

# Forslag til lokalplan "Kagshusene" med kommuneplantillæg

## Bilag 3



Offentlig høring fra xx. xxxxxxxx til xx. xxxxxxxx 2007

Borgerrepræsentationen har den xx. xxxx 2007 vedtaget forslag til lokalplan "Kagshusene" med tilhørende kommuneplantillæg.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Brønshøj-Husum og afgrænses af Frederikssundsvej, Vestvolden, S-banen og Kagsmosen, Herlev Kommune samt Åfløjen.

## **Baggrund for lokalplanen og kommuneplantillægget**

Lokalplanens formål .....	3
Lokalplanens baggrund .....	3
Lokalplanområdet og kvarteret .....	4
Planlægning .....	5
Forslag til kommuneplantillæg .....	5
Projektet .....	5
Overordnet vurdering .....	8
Trafikforhold .....	8
Trafikstøj .....	9
Virksomheder .....	9
Nedsivning af regnvand .....	10
Skyggediagrammer .....	11

## **Lokalplanforslag**

§ 1. Formål .....	13
§ 2. Område .....	13
§ 3. Anvendelse .....	13
Lokalplantegning .....	14
§ 4. Vejforhold .....	15
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering .....	16
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	17
§ 7. Ubebyggede arealer .....	17
§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener .....	18
§ 9. Retsvirkninger .....	18
§ 10. Ophævelse af servitut .....	18
Kommentarer af generel karakter .....	18

## **Forslag til tillæg til Københavns Kommuneplan 2005 .....**

### **Forhold til øvrig planlægning og lovgivning**

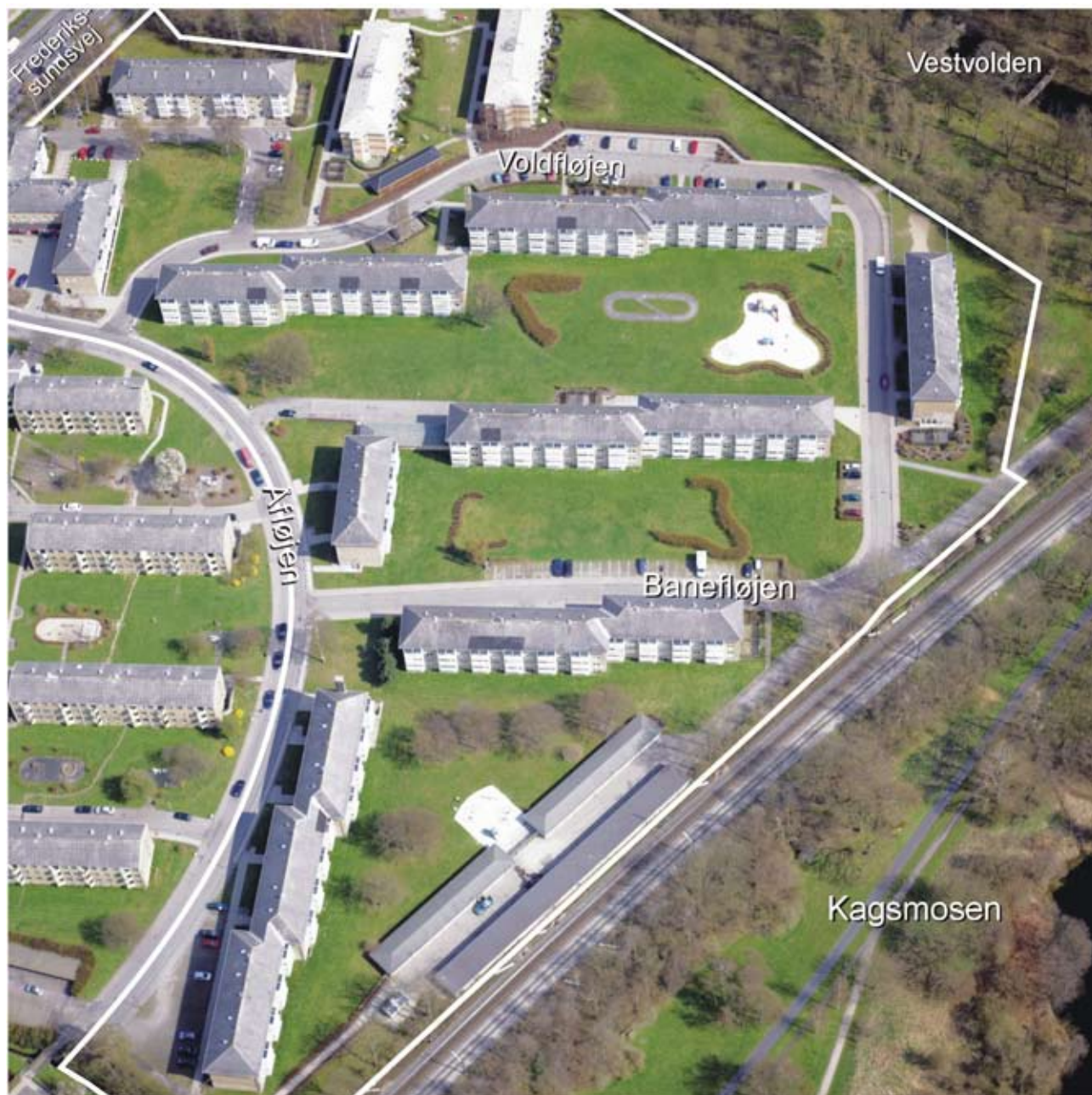
Kommuneplan 2005 .....	22
Forslag til kommuneplantillæg .....	22
Lokalplaner i området .....	22
Servitutter fo lokalplanområdet .....	22
Fredning, skov- og åbeskyttelse .....	23
Boligpolitik .....	24
Lov om miljøvurdering af planer .....	24
Miljøforhold med underpunkter .....	24
Tilladelse i henhold til anden lovgivning .....	24

## **Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg? .....**

## **Mindretalsudtalelser .....**

## **Praktiske oplysninger .....**

*Forsideillustration: Projekt med den ny tagetage set fra adgangsiden.*



Luftfoto af området set mod nordøst (april 2005).

### Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at muliggøre en påbygning af den eksisterende boligbebyggelse Kagshusene. Det skal sikres, at påbygningerne sker med respekt for den oprindelige arkitektur og for bebyggelsens beliggenhed op til Vestvolden og dennes beplantning.

### Lokalplanens baggrund

På baggrund af en helhedsplan udarbejdet i 2003 blev Postfunktionærernes Andelsboligforening afdeling 4 "Kagshusene" i 2004 udpeget som demonstrationsprojekt af Landsbyggefonden. Projektet går ud på at fremtids sikre boligbebyggelsen med vægt på tilgængelig-

hed og boligomdannelse og give mulighed for en bredere beboersammensætning.

Den varierede boligsammensætning sker med indretning af boliger til både yngre, ældre, familier og handicappede samt friarealer med funktioner, der i højere grad end i dag appellerer til et socialt miljø i bebyggelsen.

Projektet omfatter til- og ombygninger i et omfang, som forudsætter udarbejdelse af en lokalplan samt et tillæg til kommuneplanen.

### Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet ligger i bydelen Brønshøj-Husum og afgrænses mod nord af Frederikssundsvej og Åfløjen og mod syd af jernbanen og Vestvolden.

Lokalplanområdet omfatter ejendommene matr. nr. 2n, 2o, 3518, 3530, 3531, 3548 og 3751 Husum, København. Ejendommene rummer Postfunktionærernes Andelsboligforening afd. 12, der ligger inden for førstnævnte matrikel og de efterfølgende matrikler udgør afd. 4.

Den eksisterende bebyggelse afd. 4 består af 9 stk. 3-etages blokke i gule teglsten med afvalmede eternitskifertage. Afd. 12 består af 2 stk. 3-etages blokke opført i 1980'erne også i gule sten, men med et helt andet formsprog. Det samlede boligantal udgør i dag 290 boliger. Bebyggelsen kan karakteriseres som en for 1950'erne tidstypisk parkbebyggelse. Boligblokkene ligger omgivet af åbne, grønne plæner med fritstående trægrupper på et blidt skrånende terræn.



Lokalplanområdet ligger i bydelen Brønshøj-Husum og afgrænses af Frederikssundsvej, Vestvolden, jernbanen og Kagsmosen, Herlev Kommune samt Åfløjen.



Blok F set mod syd - indgangsside.

Lokalplanområdet grænser mod nordvest op mod et villaområde i Herlev kommune. Nord for Åfløjen ligger endnu en stokbebyggelse i gule sten og 3 etager ligeledes fra 50'erne, men ikke så fin i sin detaljering.

Mod sydøst ligger Vestvolden, der blev opført i 1888-1892 som en del af Københavns befæstning. Voldanlægget, der i dag fremstår med tæt skovbevoksning, anvendes nu som rekreative arealer, der danner en grøn forbindelse fra Avedøre Holme i syd til Utterslev Mose i nord. Vestvolden er et fredet fortidsminde.

Mod nordøst ligger Frederikssundsvej. Der er kun én tilkørsel til lokalplanområdet fra Frederikssundsvej, S-togsforbindelsen løber mod sydvest med Husum som den nærmeste station.

På den anden side af banen mod syd ligger Kagsmosen.

Parkering i lokalplanområdet foregår langs de private fællesveje og de grønne plæners kanter. Der er 55 parkeringspladser i garager og derudover 120 parkeringspladser på terræn.

### Planlægning

I Kommuneplan 2005 er det aktuelle område fastlagt til boliger (B2-område), det vil sige boliger i maksimalt 3 etager eksklusiv tagetage og med en maksimal bebyggelsesprocent på 60. Friarealprocenten skal være 100 for boliger og 20 for erhverv.

København skal have et varieret boligudbud, hvor nye boliger skal have en gennemsnitsstørrelse på 95 m<sup>2</sup> og ingen bolig må være mindre end 75 m<sup>2</sup>.

### Forslag til kommuneplantillæg

Lokalplanen Kagshusene forudsætter et tillæg til Kommuneplan 2005. Tillægget ændrer rammerne til et B2\*- område med særlig bemærkning om, at det maksimale etageantal eksklusiv tagetage ikke må overstige 4.



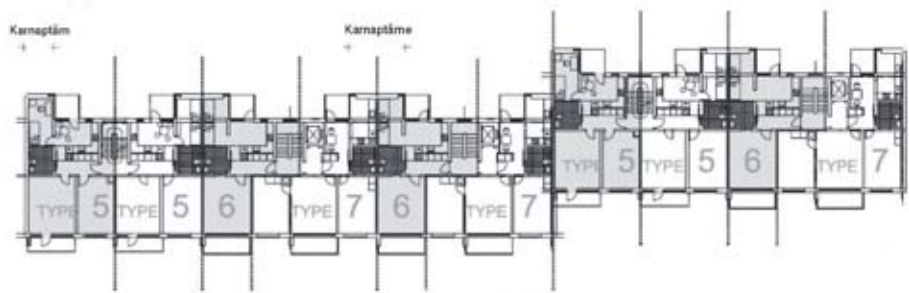
Tværsnit af projekt med den nye tagetage (vist med grå farve).

Projekt med den nye tagetage set fra haveside samt tværsnit i eksisterende blok med 3 etager.

Projekt. Facade af blok B, østvendt indgangsside.



Projekt. Plantegning af blok B, stue, 1. og 2. sal, 3 elevatorer.



### Projektet

Domus arkitekter har i samarbejde med landskabsarkitekt Peter Holst udarbejdet et skitseprojekt til udbygning af den eksisterende bebyggelse med én etage samt en påbygning af karnaptårne i forbindelse med blokkenes adgangsside. Herved opnås en bedre planløsning for de eksisterende boliger og samtidig tilføres en arkitektonisk fornyelse uden at forstyrre helhedsindtrykket af den eksisterende arkitektur.

I forbindelse med den arkitektoniske ændring sker en samlet revitalisering af udearealerne samt en bearbejdning af adgangs- og parkeringsforholdene. Facader på de nye tagetage fremstår lette med store glaspartier og altaner med spinkelt værn. Den nye tagkonstruktion udføres med udhæng og afvalmet gavl som på eksisterende tage.

Det lille butikstov i det nordvestlige hjørne af lokalplanen bevares med sine 3 etager og mulighed for nærbutikker.

De 2 blokke i 3 etager, som er opført i 1980'erne, fremstår i deres arkitektoniske udtryk meget anderledes end de øvrige blokke inden for lokalplanområdet. De findes af hensyn til deres arkitektur ikke velegnede til påbygning af en tagetage, men reguleres i øvrigt i den samlede lokalplan.

Fuldt udbygget vil lokalplanområdet bestå af 8 blokke med en påbygget etage heraf 4 blokke med påbygning af værelsestårne. De 3 øvrige blokke fremstår uændret i 3 etager.

Eksisterende boliger reduceres i antal fra i alt 290 boliger til 275 ved sammenlægninger og påbygning af karnaptårne, hvilket medfører boligstørrelser fra 68 m<sup>2</sup> til 100 m<sup>2</sup>. I dag har lejlighederne størrelser fra 46-93 m<sup>2</sup>. Derudover etableres 60 nye boliger, der arealmæssigt spænder fra 82-109 m<sup>2</sup> dog med boliger på 61 m<sup>2</sup> i blok H, der rummer boliger for personer med handicap.

Ejendommenes samlede grundareal udgør 52.717 m<sup>2</sup> og den eksisterende bebyggelse udgør 23.213 m<sup>2</sup> etageareal.

Bebyggelsens samlede, fremtidige etageareal bliver 30.338 m<sup>2</sup>, idet der sker en forøgelse af bruttoetagearealet med 7.124 m<sup>2</sup>.

Den eksisterende private fællesvej mellem blok B og D med parkeringspladser omdannes til en lege- opholdsgade. Hovedidéen med at tilføje nye landskabelige elementer er at styrke friarealernes brugsværdi ved i højere grad at danne en sammenhængende grøn flade, understrege placeringen tæt på Vestskoven samt dannelse af forskellige rum med forskellige funktioner, der tilgodeser forskellige aldersgruppers behov.

Det primære parkeringsområde etableres ved ankomstvejen mod nord. Yderligere parkering etableres tæt på boligerne som en del af havens nye elementer.



Grønt rum med parkering tæt på boligen.



Lege- og opholdsgade mellem blok B og D.

### Overordnet vurdering

Områdets helt særlige karakter med beliggenhed ved siden af det fredede fortidsminde Vestvolden og boligblokkenes tidstypiske udtryk og placering omgivet af åbne, grønne plæner på et blidt skrånende terræn stiller særlige krav til en ombygning af de eksisterende boligblokke.

Det for sin tid karakteristiske arkitektoniske udtryk med de blanke mure i gule teglsten og store afvalmede tage må fastholdes.

Bebyggelsen er dog generelt lidt utidssvarende og indgangsfacaderne lidt triste med indfældede betonelementer i dårlig stand og dårligt isolerede. En påbygning med karnaptårne tilføjer, ud over det boligfunktionelle, et nyt arkitektonisk motiv, som på samme tid nytolker og respekterer bebyggelsens eksisterende arkitektoniske motiv. Bebyggelsens karakteristiske billede som præcise teglvolumener i det grønne parkrum opretholdes, samtidig med at facaderne tilføjes dybde og variation.

Mellem de eksisterende teglvolumener og de karakteristiske afvalmede tage indskydes de nye boliger som en komposition af glaspartier og lette beklædningspartier. Samlet set medfører de nye arkitektoniske tiltag et bredere udbud af lejlighedstyper og bidrager dermed til en bredere beboersammensætning. Områdets friarealer bearbejdes med bl.a. cirkelformede hække, så der skabes mulighed for mødesteder og funktioner, der appellerer til et socialt miljø.

### Trafikforhold



Eksisterende indgangsparti med cykelparkering.

Lokalplanområdet er trafikalt velbeliggende ved Frederikssundsvej, som har tilknytning til det overordnede vejnet.

Endvidere er området velbetjent med kollektive trafikforbindelser. Bus 15 og 350S, der passerer lokalplanområdet på Frederikssundsvej, suppleres på Husum Torv med buslinierne 5A, 166 og 200S. Ca. 500 m mod syd ligger Husum Station med S-togforbindelse mod Vanløse / Hovedbanegården og mod Ballerup / Frederikssund.

Lokalplanområdet betjenes trafikalt fra Åfløjen, Voldfløjen og Banefløjen som er private fællesveje. Der er adgang til Åfløjen fra den offentlige vej Frederikssundsvej. Det er et ureguleret kryds, med vanskelige til- og frakørselsforhold. Den påtænkte udvidelse af boligantallet og ændring af beboersammensætningen i lokalplanområdet vurderes at øge trafikken i området med omkring 15 %.

Hensigten med omdannelsen af området er også at styrke friarealernes brugsværdi ved at danne en sammenhængende grøn flade på grunden. Der er et ønske om at lukke den vestlige del af Banefløjen for gennemkørende trafik. Det primære parkeringsområde etableres langs Åfløjen og supplerende parkeringsanlæg med adgang fra den sydlige del af Banefløjen.

### Miljørigtigt byggeri

Københavns Kommune har besluttet at der tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med byfornyelse og nybyggeri. Borgerrepræsentationen har den 23. februar 2006 tiltrådt udgave af retningslinierne i pjecen "Miljø i byggeri og anlæg." Baggrunden for pjecen var et ønske om, at der lægges vægt på miljø- og ressourcemæssige forhold, når der bygges, og at der arbejdes for en bæredygtig udvikling i dialog med befolkningen.

Pjecen berører emnerne miljørigtig projektering, vand, varme, el/gas, affald,



materialer og grønne områder. Inden for hvert emne opstilles der en række minimumskrav, anbefalinger og visioner.

Minimumskravene i pjecen skal følges i forbindelse med byfornyelse, støttet nybyggeri samt kommunalt byggeri, men private opfordres til at hente ideer herfra.

Pjecen oplyser i øvrigt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri.

### Trafikstøj

Borgerrepræsentationen har den 15. december 2005 i forbindelse med Kommuneplan 2005 vedtaget et sæt støjretningslinier, der er i overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984, Trafikstøj i boligområder. Af disse retningslinier fremgår det, at nye boliger skal have mindst én facade samt primære udendørs opholdsarealer (haver, legearealer, grillplads m.m.), hvor det døgnækvivalente trafikstøjniveau ikke overstiger 55 dB(A).

Frederikssundsvej er en fordelingsgade, hvor det døgnækvivalente trafikstøjniveau på den pågældende strækning er ca. 70db(A).

Hovedparten af lokalplanområdet ligger placeret med afstand til Frederikssundsvej, kun den nordøstlige del med blok I og H ligger direkte ud til Frederikssundsvej, hvorved belastningen er mindsket.

Trafikstøjniveauet på den nordøstligste blok ligger på østfacaden på 60 til 64,5 dB(A) og på vestfacadens nordligste ende på 58,5 dB(A).

Det skal præciseres, at det naturligvis er en facade til boligens opholds- / soverum. Der kan i den forbindelse peges på fordelene ved lejligheder med gennemgående rum og at hjørnelejligheder ofte vil have problemer med et få en "stille" facade.

I retningslinierne stilles der ligeledes krav om, at støjniveauet ved boligens facade ikke må overstige 65 dB(A). Ved "huludfyldning" kan der dog tillades op til maksimalt 70 dB(A).

Det indendørs trafikstøjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende må ikke overstige 35 dB(A).

For jernbanestøj er de tilsvarende grænser 60 dB(A) i forhold til boliger, daginstitutioner, skoler og lignende og disses primære opholdsarealer.

### Virksomheder

Center for Miljø vurderer, at der ikke er virksomheder i området, som vil kunne medføre væsentlige miljømæssige gener for de kommende beboere.

### Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke kortlagt i forhold til Jordforureningsloven.

Der er dog ved en forureningsundersøgelse i maj 2002 konstateret en mindre olieforurening i en enkelt boring i 1,6 meters dybde. Forureningen vurderes dog ikke at udgøre risici for grundvand eller mennesker.

Derudover er der konstateret diffus bly- og tjæreforurening i overjorden, der overskrider Miljøstyrelsens kriterier for ren jord. Denne forurening kan stamme fra tidligere industriel virksomhed eller storbyaktiviteter som blandt andet røg fra skorstene og bilos. Det er dog Center for Miljø's vurdering, at denne forurening ikke adskiller sig væsentligt fra området i øvrigt.

Ved havearbejde, dyrkning og leg på i området er der en vis risiko for at blive udsat for forurening fra jorden. Center for Miljø anbefaler, at der tages følgende forholdsregler i den anledning:

- Den forøgede jordkontakt kan reduceres betydelig ved hensigtsmæssig adfærd, dvs. ved at man anvender arbejdstøj (eksempelvis havehandsker og gummistøvler) ved havearbejde og sørger for almindelig grundig afvaskning, når man har fået jord på huden.
- Frugter og bær kan spises, når de forinden skylles og rengøres grundigt. Rodfrugter og jordbær dyrkes i ren jord.
- Bar jord på legearealer, herunder "bare pletter" på græsplæner og nedslidte faldunderlag ved gynger og lignende, bør undgås.
- Arealer med bar jord kan minimeres ved at dække med flis, plante bunddækkeplanter eller så græs.

Såfremt der forekommer anlægsarbejder som legepladser, boldbaner mm eller nybyggeri vil der være krav om, at den øverste ½ meter på fremtidige ubefæstede arealer skal bestå af dokumenteret rene materialer (jord, sand, grus el. lign.). Anlægges der legearealer med små bakker, pukler eller volde med stort slid, skal de dækkes med 1 meter dokumenteret ren jord. Efterlades der, med Center for Miljø's tilladelse, forurenede jord under den øverste ½ meter rene materialer skal denne adskilles fra den forurenede jord med signalnet.

Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Center for Miljø's anvisninger og tilladelser. Center for Miljø har udgivet de trykte vejledninger "Arbejder du med jord fra Københavns Kommune, 2006" og "Håndtering af vand ved byggeri og anlæg" som kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00.

### Nedsivning af regnvand

Det er Københavns Kommunes mål at fastholde grundvandet under byen til drikkevandsformål og til søer og vandløb (jf. København Kommunes Grundvandsplan 2005). Derfor anbefaler Teknik- og Miljøforvaltningen generelt, at denne ressource udnyttes.

I dette tilfælde vil det være ønskværdigt og nærliggende, at regnvandet fra tagene gerne på en kreativ måde, for eksempel i form af vandelementer ledes til voldgraven i Vestvolden. Udledning til voldgraven forudsætter at der ikke tilføres trafikbelastet vand eller andre former for forurening fra tagarealer, andre byggematerialer etc. forud for udledningen skal der specifikt ansøges om godkendelse efter Miljøbeskyttelsesloven og Vandløbsloven. Ligesom det er nødvendigt at opnå tilladelse i relation til de fredningsbestemmelser som er gældende for Vestvolden.

Ligeledes kunne det opsamles og udnyttes til fællesvaskeri, toiletskyl, havevanding, bilvask m.m.

### Kagshusene, skyggediagrammer

Eksisterende forhold

21. marts

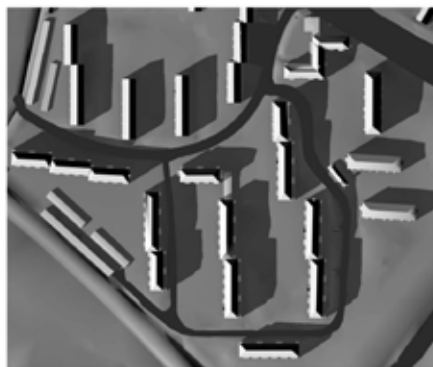
Fremtidige forhold



9.00



12.00



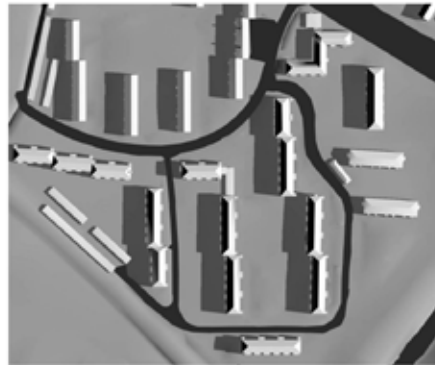
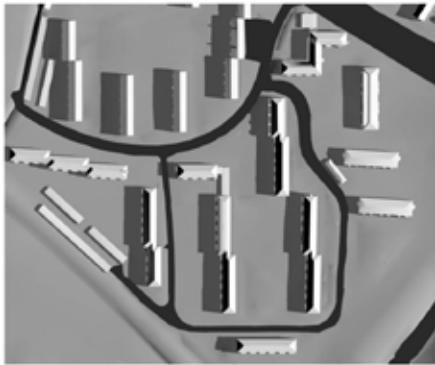
16.00

### Kagshusene, skyggediagrammer

Eksisterende forhold

21. juni

Fremtidige forhold



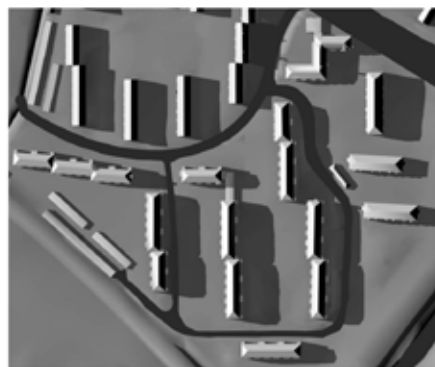
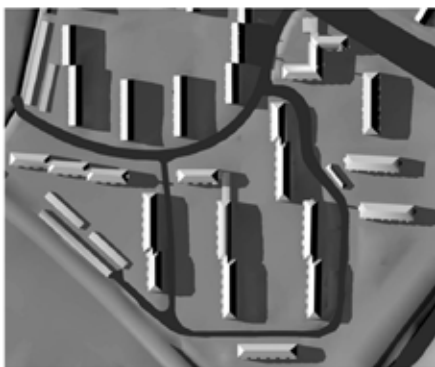
9.00



12.00



16.00



19.00

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området begrænset af Frederikssundsvej, Vestvolden, jernbanens terræn, kommunegrænsen til Herlev kommune og Åfløjen.

## § 1. Formål

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for en fornyelse af den eksisterende boligbebyggelse. Projektet går ud på at fremtidssikre boligbebyggelsen med vægt på tilgængelighed og boligomdannelse og dermed give mulighed for en bredere beboersammensætning.

For at sikre disse hensyn har lokalplanen til formål:

- at* muliggøre en ændring af eksisterende boligstørrelser ved påbygning af kar-naptårne samt etablere en ekstra etage med nye tagboliger på de eksisterende bygninger for at give et bredt boligudbud i overensstemmelse med kommunens boligpolitik,
- at* ændringer og istandsættelse af eksisterende bygninger skal ske med respekt for helhedsindtrykket af den oprindelige arkitektur og samtidig tilføre en arkitektonisk fornyelse,
- at* muliggøre en revitalisering af opholdsarealerne og samtidig opretholde områdets grønne karakter,
- at* udvikle området med størst mulig respekt for store træer og levende hegn, ved brug af naturlige og/eller genanvendelige materialer, ved mulighed for miljømæssige servicefunktioner og miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag integreres med arkitekturen og indikerer en bæredygtig by.

## § 2. Område

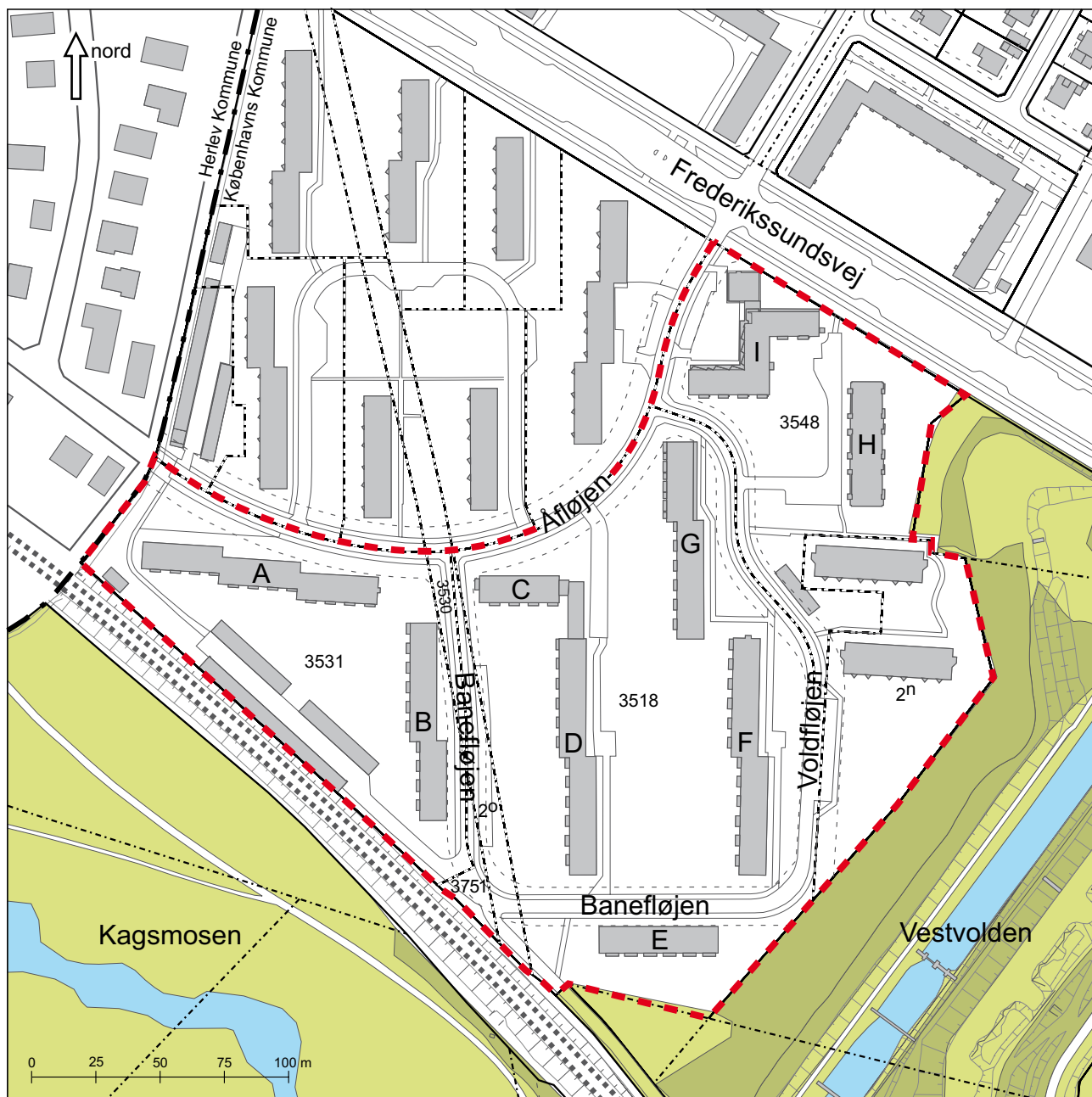
Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. 2n, 2o, 3518, 3530, 3531, 3548 og 3751 Husum, København, samt alle parceller, der efter 1. maj 2007 udstykkes i området.

Den eksisterende bebyggelse benævnes blok A, B, C, D, E, F, G, H og I.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1.

- a) Området fastlægges til helårsboliger. Herudover kan der efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, sundhedsmæssige, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til boliger.  
Indretning af bebyggelsen må ikke ske således, at institutioner og lignende placeres over etager med boliger.



--- Grænse for lokalplanområde

----- Vejudlægslinier

A-I Betegnelser på boligblokke i lokalplanområdet

### § 3. Anvendelse

- b) Stueetagen i blok I fastlægges til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker og lignende samt andre udadvendte funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler. Bruttoetagearealet må ikke overstige 200 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker og ikke 500 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker. Det samlede bruttoetageareal må ikke overstige 700 m<sup>2</sup>

#### Kommentar

Ved krav om helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boligen til feriebolig. Folkeregistertilmelding på adressen vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

Der er ikke aktuelle planer om at indrette institutioner, men muligheden holdes åben i forhold til et fremtidigt behov.

I givet fald vil en tilladelse kræve dispensation fra lokalplanen efter forudgående nabohearing i området.

#### Stk. 2.

Nye boliger skal have en gennemsnitlig boligstørrelse på mindst 95 m<sup>2</sup> etageareal, og ingen bolig må være mindre end 75 m<sup>2</sup> etageareal. Ved sammenlægning af eksisterende lejligheder må ingen bolig være mindre end 68 m<sup>2</sup>.

Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser.

#### Kommentar

Fastlæggelse af en gennemsnitlig og mindste boligstørrelse skal sikre de boligpolitiske intentioner om, at nyt boligbyggeri primært skal bestå af store familieegnedede boliger. Fordi det er en eksisterende bebyggelse, der ombygges, er det ikke hensigtsmæssigt rent byggeteknisk at overholde de politiske intentioner om en mindste boligstørrelse på 75m<sup>2</sup>.

#### Stk. 3.

Der kan efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse opføres fællesanlæg for bebyggelsens beboere samt anlæg for affaldssortering (miljøstationer).

#### Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler og værksteder.

### § 4. Vejforhold

#### Stk. 1.

a) Mod Frederikssundsvej, Åfløjen, Voldfløjen og Banefløjen opretholdes de eksisterende vejlinier.

b) Mod Åfløjen, Voldfløjen og Banefløjen opretholdes de eksisterende vejudlægslinier som vist på tegning nr. 1.

#### Stk. 2.

a) Den vestlige del af Banefløjen kan anlægges som lege- og opholdsgade. Der kan etableres en belægning i niveau med friarealet mellem blok B og D.

## § 4. Vejforhold

Lege- og opholdsgaden skal indrettes således, at den bidrager til at give området et kvalitativt helhedspræg.

Udformningen skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

b) Lege- opholdsgaden kan afsluttes med en vendeplads.

### Kommentar

Intentionerne i projektet er at give blok B let og trafikikker adgang til friarealet mellem blok B og D ved at reducere biltrafikken til ærindekørsel til blok B og ved etablering af en belægning i niveau med friarealet. Disse intentioner kan tilgodeses ved at omdanne den vestlige del af Banefløjen til en lege- opholdsgade uden gennemkørsel. Det vil betyde en 15 km/t hastighedsbegrænsning, en omprofilering af vejarealet og etablering af en spærring for biltrafik og en vendeplads syd for bygning B.

Disse foranstaltninger kan etableres uden at ændre vejens status som privat fællesvej og uden ændring af vejlinier.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1.

- a) Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 60.
- b) Den eksisterende bebyggelsesplan skal i princippet opretholdes.
- c) Der kan herudover efter Teknik- og Miljøforvaltningens særlige godkendelse opføres en bygning i 1 etage på maksimalt 200 m<sup>2</sup> til fællesfunktioner, jf. §3, stk. 3.
- d) Bygningerne blok A, B, C,D,E, F, G og H må ændres ved påbygning af en etage.  
Bebyggelsen må højst opføres i 4 etager og gesimshøjden må ikke overstige 13 m og taghældning skal være 30°.

### Stk. 2.

Bygningerne blok B, D, F og G må ændres ved påbygning af karnaptårne.

Karnaptårne kan placeres i forbindelse med indgangsside på blok B, D, F og G og skal placeres i relation til eksisterende betonparti.

Karnaptårne påbygges i de facadeområder, hvor de eksisterende betonpartier er placeret. Et karnaptårns omfang er ca. 2,10 m udfra den eksisterende facade og ca. 2,50 m på langs af eksisterende facade, arealet udgør ca. 5,26 m<sup>2</sup> pr. lejlighed. Karnaptårnene fremstår som enkeltårne i gavlene og dobbelte ryg mod ryg på øvrige facade. (Se plantegning af blok B side 6).

- a) Der må opføres enkelte mindre bygninger i 1 etage, såsom udhuse, cykelskure og lignende samt byøkologiske anlæg. Placering og udformning skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

### Kommentar

Hensigten med at der etableres en ekstra etage samt påbygning af karnaptårne er for at muliggøre et bredere udbud af lejlighedstyper.

Den øverste etage kan etableres med rum til kip, men lokalplanen muliggør ikke en selvstændig tagetage der medfører ovenlys eller kviste, der bryder tagfladen. Ligeledes findes det væsentligt at bebyggelsen også fremover fremstår med sin oprindelige karakter af en parkbebyggelse.



## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1.

Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter. Ombygninger, udvidelser og andre ændringer af eksisterende bebyggelse skal ske med respekt for den enkelte bygningers karakter og bebyggelsens udtryk som helhed.

- a) Facader skal fremstå overvejende i teglsten suppleret med karnaptårne med fronter ligeledes af teglsten og sider som glaspartier med tilhørende altaner. Karnaptårne påbygges, hvor de eksisterende betonpartier er i dag. Hvor der ikke påbygges karnaptårne, erstattes betonpartierne med en let fremtrukket teglstensfacade.
- b) Tage skal udføres som en let tagkonstruktion med hældning og afvalmede gavle som eksisterende, jf. §5, stk. 1d.
- c) Tagprofilet skal trækkes med ud over karnaptårne og beklædes med en let mørk tagbeklædning som pap, skifer eller lign.
- d) Ved etablering af en ny etage med boliger skal facadeændringer udføres på en sådan måde, at der opnås en arkitektonisk helstøbt bygningskrop samt en bebyggelse, der i sit udtryk stadig fremstår med sine oprindelige karakteristika, men samtidig tilføres en arkitektonisk fornyelse, som på samme tid nytolker og respekterer bebyggelsens arkitektoniske motiv.
- e) Nye vindues- og dørpartier skal udføres med en spinkel detaljering i træ og / eller aluminium, som skal gives en dækkende malerbehandling i en farve, der harmonerer med den gule teglstensfacade og tilpasset bygningen i øvrigt.
- f) Værn på altaner skal udføres i metal og fremtræde med galvaniseret eller malerbehandlet overflade eller hærdet glas tilpasset facaderne i øvrigt.
- g) Vinduesglas skal være klart glas og må ikke uden Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse udføres med toning eller spejlvirkning.
- h) Tagrender og nedløb skal udføres i zink.

### Kommentar

En udbygning af bebyggelsen med en ekstra etage samt karnaptårne skal tilføre bebyggelsen en arkitektonisk fornyelse uden at forstyrre helhedsindtrykket af den eksisterende arkitektur.

## § 7. Ubebyggede arealer

### Stk. 1.

Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesorden 100 pct. af boligarealet og 20 pct. af etagearealet til andre servicefunktioner, og skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

### Stk. 2.

- a) Der kan etableres små haver med forskellige funktioner.
- b) Beplantning, belægning, belysning og inventar i øvrigt på de ubebyggede arealer skal udformes på en måde, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn kan give området et helhedspræg af høj kvalitet.
- c) Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser bevægelses-hæmmet færdsel på arealerne.

## § 7. Ubebyggede arealer

- Stk. 3.** Parkeringsdækningen skal være af størrelsesorden 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.
- Stk. 4.** Der skal etableres 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Placering, omfang og udformning af cykelstativer/cykelparkering skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen

## § 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

- Stk. 1.** Bebyggelse og ubebyggede arealer herunder primære opholdsarealer skal placeres, udføres og indrettes således, at beboerne i lokalområdet skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik, jernbane og virksomheder. Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende må ikke overstige 35 dB(A).

**Kommentar** Der henvises til Borgerrepræsentationens beslutning af 15. december 2005 og Kommuneplan 2005 samt Miljøstyrelsens vejledning 3/1984 "Trafikstøj i boligområder".

## § 9. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelsen som anvendelsen ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

## § 10. Ophævelse af servitut

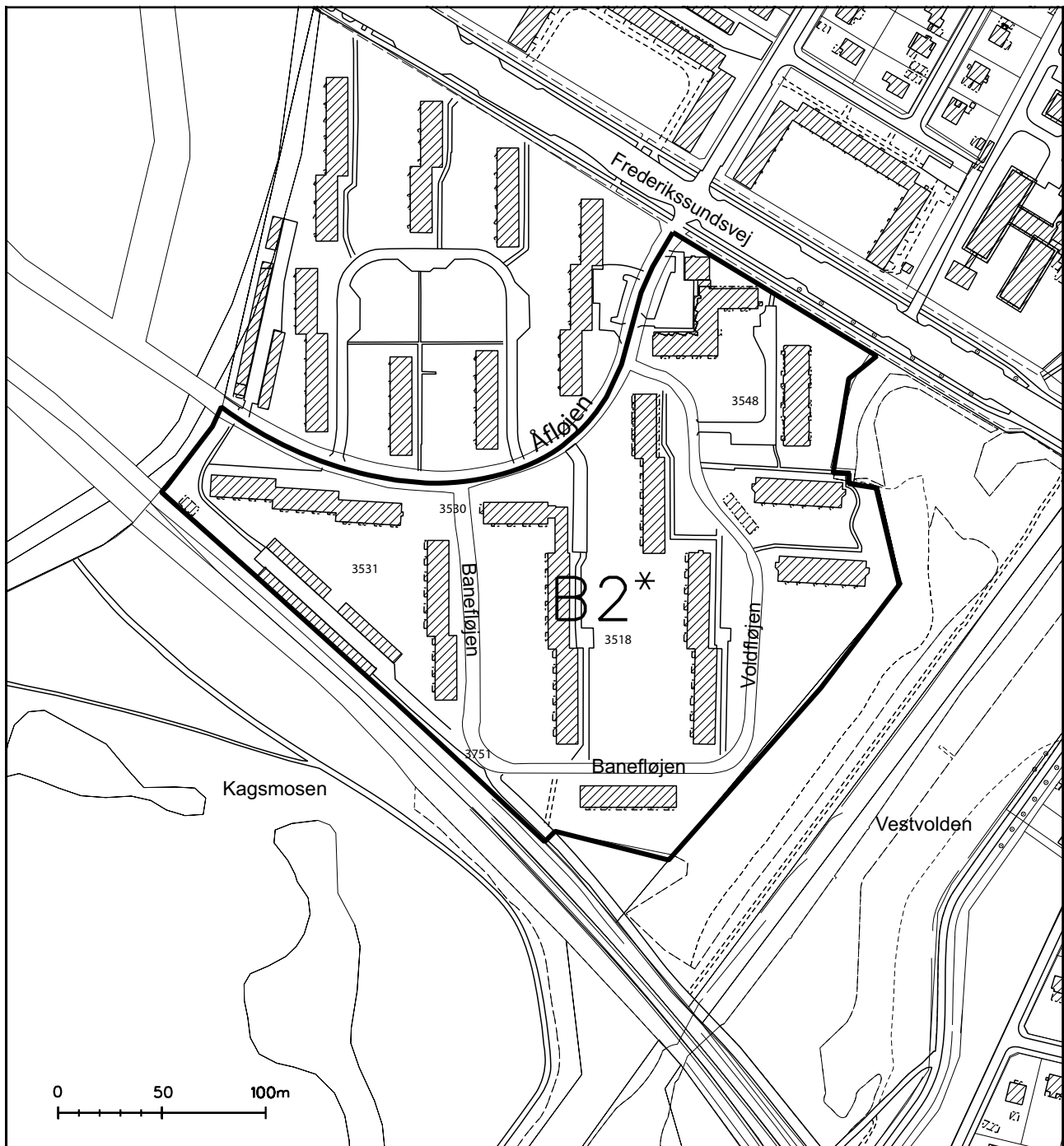
Retningsplan lyst den 4. juli 1952 og senere omfatter både lokalplanområdet og det nord for liggende boligområde. Retningsplanen aflyses for så vidt angår bestemmelserne om bebyggelse og bebyggelse på de ejendomme, som er omfattet af det aktuelle lokalplanforslag.  
Deklaration lyst 29. juli 1996 om bebyggelse aflyses i sin helhed.

## Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i lokalplanen.

- c) I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensationer meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.
- d) Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumsloven. Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid, forinden et bordarbejde påbegyndes, således at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
- e) Der forudsættes tinglyst fornødne deklarerationer vedrørende sikring m.v. af ledninger.
- f) Lokalplanområdet er berørt af beskyttelseslinier i henhold til naturbeskyttelsesloven og i forhold til fortidsmindet Vestvolden (§ 12, 13 og 18), til Vestvoldkanalen (§ 3), til omliggende søer og vandløb (§ 16) og til omgivende skov (§ 17). Beskyttelseslinierne er sammenfaldende. Der tages forbehold for meddelelse af dispensation fra disse linier ved projektets gennemførelse. Dispensationen meddeles af Center for Byggeri, som er positiv over for projektet.
- g) Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Center for Miljøes anvisninger og tilladelser. Der henvises til Center for Miljøes hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk).





I medfør af lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) ændres rammerne for en del af det på tegningen viste B2-område, afgrænset af Frederikssundsvej, Åfløjen, kommunegrænsen mod Herlev, jernbanens terræn og Vestvolden. For dette område gælder kommuneplanens rammer for B2-områder med følgende særlige bestemmelse:

B2\* - Kagshusene: Det maksimale etageantal må ikke overstige 4 eksl. evt. tagetage.

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den

**Økonomiforvaltningen, maj 2007**

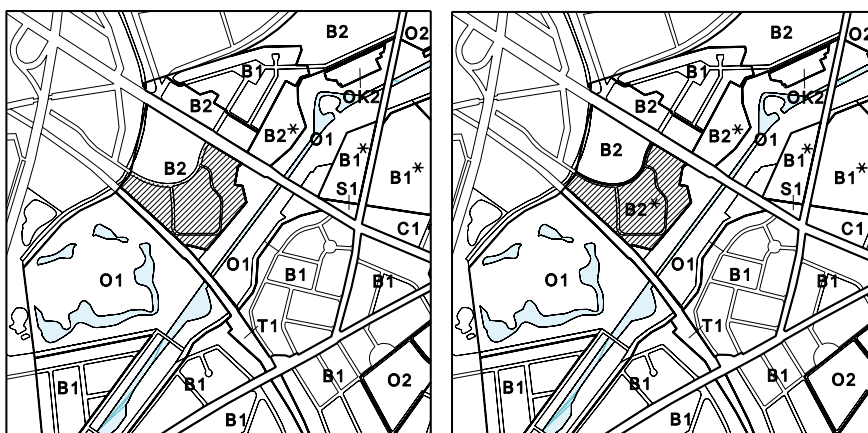
### Kommuneplan 2005

I Kommuneplan 2005 er lokalplanområdet fastlagt til boliger (B2-område). Boligerne skal anvendes som helårsboliger. Herudover kan der tillades kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelse til boliger. Endvidere kan der tillades serviceerhverv, såsom butikker, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Bebyggelsesprocenten er fastsat til maksimal 60. Det maksimale etageantal ekskl. tagetagen må ikke overstige 3.

### Forslag til kommuneplantillæg

Samtidig med lokalplanforslaget er der udarbejdet et forslag til et tillæg til kommuneplanen. Tillægget ændrer rammerne til et B2\*-område med særlig bemærkning om, at det maksimale etageantal ekskl. tagetagen ikke må overstige 4.

B1- og B2-områder er boligområder med bebyggelsesprocent på henholdsvis 40 og 60. O1-områder skal anvendes til bl.a. parker og andre grønne anlæg. Der må kun opføres de for arealets anvendelse fornødne bygninger og anlæg.



Eksisterende rammer for lokalplanlægningen i henhold til Kommuneplan 2005. Kommuneplantillæggets forslag til nye rammer.

### Lokalplaner i området

Lokalplan nr. 192 "Birkevang": Området fastlægges til boligformål i form af enfamiliehuse.

Lokalplan nr. 264 "Vindingevej": Området fastlægges til offentlige formål.

Lokalplan nr. 399 "Rosenvang": Området fastlægges til helårsboliger i form af enfamiliehuse.

Lokalplan nr. 389 "Abildhøj": Området fastlægges til helårsboliger.

Byplan nr. 18 "Mørkhøjvej": Området fastlægges til offentlige formål. Delvist ophævet af lokalplan 192.





### Servitutter for lokalplanområdet

Retningsplan lyst den 4. juli 1952 og senere omfatter både lokalplanområdet og det nord for liggende boligområde. Retningsplanen aflyses for så vidt angår bestemmelserne om bebyggelse og bebyggelse på de ejendomme, som er omfattet af det aktuelle lokalplanforslag.

Deklaration lyst 29. juli 1996 om bebyggelse aflyses i sin helhed.

Deklaration lyst 29. juli 1996 om manglende parkeringspladser bliver på ejendommen.

Gældende planer i området

-  Aktuelt lokalplanområde
-  389 Lokalplaner
-  BP18 Byplan
-  - - - - - Kommune grænser



**Fredning, skov- og åbeskyttelse**

Som tidligere forsvarsanlæg omfattes Vestvolden af naturbeskyttelseslovens § 12 og § 13 (fortidsminde), mens de nærmeste omgivelser er omfattet af § 18 (beskyttelseslinier). Vestvoldkanalen omfattes desuden af naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttede søer, vandløb m.m. og § 16 om beskyttelseslinier omkring søer og vandløb. Vestvoldanlægget er tillige skov og omfattes derfor af naturbeskyttelseslovens § 17 om beskyttelseslinier omkring skove. Vestvolden blev, med dele af omgivelserne, fredet i juni 1993. Beskyttelseslinierne i forhold til fortidsmindet, skov samt sø og vandløb er sammenfaldende og fastlagt, som det er vist på tegningen herunder.



Lokalplanområdet og Vestvolden med beskyttelseslinier (vist med grønt).

### Boligpolitik

Det er et boligpolitisk mål at udvikle København som en alsidig og attraktiv boligby med et boligudbud, der modsvarer københavnernes behov og ønsker nu og i fremtiden. København skal have et varieret boligudbud i bykvartererne med et aktivt, sundt og mangfoldigt byliv. Københavns Kommune arbejder for at sikre et bredt og varieret udbud af boliger, som i kvalitet kan måle sig med udbuddet i den øvrige Hovedstads- og Øresundsregion. Endvidere arbejdes der på at skabe flere store og fleksible boliger via nybyggeri, omdannelse og sammenlægning af boliger. Desuden skal der sikres et tilstrækkeligt antal tidssvarende boliger til såvel familier som unge, voksne, ældre og særligt udsatte grupper.

### Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Det er vurderet, at planforslagene ikke medfører, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Begrundelsen for vurderingen er, at der er tale om en eksisterende, åben boligbebyggelse, som allerede er placeret og udformet med særlig hensyntagen til beliggenheden op til Vestvolden og dennes beplantning. Påbygningerne udformes som lette konstruktioner, der giver bebyggelsen en arkitektonisk fornyelse, uden at helhedsindtrykket forstyrres. Udvidelsen af etagearealet vurderes ikke at medføre en væsentlig ændring af områdets trafikale belastning. Kulturmiljørådet, Vej & Park, Miljøkontrollen og Byggeri & Bolig har været hørt i spørgsmålet om eventuel miljøvurdering af planforslagene. Der er ikke i høringsvarerne fremsat synspunkter, som medfører, at det er vurderet, at forslagene har en væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen bliver bekendtgjort sammen med offentliggørelsen af planforslagene.

### Miljøforhold

I henhold til de i Kommuneplan 2005 indeholdte trafikstøjretningslinier må der som udgangspunkt ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse (boliger, institutioner, rekreative formål m.v.) i områder, der er eller kan forventes belastet med et udendørs trafikstøjniveau på over 55 dB(A) ved facaderne. Kan dette ikke sikres ved afstandsændring, nedbringelse af trafikmængderne eller andre trafikale tiltag, fastsættes kravene om forebyggelse af støjgenerne, såfremt det er muligt, som beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområder".


Inden for lokalplanområdet er trafikstøjniveauet på østfacaden af den nordøstligste blok I på 60 til 64,5 dB(A). På samme bloks vestfacades nordlige del på 58,5 dB(A).

### Tilladelser i henhold til anden lovgivning

I lokalplanforslaget gøres opmærksom på følgende forhold:

- Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumsloven. Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid, forinden et borearbejde påbegyndes, således at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.



- 
- Lokalplanområdet er berørt af beskyttelseslinier i henhold til naturbeskyttelsesloven i forhold til fortidsmindet Vestvolden (§ 12, 13 og 18), til Vestvoldkanalen (§ 3), til omliggende søer og vandløb (§ 16) og til omgivende skov (§ 17). Beskyttelseslinierne er sammenfaldende. Der tages forbehold for meddelelse af dispensation fra disse linier ved projektets gennemførelse. Dispensationen meddeles af Center for Byggeri, som er positive over for projektet.
  - Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Center for Miljø's anvisninger og tilladelser. Der henvises til Center for Miljø's hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk).

## Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg?

### Lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område. Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, evt. 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 dereksempelvis kan gennemføres bl.a. 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 på 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. Forbudet gælder dog 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 lokalplanforslaget.

### Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

### Kommuneplantillæg

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

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

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

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

### Kommuneplantillæggets retsvirkninger

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

Kommunen kan endvidere inden for byzoner modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbudene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt. Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel, kan endvidere ikke nedlægges, hvis området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.





### **Offentlighedsperiode**

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xxxx 2007 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan "Kagshusene" med forslag til kommuneplantillæg.

Offentlighedsperioden løber fra den xx. xx til den xx. xxxx 2007.

Enhver har ret til at komme med indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til planforslagene.

Alle skriftlige henvendelser om forslagene vil indgå i den videre behandling.



### **Plancher**

Der vil fra den xx. xxxx til den xx. xxxx 2007 være opstillet plancher, der illustrerer planforslagenes indhold.

Plancherne er placeret i xxxxxxxx, xxxxxxxx.



### **Borgermøde**

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslagene i

xxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx

Mødet foregår xxxdag den xx. xxxx 2007 kl. 19.00-21.00.



### **Debatforum**

På Center for Bydesigns hjemmeside [www.tmf.kk.dk](http://www.tmf.kk.dk) har du mulighed for at komme med din mening i debatforum eller sende en indsigelse.



### **Adresse**

Indsigelser mod eller ændringsforslag og bemærkninger til forslagene om lokalplan og kommuneplantillæg kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen

Center for Bydesign

Postboks 447

1505 København V

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

tlf: 33 66 12 90

Sidste frist for indlevering af indsigelser og/eller ændringsforslag er den xx. xxxx 2007.