

LILLE TORV

Forslag til lokalplan med tilhørende forslag til
kommuneplantillæg

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xxxx 2017
besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Lille Torv med
tilhørende forslag til kommuneplantillæg.
Lokalplanområdet ligger i bydelen Brønshøj-Husum.

**Offentlig høringsperiode fra den xx. xxx til
den xx. xxx 2017**



Indhold

Redegørelse for lokalplan og kommuneplantillæg 3

Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål.....	3
Lokalplanområdet og kvarteret.....	4
Byggeønsker	6
Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold.....	7
Miljøforhold	10
Skyggediagrammer	11

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning..... 12

Overordnet planlægning	12
Kommuneplan 2015.....	12
Forslag til tillæg til Kommuneplan 2015.....	12
Lokalplaner i kvarteret.....	14
Servitutter	14
Miljø i byggeri og anlæg 2016.....	14
Spildevandsplan	14
Lokal håndtering af regnvand	14
Skybrudssikring	15
.....	15
Varmeplanlægning	15

Tilladelser efter anden lovgivning 16

Affald	16
Jord- og grundvandsforurening	16
Museumsloven	16
Rottesikring	17

Lokalplan Lille Torv 18

§ 1. Formål	18
§ 2. Område	18
§ 3. Anvendelse.....	18
§ 4. Vej- og stiforhold og parkering	19
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	20
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	21
§ 7. Ubebyggede arealer	24
§ 8. Støj og anden forurening	26
§ 9. Regnvand.....	26
§ 10. Matrikulære forhold	27
§ 11. Særlige fællesanlæg.....	27
§ 12. Retsvirkninger	27

Tegning nr. 1 - Lokalplanområde	28
Tegning nr. 2 - Bebyggelsesplan og byggefelter.....	29
Tegning nr. 3 - Anvendelse	30
Tegning nr. 4 - Veje, stier og parkering	31
Tegning nr. 5 - Byrum og kantzoner	32
Tegning nr. 5a - Principper for indretning af kantzoner	33

Forslag til tillæg til Kommuneplan 2015 34

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg35

Lokalplan.....	35
Lokalplanforslagets retsvirkninger	35
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	35
Kommuneplantillæg	35

Praktiske oplysninger Bagsiden

Redegørelse for lokalplan og kommuneplantillæg



Luftfoto af området set mod nordvest. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje. JW Luftfoto

Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål

Baggrund

Københavns Kommune gennemfører i partnerskab med boligorganisationerne fsb og SAB/KAB, en ambitiøs byudviklingsstrategi for Tingbjerg-Husum, som borgerrepræsentationen vedtog i august 2015. Med strategien bliver Tingbjergs hovedgade Ruten revitaliseret som byområdets sociale og kulturelle akse, hvor bydelens liv og aktiviteter samles. Transformationen af Ruten skal være billedet på transformationen af Tingbjerg/Husum. Nybyggeriet på Lille Torv er i sammenhæng med Tingbjergs nye Kulturhus og renoveringen af Tingbjerg Heldagsskole det centrale åbningstræk for den langsigtede udvikling af byområdet Tingbjerg 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.

Formål

Formålet med lokalplanen er, at muliggøre en omdannelse af et utidssvarende butikcenter til blandet bolig og butiksområde. Herudover vil lokalplanen og kommuneplantillægget muliggøre visionerne fra Helhedsplan Ruten og byudviklingsstrategien. I helhedsplanen lægges vægt på at skabe øget byliv og tryghed i området ved at forbedre infrastrukturen, etablere nye forbindelser og funktioner og ved at fortætte området med nye boliger, der understøtter en mere varieret beboersammensætning.

Kommuneplantillægget skal muliggøre en højere bebyggelsesprocent, så området kan fortættes med flere boliger.

Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet

Boligområdet Tingbjerg er afgrænset af de omkring liggende rekreative arealer: voldanlægget, Gyngemosen, Brønshøj/Husum Idrætsanlæg og Utterslev Mose.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Brønshøj-Husum og afgrænses mod syd af Tingbjergs hovedgade Ruten, mod øst af gaden Terrasserne, mod nord af gaden Ved Bygården og mod vest afgrænses området af Tårnhusstræde og Tårnhuset på 12 etager.

Lokalplanområdets samlede grundareal er 6.390 m².

I lokalplanområdet ligger i dag butikscenteret Lille Torv, beboerlokale for SAB, en tidligere tankstation, der nu fungerer som garage/værksted for boligorganisationernes servicebiler, og en bygning indeholdende teknik for CTR og DONG. I jorden tværs gennem området løber en fjernvarmeledning. Herudover rummer lokalplanområdet et torv og en række parkeringspladser. Butikscenteret huser en række butikker og et kommunalt aktivitetstilbud.

Den eksisterende butiksarkade på Lille Torv er beliggende i ét samlet bygningsbånd, der strækker sig fra Terrasserne i øst og Tårnhusstræde i vest, med butikker ud til Ruten. Foran butikkerne findes et større parkeringsareal, der bevirker at afstanden til nærmeste facade på tværs af Ruten er omkring 55 meter.

På bagsiden findes ud mod Ved Bygården hegnede butiks-varegårde, medarbejderindgange til butikker samt SABs beboerlokale. Der findes kun én enkelt passage til Lille Torv ud for Bygårdsstræde, og denne kan kun benyttes af fodgængere. Byggeriet danner en visuel barriere, der afkobler bylivet, der foregår foran butikkerne, fra det bag-

Fakta

Grund	6.390 m ²
Etagemeter i alt	6.535 m ²
Boligetagemeter	3.725 m ²
Erhvervsetagemeter	2.810 m ²
Detailhandel	2.600 m ²
Bebyggelses %:	103 %
Friareal	2.282 m ²

vedliggende boligområde.

Tårnhuset på 12 etager, der ligger vest for lokalplanområdet, kan ses fra adskillige steder i de nærliggende kvarterer, og kan opfattes som Tingbjergs vartegn. Mod Ruten ligger i dag en mindre bygning i 1 etage, der huser boligorganisationernes materielgård og værksted. Bygningen var oprindeligt opført som benzintank med salgsareal.

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 og 1970'erne samt 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.

Sammen med Voldparken i Husum er Tingbjerg udpeget som bevaringsværdig bebyggelse, da det er et eksempel på datidens parkbebyggelse. Tingbjerg er desuden udpeget



Ankomsten til Tingbjerg ved krydset mellem Ruten og Åkandevej med udsigt til Lille Torv og bagved Tårnhuset. foto KK.



Lille Torv med Tårnhuset mod vest og butikker langs nordsiden, foto KK.

som værdifuldt kulturmiljø. 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 C. Th. Sørensen i 1950. Til trods for de nuværende problemer rummer kvarteret mange kvaliteter - bebyggelsen danner en masse sanselige oplevelse og boligerne har en høj standard.

Tingbjerg er domineret af stokbebyggelse i hovedsagligt 3 etager, der danner åbne karreer. Bebyggelsens vinkelformede bygningsmønster skaber en række store haverum, der giver området et grønt og frodigt præg.

Den gule bydel med de gule mursten fremstår med lav taghældning (11 grader) der gør at bygningsfacaden kommer i fokus og bygningerne fremstår lave. Facaderne i Tingbjerg er et mangfoldigt katalog af forskellige bearbejdningsformer der skaber forskydninger og opdelinger af facaderne.



Kig langs Bygården set mod vest, foto KK.



Butiksarkaden, foto KK.

Egenarten

Forvaltningen har udarbejdet en egenartsanalyse for området, som viser, at lokalplanområdet fremstår som et stort ikke defineret areal, hovedsageligt bestående af parkering 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 butikscenter opleves lukket og utrygt. Der bør fremover arbejdes med at øge kontakten mellem inde og ude.

Projektet, som lokalplanforslaget omhandler, har til hensigt at bygge videre på områdets egenart om den gule by i det grønne landskab bl.a. ved at inddrage elementer fra områdets bebyggelsesmønster med stok bebyggelser og eksponerede gavle.

Offentlig og privat service

Området er forsynet med såvel offentlig som privat 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 udpeget som bydelscenter og rummer såvel dagligvare- som udvalgsvarerbutikker.



Kig ned af Bygårdsstræde mod nord, foto KK.

Trafik

Området er kollektivt trafikbetjent af busrute nr. 132, som kører fire gange i timen og busrute 2a som kører ca. hvert 5 minut. Det ligger 1,7 km fra den nærmeste S-togsstation, Husum Station. Området ligger ved bydelsgaderne Terrasserne, Åkandevej samt Ruten og har forbindelse til Hillerød motorvejen.

Der er cykelsti i eget tracé langs Ruten og syd for området ligger den planlagte supercykelsti, Vest Voldruten, hvor der i dag er grøn cykelsti. Biler har adgang til området via Ruten.

Byggeønsker

Bygherre ønsker på Lille Torv at bidrage til byudviklingsstrategiens visioner for Ruten om at skabe øget byliv og tryk i området ved bl.a. etablering af rammer for nye butikker, som gør det muligt at tilvejebringe nye butikskoncepter til Tingbjerg. Herudover etableres nye infrastrukturelle forbindelser for bløde trafikanter, nye byrum og en fortætning af området med nye boliger. Bygherre ønsker at nedrive det eksisterende butikscenter, for at opføre mere tidssvarende lokaler til detailhandel og attraktive nye familieboliger. Kælder under nuværende butikscenteret bevares til tekniske formål.

Hovedgreb

Områdets nye bebyggelse etableres så den danner kant mod gaderne og en ny indgang til Tingbjerg. Det nye Lille Torv indpasses i byggelinjer og facaderytme fra nærliggende bebyggelser i naboområderne, så området forankres i det eksisterende kvarter. Bebyggelserne bindes sammen af forskellige offentlig tilgængelige stiforbindelser på tværs af området.



Fugleperspektiv af Lille Torv set ud mod mosen
(Ill. JJW arkitekter)

Det er hensigten, at etablere en bebyggelse i tre etager mod syd og en større bebyggelse mod øst i én og tre etager, med taghave ovenpå stueetagen. Herudover etableres mod nord en bebyggelse i to etager.

Mod øst, er det hensigten, at opføre en stor bebyggelse i én etage til serviceerhverv eller detailhandel, som udgør en base for etablering af yderligere tre mindre bebyggelser til boliger og en taghave ovenpå. De tre bebyggelser ovenpå er to etager høje. Mod nord, er det hensigten at opføre en bebyggelse i én etage til serviceerhverv, der er sammenhængende med basen.

Mod syd ønskes opført en bebyggelse i tre etager til mindre enheder af detailhandel eller serviceerhverv i stueetagen og med to boligetager ovenpå.



Situationsplan (Ill. JJW arkitekter)



Visualisering af ny bebyggelse ud til Ruten (Ill. JJW arkitekter)

Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold

Anvendelse

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for udvikling af området ved Lille Torv med etablering af nye butikker, serviceerhverv og flere boliger. Der kan således etableres boliger fra 1. sal og op, som enten udnytter tagfladen på stueetagen eller altaner til opholdsareal.

Der kan etableres mindre udvalgswarebutikker i bebyggelsen ud mod Ruten og en detailvarebutik, i den østlige del af området, på op til 1.805 m².

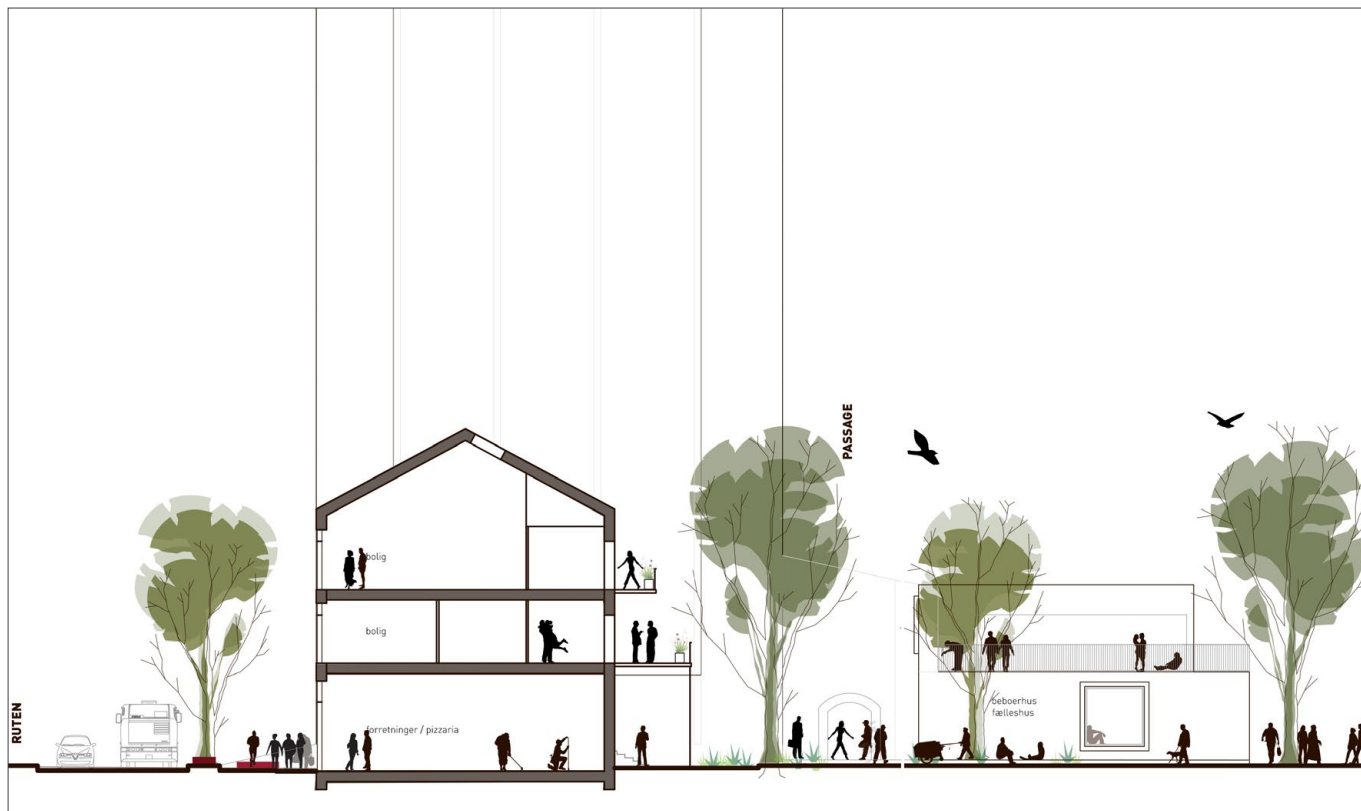
Endvidere muliggøres placering af et kommunalt aktivitetstilbud, café og beboerlokale i området samt parkeringsfaciliteter til både biler og cykler. Der udlægges forskellige private og offentlige kantzoner i forbindelse med boligerne og butikkerne til udeophold og sociale møder.

Infrastruktur og forholdet til omgivelserne

Parkeringsarealet kan indrettes med parkering, træer, cykelparkering og stier på en sådan måde, at forskellige trafikanter deles om det samme areal. Parkeringsarealet vil kunne bruges til torvedage eller forskellige lege- og sportsaktiviteter, og dermed bidrage til bylivet på Lille Torv.



Facadeudsnit mod Terrasserne (Ill. JJW arkitekter)



Snit set mod øst gennem Ruten, butik og bolig og mod fælleshus (Ill. JJW arkitekter)

Adgang for biler til Lille Torv er fra Ruten via en overkørsel til parkeringsarealet. Den eksisterende overkørsel nedlægges og der etableres en ny længere mod øst. Det forudsætter, at busstoppestedet på Ruten flyttes 10 meter væk fra den nyetablerede overkørsel, for at sikre oversigtforholdene.

Der afsættes plads til, at vareindlevering til butikker mod Ruten enten sker fra bagindgangen, dvs. fra parkeringsarealet på matriklen eller mod øst via Ved Bygården, hvor lastbiler holder i egen bygning. For at sikre fodgængere langs Ved Bygården etableres et fortovej, med en overkørsel, langs bebyggelsen i områdets nordøstlige hjørne. Herved kan store køretøjer bakke ind henover overkørslen og køre forlæns ud. Dette forudsætter en vejudvidelse.

Terræn

Terrænet falder fra vest mod øst med ca. 2,5 meter over en strækning på omkring 120 meter. Gulvkoter i stueeta-

gerne følger det faldende terræn med bløde spring i tre niveauer, så der er niveaufri adgange til alle servicefunktioner i bebyggelserne.

Parkering

Ifølge kommuneplan 15 skal parkeringsdækningen for boliger være mindst 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal og højst 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Lokalplanen fastsætter, at der skal etableres 1 plads pr. 100 m² butik og 1 plads pr. 150 m² bolig på området, hvilket svarer til ca. 52 parkeringspladser.

Parkering håndteres på afgrænsede arealer, hvor vej- og parkeringsmarkering erstattes af alternativ belægning og varieret beplantning, der lægger op til flere anvendelsesformer over hele døgnet.

Cykelparkeringspladser placeres nær boligopgange og nær butikker. Cykelparkeringsdækningen følger normen i kommuneplanen og er 4 pr. 100 m² svarende til ca. 260 cykel p-pladser, hvoraf ca. 55 er overdækket.



Visualisering - facadeopstalter (Ill. JJW arkitekter)

Bebyggelsens placering og udformning

Eksisterende forbindelser bliver en del af områdets nye bevægelsesmønster, og eksisterende facader danner udgangspunkt for byggelinjer for den nye bebyggelse. Bydelens identitet og kendetegn, med en struktur af boligstokke af gule mursten med saddeltage og med lige rækker af vinduer, vil blive ført videre i den nye bebyggelse på Lille Torv. Alle nye bygninger vil have facader af gule mursten, og de traditionelle sadeltage og gavle er træk, der går igen i den nye bebyggelse. Nye bygninger i forskellige højder gør samtidig op med bydelens homogene bygningskroppe. Bebyggelserne omkranser Lille Torv og er disponeret ud fra et fokus på, at undgå blændede vinduer, facader, blinde gavle, dybe altaner som reducerer udsyn til byrummet og social kontakt. Placeringen af bebyggelsen forudsætter at fjernvarmeledningen, der går tværs gennem lokalplanområdet flyttes til andet sted.

Bygningernes relation til opholdsrum, veje og stier skal skabe visuel klarhed, der sikrer god orientering til byrummet ved indgange, vinduer, altaner og ved vigtige bylivsfunktioner. Samtidig skabes der plads til nye udemiljøer i forbindelse med bygningerne.

Byliv og byrum

Intentionen er, 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. Projektet skal styrke områdets position som en attraktiv handels- og boligbydel. Ved at fortætte med boliger og blandede byfunktioner omkring Lille Torv, er det visionen at skabe et levende bymiljø så bydelen Tingbjerg, i højere grad end i dag, bliver en integreret del af København.

Mod nord er der planlagt et tættere beplantet område med forskelligartede træer, der skal medvirke til at give området en styrket grøn karakter, til gavn for brugerne og beboerne i området. Den grønne taghave og det grønne areal på terræn bidrager til Københavns Kommunes mål om at etablere mere bynatur, opnå en større biodiversitet samt at få flere træer i byen.

Kantzoner

Der etableres kantzoner langs facader til bl.a. ophold, beplantning og cykelparkering. Der indrettes offentlige kantzoner langs facaderne mod Ruten og mod stier og parkeringspladsen hvor der er offentlige funktioner og butikker. Private kantzoner etableres på taghaverne langs boligernes facader. Kantzonerne er steder som kan indrettes til ophold og sociale møder.

Bæredygtighed

De eksisterende belægningssten i Lille Torv samt andre byrumsinventar som betonplinte og belysning genanvendes så vidt muligt i de nye byrum og parkeringsarealer. Dermed undgås unødvendig ressourcospild af velfungerende byggematerialer og miljøpåvirkningen mindskes. Bebyggelsen er planlagt med grønne facader og grønne tage.

Der stilles desuden krav i lokalplanen til genanvendelse af regnvand i bygningerne til toiletskyl og tøjvask.

Kommuneplantillæg

Med kommuneplantillægget ændres boliggrammen. Det betyder at bebyggelsesprocenten stiger til 110 og den maksimale bygningshøjde vil være 20 meter. Friarealkravet til boliger er 50 % af etagearealet og friarealet til erhverv er 15 % af etagearealet. Udover boligformål, kan området endvidere anvendes til serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, kollektive anlæg, institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Der kan herudover tillades erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Kommuneplantillægget skal muliggøre fortætning i området med en øgning af bebyggelsesprocenten så der kan bygges flere nye boliger.

Miljøforhold

VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-bekendtgørelsen (bek. nr. 1832 af 16. december 2015).

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 (lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10. december 2015). 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 lokalplanrådets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplanen og kommuneplantillægget skal muliggøre opførelse af en større dagligvarebutik, butikker og boliger i området. Tanken er at nedrive det eksisterende butikcenter og genetablere ny bebyggelse med både boliger og butikker. Butikker indrettes i princippet i stueetagen og med adgang fra terræn. Boliger etableres fra 1. sal og op og udnytter bl.a. tagfladen på butikkerne til friareal. Endvidere er det tanken at placere kommunale aktivitetstilbud og beboerlokale i området. Kommuneplantillægget muliggør en højere bebyggelsestæthed i området. Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslagene.

Trafikstøj

Trafikstøjniveauet langs Ruten ligger på LDEN 63-68 dB i 1½ meters højde og 4 meters højde. Der skal ved valg af vinduesløsninger sikres at grænserne for trafikstøj med åbne vinduer (0,35 m²) i møblerede opholds- og soverum kan overholdes.

Forurening

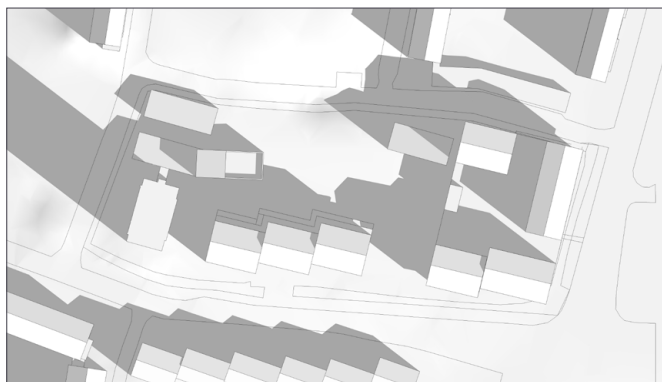
Center for Miljøbeskyttelse, Jord og Affald har kendskab til jordforurening på nedenstående matrikler:

Del af matr. nr. 3549 Husum, København

En del af matriklen er kortlagt på vidensniveau 2. Der har været et tankanlæg på grunden. Tankanlægget blev i ca. 1973-1979 benyttet til detailsalg af Mobil Olie. I ca. 1979 blev anlægget solgt til KAB, der i periode frem til ca. 1994 anvendte anlægget til tankning af KABs egne køretøjer.

I forbindelse med etablering af parkeringsplads på arealet i 1994 blev der konstateret jordforurening med dieselolie inden for et areal på 400 m².

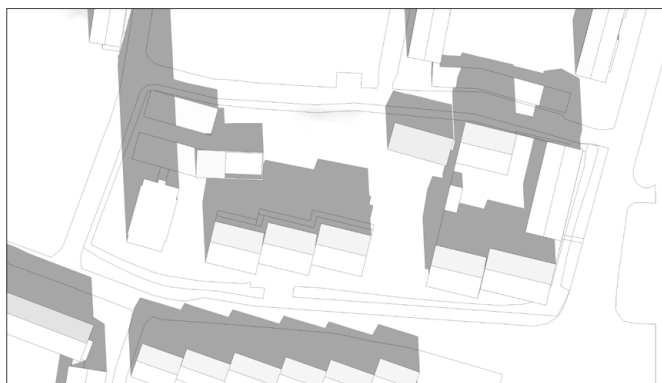
I 2003 blev forureningen undersøgt yderligere. Ved undersøgelsen blev jordforurening med olie omkring tankanlægget genfundet. Endvidere blev der påvist forurening ved den tidligere pumpeø, udluftning fra tankene og benzinudskillerne, og forureningen blev påvist i grundvandet ved tankanlægget. Forureningen blev vurderet at ligge i en dybde af ca. 1- 4½ m.u.t.



21. marts kl. 9.00



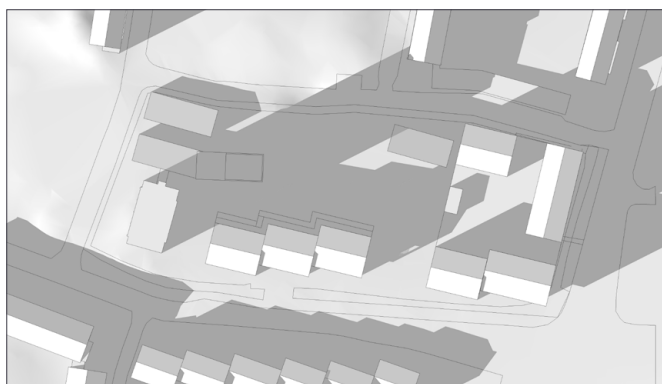
21. juni kl. 9.00



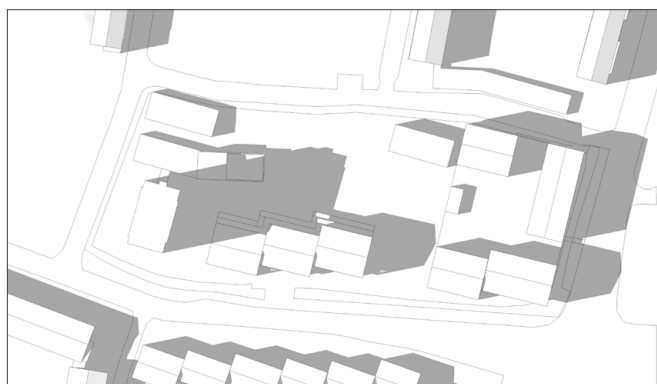
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



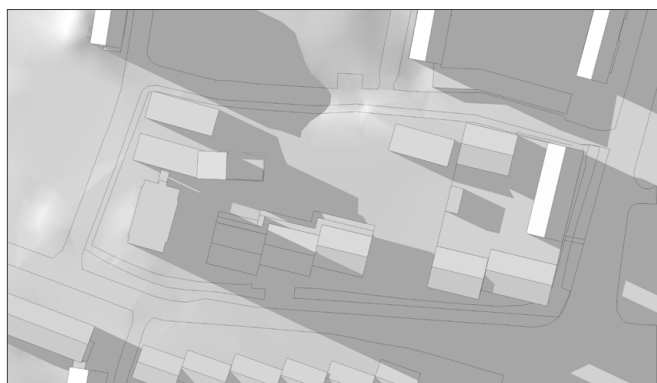
21. marts kl. 16.00



21. juni kl. 16.00

Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser hvor der er sol og skygge på de forskellige angivne tidspunkter ved jævndøgn og ved solhverv. Skyggediagrammerne viser, at byggeriet er placeret under hensyntagen til, at der bliver velbelyste opholdsarealer og at bebyggelsen ikke medfører væsentlige skyggegener for naboområderne.



21. juni kl. 19.00

(Ill. JJW arkitekter)

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 lokalplan er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

Fingerplan 2013

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

Kommuneplan 2015

I Kommuneplan 2015 er området udlagt til boligformål (B2-område). Bebyggelsesprocent er fastlagt til 60 og bygningshøjden til maks. 14 meter. Der skal tilvejebringes friarealer svarende til mindst 100 pct. af etagearealet for boliger og mindst 20 pct. af etagearealet til erhverv. Parkeringsdækningen skal være mindst 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal og højst 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal for boliger og 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal butik.

Områderne anvendes til boligformål, serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, kollektive anlæg, institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige 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.

Bebyggelse over stueplan forbeholdes som udgangspunkt boliganvendelse, med mindre støjbelastning fra veje og lignende ud fra en konkret vurdering taler for en anden anvendelse (erhverv mv.)

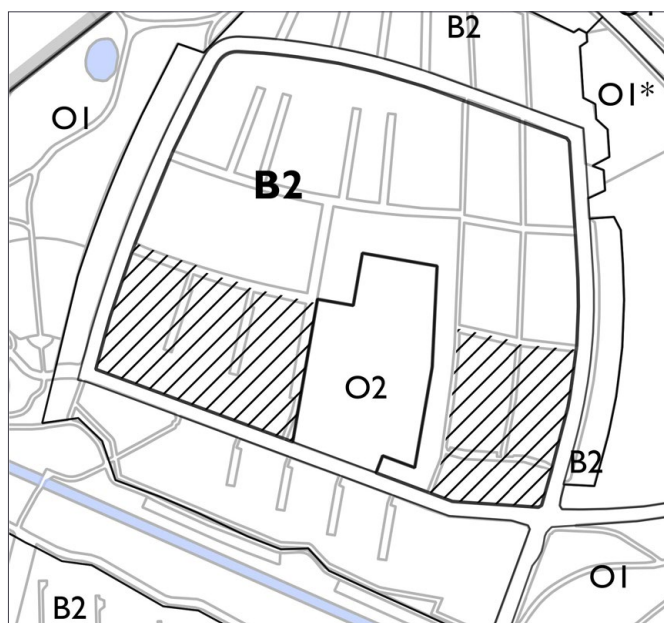
Forslag til tillæg til Kommuneplan 2015

For at muliggøre den foreslåede planlægning er der udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2015.

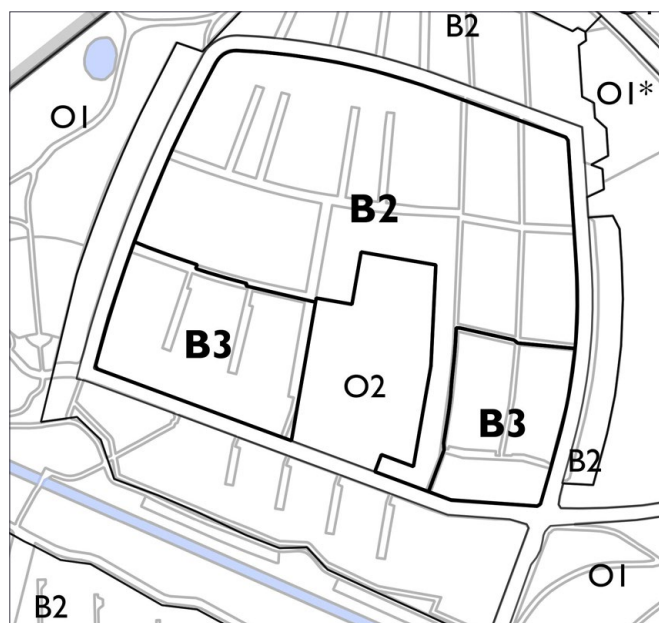
Kommuneplantillægget hæver bebyggelsesprocenten fra 60 % til 110 % og bygningshøjden fra 14 meter til 20 meter i området for lokalplanen, samt området for Store Torv. Formålet er, at der kan bygges flere boliger i de to områder, hvilket er i overensstemmelse med målsætningen i Tingbjerg-Husum Byudviklingsstrategi.

For boligområder gælder der desuden følgende generelle bestemmelser:

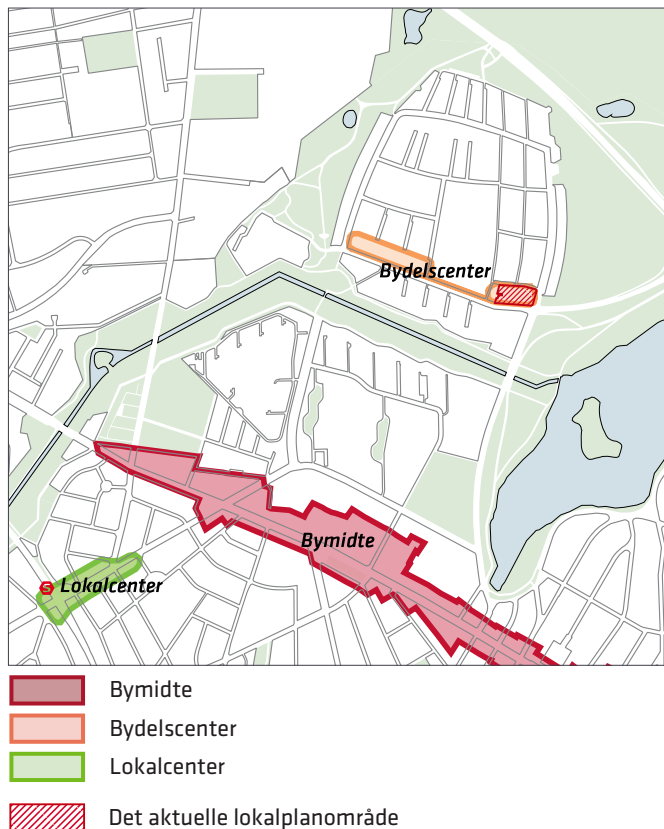
Områderne anvendes til boligformål, serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, kollektive anlæg, institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Endvidere kan der tillades erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelser om detailhandel i de generelle bestemmelser i Kommuneplan 2015.



Gældende rammer i Kommuneplan 2015



Forslag til ændrede kommuneplanrammer



Detailhandel Kommuneplan 2015

Detailhandel

Lille Torv er sammen med Store Torv og Ruten udpeget som bydelscenter Ruten, hvor der maksimalt må opføres 5.600 m² detailhandel, heraf er der en ramme på 2.000 m² til anlæggelse af nyt butiksareal. Bruttoetagearealet i de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 2.500 m² og 500 m². På den baggrund er der i lokalplanen givet mulighed for butikker i stueetagen ud mod Ruten.

Boligpolitik

København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod år 2027 i følge de seneste prognoser. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende.

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

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.

Lille Torv er del af bydelen Brønshøj - Husum som er udpeget som udsat boligområde. Visionen for Brønshøj-Husum er, at bydelen skal være en sammenhængende og levende 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 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 ramme om byliv og aktivitet. Her ligger et uudnyttet potentiale som ønskes udviklet. Lokalplanen er i overensstemmelse med visionerne beskrevet i bydelsplanen.



- Gældende lokalplaner
- Byplaner
- Det aktuelle lokalplanområde

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 513 Voldparken Skole

Formålet med lokalplanen er at fastlægge et byggefelt og begrænsninger af bygningshøjde. Inden for disse rammer er der mulighed for at opføre en bygning, som skal fremstå med en overordnet arkitektonisk idé og en selvstændig identitet samtidig med, at der dannes en bebyggelsesmæssig helhed i samspil med eksisterende bebyggelse

Byplan nr. 18 Mørkhøjvej

Formålet med lokalplanen er at fastlægge Mørkhøjvejs østlige gadelinie samt en plads ved sammenskæringen mellem Husumvejs forlængelse og Storegårdsvejs. Byplanen 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.

Servitutter

Der er for matrikel nr. 3549 Husum, København tinglyst to servitutter. Den ene deklaration er tinglyst den 17. januar 1956 og den anden tinglyst den 9. september 1964. Begge servitutter vedrører tidligere Københavns Belysningsvæsen nu DONG Energy og HOFOR som har tilladelse til at anbringe transformieranlæg i muret hus på matrikel-

len samt tilladelse til at føre kabler fra anlægget over ejendommens grund til gaden udenfor. Huset er opført og forbliver på matriklen med de to transformieranlæg. DONG Energy og HOFOR skal til enhver tid have uhindret adgang til anlægget med mulighed for vedligeholdelse af dette. De tinglyste servitutter opretholdes og aflyses således ikke som følge af lokalplanen.

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

Spildevandsplan

Lokalplanområdet skal omkloakeres til et separatkloakeret område i overensstemmelse med retningslinjer i Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008 med tillæg. Lokalplanområdets separatkloakering vil blive indarbejdet i det næste tillæg til spildevandsplanen.

Lokal håndtering af regnvand

Regnvandet i hverdagssituationer i lokalplanområdet håndteres i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008 med tillæg.

Regnvand 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

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.

Der er konstateret jordforurening med dieselolie inden for et areal på 400 m² og forurening er påvist i grundvandet. På grund af den konstaterede jordforurening i lokalplanområdet skal områderne, hvor der ønskes nedsivning, undersøges mere detaljeret for at klarlægge jordforureningens omfang. Ofte findes en jordforurening i den øverste 0,5 meter, hvilket betyder, at det muligvis godt kan nedsives via dybereliggende faskiner eller hvis den forurenede jord fjernes.

Skybrudssikring

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

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 bassiner.

Inden for lokalplanområdet er der ikke registreret problemer med oversvømmelse.

I Terrasserne vil der blive etableret en skybrudsvej og på Ruten vil der blive etableret en grøn vej. Skybrudsvej "Terrasserne" er planlagt udført i 2025 - 2029 og den grønne vej "Ruten" er planlagt udført 2020 - 2035.

Bebyggelse og terrænbearbejdning i lokalplanområdet må ikke være til hinder for gennemførelse af skybrudsvejen den grønne vej.

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 skybrudsvej "Terrasserne" og grøn vej "Ruten". Derfor er der indarbejdet bestemmelser om dette i lokalplanen.

Varmeplanlægning

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivespligt 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 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. Affaldsrummet skal placeres bolignært for alle, og affaldet skal placeres, så det let kan afhentes. Det anbefales, at der afsættes 0,5 m² 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, Center for Byens Drift, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer m.m.

Jord- og grundvandsforurening

Områdets forureningsgrad

Lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 2, det betyder, at der er konstateret forurening på grunden. Når en matrikel er kortlagt på vidensniveau 1 og 2, forudsætter byggeri af boliger en tilladelse efter § 8 i jordforureningsloven fra Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse.

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 eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via 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 mm) skal Teknik- og miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, søges om tilladelse.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m³/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

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

Regler 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 levedemuligheder 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 Lille Torv

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Ruten, Terrasserne, Ved Bygården og mod vest Tårnhuset, som en del af matrikel nr. 3549 Husum.

§ 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, bylivet, forbindelser og boligkvalitet. Som led heri skal følgende hensyn tilgodeses:

- I sammenhæng med det øvrige boligområde i Tingbjerg sikres en større blanding af funktioner i området ved at muliggøre opførelse af boliger, detailhandel, beboerhus og serviceerhverv.
- For at skabe byliv og sammenhæng med de øvrige byområder sikres adgang gennem området med offentligt tilgængelige stifterbindelser og pladser.
- For at sikre en tryk og aktiv bydel skal alle facader i stueetagen være hovedsagligt transperante. Bygninger og boliger indrettes så der er "øjne" på gader og byrum.
- Langs Ruten fastlægges en bred aktiv kantzone, så bylivet koncentrerer sig mod gaden. Den nye bebyggelse skal integreres i områdets bebyggelsesmønster og tilpasses stedets egenart. Udformningen af det nye byggeri skal bidrage til et arkitektonisk og kvalitetsmæssigt løft af kvarteret.
- Udformning af byrum og ubebyggede arealer skal medvirke til at skabe byliv og give området det ønskede helhedspræg. I den forbindelse lægges der vægt på samspillet mellem bygninger og byrum, derfor skal anvendelse og udformning af stueetager, som overvejende åbne og/eller aktive, skabe sammenhæng mellem ude og inde.
- Eksisterende træer skal så vidt muligt bevares, og bestemmelser om beplantning skal fremme et grøn præg.
- Området udvikles efter miljørigtige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltag er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det sker ved krav til friarealer, ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur og håndtering af regnvand.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter del af ejendommen matr. nr. 3549 Husum, København, og alle parceller, der efter 1. januar 2016 udstykkes i området.

Stk. 2. Underområder

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

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse

Området fastlægges til helårsboliger. Der kan endvidere indrettes serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Endvidere kan Teknik- og Miljøudvalget tillade, at der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

Bebyggelse over stueplan forbeholdes som udgangspunkt boliganvendelse, medmindre støjbelastning fra veje og lignende ud fra en konkret vurdering taler for en anden anvendelse. Stueetagen skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv.

Den nærmere placering af anvendelsen fremgår af tegning nr. 3.

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.

Kældre

Under byggefelt D ligger en kælder på ca. 200 m² der anvendes til opbevaring af transformestation.

Stk. 2. Boligstørrelser

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

Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. Dog kan op til 25 % af arealet fritages fra beregningen af gennemsnittet.

Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 65 m². Bestemmelserne gælder for hver ejendom.

Kravet til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodeses behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer.

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 m² i gennemsnit. In-

gen bolig må være mindre end 50 m². Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.

Kollegie- og ungdomsboliger skal have et areal på mellem 25 og 50 m².

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendomsmaessige 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 affaldssortering, 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. Erhverv over boliger

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

Kommentar

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

Stk. 5. Forurenende virksomhed

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

Stk. 6. Butiksarealer

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for lokalplanområdet er 2.600 m².

Særligt for delområde I:

Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 500 m², og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 1.805 m² bruttoetageareal.

Særligt for delområde II:

Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 500 m², og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 500 m² bruttoetageareal.

Kommentar

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

Det eksisterende butikscenter i området udgør 1.106 m², pr. 1. december 2016.

Stk. 7. Placering af dagligvare- og udvalgsvarebutikker

Særligt for delområde I:

For stueetagen, i byggefelt A1 gælder, at der må indrettes butikker med et samlet bruttoetageareal, der ikke må overstige 1.805 m².

I byggefelt B gælder, at der må indrettes butik med et bruttoetageareal der ikke må overstige 175 m².

Særligt for delområde II:

For stueetagen i byggefelt C gælder, at der må indrettes butikker med et samlet bruttoetageareal, der ikke må overstige 620 m². Bruttoarealet for den enkelte butik må ikke overstige 500 m².

Stk. 8. Særligt om stueetager

- Stueetager skal være aktive, og for de stueetager, der er markeret med pink signatur på tegning nr. 3, gælder, at de skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, caféer, institutioner. Stueetagerne må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og til udadvendte funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.
- Stueetager skal være åbne, og for de stueetager, der er markeret med orange signatur på tegning nr. 3, skal anvendes til fælleshus, 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 henvises til § 6. Om bebyggelsens ydre fremtræden, stk. 1-6.

§ 4. Vej- og stiforhold og parkering

Stk. 1. Ruten

Mod Ruten opretholdes de eksisterende vejlinjer jf. tegning nr. 4.

Stk. 2. Terrasserne

Mod Ruten opretholdes de eksisterende vejlinjer jf. tegning nr. 4.

Stk. 3. Ved Bygården

Mod Ved Bygården fastlægges en vejudvidelseslinje som vist på tegning nr. 4, herudover opretholdes de eksisterende vejlinjer.

Kommentar

Vejudvidelseslinjer er arealer, som kommunen har mulighed for på et senere tidspunkt at bestemme skal være vej.

Stk. 4. Overkørsler

Der kan etableres en overkørsel fra Ruten til parkeringsarealet og der skal etableres en overkørsel fra Ved Bygården til dagligvarebutikkens varelevering, som vist på tegning nr. 4.

Stk. 5. Intern vejstruktur og udlæg af arealer til vej

Den interne trafikbetjening skal ske via interne færdselsarealer i form af veje og stier som vist på tegning 4. Der kan etableres en overkørsel fra Ruten som vist på tegning 4 og der skal etableres en overkørsel fra Ved Bygården som vist på tegning 4. Renovationsafhentning til dagligvarebutikken skal ske på egen grund fra Ved Bygården via den nyetablerede overkørsel. Der etableres en vejudvidelse hertil, som vist på tegning nr. 4.

Stk. 6. Andre udlæg og anlæg af private fællesveje

Ud over de i stk. 4 fastlagte vej- og stianlæg 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- stier og adgangs anlæg kan overtages som offentlige.

Stk. 7. Udformning af veje og stier

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

Vej og stier og pladser skal udformes således, at de er trygge at færdes i og opholde sig på - og tilgodeser til gængelighed for alle.

Vejadgang til lokalplanområdet sker fra Ruten, som vist på tegning nr. 4, og sti adgang sker fra hhv. Ruten, Ved Bygården og Tårnhusstræde, som vist på tegning nr. 4. Overkørsler placeres, som vist på tegning nr. 4.

I forbindelse med den planlagte vejudvidelse skal der etableres fortov i en bredde af mindst 2,5 meter.

Overkørsel til parkeringsarealet skal ske ad en ankomstvej fra Ruten, med en minimums bredde på 7 m.

Stk. 8. Bilparkering

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

Parkeringsdækningen fastsættes til 1 parkeringsplads pr. 150 m² etageareal til boliger og serviceerhverv samt 1 plads pr. 100 m² etageareal til detailhandel.

- Parkeringsdækningen beregnes for området under ét. Parkering må indrettes og placeres på terræn, som angivet på tegning nr. 4.
- Der skal placeres træer på og i kanten af parkeringsarealet som angivet på tegning 5.

Stk. 9. Cykelparkering

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

Der skal mindst etableres følgende parkeringspladser pr. 100 m² opført bruttoetageareal:

Boliger:	4 pladser
Ungdomsboliger:	4 pladser (mindst 50 % overdækket)
Ældre- og plejeboliger:	1,5 pladser (mindst 50 % overdækket)
Erhverv:	4 pladser (mindst 25 % overdækket)
Uddannelsesinst.:	0,5 pr. studerende/ansat (mindst 50 % overdækket)
Butikker	4 pladser (mindst 50 % overdækket)

For boliger, erhverv og butikker skal etableres 2 parkeringspladser for pladskrævende cykler pr. 1.000 m² etageareal.

Cykelparkeringen skal anlægges i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelige for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet. Placeringen er vist principielt på tegning nr. 4.

Cykelparkering skal samles i klynger eller rækker eventuelt kombineret med levende hegn, buske eller træer.

Cykelparkering på terræn skal indpasses på en hensigtsmæssig måde i forhold til arealernes indretning og arkitektur og må ikke virke dominerende i det enkelte byrum.

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 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.

- På byggefelt A1-A4 må der maksimalt opføres et bruttoetageareal på 3.910 m²

- b) På byggefelt B må der maksimalt opføres et bruttoeta-geareal på 175 m²
- c) På byggefelt C må der maksimalt opføres et bruttoeta-geareal på 2.190 m²
- d) På byggefelt D må der maksimalt opføres et bruttoeta-geareal på 260 m²

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

Den maksimale bebyggelsesprocent må overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af ma-triklen 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 bebyggelsesprocenten ikke overstiger 110 for de involverede ejendomme under ét.

Stk. 2. Bebyggelsesplan

Bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med de på tegning nr. 2 viste byggefelter.

Stk. 3. Områder der ikke må bygges

Byrum vist på tegning nr. 5 må kun bygges med lette konstruktioner som skure og overdækninger i 1 etage.

Stk. 4. Bygningshøjde og etageantal

- a) Bygninger i byggefelt A1 må maksimalt opføres i 1 etage og må ikke overstige 6 m.
- b) Ovenpå byggefelt A1 må der i byggefelt A2, A3 og A4 opføres bebyggelse i yderligere 2 etager. Bebyggelsen må samlet set ikke overstige 16 meter.
- c) Bygninger i byggefelt B og D må maksimalt opføres i 2 etager og må ikke overstige 10 m.
- d) Bygninger i byggefelt C må maksimalt opføres i 3 etager og må ikke overstige 16 m.
- e) Angivne etageantal og højder er inklusive tage, men eksklusiv tekniske opbygninger, værn og små bygninger på tagterrasser mv.

Stk. 5. Gulvhøjde og etagehøjde i stueetager

- a) Stueetagen skal have en højde på minimum 4 meter og maksimum 5 meter. De øvrige etager skal være minimum 3 meter.

Stk. 6. Kote- og terrænforhold

- a) Fra kote 23,75 til kote 22,5 må der terrænreguleres med et naturligt fald.

- b) Højde for byggeri måles fra det omkringliggende terræn.
- c) Der må ikke ske terrænreguleres mere end +/- 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m. Terrænregulering skal udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg. Større tilpasninger, dvs. ved større niveauforskel end 1 m, så skal terrænregulering ske med skråninger / støttemure.

Stk. 7. Husdybde

Særligt for delområde I:

Husdybden i nybyggeri over stueetagen må ikke overstige 13 m.

Særligt for delområde II:

Husdybden for erhverv må ikke overstige 16 m.

Husdybden for bolig må ikke overstige 13 meter.

Altangange, indgangspartier, glasoverdækninger, vindfang og lignende medregnes ikke i husdybden.

Kommentar

Der skal generelt sikres gode lysforhold i boliger. Ved husdybder på 12 - 13 m. skal der sikres gode lysforhold i boliger ved at øge etagehøjden, etablere høje vinduespartier og store vinduespartier eller lign.

Stk. 8. Adgange til butikker

Butikker i byggefelt C skal have primær indgang fra Ruten og en sekundær indgang på nordsiden.

Stk. 9. Udhuse og lignende

Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 3, må der opføres mindre bygninger, såsom pavilloner, cykelskure, tekniske anlæg, legehuse og lignende.

Stk. 10. Afvigelser fra bebyggelsesplanen

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte mindre afvigelser fra bebyggelsesplan, etageantal, bygningshøjder og husdybder fastsat i stk. 2-7.

§ 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. De skal desuden have en proportionering og detaljeringsgrad, som harmonerer med de øvrige bygninger i Tingbjerg. Alle facader er murede teglfacader. Facaderne i stueetagerne har forskellige funktioner i tilknytning til de omkransende gade- og byrum, derfor er de åbne med store glaspartier i forskellige størrelser. Facader over stueetagerne anvendes primært til boliger, glaspartierne er her mindre end i stueetagen og indsat på lige rækker. Gavle er, med undtagelse af stueetagerne, rene murede teglstensvægge med enkelte vinduesåbninger kombineret med levende beplantning. Facaden ud mod Ruten skal opdeles og forskydes for at

sikre at bygningernes voluminer ikke fremstår store og massive i forhold til de omkringliggende bebyggelser.

Stk. 2. Facader:

Overordnet princip:

- Materialerne skal være blank mur. Mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer så som træ, metal og glas.
- Facader må beplantes med klatre- og/eller slyngplanter.
- Facader i stueetager fastlagt til butikker og publikumsorienteret serviceerhverv, skal udformes som aktive facader med store vinduespartier med en høj grad af visuel kontakt mellem stueetagen og byrummet.
- Facader i stueetager fastlagt til fælleshus og aktivitetstilbud, skal udformes som åbne facader med en høj grad af visuel kontakt mellem stueetage og byrum, så aktiviteter i bygningerne kan bidrage til bylivet (Se § 3, stk. 8).

Særligt for delområde I:

- Facaden mod Ruten skal opdeles, med et fremspring på mindst 2 meter, 1-2 gange jævnt fordelt på facaden.
- For facadeforløb vist på tegning nr. 3 med pink signatur skal minimum 75 % af facadelængden i stueetagen være transparent. De åbne partier skal være lige høje og i stueetagens fulde rumhøjde.
- For facadeforløb vist på tegning nr. 3 med orange signatur skal minimum 50 % af facadelængden i stueetagen være transparent.
- Facadeforløb i stueetagen mod nord i byggefelt A1 skal minimum have 4 vinduesåbninger med en størrelse på minimum 1 x 1,5 meter.
- Stueetagens hjørner mod øst i byggefelt A1 afskæres som vist på tegning nr. 2. På bygningens 1.- og 2.sal i byggefelt A2 og og A3 må hjørner ikke udkrage mere end 2 meter. Stueetagen skal have en frihøjde under det udkragede hjørne på minimum 4,5 meter.
- Sokkel kan udformes med siddemulighed på byggefelt A1 øst- og vestfacade.

Særligt for delområde II:

- Facader i byggefelt C skal opdeles for hver ca. 15 meter. Ved opdeling skal del-facaderne forskydes i forhold til hinanden med minimum 1 meter og maksimum 2,5 meter. Hvis der er flere forskydninger i facaden, skal de være i samme retning. Ved opdeling af facaden skal del-facaderne mod Ruten være lige lange.
- For facadeforløb vist på tegning nr. 3 med pink skal mindst 75 % af facadelængden i stueetagen være transparent. De åbne partier skal være lige høje og i stueetagens fulde rumhøjde.
- For facadeforløb vist på tegning nr. 3 med orange signatur skal mindst 50 % af facadelængden i stueetagen være transparent.

- Nordfacaden i byggefelt C skal have sekundære indgange til butikker og serviceerhverv, herudover skal der placeres minimum 6 vinduesåbninger jævnt fordelt på facaden

Stk. 3. For beboerlokaler, institutioner og serviceerhverv mv.

Facader i stueetager fastlagt til fælleshus og aktivitetstilbud, skal udformes som åbne facader med en høj grad af visuel kontakt mellem stueetage og byrum (Se § 3 stk. 8).

- For facadeforløb vist på tegning nr. 3 med orange skal minimum 50 % af facadelængden i stueetagen være transparent.

Stk. 4. For butikker og caféer:

Facader i stueetager fastlagt til butikker og publikumsorienteret serviceerhverv, skal udformes som aktive facader. Det vil sige, at de er udformet, så der er nem og tydelig adgang mellem anvendelsen af stueetagen og det tilstødende byrum.

- For facadeforløb vist på tegning nr. 3 med pink skal mindst 75 % af facadelængden i stueetagen være transparent. De åbne partier skal være lige høje og i stueetagens fulde rumhøjde.

Stk. 5. For gavle:

- Gavle skal have karakter af facader med lukket blank mur. Der må plantes levende beplantning langs gavlene i form af klatre- og slyngplanter.
- For gavle i byggefelt A2, A3, A4 og C må maksimum 20 % være transparent. De åbne partier skal have samme højde som åbningerne i facaderne og må maksimum være 2,5 m brede.
- Fritstående gavle skal forsynes med enkelte vinduesåbninger eller franske altaner.

Stk. 6. Indgange og indgangspartier:

Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, belysning eller anden markering.

Særligt for delområde I:

- Indgang til dagligvare butik i stueetagen i byggefelt A1 skal placeres på det sydvestlige hjørne ud til Ruten som vist på tegning nr. 3.
- Indgang til stueetagen i byggefelt B skal placeres på den sydlige eller vestlige side af bygningen som vist på tegning nr. 3.

Særligt for delområde II:

- Primære indgange til stueetagen i byggefelt C skal placeres på den sydlige side og/eller i direkte forbindelse med det sydvestlige og sydøstlige hjørne ud til Ruten som vist på tegning nr. 3.
- Sekundære indgange i stueetagen i byggefelt C skal etableres på facadens nordside. Adgang til boliger i byggefelt sker via trappeopgang med elevator som vist på tegning nr. 3.

- c) Primære indgange til stueetagen i byggefelt D skal placeres på den sydlige eller østlige side ud mod sti som vist på tegning nr. 3.

Stk. 7. Vinduer og døre:

Vinduer og døre i stueetagerne skal være lige høje og går i princippet fra gulv til loft. Samtidig er de lange, så de optager det meste af stueetagerens facader. I stueetagerne er vinduerne og døre ikke indsat efter et system, men efter funktionernes placering. Vinduer over stueetagen skal placeres i samme højde så overkanten danner en lige horisontal linje. De steder i bebyggelsesplanen hvor det tillades, at 1.salen anvendes til institutioner eller fællesarealer, tillades længere vinduer end på de øvrige facader.

- Vinduer og døre skal udformes med spinkel detaljering med karme og rammer i metal eller træ. Der må ikke anvendes plastmaterialer.
- Vinduer og døre skal være hvide, træfarvede eller andre farver, der er tilpasset området/bygningen.
- Vinduer må kun opsrosses vertikalt.
- Vinduerne i 1.sal og opefter må maksimum være 3 meter lange og skal for hver etage placeres på horisontale række. For vinduer i 1.sal på facaderne i byggefelt B og D kan tillades en vindueslængde på 10 meter.
- I vinduer må kun anvendes planglas. I boligbebyggelse må vinduer kun fremtræde med klart planglas uden spejlende virkning.

Stk. 8. Tage:

Overordnet princip

- Taghældningen for saddeltage skal være mellem 20 og 30 grader og taghældningen skal være ens for alle nye bebyggelser indenfor lokalplanområdet undtaget de bygninger, hvor der tillades fladt tag. Eventuelle legehuse, lysthuse eller lign. må opføres med større hældninger.
- Flade tage skal enten anvendes til opholdsareal eller udføres som grønne tage, dvs. med græs, sedummos eller lignende.
- Værn om taghaver og tagterrasser skal gives et spinkelt, diskret udtryk og udformes som en åben konstruktion og fremstå helt eller delvist transparente.

Særligt for delområde I:

- Tage på bebyggelse i byggefelt A1 og B skal være flade tage.
- Tage på bebyggelse i byggefelt A2, A3 og A4 skal være saddeltage.

Særligt for delområde II:

- Tage på bebyggelse i byggefelt C skal være saddeltage.
- Tage på byggefelt D skal være flade tage eller saddeltage.
- Tage skal være gule, grå eller andre farver, der er tilpasset området.

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 CO₂. Begrønning af tagfladen hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag eller anden konstruktion over tagfladen.

Altaner og altangange:

Overordnet princip

Boliger skal forsynes med opholdsaltaner som udformes som en integreret del af bygningen.

Altaner skal udføres som indeliggende og må ikke placeres i gavle.

Der er indgang til boliger for byggefelt C fra nordsiden via altangange og for byggefelt A2, A3 og A4 via taghaven.

Altangange på 1. salen må højst have et fremspring på 3 meter målt fra facaden, og frihøjden skal være minimum 4.5 meter over vejareal eller andet areal med mulighed for færdsel med køretøjer. Altangange på 2. sal må maksimum udkrage 2 meter fra facaden.

Værn om altangange skal udformes som en spinkel åben konstruktion og fremstå helt eller delvist transparente. Altangange må ikke placeres ud til Ruten, Terrasserne eller Ved Bygården.

Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget retningslinjer og anbefalinger for altaner og tagterrasser. Retningslinjerne kan fås ved henvendelse til Center for Byplanlægning.

Stk. 9. Placering og 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.

Stk. 10. Facadeudstyr, herunder skiltning

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

Reklamer, 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. 11. Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer 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.

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. 12. 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 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 %
Grundskoler:	40 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %

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

Stk. 2. Indretning af friarealer

a) Grønne områder og andre opholdsarealer skal udformes med opholdsmuligheder for alle brugergrupper, hvor byrummet har gode sol- og læ- og støjforhold, samt være tilgængelige for alle. Byrum skal opleves som trygge, og skal indrettes målrettet til områdets beboere, brugere og gæster.

- b) Vindkomfortniveauet i byrummene skal sikres ved beplantning med træer, eller ved etablering af andre lægivende foranstaltninger, så vindkomforten generelt svarer til behageligt eller acceptabelt niveau.
- c) Rekreative faciliteter skal anlægges som en integreret del af byrummene med beplantning, belægninger og fast byinventar, såsom bænke. Faste siddeplinte og bænke skal udformes, så brugere i alle aldersgrupper 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) På tegning nr. 5 er fastlagt taghave, kantzoner samt opholdsarealer for ny bebyggelse.
- e) For friarealer gælder, at indretning, byrumsinventar og materialer skal sammentænkes og fremstå som et samlet hele.

Stk. 3. Afgivelser 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, beton og være egnet til sikker færdsel. Ved valg af belægninger og afvandingsystem, 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 hegnes med beplantning eller beplantede hegn i henhold til stk. 17, kantzoner på taghave.

Stk. 6. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

Stk. 7. Belysning

Belysning skal medvirke til at give området en kvalitetspræget og bymæssig fremtræden med en imødekomende og tryk karakter, herunder særligt under og ved altangange, butiksfacader og boligopgange. 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:

- a) Opgange til boliger, cykelparkering, affaldsskure samt indgange til butikker/serviceerhverv.
- b) Offentlige tilgængelige stier beskrevet i stk. 19.

Stk. 8. Fællesanlæg

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

Stk. 9. Beplantning

Beplantning skal etableres som angivet på tegning nr. 5. Der skal være variation i beplantningen bl.a. med hensyn til blomstring/blomstringstidspunkt, vækst, form og farver. Træer i gårdrummet og parkeringspladsen kan variere, mens træer langs Ruten skal være beslægtede med den øvrige beplantning langs vejen.

Stk. 10. Bevaringsværdige træer og beplantning

Eksisterende træer skal i vides muligt omfang bevares.

Stk. 11. Nyplantning af træer

For træer plantet i muld gælder, at de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m² bed pr. træ.

For træer plantet i lukkede befæstelser gælder, at der som minimum skal være en åbning på 15 m² med rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m² 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. Grøn forbindelse

- a) Den på tegning nr. 5 markerede Grønne forbindelse skal indrettes som et grønt areal med en sti forbindelse mellem Ruten og Ved Bygården med bede, træer, opholds- og legeområder for både beboerhus og den øvrige boligbebyggelse.
- b) Der skal inden for området placeres 20 træer med en stammeomkreds på min 18 cm
- c) Der skal indenfor træ- og plantevalg være stor diversitet, med særlig vægt på bær- og blomsterbærende træer.
- d) Der skal etableres afskærmende beplantning mod parkeringspladsen som vist i princippet på tegning nr. 5.
- e) Der skal etableres mulighed for ophold ved bænke, plinte eller lignende. Sidde og opholdsmuligheder skal placeres under hensyn til sol- og skyggeforhold samt faste bevægelseslinjer.

Stk. 13. Taghave

- a) Den på tegning nr. 5 markerede taghave skal fungere og indrettes som et grønt rum med opholds- og legearealer for den omgivende boligbebyggelse.
- b) Taghaven skal udformes som et overvejende grønt og frodigt rum med havekarakter og beplantning som græsser, hæk og buske, der skal danne ly, nicher og rum til ophold og udeaktiviteter.
- c) Min. 45% af arealet skal bestå af græs eller anden beplantning, der tåler ophold.
- d) Der skal plantes min. 15 træer med stammeomkreds på 15 cm. Bedtykkelse på dæk skal være min. 85 cm og skal indeholde en jordblanding, der sikrer træernes næring.
- e) Der skal etableres mulighed for ophold ved bænke, plinte eller lignende. Sidde og opholdsmuligheder skal placeres under hensyn til sol- og skyggeforhold samt faste bevægelseslinjer.
- f) Der må indrettes mulighed for nyttehaver/maddyrkning på mindre arealer fx ved højbede.
- g) Taghaven skal indrettes med legemuligheder for børn, indenfor det på tegning nr. 5 markerede område.

Stk. 14. Parkeringsareal

- a) Der skal etableres et parkeringsareal som vist på tegning nr. 5.
- b) Der skal plantes min 10 træer med stammeomkreds på 18 cm.
- c) Den vestlige del af parkeringsarealet kan ved særlige lejligheder midlertidigt anvendes til marked, vejfester eller festivaler, som vist med skravering på tegning nr. 5.

Stk. 15. 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 anvendelse og facadeudformning. Kantzoner skal udformes, beplantes og befæstes, så de medvirker til at give bebyggelsen et åbent og inviterende udtryk, som understøtter stueetagens anvendelse og facadeudformning. Kantzoner medvirker til at give bebyggelsen et åbent og inviterende udtryk, som understøtter stueetagens anvendelse og facadeudformning.

Stk. 16. Indretning af kantzoner mod vej og parkeringsareal

- a) De på tegning nr. 5 viste kantzoner med orange farve skal indrettes som offentligt tilgængelige forarealer til butikker og fællesfunktioner. Arealet skal have en dybde på maks. 0,5 meter mod parkeringsarealet, og op til 2 meter på øvrige arealer.
- b) Kantzonerne skal indrettes ud fra principperne vist på tegning nr. 5a 1). Kantzonen skal fremstå som et sammenhængende forløb for hver bygningsenhed, der sikrer sammenhæng mellem evt. forskellige butikker.

- Der skal herudover være en materialemæssig sammenhæng med de omkringliggende befæstede arealer.
- Kantzonerne må anvendes til vareudstilling, skiltning, møblering til udeservering og ophold samt cykelparkering.
 - Kantzonerne skal udformes med urban karakter med mindre grønne bede eller beplantede facader og fremstå med fast belægning.
 - Cykelparkering etableres som angivet på tegning nr. 4.

Stk. 17. Indretning af kantzoner på taghave

- De på tegning nr. 5 viste kantzoner med blå signatur skal udformes som private forarealer og være mellem 2-3 meter målt fra facade.
- Kantzoner på taghave skal indrettes ud fra principper vist på tegning nr. 5a, 2)
- Arealet skal indrettes med niveaufri adgang fra bolig.
- Kantzonen skal have en grøn karakter, men må befæstes med terrasse.
- Kantzonen skal indrettes med levende hegn eller hæk med en maksimal overhøjde på 1,2 meter målt fra det omkringliggende terræn. Hegnet må omkranse hele kantzonen areal.

Stk. 18. Indretning af kantzoner mod den grønne sti

- De på tegning nr. 5 viste kantzoner med lilla signatur skal indrettes med opholdsområder, cykelparkering og beplantning.
- Kantzonerne skal være maksimalt 2 meter målt fra facaden.
- Kantzonerne må ikke hegnes
- Ved byggefelt C skal kantzonen indrettes ud fra principper som vist på tegning 5a, 3) med integreret cykelparkering og depotfunktioner.
- Ved byggefelt D skal kantzonen indrettes ud fra principper som vist på tegning 5a, 4) med opholdsarealer i forbindelse med aktiv facade samt beplantning.

Stk. 19. Stier

- Der skal etableres 3 stier som vist på tegning nr. 5.
- Stier markeret med rød på tegning nr. 5 skal have en bredde på mindst 2,5 meter.
- Stier markeret med orange på tegning nr. 5 skal have en bredde på mindst 2 meter.
- Stierne skal være offentligt tilgængelige, og skal sikre adgang for gående til området fra henholdsvis Ruten og Ved Bygården.
- Stierne markeret med rød på tegning nr. 5 skal have en fast belægning og belyses. Dog tillades plantebede til træer eller anden beplantning
- Der hvor kørselsareal krydser stier, skal krydsningen synliggøres med afvigende belægning eller hæves og der skal gives fortrinsret til fodgængere.

§ 8. Støj og anden forurening

Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære op-

holdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere af lokalområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik. Der henvises endvidere til § 5, stk. 1-10.

Støjniveauer må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i Lden (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 m²):46

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 § 6 stk. 1-10.

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 "Terrasserne" således, at der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn.

Stk. 2. Byrum og parkeringsarealer

Parkerings arealer og byrum vist på tegning nr. 5 skal udformes med render eller kanaler i belægningen til afledning af overfladevand.

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 stk.1-9 fastlagte parkeringsarealer, veje, stier og ankomststeder.

For området gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret de i § 7 stk.1-19 fastlagte friarealer, byrum 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

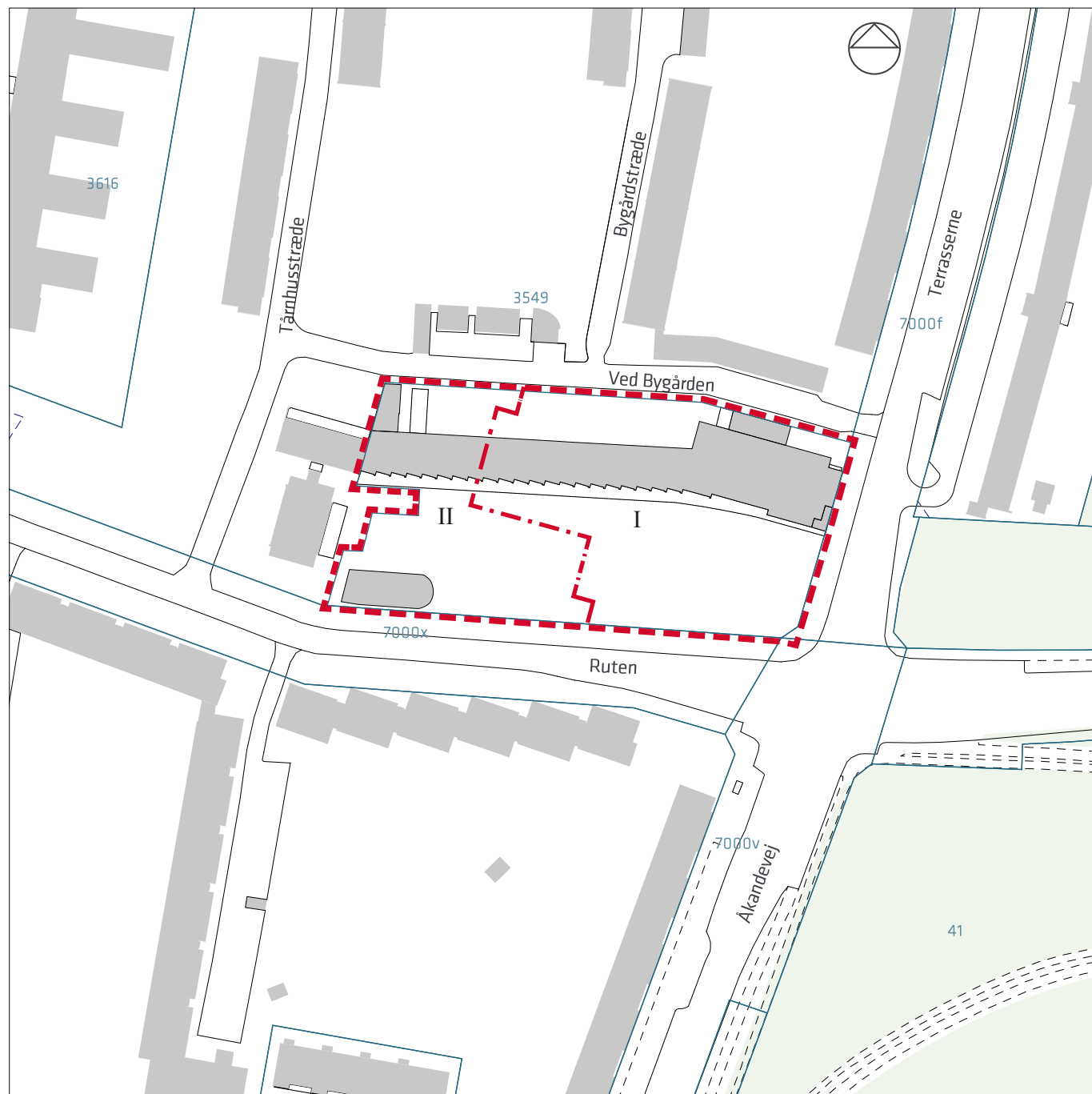
I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med 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

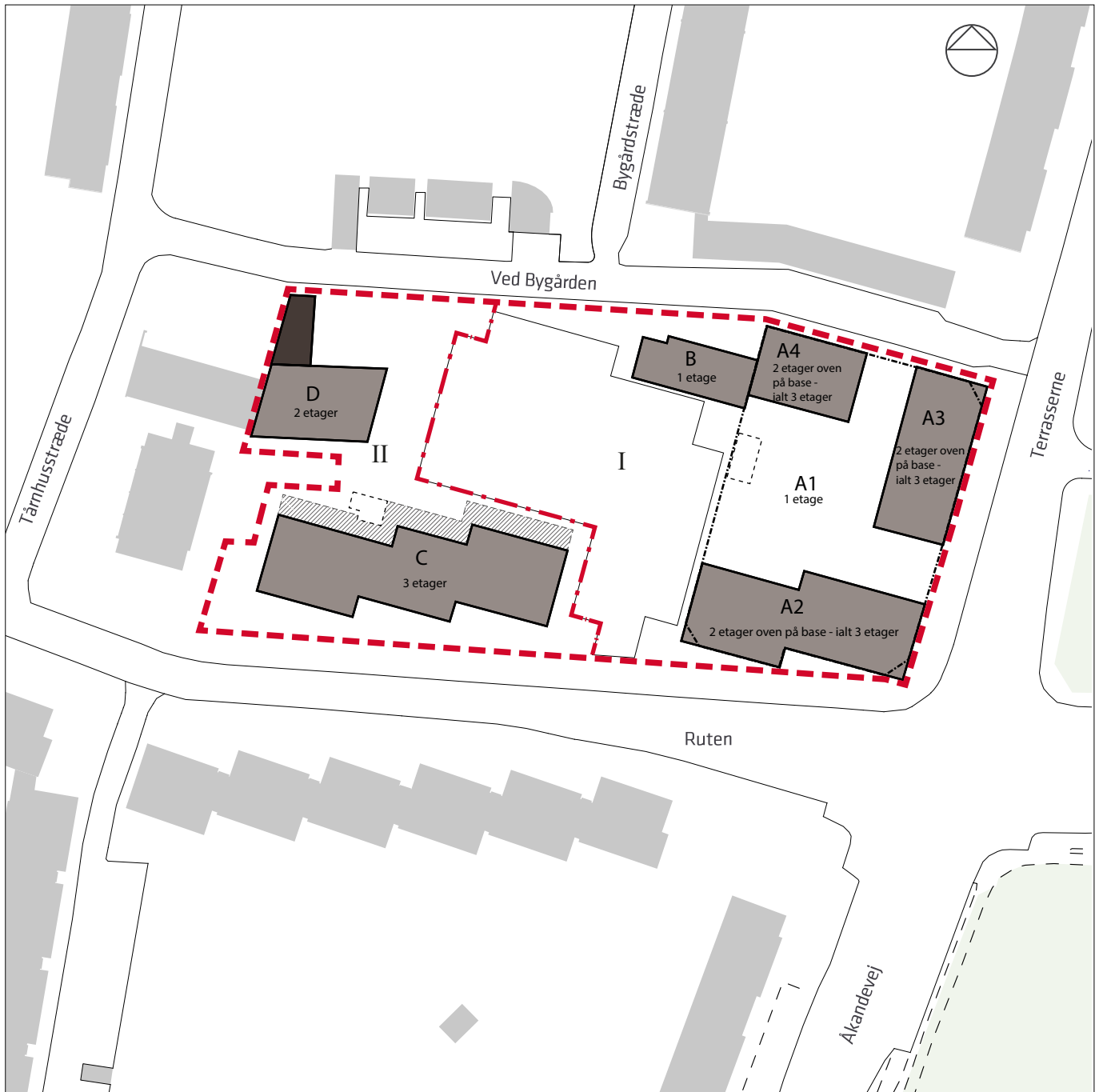


- — Lokalplanens afgrænsning
- · - Grænse mellem underområder
- I II Underområder
- Matrikelskel
- Eksisterende bygninger

1:1500

0 20 40 60 80 100 m

Tegning nr. 2 - Bebyggelsesplan og byggefelter



--- Lokalplanens afgrænsning

- . - Grænse mellem underområder

I II Underområder

■ Eksisterende bygninger

■ Eksisterende transformerstation

— Parkeringsareal afgrænsning

■ Byggefelt A2, A3, A4, B, C og D

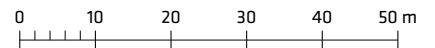
□ Byggefelt A1 (Basebebyggelse)

▨ Altangang

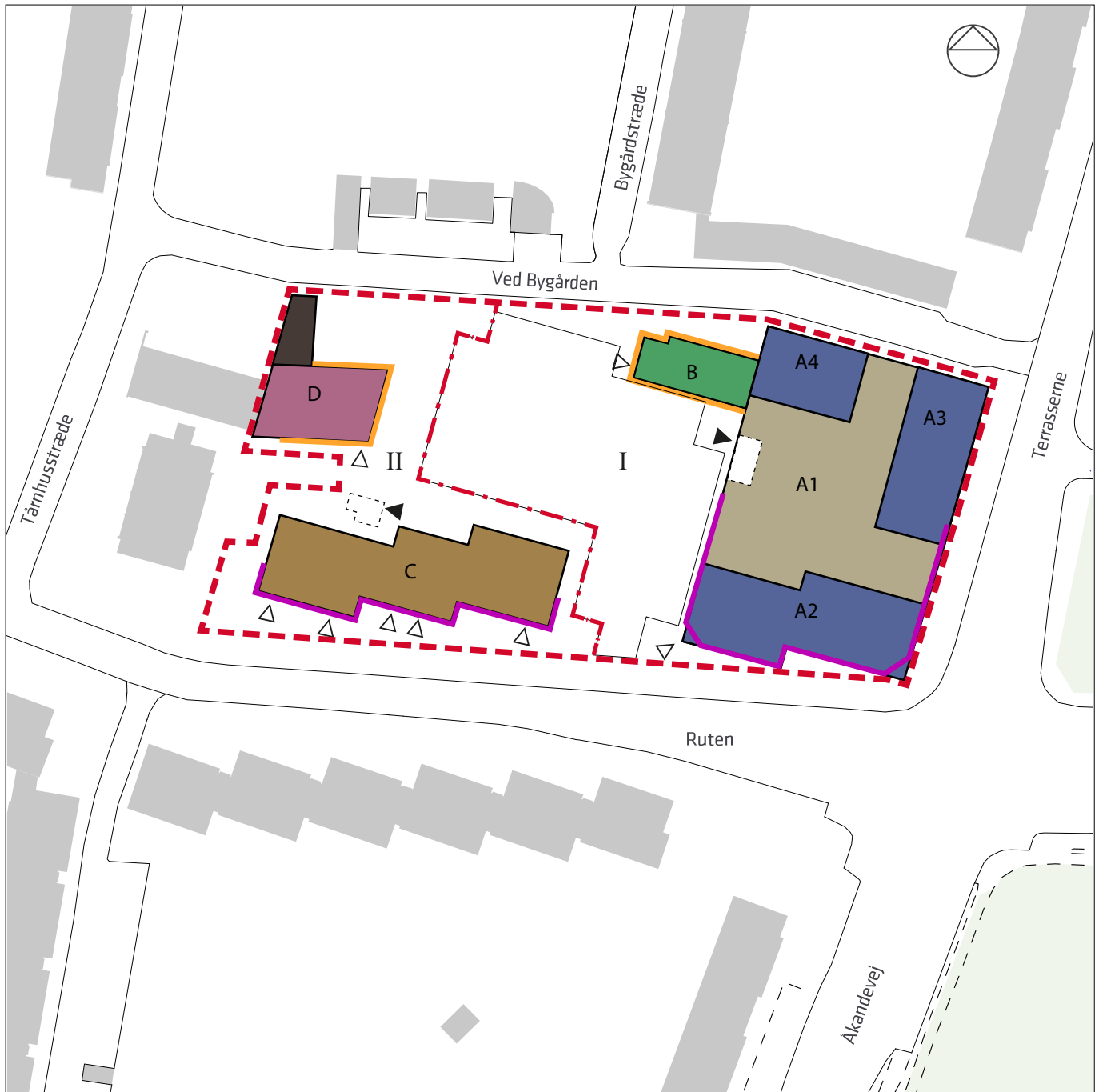
□ Trappe/elevator til bolig

■ Udkræning på 1.sal

1:1000

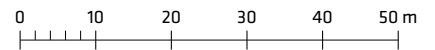


Tegning nr. 3 - Anvendelse



- - - Lokalplanens afgrænsning
- . - Grænse mellem underområder

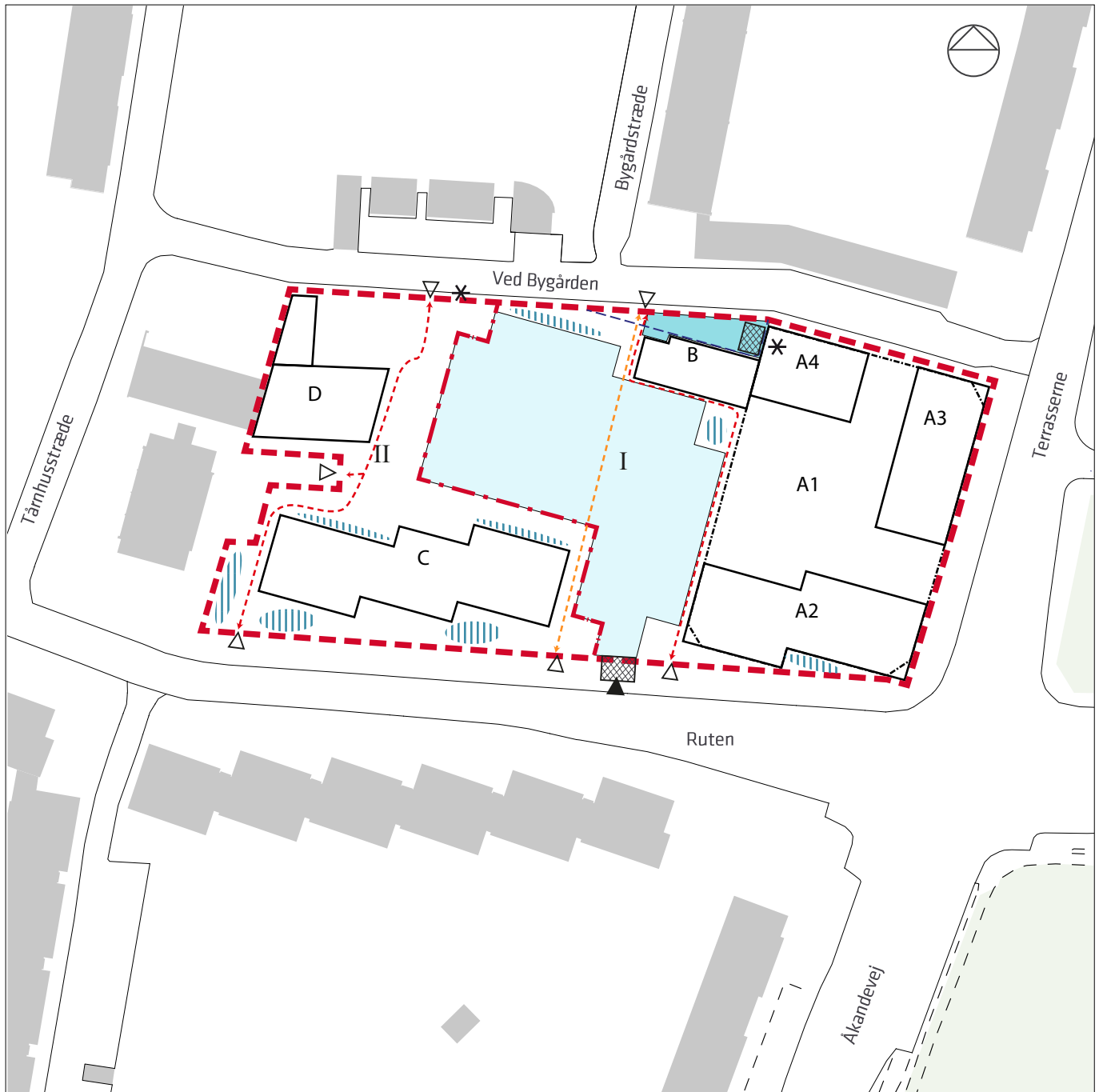
1:1000



- I II Underområder
- Eksisterende bygninger
- Serviceerhverv/butikker i stueetagen, boliger i 1. og 2. sal
- Dagligvarebutik (basebebyggelse)
- Offentlige og fælles funktioner
- Boliger oven på basebebyggelse
- Offentlig servicefunktion eller butik
- Trappe/elevator til bolig

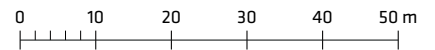
- Aktivt facadeforløb langs stueetage
- Åbent facadeforløb langs stueetage
- Parkeringsareal afgrænsning
- ▲ Indgang til bolig
- △ Indgang

Tegning nr. 4 - Veje, stier og parkering



- - - Lokalplanens afgrænsning
- · - Grænse mellem underområder
- I II Underområder
- - - Vejudvidelseslinje
- Vejlinje
- Eksisterende bygninger
- Parkeringsareal
- Adgang til vareindlevering
- Byggefelt B, C, D, A2, A3, A4
- Byggefelt A1 (Basebebyggelse)

1:1000



- - - Offentlig tilgængelig sti, 2 meter bred
- - - Offentlig tilgængelig sti, 3 meter bred med fast belægning og belysning
- △ Sti adgang
- ▲ Adgangsvej
- Vej overkørsel
- * Renovationsafhentning
- Cykelparkering

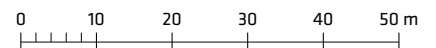
Tegning nr. 5 - Byrum og kantzoner



- Lokalplanens afgrænsning
- Grænse mellem underområder

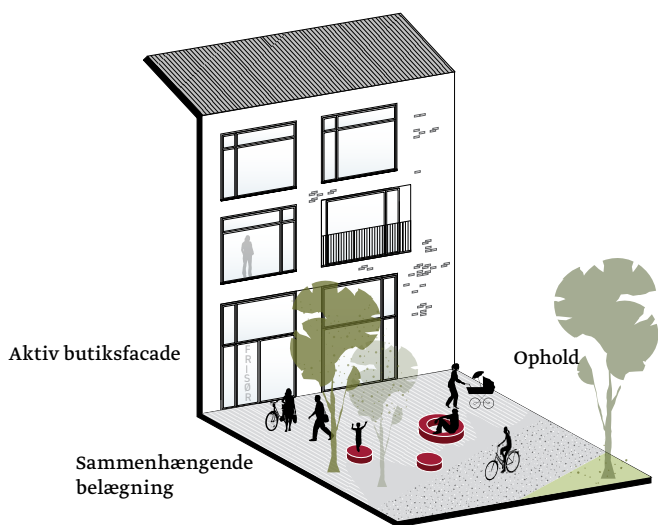
- I II Underområder
- Eksisterende bygninger
- Byggefelt B, C, D, A2, A3, A4
- Byggefelt A1 (Basebebyggelse)
- Eksisterende transformerstation
- Parkeringsareal jf. § 7, stk 14.
- Altangang
- Zone for midlertidige aktiviteter jf § 7, stk. 14
- Legemuligheder for børn

1:1000

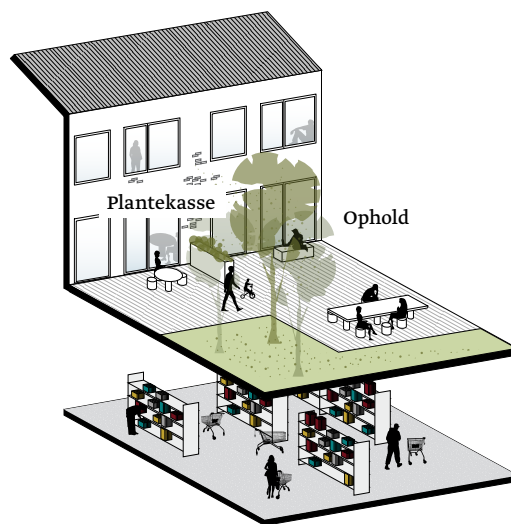


- Grøn forbindelse jf. § 7, stk. 12.
- Taghave jf. § 7, stk. 13.
- Offentlig tilgængelig sti, 2 meter bred
- Offentlig tilgængelig sti, 3 meter bred med fast belægning og belysning
- Nye træer vist i princippet
- Kantzone mod Ruten
- Kantzone mod taghave
- Kantzone mod gård

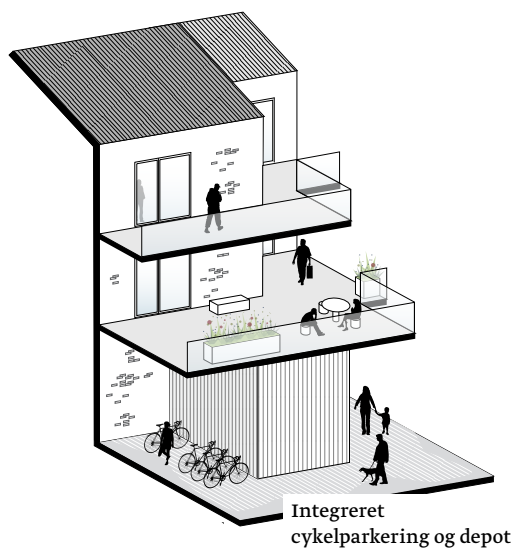
Tegning nr. 5a - Principper for indretning af kantzoner



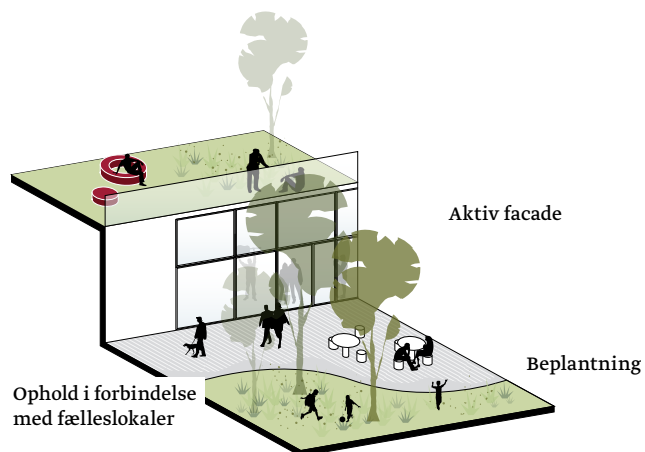
1) kantzone mod vej og parkeringsareal



2) kantzone på taghave

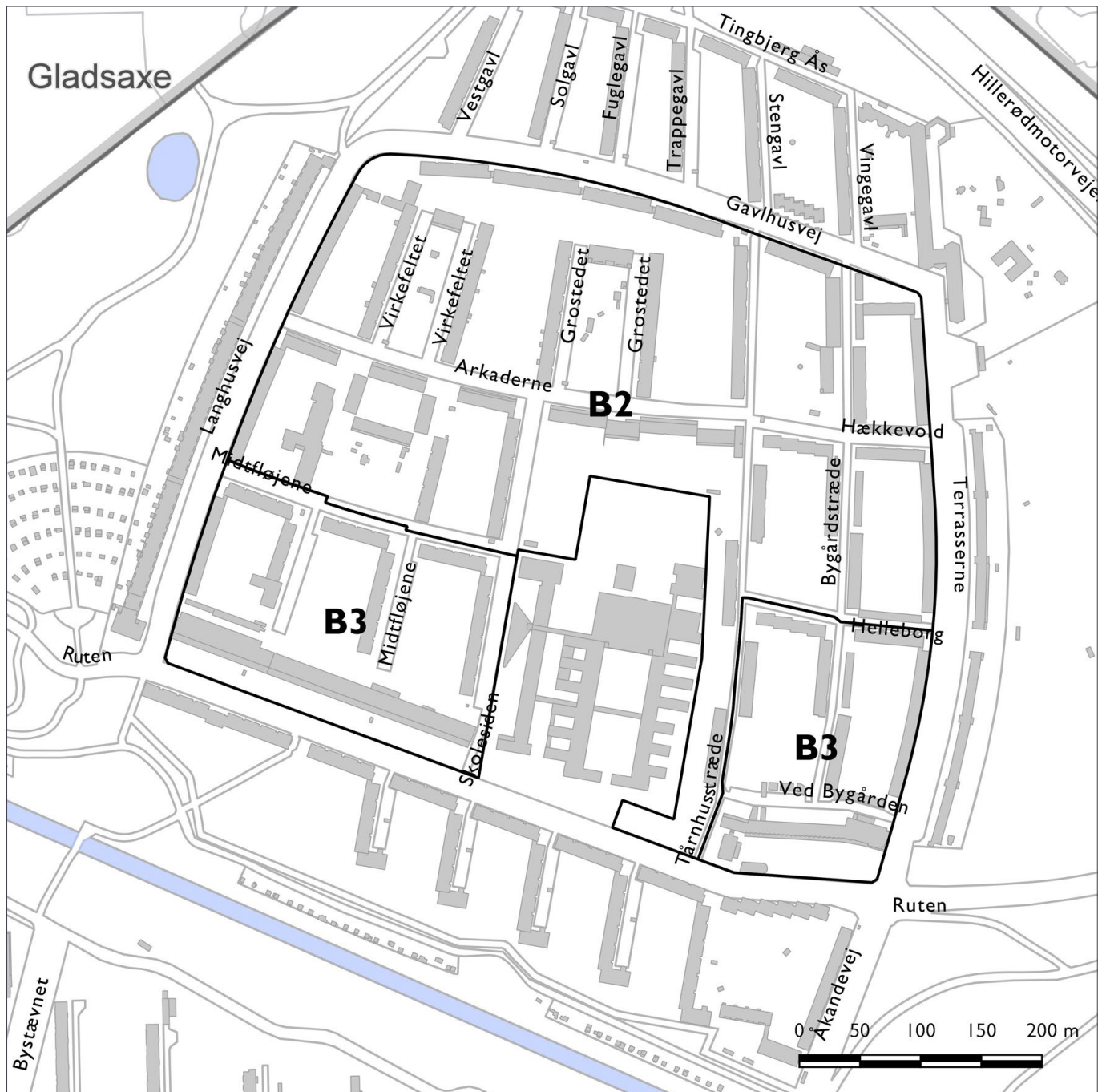


3) kantzone mod den grønne sti, byggefelt C



4) kantzone mod den grønne sti, byggefelt D

Forslag til tillæg til Kommuneplan 2015



Forslag til ændrede kommuneplansrammer

I medfør af Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1351 af 23. november 2015) foretages følgende ændringer:

B2-område (ramme-id 411) opdeles i tre nye rammer, som vist på kortet.

Den arealmæssige hovedpart af området (ny ramme-id 4252) videreføres som B2-område uden ændrede bestemmelser.

De to nye rammeområder ud til Ruten (ny ramme-id 4250 og 4251) ændrer rammebestemmelser fra B2-område til B3-område.

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den XX. XXXX 2017
Center for Byudvikling den XX. XXXX 2017

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg

Lokalplan

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

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

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

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

Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

Kommuneplantillæg

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

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

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

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

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

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

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

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xxx 2017 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Lille Torv med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.

Høringsperioden løber fra den xx. xxx til den xx. xxx 2017

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

Borgermøde

Københavns Kommune og Brønshøj Husum Lokaludvalg inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget, xxx den xx. xxx 2017 kl. 19-21.

Mødet afholdes SAB's beboerlokale Ruten nr. 6.

Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner har du mulighed for at se forslagene 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 xx. xxx 2017



KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen