

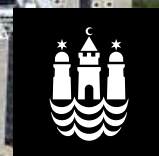
# BELLAHØJEN

Forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg

Borgerrepræsentationen har den XX.XX 2014 vedtaget forslag til lokalplan Bellahøjen med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.

Lokalplanområdet ligger i bydelene Utterslev og Brønshøj.

**Offentlig høringsperiode fra den xx.xx til den xx.xx 2014**



# Indhold

## Redegørelse for lokalplanen og kommuneplan-tillægget .....3

Indledning - Lokalplanens baggrund og formål.....	3
Planområdet og kvarteret.....	4
Byggeønsker .....	6
Lokalplanens og kommuneplan tillæggets indhold.....	8
Miljøforhold .....	10
Skyggediagrammer .....	10

## Lokalplanens sammenhæng med anden plan-lægning og lovgivning ..... 12

Statslig planlægning .....	12
Kommuneplan 2011 .....	12
Tillæg til Kommuneplan 2011.....	12
Lokalplaner i kvarteret.....	13
Miljø i byggeri og anlæg .....	13
Regnvand .....	13

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

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

## Lokalplan Bellahøjen..... 15

§ 1. Formål.....	15
§ 2. Område .....	15
§ 3. Anvendelse.....	15
§ 4. Veje og stier.....	15
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	16
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	16
§ 7. Ubebyggede arealer og parkering .....	18
§ 8. Ledningsforhold og tekniske anlæg .....	21
§ 9. Forureningsgener .....	21
§ 10. Bæredygtighed og regnvand .....	21
§ 11. Matrikulære forhold.....	22
§ 12. Retsvirkninger .....	22
Tegning nr. 1 - Afgrænsning, bebyggelsesplan og veje/ stier .....	23
Tegning nr. 2 - Landskab .....	24

## Forslag tillæg til Kommuneplan 2011 ..... 25

## Hvad er en lokalplan/ og et kommuneplantillæg 26

Lokalplan.....	26
Lokalplanforslagets retsvirkninger .....	26
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	26
Kommuneplantillæg .....	26

## Mindretalsudtalelser..... 27

## Praktiske oplysninger ..... Bagsiden

# Redegørelse for lokalplanen og kommuneplantillægget



Luftfoto af lokalplanområdet april 2014 (JW Luftfoto)

## Indledning - Lokalplanens baggrund og formål

Et ca. 11.000 m<sup>2</sup> stort område ved det nu nedrevne Bellahøj vandreservoir er solgt til MT Højgaard, der ønsker at udnytte den rekreative beliggenhed ved Degnemosen til etablering af en boligbebyggelse med familieegnede boliger. MT Højgaard overvejer endvidere, om der kan placeres en børneinstitution i området.

For at anskueliggøre mulighederne har Holscher Arkitekter udarbejdet et skitseprojekt for området, hvori der indgår både rækkehuse og lejligheder. Det samlede etageareal er på ca. 12.000 m<sup>2</sup>.

Projektet er af et omfang, hvor der skal udarbejdes lokalplan. Det tilhørende tillæg til Kommuneplan 2011 udarbejdes for at give mulighed for at bygge op i til 26 meter. Lokalplanen skal bl.a. sikre, at bebyggelsen integreres i kvarteret på en åben og imødekommende måde med passagemulighed for fodgængere. Endvidere skal lokalplanen sikre, at bebyggelsen opføres i høj arkitektonisk kvalitet, samt at miljørigtige tiltag integreres i bebyggelsen.



Foto 1 - Lokalplanområdet set fra syd

## Planområdet og kvarteret

Planområdet, der fremstår meget kuperet og med en ældre randbevoksning, indgår i Bellahøj højdedrag. Koten på det højeste sted midt i området er på hele 37 meter, hvilket er et af de højeste steder i Købehavn. Herfra falder terrænet til alle sider, dog mest markant mod Degnemosen mod nordvest.

Indtil 2013 lå her et stort vandforsyningsanlæg, der blev revet ned, da vandforsyningen blev omlagt til en mindre såkaldt booster pumpestation i områdets sydøstlige hjørne. En ældre træbarak i områdets nordvestlige hjørne, der bliver anvendt som spejderhytte, forventes også revet ned eller flyttet.

Kvarteret er præget af tre forskellige bygningstypologier. Mod nordøst ligger Bellahøjhusene som punkthuse i et parklignende landskab. Bebyggelsen, der er fra 1950'erne, står med en meget klar profil som et vartegn for bydelen. Mod sydvest ligger store boligkarreer i 5 etager, der overvejende er opført i 1930'erne i en enkel stil i overgangen mellem nyklassicisme og funkis. Den tredje typologi er et stort villaområde mod nordvest, der på grund af højdeforskelle fremstår meget markant og synligt set fra planområdet.

Kvarteret fremstår i øvrigt meget grønt og frodigt. Særligt omkring Degnemosen findes mange fine rekreative arealer.

Planområdets område har en god offentlig trafikbetjening ved Grøndal Station (ca. 900 meter), busruter på Bellahøjvej (ca. 100 m) og på Annebergvej (ca. 200 meter), samt en kommende højklasset busforbindelse på Frederikssundsvej (ca. 1200 meter).



Kort af lokalplanområdet med angivelse af fotopositioner.



Foto 2 - Bellahøjen set fra Degnemosen



Foto 3 - Lokalplangrunden set fra sydvest med vandrehjemmet og bellahøjbebyggelsen bagved grunden.



Foto 4 - Lokalplangrunden set fra nord med den bagved liggende karrebebyggelse.



Foto 5 - Udsigt mod Degnemosen og bagvedliggende villaområde



Foto 6 - Bellahøjbebyggelsen set fra Degnemosen



Foto 10 - Lokalplanområdet set fra øst ved indkørslen til Bellahøjbebyggelsen



Foto 7 - Området med Karrèbebyggelse hvor Ringholmvej leder op til lokalplanområdet. Bagved ses Bellahøjbebyggelsen.



Foto 11 - Udsigt fra lokalplanområdet via Torpstien mod Godthåbsvej, og videre ind mod København og Frederiksberg.



Foto 8 - Vue mod lokalplanområdet fra Næsbyholmvej.



Foto 12 - Ringholmsvej set fra lokalplanområdet



Foto 9 - Indkørslen til Herbergvej set fra vest.



Foto 13 - Udsigt mod Rødkilde Plads fra indkørslen til Bellahøjbebyggelsen, hvor den støder op til lokalplanområdet.

## Byggeønsker

Den skitserede bebyggelse består af rækkehuse og lejligheder i gruppevis sammenbyggede punkthuse i op til 7 etager. Bebyggelsen er organiseret i en åben og spiral-lignende struktur omkring planområdets højeste punkt. Bebyggelsen forholder sig til de omkringliggende bebyggelses geometri ved at orientere de laveste bygninger mod Degnemosen og villakvarteret mod nordvest og de højeste mod de store karreer langs Ringholmvej og højhusene på Bellahøj. Herved opnås den bedste visuelle kontakt til Degnemosen samt udsigt ind over det centrale København.

Det overvejes, om der kan indarbejdes en børneinstitution i bebyggelsen.

Facader på den nye bebyggelse fremstår i overvejende mørke materialer, der skifter fra træbeklædning ved terræn til tungere materialer højere oppe. Tage begrønnes. Biladgang til bebyggelsen skal primært ske fra Herbergvejen ved Degnemosen, hvorfra der er adgang

til parkeringskælder, og sekundært fra Ringholmvej, hvorfra der kan ske af- og påsætning langs en fælles adgangsvej, der følger bebyggelsen rundt i spiralstrukturen. Vejen udformes som trafikdæmpet vej, der kan fungere som lege- opholdsareal. Der vil endvidere blive adgang og passagemulighed for fodgængere via stisystemer i og omkring planområdet. Landskabsplanen, der bevarer den karakteristiske kuperede topografi, består af tre zonetyper: En kantzone i form af terrasser og/eller haver mod både ankomst og haveside. En landskabszone med en tættere beplantning af høje græsser, stauder, blomster og træer, der afgrænser kantzonen tættest på bebyggelsen. Og endelig en tredje zone bestående af et græstæppe med solitære træer og klynger af buske. Hvor det er muligt, nedlægges eksisterende hegn. De steder, hvor nabohegn i dag ikke kan nedlægges, muliggøres fremtidige stiforbindelser, ved en åbning i bebyggelsesstrukturen.

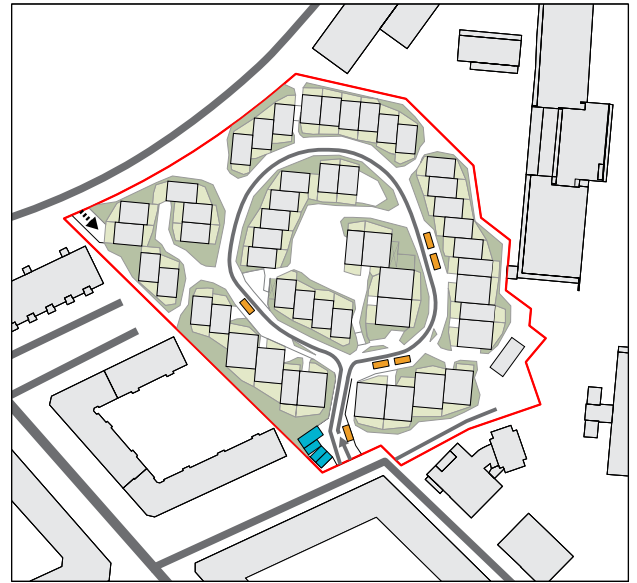


*Situationsplan. Planens funktioner vises i plandiagrammerne på næste side. (Holscher Arkitekter)*

Plandiaqrammer. (Holscher Arkitekter)



Bebyggelse landskabsbåndet  
private kantzoner



biler afsætningspladser  
adgang til p. kælder korttidsparkering



cyklister



fodgængere trampesti  
fodgængere. trappe adgang til p. kælder



parkeringskælder opgange fra p-kælder  
adgang til p. kælder



eksisterende træer træer på nabogrund  
nye træer



Snit gennem Bellahøjen. (Holscher Arkitekter)

Arkitekterne skriver om projektet: "Gaderummet med adgangsvejen er opbygget som et oplevelsesrigt forløb med en kurvet gade og bygningsenheder, der både i det vertikale og horisontale plan forskubber sig i forhold til hinanden. Vejen i gaderummets midte angiver den overordnede bevægelse gennem

bebyggelsen og giver sammen med pladsdannelser og udnyttede kantzoner mange lege- og opholdsmuligheder som et ideelt omdrejningspunkt for det sociale liv. Langs områdets kanter mod de tilstødende bebyggelser skaber en grøn, til dels uplejet zone et frodigt udtryk."



Principiel facadeopstalt af rækkehusbebyggelse 1:250. (Holscher Arkitekter)

## Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold

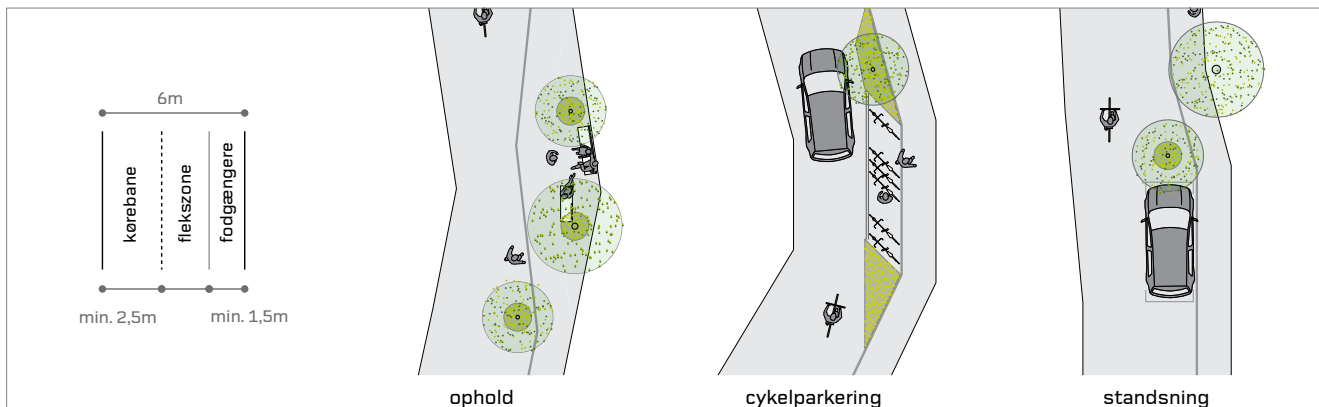
### Lokalplanen

Lokalplanen fastlægger området til beboelse med mulighed for også at kunne etablere institutioner og kollektive anlæg mv. Der fastlægges en maksimal bebyggelsesprocent på 110 ud fra en vurdering af, at et friareal på minimum 60 procent af etagearealet kan etableres. Bygninger skal opføres inden for fastlagte byggefeltet og i bygningshøjder op til 26 meter. Højderne på bygninger er fastlagt for den enkelte bygning ud fra en vurdering af forholdet til omkringliggende bebyggelsers geometri og skyggepåvirkning mv. Herudover muliggøres mindre vindfang og skure til cykelparkering og renovation mv.



Principiel facadeopstalt af etagehusbebyggelse 1:250. (Holscher Arkitekter)





Trafikdæmpet vej med eksempler på funktioner. (Holscher Arkitekter)

Adgangsveje og stier fastlægges, så bebyggelsen har gode forudsætninger for at integrere sig i det eksisterende kvarter. I området fastlægges en fælles adgangsvej, der skal udformes trafikdæmpet med en samlet bredde på minimum 6 meter. I vejarealet skal der etableres chikaner i form af beplantning, indsnævring, afsætningspladser og pladser til handicapminibusser mv., og der skal være en tydelig opdeling mellem kørespor og forgængerzone. Ved den dobbeltrettede tilkørselsvej fra Ringholmvej skal vejens bredde udgøre minimum 7 meter.

Nyt byggeri og udearealer skal være af høj kvalitet med integrerede bæredygtige løsninger både bygningsmæssigt, byrumsmæssigt og på klimaområdet. Der stilles krav om lavenergibebyggelse, begrønning af tage samt bevaring af særlige træer. Vand fra tage kan evt. udledes til Degnemosen, hvis det kan dokumenteres, at dette vil være gavnligt for mosen.

Parkering fastsættes indenfor kommuneplanens ramme til 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal, og skal place-

res i konstruktion i en fælles parkeringskælder. Dog skal 10 pladser til af- og påsætning og nødvendige handicap-parkeringspladser placeres på terræn langs den nævnte fælles adgangsvej.

Kravet til cykelparkeringspladser følger ligeledes kommuneplanens ramme ved et krav om minimum 2,5 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal samt 1 plads til pladskrævende cykler pr. 1000 m<sup>2</sup> boligareal. Ved en eventuel daginstitution er cykelparkeringsnormen efter konkret vurdering, hvor der lægges særlig vægt på plads til ladcykler.

Forvaltningerne vurderer, at en boligbebyggelse på den gamle vandreservoirgrund vil tilføre kvarteret nye kvaliteter ved at åbne den tillukkede og hegnede grund og danne bedre sammenhæng til og mellem kvarterets øvrige bebyggelser. Det forventes, at en ny anvendelse af grunden til boliger, de blandede boligformer, flere beboere og mere åbenhed i området vil øge den sociale bæredygtighed i kvarteret.

Sammenfattende vurderes det, at det foreliggende skitseprojekt er planmæssigt og arkitektonisk veldispon-



3d illustration af stemning omkring strædet. (VISMO)



3d fugleperspektiv af bebyggelsen set fra syd mod Degnemosen. (VISMO)

ret, idet det understøtter og kompletterer bebyggelsesstrukturen i kvarteret og områdets kvaliteter i øvrigt.

#### **Adgang til Degnemosen**

Adgangen til Degnemosen fra det aktuelle planområde er i dag delvist forhindret, da en tilgrænsende ejendom, ejet af Københavns Kommune og udlejet til vandrehjemmet Danhostel Bellahøj, er indhegnet. MT Højgaard er i dialog med Københavns Ejendomme og vandrerhjemmet, for at kunne nedtage dele af hegnet og omlægge et mindre areal, så der kan etableres en stiadgang mellem den nye bebyggelse og Degnemosen over den kommunale grund.

#### **Forslag til tillæg til Kommuneplan 2011**

Området, med nærhed til rekreative grønne områder, fastholdes til boligformål som B3\*-område med mulighed for en bebyggelsesprocent op til 110 og krav til friareal på minimum 60 % af etagearealet. Ved en særlig bemærkning muliggøres byggeri i op til 26 meters højde med udgangspunkt i kvarterets varierede bygningstypologier og bygningshøjder.

### **Miljøforhold**

#### **VVM (Vurdering af Virkning på Miljøet).**

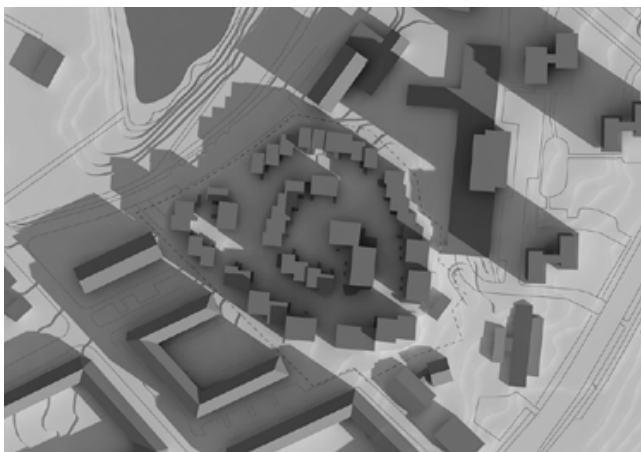
Der er ikke anlæg eller projekter inden for planområdet, der vurderes at være til skade for miljøet, og de anses

dermed ikke at være omfattet af VVM-bestemmelserne (bekendtgørelse nr. 1510 af 15. december 2010).

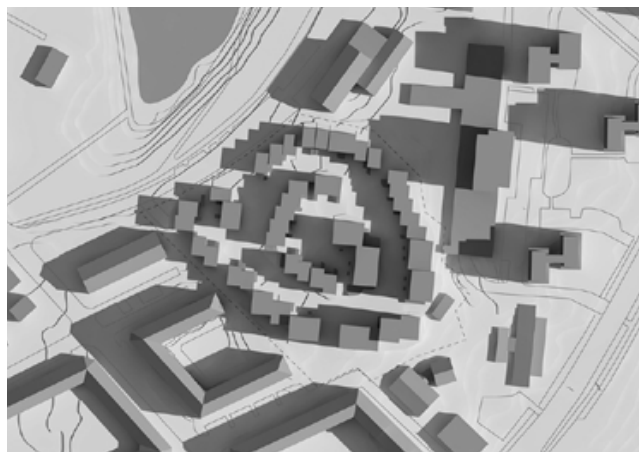
#### **MPP (Miljøvurdering af Planer og Programmer).**

Teknik- og Miljøforvaltningen har foretaget en screening af lokalplanforslaget jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009). Forvaltningen har på den baggrund vurderet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering. Dette skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 og 4, samt at der ikke er tale om et projekt, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser. I forvaltningens vurdering indgår, at projektet indpasser sig i det eksisterende kvarter, vil falde naturligt ind i omgivelserne, fastholde den eksisterende grønne karakter samt udnytte potentialet for rekreativ udfoldelse omkring Degnemosen. Projektet vurderes endvidere til ikke at give væsentlige trafikale gener. Afgørelsen offentliggøres samtidig med planforslaget.

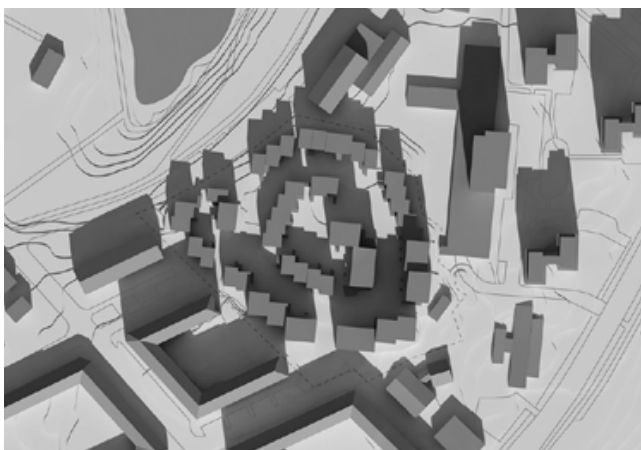
## Skyggediagrammer



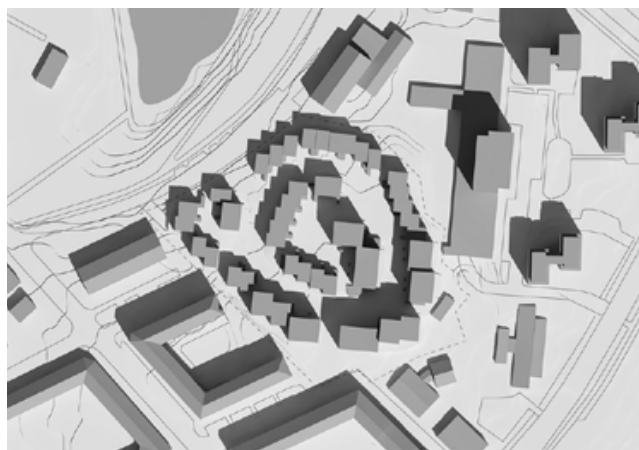
21. marts. kl. 9.00



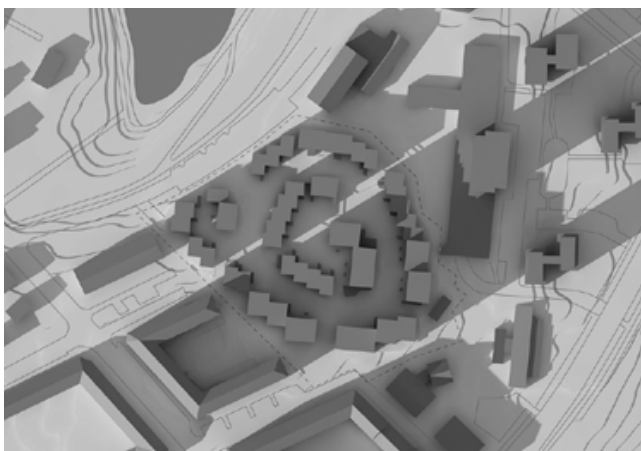
21. juni. kl. 9.00



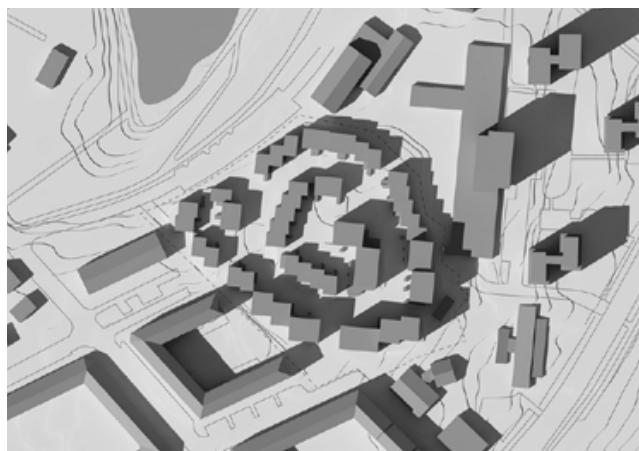
21. marts. kl. 12.00



21. juni. kl. 12.00



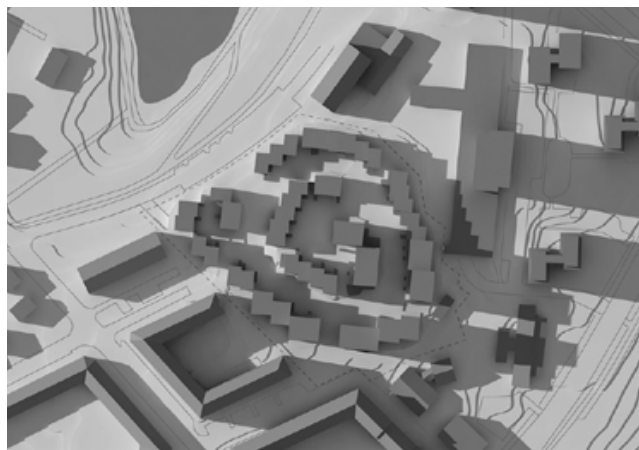
21. marts. kl. 16.00



21. juni. kl. 16.00

Diagrammerne viser, at nabobebyggelser stort set ikke rammes af skygge fra det muliggjorte byggeri. En mindre del af "kollektivhuset" (der er den store bebyggelse til højre i billedet) vil dog rammes af skygge i de sene dagtimer.

Diagrammerne viser endvidere, at den trafikdæmpede adgangsvej i selve bebyggelsen, der også skal kunne anvendes til leg og ophold, vil være berørt af skygge i varierende omfang i løbet af dagen. Det vil dog hele tiden være muligt, at finde et område hvor der ikke er skygge. Dvs. at leg og ophold kan flytte rundt med lyset og således fordeles til hele bebyggelsen.



21. juni. kl. 19.00

(Holscher Arkitekter)

# Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Statslig planlægning

### Regional udviklingsplan

Regionsrådet vedtog den 24. juni 2008 den regionale udviklingsplan "Danmarks Hovedstadsregion - en international storbyregion med høj livskvalitet og vækst". Visionen for hovedstadsregionen er, at regionen skal være en af de førende europæiske storbyregioner, kendetegnet ved en grøn profil, effektiv trafikal infrastruktur, uddannelse til alle, attraktive erhvervsvilkår, mangfoldigt kultur- og fritidsliv og internationalt udsyn - en storbyregion, hvor høj livskvalitet og høj vækst går hånd i hånd. Lokalplanen er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

### Fingerplan 2013

Fingerplan 2013 er Miljøministeriets landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.

## Kommuneplan 2011

Det aktuelle planområde er i Kommuneplan 2011 fastlagt som boligområde (B3) med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og krav til friareal på minimum 60 % for boliger og 15 % for erhverv. Bygningshøjder må ikke overstige 20 meter.

## Tillæg til Kommuneplan 2011

Området fastholdes som boligområde (B3\*), således at der fortsat kan etableres et boligbyggeri med en bebyggelsesprocent på op til 110. Friarealet skal minimum

udgøre 60 % af etagearealet. Der gives for enkelte bygninger mulighed for bebyggelse i op til 26 meters højde henset til samspillet med områdets varierede bygnings-typer- og højder.

### Boligpolitik

København vokser i følge de seneste prognoser med 100.000 nye indbyggere i løbet af de næste 12 år. 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 tænkes ind allerede i planlægningen. 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

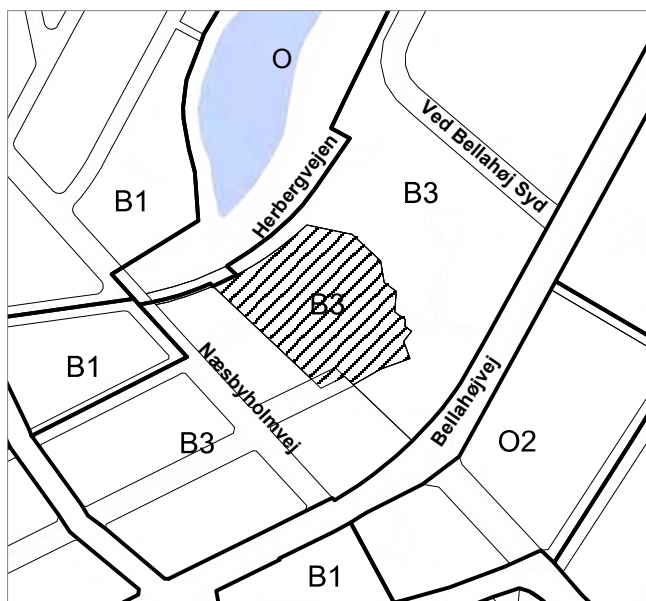
Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene i lavest gældende energiklasse, jf. gældende bygningsreglement. Se i øvrigt kommentaren til lokalplanens bestemmelse om lavenergi.

### Trafikstøj

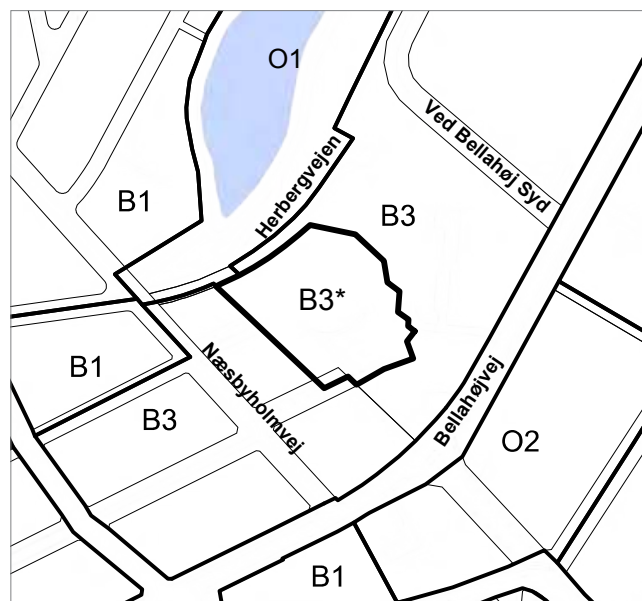
Trafikstøj vurderes ikke til at være til væsentlig gene.

### Virksomheder

Der er ikke virksomheder i eller nær lokalplanområdet,



Nuværende rammeplan i Kommuneplan 2011



Foreslag til ændring af rammeplan i Kommuneplantillæg

der ville kunne være til væsentlig gene for de kommende beboere og brugere.

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

### Bydelsplan

Brønshøj-Husum Lokaludvalg har som en del af bydelsplanen for Brønshøj-Husum udarbejdet en belyningsplan i samarbejde med Teknik- og Miljøforvaltningen med forslag til en række steder, der med lys kan øge trykningen i bydelen. I den forbindelse ønskes en bedre grundbelysning langs stien ved Degnemosen, der løber gennem parken ved Bellahøjhusene til Bellahøj Vandrehjem.

## Lokalplaner i kvarteret

### Byplan 85 "Bellahøjvej"

Byplanen regulerer et større boligområde, der er bebygget med villaer, rækkehuse og lejlighedskomplekser.

### Lokalplan 339 "Rødkilde Skole".

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til skole og kulturelle formål, muliggøre en udbygning af skolen samt sikre den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse.

## Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" 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<sup>2</sup>, materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklime 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.

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

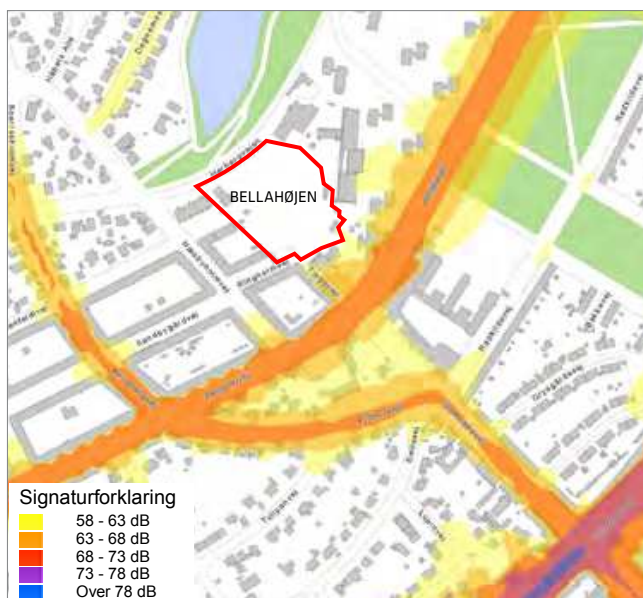
Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang.

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

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

Endelig giver planloven hjemmel til, at der kan stilles krav om brug af regnvand til toiletskyl og tøjvask i maskine.

Forvaltningen er ikke bekendt med, at der er større problemer forbundet hermed. Hvis der i en konkret sag kan dokumenteres andre løsninger med samme effekt, vil der være mulighed for at søge dispensation.



Vejstøj i 4 meters højde



Lokal- og byplaner

# 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. Publikationen kan rekvireres hos kommunen eller hentes på [www.kk.dk/da/om-kommunen/indsatsomraader-og-politikker/publikationer](http://www.kk.dk/da/om-kommunen/indsatsomraader-og-politikker/publikationer).

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.

Affaldet kan placeres i affaldsrum eller i fælles miljøstationer. Affaldet skal placeres bolignært, og så det let kan afhentes. Det anbefales, at der afsættes 0,5 m<sup>2</sup> per bolig til et affaldsrum til storskrald og elektronikaffald. Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer og nærgenbrugsstationer mv.

## Jord- og grundvandsforurening

Der er ikke registreret oplysninger om jordforurening i området, der er omfattet af lokalplanen.

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

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

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, Jord og Affald inden arbejdet påbegyndes.

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

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (eksempelvis vandløb, søer eller havnen) skal Teknik- og miljø-

forvaltningen, Vand og VVM, 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, Vand og VVM, ansøges om bortlednings-tilladelse. 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 anmeldelsesskema kan rekvireres hos kommunen eller hentes på [www.kk.dk/da/erhverv/tilladelser](http://www.kk.dk/da/erhverv/tilladelser).

## 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 levemuligheder 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.

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

# Lokalplan Bellahøjen

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for et område på Bellahøj som vist på tegning nr. 1.

## § 1. Formål

Lokalplanen skal muliggøre en frodig og landskabeligt spændende bebyggelse med attraktive rækkehuse og lejligheder, der indrettes i en spiralformet struktur omkring rekreative friarealer. Endvidere skal følgende tilgodeses:

- Ny bebyggelse skal udformes, så der opnås et godt arkitektonisk sammenspil med kvarterets øvrige bebyggelse bl.a. ved at orientere lavere bebyggelse mod Degnemosen og højere bebyggelse mod Bellahøjhusene og de store boligkarreer ved Ringholmvej.
- Parkering i konstruktion og begrænset terrænparkeering skal medvirke til, at byrum prioriteres for bløde trafikanter og legende børn mv.
- Stier og passager skal fastlægges, så der er mulighed for at danne god sammenhæng til det øvrige kvarter.
- Området skal i sin helhed fremstå åbent, grønt og trygt at færdes i. Fælles friarealer skal udformes med tilbud om leg og ophold samt med en robust og oplevelsesrig grøn karakter med forskelligartet beplantning, der kan danne rammen om et attraktivt udendørs liv for alle beboergrupper.
- Området skal udvikles efter miljørigtige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltag er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by.

## § 2. Område

### Stk. 1.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter matr. nr. 2288 Brønshøj, København og matr. nr. 287a og 287b Utterslev, København, samt alle parceller, der efter 1. januar 2014 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1.

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

### Stk. 2.

Boliger skal anvendes til helårsboliger.

## Kommentar

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

### Stk. 3.

Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger, og ingen bolig må være mindre end 65 m<sup>2</sup> eksklusive pulterrum til boligen.

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

### Stk. 4.

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

## Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokale, cykelværksted, beboerhotel eller lignende.

### Stk. 5.

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. 6.

I området som helhed kan der maksimalt anlægges i størrelsesordenen 400 m<sup>2</sup> institutioner.

### Stk. 7.

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

## § 4. Veje og stier

### Stk. 1.

Eksisterende vejlinjer henholdsvis opretholdes og nedlægges som angivet på tegning nr. 1, når betingelserne herfor er opfyldt.

## Kommentar

Der skal ske en matrikelændring således at matr.nr. 287b Utterslev, København får direkte adgang til Ringholmvej.

### Stk. 2.

Der udlægges privat fællesvej som markeret på plantegning nr. 1 som henholdsvis dobbeltrettet og ensrettet vej. Den dobbeltrettede vej skal samlet være minimum 7 meter bred og den ensrettede vej skal samlet være minimum 6 meter bred. Den ensrettede vej skal udformes trafikdæmpet. I vejudlægget skal der etableres 10 parkeringspladser til korttidsparkering, af- og påsætning og handicapparkering.

### Stk. 3.

Indenfor det i stk. 2 fastlagte vejudlæg skal der etableres fodgængerareal i minimum 1,5 meters bredde på den ensrettede vej og 2 meters bredde på den dobbeltrettede vej.

## Kommentar

Vejen skal indrettes således, at alle ejendomme kan serviceres med lastbil som eksempelvis en flyttebil. Lastbiler må ikke benytte fodgængerarealet. Vejens afgrænsning skal være tydeligt markeret, og vejen skal være med fast belægning. Der kan etableres chikaner med beplantning, cykelparkering og bænke mv. som elementer i forbindelse med trafikdæmpning af vej.

### Stk. 4.

Der kan etableres tre overkørsler til området som angivet på tegning nr. 1. Adgang til parkeringskælder skal ske fra overkørslen ved Herbergvejen. Ved udkørsel fra parkeringskælderen skal der være gode oversigtsforhold.

## Kommentar

Ved Ringholmvej er de to overkørsler tiltænkt adgangen til den private fællesvej og adgangen til pumpestationen. Herfra skal al udkørsel ske via Ringholmvej og ikke via Torpstien.

### Stk. 5.

Der udlægges adgangsgivende private fællestier som angivet på tegning nr. 1. Stier skal etableres med en bredde på minimum 4 meter, hvoraf fast belægning skal udgøre minimum 3,4 meter.

### Stk. 6.

Der skal etableres og opretholdes interne stiforbindelser som markeret på tegning nr. 1. Stierne skal have en bredde på minimum 2,5 meter.

## Kommentar

Stierne skal medvirke til at gøre området mere åbent. Stierne kan udføres med eksempelvis grusbelægning svarende til grusbelægningen på stierne langs Degne-mosen.

### Stk. 7.

Den nærmere udformning af veje og stier skal ske efter Teknik- og Miljøforvaltningens anvisning.

### Stk. 8.

Ud over de i stk. 1 til 7 fastlagte veje og stier kan der ske yderligere udlæg og anlæg af private fællesveje og stier, såfremt det er nødvendigt for betjening af den enkelte ejendom.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110.

## Kommentar

De maksimale bebyggelsesprocent er fastlagt ud fra en vurdering af det aktuelle projekts udformning og en vurdering af muligheden for at etablere og fastholde et grønt og frodigt udtryk i bebyggelsen.

### Stk. 2.

Ny bebyggelse skal opføres i de på tegning nr. 1 angivne byggefeltter. Mindre facadepartier i bebyggelsen kan dog opføres som fremspring i op til 0,5 meter i forhold til facadebyggelinien, hvis det kan begrundes arkitektonisk. Husdybden må for boliger ikke overstige 11 m eksklusive udeliggende altaner.

### Stk. 3.

Bygningshøjden må ikke overstige de på tegning nr. 1 angivne højder.

## Kommentar

Den maksimale bygningshøjde er fastlagt ud fra en vurdering af det arkitektoniske samspil med de omgivende bebyggelser, der mod nordøst tegnes af Bellahøj højhusene, mod sydvest af store boligkarreer, og mod nordvest af et villakvarter.

### Stk. 4.

Udover den i stk. 1 til 3 muliggjorte bebyggelse kan der ved rækkehuse opføres et udhus med et areal på op til 5 m<sup>2</sup> og med en højde på op til 2,5 meter. Herudover kan der tillades enkelte fællesbygninger og tilbygninger i én etage til cykelparkering og renovation mv. Ved institutioner kan der endvidere etableres et vindfang på op til 15 m<sup>2</sup>.

### Stk. 5.

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade mindre afvigelser fra de fastlagte byggefeltter og bygningshøjder, når den karakter af området lokalplanen søger at skabe, ikke derved ændres.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk.1.

Bebyggelse skal fremstå i høj arkitektonisk og materialemæssig kvalitet.

### Stk. 2.

Facader skal behandles så de fremtræder massive og



solide i deres udtryk. Facader skal udføres med variation og detaljering, og skal for den enkelte facade opdeles i 2 eller 3 felter, der i størrelse svarer til minimum én etage pr felt. Felterne skal fremstå i forskelligt materiale som eksempelvis træ, metal eller indfarvet beton. Hvor der anvendes træ, skal dette anvendes tættest på terræn.

### Stk. 3.

Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og forsynes med vinduer, der skal udformes og placeres ud fra en helhedsbetragtning for bygningen og den pågældende gavl.

### Stk. 4.

Døre og vinduer skal udføres med en spinkel detaljering i træ eller metal. Vinduesglas skal være klart planglas, dog undtage ved toilet/baderum som kan etableres med matteret glas. Vinduer skal være uden spejlende virkning og må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende.

### Stk. 5.

Boliger, der er placeret fra 1. sal og op, skal forsynes med opholdsaltaner. Udeliggende altaner må ikke have en større dybde end 1,5 meter. Værn skal udføres transparente i materialer som metal, glas eller lignende, der harmonerer med facaden i øvrigt.

## Kommentar

Den aktuelle bebyggelse tager afsæt i et markant arkitektursprog, samtidig med at husene i størrelse indpasser sig i kvarteret. Karnapmotiver indgår som integrerede arkitektoniske elementer, der strækker sig over flere beboelseslag for at give facaden vertikale spor.

### Stk. 6.

Facader skal holdes i mørke nuancer. Vinduer, døre og altanpartier skal holdes i lyse nuancer. Facader må ikke fremstå skinnende og synlige metaloverflader må ikke fremstå galvaniserede, men skal gives en bearbejdet overflade.

### Stk. 7.

Sokkelpartier skal fremstå pudsede.

### Stk. 8.

Tage skal fremstå med skrå tagflader med hældning på mellem 15 og 25 grader. Tagflader skal begrønnes i deres helhed med eksempelvis græs eller stenurt. Synlige tagrender, nedløb og inddækninger skal udføres i metal, der ikke må kunne udskille miljøskadelige stoffer.

## Kommentar

Begrønnede tagflader forsinker og reducerer regnvandets videre udledning, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladerne og optager CO<sub>2</sub>.

### Stk. 9.

Uanset stk. 8 kan Teknik- og Miljøudvalget ved dispensation tillade en anden tagudformning, såfremt dette under hensyntagen til skyggevirksomheder og lignende vil tilføre området en særlig arkitektonisk kvalitet. Ligeledes kan Teknik- og Miljøudvalget tillade en anden overflade end beplantning, hvis særlige forhold taler herfor.

### Stk. 10.

Hovedindgang til bebyggelse skal orienteres mod fælles adgangsvej eller adgangsgivende sti.

### Stk. 11.

Facader og tagflader kan, hvor det er velbegrundet i forhold til solorienteringen, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i bygningens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.

### Stk. 12.

Elevatore og trapper skal integreres i bygningsvolumen, dog undtaget elevatorer og trapper til parkeringskælder.

### Stk. 13.

Tekniske installationer skal placeres inden for bygningsvolumen, f.eks. i kælder og/eller inden for tagets profil.

### Stk. 14.

De i § 5, stk. 4, muliggjorte udhuse mv. skal udføres i træ eller metal og harmonere med den øvrige bebyggelse. Tagbeklædning skal udføres i pap eller begrønning.

### Stk. 15.

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. Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

### Stk. 16.

Skiltning, reklamer, 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.

## Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget et sæt retningslinjer og anbefalinger for skilte og reklamer generelt. Publikationen "Skilte og reklamer I København" kan fås

ved henvendelse til Center for Byplanlægning. Publikationen kan også ses på [www.kk.dk](http://www.kk.dk).

#### Stk. 17.

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

## § 7. Ubebyggede arealer og parkering

#### Stk. 1.

Terrænet skal etableres så det følger de på tegning nr. 2 angivne koter. Det ved skravering viste område skal etableres henholdsvis i minimum kote 37 og kote 37,5. Teknik- og Miljøudvalget kan tillade afvigelser herfra ved bebyggelse, veje og stier for at sikre tilgængelighed for alle mv.

### Kommentar

Da det store vandforsyningsanlæg blev fjernet opstod der en fordybning i terrænet. Stk. 1 sikrer, at det kupe-rede terræn genetableres.

#### Stk. 2.

For området under et skal friarealer udgøre minimum 60 % af etagearealet for boliger og 100 % af etagearealet for institutioner.

#### Stk. 3.

Friarealer skal samlet set udgøre minimum 45 % ubefæstet areal. Med til friareal kan medregnes 50 % af vejareal, når vejen udformes trafikdæmpet.

#### Stk. 4.

Ubebyggede arealer må som hovedregel ikke hegnes eller forsynes med "adgang forbudt" skilte eller lignende. Dog kan boligers ankomstzoner og terrasser hegnes jf. stk. 6, 7 og 8. Hegn skal gives et ens og imødekommende udseende. Endvidere kan Teknik- og Miljøudvalget godkende hegning i særlige tilfælde som eksempelvis ved institutioner og kollektive vandforsyningsanlæg.

#### Stk. 5.

Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af områdets beboere uden for institutionens åbningstid.

#### Stk. 6.

Ankomstzoner, som angivet på tegning nr. 2, må ved rækkehuse højst udgøre 20 m<sup>2</sup> pr. rækkehus inklusive det jf. § 5 stk. 4 muliggjorte udhus. Ankomstzoner skal fremstå overvejende befæstede og kan afgrænses med hegn eller hæk i op til 1 meters højde.

#### Stk. 7.

Ankomstzoner, som angivet på tegning nr. 2, skal ved lejlighedsbyggeri fremstå overvejende befæstede og med

offentlig adgang. Ved lejligheder i stueetager kan der mod ankomstzonen etableres en terrasse på op til 9 m<sup>2</sup>, der skal fremstå overvejende befæstet. Terrassen kan afgrænses med hegn eller hæk i op til 1 meters højde.

### Kommentar

Befæstelsesgraden må gerne variere ankomstzonerne imellem, så de fremstår med større eller mindre havekarakter og dermed forskellige. Se illustrationer, figur A.

#### Stk. 8.

Terrasser på "havesiden" må maksimalt udgøre 20 m<sup>2</sup> og skal etableres fra facaden og ud og højst 3,5 meter ud fra facaden. Mod naboer, hvor der er mulighed for indbliksgener, kan terrasser afgrænses med hegn eller hæk i op til 1,5 meters højde. Mod øvrige arealer kan terrasser afgrænses med hegn eller hæk i op til 1 meters højde. Endvidere må hegnet inklusive eventuelt terrænspring højst udgøre 1,5 meter.

### Kommentar

Bebyggelsesplanen lægger op til, at terrasser udformes trekantlignende. Stk. 8 muliggør, at terrasser kan udformes med forskellige former indenfor et fast koncept. Stk. 8 regulerer endvidere hegnshøjder i forhold til terrænspring (hvis terrænspring er højere end 0,5 meter skal hegnet være tilsvarende lavere). Se principsnit, figur B.

#### Stk. 9.

Der skal etableres landskabsbånd som angivet på tegning nr. 2. Landskabsbånd skal anlægges i minimum 1 meters bredde med høje græsser, stauder, blomster og træer mv. Landskabsbånd kan smalles eller brydes ved institutioner, adgangsveje og hvor pladsen er begrænset.

### Kommentar

Landskabsbånd skal skabe en ensartet og frodig afgrænsning af bebyggelse.

#### Stk. 10.

Øvrigt friareal, der ikke indgår i vej, skal i videst mulige udstrækning udlægges som parkzone med græsarealer, solitære træer og punktvis buskformationer mv. Der skal etableres minimum én egentlig legeplads med sandkasse, legehus og klatrestativ mv.

#### Stk. 11.

Ved den på tegning nr. 1 angivne signatur for en mulig trampesti, skal bredden af det beplantede areal udgøre minimum 2 meter.

### Kommentar

En trampesti er en sti, der opstår ved jævnlig færdsel på stien. En trampesti skal ikke anlægges eller vedligeholdes men udelukkende opretholdes ved jævnlig gang på stien.

### Stk. 12.

Parkeringsdækningen for biler skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal. Parkeringspladserne skal etableres i konstruktion i underjordisk anlæg. Dog skal 10 parkeringspladser fortrinsvis til korttidsparkering, af- og påsætning og handicapparkering etableres på terræn, jf. § 4, stk. 2. Rampe til parkeringskælder skal etableres indenfor matriklen.

### Stk. 13.

Parkeringsdækningen for cykler, der kan være fælles for flere ejendomme, skal være af følgende størrelsesorden:

- 2,5 plads pr. 100 m<sup>2</sup> boliger
- 4 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> ungdomsboliger
- 1,5 plads pr. 100 m<sup>2</sup> ældre- og plejeboliger
- 1 plads til pladskrævende cykler pr. 1000 m<sup>2</sup> bolig.

For daginstitutioner fastlægges cykelparkeringsnormen ud fra en konkret vurdering.

Minimum 50 % af cykelparkeringspladserne skal etableres med overdækning enten i skure eller som en integreret del af byggeriet. Cykelparkering på terræn skal indpasses på en hensigtsmæssig måde i forhold til byrummets indretning og arkitektur. Cykelparkering skal have en høj grad af tilgængelighed og tryghed.

## Kommentar

For daginstitutioner lægges der særlig vægt på plads til ladcykelparkeringspladser. Cykelparkering, der placeres på arealer med vejstatus, skal godkendes af Teknik og Miljøforvaltningen efter reglerne i vejlovgivningen.

### Stk. 14.

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

### Stk. 15.

De på tegning nr. 2 markerede bevaringsværdige træer må ikke beskæres eller fjernes uden tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen.

### Stk. 16.

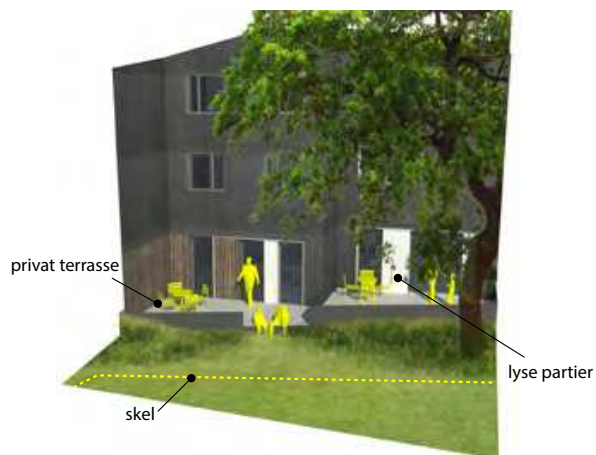
Der skal udplantes og vedligeholdes træer i et antal og med placering som angivet på tegning nr. 2.

## 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.

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

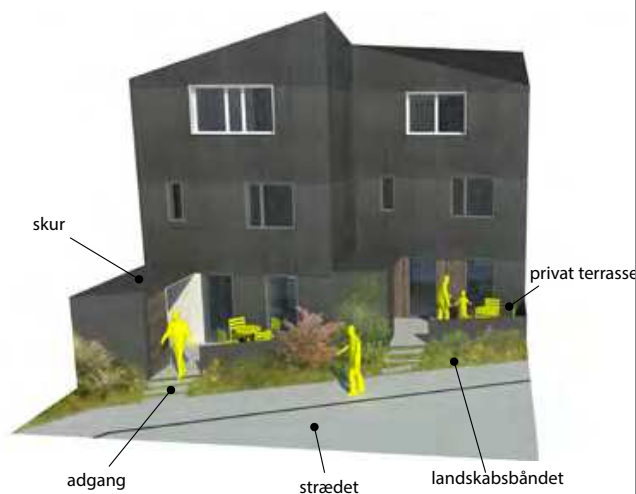
## Ankomstzoner



### Terrasse mod skel



### Terrasse mod strædet



### Ankomst fra strædet

Fig. A - (Holscher Arkitekter)

og vækstzoner beskyttes i samme perioder, så træerne ikke påføres skader. I forbindelse med byggeri skal der indsendes en redegørelse om beskyttelse af eksisterende beplantning og træer i byggeperioden til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen.

”Normer for anlægsgartnerarbejder” bør følges ved anlæg af friarealerne.

#### Stk. 17.

For træer plantet i muld gælder, at de som udgangspunkt skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m<sup>2</sup> bed pr. træ. For træer plantet i lukkede befæstelser, herunder på vejarealer eller etagedæk gælder, at der som udgangspunkt 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. Kravet til udplantningsmiljøet for det enkelte træ vurderes konkret for det enkelte træ og kan være mindre for mindre træer.

### Kommentar

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

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

#### Stk. 18.

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

#### Stk. 19.

Belægninger, beplantning, belysning og inventar mv. skal etableres på en måde, der medvirker til at give området et rekreativt åbent helhedspræg og fremtræden af høj kvalitet.

#### Stk. 20.

Ved nye boliger og legepladser mv. skal den øverste 0,5 meter af ubefæstede arealer bestå af dokumenteret rene materialer (jord, sand, grus eller lignende). Hvis der anlægges legearealer med bakker og små volde, der vil blive udsat for stort slid, skal de dækkes med 1 meter dokumenteret ren jord.

#### Stk. 21.

Belysning af veje, stier og friarealer mv., herunder valg af armaturer, skal ske ud fra en samlet belysningsplan. Planen skal beskrive grundbelysning og effektbelysning med henblik på at skabe en samlet arkitektonisk lyssætning af uderummet. Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området, og der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

### Kommentar

Grundbelysningen er den belysning af veje, stier og byrum, som er en forudsætning for, at borgere og brugere kan færdes trygt og sikkert gennem byen. Effektbelysning er belysning, der sætter fokus på en facade, et byrum, et træ, et monument eller skaber en stemning eventuelt i forbindelse med en event. I det konkrete byrum vil belysningen altid opleves som et samspil mellem grundbelysning og effektbelysning.

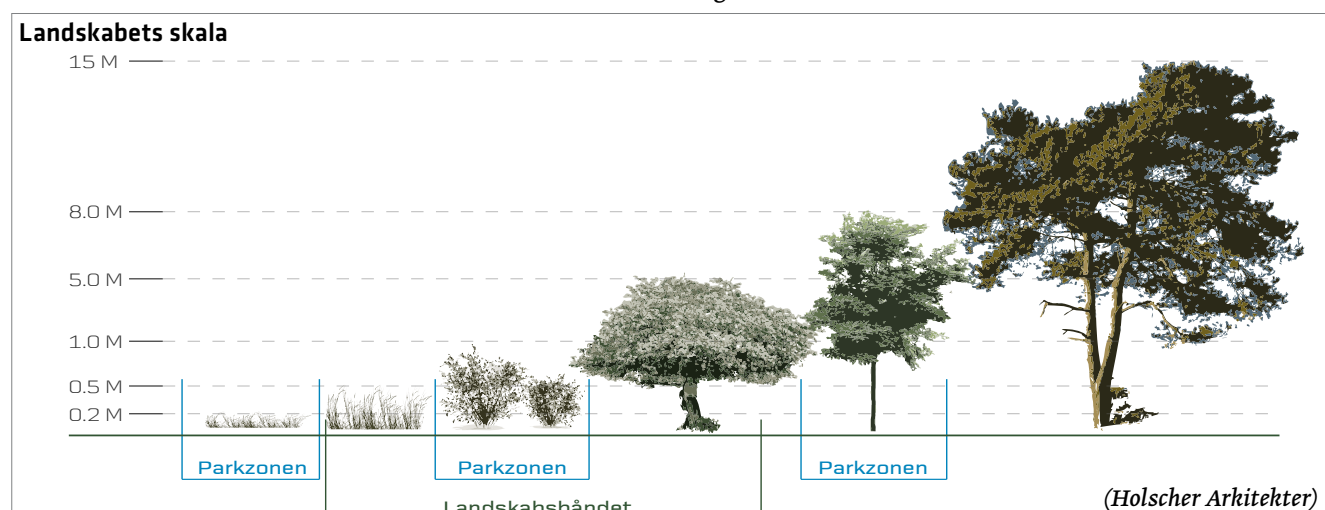
Grundbelysningen skal give sikkerhed, fremkommelighed, tryghed, orientering og tilgængelighed. Passager og portåbninger skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig.

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

## § 8. Ledningsforhold og tekniske anlæg

#### Stk. 1.

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



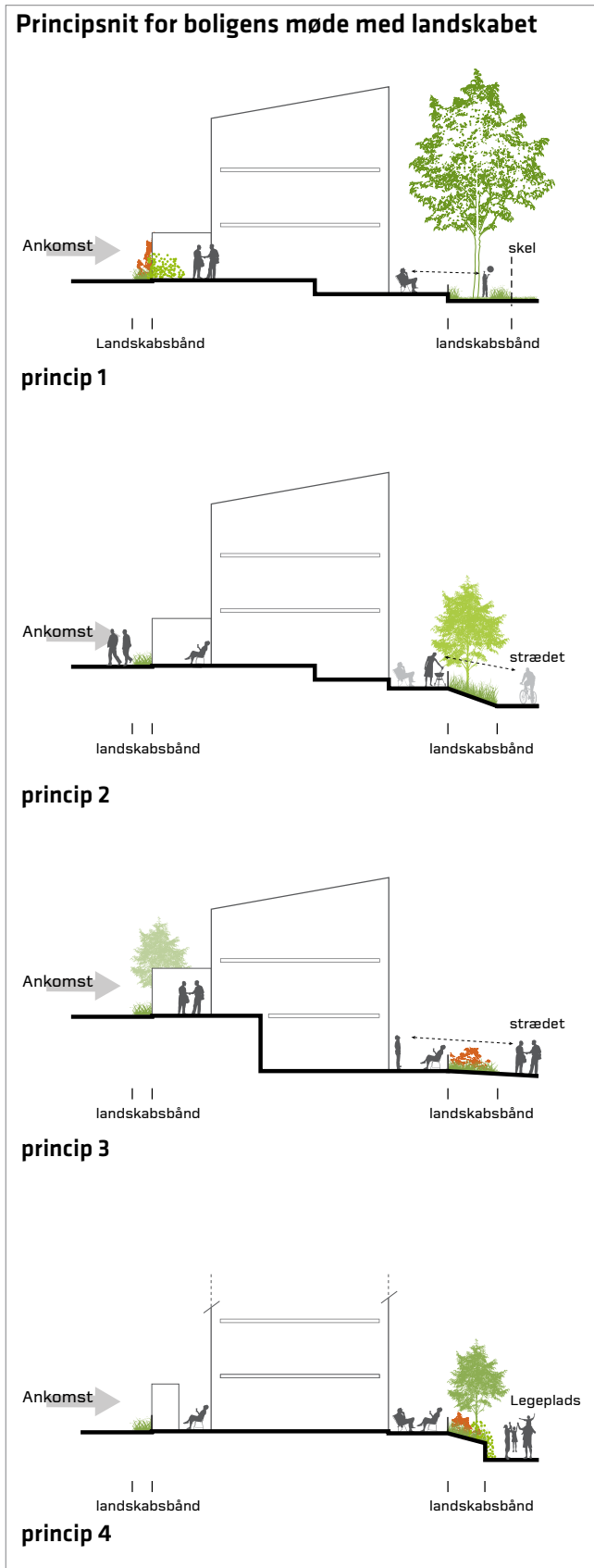


Fig. B - (Holscher Arkitekter)

## § 9. Forureningsgener

### Stk. 1.

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav og bestemmelser,

placeres, udføres og indrettes, jf. dog § 5 vedrørende bebyggelsens omfang og placering, således, at beboere i og brugere af området i fornødent omfang beskyttes mod støj og vibrationer fra vejtrafik i og uden for området.

- Støjbelastning fra vejtrafik på facader med boliger, institutioner og lignende må ikke overstige Lden 68 dB.
- Det indendørs støjniveau med delvis åbne vinduer (min. 0,35 m<sup>2</sup>) i sove og opholdsrum må ikke overstige Lden 46 dB. Alle opholds- og soverum skal have vinduer, der kan åbnes og samtidig overholde disse støjkrav.
- Det udendørs støjniveau på opholds- og legearealer må ikke overstige Lden 58 dB.

## Kommentar

Der henvises 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.

## § 10. Bæredygtighed og regnvand

### Stk. 1.

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

## Kommentar:

Området er underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning.

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

### Stk. 2.

Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage 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.

Jf. Københavns Kommunes spildevandsplan 2011 frem-

går 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 dette dokumenteres. Hvis tage beplantes og regnvand fra tage og evt. andre ikke trafikbelastede overflader forsinkes ved rekreativ anvendelse og om muligt udledes til Degnemosen, er Københavns Kommune indstillet på at dispensere fra stk. 2.

## § 11. Matrikulære forhold

### Stk. 1.

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

## § 12. Retsvirkninger

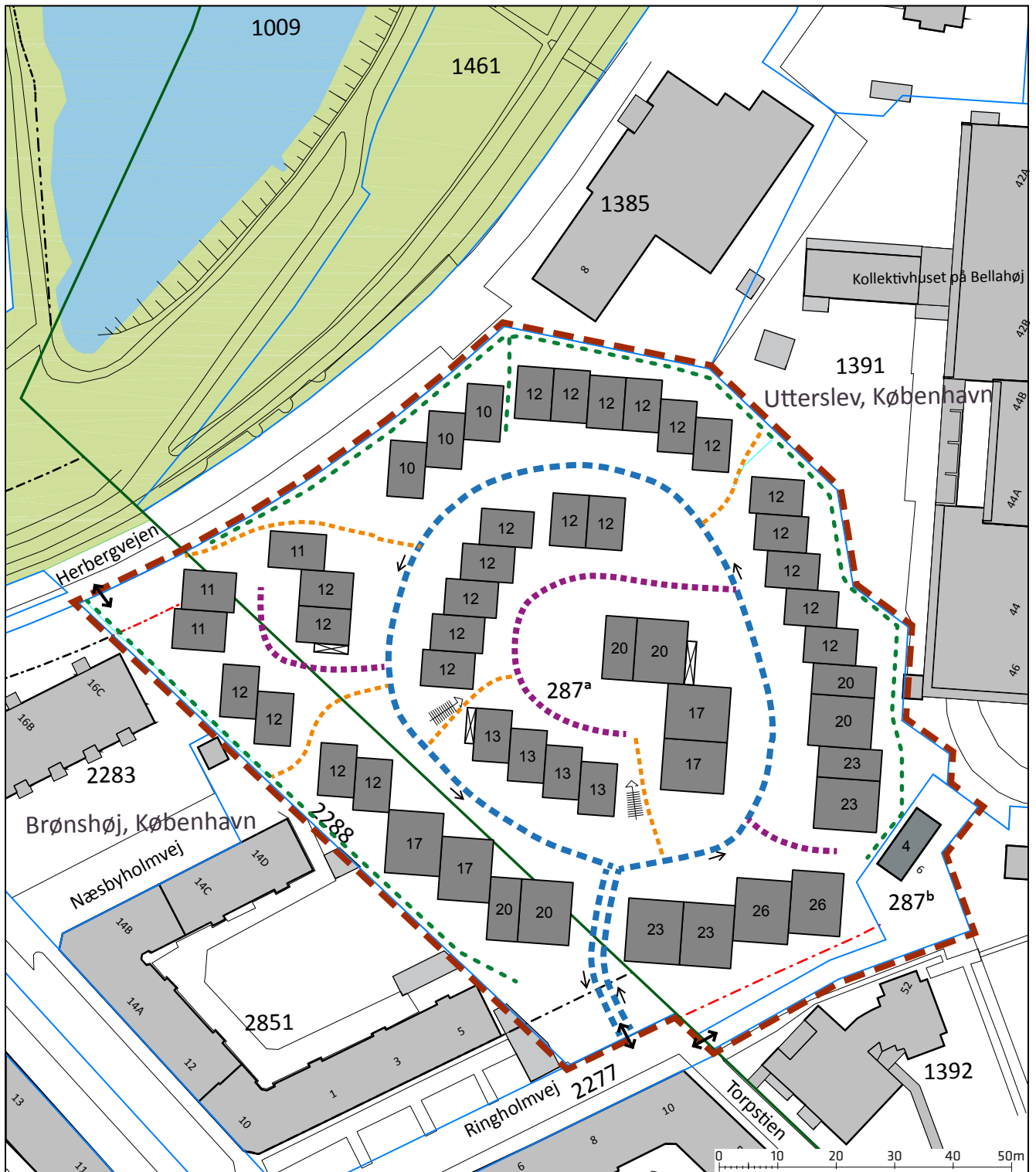
I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

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

## Kommentarer af generel karakter

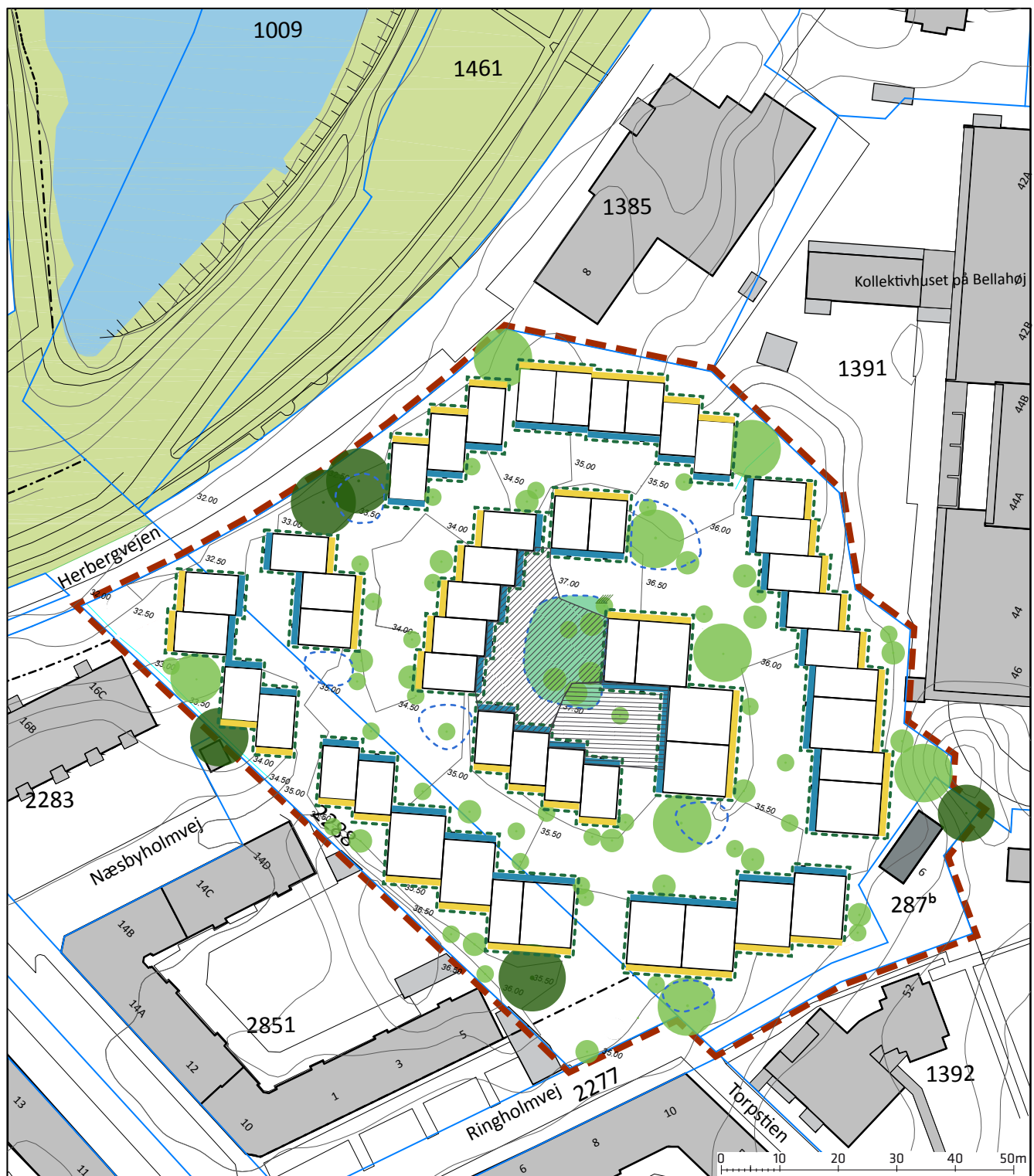
- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen. Ændringer på en ejendom kræver 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 - Afgrænsning, bebyggelsesplan og veje/stier



- Grænse for lokalplanområde
- Ejerlavsgrense
- Matrikelskel
- Privat fællesvej (dobbeltrættet)
- Privat fællesvej (enkeltrættet)
- Privat fællessti (adgangsgivende)
- Intern stiforbindelse
- Trampesti
- Vejudlægslinje
- Vejudlægslinje der nedlægges
- 20 Byggefelt med angivelse af maksimal bygningshøjde i meter
- ↔ Overkørsel til området
- ▮▮▮▮▮▮▮▮▮▮ Trappe
- ⊠ Nedgang til parkeringskælder
- Kørselsretning

# Tegning nr. 2 - Landskab

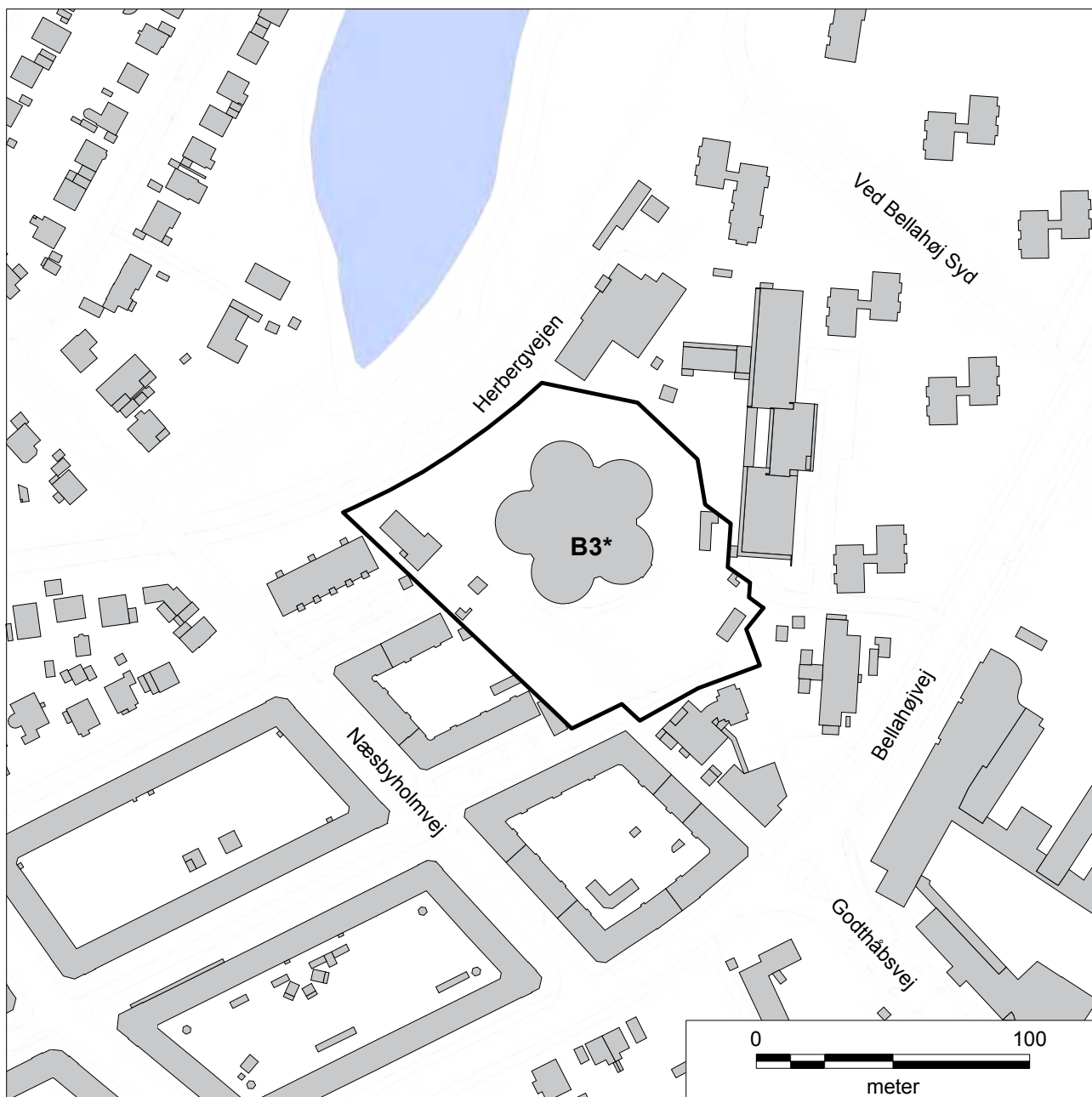


- |   |                   |   |                        |  |                   |
|---|-------------------|---|------------------------|--|-------------------|
|  | Lokalplanområde   |  | Legeplads              |  | Ankomstzone       |
|  | Minimum kote 37,0 |  | Ophold                 |  | Kantzone haveside |
|  | Minimum kote 37,5 |  | Bevaringsværdige træer |  | Landskabsbånd     |
|   |                   |  | Nye træer              |  |                   |



## Forslag tillæg til Kommuneplan 2011 for Bellahøjen

I medfør af Lov om Planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer) ændres en del af B3-området (ramme-id: 370) til et B3\*-område, som vist på kortet. For B3\*-området gælder følgende særlige bemærkninger: ”Der kan i lokalplan fastlægges bestemmelser om en bebyggelse i op til 26 meters højde.”



Forslag til ændrede kommuneplanrammer.

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den XX. XXXX 2014  
Center for Byudvikling den XX. XXXX 2014

# Hvad er en lokalplan/ og et kommuneplantillæg

## Lokalplan

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

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

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

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

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

## Kommuneplantillæg

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

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

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

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

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

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

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

# Mindretalsudtalelser

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx 20xx besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan Bellahøjen med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.

Høringsperioden løber fra den .... til den.....

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

## Orienteringsmøde

Der vil blive afholdt et orienteringsmøde om planforslagene.  
Mødet foregår xx dag den xx 20xx 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 4348  
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 xx 20xx**



**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen