

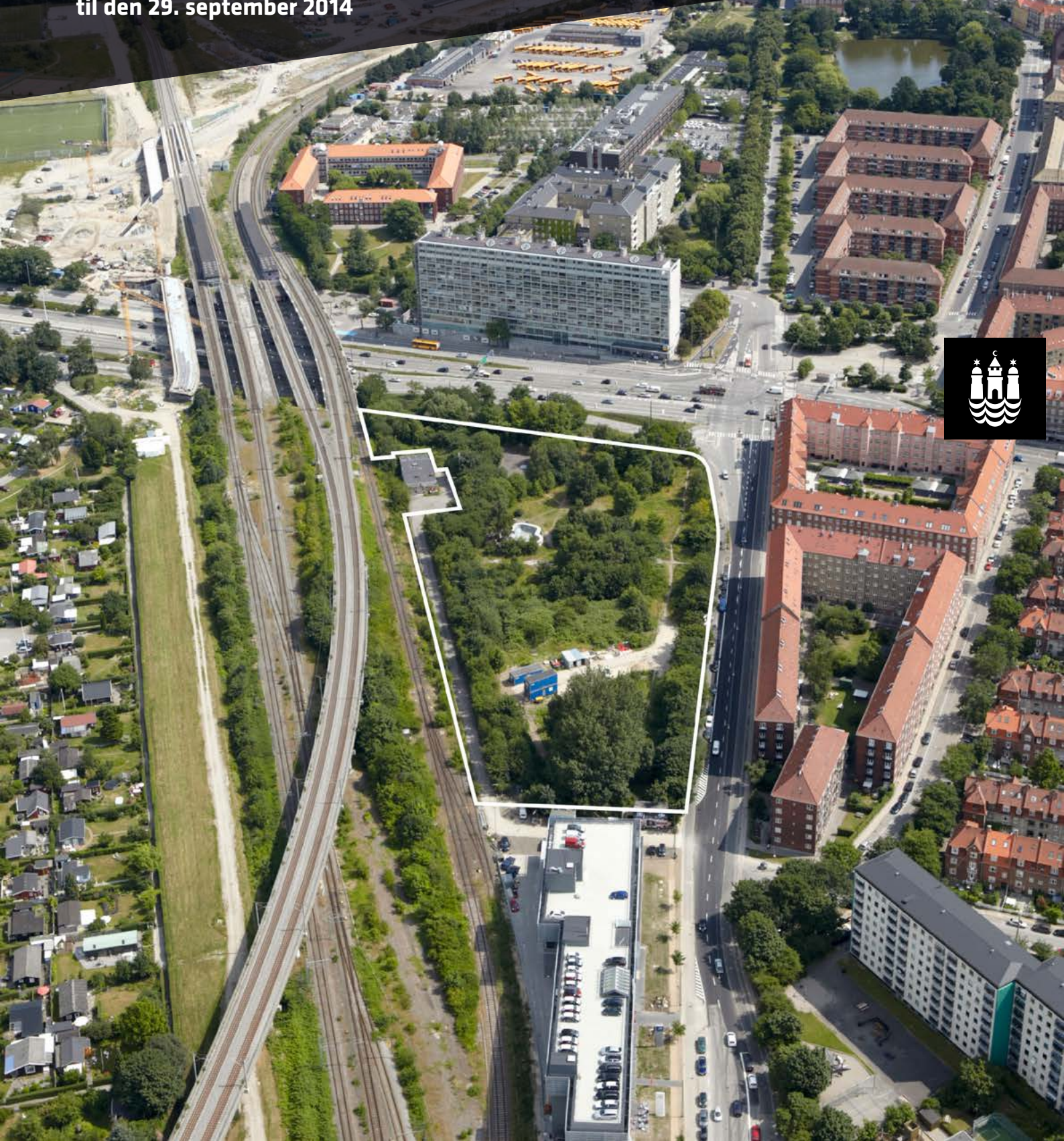
# BEAUVAISGRUNDEN II

Forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg

Borgerrepræsentationen har den 18. juni 2014 vedtaget forslag til lokalplan Beauvaisgrunden II med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Østerbro.

Offentlig høringsperiode fra den 10. juli til den 29. september 2014





# Indhold

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

|  |    |
|--|----|
| Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål ..... | 3  |
| Lokalplanområdet og kvarteret .....                            | 4  |
| Idéoplæg til udvikling af området .....                        | 6  |
| Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold .....            | 8  |
| Miljøforhold .....   | 9  |
| Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonerne .....        | 10 |
| Skyggediagrammer .....   | 11 |

## Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning ..... 12

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| Regionale udviklingsplaner ..... | 12 |
| Fingerplan 2013 .....            | 12 |
| Kommuneplan 2011 .....           | 12 |
| Bydelsplan .....                 | 14 |
| Lokalplaner i kvarteret .....    | 14 |
| Miljø i byggeri og anlæg .....   | 14 |
| Regnvand .....                   | 15 |

## Tilladelser efter anden lovgivning ..... 16

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| Affald .....                        | 16 |
| Jord- og grundvandsforurening ..... | 16 |
| Museumsloven .....                  | 17 |
| Rottesikring .....                  | 17 |

## Lokalplan Beauvaisgrunden II ..... 18

|  |    |
|--|----|
| § 1. Formål .....                                      | 18 |
| § 2. Område .....                                      | 18 |
| § 3. Anvendelse .....                                  | 18 |
| § 4. Vej- og stiforhold, samt byggelinjer .....        | 19 |
| § 5. Bebyggelsens omfang og placering .....            | 20 |
| § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....                | 21 |
| § 7. Byrum og ubebyggede arealer .....                 | 23 |
| § 8. Parkering .....                                   | 27 |
| § 9. Ledningsforhold og tekniske anlæg .....           | 28 |
| § 10. Foranstaltninger mod forureningsgener .....      | 28 |
| § 11. Bæredygtighed og regnvand .....                  | 28 |
| § 12. Matrikulære forhold .....                        | 29 |
| § 13. Retsvirkninger .....                             | 29 |
| § 14. Ophævelse af lokalplan .....                     | 29 |
| Kommentarer af generel karakter .....                  | 30 |
| Tegning nr. 1 - Lokalplanrådets afgrænsning .....      | 31 |
| Tegning nr. 2 - Veje, stier og byggelinje .....        | 32 |
| Tegning nr. 3 - Byggefelter og bygningshøjder .....    | 33 |
| Tegning nr. 4 - Landskab, byrum, træer og parkering .. | 34 |
| Tegning nr. 4a - Principsnit i kantzoner .....         | 35 |
| Tegning nr. 5 - Terrænhøjder .....                     | 36 |

## Tillæg til Kommuneplan 2011 ..... 37

## Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg ..... 38

|  |    |
|--|----|
| Lokalplan .....                            | 38 |
| Lokalplanforslagets retsvirkninger .....   | 38 |
| Lokalplanens endelige retsvirkninger ..... | 38 |
| Kommuneplantillæg .....                    | 38 |

## Praktiske oplysninger ..... Bagsiden

# Redegørelse for lokalplanen og kommuneplantillægget



Lokalplanområdet set mod sydøst. JW Luftfoto juli 2013.

## Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål

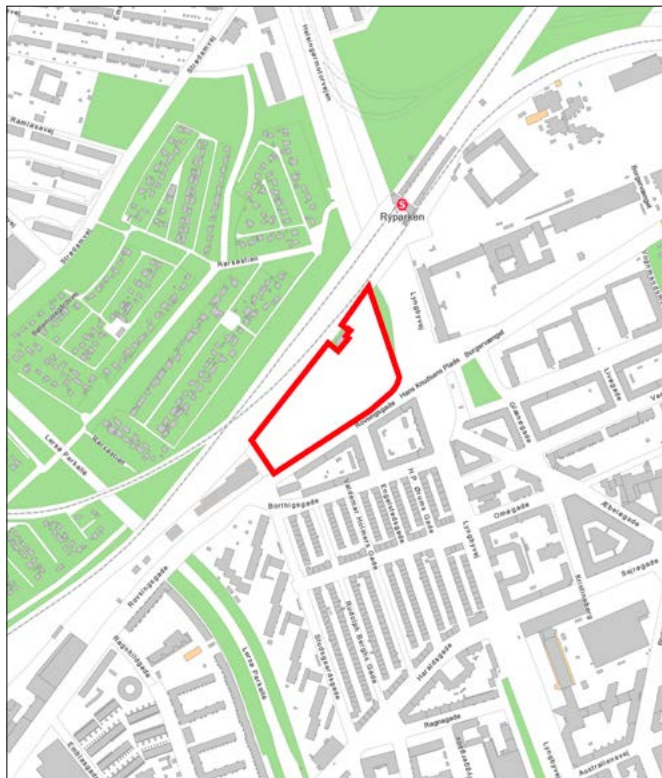
Formålet med planerne er at udvikle området til et attraktivt område med boliger og serviceerhverv, herunder mulighed for etablering af butikker til pladskrævende varer, samt at området formes med et grønt, bakket landskab med varierede byrum, rekreative kvaliteter og offentlig tilgængelighed. Lokalplanen muliggør mere fleksible byggemuligheder og en større fortætning i forhold til lokalplan nr. 438 "Beauvaisgrunden".

I forbindelse med Budget 2014 vedtog Borgerrepræsentationen, at der i 2014 skal udarbejdes kommuneplantillæg og lokalplan til bolig- og erhvervsformål for Beauvaisgrunden, samt at salget af grunden skal bidrage til finansiering af Kulturhus Østerbro. Borgerrepræsentationen har siden da, ved Investeringsspakke 2014, afsat penge fra budgettet til kulturhuset, og salget af Beauvaisgrunden vil som følge heraf skulle tilgå kommunekassen.

Med den nye lokalplan aflyses den gældende lokalplan nr. 438 "Beauvaisgrunden" fra 2009. Den fastlægger, at der på Beauvaisgrunden skal opføres et konkret byggeprojekt med fem smalle og høje tårnbygninger til boliger og serviceerhverv, inklusive 1.800 m<sup>2</sup> butiksareal, og en bebyggelsesprocent på 150. Det har i den mellemliggende periode ikke været muligt at sælge kommunens grund med det gældende plangrundlag.

Forvaltningen har gennemført en proces i samarbejde med eksterne rådgivere, Lundgaard & Tranberg Arkitekter, hvor byggemulighederne er blevet analyseret, og der er udarbejdet et idéoplæg for fremtidig bebyggelse i området. Principper for ny bebyggelse er i lokalplanen fastlagt med afsæt i idéoplægget.





Beliggenheden i området. Det aktuelle lokalplanområde er vist med rød streg.

## Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet er afgrænset af Lyngbyvej, Røvsingsgade og Banedanmarks jernbaneareal, inklusive et stykke af Banedanmarks adgangsareal mod Røvsingsgade, mellem Beauvaisgrunden og bilforhandlerfirmaet Henrik Larsen Biler. Beauvaisgrunden, på ca. 15.700 m<sup>2</sup>, stiger i niveau mod jernbanebroen ved Lyngbyvej og fremstår i dag som et slidt og utrygt område. Grunden er ubebygget og indeholder en selvgroet, grøn byggegrund med græsarealer, buske og træer, trætte stier samt en skaterbane – i lokale munde kaldes området "Beauvais-skoven". Den sydøstlige del af grunden benyttes midlertidigt til materialeoplagring og jorddepot i forbindelse med vejprojektet Bedre



Røvsingsgade med Beauvaisgrunden på venstre side. Bebyggelsen ved Engelstedsgade på højre side og Kollektivhuset i baggrunden.

Bus Nørre Campus, der etableres fra Ryparken Station til Nørreport.

Siden slutningen af 1800-tallet og mange år frem har Beauvais drevet virksomhed på arealet. Hovedproduktionen har været forarbejdning af fødevarer og specielt konservesproduktion. Der har endvidere været maskinværksted, smedje og blikkenslageri. Grunden har siden 1983 været Københavns Kommunes ejendom. Siden 1989 har den midlertidigt været tilladt anvendt til rekreative formål, fordi områdets fremtidige anvendelse ikke var fastlagt.

Banedanmarks areal, der omfatter ca. 3.100 m<sup>2</sup>, grænser op til jernbaneterrænet og en transformerbygning for strømforsyning til S-tognet. Arealet, der er afskærmet med et trådhegn, rummer Banedanmarks adgangsvej langs jernbaneterrænet, og det fremstår med en tilsvarende selvgroet bevoksning som Beauvaisgrunden.

Lokalplanområdet ligger langs jernbanens terræn mellem den tætte bebyggelsesstruktur på Østerbro og åbne, grønne områder med kolonihaver nordvest for banen. På den modsatte side af Lyngbyvej ligger boligbebyggelsen Kollektivhuset, der med sine 12 etager som et væsentligt vartegn i området markerer indgangen til byen ved Hans Knudsens Plads. Hans Knudsens Plads fremstår overvejende med store asfalterede arealer, der tidligere har været anvendt til busstrafik.

Sydsiden af Røvsingsgade er karakteriseret med markante, sammenhængende røde teglstenskarréer i fem etager. Bag disse karréer ligger et område med byggeforeningshuse i en mindre skala. Længere mod sydvest er bebyggelserne præget af uensartede og relativt store bygningsvolumener af såvel 8-etages boligstokke ved Lersø Park Allé som større erhvervsbygninger af varierende størrelser, samt nyere boligbebyggelser i fem og tre etager i området langs Røvsingsgade. Hovedsageligt er kvarteret et boligområde.



Røvsingsgade. Til højre ses bebyggelsen ved Studsgaardsgade, og til venstre ses bilforhandlerhuset ved Beauvaisgrundens sydvestlige afgrænsning.

Mindre og mellemstore butikker er placeret langs Lyngbyvej, og værksteder og større lagerhandel er lokaliseret langs Rovsinggade. Størstedelen af området omkring Kollektivhuset på modsatte side af Lyngbyvej huser en bred vifte af kommunens servicefunktioner – fra socialcenter til busholdepladser, samt en dagligvarebutik placeret i Kollektivhuset mod Hans Knudsens Plads.

Samlet set ligger lokalplanområdet mellem vigtige færdselslinjer og på grænsen mellem den tætte og mere åbne by. Dette betyder, at området udgør et synligt areal i byen, der rummer potentialer som byport.

### Trafik

Lyngbyvej er med sine 75.000 biler i gennemsnitsdøgnet en af de største indfaldsveje til København. Ryparken Station ligger overfor Beauvaisgrunden. Stationen er under ombygning med en ny pladsindretning bl.a. med det formål at skabe mere tryghed for brugerne. Adskillige busforbindelser stopper ved Hans Knudsens Plads og der er ved at blive anlagt et busfremkommelighedsprojekt, Bedre Bus Nørre Campus der, med sit eget tracé fra Ryparken Station til Nørreport skal give et markant kvalitetsløft til busbetjeningen på strækningen.

Nord for banelegemet gennem kolonihaveområdet ligger den nordlige del af den grønne cykelrute, Nørrebroruten. På den anden side af Lyngbyvej vil Ryvang- og Svanemølle-ruten munde ud. En gang- og cykelbro, der skal forbinde de tre cykelruter over Lyngbyvej, er ved at blive anlagt nord for jernbanebroen. Cykelstinet er for nyligt blevet opgraderet i området med cykelsti i Rovsinggade og dobbeltrettet cykelsti fra Hans Knudsens Plads til Ryparken Station med forbindelse til cykelruterne.

Området er særdeles godt placeret i forhold til det overordnede vejnet ind og ud af byen. Nordhavnsvej er ved at blive anlagt med forbindelse til Lyngbymotorvejen umiddelbart nord for jernbanebroen, men vil ikke betjene Beauvais-grunden, da Nordhavnsvej kun anlægges med nordvendte ramper (til og fra Kalkbrænderihavnsvej/



Krydset ved Røvsingsgade og Lyngbyvej. Kollektivhuset fungerer som markør for indkørslen til byen.

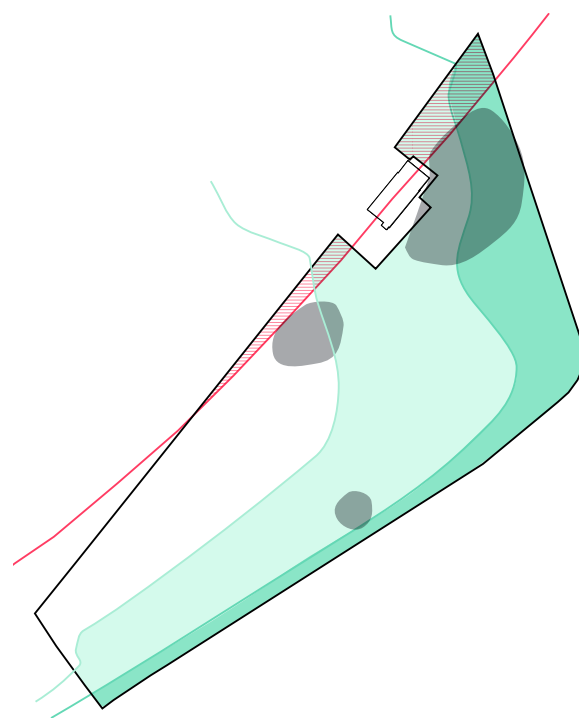
Nordhavn fra nord). Nordhavnsvej forventes dog at give en mere fleksibel biladgang til den nordlige del af byen.

Lyngbyvej og jernbanen strukturerer og gennemskærer kvarteret. Som byrum udgør de begge i dag både visuelle og fysiske barrierer. Røvsingsgade er fordelingsvej og fremstår med et relativt stramt vejprofil i et let buet forløb.

### Miljømæssige udfordringer

Den tidligere industrielle produktion på Beauvaisgrunden har medført, at der er konstateret forskellige former for jordforurening flere steder på arealet. Dele af lokalplanområdet ligger inden for områder, der overstiger grænseværdierne for trafikstøj samt vibrationer fra jernbanen i forhold til placering af boliger og rekreative arealer. Se diagrammet herom på denne side. Endvidere giver den store mængde biltrafik på Lyngbyvej øget risiko for partikel-forurening i luften. De miljømæssige forhold er beskrevet nærmere i afsnit II og III.

Den fastlagte placering og udformning af bebyggelsen og det bakkede landskab forventes at medvirke til at beskytte boliger og rekreative arealer mod trafikstøj og vibrationer fra jernbanen.







|   |                           |   |  |
|---|---------------------------|---|--|
|  | Vibrationszone - Jernbane |  | 58-63 dB grænse - må ikke bruges til friareal          |
|  | Jordforurening            |  | 68-73 dB grænse - må ikke bruges til bolig og friareal |

Diagram: Miljømæssige udfordringer

## Idéoplæg til udvikling af området

Området ligger på grænsen til den tætte bystruktur med karreer og stokbebyggelse. For at markere overgangen fra den tætte til den åbne bystruktur er det med idéoplægget tanken, at bygninger og landskab skal udformes i en nær relation. Idéoplægget tager udgangspunkt i hensynet til at løse de lokale udfordringer med jordforurening, trafikstøj og vibrationer fra jernbanen. Bebyggelsen koncentrerer sig i to grupper i henholdsvis den nordvestlige og den sydvestlige del af grunden. Erhvervsdelen placeres med en prominent position mod Lyngbyvej, synlig for alle som er på vej ind mod København. Boligdelen placeres i den mere rolige sydvestlige del af området.

### Landskab

Landskabsstrategien er det bærende element. Landskabet udformes som et blødt bølgende og imødekommende bakkelandskab med en højderyg mod Lyngbyvej og Rovsingsgade, hvor erhvervsbebyggelsen placeres mod Lyngbyvej og boligbebyggelsen mod sydvest. Højderyggen trykkes ned på udvalgte steder for at give adgang til området for fodgængere og cyklister, og friarealet etableres, så det fremstår sammenhængende for hele området med græs og træbeplantning som det gennemgående karaktertræk. Arealet mellem de to bebyggelser udformes som et grønt rekreativt område for områdets beboere og brugere, samt med offentlig adgang for kvarteret. Centralt i dette område trykkes landskabet ned under eksisterende terræn for at understrege bakkelandskabet og af hensyn til mulighed for opsamling af regnvand fra lokalplanområdet samt fra tagvand fra de tilstødende gader i Engelstedsgadekvarteret.

Et stisystem giver adgang til området og mulighed for at bevæge sig gennem området på kryds og tværs. Biltrafik har adgang til området via en overkørsel i det sydvestlige hjørne af området og derfra videre ad en ny vej ind i området langs jernbanen. Vejen placeres omtrent hvor det eksisterende interne færdselsareal for Banedanmarks ejendom er beliggende nu. Vejadgangen er placeret med længst mulig afstand til krydset ved Lyngbyvej.

Vejen skal være adgangsvej for de nye ejendomme i området samt for Banedanmark til servicering af transformerstationen for strøm til S-tog.

### Arkitektur

Alle bygninger placeres tilbagetrukket fra de omgivende veje, inde i landskabet således, at den klare gadekarakter opløses til fordel for en blød kantzone, der varierer i højden. Bygningerne placeres og udformes således, at de understøtter oplevelsen af et beskyttet grønt rekreativt areal inde i området. Den nye bebyggelse skal bryde med den omgivende bebyggelses retningsbestemte formsprog og have en skulpturel arkitektur, og således udgøre en markør for overgangen fra den tætte til den åbne bystruktur. Alle facadepartier har en anden retning end de overfor liggende facader i og udenfor området. Bygningerne møder landskabet og mennesket i en passende skala ved at bygningerne i højden forsætter sig ned mod terrænet, og landskabet samtidig bevæger sig. Der bliver skabt en blød overgang, hvor mennesket kan føle, at det passer ind og hvor det grønne kan få lov at være det dominerende.

Arkitektonisk ønskes en bebyggelse, der fremstår i et nutidigt formsprog af høj kvalitet. Bebyggelsen udformes med en varieret højdeprofil og bygningsdybde således, at eventuel vindturbulens brydes, hvilket er en forudsætning for attraktive udearealer.

Mod Lyngbyvej placeres en sammenhængende erhvervsbebyggelse i et stort volumen, der visuelt skal brydes op ved at slynge sig i grundplanet og terrasseres i højden, samt dele sig i to toppe, hvor bygningerne kommer op i forskellige højder på 33 til 60 m. Den højeste del af bebyggelsen er mod nordvest og skaber derved et portmotiv ind mod byen sammen med Kollektivhuset på den anden side af Lyngbyvej. Bygningsdelen mellem de to toppe har en lavere højde på 13-17 m. Erhvervsdelens parkeringspladser placeres under erhvervsbebyggelsen, men på det eksisterende terrænniveau således, at udgravninger i den forurenede jord begrænses mest muligt. Det landskabelige terræn etableres derefter op over den nederste etage.

### Fakta

|                                | Hele lokalplanområdet | Område I - boliger   | Område II - serviceerhverv   |
|--------------------------------|-----------------------|--|--|
| Grundareal                     | 18.830 m <sup>2</sup> | 8.190 m <sup>2</sup>   | 10.640 m <sup>2</sup>  |
| Heraf vejudlæg                 |                       | 1.450 m <sup>2</sup>   | 1.415 m <sup>2</sup>   |
| Etageareal                     | 26.700 m <sup>2</sup> | 6.700 m <sup>2</sup>   | 20.000 m <sup>2</sup> , heraf evt. 5.000 m <sup>2</sup> butikker til pladskrævende varer                                       |
| Parkeringspladser, antal       | 157-184 pladser       | 23-34 pladser, på terræn   | 134-150 pladser, i konstruktion  |
| Cykelparkering                 |                       | Bolig: 2,5 pr. 100 m <sup>2</sup><br>Ungdomsbolig: 4 pr. 100 m <sup>2</sup><br>Bolig: 1 pladskrævende pr. 1.000 m <sup>2</sup> | Arbejdsplads: 1,5 pr. 100 m <sup>2</sup><br>Butik: 4 pr. 100 m <sup>2</sup><br>Butik: 1 pladskrævende pr. 1.000 m <sup>2</sup> |
| Friarealpct., fastlagt         |                       | Mindst 40 pct.   | Mindst 10 pct.   |
| Friarealpct., reelt muliggjort | ca. 39 pct.           | ca. 64 pct.  | ca. 31 pct.  |

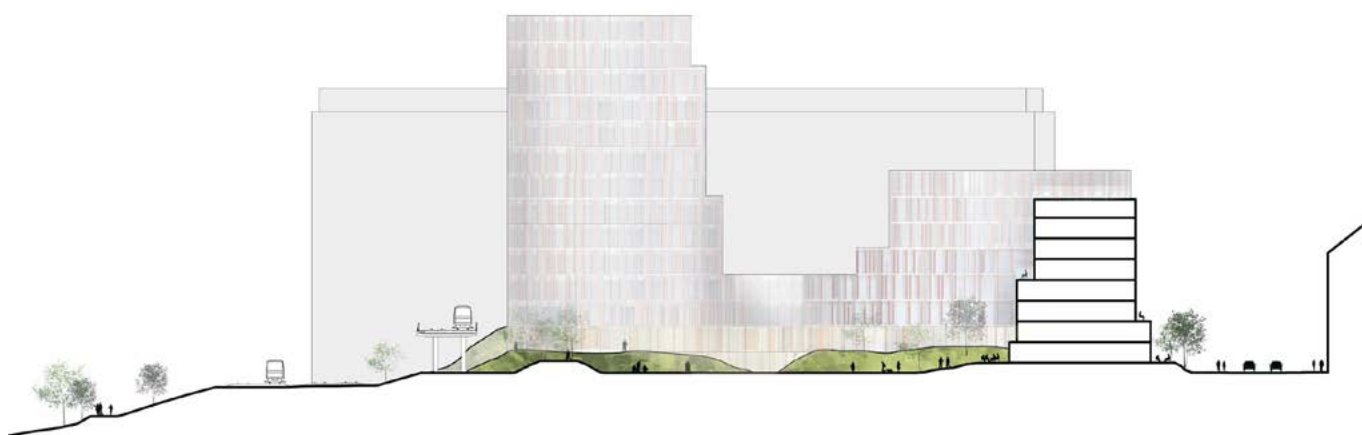
*Opstalterne viser principper for placering af fremtidig bebyggelse.*



*Opstalt set fra Rovsingsgade. Bygningerne ligger trukket ind i det grønne område. Den klare gadekarakter opløses til fordel for en blød kantzone. Illustration: Lundgaard & Tranberg Arkitekter.*



*Opstalt set fra Lyngbyvej. Illustration: Lundgaard & Tranberg Arkitekter.*



*Opstalt set indefra området. Illustration: Lundgaard & Tranberg Arkitekter.*



Herved bliver bebyggelsens anden etage lig med stueetagen. Erhvervsdelen skaber sammen med landskabet en afskærmende ryg ud mod Lyngbyvej.

Mod sydvest opføres tre fritliggende boligbebyggelser, der placeres og udformes således, at der skabes kig og luft ind til det store rekreative område for gående på Rovsingsgade og for beboere i karreen på den anden side af vejen. Bebyggelserne placeres med stueetagen hævet knap to meter op på højderyggen og udformet retningsubestemt i forskellige højder på mellem 15 og 30 m, den højeste bygning har størst mulig afstand til Rovsingsgade. Ved bygningernes indgangspartier formes det bløde landskab således, at indgangene er tilgængelige i terrænniveau. Parkering for boligerne placeres på terræn, i den sydvestlige del af området mod den nye adgangsvej.

## Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold

### Lokalplan Beauvaisgrunden II

Lokalplanen fastlægger bestemmelser på baggrund af idéoplægget. Formålet med lokalplanen er at udvikle området til et attraktivt område med boliger og serviceerhverv, herunder mulighed for etablering af butikker til pladskrævende varer, samt at området formes med et sammenhængende, grønt og bakket landskab med varierede byrum, rekreative kvaliteter og offentlig tilgængelighed.

Lokalplanen fastlægger placering og udformning af bebyggelsen samt friarealer således, at det medvirker til at beskytte boliger og rekreative arealer mod trafikstøj og vibrationer fra jernbanen. Området ligger mellem den velstrukturerede karrébebyggelse og det åbne landskab med kolonihavebebyggelse. På den baggrund fastlægger lokalplanen en placering og udformning af bebyggelsen med former og retninger, der skal variere og bryde med den eksisterende bebyggelsesstruktur i området. Samtidig skal bebyggelsen markere afslutningen af den tætte bystruktur mod jernbanen og de store åbne områder mod nord.



Bilforhandler på Rovsingsgade på Beauvaisgrundens sydvestlige afgrænsning.

Området deles i to. Et område længst væk fra Lyngbyvej for 6.700 m<sup>2</sup> etageareal til helårsboliger, familieboliger med bopælspligt, og et område mod Lyngbyvej og hjørnet langs Rovsingsgade for 20.000 m<sup>2</sup> etageareal til serviceerhverv, herunder indtil 5.000 m<sup>2</sup> etageareal til butikker med pladskrævende varer. Ved fuld udbygning er bebyggelsesprocenten for området til boliger ca. 99. For området til serviceerhverv vil bebyggelsesprocenten være op til ca. 217. For hele lokalplanområdet er fordelingen af etageareal ca. 25 pct. til boliger og ca. 75 pct. til serviceerhverv.

Erhvervsbebyggelsen mod nord skal opføres i 50-60 meters højde for at korrespondere med Kollektivhusets store bygningsvolumen på modsatte side af Lyngbyvej. Dette vil understrege portmotivet ved indgangen til den tætte bystruktur, set fra Lyngbyvej. Mod syd nedtrappes erhvervsbebyggelsen mod hjørnet ved Lyngbyvej og Rovsingsgade til højder på 24-33 m. Mod sydvest skal de tre boligbebyggelser opføres med forskellige højder på mellem 15 og 30 m, heraf mod Rovsingsgade mellem 15 og 24 m. Vindturbulens, der kan opstå ved høje bygninger, forventes at være minimeret ved udformningen af bebyggelsen med forsætninger i bygningsvolumenet op i den enkelte bygning og en større bygningsbase end etagerne over. Turbulens kan endvidere hindres ved andre forskydninger i facaderne, indhak mv. langs facaden.

Lokalplanen bidrager til, at der skabes størst mulige friarealer, som udformes med et sammenhængende stisystem og grønne arealer med stor variation og forskellige muligheder for aktiviteter samt offentlig adgang. De fastlagte byggemuligheder vil sikre et relativt stor ubebygget areal. Friarealprocenten forventes ved fuld udbygning at blive relativt stor, ca. 64 pct. af boligetagearealet og ca. 31 pct. af erhvervsetagearealet. Planerne fastlægger disse i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser til henholdsvis mindst 40 pct. og 10 pct., dog mindst 30 pct. for kollegie- og ungdomsboliger.



Cykelsti ved Beauvaisgrundens nordøstlige side. I baggrunden ses Lyngbyvej og Kollektivhuset.



Landskabet skal udformes sammenhængende med en blanding af bløde bakker, flade arealer og en dalsænkning. Landskabet skal falde ned mod dalsænkningen, bl.a. af hensyn til at sikre naturlig, lokal afledning af regnvand. Bebyggelsen er trukket ind i landskabet, der møder de omgivende veje. Disponeringen af udearealer skal skelne mellem områder, der henvender sig primært til beboere og brugere i området og områder, der i højere grad henvender sig til offentligheden. Stueetagens facader skal fremstå med en varieret udformning, der afspejler de enkelte bygningers funktioner og indgår i et samspil med kantzonerne.

Parkeringsnormen er fastlagt til 1 P-plads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal for boliger og 1 plads pr. 150 m<sup>2</sup> til erhverv, dog 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> til butikker. Parkering i boligområdet kan placeres på terræn, mens den i erhvervsområdet skal placeres i konstruktion, bortset fra enkelte pladser på terræn. Der er fastlagt sædvanlige bestemmelser om cykelparkering for henholdsvis området til boliger og erhverv.

Der er fastlagt bestemmelser om bæredygtighed ved krav om laveste energiklasse, alle tage skal udføres med beplantning, samt bestemmelser om lokal afledning af regnvand.

#### Tillæg til Kommuneplan 2011

Den ønskede disponering af området er ikke i overensstemmelse med rammerne i Kommuneplan 2011. Der er derfor udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2011 for bl.a. ændring i rammeafgrænsning, ændringer af anvendelsen, maksimalbebyggelse og højde, parkering samt detailhandel. Se uddybning og kort i afsnittet Kommuneplan 2011, samt selve forslaget til kommuneplantillæg i afsnittet Tillæg til Kommuneplan 2011.

## Miljøforhold

### Trafikstøj

Trafikstøjniveauet langs Lyngbyvej ligger over Lden 78 dB i 1½ og 4 meters højde. Det planlagte erhvervsbyggeri og



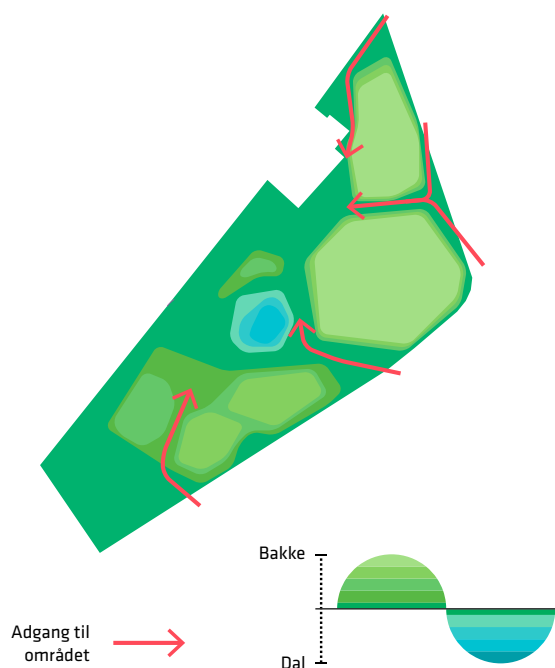
Trådte stier og vildt voksende træer og buske på Beauvaisgrunden. I baggrunden ses Kollektivhuset.

bakkelandskab langs Lyngbyvej vil udgøre en væsentlig afskærmning af de bagved liggende friarealer. For at sikre, at der kan bygges boliger, som overholder de udendørs støjkrav (under 58 dB på opholdsarealer og under 68 dB på boligfacader), skal vejstøjen fra motorvejen dæmpes. Dette kan gøres ved støjafskærmning, f.eks. udformet som erhvervsbyggeri, som ikke har udendørs støjkrav. Alternativt kan der indarbejdes støjvolde eller andre typer af afskærmninger.

Langs Rovsingsgade er niveauet på Lden 73-78 dB i 1½ meters højde og på Lden 68-73 dB i 4 meters højde. Her vil en tilbagetrækning af boligerne kunne reducere støjpåvirkningen. Ligesom boligbebyggelsen og en landskabelig udformning vil kunne skærme friarealerne.

Langs jernbanen ligger støjniveauet på 65-70 dB. Støjgrænsen, for hvor der kan bygges boliger nær jernbanen, ligger uden for lokalplanområdet. Togstøjen forventes derfor ikke at være et problem ved bebyggelse i lokalplanområdet.

Vibrationer fra jernbanen forventes ikke at kunne registreres i nærheden af den fastlagte bebyggelse. Da vejstrækningen ved siden af sporet bibeholdes, vil der være en afstand mellem nærmeste S-tog spormidte og bebyggelse på mindst 25 m, hvilket er tilstrækkeligt til at sikre, at der ikke er risiko for vibrationer. Afstandskravet på 25 m fremgår af Miljøstyrelsens vejledning om Støj og vibrationer fra jernbaner og skal sikre, at der undgås vibrationer i husene, og et lavt maksimalt støjniveau fra forbikørende tog. S-toget kører oppe på en vold, hvorfor der næppe vil kunne registreres vibrationer længere væk



Principdiagram: Landskabsbearbejdning med bløde bakker og centralt beliggende dalsænkning.

end 10-15 meter fra spormidte. Arbejdssporet neden for S-toget ligger ligeledes hævet over terræn, benyttes yderst sjældent og med lav hastighed. Det forventes derfor ikke at give anledning til gener.

I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjrgrænser kan overholdes.

#### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være til skade for miljøet, og de anses dermed ikke at være omfattet af VVM-bestemmelserne (bek. nr. 1654 af 27. december 2013).

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

Lokalplanen og kommuneplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov-bek. nr. 939 af 3. juli 2013).

Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 eller 4. Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplanen og kommuneplantillægget skal muliggøre opførelse af bebyggelse til ca. 20.000 m<sup>2</sup> serviceerhverv og ca. 7.000 m<sup>2</sup> boliger som fritliggende bebyggelser i et landskabeligt opbygget terræn med bakker og dale. En del af serviceerhvervet kan være detailhandel for særligt pladskrævende varer. Trafikken til bebyggelsen vil ske via en ny vej ind i området med overkørsel fra Rovsinggade i områdets sydvestlige hjørne. Bebyggelsen udformes i sammenhæng med landskabet og får sin egen retningsubestemte karakter og med bygningsdele, der visse steder bliver på højde med og går over højden på den store stokbebyggelse på den anden side af Lyngbyvej. Landskabets



Billede fra Beauvaisgrunden mod Engelstedsgade.

og bebyggelsens udformning mod Rovsinggade og Lyngbyvej har en afskærmende effekt mod trafikstøjen. Planen muliggør, at det kan undgås at grave en hel kælderetage til f.eks. parkering og dermed undgå at grave ekstra dybt i den forurenede del af grunden. Dele af bebyggelsen dækkes med landskab, hvorved der opnås et større friareal.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslagene.

### Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonerne

Området ligger i en afstand af ca. 1,5 km fra kysten ved Svanemøllehavnen og dermed inden for 3 km kystnærhedszonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet.

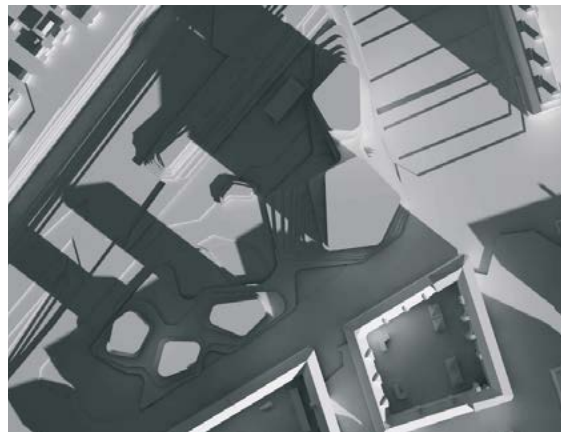


Jernbanespor og -bro nord for Beauvaisgrunden.





Juni kl. 9:00



Marts kl. 9:00



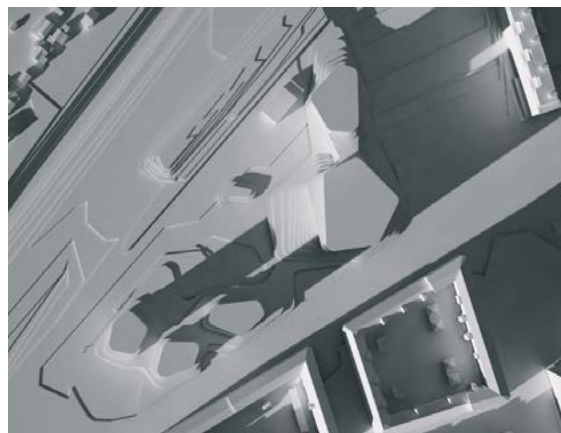
Juni kl. 12:00



Marts kl. 12:00



Juni kl. 16:00



Marts kl. 16:00



Juni kl. 19:00

### Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser et eksempel på en mulig fremtidig bebyggelse efter lokalplanens bestemmelser. En lille del af bebyggelsen på modsatte side af Rovsinggade og bebyggelsen på modsatte side af Lyngbyvej bliver ramt af skygge fra ca. kl. 18 i juni/juli. Friarealerne inde i området får delvis skygge hen over dagen. Derudover giver planerne ikke skyggegener for de omkringboende.

# Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Regionale udviklingsplaner

### Fingerplan 2013

I følge Fingerplan 2013, der er Miljøministeriets landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, skal stationsnære kerneområder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. Afgrænsningen af det stationsnære område kan her ske som et 1.000 m cirkelslag. Der kan således placeres kontorbygninger over 1.500 m<sup>2</sup>. Lokalisering i de stationsnære områder skal bidrage til en trafikal adfærd, hvor væsentlig flere benytter kollektiv transport. At placere kontorerhverv tæt på Ryparken Station er således i overensstemmelse med Fingerplanen.

Fingerplanen 2013 bestemmer også, at kommunernes planlægning gennem rækkefølgebestemmelser bidrager til at sikre, at byudvikling og byomdannelse koordineres med den overordnede trafikale infrastruktur og den kollektive trafikbetjening, at der er et rigeligt og varieret udbud af planlagte byggemuligheder, som dog ikke væsentligt overstiger forventet nybyggeri i hovedstadsområdet i planperioden, og at der sker en balanceret udvikling mellem de forskellige egne i hovedstadsområdet. Københavns Kommunes rækkefølgeplan respekterer dette. Rækkefølgeplanen ændres ikke med dette kommuneplantillæg.

## Kommuneplan 2011

I Kommuneplan 2011 er lokalplanområdet fastlagt som C2\*-område, dvs. område til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området.

Området har følgende særlige bestemmelse: Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. I lokalplan kan der fastlægges byggefeltet med en maksimal bygningshøjde på 60 m. Boligandelen skal udgøre mindst 25 procent og højst 40 procent af det samlede etageareal. Langs Rovsinggade fastlægges et 10 m bredt beplantnings- og afskærmningsbælte, som senere skal kunne anvendes til en grøn stiforbindelse.

I henhold til kommuneplanens retningslinjer for parkering ligger området uden for tætbyen og byudviklingsområderne. Områdets parkeringsdækning er derfor i størrelsesordenen og højst 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal og 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal for detailhandel.

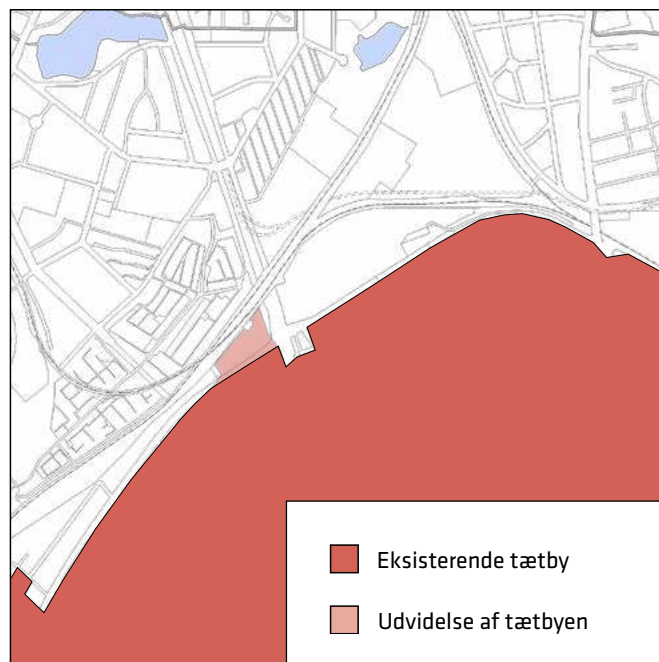
Områdets østlige del er omfattet af Bydelscenteret Lyngbyvej. Den maksimale udvidelse af butiksarealet er på 5.000 m<sup>2</sup>, og den maksimale størrelse for udvalgsvarerbutikker er 2.000 m<sup>2</sup> og for dagligvarebutikker 3.500 m<sup>2</sup>. Umiddelbart vest for området er fastlagt detailhandelscenteret Rovsinggade til butikker med særligt pladskrævende varer. Det maksimale butiksareal er 30.000 m<sup>2</sup> og den maksimale butiksstørrelse er 5.000 m<sup>2</sup>.

Lokalplanområdet er omfattet af rækkefølgeplanen for byudvikling, og kan udvikles i 1. del af planperioden.

### Tillæg til Kommuneplan 2011

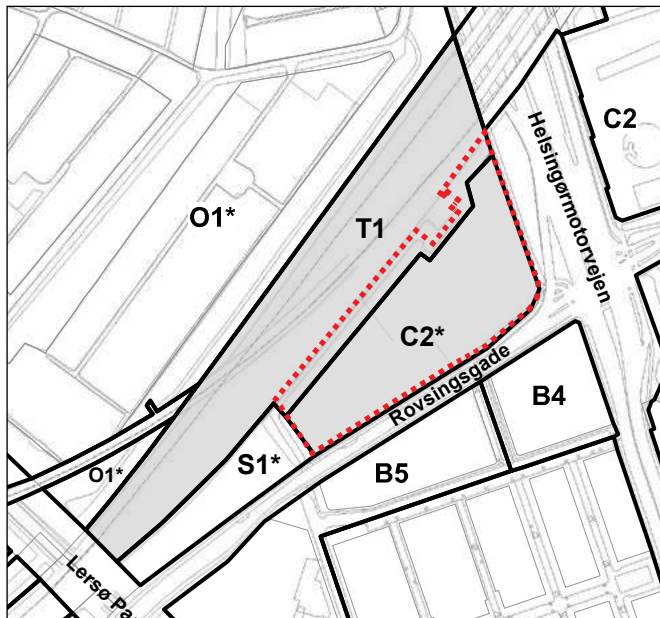
Området opdeles i to rammeområder mod vest et B5\*-område og mod nordøst et S3\*-område. Opdelingen sikrer, at der primært kan lokaliseres serviceerhverv op ad Lyngbyvej, hvor der er mest trafikstøj, samt boliger mod vest, hvor afstand samt erhvervsbebyggelse kan afskærme for støjen.

Da disponeringen af området ikke længere ligger op til et 10 meter beplantnings- og afskærmningsbælte langs Rovsinggade, fjernes denne bestemmelse fra rammerne.

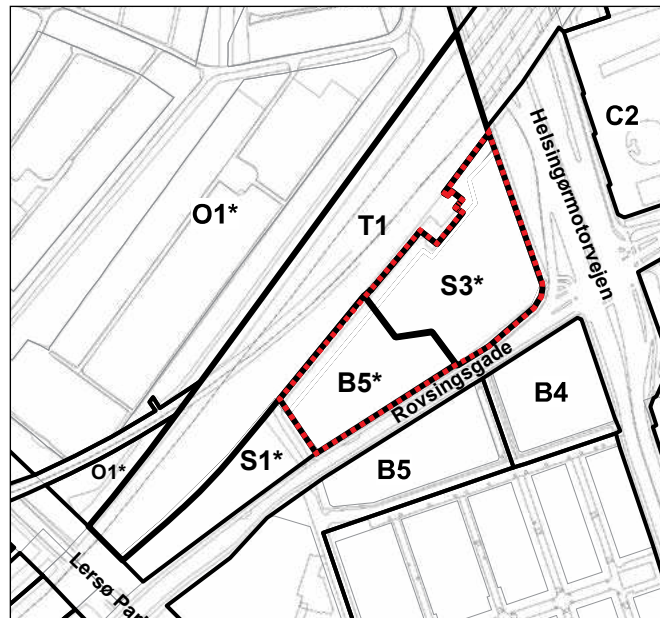


Retningslinjekort for parkering i henhold til Kommuneplan 2011, med forslag til udvidelse af tætbyen.





Eksisterende rammer



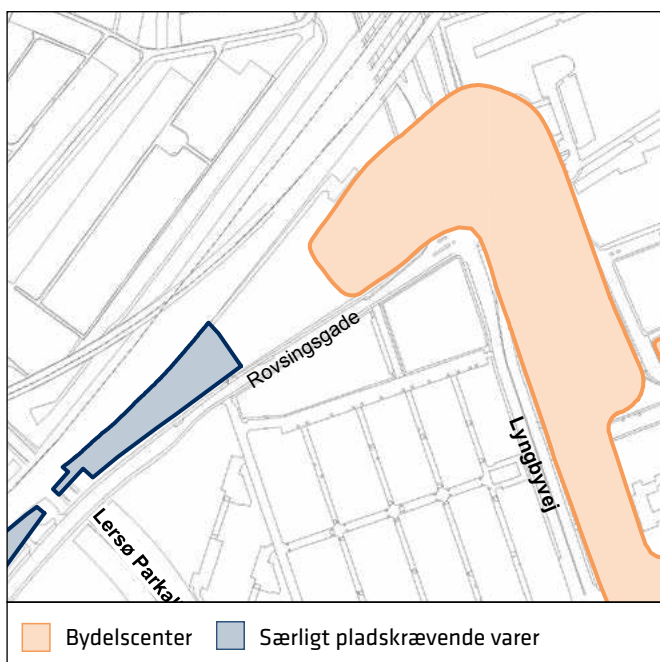
Forslag til nye rammer

B5\*-området giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 150 og et krav om friareal til boliger på mindst 40 pct. Den særlige bestemmelse fastholder, at området er omfattet af rækkefølgebestemmelser og at den maksimale bygningshøjde er 30 meter.

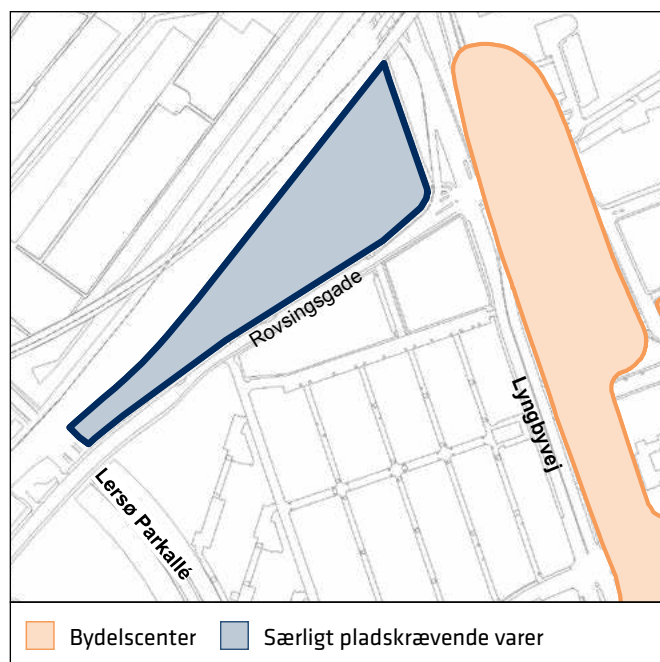
S3\*-området har et krav om friareal til serviceerhverv på 10 pct. Den særlige bestemmelse fastholder, at området er omfattet af rækkefølgebestemmelser, at den maksimale bebyggelsesprocent er 225, og at den maksimale bygningshøjde er 60 meter.

Da området nu planlægges udbygget, ændres retningslinjerne for parkering således, at begge rammeområder bliver en del af tætbyen. Det betyder, at parkeringsdækningen for B5\*-området bliver på 1 p-plads pr. 200 m<sup>2</sup> byggeri og for S3\*-området på 1 p-plads pr. 150 m<sup>2</sup> byggeri.

En revurdering af detailhandelen i området betyder, at Bydelscenteret Lyngbyvej ændrer afgrænsning til den modsatte side af Lyngbyvej, og at detailhandelscenteret Rovsingsgade til butikker med særligt pladskrævende varer udstrækkes til at omfatte hele området frem til Lyngbyvej.



Eksisterende detailhandelsrammer



Forslag til nye detailhandelsrammer



Kort over gældende lokalplaner i området.  
Det aktuelle lokalplanområde er vist med rød streg.

### Boligpolitik

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

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

### Varmeplanlægning

Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene i lavest gældende energiklasse, jf. gældende bygningsreglement. Se i øvrigt kommentaren til lokalplanens bestemmelse om lavenergi.

### Bydelsplan

Østerbro Lokaludvalg har i samarbejde med borgerne og forvaltningerne udarbejdet Bydelsplan for Østerbro, der også omfatter lokalplanområdet. Bydelsplanen blev godkendt af Borgerrepræsentationen den 23. maj 2013. Der er ikke nogle af bydelsplanens 11 projektforslag, som relaterer sig til området.

## Lokalplaner i kvarteret

Umiddelbart op til lokalplanområdet grænser følgende lokalplanområder:

**Lokalplan nr. 438 'Beauvaisgrunden':** Formålet med lokalplanen er at udvikle området med boliger og serviceerhverv med en bebyggelse i underområde A (Beauvaisgrunden) bestående af en samling høje huse, der fremstår ekspressivt og skulpturelt med stærk og selvstændig identitet. Underområde A fastlægges til boliger og serviceerhverv, herunder dagligvare- og udvalgswarebutikker med i alt 1.800 m<sup>2</sup>. Underområde B i den sydvestlige del af lokalplanområdet fastlægges til serviceerhverv, herunder butikker med pladskrævende varer. De aktuelle planforslag ophæver bestemmelserne for underområde A i sin helhed.

**Lokalplan nr. 445 'Nordhavnsvej':** Formålet med lokalplanen er at muliggøre tilvejebringelse af en firesporet vej, Nordhavnsvej, som vejforbindelse mellem Helsingørmotorvejen og det nye udviklingsområde Nordhavn, at beskytte tilgrænsende boliger og friarealer mod støj, samt at sikre bevaringsværdig bebyggelse i lokalplanområdet.

**Lokalplan nr. 460 'Borgervænget II':** Formålet med lokalplanen er at udvikle området fra en anvendelse til offentlige formål til en anvendelse med en mere alsidig funktionssammensætning med bl.a. boliger og serviceerhverv samt institutioner. Endvidere muliggøres en vis fortætning af bebyggelsen i området.

Lokalplanerne kan ses på [www.kk.dk/lokalplaner](http://www.kk.dk/lokalplaner)

## Miljø i byggeri og anlæg

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

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

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



## Regnvand

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

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

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

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

Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på [www.kk.dk/lar](http://www.kk.dk/lar) <http://www.kk.dk/lar> Teknik- og Miljøforvaltningen, Enheden for Vand og VVM på telefon nr. 3366 3366 kan besvare spørgsmål om LAR og regnvandshåndtering.

### Regnvandshåndtering på Beauvaisgrunden

Beauvaisgrunden rummer på grund af topografien og dens størrelse muligheden for at håndtere regnvand på egen grund. Det er også muligt at lede regnvand fra naboarealer (Lyngbyvej-kvarteret) til grunden og dermed aflaste kloaksystemet, som vil være overbelastet på grund af fremtidens klimaforandringer, jf. Klimatilpasningsplan samt skybrudskonkretiseringer.

I lokalplanen anbefales det, at alt regnvand håndteres på overfladen og samles i et dybdepunkt i midten af grunden. Terrænet udformes således, at der er gennemgående fald fra hvert punkt på matriklen til dybdepunktet, således at overfladevand og tagvand kan transporteres til dybdepunktet på overfladen. Generelt anbefales 1 procent fald på overfladen. Udgifter til regnvandsledninger på grunden vil dermed bortfalde, idet terrænet i lokalplanen allerede tilpasses til en regnvandsoverfladeløsning. Disse løsninger kunne f.eks. udformes som lokale lavninger, som strækker sig parallelt med stisystemet og vejene.

I dybdepunktet kan vandet opsamles og forsinkes, inden det enten nedsives eller ledes til kloaksystemet. Grunden er tilsluttet kloaksystemet. Der er konstateret forurenet jord på matriklen. Om nedsivning kan tillades, er afhængig af den konkrete placering af forureningen og kræver en nærmere undersøgelse. Principielt er nedsivning mulig, ligesom udledning til kloakken er mulig. En kombination af begge muligheder er meget sandsynlig for at kunne håndtere fremtidens regnmængder. Den endelige løsning koordineres med forsyningen, HOFOR, og spildevandsmyndigheden, samt med implementeringen af skybrudskonkretiseringer for området.

Udover nedsivning og bortledning til kloak vil der også være en stor del fordampning af regnvand på grund af de mange grønne arealer. Fordampningen vil medvirke til at minimere opvarmning om sommeren (varme-ø effekten, jf. Klimatilpasningsplan).

Dybdepunktet vil være dækket med vand på nogle tidspunkter af året, men for det meste vil dybdepunktet være tørt og grønt, f.eks. som en eng eller et græsareal i en park. Det er vigtigt, at dybdepunktet har et vækstlag. Udformningen skal tillade rekreative formål, og terrænfaldet til dybdepunktet bør ikke være stejlere end 1:15 for at tillade flest mulige aktiviteter og samtidig kunne fungere som regnvandsteknisk anlæg.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

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

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

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

Affaldet kan placeres i affaldsrum i gården eller i fælles miljøstationer. Affaldet skal placeres bolignært for alle, og så det let kan afhentes af Københavns Kommune. Det anbefales, at der afsættes 0,5 m<sup>2</sup> per bolig til et affaldsrum til storskrald og elektronikaffald.

Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand. Større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende skal frasorteres til bioforgasning.

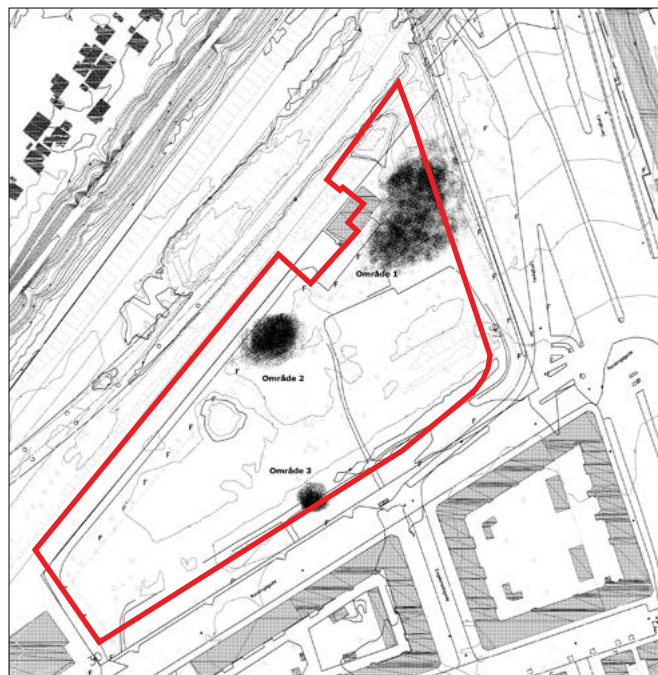
Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer mm.

## Jord- og grundvandsforurening

En screeningsundersøgelse af jord- og grundvandsforholdene på Beauvaisgrunden foretaget i 2005 viste, at der er tre hotspot-områder på grunden – se diagrammet. Forureningsundersøgelsen er udført på baggrund af de kendte forureningskilder, der har været på arealet. Undersøgelsen viste, at der er tre problemområder i forhold til byggeri på grunden.

Område 1 ligger på den nordøstlige del af grunden. Her er der konstateret forurening med chlorerede opløsningsmidler i grundvandet på 71 gange grænseværdien og poreluften på 910 gange grænseværdien.

Område 2 ligger på den midterste del af grunden mod jernbanen. Her er der konstateret forurening med olie i jorden på 100 gange grænseværdien og i grundvandet på



Kort over forurenede områder på grunden.

ca. 115 gange grænseværdien. Der er konstateret forurening med chlorerede opløsningsmidler i poreluften på 910 gange grænseværdien og i grundvandet på 2,6 gange grænseværdien.

Område 3 ligger på den midterste del af grunden mod Rovsinggade. Her er der i en enkelt boreprøve konstateret forurening med olie på 3,7 gange grænseværdien og forurening med chlorerede opløsningsmidler i poreluften på 190 gange grænseværdien.

Ingen af forureningerne er afgrænsede. En afgrænsning af forureningerne vil kræve yderligere undersøgelser i form af borer og omkring de kendte forureninger og udtagning af jord- og vandprøver.

Desuden er der foretaget en screening af overfladejorden på hele grunden, den viser, at der er forurenede med tungmetaller og tjærestoffer.

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden <http://www.kk.dk/da/om-kommunen/indsatsomraader-og-politikker/publikationer> eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk).



Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning. Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningen inden arbejdet påbegyndes.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningen tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) skal Teknik- og miljøforvaltningen søges om tilladelse.

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

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

Regler, retningslinjer og anmeldesskema kan hentes på hjemmesiden [www.kk.dk/da/erhverv/tilladelser](http://www.kk.dk/da/erhverv/tilladelser) eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

## Museumsloven

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

## Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levedmuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3.

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

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

# Lokalplan Beauvaisgrunden II

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Lyngbyvej, Rovsingsgade og jernbanens areal.

## § 1. Formål

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for udvikling af området ved Lyngbyvej, mellem jernbaneterrænet og Rovsingsgade til et attraktivt område med boliger og serviceerhverv i et bakket, landskabeligt terræn med en høj grad af offentlig tilgængelighed. Planen tager udgangspunkt i hensynet til de forskellige miljømæssige udfordringer, der er i og omkring lokalplanområdet. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Udformningen af landskab og bebyggelse skal tage afsæt i beliggenheden mellem den tætte bystruktur syd for Rovsingsgade og den mere åbne by med kolonihaver og store rekreative arealer nord for Rovsingsgade.
- I området skal etableres et sammenhængende bakket landskab med græs og træbeplantning, der mod Lyngbyvej og Rovsingsgade fremstår med en blødt stigende og varieret højderyg. Landskabet byder på rekreative og rumlige kvaliteter med en variation af forskellige anvendelser. De ubebyggede arealer skal ved indretning med belægning, møblering, belysning og begrønning af forskellig art give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation.
- Bebyggelse opføres som to koncentrationer af fritliggende bebyggelser for henholdsvis boliger og erhverv. Bebyggelser skal fremstå med facader uden tydelige retninger og med forsætning ned mod terræn samt bygningskroppe, der er udformet med en stærk forankring i landskabet omkring dem. Mod Lyngbyvej skal bebyggelsen understrege områdets karakter af byport ved at udgøre et markant, visuelt pejlemærke af høj arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen på den sydvestlige del af området opføres som en lavere bebyggelse.
- Bygninger skal placeres og dimensioneres, så de forholder sig til omgivelserne og den markante placering ved Lyngbyvej. Visuelle sigtelinjer på tværs gennem området over jernbanen skal fastholdes.
- Der fastlægges en fælles vejadgang fra Rovsingsgade samt et stiforløb gennem området fra sydvest til nordøst. Offentligt tilgængelige stier og passager fastlægges, så der er sammenhæng med de omgivende byområder og infrastruktur.

- Området skal udvikles efter miljørigtige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltag er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det skal ske ved krav til friarealer og ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur.

## § 2. Område

### Stk. 1.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 2208 og del af 6337 Udenbys Klædebo Kvarter, København, og alle parceller, der efter 1. marts 2014 udstykkes i området.

### Stk. 2.

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

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Område I

- a) Området fastlægges til helårsboliger. Herudover kan der tillades kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger.

## Kommentar

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

- b) Boligstørrelser.

Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m<sup>2</sup>. Mindst 20 pct. af boligerne skal være mellem 50 m<sup>2</sup> og 70 m<sup>2</sup>, og ingen bolig må være mindre end 50 m<sup>2</sup>. Bestemmelserne gælder for område I under ét.

Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser.

Kollegie- og ungdomsboliger skal have en størrelse på mellem 25 m<sup>2</sup> og 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Dog skal nettoarealet for de enkelte kollegie- og ungdomsboliger være mindst 15 m<sup>2</sup>.



c) Fællesanlæg.

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 procent af etagearealet samt anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (miljøstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

## Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel og lignende.

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

## Kommentar

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

### Stk. 2. Område II

a) Området fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Herudover kan der tillades kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv samt med placeringen i et trafikstøjt område.

b) Butiksstørrelser.

Butikker kan alene være butikker med særligt pladskrævende varer. Det samlede butiksareal inden for området må ikke overstige 5.000 m<sup>2</sup>.

## Kommentar

I henhold til Kommuneplan 2011 kan der i området langs Rovsingsgade placeres butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper. Sådanne varegrupper er nævnt i planlovens § 5n, stk. 1, pkt. 3. Det er f.eks. biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer og byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler. Gruppen er udtømmende. Muligheden for at etablere møbelbutikker i området er dog betinget af, at butikken ikke kan placeres i omkringliggende bymidter eller bydelscentre. Det samlede bruttoetageareal til butikker inden for detailhandelsområdet langs Rovsingsgade

må udgøre 30.000 m<sup>2</sup>, og arealet for de enkelte butikker må ikke overstige 5.000 m<sup>2</sup>. Opmærksomheden henledes i øvrigt på, at planlovens § 5 t indeholder særlige regler om beregning af bruttoetageareal til butiksformål.

c) Forurenende virksomheder.

Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

## § 4. Vej- og stiforhold, samt byggelinjer

### Stk. 1. Vejlinjer

Mod Lyngbyvej og Rovsingsgade opretholdes de eksisterende vejlinjer.

### Stk. 2. Udlæg af areal til vej

a) Den interne trafikbetjening skal ske ved udlæg og anlæg af privat fællesvej, som vist på tegning nr. 2, med indkørsel fra Rovsingsgade.

b) Vejen skal anlægges med ét spor i hver retning med en samlet bredde på 7 m, samt en vendeplads for sættevogne. I forbindelse med vejen skal anlægges et fortov øst/syd for vejen med en bredde på mindst 2,5 m.

## Kommentar

Grundkøber er jf. salgsaftalen med kommunen forpligtet til at anlægge københavnerfortov langs Rovsingsgade i en min. bredde på 2,5 m mellem eksisterende fortov ved hhv. Lyngbyvej og eksisterende sti ved matr.nr. UK6330. Fortovet ligger i direkte tilknytning til, men udenfor, lokalplanområdet og kan derfor ikke reguleres af lokalplanen. Efter etablering vil fortovet blive overtaget af Københavns Kommune som en integreret del af den offentlige vej Rovsingsgade.

c) Den anlagte vej skal betjene bebyggelserne i området, naboejendommen sydvest for lokalplanområdet og transformerstationen nord for lokalplanområdet, jf. tegning nr. 2, samt fungere som primær brandvej.

## Kommentar

Rovsingsgade betjener boligbebyggelse langs Rovsingsgade.

### Stk. 3. Stier

Der fastlægges et sammenhængende system af stiforbindelser med offentlig adgang til området, som vist med orange farve på tegning nr. 2. Med bred orange streg er vist en primær sti gennem området fra den sydvestlige del af området, mellem boligbebyggelserne og til det nordlige hjørne af lokalplanområdet, samt fra Rovsinggade i forlængelse af Engelstedsgade og ind i området. Stien skal anlægges med en fast belægning og i en bredde på mindst 4 m. Med smal orange streg er vist sekundære stier, der skal anlægges med en bredde på mindst 2 m.

### Stk. 4. Adgang til parkeringsplads i område I

Adgang til en eventuel parkeringsplads på terræn i område I skal ske i princippet som vist på tegning nr. 2.

### Stk. 5. Byggelinjer

- Langs Rovsinggade fastlægges en bebyggelsesregulerende byggelinje i en afstand af 6 m fra vejlinjen, jf. stk. 1, som vist på tegning nr. 2.
- Langs S-togsbanen fastlægges en bebyggelsesregulerende byggelinje i en afstand af 25 m fra nærmeste spormidte, som vist på tegning nr. 2.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1.

Ny bebyggelse skal opføres inden for de på tegning nr. 3 viste byggefelter A-E.

### Stk. 2. Byggefelt A-C

Det samlede etageareal må maksimalt udgøre 6.700 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Ved omfang og placering af bebyggelsen skal følgende tilgodeses:

- I byggefelt A må bruttoetagearealet maksimalt udgøre 3.000 m<sup>2</sup>. I byggefelt B må bruttoetagearealet maksimalt udgøre 1.500 m<sup>2</sup>. I byggefelt C må bruttoetagearealet maksimalt udgøre 2.500 m<sup>2</sup>. Bebyggelse må opføres med et bebygget areal over det nye terræn, jf. § 7, stk. 3, på maksimalt 500 m<sup>2</sup> i byggefelt A, maksimalt 450 m<sup>2</sup> i byggefelt B og maksimalt 600 m<sup>2</sup>.
- Bygningerne skal i grundplan være retningsubestemte, hvor alle facader har en anden retning end de overfor placerede bygningers facader i og udenfor området, jf. § 6, stk. 1 og 2.
- De tre bygninger skal opføres med højder i minimum kote 24 m.o.h. og maksimum kote 39 m.o.h., svarende til henholdsvis 15 og 30 m over nyt terræn, jf. § 7, stk. 3.

Bebyggelse i byggefelt A, længst væk fra Rovsinggade, skal være højest. Bygningerne skal have en indbyrdes højdeforskel på mindst 6 m.

- Bygningerne skal have en indbyrdes afstand på mindst 10 m i stueetagen og mindst 15 m i de øvrige etager. Bygningerne skal opføres med en indbyrdes afstand, der tilgodeser behovet for tilstrækkeligt dagslys i forhold til bygningernes anvendelse. Se fig. 5.2.d.

## Kommentar

Definition af "det nye terræn":

Ved landskabsbearbejdningen af lokalplanområdet, som fastlagt i § 7, stk. 3, opstår et nyt terræn med bakker og dale i forhold til det eksisterende terræn ved lokalplanens udarbejdelse. Fastlæggelsen af højder på bygninger mv. er angivet som koter, målt i meter over havet (m.o.h.) for at lette forståelsen af, hvilket terrænniveau, der menes. Tegning nr. 5 viser hvordan højdekurver i området er, på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse.

### Stk. 3. Byggefelt D-E

Det samlede etageareal må maksimalt udgøre 20.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Den del af etagearealet, der anvendes til parkering og som ligger under det nye terræn, jf. § 7, stk. 3, kan etableres udover det maksimalt tilladte bruttoetageareal. Ved omfang og placering af bebyggelsen skal følgende tilgodeses:

- Bebyggelse må opføres med et bebygget areal over det nye terræn på maksimalt 2.200 m<sup>2</sup> i byggefelt D og maksimalt 800 m<sup>2</sup> i byggefelt E. Bebyggelse i byggefelt D og E skal opføres sammenhængende, jf. pkt. d.

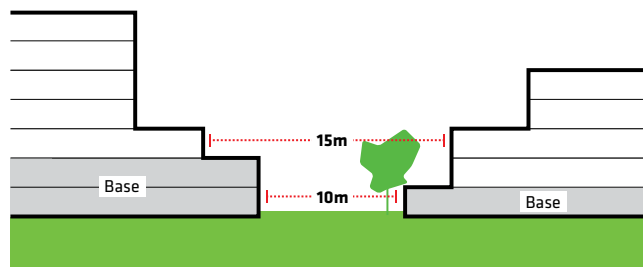


fig. 5.2.d: Indbyrdes minimumsafstande mellem stueetager og øvre etager i byggefelt A-C.



- b) Det store volumen brydes op ved at bebyggelsen skal udformes således, at den slynger sig i grundplanet, samt ved at dele af bebyggelsen opføres i forskellige højder. Bygningerne skal i grundplan være retningsubestemte, hvor alle facader har en anden retning end de overfor placerede bygningers facader i og udenfor området, jf. § 6, stk. 1 og 2.
- c) Bebyggelsen skal i højden dele sig i to bygningsdele i henholdsvis byggefelt D og E. I byggefelt E skal bygningen opføres med en højde i minimum kote 58 m.o.h. og maksimum kote 68 m.o.h., svarende til henholdsvis 50 og 60 m over nyt terræn. I byggefelt D skal bygningen opføres med en højde i minimum kote 33 m.o.h. og maksimum kote 42 m.o.h., svarende til henholdsvis 24 og 33 m over nyt terræn, idet den del af bygningen, der er placeret inden for den vestlige del af byggefelt D, som vist på tegning nr. 3, må opføres med en højde i maksimum kote 34 m.o.h., svarende til 25 m over nyt terræn. Højderne er inklusive eventuelle tagopbygninger til brug for begrønnede tagflader eller tagterrasser, samt eventuelt nødvendige tekniske installationer på taget.
- d) Bygningsdelen mellem de to toppe skal, langs Lyngbyvej, i en bredde på minimum 20 m opføres med en højde i minimum kote 21 m.o.h. og maksimum kote 25 m.o.h., svarende til henholdsvis 13 og 17 m over nyt terræn.
- e) De to bygningsdele skal i højden opføres med en indbyrdes afstand, der tilgodeser behovet for tilstrækkeligt dagslys i forhold til bygningens anvendelse. De to bygninger skal i en højde i kote 21-29 m.o.h., svarende

til 13-21 m over nyt terræn, opføres med en indbyrdes afstand på minimum 20 m. I højder derover skal den indbyrdes afstand mellem de to bygninger være minimum 25 m. Se fig. 5.3.e.

#### Stk. 4. For hele området gælder om udhuse og lignende

Udover den fastlagte bebyggelse, jf. tegning 3, kan der opføres enkelte mindre udhuse til renovation, legehuse, cykelparkering og lignende. Mindre udhuse skal placeres hensigtsmæssigt i forhold til udhusenes funktion og således, at de medvirker til at understøtte etableringen af et sammenhængende område med trygge og varierede oplevelsesmuligheder.

#### Stk. 5. Område uden bebyggelse

Den centrale del af området, hvor stjerne omkranser den i § 7, stk. 3, pkt. 1-a, fastlagte dalsænkning, må ikke bebygges.

#### Stk. 6. Afvigelser

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte mindre og arkitektonisk begrundede afvigelser fra bebyggelsesplanen og bygningshøjder, når etagearealet ikke forøges, og intentioner for bebyggelsens form og placering ikke brydes.

### Kommentar

Ved fuld udbygning efter lokalplanen vil den samlede bebyggelse i lokalplanområdet udgøre 26.700 m<sup>2</sup> svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 167, ekskl. vejudlæg. Område I: Ved fuld udbygning efter lokalplanen vil den samlede bebyggelse udgøre 6.700 m<sup>2</sup> svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 99, ekskl. vejudlæg. Område II: Ved fuld udbygning efter lokalplanen vil den samlede bebyggelse udgøre 20.000 m<sup>2</sup> svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 217, ekskl. vejudlæg.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Generelt udtryk

Ny bebyggelse skal fremstå som fritliggende bygninger af høj arkitektonisk kvalitet i et nutidigt formsprog. Bebyggelsens ydre skal fremstå med et særegent formsprog, der samtidig medvirker til at indgå i en arkitektonisk helhed med omgivelserne. Bebyggelserne skal med deres forskellige højder fremstå som en samlet komposition, hvor et tydeligt arkitektonisk koncept danner afsæt for variationer i det enkelte bygningsvolumen, samt mellem boligbebyggelsen og erhvervsbebyggelsen. Den nye bebyggelse skal bryde med de omkringliggende bebyggelsers retningsbestemte formsprog, og den skal med en særegen arkitektur være en markør for overgangen fra den tætte til den åbne by.

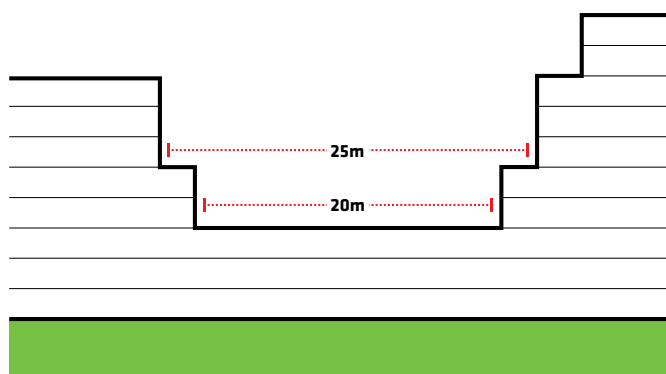


fig. 5.3.e: Indbyrdes minimumsafstande mellem de to bygningsdele i byggefelt D-E.

## Stk. 2. Bebyggelse i byggefelterne A-E

- a) Bygningerne skal udformes med retningsubestemte facader, hvor alle facader har en anden retning end de overfor placerede bygningers facader i og udenfor området.
- b) Variationer ved forskydninger i formen på etagerne grundplaner. Bebyggelsen skal udformes med variation i facaderne, ved forskellige størrelser på de enkelte etageplaner således, at der opstår forsætninger med størst etageareal på den eller de to nederste etager og mindre etageareal på etageplaner opefter i den enkelte bebyggelse. Dette skal udformes, så følgende tilgodeses, jf. fig. 6.2.b-1 og 6.2.b-2:
- Basen, den nederste eller de to nederste etager over det nye terræn, udformes med en større husdybde end de øvrige dele af bygningen. Opefter i bebyggelsen skal udformes et antal forsætninger, med procentvise forskydninger, jf. fig. 6.2.b-2. I byggefelt B skal Basen alene udgøres af den nederste etage over det nye terræn.
  - Forskydningerne mellem etagerne skal være ujævne og asymmetriske, f.eks. ved at formen på den enkelte etages grundplan er forskellig for hver forskydning. Irregulær placering af etageplanerne oven på hinanden.
  - Ingen etager må forskyde sig ud over underliggende etager.
- c) Bebyggelsen skal have en udformning, der medvirker til at skabe åbenhed og liv mellem husene ved at etager, der møder landskabet, har en åben karakter, hvor store dele af facaden udformes med vinduer.
- d) Stueetagens facader skal fremstå med en varieret udformning, der afspejler de enkelte bygningers funktioner og indgår i et samspil med de i § 7, stk. 5 fastlagte kantzoner.
- e) Facader skal fremstå med et varieret udtryk såsom med karnapper, altaner, variationer i vinduesplaceringer, detaljering mv. Forskydninger i facaden, indhak samt apteringer langs facaden skal bl.a. bidrage til at
- f) Facader skal fremstå med en materialesammensætning og -bearbejdning, der understøtter områdets helhedspræg og bygningens arkitektoniske udtryk. Facadematerialer kan fremstå i partier med begrønning, stål, træ, glas, kobber, tegl eller lignende, samt bæredygtige elementer, solceller og lignende, jf. stk. 4. Materialevalget og materialesammensætningen skal understøtte et karakteristisk facadeudtryk. Ved valg af materialer skal der lægges vægt på patineringsvæn. Facadematerialer må ikke have spejlende virkning. Materialevalg skal tilgodeses muligheden for opsamling af regnvand på grunden.
- g) Afslutninger, hjørneløsninger og sammenstillinger mellem facadematerialer skal udføres med en gennemført detaljering således, at bebyggelsen fremstår helstøbt og arkitektonisk afklaret.
- h) Den lavere bygningsdel mellem de to høje bygningsdele i byggefelt D og E kan udformes, så den fremstår med store transparente glaspartier.
- i) Tage skal fremstå som flade tage og udformes som en integreret del af bygningens arkitektur. Tager skal udføres med beplantning. Herfra dog undtaget opholdsarealer på tagterrasser, atrier samt bæredygtige elementer, solceller og lignende, jf. stk. 4. Teknik- og Miljøforvaltningen kan tillade en landskabelig opbygning på tagfladen i varierede højder i forbindelse med etablering af begrønning og beplantning i form af taghaver og lignende. Værn ved tagterrasser mv. skal udformes som en del af facaden.
- j) Vinduer skal med hensyn til placering og proportioner harmonere med bebyggelsens arkitektur. I boligbebyggelsen må vinduer kun fremtræde med klart, plant glas. I erhvervsbebyggelsen kan herudover anvendes let tonet eller svagt coatet glas. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende således, at de får karakter af facadebeklædning.

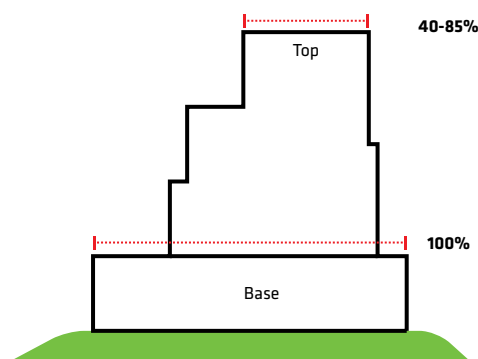


fig. 6.2.b-1: Indbyrdes størrelsesforhold i etageareal mellem bygningens base og øverste etage.

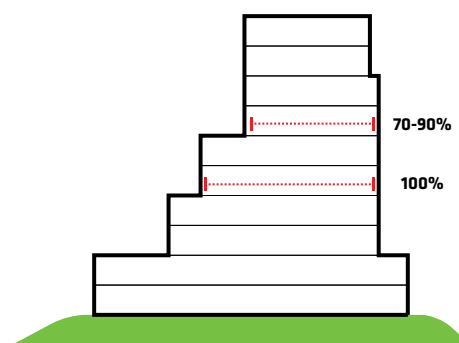


fig. 6.2.b-2: Indbyrdes størrelsesforhold i etageareal mellem forsætninger

- k) Tagrender, nedløb og inddækninger, der er synlige, skal udføres i metal.
- l) Boliger skal forsynes med opholdsaltaner eller terrasser. Altaner skal udformes som en integreret del af bebyggelsen og være indeliggende bag facadeflugten eller med en udkrægning på maksimalt 60 cm. Værn skal udformes overvejende transparent.
- m) Boligopgange skal have adgang til nærmeste vej, og til den centrale del af området.

## Kommentar

Materialer til tagbeklædning bør vælges således, at muligheden for opsamling af regnvand på grunden tilgodeses.

### Stk. 3. Mindre bygninger

Mindre udhuse, cykeloverdækninger og lignende skal fremstå som lette bygninger af træ eller metal i en udformning tilpasset området. Tage på mindre bygninger skal udføres med beplantning. Herfra dog undtaget bæredygtige elementer, solceller og lignende, jf. stk. 4.

### Stk. 4. Udformning af bæredygtige elementer

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

## Kommentar

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

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

### Stk. 5. Facadeudstyr, herunder skiltning

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

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

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som f.eks. lysaviser eller animerede reklamer. Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

## Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget et sæt retningslinjer for skilte og facadeudstyr generelt. De kan hentes på: [www.kk.dk/da/erhverv/tilladelser/vareudstillinger-skilte-og-reklamer/reklamer-og-skilte-paa-bygninger](http://www.kk.dk/da/erhverv/tilladelser/vareudstillinger-skilte-og-reklamer/reklamer-og-skilte-paa-bygninger)

### Stk. 6. Tekniske anlæg

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

### Stk. 7. Antenneanlæg

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

## § 7. Byrum og ubebyggede arealer

### Stk. 1. Friarealernes størrelse og anvendelse

Friarealet skal mindst være af størrelsesordenen 40 pct. af boligetagearealet og 10 pct. af erhvervsetagearealet, samt mindst 30 pct. af etagearealet til kollegie- og ungdomsboliger. Friarealet til børneinstitutioner skal være af samme størrelsesorden som institutionernes etageareal. Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af beboerne uden for institutionens åbningstid.

Fælles opholdsarealer på etagedæk kan tillades medregnet i opgørelsen for friareal, såfremt dette har opholdsmæssige kvaliteter. Arealet på dæk skal fremstå grønt, robust og levedygtigt med græs og evt. anden beplantning og som værende i naturlig forlængelse af resten af området. Delarealer kan udformes som terrasser med trægulv eller lignende.

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealerne skal indrettes med attraktive og oplevelsesrige byrum. Der skal indrettes områder af forskellig art, til rekreativt ophold, til længerevarende ophold med bænke og borde, til aktiviteter for børn og voksne, såsom legeområder med sandkasse, hoppegynge og andre legeredskaber. Derudover kan der indrettes nyttehaver, samt mindre sportsbaner, til f.eks. boldspil, skatere mv. Langs boligbebyggelsen kan der etableres mindre og private haver.

## Kommentar

Tilkørsels- og parkeringsarealer for biler samt overdækkede cykelparkeringer medregnes ikke i friarealet.



## Stk. 2. Generelt udtryk

Området skal have en stærk, sammenhængende og grøn, landskabelig karakter med en blanding af bløde bakker, flade arealer og en dalsænkning, samt fremstå offentlig tilgængelig.

Placering af funktioner og udformning af friarealerne skal ske under hensyntagen til sol og skygge i løbet af dagen, til trafikstøj og partikelforurening fra biler, samt til mulig vindturbulens fra de høje bygninger. Disponeringen af udearealer skal skelne mellem områder, der henvender sig primært til beboere og brugere i området og områder, der i højere grad henvender sig til offentligheden. Friarealerne skal indrettes med udgangspunkt i deres anvendelse og brug og skal generelt sikre tryk færdsel, forbindelser, tilgængelighed, karakter, godt mikroklima, belysning og beplantning. Se lokalplantegning nr. 4.

## Stk. 3. Udformning af de ubebyggede arealer.

- a) I området skal etableres en blødt stigende højderyg mod Rovsingsgade og Lyngbyvej. Mod Lyngbyvej og Rovsingsgade skal højderyggen trykkes ned ved stierne ind i området for at skabe visuel kontakt og tilgængelig adgang fra det omkringliggende kvarter. Ryggen skal indrettes med høj landskabsarkitektonisk kvalitet, så der skabes gode visuelle og fysiske sammenhænge inden for området. Se fig. 7.3.a-1. Terrænet i hele lokalplanområdet skal udformes til et sammenhængende landskab med græs og træbeplantning, jf. stk. 6, med en blanding af flade arealer og et bølgende landskab med bløde bakker på op til 3 m højde og en enkelt dalsænkning på ned til 2 m under terræn i området (den eksisterende kote m.o.h., ved lokalplanens udarbejdelse). Dalsænkningen skal placeres inden for det areal, der er omkranset af stier i den centrale del af området. Dalsænkningen skal etableres med et vækstlag for græs og anden beplantning. Den landskabelige bearbejdning af hele området skal udformes således, at terrænet falder med mindst 1 pct. hen mod den centralt beliggende dalsænkning. I dalsænkningen må terrænet falde med indtil 1:15. Se diagram om terrænhældning. se fig. 7.3.a-2.

Udformning og dimensionering af landskabet skal

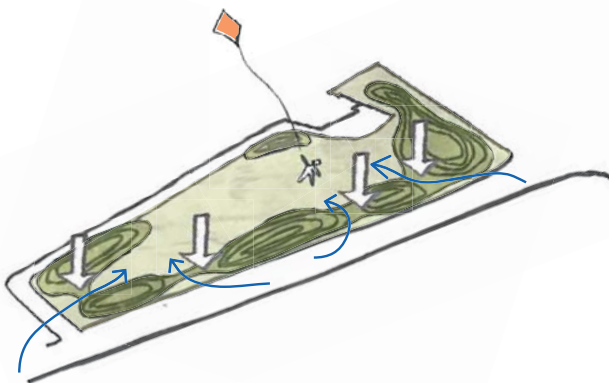


Fig. 7.3.a-1: Højderyggen trykkes ned ved stierne ind i området for at skabe visuel kontakt og tilgængelig adgang fra det omkringliggende kvarter.

tilgodese, at der på én gang skabes landskabeligt bearbejdede højdeforskelle, og at der samtidig muliggøres en bred variation af aktiviteter og funktioner. Udformning og disponering af landskabet skal overordnet tage hensyn til, at der ikke opstår gemte nicher, som kan forårsage utrygge områder. Bebyggelse, stier og mindre pladsdannelser, samt de i stk. 1 nævnte friarealfunktioner placeres omgivet af landskabet.

## Kommentar

Definition af "det nye terræn", se kommentar til § 5, stk. 2. Udearealer skal generelt fremstå åbne og sammenhængende. For at skabe kvalitative udeområder for beboere er det vigtigt, at nogle områder opleves mere private end andre. Området skal derfor disponeres med forskellige funktioner og udformninger, der i større og mindre grad inviterer besøgende udefra til gennemgang og ophold. Funktionelt kan højderyggen være med til at værne opholdsarealer mv. mod støj fra de omkringliggende veje. Arkitektonisk vil ryggen betyde, at der skabes en grøn beskyttet dal med mulighed for mangfoldige udfoldelser, skærmet for trafik og fra trafikstøj. Landskabet skal være det dominerende element i området. Dette karaktertræk understøttes ved, at øvrige elementer såsom bebyggelse, opholds- og legearealer mv. placeres med landskabet, i form af græs og træplantninger, omkring.

- b) Landskabet skal smygge sig omkring bygningskroppe med en blød bakked udformning. Mod de omkringliggende veje kan landskabet udformes mere stejlt. Ved indgangspartier til bygningerne skal landskabet udformes med en blød overgang mellem det bakkede landskab og den lodrette bygningskrop, der møder det lavere liggende terræn. Landskabet skal udformes med bløde former og med en maksimal hældning på 45°. Se fig.7.3.b, der viser landskabets møde med bebyggelse og vej.
- c) I område I skal bebyggelsens nederste etage placeres i det nye terræn og dækkes med et muldlag og beplantes

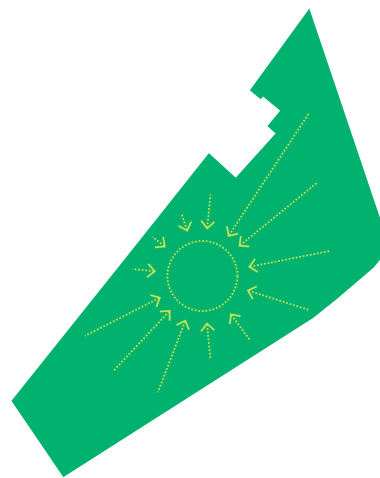


Fig.7.3.a-2: 1% terrænfald mod centralt beliggende dalsænkning.

med græs og evt. træer, så der skabes en bakke, der indgår i sammenhæng med det øvrige landskab. Bakken må ikke overstige kote 11 m.o.h., svarende til 1,5-2 m over det eksisterende terræn. Undtaget herfra er strækninger ved indgangspartier.

- d) I område II skal bebyggelsens nederste etage placeres i det nye terræn og dækkes med et muldlag, så der skabes en bakke, der indgår i sammenhæng med det øvrige landskab. Bakken må ikke overstige kote 12 m.o.h. svarende til 3-4 m over det eksisterende terræn. Se fig. 7.3.d. Undtaget herfra er strækninger ved indgangspartier. Muldlaget skal beplantes med græs og udformes, så der skabes en bred sydvestvendt bakke, der kan indgå i det sammenhængende landskab. Dele af etagedækket kan indrettes med terrassebelægning.
- e) Stien ind i området, i forlængelse af Engelstedsgade, skal etableres med et fald ned til det forsænkede areal i den centrale del af det rekreative område af hensyn til muligheden for ved skybrud at styre strømmen af regnvand fra kvarteret syd for lokalplanområdet.
- f) Der kan etableres mindre pladselementer ved stiernes møde med fortov eller med hinanden, samt ved bygningernes hovedadgange.

### Stk. 3. Hovedadgange

Arealer ved hovedadgange, som markeret på tegning nr. 4, skal være inviterende med høj grad af åbenhed og tilbyde gode opholdsmuligheder, jf. stk. 5.

### Stk. 4. Hegning

Ubebyggede arealer må som hovedregel ikke hegnes og de må ikke forsynes med "adgang forbudt"-skilte eller lignende.



Fig.7.3.b: Principsnit. Landskabets møde med bebyggelse og vej.

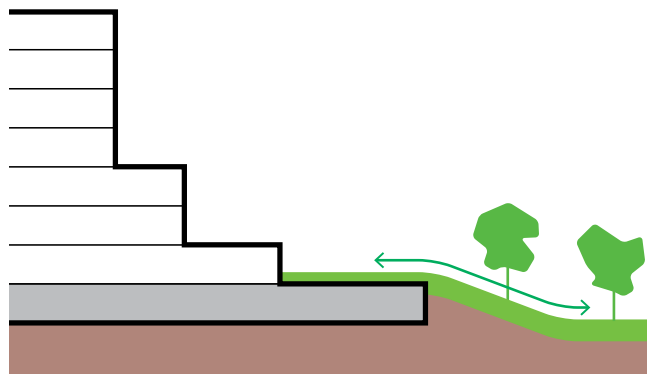


Fig.7.3.d: Principsnit. Nederste etage nedgraves i terræn og dækkes med muldlag og beplantes med græs og evt. træer

nende. Brede kantzoner må dog hegnes med levende hegn og evt. trådgitter eller lignende med en højde på maksimalt 1,3 meter over terræn. Teknik- og Miljøudvalget kan godkende hegning med en større højde i særlige tilfælde, eksempelvis til institutioner, varegårde og lignende.

### Stk. 5. Kantzoner

- a) I forbindelse med nybyggeri i område I skal der etableres brede kantzoner på min. 3 m langs byggeriets facader. Kantzonerne kan indrettes som private haver eller halvprivate opholdsarealer. Se fig. 7.5.a. Ved adgangsarealer og trappeopgange kan kantzonen være mindst 0,6 m bred. Her skal kantzonen markere indgangspartier, og kan indrettes med siddemuligheder og løst inventar.
- b) I forbindelse med nybyggeri i område II skal der etableres brede kantzoner på min. 0,6m.
- c) Kantzoner skal opleves som områder uden terrænfald. Landskabsbearbejdningen af området skal således foregå på kantzonens yderside. se fig. 7.5.c.
- d) Kantzoner skal udformes i samspil med stueetagens udtryk og facadeforskydninger således, at de understøtter oplevelsen af byrummet og brugen af udearealet i tilknytning til facaden og stueetagens funktion i området, med f.eks. private haver, terrasse mv. og kan afgrænses med levende hegn.

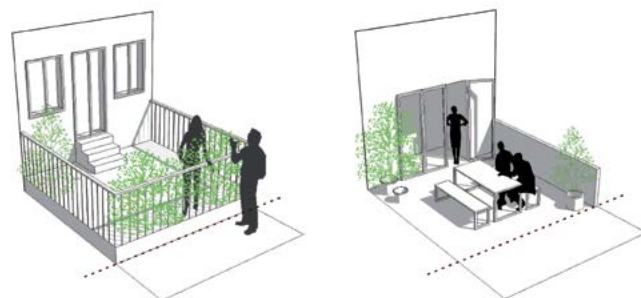


Fig. 7.5.a: Eksempler på indretning af brede kantzoner. Til venstre ses en hævet kantzone, som afgrænser privatrumsrummet uden at være en barriere for samspil med offentligheden. Til højre ses en åben og inviterende kantzone. Den stiplede linje angiver skellet mellem offentligt og privat areal.

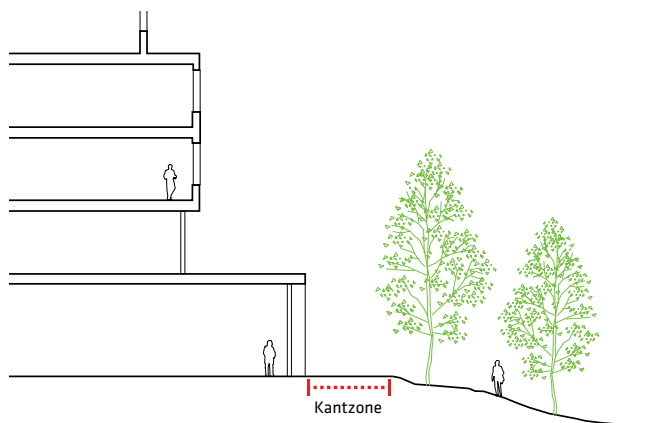


Fig. 7.5.c: Minimum 3 m kantzone uden terrænfald. Landskabsbearbejdningen foregår på kantzonens yderside.

- e) Ved boliger skal brede kantzoner fremtræde med tydelig privat eller halvprivat karakter. Kantzoner skal for hver tilknyttet bolig have direkte adgang til gårdrummet i form af trappe eller lign. Brede kantzoner må hegnes jf. stk. 4. Se referencefotos 7.5.e-1, 7.5.e-2 og 7.5.e-3.

## Kommentar

Kantzonen er overgangen mellem bygning og byrum. Kantzonen skaber plads til ophold og mødesteder langs bygningerne. I forbindelse med boliger eller andre private rum i stueetagen, understøtter kantzonen privatheden ved at skabe distance mellem den private sfære og det offentlige byrum. Kantzonen kan indrettes som en privat/halvprivat zone til ophold og beplantning og medvirke til at hindre indbliksgener i stueetagens opholds- eller arbejdsrum.

### Stk. 6. Nyplantning af træer

- a) Der skal bevares eller plantes mindst 150 træer i hele lokalplanområdet fordelt med mindst 50 træer i område I og mindst 100 træer i område II. Mindst halvdelen af nyplantede træer skal have en størrelse på minimum 25 cm stammeomkreds, målt i 1 meters højde over jorden. Træerne skal plantes i de på tegning nr. 4 viste områder og efter følgende principper:
- Mellem erhvervsbebyggelsen og Lyngbyvej skal plantes en gruppe træer, der kan danne grøn, visuel sammenhæng med den eksisterende gruppe af træer på vejarealet mellem kørebanerne.
  - Mindre grupper af træer skal placeres for at understrege de steder, hvor stisystemet møder fortovet omkring området.

Endvidere skal der plantes træer i hele området efter følgende principper:

- Beplantningen skal danne en visuel afskærmning mellem opholdsarealer og parkeringsarealer på terræn.
- Beplantningen skal danne læ i forbindelse med opholdssteder og områder, hvor der kan forekomme turbulens.



Foto 7.5.e-1: Referencefoto. Bred kantzone, som støder op til fælles offentligt tilgængeligt areal. Emaljehaven, København.

- Den centrale del af området, hvor stjerne omkranser den i stk. 3, pkt. a, fastlagte dalsænkning, skal friholdes for beplantning af træer. Se lokalplantegning nr. 4.
- For træer plantet i muld gælder, at de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m<sup>2</sup> bed pr. træ. For træer plantet i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk gælder, at der som minimum skal være 15 m<sup>2</sup> rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m<sup>2</sup> omkring stammen være åbent muldbed.

## Kommentar

Træer kan bl.a. plantes tæt i mindre grupper for senere udtynding i takt med, at træerne vokser. For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenligt bærelag, anbefales det, at plantehullet er mindst 1 m dybt og at eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer bør bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk bør have minimum 0,5 m muldlag. Inden for eksisterende træers drypzoner anbefales det, at der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning, der forringer træernes vækstvilkår. "Normer for anlægsgartnerarbejder" bør følges ved anlæg af friarealerne.

- b) Nyplantede træer må efterfølgende ikke fjernes uden særlig tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget.



Foto 7.5.e-2: Referencefoto. Eksempel på en grøn, åben og hævet kantzone mod et offentligt tilgængeligt område, Hamborg.



## Kommentar

Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer forudsætter dispensation, der vil blive givet, hvis træerne er syge eller døde. Det vil blive betinget, at der sker en genplantning af træer.

### Stk. 7. Belysning

Belysning må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området, og der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

Belysning skal udformes på en måde, der medvirker til at give området en kvalitativ og arkitektonisk bymæssig identitet. Belysningen skal udføres med en grundbelysning, der skal sikre, at byrummene, herunder stierne, opleves gode at færdes i også i de sene aftentimer.

### Stk. 8. Fællesanlæg

Ubebyggede arealer kan forlanges at skulle indgå i fællesanlæg.

### Stk. 9. Tilgængelighed

Veje, stier, adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes i og opholde sig på, samt at de er tilgængelige for alle og tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne.

## § 8. Parkering

### Stk. 1. Parkering af biler mv.

- a) I område I skal parkeringsdækningen til boliger være i størrelsesordenen og højst 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> etage-



Foto 7.5.e-3: Referencefoto. Eksempel på en grøn og åben kantzone i niveau med et tilstødende offentligt tilgængeligt område, Amsterdam.

areal, dog til kollegie- og ungdomsboliger i størrelsesordenen 1 plads pr. 300 m<sup>2</sup> etageareal.

Parkeringsareal på terræn skal placeres i et sammenhængende område på arealet i den sydvestlige del af området, mellem den i § 4 fastlagte vej og boligbebyggelsen, og med adgang fra vejen, jf. tegning nr. 4. Parkeringsarealet skal indrettes med en afgrænsende træbeplantning, jf. § 7, stk. 6, og i øvrigt udformes således, at det indpasser sig i områdets landskabelige arkitektur, samt at der opnås bedst muligt samspil med tilgrænsende friarealer og bebyggelse.

- b) I område II skal parkeringsdækningen til serviceerhverv være i størrelsesordenen og højst 1 plads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal. Til butiksformål skal parkeringsdækningen være i størrelsesordenen og højst 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

Parkering skal placeres i konstruktion under terræn. Det kan være under det bakkede landskab, jf. § 5, stk. 3. Herudover kan et mindre antal parkeringspladser placeres nordvest for den i § 4, stk. 2. fastlagte vej, mellem vejen og jernbaneterrænet, som vist på tegning nr. 4. Parkering nordvest for vejen skal indrettes som længdeparkering med lavt voksende træer eller buske mellem hver anden parkeringsplads.

### Stk. 2. Cykelparkering

- a) I område I gælder særligt:  
Der skal etableres mindst 2,5 cykelparkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> boligetageareal, alternativt 2,5 plads pr. bolig. Til ungdomsboliger skal der etableres mindst 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal og mindst 1,5 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til plejeboliger og plejehjem plus 0,5 plads pr. ansat. Til særligt pladskrævende cykler skal der etableres 1 parkeringsplads pr. 1.000 m<sup>2</sup> etageareal ved boliger.
- b) I område II gælder særligt:  
Der skal etableres mindst 1,5 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til erhverv, 0,5 plads pr. studerende og ansat i forbindelse med undervisning, samt 4 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> til butikker. Til særligt pladskrævende cykler skal der etableres 1 parkeringsplads pr. 1.000 m<sup>2</sup> etageareal ved butikker.
- c) Generelt om placering og udformning gælder:  
Cykelparkeringen skal placeres i direkte tilknytning til de enkelte byggerier. Mindst 50 procent af cykelparkeringspladserne skal etableres med overdækning, enten i skure eller som en integreret del af byggeriet. Cykelparkering kan være fælles for flere ejendomme. Cykelparkering på terræn skal indpasses på en hensigtsmæssig måde i forhold til byrummets indretning og arkitektur. Cykelparkering i konstruktion skal have en høj grad af tilgængelighed og tryghed.

### Stk. 3. Fællesanlæg

Parkeringsanlæg kan forlanges at skulle indgå i fællesanlæg.

## § 9. Ledningsforhold og tekniske anlæg

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

## § 10. Foranstaltninger mod forureningsgener

### Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal i overensstemmelse med miljømyn- dighedernes krav og bestemmelser og Miljø- og Teknik- forvaltningens nærmere godkendelse placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vej- og jernbanetrafik, jf. dog § 5, vedrørende bebyggelsens placering i området.

Ved nyt boligbyggeri, børnehaver, vuggestuer, skoler, undervisningslokaler, plejehjem og lignende med en støjbelastning på op til Lden 68 dB på facaden skal det ved placering af byggeriet på grunden samt ved støjisolering, lejlighedsindretning mv. sikres, at det indendørs støj- niveau med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>) ikke overstiger Lden 46 dB fra vejtrafik og Lden 52 dB fra jernbanetrafik i sove- og opholdsrum. Alle opholds- og soverum skal have vinduer, der kan åbnes og samtidig overholde disse støjkrav.

Ved serviceerhverv, i kontorer, på højere læreanstalter, museer, hoteller og lignende må det indendørs støjniveau ikke overstige 51 Lden dB fra vejtrafik og Lden 57 dB fra jernbanetrafik, med åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>). Det nødven- dige luftskifte kan dog sikres på anden vis end ved opluk- kelige vinduer.

Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, libe- rale erhverv, undervisning, museer og lignende må ikke overstige Lden 38 dB(A).

For udendørs opholdsarealer, herunder legeområder, gælder, at støjniveauet ikke må overstige Lden 58 dB fra vejtrafik og Lden 64 dB fra jernbanetrafik. På boldbaner kan accepteres højere støjniveauer.

Ved omdannelse af erhvervsbyggeri langs eksisterende veje og i andre helt særlige tilfælde kan der etableres boliger, hvor støjen er op til Lden 73 dB, hvis ovennævnte grænser for støj udendørs og indendørs kan overholdes. Grænseværdien for vibrationer fra jernbane er 75 dB (KB-vægtet accelerationsniveau).

### Kommentar

Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor støjindikator Lden vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten.

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

### Stk. 2. Støj fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, jf. dog § 5, udføres og indrettes således, at beboere og bru- gere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksom- heder i og uden for området.

### Kommentar

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

### Stk. 3.

Beboere og brugere af lokalområdet skal ligeledes i for- nødent omfang skærmes mod støj, støv, emissioner og vibrationer fra virksomheder, S-tog mv.

### Stk. 4.

Når der opføres nye boliger, institutioner, gårdanlæg, lege- plads og lignende, der betegnes som følsom arealanven- delse, skal den øverste 0,5 meter på de ubefæstede arealer bestå af dokumenteret rene materialer (jord, sand, grus el. lign.). Hvis der anlægges legearealer med bakker og små volde med stort slid, skal de dækkes med 1 meter doku- menteret ren jord.

## § 11. Bæredygtighed og regnvand

### Stk. 1. Energiklasse

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

### Kommentar

Ejendommene er underlagt krav om tilslutning til kollek- tiv varmforsyning.

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

### Stk. 2. Regnvand

Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage og facader til brug for WC-skyl og tøjvask i maskine.

## Kommentar

Ifølge "Bekendtgørelse om vandkvalitet og tilsyn med vandforsyningsanlæg" kan regnvand opsamlet fra tage bruges til WC-skyl og tøjvask i maskine, uden at der er krav om, at vandet har drikkevandskvalitet.

Dette er dog ikke tilladt i institutioner og bygninger med offentlig adgang, hvor brug af regnvand til WC-skyl kun må ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen, og regnvand må ikke anvendes til tøjvask i disse bygninger.

Kommunalbestyrelsen kan ikke give tilladelse til brug af regnvand til WC-skyl og tøjvask i institutioner for børn under 6 år (fx vuggestuer og børnehaver), hospitaler og plejehjem og andre institutioner for særligt følsomme grupper (fx fysisk og psykisk handicappede).

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

Også andre bestemmelser i lokalplanen afspejler ønsket om bæredygtighed, herunder muligheden for solcelle- og solfangeranlæg.

## § 12. Matrikulære forhold

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

## § 13. Retsvirkninger

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

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

## § 14. Ophævelse af lokalplan

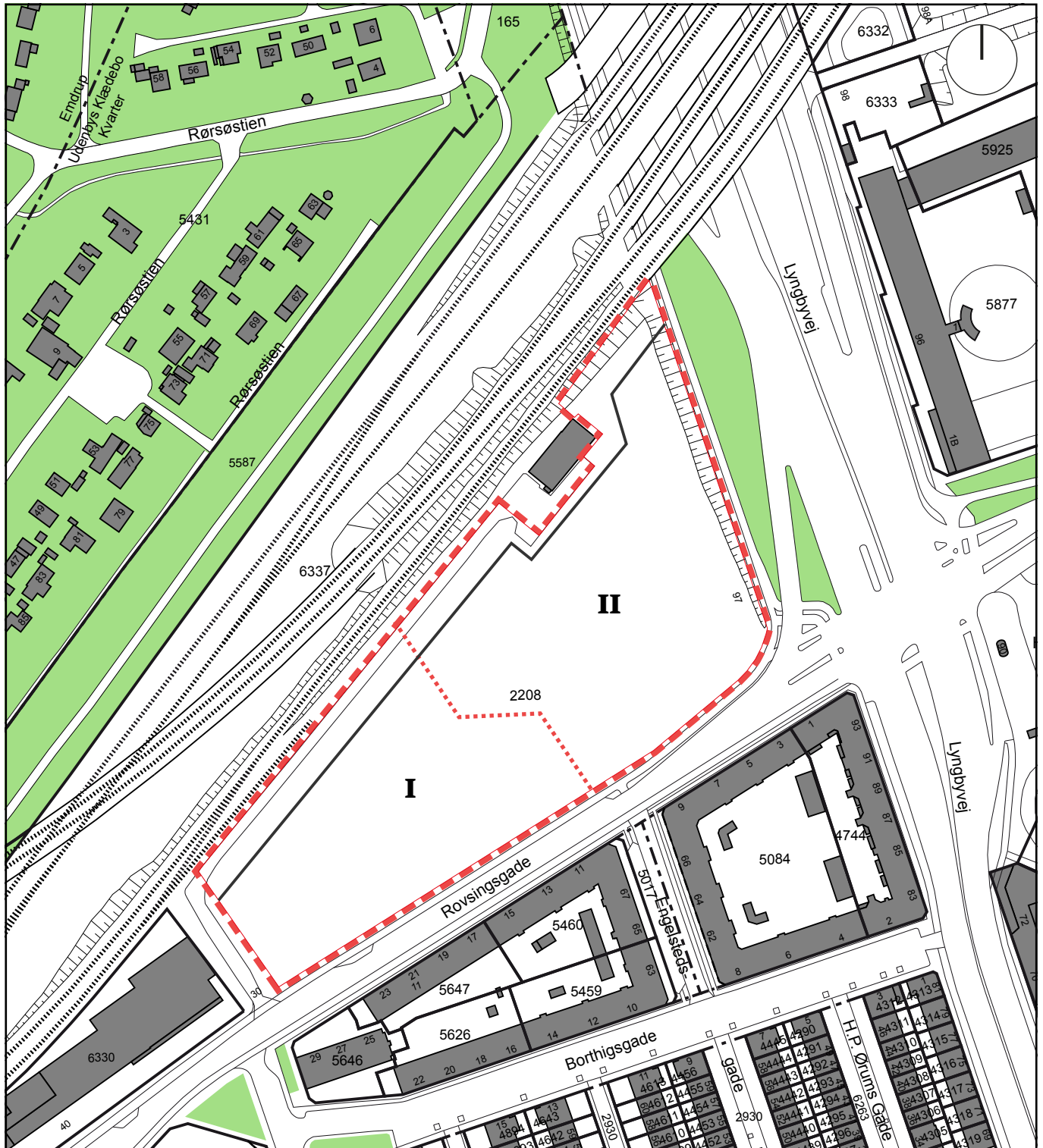
Lokalplan nr. 438 'Beauvaisgrunden', bekendtgjort den 4. november 2009, ophæves i sin helhed, for så vidt angår det aktuelle lokalplanområde.



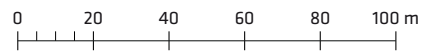
## Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.  
Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.  
Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

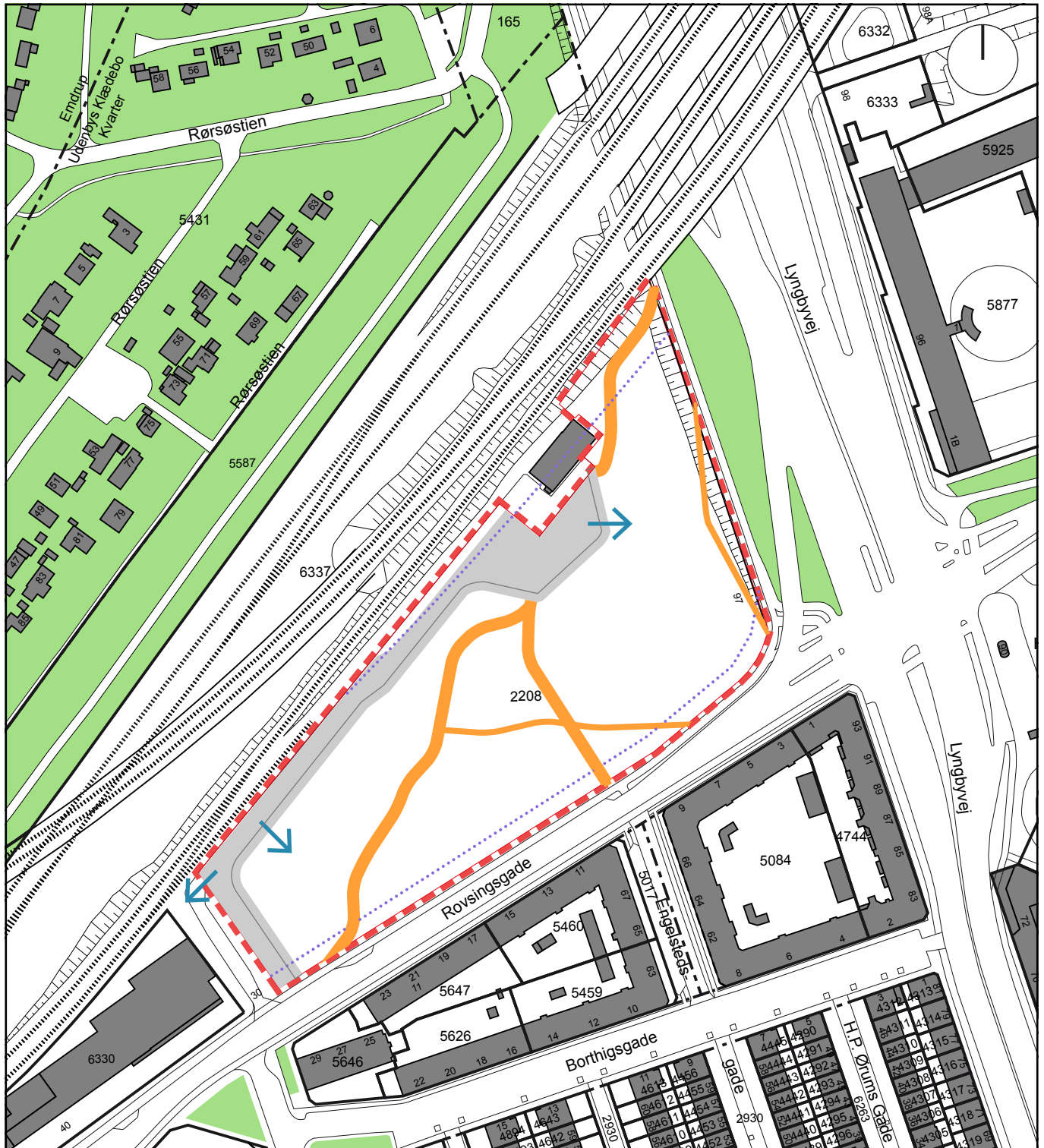
# Tegning nr. 1 - Lokalplanområdets afgrænsning








- - - Lokalplanområde
- · · Grænse mellem underområder
- Matrikelskel



## Tegning nr. 2 - Veje, stier og byggelinje

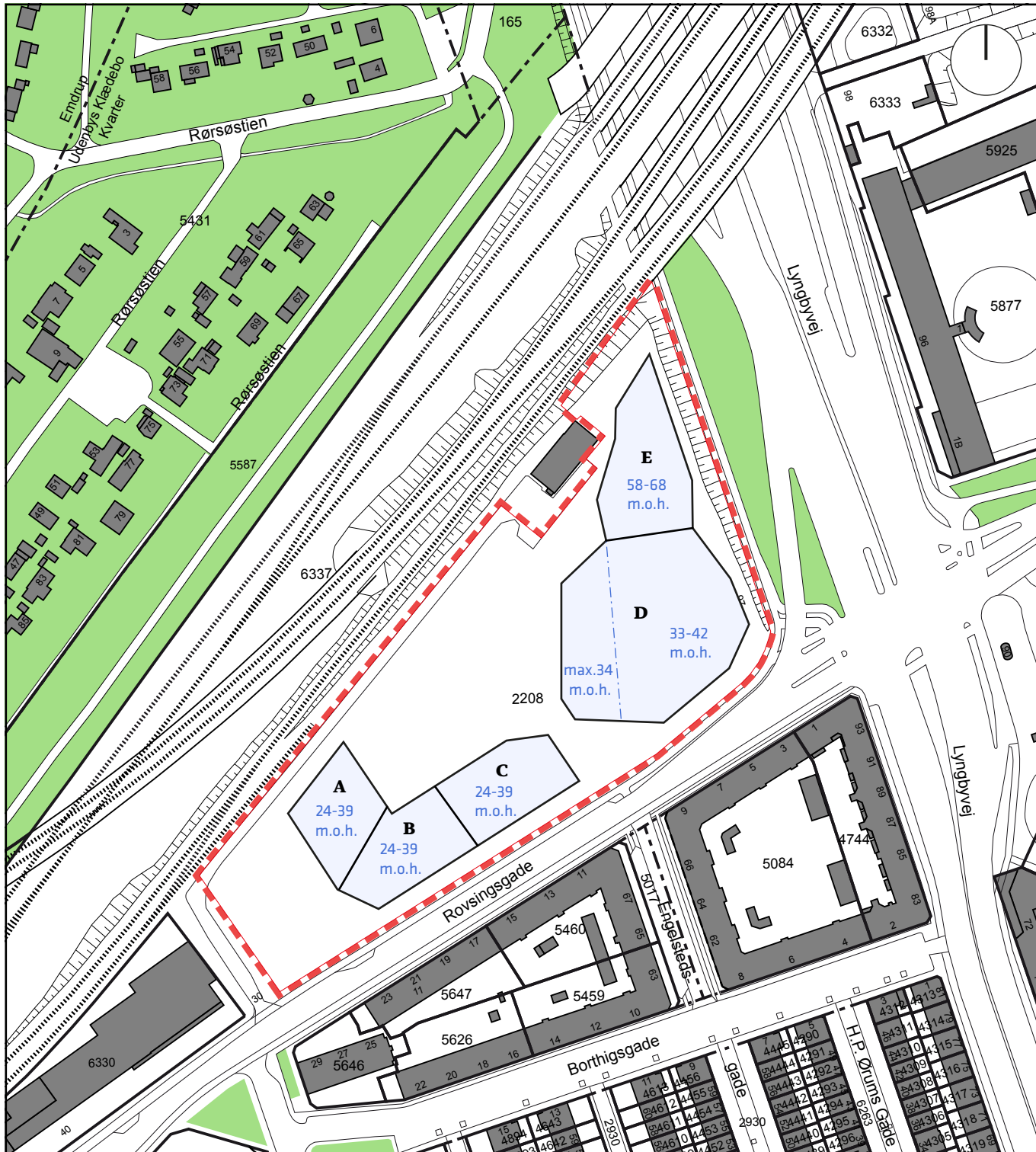




-  Vejudlæg med fortov
-  Primær sti
-  Sækundær sti
-  Byggelinjer
-  Vejadgang





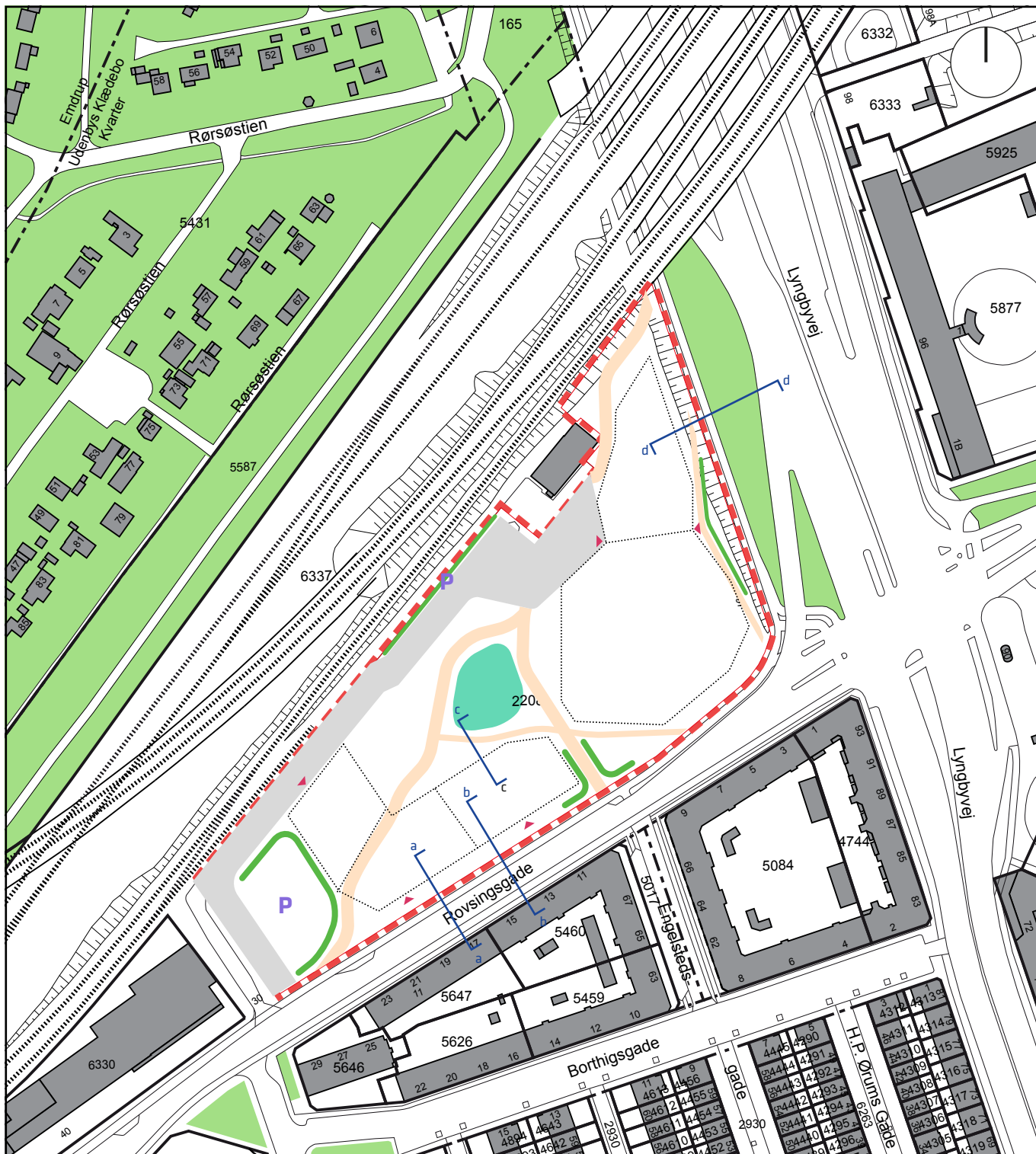
# Tegning nr. 3 - Byggefelter og bygningshøjder



-  Byggefelt
- m.o.h.** Maksimal bygningshøjde/tagkote m.o.h. (meter over havets overflade)
-  Deling af byggefelt D mht. bestemmelse af bygningshøjder jf. § 5 stk. 2b og stk 3.b



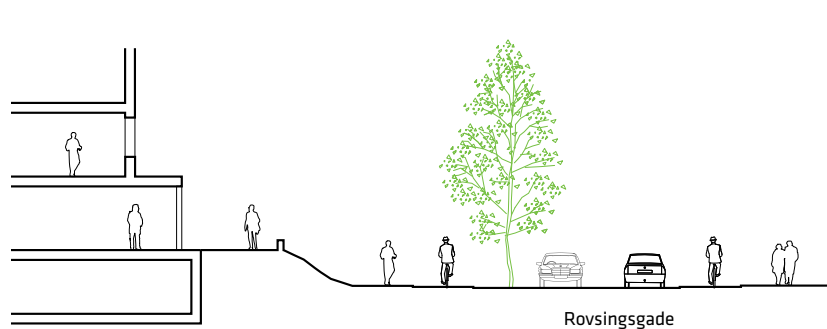
# Tegning nr. 4 - Landskab, byrum, træer og parkering



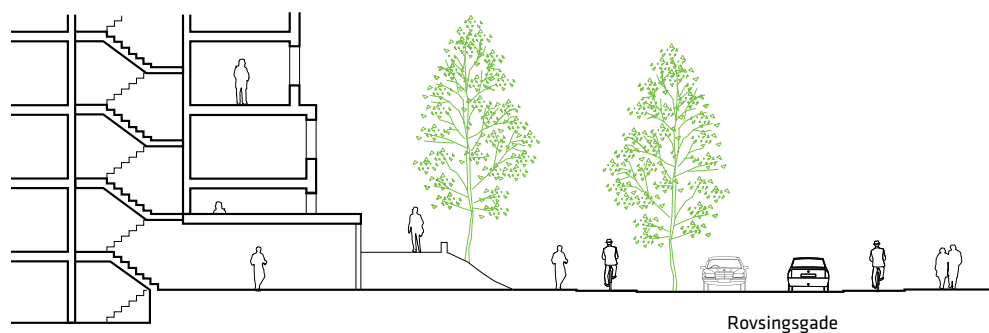
- Arealer hvor der skal placeres træer
- Areal med landskabsudformning under eksisterende terræn
- Vejareal
- Sti
- Byggefelt
- ▶ Hovedadgang
- P Parkering på terræn
- a Principsnit i kantzoner, se tegning nr. 4a



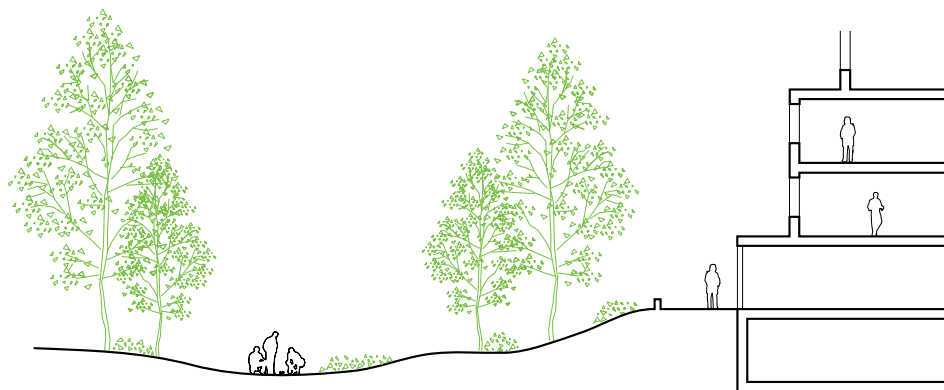
## Tegning nr. 4a - Principsnit i kantzoner



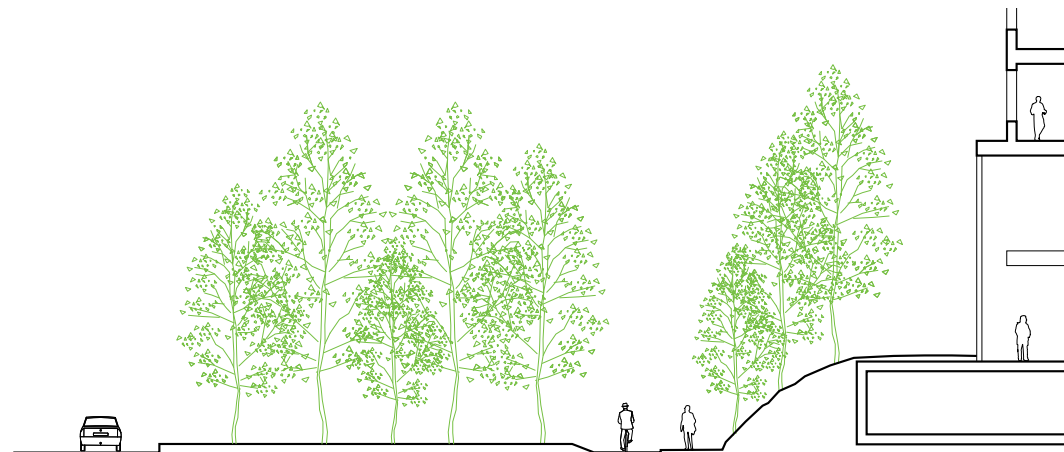
*Principalsnit a-a, som viser stejl bakke og kantzone mod Røvsingsgade*



*Principalsnit b-b, som viser stejl bakke og indgangsparti mod Røvsingsgade*



*Principalsnit c-c, som viser blødt formet terræn og kantzone mod det rekreative areal*

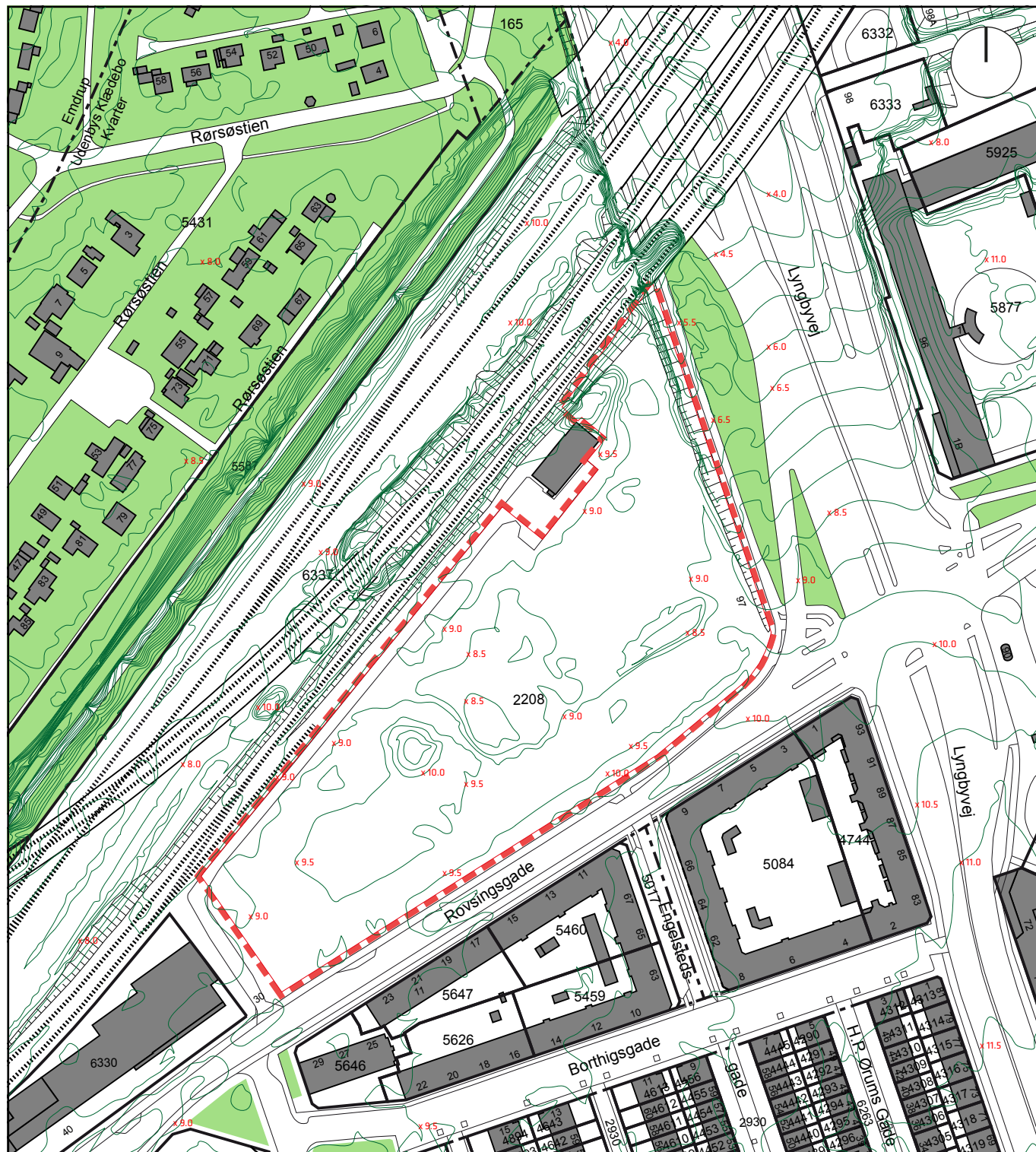


Lyngbyvej

*Principalsnit d-d, som viser stejl bakke og indgangsparti mod Lyngbyvej*



# Tegning nr. 5 - Terrænhøjder



Højdekurve pr 1/2 meter



Tegningen viser, hvordan højdekurver i området er på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse

# Tillæg til Kommuneplan 2011

I medfør af Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) ændres følgende for bydelen Østerbro:

T1-området vest for Ryparken Station (ramme id nr. 936) ændre afgrænsning som vist på kortet.

C2\*-området sydvest for Ryparken Station (ramme id nr. 585) ændres som vist på kortet til et B5\*-område med følgende særlige bemærkninger, og et S3\*-område med følgende særlige bemærkninger, idet rammeområderne i kommuneplanen vil få et ramme-id nr. i stedet for henholdsvis x og y efter kommuneplanforslagets endelige vedtagelse:

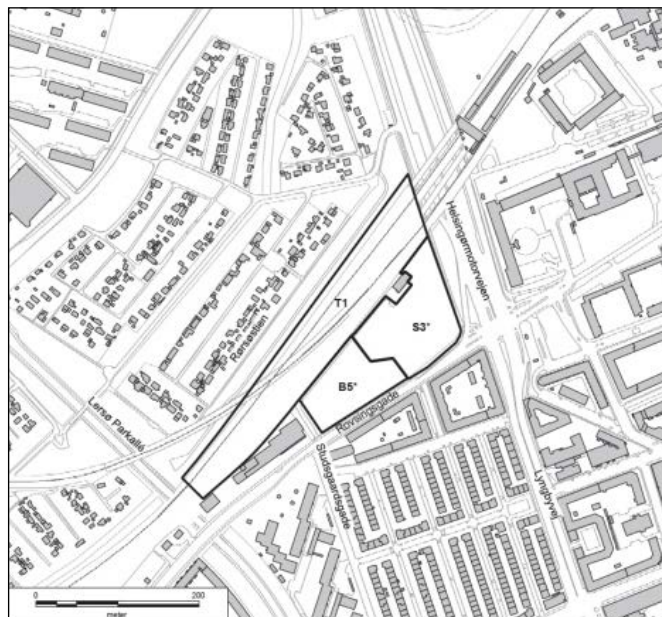
B5\*-område (ramme id nr. x): Området er omfattet af rækkefølgebemærkninger. Den maksimale bygningshøjde i området er 30 meter.

S3\*-område (ramme id nr. y): Området er omfattet af rækkefølgebemærkninger. Den maksimale bebyggelsesprocent er 225, og den maksimale bygningshøjde er 60 meter.

Der justeres i afgrænsningen af detailhandelsrammen Bydelscenter Lyngbyvej som vist på kortet.

Der justeres i afgrænsningen af detailhandelsrammen Butikker med særligt pladskrævende varer Rovsingsgade, som vist på kortet.

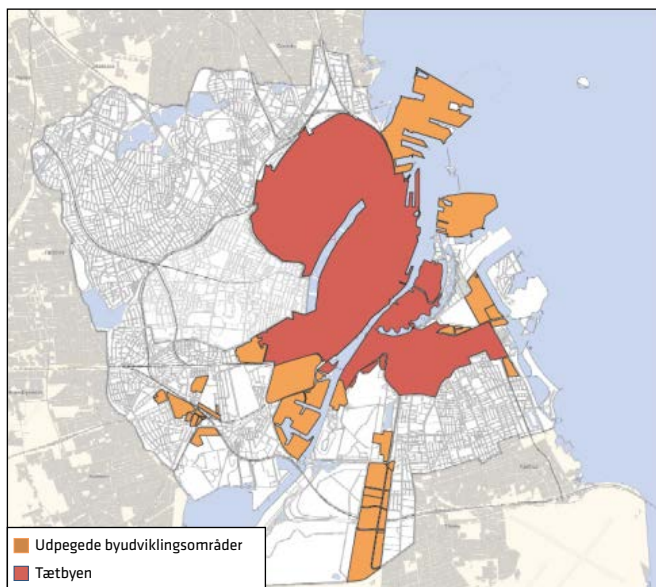
I kommuneplanens retningslinjer for parkering justeres afgrænsningen af tætbyen, jf. kort, så B5\*-området og C2\*-området bliver en del af tætbyen, jf. kort.



Kommuneplanrammer i henhold til tillæg nr. xx til Kommuneplan 2011



Detailhandelsrammer i henhold til tillæg nr. xx til Kommuneplan 2011



Retningslinjekort for parkering i henhold til tillæg nr. xx til Kommuneplan 2011



# Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg

## Lokalplan

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

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

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

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

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget den endelige lokalplan, og den er bekendtgjort, må der ikke foretages ændringer på de ejendomme, der er omfattet af planen, i

strid med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige bebyggelse kan blive liggende og anvendelsen fortsætte som hidtil. Lokalplanens bestemmelser vil kun gælde, hvis ejeren ønsker gennemført ændringer på ejendommen.

## Kommuneplantillæg

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

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

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

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

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

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

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





# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den 18. juni, 2014 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan Beauvaisgrunden II med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.

Høringsperioden løber fra den 10. juli til den 29. september 2014

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

## Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslagene i Lundehusskolen, Aula 215, hovedbygningen 1. sal, Lersø Parkallé 152, 2100 København Ø.  
Mødet foregår torsdag den 4. september 2014, kl. 19-21.

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

På hjemmesiden kan du se og downloade forslagene.

## Høringssvar

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

Høringssvar kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

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

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 29. september 2014**



**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen