



## Besvarelse vedrørende dispensation til etageantal på alment boligbyggeri i Vejlands Kvarter

Medlem af Borgerrepræsentationen Mikkel Skovgaard (Ø) har den 17. juni 2024 stillet følgende spørgsmål til Teknik- og Miljøforvaltningen.

### Spørgsmål

I mine spørgsmål til forvaltningen bad jeg desuden om en kopi af dispensationsansøgningen. Skal det forstås sådan, at bilag 1 udgør dispensationsansøgningen? Eller fremsender I resten af materialet?

### Svar

Forvaltningen beklager at dispensationsansøgningen ikke kom med i første omgang. Dispensationsansøgningen er nu vedlagt dette svar som bilag 1.

Svaret er offentligt tilgængeligt på <https://www.kk.dk/politik/politiske-udvalg/teknik-og-miljoedvalget/politikerspørgsmaal-til-teknik-og-miljoeforvaltningen>

Karsten Biering Nielsen  
Vicedirektør

19-06-2024

Sagsnummer i F2  
2024 - 12950

Dokumentnummer i F2  
146498

Sagsnummer i eDoc  
2024-0220253

# Ansøgning

<b>Emne</b>	Dispensation for antal etager, lokalplan 599
<b>Udformet af</b>	Lotte Vestergaard, fsb -på vegne af grundsælger Projektselskabet FælledBy og grundkøber fsb

## **1. Baggrund for ansøgning om dispensation**

Boligorganisationen fsb skal bygge almene boliger ovenpå en parkeringsplint i byggefelt C1, beliggende i FælledBy, på Vejlands Allé.

Parkeringsplinten udgør derved fundament for den almene boligbebyggelse.

Parkeringsplinten projekteres og udføres og ejes af Projektselskabet FælledBy.

Boligbebyggelsen ovenpå parkeringsplinten projekteres og udføres og ejes af fsb.

I løbet af udviklingsprocessen for hhv. plint og boligbebyggelse har parkeringsplintens vertikale placering i terræn ændret sig, fra først at udgøre en nedgravet plint, svarende til en kælderetage, til nu at være placeret med bund/gulvkote i niveau med de omkringliggende koter for tilstødende gadeniveauer, og dermed svare til en fuld stueetage.

Dette begrundet i primært 2 forhold: niveaufri adgang til dagligvarebutik placeret i parkeringsplintens nordlige ende, og udgravning til parkeringsplint svarende til en kælderetage vil afføde håndtering af meget store mængder forurenede jord.

Boligbebyggelsen ovenpå parkeringsplinten er fra start disponeret med hhv. 6, 5 og 4 etager boliger, i en nedtrapning af bygningshøjde fra byggefeltets nordlige ende mod den grønne korridor syd for byggefelt C1, jf. lokalplan 599.

Indenfor disse etageantal udfyldes den almene byggeret for byggefelt C1.

De 2 parter har på ovenstående grundlag valgt at søge om dispensation fra bestemmelser i lokalplanens paragraf 6, stk3, således det godkendes at det samlede etageantal i byggefelt C1 udgøres af hhv. 7, 6 og 5 etager, inklusiv parkeringsplinten som udgør stueetage. Herved opretholdes den udlagte almene byggeret for byggefelt C1.

**fsb**

byg

18. marts 2023

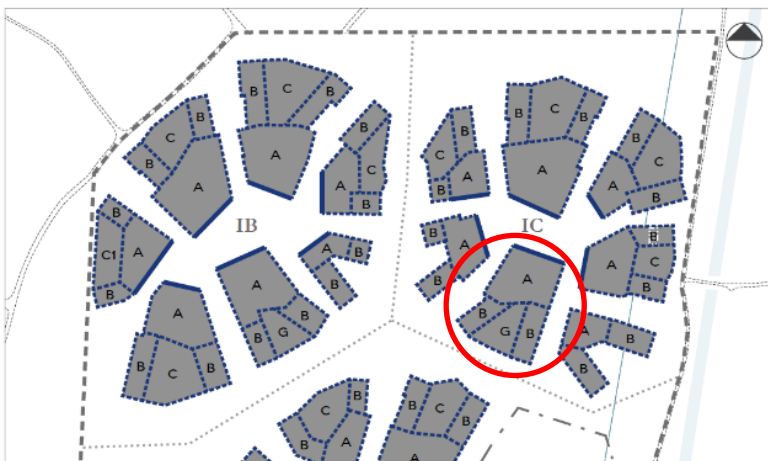
## 2. Bestemmelser, der søges dispensation til:

Der søges om dispensation til Lokalplan 599, Paragraf 6, stk3, c og d.

### Stk. 3. Bebyggelsens højde

- a) Bygninger må højest være 24 m.
- b) Bygninger i 1 etage skal opføres i maksimum 4 m ekskl. tag  
Bygninger i 2 etager skal opføres i maksimum 8 m ekskl. tag  
Bygninger i 3 etager skal opføres i maksimum 12 m ekskl. tag  
Bygninger i 4 etager skal opføres i maksimum 16 m ekskl. tag  
Bygninger i 5 etager skal opføres i maksimum 22 m inkl. tag  
Bygninger i 6 etager skal opføres i maksimum 24 m inkl. tag  
  
Parkeringshuse og tagterrasser inkl. taghuse og teknikhuse er undtaget fra bestemmelsen om maksimalt etageantal, men må maksimalt opføres i 24 m.
- c) Bygninger i byggefelt A, vist på tegning 5a, skal opføres i 5-6 etager.
- d) Bygninger i byggefelt B, vist på tegning 5a, skal opføres med nedtrækning mod Fælleden og den grønne korridor i 5-2 etager. Den sidste bygning mod Fælleden må være maks. 3 etager, dog mod den grønne korridor maks. 4 etager.

### Tegning 5a - Bebyggelsens omfang og placering



Bebyggelsernes maximumhøjde for de samlede (plint + boligetager) hhv. 7, 6 og 5 etager, holder sig indenfor de i stk3, a og b angivne maximumhøjder, se bilag (facader med højdeangivelser).

Der er i februar 2024 givet tilsagn fra Københavns Kommune om dispensation fra lokalplan 599, § 6, stk 3c.

Med denne ansøgning ønsker fsb at opnå mulighed for at fastholde de mellem grundsælger og fsb aftalte byggeretter, indenfor hele byggefelt C1, både byggefelt A og B.



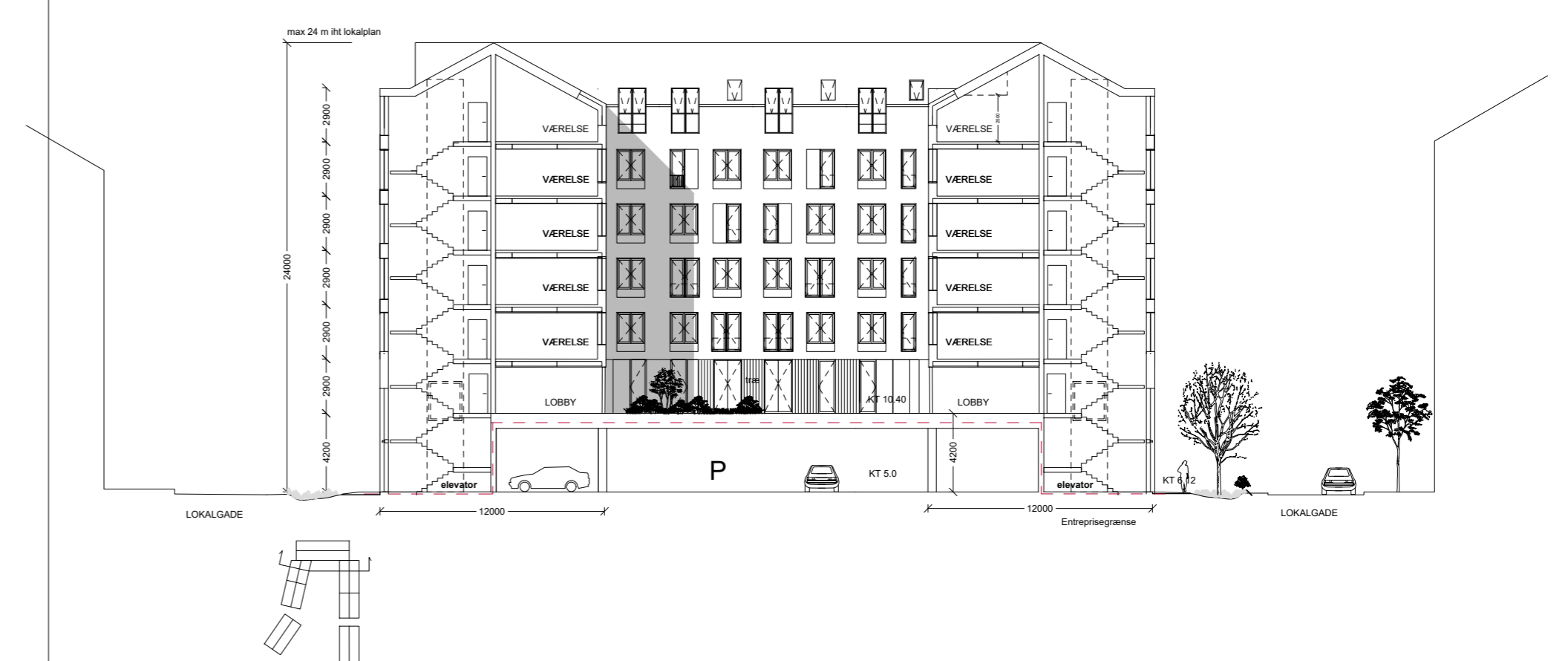
Østfacade øst karré  
1:300



Vestfacade øst karré  
1:300



Nordfacade nord karré  
1:300



Sydfacade nord karré  
1:300



Sydfacade Bofællesskab  
1:300



Vestfacade Vest karré  
1:300

Til TMF og almene boliger, Københavns Kommune  
I forbindelse med skema A ansøgning  
April 2024

## **Samlet redegørelse, lokalplan 599 C1, Fælledby, fsb, almene boliger**

### **Introduktion:**

fsb opfører i byggefelt C1 109 almene familieboliger ovenpå en af grundsælger etableret parkeringsplint.

Nedenstående redegørelser forholder sig til de af boligbyggeriet afledte lokalplanbestemmelser.

Der indgås købs- og samarbejdsaftale mellem Projektselskabet Fælledby og fsb, hvor grænseflader for projektering, udførsel og drift/vedligehold bestemmes, sammen med den økonomiske fordeling afledt deraf.

### **Indhold:**

Side 2: §3.3 + 3.4: Boligstørrelser og fællesarealer

Side 5: §5.1 + 5.2: Bil- og cykelparkering

Side 6: §6.1 - 5: Bebyggelsens omfang og placering

Side 11: §7.2 - 4: Bebyggelsens ydre fremtræden

Side 13: §8.1 + 8.6: Ubebyggede arealer

**fsb**

byg

25. april 2024

# Redegørelse for boligstørrelser og fællesarealer jf. lokalplan 599, §3, stk3 og stk4 Fælledby, byggefelt C1

## Stk. 3. Boligstørrelser

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

- Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved ny-byggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af etage-arealeret kan fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 40 m<sup>2</sup>.
- Bestemmelserne gælder for delområde I under ét og beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.
- Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer.
- Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofællesskaber. Disse boliger skal have en størrelse på mindst 65 m<sup>2</sup> i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 50 m<sup>2</sup>. Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
- Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger, der skal have et areal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup>, jf. stk. 2.
- Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme matrikel kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendomsræssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

### Jf. §3, stk.3a:

Gennemsnittet for de største familieboliger (som udgør 56% af den samlede bebyggelse) udgør 97m<sup>2</sup>, i variation mellem 87,4m<sup>2</sup> til 114,3m<sup>2</sup>, brutto.

Af de 79 traditionelle familieboliger udgøres 12 af såkaldte "små billige boliger", som tilsammen udgør 645m<sup>2</sup>.

### Jf. §3, stk.3d:

Der etableres 30 boliger i 2 ens bofællesskabshuse, med 15 boliger i hvert hus.

I gennemsnit er boliger i bofællesskabshusene 74m<sup>2</sup>, i variation fra 1værelses boliger på 60m<sup>2</sup>, til 2værelses boliger på 92m<sup>2</sup> brutto, inkl. 12,5% fællesareal.

Fællesarealer i bofællesskabshusene er disponeret i hhv. fælleslokale med køkken i stueetagen, bryggerser pr. etage og fælles adgangs-areal med vaskeri i stueetagen.

På denne måde understøtter fordelingen og funktioner af fællesarealerne muligheden for som beboer at tilgå fællesskabet i større eller mindre sociale fællesskaber.

## ***fsb's koncept for bofællesskabsboliger i Fælledby:***

### Beboer-sammensætning

Boligerne i bofællesskabshusene er tiltænkt mennesker med særligt ønske om at dele og indgå i større eller mindre fællesskaber, fx omkring en hobby, tema-fællesspisning eller blot at dyrke det gode sociale naboskab.

Det kan være singler eller par/deleforældre med 1-2børn, eller par uden børn.

Bofællesskabshusene er disponeret med mindre boliger, fra ca. 60-92m<sup>2</sup> brutto-areal, varieret mellem 1-2 værelser inkl. køkken-alrum.

Hvert bofællesskabshus indeholder 15 boliger. Tilsammen kan der teoretisk bo 30-35 beboere i et bofællesskabshus. Vores skøn er dog, at der samlet vil være imellem 20-25 beboere.

Hver bolig har eget køkken, tilpasset boligens størrelse/antal mulige beboere, og mindre badeværelse.

### Fælleslokale og fælles lobby/vaskeri i stueetagen

Begge bofællesskabshuse har fælleslokale i stueetagen, med køkken og adgang til flisebelagt udeterrasse i gårdmiljøet. Her er plads til ca. 20 spisende, eller 36 siddende på stolerækker til fx et foredrag

eller intim-koncert.

Fælleslokalet kan huse det som beboerne selv initierer, fx bogklub, strikkeklub, foredrag, lille koncert, husmøde, mindre børnefest, yoga, fællesspisning med særligt mad-tema (fx sanke-, vegansk eller årstids-bestemt menu).

Fællesskabet dannes af beboernes egne initiativer, og ikke på et fast program, med fx er der ikke krav om fællesspisning flere gange ugentligt. Denne form kræver at man som beboer bidrager og selv tager ansvar.

Fælleslokalet kan opdeles i 2 mindre enheder, via et lyddæmpende gardin, så fx yoga eller anden mindre pladskrævende aktivitet kan foregå i den modsatte ende end køkkenfaciliteten.

Ved siden af fælleslokalet ligger ankomstareal fra gårdmiljøet (lobby) med fælles vaskefacilitet for alle husets beboere. Her mødes man over vasketøjet i husets fælles bryggers.

### Fællesbryggers på alle etager

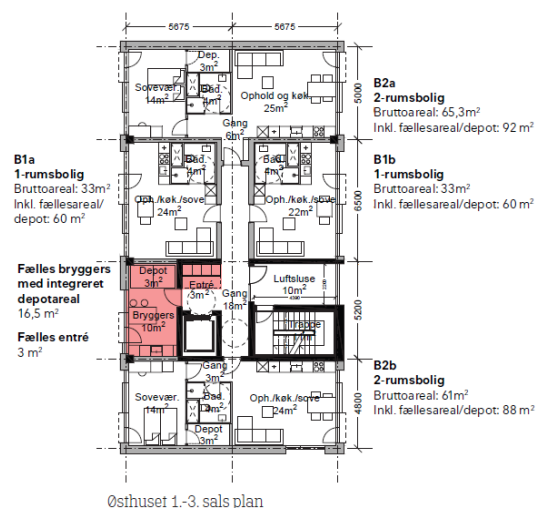
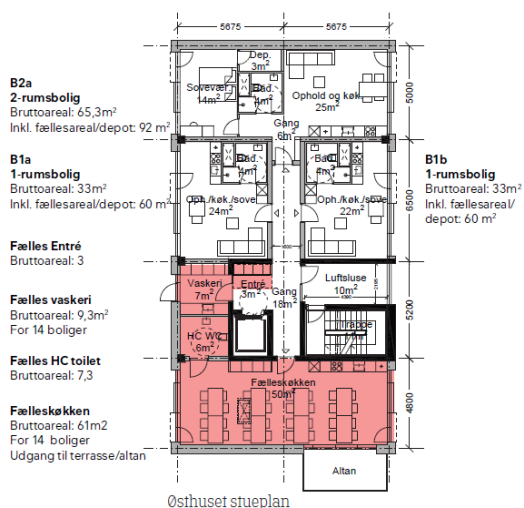
Alle familier har på deres etage (1.-3.sal) tilgang til et fællesbryggers, hvis funktioner understøtter praktiske og sociale gøremål, som ellers kunne foregå i boligen. Her kan man eksempelvis mødes over en medbragt bid mad eller kaffe, børnene kan lege med ler eller maling, fælles-lecture-café, spille bræt eller kortspil, - eller man kan rense fisk efter en fælles eller individuel fisketur.

Fællesbryggerser indrettes med større bordplade med grovvask, etagens affalds-sortering indarbejdes under bordpladen, samt fælles opbevaringsplads til fx strygebræt, støvsuger eller den store røremaskine, som alle på etagen kan benytte sig af.

Affaldssortering opdeles sådan at man i sin bolig har bio- og restaffald, imens de resterende fraktioner som pap, metal, papir og plastik sorteres i bryggerser.

Depotareal til hver bofællesskabsbolig placeres ligeledes i bryggerset, i mindre aflukkede lodrette skabe på 1x1 x loftshøjden (ca.2,5m). Depoter designes med lukkede fronter, som et stort skab.

Det bliver et krav i husordenen, at beboerne på hver etage sammen definerer drift af bryggerset, dvs. regler for brug og fordeling af ansvar for fx rengøring og turnusordning for affalds-håndtering. Børnene på etagen vil dermed også kunne indgå i en fælles ansvarsfordeling.



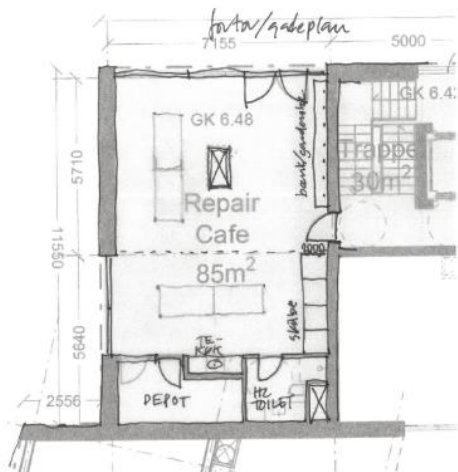
#### Stk. 4. Fællesarealer

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

For bebyggelse til særlige boformer kan fællesarealer ikke være fælles for andre bebyggelser.

#### Kommentar

Fællesarealer for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, samt fritids-, idræts- og sundhedsfremmende funktioner og lignende.



#### Jf. §3, stk.4:

Der etableres for de 79 familieboliger i karrébebyggelsen et fælleslokale i gadeplan (plinten) på ca 85m2.

Lokalet indrettes til en såkaldt "repair cafe", med mindre værktøjer og redskaber/maskiner til brug for reparation af fx mindre møbler, din cykel eller dit tøj. Redskaber/maskiner opbevares i aflåselige skabe. Gulvet

Fælleslokalet indrettes sådant kan benyttes fleksibelt hen over døgnet. Indretningen bliver med flytbare arbejdsborde (med låsbare hjul) og stabel-stole. Rummet kan opdeles med et lyd-gardin, som muliggør 2 forskellige aktiviteter samtidig. Der vil være en fast bænk og plads til garderobe. Der er mindre te-køkken og adgang til HC toilet, samt depot.

Fælleslokalet vil blive benyttet til den almene boligafdelings møder, og vil kunne bookes til beboernes enten private eller fællesarrangementer, som fx mindre fest-fejring med op til 30 spisende gæster, foredrag el. lign med stolerækker til ca. 40 personer, workshops osv.

Fælledby, arealskema, april 2024

KS	Type	ANDEL AF ETM	ANTAL BOLIGER	ANTAL boliger, som ikke indgår i gennemsnitsstørrelsen	BRUTTO AREAL	FORDELING *)	FÆLLES AREAL	BRUTTO INKL FÆLLES	I ALT BOLIGER	I ALT SMÅ FAMILIEBOLIGER
<b>BOFÆLLESSKABER BBR arealer</b>										
		* inkl.depot								
x	B1 a+b	familiebolig 1 rum 1.-3.sal depot i bryggers	11%	16	33	17,5	9,3	60	957	
x	B2a	familiebolig 2 rum stue-3.sal *	8%	8	65,3	17,5	9,3	92	737	
x	B2b	familiebolig 2 rum 1.sal-3.sal *	6%	6	61	17,5	9,3	88	527	
x		Bofællesskab: min 50 m2/ gns 65 m2 / 12,5 % fælles		30		inkl 2 trapper i plint fællesareal		526	2220	
		<b>Fællesarealer</b>				278		<b>12,52%</b>		
<b>KARRÉ BBRarealer</b>										
		* inkl.depot								
trappe		Små familieboliger- ca. 50 m2								
a	F2a	familiebolig 2 rum stue	2%	2	60	21,0	1,29	82,3	165	
b	F2b	familiebolig 2 rum stue *	2%	2	60	20,0	1,29	81,3	163	
c	F2c	familiebolig 2 rum stue-5.sal *	7%	8	60	13,0	1,29	74,3	594	
a	F2 gavl 1	familiebolig 2 rum stue *	1%	1	63	21,0	1,29	85,3	85	
a	F2 gavl 1	familiebolig 2 rum stue * m. indhak	1%	1	55,5	21,0	1,29	77,8	78	
b	F2.1	familiebolig 2 rum stue *	1%	1	56	20,0	1,29	77,3	77	
c	UF2.2	lille familiebolig 2 rum stue-5.sal * 3 m2 depot på 1. sal	3%	6	32	13,0	1,29	46,3	278	
c	UF2.3	lille familiebolig 2 rum 1.-5.sal * 3 m2 depot på 1. sal	3%	5	45	14,1	1,29	60,4	302	
c	UF2.4	lille familiebolig 2 rum 1.sal * 3 m2 depot på 1. sal	1%	1	51	13,0	1,29	65,3	65	
c	F2.6	familiebolig 2 rum stue *	1%	1	60,5	13,0	1,29	74,8	75	
c	F2.7	familiebolig 2 rum 1.sal*	1%	1	69,4	13,0	1,29	83,7	84	
<b>Familieboliger</b>										
a	F3a	familiebolig 3 rum 1.-5.sal *	9%	8	75	21,0	1,29	97,3	778	
b	F3b	familiebolig 3 rum 1.-5.sal *	4%	4	75	20,0	1,29	96,3	385	
c	F3c	familiebolig 3 rum 1.-5.sal *	4%	4	75	13,0	1,29	89,3	357	
b	F3.2	familiebolig 3 rum 1.-5.sal *	5%	5	71	20,0	1,29	92,3	461	
c	F3.3	familiebolig 3 rum 2.-5.sal *	4%	4	76	13,0	1,29	90,3	361	
c	F3.4	familiebolig 3 rum 1.-5.sal *	4%	4	72	14,1	1,29	87,4	350	
c	F3.5	familiebolig 3 rum stue *	1%	1	87,5	14,1	1,29	102,9	103	
a	F3 G1	familiebolig 3 rum 1.-5.sal * m. indhak	4%	4	70	21,0	1,29	92,3	369	
a	F3 G2a	familiebolig 3 rum 1.-5.sal *	4%	4	78	21,0	1,29	100,3	401	
b	F3 G2b	familiebolig 3 rum 1.-5.sal *	1%	1	78	20,0	1,29	99,3	99	
b	F4	familiebolig 4 rum 1.-5.sal *	5%	4	90	20,0	1,29	111,3	445	
b	F4 G	familiebolig 4 rum stue-5.sal *	1%	1	93	20,0	1,29	114,3	114	
b	F4.1	familiebolig 4 rum stue-5.sal *	7%	6	92	20,0	1,29	113,3	680	
				52	27				5063	1807
<b>Adgangsarealer</b>					34 trapper a' 30m2	1020				
					Lobby i stueplan	180			6870	1807
<b>Fællesareal udenfor bolig</b>					Repair cafe i plint		85	1,24%		
<b>Adgangsarealer i plint</b>					6 trapper i plint	180				
<b>I ALT BBR arealer</b>						1380				9090

andel af etageareal	
BOFÆLLESSKAB min. gn 65 m2	24% 74 m2
FAMILIEBOLIGER min. gn 95 m2	56% 97 m2
SMÅ FAMILIEBOLIGER max 50 % af etageareal	20% 67 m2

\*inkl gennemgangsrør i stueplan

ØVRIGE FUNKTIONER / BR arealer:	MYNDIGHEDSKRAV/ANTAL:	PLACERING:	m2
Varmecentral / elrum		Plint	64
Cykelparkering / fradragsberettiget	4 pr 100 m2 364	Plint	224
Cykelparkering / ikke fradragsberettiget		Stueetage + terræn	
Udenomsareal i konstruktion (depoter til 12 små bolig)		1. sal i karré	44
Depoter bofællesskab		Indeholdt i bryggers	
<b>I alt BR inkl. arealer i plint</b>			<b>9422</b>
<b>FRIAREAL</b>	<b>40%</b>	min.	3636



## Redegørelse for bilparkering og cykelparkering jf. lokalplan 599, §5. stk1 og stk2 Fælledby, byggefelt C1

### Bilparkering, stk. 5.1:

Den lokalbestemte parkeringsnorm for boliger afløstes af Projektselskabet Fælledby, i medfør af grundkøbsaftalen indgået mellem Projektselskabet Fælledby og fsb.

fsb betaler herfor et parkeringsbidrag pr. m<sup>2</sup> som en del af fsb's entreprisudgifter. Det vil være Projektselskabet Fælledby som ejer de ca. 36 bilparkeringspladser, som svarer til parkeringsnormen for fsb's byggeri.

### Cykelparkering, stk 5.2:

I byggefelt C1 tilvejebringes cykelparkering jf. boligetagearealet:

$9.090 \text{ m}^2/100 \times 4\text{stk} = 364$  cykelparkeringspladser, heraf 18 pladskrævende.

Fordeling af cykelparkeringspladser er jf. købsaftale imellem grundsælger Projektselskabet Fælledby og fsb fordelt således:

98 af 364 cykelparkeringspladser etableres, ejes og driftes af Projektselskabet Fælledby. De 98, heraf 4 pladskrævende, placeres i flexzoner omkring C1. Cykelparkering i flexzoner etableres uden overdækning.

De resterende 266 cykelparkeringspladser etableres, ejes og driftes af fsb indenfor C1, som oplyst nedenfor:

Lobbyer: 54 almindelige parkeringspladser. Der etableres cykelparkeringspladser i såkaldte lobbyer = indgangs-arealer fra gårdmiljøet til de i alt 6 trappeopgange i karré-bebyggelsen, med 9 pladser i hver lobby.

Overdækkede skure i gårdmiljøet: 64 almindelige pladser (2 etager). Der etableres 2 overdækkede skure (max. 25m<sup>2</sup> hver) i gårdmiljøet, med 2 etagers cykelparkering, med 32 pladser i hvert skur.

Gårdmiljøet, uden overdækning: 9 cykelparkeringspladser + 3 pladskrævende = 12 pladser

Cykellounge-arealer i plinten: 128 almindelige pladser + 11 pladskrævende = 139 pladser. Der etableres arealer i plinten kaldet cykellounge (med direkte adgang fra gaden), indeholdende cykelparkering i 2 etager.

Opgørelse for procentfordeling af cykelparkeringen i og udenfor konstruktion:

Udenfor konstruktion: 98 i lokalgader + 12 i gårdmiljøet = 110 pladser = ca.30%

I konstruktion: 254 pladser = ca.70%



# Redegørelse for bebyggelsens omfang og placering jf. lokalplan 599, §6 stk.1-5 Fælledby, byggefelt C1

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Det samlede bruttoetageareal for lokalplanområdet må ikke overstige 219.000 m<sup>2</sup>.

Det er Projektselskabet Fælledbys ansvar at overholde det

### Stk. 2. Bebyggelsens placering

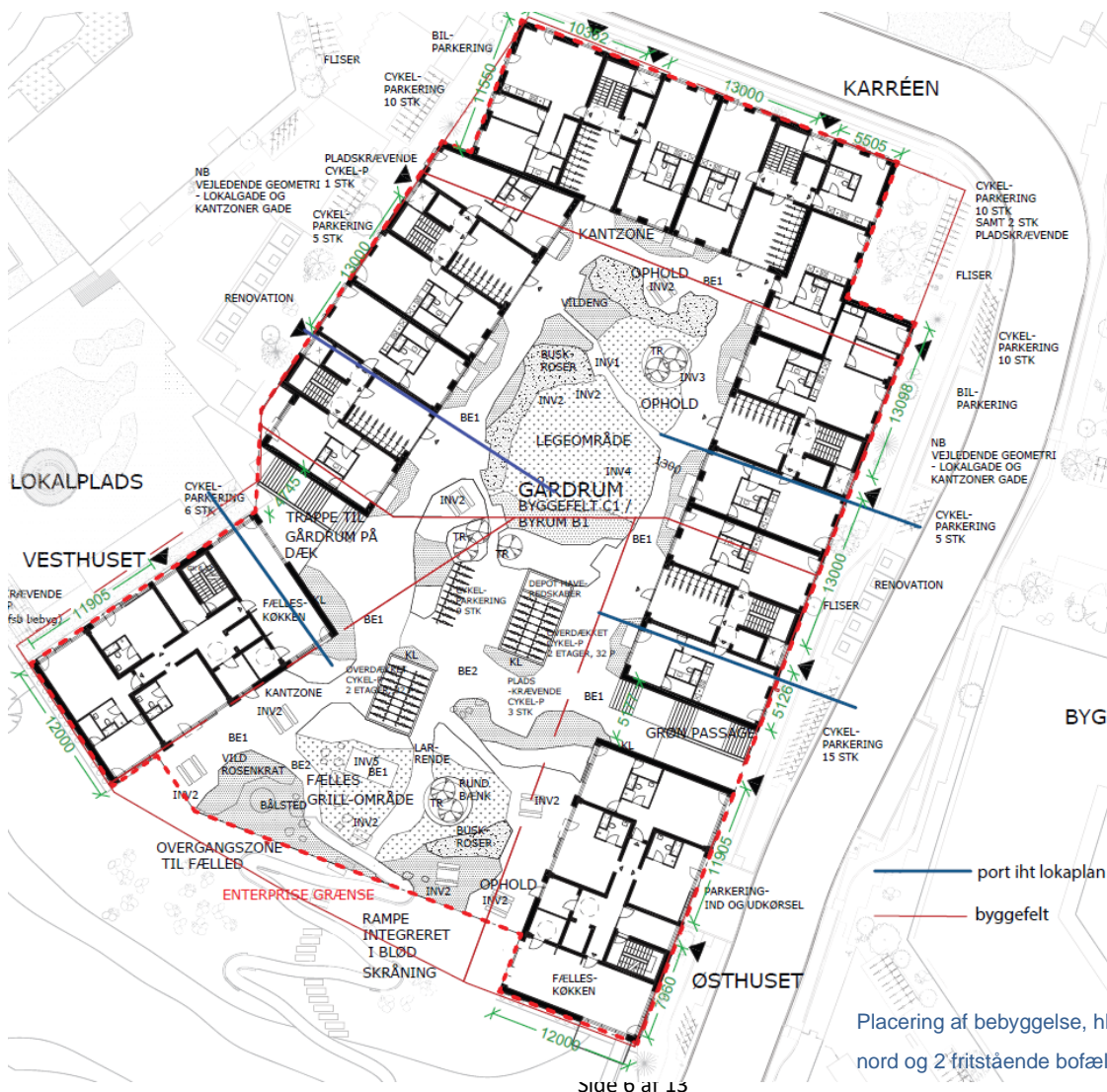
- Bebyggelse skal placeres inden for byggefeltterne, som vist på tegning 5a.
- Bebyggelse opføres med facade/gavl mod den fuldt optrukne linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5a. Dog må bygninger maksimalt have en facadelængde på 40 m uden tilbagerykning på minimum 0,5 m.
- Bebyggelse opføres med facade/gavl inden for den stiplede linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5a. Bygninger må maksimalt have en facadelængde på 40 m uden frem- eller tilbagerykning på minimum 1 m.
- I byggefelt C må der opføres maksimum én bebyggelse.
- I byggefelt C1 må der opføres maksimum to bebyggelser.
- Altaner, karnapper, indgangspartier og lignende må mod vej etableres ud over byggefeltet og i den dybde, der er angivet i § 7, stk. 5.
- Der skal placeres åbninger eller porte, som vist på tegning 5b. Åbninger og porte skal være minimum 3 m i bredden og 4,5 m ved placering af dobbelthøj cykelparkering. Porte skal være minimum to etager høje.

Stk.2 a-f overholdes, se plantegning herunder

stk. 2g:

Den vestlige port er placeret indenfor zonen for porte og åbninger, som vist på tegning 5.

Den østlige port er forskudt mod syd iht tegning 5b. Der er opnået dispensation fra KK til ændret placering af port mod øst.



### Stk. 3. Bebyggelsens højde

- a) Bygninger må højst være 24 m.
- b) Bygninger i 1 etage skal opføres i maksimum 4 m ekskl. tag  
Bygninger i 2 etager skal opføres i maksimum 8 m ekskl. tag  
Bygninger i 3 etager skal opføres i maksimum 12 m ekskl. tag  
Bygninger i 4 etager skal opføres i maksimum 16 m ekskl. tag  
Bygninger i 5 etager skal opføres i maksimum 22 m inkl. tag  
Bygninger i 6 etager skal opføres i maksimum 24 m inkl. tag  
  
Parkeringshuse og tagterrasser inkl. taghuse og teknikhuse er undtaget fra bestemmelsen om maksimalt etageantal, men må maksimalt opføres i 24 m.
- c) Bygninger i byggefelt A, vist på tegning 5a, skal opføres i 5-6 etager.
- d) Bygninger i byggefelt B, vist på tegning 5a, skal opføres med nedtrapping mod Fælleden og den grønne korridor i 5-2 etager. Den sidste bygning mod Fælleden må være maks. 3 etager, dog mod den grønne korridor maks. 4 etager.
- e) Skiftet mellem bygningsenheder må maksimum indeholde to etagespring.
- f) Bygninger i byggefelt C, vist på tegning 5a, må højst opføres i 3 etager.
- g) Bygninger i byggefelt C1, som vist på tegning 5a, må højst opføres i 2 etager.
- h) Bygninger i byggefelt D, som vist på tegning 5a, må opføres i 4-6 etager.
- i) Bygninger i byggefelt E og F, som vist på tegning 5a, må højst opføres i 6 etager.
- j) Bygninger i byggefelt G, som vist på tegning 5a, må opføres i 1 etage.
- k) Stueetagen (1. etage) skal opføres i minimum 3,2 m, inklusive eventuel sokkel.
- l) Teknik eller andet der placeres på tag skal placeres inde på taget i en afstand på minimum 2 m målt fra facaden. Bygningshøjden, fastsat oven for, kan overskrides med op til 1,3 m for hvad angår teknik eller andet.
- m) Husdybden må maksimalt være 12 m målt pr. etage for boliger og 18 m for erhverv. Undtaget herfra er bygninger i byggefelt D, E, F og daginstitutioner. Ungdomsboliger må have en husdybde på 13 m.
- n) Bygninger i byggefelt C må have et maksimalt grundareal på 240 m<sup>2</sup>.

Overholdes, se facadeopstalter m. mål

Bygninger i 4 etager (+plint) er max 16m, ekskl. tag

Bygninger i 5 etager (+plint) er max 22m, inkl. tag

Der ansøges om dispensation fra paragraf 6, stk 3c og 3d,

således der kan opføres i alt hhv. 5 etager i byggefelt B og 7 etager i byggefelt A.

Der nedtrappes med 1 etage ad gangen, fra nord med i alt 7 etager (inkl. plint) til mod syd 5 etager (inkl. plint).

Plinten udgør stueetagen i byggefelt C1, og udgør en højde på 4,2meter. Plinten udgør sokkel og fundament for den ovenpå liggende boligbyggeri.

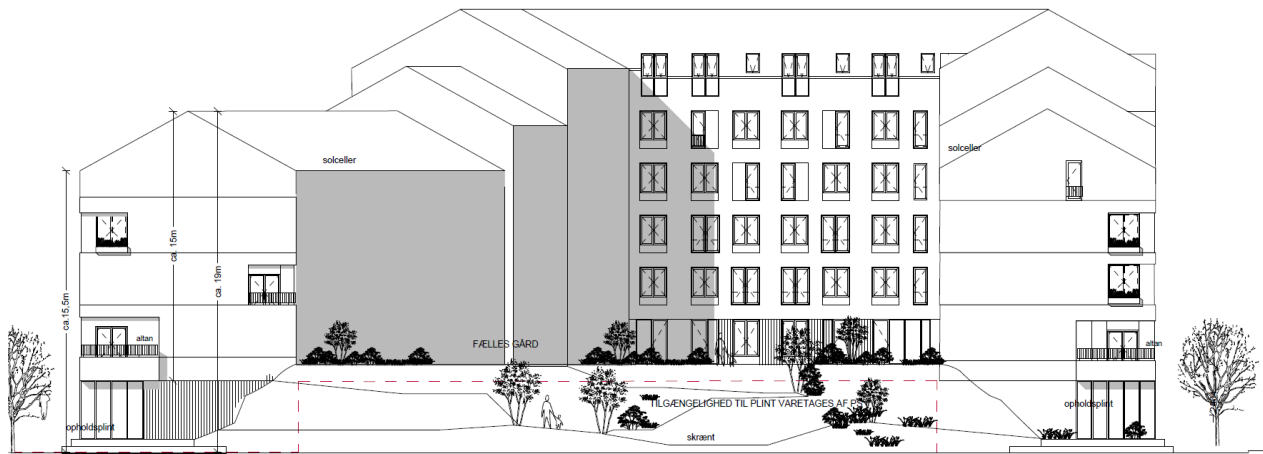
Der udføres som udgangspunkt ikke teknik på taget.

Bygninger i både byggefelt A og B er 12 meter dybe.

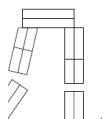




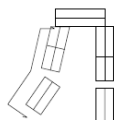
Nordfacade



Sydfacade



Vestfacade



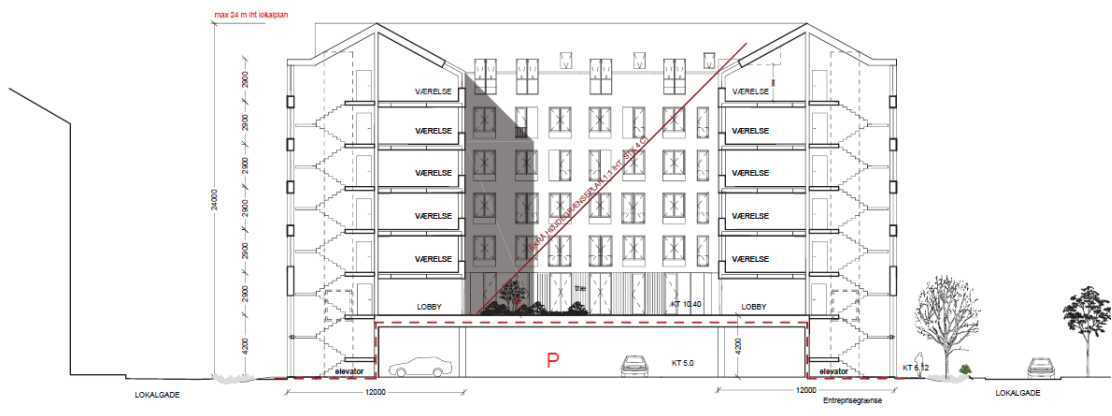


#### Stk. 4. Det skrå højdegrænseplan

- a) Bebyggelsens højde må til mindst en side ikke overstige 1 x afstanden til boligbebyggelse og 1,5 x afstanden til erhvervsbebyggelse. Gavle overfor bolig eller erhverv er undtaget fra bestemmelsen.
- b) Ved gavle overfor hinanden og uden åbninger skal afstanden mellem gavlene være minimum 3 m.
- c) Bebyggelsens højde i byggefelt C og C1 må ikke overstige 1 x afstanden til boligbebyggelse.

Alle bygninger overholder stk4 a-c, se tegninger.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering  
Stk. 4 c)



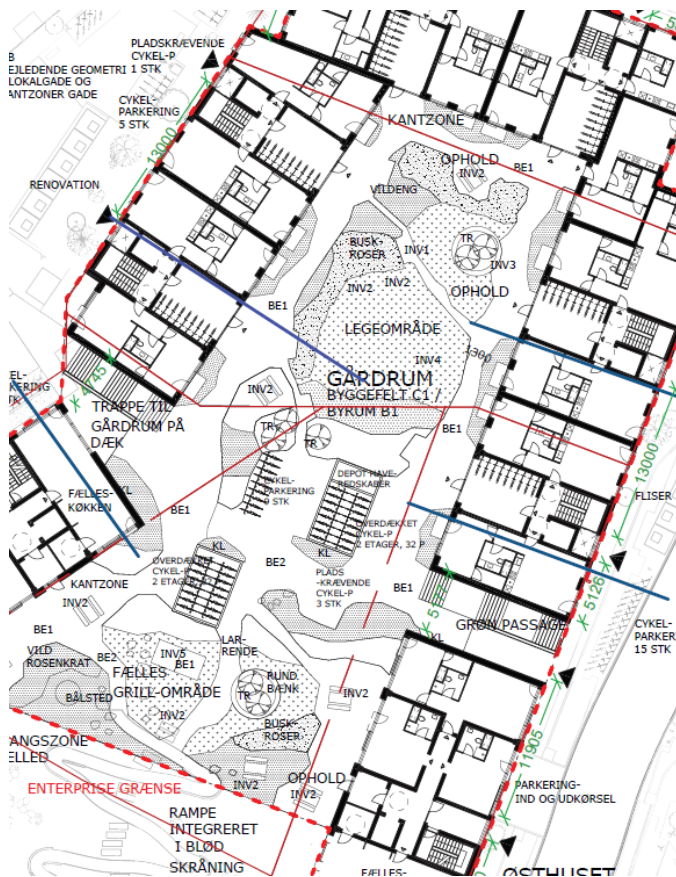
## Stk. 5. Mindre bygninger

- Der må opføres mindre, fritliggende bygninger på hver højst 25 m<sup>2</sup>.
- Der må opføres én mindre bygning på maksimalt 40 m<sup>2</sup> for enden af vejtype b.
- I byrum B og B1 må det samlede areal til småbygninger i hvert byrum ikke overstige 50 m<sup>2</sup>.
- I byrum C-C2 og byrum D må det samlede areal af småbygninger i hvert byrum ikke overstige 50 m<sup>2</sup>.
- I byrum A og A1 må det samlede areal af småbygninger ikke overstige 150 m<sup>2</sup>, som skal fordeles på mindst tre bygninger.
- Mindre bygninger må højst være 1 etage. Dette gælder ikke fugletårn.
- Materialer skal være i træ, metal og glas.
- Bygningerne indgår i det samlede bruttoetageareal fastlagt i stk. 1. Mindre bygninger kan være pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, legehuse, shelters, fugletårne og lignende.

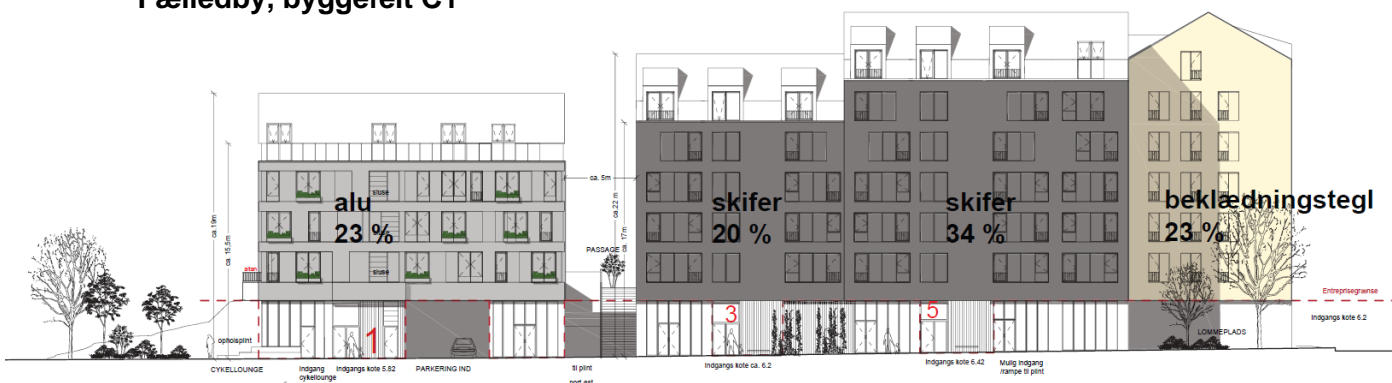
Der etableres 2 overdækkede skurer til cykler i gårdmiljøet, på hver max 25m<sup>2</sup>.

Skurerne opbygges og beklædes med træ.

Tage på skure begrønnes med sedum el.lign.



# Redegørelse for bebyggelsens ydre fremtræden jf. lokalplan 599, §7 stk.1-4 Fælledby, byggefelt C1



## Stk. 1. Facader

- Facadematerialer skal være træ, metal, skifer, tegl eller natursten og må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- Der må ikke bruges plastikmaterialer, zink, kobber eller beton. Der må dog bruges beton til sokler.
- Facader skal være i et materiales naturlige farve, bejdsset, brændt eller malet i lyse, grå eller gyldne nuancer. På hver facadelængde kan enkelte bygninger fremstå i mørke, grå eller gyldne nuancer eller i mørke jordfarver.
- Mindre bygninger, jf. § 6, stk. 5, i byggefelt A og C, langs lokal-gader samt overdækket cykelparkering i åbninger skal være i rød- og brunlige nuancer. Materialer skal være i træ, glas eller metal.
- Mindre bygninger jf. § 6, stk. 5, til storskrald skal være delvist transparente.
- Porte skal være i stål gitter, trælameller eller glas.
- Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer, altaner og/eller døre. Min. 10 % af gavlfacaden skal have vinduer. Bestemmelsen gælder ikke for gavle, der ligger tættere end 8 m.
- Hvis facader udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af facaden.
- Byrum, indgangspartier, portåbninger og åbninger skal belyses.

*Facademateriale på bofællesskabshuse: alu-sinusplader i et mat overflade.*

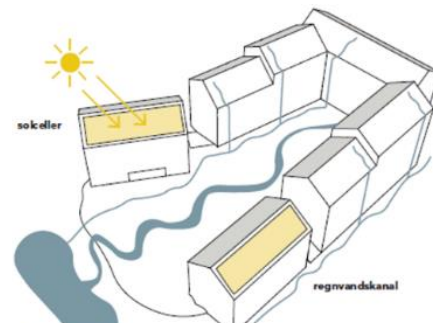
*Facademateriale på karrebebyggelsen: skifer og beklædnings tegl.*

*Stueetagen i begge bebyggelser mod gårdmiljøet beklædes med lodret træ-beklædning.*

*Gavle beklædes med det til bebyggelsen tilhørende facade-materiale.*

*fritstående gavle mod hhv. syd, øst og vest overholder 10% vinduer af den samlede gavflade.*

*Solceller etableres i det nødvendige omfang, og indarbejdes som tag-materiale på syd- og østvendte tagflader på bofællesskabshusene.*



Solceller integreres i 2 sydvendte tagflader

## stk. 2 Vinduer, døre og indgangspartier

a) Vinduesrammer og sprosser samt døre må ikke være i plastik.

VINDUER UDFØRES I TRÆ/ALU

b) Tagvinduer må kun udgøre 30 % af den samlede tagflade og skal være enkeltstående vinduespartier.

Dette gælder ikke vinduer i shedtage.

TAGVINDUER UDGØR UNDER 30 %

c) Butiksfacader skal have udstillingsvinduer, som man kan se igennem. Vinduer må hverken helt eller delvist af-blændes eller klæbes til. Der må ikke være sammenhængende butiksvinduer, der ræk-ker ud over den enkelte facade-nhed. OVERHOLDES. PROJEKTERETS I UDFØRSELSPROJEKT

d) Ved serviceerhverv, butikker og fællesfunktioner skal mindst 50 % af stueetagens facadelængde være gennem-sigtigt glas. OVERHOLDES. PROJEKTERETS I UDFØRSELSPROJEKT

g) Boligbebyggelse skal have indgange i begge facader. Hvis der er under 20 m afstand mellem gadedør og port eller anden åbning til gårdrummet, kan indgangen fra gårdrummet udelades.

ALLE OPGANGE HAR INDGANG FRA GADE OG GÅRD

h) Der må maksimalt være 20 m mellem hver indgang til boliger.

DEN LÆNGSTE AFSTAND MELLEM 2 INDGANGE ER CA. 13 M

i) Indgangspartier skal markeres med nicher med siddemulighed, indramning, overdækning, halvtag eller anden markering. INDGANGE ER MARKERET MED HØJT, INDRAMMET FACADEPARTI. HVOR KANTZONEN TILLADER DET, ETABLERES BÆNK.



### stk. 3 Tage

a) Tage på bygningerne skal være saddeltage, mansardtage eller være med ensidig taghældning. Der kan dog være op til 30 % flade tage i alt i byggefelt A, B, E og F. Parkeringshuse og institutioner er undtaget.

ALLE TAGE PÅTÆNKES MED HÆLDNING PÅ CA 30 GR., DA TAGRUM UDNYTTES TIL BOLIGAREAL.

b) Tage på mindre bygninger jf. § 6, stk. 5 skal have en hældning på minimum 18 %.

SKURE UDFØRES MED TAGHÆLDNING

c) Højest 30 % af tagfladerne kan anvendes til opholdsarealer og taghaver/tagterrasser. Parkeringshuse og institutioner er undtaget.

DER ETABLERES IKKE OPHOLDSAREALER PÅ TAG

d) Materialerne skal være tagsten, tegl, metal, tagpap, skifer, glas, træspån eller stråtag.

TAGE UDFØRES GENERELT MED TAGPAP

e) Materialerne skal være i et materiales naturlige farve, mørke, grå eller gyldne nuancer eller i mørke jordfarver.

FACADER ER UDFORMET IHT MATERIALEKRAV

g) Flade tage der ikke anvendes til tagterrasser skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende. Mindre bygninger og overdækket cykelparkering skal have grønt tag. Dette gælder ikke drivhuse.

CYKELSKURE UDFØRES MED GRØNT TAG

i) Hvis tage udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af taget.

SOLCELLER SAMLES OG INTEGRERES I UDVALGTE TAGFLADER SOM ANVIST PÅ DIAGRAM. SOLCELLETYPEN ER IKKE KENDT PÅ NUVÆRENDE TIDSPUNKT.

### stk.4 Altaner og karnapper

a) Boliger fra 1. sal og op:

DER ETABLERES GENERELT IKKE FREMSPRING PÅ FACADER

b) Altaner må højst dække to vinduesfag.

FRANSKE ALTANER GÅR OVER TO VINDUESFAG.

c) I stueetager kan altaner kun etableres som indeliggende eller franske altaner. Der kan dog etableres hævede terrasse/trapper med adgang til terræn, jf. § 8, stk. 8 som vist på tegning 6b.

DER ETABLERES IKKE BOLIGER I STUEPLAN MOD VEJ

d) Altangange kan kun etableres mod bebyggelsernes gårdside.

DER ETABLERES IKKE ALTANGANGE

e) Karnapper må højst have et fremspring på 70 cm ved 8-10 m til modstående bygning, 90 cm ved 10-14 m til modstående bygning, 110 cm ved 14-25 m til modstående bygning.

DER ETABLERES IKKE KARNAPPER.

f) Altaner og karnapper skal have en frihøjde på minimum 2,8 m over færdselsarealer og minimum 4,5 m, hvis de er tættere end 1,5 m fra kørebanen på en vej.

ALTANER ETABLERES UDELUKKENDE PÅ DE 2 SYDVENDTE GAVLE HVOR DER IKKE ER VEJUDLÆG

g) Altanværn skal være gennemsigtige med klart glas eller spinkle balustre, wire eller net i minimum halvdelen af altanens længde.

ALTANVÆRN ER UDFORMET SOM SPINKLE BALUSTRE.

h) På skrånede tage kan der kun etableres franske altaner.

DER ETABLERES FRANSKE ALTANER I KVISTE. ØVRIGE TAGVINDUER KAN UDFØRES MED VELUX ALTAN.

i) Der kan være enkeltstående kviste med en fremrykning på maksimalt 0,5 m i forhold til facaden og en bredde på maksimum to vinduesfag.

KVISTE ER I FLUGT MED FACADE OG GÅR OVER 2 VINDUESFAG.



## Redegørelse for ubebyggede arealer jf. lokalplan 599, §8, stk.1 og stk.8 Fælledby, byggefelt C1

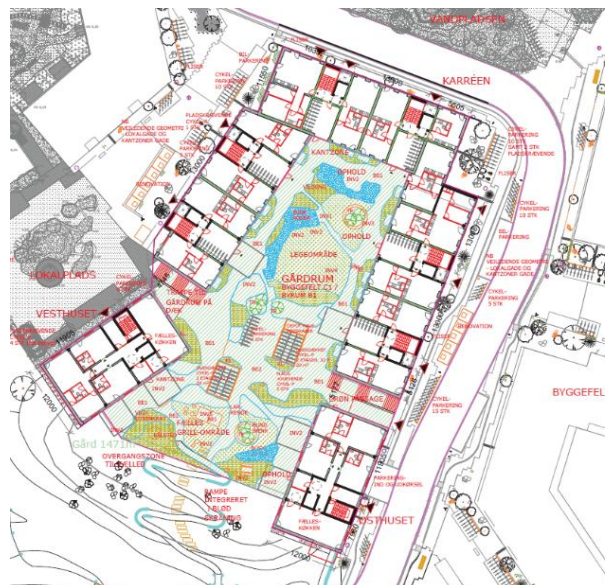
### Stk. 1. Friarealers størrelse

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

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

Størrelsen af friarealerne fastsættes for området under ét som en procent af bruttoetagearealet således:

Boliger:	40 %
Erhverv:	10 %
Børneinstitutioner:	100 %
Grundskoler:	40 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %
Plejecentre og plejeboliger:	20 %



### Friareal for C1s boliger opgøres som følgende:

Boligareal: 9422m<sup>2</sup> minus fsb's arealer i plint (653m<sup>2</sup>): 8849m<sup>2</sup>

Heraf udgør minimum friareal på 40%: 3540m<sup>2</sup>

Heraf gårdmiljøet: 1471m<sup>2</sup>, som udgør 16,5% (af de samlede 40%)

Heraf friareal i den grønne korridor: 2069m<sup>2</sup>, som udgør 23,5% (af de samlede 40%)

Butik/erhverv i plinten på ca. 250m<sup>2</sup> afføder krav om 10% friareal, som ligger ud over ovenstående fri-areal-opgørelse.

Butik etableres og ejes af projektselskabet Fælledby.



### Stk.8:

#### Kantzoner omkring C1, jf. tegning 6b:

Overgange fra plintens facade til lokalgader og flexzoner projekteres, udføres og driftes af Projektselskabet Fælledby. Det er ligeledes Projektselskabet der andrager om kantzonerens overholdelse af lokalplankrav.

Kantzonerne udføres regnvandsrender, som en del af det samlede LAR-projekt for bydel C. Det er jf. aftale mellem fsb og Projektselskabet aftalt at der hen over kantzoner/regnvandsrender etableres gangbroer til tilgang for fsb's trappeopgange, cykellounge-arealer, fælleslokalet.

Ligeledes etableres riste-broer hen over regnvandsrender som nødvendige arealer til stigeredning fra 1.sals boliger i karrébebyggelsen.