

# Borgervænget II

## Forslag til lokalplan med kommuneplantillæg

Borgerrepræsentationen har den xx/xx vedtaget forslag til lokalplan "Borgervænget II" med tilhørende kommuneplantillæg. Lokalplanområdet ligger i bydelen Østerbro.

Offentlig høring fra xx. xxxx til xx. xxxxxx 2010

## Bilag 1





# Indhold

## Redegørelse for lokalplanen og kommuneplantillægget

Baggrund for lokalplanen og kommuneplantillægget ....	3
Lokalplanens formål .....	3
Lokalplanområdet og kvarteret.....	4
Byggeønsker .....	4
Lokalplanens indhold.....	5
Kommuneplantillæggets indhold .....	5
Kommuneplan 2009 .....	6
Metropol for mennesker.....	6
Arkitekturby København.....	6
Miljømæssig bæredygtighed .....	6
Trafik .....	6
Miljøforhold .....	5
Lov om miljøvurdering af planer og programmer .....	6
Trafikstøj .....	7
Miljømæssige gener fra virksomheder .....	7
Kystnærhedszonen.....	7

## Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Fingerplan 2007 .....	8
Regional udviklingsplan .....	8
Kommuneplan 2009 .....	8
Kommuneplantillæg .....	9
Boligpolitik.....	9
Varmeplanlægning.....	9
Trafikstøj .....	9
Bydelsplan for Østerbro 2009.....	9
Lokalplaner i kvarteret.....	10
Lokalplan nr. 15 "Borgervænget" .....	10
Bydelsatlas .....	10
Byrumshandlingsplan.....	10

## Tilladelser efter anden lovgivning

Områdefornyelse .....	11
Miljø i byggeri og anlæg .....	11
Regnvand .....	11
Affald .....	11
Jord- og grundvandsforurening .....	11
Museumsloven .....	11

## Forslag til lokalplanen

§ 1 Formål .....	12
§ 2 Område .....	12
§ 3 Anvendelse .....	12
§ 4 Vej- og stiforhold .....	13
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering .....	13
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	14
§ 9 Ubebyggede arealer og parkering .....	15
§ 10 Tekniske anlæg .....	16
§ 11 Foranstaltninger mod forureningsgener .....	16
§ 12 Bæredygtighed og regnvand .....	17
§ 13 Retsvirkninger .....	17

Kommentarer af generel karakter .....	17
Tegning nr. 1.....	18
Tegning nr. 2 .....	19
Tegning nr. 3 .....	20
Kommuneplantillæg .....	21
Hvad er en lokalplan .....	22
Mindretalsudtalelser .....	23
Praktiske oplysninger på bagsiden	

**SAMMEN  
OM BYEN**

**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen

# Redegørelse for lokalplanen og kommuneplantillægget



Luftfoto af området med lokalplangrænsen vist med hvid streg

## Baggrund for lokalplanen og kommuneplantillægget

JKE/Dan-Ejendomme A/S har anmodet om at få udarbejdet en ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg for ejendommen Borgervænget 5-7. JKE har gennem længere tid forsøgt at udleje en del af ejendommen, hvilket ikke har været muligt, da betingelserne for de offentlige institutioner, som den nugældende lokalplan fastlægger, ifølge JKE har ændret sig markant. JKE ønsker at kunne lette udlejningen af ejendommen gennem en bredere anvendelsesmulighed end muliggjort i den nuværende lokalplan og kommuneplanramme, der fastlægger ejendommen til offentlige formål. JKE peger yderligere på behovet for et samtidigt bygningsmæssigt løft af hele ejendommen. Også de øvrige grundejere i området har udtrykt en positiv holdning til en ændret anvendelsesmæssig status for området med mulighed for at kunne etablere både boliger og erhverv. Grundejerne har desuden tilkendegivet, at de er åbne overfor, at der om muligt kan placeres yderligere daginstitutioner i området. Den gældende lokalplan nr. 15 "Borgervænget" fra 1980 er også på andre måder utidssvarende og begrænsende for udviklingen af området, hvorfor det er fundet hensigtsmæssigt at erstatte den med en ny lokalplan inden for det aktuelle lokalplanområde.

## Lokalplanens formål

Lokalplanen skal afløse den gældende lokalplan nr. 15 for så vidt angår denne lokalplans underområder A og B. Lokalplanen skal primært udgøre det planmæssige grundlag for en ændring af områdets anvendelse til en mere alsidig og tidssvarende anvendelse med boliger og serviceerhverv og således bidrage til en vitalisering af området.

Lokalplanen skal desuden muliggøre en vis fortætning gennem fastsættelse af en højere bebyggelsesprocent for i højere grad at udnytte områdets stationsnære beliggenhed og dermed understøtte målene for den bæredygtige by.

Endvidere skal lokalplanen fastlægge en række mere tidssvarende bebyggelsesregulerende bestemmelser, herunder mere udførlige bestemmelser om bebyggelsens udformning.

Lokalplanen skal derudover fastlægge en delstrækning af den grønne cykelrute, "Svanemølleruten", gennem området som led i etableringen af et kommunedækkende net af "grønne cykelruter".

## Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet ligger særdeles stationsnært i forhold til Ryparken Station og tæt på Helsingørmotorvejens begyndelse.

Lokalplanområdet rummer i dag en række offentlige og offentligt prægede institutioner, kontorer, virksomheder samt boliger af særlig karakter (kollektivboliger og plejehjemsboliger).

Ejendommene i området er privat ejede bortset fra en enkelt ejendom, som ejes af Københavns Kommune. Områdets bebyggelse består af bygninger af forskellig alder, skala og karakter. Ud mod Lyngbyvej ligger det 12 etager høje Kollektivhuset, der udgør et dominerende element i området og fungerer som vartegn og markering af ankomsten til brokvarterernes tætte bystruktur. Herudover er området præget af en række sluttede eller sammensatte bebyggelser i op til 4-5 etager og med hver deres udtryk.

Ingen af områdets bygninger er klassificeret som bevaringsværdige.

Lokalplanområdet rummer en væsentlig bestand af værdifulde gamle træer og andre beplantninger, bl.a. allébeplantningen langs nordsiden af Borgervænget, der udgør et væsentligt karaktergivende træk i området.

Lokalplanområdet omfatter et samlet grundareal på ca. 62.500 m<sup>2</sup> og rummer i alt ca. 67.700 m<sup>2</sup> etageareal, hvorved bebyggelsesprocenten for området som helhed udgør 108. Ca. 83 pct. af etagearealet er erhverv og resten er boliger.

Øst for lokalplanområdet ligger flere daginstitutioner og Arrivas busgarageanlæg. Mod nord udgør jernbanen en fysisk barriere mod Ryparkens Idrætsanlæg, og umiddelbart nordvest for området ligger Ryparken Station. Langs nordsiden af banen er planlagt en ny vejforbindelse, Nordhavnsvej, med tilhørende tilslutningsanlæg ved Lyngbyvej.

Mod vest, på den anden side af Lyngbyvej/Helsingørmotorvejen, ligger "Beauvaisgrunden", hvor der er planlagt en ny punkthusbebyggelse med kontorhøjhuse ud mod Lyngbyvej og boligpunkthuse ud mod Rovsinggade. Hans Knudsens Plads sydvest for området fremstår som et stort, udflydende trafikareal. Syd for Borgervænget ligger en nyere karrébebyggelse med almene boliger, og



Lokalplanområdet ligger i bydelen Østerbro

sydøst for lokalplanområdet ligger Kildevældsparken og Kildevældsskolen.

Området omkring Borgervænget fremstår som et broget og løst sammensat kvarter uden udprægede arkitektoniske eller bymæssige kvaliteter. Der er imidlertid nær adgang til grønne og rekreative områder, skoler og institutioner og til det mere fortættede bymiljø på det ydre Østerbro.

## Byggeønsker

Der er aktuelt ingen konkrete byggeønsker fra områdets grundejere, som dog alle har udtrykt interesse i en ændret anvendelsesmæssig status for området med mulighed for at kunne indrette både boliger og serviceerhverv, ligesom de har udtrykt en positiv holdning over for eventuel placering af yderligere institutioner i området. Der har tidligere været ansøgt om at ombygge en del af boligerne i Kollektivhuset til større familieboliger, hvilket ikke er muligt efter den hidtil gældende lokalplan. Også ved eventuelt ophør eller omlægning af nogle af de institutionsprægede funktioner og virksomheder i

Kollektivhuset på Hans Knudsens Plads set fra Borgervænget



Indkørslen til området set fra Hans Knudsens Plads







*Forpladsen foran Hans Knudsens Plads 1 A*

området, vil bygningerne eventuelt kunne udnyttes til indretning af boliger og/eller kontorformål. Med fastlæggelse af en bebyggelsesprocent på 150 er der i området som helhed en restrummelighed på i alt ca. 26.000 m<sup>2</sup>, som primært forudsættes udnyttet til tilbygninger og et begrænset nybyggeri, idet lokalplanen indeholder bestemmelse om, at enkeltprojekter med nybyggeri på mere end 2.500 m<sup>2</sup> forudsætter udarbejdelse af en supplerende lokalplan (lokalplantillæg).

### Lokalplanens indhold

Lokalplanen skal først og fremmest muliggøre, at områdets anvendelse ændres fra offentlige formål til boliger og serviceerhverv. Endvidere skal lokalplanen muliggøre, at der gennem området kan etableres en delstrækning af den grønne cykelrute "Svanemølleruten". Lokalplanen skal desuden muliggøre en vis fortætning af det stationsnært beliggende område ved fastlæggelse af en højere bebyggelsesprocent end i den nugældende lokalplan. Området fastlægges til helårsboliger og en bred vifte af serviceerhverv. Endvidere må der indrettes kollektive anlæg, kulturhuse, museer, teatre, og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundhedsmæssige og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv. Butikker må kun placeres i bebyggelsens stueetage ud mod Lyngbyvej og Hans Knudsens Plads. Butiksarealet må ikke overstige 1.500 m<sup>2</sup>. Boligandelen

*Virksomheden Sahva, Borgervænget 5-7*



*Plejehjemmet Borgervænget set fra Borgervænget*

skal udgøre mindst 40 og højst 75 pct. af etagearealet i området. Boligerne skal i gennemsnit have en størrelse på mindst 95 m<sup>2</sup>, og ingen bolig må være mindre end 65 m<sup>2</sup>. Ældre- og ungdomsboliger og andre boliger til personer med særlige behov kan indrettes med andre størrelser.

Lokalplanen fastlægger den delstrækning af den grønne cykelrute "Svanemølleruten" gennem området.

Der fastlægges en maksimal bebyggelsesprocent på 150, et maksimalt etageantal på 6 plus tagetage og en maksimal bygningshøjde på 25 m. Der indgår bestemmelse om, at enkeltprojekter med nybyggeri på mere end 2.500 m<sup>2</sup> etageareal forudsætter udarbejdelse af en supplerende lokalplan (lokalplantillæg).

Der fastlægges bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden med henblik på at opnå en god arkitektonisk kvalitet både ved ændringer af eksisterende bebyggelse og ved nybyggeri.

Der indgår bestemmelser om ubebyggede arealer, herunder om størrelsen og indretningen af friarealerne. Der indgår bestemmelse om bevaringsværdige træer, som ikke må fældes eller beskæres uden særlig tilladelse (dispensation). Parkeringsdækningen fastlægges til højst en plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Der skal etableres cykelparkering i et nærmere fastsat omfang i overensstemmelse med retningslinierne i Kommuneplan 2009.

Der indgår bestemmelser om bæredygtighed, hvorefter ny bebyggelse skal udføres som lavenergibebyggelse

*Meteorologisk Institut*





Villa beliggende Borgervænget 5 A



Allébeplantningen på Borgervænget ud for Kildevældsparken

(energiklasse 1), og regnvand fra tage skal opsamles til brug for wc-skyl mv., for så vidt det er muligt, eller anden afledning af regnvand på egen grund.

### Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget ændrer planområdet fra et område til offentlige formål (O4\*) til et område til boliger og serviceerhverv (C2), såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området.

Den maksimale bebyggelsesprocent er 150, det maksimale etageantal ekskl. tagetage er 6, og friarealprocenten er 40 for boliger og 10 for erhverv.

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

Boligandelen skal udgøre mindst 50 pct. af etagearealet, men vil efter nærmere vurdering kunne fastlægges til mellem 40 og 75 pct. af etagearealet. Boligerne skal være helårsboliger, idet der dog i lokalplaner kan tillades en andel på indtil 10 pct. af boligerne på en ejendom anvendt til boliger uden helårsstatus.

Butikker tillades i den del af planområdet, der ligger i Lyngbyvej bydelscenter. Idet der kan placeres butikker i C2-områder bortfalder den hidtil gældende \*-bestemmelse om detailhandel.

Der må normalt kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

### Hvordan "Borgervænget II" forholder sig til mål og værdier i planlægningen

#### Kommuneplan 2009

Gennem et bredere spekter af anvendelsesmuligheder vurderes den eksisterende bygningsmasse at kunne udnyttes bedre. Da grundejerne fortrinsvis ønsker at

etablere boliger, forventes der umiddelbart kun at blive lokaliseret få nye arbejdspladser på kort sigt.

Lokalplanområdet ligger særdeles stationsnært i forhold til Ryparken Station. Derfor er det her naturligt at muliggøre placering af arbejdspladser i overensstemmelse med regeringens landsplandirektiv "Fingerplan 2007" og Kommuneplanstrategi 2007.

Området ligger ud til Hans Knudsens Plads, hvorfra der er gode cykelforbindelser til City, Nørrebro og Nordsjælland. Desuden fastlægges en grøn cykelrute gennem området.

Endvidere fastlægger lokalplanen krav om energiklasse 1-byggeri, grønne tage, opsamling og genbrug af regnvand samt om bevaring af træer og anden beplantning. Rammeændringen og lokalplanen vurderes at ville medføre en større mangfoldighed af mennesker i området som følge af flere typer boliger.

Planområdet ligger inden for kort gangafstand til de grønne områder, Kildevældsparken, Ryparken Idrætsanlæg og Fælledparken.

#### Metropol for mennesker

Københavns Kommune ønsker byrum, der inviterer til byliv og giver mulighed for deltagelse uanset alder, social status, etnisk baggrund, økonomi eller handicap. Hverdagens byliv skal prioriteres året og døgnet rundt. Bylivet opstår, hvis man føler sig tryk, hvis der er rent, noget at sidde på og noget at se på.

Ved at udvide anvendelsesmuligheden lægges der op til nye former for serviceerhverv, forskellige boligtyper og mere blandede boligformer. Dette vurderes at kunne få en positiv virkning på det i dag ensartede bymiljø.

#### Arkitekturby København

Københavns Kommunes arkitekturpolitik har fire hovedmålsætninger, der handler om byens egenart, bæredygtig arkitektur, byrum og urbane landskaber samt processer, der skal sikre arkitektonisk kvalitet og bæredygtighed. Den københavnske egenart skal styrkes gennem både

bevaring og udvikling.

Lokalplanen omhandler primært en ændring af anvendelsesbestemmelserne og indebærer kun i mindre omfang mulighed for nybyggeri eller nye anlæg. Gennem mere udførlige lokalplanbestemmelser om bebyggelsens udformning er hensigten at opnå en god arkitektonisk kvalitet ved ombygninger og nybyggeri.

### Miljømæssig bæredygtighed

Områdets stationsnære beliggenhed medvirker til, at både boliger og arbejdspladser er godt bundet op på den kollektive trafik. Samtidig vil en udbedring og fornyelse af de eksisterende boliger og kontorlokaler gøre den eksisterende bygningsmasse mere energieffektiv og ressourcensparende.

### Trafik

Det er Københavns Kommunes målsætning at opnå en bæredygtig fordeling af trafikken på forskellige transportformer, ved at mindst 1/3 skal foregå på cykel, mindst 1/3 med kollektiv trafik og højst 1/3 med bil. Stationsnærheden vil understøtte denne målsætning.

Lokalplanområdet er velbeliggende i forhold til cykelforbindelser til omliggende bydele og nordpå ud af byen. Den i kommuneplanen viste grønne cykelrute, "Svanemølleruten", fastlægges i lokalplanen på strækningen gennem området.

Lokalplanområdet ligger inden for en radius af 350 m fra Ryparken Station, hvilket svarer til mindre end 5 minutters gang fra stationen.

På Hans Knudsens Plads er der stoppested for et større antal buslinier.

Lokalplanområdet er velbeliggende i forhold til det overordnede vejnet, dvs. Helsingørmotorvejen og Lyngbyvej. Hverdagsdøgntrafikken på Helsingørmotorvejen/Lyngbyvej ud for lokalplanområdet udgør ca. 65.000 biler. Borgervænget er en lokalgade med begrænset trafik. Selve gaden slutter ud for Kildevældsparken, hvor den fortsætter i en cykel- og gangsti, der indgår i det grønne område. Arrivas garageanlæg og den nyligt åbnede genbrugsstation har adgang via den østlige del af Borgervænget, mens områdets øvrige bygninger ligger ud til den vestlige del af Borgervænget. Eneste undtagelse herfra er Danmarks Meteorologiske Institut og Forsvarets Klædefabrik, der har adgang fra Lyngbyvej.

### Miljøforhold

#### Planens påvirkninger af miljøet

#### VVM (Vurdering af Virkning på Miljøet)

Der er ikke anlæg eller projekter inden for planområdet, der vurderes at være til skade for miljøet, og de anses derfor ikke at være omfattet af VVM-bestemmelserne (lovbekendtgørelse nr. 1335 af 6. december 2006).

### Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplanen og kommuneplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009). Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 og 4. Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang og i forhold til lokalplanområdets nuværende udformning og karakter vurderes at få væsentlig indvirkning på dette eller på de omliggende områder og bebyggelser.

I forvaltningens afgørelse indgår endvidere, at planerne primært skal muliggøre en ændring af områdets anvendelse fra offentlige formål til boliger og serviceerhverv, således at der opnås en vitalisering og større mangfoldighed i området. Endvidere muliggør planerne en vis fortætning med nybyggeri af begrænset højde i et stationsnært beliggende område, således at kommuneplannens mål for den bæredygtige by understøttes. Desuden skal planen fastlægge en delstrækning af den grønne cykelrute "Svanemølleruten", ligesom planen sikrer en række værdifulde træer og grønne træk. Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at enkeltprojekter med nybyggeri på mere end 2.500 m<sup>2</sup> etageareal forudsætter udarbejdelse af et lokalplantillæg. Afgørelsen offentliggøres samtidig med lokalplanforslaget.

### Trafikstøj

Trafikstøjniveauet langs Lyngbyvej ligger på over  $L_{den}$  75 dB. Langs Borgervænget ud mod Hans Knudsens Plads ligger støjniveauet på 75-65 dB faldende til 60 dB ved Kildevældsparken.

Støjniveauet langs jernbanen ligger på 65 dB i 4 meters højde.

### Miljømæssige gener fra virksomheder

Teknik- og Miljøforvaltningen er ikke bekendt med, at der skulle være væsentlige gener fra virksomheder i området.

### Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger inden for en afstand på under 2 km fra kysten (Svanemøllebugten) og dermed inden for den kystnære byzone på 3 km fra kysten. På grund af den relativt betydelige afstand og den mellemliggende tætte bebyggelse opfattes lokalplanområdet ikke som en del af kysten. Da lokalplanen kun muliggør et begrænset nybyggeri med en begrænset højde, vurderes lokalplanen ikke at medføre nogen nævneværdig påvirkning af byprofilen oplevet fra kysten.



# Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Fingerplan 2007

Ifølge Fingerplan 2007, der er Miljøministeriets landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, skal stationsnære kerneområder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. Kerneområder afgrænses med udgangspunkt i en gangafstand på mindre end 600 m fra en station.

Der må ikke placeres byggeri med over 1.500 m<sup>2</sup> kontor i områder, der ikke er stationsnære, dvs. områder med mindre end 1.000 m til en station. Byggeri med over 1.500 m<sup>2</sup> kontor kan placeres frit i stationsnære kerneområder. Hele lokalplanområdet ligger inden for en radius på 350 m fra Ryparken Station, hvorfor mere alsidige anvendelsesmuligheder, herunder for serviceerhverv, og en højere bebyggelsesprocent er i overensstemmelse med Fingerplan 2007's intentioner om stationsnær placering af kontorer.

## Regional Udviklingsplan 2008

Regionsrådet vedtog den 24. juni 2008 den regionale udviklingsplan "Danmarks Hovedstadsregion - en international storbyregion med høj livskvalitet og vækst". Visionen for hovedstadsregionen er, at regionen skal være en af de førende europæiske storbyregioner kendetegnet ved en grøn profil, effektiv trafikal infrastruktur, uddannelse til alle, attraktive erhvervsvilkår, mangfoldigt kultur- og fritidsliv samt internationalt udsyn - en storbyregion, hvor høj livskvalitet og høj vækst går hånd i hånd. Den behandler temaerne: Hovedstadsregionens infra-

struktur, uddannelse, natur og miljø, erhvervsudvikling, kultur- og fritidstilbud og oplevelser samt internationalt samarbejde.

Af afsnittet om infrastruktur fremgår, at en af forudsætningerne for, at regionen også i de kommende år kan være konkurrencedygtig, er, at trængslen særligt i og omkring København begrænses, bl.a. gennem udbygning af den kollektive trafik og mulighed for anvendelse af adfærdsregulerende virkemidler, såsom f.eks. Intelligente Transport Systemer (ITS) og miljøzoner.

Udnyttelse af lokalplanområdets stationsnære beliggenhed til boliger og serviceerhverv med mulighed for et øget antal arbejdspladser inden for serviceerhverv er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplans mål om at fremme brugen af kollektiv trafik ved lokalisering af kontorerhverv.

## Kommuneplan 2009

Ifølge kommuneplanens hovedstruktur ligger lokalplanområdet stationsnært i forhold til knudepunktsstation Ryparken Station. Kontor- og serviceerhverv med mere end 1.500 etagemeter skal fortrinsvis lokaliseres i de stationsnære kerneområder, dvs. mindre end 600 m fra en station.

I kommuneplanen er fastlagt en grøn cykelrute, "Svanemølleruten", gennem området.

I kommuneplanens rammer for lokalplanlægning ligger planområdet i et område fastlagt til offentlige formål (O4\*-område) med en maksimal bebyggelsesprocent

Eksisterende kommuneplanrammer



Forslag til kommuneplantillæg





på 130 og en maksimal bygningshøjde på 24 m. O2-O5-områder må anvendes til institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål, ikke varige kolonihaver, sportsanlæg, hospitaler og andre sundhedsmæssige formål, miljømæssige servicefunktioner, kulturelle formål, ungdoms-, kollegium- og ældreboliger samt administration. Til området er knyttet en særlig \*-bestemmelse om, at butikker tillades i overensstemmelse med det særlige rammeopslag om detailhandel og retningslinierne for Lyngbyvej bydelscenter.

I henhold til kommuneplanens særlige rammer for detailhandel ligger den sydvestligste del af planområdet inden for Lyngbyvej bydelscenter, hvor bruttoetagearealet til butikksformål må øges med 5.000 m<sup>2</sup>. Arealet til dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.500 m<sup>2</sup> og 2.000 m<sup>2</sup>.

Lokalplanen muliggør indretning af op til 1.500 m<sup>2</sup> til butikker i stueetagen i bebyggelsen ud mod Lyngbyvej og Hans Knudsens Plads, der ligger inden for kommuneplanens bydelscenterområde.

### Kommuneplantillæg

Samtidig med lokalplanforslaget er der udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg, der ændrer rammerne for planområdet fra et område til offentlige formål (O4\*) til et område til boliger og serviceerhverv (C2) med en maksimal bebyggelsesprocent på 150, et maksimalt etageantal ekskl. tagetage på 6 og en friarealprocent på 40 for boliger og 10 for erhverv.

### Boligpolitik

København vokser med 60.000 nye indbyggere frem mod 2025 ifølge de seneste prognoser. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende.

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

Lokalplanen er i overensstemmelse med boligpolitikken ved at muliggøre en øget boliganvendelse i området, der ligger tæt på grønne områder.

### Varmeplanlægning

Nybyggeri skal udføres som lavenergiklasse 1, jf. gældende bygningsreglement.

Ejendommene er underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning. Derfor skal der meddeles dispensation fra tilslutningspligten, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse.



Udsnit af kommuneplanens rammer for detailhandel for bydelen Østerbro

Byggeriet er således ikke underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning, men der vil kunne indgås aftale herom med Københavns Energi, da det ligger i et område, der allerede er dækket af fjernvarmenettet.

### Trafikstøj

I henhold til Kommuneplan 2009 må der som udgangspunkt ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse (boliger, institutioner, rekreative formål m.v.) i områder, der er eller kan forventes belastet med et udendørs støjniveau på over 58 dB fra vejtrafik og 64 dB fra jernbanetrafik. For offentlig og privat administration, liberale erhverv m.v. er de tilsvarende støjgrænser 63 dB fra vejtrafik og 69 dB fra jernbanetrafik.

I områder med nybyggeri, hvor den udendørs støjbelastning vil overstige disse grænseværdier, skal det ved placering af byggeri samt ved støjisolering, lejlighedsindretning mv. sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer ikke overstiger 46 dB fra vejtrafik og 52 dB fra jernbanetrafik i sove- og opholdsrum.

De tilsvarende krav for det indendørs støjniveau i kontor- og hotelbyggeri er henholdsvis 51 og 57 dB. Ved kontorer mv. kan luftudskiftning sikres på anden måde end ved oplukkelige vinduer.

For udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige 58 dB fra vejtrafik og 64 dB fra jernbanetrafik.

Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor støjindikator  $L_{den}$  vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten. Desuden henvises der til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" med tillæg.

I lokalplanen er der taget højde herfor.





## Byrumshandlingsplan

I Handlingsplan for Københavns Byrum fra 2006 er udpeget en potentiel forbindelse langs Lyngbyvej, ligesom den grønne cykelrute, "Svanemølleruten", er angivet som potentiel promenade med et noget anderledes forløb end angivet i kommuneplanen. Hans Knudsens Plads er vist som potentiel plads.

Fastlæggelsen af "Svanemølleruten" på delstrækningen gennem lokalplanområdet understøtter byrumshandlingsplanen.

## Områdefornyelse

Lokalplanområdet ligger i områdefornyelse Skt. Kjelds Kvarter Nord. Temaet for områdefornyelsen er sundhed og bevægelse, hvor indsatserne centrerer sig om at skabe et mere aktivt og mangfoldigt kvarter, bl.a. gennem højnelse af den fysiske kvalitet af kvarteret, så der skabes tidssvarende boliger, gårdrum og byrum samt ved forbedring af byrum og styrkelse af det lokale byliv.

Det vurderes, at disse intentioner understøttes ved fastlæggelsen af mere alsidige anvendelsesmuligheder, herunder en øget boliganvendelse.

## Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne "Miljø i byggeri og anlæg 2010". Heri behandles emnerne miljørigtig projektering, energi og CO<sub>2</sub>, materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinjerne.

"Miljø i byggeri og anlæg 2010" oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet, samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri samt links til relevante oplysninger og bæredygtigt byggeri. "Miljø i byggeri og anlæg" kan hentes på [www.kk.dk/mba2010](http://www.kk.dk/mba2010)

## Regnvand

Af Københavns Kommunes "Spildevandsplan 2008" fremgår det, at regnvandet skal håndteres lokalt for at imødegå klimaændringerne og det øgede pres på kloakerne. Lokal håndtering vil sige indenfor egen grund eller i et lokalområde omfattende flere ejendomme og eventuelt ved afledning til en nærliggende recipient. Ved lokal håndtering forstås, at regnvandet opsamles, forsinkes, genanvendes, fordampes, nedsives, afledes til eksisterende vandområde eller til rekreativt udformet vandelement, der etableres til at modtage regnvandet. Dette kaldes under et Lokal Afledning af Regnvand, LAR. En række tiltag kan medvirke til at opfylde dette krav,

f.eks. ved at udnytte regnvandet til rekreative formål, grønne tage, toiletskyl, vaskeri, vanding, bilvask.

Ved større nybyggerier skal det vurderes, om der skal etableres et trestrengt system (se Spildevandsplanen). Københavns Kommune har udgivet en LAR-Projekthåndbog, der beskriver en række LAR-metoder og -løsninger. Endelig giver planloven hjemmel til, at der kan stilles krav om brug af regnvand til toiletskyl mv.

Hvis bygherren kan dokumentere, at dette ikke er muligt, skal det specifikke dokumentationsmateriale vurderes og godkendes af Københavns Kommune.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes ”Regulativ for erhvervsaffald” og ”Regulativ for husholdningsaffald”. Beholderantal og -placering skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, der desuden kan give rådgivning om indretning af kvarter- og gårdmiljøstationer mm.

## Jord- og grundvandsforurening

Bygge- og anlægsaktiviteter på forurenede arealer kræver tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø. Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Center for Miljø's anvisninger og tilladelser. Københavns Kommune tillader ikke permanent dræning af grundvand. Vejledninger kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller rekvireres på telefon 3366 5800. Jorden kan også anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk)

## Museumsloven

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



# Forslag til lokalplanen

I henhold til lov om planlægning fastsættes hermed følgende bestemmelser for området begrænset af Borgervænget, Hans Knudsens Plads, Lyngbyvej, jernbanens terræn og den østlige grundgrænse af ejendommene matr.nr. 5873, 5971 og 5614 Udenbys Klædebo Kvarter, København.

## § 1. Formål

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for udvikling af området fra en anvendelse til offentlige formål til en anvendelse med en mere alsidig funktions-sammensætning. Endvidere skal den stationsnære beliggenhed udnyttes til en vis fortætning af området med henblik på at understøtte målene for den bæredygtige by, hvori der også indgår opførelse af nybyggeri efter miljørigtige principper og bedre forhold for cykeltransport. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

At området fastlægges til boliger og serviceerhverv, herunder et indslag af butikker og andre publikumsorienterede funktioner ud mod Lyngbyvej og Hans Knudsens Plads.

At der muliggøres indretning af institutioner og lignende, således at området fortsat kan rumme og udbygges med forskellige former for offentlige funktioner.

At der som led i etableringen af et kommunedækkende net af grønne cykelruter fastlægges en strækning af den grønne cykelrute "Svanemølleruten" gennem området.

At der ved fastlæggelse af bestemmelser om bebyggelses omfang og placering muliggøres en vis fortætning af området.

At området udvikles efter miljørigtige og bæredygtige principper, hvor økologi er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det skal ske ved krav til friarealer, ved brug af naturlige og/eller genanvendelige materialer, ved bestemmelser om miljømæssige servicefunktioner, ved kravet om lavenergibebyggelse samt ved udnyttelse af eksisterende infrastruktur, herunder fjernvarmenettet, og krav til opsamling og afledning af regnvand.

At ubebyggede arealer indrettes på en måde, så der opnås funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation.

## § 2. Område

### Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 5614, 5873, 5877, 5878, 5925, 5970 og 5971 Udenbys Klædebo Kvarter, København, samt alle parceller, der efter den 1. oktober 2010 udstykes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse af området

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværks- værksteds-, mindre produktions- og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området.

Endvidere må der indrettes kollektive anlæg, kulturhus og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundhedsmæssige og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv.

### Kommentar

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

### Stk. 2. Boligandel

Mindst 40 pct. og højst 75 pct. af det samlede etageareal i området skal anvendes til boliger.

### Stk. 3. Boligstørrelser

Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m<sup>2</sup> etageareal ved nybyggeri og ved opdeling og sammenlægning af eksisterende boliger. Ingen bolig må være mindre end 65 m<sup>2</sup>, ekskl. pulterrum til boligen. Bestemmelsen gælder for hver ejendom under ét. Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede boligfællesskaber er - såfremt de opføres eller indrettes efter gældende lovgivning herom - undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser.

### Stk. 4. Fællesanlæg for nye boliger

I forbindelse med nyt boligbyggeri eller ved indretning i større omfang af eksisterende bebyggelse til boliger skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af en størrelsesorden på 1 pct. af etagearealet. Endvidere skal der indrettes anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (nærgenbrugsstation). Disse anlæg kan være fælles for flere ejendomme.

## Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel og lignende, som også bør rumme decentrale, opgangsorienterede lokaler til ophold, praktiske funktioner som placering af postkasser og opbevaring af fælles udstyr, barnevogne osv.

### Stk. 5. Ingen erhverv over boliger

Indretning af bebyggelse må ikke ske således, at erhverv og institutioner placeres over etager med boliger.

### Stk. 6. Forurenende virksomhed

Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

### Stk. 7. Butikker mv.

Butikker må kun placeres i bebyggelsens stueetage ud mod Lyngbyvej og Hans Knudsens Plads, som vist med skravering på tegning nr. 1.

Det samlede bruttoetageareal til butikformål (detailhandel) må ikke overstige 1.500 m<sup>2</sup>. Arealet af de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige 1.500 m<sup>2</sup>.

## Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5 t indeholder særlige regler for beregning bruttoetagearealet til butikformål.

## § 4. Vej- og stiforhold

### Stk. 1. Vejlinier

Mod Lyngbyvej opretholdes den nuværende vejlinie. Mod Borgervænget opretholdes den nuværende vejudlægslinie i en afstand af 3 m fra vejarealets nordgrænse, som vist på tegning nr. 1.

### Stk. 2. Opretholdelse af eksisterende sidevej

Den eksisterende blinde sidevej til Borgervænget, der er vist på tegning nr. 1, opretholdes med de nuværende vejudlægslinier og bredder på henholdsvis 15,25 m og 10,75 m, som vist på tegning nr. 1.

### Stk. 3. Stiforbindelse

Der udlægges areal (vejudlæg) til en offentligt tilgængelig stiforbindelse som vist med skravering på tegning nr. 2. Stianlægget udlægges i en bredde på 4 m (ekskl. eksisterende fortov) for delstrækningen A-B, en bredde på 4 m (ekskl. eksisterende fortov) for delstrækningen C-D og en bredde på 6,5 m (inkl. ny gangsti) for delstrækningen E-F som vist på tegning nr. 2.

Mellem delstrækning A-B og delstrækning C-D fastlæg-

ges en pladsdannelse på en hævet flade, som vist med krydsskravering på tegning nr. 2.

## Kommentar

Stiforbindelsen er en del af den grønne cykelrute "Svane-mølleruten".

Delstrækningen A-B kan alternativt forløbe på eksisterende kørebaneareal på den i stk. 2 nævnte sidevej til Borgervænget.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150.

### Stk. 2. Bygningshøjder

Bebyggelse må opføres i højst 6 etager ekskl. udnyttet tagetage eller penthouseetage. Bygningshøjden må ikke overstige 25 m målt fra omgivende terræn, ekskl. eventuelle teknikopbygninger, elevatorårne og lignende, hvis højde ikke må overstige 3 m over bygningsprofilen.

## Kommentar

Den eksisterende 12 etages bebyggelse (Kollektivhuset) på ejendommen matr.nr. 5877 Udenbys Klædebo Kvarter, København, der er lovligt opført, kan opretholdes jf. § 12.

### Stk. 3. Skrå højdegræneplaner

- I forhold til vej må bygningshøjden ikke overstige 0,8 x afstanden til modstående vejlinie. I forhold til modstående vejlinie mod ejendommen matr.nr. 5972 Udenbys Klædebo Kvarter, København, må højden dog ikke overstige 0,6 x afstanden.
- I forhold til naboskel må bygningshøjden ikke overstige 3 m + 0,8 x afstanden. I forhold til naboskel mod ejendommen matr.nr. 6008 Udenbys Klædebo Kvarter, København, må højden dog ikke overstige 3 m + 0,65 x afstanden.
- I forhold til anden bebyggelse på samme grund må bygningshøjden ikke overstige 0,8 x afstanden.
- Uanset pkt. b) kan der i forhold til lokalplanområdets nordgrænse (skel til jernbanens terræn) ses bort fra bestemmelsen om bebyggelsens højde i forhold til naboskel.
- Bestemmelserne om bygningsafstande i pkt. b) og pkt. c) kan lempes, når begge de modstående facader ikke har vinduer til beboelsesrum, køkken eller arbejdsrum. Det samme gælder facader, som har vinduer til beboelsesrum, køkken og arbejdsrum, såfremt rummene får tilfredsstillende lysindfald gennem andre vinduer.

### Stk. 4. Husdybde

Husdybden i bebyggelse til boliger må være højst 12 m og i bebyggelse til administration og lignende højst 18 m.



Institutioner og lignende kan udføres med større husdybde.

### **Stk. 5. Placering af ny bebyggelse**

Ny bebyggelse skal placeres og udformes med hensyn tagen til eksisterende bebyggelse og beplantning såvel inden for lokalplanområdet som i forhold til tilstødende områder.

### **Stk. 6. Supplerende lokalplan**

Opførelse af enkeltprojekter med nybyggeri på mere end 2.500 m<sup>2</sup> etageareal forudsætter udarbejdelse af supplerende lokalplan.

## **§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden**

### **Stk. 1. Generelt udtryk**

Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og relatere sig til områdets karakteristiske miljø med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden.

### **Stk. 2. Udformning af ny bebyggelse**

Ny bebyggelse, herunder tilbygninger, skal udformes med en høj arkitektonisk kvalitet og med et nutidigt udtryk samt på en måde, så der opnås et nuanceret samspil med de eksisterende bebyggelser i området.

### **Stk. 3. Facadeændringer**

Facadeændringer skal udføres således, at der tilvejebringes en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende facades arkitektoniske særpræg, herunder med hensyn til karakteristiske, lodrette og vandrette inddelinger af facaden. Endvidere skal arkitektoniske detaljer, udformes med respekt for den pågældende bygnings arkitektur og byggeskik.

Facadeoverflader skal som udgangspunkt opretholdes som oprindelig.

Facader i blank mur skal repareres med stentype, farve og forbandt som oprindeligt.

### **Stk. 4. Tagetager**

Udnyttet tagetage skal udformes som tagetage med skrånende tagflader eller som penthouseetage, hvor penthouseetagen udformes med en tilbagerykning på mindst 1 m.

Tage skal være flade eller med taghældning, der er tilpasset eller begrundet i et særligt arkitektonisk udtryk. Tagbeklædningen skal være tegl, skifer, zink eller tagpap.

### **Stk. 5. Udformning af bæredygtige elementer**

Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrundet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i facadens/tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.

Nye flade tage skal så vidt muligt udføres som grønne tage.

## **Kommentar**

Solceller og solfangere kan med fordel placeres på syd- og sydvestvendte tage.

Begrønning af tagflader forsinker og reducerer regnvandets udledning til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladerne og optager CO<sub>2</sub>. Dette hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag/konstruktion over tagfladen.

### **Stk. 6. Vinduer**

Vinduer kan udføres af træ, træ/alu, aluminium eller lignende. Vinduer må ikke udføres af plastik.

Ved vinduesudskiftninger i eksisterende bebyggelse skal vinduer som udgangspunkt udføres med samme udformning, inddeling, dimensionering og materialevalg som de oprindelige vinduer.

I vinduer må kun anvendes planglas.

I boligbebyggelse må vinduer kun fremtræde med klart glas uden spejlende virkning. I erhvervsbebyggelse kan herudover anvendes let tonet eller svagt coatet glas.

Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer i klart glas.

Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende således, at de får karakter af facadebeklædning.

### **Stk. 7. Ovenlys**

Ovenlysvinduer skal placeres i takt med underliggende facadevinduer og med ens afstand til tagkip.

### **Stk. 8. Tagrender og -nedløb**

Tagrender og -nedløb skal udføres i zink, kobber eller stål. Tagrender og -nedløb må ikke udføres i plastik.

### **Stk. 9. Facadeudstyr, herunder skiltning**

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

Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets karakter og bygningens arkitektoniske udtryk.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som f.eks. lysaviser eller animerede reklamer. Dog skal det være tilladt at opsætte nævnte type lysreklamer på gavlpartierne af den eksisterende bebyggelse ud mod Lyngbyvej.

Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens

anvendelse, er ikke tilladt. Reklamering på gavlpartierne af ovennævnte bebyggelse ud mod Lyngbyvej er undtaget herfra, jf. ovenfor.

## Kommentar

Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune har vedtaget et sæt retningslinjer for skilte og reklamer. Publikationen "Skilte og reklamer i København" kan hentes på kommunens hjemmeside [www.kk.dk](http://www.kk.dk)

### Stk. 10. Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen, f.eks. i kælder og/eller inden for tagprofil.

Anlæg og installationer placeret oven på tag samt elevatorårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

### Stk. 11. Antenneanlæg

Ibrugtagning af bebyggelse kan betinges af etablering af fællesantenneanlæg eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg.

Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på tagflader, facader eller gavle synlige fra vej og pladser.

### Stk. 12. Opholdsaltaner og terrasser

Boliger skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner eller terrasser.

## § 7. Ubebyggede arealer og parkering

### Stk. 1. Friarealer

Friarealet skal være af mindst 40 pct. af boligetagearealet og 10 pct. af erhvervsetagearealet.

Friarealet til daginstitutioner skal være af mindst 100 pct. af etagearealet. Friarealet til skoler og lignende skal være mindst 40 pct. af etagearealet.

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere.

Teknik- og Miljøudvalget kan fravige friarealets størrelse i forbindelse indretning af beboelse i eksisterende tagetager.

### Stk. 2. Hegning

Ubebyggede arealer, bortset fra arealer til institutioner, må ikke hegnes, og de må ikke forsynes med "adgang forbudt" skilte eller lignende. Teknik- og Miljøudvalget kan godkende hegning i særlige tilfælde, eksempelvis til varegårde og lignende.

### Stk. 4. Parkering

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

Teknik- og Miljøudvalget kan godkende, at parkering etableres andetsteds i kvarteret.

## Kommentar

Indretning af parkerings- og tilkørselsarealer på de ubebyggede arealer må kun ske i et omfang, at det ikke er til hinder for opfyldelse af friarealkravet i stk. 1.

### Stk. 5. Cykelparkering

Der skal etableres mindst 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> boligetageareal.

Ved ældreboliger og boliger for handicappede kan kravet lempes til 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal samt 0,5 plads pr. ansat.

For arbejdspladser er kravet mindst 0,5 plads pr. 100 m<sup>2</sup> erhvervsetageareal, dog mindst 1,5 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal for kontorarbejdspladser.

For uddannelsesinstitutioner er kravet mindst 0,5 plads pr. elev/student og ansat.

Cykelparkeringen skal placeres i direkte tilknytning til de enkelte byggerier med en minimumsandel i konstruktion, dvs. kælder eller stueetager, af størrelsesordenen 50 pct.

For detailhandel og andre intensive publikumsorienterede besøgsmaal er kravet 3 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal med en minimumsandel i konstruktion af størrelsesordenen 25 pct.

Til særligt pladskrævende cykler skal der etableres 1 parkeringsplads pr. 1.000 m<sup>2</sup> etageareal ved boliger, detailhandel og andre intensive besøgsmaal.

Cykelparkering kan være fælles for flere ejendomme.

Cykelparkering på terræn skal indpasses på en hensigtsmæssig måde i forhold til byrummets indretning og arkitektur.

Cykelparkering i konstruktion skal have en høj grad af tilgængelighed og tryghed.

## Kommentar

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

### Stk. 6. Fællesanlæg

Det ubebyggede areal, inkl. parkerings- og tilkørselsarealer, anlægges og benyttes fælles for hele området.

Herudover skal ubebyggede arealer og parkeringsanlæg efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

### Stk. 7. Udformning af ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer skal ved indretning med belægning, møblering, belysning og beplantning udformes således,



at der opnås funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation.

### Stk. 8. Bevaringsværdige træer og beplantninger

De på tegning nr. 3 markerede bevaringsværdige træer og bevaringsværdige, karaktergivende beplantninger må ikke beskæres eller fjernes uden særlig tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget.

### Kommentar

Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer forudsætter dispensation, der vil blive givet, hvis træerne er syge eller døde. Det vil blive betinget, at der sker en genplantning af træer.

For at forhindre jordkomprimering skal eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers væksts zoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden skal træers dryp- og væksts zoner beskyttes i samme perioder, så træerne ikke påføres skader. I forbindelse med byggeri skal der indsendes en redegørelse om beskyttelse af eksisterende beplantning og træer i byggeperioden til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen.

Normer for anlægsgartnerarbejder 2006 bør følges ved anlæg af friarealerne.

### Stk. 9. Nyplantning af træer

For træer plantet i muld gælder, de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m<sup>2</sup> bed pr. træ.

For træer plantet i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk gælder, at der som minimum skal være 15 m<sup>2</sup> rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m<sup>2</sup> omkring stammen være åbent muldbed.

### Kommentar

For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenligt bærelag, anbefales det, at plantehullet er mindst 1 m dybt, og at eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer skal bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet må højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk skal have mindst 0,5 m muldlag.

Inden for eksisterende træers drypzoner må der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning, der forringer træernes vækstvilkår.

### Stk. 10. Tilgængelighed

Veje, stier, adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes i og opholde sig på og

tilgodeser tilgængelighed for alle.

## § 8. Tekniske anlæg

Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg skal integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området.

## § 9. Foranstaltninger mod forureningsgener

### Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

For forureningsfølsom anvendelse som boliger og daginstitutioner gælder, at trafikstøjbelastningen på facader ikke må overstige  $L_{den}$  68 dB fra vejtrafik.

Det indendørs støjniveau med åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>) må i sove og opholdsrum i boliger og institutioner ikke overstige  $L_{den}$  46 dB fra vejtrafik og  $L_{den}$  52 dB fra jernbanetrafik. De tilsvarende krav for det indendørs støjniveau i kontor- og hotelbyggeri med åbne vinduer er  $L_{den}$  51 dB fra vejtrafik og  $L_{den}$  57 dB for jernbanetrafik.

I kontorer mv. kan luftudskiftning dog sikres på anden vis end ved oplukkelige vinduer.

For udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige  $L_{den}$  58 dB fra vejtrafik og  $L_{den}$  64 dB fra jernbanetrafik.

### Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor støjindikator  $L_{den}$  vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten. Desuden henvises der til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" med tillæg.

### Stk. 2. Støj fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, jf. dog § 5, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

### Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" med tillæg af juli 2007.

### Stk. 3. Følsom arealanvendelse

Når der opføres nye boliger, institutioner, gårdanlæg, legeplads og lignende, der betegnes som følsom arealan-

vendelse, skal den øverste 0,5 m af de ubefæstede arealer bestå af dokumenteret rene materialer (jord, sand, grus eller lignende).

Hvis der anlægges legearealer med bakker og små volde, der vil blive udsat for stort slid, skal de dækkes med 1 m dokumenteret ren jord.

## § 10. Bæredygtighed og regnvand

### Stk. 1. Energiklasse

Ny bebyggelse skal udføres således, at den kan klassificeres som energiklasse 1.

### Kommentar

Energirammen er et udtryk for en bygnings samlede behov for at få tilført energi til opvarmning, ventilation, køling og varmt brugsvand. For bygninger, der ikke anvendes til bolig eller overnatning, indgår også energiforbruget til grundbelysning.

Bestemmelsen indebærer, at bebyggelsen på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse skal opfylde de energirammer, der er fastsat i bygningsreglementet for lavenergibygnings i klasse 1, der er den klasse, der har det mindste energiforbrug.

### Stk. 2. Regnvand

Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage og facader til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine.

### Kommentar

Erhvervs- og Boligstyrelsen og Miljøstyrelsen har i 2002 udgivet pjecen "Fra taget til toilettet - om brug af regnvand fra tage i wc-skyl og vaskemaskiner". Heraf fremgår det blandt andet, at det ikke er tilladt at bruge regnvand til toiletskyl i f.eks. hoteller og i offentligt tilgængelige toiletter, mens det er tilladt i boliger og i kontorer, hvor der kun er adgang for kontorets ansatte. Ved projekteringen skal det undersøges, hvilke regler, der gælder på dette tidspunkt.

Der bør arbejdes med muligheden for, at regnvand også kan bruges i forbindelse med de rekreative grønne og blå elementer. Desuden bør regnvand fra andre ikke trafikbelastede overflader opsamles og genbruges eller nedses blandt andet ved brug af permeable belægninger. Af Københavns Kommunes spildevandsplan 2008 fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt inden for egen grund. Dette krav kan opfyldes også ved fællesanlæg, der omfatter hele eller dele af lokalplanområdet. Hvis en byherre ikke mener, at det er muligt at opfylde kravet, skal der foreligge dokumentation herfor. Også andre bestemmelser i lokalplanen afspejler ønsket om bæredygtighed, herunder muligheden for solcelle- og solfangeranlæg.

## § 12 Retsvirkninger

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

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

## § 14 Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplan nr. 15 "Borgervænget", tinglyst den 28. november 1980, ophæves for så vidt angår lokalplanområdet.

### Kommentarer af generel karakter

På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovebekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009.

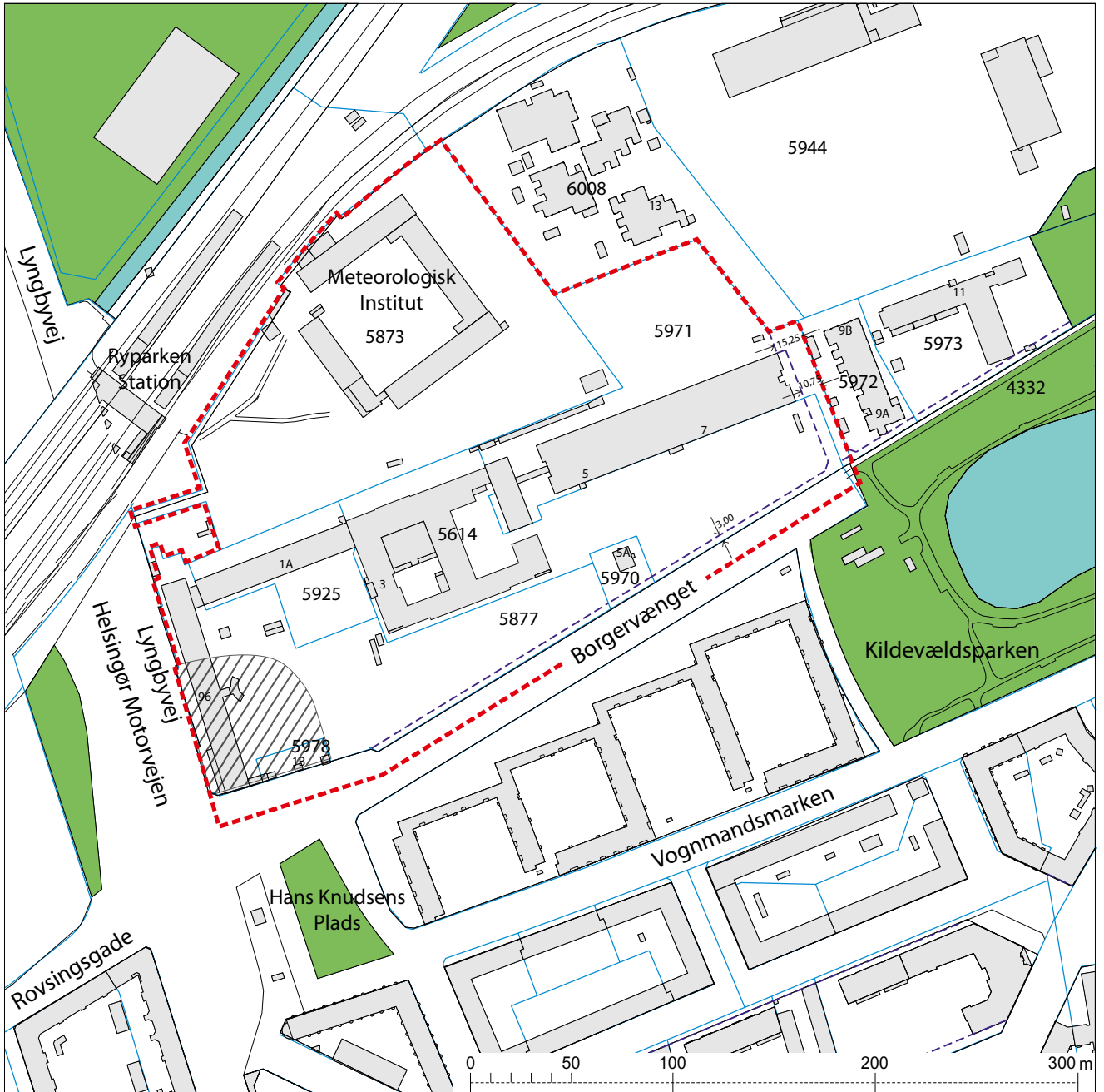
Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.

Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.

Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.

I henhold til planlovens § 19, stk.1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

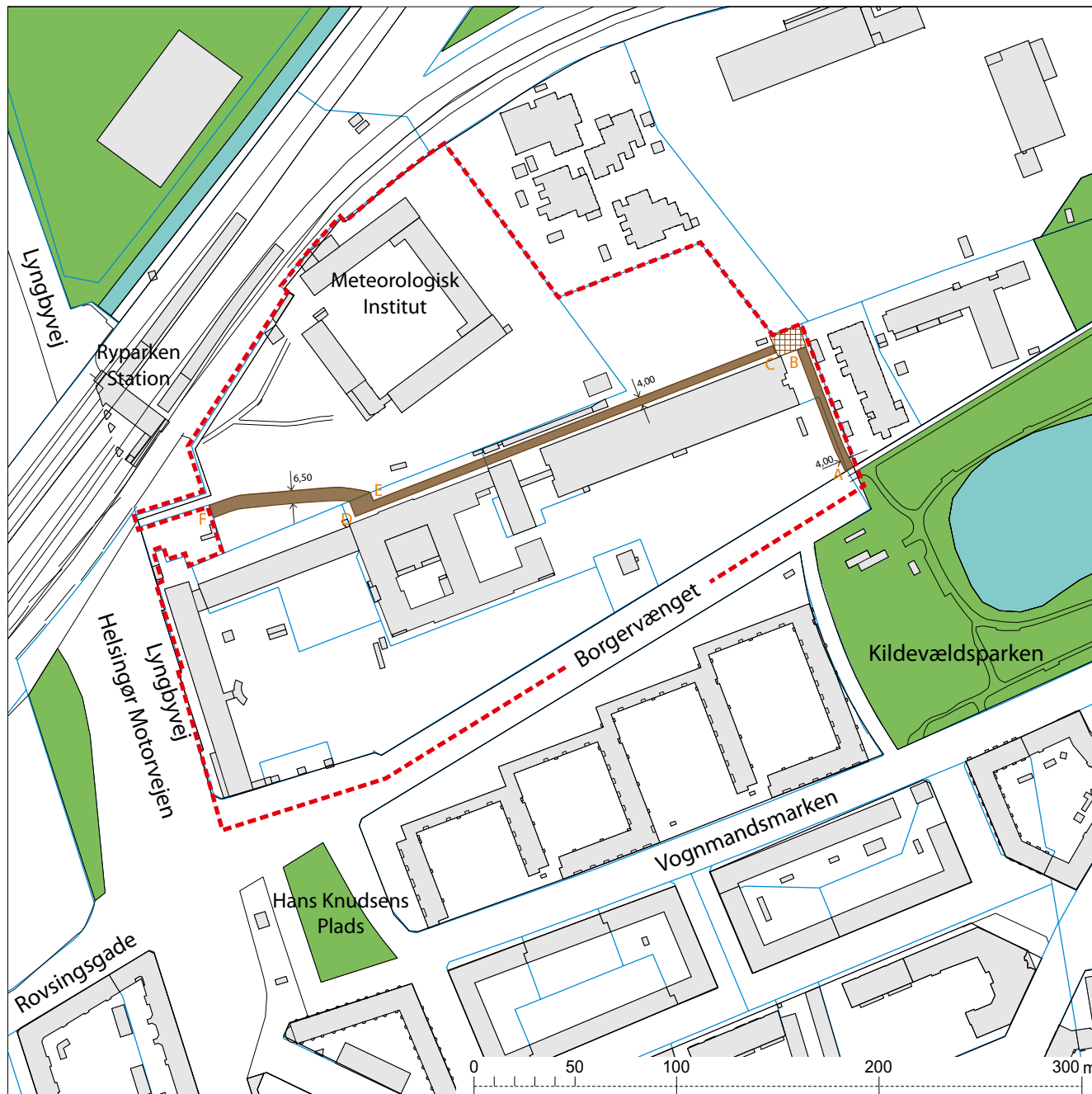
# Tegning nr. 1






- Lokalplanområde
- Vejudlægslinie
- ▨ Område, hvor der kan placeres butikker

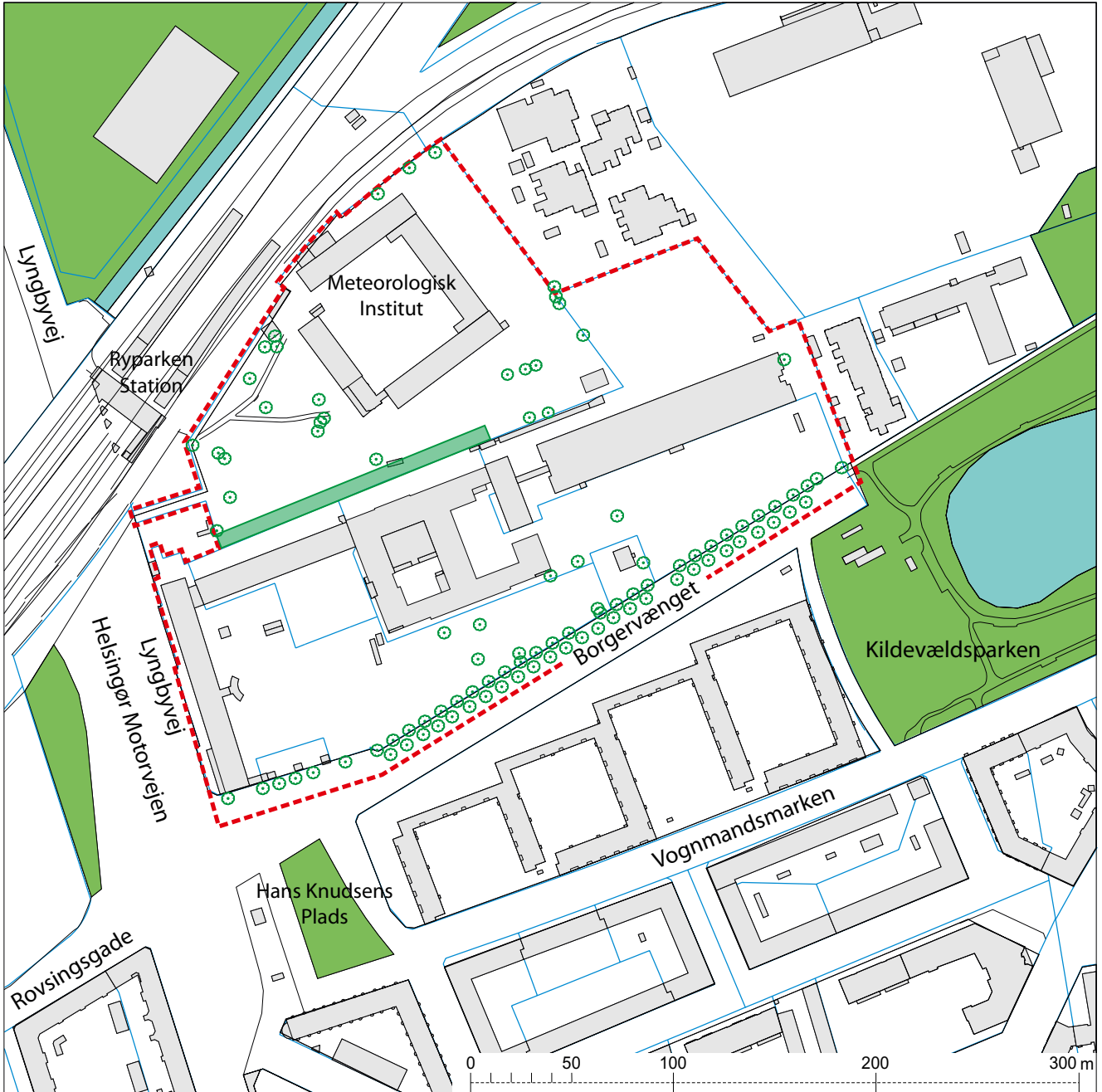


## Tegning nr. 2



-  Arealudlæg til stiforbindelse
-  Delstrækning af stiforbindelse
-  Pladsdannelse på hævet flade

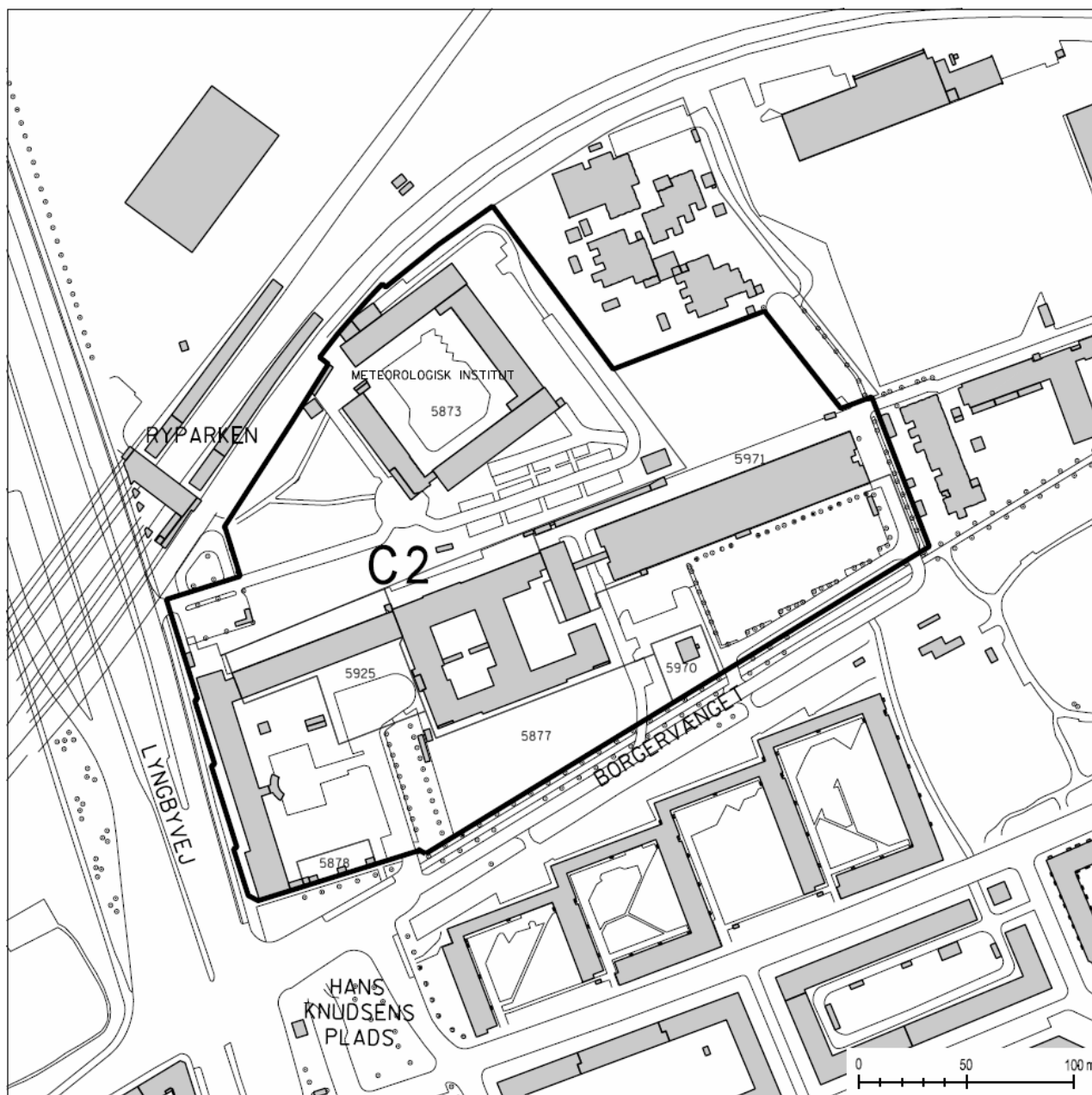
# Tegning nr. 3



⊗⊗⊗⊗ Bevaringsværdige træer

■ Bevaringsværdig beplantning

# Tillæg til Københavns Kommuneplan 2009



I medfør af lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) ændres O4\*-området mellem Lyngbyvej, Borgervænget og jernbanen til et C2-område, som vist på kortet.

**Vedtaget af Borgerrepræsentationen den xx. xxxxxxx 2010.**

**Center for Byudvikling**

**xxxxxxx 2010**



# Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg ?

## Lokalplan

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

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

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

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

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

## Kommuneplantillæg

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

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

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

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

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

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

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

# Praktiske oplysninger



## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xxx 2010 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan "Borgervænget II" med forslag til kommuneplantillæg.

Høringsperioden løber fra den xx. xxx til den xx. xxx 2010

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslagene.

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



## Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslagene xxxdag den xx. xxx 2010 kl. 19 - 21 hos

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



## [www.kk.dk/lokalplanforslag](http://www.kk.dk/lokalplanforslag)

På hjemmesiden kan du se og downloade forslagene og sende dit høringssvar.



## Høringssvar

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner](http://www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner) har du mulighed for at sende et høringssvar.

Høringssvar kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen

Center for Bydesign

Postboks 447

1505 København V

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

tlf.: 33 66 35 00

[www.tmf.kk.dk](http://www.tmf.kk.dk)

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den xx. xxx 2010**

**SAMMEN  
OM BYEN**

**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen