



BRYGGERVANGEN

FORSLAG TIL LOKALPLAN

Borgerrepræsentationen har den 22. august 2024 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Bryggervangen.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Østerbro.

Offentlig høringsperiode fra den 30. august 2024 til den 25. oktober 2024.



Indhold

| | | | |
|---|-----------|---|-----------|
| Redegørelse | 3 | Bestemmelser | 24 |
| Lokalplanens baggrund og formål | 3 | § 1. Formål | 24 |
| Lokalplanområdet og kvarteret | 3 | § 2. Område | 24 |
| Lokalplanens indhold | 5 | § 3. Anvendelse..... | 24 |
| Udbygningssaftale | 13 | § 4. Veje | 27 |
| Miljøforhold..... | 13 | § 5. Bil- og cykelparkering..... | 28 |
| Den kystnære del af byzonen | 14 | § 6. Bebyggelsens omfang og placering | 29 |
| Skyggediagrammer | 15 | § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden | 31 |
| Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning | 17 | § 8. Ubebyggede arealer..... | 37 |
| Overordnet planlægning..... | 17 | § 9. Støj og anden forurening | 44 |
| Kommuneplan 2024..... | 17 | § 10. Matrikulære forhold..... | 45 |
| Lokalplaner i kvarteret..... | 17 | § 11. Særlige fællesanlæg | 45 |
| Københavns Kommunes overordnede strategier | 18 | § 12. Grundejerforening..... | 45 |
| Miljøkrav til byggeri og anlæg | 18 | § 13. Retsvirkninger..... | 46 |
| Spildevandsplan | 18 | Kommentarer af generel karakter | 46 |
| Sikring mod oversvømmelse..... | 19 | Tegning 1 · Områdeafgrænsning | 47 |
| Vandforsyningsplan..... | 19 | Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage) | 48 |
| Varmeplanlægning | 19 | Tegning 2b · Anvendelse 2. etage og op..... | 49 |
| Tilladelser efter anden lovgivning | 21 | Tegning 3a · Veje..... | 50 |
| Affald | 21 | Tegning 3b · Vejsnit..... | 51 |
| Jord- og grundvandsforurening | 21 | Tegning 4 · Bil - og cykelparkering | 52 |
| Museumsloven | 22 | Tegning 5a · Bebyggelsens omfang og placering..... | 53 |
| Rottesikring | 22 | Tegning 5b · Porte | 54 |
| Bilag IV-arter, herunder flagermus | 22 | Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden..... | 55 |
| | | Tegning 6b · Tilbagetrækninger..... | 56 |
| | | Tegning 6c · Altaner | 57 |
| | | Tegning 7a · Byrum..... | 58 |
| | | Tegning 7b · Kantzoner | 59 |
| | | Tegning 7c · Beplantning | 60 |
| | | Hvad er en lokalplan | 61 |
| | | Praktiske oplysninger | 62 |

Redegørelse



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

Lokalplanens baggrund og formål

Ejerne af Bryggervangen 7-19 og Sejrgade 10-14 har anmodet om en lokalplan for matr.nr. 164e, en del af 3167b og 5226, Udenbys Klædebo Kvarter, København, der muliggør nyt byggeri.

Formålet med lokalplanen er at fastlægge rammer for opførelse af boliger heriblandt familie- og ungdomsboliger, daginstitution samt et supermarked og serviceerhverv. Området består i dag af tre matrikler, hvor der er en ældre erhvervsbygning med en daginstitution og fritidstilbud på 2. etage. Et nyt karrébyggeri vil betyde, at Bryggervangen og Sejrgade får et mere klart defineret gaderum. Derudover vil nybyggeriet opstramme afgrænsningen af Skt. Kjelds Plads og bygge videre på områdets karréstruktur. Karréens hjørne ud mod Skt. Kjelds Plads bliver trukket tilbage for at give plads til træer og et bed, som sammenfletter området med klimakvarteret.

Byggeønskerne har et omfang, som forudsætter lokalplan.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2024.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Lokalplanområdet ligger i bydelen Ydre Østerbro og grænser op til Klimakvarteret Skt. Kjelds Plads. Mod nord afgrænser Sejrgade lokalplanområdet. Mod



Områdets placering i bydelen.

nordøst Skt. Kjelds Plads og mod øst Bryggervangen. Mod Syd og vest grænser lokalplanområdet op til nabomatrikler.

Syd for lokalplanområdet ligger en kontorbygning fra 1991 i grøn beton med et større parkeringsareal, der grænser lige op til lokalplanområdet. Bygningen er i fire etager med en bygningshøjde på ca. 15 m.

Mod vest, ud mod Lyngbyvej, ligger en beboelsesejendom i beton fra 1976 på 11 etager med en bygningshøjde på ca. 33 m. Gårdrummet bag højhusets grænser op til lokalplanområdet. Mod vest ud til Sejrgade ligger en erhvervsbygning med et supermarked og lagerhotel. Bygningen er fra 1972 og er i fire etager med en bygningshøjde på ca. 16 m. Lagerbygningen har en nyere facade beklædt med metalplader.

Mod nord på den anden side af Sejrgade ligger et kontorbyggeri i røde tegl fra 1973 i syv etager. Bygningen har en facadehøjde på ca. 20 m. Derudover har bygningen en tilbagetrukket 8. etage. Mod nordøst ligger Skt. Kjelds Plads med grønne øer af regnvandsbede med buske og træer, der definerer pladsen.

Øst for lokalplanområdet ligger Ydre Østerbros karré kvarter, der hovedsageligt er opført fra 1900-1960. Kvarteret er opført i hovedsagelig røde og gule mursten. Karréerne er i seks etager og har en ensartet bygningshøjde på ca. 22-24 m.

Den eksisterende erhvervsbygning på lokalplanrådets matrikel 164e blev opført som en værkstedsbygning for F. Bülow & Co Automobilhus i 1960. I dag har bygningen flere anvendelser – supermarked, engroshandel, karate- og bokseklub samt en daginstitution. Bygningen ligger centreret på grunden og er primært i to etager med en facadehøjde mellem 10-12,5 m. Inde på taget har bygningen et shedtag. En del af bygningens 2. etage fungerer som legeplads til daginstitutionen. Langs den sydlige facade leder en kørerampe op til bygningens 2. etage. Bygningen er ikke SAVE-registreret og vurderes ikke til at være bevaringsværdig.

Under størstedelen af lokalplanområdet er en parkeringskælder, der ønskes bevaret af bygherre og brugt som parkeringskælder til nybyggeriet.

Lokalplanområdet har flere mindre skure langs skel mod syd og vest, der med lokalplanen vil blive nedrevet.

Lokalplanrådets resterende to matrikler (del af 3167b og 5226) er ubebyggede. Del af matrikel 3167b er en indhegnet parkeringsplads med to nedkørsler til parkeringskælder. Matrikel 5226 er et grønt areal med græs og 10 træer.

Terrænet i lokalplanområdet er overvejende fladt. På matrikel 5226 danner terrænet en større lavning midt på matriklen.

Egenart

Størstedelen af de eksisterende bygninger omkring lokalplanområdet er opført med byggeri, der ligger ud til skel mod gaden med stor forskellighed i arkitektonisk udtryk. For at skabe et klart defineret gaderum på Bryggervangen og Sejrgade stiller lokalplanen krav til byggeri, der med undtagelse af mindre tilbagetrækninger ligger ud til skel ved de to veje.

Karré kvarteret øst for lokalplanområdet er hovedsageligt opført med rød og gul tegl med bygningsdetaljer, der bl.a. fremhæver bygningshjørner, etageskift, stueetager, indgangspartier og altaner.

Karré kvarterets etageantal på seks etager samt dets bygningsdetaljer, der særligt fremhæver indgangspartier og stueetager, er særegent for området. Etageantal og en fremhævelse af indgangspartier/porte og stueetager vil derfor blive ført videre i lokalplanen.

Det kendetegnende ved boligbyggeriet i området er, at der er en tydelig adskillelse mellem det offentlige gaderum og det private gårdrum, hvor indgang til boligen sker fra gaden. Lokalplanen vil understøtte gadefacaderne aktive stueetager og videreføre, at der skal være indgange til boligerne fra gaden.

Bryggervangen og Skt. Kjelds Plads er en del af regnvandshåndteringen i Klimakvarteret. Bryggervangen er et grønt gaderum med beplantede byrum, hvor karréerne flere steder trækker sig tilbage fra gaden. Skt. Kjelds Plads er bydelens grønne hjerte. Lokalplanen styrker pladsen ved, at byggeriet trækker sig tilbage for at sikre beplantning ud til Skt. Kjelds Plads.

Eksisterende trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Bryggervangen og Sejrgade.

Vejnettet omkring lokalplanområdet er kendetegnet ved, at Sejrgade/Nygårdsvej er en bred forbindelsesgade mellem Lyngbyvej og Østerbrogade. Sejrgade er tosporet, har cykelstier i begge sider og parkering langs med gaden. Bryggervangen har et bugtet vejforløb med parkering og regnvandsbede i begge sider og ingen cykelsti.

Lokalplanområdet busbetjenes af linje 12 fra Nygårdsvej og linje 15E, 94N, 150S 184 og 185 fra Lyngbyvej.

Området ligger ca. 400 m fra metrostationen Vibehus Runddel og ca. 660 m fra S-togsstationen Ryparken Station og er dermed stationsnært beliggende.

Almene boliger

Da skoledistriktet har 0-30 % almene boliger, stilles krav om almene boliger.

Lokalplanens indhold

Indledning

Lokalplanforslaget muliggør en ændring af bebyggelsesmulighederne af et område med erhverv og institution og fritidsaktivitet. Aktuelt er der et ønske om at opføre boliger – almene boliger, ungdomsboliger og familieboliger, en daginstitution, serviceerhverv og et supermarked. Der muliggøres nybyggeri som karrébyggeri.

Mod Sejrgade og ind i karréens gård muliggøres et supermarked i stueetagen. Mod Bryggervangen muliggøres i stueetagen serviceerhverv eller boliger. Mod vest opføres en daginstitution i stueetagen. Mod nord, inde på grunden, opføres et lagerhotel i stueetagen som en udvidelse af Pelican Store, hvis hovedbygning er placeret ud mod Sejrgade. Derudover vil der i stueetagen mod syd og i resten af bebyggelsen fra 1. sal (2. etage) og op blive muliggjort boliger.

Med et supermarked og serviceerhverv samt indgange i stueetagen ud mod Bryggervangen og Sejrgade muliggøres et aktivt og trygt byliv. En tilbagetrækning af bebyggelsen fra Skt. Kjelds Plads vil give lokalplanområdet en begrønnet sammenhæng til resten af klimakvarteret og Skt. Kjelds Plads.

Anvendelse

Området fastlægges til boligformål (B5*-område), serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, kollektive anlæg, institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

Endvidere kan der tillades erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelser om detailhandel i kommuneplanens generelle bestemmelser.



Kig ind på lokalplanområdet fra Bryggervangen. Her ses supermarkedet i forgrunden. Højhuset og Pelican Self Storage er i baggrunden.



Kig ind på lokalplanområdet fra Bryggervangen langs det sydlige skel. Højhuset ses i baggrunden.



Kig ind på den vestlige del af lokalplanområdet, der ligger op imod skellet til højhuset.



Kig fra Sejrogade ned mod Skt. Kjelds Plads og den nordlige del af lokalplanområdet. Her ses karrévarterets kant op imod pladsen og Bryggervangen i baggrunden.



Kig fra Nygårdsvej ned mod Skt. Kjelds Plads. Her ses skybrudsprojektet omkring Skt. Kjelds Plads.



Kig ned af Bryggervangen mod syd. Her ses de begrønnede vejkanter med træer, som er en del af skybrudsprojektet.

Der er krav om, at der etableres 25 % almene boliger, svarende til ca. 6.500 m² af det samlede muliggjorte boligetageareal.

Det fremgår af lokalplanens bestemmelse om anvendelse.

Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Lokalplanen giver mulighed for at etablere 2.500 m² dagligvarebutik ud mod Sejrgade.

Bryggervangen 7-19 går fra at være et område med et supermarked, en engros-handel, daginstitution og to fritidstilbud – en karateklub og en bokseklub - til at blive et blandet boligområde med et supermarked, en daginstitution og serviceerhverv. Nybyggeriet vil forstærke Skt. Kjelds Plads fysiske afgrænsning og være med til at understøtte det eksisterende lokale byliv, der er omkring Skt. Kjelds Plads.

I forbindelse med udviklingen af området vil der komme persontrafik til og fra parkeringskælder, varelevering samt affaldshåndtering. Bymiljøet er i dag et tæt beboet område. Nye boliger (ca. 450) vil ikke påvirke bymiljøet væsentligt.

Fremtidige trafikforhold

Det forventes, at der ikke kommer væsentlig mere biltrafik på Sejrgade og Bryggervangen, og det lokale vejnet i forbindelse med udvikling af området.

Der bibeholdes en overkørsel til Bryggervangen og en til Sejrgade. De resterende tre eksisterende overkørsler nedlægges.

Til afvikling af den lokale trafik skal der være en adgangsgivende vej til parkeringskælder og garageanlæg samt en adgangsgivende sti til daginstitution og boliger. Stien vil også fungere som brandvej.

Bygherre har anmodet om at indgå en frivillig udbygningsaftale om udbygning af Sejrgade, Skt. Kjelds Plads og Bryggervangen, således at trafikafviklingen kan afvikles bedst muligt. Se afsnittet Udbygningsaftale.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

Bil- og cykelparkering

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

Der vil være adgang til afsætning, handicapparkering, renovation og varelevering.

Der kommer til at være ca. 124 bilparkeringspladser og ca. 1.150 cykelparkeringspladser, når området er fuldt udbygget.

Bilparkeringspladserne skal etableres i konstruktion. Det vil sige i parkeringskælder, og der kan være parkering på terræn i mindre omfang, herunder til handicapparkering.

Mindst 50 % af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede. Det vil sige, at de kan placeres 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.

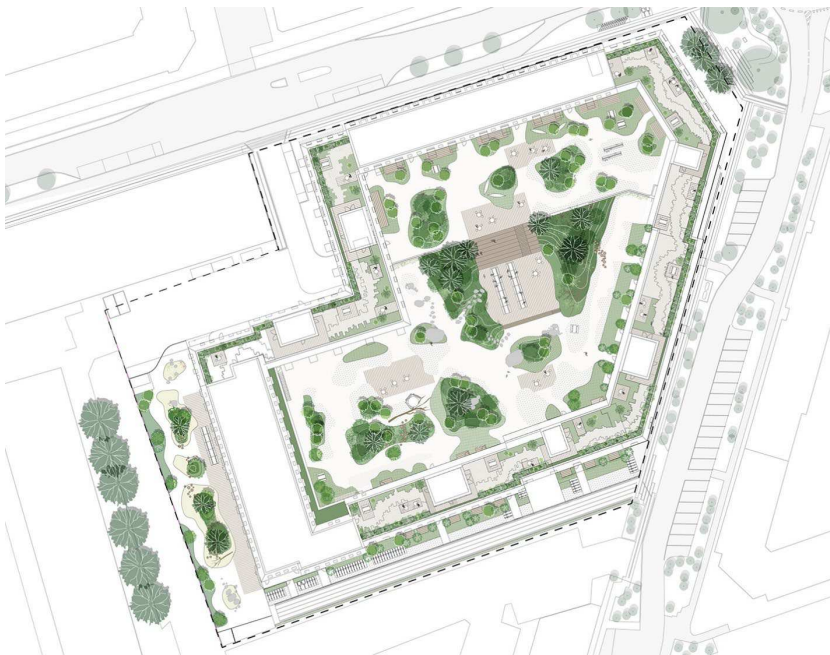
Bebyggelsens placering og udformning

Bebyggelsen bliver opført som et karrébyggeri, hvor tre facader vender ud mod Sejrøgade, Skt. Kjelds Plads og Bryggervangen. Byggeriets lange facader har enkelte tilbagetrækninger for at bryde dem op og give dem variation. Karréen har tre brede, høje portåbninger ind til et privat gårdrum (byrum D og E). En port fra adgangsvejen fra Sejrøgade, en fra Bryggervangen og en fra passagen mod syd (byrum C), som tilsammen skaber god tilgængelighed til gårdrummet for beboerne. Portene ud mod Bryggervangen og mod syd er to etager høje og markerer sig i facaderne med deres størrelse og har en detaljering i overgangen mellem facade og portrummet. Portene giver et kig mellem gade og gård. Karréens etageantal varierer mellem seks og syv etager, der svarer til bygningshøjden på de bygninger, som karréen ligger overfor.

Karréen tager udgangspunkt i den klassiske karréarkitektur, som er delt op i en base, facade og tag. Stueetagen (1. etage) og enkelte steder også 2. etage danner base til byggeriet med detaljering omkring indgange og på facade. Facaden fra 2. etage til og med 5. etage har en mindre detaljering. Bygningerne, der ligger modsat Danmarks Statistik og højhuset ved Lyngbyvej, er i syv etager og har tage, der visuelt strækker sig over to etager, hvoraf den øverste etage har en stejl taghældning. Dette er med til at skabe sammenhæng med resten af karré kvarteret, der har bygninger i seks etager, hvor taget kun er den øverste etage. På bygningerne med seks etager er der begrønnede tagterrasser. Alle tage har en stejl taghældning. To af karréens tilbagetrækninger markerer sig ved, at der er altaner med integrerede plantekummer, som giver mulighed for begrønning af facaderne.

Ud mod Sejrøgade, Skt. Kjelds Plads og Bryggervangen er der mulighed for publikumsorienterede funktioner i stueetagen. Mod syd kan stueetagen anvendes til boliger, mod vest er der placeret en daginstitution med legeplads og mod nord er erhverv (Pelican Self Storage) i stueetagen.

Karréen er mod Sejrøgade, Skt. Kjelds Plads, Bryggervangen og en del af facaden mod syd opført i røde teglsten med detaljering i gule og grønne glaseret mursten. Mod syd, vest og nord er den opført i træ eller med glatpudset facade. Tagene er i lysegrå metal.



Illustrationsplan, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen.
Illustration: ACT Architects.

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

Byrum

Der fastlægges syv byrum (byrum A-G) i lokalplanen. Byrummene skal give attraktive opholds- og mødesteder for bebyggelsens og områdets brugere. Beplantningen i byrummene skal bidrage til, at byrummene fremtræder grønne. Der vil være offentlig adgang til byrum A-C samt delvist til byrum G.

Sankt Kjelds Plads (byrum A)

Ud mod Sankt Kjelds Plads fastlægges et mindre byrum med bede med beplantning og træer. Byrummet vil opleves som en del af Sankt Kjelds Plads, og det vil ligge i forbindelse med indgange til publikumsorienterede funktioner i bebyggelsen.

Passage (byrum B)

Syd for bebyggelsen fastlægges en passage, der skaber forbindelse mellem Bryggervangen og legepladsen (byrum C). Ud mod Bryggervangen vil der være en tilbagetrækning i bebyggelsen, som inviterer ind til passagen. Langs hegn til nabomatriklen vil der være bede med beplantning, og der vil også være anden beplantning, som bidrager til, at byrummet fremtræder grønt.

Legeplads (byrum C)

Vest for bebyggelsen fastlægges et byrum, der skal fungere som friareal til daginstitutionen i dens åbningstid, og som offentligt byrum udenfor åbningstiden. Her vil være bede med beplantning, træer, legeareal og siddemuligheder. Langs hegn til nabomatrikler vil der være bede med klatreplanter, som bidrager til, at byrummet fremtræder grønt.

Gårdrum (byrum D og byrum E)

Inde i karréen fastlægges et gårdrum med bede med beplantning, træer og siddemuligheder. En bred opholdstrappe vil forbinde gårdrummets to niveauer med hinanden, og omkring trappen vil der være et skrånende bed.

Tagterrasser (byrum F)

Der fastlægges tagterrasser til ophold for karréens beboere. På tagterrasserne vil der være bede med beplantning.

Bag Pelikan (byrum G)

Ved indgangen til baggården fastlægges der et hegn, der afgrænser arealet.

Kantzoner

Der fastlægges kantzoner langs boliger i stueplan samt de steder på 1. sal, hvor der er direkte udgang til gårdrummet oven på butikken. Der fastlægges desuden kantzoner langs serviceerhverv/ungdomsboliger. Kantzonerne skal indeholde bede med beplantning, herunder klatreplanter, og terrasser. Kantzonerne er med til at styrke områdets grønne karakter og byliv.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Træer og anden beplantning

Inden for lokalplanområdet er der registreret seks træer, der lever op til kriterierne for at kunne udpeges som bevaringsværdige i lokalplanen. To af træerne fastlægges som bevaringsværdige i lokalplanen. De resterende fire træer kan fældes, da de har en placering, hvor det er hensigtsmæssigt at placere ny bebyggelse.

Tre eksisterende træer, der er placeret ved Skt. Kjelds Plads, kan fældes og erstattes af ny beplantning, der har bedre forudsætninger for at vokse under de fremtidige forhold. Der skal plantes mindst tre nye træer, der kan opnå en højde på mindst 6 m.

Den grønne karakter fra Skt. Kjelds Plads og Klimakvarteret skal videreføres i de nye byrum med en varieret beplantnings sammensætning. Inden for lokalplanområdet skal der plantes mindst 17 nye træer og 282 nye buske af varierende størrelser og højder. Lokalplanen fastlægger et minimum antal af nye træer og buske, der skal plantes i hvert af byrummene. En andel af nye træer og buske skal være af bestemte arter, deraf er der valgt en række arter, der er hjemmehørende og bærbærende.

Der etableres facadebeplantning udvalgte steder på bygningen, der indgår som en del af kantzonen. Derudover muliggøres facadebeplantning ved hjælp af integrerede plantekasser på gennemgående spanske altaner i 2.-4. etage, der opføres ved hjørnet ud mod Skt. Kjelds Plads. Mod syd markeres en tilbagetrækning af facaden med altaner med plantekasser, som giver mulighed for yderligere begrønning af karréen.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum, kantzoner og beplantning.



Visualisering, der viser et eksempel på facader i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: ACT Architects.



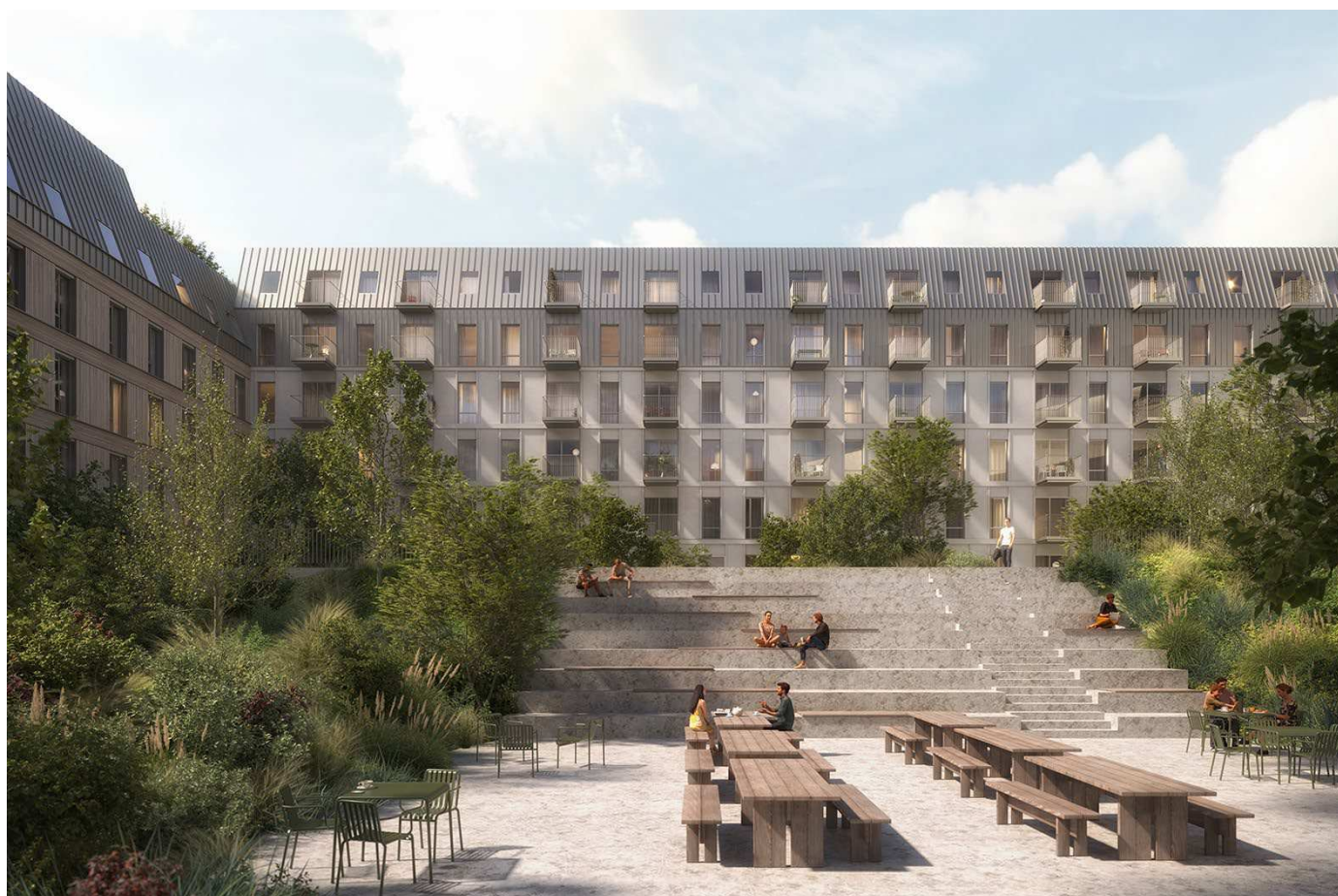
Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen set fra Skt. Kjelds plads. Illustration: ACT Architects.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen set fra Sejrhøgade. Illustration: ACT Architects.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen set fra passagen. Illustration: ACT Architects.



Visualisering, der viser et eksempel på et gårdrum i et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: ACT Architects.



Visualisering af daginstitutionens legeplads, vist med et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: ACT Architects.

Ekspropriation

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

Kommuneplan 2024

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2024. I kommuneplan 2024 er området et rammeområde for boliger (B5* ramme).

Udbygningsaftale

Planlovens § 21b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastruktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse af sin ejendom.

Københavns Kommune har modtaget en opfordring fra grundejer til at indgå en frivillig udbygningsaftale, og parternes dialog har udmøntet sig i et udkast til en aftale om infrastrukturanlæg.

Ved aftalen forpligter grundejer sig til at etablere følgende anlæg, som en følge af lokalplanen:

- Omlægning af Sejrgade med overkørsler, fortovsbelægning, cykelsti og helleanlæg. Derudover tilføres bede med beplantning og træer.
- Omlægning af Bryggervangen og Sankt Kjelds Plads, så overkørsler og fortove tilpasses de fremtidige forhold samt omlægning af eksisterende bede og flere træer.

I forbindelse med udbygningsaftalen forventes antallet af p-pladser på Sejrgade og Bryggervangen at mindskes med ca. 20 p-pladser blandt andet pga. placering af læssezone til supermarkedet og etablering af nye bede på primært Sejrgade.

I forbindelse med udbygningsaftalen forventes der tilført bede med træer, således at arealet og antallet af træer samlet øges med mindst 257 m² nyt bed og mindst 11 nye træer.

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) (lovbkg. 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) (lovbkg. nr. 4 af 3. januar 2023).

Det skyldes, at planen ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 1 eller 2. Der er endvidere ikke tale om et projekt, 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 til boliger, daginstitution, serviceerhverv og et supermarked. Der er lagt vægt på, at byggeriet tilpasses skalaen i området. Lokalplanområdet reducerer områdets overkørsler fra fem til to med mulighed for tre. Placering af supermarked og daginstitution i lokalplanområdet vil ikke påvirke trafikmængden væsentligt, da de allerede i dag findes i lokalplanområdet.

Med tilpasning til områdets bygningshøjder og -omfang samt placering af et supermarked og daginstitution påvirkes området trafikalt og miljømæssigt kun i mindre omfang.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Sejrgade og Bryggervangen. Støjniveauet er op til 65 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på L_{den} 58 dB for boliger, daginstitutioner 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. Det anbefales, at bebyggelsen udformes, så sove- og opholdsrum orienteres mod den stille facade.

Den fremtidige bebyggelse er placeret således, at bebyggelsen langs Sejrgade og Bryggervangen kan danne støjskærm for friarealerne.

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

Bæredygtighed

Københavns Kommunes bæredygtighedsværktøj er brugt som dialogværktøj, og følgende initiativer er relevante i denne lokalplan:

- Blandet boligmasse og ejerformer
- Trygge passager
- Eksisterende konstruktioner
- Bynatur med merværdi

Det er indarbejdet i lokalplanen:

- At der er mindre og større private familieboliger samt almene ungdomsboliger
- At der er brede portåbninger ind til gårdrummet, der understøtter trygge forbindelser mellem gade og gårdrum samt attraktive og trygge passager fra Sejrgade og langs det sydlige skel ind til boligopgangene
- At en stor del af bebyggelsen får begrønnede tagterrasser, og at der flere steder i forbindelse med altaner på gadefacaden er indarbejdet plantekasser, der begrønner bebyggelsen. Derudover bliver der stillet krav til begrønning og træer på lokalplanområdet ud mod Skt. Kjelds Plads.

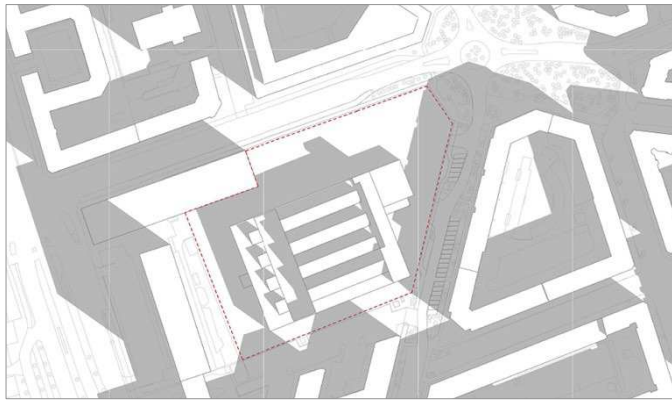
Derudover har bygherre til hensigt at indarbejde i de efterfølgende byggerier:

- At materialer ved nedrivning af eksisterende bygning over terræn i videst muligt omfang bliver genanvendt eller sorteret
- At den eksisterende parkeringskælder bevares og bliver genbrugt som parkeringskælder

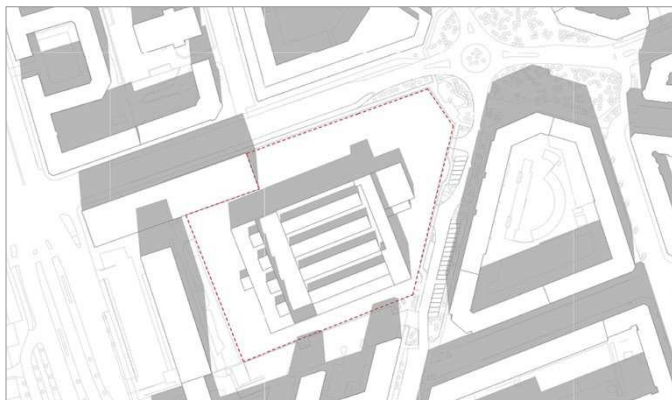
Den kystnære del af byzonen

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.

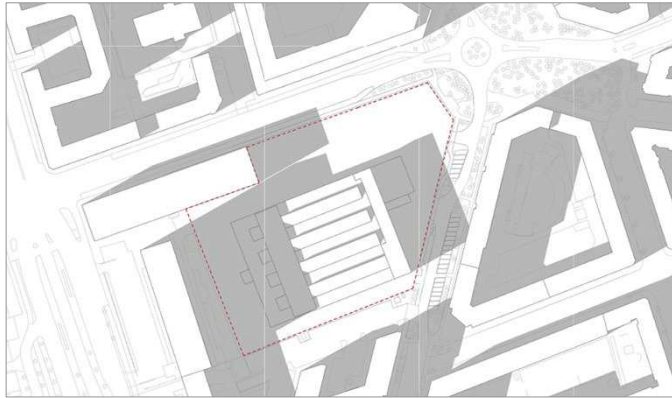
Eksisterende forhold



21. marts kl. 9.00.

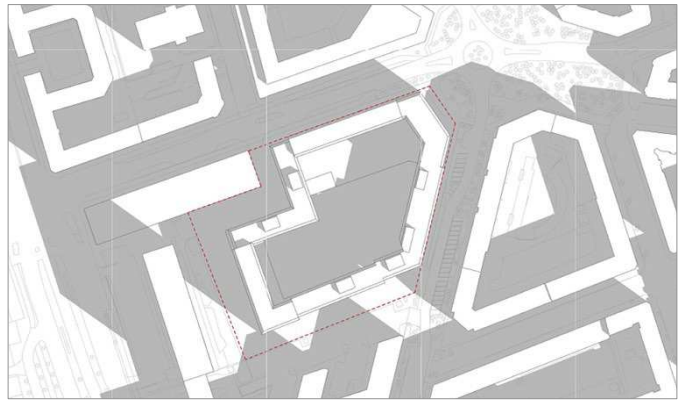


21. marts kl. 12.00.

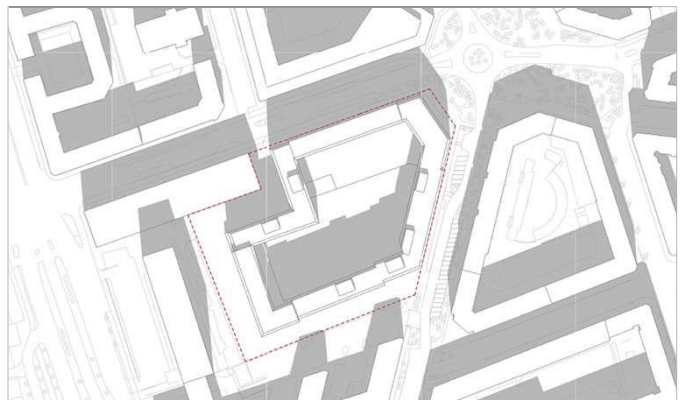


21. marts kl. 16.00.

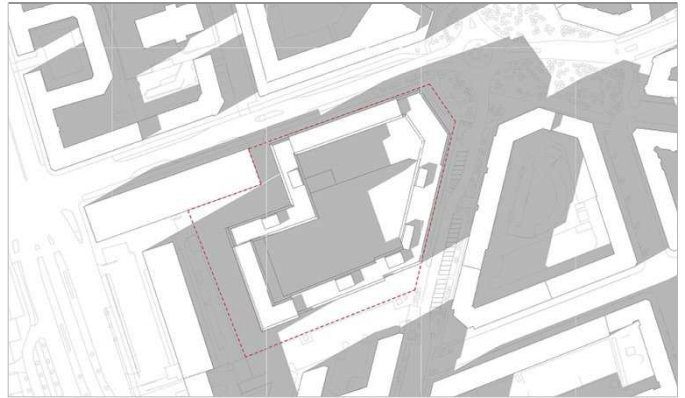
Muliggjort med lokalplanen



21. marts kl. 9.00.



21. marts kl. 12.00.



21. marts kl. 16.00.

Illustrationer: ACT Architects.

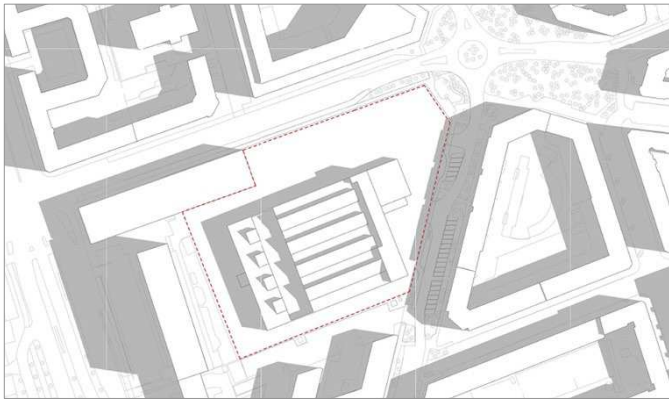
Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at Sejrgade og Bryggervangen ved jævndøgn det meste af dagen vil ligge i skygge. Skyggerne vil ikke nå den nordlige del af Skt. Kjelds Plads, hvor der er udeservering i forbindelse med en café. Om eftermiddagen når skyggerne op af facaden på den modsatte side af Bryggervangen.

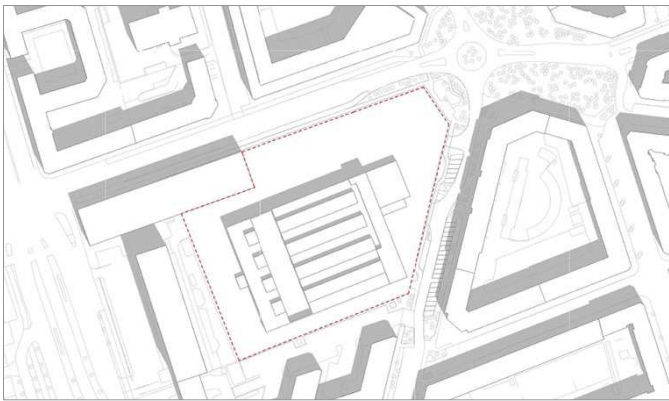
Ved midsommer når skyggerne gennem dagen ikke den eksisterende bebyggelse før tidlig aften ved Bryggervangen. Skyggerne kommer ikke ind over Skt. Kjelds Plads med undtagelse af regnvandsbedet nordøst for lokalplanområdet.

Daginstitutionens legeplads har sol omkring middagstid hele året rundt.

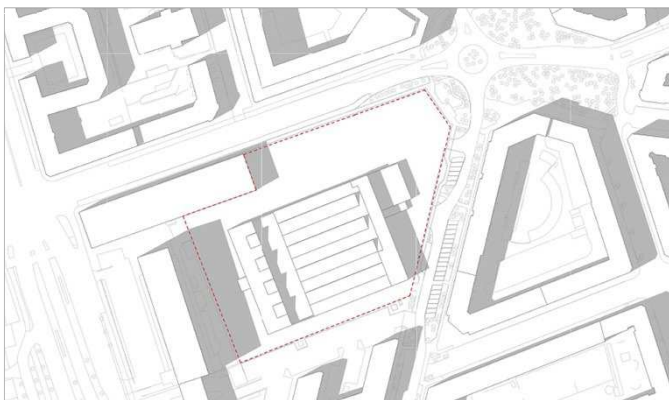
Eksisterende forhold



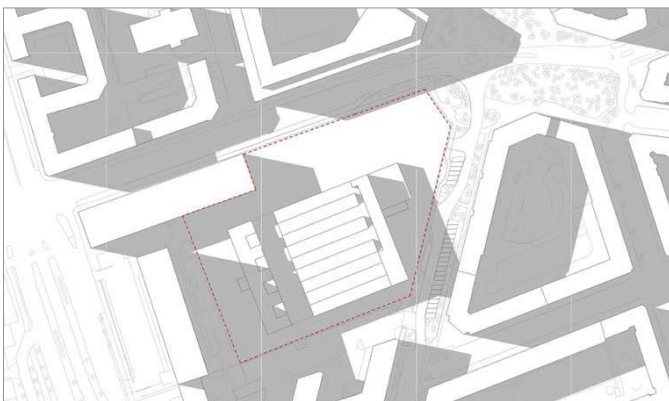
21. juni kl. 9.00.



21. juni kl. 12.00.

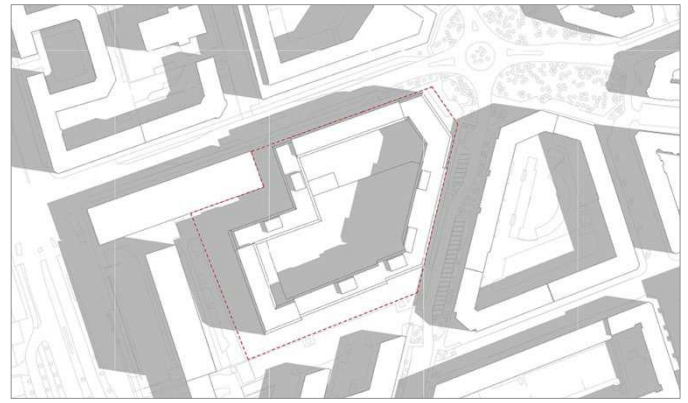


21. juni kl. 16.00.

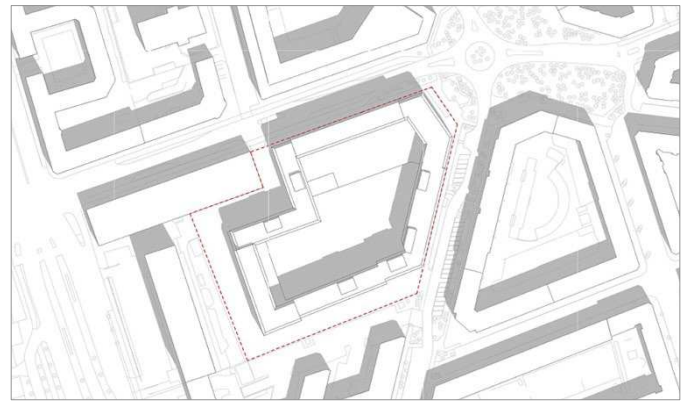


21. juni kl. 19.00.

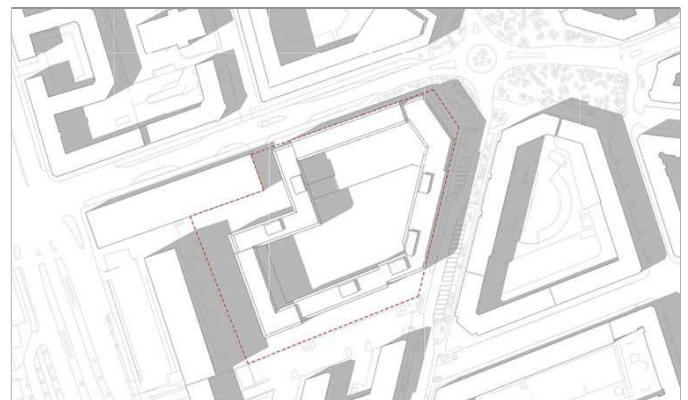
Muliggjort med lokalplanen



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 2024

Rammeområde for boliger

I Kommuneplan 2019 er området udlagt til boliger og serviceerhverv (C3-område). Det forudsættes, at kommuneplanen ændres til boligformål (B5*-område) i forbindelse med vedtagelse af ny Kommuneplan 2024.

I Kommuneplan 2024 er lokalplanens område fastlagt til boligformål, serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, kollektive anlæg, institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljø-mæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

Detailhandel

Lokalplanens område er beliggende i Lyngbyvej Bydelscenter, som vist på kortet til højre. Der må være et butiksareal på 3.000 m². Butikker til dagligvarer må have en størrelse på 2.500 m², og butikker til udvalgsvarer må være 2.000 m².

Bebyggelsesprocent

I kommuneplanrammen er bebyggelsesprocenten i lokalplanområdet fastlagt til 245.

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.

Østerbro Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om, at byrum skal indrettes med fokus på klima, tryghed og biodiversitet - med mere begrønning og bedre udnyttelse af regnvand.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 167 Heinsich Jessen II

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af erhverv og boliger syd for lokalplanområdet. Byggeri må højst være fire etager ud mod Bryggervangen, Australiensvej og Lyngbyvej.

Lokalplan 543 Kristineberg II

Formålet med lokalplanen er at muliggøre omdannelse af eksisterende kontorbygninger til boliger og serviceerhverv ud mod Sejrøgade, Lyngbyvej, Omøgade og Kristineberg med en bygningshøjde på højst 24 m.

Lokalplan 328 Omøgade II med tillæg 1

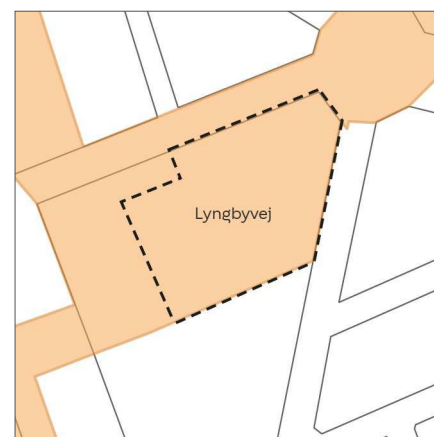
Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af blandet erhverv ud mod Sankt Kjelds Plads, Bryggervangen, Omøgade og Æbeløgade med en bygningshøjde på højst 22 m ud mod Sankt Kjelds Plads.



- B, B2-5** Områder til boliger (høj tæthed)
- C, C1-3** Områder til boliger og serviceerhverv
- S, S1-3** Områder til serviceerhverv
- E, EO-2** Områder til blandet erhverv
- T** Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
- *** Områder med særlige bestemmelser

----- Lokalplanområdets afgrænsning

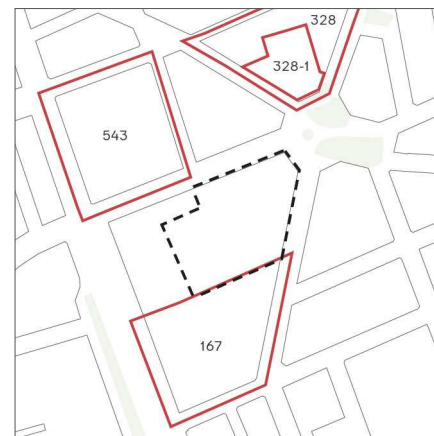
Forslag til rammer i Kommuneplan 2024.



Bydelscenter

----- Lokalplanområdets afgrænsning

Forslag til detailhandelsramme i Kommuneplan 2024.



— 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 bygherre 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 entreprissummen på et byggeri eller en omfattende renovering overstiger 20 mio. kr.

Vælger en bygherre 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 boligenheder 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 entreprissum 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 projekttypen findes på Københavns Kommunes hjemmeside
www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

Spildevandsplan

Kloakering

I Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg er der retningslinjer for separatkloakering. Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører, at der skal ske en omlægning af kloakken. Det indarbejdes i et tillæg til spildevandsplanen, som skal vedtages i Borgerrepræsentationen, inden byggeriet kan påbegyndes.

Lokal håndtering af regnvand

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

Regnvandet kan dog opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes 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 projekter på offentlige arealer, der skal sikre, at København højst oplever skader ved oversvømmelser efter skybrud én gang hvert 100. år. Når projekterne er gennemført, vil det vil betyde, at der under et 100-års skybrud højst står 10 cm vand på terræn ved skel mellem det offentlige og private rum. Projekterne vil 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 skybrudsprojekter 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.

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

Skybrudsprojekt udenfor lokalplanområdet

I Bryggervangen er der etableret en kombineret skybruds- og forsinkelsesvej. Den kombinerede skybruds- og forsinkelsesvej blev taget i brug i 2019.

Bebyggelse og terrænbearbejdning i lokalplanområdet må ikke være til hinder for den fungerende kombinerede skybruds- og forsinkelsesvej.

Sikring mod stigende grundvand

I kystnære og havnenære områder og andre områder med højtliggende grundvandsspejl bør underjordiske konstruktioner sikres mod konsekvensen af et stigende 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.

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.

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.

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.

Jord- og grundvandsforurening

Lokalplanområdet består af matrikel 5226, 3167b og 164e. Matrikel 5226 er kortlagt på Vidensniveau 1 (V1) på grund af oplysninger om tidligere aktiviteter med jern- og skrothandel, benzin- og servicestation med nedgravede olietanke samt autobildudlejning. Disse aktiviteter betyder, at matriklen kan være forurenet med olieprodukter, tungmetaller og forskellige opløsningsmidler herunder chlorerede opløsningsmidler. Matrikel 3167ber kortlagt på Vidensniveau 2 (V2) på grund af påvist forurening med chlorerede opløsningsmidler, PCE, fra det tidligere renseri. Der har desuden været autoværksted, autolakering, karrosserifabrik, vulkaniseringssanstalt og forskellige værksteder, hvilket betyder, at matriklen kan være forurenet med olieprodukter, tjærestoffer, tungmetaller og diverse opløsningsmidler. På matrikel 164 e er der oplysninger om tidligere værksteder, garager, renseri, auto-service og kontorer. Matriklen er ikke kortlagt på nuværende tidspunkt, men vil i forbindelse med Region Hovedstadens systematiske kortlægning, som pågår i disse år, blive gennemgået og evt. kortlagt efter jordforureningsloven.

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenet, 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

Bortledning af mere end 100.000 m³/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.

Kontakt: grundvand@kk.dk

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

Kontakt: spildevand@kk.dk

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

Kontakt: 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-miljoetilladelser.](http://www.kk.dk/erhverv/bygge-og-miljoetilladelser)

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 leveduligheder 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 muligjort 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 i området ikke registreret flagermus.

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 lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger,
- at bebyggelsesstrukturen forholder sig til stedets egenart, og at det samlede lokalplanområde udnyttes optimalt i forhold til de anvendelser, der ønskes indpasset i området,
- at nybyggeri udformes, så de passer til Københavns og stedets egenart,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagerne (1. etagerne) anvendelse og bl.a. med mulighed for adgang, cykelparkering, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur.

§ 2. Område

Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses, som vist på tegning 1, og omfatter ejendommene matr.nr. 164e, 5226 og en del af 3167b Udenbys Klædebo Kvarter, København og alle parceller, der efter den 9. oktober 2023 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse

Boliger

Området fastlægges til helårsboliger. Der kan indrettes serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk.

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

Kommentar

Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til ferieboliger og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding, men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

Stk. 2. Boligandel, herunder kollegie- og ungdomsboligandel

Boligandelen skal udgøre mindst 80 % af etagearealet. Fordelingen skal beregnes for hver matrikel for sig.

Mindst 25 % og højst 30 % af etagearealet til boliger må anvendes til kollegie- og ungdomsboliger, jf. stk. 5 e). Fordelingen skal beregnes for hver matrikel for sig.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at boligandelen og kollegie- og ungdomsboligandelen kan beregnes for flere matrikler under ét, under forudsætning af at boligandelen eller kollegie- og ungdomsboligandelen fortsat overholdes.

Stk. 3. Boliger til studerende

Ustøttede private ungdomsboliger, der ønskes opført efter reglerne om kollegie- og ungdomsboliger i henholdsvis § 3, stk.5 e) om boligstørrelser, i § 5, stk. 1 om krav til bilparkeringspladser og i § 8, stk. 1 om friarealers størrelse, er omfattet af lov om boligforhold kapitel 1 a. Ustøttede private ungdomsboliger skal bebos af studieaktive eller uddannelsessøgende. Boligerne kan endvidere anvendes til udlejning til boligsocial anvisning efter aftale med kommunalbestyrelsen, jf. lov om boligforhold § 12 b, stk. 4.

Stk. 4. Almene boliger

Der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger. Andelen af almene boliger skal være mindst 25 % af det samlede boligetageareal.

Andelen af almene boliger beregnes for området under ét.

Den enkelte almene boligafdeling må ikke være større end i størrelsesordenen 120 boligenheder. Heri indgår ikke ungdomsboliger.

De almene boliger skal placeres, som vist på tegning 2a og 2b.

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden placering under forudsætning af, at andelen af almene boliger overholdes.

Kommentar

I planlovens § 48 er der bestemmelser om mulighed for, at en ejer i visse tilfælde kan fremsætte krav om overtagelse af en ejendom, der fastlægges helt eller delvist til almene boliger.

Stk. 5. Boligstørrelser

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal.

- a) For nye boliger skal 50 % af etagearealet være mindst 95 m² etageareal i gennemsnit, mens de øvrige 50 p%. af etagearealet kan disponeres frit. I byudviklingsområder gælder endvidere, at mindst 20 pct. af etagearealet skal indrettes til boliger på mindst 110 m². Ingen boliger, herunder boliger der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 40 m² etageareal.
- b) Bestemmelserne gælder for hver matrikel
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodesee behov, som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktions- evne eller særlige sociale problemer.
- d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofællesska- ber. Disse boliger skal have en størrelse på mindst 65 m² i gennem- snit. Ingen boliger må være mindre end 40 m². Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter. Fællesarealerne skal udgøre mindst 10 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
- e) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger, der skal have et areal på mellem 25 og 50 m², jf. stk. 2.
- f) Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme matrikel kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige byg- nings- eller ejendomsmæssige forhold forhindrer opfyldelse af kra- vene.

Stk. 6. Fællesarealer

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

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

Kommentar

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

Stk. 7. Erhverv over boliger

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

Kommentar

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

Stk. 8. Forurenende virksomhed

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

Stk. 9. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal.

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for lokalplanområdet, er 3.000 m². Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 2.000 m², og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 2.500 m² etageareal.

Den enkelte dagligvarebutik kan tillægges op til 200 m² etageareal til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum.

For stueetager (1. etager) vist på tegning 2a gælder, at der må indrettes butikker med et samlet etageareal, der ikke må overstige 3.000 m². Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 2.000 m², og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 2.500 m².

Kommentar

Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 2.000 m² pr. den 2. februar 2024.

Stk. 10. Publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv i stueetagen (1. etage)

For stueetager (1. etager) vist på tegning 2a gælder, at mindst 80 % skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

Endvidere må de anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker

og lignende samt til udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

Stk. 11. Placering af anvendelse

Anvendelserne skal placeres, som vist på tegning 2a og 2b.

§ 4. Veje

Stk. 1. Intern vejstruktur og udlæg af arealer til vej

Den interne trafikbetjening af området skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje i form af lokalgade og sti, som vist på tegning 3a.

Blinde vejarealer skal forsynes med vendepladser, som vist på tegning 3a.

Stk. 2. Fastlæggelse af vej

Vejtype a fastlægges i en bredde på mindst 12 m med kørespor, fortov og langsgående parkering, som vist i snit på tegning 3b.

Sti a fastlægges i en bredde på mindst 8,5 m med fællesti og kantzoner, som vist i snit på tegning 3b.

Kommentar

Ved veje menes også adgangsgivende stier.

Stk. 3. Overkørsler

Overkørsler skal placeres, som vist på tegning 3a.

Kommentar

Nedlæggelse af arealer som anlagt vej og ophævelse af vejudlæg sker efter reglerne i vejlovgivningen.

Stk. 4. Afvigelser

Uanset bestemmelserne i stk. 1-3 må der ved vejkryds og overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner m.v. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

Stk. 5. Andre udlæg og anlæg af private fællesveje

Der må ske yderligere udlæg og anlæg af private fællesveje 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. 2 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 være af størrelsesordenen og må ikke overstige nedenstående.

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 en ladestander pr. fem 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.

- Boliger: 1 plads pr. 250 m² (heraf delebiler 5 %)
- Kollegie- og ungdomsboliger: 1 plads pr. 857 m² (heraf delebiler 5 %)
- Grundskoler: 1 plads pr. 607 m², undtagen areal til idrætshaller og madskoler
- Daginstitutioner: 1 plads pr. 286 m²
- Plejecentre og plejeboliger: 1 plads pr. 714 m²
- Erhverv: 1 plads pr. 214 m²
- Butikker: 1 plads pr. 100 m²

Parkeringspladserne skal etableres i parkeringskælder. Dog må højst syv parkeringspladser af parkeringsdækningen indrettes på terræn. Parkering på terræn skal placeres, som angivet på tegning 4.

Af parkeringsdækningen skal fire parkeringspladser udformes til handicapparkeringspladser, en handicapparkeringsplads skal udformes til liftbus/kassebil.

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 mindst etableres følgende pladser pr. 100 m² etageareal:

- Boliger: 4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Ungdomsboliger: 4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Daginstitutioner: 2,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Erhverv: 3 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Butikker: 4 pladser (mindst 50 % for ansatte skal være overdækket)

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

- Boliger, ungdomsboliger, erhverv og butikker: 1 plads pr. 500 m²
- Daginstitutioner: 1 plads pr. 250 m²

Overdækket cykelparkering skal være en integreret del af byggeriet.

Cykelparkering på terræn skal placeres, som vist på tegning 4.

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

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 245 for den enkelte matrikel.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at bebyggelsesprocenten kan beregnes for flere matrikler under ét, under forudsætning af at bebyggelsesprocenten fortsat overholdes.

Kommentar

For at kunne udnytte byggemulighederne fuldt ud, kan det være nødvendigt at overføre byggeret fra en matrikel til en anden. Dette kræver dispensation. Der kan dispenseres til en højere bebyggelsesprocent mod tinglysning af en deklARATION, der sikrer, at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 245 for de involverede ejendomme under ét. Hvis man ønsker at overføre byggeret fra en matrikel til en anden, forudsætter det, at lokalplanens øvrige bestemmelser herunder bestemmelser om friareal, byggefelt, husdybder og parkering overholdes.

Etageareal, der kan etableres ud over bebyggelsesprocenten

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, porte og tilbagerykkede stueetager kan etableres, selvom bebyggelsesprocenten ikke kan overholdes. Det samme gælder tekniske opbygninger, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

Stk. 2. Bebyggelsens placering

- a) Bebyggelse og taghuse skal placeres inden for byggefeltene, som vist på tegning 5a.
- b) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl inden for den stiplede linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5a.

- c) Porte skal placeres inden for zonerne vist på tegning 5b. Porte skal have en bredde på mindst 6 m.
- d) Hvert taghus på bygning a, vist på tegning 5a, må være højst 65 m².

Stk. 3. Bebyggelsens højde

- a) Bygninger skal opføres med de på tegning 5a viste etageantal.
- b) Bygning i 1 etage skal opføres i højst 5,5 m, dvs. topkote 19,05.

Bygning A i 6 etager skal opføres i højst 24 m inkl. teknik, dvs. topkote 37,55.

Bygning B i 7 etager skal opføres i højst 24 m ekskl. teknik, dvs. topkote 37,55.

- c) Bygning C i 1 etage skal opføres i højst 3 m, dvs. topkote 16,55.
- d) Stueetagen (1. etage) skal opføres i mindst 4 m inklusive sokkel.
- e) For taghuse med elevator- og trappetårne og teknik på bygning A, vist på tegning 5a, må bygningshøjden, fastsat i § 6, stk. 3 b), ikke overskrides. Mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation må overskride bygningshøjden med op til 1,5 m. Afkast og indtag skal placeres mindst 1,5 m inde på taget af taghusene. Afstand skal måles fra skæringspunktet mellem taghusets facade og overkant tag på taghus.
- f) Solenergianlæg, teknik eller andet, der placeres på bygning B, vist på tegning 5a, skal placeres inde på taget i en afstand på mindst 0,5 m målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag. For solenergianlæg, teknik eller andet kan bygningshøjden, fastsat i § 6, stk. 3 b), overskrides med op til 2,5 m alt inklusiv. Højden måles fra overkant tag.
- g) For opbygninger på bygning B til servicering af elevatorer, vist på tegning 5a, kan bygningshøjden fastsat i § 6, stk. 3 b) overskrides med op til 2,5 m alt inklusiv. Højden måles fra overkant tag. Opbygningerne skal placeres minimum 0,5 m inde på taget målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag.

Stk. 4. Husdybde

- a) Husdybden må maksimalt være 12 m for boliger.
- b) Husdybden må maksimalt være 16 m for ungdomsboliger og serviceerhverv, 18 m for daginstitution og 38 m for dagligvarebutik

Stk. 5. Mindre bygninger

Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage, hver på højst 25 m². Mindre bygninger kan være pavilloner, drivhuse, lysthuse, transformerstationer og bygninger til legehuse og lignende. Der kan maksimalt opføres syv mindre bygninger. Tre af de mindre bygninger må kun opføres som drivhuse på tagterrasser. Drivhuse på tagterrasser må ikke overskride bygningshøjden jf. § 6, stk. 3b). Bygningshøjden for mindre bygninger må højst være 3,5 m.

Kommentar

I byggesagsbehandlingen tages stilling til, om der er m², der ikke medregnes i etagearealet, jf. Bygningsreglementet.

Mindre bygninger skal placeres, som vist på tegning 5a.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Facade a

- a) Facade a, vist på tegning 6a, skal opdeles i minimum 20 lodrette enheder på højst 1,5 m. Hver facadeenhed skal markeres med en gesims med et fremspring i facaden på mindst 3 cm i dybden målt fra facaden.
- b) Facade a, vist på tegning 6a, skal opdeles i tre vandrette enheder fra stueetagen (1. etage) og op.
- c) Facadeenhed mellem stueetage og 2. etage skal markeres ved fremspring på mindst 10 cm i dybden målt fra facaden. Hver facadeenhed fra 2. etage og op skal markeres med en gesims med et fremspring på mindst 5 cm i dybden målt fra facaden.
- d) Materialerne fra stueetage (1. etage) til og med 5. etage skal være blank mur eller facadetegl. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- e) Farven skal være rød.
- f) Mindst 10 % og højst 40 % af facaden på stueetagen (1. etage) skal være i mursten med grønne eller gule farver i blank mur, pudset murværk og / eller glaserede mursten/tegl.
- g) Højst 10 % af facaden fra 2. etage til og med 5. etage må være i mursten med grønne eller gule farver i blank mur, pudset murværk og/eller glaserede mursten/tegl.
- h) Materiale fra 6. etage og op skal være i samme materiale, som taget, jf. § 7, stk. 9 d).
- i) Facade a, vist på tegning 6a, skal have en sokkelhøjde på mindst 15 cm og højst 35 cm målt fra terræn. Materiale til sokkel skal være pudset eller beton.
- j) Byrum, indgangspartier, portåbninger og portrum og passager skal belyses.
Belysning må ikke blænde omgivelserne.
Effektbelysning er ikke tilladt.

Stk. 2. Facader b1 og b2

- a) Facade b1, vist på tegning 6a, skal opdeles i tre vandrette enheder fra stueetagen (1. etage) og op. Hver facadeenhed skal markeres med gesims med et fremspring på mindst 3 cm i dybden målt fra facaden.
- b) Facade b2, vist på tegning 6a, skal opdeles i to vandrette enheder fra 2. etage og op. Hver facadeenhed skal markeres med gesims med et fremspring på mindst 3 cm i dybden målt fra facaden.
- c) Facade b1, vist på tegning 6b, skal have en tilbagetrækning på mindst 1 m i dybden.
- d) Materialerne skal fra stueetage (1. etage) til og med 5. etage være blank mur eller facadetegl. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende
- e) Farverne skal være rød.
- f) Mindst 10 % og højst 40 % af stueetagen (1. etage) på facade b1, vist på tegning 6a, skal være i mursten med grønne eller gule farver i blank mur, pudset murværk og / eller glaserede mursten/tegl.

- g) Mindst 10 % og højst 40 % af stueetagen (1. etage) og 2. etage på facade b2, vist på tegning 6a, skal være i mursten med grønne eller gule farver i blank mur, pudset murværk og/eller glaserede mursten/tegl.
- h) Højst 10 % af facade b1, vist på tegning 6a, fra 2. etage til og med 5. etage må være i mursten med grønne eller gule farver i blank mur, pudset murværk og/eller glaserede mursten/tegl.
- i) Højst 10 % af facade b2, vist på tegning 6a, fra 3. etage til og med 5. etage må være i mursten med grønne eller gule farver i blank mur, pudset murværk og/eller glaserede mursten/tegl.
- j) Materiale fra 6. etage og op, skal være i samme materiale som taget jf. § 7, stk. 9 d).
- k) Porten, vist på tegning 5b, skal have en højde til og med 2. etage.
- l) Porten skal have en fri passage på mindst 3,5 m friholdt for inventar.
- m) Portens indvendige facader skal mindst være 60 % blank mur, facadetegl eller glatpudset facade. Portens indvendige loft skal være træ eller glatpudset. Farverne skal være rød eller lys grå.
- n) Portåbningen markeres i facaden med tilbagetrækning og/eller fremspring på højst 10 cm i dybden, farveskift i materiale eller anden markering.
- o) Portlåger skal være i træ og/eller metal, og man skal kunne se igennem lågen.
- p) Facade b1 og b2, vist på tegning 6a, skal have en sokkelhøjde på mindst 15 cm og højst 35 cm målt fra terræn. Materiale til sokkel skal være pudset eller beton.
- q) Ved bolig i stueetage (1. etage) skal gulvkoten være mellem 0,7 m og 1,5 m målt fra terræn.
- r) Byrum, indgangspartier, portåbninger og portrum og passager skal belyses.
Belysning må ikke blænde omgivelserne.
Effektbelysning er ikke tilladt.

Stk. 3. Facade c

- a) Facade c, vist på tegning 6a, skal opdeles i tre vandrette enheder efter stueetagen (1. etage). Hver facadeenhed skal markeres med gesimser med et fremspring på mindst 3 cm i dybden fra facaden.
- b) Facade c, vist på tegning 6b, skal have to tilbagetrækninger. C1 skal tilbagetrækkes mindst 1 m og højst 1,5 m i dybden. C2 skal tilbagetrækkes mindst 2 m og højst 3,5 m i dybden.
- c) Materialerne skal fra stueetage (1. etage) til og med 5. etage være blank mur eller facadetegl. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende
- d) Farverne skal være rød.
- e) Mindst 10 % og højst 40 % af facade på stueetagen (1. etage) skal være i mursten med grønne eller gule farver i blank mur, pudset murværk og / eller glaserede mursten/tegl.
- f) Højst 10 % af facade fra 2. etage til og med 5. etage må være i mursten med grønne eller gule farver i blank mur, pudset murværk og/eller glaserede mursten/tegl.

- g) Materiale fra 6. etage og op, skal være i samme materiale som på taget, jf. § 7, stk. 9 d).
- h) Porten, vist på tegning 5b, skal have en højde til og med 2 etage.
- i) Porten skal have en fri passage på mindst 3,5 m friholdt for inventar.
- j) Portens indvendige facader skal være blank mur, facadetegl eller glatpudset facade. Portens indvendige loft skal være træ eller glatpudset. Farverne skal være rød eller lys grå.
- k) Portåbningen markeres i facaden med tilbagetrækning og/eller fremspring på højst 10 cm i dybden, farveskift i materiale eller anden markering.
- l) Portlåger skal være i træ og/eller metal, og man skal kunne se igennem lågen.
- m) Facade c, vist på tegning 6a, skal have en sokkelhøjde på mindst 15 cm og højst 35 cm målt fra terræn. Materiale til sokkel skal være pudset eller beton.
- n) Gulvkoten skal være mellem 0,35 og 0,9 m målt fra terræn.
- o) Byrum, indgangspartier, portåbninger og portrum og passager skal belyses.
Belysning må ikke blænde omgivelserne.
Effektbelysning er ikke tilladt.

Stk. 4. Facader d1 og d2

- a) Facade d, vist på tegning 6a, skal opdeles i fire vandrette enheder fra stueetagen (1. etage) og op. Hver facadeenhed skal have en vandret markering plant med facaden på mindst 30 cm i højden.
- b) Materiale i stueetage (1. etage) skal være træ, blank mur, facadetegl eller glatpudset.
- c) Materiale skal fra 2. etage til og med 5. etage være træ eller glatpudset. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende
- d) Materiale skal fra 6. etage og op være i samme materiale som taget, jf. § 7, stk. 9 d).
- e) Facader i træ skal være i træets naturlige farve. Facader i tegl skal være rød. Facader i pudset facade skal være i en lys grå farve.
- f) Facade d, vist på tegning 6a, skal have en sokkelhøjde på mindst 15 cm og højst 35 cm målt fra terræn. Materiale til sokkel skal være pudset eller beton.
- g) Byrum, indgangspartier, portåbninger og portrum og passager skal belyses.
Belysning må ikke blænde omgivelserne.
Effektbelysning er ikke tilladt.

Stk. 5. Facader e, e1 og e2

- a) Facade e, vist på tegning 6a, skal opdeles i fire vandrette enheder fra stueetagen (1. etage) og op. Hver facadeenhed skal have en vandret markering plant med facaden på mindst 30 cm.
- b) Facade e1, vist på tegning 6b, skal have en tilbagetrækning på mindst 1 m.
- c) Materiale skal fra stueetage (1. etage) til og med 5. etage være træ eller glatpudset facade. Der kan anvendes elementer til udnyttelse

af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende

- d) Materiale fra 6. etage og op skal være i samme materiale som taget jf. § 7, stk. 9 d).
- e) Facader i træ skal være i træets naturlige farve. Facader i pudset facade skal være i en lys grå farve.
- f) Porten, vist på tegning 5b, skal have en højde til og med stueetagen (1. etage).
- g) Porten skal have en fri passage på mindst 3 m friholdt for inventar.
- h) Portens indvendige facader skal være blank mur, facadetegl eller glatpudset facade. Portens indvendige loft skal være træ eller glatpudset. Farverne skal være rød eller lys grå.
- i) Portåbningen markeres i facaden med tilbagetrækning og/eller fremspring på højst 10 cm i dybden, farveskift i materiale eller anden markering.
- j) Portlåger skal være i træ, metal, og man skal kunne se igennem lågen.
- k) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer. Bestemmelsen gælder ikke for gavle, der ligger i skel.
- l) Facade e, vist på tegning 6a, skal have en sokkelhøjde på mindst 15 cm og højst 35 cm målt fra terræn. Materiale til sokkel skal være pudset eller beton.
- m) Byrum, indgangspartier, portåbninger og portrum og passager skal belyses.
Belysning må ikke blænde omgivelserne.
Effektbelysning er ikke tilladt.

Stk. 6. Facader f

- a) Materiale skal fra stueetage (1. etage) til og med 5. etage være træ, metal, blank mur, facadetegl eller glatpudset facade. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende
- b) Materiale skal på facader fra 6. etage og op være i samme materiale som taget jf. § 7, stk. 9 d).
- c) Facade f, vist på tegning 6a, skal have en sokkelhøjde på mindst 15 cm og højst 35 cm målt fra terræn. Materiale til sokkel skal være pudset eller beton.
- d) Byrum, indgangspartier, portåbninger og portrum og passager skal belyses.
Belysning må ikke blænde omgivelserne.
Effektbelysning er ikke tilladt.

Stk. 7. Vinduer, døre og indgangspartier

- a) For facade a, vist på tegning 6a, skal mindst 45 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt, klart glas. De gennemsigtige partier skal være mindst 3 m høje. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- b) For facade b1, vist på tegning 6a, skal mindst 55 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt, klart glas. For facade b2, vist på tegning 6a, skal mindst 30 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt, klart glas. For facade b1 og b2 gælder, at de gennemsigtige partier skal være mindst 3 m

høje ved serviceerhverv og mindst 1,5 m høje ved boliger. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.

- c) For facade c, vist på tegning 6a, skal mindst 30 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt, klart glas. De gennemsigtige partier skal være mindst 1,3 m høje. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- d) For facade d1, vist på tegning 6a, skal mindst 25 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt, klart glas. For facade d2, vist på tegning 6a, skal mindst 50 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt, klart glas. For både facade d1 og facade d2 gælder, at de gennemsigtige partier skal være mindst 2 m høje. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- e) For facade e1, vist på tegning 6a, skal mindst 10 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt, klart glas. For facade e2, vist på tegning 6a, skal mindst 45 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt, klart glas. For både facade e1 og e2 gælder, at de gennemsigtige partier skal være mindst 3 m høje. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- f) Vinduer skal fra 2. etage og op placeres lodret over hinanden.
- g) I boligbebyggelse må vinduer og døre kun have gennemsigtigt (klart) vinduesglas.
- h) Butiksfacader skal have udstillingsvinduer, som skal være af gennemsigtigt (klart) vinduesglas. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til. Der må ikke være sammenhængende butiksvinduer, der rækker ud over den enkelte facade.
- i) Vinduespartier for hver af facade a, b1, b2, c, d1, d2, e, e1 og e2, vist på tegning 6a, skal fra 2. etage og op have fælles underkant og fælles overkant. Det gælder ikke vinduespartier ifm. altaner og kviste. Vinduer skal have individuelle murhuller.
- j) Facade b1 og b2, vist på tegning 6a, skal i stueetagen (1. etage) have brystning under vinduerne på mindst 0,8 m målt fra gulvhøjde, hvis der etableres boliger i stueetagen (1. etage). Det gælder ikke vinduespartier ifm. terrasser.
- k) Facade c, vist på tegning 6a, skal i stueetagen (1. etage) have brystning under vinduerne på mindst 0,8 m målt fra gulvhøjde. Det gælder ikke vinduespartier ifm. terrasser.
- l) Facade d2, vist på tegning 6a, skal i stueetagen (1. etage) have brystning under vinduerne på mindst 0,4 m målt fra gulvhøjde.
- m) Vinduespartier skal være i højformat, hvor højden er større end bredden. Dette gælder ikke i stueetager (1. etage) eller vinduespartier til altaner eller terrasser.
- n) Vinduer må ikke være i plastik.
- o) Døre må ikke være i plastik.
- p) Boligbebyggelser med indgange fra gadeniveau skal have indgange i begge facader. Hvis der er under 10 m afstand mellem gadedør og port eller anden passagemulighed til gårdrummet, kan indgangen fra gårdrummet udelades.
- q) Der må maksimalt være 30 m mellem hver indgang på facade a. Der må maksimalt være 25 m mellem hver indgang på facade b1. Der må maksimalt være 40 m mellem hver indgang på facade b2 ved

indretning af serviceerhverv i stueetagen (1. etage). Der må maksimalt være 30 m mellem hver indgang på facade b2 ved indretning af boliger i stueetagen (1. etage). Der må maksimalt være 20 m mellem hver indgang på facade c.

- r) Indgangspartier skal markeres med tilbagetrækning på højst 30 cm, farveskift i materiale eller anden markering.
- s) Der må ikke være altangange

Stk. 8. Altaner

- a) Boliger skal fra 2. etage og op have altaner. Undtaget er boliger på 2. etage med direkte adgang til det hævede gårdrum eller til base ovenpå daginstitution. De boliger skal have en terrasse.
- b) I stueetager (1. etage) må der ikke være altaner.
- c) Mindst en altan eller terrasse pr. bolig skal have et vandret, fast og plant areal på 1,5 m x 1,5 m, dog undtaget ungdomsboliger, jf. § 3, stk. 4 e) og boliger, hvor altanen ikke kan overholde de vejledende støjgrænser for opholdsarealer.
- d) Altaner skal have en frihøjde på mindst 2,8 m og mindst 4,5 m, hvis de er tættere end 1,5 m fra kørebanen på en vej.
- e) Altaner må ikke have synlige bæringer.
- f) Altan a, vist på tegning 6c, skal have et fremspring på højst 0,4 m målt fra facaden.
- g) Altan a, vist på tegning 6c, må hver have en længde på højst 2,5 m.
- h) Altan b1, vist på tegning 6c, skal have et fremspring på højst 0,4 m målt fra facaden, dertil skal altanen have en integreret plantekasse på højst 0,45 m. Det samlede fremspring må højst være 0,85 m målt fra facaden.
- i) Altan b2, vist på tegning 6c, skal have et fremspring på højst 1,5 m målt fra facaden, dertil skal altanen have en integreret plantekasse på højst 0,45 m. Det samlede fremspring må højst være 1,95 m målt fra facaden.
- j) Den samlede længde af altan b1 og b2, vist på tegning 6c, skal på hver etage være minimum 50 % af facadestykkets længde. Altan b1 og b2 skal til hver bolig være adskilt med værn af lodrette spinkle balustre, trælameller, plantekasser eller mat glas. Værn, der adskiller hver boligs altan, skal have samme højde som altanens værn.
- k) Altan c til ungdomsboliger, jf. § 3, stk. 4 e), vist på tegning 6c, skal have et fremspring på højst 0,4 m målt fra facaden.
- l) Altan c, vist på tegning 6c, skal hver have en længde på højst 2 m.
- m) Altan d, vist på tegning 6c, skal være indeliggende og trækkes mindst 1,7 m tilbage målt fra facaden.
- n) Altan e1, vist på tegning 6c, skal have et fremspring på højst 1,5 m målt fra facaden.
- o) Altan e1, vist på tegning 6c, må hver have en længde på højst 2,5 m.
- p) Altan e2, vist på tegning 6c, skal have et fremspring på højst 1,5 m målt fra facaden.
- q) Altan f1 i tagetager, vist på tegning 6c, skal udføres som en fransk altan og må ikke have et fremspring fra facaden.
- r) Altan f2 i tagetager, vist på tegning 6c, skal have et fremspring på højst 1,0 m målt fra facaden.

- s) Altaner skal på alle sider have lodrette, spinkle balustre med undtagelse af altaner jf. § 7, stk. 8 h) og i). Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- t) Værn a og b skal etableres i gårdrummet, som vist på tegning 6c.

Stk. 9. Tage

- a) Tage skal have en taghældning på mindst 45 og højst 80 grader.
- b) Tage på mindre bygninger, jf. § 6, stk.5, kan have en anden udformning.
- c) Der skal være kviste i taget over facade a, b1, b2 og e, vist på tegning 6a. Kvistene skal flugte med facaden eller have en tilbagerykning på mindst 0,5 m i forhold til facaden. Kviste på facade a, b2 og e skal have en samlet længde, der må være op til 30% af taglængden. Kviste på facade b1 skal have en samlet længde, der må være op til 25 % af taglængden. Kviste skal fordeles over hele taglængden og skal placeres symmetrisk over vinduerne i facaden.
- d) Materiale på tage og kviste skal være i metal i farven grå. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- e) Tagflader på bygning A, vist på tegning 5a, skal anvendes til tagterrasser og indrettes, som det fremgår af § 8.
- f) Tage på bygning A, vist på tegning 5a, skal fortsætte op med samme hældning som resten af taget og danne værn om tagterrasse. Højden på værn skal være mindst 1,2 m.
- g) Tage på bygning B, vist på tegning 5a, der ikke anvendes til solenergianlæg, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.
- h) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- i) Om solenergianlæg og teknik på tage henvises til § 6, stk. 3 (f) bestemmelsen om omfang og placering.

Stk. 10. Reklamer

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

§ 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.

Hævede dæk i gårdrummet, tagterrasser og taghaver kan indregnes i friarealet.

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

| | |
|------------------------------|-------|
| Boliger: | 30 % |
| Erhverv: | 10 % |
| Børneinstitutioner: | 100 % |
| Kollegie- og ungdomsboliger: | 30 % |

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

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under ét, under forudsætning af at friarealprocenten fortsat overholdes.

Kommentar

Der kan dispenseres mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at friarealprocenten svarer til kravet for de involverede ejendomme under ét.

Stk. 2. Bevaringsværdige træer

De på tegning 7c viste bevaringsværdige træer må udover sædvanlig pleje ikke beskæres, fældes eller flyttes.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til beskæring, fældning eller flytning af et træ efter en vurdering af træets alder, størrelse, karakter, placering og sundhedstilstand. Der kan blive stillet krav om genplantning, men det gælder ikke, hvis træet er kritisk sygt, dødt eller væltet i en storm (naturligt forfald).

Kommentar

En ejer har pligt til at passe på et bevaringsværdigt træ. Beskadiges det, er det at betragte som en fældning eller beskæring, der skulle have været søgt dispensation til. I den situation kan der kræves genplantning.

For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende beplantede arealer, der bevares, og kommende beplantede arealer samt eksisterende træers dryp- og vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagering i nedrivnings- og anlægsperioder.

Stk. 3. Oplag

De ubebyggede arealer må ikke anvendes til lagerplads.

Stk. 4. Terrænregulering

I byrum A, vist på tegning 7a, må der ikke terrænreguleres mere end +/- 0,2 m i forhold til det eksisterende terræn.

I byrum B, C og G, vist på tegning 7a, må der ikke terrænreguleres mere end + 0,55 m i forhold til overkant konstruktion på parkeringskælder.

I hver af zonerne a og b, vist på tegning 7a, skal højdeforskellen mellem byrum D og E og trappe a, afvikles i et skrånende bed på mindst 150 m². Bedene skal møde byrum E blødt afrundet eller med siddekanter.

Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m. Dette gælder ikke byrum A, B, C og G. Terræn skal møde det omkringliggende terræn. Der må ikke etableres støttemure.

Der må ikke terrænreguleres inden for bevaringsværdige træers drypzone.

Stk. 5. Placering og indretning af ubebyggede arealer

Byrum måles fra kantzonens yderkant.

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

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

Der må ikke opsættes cykelchikaner eller andre former for fysiske forhindringer for fri passage til byrum A og B.

Om placering af cykelparkering henvises til tegning 4.

Stk. 6. Indretning af byrum

Der skal være byrum, som vist på tegning 7a.

Byrum A

Mindst 20 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i betonsten i formatet 62,5 cm x 80 cm og natursten i form af granit.

Byrum B

Befæstede arealer skal være i betonsten i formatet 62,5 cm x 80 cm og natursten i form af granit.

Hegn a må placeres, som vist på tegning 7a. Der må hegnes med træhegn. Hegn må højst være 1,8 m høje målt i forhold til det fremtidige terræn jf. § 8, stk. 4.

Der skal være bede med beplantning langs mindst 80 % af hegn a, vist på tegning 7a. Bede skal have en dybde på mindst 0,5 m målt vinkelret på hegnet.

Byrum C

Mindst 20 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Der skal være mindst to faste bænke eller plinte.

Hegn b må placeres, som vist på tegning 7a. Der må hegnes med træhegn. Hegn må højst være 2 m høje målt i forhold til det fremtidige terræn jf. § 8, stk. 4.

Der skal være bede med klatreplanter langs mindst 50 % af hegn b, vist på tegning 7a. Bede skal have en dybde på mindst 0,5 m målt vinkelret på hegnet.

Hegn c må placeres, som vist på tegning 7a. Der må hegnes med træhegn. Hegn må højst være 1,8 m høje målt i forhold til det fremtidige terræn jf. § 8, stk. 4. Hegn skal være mindst 50 % gennemsigtigt.

Byrum D

Mindst 35 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Byrum E

Mindst 35 % af arealet, vist på tegning 7a, skal være bede med beplantning, herunder et bed med beplantning på mindst 150 m² i hver af zonerne a og b.

Inden for zone for placering af trappe a, vist på tegning 7a, skal der være en trappe på mindst 100 m². Trappen skal være mindst 15 m bred målt langs byrum E. Trappen skal være i træ eller beton, og den skal have trin og siddemuligheder.

Inden for zone for placering af trappe b, vist på tegning 7a, skal der være en trappe med en bredde på mindst 2 m.

Der skal være mindst to faste bænke.

Byrum F

Mindst 30 % af hvert areal i byrum F, vist på tegning 7a, skal være bede med beplantning.

Byrum G

Hegn d må placeres, som vist på tegning 7a. Hegn må højst være 1,8 m høje målt i forhold til det fremtidige terræn jf. § 8, stk. 4. Hegn skal være mindst 75 % gennemsigtigt.

Stk. 7. Indretning af kantzoner

Der skal være kantzoner, som vist på tegning 7b.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Kantzone a

Kantzone skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 0,3 m.

Der skal være bede med klatreplanter langs mindst 5 % af facaden. Bede skal have en dybde på mindst 0,3 m målt vinkelret på facaden.

Kantzone b (hvis boliger)

Kantzone skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 0,3 m.

Der skal være bede med beplantning langs mindst 80 % af facaden, herunder klatreplanter langs mindst 10 % af facaden. Bede skal have en dybde på mindst 0,3 m målt vinkelret på facaden.

Kantzone c

Kantzone skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 4 m.

I kantzonen skal der ved hver boligenhed være et hævet areal til terrasse med en højde på 0,35-0,5 m målt fra det fremtidige terræn jf. § 8, stk. 4 og en dybde på mindst 1,5 m målt vinkelret på facaden.

Mindst 50 % af kantzonens areal skal være bede med beplantning, herunder klatreplanter langs mindst 10 % af facaden.

Der må hegnes med fast hegn vinkelret på facaden, svarende til terrassens dybde. Hegn må højst være 1,6 m høje målt fra det fremtidige terræn jf. § 8, stk. 4.

Ved fast hegn skal der være bede med klatreplanter i hele hegnets længde.

Kantzone d

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 0,5 m.

Der skal være bede med beplantning langs mindst 50 % af facaden. Bede skal have en dybde målt på mindst 0,5 m målt vinkelret på facaden.

Kantzone e

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 0,6 m.

Der skal være bede med beplantning langs mindst 90 % af facaden.

Kantzone f (hvis bolig)

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 3 m.

Mindst 25 % af kantzonens areal skal være bede med beplantning, herunder klatreplanter langs mindst 10 % af facaden.

I kantzonen skal der ved hver boligenhed være et areal til terrasse med en dybde på højst 2 m målt vinkelret på facaden.

Der må hegnes med fast hegn vinkelret på facaden, svarende til terrassens dybde. Hegn må højst være 1,6 m høje målt fra terræn.

Ved fast hegn skal der være bede med klatreplanter i hele hegnets længde.

Kantzone f (hvis serviceerhverv)

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 1,5 m.

Mindst 50 % af kantzonen skal være bede med beplantning, herunder klatreplanter langs mindst 10 % af facaden.

Kantzone g

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 2 m.

I kantzonen skal der ved hver boligenhed være et areal til terrasse med en dybde på mindst 1 m målt fra facaden.

Der skal være bede med beplantning omkring hver terrasse. Bede skal have en dybde på mindst 1 m målt vinkelret på terrassen.

Der må hegnes med fast hegn vinkelret på facaden, svarende til terrassens dybde. Hegn må højst være 1,6 m høje målt fra det fremtidige terræn jf. § 8, stk. 4.

Ved fast hegn skal der være bede med klatreplanter i hele hegnets længde.

Kantzone h

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 2,5 m.

I kantzonen skal der ved hver boligenhed være et areal til terrasse med en dybde på mindst 1,5 m og højst 3 m målt vinkelret på facaden.

Der skal være bede med beplantning omkring hver terrasse. Bede skal have en dybde på mindst 1 m målt vinkelret på terrassen.

Der må hegnes med fast hegn vinkelret på facaden, svarende til terrassens dybde. Hegn må højst være 1,6 m høje målt fra terræn.

Ved fast hegn skal der være bede med klatreplanter i hele hegnets længde.

Kantzone i

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 1,5 m.

I kantzonen skal der ved hver boligenhed være et areal til terrasse med en dybde på mindst 1,5 m målt fra facaden.

Der må hegnes med fast hegn vinkelret på facaden, svarende til terrassens dybde. Hegn må højst være 1,6 m høje målt fra den omgivende tagflade.

Ved fast hegn skal der være bede med klatreplanter i hele hegnets længde. Bede skal have en dybde på mindst 0,5 m målt vinkelret på terrassen.

Arealer, hvor der ikke er terrasser eller bede med klatreplanter, skal være bede med beplantning.

Stk. 8. Beplantning

Der skal være beplantning, som vist på tegning 7c.

Der skal i alt plantes mindst 17 nye træer og 282 nye buske, som ikke må fældes.

Alle nye træer i beplantningszone A, og mindst 75 % af nye træer i beplantningszone C, D og E 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), Bævreasp (*Populus tremula*), Bøg (*Fagus sylvatica*), Eg- stilkeg (*Quercus robur*), Eg- vintereg (*Quercus petraea*), Elm- småbladet (*Ulmus minor*), Elm- storbladet (*Ulmus glabra*), Ene (*Juniperus communis*), Hassel (*Corylus avellana* og underarter), Havtorn (*Hippophae rhamnoides*), Hvidtjørn- almindelig (*Crataegus laevigata*), Hvidtjørn- 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).

Mindst 75 % af nye buske i beplantningszone B, C, D og E, og mindst 40 % af nye buske i beplantningszone F skal være af følgende arter:

Bened, (Euonymus europaeus), Blåbær (Vaccinium myrtillus og underarter), Brombær (Rubus plicatus og underarter), Gedebled dunet (Lonicera xylosterum), Hassel (Corylus avellana og underarter), Havtorn (Hippophae rhamnoides), Hindbær- vild (Rubus idaeus og underarter), Hyld (Sambucus nigra og underarter), Kornel- rød (Cornus sanguinea), Kvalkved (Viburnum opulus), Ribs (Ribes rubrum/spicatum og underarter), Rose- blågrøn (Rosa dumalis), Rose- hunde (Rosa canina), Rose- æble (Rosa rubiginosa), Slåen (Prunus spinosa), Solbær (Ribes nigrum og underarter), Stikkelsbær (Ribes uva-crispa og underarter), Taks (Taxus baccata), Tørst (Frangula alnus), Vrietorn (Rhamnus cathartica)]

Beplantningszone A

De tre nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18 cm og skal kunne opnå en højde på mindst 6 m.

Beplantningszone B

Mindst 50 % af de nye buske skal, når de plantes, have en højde på mindst 0,8 m.

Beplantningszone C

De tre nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm og skal kunne opnå en højde på mindst 6 m. Træer, der plantes derudover, skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 10-12 cm.

Nye buske skal, når de plantes, have en højde på mindst 0,5 m.

Beplantningszone D

Det nye træ skal have en stammeomkreds, når det plantes, på mindst 14-16 cm og skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m. Træer, der plantes derudover, skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 10-12 cm.

Mindst 50 % af de nye buske skal, når de plantes, have en højde på mindst 0,8 m. Øvrige buske skal, når de plantes, have en højde på mindst 0,5 m.

Beplantningszone E

De ti nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 14-16 cm og skal kunne opnå en højde på mindst 6 m. Træer, der plantes derudover, skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 10-12 cm.

Mindst 50 % af de nye buske skal, når de plantes, have en højde på mindst 0,8 m. Øvrige buske skal, når de plantes, have en højde på mindst 0,5 m.

Der skal være bede med klatreplanter langs mindst 40 % af facade vist på tegning 7c. Bede skal have en dybde på mindst 0,3 m målt vinkelret på facaden.

Beplantningszone F

Mindst 50 % af nye buske skal, når de plantes, have en højde på mindst 0,5 m.

Mindst 80 % af den grønne kant, vist på tegning 7c, skal være bed med beplantning i form af buske. Mindst 75 % af de nye buske skal, når de plantes, have en højde på mindst 0,5 m.

Omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m² areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes tre eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m².

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 træer, buske og klatreplanter på konstruktion, skal plantes i et vækstlag, der er mindst 0,60 m tykt. Hvis træerne på det konkrete sted skal kunne opnå en naturlig højde på over 6 m, skal vækstlaget dog være mindst 0,80 m tykt. Hvis træerne på det konkrete sted skal kunne opnå en naturlig højde på over 15 m, skal vækstlaget dog være mindst 1,50 m tykt. Vækstlaget skal være et egnet vækstmedie med fx stort indhold af lava og pimpsten.

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. 9. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 7c viste nye træer er plantet.

Stk. 10. Dispensation

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade anden udformning af byrum og kantzoner samt placering af træer 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 boliger, daginstitutioner: 58

Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m²):

- Boligers opholdsrum og daginstitutioners opholdsrum: 46

Indendørs med lukkede vinduer:

- Boligers og daginstitutioners opholdsrum: 33
- Administration og liberale erhverv: 38

Kommentar

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

Stk. 2. 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.

§ 10. Matrikulære forhold

Området må udstykkes yderligere.

§ 11. Særlige fællesanlæg

For området gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret den i § 8, stk. 6 og § 8, stk. 8 fastlagte byrum og beplantning.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at etableringen af fællesanlæggene udskydes tidsbegrænset.

Kommentar

Det kan ikke forventes, at alle fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og der vil derfor være mulighed for, at der dispenseres tidsbegrænset fra bestemmelserne. Dispensation forudsætter, at der kan godkendes et forslag til fællesanlæggenes udformning og en tidsplan for etableringen.

Endvidere skal der foreligge dokumentation for, at de enkelte grundejere via grundejerforeningen, jf. § 12 Grundejerforening, forpligter sig til at deltage i finansieringen af fællesanlæggene med en forholdsmæssig andel. Betingelserne tinglyses på ejendommene.

§ 12. Grundejerforening

Stk. 1. Oprettelse af grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening for området med medlemspligt for samtlige ejere inden for området.

Stk. 2. Tidspunkt for oprettelse af grundejerforening

Grundejerforeningen skal være oprettet, når den første ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse i området.

Stk. 3. Grundejerforeninger for delområder

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at der oprettes grundejerforeninger, der alene omfatter delområder.

Stk. 4. Grundejerforeningens opgaver

Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 4, stk. 1, fastlagte veje og stier samt de i § 8 fastlagte fællesanlæg indenfor lokalplanområdet.

Stk. 5. Godkendelse af vedtægter

Grundejerforeningens vedtægt og ændringer heri skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

§ 13. 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.

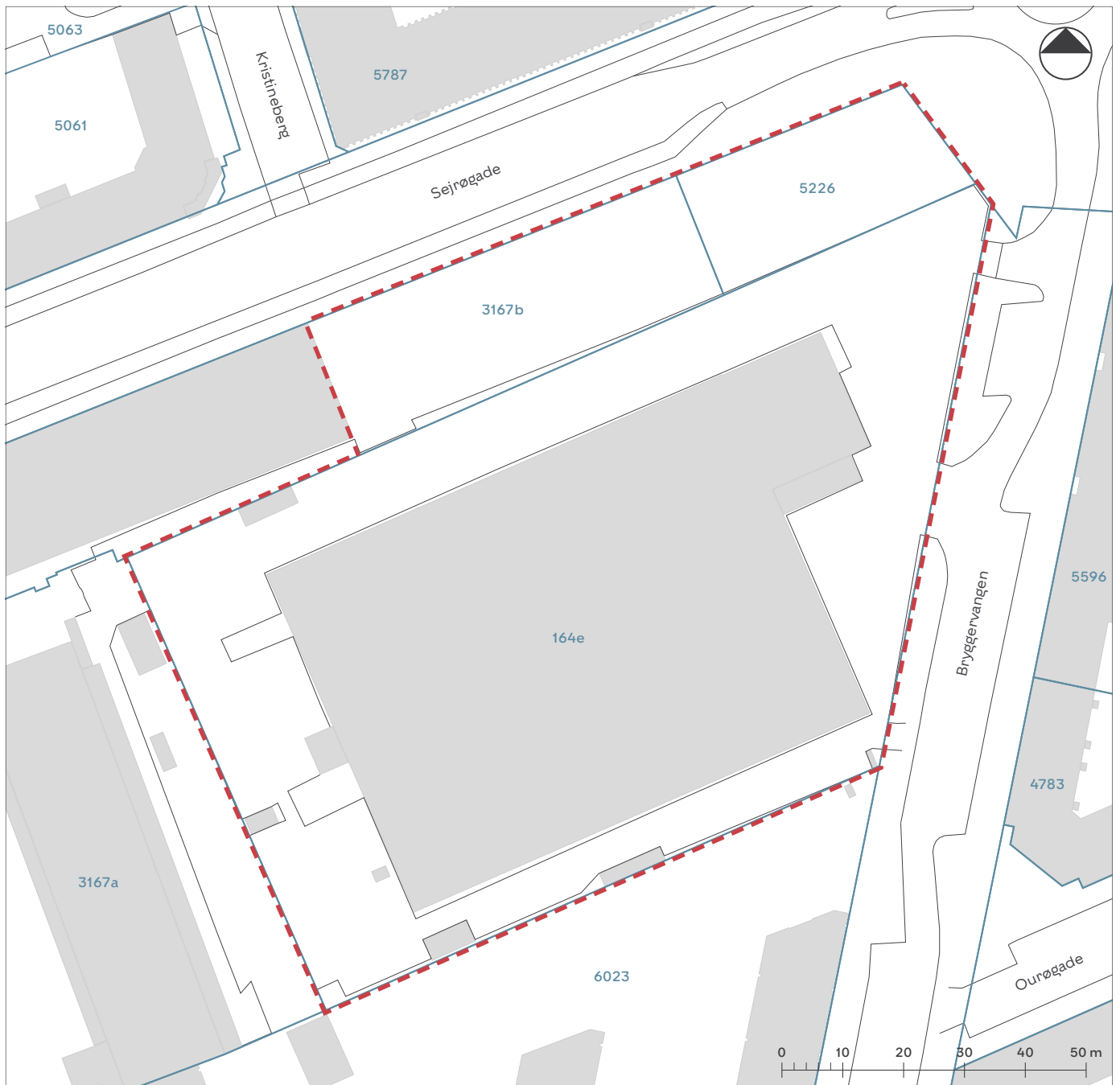
Kommentarer af generel karakter

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

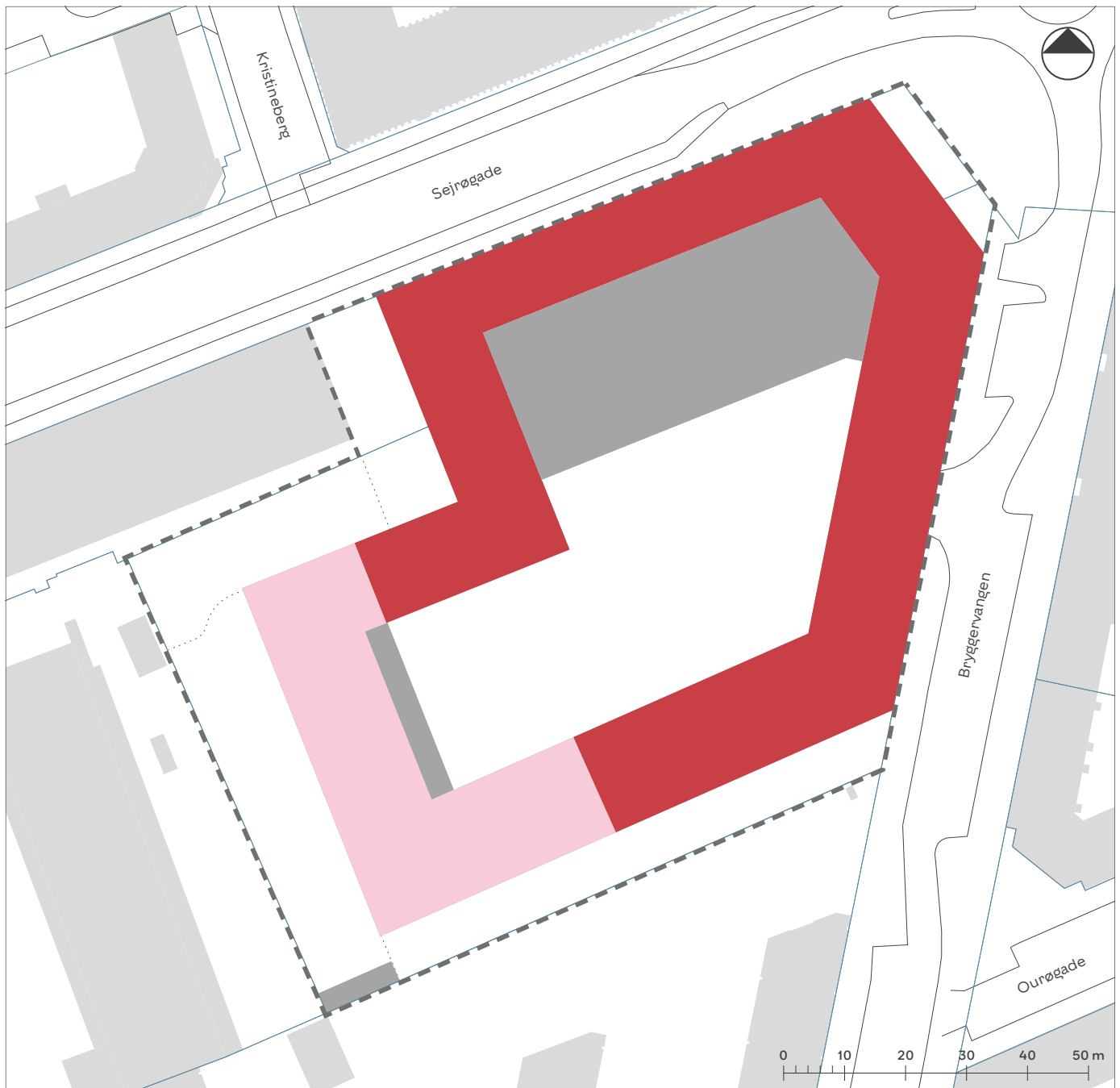
■ Eksisterende bygning

Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage)




- | | | | |
|---|---|---|-------------------------------|
|  | Bolig |  | Lokalplanområdets afgrænsning |
|  | Erhverv |  | Matrikelskel |
|  | Bolig eller serviceerhverv |  | Eksisterende bygning |
|  | Publikumsorienterede serviceerhverv |  | Hegn |
|  | Bolig/Publikumsorienterede serviceerhverv | | |
|  | Institution/Grundskole/Kulturelt formål | | |
|  | Bolig/Institution/Grundskole/Kulturelt formål | | |
|  | Publikumsorienterede serviceerhverv med liberale erhverv i mindst 80 % af strækningen | | |

Tegning 2b · Anvendelse fra 2. etage og op




 Bolig

 Almen bolig

 Lokalplanområdets afgrænsning

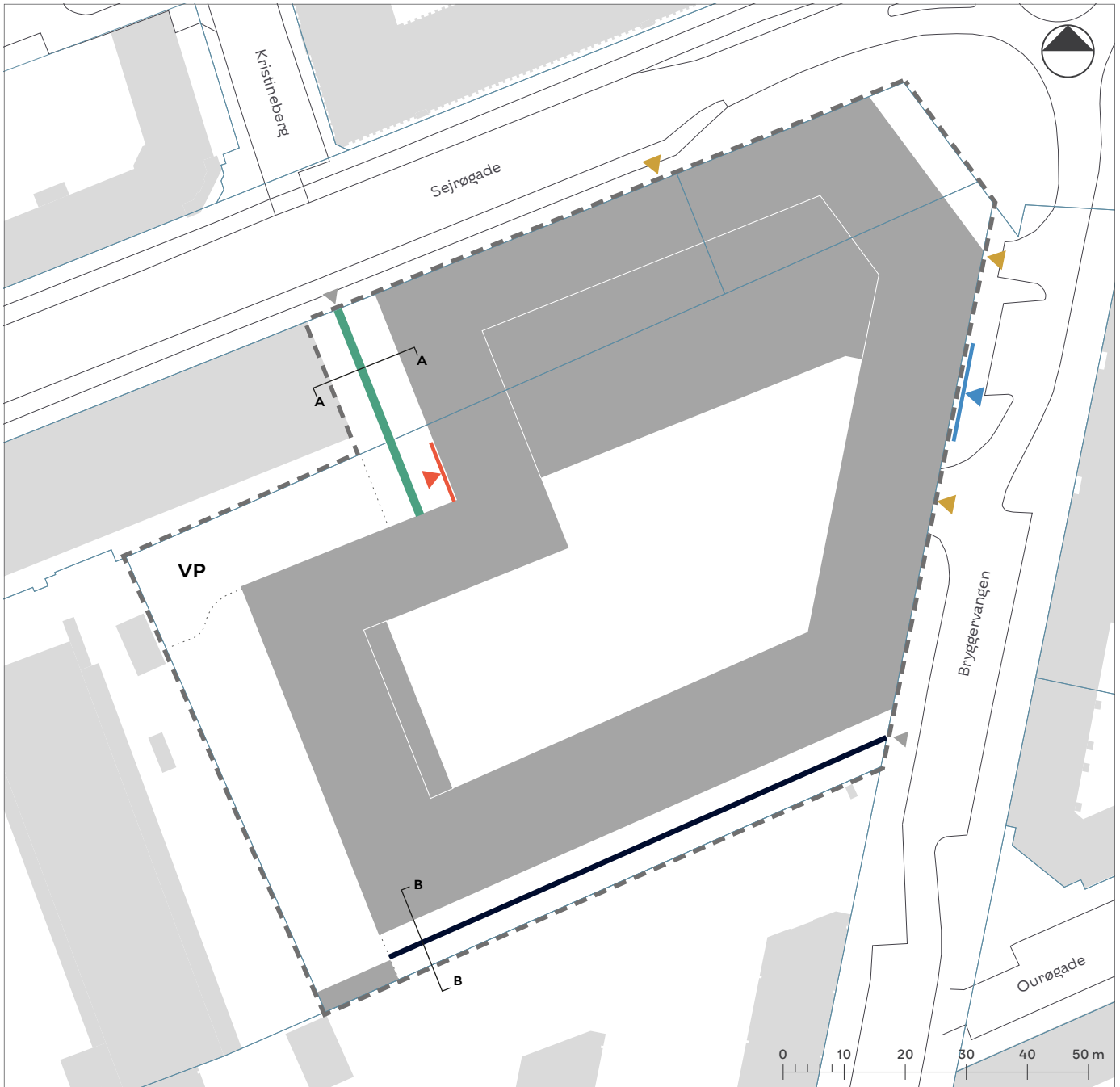
 Matrikelskel


 Eksisterende bygning

 Byggefelt i stueetagen (1. etage)

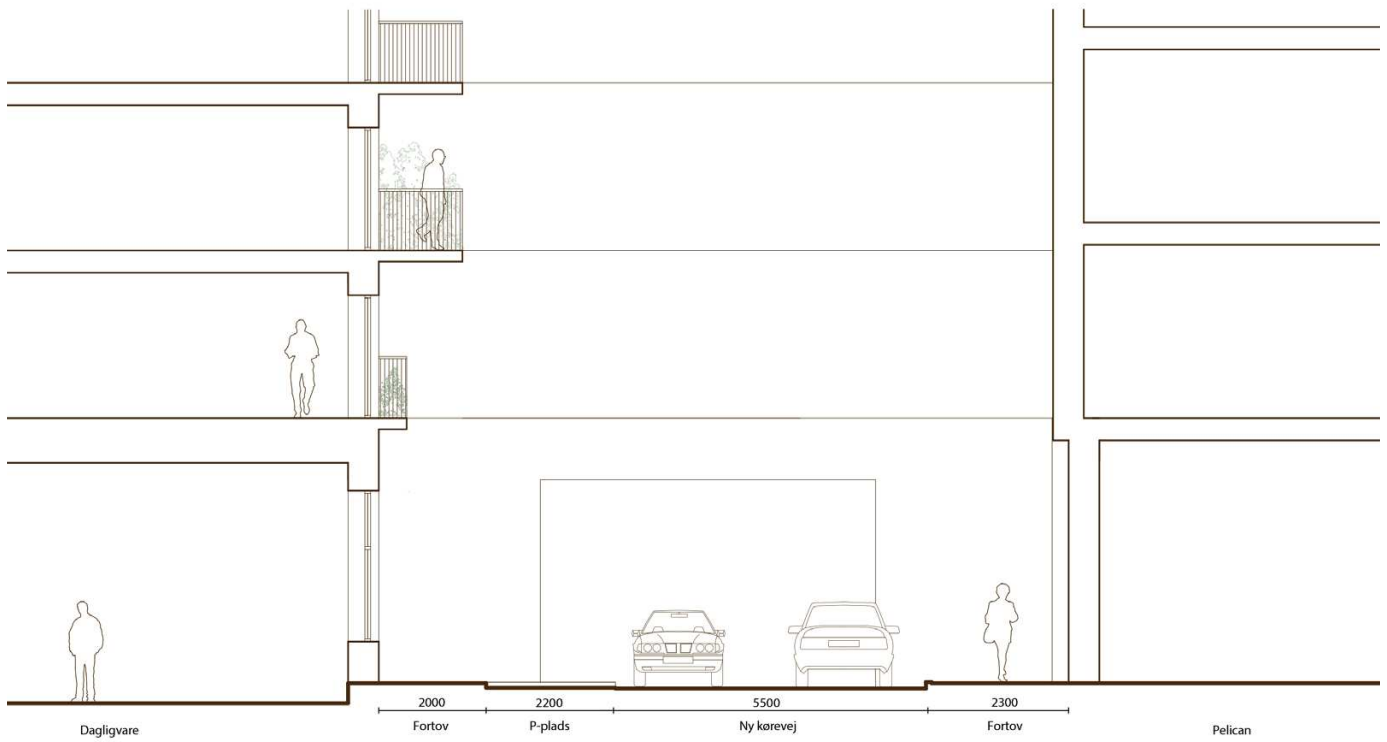
 Hegn

Tegning 3a · Veje



- | | | | |
|---|------------------------------|---|-------------------------------|
|  | Vejtype a |  | Lokalplanområdets afgrænsning |
|  | Sti a |  | Matrikelskel |
|  | Overkørsel |  | Eksisterende bygning |
|  | Overkørsel til parkering |  | Byggefelt |
|  | Overkørsel der kan nedlægges |  | Hegn |
|  | Angivelse af snit |  | Eksisterende overkørsel |
| VP | Vendeplads | | |

Tegning 3b · Vejsnit

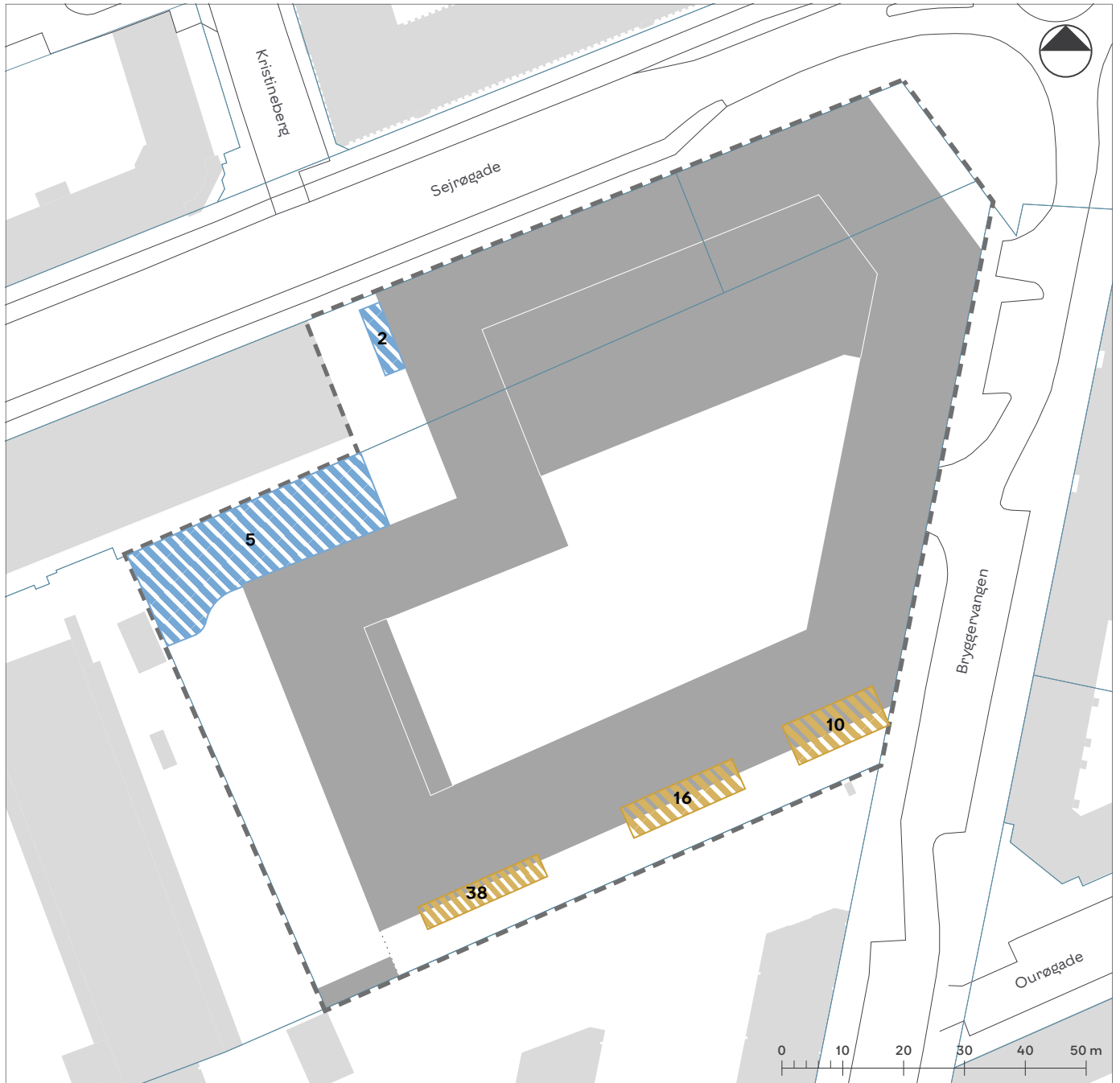




Snit A - Vejtype a








Snit B - Sti a

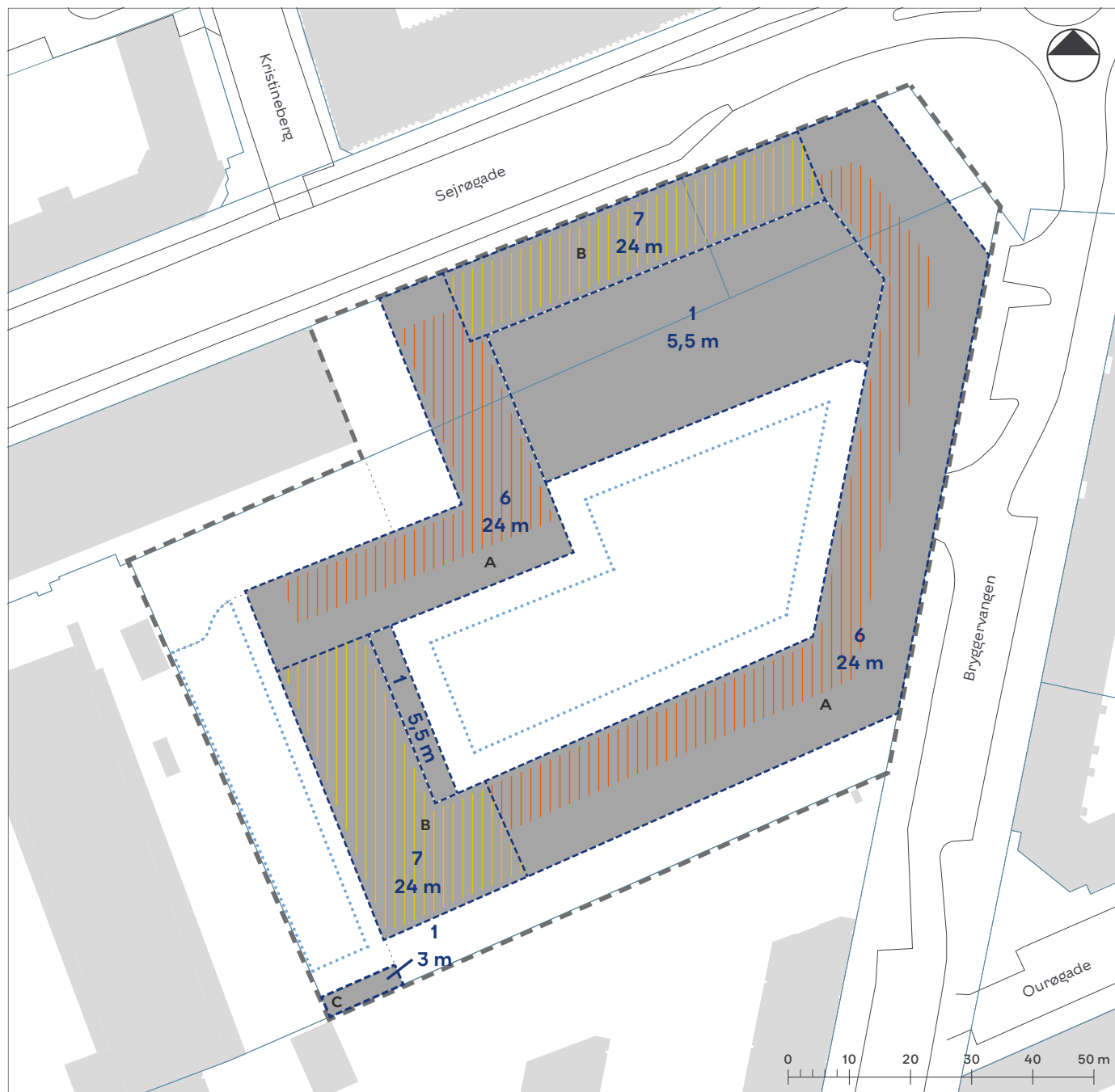
Tegning 4 · Bil- og cykelparkering



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

-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt
-  Hegn

Tegning 5a · Bebyggelsens omfang og placering



- | | | | |
|-------------|---|-------|-------------------------------|
| ----- | Afgrænsning af byggefelt | ----- | Lokalplanområdets afgrænsning |
| ■ | Byggefelt | — | Matrikelskel |
| x | Maksimalt etageantal | ■ | Eksisterende bygning |
| xx m | Maksimal højde | ■ | Byggefelt |
| | Område, hvor der kan placeres mindre bygninger | | Hegn |
| | Zone for placering af teknik på tag | | |
| | Zone for placering af teknikhus og/eller orangeri | | |
| A | Bygningsbetegnelse | | |

Tegning 5b · Porte



||||| Krav om placering af port

- - - Lokalplanområdets afgrænsning

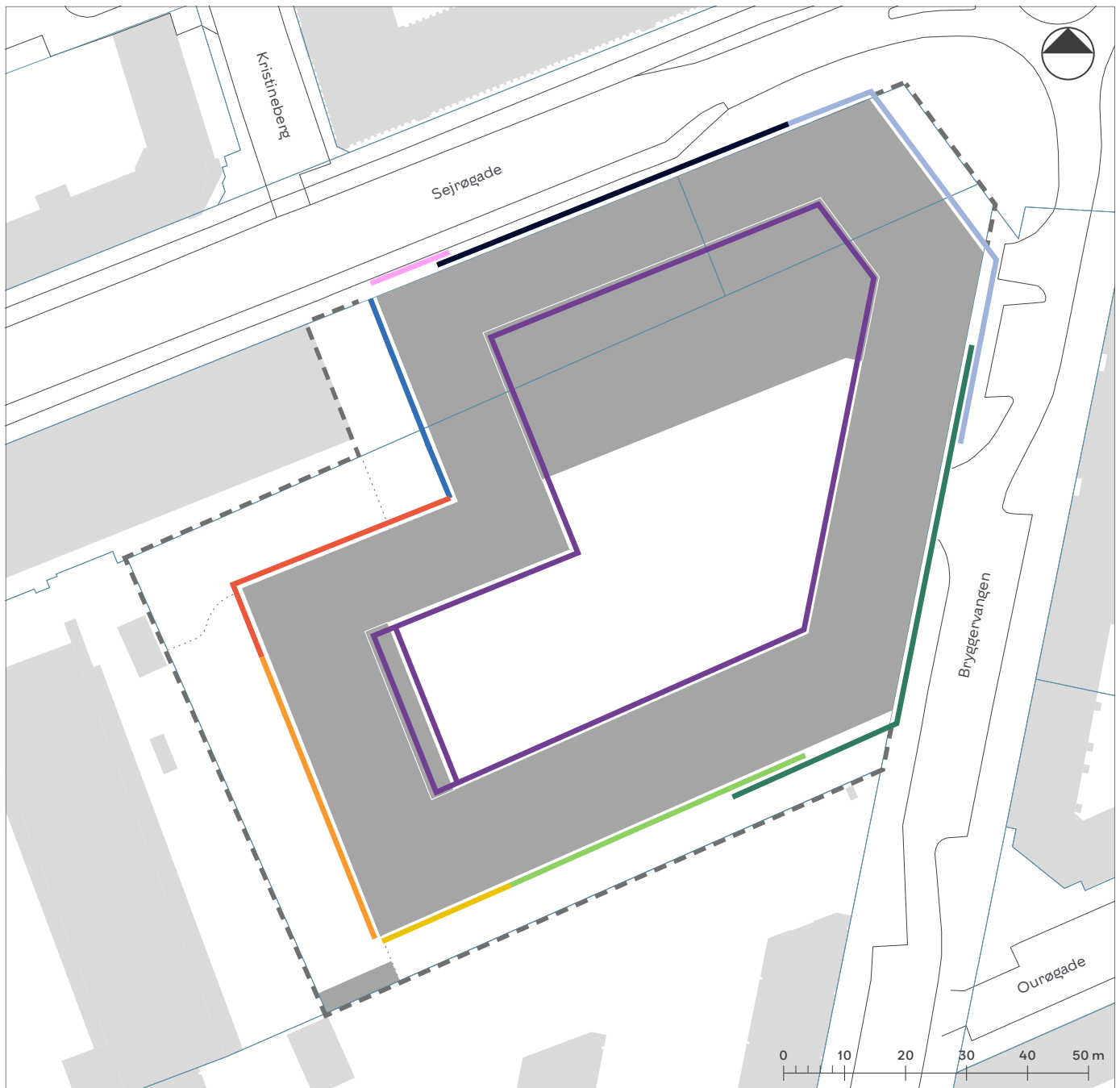
— Matrikelskel
















■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt

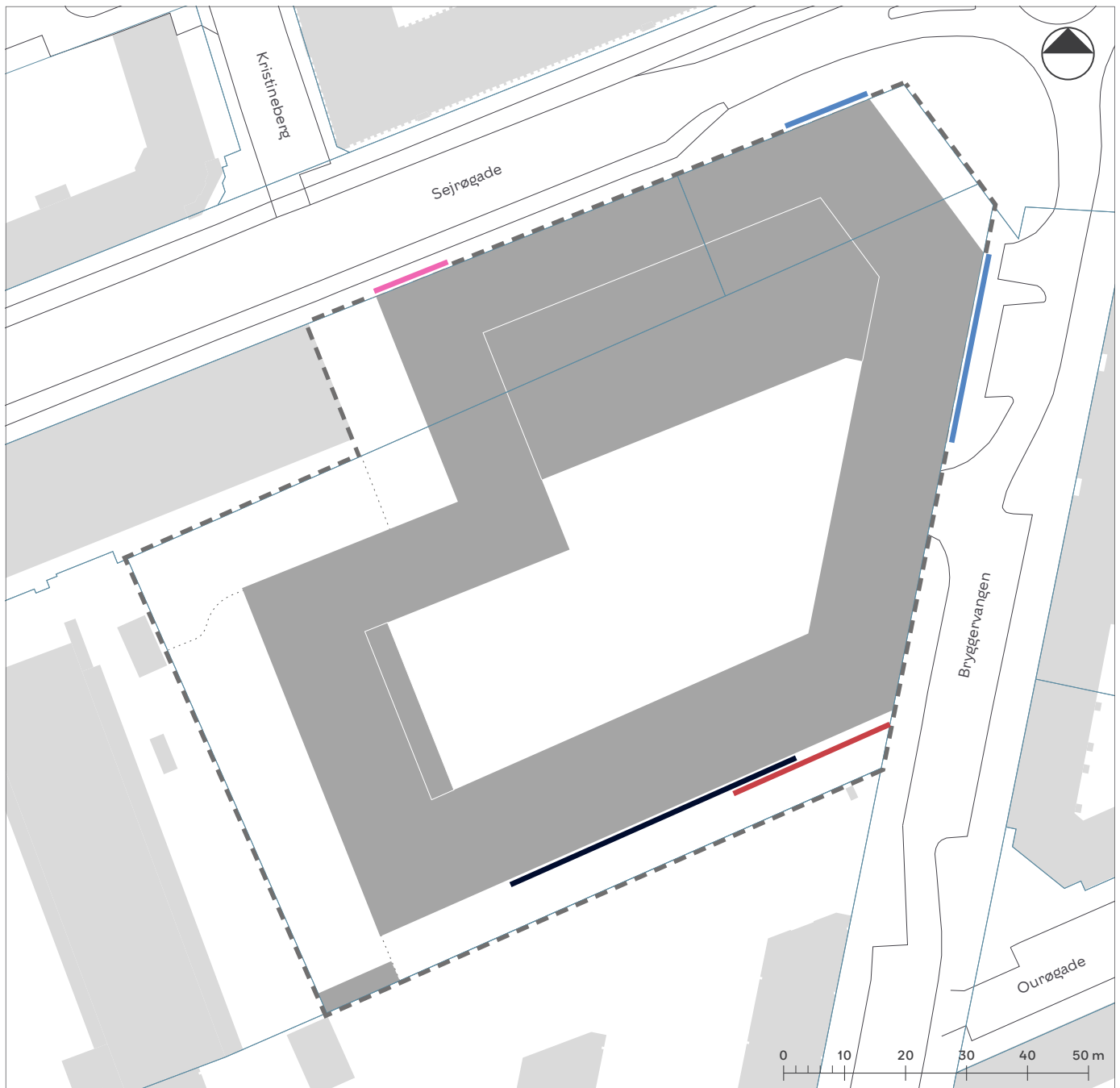
..... Hegn

Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden








- | | | |
|---|---|---|
|  Facade a |  Facade e |  Lokalplanområdets afgrænsning |
|  Facade b1 |  Facade e1 |  Matrikelskel |
|  Facade b2 |  Facade e2 |  Eksisterende bygning |
|  Facade c |  Facade f |  Byggefelt |
|  Facade d1 | |  Hegn |
|  Facade d2 | | |

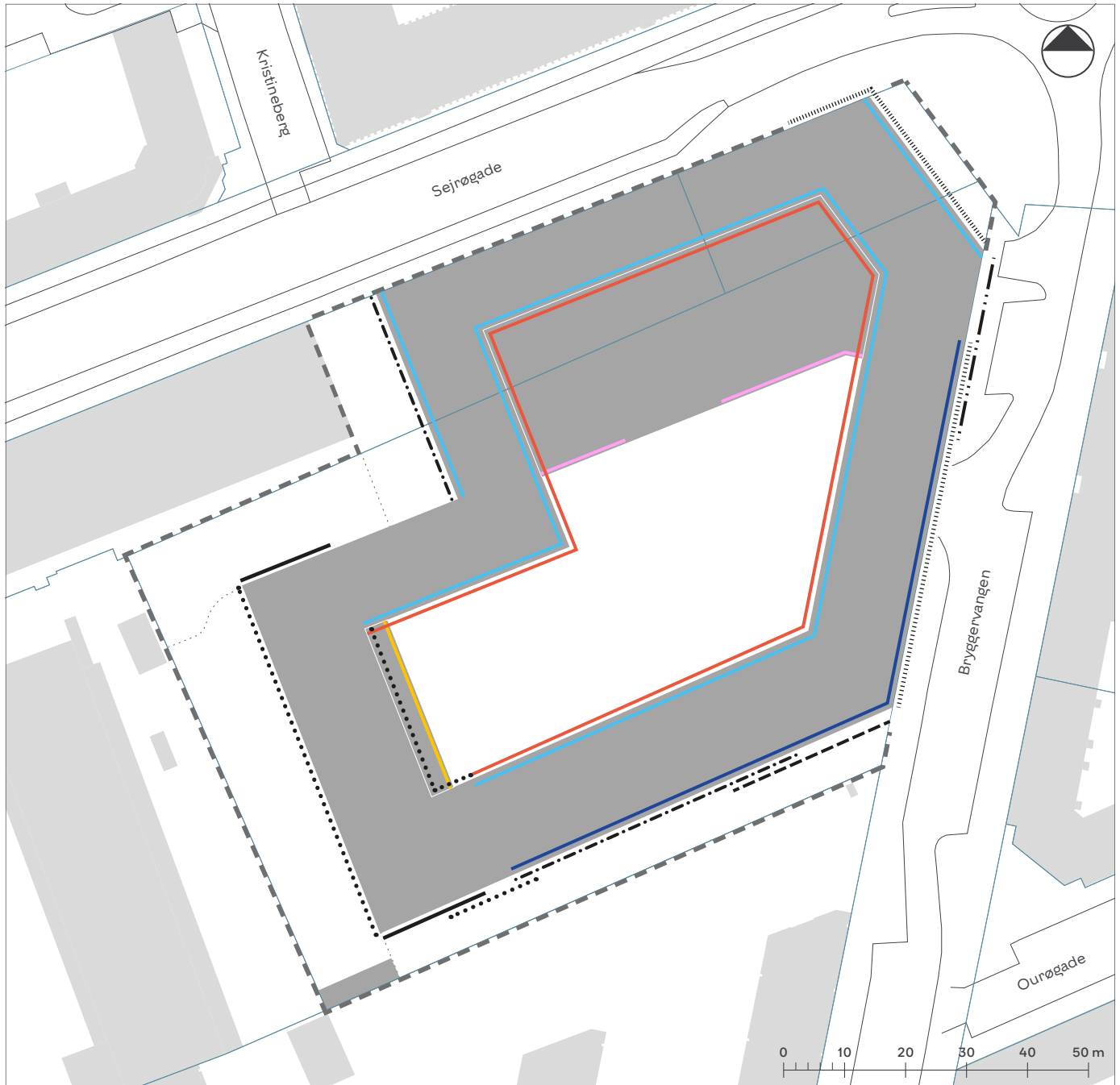
Tegning 6b · Tilbagetrækninger



-  Tilbagetrækning b1
-  Tilbagetrækning c1
-  Tilbagetrækning c2
-  Tilbagetrækning e1

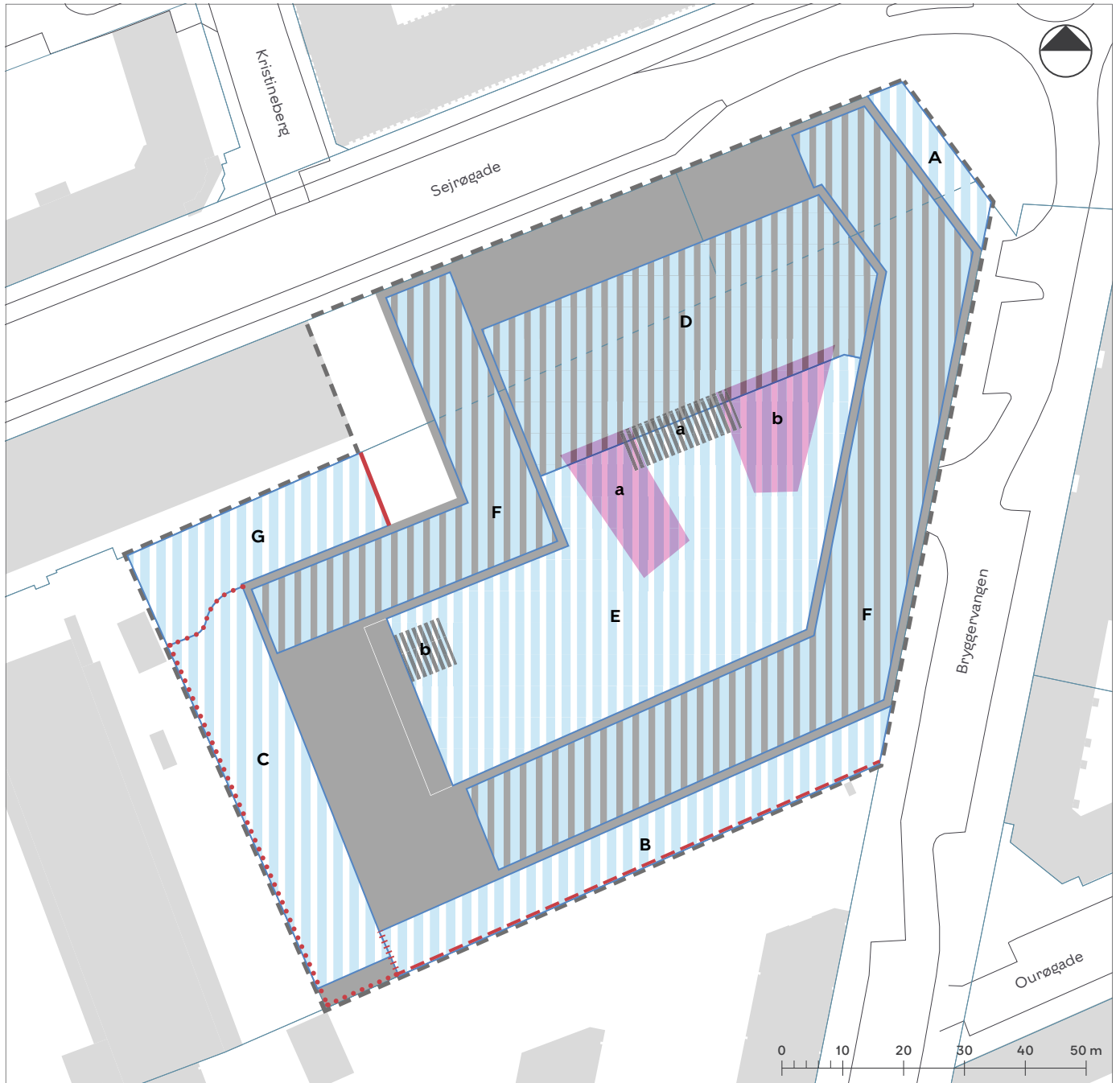
-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt
-  Hegn

Tegning 6c · Altaner



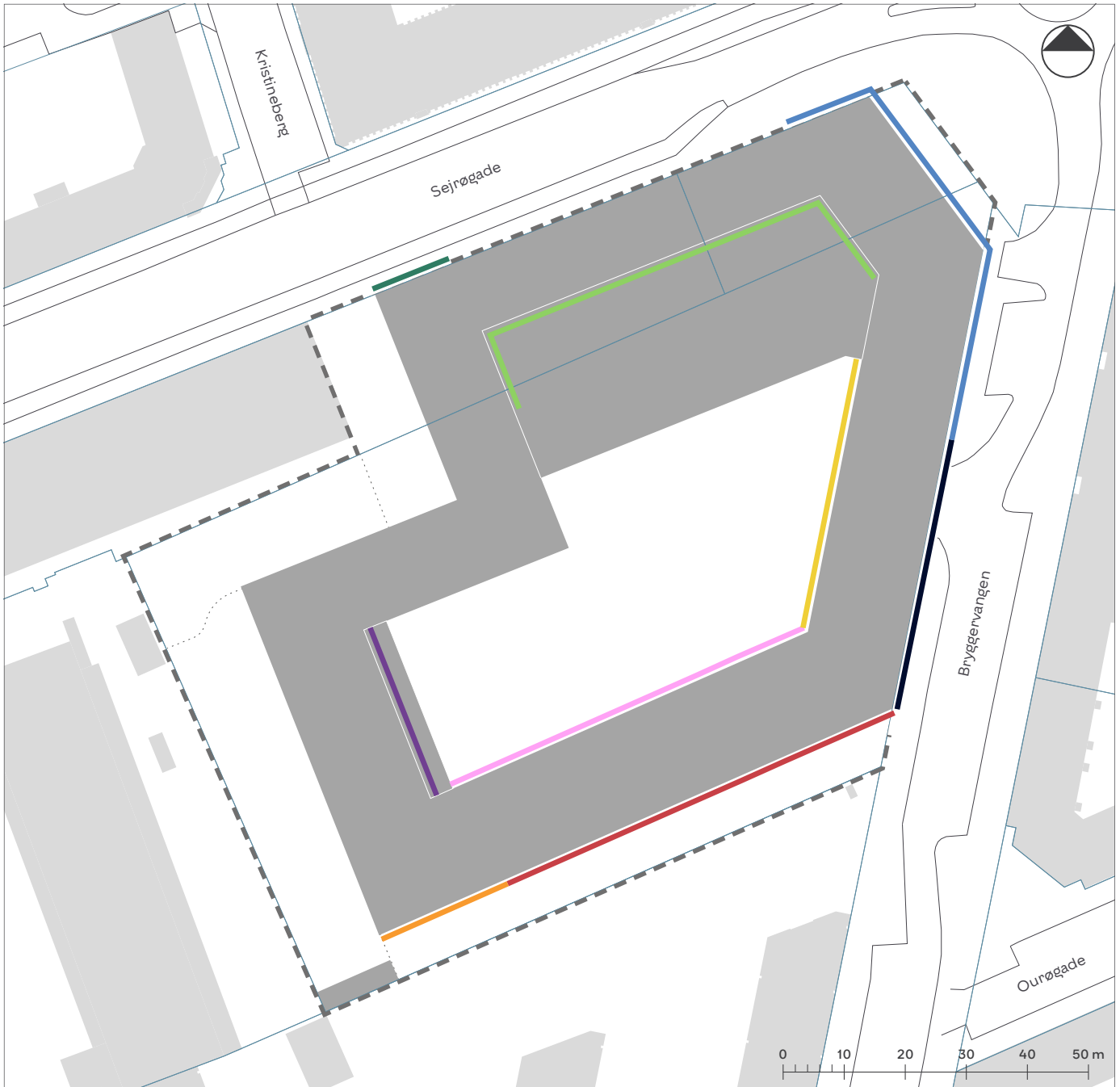
- | | | |
|--|----------|-------------------------------------|
| Altan a - maks. fremspring 0,40 m | — Værn a | - - - Lokalplanområdets afgrænsning |
| - · - · - Altan b1 - maks. fremspring 0,85 m | — Værn b | — Matrikelskel |
| - - - Altan b2 - maks. fremspring 1,95 m | | ■ Eksisterende bygning |
| Altan c - maks. fremspring 0,40 m | | ■ Byggefelt |
| — Altan d - indeliggende maks. 1,70 m | | Hegn |
| - · - · - Altan e1 - maks. fremspring 1,50 m | | |
| — Altan e2 - maks. fremspring 1,50 m | | |
| — Altan f1 - fransk altan | | |
| — Altan f2 - maks. fremspring 1,00 m | | |

Tegning 7a · Byrum



- | | | | |
|------------|--|-----|-------------------------------|
| A-G | Byrum | --- | Lokalplanområdets afgrænsning |
| --- | Hegn a | — | Matrikelskel |
| | Hegn b | ■ | Eksisterende bygning |
| | Hegn c | ■ | Byggefelt |
| — | Hegn d | | |
| | Zone for placering af trappe | | |
| ■ | Zone for terrænregulering og beplantning | | |

Tegning 7b · Kantzoner



- Kantzone a
- Kantzone b
- Kantzone c
- Kantzone d
- Kantzone e
- Kantzone f
- Kantzone g
- Kantzone h
- Kantzone i

- Lokalplanområdets afgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt
- Hegn

Tegning 7c · Beplantning



- X Område, hvor der skal plantes min. antal træer
- X Område, hvor der skal plantes min. antal buske
- A-D Beplantningszone
- Bevaringsværdigt træ
- Grøn kant
- Begrønnet facade

- Lokalplanområdets afgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt
- Hegn

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 mv.

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 indsigts 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

Borgerrepræsentationen har den 22. august 2024 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Bryggervangen.

Til forslaget hører et udkast til udbygningsaftale om udbygning af Bryggervangen og Sejrøgade, således at trafikafviklingen kan afvikles bedst muligt.

Høringsperioden løber fra den 30. august 2024 til den 25. oktober 2024.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

Borgermøde

Københavns Kommune og Østerbro Lokaludvalg inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om planforslaget.

Borgermødet vil finde sted tirsdag den 1. oktober 2024 kl. 17.00-19.00.

Mødet afholdes i Hahnemanns Køkken, Sankt Kjelds Plads 14, 2100 København.

[Tilmelding forgår via www.billetto.dk](http://www.billetto.dk)

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

eller

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

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 25. oktober 2024