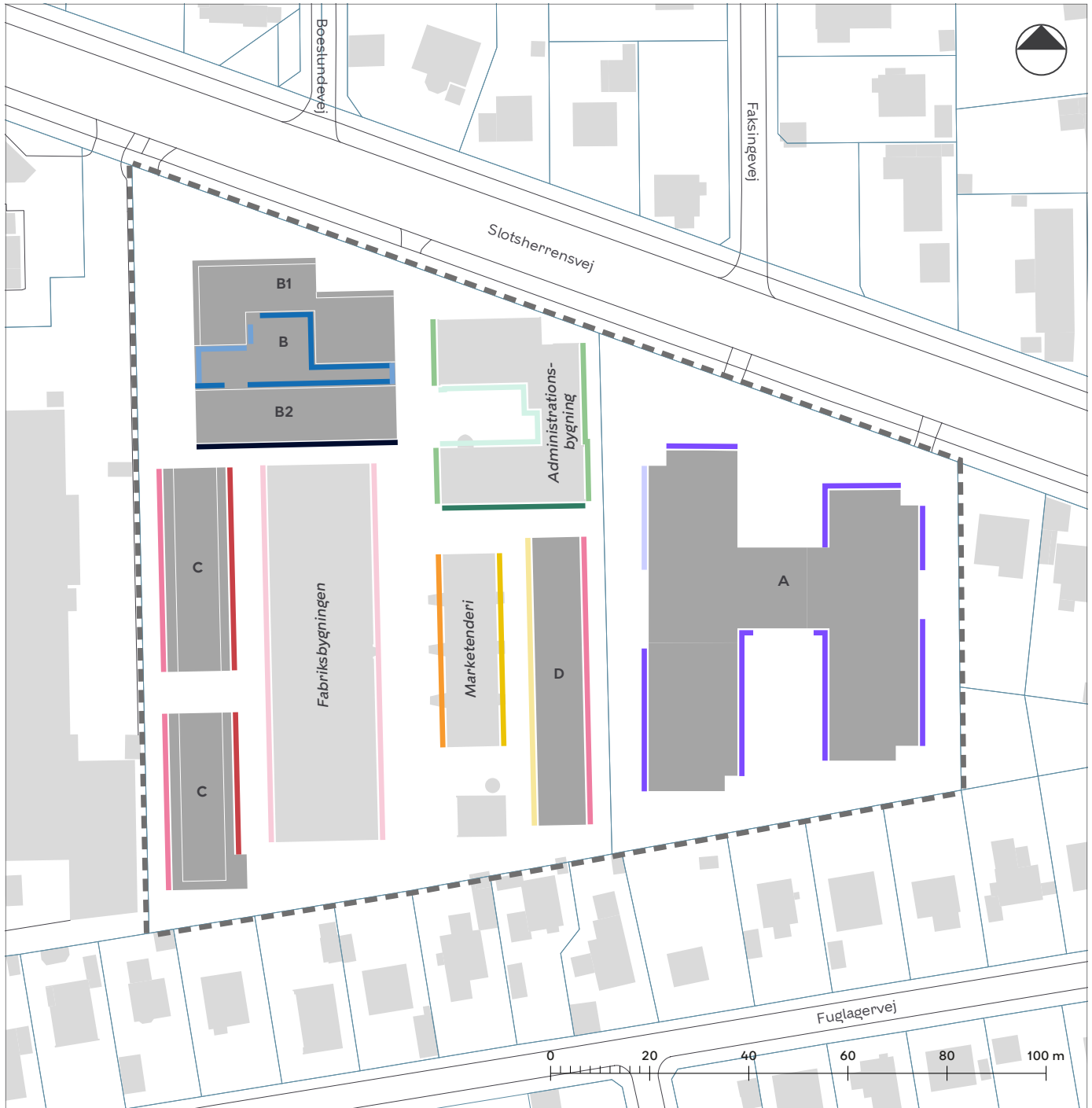
- - - - - Lokalplanområdets afgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

















# Tegning 7a · Byrum



- |                          |                                       |
|--------------------------|---------------------------------------|
| <b>A-D</b> Byrum         | — — — — Lokalplanområdets afgrænsning |
| — — — — Stiforbindelse x | — — — — Matrikelskel                  |
| — — — — Stiforbindelse y | ■ Eksisterende bygning                |
| — — — — Stiforbindelse z | ■ Byggefelt                           |
| - - - - - Hegn a         |                                       |
| ..... Hegn b             |                                       |








# Tegning 7b · Kantzoner



- |  |  |   |
|--|--|---|
|  Kantzone a |  Kantzone i |  Lokalplanområdets afgrænsning |
|  Kantzone b |  Kantzone j |  Matrikelskel                  |
|  Kantzone c |  Kantzone k |  Eksisterende bygning          |
|  Kantzone d |  Kantzone l |  Byggefelt                     |
|  Kantzone e |  Kantzone m |   |
|  Kantzone f |  Kantzone n |   |
|  Kantzone g | A-D Bygningsbetegnelse   |   |
|  Kantzone h |  |   |

# Tegning 7c · Beplantning





-  Bevaringsværdigt træ
-  Beplantningszone med angivelse af min. antal træer
-  Bed til facadebeplantning
-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt



# Tegning 7d · Terrænregulering



 Område, hvor terræn skal reguleres til kote 18.00-20.50

 Terrænregulering indtil 0,5 m fra skel

 Lokalplanområdets afgrænsning

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

 Byggefelt

# Forslag til kommuneplantillæg



Kort A: Ændrede kommuneplanrammer

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

Afgrænsningen af Islev St. lokalcenter (plan.nr. D19.4.20) og Slotsherrensvej center til butikker med særligt pladskrævende varer (plan.nr. D19.5.12) ændres som vist på kortet i såvel rammen som i retningslinjen for Erhverv Centerstruktur for detailhandel.

De nye rammer får plan.nr. D19.4.20.T1 og D19.5.12.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 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, bygges 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 Slotsherrensvej Vest og forslag til 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 [navn] Lokaludvalg] inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget, [ugedag] den [dato] kl. 19-21.

Mødet afholdes [sted og adresse].

## Offentlig høring

[Se forslaget og indsend høringssvar på Københavns Kommunes høringsportal \[www.blivhoert.kk.dk\]\(http://www.blivhoert.kk.dk\)](#)

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:

[klimaogbyudvikling@kk.dk](mailto:klimaogbyudvikling@kk.dk)

eller

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Klima og Byudvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den [dato]**