



# JAGTVEJ 157

## FORSLAG TIL LOKALPLAN

Teknik og Miljøforvaltningen har besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Jagtvej 157.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Nørrebro.

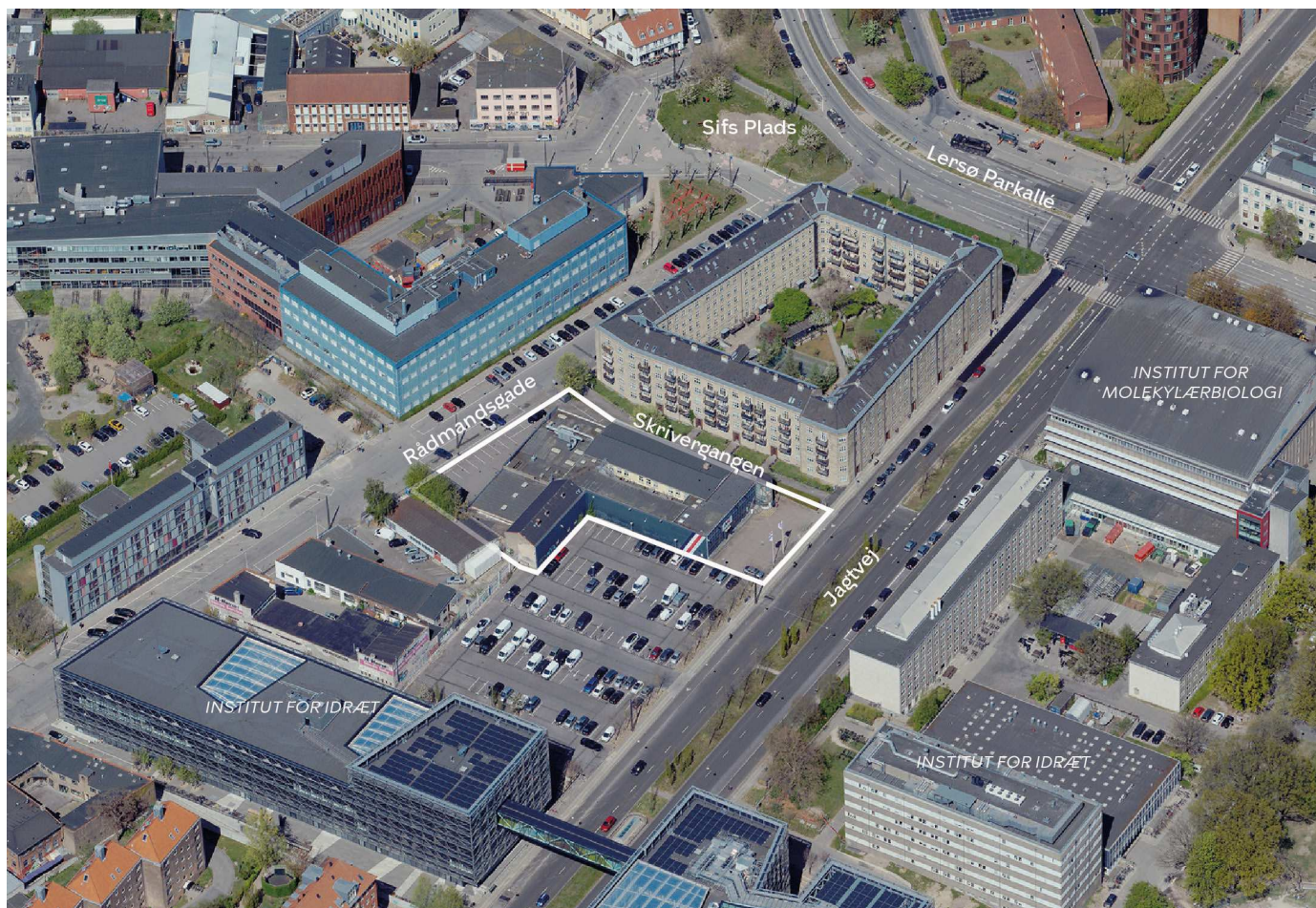
Offentlig høringsperiode fra den 30. september 2024 til den 25. november 2024.



# Indhold

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>	<b>Bestemmelser</b>	<b>20</b>
Lokalplanens baggrund og formål .....	3	§ 1. Formål .....	20
Lokalplanområdet og kvarteret .....	3	§ 2. Område .....	20
Lokalplanens indhold .....	6	§ 3. Anvendelse.....	20
Miljøforhold .....	10	§ 4. Veje .....	20
Den kystnære del af byzonen .....	11	§ 5. Bil- og cykelparkering.....	21
Kulturmiljø.....	11	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering .....	22
Skyggediagrammer .....	12	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	23
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning.....</b>	<b>14</b>	§ 8. Ubebyggede arealer.....	26
Overordnet planlægning.....	14	§ 9. Støj og anden forurening .....	29
Kommuneplan 2019.....	14	§ 10. Matrikulære forhold .....	30
Lokalplaner i kvarteret .....	14	§ 11. Retsvirkninger .....	30
Københavns Kommunes overordnede strategier .....	15	§ 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	30
Miljøkrav til byggeri og anlæg .....	15	Kommentarer af generel karakter .....	30
Spildevandsplan .....	15	Tegning 1 · Områdeafgrænsning .....	31
Sikring mod oversvømmelse.....	16	Tegning 2 · Veje.....	32
Vandforsyningsplan .....	16	Tegning 3 · Bil - og cykelparkering .....	33
Varmeplanlægning .....	17	Tegning 4 · Bebyggelsens omfang og placering.....	34
<b>Tilladelser efter anden lovgivning .....</b>	<b>18</b>	Tegning 5 · Bebyggelsens ydre fremtræden.....	35
Affald .....	18	Tegning 6a · Byrum.....	36
Jord- og grundvandsforurening .....	18	Tegning 6b · Beplantning.....	37
Museumsloven .....	19	Tegning 7 · Støjskærme .....	38
Rottesikring .....	19	<b>Hvad er en lokalplan .....</b>	<b>39</b>
Bilag IV-arter, herunder flagermus .....	19	<b>Praktiske oplysninger.....</b>	<b>Bagsiden</b>

# Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader, pladser og bygninger er navngivet. Luftfoto: SDFI, 2023.

## Lokalplanens baggrund og formål

Byggeri København i Københavns Kommune har anmodet om et nyt plangrundlag for matr.nr. 5023, Udenbys Klædebo Kvarter, København, der muliggør bebyggelse mellem Jagtvej og Rådmandsgade.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre et botilbud med ca. 24 pladser til udsatte voksne inkl. udendørs opholdsarealer. Derudover planlægges der for et grønt, offentligt byrum, der kan indrettes med en boldbane. Lokalplanen fastsætter byggefelt for bebyggelsen samt principper for de ubebyggede arealer.

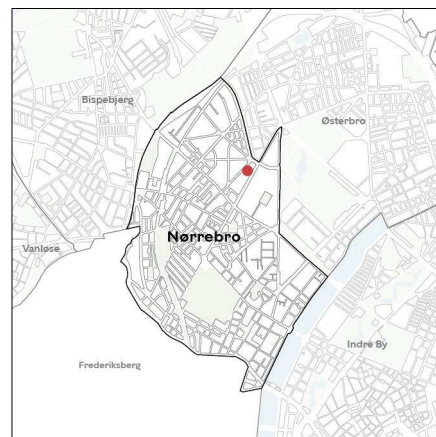
Byggeønskerne har et omfang, som forudsætter lokalplan.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019. Lokalplanen er udarbejdet som en selvstændig lokalplan, der aflyser en del af lokalplan 492 Niels Bohr Science Park.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Lokalplanområdet ligger i bydelen Nørrebro og omfatter en del af et ældre industriområde mellem Jagtvej og Rådmandsgade på Nørrebro. Det omkringliggende område er varieret og sammensat med en blanding af karrébebyggelser, kontorhuse, mindre industribygninger, værksteder, uddannelsesinstitutioner og kollegier.



Områdets placering i bydelen.

Mod nord grænser lokalplanområdet op til andelsboligforeningen A/B Parkalléen i 5 etager opført i 1928, mod vest ligger IAK-kollegiet i 6 etager fra 2004 og professionshøjskolen Metropol i 4 etager fra 2008. Mod syd er der eksisterende autoværksteder og længere mod syd ligger det nyopførte Niels Bohr Institut, der går på tværs af Jagtvej og forbinder området med Universitetsparken mod øst.

Det er generelt et område i udvikling, senest med etableringen af Niels Bohr instituttet, der blev taget i brug i 2023. Mellem Niels Bohr instituttet og lokalplanområdet giver den eksisterende lokalplan 492 Niels Bohr Science Park mulighed for ny randbebyggelse langs Jagtvej og Rådmandsgade.

På ejendommen Jagtvej 157 ligger i dag en automekaniker/bilforhandler. Nedrivning af de eksisterende bygninger på grunden er en forudsætning for realisering af lokalplanen.

### **Egenart**

Lokalplanområdet ligger som en del af et mindre industriområde mellem Jagtvej og Rådmandsgade. Jagtvej fremstår med et bredt grønt vejprofil, og er en af de få trafikårer, som fører gennem Nørrebro mellem Østerbro og Frederiksberg. Rådmandsgade har en mere lokal karakter, og betjener de nærliggende ejendomme.

Bebyggelsesmæssigt har området en åben struktur med fritliggende industri- og erhvervsbebyggelser samt forskellige institutions- og boligbebyggelser. Der er en stor variation i det arkitektoniske udtryk og bygningernes materialer. Udover de murede etageejendomme er der bygninger med facader i stål, glas, beton og metal. Mod syd ligger det markante Niels Bohr Institut, der med sine store glasfacader og forbindelse over Jagtvej, fremstår som et pejlemærke i området.

På trods af bydelens store forskellighed i både tid og bebyggelsesmønstre, fremstår området murstensarkitektur som et væsentligt sammenhængende arkitektonisk træk, særligt udtrykt ved bebyggelserne Fogedgården, Kvindehemmet og andelsboligforeningen A/B Parkalléen. Derudover har området sin industrihistorie sat sit præg på institutionsbygningerne IAK-kollegiet, Metropol og Niels Bohr Institut. Områdets egenart knytter sig således især til den varierede typologi, der er kendetegnet for bydelen.

### **Eksisterende trafikforhold**

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Jagtvej og Rådmandsgade. Der er supercykelstier langs med Jagtvej, og der er planlagt en supercykelsti langs Tagensvej syd for lokalplanområdet. Derudover er der ca. 800 m til den grønne cykelrute Nørrebro-ruten.

Området er velbeliggende i forhold til det overordnede vejnet med god offentlig transport og indkøbsmuligheder på Jagtvej, Tagensvej og Lersø Parkallé. Vejnettet omkring lokalplanområdet er kendetegnet ved en årsdøgnstrafik på ca. 17.000 køretøjer på de gennemkørende veje Tagensvej og Jagtvej, ca. 7.600 køretøjer på Lersø Parkallé og ca. 1.500 på Rådmandsgade.

Lokalplanområdet busbetjenes fra Jagtvej af linje 14 mellem Østerbrogade og Lersø Parkallé og af linje 18 mellem Lersø Parkallé og Ågade. Derudover er der A/C busser langs Tagensvej. Området ligger 500-800 m fra metrostationerne Skjolds Plads og Vibenhushuset og er dermed stationsnært beliggende. Herudover er der ca. 1 km fra S-togsstationen Bispebjerg.

### **Almene boliger**

Da lokalplanen ikke muliggør nye boliger, stilles der ikke krav om almene boliger. I planmæssig forstand regnes botilbuddet som en institution, idet botilbuddet vil være døgnbemandet.



Mod nord afgrænser Skrivergangen lokalplanområdet.



Mod vest afgrænser Rådmandsgade lokalplanområdet.



Kig fra Jagtvej. Det nye Niels Bohr institut ses til venstre i billedet. I baggrunden ses IAK-kollegiet.



Kig fra Jagtvej. I baggrunden ses IAK-kollegiet. Til højre i billedet ses lokalplanområdet og bebyggelse, der forudsættes nedrevet.



Lokalplanområdet set fra Jagtvej. Forrest ses eksisterende bebyggelse, der forudsættes nedrevet. I baggrunden ses andelsboligforeningen A/B Parkalléen.

## Lokalplanens indhold

### Indledning

Lokalplanforslaget muliggør en institutionsbygning i 4 etager langs Rådmandsgade der indgår i den samlede randbebyggelse, som er planlagt mellem det nye Niels Bohr Institut og andelsboligforeningen A/B Parkalléen. Stueetagen henvender sig mod gaden og gårdrummet med udadvendte funktioner som fællesarealer, servicefunktioner og kontorer. Botilbuddet rummer i alt ca. 24 bo-enheder fordelt på de 3 øvrige etager med 9 bo-enheder på 2. og 3. etage og 6 bo-enheder på 4. etage. Etagerne indeholder desuden fællesarealer foruden teknik på 4. etage. Hvis der senere bliver behov for en anden disponering af bygningen, muliggør lokalplanen, at hele 4. etage kan anvendes til institution, og at teknik kan placeres på taget. Samlet vil der kunne bygges et etageareal på i alt 2.800 m<sup>2</sup>.

Lokalplanen giver derudover mulighed for et offentligt tilgængeligt byrum med en boldbane til uorganiserede aktiviteter mod Jagtvej. Mellem Jagtvej og Rådmandsgade bliver der gennemgang forbi boldbane og botilbud.

Bestemmelser for ubebyggede arealer skal sikre, at udearealerne vil fremstå grønne og med muligheder for ophold og rekreation for de kommende beboere samt andre brugere af området.



Illustrationsplan, der viser eksempel på nybyggeri og byrum i overensstemmelse med lokalplanen. Lokalplanområdet er vist med rød linje. Illustration: TRUST.

### Anvendelse

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

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

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

### Fremtidige trafikforhold

Der vil i mindre grad komme mere bil- og cykeltrafik på de omkringliggende veje og cykelstier som følge af etableringen af et botilbud og et byrum med boldbane.

Eksisterende overkørsel til Jagtvej samt den ene af to overkørsler til Rådmandsgade nedlægges. Eksisterende overkørsel ved grundens nordlige hjørne til Rådmandsgade opretholdes.

De eksisterende bil-parkeringspladser i Rådmandsgade omdisponeres. Der nedlægges pladser for at skabe plads til en vigeplads for dagrenovation og varelevering. Den nuværende vinkelparkering med 12 offentlige bil-parkeringspladser på Rådmandsgade forventes omlagt til 6 længdeparkeringspladser, hvoraf 3 pladser kan bruges af dagrenovation og varelevering på udvalgte tidspunkter af døgn/ugen.

Det fremgår af bestemmelsen om veje og stier.

### **Bil- og cykelparkering**

Når der bygges efter lokalplanen, skal der være bil- og cykelparkeringspladser, svarende til kommuneplanens faste normer.

Bilparkeringen er dog for anvendelse til institution fastsat efter en konkret vurdering på baggrund af anvendelse, antal ansatte og besøgende samt beliggenheden i byen. Cykelparkeringen er tilsvarende for anvendelse til institution fastsat efter en konkret vurdering på baggrund af anvendelse, antal ansatte og besøgende samt beliggenheden i byen.

Det betyder, at der skal være 4 bilparkeringspladser og 19 cykelparkeringspladser, når området er fuldt udbygget med et bosted. Dertil skal der være 10 cykelparkeringspladser til brug for boldbanens brugere. Bilparkeringspladserne skal etableres på terræn som 3 almindelige bilparkeringspladser og 1 plads til handicapparkering. Mindst 50 % af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede. Det vil sige, at de fx kan placeres i skure eller inde i bygningerne. Der er bestemmelser om, hvor cykelparkering på terræn må være. Det skal sikre, at der bliver cykelparkeringspladser tæt ved de funktioner, som pladserne skal betjene.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

### **Bebyggelsens placering og udformning**

Der kan opføres en ny bygning i 4 etager placeret i skel mod Rådmandsgade. Bygningen vil indgå i den samlede randbebyggelse, som er planlagt mellem det nye Niels Bohr institut mod syd og andelsboligforeningen A/B Parkalléen mod nord.



Volumenmodel, der viser eksempel på nybyggeri og byrum i overensstemmelse med lokalplanen. Med stiplede linjer er vist byggerimulighed i lokalplan 492 Niels Bohr Science Park. Illustration: TRUST.



Visualisering, der viser eksempel på nybyggeri og byrum set fra Jagtvej mod Rådmandsgade i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: TRUST.



Visualisering, der viser eksempel på nybyggeri set fra Rådmandsgade i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: TRUST.

Den maksimale bygningshøjde er 17 m. Med den muliggjorte teknik på taget er den samlede maksimale bygningshøjde 19 m, hvilket svarer til bygningshøjden på andelsboligforeningen A/B Parkalléen.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om opdeling af facader i lodrette enheder og vandrette markerede facadebånd samt tilbagetrækninger ved indgange.

Bygningens stueetage opføres i gule mursten og vil med materialevalget udgøre en tung gennemgående base. Indgange og trappeopgange markerer sig som større tilbagetrukne indgangspartier. Bygningens øvrige etager beklædes med facadepaneler, der modulopdeles med varierende feltstørrelser med udgangspunkt i etageinddelingen og bygningens forskellige vinduesformater. Pladebeklædningen brydes af vandrette facadebånd og opdelinger i facadebeklædningen for at understrege og adskille etager fra hinanden. Som facadebeklædning foreslås en profileret, grå, metalplade med en overflade, der ikke giver genskin.

Det fremgår af bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering og om bebyggelsens ydre fremtræden.





Volumenmodel, der viser eksempel på nybyggeri og byrum i overensstemmelse med lokalplanen.  
Illustration: TRUST.

## Byrum

I området fastlægges tre byrum (byrum A, B og gårdrum 1) med fokus på at styrke den grønne karakter i området med øget beplantning samt skabe nye attraktive opholdssteder for byggeriets og områdets brugere. Byrum B skal indrettes med en boldbane med dertilhørende siddepladser samt boldhegn med en maksimal højde på 6 m. Der er mulighed for at regulere terrænet så boldbanen kan etableres forsænket i forhold til omgivende terræn. Derudover skal en offentlig tilgængelig stiforbindelse sikre adgang til boldbanen fra både Rådmandsgade og Jagtvej. Der skal etableres en støjskærm omkring Gårdrum 1 for at skærme udendørs opholdsarealer samt bygningsfacader mod trafikstøj.

Cykelparkering på terræn er indpasset i området og koncentrerer i grupper i tilknytning til nybyggeriet og støjskærm samt i tilknytning til boldbanen.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

## Træer og anden beplantning

Der skal plantes mindst 14 nye træer, hvoraf 6 skal plantes i gårdrummet tilhørende botilbuddet og 8 skal plantes i byrummet mod Jagtvej. Mindst 25 % af de nye træer skal være hjemmehørende arter. Lokalplanen fastlægger samtidig, at der skal etableres mindst 195 m<sup>2</sup> bede med beplantning i gårdrummet og 175 m<sup>2</sup> bede med beplantning i byrummet mod Jagtvej. Desuden skal bede placeres i forbindelse med støjskærm og boldhegn, så klatreplanter kan gro op ad skærm og hegn udvalgte steder.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum/ubebyggede arealer.

## Ekspropriation

Den endelige lokalplan vil ikke kunne danne grundlag for ekspropriation efter planlovens § 47.

## Kommuneplan 2019

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019. I kommuneplanen er området fastlagt til serviceerhverv (S2).

## Miljøforhold

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, som vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 4 af 3. januar 2023).

### Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 4 af 3. januar 2023).

Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 1 eller 2. Der er endvidere ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplanen skal muliggøre nybyggeri i form af et botilbud i 4 etager og et byrum. Der er i afgørelsen lagt vægt på, at projektet omfatter en mindre byomdannelse af lokal karakter, der tilpasses skalaen i området.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

### Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Jagtvej og Rådmandsgade. Støjniveauet er op til 64 dB på dele af friarealet og op til 64 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på  $L_{den}$  58 dB for boliger, hoteller, daginstitutioner, grundskoler og hospitaler og  $L_{den}$  63 dB for erhverv. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer for de fremtidige bygninger og på udendørs opholdsarealer kan overholdes.

Der planlægges for et område med blandede byfunktioner. Lokalplanen er derfor ikke udarbejdet, så grænseværdien på 58 dB kan overholdes på facaden. I stedet er der krav om, at bygningerne støjisoleres således, at grænseværdien for det indendørs støjniveau kan overholdes.

Der skal være støjafskærmning af friarealer i form af en støjskærm. Der er foretaget beregninger for en 3-4,5 m høj støjskærm omkring botilbuddets friareal. Beregningerne viser, at støjgrænsen på  $L_{den}$  58 dB kan overholdes på friarealet. Den fremtidige bebyggelse langs Rådmandsgade vil også skærme den del af friarealet, der ligger i umiddelbar tilknytning til boligerne.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at støjafskærmningen er etableret og, at det er dokumenteret, at støjgrænserne er overholdt.

### Miljømæssige gener fra virksomheder

Sydvest for lokalplanområdet ligger autoværkstedet Auto Mathies ApS, som har en form for drift, der medfører, at de miljømæssige gener i forhold til lokalplanområdet skal vurderes.

#### Støj

Det nærliggende autoværksted er omfattet af autoværkstedbekendtgørelsen, og der kan forventes støj og trafik ved denne type virksomhed. Autoværkstedet er omfattet af støjrestriktioner, der afhænger af afstanden til forureningsfølsom anvendelse, og da der allerede er placeret forureningsfølsom anvendelse tættere på virksomheden end den nye lokalplan, ændrer lokalplanen ikke i reguleringen af virksomheden.

*Københavns Kommune vurderer*

Københavns Kommune vurderer på den baggrund, at realisering af denne lokalplan ikke påvirker virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder, herunder at lokalplanen ikke vil medføre skærpede miljøkrav til virksomheden.

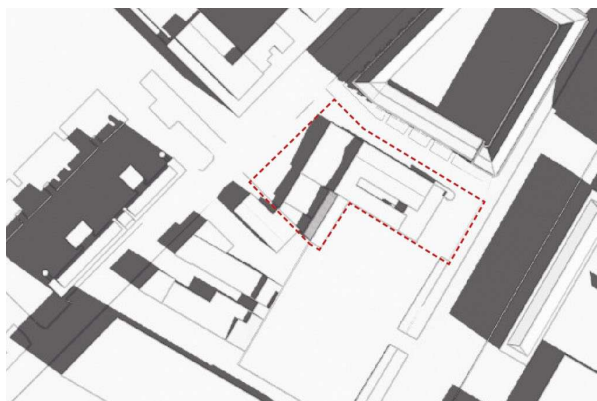
## **Den kystnære del af byzonen**

Området ligger i den kystnære del af byzonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En redegørelse for den visuelle påvirkning er derfor ikke nødvendig.

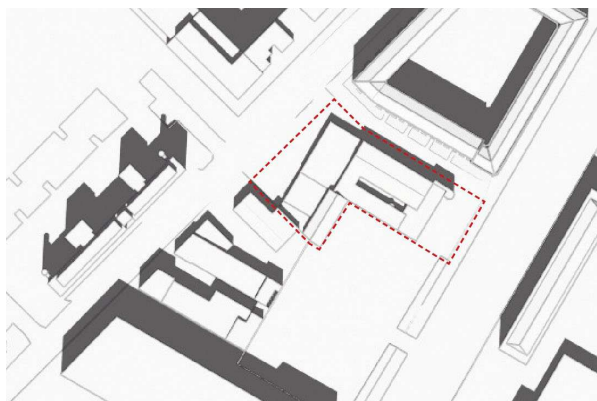
## **Kulturmiljø**

Lokalplanområdet ligger ikke indenfor et område udpeget som kulturmiljø. Lokalplanområdet grænser op til det i kommuneplanen udpegede kulturmiljø 'København som hovedstad, Universitetsparken', der ligger øst for lokalplanområdet. Bebyggelsesplanen i lokalplanen påvirker ikke det eksisterende kulturmiljø.

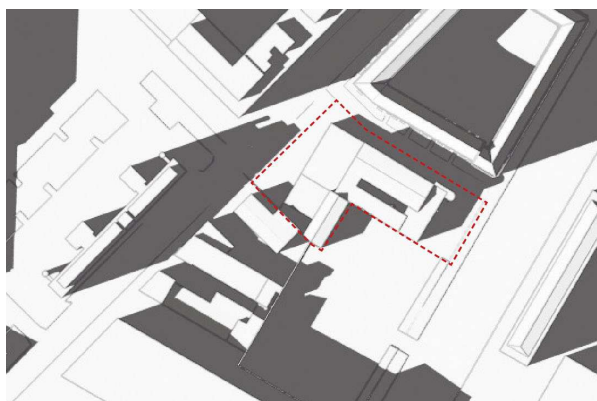
## Eksisterende forhold



21. marts kl. 9.00.

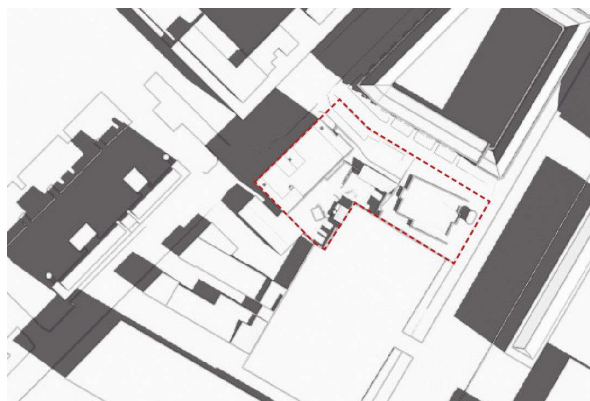


21. marts kl. 12.00.

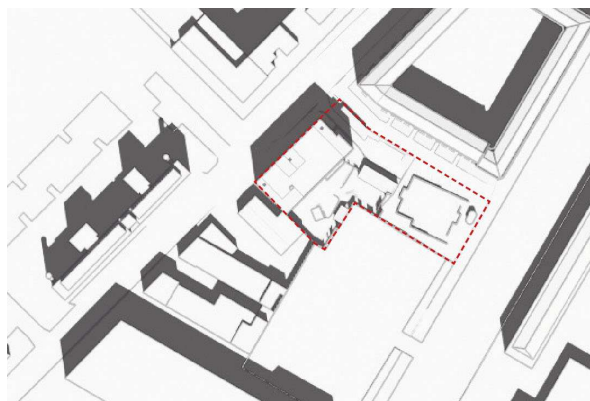


21. marts kl. 16.00.

## Muliggjort med lokalplanen



21. marts kl. 9.00.



21. marts kl. 12.00.



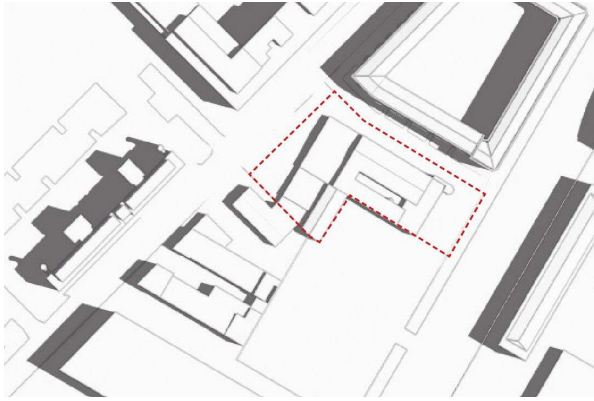
21. marts kl. 16.00.

## Skyggediagrammer

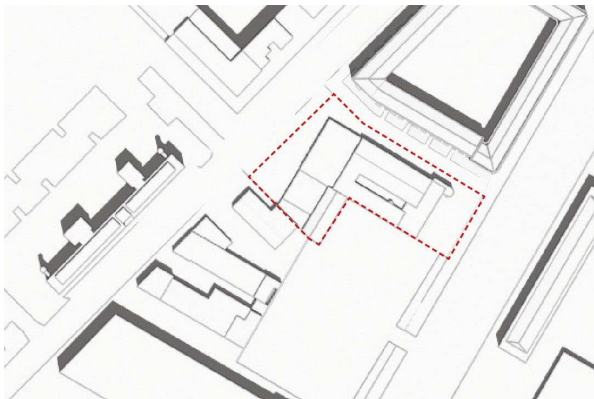
Skyggediagrammerne viser, at skygger fra den nye bebyggelse i lokalplanområdet primært vil påvirke nabobebyggelsen samt Skrivergangen mod nordøst i eftermiddags- og aftentimerne. Vejarealer mod vest og nordvest (Rådmandsgade) samt nabobebyggelse mod nordvest vil blive påvirket af skygger i morgentimerne. Skyggepåvirkningerne vurderes at være acceptable i en bymæssig sammenhæng.

Illustrationer: TRUST.

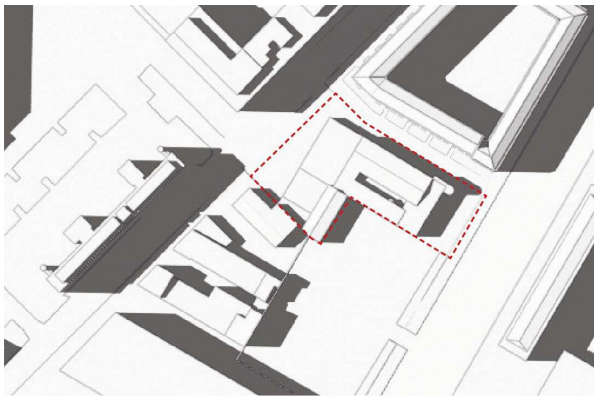
## Ekisterende forhold



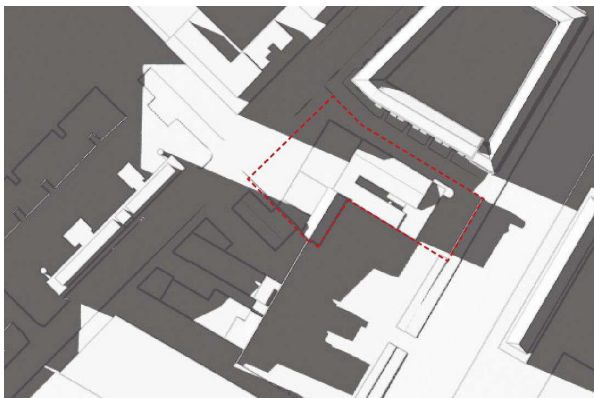
21. juni kl. 9.00.



21. juni kl. 12.00.

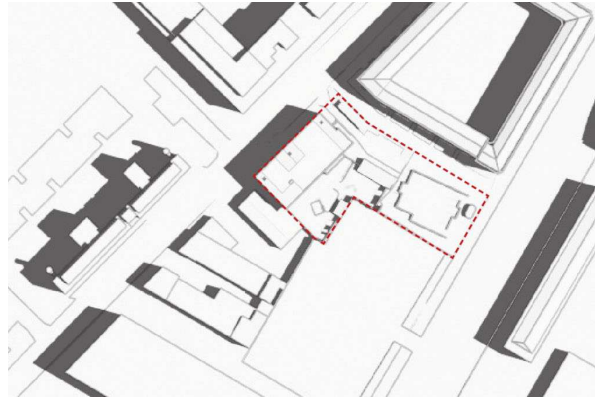


21. juni kl. 16.00.

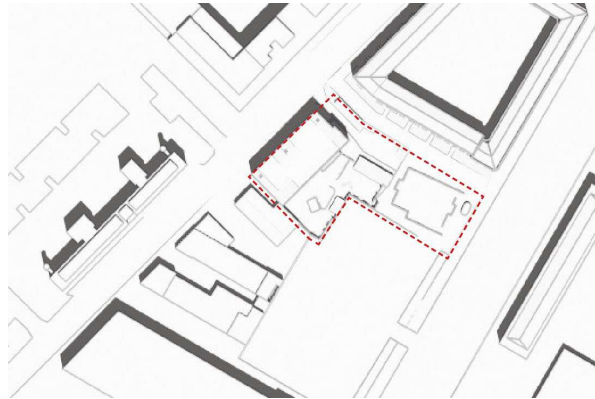


21. juni kl. 19.00.

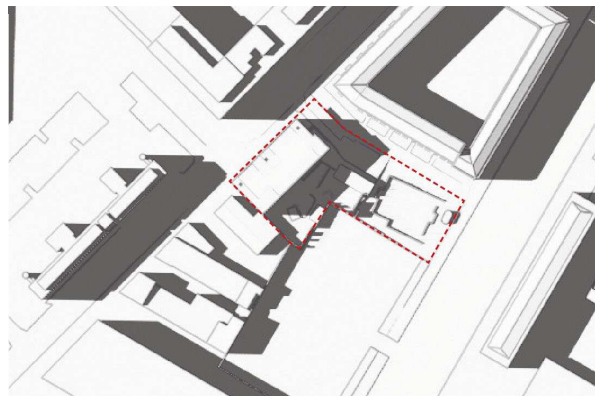
## Muliggjort med lokalplanen



21. juni kl. 9.00.



21. juni kl. 12.00.



21. juni kl. 16.00.



21. juni kl. 19.00.

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.

## Kommuneplan 2019

### Rammeområde for serviceerhverv

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

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

### Bebyggelsesprocent

I kommuneplanrammen er bebyggelsesprocenten fastlagt til 150.

### Bydelsplan

Lokaludvalget udarbejder hvert fjerde år en bydelsplan. Det er lokaludvalgets visionspapir og arbejdsprogram. Bydelsplanen fungerer som et inspirationskatalog for Borgerrepræsentationen og forvaltningerne, og den giver indblik i de lokale problemstillinger, der optager borgerne.

Nørrebro Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om at sikre et Nørrebro med plads til alle og peger på, at dette blandt andet kan sikres ved at have en forskelligartet boligmasse. Herover ønsker de et mangfoldigt byrum med grønne indslag.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan 492 Niels Bohr Science Park

Formålet med lokalplanen er at muliggøre Niels Bohr Science Park med Niels Bohr instituttet som hovedbygning. I området mellem Jagtvej og Rådmandsgade muliggøres ny randbebyggelse til serviceerhverv.

### Lokalplan 76 Titangade

Formålet med lokalplanen er at fastsætte bebyggelsesregulerende bestemmelser for eksisterende erhvervs- og boligbebyggelse. Derudover muliggøres der nybyggeri i en mindre del af området.

### Lokalplan 76-3 Titangade

Formålet med lokalplanen er at fastlægge rammerne for opførelse af en større samlet karrébebyggelse til offentlige formål.

### Lokalplan 351 Universitetsparken

Formålet med lokalplanen er at fastlægge rammerne for en endelig udbygning af området på en sådan måde, at de bebyggelsesplanmæssige helheder og arkitektoniske kvaliteter, der oprindeligt har ligget til grund for universitetsparken, fastholdes og videreudvikles.



- B, B2-5** Områder til boliger (høj tæthed)
- S, S1-3** Områder til serviceerhverv
- T** Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
- O, O2-4** Områder til institutioner
- \*** Områder med særlige bestemmelser
- Lokalplanområdets afgrænsning

Gældende rammer i Kommuneplan 2019.



- Gældende lokalplaner
- Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplaner i kvarteret.

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

## **Københavns Kommunes overordnede strategier**

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen.

[Strategierne kan læses på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv.](http://www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv)

## **Miljøkrav til byggeri og anlæg**

Københavns Kommune har en vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kommunen stiller derfor krav til nybyggeri, renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er byggherre eller kontraktmæssig bruger.

Kravene skal desuden følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver, ligesom private opfordres til at hente ideer fra kravene. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet. Se mere om kravene herunder.

### **Bæredygtighedscertificeringer af større byggerier**

Bæredygtighedscertificeringer er metoder til at øge graden af bæredygtighed i et byggeri. Københavns Kommune har besluttet at anvende certificeringssystemerne DGNB, Svanemærket eller tilsvarende. Systemerne skal anvendes, hvis entreprisens summen på et byggeri eller en omfattende renovering overstiger 20 mio. kr.

Vælger en byggherre DGNB-certificeringen skal byggeriet certificeres på følgende niveauer:

- Kommunens egne nybyggerier skal certificeres svarende til guld.
- Almene nybyggerier skal certificeres svarende til sølv.
- Omfattende renoveringer udført af Københavns Kommune, almene boligheder og private bygningsfornyelser, som støttes af Københavns Kommune, skal certificeres til sølv.

I certificeringen skal udvalgte DGNB kriterier prioriteres.

[Læs mere om krav til certificering på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

### **Miljøkrav til mindre byggerier og anlægsprojekter**

For byggerier med en entreprisensum under 20 mio. kr. og for anlægsprojekter (veje, cykelstier, broer, parker, klimatilpasning mv.) har Københavns Kommune fastlagt en række miljøkrav, som skal følges.

[Krav til de forskellige projekttyper findes på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

## **Spildevandsplan**

### **Kloakering**

Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører ikke, at kloakeringsforholdene skal ændres.

## Lokal håndtering af regnvand

Grundejere i lokalplanområdet skal håndtere regnvand i hverdagssituationer i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med til-læg. Det betyder, at regnvand som hovedregel skal afledes til regnvandskloak.

Regnvandet kan dog opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes og/eller ud-ledes til et vandområde.

Byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet fx kobber, zink og tombak, må kun bruges, hvis regnvandet bliver rensset, inden det nedsives eller udledes til et vandområde.

## Sikring mod oversvømmelse

### Skybrudssikring

Københavns Kommune har i 2012 vedtaget en skybrudsplan. Der er vedtaget pro-jekter på offentlige arealer, der skal sikre, at København højst oplever skader ved oversvømmelser efter skybrud én gang hvert 100. år. Hvis alle projekterne blev gennemført, ville det betyde, at der under et 100-års skybrud i hele kommunen højst står 10 cm vand på terræn ved skel mellem det offentlige og private rum. Projekterne var planlagt til at blive gennemført løbende frem til ca. 2040.

Grundejere skal selv beskytte deres bygninger mod en vanddybde på 10 cm ved skel mod det offentlige rum.

En lovændring har betydet, at der ikke længere kan planlægges skybrudsprojek-ter ud fra et 100-års skybrud. I stedet skal der fastlægges et andet serviceniveau, typisk svarende til en 10-års hændelse. De hidtil planlagte skybrudsprojekter kan gennemføres, hvis de igangsættes inden den 1. januar 2027. Det vil betyde, at et konkret område således fortsat kan blive sikret til en 100-årshændelse.

For det aktuelle lokalplanområde er der ikke planlagt skybrudsprojekter. Lokal-planområdet ligger på toppen af en bakke, og der er ikke kapacitetsproblemer i det nærliggende kloaksystem. Den forsænkede boldbane skal etableres med et afløb med forbindelse til kloaksystemet, og med muligheden for udnyttelse som regnvandsbassin, bør den rette drosling af vandet sikres.

Udformning af byggeri og terræn skal ske på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger.

### Skybrudsprojekt udenfor lokalplanområdet

Bebyggelse og terrænbearbejdning i lokalplanområdet må ikke være til hinder for gennemførelse af anlæg til at håndtere skybrud.

### Sikring mod stigende grundvand

I kystnære og havnenære områder og andre områder med højtliggende grund-vandsspejl bør underjordiske konstruktioner sikres mod konsekvensen af et sti-gende grundvandsspejl.

## Vandforsyningsplan

Lokalplanrådets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan.

[Vandforsyningsplanen kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase www.kk.dk/publikationer.](http://www.kk.dk/publikationer)



## Varmeplanlægning

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

Der er ikke pligt til at aftage fjernvarme, men alene til at betale den faste effektbetaling.

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme og må som udgangspunkt ikke anvende supplerende varmekilder. Bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektive varmforsyningsanlæg giver dog mulighed for, at kommunen kan acceptere andre løsninger.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald samt Affaldsbekendtgørelsen. Derudover skal Arbejdstilsynets vejledning D.2.24 'Krav til adgangsvej' overholdes.

Se mere om kravene på Arbejdstilsynets hjemmeside [www.at.dk](http://www.at.dk).

## Boliger

Affaldet skal placeres bolignært og i terræn. Kommunen skal have nem adgang til affaldet og skal kunne holde lovligt i umiddelbar nærhed af dette.

Beholderantal, antal miljøstationer og disses indretning skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kravene.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/affald](http://www.kk.dk/affald).

Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg).

## Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/erhvervsaffald](http://www.kk.dk/erhvervsaffald).

## Jord- og grundvandsforurening

På matr.nr. 5023 har der tidligere været autoværksted bl.a. med salg af benzin og diesel. Ved en tidligere miljøundersøgelse på ejendommen blev der konstateret jord- og grundvandsforurening med oliestoffer, og på det grundlag er dele af matriklen i dag kortlagt på vidensgrundlag 2 (V2). I forbindelse med grave- og anlægsarbejde forventes en del af jorden kraftigt forurenede med oliestoffer. Det skal desuden forventes, at jord i byen generelt er lettere forurenede.

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenede, jf. jordforureningsloven § 72b.

For arealer kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 kræver bygge- og anlægsarbejde eller ændret arealanvendelse tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Bygherre skal forinden, som grundlag for tilladelsen, sørge for at foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser.

Kontakt: [jordforurening@kk.dk](mailto:jordforurening@kk.dk)

Bortledning af mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.

Kontakt: [grundvand@kk.dk](mailto:grundvand@kk.dk)

Afløbning af oppumpet grundvand til kloak kræver afløbningstilladelse.

Kontakt: [spildevand@kk.dk](mailto:spildevand@kk.dk)

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.

Kontakt: [vand@kk.dk](mailto:vand@kk.dk)

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke. Dræn skal ligge mindst 30 cm over højeste grundvandsstand og ikke dybere end kote +0,35 (DVR90).

[Regler og retningslinjer kan hentes på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/erhverv/bygge-og-miljoetilladelse.](http://www.kk.dk/erhverv/bygge-og-miljoetilladelse)

## **Museumsloven**

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

## **Rottesikring**

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levemuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 2, § 4.

Især ved etablering af facader med beplantning og lignende er det 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.

## **Bilag IV-arter, herunder flagermus**

Der er krav om beskyttelse af visse plante- og dyrearter (bilag IV-arter).

Det fremgår af bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (§ 7 i bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016).

Det planlagte vil ikke beskadige eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV eller beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, herunder flagermus. Der er ikke yngle- eller rasteområder indenfor lokalplanområdet.

Det kan ikke udelukkes, at der senere kommer flagermus i de træer, der er mulig-gjort fældet i lokalplanen, og at yngle- eller rasteområder for flagermus dermed kan blive beskadiget eller ødelagt, hvis træerne fældes. Der må derfor ikke fældes træer, før grundejer har undersøgt, om der er flagermus i dem. Hvis der er det, må træerne kun fældes, hvis Miljøstyrelsen giver dispensation til det i medfør af naturbeskyttelseslovens § 29a, stk. 2.

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 1466 af 6. december 2018.

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 265 af 21. marts 2019.

# Bestemmelser

## § 1. Formål

Formålet med lokalplan Jagtvej 157 er at muliggøre bl.a. serviceerhverv og institutioner og et byrum.

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til serviceerhverv og institutioner,
- at sikre adgang gennem området med en offentlig forbindelse, så der opnås gode adgangsforhold og sammenhæng med det omgivende område,
- at nybyggeri udformes, så det passer til Københavns og stedets egenart,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation og med plads til bynatur,
- at sikre området mod oversvømmelse fra regnvand.

## § 2. Område

### Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommen matr.nr. 5023, Udenbys Klædebo Kvarter, København, og alle parceller, der efter den 30. april 2024 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

Området fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner.

### Kommentar

*I planlovens § 48 er der bestemmelser om mulighed for, at en ejer kan fremsætte krav om overtagelse af en ejendom, der fastlægges helt eller delvist til offentlige formål.*

### Stk. 2. Forurenende virksomhed

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), som skønnes forenelig med boliganvendelsen.

## § 4. Veje

### Stk. 1. Fastlæggelse af vej

Vejtype a fastlægges med kørespor i en bredde af min. 3,5 m og med placering som vist på tegning 2.

Blinde veje skal forsynes med vendepladser.

## Stk. 2. Overkørsler

Overkørsler skal placeres som vist på tegning 2.

## Stk. 3. Andre udlæg og anlæg af veje

Der må ske yderligere udlæg og anlæg af veje og stier til betjening af de enkelte ejendomme.

### **Kommentar**

*Bestemmelserne hindrer ikke, at veje- og stier kan overtages som offentlige, hvis betingelserne herfor er opfyldt, og det er godkendt af vejmyndigheden.*

*Den nærmere udformning af de i stk. 1 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning sker efter vejmyndighedens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.*

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

## § 5. Bil- og cykelparkering

### Stk. 1. Bilparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til bil- og cykelparkering.

Parkeringsdækningen skal for institutioner være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 pr. 714 m<sup>2</sup>. Heraf skal 1 plads være til handicap-bus.

Parkeringspladserne skal etableres på terræn som vist på tegning 3.

For andre anvendelser kan parkeringspladser placeres andre steder på grunden, og parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

- Grundskoler: 1 plads pr. 607 m<sup>2</sup>
- Daginstitutioner: 1 plads pr. 286 m<sup>2</sup>
- Erhverv: 1 plads pr. 214 m<sup>2</sup>
- Kontorer: 1 plads pr. 286 m<sup>2</sup> (heraf delebiler 20 %)
- Uddannelsesinstitutioner: 1 plads pr. 607 m<sup>2</sup>

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden parkeringsdækning for hoteller, end den der i øvrigt gælder for erhverv.

I parentes er angivet hvor mange pladser, der mindst skal være reserveret til delebiler, som alle skal være elbiler.

Mindst 20 % af de øvrige pladser skal være reserveret til andre elbiler.

Der skal være mindst 1 ladestander pr. 5 pladser. Alle andre pladser skal forberedes til ladeinfrastruktur.

Mindstekravene i den til enhver tid gældende ladestanderbekendtgørelse kan være ændret efter lokalplanens vedtagelse. Disse krav skal altid være overholdt.

## **Stk. 2. Cykelparkering**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til bil- og cykelparkering.

Der skal for institutioner mindst etableres 0,7 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Mindst 50 % skal være overdækket. 1 plads pr. 1.000 m<sup>2</sup> af det samlede krævede antal pladser skal være til pladskrævende cykler.

Derudover skal der etableres mindst 10 cykelparkeringspladser, heraf 2 til pladskrævende cykler mod Jagtvej.

Cykelparkering på terræn skal placeres som vist på tegning 3.

For andre anvendelser skal parkeringsdækningen mindst være:

- Grundskoler: 1 plads pr. 2 elever og ansatte (mindst 50 % skal være overdækket)
- Daginstitutioner: 2,5 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal (mindst 50 % skal være overdækket)
- Erhverv: 3 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal (mindst 50 % skal være overdækket)
- Uddannelsesinstitutioner: 1 plads pr. 2 elever og ansatte (mindst 50 % skal være overdækket)

Ud af det samlede krævede antal pladser skal der mindst være følgende pladser til pladskrævende cykler:

- Erhverv: 1 plads pr. 500 m<sup>2</sup>
- Daginstitutioner: 1 plads pr. pr. 500 m<sup>2</sup> etageareal
- Uddannelsesinstitutioner: 1 plads pr. pr. 500 m<sup>2</sup> etageareal

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

### **Kommentar**

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

## **§ 6. Bebyggelsens omfang og placering**

### **Stk. 1. Bebyggelsens omfang**

Det samlede etageareal må ikke overstige 2.800 m<sup>2</sup>.

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) kan etableres selvom bebyggelsesprocenten ikke kan overholdes. Det samme gælder tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

## Stk. 2. Bebyggelsens placering

- a) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl mod den fuldt optrukne linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 4.
- b) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl inden for den stiplede linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 4.

## Stk. 3. Bebyggelsens højde

- a) Bygninger må højst opføres med de på tegning 4 viste etageantal og bygningshøjder.
- b) Stueetagen (1. etage) skal opføres i mindst 3 m, inklusive sokkel.
- c) Solenergianlæg, teknik eller andet, der placeres på tag, skal placeres inde på taget i en afstand på mindst 2,5 m målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag. For solenergianlæg, teknik eller andet kan bygningshøjden, fastsat oven for, overskrides med op til 2 m alt inklusiv. Højden måles fra overkant tag.
- d) Solenergianlæg med en højde på indtil 0,5 m kan placeres frit på tagfladen.

## Stk. 4. Husdybde

Husdybden må maksimalt være 18,5 m.

## Stk. 5. Mindre bygninger

Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage, 1 på højst 85 m<sup>2</sup>, 1 på højst 50 m<sup>2</sup> og 2 på højst 15 m<sup>2</sup>. Mindre bygninger kan være cykelskure, pavilloner, drivhuse, lysthuse, toiletbygning, tekniske anlæg og bygninger til affaldssortering, legehuse og lignende. Der kan maksimalt opføres 4 mindre bygninger.

### **Kommentar**

*I byggesagsbehandlingen tages der stilling til, om de mindre bygninger har et omfang, så de ikke skal regnes med i etagearealet, jf. bygningsreglementet.*

Mindre bygninger skal placeres som vist på tegning 4. Bygning på højst 85 m<sup>2</sup> skal placeres i byggeområde a og toiletbygning skal placeres i byggeområde b.

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Facader

- a) Facaderne skal opdeles i enheder, der skal danne lodrette og vandrette linjer i facaden. Der skal være fire vandrette facadebånd placeret over og under facadevinduer. Facadebåndene skal have en højde på mellem 0,9-1,4 m, og de skal markeres ved skift i en frem- eller tilbagerækning på mindst 2 cm i dybden og mindst 2 cm i højden
- b) Materialerne skal være metal og blank mur. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- c) Metal skal være i farven grå, og mursten skal være i farven gul.
- d) Materiale på mindre bygningers facader skal være i træ i træets naturlige farve. Dog skal drivhus være i glas, og toiletbygning og mindre bygninger placeret i matrikelskel, jf. § 6, stk. 5, kan være i andre materialer.

- e) Stueetagen (1. etage) på facade a, b og d vist på tegning 5 skal være i gule mursten.
- f) Stueetagen (1. etage) på facade c samt 2.-4. etage på facade a, b, c og d vist på tegning 5 skal være i metal og facadeenhederne skal have lodretgående profilering.
- g) Facadefeltet under vinduer i stueetagen skal tilbagerykkes mindst 1,5 cm fra stueetagens facade.
- h) Stueetagen (1. etage) på facade a og d vist på tegning 5 skal indeholde tilbagetrækninger ved indgange. Tilbagetrækninger skal være mindst 0,5 m fra stueetagens facade.
- i) Stueetagen (1. etage) på facade b vist på tegning 5 skal indeholde 1 fremrykning på 1-1,5 m fra den øvrige facade for 30-50 % af facadelængden. Fremrykningen må gå ud over bygningsdybden, jf. § 6, stk. 4.
- j) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer og døre. Bestemmelsen gælder ikke for gavle, der ligger i skel mod nabo.
- k) Facaden skal i stueetagen (1. etage) have en sokkelhøjde på mindst 0,2 m målt fra terræn. Sokkelen skal være i mursten eller glatpudset.
- l) Byrum, indgangspartier og passager skal belyses. Belysning må ikke blænde omgivelserne. Effektbelysning er ikke tilladt.

## **Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier**

- a) For facade a vist på tegning 5 skal mindst 45 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt glas, for facade b mindst 45 % og for facade d mindst 15 %. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- b) Vinduer og døre skal placeres lodret over hinanden.
- c) Vinduer og døre må kun have gennemsigtigt (klart) vinduesglas.
- d) Vinduer og døre må kun være i materialerne metal eller træ. Vinduer skal være i farven grå eller træets naturlige farve.
- e) Vinduer skal have varierende størrelse.
- f) Vinduer i stueetagen (1. etage) skal have fælles overkant.
- g) Vinduer på 2.-4. etage skal have fælles underkant og fælles overkant.
- h) Vinduer inkl. blændefelter på 2.-4. etage skal være højformat og i højden udfylde facadefeltet mellem vandrette facadebånd.
- i) Vinduer og døre må ikke være i plastik.
- j) Udvendig solafskærmning skal være markiser eller markisoletter.
- k) Der må ikke være altangange, og der må ikke være udvendige trapper til boliger på 2. etage og op.

## **Stk. 3. Altaner**

- a) Altaner vist på tegning 5 skal være indeliggende og trækkes mindst 2 m tilbage målt fra facade b vist på tegning 5.
- b) Indeliggende altaner skal have en bredde på højst 3,5 m.
- c) Der kan etableres franske eller spanske altaner med en dybde på højst 40 cm ved alle bo-enheder fra 2. etage og op.



- d) Altaner skal have lodrette, spinkle balustre eller være i klart glas. Altanbund på spanske altaner skal være i farven grå. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

#### **Stk. 4. Tage**

- a) Tage skal være flade. Tag på mindre bygninger, jf. § 6, stk. 5, kan have en anden udformning.
- b) Materialerne skal være tagpap eller metal i farven lys grå. Drivhuse skal være i glas eller med grønt tag, dvs. med urter, stauder, græs, sedum eller lignende. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- c) Flade tage, der ikke anvendes til solenergianlæg, skal være grønne tage, dvs. med urter, stauder, græs, sedum eller lignende. Vækstlaget skal være mindst 0,15 m tykt.
- d) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- e) Der må ikke indrettes tagterrasser.
- f) Om solenergianlæg og teknik på tage henvises til § 6, stk. 3. Teknik på tage skal inddækkes med metal i grå farve, som ikke må være kraftigt lysreflekterende eller blændende. Solenergianlæg skal ikke inddækkes.

#### **Stk. 5. Reklamer**

- a) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer på facader, gavle, hustage og terræn.
- b) Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

#### **Stk. 6. Støjafskærmning**

Der skal være en støjskærm med placering i zonen som vist på tegning 7. Skærmen må højst opføres med de på tegning 7 viste højder målt fra terræn i Gårdrum 1.

Støjskærmen skal være træ og et gennemsigtigt materiale. Træ skal være i træets naturlige farve og det gennemsigtige materiale skal være klart.

Støjskærmen skal opdeles i enheder, der danner lodrette og vandrette linjer i skærmen. I den del af støjskærmen, der overskrider 3 m målt fra terræn i Gårdrum 1, skal materialet være gennemsigtigt, klart glas. Støjskærmens nederste del, 0,75-1 m målt fra terræn i Gårdrum 1, skal være træ.

For zone e, vist på tegning 7, skal mindst 50 % af støjskærmens facadeareal være gennemsigtigt, klart materiale. For zone c, vist på tegning 7, skal mindst 45 % af støjskærmens facadeareal være gennemsigtigt, klart materiale. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.

Mindre bygninger kan integreres i støjskærmen, jf. § 6, stk. 5.

Støjskærmen skal begrønnes med klatreplanter, jf. § 8, stk. 5.

Etableres der indeliggende altaner, som skal støjskærmes, så skal støjskærmen være 90 % transparent. Støjskærmen skal være i gennemsigtigt, klart materiale og metal.

## § 8. Ubebyggede arealer

### Stk. 1. Friarealers størrelse

Der skal være friarealer til bebyggelsen. 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.

Størrelsen af friarealerne fastsættes for hver matrikel som en procent af etagearealet således:

Institution:	20 %
Erhverv:	10 %
Børneinstitutioner:	100 %
Grundskoler:	40 %

Der beregnes ikke friareal af den del af etagearealet, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under gangbroer.

### Stk. 2. Oplag

De ubebyggede arealer må ikke anvendes til lagerplads.

### Stk. 3. Terrænregulering

Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,6 m i forhold til det eksisterende terræn. Dog kan boldbane etableres i - 1 m i forhold til det omgivende terræn.

Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m undtagen langs nordligt matrikelstel mod matr.nr. 5337, Udenbys Klædebo Kvarter, hvor der må terrænreguleres i form af beplantet skråning med maksimalt + 0,3 m i forhold til det eksisterende terræn.

Der må etableres støttemur i en højde på maksimalt 0,75 m i sydligt matrikelstel mod matr.nr. 4732, Udenbys Klædebo Kvarter. Topkoten på støttemuren skal på sit højeste punkt være i niveau med terrænkonten på matr.nr. 5023, Udenbys Klædebo Kvarter.

### Stk. 4. Generelt om ubebyggede arealer

Byrum, gårdrum og træer skal placeres, som vist på tegning 6a og 6b. I stk. 5-7 er der særlige bestemmelser om indretningen.

Byrum A og B skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.

Der skal være en offentlig tilgængelig stiforbindelse, som vist på tegning 6a med en bredde på mindst 1,5 m i lys belægning.

Der må ikke opsættes cykelchikaner eller andre former for fysiske forhindringer for fri passage på stier og i byrum.

Om placering af cykelparkering henvises til § 5, stk. 2.

## Stk. 5. Byrum og gårdrum

Der skal være byrum og gårdrum, som vist på tegning 6a.

### *Byrum A*

Mindst 45 m<sup>2</sup> af det på tegning 6a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være betonsten i lys farve i rektangulært format, natursten, tegl eller asfalt i lys farve.

### *Byrum B*

Mindst 175 m<sup>2</sup> af det på tegning 6a viste areal skal være bede med beplantning.

Der skal være en boldbane på mindst 300 m<sup>2</sup> med siddemulighed.

Der skal hegnes med åbent gitter omkring boldbanen.

Boldhegn må højst være 6 m høje mod Jagtvej og mod matr.nr. 4732, Udenbys Klædebo Kvarter, og højst 4 m høje mod Skrивergangen og mod Rådmandsgade målt i forhold til det omgivende terræn.

Der skal være bede med klatreplanter langs mindst 20 % af boldhegnets længde. Bede skal have en dybde på mindst 0,5 m målt vinkelret på hegnet.

Befæstede arealer, udover boldbanen, skal være betonsten i lys farve i rektangulært format, natursten, tegl eller asfalt i lys farve.

### *Gårdrum 1*

Mindst 195 m<sup>2</sup> af det på tegning 6a viste areal skal være bede med beplantning.

Der skal hegnes med støjskærm omkring Gårdrum 1, jf. § 7, stk. 6.

Der skal være bede i terræn med beplantning på støjskærmens yderside langs mindst 50 % af hver af støjskærmens zoner c, e og f som vist på tegning 7. Beplantningen skal være klatreplanter. Bede skal have en dybde på mindst 0,5 m målt vinkelret på støjskærmen.

Befæstede arealer skal være betonsten i lys farve i rektangulært format, natursten eller tegl.

## Stk. 6. Træer og buske

Der skal være beplantning, som vist på tegning 6b.

### *Træbeplantning*

Der skal i alt plantes 14 nye træer, som ikke må fældes.

Mindst 25 % af nye træer skal være af følgende arter:

Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Ask (*Fraxinus excelsior*), Avnbøg (*Carpinus betulus*), Benved (*Euonymus europaeus*), Birk- dunbirk (*Betula pubescens*), Birk- vortebirk (*Betula pendula*), Blomme (*Prunus domestica* og underarter), Bævresp (*Populus tremula*), Bøg (*Fagus sylvatica*), Eg- stilkeg (*Quercus robur*), Eg- vintereg (*Quercus petraea*), Elm- små-bladet (*Ulmus minor*), Elm- storbladet (*Ulmus glabra*), Ene (*Juniperus communis*), Hassel (*Corylus avellana* og underarter), Hav-

torn (*Hippophae rhamnoides*), Hvidtjørn- almindelig (*Crataegus laevigata*), Hvid-tjørn- engriflet (*Crataegus monogyna*), Hvidtjørn- koral (*Crataegus rhipidophylla*), Hyld (*Sambucus nigra*), Hæg- almindelig (*Prunus padus*), Kirsebær (*Prunus cerasus/avium* og underarter), Kvalkved (*Viburnum opulus*), Lind- småbladet (*Tilia cordata*), Lind- storbladet (*Tilia platyphyllos*), Løn- spidsløn (*Acer platanoides*), Løn- natur (*Acer campestre*), Mirabel (*Prunus cerasifera* og underarter), Pil- femhannet (*Salix pentandra*), Pil- grå (*Salix cinerea*), Pil- selje (*Salix caprea*), Pære (*Pyrus communis* og underarter), Rød-el (*Alnus glutinosa*), Røn- almindelig (*Sorbus aucuparia*), Røn- selje (*Sorbus intermedia*), Skovfyr (*Pinus sylvestris*), Slåen (*Prunus spinosa*), Taks (*Taxus baccata*), Tørst (*Frangula alnus*), Vrietorn (*Rhamnus cathartica*), Æble (*Malus* og arter/underarter).

Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 16-18 cm. Mindst 25 % af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

Omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m<sup>2</sup> areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes tre eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m<sup>2</sup>.

Nye træer, der plantes i terræn, skal plantes i et vækstlag, der er mindst 0,80 m tykt. Råjorden i bunden af bedet skal løsnes til en dybde på mindst 0,20 m, så den samlede beddybde er mindst 1 m.

Bedet skal fyldes med sandblandet lerjord, lerblandet sandjord, rodvenligt bærelag eller tilsvarende egnet vækstmedie med stort indhold af lava og pimpsten. Hvis hele eller dele af bedet er dækket af belægning, skal vækstmediet være egnet til dette, og det samlede bed inklusiv evt. belægning skal sikre, at hele vækstvolumenet er egnet til rodvækst.

Nye buske og klatreplanter, der plantes i terræn, skal plantes i et vækstlag, der er mindst 0,5 m tykt. Råjorden i bunden af bedet skal løsnes.

#### **Stk. 7. Regnbede**

Gårdrum 1 vist på tegning 6a skal have regnbede på mindst 45 m<sup>2</sup> til forsinkelse af overfladevand.

I regnbede skal der være beplantning jf. stk.5.

#### **Stk. 8. Betingelse for ibrugtagning**

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 6b viste nye træer i Gårdrum 1 er plantet.

Det er en betingelse for ibrugtagning af boldbanen, at de på tegning 6b viste nye træer i Byrum B er plantet.

#### **Stk. 9. Dispensation**

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade anden udformning af byrum og kantzoner samt placering af træer blandt andet af hensyn til mulighed for brandredning.

## § 9. Støj og anden forurening

### Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal anvendes, placeres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

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

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med institutioner, grundskoler, daginstitutioner og hospitaler: 58
- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med hoteller, kontorer mv.: 63

*Indendørs med delvist åbne vinduer ( $0,35 \text{ m}^2$ ):*

- Institutioners opholdsrum, undervisningsrum i grundskoler og daginstitutioners opholdsrum: 46
- Hoteller: 51

*Indendørs med lukkede vinduer:*

- Hotellers, institutioners, grundskolers og daginstitutioners opholdsrum: 33
- Administration og liberale erhverv: 38

#### **Kommentar**

*Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje'.*

### Stk. 2. Støj fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder.

Ligeledes skal virksomheder i og uden for lokalplanområdet være sikret mod at kunne blive mødt med skærpede miljøkrav som følge af udnyttelse af lokalplanen.

Det skal ske ved overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

#### **Kommentar**

*Der henvises især til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007 og tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner' samt til Miljøstyrelsens vejledninger om anden forurening.*

### Stk. 3. Krav om dokumentation for overholdelse af grænseværdier som 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 og anden forurening, jf. stk. 2, er overholdt.

#### **Stk. 4. Krav om etablering af støjskærme som betingelse for ibrugtagning**

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er etableret støjskærmning, som angivet i § 7, stk. 6.

#### **§ 10. Matrikulære forhold**

Området må udstykkes yderligere.

#### **§ 11. Retsvirkninger**

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

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

#### **§ 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter**

Lokalplan 492 Niels Bohr Science Park, bekendtgjort den 20. juni 2013, ophæves i sin helhed for så vidt angår det af denne lokalplan omfattede område.

#### **Kommentarer af generel karakter**

*På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024 med senere ændringer.*

*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.*

*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. Der kan i nogle tilfælde gives midlertidige dispensationer i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.*

# Tegning 1 · Områdeafgrænsning

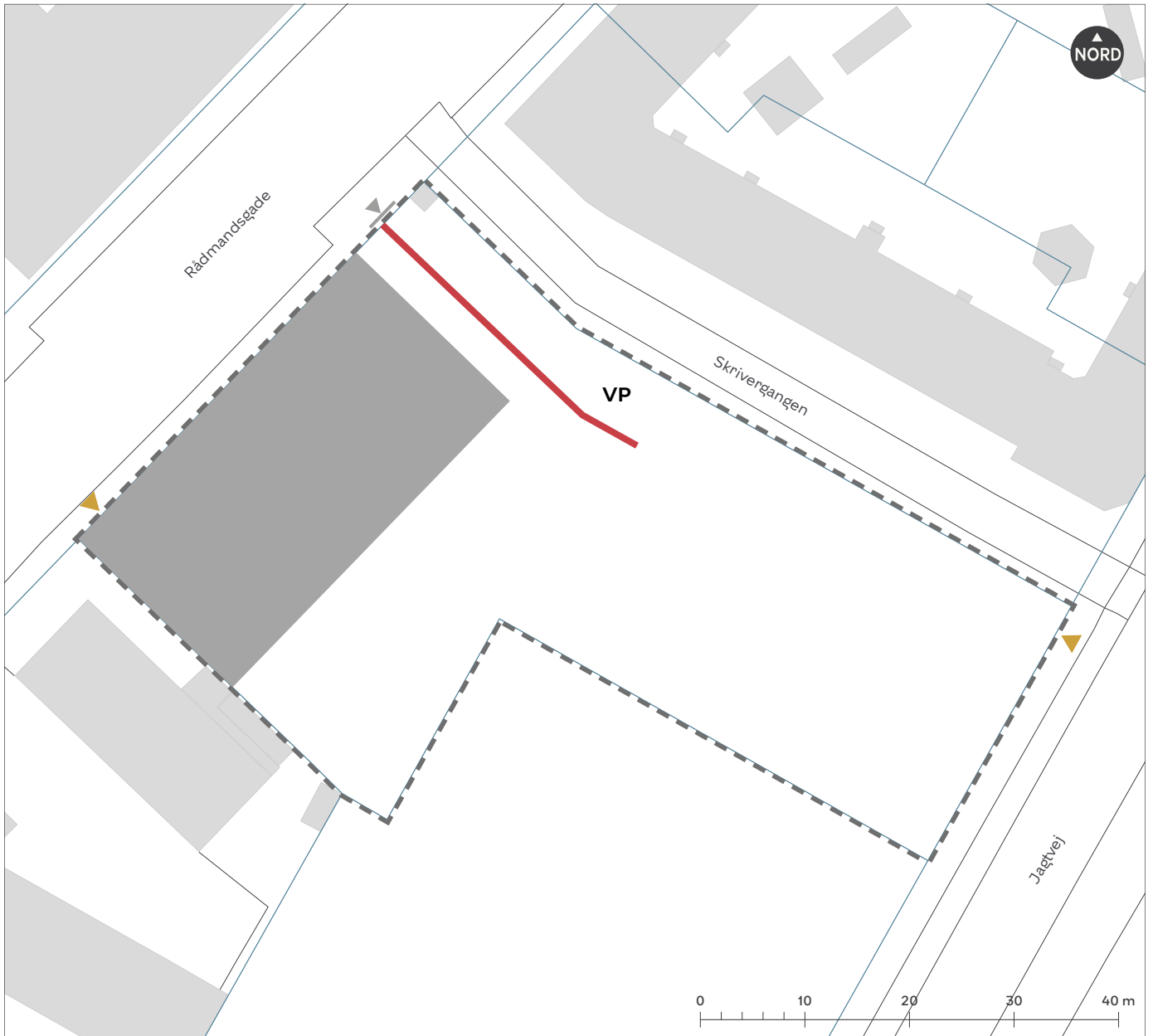


--- Lokalplanområdets afgrænsning

XX Matrikel

■ Eksisterende bygning

## Tegning 2 · Veje

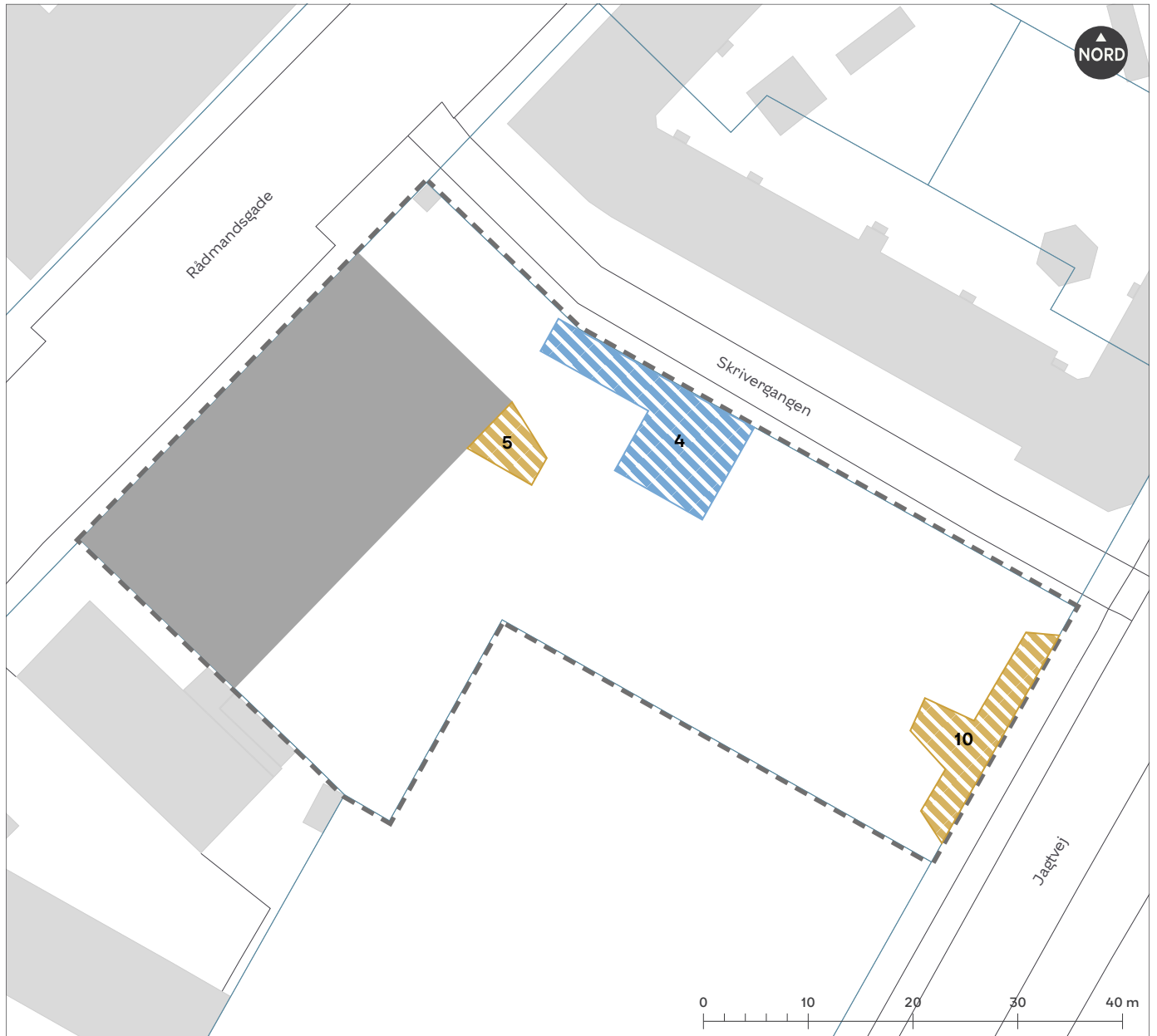


- ▼ Overkørsel der kan nedlægges
- Vejtype a**
- VP** Vendeplads

- - - Lokalplanområdets afgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt
- ▼ Eksisterende overkørsel



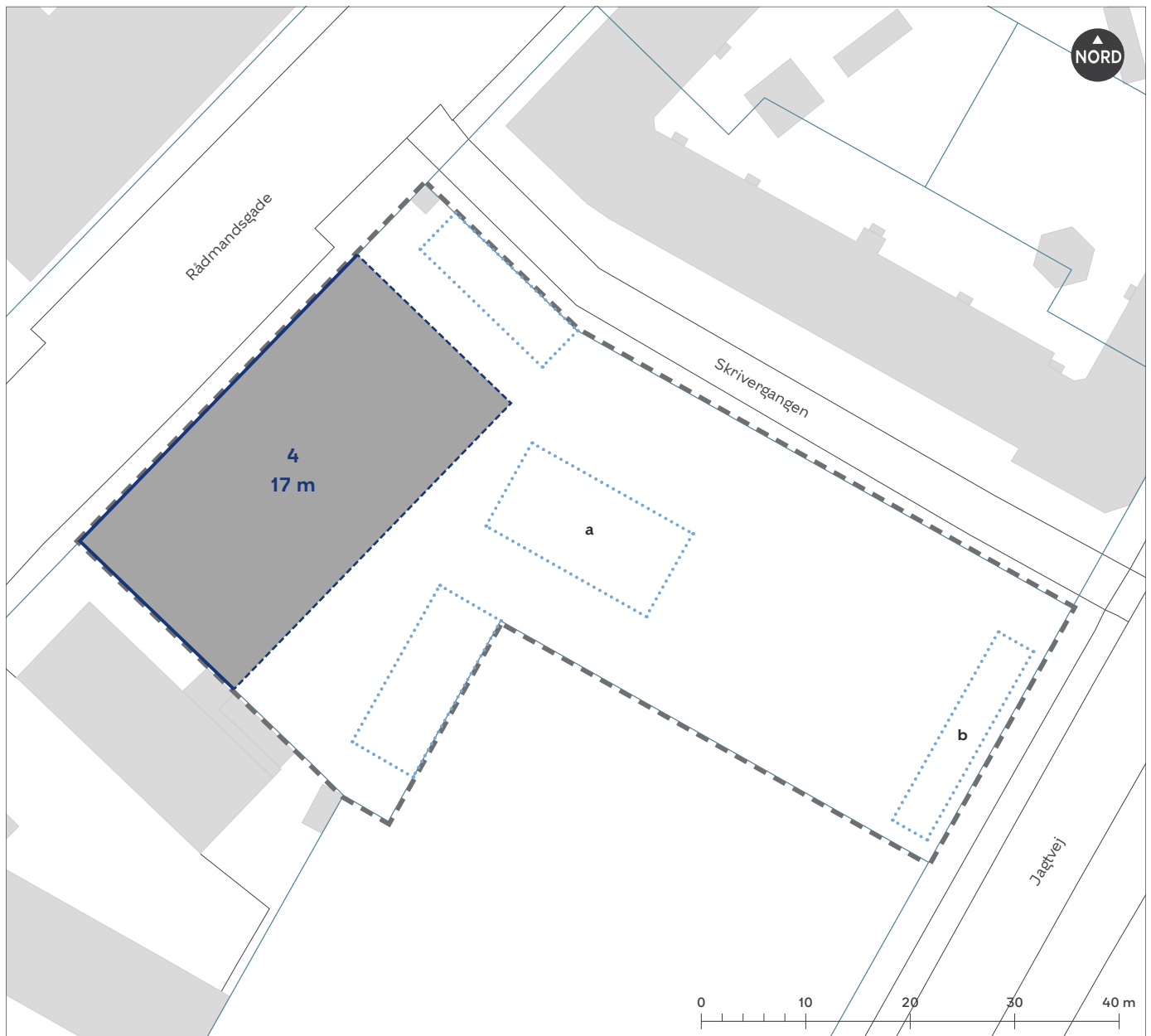
## Tegning 3 · Bil- og cykelparkering



- Bilparkering på terræn med angivelse af antal pladser
- Cykelparkering på terræn med angivelse af min. antal pladser

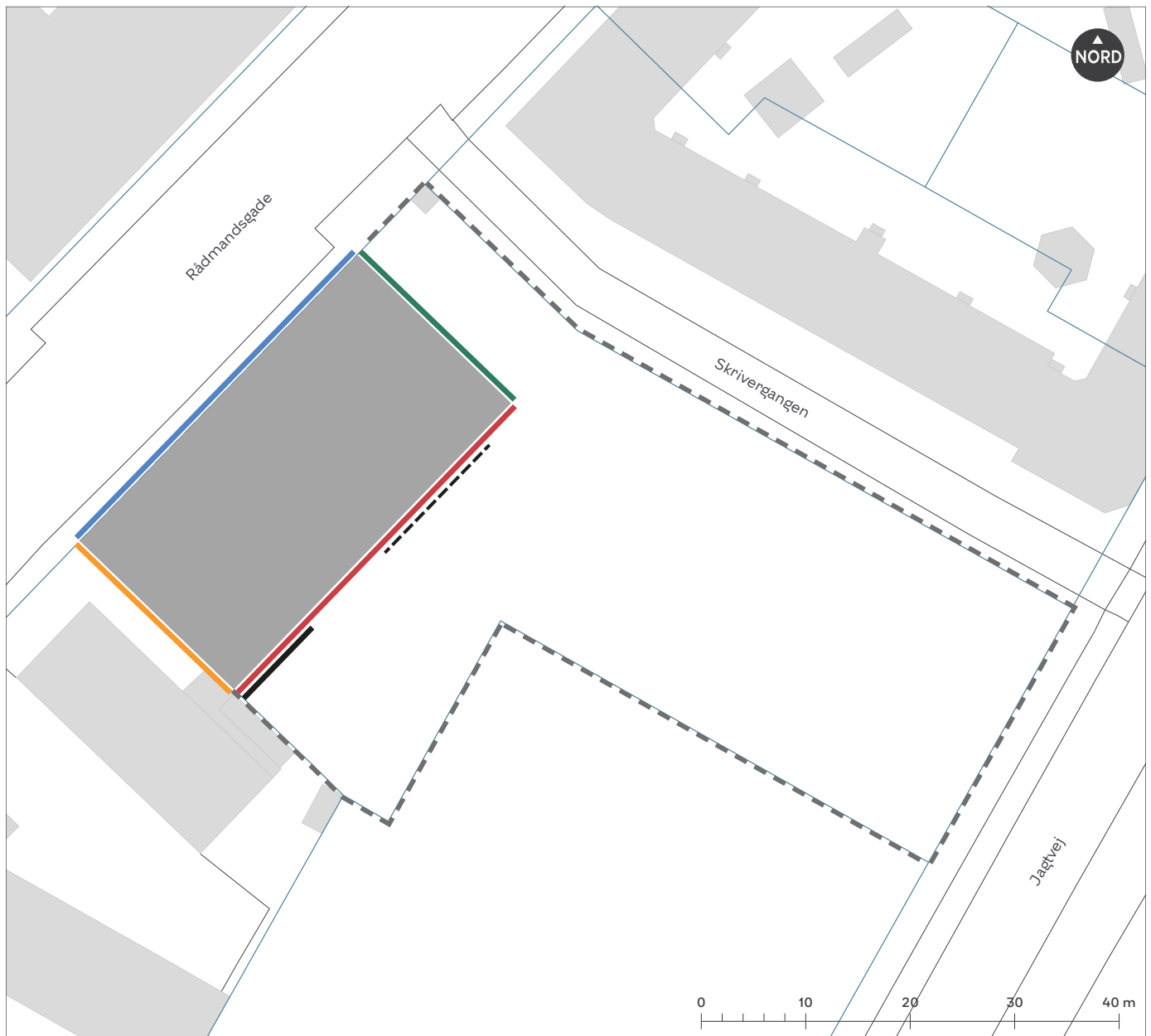
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

## Tegning 4 · Bebyggelsens omfang og placering



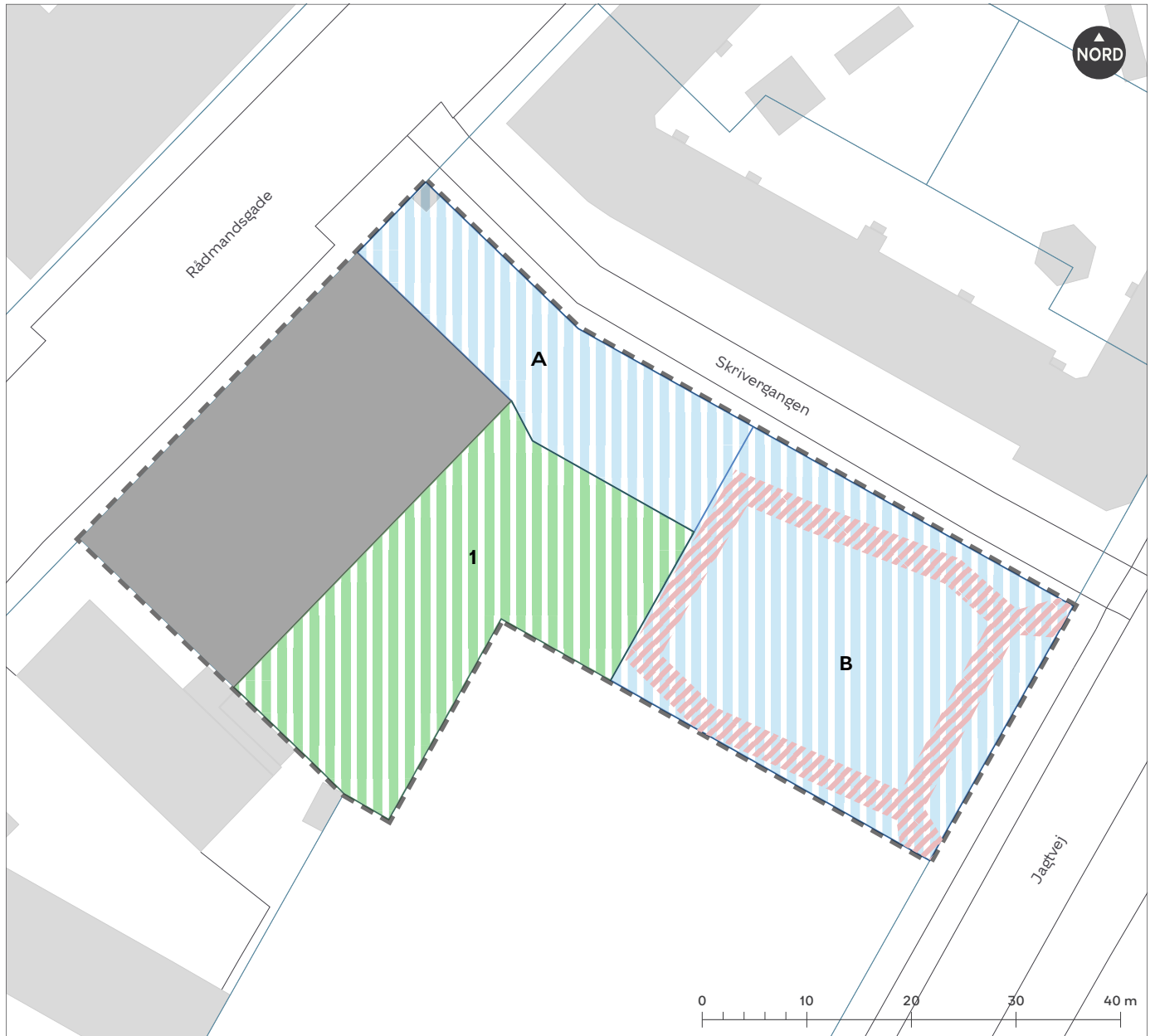
- |             |  |  |                               |
|-------------|--|--|-------------------------------|
|             | Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant |  | Lokalplanområdets afgrænsning |
|             | Afgrænsning af byggefelt                               |  | Matrikelskel                  |
|             | Byggefelt  |  | Eksisterende bygning          |
| <b>x</b>    | Maksimalt etageantal                                   |  | Byggefelt                     |
| <b>xx m</b> | Maksimal højde   |  |                               |
|             | Område, hvor der kan placeres mindre bygninger         |  |                               |
| <b>a-b</b>  | Områdebetegnelse                                       |  |                               |

## Tegning 5 · Bebyggelsens ydre fremtræden




- Facade a
- Facade b
- Facade c
- Facade d
- Altan
- Fremrykning i stueetagen
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt


# Tegning 6a · Byrum



**A-B** Byrum

**1** Gårdrum

 Zone for placering af sti

 Lokalplanområdets afgrænsning







 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

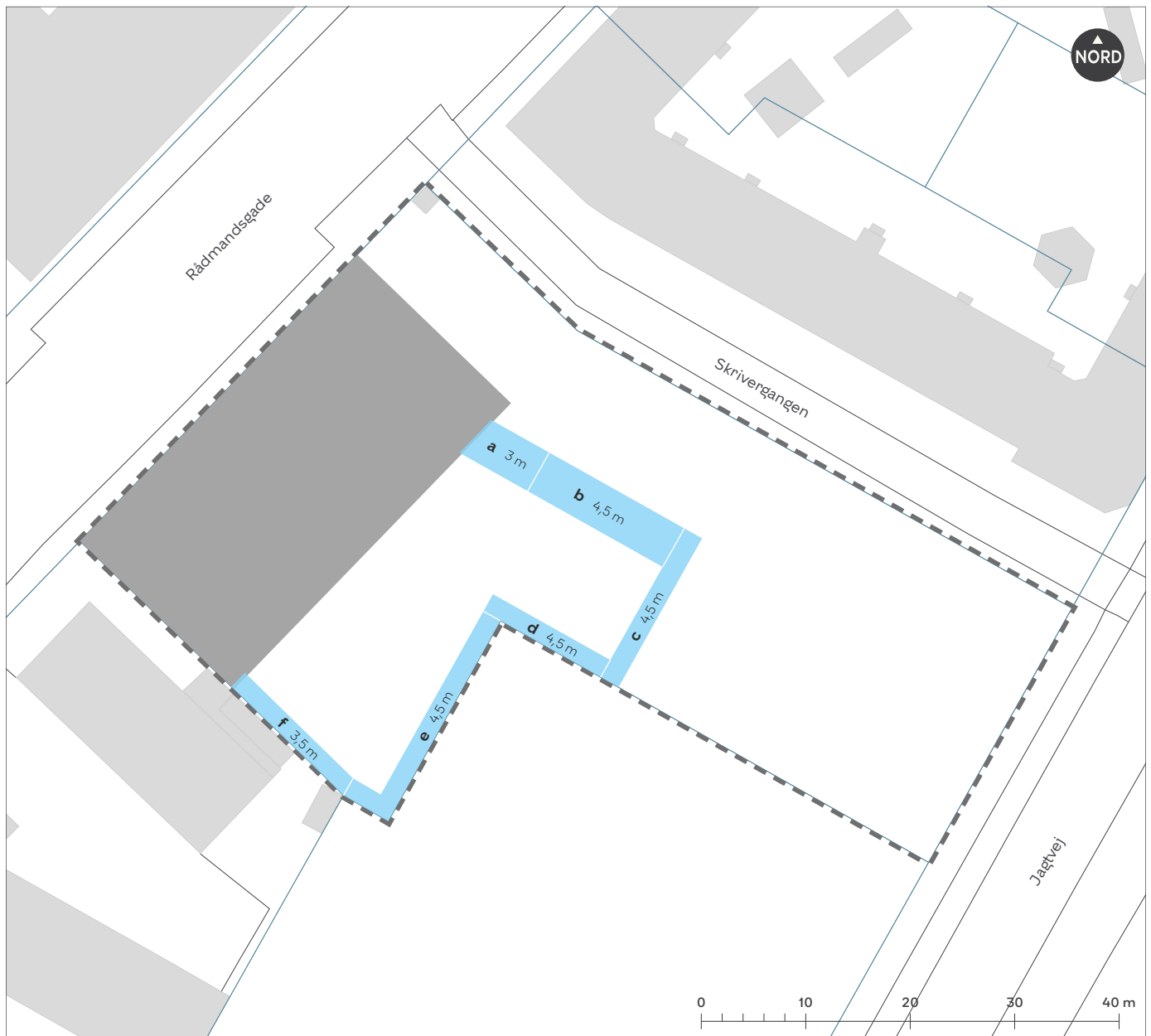
 Byggefelt

# Tegning 6b · Beplantning



- |  |   |
|--|---|
|  Beplantningszone, hvor der skal plantes min. det angivne antal træer   |  Lokalplanområdets afgrænsning |
|  Beplantningszone, hvor der skal plantes min. antal træer jævnt fordelt |  Matrikelskel                  |
|  |  Eksisterende bygning          |
|  |  Byggefelt                     |

# Tegning 7 · Støjskærme



**a-f** Zone til støjskærm  
xx m Maksimal højde på støjskærm

--- Lokalplanområdets afgrænsning  
— Matrikelskel  
Eksisterende bygning  
Byggefelt

# Hvad er en lokalplan

## Lokalplan

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

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

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

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

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Teknik- og Miljøudvalget har besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Jagtvej 157.

Høringsperioden løber fra den 30. september 2024 til den 25. november 2024.

Alle har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

Alle skriftlige høringssvar om forslaget vil indgå i den videre behandling.

## Offentlig høring

Se forslaget og indsend høringssvar på Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk](http://www.blivhoert.kk.dk).

Hvis du har navnebeskyttelse eller beskyttet adresse, vil vi bede dig om at sende dit høringssvar på mail eller almindelig post og gøre opmærksom på beskyttelsen.

Du kan sende dit høringssvar til:

[klimaogbyudvikling@kk.dk](mailto:klimaogbyudvikling@kk.dk)

eller

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Klima og Byudvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 25. november 2024**