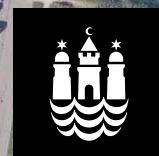


# STORE TORV

## Forslag til lokalplan

Københavns Borgerrepræsentation har den 30. november 2017 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Store Torv. Lokalplanområdet ligger i bydelen Brønshøj-Husum.

Offentlig høringsperiode fra den 15. december 2017 til den 9. februar 2018



# Indhold

<b>Redegørelse for lokalplan</b> .....	<b>3</b>	<b>Lokalplan Store Torv</b> .....	<b>16</b>
Lokalplanens baggrund og formål.....	3	§ 1. Formål.....	16
Lokalplanområdet og kvarteret.....	4	§ 2. Område.....	16
Byggeønsker.....	6	§ 3. Anvendelse.....	16
Lokalplanens indhold.....	7	§ 4. Vej- og stiforhold samt parkering.....	17
Miljøforhold.....	9	§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	18
Skyggediagrammer.....	10	§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	19
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b> .....	<b>11</b>	§ 7. Ubebyggede arealer.....	21
Overordnet planlægning.....	11	§ 8. Støj og anden forurening.....	23
Kommuneplan 2015.....	11	§ 9. Regnvand.....	23
Lokalplaner i kvarteret.....	12	§ 10. Matrikulære forhold.....	23
Miljø i byggeri og anlæg 2016.....	12	§ 11. Særlige fællesanlæg.....	24
Spildevandsplan.....	13	§ 12. Retsvirkninger.....	24
Lokal håndtering af regnvand.....	13	Kommentarer af generel karakter.....	24
Skybrudssikring.....	13	Tegning nr. 1 - Lokalplanområde.....	25
Vandforsyningsplan.....	13	Tegning nr. 2 - Anvendelse.....	26
Varmeplanlægning.....	13	Tegning nr. 3 - Vejforhold, friarealer og stier.....	27
<b>Tilladelser efter anden lovgivning</b> .....	<b>14</b>	Tegning nr. 3A - Vejforhold - Trafikflow.....	28
Affald.....	14	Tegning nr. 3B - Principsnit for vej.....	29
Jord- og grundvandsforurening.....	14	Tegning nr. 4 - Bebyggelsesplan.....	30
Museumsloven.....	15	Tegning nr. 5 - Byrum.....	31
Rottesikring.....	15	Tegning nr. 5A - Kantzoner.....	32
		<b>Hvad er en lokalplan</b> .....	<b>33</b>
		Lokalplan.....	33
		Lokalplanforslagets retsvirkninger.....	33
		Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	33
		<b>Praktiske oplysninger</b> .....	<b>Bagsiden</b>

# Redegørelse for lokalplan



Foto af lokalplanområdet set fra sydvest. JW Luftfoto maj 2017.

## Lokalplanens baggrund og formål

Københavns Kommune realiserer i samarbejde med boligorganisationerne fsb og SAB/KAB en ambitiøs byudviklingsstrategi for Tingbjerg-Husum, som borgerrepræsentationen vedtog i august 2015. Med en kombination af fysiske og sociale indsatser skal Tingbjerg-Husum løftes, hvilket blandt andet sker ved en åbning af området med nye trafikforbindelser, nyt boligbyggeri samt styrket by- og butiksliv.

Området omkring Tingbjergs hovedgade Ruten bliver med byudviklingsstrategiens visioner revitaliseret som områdets mødested, hvor bydelens liv og aktiviteter samles. Den fysiske omdannelse af Ruten skal være billedet på transformationen af Tingbjerg-Husum, og nybyggeriet på Store Torv er i sammenhæng med planerne for Lille Torv, Tingbjergs nye Kulturhus og reoveringen af Tingbjerg skole det centrale åbningstræk for den langsigtede udvikling af bydelen som helhed.

Tingbjerg indgår i det udsatte byområde Tingbjerg-Husum, der er udpeget i Københavns Kommunes Politik for udsatte byområder. Visionen i politikken er, at København skal være en mangfoldig, sammenhængende og tryk by, hvor der er plads til og brug for alle byens borgere. Derfor skal grøn, sund og kreativ vækst samt livskvalitet styrkes i de udsatte byområder, så byen hænger sammen – både fysisk og socialt.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre en omdannelse af et område med boliger og en utidssvarende butikspark til et blandet kvarter med nye boliger, daginstitution, plejecenter og butikker.

Lokalplanen er udviklet i dialog mellem bygherrerne og Københavns Kommune og er i overensstemmelse med byudviklingsstrategien for området og Kommuneplan 2015.

## Lokalplanområdet og kvarteret

Store Torv ligger i Tingbjergs sydvestlige del ud til Ruten i bydelen Tingbjerg. I lokalplanområdet ligger i dag en butiksarkade ud mod Store Torv med foranliggende parkeringsarealer samt dele af boligafdelingerne Tingbjerg II og Tingbjerg IV inklusiv dertilhørende grønne arealer. Butiksarkaden er opført i sammenhæng med de to nævnte boligafdelinger omkring år 1970. Arkaden er indrettet med butiksejemål i stueetagen og med bibliotek og erhvervslokaler på 1. sal. Butiks- og erhvervslejemålene har over tid vist sig svære at udleje, og der er i dag kun butikker i ca. halvdelen af butiksejemålene. Tingbjerg Bibliotek, der udgør en væsentlig del af bebyggelsen, flytter til det nye Tingbjerg Kulturhus i 2017. De mange tomme lejemål giver et samlet billede af Tingbjerg som en bydel, hvor udviklingen bevæger sig i den forkerte retning.

Bebyggelsen rummer ligeledes en række fysiske udfordringer, der gør, at den ikke understøtter visionen om, at Ruten skal være stedet, hvor bydelens byliv skal udfolde sig. Butiksarkaden ligger som et sammenhængende bygningsbånd på 250 meter langs Rutens nordlige side og skaber en visuel barriere til den bagvedliggende bydel. Boligerne støder op til butikscenterets bagside, der af mange beboere i bydelen opleves som særlig utryk. Dette forstærkes af, at der i hele bygningens længde kun findes to smalle passagemuligheder, som kun er for fodgængere.

Det samlede gaderum mellem butiksarkaden og boligbebyggelsen syd for Ruten har, for at give plads til en større parkeringsplads foran butiksarkaden, i dag en bredde på ca. 40 meter, hvilket er næsten dobbelt så bredt som andre større bystrøg i København såsom Vester-, Nørre- og Østerbrogade. Dette bevirker, at der efter lukketid er ganske få øjne på arkadens facade og området foran arkaden mod Ruten.



*Midtfløjene - parkering og hævet terræn i gårdrum*

## Kvarteret

Brønshøj-Husum er en bydel præget hovedsagligt af lave villabebyggelser, rækkehuse og lave åbne etageboligområder. Den nordlige del af bydelen har en grøn karakter med voldanlægget, der hænger sammen med Utterslev Mose. Det omkringliggende område karakteriseres af parkbebyggelse fra 1950'erne, 1970'erne og 1990'erne samt store grønne rekreative arealer, herunder to mindre kolonihavebebyggelser mod syd og vest.

Tingbjerg er opført fra 1958 - 1971 og igen udbygget med etageboligområdet Utterslev Huse i 1996.

Tingbjerg er i Kommuneplan 15 udpeget som bevaringsværdig bebyggelse og værdifuldt kulturmiljø, da det er et eksempel på datidens parkbebyggelse. Tingbjerg er et af de første eksempler på efterkrigstidens bybygning i større skala baseret på grundige sociale studier, og er i sin bebyggelsesplan udtryk for et forsøg på at forene parkbebyggelsens grønne karakter med karrébebyggelsens præcise gaderum. Tankerne bag Tingbjerg er udtænkt af arkitekt Steen Eiler Rasmussen i samarbejde med havearkitekten Carl Th. Sørensen i 1950.

## Egenarten

Teknik- og Miljøforvaltningen har udarbejdet en egenartsanalyse for området, som peger på, at områdets egenart er defineret af en karakteristisk byplan med krumme vejforløb og en ensartet bebyggelse. Bebyggelsen domineres af stokbebyggelse i hovedsageligt 3 etager, der danner åbne karreer. Boligblokkene er overvejende placeret i et vinkelformet mønster, der skaber en række store haverum med varieret beplantning, der giver området et grønt og frodigt præg. Bydelen med de gule mursten fremstår med lav taghældning (11 grader), som gør at bygningsfacaden kommer i fokus og bygningerne fremstår lave. Facaderne i Tingbjerg



*Gårdrum med eksisterende boliger*

er et mangfoldigt katalog af forskellige bearbejdninger, der skaber forskydnings og opdelinger af facaderne.

Egenartsanalysen viser endvidere, at lokalplanområdets sydlige del fremstår som et stort, ikke velafgrænset areal, hovedsageligt bestående af parkering, gader og bytorv. Området skal i fremtiden vedblive med at være samlingspunkt, men de fysiske rammer skal i højere grad styrke bylivet ud til Ruten. Bagsiden på det nuværende butikcenter opleves lukket og utrygt. Der bør fremover arbejdes med at øge kontakten mellem inde og ude.

### Offentlig og privat service

Området er forsynet med såvel offentlige som private servicefunktioner indenfor gangafstand. Der er gode muligheder for at dyrke idræt og benytte kulturelle tilbud, da både Tingbjerg idrætspark, en svømmehal, adskillige legepladser, Tingbjerg Kulturhus, Tingbjerg Forum og Energi Center Voldparken ligger i gåafstand fra lokalplanområdet. Både Ruten og Frederikssundsvej er i Kommuneplan 15

udpeget som bydelscenter og rummer såvel dagligvare- som udvalgsvarebutikker.

### Trafik

Området er kollektivt trafikbetjent af busrute nr. 132, som kører fire gange i timen og busrute 2a som kører ca. hvert 5 minut med forbindelse til Københavns centrum, samt Brønshøj, Nørrebro, Vesterbro og Amager. Der er 1,5 km til den nærmeste S-togsstation, Husum Station. Området ligger ved bydelsgaderne Langhusvej, Ruten og Skolesiden samt Midtfløjene og har forbindelse til Hillerød motorvejen. Biler har adgang til områdets sydlige del via Ruten og via Midtfløjene til den nordlige del.

Der er cykelsti i eget tracé langs Ruten, og nord for området, langs Hillerød motorvejen, ligger den grønne cykelrute, Hareskovruten. Syd for området ligger den planlagte supercykelsti, Vestvoldruten, hvor der i dag er grøn cykelsti og mod vest planlægges cykelforbindelse langs Langhusvej.



*Ruten idag med hhv. butikskade, parkering og boliger*



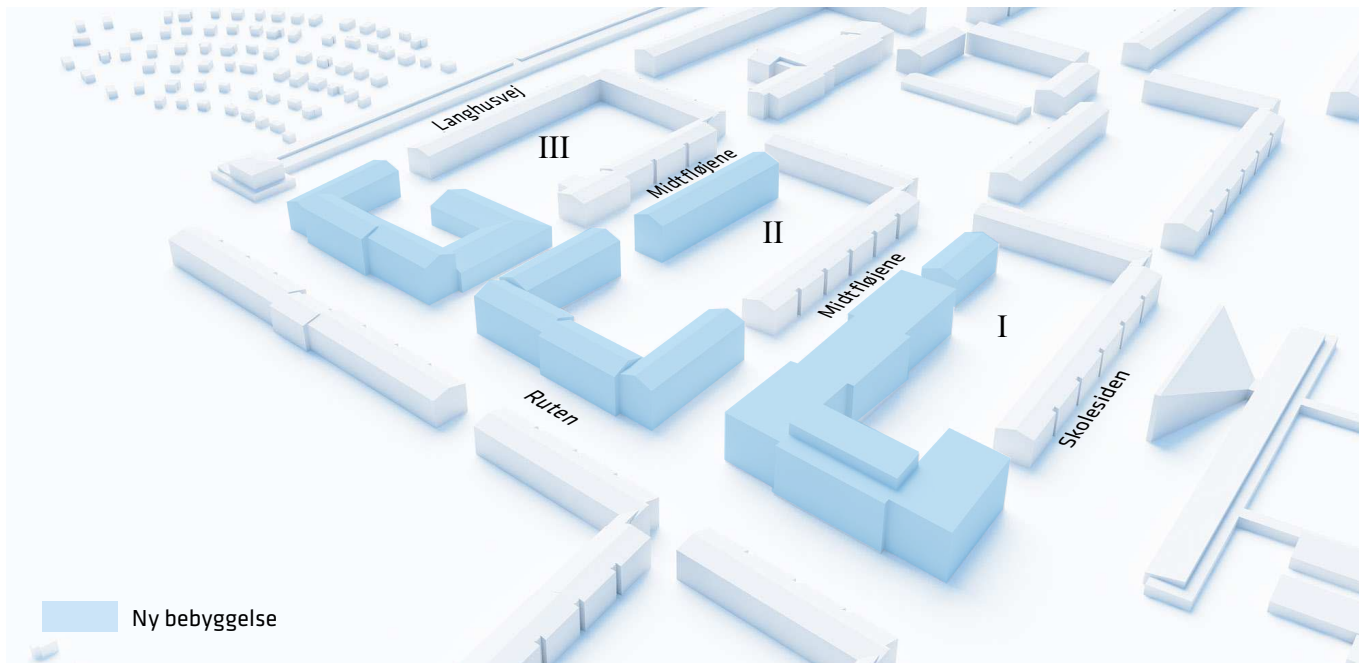
*Området mellem butikskaden og de eksisterende gårdrum*



*Eksempel på indgangsparti*



*Eksempel på indgangsparti*



Volumener på det muliggjorte byggeri. Illustration EFFEKT.

## Byggeønsker

Med nybyggeriet ønskes det at bidrage til udviklingen af Tingbjerg og at skabe et attraktivt bystrøg på og omkring Ruten ved at opføre en blandet bebyggelse. Lokalplanen muliggør, at den eksisterende butiksarkade kan rives ned og giver mulighed for, at der kan opføres nybyggeri på en større del af grunden. I stedet for at udlægge et samlet stort byggeri langs Ruten, sådan som det er i dag, skabes der tre underområder, hvor byggefeltene ligger i forlængelse af de bagvedliggende boligbebyggelser. På den måde kan der etableres udadvendte funktioner ud mod Ruten, samtidig med at de eksisterende gårde lukkes med randbebyggelse med boliger og institution.

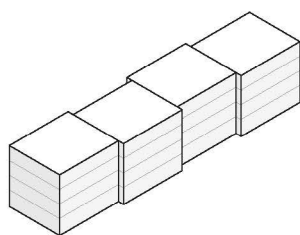
Bebyggelsesplanen er inddelt i tre underområder (I, II og III), som i alt rummer ca. 30.000 m<sup>2</sup> nybyggeri med blandet anvendelse af boliger, institutioner og serviceerhverv. Her til kommer eksisterende boligbebyggelse på ca. 17.000 m<sup>2</sup>.

Bygherrerne ønsker at opføre et blandet nybyggeri af familieboliger, plejecenter, daginstitution, serviceerhverv, detailhandel og offentlige funktioner i 3 - 4 etager. På plejecentret muliggøres en mindre, tilbagetrukket 5. sal.

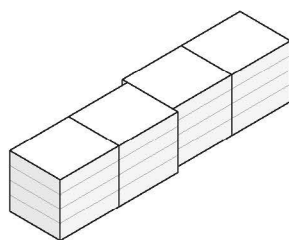
Den eksisterende og den nye bebyggelse giver tilsammen en bebyggelsesprocent for området under ét på 105, hvilket overholder rammen i forslaget til kommuneplantillægget.

Bygherrerne ønsker ligeledes at åbne kvarteret op og styrke forbindelsen mellem Ruten og de bagvedliggende boligbebyggelser. Dette sker ved at forbinde de to nord-sydgående gader Midtfløjene med Ruten, så der trafikalt skabes bedre gennemstrømning mellem den nordlige og sydlige del af området. Samtidig bliver det nuværende meget brede gaderum ved Ruten indsnævret med byggeriets placering.

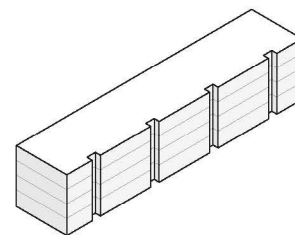
Nybyggeriet skal med dets materialer, udformning, farve og fremtræden i det hele taget sikre sammenhæng med det karakteristiske kulturmiljø og arkitekturen, der er i Tingbjerg. Det betyder, at bygningerne skal udformes i lys, gul tegl med mulighed for mindre partier i andre materialer, der patinerer smukt. Byggeriet skal ligeledes have en proportionering og detaljeringsgrad, som harmonerer med de øvrige bygninger i Tingbjerg. Blandt andet skal facaderne opdeles i facadeenheder. Opdelingen opnås enten med recesser mellem facadeenheder eller med en



Forskydning per opgang



Forskydning per to opgange



Reces

Illustration EFFEKT

horisontal forskydning ved fremrykning eller tilbage-trækning af facaden. Opdelingen bruges fx til fremhævning af indgangspartier med videre.

Bygningernes facade mod de omkringliggende bolig-områder og mellemliggende uderum udføres med fokus på øget tryghed. Ved offentlige funktioner og serviceerhverv udføres facader med store vinduespartier og flere åbninger. Ved boliger langs Ruten og Midtfløjene opføres indgangspartier med opholdsmuligheder for beboerne, hvilket vil give øjne på og mere tryghed i uderummet. Bebyggelsernes mere private arealer placeres i sammenhæng med de bagvedliggende eksisterende boligbebyggelsers gårdrum.

Intentionen er samlet set, at det nye bykvarter i sammenhæng med de øvrige tiltag, der sker som led i byudviklingsstrategien for Tingbjerg, vil bidrage til et løft af området.

## Lokalplanens indhold

Hensigten med lokalplanen er at muliggøre primært boligbyggeri, offentlige funktioner og serviceerhverv. Det sker som en erstatning for den nuværende butiksarkade på Store Torv og som en fortætning på de bagvedliggende boligafdelingers grønne arealer.

### Anvendelse

Området er i Kommuneplan 2015 udlagt til et B2-område med en bebyggelsesprocent på 60. Sammen med lokalplanen for Lille Torv er der i efteråret 2017 udformet et kommuneplantillæg for hele området, som vil ændre lokalplanområdet til et B3-område med en bebyggelsesprocent på 110 og en maksimal bygningshøjde på 20 meter.

Lokalplanen muliggør opførelse af ny bebyggelse, der bl.a. indeholder boliger, plejecenter, serviceerhverv og daginstitution, hvilket er i overensstemmelse med forslaget til kommuneplantillægget.

### Infrastruktur og forholdet til omgivelserne

Der lægges i lokalplanen stor vægt på at skabe et gadenet, der åbner området op, så det bliver mere sammenhængende, og det bliver lettere at orientere sig. Mod nord findes boligafdelingerne Tingbjerg II og Tingbjerg IV samt adgang til vejene Midtfløjene og yderligere adgang til nordligt gående gangstier, syd for findes Ruten, der er Tingbjergs hovedgade, adgang til stiforbindelse over Vestvolden og den fremtidige Husum forbindelse. De nordligt gående stikveje fra Midtfløjene forbindes med Ruten og de sydligt gående forbindelser over Vestvolden.

### Parkering

Ifølge Kommuneplan 15 skal parkeringsdækningen for boliger være mindst 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal og højst 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. En parkeringstælling fra marts 2016 og en efterfølgende analyse belyser, at der samlet set ikke er mangel på parkeringspladser i Tingbjerg, dog er der lokalt både overdimensioneret og underdimensioneret med parkering. Tællingen viser, at der i lokalplanområdet er overdimensioneret med parkering, idet den største gennemsnitlige belægningsgrad i området er talt til ca. 50 %. Efter en konkret vurdering fastsættes bilparkeringsnormen til 1 plads pr. 150 m<sup>2</sup> bolig og serviceerhverv i området, mens den for plejecentret fastsættes til 1 plads pr. 300 m<sup>2</sup> og for daginstitutionen til 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup>. For detailhandel er normen 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup>.



Blik ned ad Ruten. Illustration EFFEKT



Situationsplan af det muliggjorte byggeri. Illustration EFFEKT.

Parkeringen for hele lokalplanområdet etableres i konstruktion i gårdrummet i underområde II med friarealer på dækket ovenpå, eller i p-kælder under bebyggelsen, samt på gaderne Midtfløjene, Langhusvej og Skolesiden.

Cykelparkeringspladser skal placeres nær boligopgange, indgange til plejecenter og daginstitution samt nær butikker. Cykelparkeringsdækningen følger for boliger og erhverv normen i kommuneplanen og er 4 pr. 100 m<sup>2</sup>. Heraf skal 25 % af pladserne være overdækkede ved erhverv og 50 % ved butikker. Der er foretaget en konkret vurdering for plejecentret og daginstitutionen, hvor normen sættes til 1 plads pr. 150 m<sup>2</sup> for plejecentret og 45 cykelparkeringspladser (hvoraf 15 skal være overdækkede) for daginstitutionen med forudsætning af, at den er på ca. 10 grupper.

Ved boliger, arbejdspladser og butikker skal der være pladser til pladskrævende cykler, 2 pladser pr. 1.000 m<sup>2</sup>. For plejecentret sættes normen til 1 plads pr. 2.000 m<sup>2</sup> og for daginstitutionen skal der etableres 7 pladser til pladskrævende cykler ved 2.000 m<sup>2</sup> daginstitution.

### Bebyggelsens placering og udformning

Bygningerne skal placeres inden for byggefelterne, så der i sammenhæng med eksisterende bebyggelse opnås en lukket randbebyggelse som sikrer passage gennem gårdrummene. Der lægges vægt på, at bygningerne arkitektonisk indpasses i og bidrager til områdets generelt høje arkitektoniske kvalitet.

I underområde I muliggøres boliger og et plejecenter, hvor stueetagen skal rumme de udadvendte funktioner der etableres i tilknytning dertil, såsom cafe, aktivitetscenter, lægehus/sundhedsklinik m.m. Derudover skal der etableres publikumsorienteret serviceerhverv, fx detailhandel, på hjørnet mellem Ruten og Skolesiden. I underområde II muliggøres boliger og erhverv. I underområde III muliggøres boliger, erhverv og daginstitution.

### Byliv og byrum

Intentionen er, at det nye bykvarter vil bidrage til et løft af området i sammenhæng med de øvrige tiltag, der sker som led i byudviklingsstrategien for Tingbjerg-Husum. Projektet skal styrke områdets position som en attraktiv boligby. Ved at fortætte med boliger og blandede byfunktioner omkring Store Torv er det visionen at skabe et levende bymiljø. Lokalplanen stiller krav om, at der indrettes kommunale funktioner, detailhandel og lignende.

### Kantzoner

Kantzonerne langs bebyggelsen er steder, som kan indrettes til ophold og sociale møder. Langs facaderne indrettes offentlige kantzoner, der hvor der er offentlige funktioner og serviceerhverv. Langs boliger etableres private kantzoner med opholdsmuligheder. Samtidig gives kantzonen en varierende beplantning for at give området et grønt og frodigt udtryk og der anlægges cykelparkering.

### Bæredygtighed

I bebyggelsen skal der etableres grønne facader, ligesom



der er muliggjort grønne tage. Der stilles ligeledes krav om beplantning i gårdrummene med træer, buske og forskellige bede med stor variation i plantevalget med henblik på at fremme bynatur og biodiversitet. Endvidere stilles der krav om løsninger for lokal afledning af regnvand (LAR), herunder om genanvendelse af regnvand i bygningerne til toiletskyl og tøjvask.

### Fællesskab København

Fællesskab København er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne – en levende by, en by med kant og en ansvarlig by – skal realiseres på basis af kommuneplanen.

Ved udvikling af ‘En levende by’ prioriteres hverdagslivet først. Når vi cykler, skal der være plads til alle, også de uerfarne, og der skal være steder, hvor cyklerne kan parkeres, og bynatur skal flettes ind, hver gang der er mulighed for det.

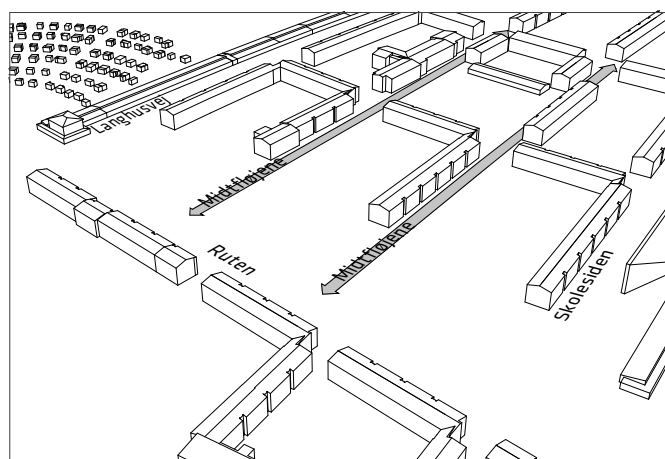
Ved udviklingen af ‘En by med kant’ er målet et mere fleksibelt og dynamisk København, så byen passer til det levede liv. Sammenhængen mellem byens områder skal styrkes og sikre, at alle typer af mennesker har mulighed for at bo i København.

Ved udviklingen af ‘En ansvarlig by’ er målet, at København i 2025 er verdens første CO<sub>2</sub> - neutrale hovedstad. Derfor skal byens affald udnyttes som en ressource, og København sikres mod fremtidens klima.

Fællesskab København spiller sammen med og styrker en række andre af kommunens politikker, planer og strategier.

### Bynatur i København

København skal være en grønnere by. Det handler om at muliggøre flere gadetræer, flere grønne byrum, grønne facader, flere taghaver eller grønne tage og om at skabe incitamenter til at bruge grønne elementer på nye måder. Bynatur er et samlet begreb, der dækker over alle byens naturområder, parker, kirkegårde, grønne byrum, grønne gader,



Nye forbindelser ved Midtfløjene. Illustration EFFEKT.

søer og vandløb samt alle dyr og vækster, som lever i byen. For at sikre dette har Københavns Kommune vedtaget en strategi for ‘Bynatur i København’. [http://kk.sites.itera.dk/apps/kk\\_pub2/index.asp?mode=detalje&id=1447](http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=1447).

Med denne strategi ønsker kommunen

- at skabe mere bynatur i København
- at forbedre kvaliteten af bynatur i København

Byens grønne og blå områder skaber ro og balance i byen. Men med en by der vokser, bliver det sværere at finde plads til flere store, grønne områder. Derfor skal naturen flettes ind, hver gang der er mulighed for det, så der kommer mange flere små pletter af levende grønt og blåt. Nærheden til grønne områder har afgørende betydning for borgernes livskvalitet, sundhed og almene velbefindende.

## Miljøforhold

### Miljøvurderinger

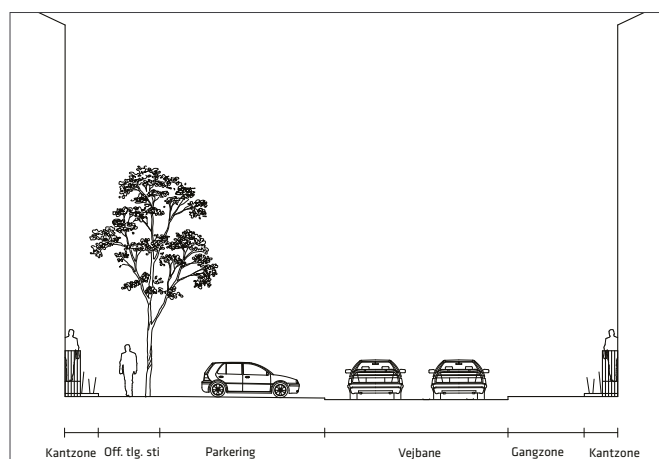
Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-bekendtgørelsen (lovbek. nr. 448 af 10. maj 2017).

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 448 af 10. maj 2017). 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.

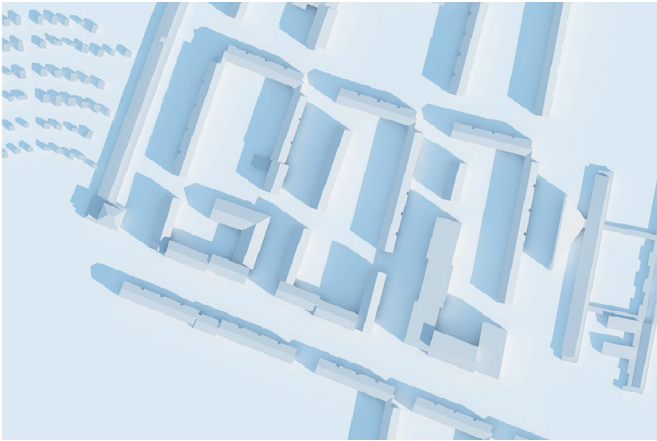
Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

### Trafikstøj

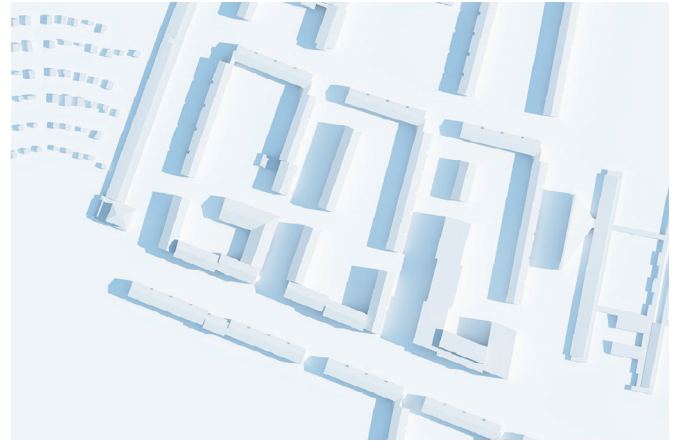
Trafikstøjniveauet langs Ruten ligger på L<sub>den</sub> 63-68 dB i 1,5 meters højde og 4 meters højde. Der skal ved valg af vinduesløsninger sikres, at grænserne for trafikstøj med åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>) i møblerede opholds- og soverum kan overholdes.



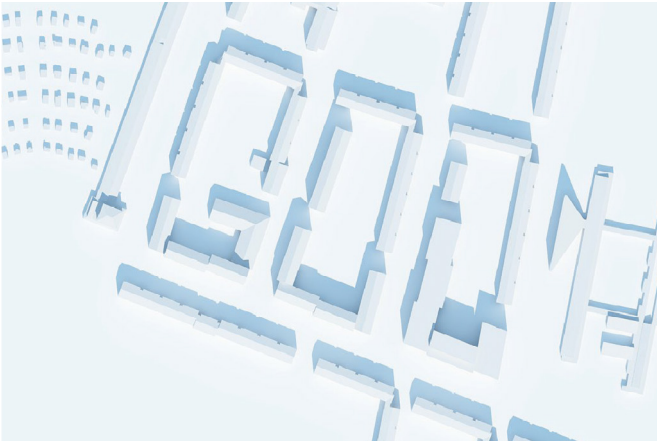
Principsnit på Midtfløjene. Illustration EFFEKT.



Den 21. marts kl. 9.00



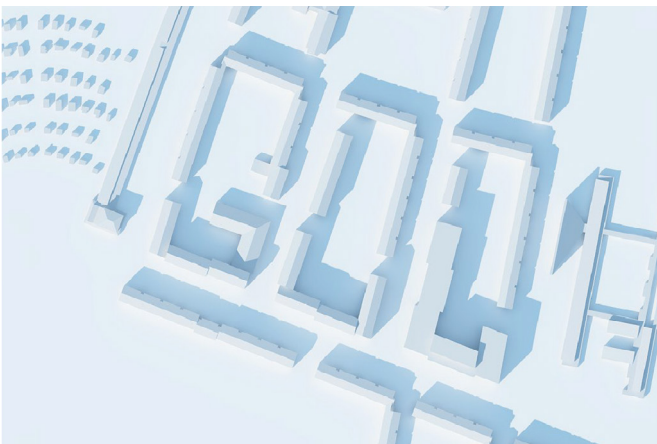
Den 21. juni kl. 9.00



Den 21. marts kl. 12.00



Den 21. juni kl. 12.00



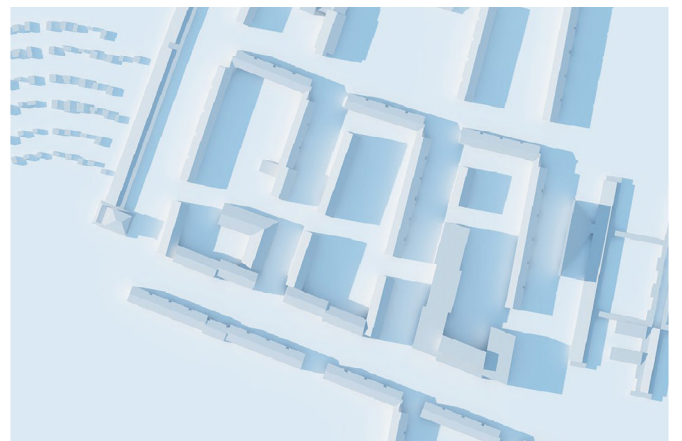
Den 21. marts kl. 16.00



Den 21. juni kl. 16.00

## Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser hvor der er sol og skygge på forskellige angivne tidspunkter ved jævndøgn og ved solhverv. Skyggediagrammerne viser, at byggeriet er placeret under hensyntagen til, at der bliver veloplyste opholdsarealer og at bebyggelsen ikke medfører væsentlige skyggegener for naboområderne, dog vil gårdrummet i underområde I ligge i skygge i de sene eftermiddags- og aftenstimer.



Den 21. juni kl. 19.00

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Regional udviklingsplan 2012

Region Hovedstaden vedtog i september 2012 en regional udviklingsplan. Den er en vision for hovedstadsregionens udvikling i de kommende år inden for trafik, uddannelse, klima og erhverv.

Forslaget til lokalplanen er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

### Fingerplan 2017

Fingerplan 2017 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.

## Kommuneplan 2015

Projektet kræver en ændring af kommuneplanrammen med et tillæg til kommuneplanen.

Med kommuneplantillægget bliver området udlagt til et B3-område, som kan anvendes til boligformål, serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, kollektive anlæg, institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljø-mæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Endvidere kan der tillades erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelser om detailhandel i de generelle bestemmelser i Kommuneplan 2015.


Kommuneplantillægget hæver bebyggelsesprocenten fra 60 til 110 og bygningshøjden fra 14 meter til 20 meter i området for lokalplanen. Formålet er, at der kan bygges flere boliger i området, hvilket er i overensstemmelse med målsætningen i Tingbjerg-Husum Byudviklingsstrategi.

Parkeringsdækningen for biler skal være mindst 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal og højst 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal for boliger og erhverv, og 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal butik.

### Detailhandel

Store Torv er sammen med Lille Torv og Ruten udpeget som bydelscenter Ruten, hvor der maksimalt må opføres 5.600 m<sup>2</sup> detailhandel, hvoraf der er en ramme på 2.000 m<sup>2</sup> til anlæggelse af nyt butiksareal. Bruttoetagearealet i de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må på Store Torv ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.



B, B1	Områder til boliger (1-2 etager)
B, B2-5	Områder til boliger (3-6 etager)
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv
S, S1-3	Områder til serviceerhverv
J, J0-2	Områder til industri
T, T1-4	Områder til tekniske anlæg
O, O2-5	Områder til institutioner
O1	Områder til fritidsområder m.v.
*	Områder med særlige bestemmelser
	Det aktuelle lokalplanområde

Gældende rammer i Kommuneplan 2015

## Boligpolitik

København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod år 2027 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. 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.



- Gældende lokalplaner
- Lokalplanforslag
- Byplaner
- Det aktuelle lokalplanområde

Lokalplaner i kvarteret

### Bydelsplan

Lokaludvalgene udarbejder i samarbejde med borgerne og forvaltningerne bydelsplaner for Københavns bydele. Bydelsplanerne har to hovedformål. Det ene er, at igangsætte en sammenhængende og fremadrettet dialog om byens udvikling mellem Borgerrepræsentationen og københavnere. Det andet er, at formulere lokale principper for bydelens fremtidige udvikling i relation til den gældende kommuneplan. Store Torv er del af bydelen Brønshøj-Husum. I arbejdet med bydelsplanen for 2017 – 2020 har Brønshøj-Husum Lokaludvalg særligt fokus på sammenhængskraft og fællesskab i bydelen.

Lokaludvalgets vision for Brønshøj-Husum er, at bydelen skal være en sammenhængende, levende og sund bydel. Livskvalitet i hverdagen skal være et vilkår for alle. Tryghed og sundhed er vigtige forudsætninger, og der skal således gøres en målrettet indsats for at højne både den fysiske og psykiske sundhed i området. Der er en bevidsthed om, at Brønshøj-Husum er en af kommunens grønneste bydele, da der er et større antal moser, kanaler, søer og parker i bydelen. Derudover danner forskellige kulturelle steder rammen om byliv og aktivitet. Her ligger et uudnyttet potentiale, som ønskes udviklet.

Lokalplanen er i overensstemmelse med visionerne beskrevet i bydelsplanen.

### Lokalplaner i kvarteret

**Lokalplan Lille Torv:** Lokalplan Lille Torv med kommuneplantillæg forventes vedtaget primo 2018.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre en omdannelse af et tidssvarende butikscenter til blandet bolig og butiksområde. Herudover vil lokalplanen og kommuneplantillægget muliggøre visionerne fra Helhedsplan Ruten og byudviklingsstrategien.

**Lokalplan nr. 513 Voldparken Skole:** Lokalplanen skal muliggøre etablering af en ny idrætshal samt give mulighed for opførelse af byggeri til bl.a. et naturcenter på arealet vest for hovedbygningen. De grønne ubebyggede arealer fastholdes til rekreative formål.

**Byplan nr. 18 Mørkhøjvej:** Formålet med lokalplanen er at fastlægge Mørkhøjvejs østlige gadelinje samt en plads ved sammenskæringen mellem Husumvejs forlængelse og Storegårdsvejs. Planen fastlægger området til offentlige formål.

**Lokalplan nr. 222 Tingbjerg Vest II:** Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til boligformål. Der kan herudover opføres eller indrettes kollektive anlæg og institutioner – herunder vuggestuer og børnehaver – samt andre sociale eller kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse. Nyt lejlighedsbyggeri skal indrettes overvejende med familieboliger.

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

### Miljø i byggeri og anlæg 2016

Københavns Kommune ønsker at gå foran ved at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommunes egne og støttede investeringer på bygge- og anlægsområdet. Miljøkravene er et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet, herunder KBH 2025 Klimaplanen, Ressource- og Affaldsplan 2018 og klimatilpasningsplanen.

Borgerrepræsentationen har besluttet krav i 'Miljø i byggeri og anlæg 2016'. Kravene ligger indenfor temaerne el, vand og varme, materialer, indeklima, regnvand og bynatur, ressourcer og affald samt byggeplads.

Kravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver.

Private opfordres også til at hente ideer fra de i alt 32 krav. 'Miljø i byggeri og anlæg 2016' kan findes på hjemmesiden: [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg).

## Spildevandsplan

Lokalplanområdet skal separatkloakeres i overensstemmelse med retningslinjer i Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008 med tillæg. Lokalplanrådets separatkloakering vil blive indarbejdet i Tillæg nr. 8 til Spildevandsplanen.

## Lokal håndtering af regnvand

I lokalplanområdet skal regnvandet i hverdagsituationer håndteres i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008 med tillæg.

Regnvand fra lokalplansområdet skal så vidt muligt håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR). Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til vandområde. Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der generelt beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på [www.kk.dk/lar](http://www.kk.dk/lar).

Regnvand kan eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl og tøjvask kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler (dog ikke skoler med elever over 6 år, fx voksenskoler), plejehjem og andre institutioner for særligt følsomme grupper (fx fysisk og psykisk handicappede) samt hospitaler. I øvrige institutioner og bygninger med offentlig adgang må brug af regnvand til WC-skyl kun ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen.

## Skybrudssikring

Københavns Kommune har i forlængelse af Klimatilpasningsplan 2011 vedtaget en Skybrudsplan i 2013 og efterfølgende skybrudskonkretiseringer for byens syv vandoplande.

Skybrudskonkretiseringerne beskriver projekter, der skal sikre, at København højst oplever skadevoldende oversvømmelser ved skybrud én gang hvert 100. år. I praksis betyder det, at når alle projekterne er gennemført i ca. 2035, vil der under et 100-års skybrud højst stå 10 cm vand i gennemsnit på offentligt tilgængelige arealer, undtagen på skybrudsveje og skybrudsbassiner.

Inden for lokalplanområdet er der registreret problemer med oversvømmelse. Dette er hovedsagligt lokaliseret på Ruten i det østlige hjørne af lokalplanområdet. Her kan der opstå en opstuvning af regnvand på op til 40 cm. På Ruten vil HOFOR etablere skybrudsforanstaltninger til at afhjælpe oversvømmelserne. Der vil blive anlagt en grøn vej og overskydende regnvand vil blive ledt væk fra Ruten enten ved hjælp af nedgravede skybrudsledninger eller bortledning på overfladen. Bebyggelse og terræn-

bearbejdning i lokalplanområdet må ikke være til hinder for gennemførelsen af den grønne vej på Ruten.

Lokalplanområdet skal sikres mod oversvømmelse som følge af skybrud ved at udforme byggeri og terræn på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger og magasineres eller ledes videre ud af lokalplanområdet til den kommende grønne vej 'Ruten'. Derfor er der indarbejdet bestemmelser om dette i lokalplanen.

## Vandforsyningsplan

Lokalplanrådets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan. [http://kk.sites.itera.dk/apps/kk\\_pub2/pdf/874\\_XFk5r-WrVAG.pdf](http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/pdf/874_XFk5r-WrVAG.pdf).

## Varmeplanlægning

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

Der er ikke pligt til at aftage fjernvarme, men alene til at betale den faste effektbetaling. Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme, og må ikke anvende supplerende varmekilder. I områder, hvor der ikke allerede er etableret fjernvarme, skal dette godkendes af Københavns Kommune efter reglerne i Projektbekendtgørelsen.

Der vil kun blive godkendt fjernvarmeprojekter, hvis det er den samfundsøkonomisk mest fordelagtige varmeløsning.

I det aktuelle planområde er det muligt at etablere fjernvarme.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

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

Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til dagrenovation, bioaffald, papir, pap, plast, metal, småt elektronik, batterier, samt evt. glas, farligt affald, haveaffald, direkte genbrug og storskrald. Det er en god idé at indrette køkkener, så man allerede dér kan kildesortere sit affald.

Vær opmærksom på, at der kan komme yderligere sorteringskrav, eller at beboerne kan blive bedre til at sortere, og at der derfor kan opstå behov for flere beholdere. Det anbefales at afsætte god plads.

Affaldet skal placeres bolignært for alle og i terræn, så det er let at benytte for borgerne, og det let kan hentes af Københavns Kommune. Det er Københavns Kommune, der ud fra tegninger og beskrivelser af affaldsløsningen vurderer, om der er tale om en bolignær løsning.

Beholdere kan opstilles i affaldsrum i bygninger, i skure eller i det fri. Samtidig skal det sikres, at transport- og adgangsvejen for affaldsindsamlingen er skridsikker, ren og vedligeholdt, samt oplyst. Desuden skal underlaget være jævnt og kørefast og have egenskaber, der svarer til fx fliser. Kommunen skal kunne køre ret tæt på affaldet og køre væk igen uden at bakke. Hvis renovationsbilen skal vende, skal en tilstrækkelig venderadius sikres.

For storskrald anbefales det, at der afsættes ca. ½ m<sup>2</sup> pr. bolig. Københavns Kommune henter storskrald løst. Ved afhentningen skal det være sorteret i alm. storskrald, træ til genanvendelse og stort elektronik. Der må højst være en afstand på 30 meter fra standpladsen for storskrald til skraldebilens godkendte holdeplads.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, Klima, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstation, storskraldsrum, byttehylder, nærgenbrugsstationer m.m.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til restaffald, papir, pap, glas, plast, og evt. farligt affald. Desuden skal større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende frasorteres til bioforgasning. Hvor meget plads, der skal afsættes, vil variere fra sag til sag og

afhænger bl.a. af typen af erhverv, og hvilken ordning den enkelte virksomhed indgår med renovatøren.

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.

Affaldssortering i kommunale institutioner skal være overskueligt, nemt tilgængeligt og tilstrækkeligt dimensioneret. Der skal være plads til, at der kan opstilles tilstrækkeligt materiel til udendørs opbevaring af affald, så affaldet nemt kan afhentes. Der må ikke installeres skraldesug til restaffald/dagrenovation i de kommunale institutioner, jf. Miljø i Byggeri og Anlæg 2016.

Selvejende børneinstitutioners affaldshåndtering tilrettelægges som håndtering af erhvervsaffald.

Miljø i Byggeri og Anlæg 2016 har fokus på at mindske mængden af affald, sikre effektiv kildesortering og dermed muliggøre øget genbrug og genanvendelse. I kommunalt støttet byggeri er der derfor udvidede krav til kildesortering.

## Jord- og grundvandsforurening

Lokalplansområdet er områdeklassificeret, hvilket betyder at jorden kan være forurennet.

Bortskaffelse af og håndtering af forurennet jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden [www.kk.dk/publikationer](http://www.kk.dk/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 Miljøforvaltningens Enhed for Forurenende virksomhed tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, 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 boringer og udledning af forurenat vand fra byggegruben.

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

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden <http://www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlæg> 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 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.

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

# Lokalplan Store Torv

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Ruten, Skolesiden, Midtfløjene og Langhusvej.

## § 1. Formål

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for at udvikle området til et blandet bykvarter, som en integreret del af Tingbjerg med fokus på områdets egenart, byliv, forbindelser og boligkvalitet.

Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Den nye bebyggelse skal integreres i områdets bebyggelsesmønster og tilpasses stedets egenart på en måde som giver optimale forhold for kommende brugere og beboere. Byggeriet opføres hovedsageligt som randbebyggelse i sammenhæng med de bagvedliggende boligbebyggelser og deres grønne gårdrum, således at det nye byggeri bygger videre på det eksisterende bebyggelsesmønster.
- Der skal sikres en blanding af funktioner i området ved at muliggøre opførelse af boliger, detailhandel, plejecenter, daginstitution og erhverv.
- Området skal åbnes op og der skal sikres bedre forbindelser på tværs, således at primært Ruten kan blive en del af byens gadenet.
- Ubebyggede arealer, herunder byrum og kantzoner, er væsentlige for kvaliteten af en bebyggelse og skal ved indretningen give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation for beboere og besøgende.
- Bestemmelser om beplantning skal sikre et fortsat grønt præg.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. 3620, nr. 3719 og en del af matr. nr. 3619 Husum, København, og alle parceller, der efter den 13. september 2017 udstykkes i området.

### Stk. 2. Underområder

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

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

Området fastlægges til helårsboliger. Der kan endvidere indrettes serviceerhverv såsom butikker og restauranter, liberale erhverv, erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Den nærmere placering af anvendelsen fremgår af tegning nr. 2.

## Kommentar

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

### Stk. 2. Boligstørrelser

- a) Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 25 % af bruttoetagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 65 m<sup>2</sup>.
- b) Bestemmelserne gælder for hver ejendom og beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.
- c) Kravet til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodeses behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer.
- d) Kravet til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med særlige boformer med større fællesarealer indeholdende lokaler og faciliteter til rådighed for beboerne, som for eksempel bofællesskaber. Boligerne i sådanne boligformer skal have en størrelse på mindst 75 m<sup>2</sup> i gennemsnit. Ingen bolig må være mindre end 50 m<sup>2</sup>. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
- e) Teknik- og Miljøudvalget kan tillade andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendoms-mæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene, eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom.

### Stk. 3. Fællesanlæg

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

For bebyggelse med særlige boformer kan fællesanlæg ikke være fælles for andre bebyggelser.

Udover fællesanlæg skal der etableres anlæg for affalds-sortering, herunder storskrald (miljøstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

## Kommentar

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



samt fritids-, idræts- og sundhedsfremmende funktioner og lignende.

#### Stk. 4. Placering af boliger

Der må ikke etableres ensidigt belyste boliger. Plejecentret kan dog undtages herfra.

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger. Dette gælder ikke for serviceerhverv, der etableres i tilknytning til plejecentret.

### Kommentar

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

#### Stk. 5. Forurenende virksomhed

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), som skønnes forenelig med bolig-anvendelsen. På nærmere vilkår kan der tillades i forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 meter til boliger og lignende).

#### Stk. 6. Butiksarealer

Området er sammen med en del af matr. nr. 3549 udlagt til bydelscenter med en samlet ramme på maksimalt 5.600 m<sup>2</sup> butiksareal. Detailhandelsrammen bevares, og der kan samlet set etableres op til 3.000 m<sup>2</sup> detailhandel i lokalplanområdet.

### Kommentar

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

Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 3.203 m<sup>2</sup> pr. 29.06.2017.

#### Stk. 7. Placering af dagligvare- og udvalgswarebutikker

For stueetagen i underområde I gælder, at der skal indrettes publikumsorienteret serviceerhverv med et samlet bruttoetageareal på op til 1.000 m<sup>2</sup>, fx. dagligvarebutik. Derudover må der i stueetagen i alle tre underområder indrettes dagligvare- og udvalgswarebutikker med et samlet bruttoetageareal på op til 2.000 m<sup>2</sup>, hvor den enkelte butik ikke må overstige 500 m<sup>2</sup>.

#### Stk. 8. Særligt om stueetager

Stueetager skal i underområde I ud mod Ruten være aktive, og skal anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, caféer, institutioner samt til udadvendte funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler. Stueetagerne må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed og forsikringskontorer.

Alle øvrige stueetager skal være åbne såfremt de anvendes

til serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, caféer, institutioner og lignende; til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende samt til udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler. Der kan ligeledes indrettes boliger i stueetagen.

Indretningen af stueetagerne skal være i overensstemmelse med markeringerne på tegning nr. 2.

Der henvises endvidere til § 6 om bebyggelsens ydre fremtræden.

### Kommentar

En åben stueetage har en høj grad af åbenhed og transparens i facaden og formidler en visuel kontakt mellem mennesker i byrummet og inde i bygningen.

En aktiv stueetage har åbninger i facaden dvs. indgangsmuligheder, åbenhed og transparens, og skaber interaktion mellem ude og inde.

## § 4. Vej- og stiforhold samt parkering

#### Stk. 1. Ruten

Mod Ruten nedlægges den eksisterende vejudvidelseslinje og der etableres en ny vejudvidelseslinje som vist på tegning nr. 3. Vejudvidelseslinjen placeres 23 meter fra modstående vejskel.

### Kommentar

Vejudvidelseslinjer er arealer, som kommunen har mulighed for på et senere tidspunkt at bestemme skal være vej. Nedlæggelse af arealer som vej og ophævelse af vejudlægger efter reglerne i vejlovgivningen.

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

Den interne trafikbetjening af området skal ske ved udlæg af private fællesveje.

Mod strækningen på Midtfløjene markeret med lysørød på tegning nr. 3 opretholdes den eksisterende vejlinje som vist på tegning nr. 3.

Strækningerne på Midtfløjene markeret med gul på tegning nr. 3 udlægges til vej, som vist på principsnit A, B og C på tegning nr. 3B.

Strækningerne på Midtfløjene og Skolesiden markeret med grøn på tegning nr. 3 udlægges til vej med eksisterende vejprofil.

#### Stk. 3. Overkørsler

Overkørsler placeres som vist på tegning nr. 3A.

#### Stk. 4. Andre udlæg og anlæg af private fællesveje

Ud over de i stk. 2 fastlagte vejanlæg kan der ske yderligere udlæg og anlæg af private fællesveje og stier, såfremt det er nødvendigt for betjening af den enkelte ejendom.

### Kommentar

Bestemmelserne er ikke til hinder for, at veje- og stier kan overtages som offentlige.

### Stk. 5. Udformning af veje og stier

Belægninger, træbeplantninger, belysning og inventar i øvrigt på veje og stier skal udformes på en måde, der skal medvirke til at give området en kvalitativ, bymæssig og helhedspræget fremtræden.

Veje og stier skal udformes således, at de er trygge at færdes i og opholde sig på - og tilgodeser tilgængelighed for alle. Der må ikke opsættes cykelchikaner eller andre former for fysiske forhindringer for fri passage på veje og stier. Vejmyndigheden skal godkende ændringer på offentligt vejareal.

Adgang til lokalplanområdet sker fra Midtfløjene, Ruten, Langhusvej og Skolesiden som vist på tegning nr. 3A.

For Midtfløjene nord-sydgående gælder det, at der skal anlægges fortove i den ene side af vejen med en bredde på (mindst) 2,35 meter og offentlig tilgængelige stier på min. 2 meter med fast belægning i den anden side af vejen, som vist på tegning nr. 3A og principsnit A - C på tegning nr. 3B.

## Kommentar

Den nærmere udformning af de i stk. 2 fastlagte vejarealer sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.

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

### Stk. 6. Bilparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal til boliger og serviceerhverv, samt 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til butikformål og detailhandel.

Parkeringsnormen for plejecentret fastsættes til 1 plads pr. 300 m<sup>2</sup> etageareal og for daginstitutionen fastsættes normen 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup>.

Parkeringsdækningen er beregnet ud for hver enkelt anvendelsestype, men kan beregnes og anlægges for området under ét. Parkeringen må indrettes og placeres på terræn på vejene, i konstruktion i gårdrummet i underområde II samt i p-kælder under bebyggelsen.

Hvis parkeringen placeres i konstruktion i gårdrummet, skal der etableres friarealer på taget, jf. tegning nr. 2.

Parkering må placeres på vejareal i lokalplansområdet, som angivet på tegning nr. 3 og medregnes som en del af parkeringsnormen.

Hvor parkering placeres ud til et vejareal skal der sikres tilstrækkeligt med manøvreareal og vejen kan indgå som en del af manøvrearealet.

### Stk. 7. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.

Der skal mindst etableres følgende cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> opført bruttoetageareal:

Funktion	Pladser pr. 100 m <sup>2</sup>	Krav til ovedækning
Boliger:	4	intet
Erhverv (herunder lægehus):	4	mindst 25 %
Butikker:	4	mindst 50 %

For plejecentret fastsættes en norm på 1 plads pr. 150 m<sup>2</sup>, hvoraf 50 % skal være overdækket. For daginstitutionen sættes normen til 45 cykelparkeringspladser (hvoraf 15 skal være overdækkede) ved en institution på 2.000 m<sup>2</sup> og 8-10 børnegrupper.

For boliger, erhverv og butikker skal 2 pr. 1.000 m<sup>2</sup> af det krævede antal pladser etableres til pladskrævende cykler. For plejecentret sættes normen til 1 plads pr. 2.000 m<sup>2</sup> og for daginstitutionen skal der etableres 7 pladser til pladskrævende cykler ved 2.000 m<sup>2</sup> daginstitution.

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

## Kommentar

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

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110. Bebyggelsesprocenten kan beregnes for området under ét. Nybyggeri eller ombygning kan indebære en bebyggelsesprocent, der er højere end 110 på den enkelte ejendom. Det kræver, at der tillægges en andel af et fælles selvstændigt matrikuleret friareal, således at bebyggelsesprocenten overholdes.

- I byggefelt A1 skal der opføres op til 10.500 m<sup>2</sup> plejecenter med tilhørende servicefunktioner samt 1.000 m<sup>2</sup> publikumsorienteret serviceerhverv i byggefelt A3.
- I byggefelt C2 skal der opføres en daginstitution på maksimum 2.000 m<sup>2</sup>.

Der henvises derudover til tegning nr. 4.

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg samt bil- og cykelparkering, kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Det samme gælder tårne og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasoverdækninger, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn.

Den maksimale bebyggelsesprocent må overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej.

## Kommentar

Der kan dispenseres til en højere bebyggelsesprocent mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at bebyggelses-

procenten ikke overstiger 110 for de involverede ejendomme under ét.

### Stk. 2. Bebyggelsesplan

Bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 4 viste bebyggelsesplan med de viste bygningshøjder og etageantal.

### Stk. 3. Bygningshøjde og etageantal

- Bygninger i underområde I må maksimalt opføres i 4 etager og højden må ikke overstige 20 meter. Plejecentret har dog mulighed for at etablere en tilbagetrasket 5. sal, hvor bebyggelsen samlet set maksimalt må være 20 meter højt. Bygninger som opføres i 3 etager må ikke overstige 17 meter. Bygninger i 1 etage må ikke overstige 5 meter.
- Bygninger i underområde II må maksimalt opføres i 4 etager og må ikke overstige 20 meter. Bygninger i 1 etage må ikke overstige 5 meter.
- Bygninger i underområde III må maksimalt opføres i 4 etager og må ikke overstige 20 meter. Bygninger som opføres i 3 etager må ikke overstige 17 meter. Bygninger i 2 etager må ikke overstige 13 meter.
- Stueetager skal have en udvendig etagehøjde på mindst 3,5 meter og maksimum 4,5 meter.
- De angivne etageantal og højder er inklusive tage og tekniske opbygninger, værn og små bygninger på terrasser mv., men ekskl. elevatorårne.

Der henvises i øvrigt til tegning nr. 4.

### Stk. 4. Gulvhøjde

Gulvene skal ved indgangen være i niveau med det ud for liggende terræn. Ved skrånende terræn fastlægger Teknik- og Miljøforvaltningen niveauplaner.

Hvor der er boliger i stueetagen skal gulvkoten være mindst 0,6 meter og maksimum 0,8 meter.

### Stk. 5. Kote- og terrænforhold

Området ligger i kote 19.250 til kote 26.

Bygningshøjden måles fra omgivende vej.

I gårdrummene i underområde I og II må det anlagte terræn, i op til kote 26, bearbejdes og fjernes såfremt der anlægges nye fælles, funktionelle og grønne gårdrum. I underområde I og II skal terrænforskellen mellem gårdrummet og den kommende parkeringskonstruktion/serviceareal udlignes med jordopbygning i en blød stigning, der tillader uhindret færdsel niveauerne imellem, eller som på anden vis skaber et rumligt, sammenhængende gårdrum, der integrerer niveauforskellene.

## Kommentar

Såfremt gårdrummene ændres, bør man tilstræbe at nivellere ud mod den eksisterende bebyggelse, således at både eksisterende byggeri og nybyggeri på sigt kan sikres direkte, gerne niveaufri, adgang til gårdrummene.

### Stk. 6. Husdybde

Husdybden i nybyggeri må ikke overstige 12 meter for boliger og 16 meter for erhverv.

Husdybden på plejecentret må ikke overstige 18 meter og daginstitutionen må ikke overstige 16 meter.

Husdybden for publikumsorienteret serviceerhverv i underområde I må ikke overstige 35 meter.

Altaner, karnapper, indgangspartier, glasoverdækninger, vindfang og lignende medregnes ikke i husdybden, jf. § 6, stk. 7. Facadelinjen ud mod Ruten og Midtfløjene skal for størstedelen af facaden opretholdes ved sammenkobling af forskellige bygninger og husdybder. Der er dog mulighed for opdeling af facaderne, jf. § 6, stk. 2.

### Stk. 7. Adgang til butikker

Butikker ud til Ruten skal i alle tre underområder have deres primære indgang fra Ruten, og eventuelt en sekundær indgang på nordsiden eller fra Midtfløjene eller Skolesiden.

### Stk. 8. Udhuse og lignende

Ud over den bebyggelse der er fastlagt i stk. 1 og 2, må der opføres mindre bygninger, såsom pavilloner, orangerier, lysthuse, cykelskure, tekniske anlæg, legehuse og lignende.

### Stk. 9. Afvigelser fra bebyggelsesplanen

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte mindre afvigelser fra bebyggelsesplan, etageantal, bygningshøjder og husdybder fastsat i stk. 2 - 6.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Overordnet princip

Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og relatere sig til områdets miljø med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden. Bygningerne skal desuden have en proportionering og detaljeringsgrad, som harmonerer med de øvrige bygninger i Tingbjerg.

### Stk. 2. Facader

*Overordnet princip:*

- Facaderne skal overvejende fremtræde i lys, gul tegl i blank mur med mulighed for mindre partier af andre materialer såsom træ, beton, stål og lignende materialer, der patinerer smukt.
- Facaderne skal opdeles i facadeenheder i samspil med den eksisterende bebyggelse. Opdelingen kan opnås enten med recesser mellem facadeenheder eller med en horisontal forskydning ved fremrykning eller tilbagetrækning af facaden. Opdelingen kan fx bruges til fremhævning af indgangspartier med videre. Ved horisontal forskydning skal der minimum være én forskydning pr. to opgange. Forskydningen kan maksimalt være på 2 meter målt ift. facadelinjen ud mod vejen. Ubrudte facadeenheder må maksimalt være 50 meter lange.

- c) Facader mod gårdrummene skal i stueetagen, og i 1. sal hvis der er terrænforskel mod gårdrummet, have direkte adgang til opholdsarealer. Dette kan ske ved at terrænet i gårdrummene bearbejdes, så det møder stueetagens gulvkote niveaufrit eller ved at der etableres en nedgang fra boligen i 1. sal til gårdrummet.
- d) Facader og gavle skal være delvis begrønnede og beplantes med klatre- og/eller slyngplanter. Minimum 10 % af alle facader skal begrønnes i hvert underområde.  
*Særligt for facader ud mod Ruten:*
- e) Facaderne skal i stueetager som er fastlagt til at være aktive, jf. § 3, stk. 8, udformes så facaderne har åbninger, dvs. indgangsmuligheder, åbenhed og transparens, som skaber interaktion mellem ude og inde. Minimum 50 % af facadelængden i stueetagen skal være transparent.
- f) Facaderne i stueetagen som er fastlagt til at være åbne, jf. § 3, stk. 8, skal udformes så facaden har en høj grad af åbenhed og transparens og formidler en visuel kontakt mellem mennesker i byrummet og inde i bygningen. Minimum 50 % af facadelængden i stueetagen skal være transparent.
- g) Stueetagen skal åbnes op med store glaspartier, der i udgangspunktet er i stueetagens fulde højde, dog kan de være i forskellig størrelse alt efter stueetagens forskellige funktioner.
- h) Facader i stueetagen skal ved boliger udformes med helt eller delvist indeliggende altan eller fransk altan.
- i) Øvrige facader fra 1. til 4. sal skal have helt eller delvist indeliggende altan eller fransk altan og store vinduespartier, der sikrer kontakt mellem boligerne og byrummet.

### Stk. 3. Gavle

- a) Gavle ved passager til gårdrum skal behandles som facader og forsynes med vinduer eller franske altaner.

### Stk. 4. Indgangspartier, vinduer og døre

*Overordnet princip:*

- a) Primære indgangspartier skal adskille sig fra facaden med en markering i forhold til resten af stueetagen. Det kan være som mindre overdækninger, nicher, karnapper, materialeskift eller belysning.
- b) Vinduer og døre skal udformes med karme og rammer i træ eller metal. Der må ikke anvendes plastmaterialer.
- c) Vinduer skal være hvide. Træ eller andre farver, som er tilpasset området og bygningen, kan i særlige tilfælde tillades.
- d) Døre skal i udgangspunktet være i træ. Hvide eller andre farver, som er tilpasset området og bygningen, kan i særlige tilfælde tillades.
- e) Altandøre skal harmonere med vinduer i udformning og farve.
- f) I vinduer må der kun anvendes planglas. I boligbebyggelse må vinduer kun fremtræde med klart planglas uden spejlende virkning.

### Stk. 5. Opgange

Opgange i boligbebyggelse skal forsynes med adgange til begge facader.

### Stk. 6. Tage

*Overordnet princip:*

- a) Alle tage skal være saddeltage, og taghældningen skal minimum være 10 grader og må maksimalt være 20 grader. Taghældningen skal være ens for alle nye bebyggelser i hvert af underområderne. Såfremt plejecentret opføres med en tilbagetrukket 5. sal må der opføres fladt tag på denne del af bygningen. Eventuelle legehuse, lysthuse eller lign. må opføres med større hældning.
- b) Tage skal være grå, sorte eller andre farver, der er tilpasset området. Tagene må endvidere begrønnes.
- c) Udformes tagfladerne med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af taget.

*Særligt for byggefelt A1 og C2:*

- a) Tage på bebyggelse hvor der opføres plejecenter og daginstitution, i byggefelt A1 og C2, kan bruges til ophold. Opholdsarealet skal fremstå som en integreret del af tagkonstruktionen.
- b) Værn om taghaver og tagterrasser skal gives et spinkelt, diskret udtryk og udformes som en åben konstruktion og fremstå helt eller delvist transparente. Værn skal trækkes min. 0,5 meter tilbage fra facadelinjen.

## Kommentar

Solceller og solfangere kan med fordel placeres på syd- og sydvestvendte tage. Begrønning af tagflader forsinker og reducerer udledning af regnvand til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladen og optager CO<sub>2</sub>. Begrønning af tagfladen hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtage eller anden konstruktion over tagfladen.

### Stk. 7. Altaner og karnapper

*Overordnet princip:*

- a) Boliger skal forsynes med mindst en opholdsaltan, der udformes som en integreret del af bygningen. Der må derudover etableres franske altaner. Plejecentret kan undtages herfor, men boligerne skal som minimum have en fransk altan.
- b) Altaner mod gaden skal være helt eller delvist indeliggende. Mod Ruten, Langhusvej og Skolesiden må delvist indeliggende altaner udkrage 0,5 meter målt fra facaden og mod Midtfløjene må de udkrage 1,1 meter målt fra facaden.
- c) Mod gårdrummene er der mulighed for udhængte altaner, som højst må have et fremspring på op til 1,5 meter målt fra facaden.
- d) I stueetagen, eller i boliger hvor 1. salen møder terrænet, kan der etableres private eller fælles terrasser på op til 3 meter mod gården.

- e) Frihøjden over altanen skal være mindst 4,5 meter over vejareal eller andet areal med mulighed for færdsel med køretøjer.
- f) Altaner og karnapper må ikke placeres i gavle.
- g) Karnapper må udkrage 0,5 meter målt fra facaden.
- h) Der må ikke etableres altangange.
- i) Værn om altaner skal fra 1. – 4. sal udformes som en spinkel åben konstruktion, som eksempelvis balustre, og fremstå helt eller delvist transparente. Det samme gælder ved alle franske altaner. Altaner i stueetagen, som er helt eller delvist indeliggende, skal fremstå som en integreret del af facadens udtryk og skal have en lukket brystning.
- j) Altaner skal udformes på en enkel måde der harmonerer med bygningens udtryk.
- k) Altaner skal placeres i samme gulvkote som boligen, således at der sikres niveaufri adgang

## Kommentar

Det er et krav i Bygningsreglementet, at opholdsrum og køkkener kan opnå tilfredsstillende dagslysforhold. Ved etablering af altaner skal det sikres, at altaner kun har en størrelse og placering, som sikrer tilfredsstillende dagslysforhold i underliggende etager. Det kan være nødvendigt at udarbejde dokumentation for overholdelse af kravet om dagslysfaktoren i underliggende etager.

### Stk. 8. Placering og udformning af bæredygtige elementer

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

### Stk. 9. 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 gadebilledet og bygningens arkitektoniske udtryk.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer.

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

## Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget retningslinjer og anbefalinger for skilte og reklamer generelt. Publikationen 'Skilte og reklamer i København' kan fås ved henvendelse til Center for Byplanlægning.

### Stk. 10. Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer, undtagen elevatortårne, skal placeres inden for bygningens volumen i kælder og/eller inden for tagprofil. 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.

Elevatortårne skal etableres mod gården.

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

### Stk. 11. Antenneanlæg

Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på bygninger, så de er synlige fra veje og pladser.

## § 7. Ubebyggede arealer

### Stk. 1. Friarealers størrelse og overordnede indretning

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet udgøres af en ejendoms eller en bebyggelses ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cyklister.

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indregnes i friarealet, hvis de indrettes til fælles ophold for beboere og brugere.

Friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under et. Størrelsen af friarealerne fastsættes som en procent af bruttoetagearealet således:

Boliger:	50 %
Erhverv:	15 %
Børneinstitutioner:	100 %

Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid, jf. dog stk. 5.

Friarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes og opholde sig i og tilgodeser tilgængelighed for alle.

### Stk. 2. Indretning af friarealer

- a) Grønne områder og andre opholdsarealer skal udformes med opholdsmuligheder for alle brugergrupper, hvor by- og gårdrummet har gode sol-, læ- og støjforhold, samt være tilgængelige for alle.
- b) Vindkomfortniveauet i by- og gårdrummet skal sikres ved beplantning med træer, eller ved etablering af andre lægivende foranstaltninger, så vindkomforten generelt svarer til et behageligt eller acceptabelt niveau.
- c) Rekreative faciliteter skal anlægges som en integreret del af byrum og gårdrum med beplantning, belægning og fast byinventar, såsom bænke. Faste siddeplinte og bænke skal udformes, så brugere i alle aldersgrup-

per tilgodeses i forhold til længere ophold. Rekreative faciliteter og byinventar skal fremstå i en kvalitet, som må forventes at være robuste overfor påvirkning af vejr og slid.

- d) Indretning, byrumsinventar og materialer skal sammentænkes og fremstå som et samlet hele.
- e) Hvert gårdrum skal fremtræde som et fælles, sammenhængende landskab mellem ny og eksisterende bebyggelse.
- f) Cykelparkering skal placeres i nærhed til indgange og integreres landskabeligt.

### Stk. 3. Afvigelser fra friarealers størrelse og overordnede indretning

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade, at friarealprocenten i helt særlige tilfælde fraviges, hvis det vurderes, at friarealerne kan etableres i en størrelse, der sikrer, at indretning og kvalitet er funktionelt tilfredsstillende vurderet ud fra bebyggelsens anvendelse.

### Stk. 4. Belægninger

Belægninger skal være af høj og robust materialemæssig kvalitet, eks. natursten, asfalt, hårdt træ eller beton, og være egnet til sikker færdsel. Ved valg af belægninger og afvandingssystem kan der tages hensyn til mulighed for opsamling af regnvand til vanding af de beplantede arealer.

### Stk. 5. Hegning

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

Dog må private kantzoner og terrasser skærmes med beplantning eller beplantede hegn i henhold til § 7, stk. 13. Arealer til daginstitution må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn, halvmur eller lignende, jf. stk. 1. Plejecentrets friarealer kan ligeledes hegnes, men dette skal begrænses mest muligt og integreres i et samlet landskab i gårdrummet.

### Stk. 6. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

### Stk. 7. Belysning

Portåbninger, passager og stier skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig. Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter og beboere i området. Der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

Belysningen skal tydeligt markere opgange til boliger, cykelparkering, stier, affaldsskure samt indgange til institutioner, butikker og serviceerhverv.

### Stk. 8. Fællesanlæg

Det er en betingelse for ibrugtagning, at ubebyggede arealer og parkeringsanlæg indgår i fællesanlæg.

### Stk. 9. Beplantning

Gårdrum og kantzoner skal beplantes med træer, buske og

forskellige bede, og der skal være en variation i beplantningen med hensyn til blomstringstidspunkt, vækst, form og farver med henblik på at fremme bynatur og biodiversitet. Træer langs Ruten skal være beslægtede med den øvrige beplantning langs vejen, som fx Prunus eller Acer, således at en ensartethed i rækken sikres.

### Stk. 10. Bevaringsværdige træer og beplantning

Eksisterende træer skal i videst muligt omfang bevares, og træer må kun fældes hvis det er påkrævet i forbindelse med nybyggeri eller ved større terrænbearbejdning i gårdrummene, og på betingelse af, at der plantes nye træer.

## Kommentar

Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer forudsætter dispensation. Hvis træerne er syge, døde eller fældet i en storm (naturligt forfald), vil der ikke blive stillet krav om genplantning.

Ved fældning af træer og ved omfattende beskæring af træer skal det undersøges, om der er flagermus i træet og vurderes om den økologiske funktionalitet kan opretholdes, jf. habitatbekendtgørelsen § 11, artsfredningsbekendtgørelsen § 10 og lov om jagt og vildtforvaltning § 6a. For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagering i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder. I forbindelse med byggeri skal der indsendes en redegørelse om beskyttelse af eksisterende beplantning og træer i byggeperioden til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen.

### Stk. 11. Nyplantning af træer

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 gælder, at der som minimum skal være en åbning på 15 m<sup>2</sup> med rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m<sup>2</sup> omkring stammen være åbent muldbed.

## Kommentar

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

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

### Stk. 12. Kantzoner

Kantzonen er en bearbejdning af mødet mellem bygning og byrum. Den har en funktionel og æstetisk hensigt og definerer overgangen mellem offentligt og privat areal. Kantzonen skal udformes i samspil med stueetagens an-

vendelse og facadeudformning.

Kantzoner skal udformes, beplantes og befæstes, så de medvirker til at give bebyggelsen et åbent og inviterende udtryk, der understøtter stueetagerens anvendelse og facadeudformning.

Der skal etableres kantzoner som vist på tegning nr. 5 og tegning nr. 5A.

### Stk. 13. Indretning af kantzoner

Kantzonerne skal indrettes som vist på tegning nr. 5 og snit på tegning nr. 5A og som anført nedenfor.

Kantzone A og B skal have en dybde på 1,10 meter målt fra facaden, dog kan kantzone A1 i underområde I ud mod Ruten have en større udstrækning på op til 4,5 meter, jf. diagram A1 på tegning 5A.

Kantzone C kan have en dybde på op til 3 meter målt fra facaden.

Kantzonerne skal udformes som adskilte enheder med et mellemliggende grønt areal med mindre træer og/eller varieret underbeplantning.

For kantzone C gælder, at den skal afgrænses af et levende og varieret hegn, af mindre træer eller af et værn. Kantzonen kan etableres ved at der sås græs, anlægges terrasse eller lægges fliser. Belægningen skal være i niveau med gården.

Hegnsbeplantningen i og langs kantzonen må ikke være højere end maks. 1 meter over det omgivende terræn.

Kantzonen skal have en overvejende grøn karakter med græs eller plantedække.

Ved boliger i stueetagen, og i 1. salen ved terrænforskel mellem boligen og gårdrummet, skal der i alle kantzoner etableres direkte adgang til opholdsarealet (kantzonen).

## § 8. Støj og anden forurening

### Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik og jernbanetrafik. Der henvises endvidere til § 5.

Støjniveauer må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i  $L_{den}$  (dB).

- Støjniveau på udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58
- Støjniveau på boligfacader: 68
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med delvist åbne vinduer ( $0,35 \text{ m}^2$ ): 46 fra vejtrafik
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med lukkede vinduer: 33
- Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38

### Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje' og 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, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, og anden forurening fra virksomheder i og uden for området. Der henvises endvidere til § 5.

### Kommentar

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

### Stk. 3. Betingelse for ibrugtagning

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

## § 9. Regnvand

### Stk. 1. Skybrudssikring

Området skal skybrudssikres ved at aflede overfladevand direkte til den grønne vej på Ruten, således at der under 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn. Byggeri og terræn skal udformes på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger og magasinere eller ledes videre ud af lokalplanområdet til den kommende grønne vej på Ruten. Bebyggelse og terrænbearbejdning i lokalplanområdet må ikke være til hinder for gennemførelse af den grønne vej på Ruten.

### Stk. 2. Byrum og parkeringsarealer

Parkeringsarealer og byrum skal udformes med render, kanaler eller regnbede i belægningen til afledning af overfladevand. Regnbede skal udformes som bede med planter, siv, græsser og evt. træer, der i fugtige perioder kan stå under vand.

### Stk. 3. Opsamling af regnvand

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.

## § 10. Matrikulære forhold

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

## § 11. Særlige fællesanlæg

For området gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret de i § 4 fastlagte parkeringsarealer, veje, stier og ankomststeder.

For området gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret de i § 7 fastlagte friarealer og kantzoner.

### Kommentar

Det kan ikke forventes, at alle fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og det vil derfor være en forudsætning, at der dispenseres tidsbegrænset fra bestemmelserne. Som betingelse herfor vil der blive stillet krav om, at der foreligger et af Teknik- og Miljøforvaltningen godkendt forslag til fællesanlæggenes nærmere udformning og en tidsplan for etableringen.

## § 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. Det er en forud-

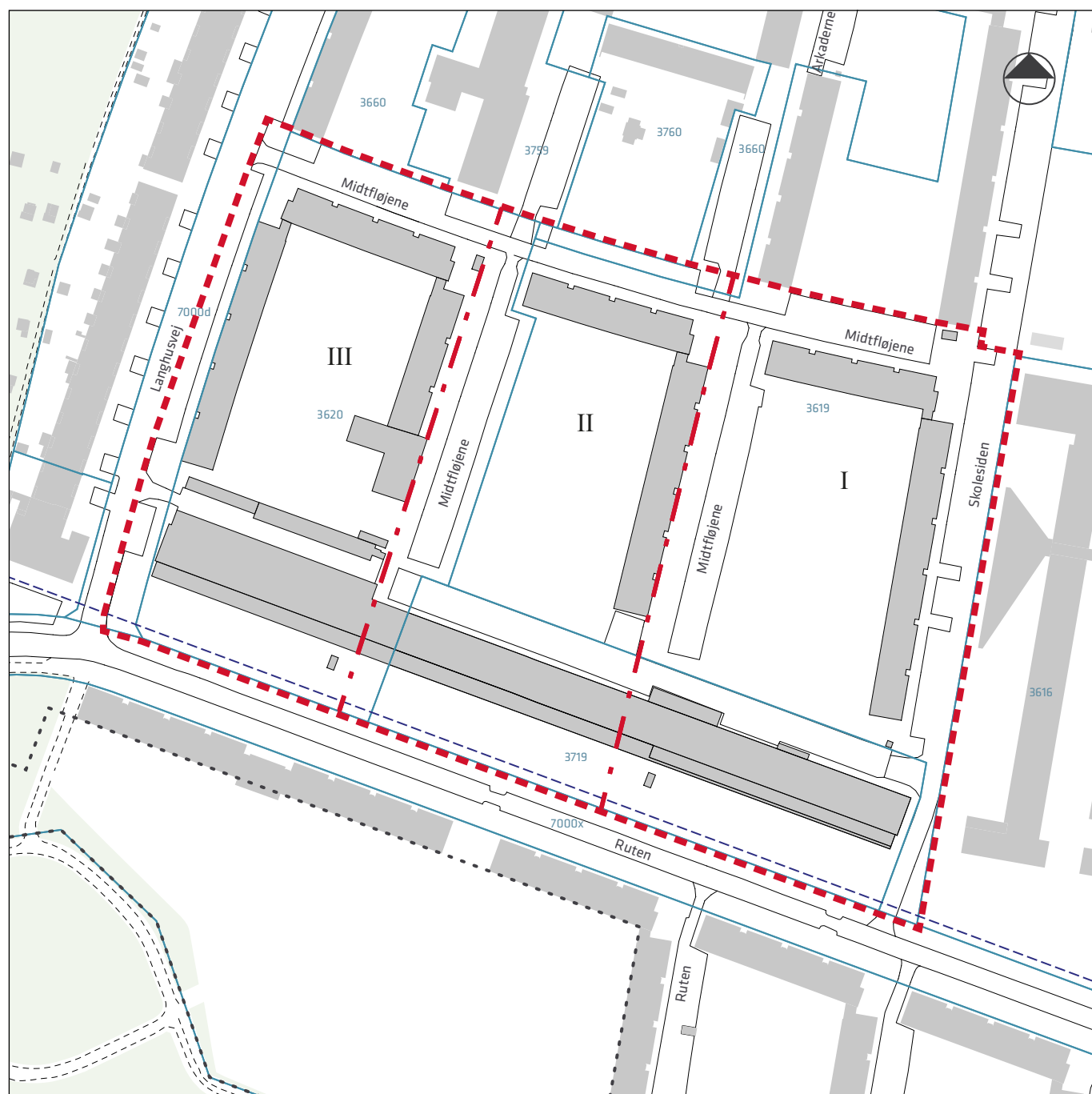
sætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

### Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 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.



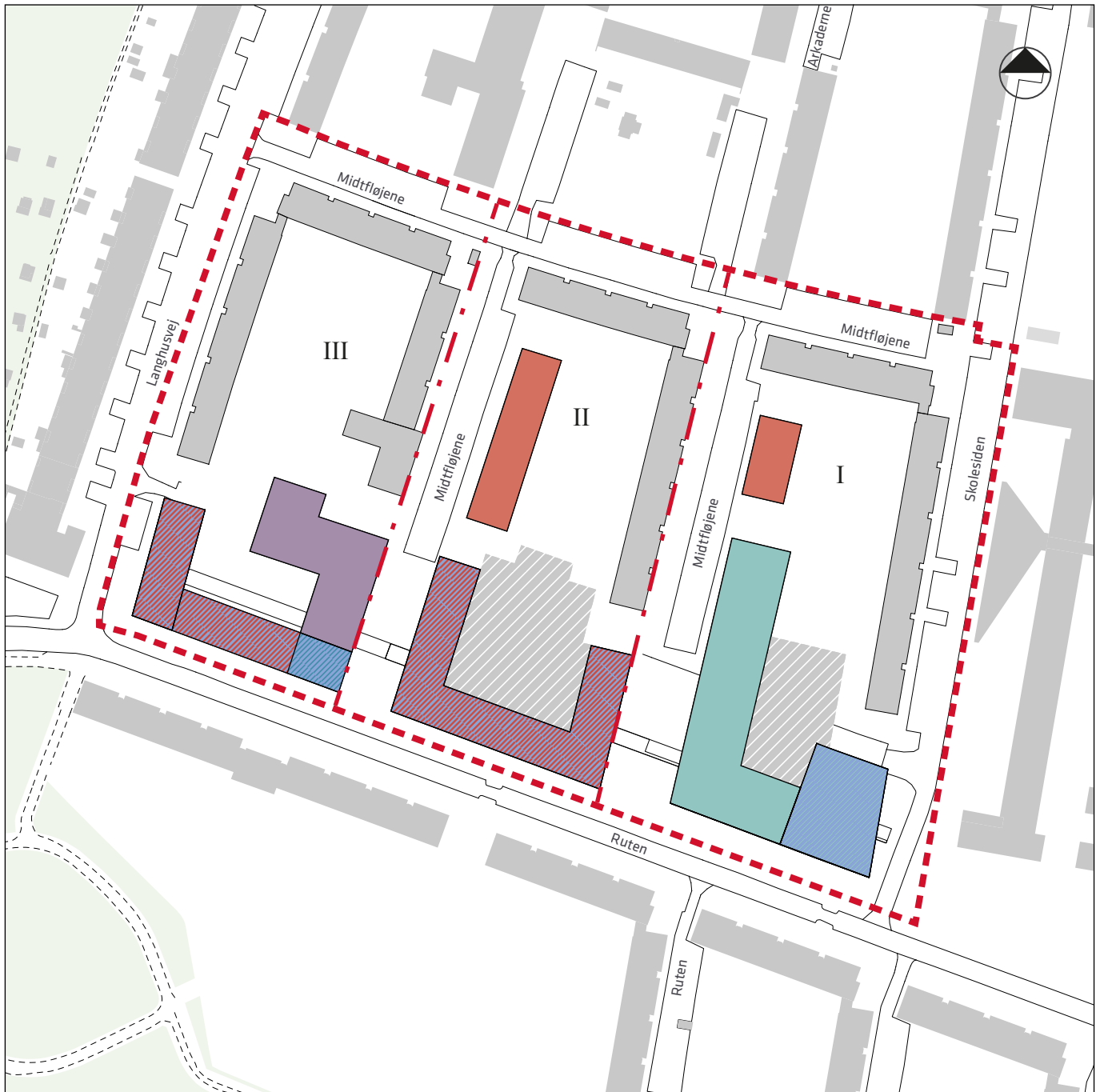
# Tegning nr. 1 - Lokalplanområde



- - - - Lokalplanens afgrænsning
- . - . Grænse mellem underområder
- I - III Underområder
- Matrikelskel
- - - - Fortidsminder beskyttelseslinje
- - - - Vejudvidelseslinje



## Tegning nr. 2 - Anvendelse



--- Lokalplanens afgrænsning

- . - Grænse mellem underområder

I - III Underområder

■ Institution

■ Bolig

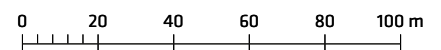
■ Plejecenter med mulighed for serviceenheder m.m. i stueetagen

■ Plejecenter med publikumsorienterede serviceenheder i stueetage

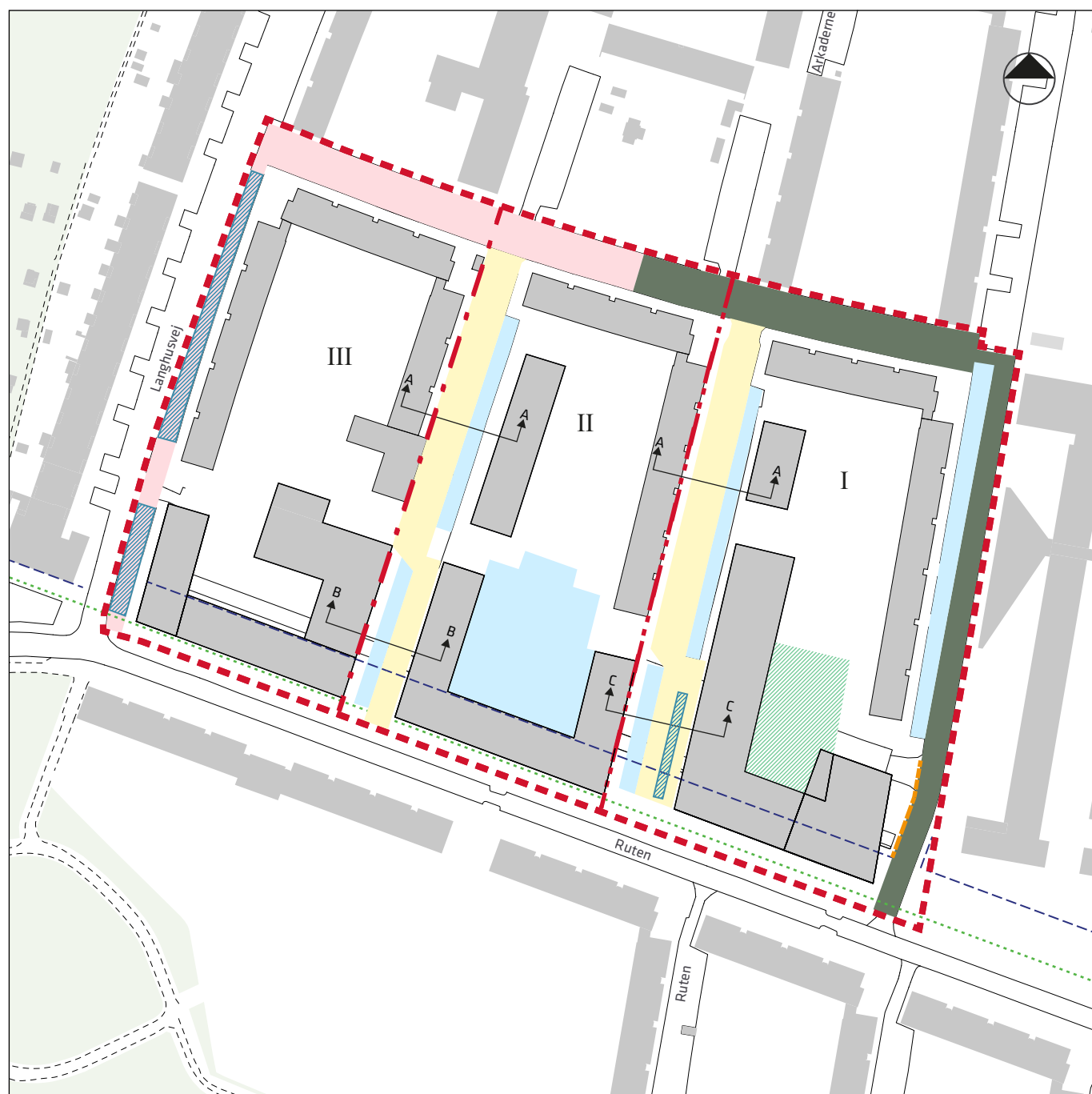
■ Bolig med mulighed for serviceenheder i stueetage

■ Bolig med mulighed for serviceenheder i stueetage eller mulighed for institution i op til 3 etager

■ Parkering og serviceareal med friarealer ovenpå



## Tegning nr. 3 - Vejforhold, friarealer og stier



— — Lokalplanens afgrænsning

- · - · Grænse mellem underområder

I - III Underområder

— Eksisterende vejlinje der opretholdes

— Udlægges til vej

— Udlægges til vej

▨ Parkering på vejareal

— Placering af parkering

▨ Serviceareal

· · · · Ny vejudvidelseslinje

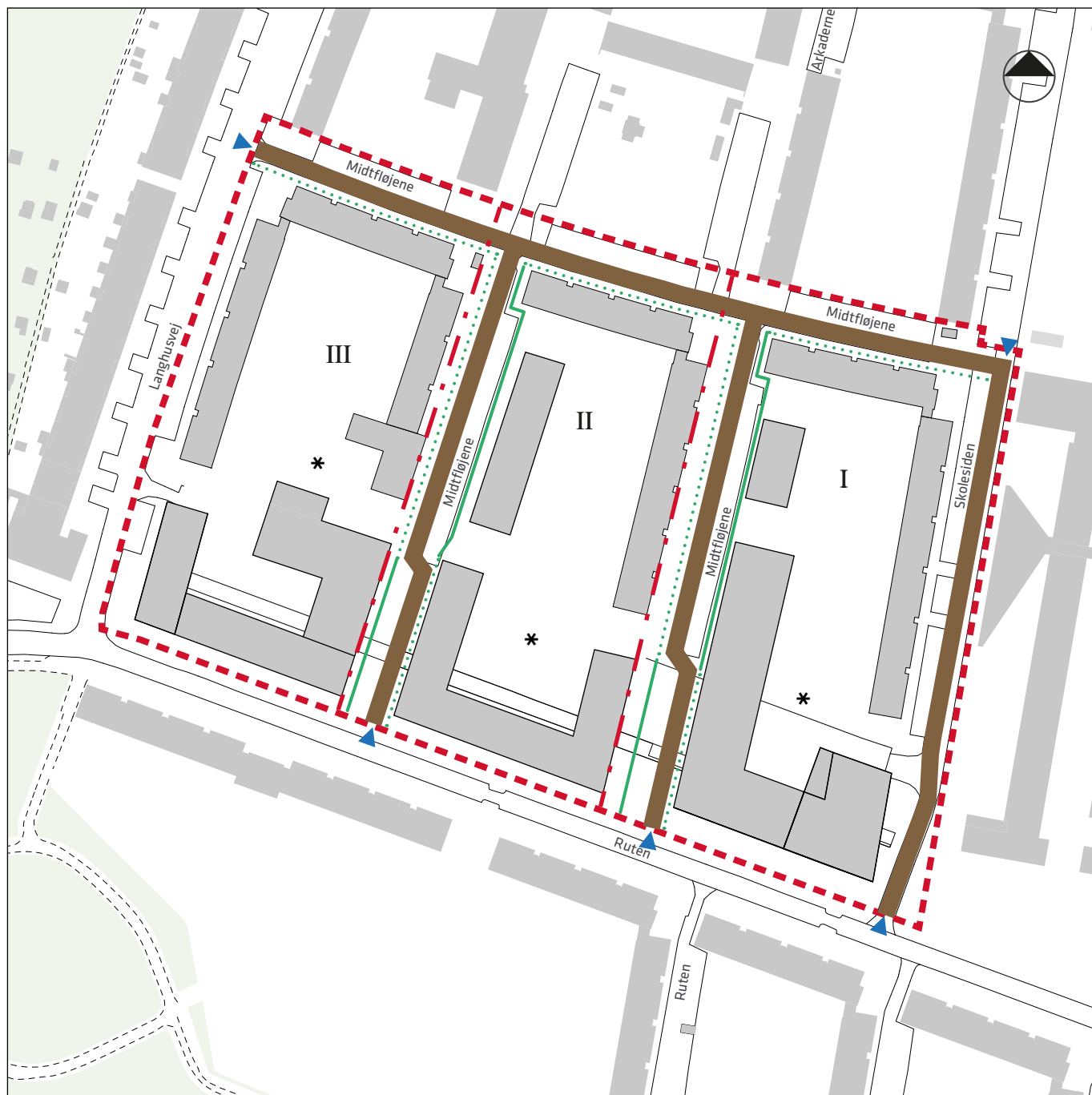
- - - Eksisterende vejudvidelseslinje der nedlægges

- - - Eksisterende vejudvidelseslinje der opretholdes

A — A Angivelse af snit

0 20 40 60 80 100 m

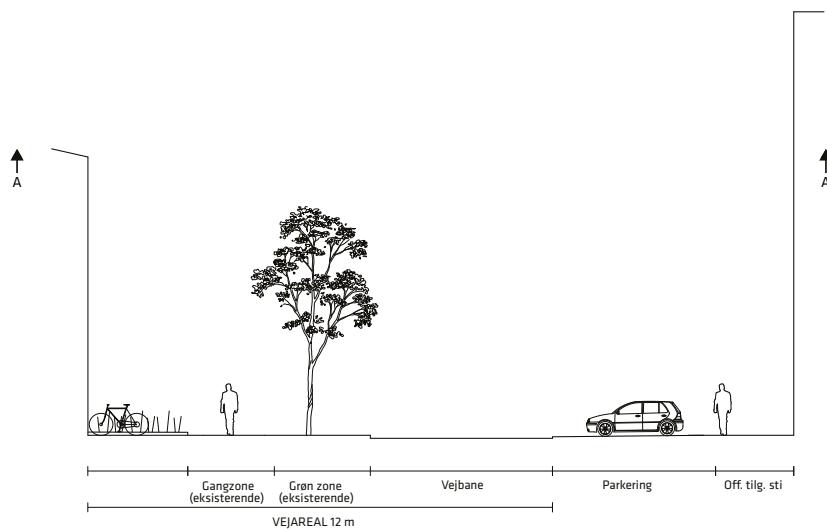
## Tegning nr. 3A - Vejforhold - Trafikflow



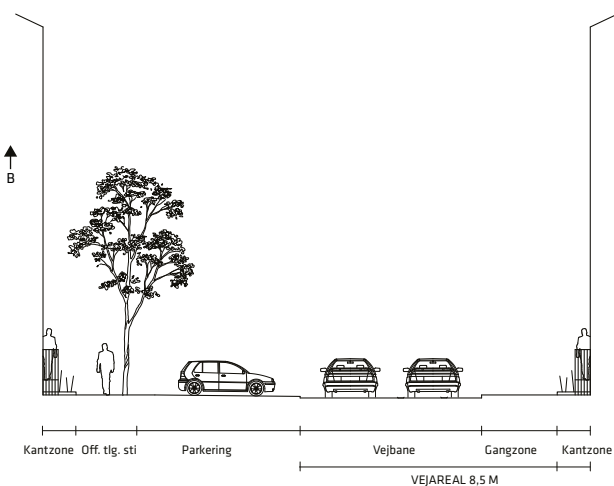
- - - Lokalplanens afgrænsning
- . - Grænse mellem underområder
- I - III Underområder
- \* Varelevering/renovation
- Vejadgang
- Stiadgang, offentlig tilgængelig sti, min 2 m.
- ⋯ Stiadgang, fortov min 2,35 m.
- ▶ Overkørsler



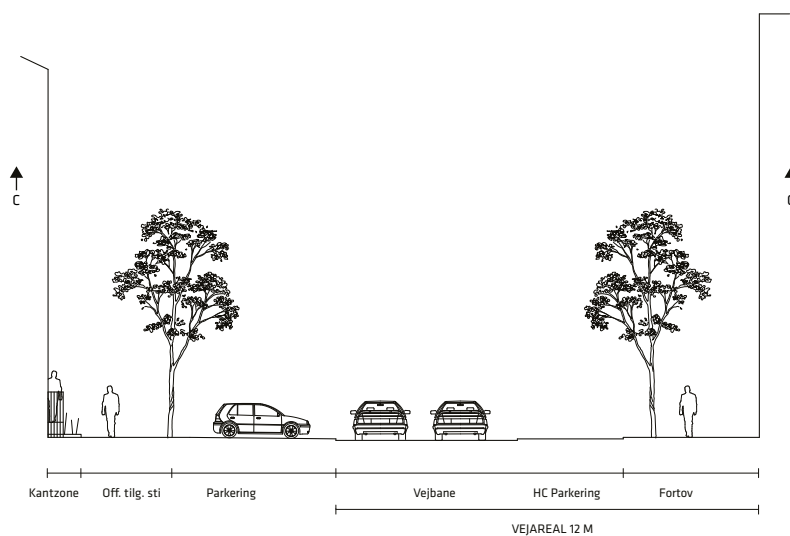
# Tegning nr. 3B – Principsnit for vej



Principsnit A



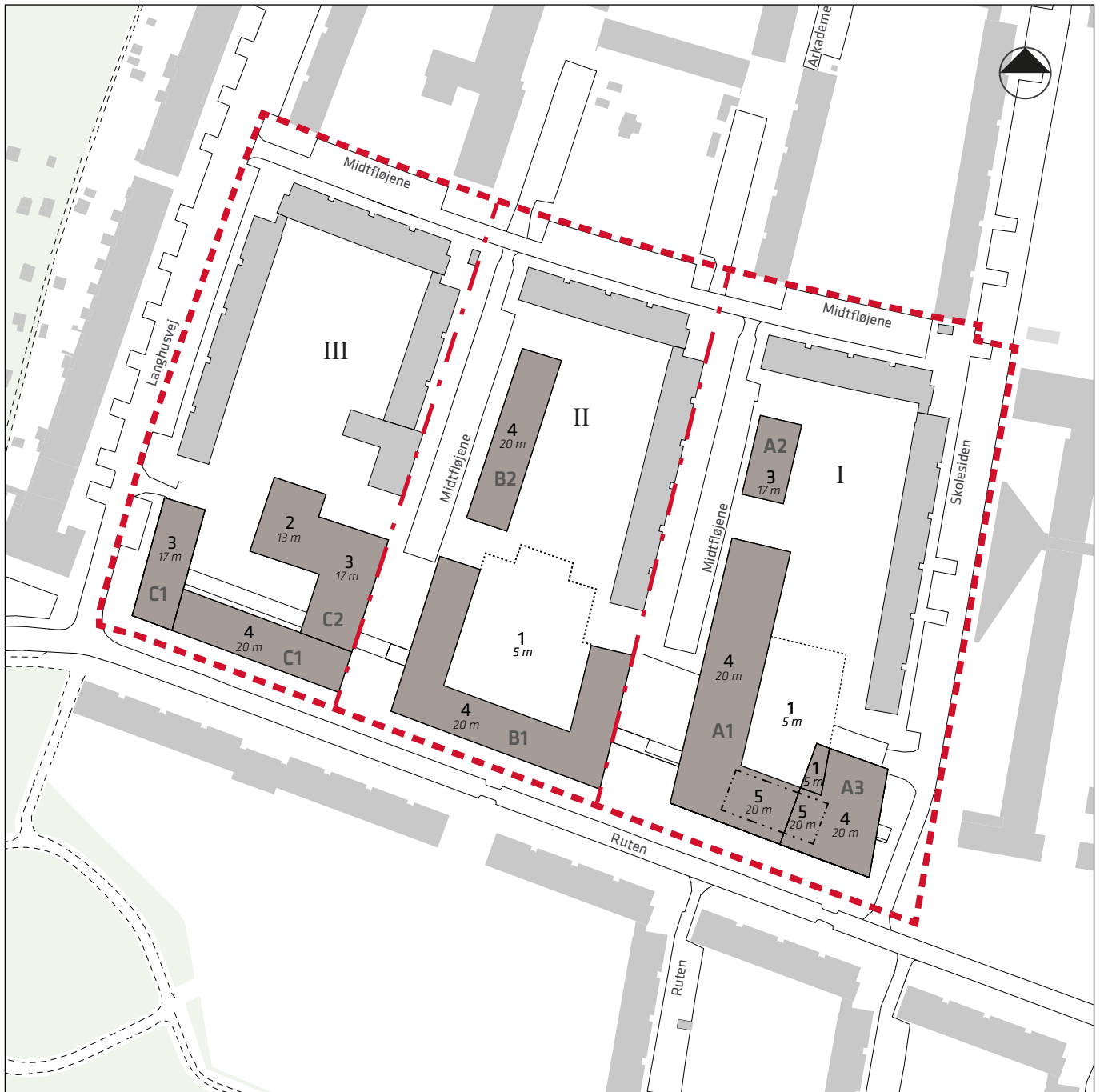
Principsnit B



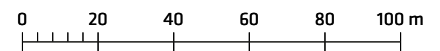
Principsnit C

Principsnit. Illustration EFFEKT.

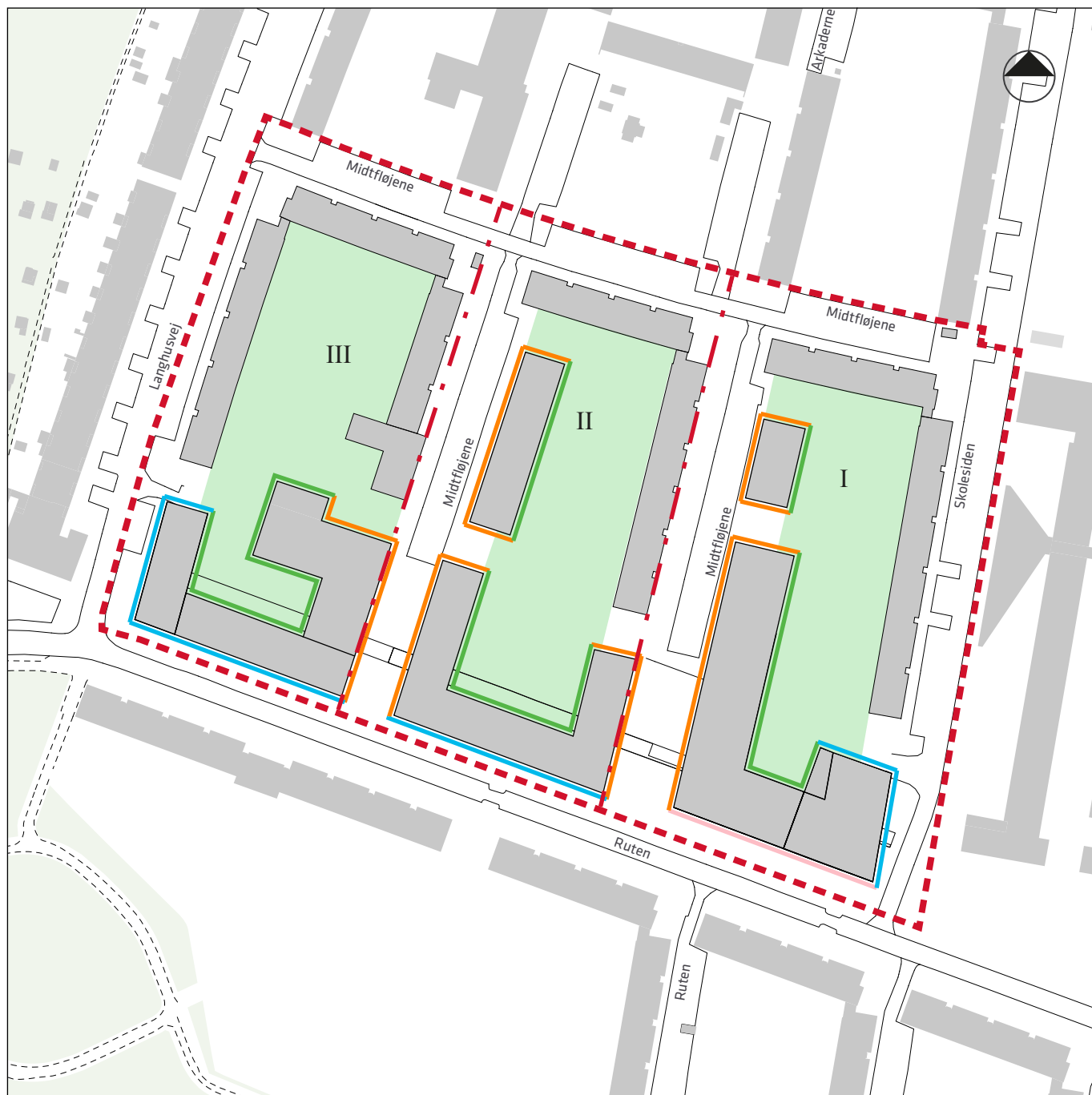
# Tegning nr. 4 - Bebyggelsesplan



- - - Lokalplanens afgrænsning
- · - Grænse mellem underområder
- I - III** Underområder
- I - 5** Etagehøjder
- A1-C2** Byggefelter
- xx m* Maksimum bygningshøjder
- ..... Omtrentlig afgrænsning af parkering/serviceareal
- - - - - Tilbagetrukket 5. sal



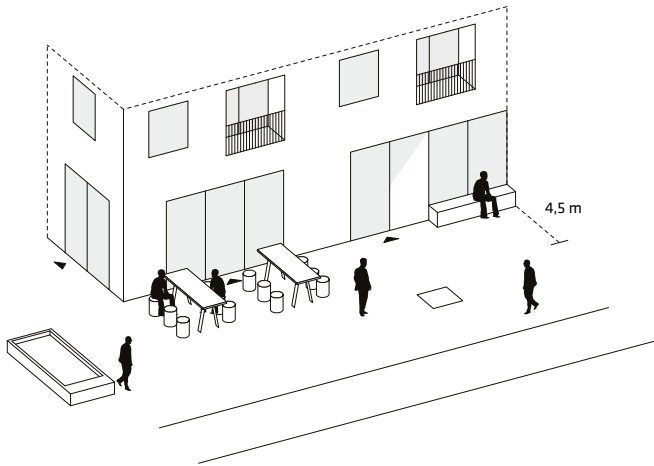
## Tegning nr. 5 - Byrum



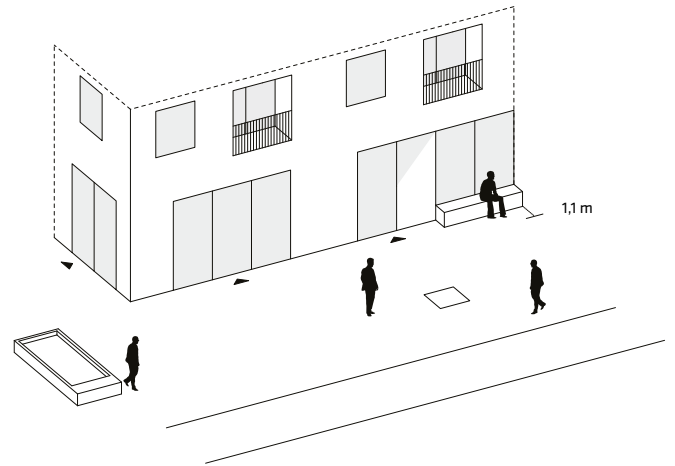
- - - Lokalplanens afgrænsning
- · - Grænse mellem underområder
- I - III** Underområder
- Kantzone A
- Kantzone A1
- Kantzone B
- Kantzone C
- Gårdrum



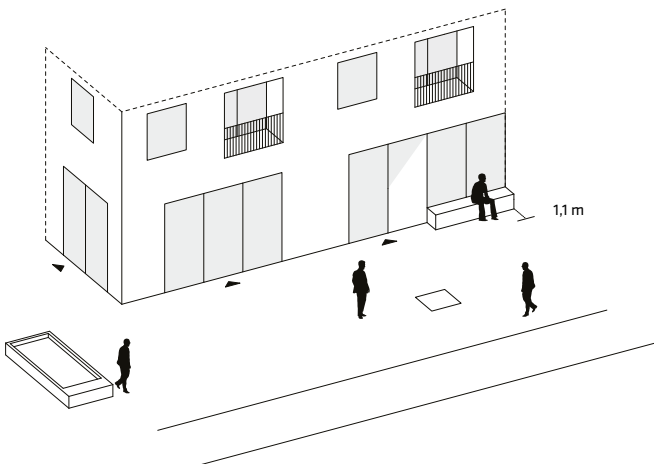
# Tegning nr. 5A - Kantzoner



**A1: Kantzone ved publikumsorienteret serviceerhverv og plejecenter**



**B: Kantzone ved serviceerhverv, daginstitution mm.**



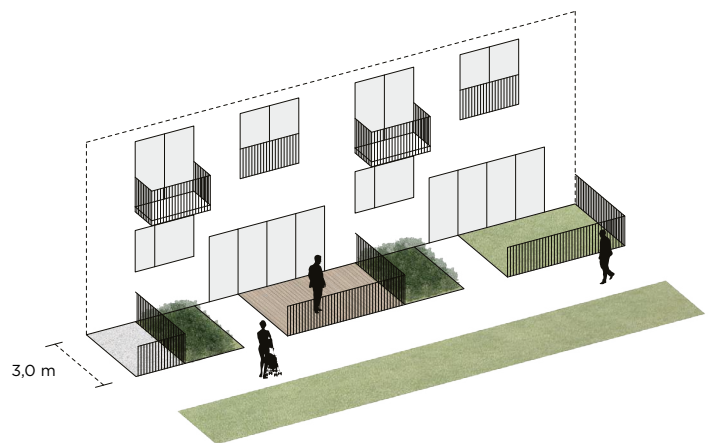
**A: Kantzone ved serviceerhverv mm.**



**B: Kantzone ved boliger**



**A: Kantzone ved boliger**



**C: Gårdrum**

Illustrationer EFFEKT



# Hvad er en lokalplan

## 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.





# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den 30. november 2017 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Store Torv.

Høringsperioden løber fra den 15. december 2017 til den 9. februar 2018.

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

## Borgermøde

Københavns Kommune, fsb og SAB/KAB inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget. Mødet afholdes tirsdag den 23. januar 2018 kl. 19-21 i 'Beboercentrum' på Store Torv, Ruten 14, 2700 Brønshøj. Fra kl. 18.30-19 er der besigtigelse af området for alle interesserede. Mødested: Ruten 14, 2700 Brønshøj.

## Offentlig høring

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

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 9. februar 2018**



**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen