

# HULGÅRDSVEJ

Forslag til lokalplan nr. XXX Hulgårdsvej med tilhørende forslag til kommuneplantillæg

Borgerrepræsentationen har den XX. januar 2015 vedtaget forslag til lokalplan nr. XXX Hulgårdsvej med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Bispebjerg.

**Offentlig høringsperiode fra den xx. februar 2015 til den xx. april 2015**

Tomsgårdsvej



# Indhold

|  |                 |
|--|-----------------|
| <b>Redegørelse for lokalplanen og kommuneplantillægget</b> .....         | <b>3</b>        |
| Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål.....            | 3               |
| Lokalplanområdet og kvarteret.....                                       | 4               |
| Byggeønsker.....   | 6               |
| Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold.....                       | 9               |
| Miljøforhold.....  | 9               |
| Bevaringsværdige bygninger.....  | 10              |
| Skyggediagrammer.....  | 11              |
| <b>Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b> ..... | <b>12</b>       |
| Statslig planlægning.....  | 12              |
| Kommuneplan 2011.....  | 12              |
| Lokalplaner i kvarteret.....   | 13              |
| Miljø i byggeri og anlæg.....  | 13              |
| Regnvand.....  | 13              |
| <b>Tilladelser efter anden lovgivning</b> .....                          | <b>14</b>       |
| Affald.....  | 14              |
| Jord- og grundvandsforurening.....                                       | 14              |
| Museumsloven.....  | 15              |
| Rottesikring.....  | 15              |
| <b>Lokalplan Hulgårdsvej</b> .....                                       | <b>16</b>       |
| § 1. Formål.....   | 16              |
| § 2. Område.....   | 16              |
| § 3. Anvendelse.....   | 16              |
| § 4. Vej-, sti- og pladsforhold.....                                     | 16              |
| § 5. Bebyggelsens omfang og placering.....                               | 16              |
| § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.....                                   | 17              |
| § 7. Ubebyggede arealer og parkering.....                                | 18              |
| § 8. Ledningsforhold og tekniske anlæg.....                              | 19              |
| § 9. Forureningsgener.....   | 19              |
| § 10. Bæredygtighed og regnvand.....                                     | 19              |
| § 11. Retsvirkninger.....  | 20              |
| Kommentarer af generel karakter.....                                     | 20              |
| Tegning nr. 1 - Lokalplanområdets afgrænsning.....                       | 22              |
| Tegning nr. 2 - Byggefelter.....   | 23              |
| Tegning nr. 3 - Vej og byrum.....  | 24              |
| Forslag til tillæg til Kommuneplan 2011.....                             | 25              |
| <b>Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg</b> .....                | <b>26</b>       |
| Lokalplan.....   | 26              |
| Lokalplanforslagets retsvirkninger.....                                  | 26              |
| Lokalplanens endelige retsvirkninger.....                                | 26              |
| Kommuneplantillæg.....   | 26              |
| <b>Mindretalsudtalelser</b> .....  | <b>27</b>       |
| <b>Praktiske oplysninger</b> .....                                       | <b>Bagsiden</b> |

# Redegørelse for lokalplanen og kommuneplantillægget



3D-model af området med opbevaringscenteret  
Illustration: Entasis

## Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål

Lokalplanen Hulgårdsvej muliggør opførelsen af et opbevaringscenter og fastlægger Bellahøj Koblingsstation som bevaringsværdig.

Opbevaringscenterets arkitektur skal tilpasses arkitekturen i området, især Bellahøj Koblingsstation, så området fremstår som en helhed, og der opnås et kvalitativt løft til hele området.

Det udendørs areal nord for opbevaringscenteret, skal være offentlig tilgængeligt.

Projektet kan ikke realiseres indenfor den gældende kommuneplanramme, hvorfor der er udarbejdet et kommuneplantillæg for koblingsstationens forplads, der ændrer anvendelsen og de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Afgrænsning

Lokalplanområdet omfatter ejendommen matrikel nr. 1393, Utterslev, København; beliggende Hulgårdsvej 133. Området er ca. 18.300 m<sup>2</sup>.

Lokalplanområdet er beliggende på en 'ø', der er afgrænset af de befærdede veje: Frederikssundsvej, Borups Allé og Hulgårdsvej. Bebyggelsen på 'øen' har blandet anvendelse, og består f.eks. af beboelse, politi-, brand- og koblingsstation. På den anden side af Hulgårdsvej er området domineret af boligbebyggelse bestående af etageejendomme. Bag etageboligerne, umiddelbart overfor planområdet, ligger 'Hulgårds Have' fra 2009, med boligblokke på 4-7 etagers højde, der er synlige fra Hulgårdsvej 133.

Skråt overfor planområdet ligger Hulgårds Plads. Hulgårds Plads er sammenbygget med Nordvest Parken og blev indviet i 2010. Parken blev udviklet som en del af Kvarterløft Nordvest i samarbejde med Kay Wilhelmsen Gruppen og Københavns Kommune, og er kendetegnet ved sine mange farver og former samt alternativt brug af lys.

### Eksisterende bebyggelse

Der findes i dag flere bygninger i lokalplanområdet, bl.a. Bellahøj Koblingsstation, garageanlæg m.m.

### Bellahøj Koblingsstation

Til trods for, at Bellahøj Koblingsstation ligger tilbagetrasket fra Hulgårdsvej, så der forekommer et hul i gadebilledet, er det den største og mest dominerende bygning i området. Koblingsstationen blev konstrueret mellem 1961-68 af arkitekt Hans Christian Hansen som et fritliggende monumentalt værk.

Bygningen er opført i jernbeton, der er støbt på stedet med lukkede, skråtstillede bølgeeternitplader som facade. Bellahøj Koblingsstation er 23 m høj. Lokalplanen udpeger Bellahøj Koblingsstations hovedbygning som bevaringsværdig.

### Mobilitet

Lokalplanområdet ligger ud til den regionale vej Hulgårdsvej, der er en del af Ring 2. Det er således velbeliggende i forhold til individuelle transportmuligheder. På Frederikssundsvej, ca. 150 m derfra, stopper bus nr. 5A og 350S. Hulgårdsvej er forsynet med cykelstier med kantsten.



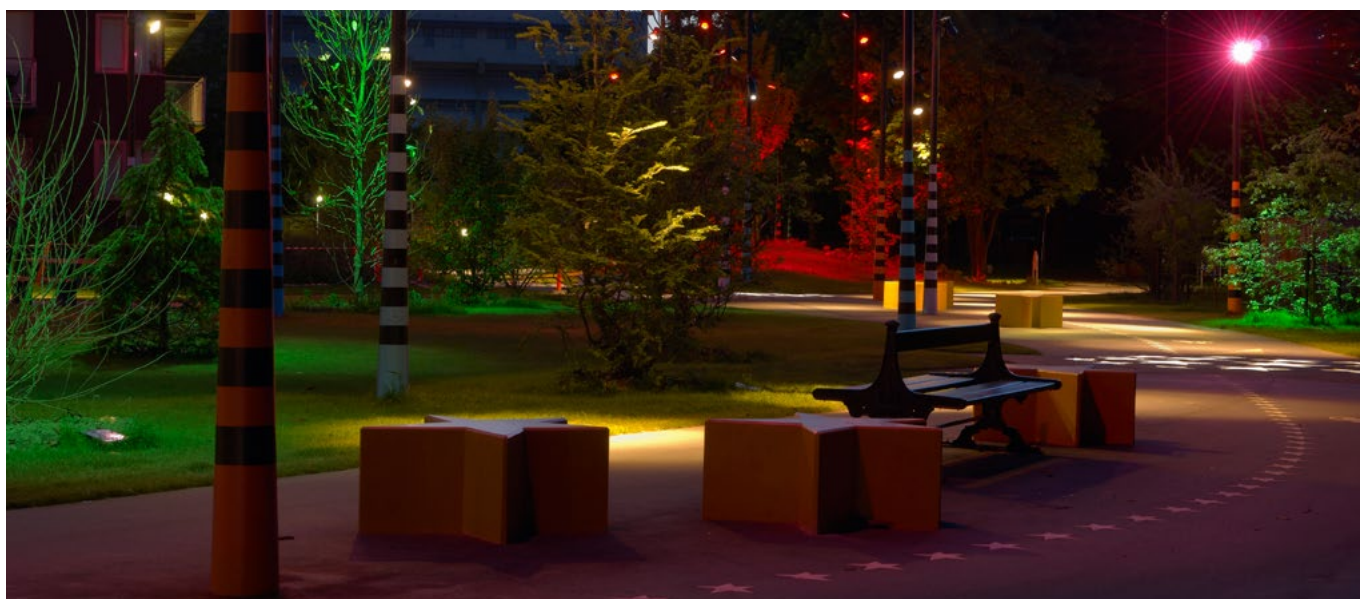
Hovedbygningen til Bellahøj Koblingsstation



*Nabobebyggelse på den modsatte side af Hulgårdsvej, nr. 130-146, med Hulgårds Have i baggrunden, set fra lokalplanområdet*



*Bagsiden af beboelse Hulgårdsvej 135-143 set fra lokalplanområdet*



*Hulgårds Plads / Nordvest Parken foto: SLA*

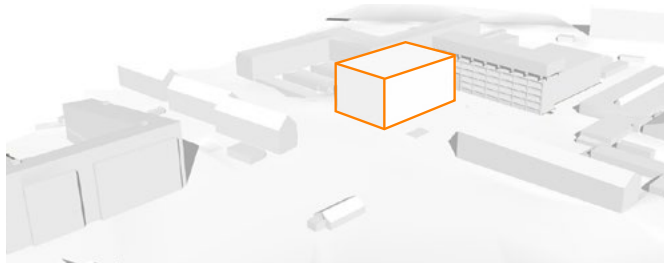
## Byggeønsker

### Arkitektur og materialer

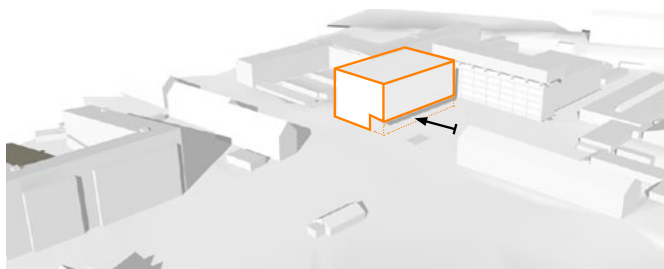
Tegnestuen Entasis har tegnet et forslag til opbevaringscenter, der har arkitektonisk afsæt i de omkringliggende bygninger og pladser. Opbevaringscenterets materialer refererer til Bellahøj Koblingsstations materialer, f.eks. beton, glas-byggesten, profilitglas og sinusplader. Konceptet er kontrasten mellem det tunge volumen og udkrængningens lethed.

Det nye opbevaringscenter vil være med til at stramme Hulgårdsvej op, ved at udfylde det 'hul', der er foran koblingsstationen. Bygningens placering bevirker, at det ikke er nødvendigt at etablere nye overkørsler på Hulgårdsvej, hvorved indvirkningen på naboerne begrænses.

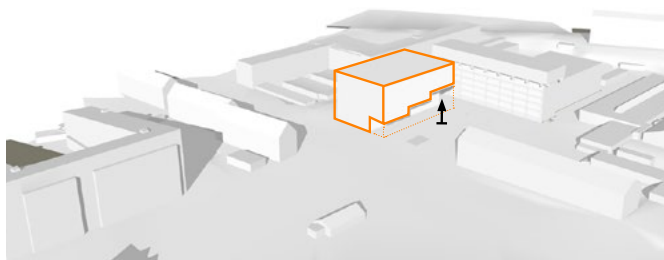
### Det arkitektoniske koncept



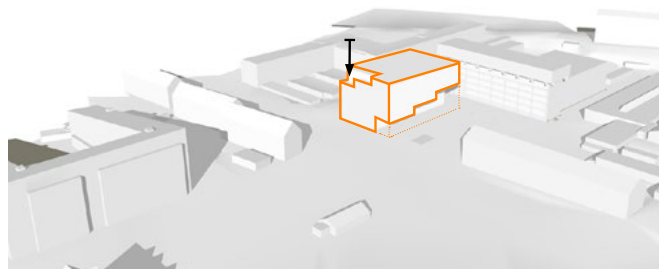
- 1) Byggeprogram: Kompakt, rektangulær bygning



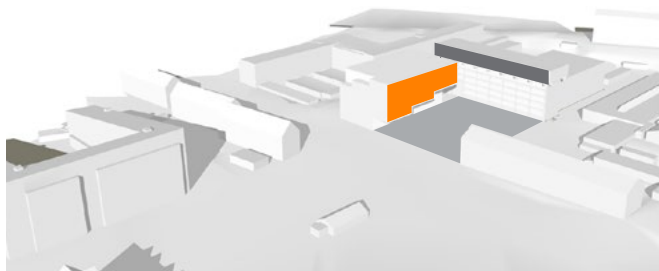
- 2) Ledningstraceer: Bygningen kan ikke komme i jord i sin fulde bredde uden at ledninger skal flyttes. For at opfylde byggeprogrammets arealer og maxhøjder udkrages en del af bygningen derfor.



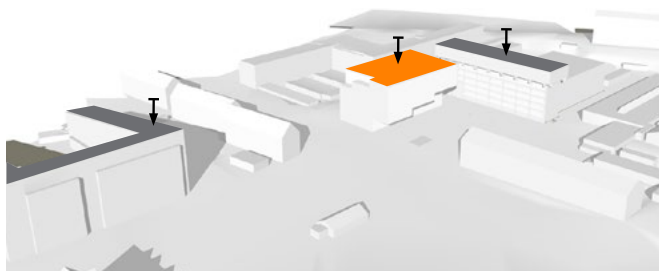
- 3) Svingbaner: Udkrængningen hæves mod koblingsstationen, så blokvogne med højt læs kan svinge ind under hjørnet.



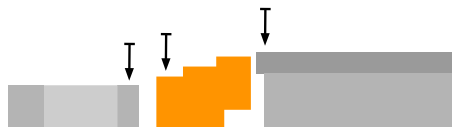
- 4) Mod gaden er der i stueplan vinduer, hvor man kan se ind i butikken. De to øverste etager skæres til så de trapper ned mod den omgivende skala og skaber sammenhæng med udkrængningens trin.



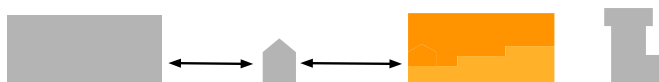
- 5) Med udkrængningens optræning skabes der et link til koblingsstationens udkragede top og et markant, samlet motiv der forstærker forpladsens rum.



- 6) Bygningen er lavere end koblingsstationen og får ca. samme højde som den sorte boligslange på den anden side af gaden.



- 7) Skalaer: Mod gaden trapper bygningen ned mod den omgivende skala.



- 8) Boligbyggeriet på den anden side af Hulgårdsvej ligger mellem større byggerier men med god afstand.

Illustration: Entasis

## Bæredygtighed

Bygningen opføres efter laveste energiklasse, hvilket opnås ved en kompakt, velisoleret bygningskrop og valg af energibesparende lyskilder mv. Bygningens funktion betyder, at den beregnede komforttemperatur er meget lav, 12 grader celsius, bortset fra butik og personalerum. Der er generelt ikke behov for dagslys, så der sker ikke en særlig stor ophedning fra solindfald/vinduer. Bygningens primære konstruktion i beton virker termoregulerende, idet den kun langsomt afgiver nattens kulde i løbet af dagens varme timer.

Bygningens tag udføres som et grønt sedumtag, der forsinket nedsvivningen af regnvand, hvilket skåner kloakkerne. Tilsvarende etableres et stort græsareal langs bygningens sydside, hvor regnvand kan nedrive.

## Byrum og byliv

Som en del af projektet vil der, til opbevaringscenteret blive indarbejdet en forplads med mulighed for ophold. Forpladsen udformes som en samlet landskabsflade uden niveauspring og med højstammede, fritstående træer i nordiske sorter med let løv. Træerne vil stå som præcise punkter på pladsen og trække det grønne op mod koblingsstationen og opbevaringscenteret. Forpladsens rum vil blive åbent for naboer og andre borgere. Visuelt vil arealet skabe sammenhæng med træeplantningen og haverummet på Hulgårds Plads.

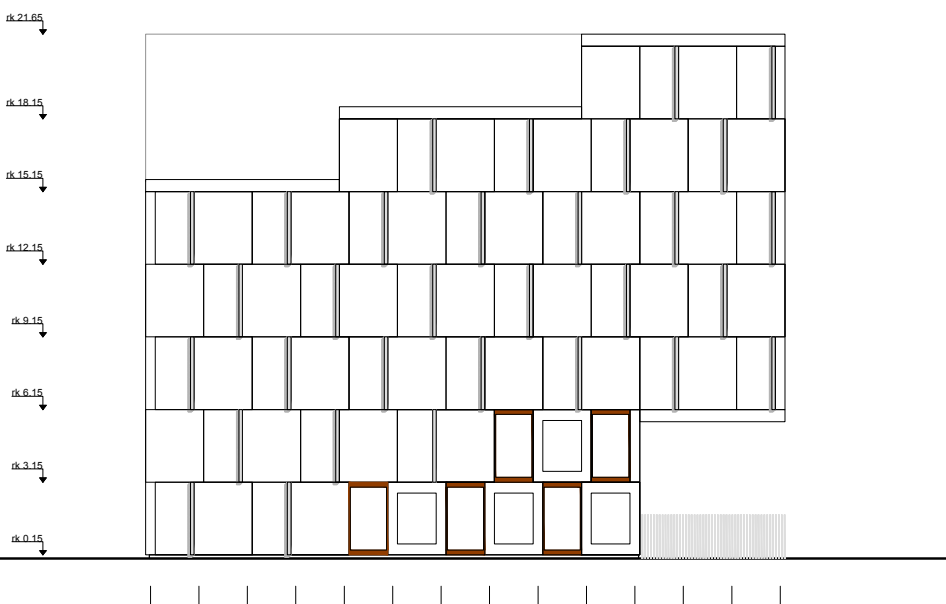
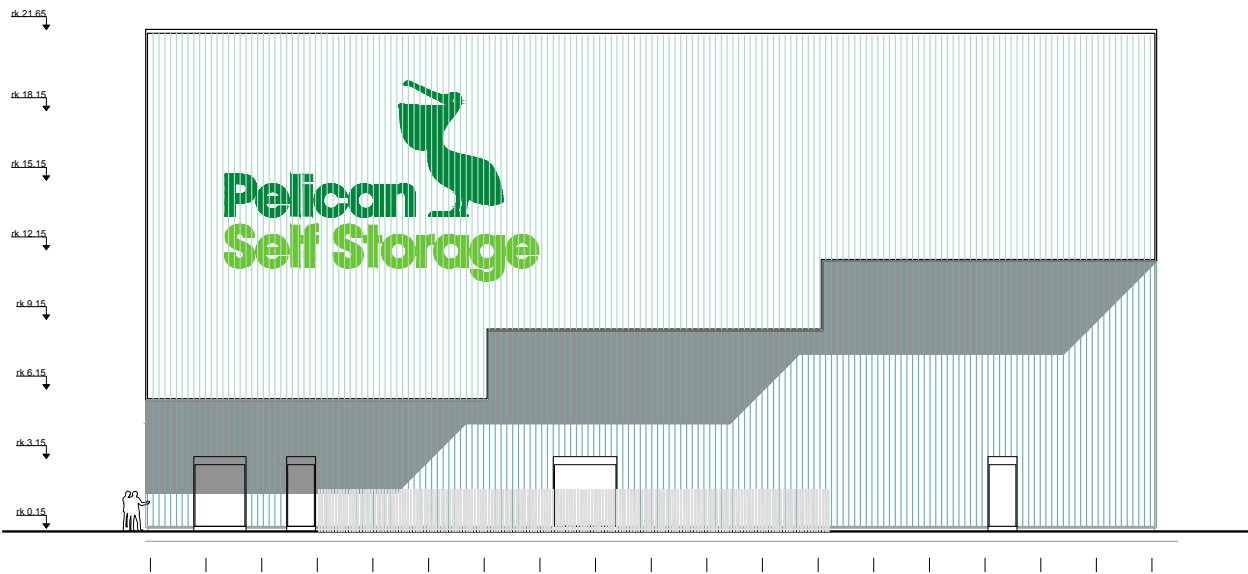
## Trafikløsninger

Hulgårdsvej 133 ligger ud til Ring 2, hvorpå der ønskes så få overkørsler som muligt. Projektet benytter den eksisterende overkørsel. Ved udmatrikulering af koblingsstationens forplads etableres en vej, der kan forsyne både det nye opbevaringscenter og Dong Energys bagvedliggende arealer.

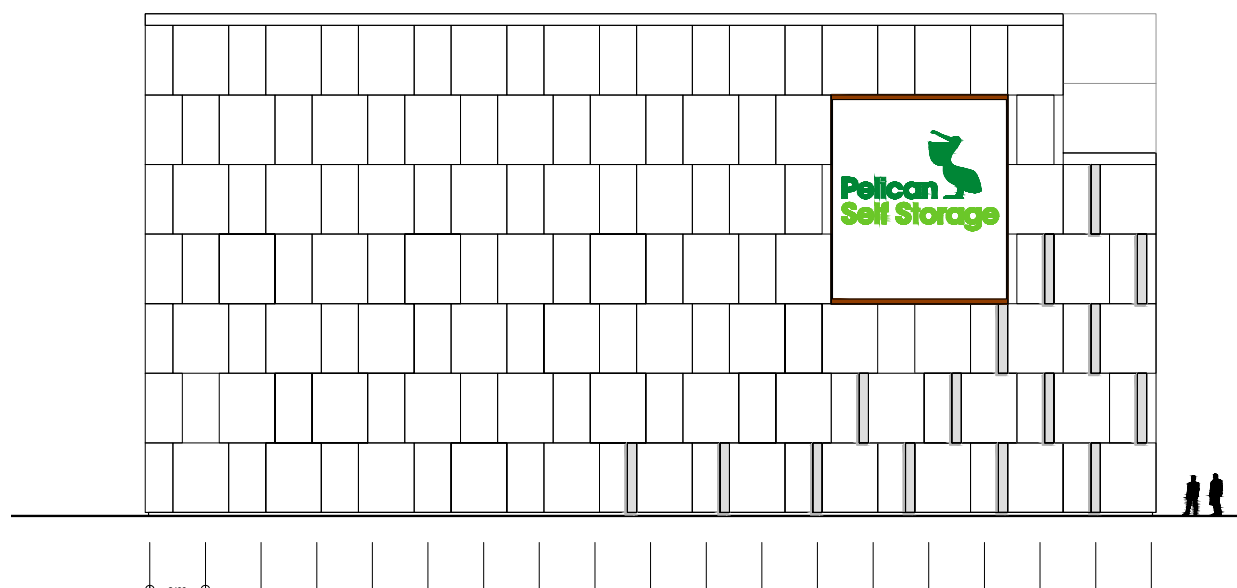


Situationsplan (princip)

Illustration: Entasis



*Princip for facader og skiltning:  
 Øverst: facade mod nord  
 Midt: facade mod Øst  
 Nederst: facade mod Syd  
 Illustrationer: Entasis*





## Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold

### Anvendelse

Området opdeles i to underområder, der fastlægges til henholdsvis serviceerhverv og tekniske anlæg. Hensigten er, at give mulighed for etablering af et opbevaringscenter på grunden samt give mulighed for en fremtidig udvidelse af Bellahøj Koblingsstation.

### Underområde I

Området fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelserne om detailhandel.

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

### Underområde II

Området fastlægges til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter, såsom trafik- og kommunikationsanlæg, forsynings-, miljø- og andre tekniske driftsanlæg.

Ydermere gælder der, at Underområde II fastlægges til forsynings- og rensningsanlæg, affaldsdeponerings- og affaldsbehandlingsanlæg, oplagspladser, garage- og værkstedsanlæg med dertil hørende administration og lignende.

### Arkitekturen

Hovedbygningen på Bellahøj Koblingsstation bliver med denne lokalplan udpeget som bevaringsværdig.

Opbevaringscenteret og udvidelse af koblingsstationen skal i arkitektur, udformning, materialevalg og placering udføres under hensyntagen til nabobebyggelsen overfor og hovedbygningen til Bellahøj Koblingsstation.

### Kommuneplantillæg

Kommuneplan 2011 fastlægger området til tekniske anlæg og kan anvendes til forsynings- og rensningsanlæg, affaldsdeponerings- og affaldsbehandlingsanlæg, oplagspladser, garage- og værkstedsanlæg med dertil hørende administration og lignende (T2-område).

En realisering af det aktuelle projekt forudsætter udarbejdelse af et tillæg til Kommuneplan 2011. Kommuneplantillægget ændrer forpladsens rammer fra Teknisk anlæg til Serviceerhverv med særlig bestemmelse om en maksimal bebyggelsesprocent på 210 (S3\*-område), og, at der ved etablering af et opbevaringscenter på ejendommen skal etableres i størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 500 m<sup>2</sup> etageareal. Den maksimale bygningshøjde er 24 m (i lokalplanen vil denne blive begrænset til 23 m for at skabe konsensus med koblingsstationen). Friarealprocenten er 40 for boliger og 10 for erhverv.

## Miljøforhold

### VVM

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

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

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

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

Lokalplanen og kommuneplantillægget skal muliggøre opførelsen af et opbevaringscenter samt en fremtidig udvidelse af Bellahøj Koblingsstation.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslagene.

## Bevaringsværdige bygninger

Denne lokalplan udpeger Bellahøj Koblingsstation som bevaringsværdig. Bellahøj Koblingsstation er udpeget grundet sin arkitekturhistoriske signifikans.

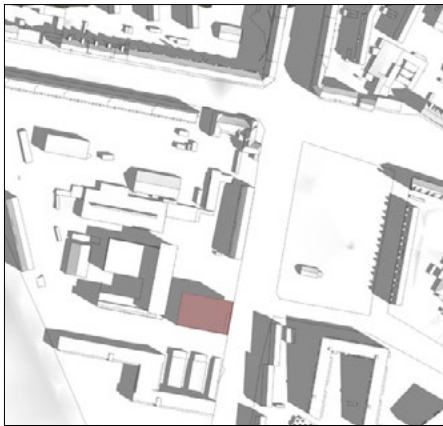
Bygningen er tegnet af Hans Christian Hansen og opført i 1960'erne af Københavns Kommune. Den vurderes at have høj arkitektonisk værdi, da den arkitekturhistorisk betragtes for et hovedværk, der dannede skole for de efterfølgende årtiers industrielle anlæg. Bygningen er bl.a. nævnt i 'Hans Christian Hansen - Udvalgte værker' fra 2012 af Even Brønne Olstad.



*Hovedbygningen til Bellahøj Koblingsstation udpeges i denne lokalplan som bevaringsværdig*



*Opbevaringscenteret og forplads*



21. Marts, Kl. 9.00



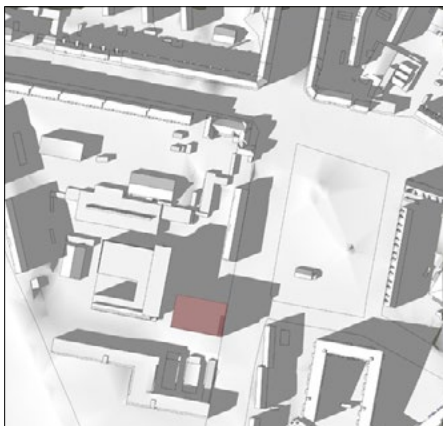
21. Juni, Kl. 9.00



21. Marts, Kl. 12.00



21. Juni, Kl. 12.00



21. Marts, Kl. 16.00



21. Juni, Kl. 16.00

## Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at placeringen og udformningen af bebyggelsen bevirker, at beboerne direkte overfor på Hulgårdsvej, ved jævndøgn, vil opleve skygge i aftentimerne. Skyggeforholdene svarer til, hvad man må forvente i en bymæssig bebyggelse.

Den lille plads, der påtænkes indrettet nord for bygningen, er af afgørende betydning for fornemmelsen af lys og luft, idet dele af pladsen får dagslys i løbet af dagen en stor del af året. Samtidig fungerer den som afstandsgiver til beboerne på Hulgårdsvej 135-143, så disse ikke kommer til at opleve skygevirksomheder fra bygningen.



21. Juni, Kl. 19.00

# Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Statslig 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.

Lokalplanen og kommuneplantillægget 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

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2011 fastlagt som T2-område (blandet erhverv) med en bebyggelsesprocent på 110, maks. bygningshøjde på 24 m og en parkeringsnorm af størrelsesordenen og højst 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

T2-områder anvendes til forsynings- og rensningsanlæg, affaldsdeponerings- og affaldsbehandlingsanlæg, oplagspladser, garage- og værkstedsanlæg med dertil hørende administration og lignende.

## Forslag til kommuneplantillæg for Underområde 1 på Hulgårdsvej 133

Kommuneplanens rammer foreslås ændret fra et T2-område til et S3\*-område for at muliggøre serviceerhverv i området, herunder et lagerhotel. Rammeændringen indebærer, at den maksimale bygningshøjde fastlægges til 24 meter, og at friarealsprocenten fastsættes til 10 for erhverv. Den særlige bestemmelse for området ændrer parkeringsdækningen fra højst 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til højst 1 parkeringsplads pr. 500 m<sup>2</sup> etageareal. Den maksimale bebyggelsesprocent ændres fra 110 til 210.

## Varmeplanlægning

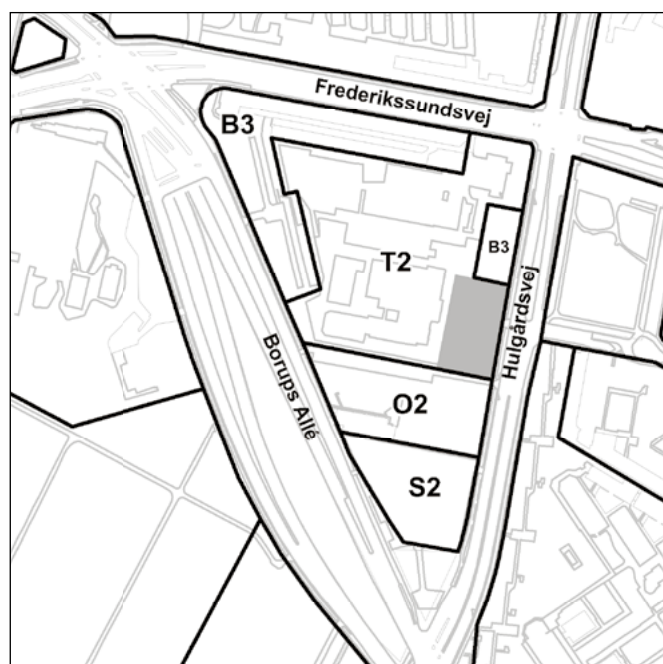
Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene i lavest gældende energiklasse, jf. gældende bygningsreglement. Se i øvrigt kommentaren til lokalplanens bestemmelse om lavenergi.

## Trafikstøj

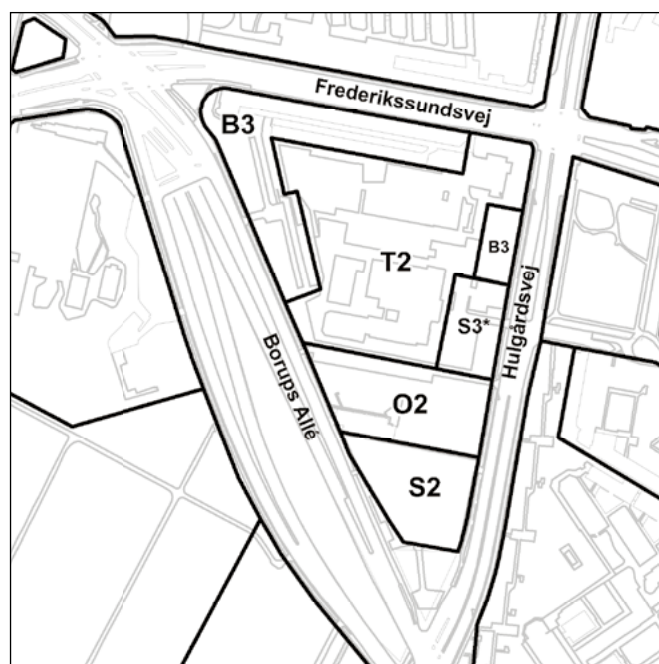
Trafikstøjniveauet langs Hulgårdsvej ligger over  $L_{den}$  75 dB i 1,5 og 4 meters højde. I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes.

## Bydelsplan

Der er udviklet en Bydelsplan for Bispebjerg, men lokalplanen for Hulgårdsvej får ingen direkte indflydelse på, eller er direkte en del af disse planer.



Gældende kommuneplanrammer 2011



Det foreslåede S3\* område i kommuneplantillægget



Lokalplaner i området. Det aktuelle lokalplanområde er angivet med skravering.

## Lokalplaner i kvarteret

Der er flere lokalplaner i området, men ingen der grænser direkte op til lokalplanområdet.

### Lokalplan nr. 011 'Møntmestervej'

Lokalplanen omhandler udarbejdelsen af en karré og dens indpasning i den omkringliggende bebyggelse. Lokalplan 011 har ingen indflydelse på denne lokalplan.

### Lokalplan nr. 165 'Nørrebrogade' med tillæg 1

Lokalplanen er udarbejdet for at sikre handeleggaderne i nærområdet. Ingen af strækningerne i lokalplan nr. 165 er tilstrækkelig tætte på denne lokalplan til at de har indflydelse på Hulgårdsvej 133.

### Lokalplan nr. 261 'Provstevej' med tillæg 1

Lokalplanen har bl.a. til formål, at udvikle industriområdet ved Rentemestervej og Provstevej til et boligområde. Området er beliggende på den modsatte side af Frederikssundsvej ifht. lokalplanområdet for Hulgårdsvej 133, og har derfor ingen indflydelse på denne lokalplan.

### Lokalplan nr. 402 'Ørnevej'

Lokalplan nr. 402 omhandler udviklingen af et område, der tidligere var fastlagt til tekniske anlæg til boliger. Boligbebyggelsen ligger forholdsvist tæt på Hulgårdsvej 133 og eftersom bebyggelsen er op til 24 m, kan den ses fra Hulgårdsvej 133. Herudover har lokalplanen ingen indflydelse på denne lokalplan.

### Lokalplan nr. 413 'Bellahøjbadet'

Lokalplanen omhandler Bellahøjbadet og de tilstødende grønne arealer. Dette byggeri har sin egen egenart, og pga. niveauforskellen kan byggeriet ikke ses fra Hulgårdsvej 133. Lokalplanen har ingen indflydelse på denne lokalplan.

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

## Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes miljørigtigt i forbindelse med nybyggeri, større renove-

ringer, 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, herunder udledning til havnen.

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

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

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

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

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

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

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

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

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

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

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

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

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

## Jord- og grundvandsforurening

Matrikel 1393 Utterslev er kortlagt på vidensniveau 1 jf. Jordforureningsloven.

På grunden har siden 1962 ligget Dongs koblingsstation indeholdende blandt andet garage og autoværksted. Ligeledes blev der i 1982 gravet 5 olietanke a 15.000 l ned på grunden. Det er veldokumenteret, at denne type virksomhed ofte giver anledning til jord- og grundvandsforurening.

Grundlaget for Miljøkontrollens beslutning om kortlægning er oplysninger om flere olietanke på matriklen på 15.000 l samt forureningsundersøgelser foretaget i 2003.

Forureningsundersøgelsen i 2003 bestod af 3 boringer, der blev analyseret for oliekomponenter og chlorerede opløsningsmidler. Der blev fundet oliekomponenter og

chlorerede opløsningsmidler. Kilden er dog ikke fundet, og forureningen derfor ikke afgrænset. Da kilden ikke er opsporet og på baggrund af de 5 olietanke, kortlægges hele matriklen.

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede 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 så som 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 Miljøforvaltningens Enhed for Jord og Affald 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 mm) skal Teknik- og miljøforvaltningens Enhed for 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 Miljøforvaltningens Enhed for Vand og VVM, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

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

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

## Museumsloven

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

## Rottesikring

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

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

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

# Lokalplan Hulgårdsvej

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for matr. nr. 1393 Utterslev, København.

## § 1. Formål

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for opførelsen af et opbevaringscenter. I den forbindelse skal følgende tilgodeses:

- Arkitekturen skal være med til at tilføre kvarteret et løft ved høj kvalitet i bl.a. de arkitektoniske og bæredygtige løsninger. Arkitekturen og byrummene skal udformes, så området opleves trygt og inviterende og tager hensyn til de omkringliggende boligbebyggelser i volumen og udformning samt det arkitektoniske samspil med Bellahøj Koblingsstation.
- Karakteren af forpladsen skal være indbydende med mulighed for ophold for offentligheden.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommen matr. nr. 1393 Utterslev, København; beliggende Hulgårdsvej 133, samt umatrikulerede arealer og alle parceller, der efter 23. oktober 2014 udstykes i området.

### Stk. 2. Underområder

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

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Underområde I

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

I området kan der etableres enkeltstående butikker, som betjener et nærområde. Bruttoetagearealet i de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige 200 m<sup>2</sup>.

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

### Stk. 2. Underområde II

Området fastlægges til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter, såsom trafik- og kommunikationsanlæg, forsynings-, miljø- og andre tekniske driftsanlæg.

Indenfor området må der endvidere indrettes forsynings- og rensningsanlæg, affaldsdeponerings- og affaldsbehandlingsanlæg, oplagspladser, garage- og værkstedsanlæg med dertil hørende administration og lignende.

## § 4. Vej-, sti- og pladsforhold

### Stk. 1. Udlæg af arealer til vej

Arealerne, der er vist på tegning nr. 3, fastlægges til vej med principiel beliggenhed og udstrækning som vist.

### Stk. 2. Eksisterende vejlinjer

Eksisterende vejlinjer mod Hulgårdsvej opretholdes.

### Stk. 3. Andre udlæg og anlæg af private fællesveje

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

## Kommentar

Bestemmelserne er ikke til hinder for, at veje kan overtages som offentlige i overensstemmelse med vejlovgivningens bestemmelser.

### Stk. 4. Udformning af vejarealer

Den nærmere udformning af de i stk. 1 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning efter principperne vist på tegning nr. 3, skal ske efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.

Belægninger, træbeplantning, belysning og inventar skal udformes på en måde, der medvirker til at give kvarteret en bymæssig og helhedspræget fremtræden af høj kvalitet, jf. § 7, stk. 1-5

## Kommentar

Om bevaringsværdige træer og træers vækstbetingelser henvises til § 7 stk. 1 med tilhørende kommentar

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Bebyggelsesprocent for underområde I

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 210 for underområdet beregnet under et.

### Stk. 2. Bebyggelsesprocent for underområde II

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110.

### Stk. 3. Bevaringsværdig bebyggelse

Den på tegning nr. 2 viste bevaringsværdige bebyggelse må ikke nedrives eller ændres i det ydre uden Teknik- og Miljøudvalgets godkendelse.



## Kommentar

Hvis tilladelse til nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

### Stk. 4. For hele området gælder:

Bebyggelse skal opføres indenfor de på tegning nr. 2 viste byggefeltet. For både byggefelt A og byggefelt B gælder, at bebyggelse kan opføres i en højde på op til 23 m.

### Stk. 5. Byggefelt A

Indenfor byggefelt A må der maksimalt opføres 7.700 m<sup>2</sup>.

### Stk. 6. Byggefelt B

Der må opføres en udvidelse af Bellahøj Koblingsstation på op til 1.000 m<sup>2</sup> indenfor byggefelt B. Hvis bebyggelse indenfor byggefeltet nedrives, må der opføres byggeri med et tilsvarende etageareal, ud over udvidelsen på 1.000 m<sup>2</sup>.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Generelt udtryk

Bygningernes materialer udformning, farve og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og relatere sig til områdets karakteristiske miljø med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden, særligt i forhold til Bellahøj Koblingsstation. Der kan anvendes beton, glas, glas-byggesten, profilitglas og sinusplader på facaderne. Andre materialer kan godkendes, hvis der kan opnås en god helhedsvirkning.

### Stk. 2. Område I

*For nybyggeri i område I gælder særligt:*

- Større lukkede facadepartier skal detaljeres ud fra en klar arkitektonisk idé, og udføres med et varieret udtryk i form af detaljering i materialer, reliefvirkning, kantafslutninger, forskudte/tilbagetrukne partier eller lignende.
- Facaden mod syd skal indeholde minimum et vindue med en markant størrelse, som skal indgå som motiv i facadebearbejdningen. Vinduer skal placeres og proportioneres, så facader og den samlede bygning fremstår afbalanceret.
- Facade mod nord mod forpladsen skal være overvejende translucet.
- De to nederste etager mod Hulgårdsvej skal fremstå med åbne vinduespartier i minimum 30% af facaden.
- Facaden mod Hulgårdsvej skal have varierende etageantal med en forskel på mindst 2 etager, der tilpasser sig den omgivende skala.
- Tilbagetrukne facader mod Hulgårdsvej skal begrønnes.

### Stk. 3. Område II

*For nybyggeri i område II gælder særligt:*

Nyt byggeri skal i arkitektonisk udtryk og materialer udføres under hensyntagen til den bevaringsværdige hovedbygning på Bellahøj Koblingsstation, og således at hovedbygningen forbliver den dominerende bygning. Ved en evt. sammenbygning med hovedbygningen på Bellahøj Koblingsstation, skal dette ske med høj kvalitet i løsninger og detaljerne.

For hele området gælder:

### Stk. 4. Udformning af bæredygtige elementer

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

## Kommentar

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

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

### Stk. 5. Tekniske anlæg

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

### Stk. 6. Vinduer

- I vinduer må kun anvendes planglas eller andre former for glas, der er ikke reflekterende; såsom glasbyggesten. I erhvervsbebyggelse kan herudover anvendes let tonet eller svagt coatet glas. Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer i klart glas. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende, så de får karakter af facadebeklædning.
- For byggefelt A gælder der endvidere at profilitglas må anvendes.

### Stk. 7. Facadeudstyr, herunder skiltning

Skiltning, reklamering, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en

god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet.

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

Der må ikke opsættes skilte, reklameflag eller bannere langs vejen. Skilte der opsættes på facader må have en maksimal dimension på 7,5 x 4,5 på den sydvendte facade og 13,5 x 8,5 på den nordvendte facade. Skiltene skal indarbejdes i den samlede facadeløsning.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som f.eks. lysviser eller animerede reklamer ej heller må der opsættes bannere.

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

## 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 Teknik- og Miljøforvaltningen.

### Stk. 8. Antenneanlæg

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

### Stk. 9. Bevaringsværdig bebyggelse

For den på tegning nr. 2 viste arkitektonisk bevaringsværdige bebyggelse gælder særligt:

- Enhver ombygning eller ændring af bebyggelsens ydre skal udføres i overensstemmelse med den enkelte bygnings individuelle arkitektoniske udtryk og detaljering og må kun ske efter forudgående godkendelse fra Teknik- og Miljøudvalget, medmindre ændringerne iagttager bestemmelserne i pkt. b-e.
- Facadeoverflader skal opretholdes i deres nuværende udformning eller tilbageføres til oprindelig udformning.
- Nye vinduer skal udføres svarende til den oprindelige vinduestype, hvad angår materialer, oplukkemåde, rammedeling, opsprosnings og dimensioner m.v. Der må kun anvendes klart planglas. Alternativt må vinduer udskiftes til lignende type, som er tilpasset bygningens arkitektur.
- Ved udskiftning af tagmaterialer skal anvendes samme materialer som det oprindelige. Tagrender og nedløb skal udføres i zink, kobber eller stål.
- Ovenlysvinduer skal placeres i takt med underliggende facadevinduer. Ovenlysvinduerne må ikke være synlige fra gadeplan.

### Stk. 10. Eksisterende bebyggelse

Facadeændringer skal udføres således, at der tilvejebringes en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende facades arkitektoniske særpræg. Det gælder også eventuelle karakteristiske, lodrette og vandrette inddelinger af facaden.

## § 7. Ubebyggede arealer og parkering

### Stk. 1. Friareal

Friarealet skal være af størrelsesordenen 10 procent af etagearealet for erhverv og 100 procent for grundskoleundervisning.

For underområde I gælder særligt:

- Friarealet skal beplantes med græs.
- Det på tegning nr. 3 viste opholdsareal skal være offentligt tilgængeligt og indrettes på en måde, der muliggør længerevarende ophold. Der skal etableres minimum 2 bænke eller andre siddemuligheder. Opholdsarealet skal beplantes med græs, alternativt må det dækkes med asfalt og træer.
- Der skal plantes mindst 8 træer i mindst tre forskellige løvfældende træsorter, så der skabes samspil med Hulgårds Plads.
- Opholdsarealet skal friholdes fra trafik, dog er det tilladt, at en blokvogn eller lignende kan køre henover det i tilfælde af at funktionerne i Bellahøj Koblingsstation kræver dette f.eks. ved udskiftning af transformere m.m.

For hele området gælder:

### Stk. 2. Nyplantning af træer

For træer plantet i muld gælder, de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m<sup>2</sup> bed pr. træ.

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

## Kommentar

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

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

### Stk. 3. Tilgængelighed

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

#### Stk. 4. Belysning

Belysningen skal omfatte grundbelysning og effektbelysning med henblik på at skabe en samlet arkitektonisk lysætning af kvarterets rum.

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

### Kommentar

Grundbelysningen er den belysning af gader, stier og byrum, som er en forudsætning for, at borgere og brugere kan færdes trygt og sikkert gennem byen. 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 skal der bruges belysningsløsninger med det laveste energiforbrug og den laveste miljøbelastning ud fra en vurdering af, hvad der er teknisk muligt og økonomisk forsvarligt, og afvejet med arkitektoniske hensyn.

#### Stk. 5. Hegning

- Ubebyggede arealer må som hovedregel ikke hegnes, og de må ikke forsynes med "adgang forbudt" skilte eller lignende. Teknik- og Miljøudvalget kan godkende hegning i særlige tilfælde, eksempelvis til varegårde, ved tekniske anlæg og lignende. Dog kan der ikke godkendes hegn mellem forpladsen og Hulgårdsvej som vist på tegning 3.
- Hegn skal være levende hegn og eventuelt trådgitter eller lignende, med en højde på maksimalt 1,8 meter over terræn.
- I forbindelse med ny bebyggelse i underområde I som vist på tegning 1, skal eventuelle hegn på forpladsen udformes så de harmonerer med bygningens arkitektur og karakteren af opholdsarealet. Hegn skal fremstå gennemsigtigt, let og med en minimering af horisontale elementer og skal ikke nødvendigvis være levende.

#### Stk. 6. Parkering

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 500 m<sup>2</sup> etageareal for et opbevaringscenter.

For anden anvendelse jf. § 3 stk. 1 gælder, at parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

#### Stk. 7. Cykelparkering

For butikker skal der etableres 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Der skal etableres 0,5 cykelparkeringsplads pr. elev/studerende og ansat på uddannelsesinstitutioner. For arbejdspladser generelt skal der etableres 1,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Til særligt pladskrævende cykler skal der etableres 1 cykelparkeringsplads pr. 1.000 m<sup>2</sup> etageareal ved butikker og andre intensive besøgsmaal, herunder også opbevaringsfunktioner. Mindst 50 procent af cykelparkeringen skal være overdækket. Cykelparkering på terræn skal etableres på egen grund og skal indpasses på en hensigtsmæssig måde i forhold til byrummets indretning og arkitektur. Cykelparkering i konstruktion skal have en høj grad af tilgængelighed og tryghed.

### Kommentar

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

## § 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.

## § 9. Forureningsgener

#### Stk. 1.

Bebyggelse og ubebyggede arealer herunder primære opholdsarealer skal i overensstemmelse med miljømynighedernes krav og bestemmelser og Miljø- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik, jf. dog § 5, stk. 4 vedrørende bebyggelsens placering i området.

Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning, museer og lignende må ikke overstige  $L_{den} 38$  dB(A).

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

### Kommentar

Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje', hvor støjindikator  $L_{den}$  vægter støjen i forhold til dag, aften og nat.  $L_{den}$  er en sammenvejning af trafikstøjen om dagen, aftenen og natten.

## § 10. Bæredygtighed og regnvand

#### Stk. 1. Energiklasse

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

## Kommentar

Ejendommene er underlagt krav om tilslutning til 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. 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.

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

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

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

## § 11. Retsvirkninger

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

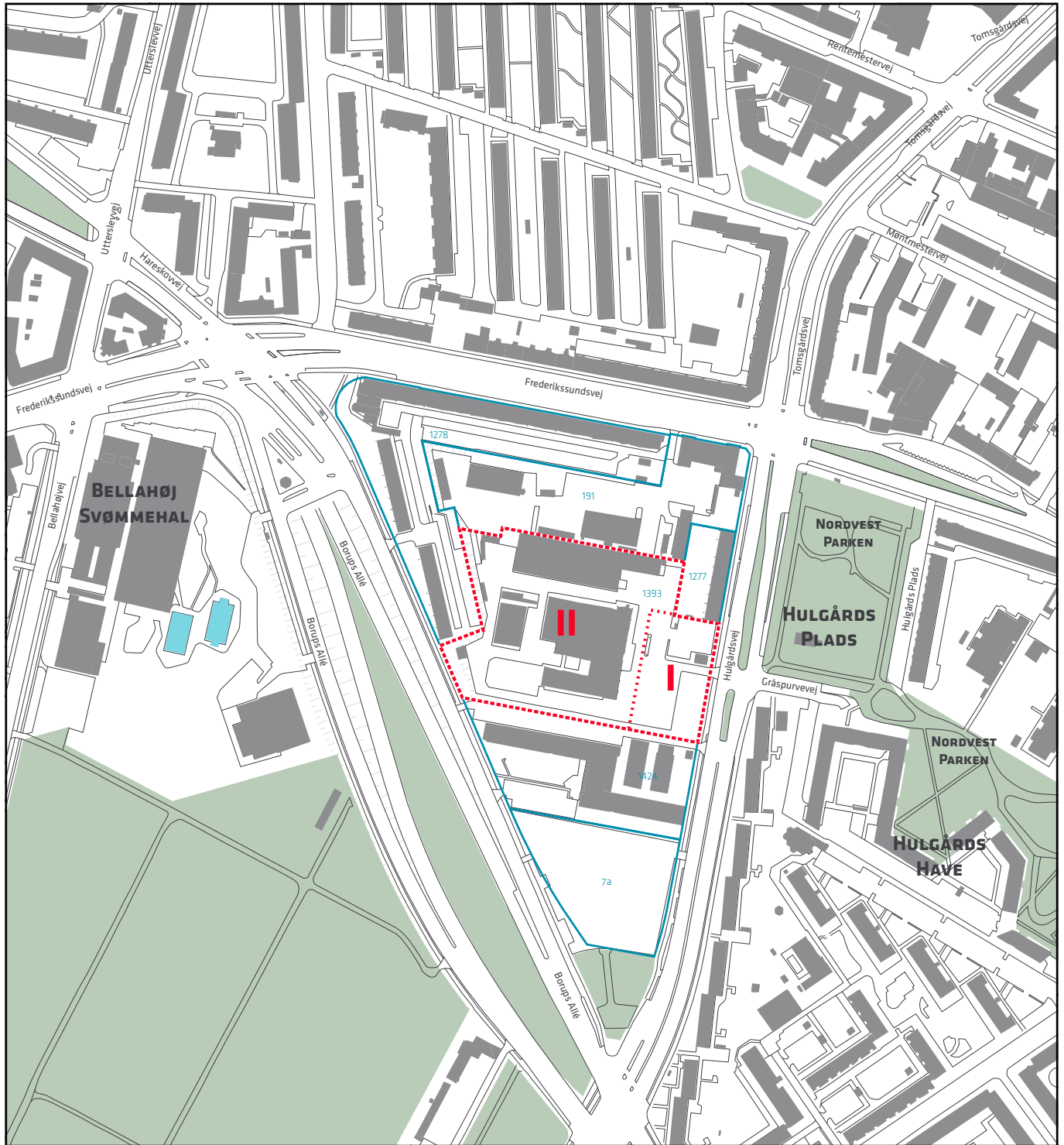
Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.




## 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 – Lokalplanområdets afgrænsning

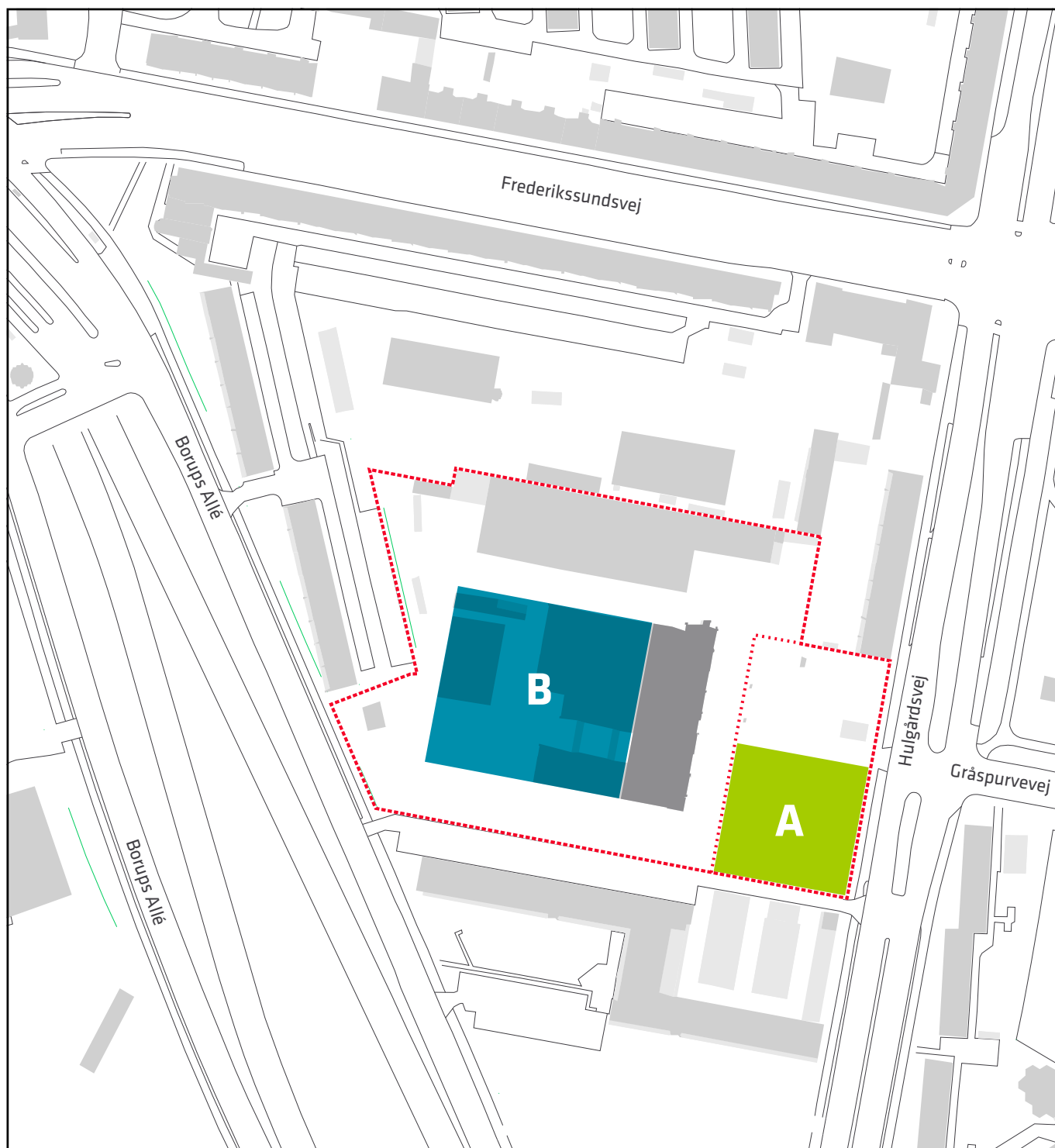







-  Lokalplanområde
-  Grænse mellem underområder
-  Matrikelskel

1:4000

0 50 100 150 200 250 300 m

## Tegning nr. 2 – Byggefelter



-  Lokalplanområde
-  Grænse mellem underområder
-  Byggefelt A
-  Byggefelt B
-  Bevaringsværdig bebyggelse

1:2000

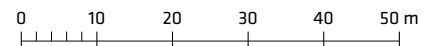


## Tegning nr. 3 – Vej og byrum



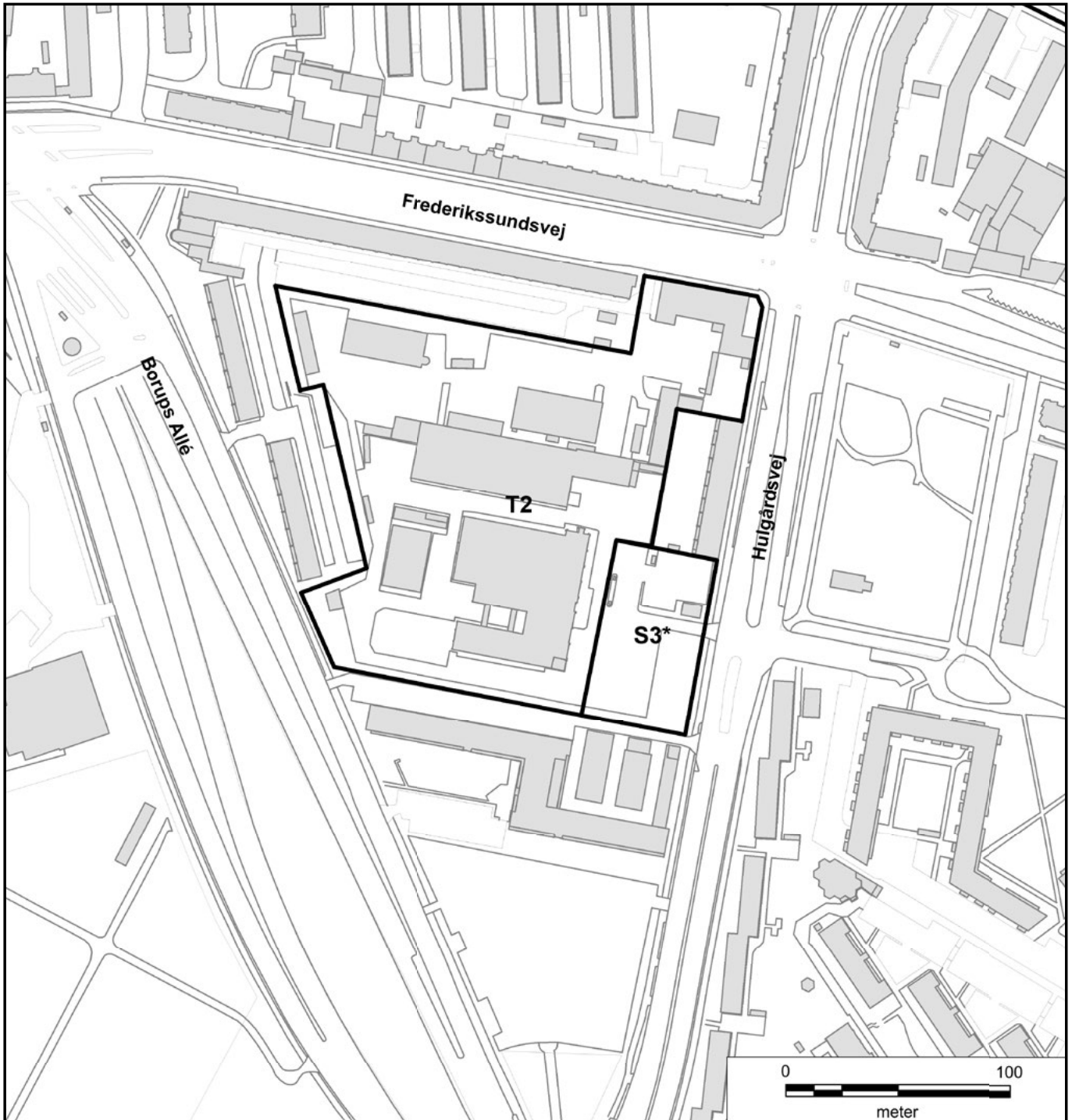
- |   |  |   |                                   |
|---|--|---|-----------------------------------|
|  | Lokalplanområde  |  | Opholdsareal                      |
|  | Grænse mellem underområder   |  | Nyanlagt græs / blomstereng       |
|  | Principielt fodaftryk af bygning   |  | Eksisterende træer                |
|  | Principiel placering af cykelparkering   |  | Principiel placering af nye træer |
|  | Må ikke hegnes   |   |                                   |
|  | Facade med åbne vinduespartier i minimum 30% af facaden i de to nederste etager. |   |                                   |

1:1000





## Forslag til tillæg til Kommuneplan 2011



I medfør af lov om planlægning (bekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer) ændres følgende:

T2-området (ramme-id. 893) ændres som vist på kortet til et S3\*-område (ramme id: xxx) med følgende særlige bemærkning: Parkeringsdækningen er 1 parkeringsplads pr. 500 m<sup>2</sup> etageareal. Den maksimale bebyggelsesprocent er 210.

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 januar 2015 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan Hulgårdsvej med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.

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

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

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

På hjemmesiden kan du se og downloade forslagene.

## Høringssvar

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

Høringssvar kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

e-mail: [byensudvikling@tmf.kk.dk](mailto:byensudvikling@tmf.kk.dk)

tlf.: 33 66 33 66

[www.tmf.kk.dk](http://www.tmf.kk.dk)

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den xx april 2015**



**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen