

# JERNBANEBYEN

## FORSLAG TIL LOKALPLAN, KOMMUNE- PLANTILLÆG OG MILJØRAPPORT

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Jernbanebyen, kommuneplantillæg og miljørapport.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Vesterbro-Kongens Enghave.

Offentlig høringsperiode fra den [dato] til den [dato].



# Indhold

|   |           |  |           |
|---|-----------|--|-----------|
| <b>Redegørelse</b>  | <b>4</b>  | <b>Bestemmelser</b>                                  | <b>66</b> |
| Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål..... | 4         | § 1. Formål.....                                     | 66        |
| Lokalplanområdet og kvarteret.....                            | 5         | § 2. Område.....                                     | 66        |
| Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold.....            | 6         | § 3. Anvendelse.....                                 | 66        |
| Udbygningsaftale.....   | 32        | § 4. Veje.....                                       | 70        |
| Miljøforhold.....   | 32        | § 5. Bil- og cykelparkering.....                     | 73        |
| Den kystnære del af byzonen.....                              | 42        | § 6. Bebyggelsens omfang og placering.....           | 75        |
| Beskyttelseslinjer.....                                       | 42        | § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....               | 79        |
| Bevaringsværdige bygninger.....                               | 43        | § 8. Ubebyggede arealer.....                         | 104       |
| Kulturmiljø.....  | 53        | § 9. Støj og anden forurening.....                   | 129       |
| Skyggediagrammer.....   | 54        | § 10. Matrikulære forhold.....                       | 130       |
| <b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b>         | <b>58</b> | § 11. Særlige fællesanlæg.....                       | 130       |
| Overordnet planlægning.....                                   | 58        | § 12. Grundejerforening.....                         | 131       |
| Kommuneplan 2019.....   | 58        | § 13. Retsvirkninger.....                            | 132       |
| Lokalplaner i kvarteret.....                                  | 59        | § 14. Ophævelse af lokalplaner og servitutter.....   | 132       |
| Københavns Kommunes overordnede strategier.....               | 60        | Kommentarer af generel karakter.....                 | 132       |
| Miljøkrav til byggeri og anlæg.....                           | 60        | Tegning 1 · Områdeafgrænsning.....                   | 133       |
| Spildevandsplan.....  | 61        | Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage)..... | 134       |
| Sikring mod oversvømmelse.....                                | 61        | Tegning 2b · Anvendelse 2. etage.....                | 135       |
| Vandforsyningsplan.....                                       | 62        | Tegning 2c · Anvendelse fra 3. etage og op.....      | 136       |
| Varmeplanlægning.....   | 62        | Tegning 2d · Almene boliger.....                     | 137       |
| <b>Tilladelser efter anden lovgivning</b>                     | <b>63</b> | Tegning 3a1 · Veje.....                              | 138       |
| Affald.....   | 63        | Tegning 3a2 · Belægnings.....                        | 139       |
| Jord- og grundvandsforurening.....                            | 63        | Tegning 3b1 · Veje · I, II, VI.....                  | 140       |
| Museumsloven.....   | 64        | Tegning 3b2 · Veje · III, XI.....                    | 141       |
| Rottesikring.....   | 64        | Tegning 3b3 · Veje · IV, V, VII.....                 | 142       |
| Bilag IV-arter, herunder flagermus.....                       | 64        | Tegning 3c1 · Vejsnit.....                           | 143       |
| Tilladelser i henhold til anden lovgivning.....               | 65        | Tegning 3c2 · Vejsnit.....                           | 144       |
|   |           | Tegning 3c3 · Vejsnit.....                           | 145       |
|   |           | Tegning 4a1 · Parkering · I, II, VI.....             | 146       |
|   |           | Tegning 4a2 · Parkering · III.....                   | 147       |
|   |           | Tegning 4a3 · Parkering · IV, V, VII.....            | 148       |

# Indhold

|  |     |   |                 |
|--|-----|---|-----------------|
| Tegning 5a · Bevaring .....  | 149 | Tegning 7a · Byrum.....                                 | 166             |
| Tegning 5b1 · Bebyggelsens<br>omfang og placering · I, II, VI.....   | 150 | Tegning 7b1 · Kantzoner · I, II, VI.....                | 167             |
| Tegning 5b2 · Bebyggelsens<br>omfang og placering · III, XI.....     | 151 | Tegning 7b2 · Kantzoner · III, XI.....                  | 168             |
| Tegning 5b3 · Bebyggelsens<br>omfang og placering · IV, V, VII ..... | 152 | Tegning 7b3 · Kantzoner · IV, V, VII.....               | 169             |
| Tegning 5c1 · Porte · I, II, VI .....                                | 153 | Tegning 7c1 · Flexzoner · I, II, VI .....               | 170             |
| Tegning 5c2 · Porte · IV, V, VII .....                               | 154 | Tegning 7c2 · Flexzoner · III.....                      | 171             |
| Tegning 6a1 · Bebyggelsens<br>ydre fremtræden · I, II, VI.....       | 155 | Tegning 7c3 · Kantzoner · IV, V, VII .....              | 172             |
| Tegning 6a2 · Bebyggelsens<br>ydre fremtræden · III .....            | 156 | Tegning 7d1 · Beplantning · I, II, VI .....             | 173             |
| Tegning 6a3 · Bebyggelsens<br>ydre fremtræden · IV, V, VII.....      | 157 | Tegning 7d2 · Beplantning · III, XI .....               | 174             |
| Tegning 6b1 · Tilbagetrækninger · I, II, VI.....                     | 158 | Tegning 7d3 · Beplantning · IV, V, VII .....            | 175             |
| Tegning 6b2 · Tilbagetrækninger · III.....                           | 159 | Tegning 7e · Terrænregulering .....                     | 176             |
| Tegning 6b3 · Tilbagetrækninger · IV, V, VII.....                    | 160 | Tegning 8 · Støjskærme .....                            | 177             |
| Tegning 6c1 · Altaner · I, II, VI.....                               | 161 | <b>Forslag til kommuneplantillæg</b>                    | <b>178</b>      |
| Tegning 6c2 · Altaner · III .....                                    | 162 | <b>Hvad er en lokalplan<br/>og et kommuneplantillæg</b> | <b>182</b>      |
| Tegning 6c3 · Altaner · IV, V, VII.....                              | 163 | <b>Mindretalsudtalelser</b>                             | <b>184</b>      |
| Tegning 6d1 · Bevaring – ydre fremtræden · I, II, VI .....           | 164 | <b>Praktiske oplysninger</b>                            | <b>Bagsiden</b> |
| Tegning 6d2 · Bevaring – ydre fremtræden · IV, V, VII ..             | 165 |   |                 |



# Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader og bygninger er navngivet. Luftfoto: SDFI, 2021.

## Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål

Jernbanebyen blev med Kommuneplan 2019 fastlagt til byudvikling efter ønske fra grundejerne: DSB Ejendomsudvikling og Statens ejendomsselskab, Freja Ejendomme A/S.

DSB har i dag en række værkstedsaktiviteter i den nordlige del af området, der skal flyttes ud af området omkring 2025. Midt i området ligger Metroens klaringscenter (CMC), hvor Metroselskabet arbejder med planer om at udvide kapaciteten i takt med udbygning af metroen. Området nord for Otto Busses Vej, bortset fra boligbebyggelsen, Den Gule By, anvendes fortsat til værksteder og andre jernbaneformål, og det vil det indtil videre blive ved med.

Grundejerne igangsatte i november 2020 en arkitektkonkurrence for en helhedsplan for udvikling af Jernbanebyen som blandet byområde med boliger og serviceerhverv. Visionerne i Kommuneplan 2019 for områdets udvikling fremgik af konkurrenceprogrammet. I april 2021 blev Team Cobe udpeget som vinder af konkurrencen, og teamets forslag til helhedsplan danner udgangspunkt for grundejernes ønsker til planerne. Grundejerne har gennem hele processen været i tæt dialog med kommunen og en følgegruppe af interessenter med bl.a. lokaludvalg, naboer og foreninger.

Der er indarbejdet en række kommunale funktioner i lokalplanen, herunder en skole med idrætshal, daginstitutioner, et socialt botilbud, et plejehjem, boliger til socialt udsatte samt tre fodboldbaner og en offentlig park.



Byggeønskerne har et omfang, som forudsætter lokalplan.

Der er behov for et tillæg til Kommuneplan 2019, fordi Kommuneplan 2019 kun udlægger den overordnede anvendelse, mens bebyggelsesprocent og øvrige rammer skal fastlægges i form af et tillæg.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 568.000 m<sup>2</sup> mellem baneterrænet, Enghavevej og Vasbygade på Vesterbro. Heraf udgør de arealer, der aktuelt kan udvikles, ca. 386.000 m<sup>2</sup>, CMC udgør ca. 95.000 m<sup>2</sup>, Den Gule By (tidligere tjenesteboliger) ca. 12.000 m<sup>2</sup>, og de arealer, hvor udviklingen er uafklaret, ca. 75.000 m<sup>2</sup>.

Området har historisk set været et knudepunkt for togdriften ind og ud af København, og især det nordlige område rummer mange anlæg, som fortæller om områdets kulturhistorie. I den sydlige del af området, der ligger nærmest Vasbygade, er der færre anlæg i tilknytning til den tidligere banedrift, herunder en tidligere toldkammerbygning fra 1964. Tidligere lå der her også kolonihaver og senere forskellige transport- og lagervirksomheder.

### Egenart

Lokalplanområdet ligger som et ret isoleret område mellem Vesterbro og havnen. Området afgrænses og formes af to bueslagsformede træk: Baneterrænet mod nord og Vasbygade mod syd. Udviklingsområdet er opdelt i et nordligt og sydligt område adskilt af CMC's langsgående areal. Sammen med baneterrænet udgør området en barriere mellem det gamle Vesterbro og havneområdet.

Centralt i området danner de ældste af områdets værkstedshaller og andre værkstedsbygninger deres eget kvarter (kaldet Centralværkstedet). Bygningerne, hvoraf de ældste er fra 1903, er forbundet af jernbanespor, der har transporteret lokomotiver og togvogne fra deres ankomst ved drejeskiven, videre til skydebroer, ind i bygningerne og ud igen i en parallelforskuet bevægelse.

Det er disse spor og anlæg og deres sammenhæng med bygningsfunktionerne, der skaber den overordnede fortælling om områdets egenart. Dertil kommer boligområdet Den Gule By og Trælager-bygningerne (i dag kendt som Banegaarden) som to individuelle kvarterer.

Området er desuden kendetegnet ved en rig og varieret natur i form af et stort beplantet areal ved Lokomotivværkstedet, frugthaven ved Trælageret, allétræer langs Otto Busses Vej og en mere vildtvoksende beplantning langs spor, restarealer og andre anlæg.

### Eksisterende trafikforhold

Der er i dag begrænset trafikadgang til og fra området med få adgange til den omgivende by og de nærliggende stationer. Den primære adgang er fra Carsten Niebuhrs Gade til Otto Busses Vej både for biler, cykler og fodgængere. Carsten Niebuhrs Gade er forbundet med Vasbygade, Havneholmen og Kalvebod Brygge via et stort signalreguleret kryds, der er stærkt trafikeret.

Der er et signalreguleret kryds fra Vasbygade mellem Kortløb og Belvederekanalen, der giver adgang til CMC og andre aktiviteter i den sydlige del. Herudover er der syv overkørsler, hvoraf fem kun giver mulighed for højre ind og højre ud.

Mod Enghavevej er der en ureguleret overkørsel fra Gamle Vasbygade.



Områdets placering i bydelen.

Da både Vasbygade og Enghavevej er meget trafikerede, kan det være vanskeligt at foretage venstresving de steder, hvor det i dag er tilladt. Der er ikke forbindelse mellem det store område og området ved Enghavevej.

Der er en vigtig cykel- og gangforbindelse gennem området via en stitunnel under jernbanearealet til Enghavevej. Herfra er der forbindelse videre til Carsten Niebuhrs Gade. Der er cykelstier langs vejene omkring området på Vasbygade, Enghavevej, Ingerslevsgade, Carsten Niebuhrs Gade og Dybbølsbro.

Vejnettet omkring lokalplanområdet er kendetegnet ved høj trafikintensitet. Vasbygade er en del af det regionale vejnet og er med 43.000 køretøjer i døgnet en af de mest trafikerede veje i kommunen. Enghavevej har som fordelingsgade 18.000 køretøjer i døgnet og er dermed også en vej med en betydelig trafikbelastning. Ingerslevsgade har ca. 10.000 køretøjer i døgnet.

Vejnettet betjener også mange cyklister med ca. 5.000 daglige cyklister på Vasbygade, ca. 9.000 daglige cyklister på Enghavevej og ca. 7.000 daglige cyklister på Ingerslevsgade. Det vurderes, at der er omkring 3.700 daglige brugere af tunnelen til Enghavevej.

Lokalplanområdet busbetjenes af linje 7A fra Vasbygade samt 9A og 23 fra Enghavevej.

Omkring lokalplanområdet ligger Dybbølsbro, Sydhavn og Carlsberg S-togstationer indenfor et 1.000 m cirkelslag. Herudover ligger Havneholmen Metrostation tættest på den nordlige del af området. Ca. 1/3 af området ligger inden for en gangafstand på 600 m i forhold hertil. Mindre dele af området ligger inden for 600 m gangafstande i forhold til Sydhavn Station og metrostationen Enghave Brygge. Jernbanebyen ligger dermed stationsnært.

### **Almene boliger**

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

## **Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold**

### **Indledning**

Lokalplanen og kommuneplantillægget muliggør omdannelse af området til et blandet bykvarter med boliger og serviceerhverv. Lokalplanen omfatter det samme område som den gældende lokalplan 433-1 Otto Busses Vej suppleret med et mindre areal ved Carsten Niebuhrs Gade.

Lokalplanen tager udgangspunkt i fem udviklingsstrategier i Cobe's helhedsplan, som er grønne frirum, et væv af grønne gader, en særlig håndtering af støj fra veje, CMC og baneaktiviteter, opdeling i forskellige kvarterer og bevaring af arven fra værkstedsbyen.

Der er bestemmelser om områder til boliger og serviceerhverv, herunder kommunale funktioner og almene boliger. Andre områder er til offentlige tekniske anlæg. Den trafikale struktur og parkeringsstrategien har udgangspunkt i et ønske om en delvist bilfri bydel.

Desuden er der bestemmelser om bebyggelsesstrukturen, bevaring af bygninger og anlæg, udformning af nybyggerier, indretning af byrum samt om bevaring af træer og plantning af nye.





Billede fra den eksisterende park i tilknytning til Lokomotivværkstedet.



Frugthaven omkring Trælageret er en del af områdets grønne egenart.



Centralværkstederne danner i kraft af deres arkitektur og farveholdning en helhed trods stor detaljerings- og skalamæssig variation.



Centralværkstederne rummer både tætte gaderum og åbne pladser.



Det indre af Centralværkstederne med bevaringsværdige bygninger. Dette område bliver centrum for det nye kvarter i det nordlige område.





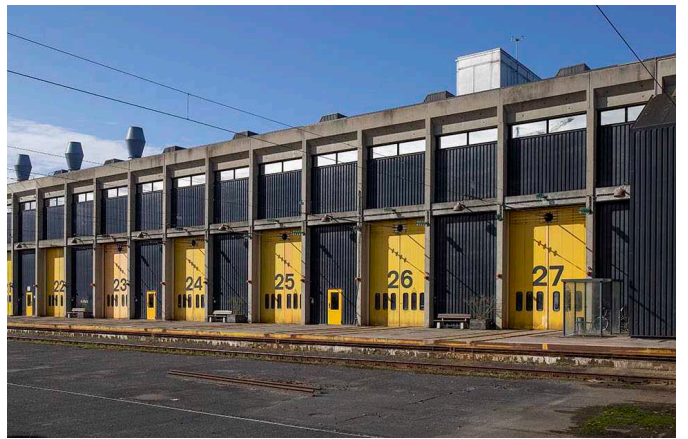
Gavle og facader på hhv. værkstedsbygninger, den gamle skydebrohal og den nye eftersynshal langs Otto Busses Vej, som afspejler udviklingen mellem Skydebrohallen fra 1902 (mf.) og det nye lokomotivværksted fra 1982.



Drejeskiven er et af de bevaringsværdige tekniske anlæg, der er karakteristisk for området.



Trælageret og byrummene omkring danner egenarten i den vestlige del af området.



Ny eftersynshal set mod vest med de markante, gule porte.



Skydebroanlæg med Den Gule By og Vesterbro i baggrunden.



Det samlede maksimale etageareal i områderne for boliger og serviceerhverv i nord er 234.000 m<sup>2</sup>, eksklusiv Den Gule By og inklusive øvrig eksisterende bebyggelse, der bevares. Dette svarer til en bebyggelsesprocent på 100. I syd er det maksimale etageareal ca. 266.000 m<sup>2</sup>. Dette svarer til en bebyggelsesprocent på sammenlagt 175 for de tre sydligste delområder. I Den Gule By muliggøres en ny bygning på ca. 700 m<sup>2</sup> udover den eksisterende bebyggelse, som bevares. Parkeringshusene langs Vasbygade rummer ca. 29.000 m<sup>2</sup> til parkering og tekniske anlæg, som kan etableres udover det maksimale etageareal. Der muliggøres 4.500 m<sup>2</sup> til kulturelle, idrætsmæssige og tekniske formål i det tidligere Toldkammer, som kan etableres ud over det samlede etageareal.

Kommuneplantillægget giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 100 for den nordlige del samt en byggemulighed i lokalplanen svarende til en bebyggelsesprocent på 175 for de to sydlige områder under ét. Der fastlægges bygningshøjder på op til 25 m samt nærmere angivne muligheder for højder på op til 40 m. Der gives mulighed for butikker i overensstemmelse med en fastlagt ny detailhandelsstruktur.

Der kan først ske udvikling af det nordlige område, når DSB's virksomheder af national interesse er ophørt med deres aktiviteter, eller der er indgået en aftale med DSB om udviklingen.

## Anvendelse

Lokalplanen fastlægger 13 delområder.

Delområderne I-VII er til boliger og serviceerhverv. Boligandelen skal for området syd for CMC (delområde I og II) udgøre mellem 40 og 75 % af etagearealet beregnet for områderne under ét, vest for CMC (delområde III) skal boligandelen udgøre mellem 50 og 75 %, og for området nord for CMC (område IV, V, VI og VII) skal boligandelen udgøre mellem 50 og 75 % beregnet for områderne under ét. Mod Vasbygade kan der fortrinsvis være erhverv og parkering, fordi der er støj fra vejen.

Der er krav om, at der etableres 25 % almene boliger, svarende til mellem ca. 57.000 - 94.000 m<sup>2</sup> af det samlede muliggjorte boligetageareal. Heraf opføres ca. 17.500 m<sup>2</sup> som et plejehjem.

Planen muliggør en skole med kultur- og læringscenter og idrætshal, fem daginstitutioner, et plejehjem, et socialt botilbud, tre boldbaner, heraf en 11-mandsbane og 10 boliger til udsatte grupper.

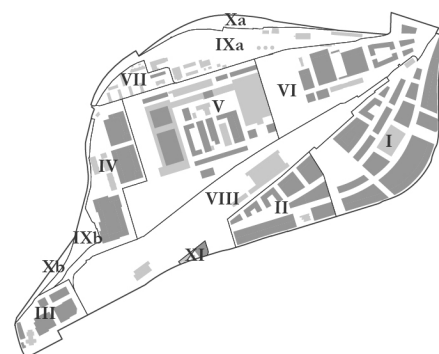
Der muliggøres serviceerhverv i en række stueetager for, at der kan være mindre håndværksvirksomheder, liberale erhverv og lignende. Mod de centrale byrum og veje stilles krav om, at der skal være en vis procentdel publikumsorienteret serviceerhverv.

Der kan placeres store dagligvarebutikker i to byggefelter ved Vasbygade i delområde I samt i et byggefelt i delområde III. I den nordlige del af lokalplanområdet kan der være tre store udvalgswarebutikker på op til 2.000 m<sup>2</sup>. Herudover kan der være både udvalgs- og dagligvarebutikker inden for bydelscenter-området i delområde I, II, V og VI med en størrelse på hhv. højst 1.000 og 500 m<sup>2</sup>.

Delområde VIII omfatter CMC, som er et teknisk anlæg.

Delområderne IXa og IXb rummer baneaktiviteter. En eventuel omdannelse af hele eller dele af disse områder på sigt til andre formål kræver en supplerende lokalplan.

Delområderne Xa og Xb er banearealer, hvor der ikke forventes en omdannelse på sigt.



Lokalplanens delområder.

Delområde XI kan anvendes til offentlige formål, såsom boliger til socialt udsatte.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

### Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Med lokalplanen og kommuneplantillægget muliggøres et nyt bydelscenter i Jernbanebyens sydlige og nordlige del med et maksimalt omfang af detailhandel på 13.500 m<sup>2</sup> etageareal. Derudover udvides det eksisterende lokalcenter for detailhandel Sydhavns Station, så dette kommer til at omfatte Jernbanebyens vestlige del.

Der muliggøres større dagligvare- og udvalgsvarebutikker i et afgrænset område inden for et bydelscenter i område I langs Vasbygade og indenfor et lokalcenter i område III op til Sydhavn Station.

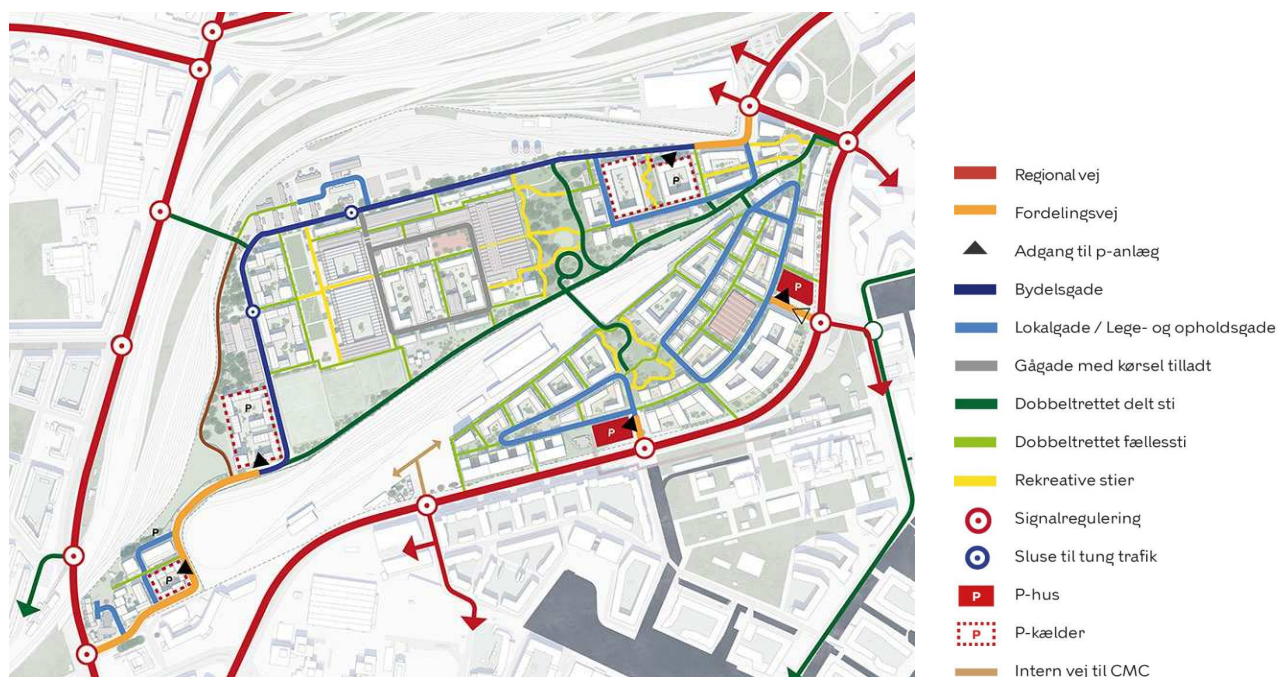
Dagligvarebutikkerne er således placeret tæt på tilkørsler og på parkeringsmuligheder i p-anlæg i kanten af området. Det er ved krav til indretning af vejene ved disse dagligvarebutikker sikret, at varelevering kan ske på en trafiksikker måde, idet der er afsat et areal til fodgængere.

Ved Vasbygade forudsættes det, at varelevering kan ske fra en varegård, så nærliggende boliger ikke generes.

Inde i området sker varelevering til øvrige butikker og funktioner fra de udpegede serviceveje. Derved friholdes de øvrige gader for biltrafik udover redningskørsel. Butikkerne vil medvirke til at skabe mere byliv i de tilstødende gader og byrum.

### Fremtidige trafikforhold

Jernbanebyen skal være en delvist bilfri by, hvor størstedelen af færdselsarealerne indrettes på de gående og cyklendes præmisser. Transportfordelingen mellem trafikanterne kommer til at opfylde kommuneplanens målsætning om, at maksimalt 25 % af turene vil være i bil og mindst 75 % på cykel, til fods og med kollektiv transport.



Overordnet planlagt vejstruktur i Jernbanebyen. Lokalgaderne og gågade med kørsel tilladt udgør serviceveje, hvorfra renovation og varelevering håndteres. Bydelsgaden Otto Busses Vej opdeles af sluser til tung trafik. Illustration: Team Cobe.



Den delvist bilfrie by opnås blandt andet ved at reducere kommuneplanens udgangspunkt for parkeringsnormerne med 20 % og ved, at bilparkeringspladserne skal ligge decentralt og tæt på adgangsvejene. Det betyder længere gangafstande til bilparkeringen, men samtidig kan boligområderne i bydelens indre fredeliggøres for biler.

Vejstrukturen er bygget op i fire zoner, to i nord og to i syd, hvor kun cykel- og fodgængertrafik har mulighed for at passere mellem zonerne.

I nord opdeles bydelsgaden Otto Busses Vej, hvor der vil være en sluse til busser og tung trafik. Det betyder, at kun busser og lastbiler kan komme hele vejen gennem området mellem Enghavevej og Carsten Niebuhrs Gade, mens personbiler må vende.

Otto Busses Vej er således forberedt til en bus i rute, som vil øge serviceniveauet for den kollektive trafikbetjening i den nordlige del af området. Det er her, der er længst afstand til de omkringliggende stationer på op til 8-900 m i gangafstand.

Otto Busses Vej skal desuden have en kørebane, hvor cyklister og biler kører sammen samt fortov i begge sider. Vejen tilsluttes Carsten Niebuhrs Gade i et signalanlæg. I den modsatte ende tilsluttes Otto Busses Vej til Enghavevej via Gamle Vasbygade. Disse to adgangsveje skal have cykelstier frem til parkeringsanlæggene, hvorefter cyklister og bilister blandes.

Mod Enghavevej vil tunnelen under banen kunne udvides, da det er en central forbindelse til Vesterbro og det øvrige København. Ca. 40 % af cykelturene foregår gennem tunnelen og vil derfor være den primære adgang til området for cyklister og gående.

Den bevaringsværdige bebyggelse og nybyggeri i Centralværkstedet i delområdet V vil blive vejbetjent fra Otto Busses Vej, hvor adgangen sker gennem en port i bebyggelsen. Her er der kun ét spor, og trafikanterne må derfor vente på hinanden. I Centralværkstedet er vejen indrettet som et fælles færdselsareal med ensretning for den kørende trafik.

Områdets sydlige del har også to zoner, der hver har vejtilslutning til Vasbygade, hvorfra biltrafikken kan komme ind i de to zoner. De to zoner består hver af en servicevej, som danner et loop, hvor alle trafikantgrupper deles om et fælles færdselsareal. Herfra hentes affald, leveres varer mv. Servicevejene er friholdt fra parkering bortset fra handicapparkering, som vil være jævnt fordelt for at tilgodese personer med nedsat førlighed. De øvrige færdselsarealer indrettes uden adgang for biltrafik, bortset fra eventuel brandredning.

Størstedelen af vej- og stinettet i den sydlige del vil derfor være forbeholdt cyklister og fodgængere. Det betyder også, at man ikke kan køre i bil direkte til boligerne, men der vil være mulighed for at standse i nærheden. Det er et af de særlige forhold ved at bo i en delvist bilfri bydel.

Krydset ved Kortløb omdannes til et fire-benet kryds, og der etableres et nyt signalreguleret T-kryds ved Belvederekanalen. Vejene fra krydsene og ind i området skal have cykelstier og fortove i begge sider og en grøn midterrabat frem til parkeringshusene. Herefter skal vejene indrettes som fælles færdselsarealer. De skal indrettes til lav hastighed med hastighedsdæmpning for hver 25 m. Fodgængere og cyklister er de største trafikantgrupper, og der er kun få biler, der skal ind i området.

I bebyggelsen langs Vasbygade er der ved adgangen fra Kortløb muliggjort to detailhandelsbutikker, hvoraf den ene kan være op til 3.500 m<sup>2</sup>. Ud for detailhandelsbutikkerne suppleres vejen med et areal forbeholdt fodgængere.



Indgangen til den vigtige stitunnel til Enghavevej set fra Otto Busses Vej. Opgradering af denne, eller etablering af en ny, vil være et vigtigt element i den fremtidige trafikbetjening af området. I baggrunden ses højhusene i Carlsbergbyen.

Det fremgår af kommuneplanen, at der skal være en grøn cykelrute gennem området. Den er en del af Valbyruten, og den bliver nu realiseret som del af udviklingen af Jernbanebyen.

Cykelruten kommer til at forbinde den anlagte del af ruten fra Sydhavn Station mod vest og vil løbe langs nordsiden af CMC og videre op til Carsten Niebuhrs Gade. Her forberedes vejen til, at der kan etableres en stikrydsning med signalanlæg, så cykelruten kan fortsætte på den modsatte side og forbinde til Dybbølsbro via en planlagt dobbeltrettet cykelsti langs rampen på Kalvebod Brygge.

I lokalplanen er der fastlagt en arealreservation til et rampeanlæg til en broforbindelse over Carsten Niebuhrs Gade, hvis det i fremtiden viser sig at blive nødvendigt for at sikre en god cykeladgang til Dybbølsbro. Indtil signalet eller broen bliver realiseret, vil cykelforbindelsen blive koblet op på signalet ved Otto Busses Vej/Carsten Niebuhrs Gade og signalet ved Vasbygade/Carsten Niebuhrs Gade/Kalvebod Brygge/Havneholmen.

Lokalplanen rummer også mulighed for, at der i fremtiden kan etableres en fodgænger- og cykelforbindelse fra Ingerslevsgade over baneterrænet. Den kan lande i et rampeanlæg i den nordlige del af området, fortsætte gennem den grønne park og forbinde videre via en bro over CMC for så at lande i det grønne areal syd for CMC. Denne forbindelse vil kunne koble Vesterbro sammen med Jernbanebyen og skabe en ny forbindelse til havnen via det planlagte signalanlæg på Vasbygade ved Belvederekanalen.

Med en mulig kommende bro mellem Enghave Brygge og Islands Brygge vil der kunne blive skabt en ny rekreativ forbindelse helt til Amager Fælled. Indtil dette sker, vil der blive anlagt en forbindelse gennem parken i nord, så Otto Busses Vej forbindes med den grønne sti langs CMC.

Herudover er der øst for CMC forbindelse mellem nord- og syddelen af området.

I forbindelse med udviklingen af Jernbanebyen får Metroselskabet en ny vejadgang til CMC. Det betyder, at det eksisterende signalanlæg på Vasbygade med tilhørende vejareal nedlægges. Den nye vejadgang etableres ved at omdanne krydset ved Vestre Teglgade til et firebenet kryds. Herfra vil der også være adgang til Himmelekspressen og et botilbud til socialt udsatte.

Lokalplanen tillader ikke overkørsler mod Vasbygade.

Selv om størstedelen af turene ikke er biltrafik, så vil byudviklingen alligevel påvirke trafikafviklingen på de omkringliggende veje. Der vil komme flere trafikanter, som skal til og fra den kollektive transport, og bil- og cykeltrafikken til og fra området vil stige. Med udviklingen af Jernbanebyen vil biltrafikken øges med ca. 9.000 biler pr. hverdagsdøgn og udgøre ca. 17 % af spidstimen på Vasbygade.

Bygherre har anmodet om at indgå en frivillig udbygningsaftale om udbygning af nye kryds langs Vasbygade, Carsten Niebuhrs Gade og Enghavevej, medfinansiering af en stibro over CMC, undersøgelser af og medfinansiering af en ny stitunnel eller opgradering af den eksisterende tunnel til Enghavevej, så trafikken kan afvikles bedst muligt. Se afsnittet Udbygningsaftale.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

## **Bil- og cykelparkering**

Lokalplanområdet er et byudviklingsområde, og derfor giver kommuneplanen mulighed for at udvikle det som et helt eller delvist bilfrit område. Det betyder dels, at antallet af parkeringspladser er reduceret i forhold til kommuneplanens udgangspunkt, og dels at området er fredeliggjort mest muligt ved at placere



parkeringspladserne decentralt i området tæt ved adgangsvejene. Derved begrænses biltrafikken i områdets indre.

Når der bygges efter lokalplanen, skal der være bilparkeringspladser svarende til, at kommuneplanens parkeringsnormer er reduceret med 20 %.

Parkeringsdækningen giver en ud af fire boliger mulighed for adgang til egen bilparkeringsplads. Dog skal 5 % af parkeringspladserne til boliger og erhverv reserveres til delebiler, som alle skal være til elbiler. Desuden skal alle parkeringspladser være forberedt til, at der kan etableres ladestandere til el.

Størstedelen af parkeringspladserne i området skal placeres i konstruktion. Det vil sige i kældre eller parkeringshuse. Handicapparkering, et antal pladser i delområde III samt parkering til Den Gule By og på CMCs og Banedanmarks arealer kan etableres på terræn.

Pladserne fordeles på to parkeringshuse med adgang fra henholdsvis krydset ved Belvederekanalen og krydset ved Kortløb. Herudover kan der være en parkeringskælder med adgang fra Otto Busses Vej tæt på adgangen fra Carsten Niebuhrs Gade i delområde VI og en kælder tæt på adgangsvejen fra Enghavevej via Gamle Vasbygade i delområde IV. I en bygning i delområde III kan der være parkering i stueetagen og i kælderen. Der er desuden mulighed for en parkeringskælder i delområde I med samme adgang som parkeringshuset ved Kortløb.

Grundejerne har tilkendegivet, at parkeringshusene vil blive brugt til flere services end blot at huse biler. Således vil de blive indrettet, så dele- og elbiler får en nem adgang til de nederste etager, mens privatparkeringen flyttes højere op i huset.

Op til 4 % af cykelparkeringen må være i centrale p-huse eller -kældre, så der bliver mulighed for at parkere sin cykel tæt ved en bilparkeringsplads. En del af cykelparkeringen vil også kunne bruges til delecycler til brug for områdets beboere og brugere. Der vil være mulighed for at etablere pakkecentral mv. i stueetagen, så pakkeleverancer ikke skal køres ind i området. Endelig er der mulighed for detailhandel og tekniske anlæg i stueetagen.

Cykelparkeringen vil overvejende være tæt på boliger og erhverv, fordelt mellem gadeparkering, parkering i stueetager, herunder i porte, kælderparkering og parkering i gårdrum over 600 m<sup>2</sup>. Her kan cykelparkeringen højst udgøre 5 % af gårdrummet.

Der skal være cykelparkeringspladser, svarende til kommuneplanens faste normer. Cykelparkeringen er dog for anvendelse til plejehjem og botilbud fastsat efter en konkret vurdering på baggrund af anvendelse, beliggenhed i byen/antal ansatte og besøgende mv.

Mindst 50 % af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede.

Det betyder, at der kommer til at være ca. 1.500 bilparkeringspladser og ca. 16.500 cykelparkeringspladser, når området er fuldt udbygget.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

### **Metroservitutter**

Under lokalplanområdet er der en linjeføring for Metro, og der er pålagt servitutter om maksimal belastning og udgravning, oplag af farlige væsker, placering af ledninger med brandfarligt indhold, jordankre, elektriske forhold samt regulering af terrænmæssige og trafikale forhold. Servituttens formål er at forhindre, at der for eftertiden foretages noget på ejendommene, der kan skade metroanlægget, og dermed forringe anlæggets og passagerernes sikkerhed.

Der er taget højde for disse servitutter i lokalplanen.

### Linjeføringen for Cityringen og CMC

Lokalplanområdet er omfattet af planlægningen for metrolinjen Cityringen og afgrænsningen til Sydhavnen. Af lokalplanens tegning 5b1, 5b2 og 5b3 fremgår den servitutlinje for sikkerhedszoner, der er pålagt i området.

Servitutens formål er at forhindre, at der for eftertiden foretages noget på ejendommene, der kan skade metroanlægget, og dermed forringe anlæggets og passagerernes sikkerhed.

For de underjordiske anlæg indeholder servitutterne blandt andet bestemmelser om maksimal belastning, maksimal udgravningsdybde, oplag af brandfarlige væsker, placering af ledninger med brandfarligt indhold, elektriske forhold, placering af bygninger og jordankre.

For de overjordiske anlæg indeholder servituttens blandt andet bestemmelser om maksimal byggehøjde, udformning af tagflader, specielle forhold vedrørende bygninger placeret over højbanen, jordankre, beplantning.

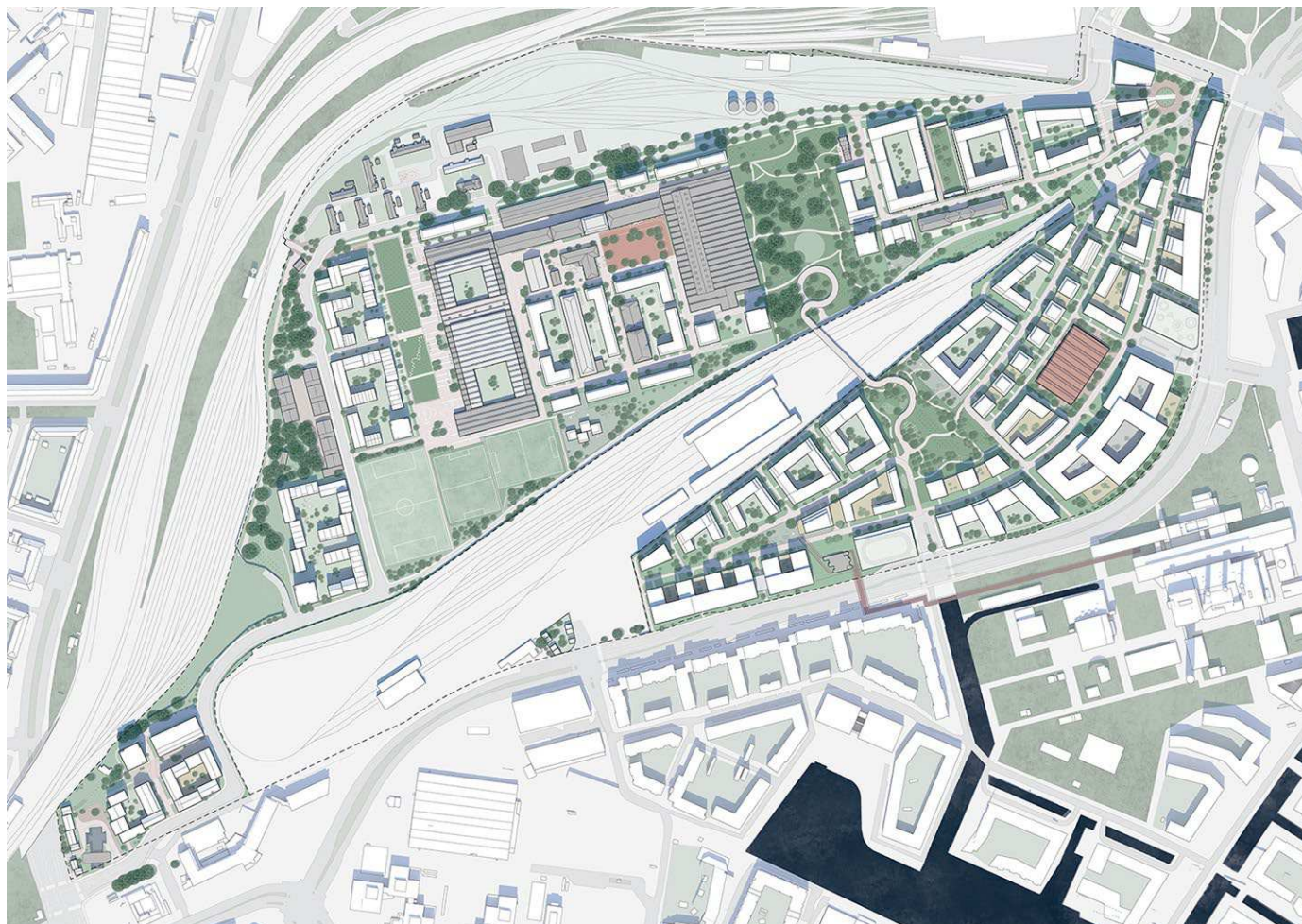
Der er taget højde for disse forhold i lokalplanen.

### Bebyggelsens placering og udformning

Bebyggelsesplanen er fastlagt som fem forskellige kvarterer, der har hver sin særlige karakter. Lokalplanens delområde I og II bliver et samlet kvarter med samme



Området inddelles i fem kvarterer, med hver deres identitet og egenart. Illustration: Team Cobe.



Situationsplan, der viser et eksempel på en mulig bebyggelsesplan for Jernbanebyen i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Team Cobe.



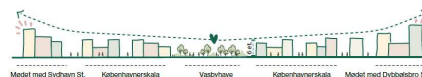
karakter. Herudover skal de høje bygninger, som er placeret omkring ankomsterummet ved Drejeskiven i delområde I og VI, have en særlig udformning. Den Gule By danner herudover sit eget kvarter.

I særligt udpegede byggefelt er der muliggjort en bygningshøjde på 40 m. De høje huse markerer ankomsten til Jernbanebyen i den nordøstlige del af området tæt på Havneholmen Metrostation. Bygningerne skal have en ensartet udformning i farver og form, så de vil blive oplevet som i familie med hinanden.

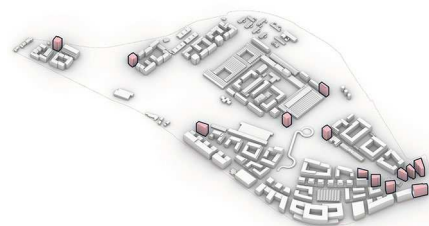
Fem bygninger op til 40 m er placeret som punkthuse mere centralt i området, for at markere de centrale grønne træk og den langsgående forbindelse gennem området. Punkthusene skal have en ensartet udformning, men med materialer i tråd med det kvarter, de ligger i.

I område III tæt på Sydhavn Station er der også mulighed for en bygning på 40 m. Den vil markere ankomsten til byudviklingsområdet fra vest.

Øvrige bygninger må have en højde på mellem 3 og 8 etager, svarende til mellem 14 og 33 m. I det nordlige område er højderne aftrappet mod bevaringsværdig bebyggelse. I den sydlige del af området er højderne på bygningerne fastlagt efter et princip, hvor højderne stiger mod henholdsvis Dybbølsbro og Sydhavn St.



Princip for højder i den sydlige del af området. Højder stiger mod hhv. Sydhavn St. og Dybbølsbro. Illustration: Team Cobe.



Princip for placering af høje bygninger i Jernbanebyen. Illustration: Team Cobe.



Volumenmodel, set fra sydvest, der viser et eksempel på en mulig bebyggelsesplan for Jernbanebyen i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Blå bygninger er nye bygninger og grå bygninger er eksisterende bygninger. I volumenmodellen vises det maksimalt muliggjorte bruttoetageareal. Da der er fleksibilitet i planen, kan etagemeterne i et realiseret byggeri være fordelt anderledes med højere bygninger nogle steder og lavere andre steder. Illustration: Team Cobe.



Det er nødvendigt at afskærme ny bebyggelse mod støj fra Vasbygade og virksomhedsstøj fra CMC centralt i området samt Banedanmarks aktiviteter i den sydvestlige og nordlige del af lokalplanområdet. Det betyder, at støjafskærmning vil udgøre en del af områdets fremtidige karakter. Der vil skulle etableres støjskærme omkring CMC samt ved Banedanmarks aktiviteter. Langs Vasbygade skal bebyggelsen skærme området mod trafikstøj, og der skal være støjskærme mellem bygningerne.

I bygningerne syd for CMC kan det blive nødvendigt at etablere dobbeltfacader, skærme mellem bygningerne og inddækkede altaner for at overholde støjgrænserne for virksomhedsstøj.

Der er i lokalplanen stillet krav til, hvordan de støjafskærmende foranstaltninger skal se ud. Inddækninger og skærme mellem bygninger skal være i glas, dobbeltfacader skal være i mindst 70 % glas og øvrige materialer i samme farve, som den bygning, dobbeltfacaden er etableret på. Støjskærme mod Vasbygade skal være i glas og træ, hvor glas skal udgøre mellem 70-85 %. Skærmene omkring CMC og ved Banedanmarks aktiviteter skal have 50 % gennemsigtigt glas. Alle større støjskærme skal have beplantning.

#### *KVARTERERNE*

##### *De høje huse ved den østlige ankomst til området*

De høje huse på op til 40 m skal have en kileform og et indbyrdes slægtskab. De skal alle have en lodret tilbagetrækning i hele husets højde, som har til formål at skabe en smallere facade og understrege de lodrette linjer.

Husene skal være i lyse farver, men kan have forskellige materialer. De to øverste og de to nederste etager skal have en særlig detaljering for at skabe en klassisk opdeling af huset i en base, midte og top.



*Eksempel på mulig udformning af ankomsten til Jernbanebyen med de høje bygninger og Drejeskiven i forgrunden i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Illustration: Team Cobe.*

### De høje punkthuse

Punkthusene, med en højde på op til 40 m, skal på hver side have en vertikal tilbagetrækning i hele husets højde. Tilbagetrækninger skal være fra bygningens hjørner. Hver tilbagetrækning skal være i mindst 25 % af facadelængden og have en dybde på mindst 1,5 m

### Delområde I + II

Delområde I og II har overvejende karrébebyggelse og er kendetegnet ved begrønnede, buede langsgående gader, der betegnes som det 'grønne væv'. I vævet indgår mindre sidegader på tværs.

Bebyggelsen skal placeres ud til det grønne væv således, at bebyggelsens facader følger og understreger gadernes forløb. Det grønne væv i gaderne understreges yderligere gennem krav om facadebeplantning langs vævet.

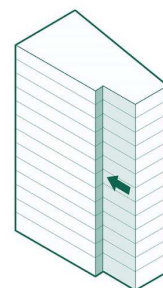
De vandrette træk i vævet sikres ved krav om, at facaderne skal have langsgående gesimsbånd og materialeskift mellem stueetagen (1. etage) og 2. etage. Altaner langs det buede væv skal følge de buede facader, og må derfor højst have et fremspring på 0,4 m.

Der er muliggjort en bred palette af materialer og farver i delområde I og II, herunder materialer, der er dannet af dyr eller planter (biogene materialer). Der skal være et skift i farve mellem de enkelte bygninger.

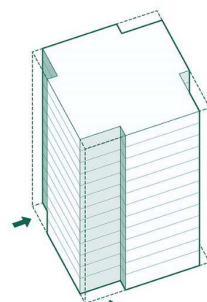
Højder og tilbagetrækninger er fastlagt med henblik på at skabe gode lysforhold i boliger og i gader og byrum.

Mod Vasbygade skal bebyggelsen fungere som støjafskærmning for området. Mellem bygningerne skal der derfor være støjskærme. Støjskærmene og facaderne mod Vasbygade skal have facadebeplantning. Støjskærmene skal være i glas og træ, hvor glas skal udgøre en andel på mellem 70-85 % af skærmen. For at skabe variation mod Vasbygade skal skærmen trækkes 2 m tilbage. Støjskærmene kan således placeres, så de danner rum.

I byggefeltet mellem de inderste vævsgader er der muliggjort en øget husdybde i stueetagen for at muliggøre plinte. Bygningens facade skal flugte med byggefeltets kant mod vævet for at understrege vævets buede forløb. Det er dog



Princip for vertikal tilbagetrækning i hele husets højde ved de høje huse i det nordøstlige område.  
Illustration: Team Cobe.



Princip for vertikal tilbagetrækning i hele husets højde af punkthusene centralt i området.  
Illustration: Team Cobe.

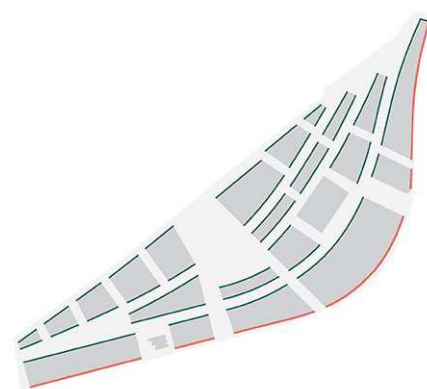


Diagram der med grøn viser beplantede facader mod det buede, grønne væv og med rød facader mod Vasbygade. Illustration: Team Cobe.



Eksempel på mulig udformning af p-hus, støjskærm og plejehjem mod Vasbygade i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Illustration: Team Cobe.



muligt at kun at bygge én etage, hvis der f.eks. etableres plint med gårdrum ovenpå. I så fald skal stueetagens/plintens facade flugte med byggefeltets kant mod vævet.

For at skabe variation langs Vasbygade og adgang til området skal både det nordligste og det sydligste erhvervsbyggefelt gennemskæres af mindst en stiforbindelse. Der er mulighed for at sammenbinde bygningerne med en gangbro over denne sti.



Eksempel på mulig udformning af servicevej og bebyggelse mod vævet i delområde II i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Illustration: Team Cobe.



Eksempel på mulig udformning af bebyggelse med dobbelt-facade og støjskærm langs CMC i delområde II i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Illustration: Team Cobe.



Eksempel på mulig udformning af bebyggelse mod den midterste vævgade i delområde I, i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. I baggrunden ses mulig fremtidig udformning af Toldkammeret. Illustration: Team Cobe.



### Delområde III

Bestemmelserne om bebyggelsens udformning betyder, at bygningerne kommer til at svare til den egenart, der er i den eksisterende del af Sydhavnen. Der er således krav om, at 60 % af tagene skal have sadeltage, at facaderne skal være røde farver, og at vinduer skal have individuelle murhuller.

Der er muliggjort mindre bygninger langs Enghavevej, som skal fungere som støjafskærmning for trafikstøj fra Enghavevej, og et punkthus på op til 40 m.



Eksempel på mulig udformning af delområde III ved hjørnet af Enghavevej og Gl. Vasbygade i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Illustration: Team Cobe

### Delområde IV - ("Banegårdskvarteret")

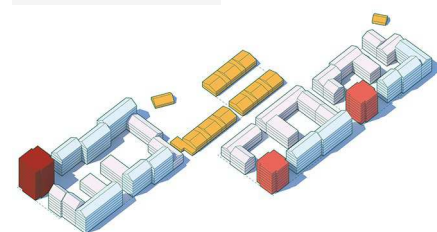
Bebyggelsen er opdelt i to områder: Et område, der ligger vest for Trælageret/Banegaarden og ud til Skydebroparken og et område, der ligger syd for Trælageret/Banegaarden og ud til Otto Busses Vej og de nye boldbaner.

De eksisterende bygninger, herunder Trælagerbygningerne og Portbygningen er udpeget som bevaringsværdige (se afsnit om bevaringsværdige bygninger).

Bebyggelsens størrelse og udformning er tilpasset egenarten i området. Bebyggelsen er lavest mod de bevaringsværdige Trælagerbygninger. Her er højden højst 3 etager eller 14 m inkl. tagform. Mod Skydebroparken og de mere åbne



Et eksempel på mulig udformning af bebyggelse i delområde IV ved Otto Busses Vej i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Til højre ses det bevaringsværdige trælager. Illustration: Team Cobe.



Højder i delområde IV. Illustration Team Cobe.

områder mod syd er højden op til 6 etager eller 24 m inkl. tagform. Der er krav om sadeltage mod omgivende veje og byrum. Punkthuse og bebyggelse i gårdrum kan dog have flade tage. Mod Skydebroparken er der to punkthuse i otte etager. Mod sydvest kan opføres et punkthus i 11 etager.

Der er fastlagt stiforbindelser gennem bebyggelsen, så området er åbent for passage og indkig.

Facader skal være i træ eller andre materialer, der er dannet af dyr eller planter (biogene materialer). Farverne skal være i en neddæmpet farvepalet som rødbrun, brun, grå eller sort eller træets naturlige farve. Således er området i tråd med Trælagerets egenart.



Et eksempel på mulig udformning af bebyggelse i delområde IV ved portbygningen og hjørnet af Den Gule By i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Illustration: Team Cobe.

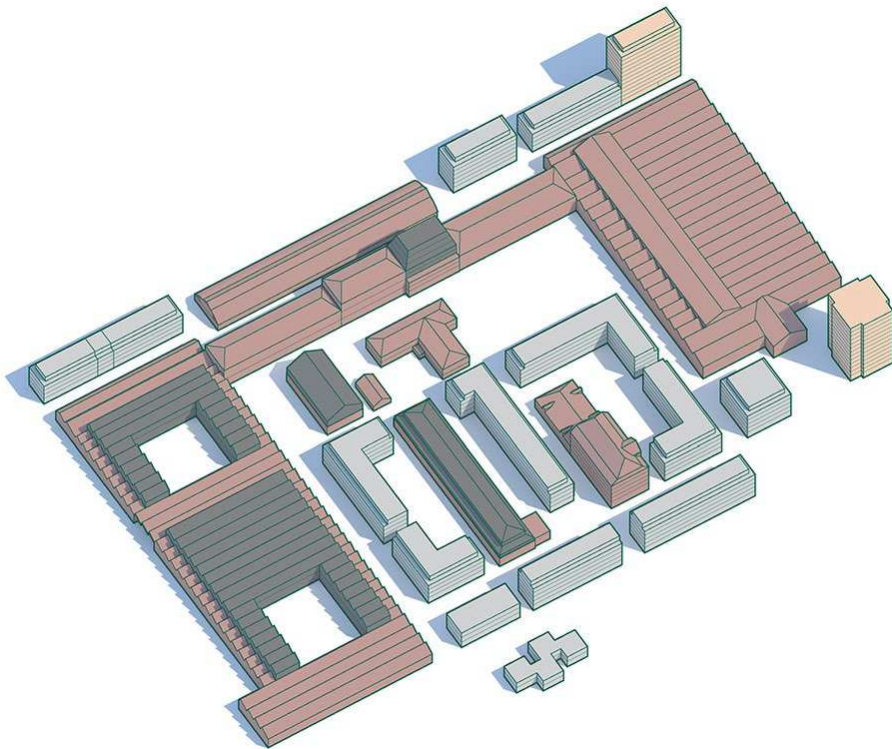
#### Delområde V - Centralværkstedet

De fleste af de eksisterende bygninger og anlæg som Skydebrograven og spor udpeges som bevaringsværdige. Det hesteskoformede anlæg skaber rammen om placering af nybyggeri, forbindelser og byrum (se afsnit om bevaringsværdige bygninger).

Der er krav om tilbagetrækninger på de fleste af de øverste etager, som nedskalere bebyggelsen og er med til at skabe gode dagslysforhold. Bebyggelsens udformning tilpasser sig de bevaringsværdige bygninger i en moderne form. Tagene skal være flade, og facaderne skal være i træ, tegl eller metal. Farverne skal være rødbrune og/eller brune, og hver bygning skal være i samme farve og materiale i hele husets højde for at sikre et roligt udtryk. De øverste, tilbagerykkede etager kan dog også være grå eller sorte og i et andet materiale end resten af bygningen for at gøre disse mere afdæmpede. Facader i træ skal være i træets naturlige farve.

Nord for Centralværkstedet muliggøres tre længebygninger i 5-7 etager og en højere længe på 13 etager mod parken. Bebyggelsen ligger mellem Otto Busses Vej og ind mod Centralværkstedets ryg, hvor byrummet er smalt. Højden på de tre længebygninger nedskaleres ved, at den øverste etage skal trækkes mindst 2 m tilbage. Sporene mellem bygningerne bevares og er med til at understrege egenarten.





Delområde V. Røde bygninger er eksisterende bygninger, mørkegrå er påbygninger på eksisterende bygninger og lysegrå og -gule er nye bygninger. Illustration: Team Cobe.



Et eksempel på mulig udformning af bebyggelse i delområde V ved den centrale plads ved den bevaringsværdige kraftcentral i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Til højre ses den muliggjorte påbygning på det bevaringsværdige køleværksted. Illustration: Team Cobe.



I det centrale område inde i hesteskoen kan bebyggelsen udformes som en 5- etages randbebyggelse mod byrum og gader. Der kan bygges en mindre sidebygning i enkelte gårdrum. Højden nedskaleres med tilbagetrækning af øverste etage mod gader og byrum på mindst 2 m, så bebyggelsen opfattes som i 4 etager. Der kan være et udhæng på altaner på 1,1 m mod gader og byrum og 1,5 m mod gårdrum.

Der muliggøres påbygninger på fire af de bevaringsværdige bygninger i 1-5 etager. Disse beskrives nærmere under bevaringsværdige bygninger.

Syd for hesteskoen muliggøres tre længebygninger i 3-6 etager, der kan bygges sammen. Der skal være to porte for at sikre passagemulighed og indkig. Der kan være et udhæng på altaner på 1,1 m mod gader og byrum og 1,5 m mod gårdrum og parkrummet syd for bebyggelsen. Der kan være tagterrasser ved tilbagerykkede etager.

Der muliggøres en daginstitution på 2 etager i parkområdet i den sydlige del af området. Denne skal være i træ og have facadebeplantning.

Herudover muliggøres to punkthuse syd for Lokomotivværkstedet – et punkthus i 5 etager mod hesteskoen og et punkthus i 11 etager mod parken.

Der kan være tagterrasser ved tilbagerykkede etager og på flade tage. Værn skal være trukket 0,2 m tilbage fra facaden og 1 m tilbage på punkthuset på 11 etager.

#### *Delområde VI - Remisekvarteret*

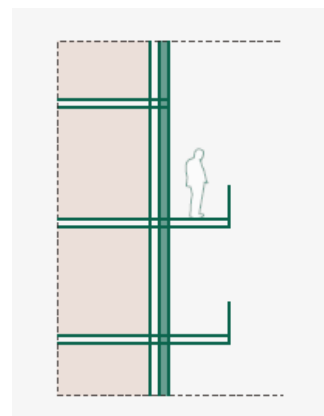
Bebyggelsen er opdelt i tre områder.

Området ved Drejeskiven, hvor der muliggøres tre kileformede høje huse på henholdsvis 40 m og 36 m eller 13 og 11 etager, som markerer ankomsten til området.

Området mellem de to grene af Otto Busses Vej, hvor der muliggøres tre karréer i 6-8 etager. Tilbagetrækninger på de øverste etager er med til at nedskalere bebyggelsen og skabe gode dagslysforhold. Tagene skal være flade.

Området mod syd ligger ud til grønne områder og har mere spredt bebyggelse. Mod parken muliggøres en mindre u-formet karré i 4-5 etager, en institution i 3 etager og et punkthus i 13 etager. Der er flere bygninger og anlæg i området, der udpeges som bevaringsværdige. Det gælder blandt andet Kontor- og administrationsbygning, Vandtårnet og de fleste af facaderne på de tidligere remisebygninger (Værksted, Eftersynshal, Skydebrohal og Ny eftersynshal) samt Drejeskiven. Se beskrivelse under afsnittet Bevaringsværdige bygninger og påbygninger.

Nye facader, dog ikke kilehusene ved Drejeskiven, skal have en grid-struktur med lodrette søjler og vandrette bjælker i tråd med de bevarede facaders betonkonstruktioner. Grid-strukturen skal være i beton, metal eller træ. Facadefelterne mellem de lodrette søjler og vandrette bjælker skal være i metal, tegl, sten eller materialer, der er dannet af dyr eller planter. Farverne skal være rødbrun, brun, sand, hvid, grå eller sort eller i træets naturlige farve.



*Facadegrid/ramme kan være fremtrukket fra bagvedliggende facadeudfyldning, og altaner kan have fremspring herudover.  
Illustration: Team Cobe.*



*Ny bebyggelse og bygninger bag bevaringsværdige facader i delområde VI skal have en grid-struktur med vandrette og lodrette rammer og med udfyldte facadefelter. Illustration: Team Cobe.*

Mindre bygningsdele kan også være i klare signalfarver i gul, rød, blå og grøn for at skabe en historisk forbindelse til eksisterende bygningsdetaljer såsom de gule vinduer og døre på de bevarede facader. Facader over bevarede facader skal have en mindre dybde mellem ramme og den bagvedliggende facadeudfyldning for at gøre disse facader mere afdæmpede i forhold til den bevarede facade.

Altaner kan integreres i grid-strukturen og kan mod gade og byrum have et frem-spring på 1,1 m fra den bagvedliggende facadeudfyldning. Altaner kan være lukkede altaner i glas, hvis de skal være afskærmede for støj.



Et eksempel på mulig udformning af bebyggelse og bevarelsværdige facader i delområde VI i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Illustration: Team Cobe.

#### Delområde VII - Den Gule By

I Den Gule By udpeges alle de eksisterende bygninger (syv længeboliger og en større mesterbolig) som bevarelsværdige.

Der muliggøres en ny boliglænge i to etager (stueetage og tagetage med kviste) nord for Mesterboligen. Bebyggelsen tilpasses den eksisterende bebyggelse med krav om røde tegl på taget, facader i træ i farven rød, røde vinduer, kviste og mindre tilbygninger mod gaden.



Et eksempel på mulig udformning af ny længebygning i Den Gule By nord for den eksisterende mesterbolig i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Der muliggøres nye kviste på de eksisterende bygninger. Illustration: Arkitekterne Bjørnk & Maigård.



### *Delområde XI - 'Skæve boliger'*

Der muliggøres ti boliger til socialt udsatte borgere i et område mod Vasbygade. Bebyggelsen kan placeres frit inden for byggefeltet og kan være i højst to etager. Bygningerne skal opføres i træ. Boligerne skal skærmes mod trafikstøj og virksomhedsstøj med støjskærme.

### *BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER OG PÅBYGNINGER*

I lokalplanen udpeges 26 bygninger og 3 tekniske anlæg, inkl. spor som bevaringsværdige. Bebyggelse i Den Gule By (8 bygninger) og trælageret (9 bygninger) medregnes her som én bygning hver. I Den Gule By er et antal mindre skure også er en del af udpegningen.

Disse bygninger og anlæg må som udgangspunkt ikke ændres. Det betyder, at der ikke kan ske bygningsændringer bl.a. i form af tilbygninger eller ændringer af tage eller facader fx vinduesudskiftninger. Ligeledes må der ikke ske ændringer i facadernes udsmykning fx gesimsbånd, friser, indfatninger, murblændinger, pilastre, altanværn og ure samt oprindelige bygningsdele som søjler, terrasser og altaner, karnapper, frontispicer, skorstene, tårne, kviste og lignende. Disse skal bevares eller genskabes med hensyn til udformning, detaljer og materialer. Der må heller ikke tilføres nye bygningsdele som for eksempel altaner og karnapper.

Hvis der er behov for ændringer, kan der dog gives en dispensation.

Det er desuden muligt at angive i en lokalplan, hvilke bygningsdele der kan udskiftes eller lignende uden, at der er behov for en dispensationsproces. Derfor er der i lokalplanen en række bestemmelser om, hvordan nogle af de udpegede bygninger og anlæg må ombygges uden dispensation.

Det drejer sig hovedsageligt om:

- Retningslinjer for facaderenovering, mulighed for udskiftning af vinduer, portlåger.
- Mulighed for skiltning og for at fjerne rør.
- Mulighed for belysning af indgangspartier.
- Mulighed for at udskifte og efterisolere tagpaptage, indsætte ovenlys og placere solceller på tagene.

For følgende bygninger muliggøres større ændringer:

#### *Lyntogsløftehal (bygning 6)*

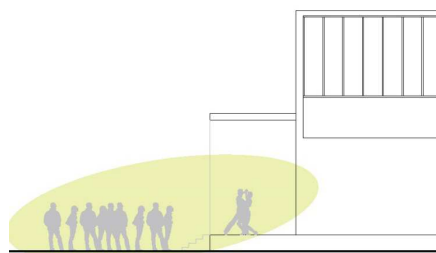
Lokalplanen muliggør, at bygningen kan ombygges, så der kan være boliger. Der muliggøres indeliggende altaner i det eksisterende, buede tag. Vinduer, portlåger og rulleporte kan udskiftes til nye vinduer eller glasdøre med sprossede døre.

#### *Toldkammer (bygning 24)*

Lokalplanen muliggør, at bygningen kan ombygges til andre funktioner. Da det kun er en del af Toldkammeret med shedtagskonstruktionen, der udpeges som bevaringsværdigt, får de eksisterende indre vægge status som ydre facader ved nedrivning af bygningen omkring shedtagskonstruktionen. Disse indre vægge fjernes, og der kan sættes nye yderfacader i. Facaderne skal have stor transparens. Derfor stilles krav om at mindst 50 % af stueetagens facade på bygningens langsider skal være af gennemsigtigt glas, og at 30 % af stueetagens facade på bygningens korte sider skal være gennemsigtigt glas, så der skabes en kontakt mellem ude og inde. Der stilles krav om, at der skal være en plint langs mindst 40 % af facaden og tagudhæng/halvtag langs mindst 25 % af facaden. Der skal være en trappe fra plinten, som integrerer plinten med byrummet omkring bygningen.



Lyntogsløftehallen kan ombygges til boliganvendelse. Illustration: Team Cobe.



Der skal etableres en plint med trappeforbindelse til det omkringliggende byrum ved Toldkammeret. Illustration: Team Cobe.



Toldkammerets shedtagskonstruktion bevares, og der etableres plint og halvtag langs en del af facaden. Illustration: Team Cobe.

Derudover er der tilladt påbygninger på fire af bygningerne i Centralværkstedet. Påbygningerne i 2-5 etager skal underordne sig den eksisterende, bevaringsværdige bebyggelse ved at tage skal udføres med rejst hældning i en nyfortolkning af de eksisterende bygningernes tagformer. Facaderne skal være i mørke farver.

Nedenfor er de enkelte bygninger og anlæg beskrevet nærmere.

#### *Vognværksted (Bygning 5)*

Lokalplanen tillader, at taget kan fjernes, og at der kan tilføres påbygninger i to etager i en afstand på ca. 10 m fra facaden. Hvor der ikke er påbygninger, skal shedtaget rekonstrueres, så shedtaget fortsat kan opleves som en bærende bevaringsværdi.

Påbygningens tag skal være fladt eller være udformet som et shedtag. Facaderne skal være i træ, metal eller tagpap i mørkegrå eller sort. Facader i træ kan også være mørkegrønne.

Eksisterende facader kan gennembrydes på langsiden, så der tillægges en byrumspassage gennem bygningen. Desuden er der forskellige muligheder for udskiftning af vinduer og døre med nye vindues- og dørpartier.

#### *Kølværksted (Bygning 9)*

Der tillægges en påbygning, så det samlede etageantal er højst 8 etager og med en højde på højst 28 m. Påbygningen skal mod Centralværkstedets indre byrum være tilbagetrækket fra den eksisterende bygnings facadelinje. Påbygningens facader skal over 5. etage være afvalmede/have en hældning til alle sider. Der skal være fladt tag. Påbygningens materialer kan være fibercement, skifer, træ eller metal i sort eller mørkegrå. Der kan være indeliggende altaner i facaderne. Mod Centralværkstedets indre kan der i 5. etage være altaner med en dybde på 1,1 m. Endvidere er der forskellige muligheder for udskiftning af eksisterende vinduer og døre med nye vindues- og dørpartier.

#### *Trykløftværksted (Bygning 11)*

Der tillægges en påbygning på to etager med sadeltag. Materialerne skal være træ, metal eller tagpap i mørkegrå eller sort. Facader i træ skal være mørkegrønne. Efter tilbygningen vil bygningen være i tre etager inkl. tagetage. Endvidere er der forskellige muligheder for udskiftning af eksisterende vinduer og døre med nye vindues- og dørpartier.

#### *Blanketlager (Bygning 14)*

Der tillægges en påbygning i to etager. Taget skal udføres som valmtag. Facaderne skal være vinduesbånd med lodrette sprosser. Vinduesfelter i klart glas kan også være blændfelter i rillet glas med grå bagplade eller emalit. Endvidere er der forskellige muligheder for udskiftning af eksisterende vinduer og døre med nye vindues- og dørpartier.

I afsnittet om bevaringsværdige bygninger nedenfor er beskrivelserne af de enkelte bygningers karakteristika og deres bevaringsværdier og tilladte ændringer uddybet.

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



Eksempel på mulig udformning af påbygning på det bevaringsværdige vognværksted til skole i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Påbygningen er trukket ca. 10 m tilbage fra facaden. Foran bygningen ses byrummet ved Skydebroparken. Illustration: Team Cobe.



Eksempel på mulig udformning af påbygning med en maksimal højde på 28 m og en afvalmet form på det bevaringsværdige kølværksted i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Illustration: Team Cobe.



Eksempel på mulig udformning af påbygning på det bevaringsværdige trykløftværksted med sadeltag i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Illustration: Team Cobe.



Eksempel på mulig udformning af påbygning på det bevaringsværdige blanketlager med valmtag og vinduesbånd i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Illustration: Team Cobe.



## Byrum

Lokalplanen fastlægger en byrumsstruktur med et netværk af forskellige byrum med meget stor variation i både funktion, størrelse og karakter. Byrummene er mindre lokale pladser og haverum friarealer til skoler og institutioner, tre boldbaner og fire parker med forskellige størrelser og funktioner. Herudover er der skabt plads til hverdagslivet i de grønne bolig-gader, gårdrum og kantzoner.

I delområde I, II og III vil arealerne i og omkring den bevarede del af Toldkammerbygningen fastholde en del af stedets historie, hvor parken og de øvrige byrum er nye rum med deres egen karakter.

I delområde IV, V og VI tager byrummene afsæt i de eksisterende bygninger og grønne rum samt tekniske anlæg, der bevares og viderefører områdets historie og identitet, tilføjet nye anvendelser.

Lokomotivparken, byrum D, er en videreførelse af den eksisterende park øst for Lokomotivværkstedet. Her vil de store og bevaringsværdige træer sammen med mange nye træer danne en ny grøn park med plads til bynatur og rekreation. Mod øst bevares Vandtårnet, der med en udadvendt stueetage vil understøtte parkens brug og liv.

Baneparken, der omfatter byrum E og S, ligger langs med CMC og den planlagte grønne gennemgående cykel- og gangforbindelse. Baneparken er et delvist træbeplantet parkrum, der sammen med boldbanerne rummer faciliteter til leg og bevægelse. Byrummet vil, udover at være friareal for områdets beboere, også være et tilbud til de tilgrænsende byområder, skoler og institutioner.

Skydebroparken, byrum M1, ligger i og omkring det bevaringsværdige Skydebroanlæg. Anlægget indgår i den planlagte park, hvor skydebrograven vil udgøre et stort beplantet areal, der både vil kunne anvendes til leg og som regnvandsbassin. De eksisterende skydebroer bevares som stiforbindelser på tværs af graven. Arealet omkring graven er planlagt som en åben plads, med træbeplantning, hvor Vognværkstedets fremtidige funktioner kan trække ud.



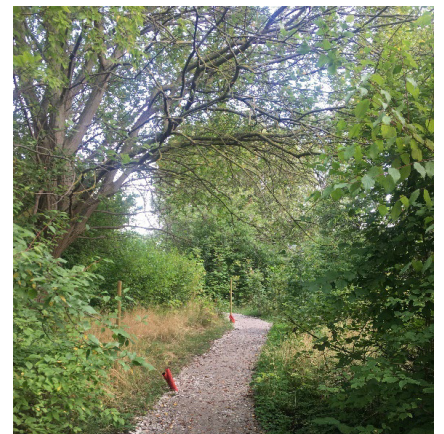
Lokomotivparken foran Lokomotivværkstedet med de gamle træer i dag.



Skydebrograven i dag med den eksisterende skydebro.



Drejeskiveanlægget i dag. Drejeskiven kommer til at indgå i det nye byrum.



Frugthaven bag det bevaringsværdige trælager i dag.



Et eksempel på byrumsstruktur i Jernbanebyen i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Illustration: Team Cobe.

Vasby Have, byrum I, ligger i det sydlige område. Byrummet vil, udover at være friareal for områdets beboere, være et offentligt, grønt byrum, der skal have karakter af en stor træbeplantet fællesskabshave med en serie af varierede haverum og mødesteder til bevægelse og ophold.

Drejeskiven, byrum A, er Jernbanebyens ankomstplads og fordelingsrum. Drejeskiven med bro og førerhus danner pladsens centrum, og de tilhørende skinneanlæg udgør forbindelsen igennem den bagvedliggende bebyggelse frem til byrum A1 og de bevarede gule porte.

Byrum B, ligger i den ældste remisehal, hvor de eksisterende facader bevares som rammen om et offentligt tilgængeligt byrum.

Centralen, byrum O2 er bydelens centrale plads, der omgives af de bevaringsværdige bygninger. Den rummer, udover træer og opholdsmuligheder, et fritlagt areal, der kan danne rammen om forskellige events og arrangementer hen over året. Pladsens brug og liv understøttes af udadvendte funktioner.



Et eksempel på mulig udformning af støjskærm omkring CMC I overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Langs støjskærmen ses mulig udformning af stiforbindelse og kanten af Lokomotivparken og baneparken. Illustration: Team Cobe.



Et eksempel på mulig bebyggelse ved det bevaringsværdige vandtårn og mulig udformning af kanten af den kommunale park 'Lokomotivparken' mod Otto Busses Vej og foran Lokomotivværkstedet i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Illustration: Team Cobe.



Byrum T, ligger i det bevaringsværdige Trælager. Den nuværende karakter med udadvendte funktioner fortsættes. Bygningerne omgives mod nord, vest og syd af en gammel frugthave, byrum U, der bevares som en frodig oase med uformelle stiforbindelser.

Byrum L1, L2 og L3 ligger i Den Gule By. De udgør en del af bebyggelsens friareal, i form af en legeplads (L1), et haverum (L2) samt private haver (L3) til den nye bebyggelse, der er muligjort.

Der er flexzoner mellem kantzoner og veje, der varierer i dybde og indhold. De indeholder bede med beplantning, herunder træer, opholdsarealer og cykelparkering, samt arealer til affald og brandredning. Flexzonerne udformes i sammenhæng med kantzonerne, så de opleves som en helhed.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

### Træer og anden beplantning

Der udpeges ca. 250 træer som bevaringsværdige. En del af disse er i Lokomotivskoven, i grønne arealer sydvest for Banegaarden og i Den Gule By. De fleste af de eksisterende træer langs Otto Busses Vej udpeges som bevaringsværdige med henblik på at fastholde den eksisterende allé. Alléen suppleres med nye træer.

Der stilles krav om plantning af ca. 1550 nye træer. Herudover indgår, at ca. 24 træer langs Vasbygade plantes af grundejerne som led i opfyldelsen af udbygningsaftalen.

De nye træer fordeles i lokalplanområdet i beplantningszoner, som hver indeholder krav til antal og højde for de nye træer. Zonerne er fordelt på parker, gårdrum,



Illustration af muligt udtryk af Vasby Have og bebyggelse mod denne i delområde I i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.  
Illustration: Team Cobe.

byrum og vejarealer for at sikre, at træerne fordeles jævnt i området, og at der sikres et antal træer, der kan understøtte det grønne, buede væv. Det kan være vanskeligt at plante træer langs veje, fordi der også skal være plads til nedgravede affaldsbeholdere, arealer til brandredning og være rør og ledninger under jorden.

Der stilles krav til, at en minimumsandel af træerne skal være hjemmehørende og frugt bærende arter. I delområde I og II, som er præget af den tætteste bebyggelse og vejarealer, er kravet til hjemmehørende arter mindst 60 %. I de øvrige områder, hvor plads og vækstbetingelser er bedre, skal mindst 70 % af de nye træer være hjemmehørende arter. Det fastlægges hvilke arter, der betegnes som hjemmehørende.

Der fastlægges en træække mod Vasbygade. Langs det nordligste byggefelt indgår disse træer i udbygningssaftalen, da de skal plantes på vejareal.

For at understøtte det grønne, buede væv stilles krav om facadebeplantning langs facader mod vævet. Endvidere skal der være beplantning langs støjskærme og langs bebyggelse og støjskærm mod Vasbygade.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

### **Ekspropriation**

Den endelige lokalplan vil kunne danne grundlag for ekspropriation efter planlovens § 47. Det fremgår af planlovens § 47, stk. 1, at en kommune kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan. Muligheden for at foretage ekspropriation efter planlovens § 47, stk. 1 bortfalder, hvis kommunens beslutning om ekspropriation ikke er truffet inden 5 år efter lokalplanen er offentliggjort.

En række betingelser skal være opfyldt for, at der kan eksproprieres, herunder:

- Ekspropriation skal ske til offentlige formål (hvis ekspropriation sker til fordel for private gælder et skærpet nødvendighedskrav),
- ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, fx en frivillig aftale,
- der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, der ønskes eksproprieret til,
- ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel, og
- indgrebet og betydningen heraf for grundejer skal stå i et rimeligt forhold til almene samfundsinteresser.

Ved ekspropriationens gennemførelse skal reglerne i vejlovens §§ 99-102 følges.

Der henvises til Erhvervsstyrelsens vejledning nr. 9381 af 9. april 2019 om ekspropriation efter planloven for en nøjagtig gennemgang af betingelserne samt en beskrivelse af de processuelle regler i vejloven.

Udnyttelsen af lokalplanen vil endvidere kunne medføre, at der skal ske ekspropriation i henhold til miljøbeskyttelseslovens § 58, stk. 1 til gennemførelse af spildevand og regnvandsanlæg, og der vil i givet fald blive optaget bestemmelse herom i tillæg til Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018.

### **Kommuneplan 2019**

I Kommuneplan 2019 er området for kommuneplantillægget udlagt som syv kommuneplanrammer. Tre af rammerne er udlagt til boliger og serviceerhverv med bemærkning om, at rammen fastlægges ved yderligere kommuneplanlægning. Tre øvrige rammer er udlagt til tekniske anlæg til henholdsvis jernbanedrift og metrotogdrift. En ramme er udlagt til serviceerhverv.



Byomdannelsesområdet Godsbaneterrænet og Byudviklingsområdet Godsbaneterrænet indgår i kommuneplantillæggets område. Der er ikke udlagt arealer til detailhandel i området.

Der skal ved udvikling af området tages hensyn til den fortsatte drift af følgende virksomheder af national interesse: H. C. Ørsted Værket, MAN Energy Solutions, Metroselskabets CMC-anlæg og Banedanmarks virksomhed.

For rammerne i den nordlige del af området gælder, at de kan anvendes efter bestemmelserne om midlertidighed.

I kommuneplanens hovedstruktur står, at en kommende helhedsplan for Jernbanebyen skal fastsætte omfang og karakter af bebyggelse og grønne arealer, fordeling af bolig og erhverv, indpasning af kommunale funktioner, nye byrum og mødesteder, og hvordan der skabes sammenhæng med naboområderne via stiorbindelser og intern sammenhæng på tværs af Metroens klargøringscenter. De mange bevaringsværdige ejendomme er en unik kvalitet i området, som med byudviklingen kan få nyt liv til eksempelvis offentlige og kulturelle formål, erhvervs-liv, detailhandel og restaurationer.

Der skal i Jernbanebyen etableres en grøn struktur med en offentlig park, begrønnede byrum og grønne, offentligt tilgængelige, private friarealer i størrelsesordenen 9-12 hektar. Det skal sikres, at borgere på Vesterbro, i Carlsberg Byen, i Bavnehøj kvarteret og på Havneholmene får adgang til rekreative arealer, som boldbaner og grønne områder i samme omfang som borgere i resten af København. I tillæg til en 11-mands fodboldbane anlægges to 7-mands fodboldbaner, som placeres inden for den aftalte 9-12 hektar store grønne struktur.

Bebyggelsestætheden i området holdes lav på op til 100 i bebyggelsesprocent (inkl. bevaringsværdige bygninger) i den nordlige del og højere med op til 150 - 175 i bebyggelsesprocent i den sydlige del mod Vasbygade. De kommunale funktioner i Jernbanebyen forventes at være daginstitutioner, plejecenter, botilbud til voksne, park, fodboldbaner, en almen skole med specialklasserække, idrætshal, klub, bibliotek og mad skole. Særligt sociale tilbud og eksempelvis boliger til socialt udsatte indtænkes fra start ved udvikling af Jernbanebyen.

### Kommuneplantillæg

I Kommuneplan 2019 er det beskrevet, at der ønskes en bebyggelsesprocent på 100 i den nordlige del og 150-175 i den sydlige del.

Kommuneplantillægget omfatter ni kommuneplanrammer.

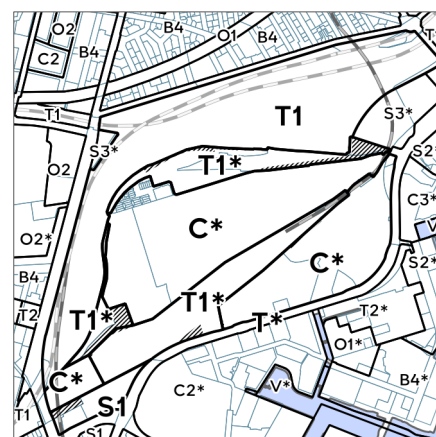
Den nordligste af de tre rammer til bolig og serviceerhverv udlægges som en C1\*-ramme med en maksimal bebyggelsesprocent på 100.

Den sydøstlige C-ramme udlægges som en C3\*-ramme med en maksimal bebyggelsesprocent på 185.

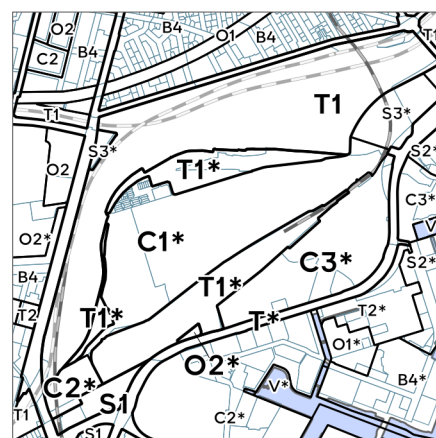
Den sydvestlige C-ramme udlægges som en C2\*-ramme men en maksimal bebyggelsesprocent på 135. Byggemuligheden i lokalplanen giver en gennemsnitlig bebyggelsesprocent på 175 for disse to rammer sammenlagt.

For de tre C-rammer er der en maksimal bygningshøjde på 25 m for at understøtte områdets københavnerskala, og der gives mulighed for flere bygninger med en højde på op til 40 m i lokalplanlægningen.

Bebyggelsesprocenten og bygningshøjderne i de to sydligste C-rammer til bolig og serviceerhverv understøtter Kommuneplan 2019's vision om en tæt byudvikling i de stationsnære områder. En tæt, blandet by her giver en bymæssig kant mod Vasbygade.



Gældende rammer i Kommuneplan 2019.



Forslag til ændrede rammer.

Bebyggelsesprocenten i den nordlige del er lavere end i den sydlige del. Dette afspejler helhedsplanens kombination af tæt byudvikling ved Havneholmen metrostation, Sydhavn Station og Vasbygade samt en mere spredt byudvikling i den nordlige del omkring områdets mange bevaringsværdige bygninger, bevaring af grønne områder og jernbanetekniske anlæg, samt placering af tre fodboldbaner.

Boligandelen i de foreslåede C-rammer skal udgøre mellem 40 og 75 % af etagearealet, men vil efter nærmere vurdering i en lokalplan kunne nedsættes til minimum 25 %.

Der udlægges en ny O-ramme til offentlige formål mod Vasbygade. Her kan der etableres boliger og institution til særlige formål forbeholdt udsatte grupper.

Kommuneplanrammernes afgrænsning justeres i forhold til ændrede/fremtidige matrikelskel i området. De fire kommuneplanrammer til tekniske anlæg og den ene kommuneplanramme til serviceerhverv får alene justeret geografisk afgrænsning i forhold til ændrede/fremtidige matrikelskel i området.

#### *Ny centerstruktur for detailhandel*

Der udlægges et nyt bydelscenter Jernbanebyen i en del af området mellem Vasbygade og Metroselskabets klargøringscenter (CMC) og i en del af det nordlige område.

Bydelscenteret i den sydlige del af området er placeret omkring en ny vej, der løber fra krydset Vasbygade-Otto Busses Vej mod sydvest gennem området. Gaden får karakter af hovedgade og bliver et knudepunkt i bydelen, hvor der ønskes publikumsorienterede funktioner.

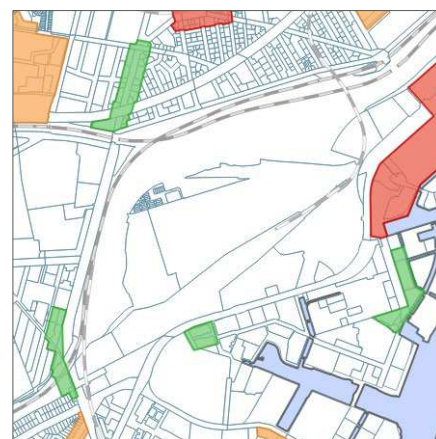
I den nordlige del af Jernbanebyen strækker bydelscenteret sig langs et centralt strøg og ind til området Centralværkstedet, der bliver det bymæssige knudepunkt i den nordlige del af Jernbanebyen.

Bydelscenterets maksimale butiksareal fastlægges til 13.500 m<sup>2</sup> butiksareal. Den maksimale butiksstørrelse fastlægges til 3.500 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 2.000 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker.

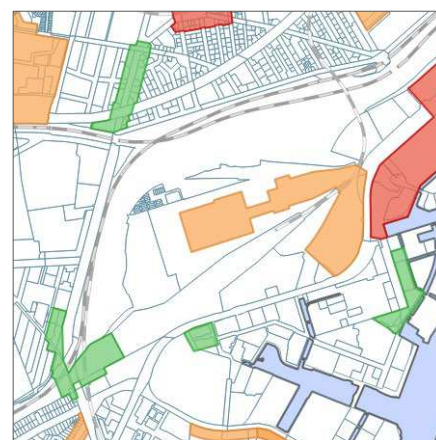
Bydelscenteret skal betjene indbyggerne i Jernbanebyen, men forventes også at have kunder fra andre områder. Dagligvarebutikkerne kan få kunder fra områderne syd for Vasbygade og desuden fra nogle pendlere i bil. I den nordlige del af området kan der fx etableres større udvalgsvarebutikker med kunder fra et større opland. Bydelscenteret skaber rammer for større butikskoncepter inden for både dagligvarer og udvalgsvarer i Jernbanebyen.

Det eksisterende lokalcenter Sydhavn Station udvides geografisk på tværs af Enghavevej med en del af arealet mellem Gamle Vasbygade og jernbanen. Lokalcenterets maksimale butiksareal på 3.000 m<sup>2</sup> fastholdes. Den maksimale butiksstørrelse fastholdes på 1.200 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 500 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker. Lokalcenteret skal betjene indbyggerne i området omkring Sydhavn Station, og den nye geografiske afgrænsning skal understøtte området som knudepunkt for byliv.

Planlægningen for det nye bydelscenter og udvidelsen af det eksisterende lokalcenter understøtter kommuneplanens mål om at sikre alsidige indkøbsmuligheder i alle bydele og at begrænse transportafstande ved indkøb samt sikre god tilgængelighed for især gående, cyklende og kollektiv trafik.



Gældende detailhandelsrammer i Kommuneplan 2019.



Forslag til ændrede detailhandelsrammer.



## 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 to grundejere til at indgå frivillig udbygningsaftale, og parternes dialog har udmøntet sig i et udkast til en aftale om infrastrukturanlæg.

Ved aftalen forpligter grundejerne sig til at etablere følgende anlæg, som er fastlagt i eller er en følge af lokalplanen:

- 5 vejkryds ved Otto Busses Vej/Carsten Niebuhrs Gade, langs Vasbygade og ved Enghavevej/Gl. Vasbygade.
- Trærække med 24 træer langs Vasbygade.
- Stibro over Metroens kontrol- og vedligeholdelsescenter med trapper og elevatorer.
- Foranalyse af ny tunnel under jernbanen til Enghavevej.

Grundejerne har med aftalen tilbudt at bidrage med op til 300 mio. kr. til infrastrukturanlæg i området. Restbeløbet efter etablering af ovenstående anlæg reserveres til delvis finansiering af en ny/udvidet tunnel under jernbanen til Enghavevej. Grundejerne bidrager alene med de sidste 40 mio. kr., hvis Københavns Kommunes medfinansiering af tunnelen overstiger 35 mio. kr.

## Miljøforhold

### VVM

Bygherre har i sit ansøgningsmateriale ønsket, at det samlede byudviklingsprojekt skal undergå en miljøkonsekvensvurdering (VVM) i henhold til § 19, stk. 4 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 4 af 3. januar 2023). Bygherre har derfor udarbejdet en miljøkonsekvensrapportsamtidig med planforslaget.

### Miljørapport

Kommunen har vurderet, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen og kommuneplantillægget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 4 af 3. januar 2023). Klage over miljøvurderingen kan først indgives, når den endeligt vedtagne lokalplan og kommuneplantillægget er bekendtgjort.

Miljørapporten vurderer bl.a. planforslagernes påvirkning af byarkitektoniske og landskabelige værdier, bevaringsværdige bygninger og kulturmiljø, biodiversitet og natur (herunder bilag IV og Natura 2000), vind, skygge, støj, trafik, energiforbrug, klima samt arealforbrug, herunder varmeø-effekt.

Miljørapporten viser bl.a. at der for de fleste forhold kun vil være en lille eller middel/moderat påvirkning. Dog vurderes der at være en væsentlig påvirkning af områdets byarkitektoniske værdi, kulturmiljø og for nogle af de bevaringsværdige bygninger, da udviklingen af området vil ændre områdets funktion og udtryk, på trods af at en stor del af de eksisterende bygninger og karaktergivende elementer bevares. Med realiseringen af planen vil disse påvirkninger ikke afværges.

Påvirkningen af biodiversiteten vurderes at være fra ingen/ubetydelig til væsentlig, afhængig af delområde. Desuden er der en fredet orkideart, skovhullæbe, som skal beskyttes mod en væsentlig påvirkning. Varmeø-effekten i området i dag skyldes bl.a. de store, sorte tagflader på bygninger, der udpeges som bevaringsværdige og store befæstede arealer. Det planlagte øgede antal træer ift. det

eksisterende antal og mulighed for grønne tage vil have en positiv effekt på varmemø-effekten, dog uden at omfanget kan opgøres præcist på det nuværende grundlag. Befæstede og bebyggede arealer og de bevarede, sorte tagflader vil fortsat have en negativ effekt. Samlet vurderes, at den nuværende varmemø-effekt ikke ændres.

Den trafikale påvirkning i driftsfasen vurderes at være middel/moderat. Byudviklingen vil i alt generere ca. 50.000 ture dagligt. 23 % vil være i bil, 32 % på cykel, 19 % gang og 26 % kollektive ture. Den største påvirkning vil ske på Vasbygade, hvor biltrafik fra byudviklingen vil udgøre 17 % af trafikken, på et i forvejen stærkt trafikeret vejnet.

Der vil gennem anlægsperioden komme et stort antal biler – herunder lastbiler – til og fra området. Antallet af lastbiler pr. dag vil variere betydeligt, men der kan i perioder være op til fire gange så mange lastbiler pr. dag ift. gennemsnittet. Det vil betyde, at hvis man forudsætter at den nye generede trafik til Jernbanebyen vil køre ad Vasbygade, vil den samlede trafikmængde øges med ca. 1 til 1,5 % på Vasbygade, hvor den tunge trafik vil stige med ca. 30 %. For den samlede mængde trafik er der tale om en marginal ændring som følge af trafik i anlægsfasen.

En række trafikryds vil blive ombygget og indrettet, så de sikrer så hensigtsmæssig og sikker trafikafvikling som muligt. Cykeltrafikkens primære adgang er via stitunnelen til Enghavevej, hvor 40 % af cykelturene går igennem. For at afviklingen bliver trafiksikker og afviklingsmæssig acceptabel, er en ombygning af tunnelen samt tilslutning til Enghavevej nødvendig.

Resten af stiturene foregår via separat stinet, og alle tilslutningerne til det omkringliggende vejnet vil foregå i kryds med cykelstier og signalregulering. Samlet set vurderes den samlede påvirkning på trafiksikkerheden at være lille.

Med etableringen af Jernbanebyen kan der forventes en årlig udledning på op til ca. 28.500 tons CO<sub>2</sub>-ækvivalenter, hvilket betragtes som en større udledning end de 10.000 CO<sub>2</sub>-ækvivalenter, som Klima-, Energi- og Forsyningsministeriets vejledning fra 2020 angiver som væsentlig. Størstedelen af denne udledning stammer fra materialeforbruget, som er nødvendigt til opbygning af Jernbanebyen. Det vurderes derfor, at projektet vil medføre en væsentlig klimapåvirkning forbundet med bygge-/etableringsfasen. Byggeriet skal ligge indenfor bygningsreglementets krav om maksimal udledning af drivhusgasser på 12 kg CO<sub>2</sub>-ækv. pr. m<sup>2</sup> pr. år. I driftsfasen, når planen er realiseret, er udledningen vurderet til at være lille.

### **Støj og anden forurening fra trafik og virksomheder**

I Jernbanebyen kan bestemmelsen i planlovens § 15, stk. 2 nr. 29 om isolering mod støj anvendes, da området allerede i dag er beliggende i byzone. Jernbanebyen er en del af et eksisterende byområde, idet planområdet er omkranset af meget tæt bebyggelse i en blanding af boliger og erhverv. Planområdet omfatter allerede i dag boliger og erhverv, ligesom der planlægges for et område med blandede byfunktioner.

Det betyder, at der både for trafikstøj og virksomhedsstøj er planlagt ud fra, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier indendørs i boliger kan overholdes. Det samme gælder for udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne. Det anbefales, at bebyggelsen udformes, så sove- og opholdsrum orienteres mod den stille facade.

Der er også planlagt ud fra, at de vejledende grænseværdier for øvrige anvendelser kan overholdes.



## Trafikstøj

Der er trafikstøj i området fra Vasbygade, Sydhavns Plads og Enghavevej. Støjniveauet er op til 73 dB på dele af friarealet og op til 73 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på  $L_{den}$  58 dB for boliger og hoteller 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 i umiddelbar tilknytning til boligerne kan overholdes.

Der er ingen overskridelser af grænseværdierne for støj fra jernbanen, der støder op til lokalplanområdet.

Der skal være støjafskærmning af de udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne i form af støjskærme, der opsættes langs Vasbygade og ved Enghavevej og Sydhavns Plads.

Den fremtidige bebyggelse er placeret således, at bebyggelsen langs Vasbygade og Enghavevej kan danne støjskærm for de udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne og den bagvedliggende bebyggelse.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at støjgrænserne er overholdt. Det skal også være dokumenteret, at den støjafskærmning, som er nødvendig for overholdelse af bebyggelsens støjgrænser, er etableret.

Trafikstøj er også beskrevet i miljørapporten.

## Miljømæssige gener fra virksomheder

I lokalplanområdet, umiddelbart op til eller i nærheden af lokalplanområdet ligger virksomhederne:

H.C. Ørsted Værket, Radius transformerstation ved Vasbygade, MAN Energy Solutions, Metroselskabets klargøringscenter (CMC), Banedanmarks aktiviteter ved Kulgården, KT og Askegården, DSB Værksted Godsbanegården (nord for området), opstart af lokomotiver og DSB's værksteder i lokalplanområdet.

Disse virksomheder har en form for drift, der medfører, at de miljømæssige gener i forhold til lokalplanområdet skal vurderes.

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan placeres tre boldbaner i den nordlige del af området. Brugen og driften af dem medfører, at de miljømæssige gener i forhold til lokalplanområdet skal vurderes.

Der er en række mindre virksomheder i den sydlige del af området, som ikke har forureningsproblematikker, der skal tages højde for i planlægningen. Det er således en forudsætning for, at området kan udbygges, at disse virksomheder flytter ud. Derfor er de enten allerede opsagt eller vil blive det i nær fremtid.

### *H.C. Ørsted Værket*

H.C. Ørsted Værket ejes af Ørsted og ligger syd for lokalplanområdet på den anden side af Vasbygade. Værket leverer el- og fjernvarme til husstande i Københavns Kommune.

### *Luft*

Der er foretaget en OML-beregning. Det vil sige en beregning af, om luft- og lugtimmissionerne fra virksomheden overskrider gældende retningslinjer.

De i B-vejledningen og miljøgodkendelsen anførte grænseværdier overholdes i forhold til lokalplanområdet.



Oversigt over eksisterende virksomheder i og omkring Jernbanebyen:

1. Metroens klagøringscenter CMC, 2. KT - Banedanmark, 3. Kulgården - Banedanmark, 4. Askegården - Banedanmark, 5. DSB - opstart af lokomotiver, 6. DSB - nyt værksted, 7. H.C. Ørsted Værket - HCV, 8. Radius transformerstation.

### Støj

Værkets nuværende miljøgodkendelse giver mulighed for, at værket kan støje 60/60/60 dB (dag/aften/nat) i eget skel mod lokalplanområdet.

Hvis der planlægges om foreslået, vil det betyde, at der ved den næste revision af værkets miljøgodkendelse vil blive fastsat lavere støjgrænser, svarende til en anvendelse til boliger og serviceerhverv i lokalplanområdet.

### Virksomheden oplyser

Værket udnytter i dag ikke muligheden for at støje 60/60/60 dB i skel, og det har derfor været drøftet med Ørsted, om virksomheden i fremtiden har behov for aktiviteter, der har dette støjniveau. Ørsted har oplyst, at de fremtidige aktiviteter på værket og dermed støjniveauet vil være af en sådan karakter, at støjgrænserne for de kommende anvendelser i lokalplanområdet vil kunne overholdes. Det kræver støjdæmpende tiltag på udvalgte støjklæder på værket. Ørsted er derfor indstillet på at acceptere, at den næste miljøgodkendelse vil betyde en skærpelse af de støjgrænser, der skal overholdes mod lokalplanområdet og, at der bliver udført støjdæmpende foranstaltninger, der gør det muligt at overholde disse støjgrænser.

Der er derfor mellem DSB Ejendomsudvikling A/S, Freja Ejendomme A/S, Baneby Konsortiet K/S, Ørsted Bioenergy & Thermal Power A/S underskrevet en hensigtserklæring om at indgå en aftale om dette.

Den endelige aftale er en forudsætning for, at lokalplanen kan vedtages endeligt. Aftalen vil blive tinglyst på ejendommene.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at støjgrænserne er overholdt og, at den ombygning af værket, som er nødvendig for overholdelse af bebyggelsens støjgrænser, er foretaget.



#### *Københavns Kommune vurderer*

Københavns Kommune vurderer på den baggrund, at realisering af denne lokalplan ikke påvirker virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder.

#### *Radius transformerstation ved Vasbygade*

Transformerstationen ligger mellem Vasbygade og H.C Ørsted Værket. Den anvendes til højspændingsanlæg og transformere.

#### *Luft*

Virksomheden har ikke luftudledningsproblematikker, der skal belyses

#### *Støj*

Virksomheden er ikke omfattet af H. C. Ørsted Værkets miljøgodkendelse og er ikke miljøgodkendelsespligtig. Støjen fra virksomheden overskrider ikke de vejledende grænseværdier for støj i Jernbanebyen.

#### *Virksomheden oplyser*

Virksomheden har ikke behov for at udvide aktiviteterne, så støjen også øges.

#### *Københavns Kommune vurderer*

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

#### *MAN Energy Solutions*

Virksomheden ligger i Teglholmsområdet ca. 500 m fra det aktuelle lokalplanområde. Virksomhedens miljøforhold er vurderet i forhold til de krav, som er lagt til grund i virksomhedens miljøgodkendelse. De tager udgangspunkt i den planlægning, som er foretaget med den oprindelige lokalplan 310 Teglværkshaven og tillæg 3 til lokalplanen, som ændrer området omkring virksomheden til et område med boliger og serviceerhverv.

#### *Luft*

Der er foretaget en OML-beregning. Det vil sige en beregning af, om luft- og lugtimmissionerne fra virksomheden overskrider gældende retningslinjer.

De i B-vejledningen og miljøgodkendelsen anførte grænseværdier overholdes i forhold til lokalplanområdet.

#### *Støj*

Der er ikke støjforhold, der kan påvirke det aktuelle lokalplanområde.

#### *Københavns Kommune vurderer*

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

#### *Metroselskabets klargøringscenter (CMC)*

Indenfor lokalplanområdet ligger et anlæg, som bruges til servicering af metroens togvogne. Det omfatter testspor, værksteder og vaskehal og lignende aktiviteter.

#### *Luft*

Virksomheden har ikke luftudledningsproblematikker, der skal belyses.

#### *Støj*

Virksomheden har ikke en miljøgodkendelse, men miljømyndigheden, som er Københavns Kommune, har vurderet, at virksomheden som udgangspunkt må støje 60/60/60 dB i skel.

Hvis reglen i planlovens § 15, stk. 2, nr. 29 ikke anvendes, skal den foreslåede bebyggelse overholde de vejledende grænseværdier for blandet bolig- og erhvervsområde/centerområde på bygningernes facade og udendørs, jf. miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 Ekstern støj fra virksomheder.

Beregninger viser, at det ikke vil være muligt at overholde støjgrænseværdierne om natten, idet der vil være overskridelser på op til 25 dB ved den mest støjbela-stede bolig.

#### *Virksomheden oplyser*

I et samarbejde mellem grundejerne, Metroselskabet og kommunen har det været undersøgt, hvordan støjproblematikkerne kan løses.

Metroselskabet har til det brug oplyst, at det forventes, at anlægget i fremtiden skal betjene flere togsæt, så kapaciteten øges fra de nuværende 39 3-vognstog til 54 4-vognstog. Det vil betyde, at der vil blive behov for et ekstra testspor langs med det nuværende testspor, der løber langs anlæggets nordlige skel. Der vil også være behov for en række ændringer af de øvrige anlæg på virksomhedens område.

Selskabet har også redegjort for, at det er muligt på forskellig vis at dæmpe de støjkilder, der er på området. Endelig har selskabet redegjort for, at der er behov for enkelte justeringer af det areal, som selskabet har til rådighed.

Disse oplysninger er indgået i vurderingerne af, hvad der kan planlægges for rundt om anlægget.

Hvis Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 Ekstern støj fra virksomheder skal overholdes på den foreslåede bebyggelses facade og udendørs, vil det være nødvendigt at overdække hele CMC-anlægget, inkl. det nye testspor. Omkostningen ved det vil være ca. 2.2 mia.kr. eks. moms. Dertil skal lægges de omkostninger, der er forbundet med at forstyrre driften af CMC. Det er ikke undersøgt fuldt ud, om løsningen er teknisk bygbar, men Metroselskabet vurderer at det vil være vanskeligt, og selskabet ønsker ikke denne løsning.

Idet omkostningerne og de tekniske vanskeligheder ved denne løsning således er meget byrdefulde, har kommunen, herunder miljømyndigheden, vurderet, at det er muligt i stedet at planlægge efter at overholde de indendørs støjgrænseværdier og grænseværdierne for de udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne.

Når planlovens § 15, stk. 2, nr. 29 anvendes, fremgår de vejledende støjgrænser af Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 Ekstern støj fra virksomheder med tillæg nr. 4 af juli 2007, og det vil være muligt at overholde støjgrænserne ved at støjisolere facader og vinduer. Der vil være behov for at opsætte en række støjskærme for at kunne overholde støjgrænserne på udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne. Endelig vil der være behov for at ændre dele af driften af anlægget. Metroselskabet er indforstået med disse ændringer af anlægget.

Den samlede udgift til støjskærme er anslået til ca. 128 mio. kr. ekskl. moms.

Betingelserne for at anvende reglen i planlovens § 15, stk. 2, nr. 29 er således opfyldt.

Det er en forudsætning for, at lokalplanen kan vedtages endeligt, at der er indgået en aftale mellem grundejerne i området og Metroselskabet om vilkårene for at forudsatte støjdæmpende foranstaltninger kan udføres. Aftalen vil blive tinglyst på ejendommene.



Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at støjgrænserne er overholdt og, at den støjafskærmning og de ændringer på CMC-anlægget, som er nødvendige for overholdelse af bebyggelsens støjgrænser, er etableret.

#### *Københavns Kommune vurderer*

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

#### *Banedanmarks aktiviteter ved Kulgården og KT*

Nord og vest for Jernbanebyen har Banedanmark baser for vedligehold, som benyttes som omlæssepladser i forbindelse med sporrenovering i nærheden af København. Der foregår håndtering af materialer og affald samt kørsel med troljer. Banedanmark har igangsat en undersøgelse af, hvordan disse samlede aktiviteter kan planlægges og placeres i fremtiden. De nuværende aktiviteter er gennemgået nedenfor.

#### *Luft*

Virksomheden har ikke luftudledningsproblematikker, der skal belyses.

#### *Støj*

Virksomheden har ikke en miljøgodkendelse, men miljømyndigheden, som er Københavns Kommune, har vurderet, at virksomheden som udgangspunkt må støj 60/60/60 dB i skel.

Hvis reglen i planlovens § 15, stk. 2, nr. 29 ikke anvendes, skal den foreslåede bebyggelse overholde de vejledende grænseværdier blandet bolig- og erhvervsområde/centerområde på bygningernes facade og udendørs, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 Ekstern støj fra virksomheder.

Beregninger viser, at det ikke vil være muligt at overholde støjgrænsen om natten, idet der vil være overskridelser på op til 25 dB ved den mest støjbelastede bolig.

#### *Virksomheden oplyser*

I et samarbejde mellem grundejerne, Banedanmark og kommunen har det været undersøgt, hvordan støjproblematikkerne kan løses.

Disse beregninger viser, at hvis de vejledende støjgrænser skal overholdes på den foreslåede bebyggelses facade og på udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, vil det være nødvendigt at overdække anlæggene, kombineret med flytning af spor. Denne løsning er anslået til at koste 54 mio. kr. ekskl. moms og uforudsete udgifter, og den er således meget omkostningstung. Overdækningen vil være meget synlig i området og vil ud fra en bymæssig betragtning ikke være hensigtsmæssig. Desuden ønsker Banedanmark ikke denne løsning, fordi den teknisk mulige konstruktion (det skal være en søjlekonstruktion) vil begrænse den fremtidige drift af anlæggene.

Idet omkostningerne og de tekniske vanskeligheder ved denne løsning således er meget byrdefulde, har kommunen, herunder miljømyndigheden, vurderet, at det er muligt i stedet at planlægge efter at overholde de indendørs støjgrænseværdier og grænseværdierne for udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne.

Til overholdelse af støjgrænseværdierne, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 Ekstern støj fra virksomheder med tillæg nr. 4 af juli 2007, for det indendørs støjniveau og på de udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, kan der ved hjælp af støjskærme, specielle vinduesløsninger og evt. flytning af spor og ændringer i driften gennemføres løsninger, der vil koste 18,7 mio. kr. ekskl. moms og uforudsete udgifter. Disse løsninger vil ud fra

en bymæssig betragtning kunne indpasses langt bedre i området, og vil økonomisk set også være proportionale.

Betingelserne for at anvende reglen i planlovens § 15, stk. 2, nr. 29 er således opfyldt.

Der er derfor mellem DSB Ejendomsudvikling A/S og Banedanmark indgået aftale om at udføre disse anlæg. Aftalen vil blive tinglyst på ejendommene.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at støjgrænserne er overholdt og, at den støjdemping, som er nødvendig for overholdelse af bebyggelsens støjgrænser, er etableret.

#### *Københavns Kommune vurderer*

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

#### *Banedanmarks aktiviteter ved Askegården*

##### *Luft*

Virksomheden har ikke luftledningsproblematikker, der skal belyses.

##### *Virksomheden oplyser*

Udformning og kravspecifikation af den fremskudte fornyelsesbase Askegården er på nuværende tidspunkt ikke fastlagt, hvilket bevirker, at den støjmæssige påvirkning af Jernbanebyen på nuværende tidspunkt ikke kan fastslås.

Der forventes at være aktiviteter på området, der indeholder tilkørsel af skærver med lastbiler, håndtering af skærver, jord, grus m.m. med gummihjullæsser samt læsning af vogne på tog.

Indretning af og miljøpåvirkninger fra fornyelsesbasen forventes at blive fastlagt i løbet af 2024.

I lokalplanen er der taget højde for, at der kan placeres en støjskærm mod fornyelsesbasen og evt. en hel eller delvis overdækning.

Når forudsætningerne for de planlagte aktiviteter ligger mere fast, vil der blive foretaget beregninger ud fra disse for dokumentation af støjpåvirkningen af Jernbanebyen. Der er derfor ikke foretaget støjberegninger.

DSB er som grundejer forpligtiget til at undersøge, etablere og afholde omkostninger til de støjreducerende foranstaltninger, der er nødvendige for, at fornyelsesbasen kan etableres i Askegården og, at de vejledende støjgrænser kan overholdes i Jernbanebyen.

#### *Københavns Kommune vurderer*

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

#### *DSB Værksted Godsbanegården (nord for området)*

I 2024 opføres et nyt el-lokomotivværksted ved Otto Busses Vej 6, 2450 København SV. Miljøstyrelsen har givet DSB tilladelse til opførelse af værkstedet i henhold til § 25, stk. 1 i miljøvurderingsloven og tilladelsen er meddelt på baggrund af bygherres ansøgning, en offentliggjort miljøkonsekvensrapport samt supplerende vurderinger efter 2. høringsrunde. Det nye værksted vil være omfattet af maskinværkstedsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 1477 af 12. december 2017 om virksomheder, der forarbejder emner af jern, stål eller andre metaller).



Støjvilkår i henhold til maskinværkstedsbekendtgørelsen svarer til Miljøstyrelsens vejledende støjkrav til ekstern støj fra virksomheder.

Der er i § 25, stk. 1 - tilladelsen ikke fastsat støjkrav til værkstedet i Jernbanebyen, men derimod fremgår det, at det forventes, at Jernbanebyen har indtænkt støj-dæmpende foranstaltninger således, at de vejledende grænseværdier overholdes.

Tilsynsmyndighed på regulering af miljøforhold vil være Københavns Kommune.

#### *Luft*

Virksomheden har ikke luftudledningsproblematikker, der skal belyses

#### *Støj*

Efter aftale med DSB er der foretaget beregninger af støjpåvirkningen af planområdet med udgangspunkt i det fremtidige driftsbehov. Der er tale om vedvarende støj, der ikke kan nedbringes yderligere i forhold til den drift, som DSB har behov for.

Disse beregninger viser, at de vejledende støjgrænser på facaden kun kan overholdes, hvis der opføres en skærm i 5-6 etagers højde. Denne løsning er ikke prisat, idet det ikke er realistisk, at der kan opføres en skærm af den karakter.

Idet omkostningerne og de tekniske vanskeligheder ved denne løsning således er meget byrdefulde, har kommunen, herunder miljømyndigheden, vurderet, at det er muligt i stedet at planlægge efter at overholde de indendørs støjgrænseværdier og grænseværdierne på udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne.

Til overholdelse af støjgrænseværdierne, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 Eksterne støj fra virksomheder med tillæg nr. 4 af juli 2007, for det indendørs støjniveau og på de udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, kan der etableres en 324 m lang og 4 m høj støjskærm i skel mod det nye DSB-værksted. De samlede omkostninger for støjskærmen vurderes til 4,8 mio. ekskl. moms. og uforudsete udgifter.

Denne løsning vil ud fra en bymæssig betragtning kunne indpasses i området og vil økonomisk set også være proportional.

Betingelserne for at anvende bestemmelsen i planlovens § 15, stk. 2 nr. 29 er således opfyldt.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at støjgrænserne er overholdt og, at den støjafskærmning, som er nødvendig for overholdelse af bebyggelsens støjgrænser, er etableret.

#### *Københavns Kommune vurderer*

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

#### *Opstart af lokomotiver ved Belvedere*

Aktiviteterne ved DSB's opstart af lokomotiver på Belvedere giver ikke anledning til støj over grænseværdierne ved Jernbanebyen i dag-, aften- eller natperioden

#### *DSB's øvrige aktiviteter udenfor lokalplanområdet*

Umiddelbart nord for lokalplanområdet står der tre olietanke.

#### *Virksomheden oplyser*

To af de tre tanke er i brug og forventes at være det frem til 2030. De er ikke ATEX område og derfor er der ingen særlig hensyn i forhold til eksplosion eller brandfare.

#### *Københavns Kommune vurderer*

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

#### *DSB's øvrige aktiviteter indenfor lokalplanområdet*

DSB har eksisterende værkstedsaktiviteter inden for lokalplanområdet, som vil fortsætte indtil udgangen af 2026. Enkelte aktiviteter, herunder hjulafdrejning og togvask, i det område, der ligger nord for det område, der muligvis udvikles til andre formål, forventes at fortsætte til udgangen af 2029. Aktiviteterne vil dog ikke give anledning til støj over de vejledende grænseværdier i det område, der kan udvikles, idet de forventes at være ophørt inden delområdet og delområderne i umiddelbar nærhed tages i brug.

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

#### *Københavns Kommune vurderer*

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

#### *Boldbaner*

Lokalplanen gør det muligt at anlægge tre boldbaner i den nordlige del af området.

Støjberregninger viser, at den maksimale støj fra boldbanerne er ca. 55 dB. Det er en overskridelse af de vejledende støjgrænseværdier.

De indendørs støjgrænseværdier i den bebyggelse, der støder op til boldbanerne vil kunne overholdes ved at isætte russervinduer. Der vil desuden være behov for at inddække eventuelle altaner. Det kan også blive nødvendigt at afskærme opholdsarealer til bebyggelsen enten ved at lukke bebyggelsen eller ved at opsætte støjskærme.

Det vil være en betingelse for ibrugtagning af boligerne, at disse tiltag er udført. Der skal således ved projekteringen af byggerierne tages højde for, at der er planlagt boldbaner.

De enkelte virksomheder er også beskrevet i miljørapporten.

### **Bæredygtighed**

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

- Attraktive udearealer
- Eksisterende konstruktioner
- Reduktion af transportbehovet
- Lavere energi- og ressourceforbrug
- Bynatur med merværdi

Det er indarbejdet i lokalplanen, at:

- en række byrum og fire større parker fastlægges med krav til begrønning og udformning.
- en lang række bygninger udpeges som bevaringsværdige.
- der i parkeringshusene gives mulighed for placering af en andel af cykelparkeringen, som kan understøtte bygherres hensigt om 'mobilitetshuse'.
- der er mulighed for placering af en varmepumpe i stueetagen på et af parkeringshusene.



- ca. 250 træer udpeges som bevaringsværdige og at mindst 60 % af nye træer skal være hjemmehørende og frugt bærende arter.

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

- indrette byrum så de henvender sig forskellige befolknings- og aldersgrupper.
- eksisterende belægninger og materialer, som ikke kan bruges i sin eksisterende funktion, gentænkes i området.
- parkeringshuse indrettes som 'mobilitetshuse' med plads til delecycler, cykelværksteder mv.
- arbejde med alternative energiformer og egenproduktion af energi inden for området.
- der skal arbejdes med en biodiversitetsstrategi for beplantningen, og at fældede træer skal blive liggende i området.

## Den kystnære del af byzonen

Området ligger i den kystnære del af byzonen, og derfor skal der redegøres for påvirkningen. Illustrationen viser den visuelle påvirkning set fra Alfred Nobels Bro. Det fremgår, at ny bebyggelse vil være synlig, men i overvejende grad ligge skjult bag eksisterende bebyggelse. Området vil ikke være synligt set fra Ford-graven og Slusen. Visualiseringer herfra fremgår af miljøkonsekvensvurderingen.



Nuværende forhold set fra kysten fra Alfred Nobels Bro. Illustration: COWI.



Visuel påvirkning set fra kysten fra Alfred Nobels Bro. Illustration: COWI.

## Beskyttelseslinjer

### Dispensation fra skovbeskyttelseslinje

Ved Hørdumsgade og Enghavevej ligger der et ca. 2.400 m<sup>2</sup> stort areal med træbeplantning, der tilhører Banedanmark, og som i medfør af sit offentlige ejerskab er fastlagt som fredskov. Det betyder, at der i henhold til naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1, gælder en 300 m beskyttelseslinje. En del af den i lokalplanens § 6, stk. 2 fastlagte bebyggelse i område III er beliggende inden for denne linje. Området omkring fredskovarealet er anlagt som vej eller rummer baneanlæg, boligbebyggelse og tekniske anlæg. På den baggrund vurderes det ikke, at opførelse af den i lokalplanen muliggjorte bebyggelse på den anden side af en trafikeret vej vil have negativ betydning for fredskoven eller for oplevelsen af denne, og lokalplanen dispenserer derfor fra beskyttelseslinjen i medfør af planlovens § 15, stk. 5.

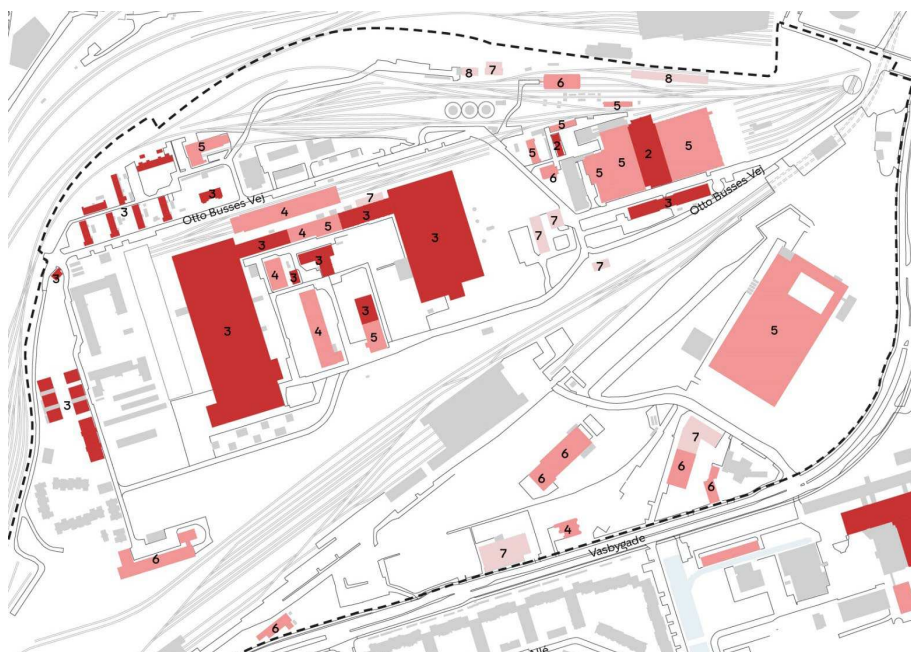
Dispensationen gælder i en periode på 3 år fra lokalplanen er bekendtgjort. Efter denne periode kan der meddeles en ny dispensation i medfør af naturbeskyttelsesloven.

## Bevaringsværdige bygninger

En række bygninger i lokalplanområdet er i SAVE registreret med værdierne 2-7. Der er foretaget en analyse af bygningerne i lokalplanområdet, og 26 bygninger med værdierne 2-5 fastlægges som bevaringsværdige i lokalplanen. Bebyggelse i Den Gule By og Trælageret medregnes her som en bygning hver.

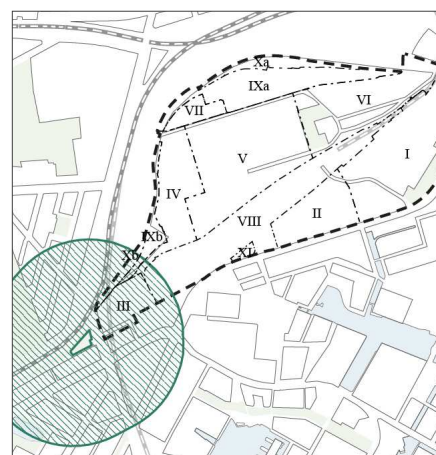
Begrundelsen for, at bygningerne er fastlagt som bevaringsværdige er bygningernes kulturhistoriske, miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter, se også uddybning nedenfor.

Mange af bygningerne er tegnet af arkitekterne H. Wenck og K.T. Seest, der var overarkitekter for DSB i perioderne henholdsvis 1894-1921 og 1922-1949.



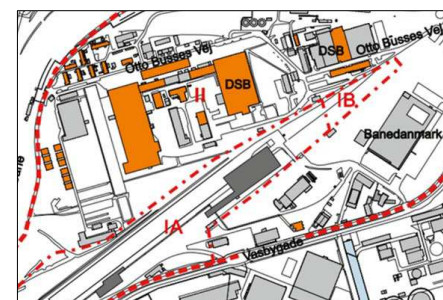
|     |                       |   |                                     |
|-----|-----------------------|---|-------------------------------------|
| 1-3 | Høj bevaringsværdi    | ■ | Uden bevaringsvurdering             |
| 4-6 | Middel bevaringsværdi | ■ | ----- Lokalplanområdets afgrænsning |
| 7-9 | Lav bevaringsværdi    | ■ | ----- Grænse mellem delområder      |

SAVE-kort.



- Skovbyggelinje
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Grænse mellem delområder

Skovbyggelinje ved Sydhavn Station.



Bygninger udpeget som bevaringsværdige i lokalplan 433 Otto Busses Vej med tillæg 1.

Mange af bygningerne er i nationalromantisk og nybarok stil med en høj håndværksmæssig standard.

Udover bygningerne udpeges en række tekniske anlæg og transportforbindelser bl.a. siloer, skydebroanlæg og spor, der udgør en del af fortællingen om det samlede kulturmiljø og, hvordan anlægget har fungeret som værksted for DSB.

Bevaringsværdige bygninger og tekniske anlæg må ikke ændres, ombygges eller rives ned uden tilladelse i form af en dispensation fra lokalplanen. Dele af området vil fortsat være omfattet af jernbanedrift i en årrække, og der vil derfor kunne opstå behov for at dispensere fra bevaringsbestemmelserne for at kunne opretholde den nødvendige jernbanedrift. Desuden er der i lokalplanen fastlagt nogle muligheder for ombygning uden dispensation under hensyn til bygningernes overordnede bevaringsværdier, som beskrevet i afsnittet 'Bebyggelsens placering og udformning' og nedenfor under ændringsmuligheder.

Mange af de bygninger, der udpeges som bevaringsværdige, er i forvejen fastlagt som bevaringsværdige i lokalplan 433-1 Otto Busses Vej. Det gælder bl.a. en række bygninger i Centralværkstedet, herunder Vognværkstedet, Lyntogsløftehallen, EI- og sadelmagerværksted, Trykløftværkstedet og Kraftcentralen. Denne lokalplan ophæves med lokalplanen for Jernbanebyen, og derfor er der nye bestemmelser om dem i denne lokalplan.

### **Bygninger og anlæg, der udpeges som bevaringsværdige**

Nedenfor er nævnt en række bygninger, facader og anlæg, som fastlægges som bevaringsværdige i lokalplanen. Hvor kun dele af en bygning udpeges som bevaringsværdig, er dette angivet. Udpegede bygninger, facader og anlæg fremgår af lokalplantegning 5a. Bygningernes numre nedenfor henviser til numrene på lokalplantegningen.

Ændringer af de bevaringsværdige bygninger og anlæg kræver som udgangspunkt dispensation. Det er desuden muligt at angive i en lokalplan, hvilke bygningsdele der kan udskiftes eller lignede uden, at der er behov for en dispensationsproces. Derfor er der i lokalplanen en række bestemmelser om, hvordan nogle af de udpegede bygninger og anlæg må ombygges uden dispensation.

#### *1. Trælager (SAVE 3)*

Opført 1915. Ni næsten kvadratiske huse, der er placeret på to parallelle rækker, som danner en lang facade mod Otto Busses Vej, et centralt gaderum og en kort facade mod banelegemet. Bygningerne ligger i tre grupper af tre sammenbyggede lader, og den samlede formation danner et indre gårdrum, som åbner sig op til en have mod syd. Bygningerne er i to etager i træ med stort tagudhæng og har været anvendt til opbevaring af træ. Laderne har siden 2020 været under ombygning, hvor stueetagerne anvendes til café, restaurant, selskabslokaler og madudsalg. I lokalplanen fastlægges stueetagen (1. etage) til publikumsorienterede serviceerhverv. 2. etage fastlægges til serviceerhverv. Bebyggelsens ni lader er placeret i lokalplanområdet vestlige ende og underordner sig den gennemgående retvinklede struktur, som de bevaringsværdige bygninger i lokalplanområdet er placeret i.



1. Trælager.



Bærende bevaringsværdier: Trækonstruktionerne og de store lukkede flader af brunmalet træbeklædning, sadeltage med lav taghældning beklædt med tagpap samt frontispicer.

Ændringsmuligheder: Lokalplanen muliggør nye åbninger til vinduer og døre.

### 2. Portbygning (SAVE 3)

Opført 1909, ombygget 1946. Arkitekt H. Wenck. Bygning i én etage i røde tegl med valmtag i tegl og med flaskegrønne vinduesrammer. Bygningen ligger ved ankomsten. Bygningen er fritliggende og er trods sit lille areal en af områdets vigtigste bygninger. Her stemplede Centralværkstedets medarbejdere ind og ud hver dag. Bygningen er blevet ombygget med ovenlysvinduer i taget og et større vinduesparti i facaden. Fastlægges til serviceerhverv.



2. Portbygning.

Bærende bevaringsværdier: Bygningen er kendetegnet ved sin solitære placering. Den markerer adgangen til Jernbanebyen med sin skrå placering i forhold til hovedtrækkene i områdets bebyggelse. Det lille rektangulære hus kendetegnes ved facader i rød tegl, sprossede vinduer og valmtag med røde vingetegl og den centralt placerede skorsten. Indgangspartiet placeret på det nordøstlige hjørne af bygningen har et nyere dørparti.

Ændringsmuligheder: Lokalplanen muliggør dørparti i det nordvestlige hjørne af bygningen samt ovenlysvinduer.

### 3. Den Gule By (SAVE 3)

Opført 1909-1910, ombygget 1964 og 1989. Mesterboligerne er ombygget til lejligheder i 2023. Boligbebyggelse i to etager med røde tegltage. Opført som tjenesteboliger til 'hjelpevognen'. Anvendes i dag som boliger og fastlægges til boliger.

Bebyggelsen består af syv længer med rækkehuse i de tidligere arbejderboliger, udhuse samt lejligheder i dobbelthuset Mesterboligen. Bebyggelsesstrukturen underordner sig den gennemgående retvinklede struktur, som de bevaringsværdige bygninger i lokalplanområdet er placeret i.

Bærende bevaringsværdier: Bebyggelsen kendetegnes ved de gulmalede facader, røde vinduer samt de stejle sadeltage, hvor længernes og udhusenes tage er lagt med falsteglsten, mens Mesterboligens tag er lagt med vingetegl. De forskellige længer har forskellige kvisttyper, så nogle længer har taskekviste, mens andre har rytterkviste, og nogle tredje har afvalmede rytterkviste. De små forskelle i den homogene bebyggelsesstruktur er en bærende bevaringsværdi.

Ændringsmuligheder: Lokalplanen muliggør 31 nye kviste ud over de 22 eksisterende samt ovenlysvinduer. Der er muliggjort en ny bygning i området.

### 4. Omformerstation (SAVE 5)

Omformerstation Opført 1934, ombygget 1966. Bygning i 3-4 etager med røde tegl med tag i tagpap. Leverer strøm til togene.

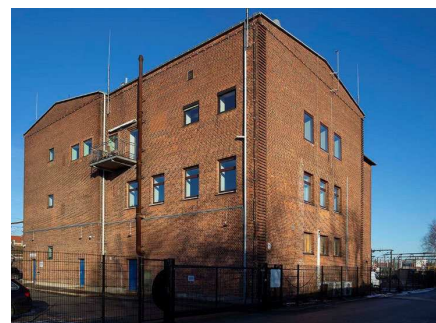
Bygningen er placeret mod nord i lokalplanområdet tæt på baneterrænet og underordner sig den gennemgående retvinklede struktur, som de bevaringsværdige bygninger i den nordlige del af lokalplanområdet er placeret i.

Bærende bevaringsværdier: Bygningen kendetegnes ved de røde teglfacader, de slanke gavlmotiver samt sadeltag med lav hældning beklædt med tagpap.

Ændringsmuligheder: Lokalplanen muliggør udskiftning af vinduer, døre i samme bredde som vindueshuller samt nye altaner.



3. Den Gule By.



4. Omformerstation.

#### *Delområde V/Centralværkstedet:*

Bygningerne omkring centralværkstedet udgør et samlet kulturmiljø. Bygningerne er placeret i en hesteskoformet struktur med Vognværkstedet mod vest og Lokomotivværkstedet mod øst. Lyntogsløftehallen ligger nord for hesteskoen. Mod syd fremstår den hesteskoformede struktur åben og med en række gavlmotiver.

#### *5. Vognværksted (SAVE 3)*

Vognværkstedet udgør den vestlige afgrænsning af Centralværkstedet.

Opført 1910, ombygget 1981. Arkitekt H. Wenck. Stor halbygning med shedtag, som indgår i det samlede anlæg. Fuldmurede teglfacader med høje buede vinduer/porte. Kan bruges til institution, grundskole og botilbud. Stueetagen kan også delvist bruges til kulturelle formål og publikumsorienterede serviceerhverv.

Bærende bevaringsværdier: Bygningens facader med de store, buede porte/vinduer og det karakteristiske shedtag, der vidner om bygningens forhistorie som vognværksted. Shedtagene gav et ensartet dagslys til værkstederne og vidner således om bygningens funktion som værksted. Shedtagene markerer sig som gavle i facaderne.

Ændringsmuligheder: Lokalplanen muliggør ombygning og påbygning med to etager.

#### *6. Lyntogsløftehal (SAVE 4)*

Opført 1933, ombygget 1939. Arkitekt K.T. Seest. Langstrakt halbygning. Stålkonstruktion med røde teglfag i facader. Tagkonstruktion på buede betonspær i spændbeton – muligvis den første i Danmark. Konstruktionen kan aflæses i facaderne. Bygningen ligger nord for Centralværkstedet med facade mod Otto Buses Vej. Bygningen indgår i samme retvinklede struktur som de øvrige bygninger i Centralværkstedet.

Bærende bevaringsværdier: Bygningens langstrakte form med det tøndehvælvede buede tag i tagpap og de karakteristiske gavle med synlige konstruktioner med murede partier imellem med tegl og store vinduespartier. På langsiderne er der vinduer i en ensartet takt.

Ændringsmuligheder: Lokalplanen muliggør, at der kan indsættes døre i eksisterende vindueshuller på langsiderne og med en opsprosnings svarende til den eksisterende. Der kan etableres indeliggende altaner i taget, hvis der etableres boliger. I stueetagen muliggøres også serviceerhverv.

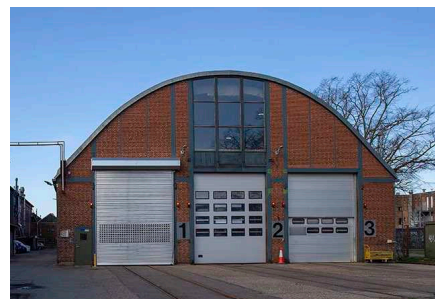
#### *7. El- og sadelmagerværksted (SAVE 3)*

Opført 1910 ombygget 1981. Arkitekt H. Wenck. Bygning i 2-3 etager. Høje buede vinduer i stueetagen. Bygningen er placeret centralt i området og sammenbygget med fem andre bygninger i et samlet u-formet bygningsvolumen.

Bærende bevaringsværdier: Bygningen indgår som en del en større helhed. Facader er i rød tegl med sprossede vinduer. Bygningen har sadeltag med tagpap og tagvinduer.



5. Vognværksted.



6. Lyntogsløftehal.



7. El- og sadelmagerværksted.

Ændringsmuligheder: Der muliggøres et gennembrud af facaden for at skabe trafikadgang gennem en port fra Otto Busses Vej til centralværkstedets indre byrum. Portens dimensioner er indpasset i den eksisterende bygnings facadeudformning og struktur. Tagvinduer kan udskiftes.

#### 8. Nyt elektrisk værksted (SAVE 4)

Opført 1949, ombygget 1961. Arkitekt K.T. Seest. Nøgtern industriarkitektur med præg fra nyklassicisme. En del af facaderække af bygninger med vekslende industriarkitektur og volumen. Bygningen er placeret centralt i området og er sammenbygget med fem andre bygninger i et samlet u-formet bygningsvolumen. Det samlede bygningsvolumen udgør kernen i den gennemgående retvinklede struktur som de bevaringsværdige bygninger i lokalplanområdet er placeret i.

Bærende bevaringsværdier: Bygningen kendetegnes ved de røde teglfacader, valmet sadeltag beklædt med tagpap, store rektangulære vinduer med en næsten kvadratisk opsprosnings samt et karakteristisk elevatorårn i den vestlige gavl.

Ændringsmuligheder: Lokalplanen muliggør at trappe/elevatorårn kan fjernes eller erstattes med nyt trappe/elevatorårn, at porte kan udskiftes til vinduer eller døre med glas, samt at der kan indsættes ovenlysvinduer.

#### 9. Kølerværksted (tidl. rørværksted, og kobbersmedje) (SAVE 5)

Opført 1924. Arkitekt K. T. Seest. Bygning i to etager med markante høje taktfaste vinduesåbninger i stueetagen. Sadeltag. Bygningen er placeret centralt i området og sammenbygget med fem andre bygninger i et samlet u-formet bygningsvolumen.

Bærende bevaringsværdier: At bygningen er en del af den samlede struktur i centralen.

Ændringsmuligheder: Taget kan fjernes. Der muliggøres en påbygning og en samlet bygningshøjde på 28 m.

#### 10. Plade- og kedelsmedje (SAVE 3)

Opført 1907, ombygget 1981. Arkitekt H. Wenck. Røde tegl, buede sprossevinduer i fuld facadehøjde. Sadeltag i tagpap. Et stort rum. Bygningen er placeret centralt i området og sammenbygget med fem andre bygninger i et samlet u-formet bygningsvolumen. Det samlede bygningsvolumen udgør kernen i den gennemgående retvinklede struktur, som de bevaringsværdige bygninger i lokalplanområdet er placeret i.

Bærende bevaringsværdier: Bygningen kendetegnes ved de røde teglfacader med rytmisk placerede søjlefremspring, valmet sadeltag beklædt med tagpap, høje vinduer med buet top samt ved sprossede vinduer.

Ændringsmuligheder: Lokalplanen muliggør, at senere indsat port kan udskiftes med vindue eller glasdør, samt at der kan indsættes ovenlysvinduer.

#### 11. Trykløftværksted (SAVE 4)

Opført ca. 1933, ombygget 1964. Bygning i en etage i røde tegl med paptag. Bygningen er placeret i det indre område i Centralværkstedet og er karakteriseret ved at være en bygning i lille skala.



8. Nyt elektrisk værksted.



9. Kølerværksted.



10. Plade- og kedelsmedje.



11. Trykløftværksted.



Bærende bevaringsværdier: Bygning i lille skala i røde tegl.

Ændringsmuligheder: Tag og skorsten kan fjernes, og der kan indsættes vinduer i blændede murhuller. Der muliggøres en påbygning i en etage samt tagetage med sadeltag. Materialer skal være træ, metal eller tagpap i mørkegrå eller sort. Facader i træ skal være mørkegrønne. Efter tilbygningen vil bygningen være i tre etager inkl. tagetage med kviste.

#### 12. Kogehus (SAVE 3)

Opført 1908. Arkitekt H. Wenck. Lille bygning i røde tegl med sadeltag. Den lille bygning er placeret i det indre område i Centralværkstedet og er karakteriseret ved at være en bygning i lille skala.

Bærende bevaringsværdier: Bygningen kendetegnes ved de røde teglfacader med pudset og udsmykket gavlmotiv samt symmetrisk placering af døre og vinduer. En småskala bygning i røde tegl.

Ændringsmuligheder: Lokalplanen muliggør reetablering af tagkonstruktion med vinduer.

#### 13. Kraftcentral (SAVE 3)

Opført 1908, ombygget 1981. Arkitekt H. Wenck. Røde tegl, afvalmet tag med tagpap. Høje buede vinduer. Detaljerigt. Kraftcentralen forsynede resten af værkstederne med elektricitet, damp, trykluft, lys og varme. Strømmen blev ledt ud gennem ledninger, der lå i store rør. Bygningen er placeret i det indre område i Centralværkstedet.

Bærende bevaringsværdier: Bygningen kendetegnes ved at være et fritliggende, sammensat volumen, hvor bygningens T-form skaber små pladser. Der er en stor kompleksitet i både volumen og facadekomposition. De røde teglfacader, overgang mellem bygningskrop og tag defineret af tagudhæng og murfrise samt bygningens valmede sadeltag beklædt med tagpap, rytterlyset og de forskelligt udformede vinduer med stor variation i størrelse er kendetegnende for bygningen.

Ændringsmuligheder: Lokalplanen muliggør udskiftning af døre og port, indsættelse af døre eller vinduer i blændede murhuller samt, at udvendig trappe kan fjernes.

#### 14. Blanketlager (SAVE 4)

Opført 1907, ombygget 1979. Lang horisontal karakterfuld og harmonisk muret lagerbygning med store markant rundbuede vinduer, med fine murede detaljer i nationalromantisk stil. Valmtag med tagpap. Bygningen er placeret i det indre område i Centralværkstedet.

Bærende bevaringsværdier: Bygningens langstrakte form og rytmisk placerede buede vinduer.

Ændringsmuligheder: Taget kan fjernes. Der muliggøres en påbygning i to etager. Efter tilbygningen vil bygningen være i tre etager inkl. tagetage.

#### 15. Gl. jernmagasin (SAVE 3)

Opført 1909. Arkitekt H. Wenck. Mindre bygning i to etager, der ligger i forlængelse af hovedlageret. Røde mursten og valmtag med tagpap. Bygningen er placeret i det indre område i Centralværkstedet. Bygningen kendetegnes ved at være sammenbygget i længe med Hovedlageret (16).



12. Kogehus.



13. Kraftcentral.



14. Blanketlager.



15. Gl. jernmagasin.

Bærende bevaringsværdier: Bygningen kendetegnes ved de røde teglfacader samt bygningens valmede sadeltag beklædt med tagpap. Taget har karakteristiske facadekviste, som tidligere rummede hejseværk, og små pultkviste. Bygningen har en stor kompleksitet i facadekompositionen, hvor facaderytmen afspejler de forskellige port- og vinduesåbninger og skift mellem etagerne.

Ændringsmuligheder: Lokalplanen muliggør udskiftning af nyere porte, indsættelse af døre eller vinduer i blændede murhuller, fjernelse af udvendig trappe samt udskiftning af døre til vinduer ved udvendig trappe.

#### 16. Hovedlager (SAVE 5)

Opført 1940, ombygget 1981. Arkitekt K. T. Seest. Større bygning i 5 etager. Røde tegl. Støbt søjle-bjælke konstruktion. Højt tag med tagvinduer i tre rækker. Halvalmet tag i tegl. Bygningen er placeret mod syd i det indre område i Centralværkstedet. Bygningen er sammenbygget med Gl. jernmagasin (15).

Bærende bevaringsværdier: Bygningen er den højeste i centralværkstedet og kendetegnes ved de røde teglfacader, stram facadekomposition med nærmest kvadratiske vindueshuller samt det store valmede tag med rytmisk placerede ovenlysvinduer og asymmetrisk kvistmotiv.

Ændringsmuligheder: Lokalplanen muliggør ny plint på vestsiden af bygningen, udskiftning af ovenlysvinduer samt etablering af op til to adgangsøre.

#### 17. Lokomotivværksted (SAVE 3)

Opført 1907, ombygget 1981. Arkitekt H. Wenck. Stor halbygning. Fuldmuret i røde tegl, shedtag, store buede vinduer. Langsgående tagkonstruktion ovenpå shedtag. Facadebegrønning. Bygningen er placeret i den østlige ende af Centralen og er sammenbygget med fem andre bygninger i et samlet u-formet bygningsvolumen. Det samlede bygningsvolumen udgør kernen i den gennemgående vinkelrette struktur, som de bevaringsværdige bygninger i lokalplanområdet er placeret i.

Bærende bevaringsværdier: Bygningen kendetegnes ved sin store rektangulære grundplan i en etage og shedtaget, hvor tre fag i forbindelse med gavlene er asymmetrisk udformede. Den sydlige gavl karakteriseres af et udsmykket gavlmotiv, som skyder sig ud af den rektangulære grundplan. Rundbuevinduer med sprosser/porte.

Ændringsmuligheder: Lokalplanen muliggør udskiftning af porte, indsættelse af døre eller vinduer i blændede murhuller, etablering af en ny port i østfacaden og en i vestfacaden, samt udskiftning af tagvinduer.



16. Hovedlager.



17. Lokomotivværksted.

## Delområde VI

### 18. Vandtårn (SAVE 2)

Opført 1903 og 1908. Arkitekt H. Wenck. Markant bygning i røde tegl. Tidligere vandtårn. Bygningen er placeret i lokalplanområdets østlige ende og underordner sig den gennemgående retvinklede struktur, som de bevaringsværdige bygninger i lokalplanområdet er placeret i.

Bærende bevaringsværdier: Bygningen kendetegnes ved det komplekse volumen med de to tårnmotiver, udført i røde tegl med udsmykninger, sokkel i kampesten og tage i en kombination af sort vingetegl, skifer og tagpap. Lamper opsat på bygningen indgår ligeledes i bygningens karakteristika, som del af et værkstedsmiljø.

Ændringsmuligheder: Lokalplanen muliggør ingen ændringer. Ombygninger kræver dispensation fra lokalplanen.

### 19. Værksted - Bevaringsværdig facade

Opført 1958. Bygningen er placeret i lokalplanområdets østlige ende og er sammenbygget med tre andre bygninger i et samlet facadeforløb. Facadeforløbet understreger en gennemgående retning, som de bevaringsværdige bygninger i lokalplanområdet indordner sig under. Facaderne viser gennem deres konstruktion, rytme og materialevalg hvilken tid, de er bygget i. Det skaber et facadeforløb karakteriseret ved store kontraster.

Bærende bevaringsværdier: Denne facade er opført med en synlig betonkonstruktion, hvor det bærende system kommer til udtryk i facaden. Felterne mellem betonkonstruktionen er udført i røde tegl, og vinduesåbningerne er udført som horisontale vinduesbånd med enkelte gule vinduesrammer i et rammesystem, defineret af konstruktionen.

Ændringsmuligheder: Lokalplanen muliggør nyt bygningsvolumen bag eksisterende facader samt indsættelse af nye vinduer og døre i facader.

### 20. Eftersynshal (SAVE 5) - Bevaringsværdig facade

Opført 1958. Betonrammer med tegludfyldninger. Store glaspartier. Del af en markant facaderække med gule vinduer. Er en del af et sammenhængende remiseanlæg, hvor facaderækken skønnes bevaringsværdig. Facader i to etager udpeges som bevaringsværdige.

Bygningen er placeret i lokalplanområdets østlige ende, og er sammenbygget med tre andre bygninger i et samlet facadeforløb. Facadeforløbet understreger en gennemgående retning, som de bevaringsværdige bygninger i lokalplanområdet indordner sig under. Facaderne viser gennem deres konstruktion, rytme og materialevalg hvilken tid, de er bygget i. Det skaber et facadeforløb karakteriseret ved store kontraster.

Bærende bevaringsværdier: Denne facade karakteriseres af gavlmotivet med det lave sadeltag. Facaden er opført med en synlig betonkonstruktion, hvor det bærende system kommer til udtryk i facaden. Tavlerne mellem betonsøjlerne er udført i røde tegl og vinduesåbningerne er udført som horisontale vinduesbånd, med enkelte gule vinduesrammer, i et rammesystem defineret af konstruktionen.

Ændringsmuligheder: Lokalplanen fastlægger facade med gavlmotiv som bevaringsværdig og muliggør nyt bygningsvolumen bag eksisterende facader samt indsættelse af nye vinduer og døre i facader.



18. Vandtårn.



19. og 20. Værksted og Eftersynshal.



### 21. Skydebrohal (SAVE 2) – Bevaringsværdig facade

Opført 1903. Arkitekt H. Wenck. Remisebygning med markant historicistisk gavlmotiv med pillemotiv, buede vinduer i støbejern. Er en del af et sammenhængende remiseanlæg, hvor facaderækken skønnes bevaringsværdig. Facader med gavlmotiv udpeges som bevaringsværdige. Bygningen er placeret i lokalplanområdets østlige ende, og er sammenbygget med tre andre bygninger i et samlet facadeforløb. Facadeforløbet understreger en gennemgående retning, som de bevaringsværdige bygninger i lokalplanområdet indordner sig under. Skydebrohallens gavle er den sidste del, som er tilbage af den oprindelige remise.



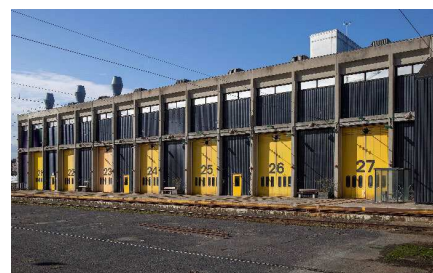
21. Skydebrohal.

Bærende bevaringsværdier: Gavlene er opført i røde tegl med søjlefremspring og udsmykning og detaljering omkring vindueshullerne. Vinduerne er udført med rundbuer.

Ændringsmuligheder: Lokalplanen muliggør fjernelse af bygning bag gavlfacaderne, samt tilføjelse af små lette bygninger bag gavlene.

### 22. Ny eftersynshal (SAVE 5) – Bevaringsværdig facade

Opført 1982. Remisebygning i betonkonstruktion med udfyldninger i trapezplader og med shedtag. Facade mod øst har markante gule porte med nummerering. Er en del af et sammenhængende remiseanlæg, hvor facaderækken skønnes bevaringsværdig. Bygningen er placeret i lokalplanområdets østlige ende og er sammenbygget med tre andre bygninger i et samlet facadeforløb. Facadeforløbet understreger en gennemgående retning, som de bevaringsværdige bygninger i lokalplanområdet indordner sig under. Facaderne viser gennem deres konstruktion, rytme og materialevalg hvilken tid, de er bygget i. Det skaber et facadeforløb karakteriseret ved store kontraster.



22. Ny eftersynshal.

Bærende bevaringsværdier: Bygningens bærende betonkonstruktion er synlig i facaden. Østfacaden karakteriseres af de store gule porte. Tavlerne mellem betonsøjlerne på syd- og nordfacaden er udført i store trapezplader og vinduesåbningerne er udført som horisontale vinduesbånd med enkelte gule vinduesrammer i et rammesystem defineret af konstruktionen.

Ændringsmuligheder: Lokalplanen muliggør nyt bygningsvolumen bag eksisterende facader samt indsættelse af nye vinduer i facader.

### 23. Kontor- og administrationsbygning (SAVE 3)

Opført 1908. Arkitekt H. Wenck. Bygning i to etager med markant tag med kviste. Røde tegl. Småsprossede vinduespartier i højformat. Bygningen er placeret i lokalplanområdets østlige ende og underordner sig den gennemgående retvinklede struktur, som de bevaringsværdige bygninger i lokalplanområdet er placeret i.



23. Kontor- og administrationsbygning.

Bærende bevaringsværdier: Den lange bygningskrop orienterer sig mod syd og nord med en asymmetrisk tredeling, hvor midterpartiet er lavest. Facaderne er udført i røde tegl med sokkel i kampesten. Udsmykning er fokuseret omkring det centrale indgangsparti frontispice. Bygningen har valmtag med røde vingetegl med facadekviste, pultkviste og tagkviste. Vinduerne kendetegnes ved de hvide sprosser.

Ændringsmuligheder: Lokalplanen muliggør ingen ændringer. Ombygninger kræver dispensation.

## Delområde I

### 24. Toldkammer (SAVE 5) – Delvis bevaring

Opført 1964. Arkitekter Eva og Niels Koppel. Stor halbygning med indre gårdrum. Facader er i røde tegl og en del af bygningen er en shedtagskonstruktion i beton. Bygningsdelen med shedtaget udpeges som bevaringsværdig. Bygningen er placeret i den sydlige del af lokalplanområdet. Bygningen er en større bygning, hvoraf kun en mindre del udpeges som bevaringsværdig, herunder shedtags-haller med tage.

Bærende bevaringsværdier: Betonkonstruktionen med shedtage.

Ændringsmuligheder: Eksisterende indre facader kan fjernes, og der kan isættes nye yderfacader. Der muliggøres plinte og tagudhæng.

### 25. Dieselsiloer

Markant teknisk anlæg, der fortæller om den udvikling, der har været i teknologien fra damp til diesel. Siloerne er placeret i den nordlige del af lokalplanområdet ude i baneterrænet. De tre siloer kendetegnes ved deres placering på linje med lige lang afstand mellem de lyse ubrudte metaloverflader samt trapper og rækværk med spinkle balustre.

Ændringsmuligheder: Lokalplanen fastlægger, at der kan dispenseres til ændringer, som kan være nødvendige for jernbanedrift.

### 26. Teknisk anlæg ved Vasbygade (SAVE 5)

Opført 1984. Lille pumpestation/fjernvarmebygning, i tegl med tredelte rundede facader i tegl og betonsokkel og med fladt tag. Fremstår skulpturel og original. Bygningen er placeret i den sydlige del af lokalplanområdet ud mod Vasbygade.

Bærende bevaringsværdier: Bygningen kendetegnes ved de rundede bygningsdele i rød tegl med rundet betonoverkant samt de mellemliggende facadeelementer i let materiale.

Ændringsmuligheder: Lokalplanen muliggør ingen ændringer. Ændringer kræver dispensation.

## Tekniske anlæg

### 27. Spor

Jernbanespor udpeges som bevaringsværdige. Sporene udgør et markant og vigtigt kulturspor, som bandt bygninger og handlinger sammen. Der var mere end 10 km spor.

### 28. Drejeskiveanlæg, bro, førerhus og spor

Drejeskiven er beliggende i områdets østlige del. Broen over det cirkelformede anlæg har i en centreret bevægelse transporteret vogne ind i de bagvedliggende skydebrohaller ad de radiale skinneanlæg. I lokalplanen udpeges drejeskiveanlæg, herunder førerhus, bro og skinner som bevaringsværdige. Drejeskiveanlægget er et markant og vigtigt kulturspor.

### 29. Skydebroanlæg, broer, førerhus, og spor

Skydebroer ved de større værkstedsbygninger gjorde det muligt at flytte vogne og lokomotiver parallelt mellem forskellige spor og værkstedsfunktioner. I lokalplanen udpeges skydebroanlæg i områdets vestlige del som bevaringsværdigt. Selve broen med tilhørende førerhus samt skinner mellem Skydebrograven og Vognværkstedet indgår også i udpegningen. Skydebroen med tilhørende skinner er et markant og vigtigt kulturspor.



24. Toldkammer.



25. Dieselsiloer.



26. Teknisk anlæg ved Vasbygade.



28. Drejeskiveanlæg, bro, førerhus og spor.



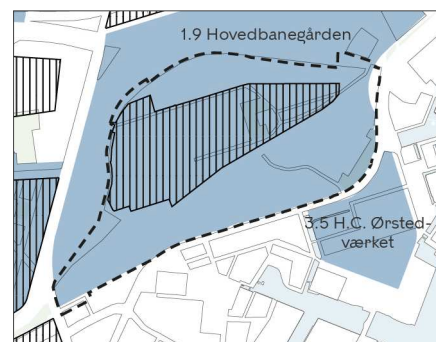
29. Skydebroanlæg, broer, førerhus og spor.




## Kulturmiljø

Lokalplanområdet er udpeget som kulturmiljø i Kommuneplan 2019. Opførelse af nyt byggeri skal ske med respekt for væsentlige eksisterende værdier i bymiljøets identitet og særpræg.

Slots- og Kulturstyrelsen har udpeget en del af området som del af det nationale industriminde 'Jernbanen mellem København og Korsør', som illustrerer industrihistorien 1840-1970.

Bebyggelsesplanen i lokalplanen er lagt på en sådan måde, at væsentlige, karaktergivende elementer, der er særlige for området, bevares. Dette gælder eksempelvis værksteds- og remisebygninger samt banelegemer, skydebroer og drejeskive-anlægget. Således vil områdets kulturhistoriske fortælling fortsat kunne aflæses i varierende omfang på trods af den fortætning og udbygning planen muliggør. Lokalplanen tager således hensyn til væsentlige eksisterende værdier i bymiljøets identitet og særpræg.



-  Bevaringsværdig bebyggelse udpeget i Kommuneplan 2019
-  Kulturmiljø udpeget i Kommuneplan 2019
-  Lokalplanområdets afgrænsning

*Kulturmiljø og bevaringsværdig bebyggelse i Kommuneplan 2019.*





21. marts kl. 09.00.

## Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at eksisterende bebyggelse uden for lokalplanområdet kun påvirkes i mindre grad af skyggevirksomheder fra projektet. Omkring jævndøgn vil skygger fra ny bebyggelse ramme enkelte bygninger og haver i Den Gule By i morgen- og formiddagstimerne. Bygninger langs Vasbygade og høje bygninger ved Drejeskiven vil om aftenen i juni påvirke bebyggelse på den modsatte side af Vasbygade. Den nordligste af denne bebyggelse er dog erhvervsbebyggelse, hvorfor den ikke vurderes at være meget i brug om aftenen.

Internt i lokalplanområdet vil skygger påvirke interne gader, bebyggelse, gårdrum og byrum hen over døgnet og året. Det vil dog generelt være muligt at finde sol i planens centrale byrum i de enkelte kvarterer. Vasby Have mellem område I og II, byrummet i Centralværkstedet i område V og Lokomotivskoven i område VI er generelt friholdt for skygger. Skydebroparken øst for område IV er påvirket af skygger i de sene eftermiddagstimer omkring jævndøgn, men ellers friholdt. I delområde III kan der i løbet af døgnet enten findes sol i byrummet centralt i kvarteret eller i det grønne område vest for bygningerne. Baneparken nord for CMC er generet friholdt for skyggevirksomhed. Den sydlige del påvirkes dog af skygger fra støjskærmen omkring CMC og punktvis af skygger fra bebyggelse.

Illustrationer: Team Cobe.





21. marts kl. 12.00.



21. marts kl. 16.00.





21. juni kl. 09.00.



21. juni kl. 12.00.





21. juni kl. 16.00.



21. juni kl. 19.00.

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2019

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

## Kommuneplan 2019

### Rammeområde for boliger og serviceerhverv

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

### Rammeområde for tekniske anlæg

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til tekniske anlæg.

### Rammeområde for serviceerhverv

I Kommuneplan 2019 er en del af området fastlagt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelser om detailhandel i de generelle bestemmelser.

Der er behov for et tillæg til kommuneplanen for at muliggøre lokalplanen, se nedenfor.

### Detailhandel

Der er ikke udlagt arealer til detailhandel i området.

### Bebyggelsesprocent

I kommuneplanrammerne for blandet bolig og erhverv fremgår det, at bebyggelsesprocenten skal fastlægges ved nærmere lokalplanlægning.

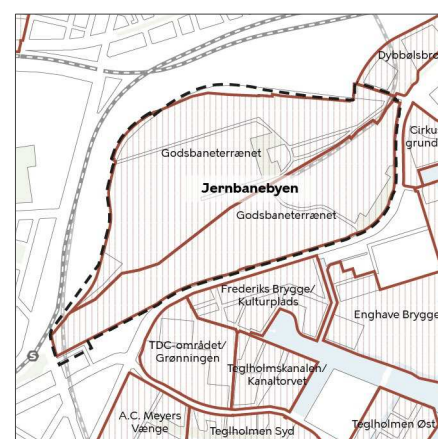
### Tillæg til Kommuneplan 2019


Kommuneplantillægget muliggør bebyggelsesprocenter på henholdsvis 100, 135 og 185. Byggemuligheden i lokalplanen giver hvad der svarer til en bebyggelsesprocent på 175 for de to sydlige kommuneplanrammer beregnet samlet. Kommuneplantillægget muliggør generelle bygningshøjder på op til 25 m og flere bygninger med bygningshøjde på op til 40 m. Desuden muliggøres detailhandel, og der udlægges en ny ramme til offentlige formål.

### Byomdannelsesområde

Området er i Kommuneplan 2019 udpeget som et byomdannelsesområde i henhold til planlovens § 11a, stk. 1, nr. 2. Området kan udvikles i 1. del af planperioden (2019-24).

Særligt for byomdannelsesområder gælder, at arealer belastet med erhvervsstøj kan udlægges til støjfølsom anvendelse, når der er sikkerhed for, at støjbelastningen er bragt til ophør i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter, at den endeligt vedtagne lokalplan er bekendtgjort.



 Byudviklingsområde, 1. del af planperioden

 Lokalplanområdets afgrænsning

Kort over byudviklingsområder.



Hermed er der mulighed for, at der som led i en gradvis omdannelse af området kan etableres boliger mv., der i en tidsbegrænset periode udsættes for en højere støjbelastning fra erhverv end de sædvanlige vejledende støjgrænser.

## 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.

Vesterbro Lokaludvalg redegør i deres bydelsplan under temaet 'Bæredygtigt Vesterbro' for udvalgets arbejde med at bidrage til planlægningen af Jernbanebyen. Hovedtemaerne er: Forbindelser til og fra området, trafik, parker og byrum, biodiversitet, skole, idrætshaller, kulturcenter, fodboldbaner, plejehjem, boliger til socialt udsatte, værkstedsmiljøer, nye boligformer og boliger til at betale, bevaring og nænsomt brug af de gamle industribygninger, der er udpeget som national kulturarv mv. Udvalget anser det p.t for deres væsentligste arbejdsopgave og vil invitere københavnere fra nær og fjern til at deltage i aktiviteterne omkring udvikling af Jernbanebyen. Desuden ønsker lokaludvalget, at der skal være plads til boliger til socialt udsatte og jobs i Jernbanebyen til dem.

Der muliggøres forbindelser til og fra og igennem området, parker og kommunale funktioner i lokalplanområdet. Derved understøttes lokaludvalgets visioner i nogen grad.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan 202-1 og 2 Fisketorvet

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til serviceerhverv, herunder butikcenter, samt boliger. Formålet med tillæg 1 er at fastlægge den sydlige del af området til boliger og serviceerhverv, og formålet med tillæg 2 er at fastlægge en fortætning af området med butikcenter og den sydlige del af området med serviceerhverv. Et forslag til tillæg 3 er udarbejdet, fordi overbygning af stationen er opgivet, mens der fortsat ønskes et nybyggeri til serviceerhverv langs Kalvebod Brygge og langs metroforpladsen med en ny indgang til centret. Ved centrets sydlige hjørne ned mod kanalen ønskes der opført et byggeri, der kan rumme både boliger og serviceerhverv.

### Lokalplan 310-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13 og 14 Teglværkshavnen

Formålet med lokalplan 310 er at udgøre det planmæssige grundlag for omdannelse af det tidligere industri- og havneområde omkring Teglværkshavnen til et integreret byområde med boliger, serviceerhverv og lettere industri mv. Lokalplanen fastlægger sammenhængende fællesanlæg som veje, en broforbindelse mellem Teglholmen og Sluseholmen samt rekreative elementer i form af en grøn kile og havnepromenader. De forskellige tillæg fastlægger mere detaljerede bestemmelser for de enkelte områder.

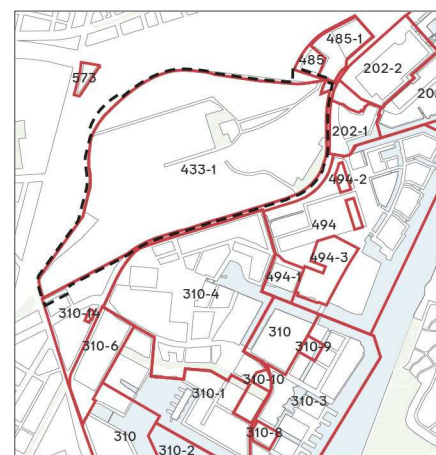
### Lokalplan 433-1 Otto Busses Vej

Formålet med lokalplanen med tillæg 1 er at fastlægge området til offentlige tekniske anlæg, herunder kontrol- og vedligeholdelses anlæg for Metroens Cityring samt baneformål samt sikre bevaring af værkstedsbygninger og træer mv.

Lokalplan 433 med tillæg 1 ophæves ved lokalplanens vedtagelse.

### Lokalplan 485-1 Kalvebod Brygge Vest

Formålet med lokalplanen med tillæg 1 er at muliggøre omdannelse af et baneareal ved Kalvebod Brygge til et attraktivt byområde med serviceerhverv, offentlige formål og rekreative arealer samt for opførelse af et kontordomicil samt et grønt landskabeligt strøg på tidligere jernbanearealer.



— Gældende lokalplaner

--- Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplaner i kvarteret.



### **Lokalplan 494-1, 2 og 3 Enghave Brygge**

Formålet med lokalplanen med tillæg 1 og 2 er at fastlægge området til boliger, serviceerhverv, institutioner og offentlige tekniske anlæg samt strukturgivende elementer i form af kanaler, en marina med tilhørende pladsdannelse samt et grønt område. Formålet med tillæg 3 er at sikre samspil med Enghave Brygge metrostation.

### **Lokalplan 573 Enghavevej 81**

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til serviceerhverv.

[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 entreprise-summen 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 entreprisenummer under 20 mio. kr. og for anlægsprojekter (veje, cykelstier, broer, parker, klimatilpasning mv.) har Københavns Kommune fastlagt en række miljøkrav, som skal følges.

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

## Spildevandsplan

### Kloakering

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 hverdagssituationer 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. Hvis alle projekterne blev gennemført, ville det betyde, at der under et 100-års skybrud i hele kommunen højst står 10 cm vand på terræn ved skel mellem det offentlige og private rum. Projekterne var planlagt til at blive gennemført løbende frem til ca. 2040.

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

En lovændring har betydet, at der ikke længere kan planlægges 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.

For det aktuelle lokalplanområde er der ikke planlagt skybrudsprojekter.

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

### 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

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan.

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

## Varmeplanlægning

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

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

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



# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

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

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

## Boliger

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

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

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

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

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

## Erhverv og institutioner

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

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

## Jord- og grundvandsforurening

Arealet for lokalplanen er kortlagt på Vidensniveau 2 (V2), da der er konstateret forurening i jorden med tungmetaller, olie- og tjærestoffer samt chlorerede opløsningsmidler i grundvandet. Forureningen er ikke afgrænset.

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

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

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

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

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

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

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

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

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

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

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

## **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 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.

## **Tilladelser i henhold til anden lovgivning**

Lokalplanen dispenserer fra skovbeskyttelseslinje i medfør af naturbeskyttelsesloven, jf. afsnittet om beskyttelseslinjer.

Såfremt der skal ske anlægsarbejde nær den lokale bestand af skovhullæbe, som er en fredet dansk orkidéart, vil der være behov for beskyttelse af bestanden under anlægsarbejdet i form af hegning eller lignende af arealet.

Hvis en påvirkning af skovhullæbe ikke kan undgås, kan der, efter ansøgning til Miljøstyrelsen efter artsfredningsbekendtgørelsen, ansøges om at flytte bestanden til en anden lokalitet indenfor lokalplanområdet med et egnet habitat.



# Bestemmelser

## § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv samt tekniske anlæg,
- at sikre adgang gennem området med et system af offentligt tilgængelige veje og stier, så der opnås gode adgangsforhold og sammenhæng med det omgivende område,
- 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 og ændringer af eksisterende bebyggelse udformes, så de passer til Københavns og stedets egenart,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold (hvis det er muligt af hensyn til støj) og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagerens (1. etagerens) anvendelse og med mulighed for adgang, ophold (hvis det er muligt af hensyn til støj) og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur,
- at sikre området mod oversvømmelse fra regnvand.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene del af 1695a, matr.nr. 1695b, 1695c, 1695d, 1695e, 1695f, 1695g, 1695i, 1695l, 1695m, 1695o, 1695p, 1695q, 1695r, 1695s, 1695t, 1695u, 1695v, 1695x, 1695y, 1695z, 1695æ, 1695ø, 1695aa, 1695ab, 1695ac, 1695ad, 1695ae, 1695af, 1695ag, 1695ah, 1695ai, 1695ak, 1695al, 1695am, 1695an, 1695ao, 1695ap, 1695aq, 1695ar, 1695as, 1695at, 1695au, 1695av, 1695aæ, 1696, 1708 Udenbys Vester Kvarter, København, samt umatrikulerede arealer og alle parceller, der efter den 22. marts 2024 udstykkes i området.

### Stk. 2. Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde I-XI, som vist på tegning 1.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse i områderne I-VII

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

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

#### **Kommentar**

*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. Anvendelse i områderne VIII-Xb**

Området fastlægges til oplagspladser samt kollektive trafik anlæg, såsom spor anlæg, tog- og busstationer, godsterminaler, værksteds- og klargøringsanlæg med dertil hørende administration og lignende. På tog- og busstationer kan der indrettes publikumsorienterede servicefunktioner for stationernes brugere.

## **Stk. 3. Anvendelse i område XI**

Området fastlægges til offentlige formål. Der må opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål, sportsanlæg, hospitaler og andre sundhedsmæssige formål, miljømæssige servicefunktioner, kulturelle formål, ungdoms-, kollegie- og ældreboliger samt offentlig administration.

### **Kommentar**

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

## **Stk. 4. Boligandel, herunder kollegie- og ungdomsboligandel, i områderne I-VII**

Boligandelen skal for områderne I - II udgøre mellem 40 og 75 % af etagearealet. Fordelingen skal beregnes for områderne under ét.

Boligandelen skal for område III udgøre mellem 50 og 75 % af etagearealet. Fordelingen skal beregnes for området under ét.

Boligandelen skal for område IV-VII udgøre mellem 50 og 75 % af etagearealet. Fordelingen skal beregnes for områderne under ét.

Indtil 30 % af etagearealet til boliger må anvendes til kollegie- og ungdomsboliger, jf. stk. 7 e). Fordelingen skal beregnes for hhv. område I-III under ét og område IV, V og VI under ét.

## **Stk. 5. Boliger til studerende**

Ustøttede private ungdomsboliger, der ønskes opført efter reglerne om kollegie- og ungdomsboliger i henholdsvis § 3, stk. 7 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. 6. 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 i syd (område I-III) og mindst 25 % af det samlede boligetageareal i nord (område IV-VI).

Andelen af almene boliger skal være mindst 20 % af det samlede boligetageareal i hvert af områderne I-VI.

Krav om almene boliger i form af et plejehjem, vist på tegning 2d mellem område I og II, fordeles i beregningen med 60 % i område I og med 40 % i område II.

I område III må andelen af almene boliger ikke overstige 25 %.

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

De almene boliger kan eller skal placeres, som vist på tegning 2d.

I område IV skal hvert af de udpegede byggefeltet mindst indeholde 30 % af det samlede areal til almene boliger inden for delområdet.

I område VI skal de almene boliger fordeles på mindst to byggefeltet.

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. 7. Boligstørrelser**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal.

- a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af etagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 40 m<sup>2</sup>.
- b) Bestemmelserne gælder for hvert af områderne I-VII.
- 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 bofællesskaber. Disse boliger skal have en størrelse på mindst 65 m<sup>2</sup> i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 50 m<sup>2</sup>. Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
- e) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger, der skal have et areal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup>, jf. stk. 4.
- 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 bygnings- eller ejendoms-mæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

## **Stk. 8. 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. 9. 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. 10. Forurenende virksomhed**

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 3 (uvæsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 50 m til boliger og lignende) som skønnes forenelig med boliganvendelsen.

### **Stk. 11. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal.

I område I, V og VI kan der maksimalt etableres butiksareal på i alt 13.500 m<sup>2</sup>. Det skal placeres inden for bydelscentret i stueetagen (1.etage), vist på tegning 2a.

I område I må de enkelte udvalgswarebutikker ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup> og de enkelte dagligvarebutikker ikke overstige 500 m<sup>2</sup>. I det på tegning 2a viste område i delområde I gælder dog, at de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker ikke må overstige hhv. 3.500 m<sup>2</sup> og 2.000 m<sup>2</sup>.

I område V og VI må den enkelte udvalgswarebutik ikke overstige 2.000 m<sup>2</sup> og den enkelte dagligvarebutik ikke overstige 500 m<sup>2</sup>. Højest tre udvalgswarebutikker må have en størrelse på over 1.000 m<sup>2</sup>.

Den enkelte dagligvarebutik kan tillægges op til 200 m<sup>2</sup> etageareal til personalekantine, personaletoaletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum.

I område III, der er lokalcenterområde, kan der maksimalt etableres butiksareal i stueetagen (1.etage) på i alt 1.500 m<sup>2</sup>. Den enkelte udvalgswarebutik må ikke overstige 500 m<sup>2</sup>, og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 1.200 m<sup>2</sup> etageareal.

Uden for bydels- og lokalcenterområderne må der i stueetagen (1.etage) etableres enkeltstående butikker, som betjener et nærområde. Etagearealet i de enkelte daglig- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 500 m<sup>2</sup> og 200 m<sup>2</sup>. Det samlede bruttoetageareal til enkeltstående butikker må ikke overstige 2.000 m<sup>2</sup>.

### **Kommentar**

*Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 350 m<sup>2</sup> pr. 14. marts 2024.*

## **Stk. 12. Publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen (1. etage)**

For stueetager (1. etager) vist på tegning 2a gælder, at mindst 25 % af den viste strækning skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

For stueetager (1. etager) vist på tegning 2a gælder, at mindst 50 % af den viste strækning skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

For stueetager (1. etager) vist på tegning 2a gælder, at mindst 75 % af hele stueetagen skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

Denne andel af stueetagen (1. etage) må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og til udadvendte funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

## **Stk. 13. Placering af anvendelse**

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

Der kan også placeres institutioner og grundskoler i de byggefelter, der er udlagt til serviceerhverv.

Der må ikke finde overnatning sted i de institutioner, der er vist med fuld gul signatur på tegning 2a.

Der må ikke placeres butikker, restauranter og caféer i det på tegning 2a med stiplede linje markerede areal.

## **Stk. 14. Midlertidig anvendelse**

I en periode på 10 år fra lokalplanen er bekendtgjort, må der i område IV være op til 4.000 m<sup>2</sup> etageareal, der kan anvendes til midlertidige bygninger til offentlige grundskoler og institutioner. Desuden kan der være op til 5.500 m<sup>2</sup> til private grundskoler og institutioner.

Etagearealet og denne form for anvendelse kan ligge udenfor de på tegning 2a, 2b og 2c angivne placeringer af anvendelser og udenfor de på tegning 5b3 angivne byggefelter.

# **§ 4. Veje**

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

Den interne trafikbetjening af området skal ske ved udlæg og anlæg af veje i form af lokalgader og stier, som vist på tegning 3a1 og 3b1-3. Udformningen skal ske, som vist på tegning 3a2 og 3c1-3.

De på tegninger 3b1-3 viste arealer, der er anlagt som vej, kan nedlægges eller delvist omlægges som vej, når betingelserne herfor er opfyldt. Langs Vasbygade og Enghavevej kan det eksisterende vejareal udvides med 0,5 m, bortset fra strækningen mellem Carsten Niebuhrs Gade og Kortløb, som kan udvides som vist på tegning 3b1.

Der må ikke være andre vejadgange end de på tegning 3a1 viste, og der må ikke etableres overkørsler til Vasbygade.

Der kan placeres stibroer med tilhørende rampeanlæg indenfor zoner, som vist på tegning 3a1. Rampehældningen må ikke overstige 45 promille.

Varelevering til dagligvarebutikker over 500 m<sup>2</sup> i område I, jf. § 3, stk. 11, skal ske ved indkørsel gennem port i bygningens sydside, som vist på tegning 5c1.

Varelevering til butikker i delområde VI må ikke ske fra vejtype A og B, vist på tegning 3a1.

Ved busluser og blinde veje skal der være vendemulighed.

### **Kommentar**

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

## **Stk. 2. Fastlæggelse af vej**

Vejtype A1 fastlægges i en bredde af mindst 16,5 m og skal indrettes, som vist i snit A1 på tegning 3c1.

Vejtype A2 fastlægges i en bredde af mindst 24 m, og skal indrettes, som vist i snit A2 på tegning 3c1. Vejen kan udvides til 30 m, hvis der etableres nedkørsel til parkeringskælder i vejmidten, som vist på snit A2 - nedkørsel på tegning 3c1.

Vejtype A3 fastlægges i en bredde af mindst 15 m og skal indrettes, som vist i snit A3 på tegning 3c1.

Vejtype B1 fastlægges i en bredde af 12 m med fortov på mindst 2,5 m. Ved affaldsstationer kan vejarealet udvides til 15 m. Den skal indrettes, som vist i snit B1 på tegning 3c2. Vejarealet kan udvides ind i byggefeltet vist på tegning 5b3 for at muliggøre afhentning af renovation, etablering af busluse eller adgang for andre store køretøjer.

Vejtype B2 fastlægges i en bredde af højst 16 m med fortov. Langs vejens sydside skal fortovet være 2,5 m bredt. Vejens bredde kan variere afhængigt af bredden på skillerabatten. Der skal være en busluse. Vejen skal indrettes, som vist i snit B2 på tegning 3c2.

Vejtype B3 fastlægges i en bredde af højst 20 m og med et fortov på 2,5 m. Vejens bredde kan variere afhængigt af bredden på skillerabatten. Der kan placeres op til 4 affaldsstationer i skillerabatten i vejens sydside. Vejen skal indrettes, som vist i snit B3 på tegning 3c2.

Fortove på vejtype A1-A3 og B1-B3 skal være i betonsten med tilslag i rødt i formatet 62,5 cm x 80 cm adskilt af chausséstensbånd jf. dog de bevaringsværdige spor, der er fastlagt i § 6 og på tegning 5a. Langs byrum D, skal fortovet tilpasses byrummets udformning, samt de bevaringsværdige spor.

Vejtype C1 fastlægges i en bredde af 5,5 m med fælles færdselsareal og skal indrettes, som vist i snit på tegning 3c3. Vejen skal have forskydninger i et bugtende forløb fordelt i vejens længderetning. Afvanding må ikke placeres i midten af vejen. Affaldsstationer skal placeres udenfor færdselsarealet. Hvor der placeres handicapparkering, kan færdselsarealet udvides til højst 9 m. Der skal være en tydelig visuel adskillelse mellem færdselsarealet og de tilstødende arealer.



Vejtype C2 fastlægges i en bredde på mindst 8,5 m med mindst 6 m færdselsareal og mindst 2,5 m fodgængerareal i vejens ene side. Fodgængerarealet skal være fysisk adskilt fra færdselsarealet. Vejens samlede bredde afhænger af bredden på den fysiske adskillelse samt, hvor der placeres handicapparkering.

Vejtype D fastlægges i en bredde på 6 m med ét kørespor og 2,5 m fodgængerareal langs vejens ene side. Ved vigelommer kan vejen udvides til 9 m. Ved vendeplads skal der etableres mindst 2,5 m fodgængerareal på vestsiden mod bygningens facade. I forbindelse med terrænparkering i delområde III kan vejarealet udvides til en bredde på mindst 14 m. Placeringen af terrænparkering er vist på tegning 4a2.

Vejtype E fastlægges i en bredde af 5,5 m mellem porten og vejtype B2. Ved vigelomme udvides vejarealet til 12 m. I porten fastlægges vejarealet i en bredde af mindst 8 m med 4 m kørespor og 2 m fortov i hver side. Den samlede bredde afhænger af portens konstruktion, som vist i snit E på tegning 3c3.

Vejadgangen til område VIII, vist som vejudlæg på tegning 3b3, skal ske via krydset ved Vestre Teglgade og skal udformes med et fortov på mindst 2 m i vejens vestside.

De langsgående vejarealer, vist på tegning 3a2, i område I og II skal have befæstede arealer i samme materiale, som skal være i tegl, beton eller granit. Græsarmeringsbelægninger skal være i samme materialer som vejens befæstelse. Mindre dele som riste og belægningskanter skal være i metal i farven rødbrun, brun, antracitgrå eller sort.

Vejarealer i byrum A og O, vist på tegning 7a, skal have befæstede arealer i samme materiale og farve som byrummet. Der skal være en tydelig visuel adskillelse mellem byrum og det vejareal, der er fastlagt for vejtype C1.

Stitype a fastlægges i en bredde på 6,5 m. Stien skal indrettes, som vist i snit a på tegning 3c3. Befæstet areal skal være asfalt.

Stitype b fastlægges i en bredde på 5,5 m og arealet skal opdeles mellem cykler og fodgængere.

Stitype c fastlægges i en bredde på 3,5 m som fælles færdselsareal for cykler og fodgængere. I delområde III skal stien forbinde til vejtype D.

Stitype d fastlægges frem til tunnelen i en bredde på 8 m og skal indrettes med dobbeltrettet cykelsti og fortov i stiens ene side.

Stitype e fastlægges i en bredde på højst 10 m og med et færdselsareal på mindst 7 m. Broen kan placeres inden for 20 m til hver side i forhold til den placering, der er vist på tegning 3a1. Ramper til broen må højst have en hældning på 45 promille.

Vejmyndigheden kan foretage mindre afvigelser fra ovenstående vejbredder over kortere strækninger ved bevaringsværdige træer, placering af affaldsbeholdere, sluser til busser og andre tunge køretøjer, vendepladser mv.

Stibomme må ikke anvendes til at reducere cyklisters fremkommelighed eller hastighed.

### Stk. 3. Overkørsler

Overkørsler til parkering skal placeres, som vist på tegning 3a1.

### Stk. 4. Afvigelse

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 veje

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

#### **Kommentar**

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

*Den nærmere udformning af de i stk. 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 1 ladestander pr. 5 pladser. Alle andre pladser skal forberedes til ladeinfrastruktur.

Boliger: 1 plads pr. 312 m<sup>2</sup> (heraf delebiler 5 %)

Kollegie- og ungdomsboliger: 1 plads pr. 1.071 m<sup>2</sup> (heraf delebiler 5 %)

Grundskoler: 1 plads pr. 759 m<sup>2</sup>, undtagen areal til idrætshaller og madskoler

Daginstitutioner: 1 plads pr. 358 m<sup>2</sup>

Plejecentre, plejeboliger og botilbud: 1 plads pr. 893 m<sup>2</sup>

Erhverv: 1 plads pr. 268 m<sup>2</sup>

|           |  |
|-----------|--|
| Kontorer: | 1 plads pr. 268 m <sup>2</sup> (heraf delebiler 5 %) |
| Butikker: | 1 plads pr. 179 m <sup>2</sup>                       |

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden parkeringsdækning for hoteller og offentlige og almene formål, herunder f.eks. uddannelse (erhvervsskoler, universiteter m.v.), døgninstitutioner, kulturelle og rekreative funktioner (museer, biblioteker, koncerthuse m.v.), end den der i øvrigt gælder for erhverv.

Parkeringspladserne i område I-VI skal etableres i konstruktion. Det kan være i kældre og i de på tegning 2a-c viste parkeringshuse. På tegning 3a1 er vist, hvor der kan være overkørsel til parkering i konstruktion.

Handicapparkering må placeres på terræn.

I område III må der være 14 parkeringspladser på terræn, som vist på tegning 4a2.

I område VII må parkeringspladserne være på terræn, som vist på tegning 4a3.

## 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 m<sup>2</sup> etageareal:

|  |   |
|--|---|
| Boliger:                               | 4 pladser<br>(mindst 50 % skal være overdækket)                       |
| Ungdomsboliger:                        | 4 pladser<br>(mindst 50 % skal være overdækket)                       |
| Grundskoler:                           | 1 plads pr. 2 elever og ansatte<br>(mindst 50 % skal være overdækket) |
| Daginstitutioner:                      | 2,5 pladser<br>(mindst 50 % skal være overdækket)                     |
| Plejecentre, plejeboliger og botilbud: | 0,5 pladser<br>(mindst 50 % skal være overdækket)                     |
| Erhverv:                               | 3 pladser<br>(mindst 50 % skal være overdækket)                       |
| Uddannelsesinstitutioner:              | 1 plads pr. 2 elever og ansatte<br>(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, ungdoms- 1 plads pr. 500 m<sup>2</sup>  
boliger, erhverv og  
butikker:

Daginstitutioner: 1 plads pr. 250

Mindst 75 % af cykelparkeringen skal placeres højst 30 m fra indgangspartierne.

Den resterende del kan placeres frit, idet der dog er bestemmelser om placering af cykelparkering i byrum, kantzoner og gårdrum i § 8. Nedenfor er endvidere angivet, hvor mange pladser, der kan placeres i centrale parkeringsanlæg.

Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet, herunder i cykelkældre. Ved placering i porte skal der være mindst 3 m fri passage.

Ramper til cykelparkering i konstruktion skal have en bredde på mindst 2 m og en hældning på højst 150 promille. Det gælder ikke for område VII. Ramper til cykelparkering må ikke være i gårdrum.

En del af det samlede antal cykelparkeringspladser til boliger kan placeres således i centrale parkeringsanlæg:

Område I, II, III, IV og VI: Op til 4 % kan placeres i centrale parkeringsanlæg i p-huse og -kældre, vist på tegning 4a1-3. Der medregnes ikke pladser i disse anlæg, der ligger inden for 30 m fra indgangspartier til boliger.

Område V: Op til 4 % kan placeres i centrale parkeringsanlæg i p-huse og -kældre i område IV og VI, vist på tegning 4a1-3.

### **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**

*Etageareal i område I og II*

Det samlede etageareal beregnet for område I og II under ét må ikke overstige 237.000 m<sup>2</sup>.

*Etageareal i område III*

Det samlede etageareal beregnet for område III under ét må ikke overstige 29.000 m<sup>2</sup>.

*Etageareal i område IV-VI*

Det samlede etageareal, beregnet for område IV-VI under ét inklusiv de bygninger, der er udpeget som bevaringsværdige på tegning 5a må ikke overstige 234.000 m<sup>2</sup>.

#### *Etageareal i område VII*

Det samlede etageareal beregnet for område VII, under ét inklusiv de bygninger, der er udpeget som bevaringsværdige på tegning 5a må ikke overstige 4.500 m<sup>2</sup>.

#### *Etageareal i område VIII, IXa, IXb, Xa og Xb*

Opførelse af bebyggelse i større omfang forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan.

#### *Etageareal i område XI*

Det samlede etageareal beregnet for område XI under ét må ikke overstige 700 m<sup>2</sup>.

#### *Etageareal, der kan etableres ud over det maksimale etageareal*

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under eventuelle gangbroer, kan etableres udover det maksimale etageareal. Det samme gælder tårne, kupler og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

Etageareal, der opstår, når der indrettes beboelse i eksisterende tagetager, kan etableres udover det maksimale etageareal. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

Det maksimale etageareal må i område I forøges med op til 4.500 m<sup>2</sup> etageareal, der opføres eller indrettes til kulturelle formål, primært af publikumsorienteret art eller til idrætsformål. Etagearealet skal være placeret i den på tegning 5a bevaringsværdige bygning 24.

### **Kommentar**

*Kulturelle formål og idræt forstås i bred forstand som biblioteker, museer, koncertsale, teatre, biografteatre, gallerier, foreningslokaler, træningsfaciliteter m.v.*

## **Stk. 2. Bebyggelsens placering**

- a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefeltene, som vist på tegning 5b1-3.
- b) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl mod den fuldt optrukne linje, der afgrænser byggefeltene, som vist på tegning 5b1-3.
- c) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl inden for den stiplede linje, der afgrænser byggefeltene, som vist på tegning 5b1-3.
- d) På de bevaringsværdige bygninger nr. 5, 9, 11 og 14, jf. stk. 6 og tegning 5a, kan etableres en påbygning inden for byggefeltet, vist på tegning 5b3.
- e) Altaner, karnapper, indgangspartier, gesimser og lignende må etableres ud over byggefeltet og i de dybder, der er angivet i § 7. Dobbeltfacader og støjskærme på facader skal etableres indenfor byggefeltet.
- f) I område VII må der til ny bebyggelse mod nord være en tilbygning pr. bolig. Tilbygninger skal enten ligge i lejlighedsskel eller mod gavl. Hver enkelt tilbygning må højst have en dybde på 1,8 m og en bredde på 3,2 m.
- g) Der skal placeres porte og åbninger, som vist på tegning 5c1 og 5c2. Porte og åbninger må ikke aflukkes med låger og hegn.

- h) Porte skal have en højde på mindst 4 m og en bredde på mindst 3 m. Port til varelevering vist på tegning 5c1 skal have en frihøjde på mindst 4,5 m og en bredde på højst 8 m.
- i) Ved stitype c gennem byggefelter ved Vasbygade inden for zoner vist på tegning 3a1 må der over 2. etage være en gangbro. Gangbroen må have en højde på 2 etager, og en dybde på højst 15 m. Gangbroen skal trækkes mindst 6 m tilbage fra byggefeltets afgrænsning.
- j) Der kan etableres to gangbroer mellem påbygninger på bygning 5, vist på tegning 5a. Gangbroerne kan placeres inden for feltet vist på tegning 5b3. Gangbroerne må højst være 5 m brede og skal have en indbyrdes afstand på mindst 25 m. Der skal være en frihøjde under hver gangbro på mindst 6 m.
- k) I område III skal byggefelt vist på tegning 5b2 have en åbning på en af facaderne. Åbningen skal være mindst 10 m bred og være i hele husets højde.

### Stk. 3. Bebyggelsens højde

- a) Bygninger må højst opføres med de på tegning 5b1-3 viste etageantal og bygningshøjder. På de bevaringsværdige bygninger 5, 9, 11 og 14, vist på tegning 5a, må påbygning og eksisterende bygning højst have en samlet højde og et samlet etageantal, som vist på tegning 5b3. Hvis tag på bygning 5 udføres som shedtag, kan højden forøges med 3 m. Bygninger på 1 etage bag bevaringsværdig facade vist som bygning 21 på tegning 5b1 må ikke overskride højden for den bevarede facade. Hvis tage i område III udføres med hældning, kan højden forøges med 2 m.
- b) De i stk. 2 f) fastlagte tilbygninger udenfor byggefelt i område VII, må højst opføres i 1 etage og en bygningshøjde på højst 3 m. Ny bygning i område VII i øvrigt må højst have en bygningshøjde på 8 m, som vist på tegning 5b3.
- c) Stueetagen (1. etage) skal opføres i mindst 4 m, inklusive sokkel. Undtaget herfra er nye bygninger i område VII, område VIII og område XI.
- d) For værn om tagterrasser kan bygningshøjden overskrides med op til 3 m.

### Stk. 4. Teknik på tage

*Område I, II og VI samt facade a på tegning 6a1 og facade h og k i område IV og V vist på tegning 6a3:*

- a) Solenergianlæg, teknik eller andet, der placeres på flade tage, skal placeres inde på taget i en afstand på mindst 3 m målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag. Det gælder dog ikke værn om tagterrasser. For solenergianlæg, teknik eller andet kan bygningshøjden, fastsat oven for, overskrides med op til 3 m alt inklusiv. Højden måles fra overkant tag. Solenergianlæg med en højde på indtil 0,5 m kan placeres frit på tagfladen.
- b) For elevator- og trappetårne kan bygningshøjden, fastsat oven for, overskrides med op til 4 m alt inklusiv, når de er nødvendige for at give adgang til udendørs areal på tag. Højden måles fra overkant tag. Elevator- og trappetårne skal placeres minimum 3 m inde på taget målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag.
- c) For opbygninger på taget til servicering af elevatorer kan bygningshøjden fastsat ovenfor overskrides med op til 4 m alt inklusiv.



Højden måles fra overkant tag. Opbygningerne skal placeres minimum 3 m inde på taget målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag.

*Område IV og V (undtagen facade h og k på tegning 6a3) samt bygninger med taghældning i område III:*

- d) Der må ikke etableres teknik på taget bortset fra solenergianlæg og mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation. Det vil sige, at tekniske anlæg og installationer skal placeres inde i bygningen fx under taget. For solenergianlæg kan bygningshøjden, fastsat oven for, overskrides med op til 1,5 m alt inklusiv. Højden måles fra overkant tag.
- e) Solenergianlæg og mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation skal placeres mindst 2 m inde på taget målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag. Solenergianlæg med en højde på indtil 0,5 m kan placeres frit på tagfladen. Solenergianlæg på tage med hældning skal placeres i niveau med taget og kan placeres frit på tagfladen.
- f) For elevator- og trappetårne kan bygningshøjden, fastsat oven for, overskrides med op til 4 m alt inklusiv, når de er nødvendige for at give adgang til udendørs areal på tag. Højden måles fra overkant tag. Elevator- og trappetårne skal placeres minimum 3 m inde på taget målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag.
- g) For opbygninger på taget til servicering af elevatorer kan bygningshøjden fastsat ovenfor overskrides med op til 4 m alt inklusiv. Højden måles fra overkant tag. Opbygningerne skal placeres minimum 3 m inde på taget målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag.

*Bevaringsværdige bygninger vist på tegning 5a og påbygninger på bevaringsværdige bygninger, vist på tegning 5b3:*

- h) Der må ikke etableres teknik på tage bortset fra solenergianlæg, jf. dog § 7, stk. 33, og mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation. Det vil sige, at tekniske anlæg og installationer skal placeres inde i bygningen fx under taget.
- i) Mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation skal placeres mindst 2 m inde på taget målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag. Solenergianlæg skal placeres i niveau med taget.

## **Stk. 5. Husdybde**

- a) Husdybden må maksimalt være 12 m for boliger og 18 m for erhverv. Ved etablering af dobbeltfacader til støjafskærmning kan den maksimale husdybde øges med 0,3 m.
- b) Undtaget er bygninger til plejecenter, daginstitutioner, ungdomsboliger, skole, og bygninger vist på tegning 5b1-3. Ungdomsboliger må have en husdybde på maksimalt 16 m. Husdybden kan øges i stueetagen i byggefelter vist på tegning 5b1-3 (plinte i udpegede byggefelter) samt i byggefelter på tegning 5b1 ved etablering af atrium.

## **Stk. 6. Mindre bygninger**

Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage, hver på højst 25 m<sup>2</sup>. Mindre bygninger kan være cykelskure, pavilloner, lysthuse, tekniske anlæg, herunder transformerstationer og bygninger til affaldssortering, legehuse og lignende.

Drivhuse må være på højst 100 m<sup>2</sup>.

I område V må der ikke placeres transformerstationer i gårdrum, byrum, flexzoner og kantzoner fastlagt under § 8 og vist på tegning 7a og 7b3.

Om placering af små bygninger i gårdrum henvises til § 8.

#### **Kommentar**

*I byggesagsbehandlingen tages stilling til, om der er m<sup>2</sup>, der ikke medregnes i etagearealet, jf. Bygningsreglementet.*

### **Stk. 7. Bevaringsværdige bygninger**

- a) Bevaringsværdige bygninger, tekniske anlæg og spor vist på tegning 5a må ikke ændres, ombygges eller nedrives.
- b) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger ændres, ombygges eller nedrives.
- c) Endvidere kan der dispenseres til ændringer af bygning 25, vist på tegning 5a, hvis det er nødvendigt for driften af jernbanenettet.
- d) Bevaringsværdige bygninger kan dog ombygges, som angivet i § 7.

#### **Kommentar**

*Hvis tilladelse til ændring, ombygning eller nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et ændrings-, ombygnings- eller nedrivningsforbud.*

- e) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdige bygninger, som ikke kan istandsættes på grund af brand eller lignende 'force majeure' situation. Nye bygninger skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesimshøjde, bygningshøjde og materialevalg som den bebyggelse, den erstatter.

### **Stk. 8. Dispensation fra skovbyggelinje**

Under henvisning til bestemmelserne i stk. 2 om placering af bebyggelse meddeles der dispensation fra den i medfør af naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1, fastlagte 300 m skovbyggelinje omkring et fredskovareal på del af matr.nr. 2151 Valby, København, ved Enghavevej og Hørdumsgade.

## **§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden**

Stk. 1-29 har bestemmelser om, hvordan nybyggeri skal se ud. Der er i stk. 1-4 bestemmelser for nybyggeri i alle de delområder, hvor der er muliggjort nybyggeri, og i stk. 5-30 supplerende bestemmelser for nybyggeri i de enkelte delområder.

Stk. 31-88 har bestemmelser om, hvordan bevaringsværdige bygninger må ombygges og, hvordan påbygninger til disse skal udformes.

På tegningerne 6a1-6d2 er vist reguleringer, der er henvist til i teksten.

## BESTEMMELSER FOR NYBYGGERI I ALLE OMRÅDER

### Stk. 1. Facader

- a) De øverste etager skal tilbagerykket, som vist på tegning 6b1, 6b2 og 6b3.
- b) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer, altaner og døre. Bestemmelsen gælder ikke for gavle, der ligger i skel.
- c) Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Elementer til udnyttelse af solenergi skal være i samme farve som facaden. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- d) Byrum, indgangspartier, portåbninger og portrum og passager skal belyses. Belysning må ikke blænde omgivelserne. Effektbelysning er ikke tilladt.
- e) Facader i porte skal være i samme materiale som facaden i øvrigt. Lofter i porte kan også være træ, metal eller være pudset i samme farve som facaden.
- f) Dobbeltfacader til brug for støjafskærmning, skal være i mindst 70 % glas. Øvrige materialer skal være i samme farve som den bygning, dobbeltfacaden er etableret på.
- g) Gulvkoten i boliger skal være mellem 0,4 og 0,8 m mod tilstødende vej og byrum (gårdrum undtaget) målt fra vejens terræn. Gulvkoten for erhverv må være højst 0,8 m målt fra vejens terræn. Nye bygninger i område VII og område XI er undtaget herfra.
- h) Ved boliger i stueetagen, hvor kantzonen mod gaden er mindre end 2 m dyb, målt vinkelret på facaden, skal gulvkoten være mellem 0,6 og 0,8 m mod tilstødende vej og byrum, (gårdrum undtaget), målt fra vejterræn, og der skal være brystninger på mindst 0,8 m under vinduer målt fra gulvkoten. Bygninger i område VII og område XI er undtaget herfra.
- i) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysviser eller animerede reklamer på facader, gavle og hustage. Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.
- j) Gesimser må have et fremspring på mellem 0,1 m og 0,2 m.

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

- a) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have gennemsigtigt (klart) vinduesglas.
- b) Ved publikumsorienteret serviceerhverv skal mindst 75 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt (klart) vinduesglas. De gennemsigtige partier skal være mindst 3 m høje målt fra gulvkoten. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til. Der må ikke være sammenhængende butiksvinduer, der rækker ud over den enkelte facadeenhed.
- c) Ved serviceerhverv i øvrigt skal mindst 50 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt (klart) vinduesglas. Vinduespartierne må højst have en underkant på 0,6 m målt fra gulvkoten. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- d) Ved facader markeret som facade a på tegning 6a1 skal mindst 75 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt (klart) vinduesglas i en højde på mindst 3 m målt fra gulvkoten.



Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til. Der kan dog være en underkant på højst 0,8 m målt fra gulvkoten, dog højst 1,4 m over terræn.

- e) Vinduer og døre må ikke være i plastik.
- f) Udvendig solafskærmning skal være markiser eller markisoletter.
- g) Boligbebyggelser skal have indgange i begge facader. Hvis der er under 10 meters afstand mellem gadedør og port eller anden pas-sagemulighed til gårdrummet, kan indgangen fra gårdrummet udelades. Hvor der er terrasser i kantzonen, jf. § 8, skal der være udgang fra 1. etage (stueetagen) til terrassen.
- h) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, tilba-getrækning, farveskift, siddemulighed eller anden markering. Bebyggelse i område VII er undtaget fra denne bestemmelse.
- i) Der må ikke være altangange, og der må ikke være udvendige trap-per til boliger på 2. etage og op.

### **Stk. 3. Altaner og karnapper**

- a) Boliger skal fra 2. etage og op have altaner. I stueetagen (1. etage) må der ikke være altaner.
- b) Altaner kan være inddækkede, hvis de skal være støjskyttede, jf. § 9. Inddækninger skal være i glas.
- c) Mindst en altan pr. bolig skal have et vandret, fast og plant areal på mindst 1,5 m x 1,5 m, dog undtaget ungdomsboliger og plejeboliger, jf. § 3, stk. 7 c, der enten skal have en fransk altan eller en altan med en dybde på højst 0,4 m målt fra facaden.
- d) Altaner i tagetager må ikke have fremspring fra facaden.
- e) Altaner og karnapper 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.
- f) Altaner må have en bredde på højst 2,5 m.
- g) Den samlede længde af altaner på en etage må maksimalt være 50 % af facadens samlede længde.
- h) Altaner må ikke have synlige bæringer under eller over altanen. Der må ikke være skrå bæringer.
- i) Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

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

- a) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal eller solenergianlæg, skal være grønne tage, dvs. med urter, stauder, græs, sedum eller lignende.
- b) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- c) Der må kun etableres tagterrasser på flade tage.
- d) Elementer til udnyttelse af solenergi skal være i samme farve som taget. Om solenergianlæg og teknik på tage henvises i øvrigt til § 6, stk. 4.
- e) Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

## SUPPLERENDE BESTEMMELSER FOR NYBYGGERI I DE ENKELTE OMRÅDER

Stk. 1-29 har bestemmelser om, hvordan nybyggeri skal se ud. Der er i stk. 1-4 bestemmelser for nybyggeri i alle de delområder, hvor der er muliggjort nybyggeri, og i stk. 5-30 supplerende bestemmelser for nybyggeri i de enkelte delområder.

Stk. 31-88 har bestemmelser om, hvordan bevaringsværdige bygninger må ombygges og, hvordan påbygninger til disse skal udformes.

*Byggefelter med facade b i område I og VI.*

Hvis bygningerne opføres med en højde under 6 etager, skal de følge bestemmelserne for område I og II, jf. stk. 8-10.

### Stk. 5. Facader

- a) Facaderne b, vist på tegning 6a1, skal for hvert byggefelt indeholde mindst en vertikal tilbagetrækning på en af langsiderne i hele husets højde. Tilbagetrækningen skal i område I være fra et af hjørnerne mod nord og i område VI fra et af hjørnerne mod øst. Tilbagetrækningen skal være langs mindst 25 % af facadelængden og have en dybde på mindst 1,5 m.
- b) Materialerne skal være metal, tegl, klinker, blank mur, træ, natursten, strå, tang, ler, kork, græs, træfibre, ler- og stråblokke, stampet ler, ålegræs, hampeler.
- c) Farverne skal være lyse i rødbrun, brun, gul, sand, hvid, grå, grøn eller i træets naturlige farve. Hver bygning må kun have én farve. Mindre bygningsdele kan være i andre farver.
- d) Inden for de to øverste etager og de to nederste etager skal facaden varieres i materialer og detaljering og kan varieres i nuance af den valgte farve i forhold til facaden i øvrigt.

### Stk. 6. Altaner og karnapper

- a) Altaner må have et fremspring på højst 0,4 m målt fra facaden.
- b) Altaner skal have lodrette, spinkle balustre eller være i klart glas.
- c) Karnapper skal være placeret lodret over hinanden og må maksimalt have et fremspring på 0,4 m målt fra facaden.
- d) Altaner og karnapper skal placeres i lodrette bånd.

### Stk. 7. Tage

- a) Tage skal være flade.
- b) Værn om tagterrasser skal være i forlængelse af facaden og være gennemsigtige med klart glas.

*Område I og II. Undtagen facade b.*

### Stk. 8. Facader

- a) Materialerne skal være metal, tegl, klinker, træ, natursten, strå, tang, ler, kork, græs, træfibre, ler- og stråblokke, stampet ler, ålegræs, hampeler. Sokler må være i synlig beton.
- b) Farverne skal være rødbrun, brun, gul, sand, hvid, grå, sort, grøn. Facader i træ kan være i træets naturlige farve.
- c) Der skal være et skift i detaljering og farve mellem hvert byggefelt.

- d) Der skal være et skift i materialer eller farver mellem stueetagen (1. etage) og de øvrige etager. Resten af bygningen inden for byggefeltet skal have samme farve.
- e) Stueetagen (1. etage) skal have en detaljering med bygningsdetaljer som relief og/eller glaserede tegl.
- f) Facaderne skal markeres med gennemgående gesimser, der har et fremspring fra facaden mellem stueetagen (1. etage) og 2. etage og mellem næstøverste og øverste etage.
- g) Mindre bygningsdele som for eksempel karnapper og elevatorer kan være i andre materialer og farver.
- h) Facademateriale i gangbroer over stitype c skal være 80 % glas, jf. § 6, stk. 2 j).
- i) Facader i stueetagen (1. etage) langs stitype c gennem byggefelter inden for zoner vist på tegning 3a skal i mindst 30 % af facade-længden have gennemsigtigt (klart) vinduesglas. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til. Der må højst være en underkant på 0,6 m målt fra gulvkoten.
- j) Facade c skal have to lodrette tilbagetrækninger med en dybde målt fra facaden på mindst 15 m og en bredde på hver mindst 15 m.
- k) Facade d skal have mindst en lodret tilbagetrækning med en dybde målt fra facadelinjen på mindst 10 m og en bredde på mindst 20 m, uanset § 6, stk. 2b).

### Stk. 9. Altaner og karnapper

- a) Altan a, vist på tegning 6c1, og altaner mod gård må have et fremspring på højst 1,5 m målt fra facaden.
- b) Altan b, vist på tegning 6c1, må have et fremspring på højst 1,1 m målt fra facaden.
- c) Altan c, vist på tegning 6c1 må have et fremspring på højst 0,4 m målt fra facaden.
- d) Bygning vist med skravering på tegning 6c1 må mod gård have fællesaltaner med et fremspring på højst 3 m og en bredde på højst 10 m, uanset stk. 3 f).
- e) Karnapper må højst have et fremspring på 0,7 m målt fra facaden. Der må dog ikke placeres karnapper på facader, der har signatur for altan c på tegning 6c1.
- f) Altaner skal have lodrette, spinkle balustre eller være i klart glas.

### Stk. 10. Tage

- a) Materialerne på tage med hældning skal være træ, tagsten, der ikke er glaserede tegl, skærmtegl, skifer, strå, tang, ler, kork, græs, træfibre, ler- og stråblokke, stampet ler, ålegræs, hampeler i farverne rødbrun, brun, gul, sand, hvid, grå, sort eller i træets naturlige farve.
- b) Værn om tagterrasser skal være med lodrette, spinkle balustre i metal eller gennemsigtige, med klart glas. Værn skal være trukket mindst 0,2 m tilbage fra facaden.

### Stk. 11. Facader

- a) Facade e, vist på tegning 6a2, skal på hver side have en vertikal tilbagetrækning i hele husets højde. Tilbagetrækninger skal være fra bygningens hjørner og være mindst 25 % af facadelængden ved hver tilbagetrækning og have en dybde på mindst 1,5 m.
- b) Materialerne skal være træ, metal, tegl, klinker, natursten, strå, tang, ler, kork, græs, træfibre, ler- og stråblokke, stampet ler, ålegræs, hampeler.
- c) Farverne skal være rød eller rødbrun. Facade f kan også være i træets naturlige farve.
- d) Stueetagen (1. etage) skal have en detaljering med bygningsdetaljer som relief og/eller glaserede tegl. Soklen må være i synlig beton.
- e) Mindre bygningsdele som for eksempel karnapper og elevatorer kan være i andre materialer.
- f) Langs stueetagen (1. etage) i facade f, vist på tegning 6a2 skal mindst 50 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt (klart) vinduesglas. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.

### Stk. 12. Vinduer, døre og indgangspartier

- a) Vinduer skal have individuelle murhuller.
- b) Murhuller skal være markeret med et fremspring på mindst 5 cm fra facaden og med en bredde på mindst 10 cm.

### Stk. 13. Altaner og karnapper

- a) Altan a må mod gade have et fremspring på højst 1,1 m målt fra facaden, som vist på tegning 6c2.
- b) Altaner mod gård må have et fremspring på højst 1,5 m målt fra facaden.
- c) Altaner langs facade e, vist på tegning 6a2, skal være inden for byggefeltet.
- d) Altaner i tagetager må ikke have fremspring fra facaden.
- e) Altaner skal have lodrette, spinkle balustre eller være i klart glas.
- f) Karnapper må højst have et fremspring på 0,7 m målt fra facaden.
- g) Der må dog ikke være karnapper ved facade e, vist på tegning 6a2.

### Stk. 14. Tage

- a) Langs facade g, vist på tegning 6a2 skal mindst 60 % af taget være saddeltag med en taghældning på mellem 30 grader og 45 grader. Tage på mindre bygninger, jf. § 6, stk. 6, kan have en anden udformning.
- b) Tage på bygninger vist med facade f på tegning 6a2 skal have hældning.
- c) Der må være kviste med en tilbagerykning på mindst 1,3 m i forhold til facaden og med en samlet længde, der ikke må overstige 50 % af taglængden. Kviste må have en bredde på højst 3 m. Afstanden mellem kvistene skal være mindst lige stor som bredden af kvistene.



- d) Materialerne på sadeltage skal være træ, tagsten, der ikke er glaserede tegl, skærmtegl, strå, tang, ler, kork, græs, træfibre, ler- og stråblokke, stampet ler, ålegræs, hampeler.
- e) Farver skal være rødbrun og/eller rød.
- f) Værn om tagterrasser skal være med lodrette, spinkle balustre i træ eller metal eller gennemsigtige, med klart glas. Værn skal være trukket mindst 0,2 m tilbage fra facaden. Langs facade e skal værnet være trukket 1 m tilbage fra facadelinjen.

#### Område IV

### Stk. 15. Facader

- a) Facaderne h, vist på tegning 6a3, skal på hver side have en vertikal tilbagetrækning i hele husets højde. Tilbagetrækningerne skal være fra bygningens hjørner og være mindst 25 % af facadelængden ved hver tilbagetrækning og have en dybde på mindst 1,5 m.
- b) Materialerne skal være træ, strå, tang, ler, kork, græs, træfibre, ler- og stråblokke, stampet ler, kork, ålegræs og/eller hampeler. Desuden må soklen være i synlig beton.
- c) Farverne skal være rødbrun, brun, grå, sort. Facader i træ kan være i træets naturlige farve.

### Stk. 16. Altaner og karnapper

- a) Altaner mod gaden må have et fremspring, som vist på tegning 6c3. Altaner mod gård må have et fremspring på højst 1,5 m målt fra facaden.
- b) Altaner i tagetagen skal være tilbagerykket 0,2 m fra facadelinjen.
- c) Altaner langs facade h, vist på tegning 6a3, skal være inden for byggefeltet.
- d) Altaner skal have lodrette, spinkle balustre i farverne mørkegrå eller mørkegrøn eller være i klart glas
- e) Karnapper må højst have et fremspring på 0,7 m målt fra facaden. Karnapper vist på tegning 6c3 må dog kun have et fremspring på 0,2 m. Der må ikke være karnapper ved facade h, vist på tegning 6a3.

### Stk. 17. Tage

- a) Tage skal være flade eller sadeltage. Langs facade i, vist på tegning 6a3, skal der være sadeltage med en hældning på mindst 30 grader og højst 45 grader. Langs facade j skal der være sadeltage med en hældning på mindst 15 grader og højst 30 grader.
- b) Der må være kviste med en tilbagerykning på mindst 1,3 m i forhold til facadelinjen og med en samlet længde, der ikke må overstige 50 % af taglængden. Kviste må højst have en bredde på 3 m. Afstanden mellem kvistene skal være mindst lige så stor som bredden af kvistene.
- c) Materialerne på sadeltage skal være i træ, tagsten, som ikke er glaserede tegl, skærmtegl, tagpap, skifer, strå, tang, ler, kork, græs, træfibre, ler- og stråblokke, stampet ler, ålegræs, hampeler. Materialer skal være i farverne rødbrun, brun, grå eller træets naturlige farve.
- d) Værn om tagterrasser skal have lodrette, spinkle balustre i træ eller metal eller være gennemsigtige, med klart glas. Værn skal være tilbagerykket 0,2 m fra facadelinjen. Langs facade h skal værnet være

trukket 1 m tilbage fra facadelinjen. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

- e) Elementer til udnyttelse af solenergi skal være i samme farve som taget.

#### Område V

### Stk. 18. Facader

- a) Facaderne k, vist på tegning 6a3, skal på hver side have en vertikal tilbagetrækning i hele husets højde. Tilbagetrækninger skal være fra bygningens hjørner og være mindst 25 % af facadelængden ved hver tilbagetrækning og have en dybde på mindst 1,5 m.
- b) Den øverste etage skal tilbagerykket mindst 2 m fra facader og gavle, som vist på tegning 6b3.
- c) Materialerne skal være tegl, træ, metal. Soklen må være i synlig beton. Facade l, vist på tegning 6a3 skal være i træ.
- d) Farverne skal være rødbrun og/eller brun. Facader i tegl kan også være i farven rød. Facader i træ skal være i træets naturlige farve. Facade l, vist på tegning 6a3, kan også være mørkegrøn.
- e) De øverste, tilbagerykkede facader, kan være i farverne rødbrun, brun, grå eller sort. Bygningsdetaljer kan derudover også være i blågrøn, sort, mørkegrå og mørkegrøn.
- f) Facaderne skal for hver bygning for sig være i samme materiale og farve i hele husets højde. De øverste, tilbagerykkede facader kan dog være i andre materialer og farver.
- g) Facaderne skal have en detaljering med bygningsdetaljer som relief, murstik eller gesimsbånd.
- h) Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Elementer til udnyttelse af solenergi skal være i samme farve som facaden.
- i) Mindre bygningsdele som for eksempel karnapper og elevatorer kan være i andre materialer.

### Stk. 19. Altaner og karnapper

- a) Altaner langs facade k, vist på tegning 6a3, skal være indenfor byggefeltet.
- b) Altaner må have et fremspring målt fra facaden, som vist på tegning 6c3. Dog skal der være en afstand på mindst 10 m fra altanens forkant til modstående bygning.
- c) Altaner skal have lodrette, spinkle balustre i metal i farverne blågrøn, mørkegrå eller mørkegrøn.
- d) Karnapper må højst have et fremspring på 0,4 m målt fra facaden.
- e) Der må ikke være karnapper ved facade k, vist på tegning 6a3.

### Stk. 20. Tage

- a) Tage skal være flade. Tage på mindre bygninger, jf. § 6 stk. 6, kan have en anden udformning.
- b) Værn om tagterrasser skal have lodrette, spinkle balustre eller være gennemsigtige, med klart glas. Værn skal være trukket mindst 0,2 m tilbage fra facadelinjen. Langs facade k, vist på tegning 6a3, skal værn være trukket mindst 1 m tilbage fra facadelinjen.

### Stk. 21. Facader

- a) Facade m, vist på tegning 6a1, skal have vertikale tilbagetrækninger i hele husets højde. Tilbagetrækningerne skal være fra alle bygningsens hjørner og være mindst 25 % af facadelængden ved hver tilbagetrækning og have en dybde på mindst 1,5 m.
- b) Facader skal være opdelt i felter med lodrette og vandrette profiler/ramme med en bredde på mindst 0,05 m og højst 0,4 m og en dybde på mindst 0,1 m og højst 0,4 m til den bagvedliggende facadeudfyldning. Lodrette og vandrette profiler skal have samme bredde. Felterne skal have en bredde på mindst 1,8 m og højst 2,4 m og en højde svarende til etagehøjden. Inddelingen skal være gennemgående i hele bygningens højde og bredde.
- c) Facade n, vist på tegning 6a1, skal være opdelt i felter med lodrette og vandrette profiler/ramme med en bredde på mindst 0,05 m og højst 0,4 m og en dybde på mindst 0,02 m og højst 0,1 m til den bagvedliggende facadeudfyldning. Lodrette og vandrette profiler skal have samme bredde. Hvor der er eksisterende facader under, skal profiler flugte med profiler i den eksisterende facade. Hvor der ikke er eksisterende facade under, skal der være en afstand mellem profiler på mindst 1,8 m og højst 2,4 m. Felter skal have en højde svarende til etagehøjden. Inddelingen skal være gennemgående i hele bygningens højde og bredde.
- d) Facade o, vist på tegning 6a1, skal være i træ eller metal og er undtaget fra stk. 22 b). Soklen kan være mindst 0,3 m og højst 0,5 m og kan være synlig beton.
- e) Materialerne skal i profiler/rammen være i beton, metal eller træ.
- f) Materialerne i facadeudfyldningerne/felterne skal være i metal, glatpudset tegl, blank mur, træ, natursten, strå, tang, ler, kork, græs, træfibre, ler- og stråblokke, stampet ler, ålegræs eller hamper. Soklen må være i synlig beton.
- g) Facadeudfyldningerne skal have et skift i materialer, vinduesformater eller farver mellem stueetagen (1. etage) og øvrige etager. Resten af bygningen inden for byggefeltet skal have samme farve.
- h) Mindre bygningsdele som for eksempel karnapper og elevatorer kan være i andre materialer.
- i) Farverne skal være rødbrun, brun, sand, hvid, grå, sort. Facader i træ kan være i træets naturlige farve. Bygningsdetaljer og mindre bygningsdele kan derudover også være i blå, grøn, gul og rød.
- j) Mod byrum B, vist på tegning 7a, må gulvkoten være mellem 0 m og op til 1,5 m målt fra terræn uanset § 7, stk. 1 g). Hvor gulvkoten ved boliger i stueetagen er i terrænniveau, skal vinduer have brystninger i en højde mellem 0,6 m og 1 m målt fra terræn.

### Stk. 22. Vinduer, døre og indgangspartier

- a) For facade o, vist på tegning 6a1, skal mindst 70 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt, klart glas. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til. Facadelængden måles for hver strækning for sig. Overkant af vinduespartier skal være mindst 4 m over terræn.
- b) Langs facader o, vist på tegning 6a1, kan stueetagens (1. etages) vinduer have en underkant på højst 1,1 m målt fra gulvkoten.

### **Stk. 23. Altaner og karnapper**

- a) Altaner mod gaden og byrum må have et fremspring på højst 1,1 m målt fra facaden som vist på tegning 6c1.
- b) Altaner mod gård og grønne haverum må have et fremspring på højst 1,5 m målt fra facaden som vist på tegning 6c2.
- c) Altaner langs facade m, vist på tegning 6a1, skal være inden for byggefeltet.
- d) Altaner skal have lodrette, spinkle balustre i metal eller være klart glas. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- e) Der må ikke være karnapper.
- f) Værn ved terrasse på tilbagetrækning over eksisterende facade skal være trukket mindst 1 m tilbage fra facadelinjen.

### **Stk. 24. Tage**

- a) Tage skal være flade. Tage på mindre bygninger, jf. § 6, stk. 6, kan have en anden udformning.
- b) Værn om tagterrasser skal være med lodrette, spinkle balustre eller gennemsigtige, med klart glas. Værn skal være trukket mindst 0,2 m tilbage fra facaden. Langs facade m skal værn være trukket mindst 1 m tilbage fra facadelinjen.
- c) Tag mellem facade o, vist på tegning 6a1, og bevaringsværdig facade, vist på tegning 5a, skal udformes som ét bueslag. Buen må ikke være højere end den bevaringsværdige facade. Buen skal have en afstand på mindst 1,5 m fra vinduer i den bevaringsværdige facade. Materialerne skal være tagpap i farverne mørkegrå eller sort.

## *Område VII*

### **Stk. 25. Facader**

- a) Materialerne skal være træ. Soklen må være i synlig beton. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Elementer til udnyttelse af solenergi skal være i samme farve som facaden.
- b) Facader skal være i samme materiale og have en gennemgående gesims mellem stueetagen (1. etage) og taget. Gesimsen skal have en højde på højst 3,2 m.
- c) Farven skal være rød.
- d) Gulvkoten må højst være 0,4 m.

### **Stk. 26. Vinduer, døre og indgangspartier**

- a) Vinduer skal have samme underkant og overkant. Vinduer skal have individuelle murhuller. Vinduer i tilbygninger, jf. § 6, stk. 2 f) skal have samme overkant som øvrige vinduer.
- b) Vinduer skal være i højformat, hvor højden er mindst 1,5 gange bredden. Vinduer i skure kan have andre formater.
- c) Vinduer og døre skal være i farven rød.

### **Stk. 27. Altaner og karnapper**

- a) Der må ikke være altaner og karnapper.



## Stk. 28. Tage

- a) Tage skal være saddeltage og have en taghældning på mindst 40 grader og højst 45 grader. Tage på tilbygning udenfor byggefelt, jf. § 6 stk. 2 f, skal have ensidig taghældning på mellem 5 og 25 grader.
- b) Der skal være 1 taskekvist for hver bolig på hver tagflade med en tilbagerykning på mindst 0,2 m i forhold til facaden og med en hældning på mindst 10 og højst 20 grader. Der skal være samme antal kviste på hver tagflade, og de skal være placeret over for hinanden. Alle kviste skal have samme størrelse. Kvistene må have en bredde på højst 2,6 m. Kvistene skal have samme afstand og en afstand til gavle på mindst 3 m.
- c) Der må være ovenlysvinduer, som skal placeres med samme indbyrdes afstand og afstand til tagkip. Ovenlysvinduer skal placeres mindst 1,6 m fra gavl. Der må højst etableres to ovenlysvinduer mellem to kviste og højst et ovenlysvindue mellem kvist og gavl. Ovenlysvinduerne skal have samme størrelse og må højst være 0,5 m brede og 1 m høje.
- d) Materialet på saddeltage og kviste skal være falstagsten i tegl i farven rød. Materialet på tilbygninger skal være i tagpap eller metal i farven gråsort. Inddækninger på kviste skal være i samme materiale og farve som facader. På siderne kan inddækninger også være metal i mørkegrå eller sort.
- e) Der må ikke være tagterrasser.

### Område XI

## Stk. 29. Facader

- a) Materialerne skal være træ. Soklen må være i synlig beton. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi.

## GENERELLE BESTEMMELSER FOR BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER OG TEKNISKE ANLÆG OG PÅBYGNINGER PÅ DISSE

Stk. 1-29 har bestemmelser om, hvordan nybyggeri skal se ud. Der er i stk. 1-4 bestemmelser for nybyggeri i alle de delområder, hvor der er muliggjort nybyggeri, og i stk. 5-30 supplerende bestemmelser for nybyggeri i de enkelte delområder.

I § 6, stk. 7 og på tegning 5a er fastlagt bevaringsværdige bygninger, facader og anlæg. I § 6, stk. 2 d) er fastlagt, hvilke bevaringsværdige bygninger, der må tilføres påbygninger.

Ændringer af de bevaringsværdige bygninger, facader og anlæg kræver som udgangspunkt dispensation, jf. § 6, stk. 7.

Nedenfor i stk. 31-88 er der bestemmelser om, hvordan de bevaringsværdige bygninger må ombygges uden dispensation og om, hvordan påbygningerne må se ud.

Bestemmelserne er opdelt i bestemmelser, der fælles for alle bevaringsværdige bygninger, facader, anlæg og påbygninger, samt i særlige bestemmelser for hver af dem. I disse særlige bestemmelser kan de fælles bestemmelser i stk. 30-33 være fraveget.

Fælles for alle:

### Stk. 30. Facader

- a) Facader i blank mur skal repareres med stentype, farve og forbandt som eksisterende mure så ud, da lokalplanen blev bekendtgjort. Pudsede overflader må kun glatpudses, kalkes eller males. Graffiti kan fjernes fra facader.
- b) Der må ikke opsættes skiltning på facader, gavle og hustage.
- c) Skiltning kan dog opsættes i stueetagen (1. etage) på dør- og vinduesglas i højst 15 % af vinduesfladen. Skiltningen kan være enkeltstående bogstaver, tal og logo.
- d) Der kan være mindre dørskilte ved opgangsdøre.
- e) Der må i stueetagen (1. etage) opsættes udhængsskilte på facaden med en størrelse på højst 0,5 x 0,5 m og med en afstand fra facaden på højst 0,8 m og med en frihøjde på mindst 2,2 m.
- f) Dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer samt reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.
- g) Rør kan fjernes fra facaden.
- h) Nye påbygninger:
  - Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
  - Mindre bygningsdele som for eksempel karnapper og elevatorer kan være i andre materialer.
  - Reklamer og skiltning kan opsættes i overensstemmelse med bestemmelserne i pkt. b).

### Stk. 31. Vinduer, døre og indgangspartier

- a) Hvis der er muliggjort isætning af nye vinduer og døre, må de kun have gennemsigtigt (klart) vinduesglas.
- b) Hvis der er muliggjort isætning af nye vinduer og døre, må de ikke være i plastik.
- c) Indgangspartier kan markeres med belysning eller anden markering. Hvis der laves nye indgangspartier, portåbninger og portrum og passager, skal de belyses. Belysning må ikke blænde omgivelserne. Effektbelysning er dog ikke tilladt.
- d) Døre og vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- e) Nye påbygninger:
  - Vinduer og døre må kun have gennemsigtigt (klart) vinduesglas. Vinduespartier må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
  - Vinduer og døre må ikke være i plastik.
  - Udvendig solafskærmningen skal være i form af markiser eller markisoletter.
  - Indgangspartier, portåbninger og portrum og passager skal belyses. Belysning må ikke blænde omgivelserne. Effektbelysning er ikke tilladt.
  - Der må ikke være altangange, og der må ikke være udvendige trapper til boliger på 2. etage og op.

### Stk. 32. Altaner og karnapper

- a) Hvis der er muliggjort altaner, skal de have en bredde på højst 2,5 m, medmindre andet er angivet. Den samlede længde af altaner på en etage må højst være 50 % af facadens samlede længde. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- b) Nye påbygninger:
  - Altaner må ikke have synlige bæringer under eller over altanen. Der må ikke være skrå bæringer. Altaner skal have lodrette, spinkle balustre i metal. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
  - Der må kun være karnapper, hvis det er angivet under den enkelte bygning.
  - Altaner skal have en bredde på højst 2,5 m.
  - Den samlede længde af altaner på en etage må maksimalt være 50 % af facadens samlede længde.

### Stk. 33. Tage

- a) Tagbeklædning på tage med tagpap kan udskiftes til nyt tagpap i samme farve som eksisterende tage havde, da lokalplanen blev bekendtgjort.
- b) Tage i tagpap kan efterisoleres med nyt tagpap ovenpå taget i samme farve, som eksisterende tage havde, da lokalplanen blev bekendtgjort. Efterisolering kan udføres i en højde på højst 0,45 m og i en afstand på mindst 0,3 m fra gavle og sternkant. Ved shedtage skal efterisolering have en afstand fra vinduer på mindst 0,45 m.
- c) På tage i tagpap kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Solenergianlæg skal ligge i niveau med taget. Materialer skal være i samme farve som taget. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- d) Hvis der er muliggjort ovenlys i taget, skal der være samme afstand mellem de enkelte ovenlysvinduer. Ovenlysvinduer skal have samme afstand til tagkrop og have en afstand på mindst 1 m til sternkant/taggesims.
- e) Nye inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- f) Nye påbygninger:
  - Flade tage, der ikke anvendes til opholdsterrasser eller solenergianlæg, skal være grønne tage, dvs. med urter, stauder, græs, sedum eller lignende.
  - Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
  - Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Solenergianlæg skal ligge i niveau med taget. Materialer skal være i samme farve som taget. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende. Om solenergi og teknik på tage henvises til § 6, stk. 4.
  - Værn om tagterrasser skal være med lodrette, spinkle balustre. Værn skal være trukket mindst 0,2 m tilbage fra facaden. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

## **SÆRLIGE BESTEMMELSER**

### *TRÆLAGER (Bygning 1)*

#### **Stk. 34. Vinduer, døre og indgangspartier**

- a) Der kan indsættes vinduer og døre mellem bærende stolper, dog ikke i hjørner.
- b) Der kan isættes skodder med trælammeller, så vinduer og døre kan skjules.
- c) Vinduer i 2. etage skal dækkes af skodder med trælammeller, så vinduerne kan skjules.

#### **Stk. 35. Tage**

- a) Vinduer i kviste skal have en ramme på mindst 0,05 m og højst 0,08 m og have mindst 3 sprosser. Vinduer skal trækkes mindst 0,2 m tilbage fra tagkant.

### *PORTBYGNING (bygning 2)*

#### **Stk. 36. Vinduer, døre og indgangspartier**

- a) Der kan indsættes dør mellem pilastre langs facade c vist på tegning 6d2.

#### **Stk. 37. Tage**

- a) Materialet på taget kan udskiftes til tagsten af rød vingetegl, der ikke er glaserede.
- b) Der kan sættes 2 ovenlysvinduer i hver tagflade, jf. § 7, stk. 33 d).

### *DEN GULE BY (bygninger 3)*

#### **Stk. 38. Tage**

- a) Der kan isættes kviste på tag. Kviste skal være samme type, som der er på det enkelte tag. Der må i den gule by i alt være 18 rytterkviste, 19 afvalmede kviste og 16 taskekviste. Der må ikke være kviste på sidebygningerne mod Otto Busses Vej. Kviste må højst være 2,6 m brede. Afstanden mellem ovenlysvindue og kvist skal være mindst 0,5 m. Afstanden mellem kvist og gavl skal være mindst 2,2 m.
- b) Der kan sættes ovenlysvinduer i taget, jf. § 7, stk. 33 d). Vinduer skal placeres mindst 1,6 m fra gavl. Der må højst etableres to ovenlysvinduer mellem to kviste og højst et ovenlysvindue mellem kvist og gavl. Ovenlysvinduer må være højst 0,56 m brede og 0,72 m høje.

### *OMFORMERSTATION (bygning 4)*

#### **Stk. 39. Vinduer, døre og indgangspartier**

- a) Vinduer i eksisterende murhuller kan skiftes.
- b) Brystninger under eksisterende murhuller kan fjernes, så der kan sættes døre i dem i samme bredde, som eksisterende vindueshuller havde, da lokalplanen blev bekendtgjort.
- c) Portlåger kan udskiftes til døre eller vinduer med glas.

#### **Stk. 40. Altaner**

- a) Der kan isættes altaner. Altaner må have et fremspring på højst 1,5 m. Altaner skal være mindst 1 m fra hjørner.



#### Stk. 41. Facader

- a) Ståltrapper kan fjernes.
- e) Ny påbygning:
  - Materialerne for facader d, vist på tegning 6d2, skal være i træ, metal og eller tagpap.
  - Farverne for facader d, vist på tegning 6d2, skal være mørkegrå eller sort. Facader i træ kan også være mørkegrønne. Alle påbygninger skal have samme farve.
  - Materialer for facader q (gangbroer), vist på tegning 6d2, skal være glas.

#### Stk. 42. Vinduer, døre og indgangspartier

- a) Rundbuevinduer og brystninger og dørpartier kan fjernes langs facade e, vist på tegning 6d2, og omdannes til åbne porthuller. Der kan fjernes tre vinduer på hver facade.
- b) Der kan udskiftes to rundbuevinduer og brystningen kan fjernes langs facade f, vist på tegning 6d2, og udskiftes til dørpartier i eksisterende murhuller, hver facade for sig. Der skal være to centralt placerede glasrammedøre med vinduer i siderne. I vinduet i rundbuen over døre, skal der være mindst tre lodrette sprosser. Farven skal være mørkegrøn.
- c) Rulleporte i rundbue-murhuller langs facade f, vist på tegning 6d2, kan udskiftes til dørpartier, jf. b)
- d) Der må ikke være udvendig solafskærmning.
- e) Ny påbygning:
  - Vinduer og terrassedøre skal langs facaderne d, vist på tegning 6d2, have individuelle murhuller. De skal være placeret over og må ikke være bredere end vinduesfelter/murhuller i eksisterende bygning, som de så ud, da lokalplanen blev bekendtgjort.
  - Vinduer og døre skal være i træ eller metal i sort, mørkegrå eller mørkegrøn.

#### Stk. 43. Altaner og karnapper

- a) Ny påbygning:
  - Der må ikke være altaner og karnapper langs facaderne d, vist på tegning 6d2.

#### Stk. 44. Tage

- a) Shedtag kan nedtages, renoveres og genopsættes: Tag skal have samme udtryk, som eksisterende shedtag så ud, da lokalplanen blev bekendtgjort, herunder have samme rytme, hældning, træ-gavle i grøn farve, paptag og vinduer med opsprossing.
- b) Tag i tagpap må ikke efterisoleres ovenpå taget.
- c) Tagbeklædning og vinduer kan nedtages, så konstruktionen blotlægges over byrum O4, som vist på tegning 7a.
- d) Taget kan fjernes helt, eller der kan være en påbygning indenfor byggefelter, vist på tegning 5b3.

e) Ny påbygning:

- Tage skal være flade eller have shedtage.
- Materialerne på shedtage skal være tagpap. Farven skal være sort eller gråsort. Materialerne på gangbroer langs facade og kan også være glas.
- Shedtage skal have gavle mod langsiderne. Gavle skal være lukkede. Materialerne skal være træ. Farven skal være sort, mørkegrå eller mørkegrøn.
- Rytmen i shedtagets skiftevis stejle og skrånende tagflader skal have samme rytme som underliggende shedtag og flugte med disse, som de så ud, da lokalplanen blev bekendtgjort. Hældning på stejle flader skal være på 60 grader og på skrånende flader 30 grader. Der skal være vinduer på de stejle flader.
- Der må indrettes tagterrasser på flade tage.
- Værn om tagterrasser skal være gennemsigtige, med klart glas eller med lodrette, spinkle balustre i mørkegrå eller mørkegrøn farve. Værn må højst have en højde på 1,8 m.

*LYNTOGSLØFTEHAL (bygning 6)*

**Stk. 45. Vinduer, døre og indgangspartier**

- a) Vinduer og portlåger langs facade g, vist på tegning 6d2, må udskiftes med vinduer i eksisterende murhuller. Vinduer skal have mindst én lodret sprosse og to vandrette sprosser. Alle felter skal være lige store. Brystninger kan nedrives under eksisterende vinduer for, at der kan isættes døre med gennemsigtigt glas.
- b) Rulleporte langs facade h, vist på tegning 6d2, kan udskiftes til vinduer, døre og/eller portlåger.
- c) Vinduer og døre skal være i metal eller træ og skal være blågrå.

**Stk. 46. Altaner**

- a) Boliger kan fra 2. etage og op have altaner.
- b) Mindst en altan pr. bolig skal have et vandret, fast og plant areal på mindst 1,5 m x 1,5 m, dog undtaget ungdomsboliger og plejeboliger, jf. § 3, stk. 7 c, der enten skal have en fransk altan eller en altan med en dybde på højst 0,4 m målt fra facaden.
- c) Altaner skal være indeliggende i eksisterende tag og skal trækkes mindst 1 m tilbage målt fra facaden. Der må højst være 13 altaner på hver side af bygningen. Altaner skal placeres centralt over underliggende vinduer og med samme indbyrdes afstand. Der skal være en afstand på mindst 8,5 m til gavle og en afstand på mindst 3,4 m mellem altaner.
- d) Altaner have en bredde på højst 3,4 m og en dybde på højst 2 m.
- e) Værn må ikke være højere end overkant tag.

**Stk. 47. Tage**

- a) Tag i tagpap kan ikke efterisoleres ovenpå taget. Der må ikke etableres solenergianlæg.
- b) Rytterlys kan udskiftes eller bevares som konstruktion.
- c) Der kan sættes ovenlysvinduer i taget. Der skal være en afstand fra gavl på mindst 5,5 m.

- d) Ovenlysvinduer må have en højde på højst 1,7 m. Der kan enten placeres et ovenlysvindue med en bredde på højst 1 m centralt placeret over hvert af de eksisterende vinduesmoduler i stuetagen. Eller der kan placeres to ovenlysvinduer over hvert underliggende vinduesmodul med en bredde på højst 0,7 m pr. vindue, som skal være placeret inden for ydersiden af underliggende vinduesmodul.

#### *EL- OG, SADELMAGERVÆRKSTED (bygning 7)*

##### **Stk. 48. Facader**

- a) Der kan langs facaderne i, vist på tegning 6d2, laves et åbent porthul med en bredde på højst 10 m og en højde på mindst 4,5 m og højst 4,7 m. Der kan være en muret overligger over port.
- b) Facader i porthul skal være i blank mur, pudset eller i glaseret tegl eller klinker i farven grøn eller rød. Der skal være et skift i detaljering, materialer eller farver imellem den nederste og øverste del af facaden. Skiftet skal være i en højde på mellem 1,2 m og 1,6 m. Der kan udføres sokkel i beton i en højde på højst 0,3 m.
- c) Nyt loft i porthul skal være træ eller pudset i samme farve som øverste del af facaden i porthul.
- d) Solafskærmning kan fjernes.

##### **Stk. 49. Vinduer, døre og indgangspartier**

- a) Der kan sættes vinduer og døre i nye facader i porthul. Der skal være en afstand på mindst 1 m til hjørner.

##### **Stk. 50. Tage**

- a) Ovenlysvinduer kan udskiftes til nye vinduer i samme størrelse og med samme placering som ved lokalplanens bekendtgørelse.

#### *NYT ELEKTRISK VÆRKSTED (bygning 8)*

##### **Stk. 51. Facader**

- a) Portlåger kan udskiftes med vinduer og glasrammedøre.
- b) Trappe/elevatortårn kan fjernes eller erstattes med ny trappe/elevatortårn med samme placering. Højden kan øges med op til 0,5 m i forhold til den højde, tårnet havde ved lokalplanens bekendtgørelse.
- c) Materialet på trappe/elevatortårn kan udskiftes med andet materiale i mørk grøn eller grå farve.
- d) Mindre tilbygninger i metal, træ og plastik kan fjernes.

##### **Stk. 52. Tage**

- a) Der kan sættes ovenlysvinduer i taget. Vinduer må højst udgøre 12 % af tagfladen.

#### *KØLERVÆRKSTED (Bygning 9)*

##### **Stk. 53. Facader**

- a) Murstik over vinduesåbninger på 2. etage kan fjernes for at muliggøre en forhøjelse af facaden og isætning af nye vinduer og evt. en påbygning, jf. § 6.
- b) Materiale for forhøjelse af eksisterende facade skal være blank mur i rød tegl eller i samme materiale og farve som påbygning.

c) Ny påbygning:

- Facade j, vist på tegning 6d2, skal opføres i flugt med eksisterende facade. Facade k, vist på tegning 6d2, skal opføres i flugt med nabobygning i op til 5. etage (19 m). Facade l, vist på tegning 6d2, skal have samme afstand fra eksisterende facade i op til 5. etage og 19 m.
- Fra 5. etage (19 m) og til 8. etage (28 m) skal facade j, k og l, vist på tegning 6d2, være afvalmede med fald til alle sider.
- Facader skal være ensartede i samme materiale.
- Materialerne skal være fibercement, skifer, træ eller metal i farverne sort eller mørkegrå.
- Mellem eksisterende bygning og tilbygning skal der langs facade j, vist på tegning 6d2, være en vandret tilbagetrækning/skyggenotsprofil med en dybde på mindst 0,1 m og højst 0,3 m og med en højde på mindst 0,2 m og højst 0,6 m.

#### **Stk. 54. Vinduer, døre og indgangspartier**

- a) Vinduer og døre i eksisterende bygning må udskiftes med vinduer i eksisterende murhuller.
- b) I stueetagen (1. etage) skal der i hvert vindue være mindst én lodret sprosse og to vandrette sprosser. I 2. etage kan isættes nye vinduer i samme bredde som eksisterende murhuller, med en højde på højst 2/3 af højden på vinduerne i stueetagen og med én lodret sprosse. Vinduesfelter skal være lige store.
- c) Døre, vinduer og sprosser skal være i træ og/eller metal.
- d) Farven skal være mørkegrøn.
- e) Ny tilbygning:
- Vinduer skal have individuelle murhuller.
  - Langs facade i og k, vist på tegning 6d2, skal vinduer og terrassedøre være placeret over vinduesfelter i eksisterende bygning, og de må ikke være bredere end murhuller i eksisterende bygning.
  - Døre, vinduer og sprosser skal være i træ og/eller metal.
  - Farverne skal være mørkegrøn eller sort eller i træets naturlige farve.

#### **Stk. 55. Altaner og karnapper**

- a) Ny påbygning:
- Boliger skal fra 3. etage og op have altaner.
  - Mindst en altan pr. bolig skal have et vandret, fast og plant areal på mindst 1,5 m x 1,5 m, dog undtaget ungdomsboliger og plejeboliger, jf. § 3, stk. 7 c, der enten skal have en fransk altan eller en altan med en dybde på højst 0,4 m målt fra facaden.
  - Altaner skal være indeliggende. Altaner langs facade l, vist på tegning 6d2, må dog, indtil en bygningshøjde på 18 m, have et fremspring på højst 1,1 m målt fra facade k, vist på tegning 6d2.
  - Indeliggende altaner skal have værn i samme materiale og udformning som facaderne. Altaner med fremspring skal have lodrette, spinkle balustre.
  - Der må ikke være karnapper.



### **Stk. 56. Tage**

- a) Eksisterende tag kan fjernes for at muliggøre en forhøjelse af facaden og en påbygning, jf. tegning 5b3.
- b) Ny påbygning:
  - Tage skal være flade.
  - Der må ikke være tagterrasser, undtagen ovenpå 2. etage langs facade I, vist på tegning 6d2.

#### *PLADE- OG KEDELSMEDJE (bygning 10)*

### **Stk. 57. Vinduer, døre og indgangspartier**

- a) Portlåger og døre i rundbuefelter kan udskiftes med vinduer og glasrammedøre.
- b) Der kan indsættes én glasrammedør i sydfacaden og fire glasrammedøre i nordfacaden i eksisterende murhuller, hvor brystningerne kan fjernes. Glasrammedørene skal have samme bredde som eksisterende vindueshuller.

### **Stk. 58. Tage**

- a) Der kan sættes ovenlysvinduer i taget. Vinduerne må højst udgøre 7 % af tagfladen. Alle ovenlysvinduer skal enten sidde over vinduerne i facaden eller over felterne mellem vinduerne i facaden.

#### *TRYKLUFTVÆRKSTED (bygning 11)*

### **Stk. 59. Facader**

- a) Ny påbygning:
  - Facaderne skal enten være trukket mindst 0,1 m tilbage fra facade-linjen eller der skal være en vandret tilbagetrækning/skyggenotsprofil mellem eksisterende bygning og påbygning. Tilbagetrækningen/skyggenotsprofilen skal have en dybde på mindst 0,1 m og højst 0,3 m og en højde på mindst 0,2 m og højst 0,6 m.
  - Facaderne skal være ensartede og i samme materiale.
  - Materialerne skal være i træ, metal eller tagpap med listedækning. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
  - Farverne skal være mørkegrå eller sort. Facader i træ kan også være mørkegrønne.
  - Der kan opsættes en åben ståltrappe uden på bygningen i en af gavlene.

### **Stk. 60. Vinduer, døre og indgangspartier**

- a) Vinduer og døre må udskiftes med vinduer og døre i eksisterende murhuller.
- b) I vinduer i stueetagen (1. etage) skal der være mindst en vandret sprosse. I 2. etage skal der være mindst en lodret sprosse. Vinduesfelterne skal være lige store.
- c) I 2. etage kan der langs facade m, vist på tegning 6d2, laves nye vinduesfelter/murhuller til nye vinduer. Vinduerne skal placeres

over eksisterende vinduer og have samme bredde som eksisterende vinduer. Vinduer skal have samme indbyrdes højde og mindst en lodret sprøse.

- d) Døre, vinduer og sprosser skal være i træ. Farven skal være mørkegrøn.
- e) Der kan indsættes vinduer i blændede vinduesfelter/eksisterende murhuller. Vinduerne skal have samme dimensioner som blændefelterne og udformes som angivet i b) og c).
- f) Døre i stueetagen (1. etage) kan ændres til vinduer og være med brystning, der skal være i blank mur med samme udtryk i type og farve som den eksisterende facade ved lokalplanens bekendtgørelse.
- g) Vinduer i stueetagen (1. etage) kan ændres til døre. Døre skal være lukkede døre i træ eller være glasdøre. Døre skal være i farven grøn.
- h) Ny påbygning:
  - Vinduer skal have individuelle murhuller.
  - Vinduer skal være placeret over vinduesfelter i eksisterende bygning, og de må ikke være bredere end murhuller i eksisterende bygning.

#### **Stk. 61. Altaner og karnapper**

- a) Ny påbygning:
  - Der må ikke være altaner og karnapper.

#### **Stk. 62. Tage**

- a) Tag og skorsten kan fjernes for at muliggøre en påbygning.
- b) Ny påbygning:
  - Tage skal være saddeltage. Saddeltage skal have en hældning på mellem 30 og 35 grader.
  - Der kan være ovenlys i taget. Ovenlys kan placeres i en mindre afstand til sternkant/gesims end 1 meter, når ovenlyset er i kombination med et vindueselement i facaden. Ovenlys i kombination med facadeelementer skal være placeret over facadeelementet og have samme bredde.
  - Der kan være rytterlys i tagkippen med en afstand til gavle på mindst 3 m.
  - Materialerne skal være de samme materialer som på facaden af påbygningen og være i træ, metal eller tagpap evt. med listedækning i farverne mørkegrå eller sort. Tage i træ kan være mørkegrønne.
  - Der må ikke være tagterrasser.

*KOGEHUS (bygning 12)*

#### **Stk. 63. Vinduer, døre og indgangspartier**

- a) Døre kan udskiftes. Der kan sættes døre i blændede murhuller mod nord og syd. Materiale skal være i træ.

#### **Stk. 64. Tage**

- a) Der kan sættes ovenlysvinduer i taget. Vinduet kan udformes som en lanterne, et sammenhængende rytterlys i et hævet tagfelt eller

som vinduer rundt langs kanten af et hævet tagfelt. Det hævede tagfelt skal placeres mindst 1 m fra tagkant. Det hævede tagfelt skal have saddeltag eller valmtag.

#### *KRAFTCENTRAL (bygning 13)*

##### **Stk. 65. Facader**

- a) Trappe kan fjernes fra nordfacaden.

##### **Stk. 66. Vinduer, døre og indgangspartier**

- a) Døre kan udskiftes til glasrammedøre.
- b) Et af vinduerne i østfacaden kan ændres til portlåge eller glasrammedør.
- c) Der kan sættes døre eller vinduer i blændede murhuller mod nord og syd.
- d) Fjernes trappe, kan dør fra trappe i 2. etage udskiftes til vindue.
- e) Portlåge i sydfacaden kan udskiftes med vinduesparti eller nyt indgangsparti med glasrammedør.

#### *BLANKETLAGER (bygning 14)*

##### **Stk. 67. Facader**

- a) Ståltrappe kan fjernes.
- b) Ny påbygning:
  - Facader i 2. etage skal være trukket 0,3 m tilbage fra facadelinjen. Facader i 3. etage skal være trukket mindst 2,5 m tilbage fra facaden.
  - Facader skal udformes som vinduesbånd, jf. stk. 68 e).
  - Facader skal være ensartede i samme materiale.

##### **Stk. 68. Vinduer, døre og indgangspartier**

- a) Langs facade o vist på tegning 6d2, kan der udskiftes to rundbuevinduer til dørpartier i eksisterende murhuller, hver facade for sig. Langs facade p vist på tegning 6d2, kan rundbuevindue udskiftes til dørparti i eksisterende murhul. Dørpartier skal have to glasrammedøre. I vindue i rundbuen over døre skal der være tre lodrette sprosser.
- b) Rundbuevinduer med enkeltdør langs facade o, vist på tegning 6d2, kan udskiftes til vinduespartier. Der skal være tre lodrette og en vandret sprosse i hvert vinduesparti. Der kan laves nye brystninger i blank mur og med sålbænke i mursten med samme udtryk i type og farve som eksisterende facade ved lokalplanens bekendtgørelse. På langsiderne kan højst skiftes et vindues- og dørfelt, hver facade for sig.
- c) En dørlåge i rundbuevindue langs facade p vist på tegning 6d2, og en portlåge i lav garagebygning kan udskiftes med vindues- og dørpartier i eksisterende murhuller eller til en ny dørlåge. Der skal være vindue i gennemsigtigt glas over døre.
- d) Døre, vinduer, sprosser og lukkede felter skal være i træ. Farven skal være mørkegrøn.

e) Ny påbygning:

- Vinduesbånd skal være opdelt af lodrette sprosser, der opdeler vinduesbåndet i vinduesfelter. Et vinduesfelt skal have en bredde på mindst 0,8 m og højst 1,2 m. Alle vinduesfelter skal have samme størrelse i alle vinduesbånd under et.
- Vinduesfelter kan være udformet som blændfelter. Blændfelter kan være i emaljeglase / emalit i grå eller rillet råglas med grå bagplade. Højest 40 % af facadelængden, hver facadelængde og hver etage for sig, kan udføres som blændfelter.
- Der kan være en dør i vinduesbånd til adgang til tagterrasse jf. stk. 69 a).

### **Stk. 69. Tage**

- a) Der må indrettes tagterrasse på den lave garagebygning. Værn om tagterrasser skal være med lodrette, spinkle balustre.
- b) Ny tilbygning:
- Tager skal være valmtage. Tager skal udføres som sammenhængende tage med samme hældning og højde hver etage for sig og med en hældning på mellem 20 og 25 grader.
  - Materialerne skal være i tagpap i farverne mørkegrå eller sort.
  - Der kan være ovenlys i taget over 3. etage. Ovenlys skal være placeret centreret over vinduer og døre i eksisterende bygning.
  - Ovenlys må højst have en bredde på 1 m. Der skal være en afstand til kip på mindst 1,5 m og til sternkant på mindst 1 m.
  - Der må ikke indrettes tagterrasser.

*GL. JERNMAGASIN (bygning 15)*

### **Stk. 70. Facader**

- a) Trappe kan fjernes fra facaden. Fjernes trappen kan dørparti med udgang til trappen skiftes til vindue.
- b) Portlåger i aluminium og plastik i rundbuefelter kan udskiftes til glasrammedøre.

### **Stk. 71. Vinduer, døre og indgangspartier**

- a) Der kan sættes døre eller vinduer i blændede murhuller.

*HOVEDLAGER (bygning 16)*

### **Stk. 72. Facader**

- a) Ur må ikke fjernes.
- b) Eksisterende solafskærmning kan fjernes.
- c) Eksisterende trappe ved indgang kan fjernes.

### **Stk. 73. Vinduer, døre og indgangspartier**

- a) Vinduer i stueetagen på vestfacaden kan udskiftes til døre i samme bredde som vinduerne. Andet og tredje vindue fra syd i stueetagens vestfacade kan sammenlægges til en dør.



#### **Stk. 74. Tage**

- a) Ovenlysvinduer kan udskiftes til nye vinduer med samme placering som ved lokalplanens bekendtgørelse. Nye ovenlysvinduer kan være 15 % større end eksisterende vinduer.
- b) Alle ovenlysvinduer skal have samme størrelse.
- c) Der kan være 3 rækker ovenlysvinduer.
- d) Højst 10 % af tagfladen må være vinduer.

#### *LOKOMOTIVVÆRKSTED (bygning 17)*

#### **Stk. 75. Facader**

- a) Tilbygninger i metal, træ og plastik kan fjernes.

#### **Stk. 76. Vinduer, døre og indgangspartier**

- a) Der kan sættes døre, glasrammedøre eller vinduer i blændede murhuller i træ eller metal i farven mørkegrøn.
- b) Portlåger udført i aluminium og plastik kan udskiftes til glasrammedøre.
- c) To vinduer i østfacaden kan laves til døråbning i hele vinduets bredde. Der kan sættes glasrammedøre i døråbninger. En dør skal placeres indenfor facadestrækning n, som vist på tegning 6d2. Fire vinduer i vestfacaden kan laves til døråbninger i hele vinduets bredde. En dør kan være nord for bygning 10, vist på tegning 5a. En dør skal placeres indenfor facadestrækning n, som vist på tegning 6d2. Der kan sættes nye glasrammedøre i eksisterende døråbninger.

#### **Stk. 77. Tage**

- a) Vinduer i shedtage kan udskiftes til termovinduer med samme opdeling som ved lokalplanens bekendtgørelse.
- b) Ovenlysvinduer kan udskiftes til nye vinduer med samme størrelse og placering som ved lokalplanens bekendtgørelse.

#### *VANDTÅRN (bygning 18)*

#### **Stk. 78. Facader**

- a) Belysning må ikke fjernes.

#### **Stk. 79. Tage**

- a) Tag i tagpap kan ikke efterisoleres ovenpå taget. Der må ikke etableres solenergianlæg.

#### *VÆRKSTED (bygning 19)*

#### **Stk. 80. Vinduer, døre og indgangspartier**

- a) Der kan sættes vinduer i blændfelter af tegl. Der kan højst sættes vinduer i 55 % af blændfelterne hver facade for sig.
- b) Vinduer skal udføres som vinduesbånd, der spænder mellem betonpilastrene med lodrette sprosser i metal eller træ. Vinduesbånd kan have en vandret sprosse i hele vinduesbåndets længde og skal være opdelt af lodrette sprosser, der opdeler vinduesbåndet i vinduesfelter. Et vinduesfelt skal have en bredde på mindst 0,8 m og højst 1,2 m. Alle vinduesfelter skal have samme bredde i alle vinduesbånd under ét.

- c) Vinduesbånd skal være gennemgående i hele facadens længde, og skal have ens højde.
- d) Vinduer skal være grå. I kælder skal mindst 30 % og højst 40 % af vinduerne være gule, i stueetagen (1. etage) skal mindst 10 % og højst 20 % af vinduerne være gule.

#### *EFTERSYNSHAL (bygning 20)*

##### **Stk. 81. Vinduer, døre og indgangspartier**

- a) Der kan sættes vinduer i blændfelter af tegl. Der kan højst sættes vinduer i 65 % af blændfelterne hver facade for sig.
- b) Vinduer skal udføres som vinduesbånd, der spænder mellem betonpilastre med lodrette sprosser i metal eller træ. Vinduesbånd kan have en vandret sprosse i hele vinduesbåndets længde og skal være opdelt af lodrette sprosser, der opdeler vinduesbåndet i vinduesfelter. Et vinduesfelt skal have en bredde på mindst 0,8 m og højst 1,2 m. Alle vinduesfelter skal have samme bredde i alle vinduesbånd under ét.
- c) Vinduesbånd skal være gennemgående i hele facadens længde, og skal have ens højde.
- d) Vinduer skal være grå. I kælder skal mellem 30 og 40 % af vinduerne være gule, i stueetagen (1. etage) skal mellem 10 og 20 % af vinduerne være gule.

#### *SKYDEBROHAL (bygning 21)*

##### **Stk. 82. Facader**

- a) Facaderne kan sammenbygges med nye tilbygninger, jf. tegning 5b1.

##### **Stk. 83. Vinduer, døre og indgangspartier**

- a) Rulleport og portlåger kan fjernes.

#### *NY EFTERSYNSHAL (bygning 22)*

##### **Stk. 84. Vinduer, døre og indgangspartier**

- a) Sorte blændfelter kan udskiftes med sort metal eller træ med lodrette spor. Bredde på de lodrette spor skal være mellem 0,1 og 0,2 m.
- b) Der kan sættes vinduer i de sorte blændfelter. Vinduer udføres som vinduesbånd, der spænder hele vejen mellem betonpilastre.
- c) Vinduesbånd skal være gennemgående i hele facadens længde, og skal have ens højde.
- d) Der kan indsættes en dør pr. etage i hvert blændfelt mellem pilastre. Døren må højst være 1,3 m. bred.
- e) Vinduer skal være sorte. I kælder og stueetage (1. etage) skal 20 % af vinduerne være gule.

##### **Stk. 85. Altaner**

- a) Der kan være franske eller indeliggende altaner.
- b) Altaner skal have lodrette, spinkle balustre i metal. Balustre skal være sorte.

## KONTOR- OG ADMINISTRATIONSBYGNING (bygning 23)

### Stk. 86. Facader

- a) Udvendig solafskærmning kan fjernes.

## TOLDKAMMER (bygning 24)

### Stk. 87. Facader

- a) Eksisterende facader kan fjernes.
- b) Der kan opsættes nye facader langs facade a og b, som vist på tegning 6d1.
- c) Materialerne skal være metal, tegl, træ, natursten, strå, tang, ler, kork, græs, træfibre, ler- og stråblokke, stampet ler, ålegræs, hamper. Sokler må være i synlig beton.
- d) Farverne skal være rød, rødbrun, brun, gul, sand, hvid, grå, sort, grøn. Facader i træ kan være i træets naturlige farve.

### Stk. 88. Vinduer, døre og indgangspartier

- a) For facade a, vist på tegning 6d1, skal mindst 30 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt, klart glas. For facade b, vist på tegning 6d1, skal mindst 50 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt, klart glas. Facadelængden måles hver strækning for sig.
- b) De gennemsigtige partier skal være mindst 3 m høje, målt fra gulvkonen. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.

### Stk. 89. Tage

- a) Ved nye facader skal der være et tagudhæng/halvtag med en samlet længde på mindst 25 % af den samlede facadelængde. Tagudhænget skal have en dybde fra facaden på mindst 2,5 m og højst 6 m. Mindst 50 % af tagudhænget/halvtaget skal være placeret over plint, jf. § 8.
- b) Materialer på tagudhæng/halvtag skal være glas, tagpap, metal eller træ.
- c) Vinduer i shedtage kan udskiftes til termoglas og med samme opsporsning som ved lokalplanens bekendtgørelse.
- d) Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi på tagudhæng og eksisterende tag. Solenergianlæg skal ligge i niveau med taget. Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende og skal være i samme farve som taget.

## Spor, Drejeskiveanlæg og Skydebroanlæg (Teknisk anlæg 27, 28 og 29)

Mulige ændringer er beskrevet under § 8, stk. 7 - byrum A, M1 og N.

### Stk. 90. Støjafskærmning

Hvis det er nødvendigt for at overholde de vejledende støjgrænseværdier, skal der være støjafskærmning, som det fremgår nedenfor.

- a) Ud for ubebyggede arealer mod Vasbygade, som vist som støjskærm a på tegning 8. Skærmen skal have en tilbagerykning på mindst 2 m fra byggelinjen/ byggefeltens facadelinje mod Vasbygade, vist på tegning 5b1. Der skal være passagemulighed gennem skærmen, hvor skærmen møder veje og stier vist på tegning 3a. Skærmen skal være i materialerne glas og træ. Glas skal udgøre

en andel mellem 70 og 85 % af skærmen. Den bærende konstruktion må også være i metal.

- b) Omkring CMC, ved Banedanmarks aktiviteter og ved DSB Værksted Godsbanegården, vist som støjskærm b på tegning 8. Over en højde på 1 m skal der være gennemsigtigt glas langs mindst 50 % af skærmens længde, og der må højst være 10 m mellem de gennemsigtige felter. Over en højde på 4 m skal 80 % af skærmen være i gennemsigtigt glas. Graden af gennemsigtighed kan være lavere, hvis det er nødvendigt for at dæmpe støjen. Skærmens lukkede partier skal være beklædt med træ. Den bærende konstruktion må også være i metal.
- c) Skærme mellem bygninger, vist som støjskærm c på tegning 8, må højst være 8 m høje. Skærmene skal være i gennemsigtigt glas. Den bærende konstruktion må også være i metal.
- d) Ved Den Gule By og mod Enghavevej, vist som støjskærm d på tegning 8.

## § 8. Ubebyggede arealer

### Stk. 1. Friarealers størrelse

Der skal være friarealer til bebyggelsen. Friarealet er en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusivt parkerings- og tilkørselsarealer til biler, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

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

Størrelsen af friarealerne fastsættes som en procent af etagearealet således:

#### *For område I-II*

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

#### *For område III*

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

#### *For område IV-VII*

|                              |       |
|------------------------------|-------|
| Boliger:                     | 50 %  |
| Erhverv:                     | 15 %  |
| Børneinstitutioner:          | 100 % |
| Grundskoler:                 | 40 %  |
| Kollegie- og ungdomsboliger: | 30 %  |
| Plejecentre og plejeboliger: | 20 %  |



For område XI

|                              |      |
|------------------------------|------|
| Boliger:                     | 50 % |
| Plejecentre og plejeboliger: | 20 % |

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

Friarealer beregnes for område I og II under ét, område III under ét, for område IV, V og VI under ét og for område VII under ét.

## Stk. 2. Afvigelser fra friarealers størrelse

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til fravigelser fra friarealets størrelse for bevaringsværdige bygninger, fastlagt i § 6, stk. 7.

## Stk. 3. Bevaringsværdige træer

De på tegning 7d1-7d3 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 og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagering i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder.*

## Stk. 4. Oplag

De ubebyggede arealer i område I-VII må ikke anvendes til lagerplads.

## Stk. 5. Terrænregulering

Terrænet må højst reguleres til kote +3. Område vist på tegning 7e er undtaget fra maksimal kote. Der må ikke terrænreguleres inden for bevaringsværdige træers drypzone. Terrænregulering af Skydebrograven er fastlagt under byrum M1.

## Stk. 6. Placering og indretning af ubebyggede arealer

Byrum, kantzoner, flexzoner, beplantning og træer skal placeres, som vist på tegning 7a, 7b1, 7b2, 7b3, 7c1, 7c2, 7c3, 7d1, 7d2 og 7d3.

I stk. 7 og 8 er der særlige bestemmelser om indretningen.

Byrum måles fra kantzonsens yderkant.

Byrum og gårdrum skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere, medmindre andet er angivet i stk. 7 og 8. Dette gælder ikke ved gårdrum på hævet plint, hvortil adgang sker gennem bygningen.

Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid. Dette gælder dog ikke friarealer på tag.

Der må ikke opsættes cykelchikaner eller andre former for fysiske forhindringer for fri passage på stier, pladser, promenader og broer.

Om fordeling af cykelparkering henvises til § 5, stk. 2. Placering af cykelparkering fastlægges under stk. 7 og 8.

For henvisninger til benævnelser af eksisterende bygninger og anlæg se tegning 5a.

Græsarmeringsbelægninger må ikke være i plast. Arealer med græsarmeringsbelægninger skal være i samme materialer som de tilstødende faste belægninger.

## **Stk. 7. Indretning af byrum og gårdrum**

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

### *Byrum A*

Om bevaringsværdige anlæg henvises til § 6, stk. 7.

Drejeskivens indre cirkelslag skal være et vandbassin eller et bed. På kanten af drejeskivens cirkelslag, eller indenfor cirkelslaget, skal der være en siddemulighed langs mindst 40 % af kanten. Siddemulighed må have en dybde på op til 2 m, målt fra drejeskivens kant.

Mindst 35 % af arealet udenfor drejeskiven, vist på tegning 7a, skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i tegl i farven rød, rødbrun, brun eller sort, beton, granit eller grus. Mindre dele som riste og belægningskanter kan være i metal i farven rødbrun, brun, antracitgrå eller sort.

Indenfor skinnernes parallellforløb kan der være mindre arealer med træ eller skærver, dog med undtagelse af skinnerne indenfor de første 6 m af drejeskivens yderkant, hvor der ikke må være skærver.

Cykelparkering må højst udgøre 10 % af byrummet.

Der må ikke være cykelparkering og beplantning i en zone på 6 m, omkring hele Drejeskiven, målt fra Drejeskivens yderkant.

Der skal der være mindst 8 faste bænke.

Der skal være en stiforbindelse a, som vist på tegning 7a, med en bredde på mindst 2 m og højst 3 m. Stien skal være i samme belægninger som det øvrige byrum.

### *Byrum A1*

Om bevaringsværdige spor henvises til § 6, stk. 7.

Befæstede arealer skal være i asfalt.

Der skal være en stiforbindelse a, som vist på tegning 7a, med en bredde på mindst 2 m og højst 3 m. Stiforbindelsen skal være i samme belægning som stiforbindelse a i byrum A.

Cykelparkering må højst udgøre 5 % af byrummet.

#### *Byrum B*

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

Befæstede arealer skal være i beton, granit eller tegl i farven rød, rødbrun, brun eller sort, træ, grus eller mindre felter med skærver.

Mindre dele som riste og belægningskanter kan være i metal i farven rødbrun, brun, antracitgrå eller sort.

Der skal være mindst 8 faste bænke.

Der skal være mindst en offentlig stiforbindelse igennem byrummet fra nord til syd, i den zone, som er vist på tegning 7a, med en bredde på mindst 2 m og højst 3 m.

Cykelparkering må højst udgøre 5 % af byrummet.

#### *Byrum C*

Mindst 15 %, af det på tegning 7a viste areal, skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i grus, beton, granit, tegl i farven rød, brun eller sort. Mindre dele som riste og belægningskanter kan være i metal i farven rødbrun, brun, antracitgrå eller sort.

Der skal være mindst 4 faste bænke.

Der skal være en stiforbindelse med en bredde på mindst 2 m og højst 3 m i en zone, som vist på tegning 7a. Stien skal være i samme belægning som det øvrige byrum.

Cykelparkering må højst udgøre 10 % af byrummet.

#### *Byrum D*

Mindst 75 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Der skal være en stiforbindelse med en bredde på mindst 3 m i den zone, der er vist på tegning 7a.

Stier skal være i grus. Stier fastlagt i § 4 er undtaget. Øvrige befæstede arealer skal være i beton, granit, træ, grus eller tegl i farven rød, brun eller sort. Mindre dele som riste og belægningskanter kan være i metal i farven rødbrun, brun, antracitgrå eller sort.

Der skal være mindst 12 faste bænke.

Cykelparkering må højst udgøre 2 % af byrummet.

#### *Byrum E*

Mindst 75 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i tegl i farven rød, brun eller sort, beton, grus eller granit. Stier fastlagt i § 4 er undtaget. Mindre dele som riste og belægningskanter kan være i metal i farven rødbrun, brun, antracitgrå eller sort.

Der skal være mindst 10 faste bænke.

Der skal være et legeareal på mindst 200 m<sup>2</sup>.

Cykelparkering må højst udgøre 2 % af byrummet.

#### *Byrum F*

Mindst 25 % af det på tegning 7 a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i tegl i farven rød, brun eller sort, beton, asfalt, grus eller granit. Mindre dele som riste og belægningskanter kan være i metal i farven rødbrun, brun, antracitgrå eller sort. Faldunderlag til legeareal skal være i farven sort, grå, mørkegrå eller rødbrun.

Byrummet må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn i træ eller metal i farven antracitgrå, mørkegrøn eller sort. Hegn må højst være 1,8 m højt målt i forhold til det omgivende terræn.

Ved faste hegn skal der være bede med klatreplanter i mindst 50 % af hegnets længde. Bedene skal have en dybde på mindst 0,5 m målt vinkelret på hegnet.

Der skal være mindst 2 bænke.

#### *Byrum G*

Mindst 50 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, natursten, tegl, træ, metal, grus/skærver.

Der skal være mindst 6 faste bænke.

Cykelparkering må højst udgøre 10 % af byrummet.

#### *Byrum H og J*

Mindst 25 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, natursten, tegl, træ, metal, grus/skærver. Ved institutionsanvendelse må der desuden anvendes asfalt.

Byrummet må ved anvendelse til institution hegnes med hæk, åbent gitter/hegn i træ eller metal i farven antracitgrå, mørkegrøn eller sort. Hegn må højst være 1,8 m højt målt i forhold til det omgivende terræn.

Ved faste hegn skal der være bede med klatreplanter i mindst 50 % af hegnets længde. Bede skal have en dybde på mindst 0,5 m, målt vinkelret på hegnet.

Der skal være mindst 2 bænke.

Hvis anvendelsen i tilknytning i til byrum H og J ikke er institution, grundskole eller botilbud skal de indrettes, som det fremgår af bestemmelserne for gårdrum.



#### *Byrum I*

Mindst 70 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, natursten, tegl, træ, grus/skærver

Der skal være mindst 10 faste bænke.

Der skal være et eller flere legearealer med et samlet areal på mindst 400 m<sup>2</sup>.

Cykelparkering må højst udgøre 2 % af byrummet.

#### *Byrum K*

Mindst 25 % af arealet skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, natursten, tegl, træ, grus/skærver.

Der skal være mindst to faste bænke.

Cykelparkering må højst udgøre 10 % af byrummet.

#### *Byrum L1*

Mindst 50 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Der skal være et legereal på mindst 100 m<sup>2</sup>. Befæstede arealer skal være i grus, træ, beton, granit, tegl i farven rød, eller gul eller asfalt i farven sort. Faldunderlag til legeareal skal være i farven sort, mørkegrå, gul eller rød.

Mindre dele som riste og belægningskanter kan være i metal i farven rødbrun, antracitgrå eller sort.

Cykelparkering må højst udgøre 2 % af byrummet.

#### *Byrum L2*

Mindst 50 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i grus, træ, beton, granit, tegl i farven rød, eller gul. Mindre dele som riste og belægningskanter kan være i metal i farven rødbrun, antracitgrå eller sort.

Der skal være mindst en fast bæk.

Cykelparkering må højst udgøre 2 % af byrummet.

#### *Byrum L3*

Mindst 80 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning

Befæstede arealer skal være i grus, træ, beton, granit, tegl i farven rød, eller gul. Mindre dele som riste og belægningskanter kan være i metal i farven rødbrun, antracitgrå eller sort.

Mod vejareal mod syd må der hegnes med hæk. Hækken må højst være 1,6 m høj, målt i forhold til det omgivende terræn.

Mod nordøst, øst og vest må der hegnes med hæk, eller faste hegn som tråd- eller tremmehegn. Hegn og hække må højst være 1,8 m høje, målt fra terræn.

Ved faste hegn skal der være bede med klatreplanter på mindst 80 % af hegnets længde. Bede skal have en dybde på mindst 0,5 m, målt vinkelret på hegnet.

Der skal være en stiforbindelse c, som vist på tegning 7a. Stien skal være mindst 1 m og højst 2 m bred og være i grus, beton, granit, tegl i farven rød eller gul.

#### *Byrum M1*

Om bevaringsværdige anlæg henvises til § 6, stk. 7.

Mindst 75 % af Skydebrograven skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer i Skydebrograven skal være træ, grus, skærver, beton eller natursten.

Befæstede arealer udenfor Skydebrograven skal være i asfalt.

indre dele som riste og belægningskanter kan være i metal i farven rødbrun, brun, antracitgrå eller sort.

Der kan under træer og indenfor skinnernes parallellforløb desuden være træ, grus eller skærver.

Der skal være mindst 10 faste bænke.

Der skal være en stiforbindelse med en bredde på mindst 3 m, i den zone, som er vist på tegning 7a. Stien skal have samme belægninger som det øvrige byrum.

Mindst en af de bevaringsværdige broer, vist på tegning 5a, skal indgå i stiforløbet.

Der må ikke være cykelparkering i Skydebrograven og i en zone på 5 m, målt fra Skydebrogravens yderkant

Skydebrograven må terrænreguleres til 1 m under omgivende terræn. Hvor Skydebrogravens bund ligger mere end 0,6 m under omgivende terræn, kan der indenfor Skydebrogravens inderside være trin.

Cykelparkering må højst udgøre 2 % af byrummet.

#### *Byrum M2*

Mindst 25 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, granit, grus, træ, tegl i farven rød, rødbrun eller sort. Mindre dele som riste og belægningskanter kan være i metal i farven rødbrun, brun, antracitgrå eller sort. Faldunderlag til legearealer skal være i farven sort, grå, mørkegrå eller rødbrun.

Der skal være mindst 3 faste bænke.

Der skal være et legereal på mindst 150 m<sup>2</sup>.

Cykelparkering må højst udgøre 15 % af byrummet.

#### *Byrum N*

Om bevaringsværdige anlæg henvises til § 6, stk. 7.

Der skal være 100 % fast belægning. Dog kan der være bede til træer. Øst og vest for Lyntogsløftehallen, vist som bygning 6 på tegning 5a, må der desuden være bede med beplantning mellem skinnernes parallelforløb.

Befæstede arealer skal være i være i asfalt, beton, granit eller tegl i farven rød, rødbrun eller sort. Mindre dele som riste og belægningskanter kan være i metal i farven rødbrun, brun, antracitgrå eller sort.

Der kan under træer desuden være grus, træ eller skærver.

Indenfor skinnernes parallelforløb kan der desuden være træ, grus eller mindre felter med skærver.

Der skal være mindst 3 faste bænke.

Cykelparkering må højst udgøre 10 % af byrummet.

#### *Byrum O1, O2 og O3*

Om bevaringsværdige anlæg henvises til § 6, stk. 7.

Der skal i O1 være 100% fast belægning. Dog kan der være bede til træer, og indenfor det med gult skraverede areal kan der derudover være et sammenhængende grønt areal på op til 300 m<sup>2</sup>.

Der skal i byrum O1 være en stiforbindelse b på mindst 3 m, som vist på tegning 7a.

Cykelparkering må højst udgøre 7 % af byrum O1.

I byrum O2 skal der indenfor det på tegning 7a med gult skraverede areal være en plads på mindst 1.700 m<sup>2</sup>. Den skal have et sammenhængende areal på mindst 300 m<sup>2</sup>, hvor der ikke må være vejarealer, træer, cykelparkering og fast inventar.

Indenfor det med gult skraverede areal må der kun være fast belægning. Dog kan der være bede til træer.

Der må ikke placeres affaldsnedkast i byrum O2.

Der skal i byrum O2 være mindst 10 faste bænke.

Cykelparkering må højst udgøre 10 % af byrum O2.

Der skal i O3, indenfor det med gult skraverede areal, være et sammenhængende grønt areal på mindst 200 m<sup>2</sup>.

Der skal i O3 være en sti på mindst 2 m i den zone, som er vist på tegning 7a.

Der skal i byrum O3 være mindst 4 faste bænke.

Cykelparkering må højst udgøre 10 % af byrum O3.

Befæstede arealer i byrum O1, O2 og O3 skal være i beton, granit, tegl i farven rød, rødbrun eller sort. De befæstede arealer i de tre byrum skal være i de samme materialer, formater og farver. Undtagen pladsen i byrum O2, hvor belægningen også må være i et andet format eller i grus. Mindre dele som riste og belægningskanter kan være i metal i farven rødbrun, brun, antracitgrå eller sort.

#### *Byrum O4*

Befæstede arealer skal være i asfalt, beton, granit, tegl i farven rød, rødbrun eller sort.

Der skal være mindst to faste bænke.

Cykelparkering må højst udgøre 2 % af byrummet.

Der skal være en stiforbindelse indenfor zone for placering af sti, som vist på tegning 7a, med en bredde på mindst 2 m.

#### *Byrum P*

Befæstede arealer skal være i asfalt.

Mindre dele som riste og belægningskanter kan være i metal i farven rødbrun, brun, antracitgrå eller sort.

Der kan under træer desuden være grus, træ eller skærver.

Faldunderlag skal være i farven grå eller sort.

Der skal være mindst 2 faste bænke.

Cykelparkering må højst udgøre 10 % af byrummet.

#### *Byrum Q*

Der skal være tre boldbaner i det på tegning 7a viste areal.

Hvor boldbanerne er forsænkede ift. omgivende terræn, skal mindst 25 % af kanten have siddetrin. Hvor der ikke er siddetrin eller ramper skal kanter være blødt afrundede og med græs.

Der må hegnes med åbent gitter eller tremmehegn i farven antracitgrå, mørkegrøn, mørkeblå, eller sort.

Hegn bag mål må højst være 6 m høje, målt i forhold til det omgivende terræn. Hegn på boldbanernes langsider må højst være 4 m høje, målt i forhold til det omgivende terræn. Dog må de langs Vognværkstedets facade højst være 1,4 m høje, målt i forhold til det omgivende terræn. Hvor der er hegnet, skal der være mindst to indgange på hver langside og mindst en indgang på hver målside.

Belysning må ikke blænde omgivelserne.

#### *Byrum R*

Mindst 25 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i grus, træ, beton, granit eller tegl i farven rød, rødbrun, brun eller sort, eller asfalt i farven sort.

Mindre dele som riste og belægningskanter kan være i metal i farven rødbrun, brun, antracitgrå eller sort.  
Faldunderlag til legearealer skal være i farven sort, grå, mørkegrå eller rødbrun.

Byrummet må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn i træ eller metal i farven antracitgrå, mørkegrøn, mørkeblå, eller sort. Hegn må højst være 1,6 m målt i forhold til det omgivende terræn.

Ved faste hegn skal der være bede med klatreplanter i mindst 50 % af hegnets længde. Bede skal have en dybde på mindst 0,5 m målt vinkelret på hegnet.

#### *Byrum S*

Mindst 75 % af arealerne skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i grus, træ, beton, granit, tegl i farven rød, rødbrun eller sort. Stier fastlagt i § 4 er undtaget. Mindre dele som riste og belægningskanter kan være i metal i farven rødbrun, brun, antracitgrå eller sort.

Der skal være mindst 12 faste bænke.

Der skal være et eller flere legearealer med et samlet areal på mindst 300 m<sup>2</sup>.

Cykelparkering må højst udgøre 4 % af byrummet.

#### *Byrum T*

Befæstede arealer skal være i grus eller træflis.

Derudover må op til 25 % af det på tegning 7a viste areal være med fast belægning i beton, granit, tegl i farven rød, rødbrun, brun eller sort, metal i farven rødbrun, brun, antracitgrå eller sort.

Der skal være mindst 3 faste bænke.

Der skal være en stiforbindelse d, som vist på tegning 7a. Stien skal være mindst 1,5 m bred.

Cykelparkering må højst udgøre 10 % af byrummet.

#### *Byrum U*

Mindst 90 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Der skal være en stiforbindelse fra nord til syd, med en bredde på mindst 1 m og højst 2 m, i den zone som er vist på tegning 7a. Stier og øvrige befæstede arealer skal være i grus eller træflis.

Der må ikke placeres cykelparkering i byrummet.

#### *Byrum V*

Mindst 25 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, natursten, tegl, træ eller grus.



Der skal være mindst 3 faste bænke.

Cykelparkering må højst udgøre 10 % af byrummet.

#### *Byrum X*

Mindst 50 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Indenfor det med gult skraverede areal skal mindst 75% af arealets beplantning kunne opnå en højde på mindst 2 m.

Indenfor det med gråt skraverede areal skal der være et trappeanlæg på mindst 100 m<sup>2</sup>. Trappen skal have en dybde på mindst 6 m, målt vinkelret på terrænstigningen. Mindst 50 % af trappens areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, natursten, tegl, træ, grus/skærver.

Der skal være mindst 3 faste bænke.

Cykelparkering må højst udgøre 5 % af byrummet.

#### *Alle gårdrum*

Ved gårdrum forstås de friarealer, der dannes i det indre af byggefelterne.

Mindst 40 % af gårdrummets areal skal være bede med beplantning. Gårdrum i Vognværkstedet, vist som bygning 5 på tegning 5a, er undtaget fra ovenstående. Her skal mindst 6 % af arealet være bede med beplantning.

Der skal, hvor byggefeltet indeholder boliganvendelse, være et legeareal på mindst 25 m<sup>2</sup>. Hvor gårdrummets areal er under 300 m<sup>2</sup> skal legearealet være mindst 10 m<sup>2</sup>.

I gårdrum med et areal under 600 m<sup>2</sup> må der ikke være cykelparkering eller affaldshåndtering.

I gårdrum med et areal over 600 m<sup>2</sup>, må højst 5 % af arealet anvendes til skure, affaldshåndtering eller cykelparkering.

Faste belægninger skal være i natursten, beton, tegl, træ eller grus.

### **Stk. 8. Indretning af kantzoner og flexzoner**

Kantzoner og flexzoner skal placeres, som vist på tegning 7b1, 7b2, 7b3, 7c1, 7c2 og 7c3.

Hvis grænseværdier for støj ikke kan overholdes, må kantzoner ikke indrettes til ophold. Eventuelt fastlagt terrasseareal skal i så fald erstattes med bede med beplantning. Der må ikke opsættes støjskærme i kantzoner.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Se stk. 9 og tegning 7d1, 7d2 og 7d3 om facadebeplantning.

Der må ikke være cykelparkering i kantzoner. Undtaget er kantzoner ved publikumsorienteret serviceerhverv og kantzoner i delområde V.

Ved hver boligenhed skal der være mindst et vandret, fast og plant areal på mindst 1,5 m x 1,5 m i gulvhøjde i en kantzone.

Hvor kantzonen møder en flexzone med beplantning, skal kantzonens bed og flexzonens plantebed samles i ét.

#### *Kantzone a*

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

Kantzonen må ikke hegnes.

Ved publikumsorienteret serviceerhverv må kantzonen være med 100 % fast belægning.

Befæstede arealer skal være i beton, natursten, tegl eller træ.

#### *Kantzone b*

Kantzonen skal have en dybde på mindst 1 m og højst 2 m, målt vinkelret på facaden.

Der skal ved hver boligenhed være en hævet terrasse, med en højde på mindst 0,4 m og højst 0,8 m målt fra vejterræn.

Ved serviceerhverv, daginstitutioner og fællesfunktioner til boliger skal der være en terrasse med en højde på højst 0,8 m målt fra vejterræn. Publikumsorienteret serviceerhverv er undtaget herfra. Ved daginstitution kan terrassen erstattes af beplantning.

Kantzonen skal mod vej/flexzone/byrum have et bed med beplantning i mindst 0,8 m dybde, målt vinkelret på facaden. Ved publikumsorienteret serviceerhverv må kantzonen være med 100 % fast belægning.

Mellem boligenheder og mod opgange skal der være et bed med beplantning, svarende til terrassens dybde, målt vinkelret på facaden og med en bredde på mindst 1,5 m, målt langs med facaden. Hvor kantzonen ligger højere end omgivende vejareal, skal højdeforskellen afvikles i et skrånende plantebed, der møder vejareal/flexzone mod vejen, i højst 0,15 m over vejterræn

Kantzonen må hegnes med hæk eller hegn, langs terrassens kant, i en højde på højst 1,1 m målt fra terrassens kote.

Hegn skal være med lodrette, spinkle balustre og i samme materiale og farve som værn om altaner, gældende for den enkelte bygning.

Nordvendte kantzoner og kantzoner, der ligger ud til flexzoner med affaldssorteringsbeholdere/nedkast, må være uden terrasser. Terrassearealet skal erstattes med bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, natursten, tegl eller træ. I område VI skal tegl være i farven rød, rødbrun eller sort.

#### *Kantzone c*

Kantzonen skal have en dybde på mindst 2,3 m og højst 4 m, målt vinkelret på facaden.

Der skal ved serviceerhverv, fællesfunktioner til boliger og ved hver boligenhed, være en terrasse på mindst 2 m<sup>2</sup>. Publikumsorienteret serviceerhverv er undtaget herfra. Ved parkeringshuse kan terrasse

erstattes med beplantning. I delområde VI, kan terrassen udelades ved daginstitutionen og erstattes med beplantning.

Hvor kantzonen ligger lavere end stueetagen (1. etage), må der være en trappenedgang fra denne etage i op til en tredjedel af kantzonsens dybde, målt vinkelret på facaden.

Kantzonen skal mod vej, sti, flexzone og byrum have et bed med beplantning i mindst 0,8 m dybde, målt vinkelret på facaden. Ved publikumsorienterede serviceerhverv må kantzonen være med 100 % fast belægning.

Mellem boligenheder og mod opgange skal der være et bed med beplantning, svarende til terrassens dybde målt vinkelret på facaden og med en bredde på mindst 1,5 m målt langs med facaden.

Mindst 50 % af kantzonsens beplantning skal kunne opnå en højde på 1,6 m.

Hvor kantzonen ligger højere end omgivende vejareal, skal højdeforskellen afvikles i et skrånende plantebed, der møder vejareal/flexzone mod vejen, i højst 0,15 m over vejterræn.

Kantzonen må ikke hegnes.

Hvor kantzonen ligger ud til stier og veje med direkte tilknytning til Vasbygade (gældende frem til første tværgående vej, sti eller byrum), må kantzonen have en dybde ned til 1 m, målt vinkelret på facaden og være uden terrasse. Hvis der ikke er terrasser, skal der være bede med beplantning i en dybde på mindst 0,5 m, målt vinkelret på facaden, og beplantning skal være facadebeplantning, jf. stk. 9.

Befæstede arealer skal være i beton, natursten, tegl eller træ. I område V og VI skal tegl være i farven rød, rødbrun eller sort.

Daginstitutioner i delområder I og II er undtaget for ovennævnte bestemmelser.

#### *Kantzone d*

Kantzonen skal have en dybde på mellem 0,5 m og 2,5 m, målt vinkelret på facaden. Kantzonen indeholder skinner, der er udpeget som bevaringsværdige på tegning 5a, og der er bestemmelser om dem under byrum A1.

Kantzonen skal være med 100 % fast belægning. Belægning skal være asfalt.

Kantzonen må ikke hegnes.

#### *Kantzone e*

Kantzonen skal have en dybde på mellem 0,5 m og 2,5 m, målt vinkelret på facaden. Mod byrum B, skal den være mindst 6 m, målt vinkelret på facaden.

Kantzonen skal være med 100 % fast belægning.

Der må langs lukkede facadepartier være bede til facadebeplantning med en dybde på op til 0,5 m målt vinkelret på facaden, jf. stk. 9. Der må dog ikke være facadebeplantning ved bygning 21, vist på tegning 5a.

Hvor gulvkoten i stueetagen (1. etage) ligger højere end omgivende terræn, skal der mod byrum B være en trappenedgang for hver bolig-enhed i denne etage og ved erhverv mindst to pr. facadestræk.

Befæstede arealer skal være i beton, granit eller tegl i farven rød, rød-brun, brun eller sort.

Mindre dele som riste og belægningskanter kan være i metal i farven rødbrun, brun, antracitgrå eller sort.

Kantzonen må ikke hegnes.

#### *Kantzone f*

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

Kantzonen skal være med 100 % fast belægning.

Befæstede arealer skal være i beton, granit, tegl i farven rød, brun eller sort.

Mindre dele som riste og belægningskanter kan være i metal i farven rødbrun, brun, antracitgrå eller sort.

Der må langs lukkede facadepartier være bede til facadebeplantning med en dybde på op til 0,5 m målt vinkelret på facaden, jf. stk. 9.

Kantzonen må ikke hegnes.

#### *Kantzone g*

Kantzonen skal have en dybde på mindst 3 m og højst 6 m, målt vinkelret på facaden.

Der kan etableres en plint i hele kantzonen.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ombygget bevaringsværdig bygning 24, vist på tegning 5a, at der i kantzonen etableres en plint langs mindst 40 % af facadelængden på bygning 24. Plinten skal være i niveau med bygningens stueetage.

Langs facade a vist på tegning 6d1 skal dybden på plinten være mindst 2,5 m og højst 4 m, målt vinkelret på facaden.

Langs facade b, vist på tegning 6d1, skal dybden på plinten være mindst 2,5 m og højst 6 m, målt vinkelret på facaden.

Materialer skal være i beton, træ, jern, natursten eller tegl.

Ved niveauspring over 0,5 m skal der være trapper mellem plint og terræn i hele plintens længde. Mindst 30 % af trappearealet skal udformes med siddetrin i træ.

Der må etableres en rampe og/eller trappe til kælderniveau, med en dybde på mindst 3 m, målt vinkelret på facaden.

Hvor der ikke er plint, trapper eller ramper, skal der være bede med beplantning eller befæstelse.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, natursten, tegl, træ, grus/skærver.

Kantzonen og plinten må ikke hegnes.

Cykelparkering må højst udgøre 10 % af kantzonen areal.

#### *Kantzone h*

Kantzonen skal have en dybde på mindst 2 m, målt vinkelret på facaden. Dog kan den ved Portbygning (bygning 2, vist på tegning 5a) være ned til 1 m ved nordvest facaden. Mod byrum D skal den have en dybde på mindst 0,6 m og højst 2 m, målt vinkelret på facaden.

Kantzonen skal være med 100 % fast belægning. Belægninger skal være det samme som omgivende byrum.

Mod byrum D skal belægning dog være den samme som i byrum N eller O3. Ved Portbygning skal belægningen være i beton, granit, tegl i farven rød, rødbrun eller sort.

Der må langs lukkede facadepartier være bede til facadebeplantning med en dybde på op til 0,5 m målt vinkelret på facaden, jf. stk. 9. Der må dog ikke være facadebeplantning ved bygning 12 og 13, vist på tegning 5a.

Kantzonen må ikke hegnes.

#### *Kantzone i*

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

Kantzonen skal være med 100 % fast belægning. Belægninger skal være det samme som omgivende byrum.

Der skal ved hver boligenhed være en trappe fra stueetagen (1. etage) til terræn.

Trappen skal være i metal i farven blågrøn, mørkegrå eller mørkegrøn og have lodrette, spinkle balustre.

Der må langs lukkede facadepartier være bede til facadebeplantning med en dybde på op til 0,5 m målt vinkelret på facaden, jf. stk. 9.

Kantzonen må ikke hegnes.

#### *Kantzone j*

Kantzonen skal have en dybde på 2,3 m, målt vinkelret på facaden.

Der skal ved serviceerhverv, fællesfunktioner til boliger og ved hver boligenhed være en terrasse på mindst 2 m<sup>2</sup>. Ved boliger skal terrassen være i en højde på mindst 0,4 m og højst 0,8 m målt fra vejterræn.

Kantzonen skal mod sti, vejareal og byrum have et bed med beplantning i mindst 0,8 m dybde, målt vinkelret på facaden.

Mellem boligenheder og opgange skal der være et bed med beplantning svarende til terrassens dybde, målt vinkelret på facaden og med en bredde på mindst 1,5 m, målt langs med facaden.

Ved serviceerhverv må kantzonen være med 100 % fast belægning.



Belægninger skal være det samme som omgivende byrum.

Der må langs lukkede facadepartier være bede til facadebeplantning, med en dybde på op til 0,5 m, målt vinkelret på facaden, jf. stk. 9.

Hvor der er en terrasse, der er hævet mindst 0,4 m over omgivende terræn, må den hegnes med hæk eller tremmehegn, langs terrassens kant i en højde på højst 1,1 m målt fra terrassens kote.

Hegn skal være med lodrette, spinkle balustre og i samme materiale og farve som værn om altaner, gældende for den enkelte bygning.

#### *Kantzone k*

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

Mod vej og stier skal der være bede med beplantning i mindst 0,5 m dybde, målt vinkelret på facaden.

Mellem boligenheder skal der være bede med beplantning i mindst 0,5 m dybde, målt langs med facaden.

Der må hegnes med hæk med en højde på højst 1,6 m, målt i forhold til det omgivende terræn.

Befæstede arealer skal være i beton eller granit.

Gavlene er ikke omfattet af ovenstående bestemmelser. Kantzonen skal her være mindst 1,8 m og må ikke hegnes med hæk eller hegn.

Kantzonen skal være med beplantning eller fast belægning i beton eller granit.

Der må ved gavlene være trapper til kældre, med en afstand til hjørner på mindst 1 m. Trapper må højst være 1,8 m brede.

#### *Kantzone l*

Kantzonen have en dybde på mellem 4 m og 5 m, målt vinkelret på facaden.

Mod stier og byrum skal der være bede med beplantning i mindst 0,5 m dybde, målt vinkelret på facaden.

Mellem boligenheder skal der være bede med beplantning i mindst 0,5 m dybde, målt langs med facaden.

Der må hegnes med hæk med en højde på højst 1,6 m, målt i forhold til det omgivende terræn.

Befæstede arealer skal være i beton eller granit.

#### *Kantzone m*

Kantzonen skal have en dybde på mindst 2 m, målt vinkelret på facaden. Dog mindst 5 m mod byrum M1 og P.

Kantzonen skal være med 100 % fast belægning. Belægninger skal være den samme som omgivende byrum.

Mod byrum M1 og P skal belægning være asfalt.

Der må langs lukkede facadepartier være bede til facadebeplantning, med en dybde på højst 0,5 m, målt vinkelret på facaden, jf. stk. 9.

Der må være cykelparkering i højst 25 % af kantzonen. Cykelparkering må være ved lukkede facadepartier og ved vinduesbrystninger, der er mindst 1 m høje, målt fra omgivende terræn.

Kantzonen må ikke hegnes.

#### *Kantzone n*

Eksisterende kældernedgang, kan flyttes til østfacaden. Ny kældernedgang skal have samme omfang, som den eksisterende havde, da lokalplanen blev bekendtgjort.

Der kan tilføjes en plint på vestfacaden i hele facadens længde med en dybde på højst 2 m, målt vinkelret på facaden.

Der kan tilføjes en plint langs hele sydfacadens længde. Plinten skal sammenbygges med en eventuel plint langs vestfacaden.

Plinte skal være i samme niveau som stueetagens gulvkote.

Der kan tilføjes trapper op til den eksisterende plint ved sydfacaden i forlængelse af plinten. Trapper skal være inden for facadens længde og højst i en dybde svarende til plintens.

Værn må højst være 1,1 m, målt fra plintens gulvkote. Værn skal være med spinkle, lodrette balustre i farven mørkegrå.

Belægninger skal være det samme som omgivende byrum.

#### *Kantzone o*

Kantzonen skal have en dybde på mindst 0,5 m og højst 3 m, målt vinkelret på facaden.

Mindst 50 % af kantzonens areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, natursten, tegl eller træ.

Kantzonen må ikke hegnes.

#### *Kantzone p*

Kantzonen skal have en dybde på mindst 2,3 m og højst 3 m, målt vinkelret på facaden.

Ved boliger skal der være en terrasse i terræn (skråningens terræn) på mindst 2 m<sup>2</sup>.

Ved erhverv skal mindst 50 % af kantzonen være bede med beplantning.

Kantzonen skal mod byrum have et bed med beplantning i mindst 0,8 m dybde, målt vinkelret på facaden.

Mellem boligenheder og mod opgange skal der være et bed med beplantning, svarende til terrassens dybde målt vinkelret på facaden og med en bredde på mindst 1,5 m målt langs med facaden.

Mindst 50 % af kantzonens beplantning skal kunne opnå en højde på 1,6 m.

Hvor kantzonen ligger lavere end stueetagen, må der være en trappe-  
nedgang i op til en tredjedel af kantzonens dybde, målt vinkelret på  
facaden.

Befæstede arealer skal være i beton, natursten, tegl eller træ.

#### *Kantzone q*

Kantzonen skal have en dybde på mindst 0,5 m og højst 3 m, målt vin-  
kelret på facaden.

Hvis kantzonen er 1 m eller derunder skal den være med 100 %  
beplantning. Ved boliger skal der være en indeliggende terrasse.

Hvis kantzonen er 1 m eller derover, skal der ved serviceerhverv, fælles-  
funktioner til boliger og ved hver boligenhed være en terrasse på  
mindst 2 m<sup>2</sup>. Ved boliger skal terrassen være hævet mellem 0,4 m og  
0,8 m, målt fra terræn.

Kantzonen skal mod vej, sti, flexzone og byrum have et bed med be-  
plantning i mindst 0,8 m dybde, målt vinkelret på facaden.

Ved publikumsorienterede serviceerhverv må kantzonen være med  
100 % fast belægning.

Mellem boligenheder og mod opgange skal der være et bed med  
beplantning, svarende til terrassens dybde, målt vinkelret på facaden  
og med en bredde på mindst 1,5 m målt langs med facaden.

Mindst 50 % af kantzonens beplantning skal kunne opnå en højde på  
1,6 m.

Hvor kantzonen ligger lavere end stueetagen, må der være en trappe-  
nedgang i op til en tredjedel af kantzonens dybde, målt vinkelret på  
facaden.

Befæstede arealer skal være i beton, natursten, tegl eller træ.

#### *Kantzoner i gårdrum*

Der skal være en kantzone ved den facade, der vender mod gårdrum.  
Undtaget herfor er ved Hovedlageret (bygning 16, vist på tegning 5a).

Kantzonen skal ved boliger have en dybde på mindst 1,5 og højst 5 m,  
målt vinkelret på facaden.

Der skal ved hver boligenhed være en terrasse på mindst 2,25 m<sup>2</sup>.

Der skal mellem boligenheder og mod opgange være bede med be-  
plantning i hele kantzonens dybde, målt vinkelret på facaden, med en  
bredde på mindst 0,5 m, målt langs med facaden.

Mod gårdens fællesarealer, skal der være bede med beplantning i en  
dybde på mindst 0,8 m, målt vinkelret på facaden.

Der skal langs 25 % af de lukkede facader være bede med facadebe-  
plantning med en dybde på mindst 0,5 m, målt vinkelret på facaden,  
jf. stk. 9.

Mellem boligenheder og mod opgange må der være et fast hegn, sva-  
rende til terrassens dybde, målt vinkelret på facaden, med en højde på  
højst 1,6 m, målt fra terræn.

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

Hvor stueetagen (1. etage) ligger højere end gårdrummets terræn, kan der være en trappenedgang i op til 2 m dybde, målt vinkelret på facaden.

Befæstede arealer skal være i beton, natursten, tegl eller træ.

#### *Flexzoner*

Flexzonen ligger mellem kantzone og vejareal, som vist på snit på tegning 3c1 og 3c3.

Flexzone a skal have en dybde på mindst 0,5 m og højst 4,5 m, målt vinkelret på facaden.

Flexzone b skal have en dybde på mindst 0,5 og højst 2,5 m, målt vinkelret på facaden.

Mindst 30 % af flexzonen skal være bede med beplantning.

Cykelparkering må højst udgøre 30 % af flexzonens areal.

Der skal være en bænk mindst for hver 50 m.

Hvor flexzonen ligger højere end omgivende vejareal, skal højdeforskellen afvikles i et skrånende plantebed, der møder vejareal og opgange i højst 0,15 m over vejterræn.

Hvor flexzonen indeholder bed med beplantning og møder en kantzone, skal flexzonens og kantzonens plantebede samles i et.

Flexzonen må ikke hegnes.

Daginstitutioner i delområde I og II er undtaget fra ovennævnte bestemmelser.

## **Stk. 9. Beplantning**

Beplantning og træer skal placeres, som vist på tegning 7d1, 7d2 og 7d3.

#### *Facadebeplantning*

Der skal være bede i terræn med beplantning langs facader og støjskærme, som vist på tegning 7d1, 7d2 og 7d3. Beplantningen skal være klatreplanter. Bedene skal have en dybde på mindst 0,5 m målt vinkelret på facaden og være langs mindst 70 % af de lukkede dele af facadens og støjskærmenes længde.

#### *Træbeplantning*

Der skal plantes mindst 1.552 nye træer, som ikke må fældes.

Mindst 60 % af nye træer i alle beplantningszoner i område I og II, og mindst 70 % af nye træer i alle beplantningszoner i område III, IV, V, VI og XI 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).

For alle beplantningszoner gælder, at mindst halvdelen af de nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 16-18 cm og mindst halvdelen af de nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm.

Dog gælder det, at træer plantet i beplantningszonerne 1B, 1L, 1M, 1C2 og 2F langs Vasbygade, skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 20-25 cm.

#### *Beplantningszoner i område I:*

I beplantningszone 1A, skal mindst 40 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 20 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

I beplantningszone 1A2 er intet krav til højde.

I beplantningszone 1B skal mindst 30 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 50 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

I beplantningszone 1B2 skal mindst 30 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 10 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

I beplantningszone 1C skal mindst 50 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 30 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

I beplantningszone 1C2 skal mindst 30 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 50 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

I beplantningszone 1D og 1E skal mindst 40 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

I beplantningszone 1D2 skal mindst 30 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

I beplantningszone 1F skal mindst 40 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 10 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.



I beplantningszone 1G skal mindst 40 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 30 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

I beplantningszone 1H skal mindst 50 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 10 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

I beplantningszone 1I og 1J skal mindst 20 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

I beplantningszone 1K er intet krav.

I beplantningszone 1L og 1M skal mindst 50 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

I beplantningszone 1N skal mindst 40 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 10 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

I beplantningszone 1O skal mindst 30 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 10 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

I beplantningszone 1P er intet krav.

I beplantningszone 1Q skal mindst 10 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 30 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

I beplantningszone 1R skal mindst 30 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 10 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

I beplantningszone 1S, 1T og 1U er intet krav.

I beplantningszone 1V skal mindst 20 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

I beplantningszone 1X skal mindst 30 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

I beplantningszone 1Y skal mindst 20 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

I beplantningszone 1Z skal mindst 20 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

I beplantningszone 1Æ skal mindst 20 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 20 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

I beplantningszone 1Ø skal mindst 30 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 10 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

#### *Beplantningszoner i område II:*

I beplantningszone 2A skal mindst 40 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

I beplantningszone 2B skal mindst 20 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 10 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

I beplantningszone 2C skal mindst 20 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 20 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

I beplantningszone 2D skal mindst 50 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 10 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

I beplantningszone 2E er intet krav.

I beplantningszone 2F skal mindst 50 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

I beplantningszone 2G og 2H skal mindst 20 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 20 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

I beplantningszone 2I skal mindst 20 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 10 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

I beplantningszone 2J skal mindst 20 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

I beplantningszone 2K skal mindst 30 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

I beplantningszone 2L skal mindst 50 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 10 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

#### *Beplantningszoner i område III:*

I beplantningszone 3A, 3B og 3C skal mindst 30 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 50 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

I beplantningszone 3D skal mindst 40 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 30 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

I beplantningszone 3E skal mindst 30 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 30 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

I beplantningszone 3F skal mindst 30 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

I beplantningszone 3G skal mindst 50 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

I beplantningszone 3H skal mindst 50 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 50 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

*Beplantningszoner i område IV:*

I beplantningszone 4A skal mindst 50 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 10 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

I beplantningszone 4B skal mindst 30 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

I beplantningszone 4C skal mindst 40 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 10 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

I beplantningszone 4D skal mindst 80 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

I beplantningszone 4E skal mindst 80 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

I beplantningszone 4F skal mindst 20 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

I beplantningszone 4G skal mindst 20 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 10 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

I beplantningszone 4H skal mindst 30 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 10 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

*Beplantningszoner i område V:*

I beplantningszone 5A skal mindst 40 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 10 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

I beplantningszone 5B skal mindst 50 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 20 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

I beplantningszone 5C skal mindst 40 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 20 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

I beplantningszone 5D skal mindst 50 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 10 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

I beplantningszone 5E skal 70 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

I beplantningszone 5F skal mindst 80 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

I beplantningszone 5G skal mindst 50 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 20 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

I beplantningszone 5H skal 100 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

I beplantningszone 5I skal mindst 30 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

I beplantningszone 5J og 5K skal mindst 60 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

I beplantningszone 5L skal mindst 40 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 20 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

I beplantningszone 5M og 5N skal mindst 20 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 20 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

I beplantningszone 5O skal mindst 20 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 10 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

I beplantningszone 5P skal mindst 20 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 10 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

I beplantningszone 5Q skal mindst 30 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 10 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

#### *Beplantningszoner i område VI:*

I beplantningszone 6A skal mindst 40 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 30 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

I beplantningszone 6B skal 100 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

I beplantningszone 6C skal mindst 50 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

I beplantningszone 6D skal 100 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

I beplantningszone 6E skal 100 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

I beplantningszone 6F skal mindst 50 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

I beplantningszone 6G skal mindst 30 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

I beplantningszone 6H skal mindst 60 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 20 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

I beplantningszone 6I skal mindst 50 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 30 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

I beplantningszone 6J skal mindst 10 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 40 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

I beplantningszone 6K skal mindst 30 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 30 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

I beplantningszone 6L skal mindst 40 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 30 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

I beplantningszone 6M skal mindst 30 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 20 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

I beplantningszone 6N skal mindst 30 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 30 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

I beplantningszone 6O skal mindst 30 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 10 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

I beplantningszone 6P skal mindst 30 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

I beplantningszone 6Q skal mindst 30 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

I beplantningszone 6R skal mindst 20 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 20 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

I beplantningszone 6S er intet krav.

*Beplantningszoner i område VII-X:*  
Intet krav.

*Beplantningszoner i område XI:*  
I beplantningszone 11A skal mindst 30 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

*Vækstforhold:*

Omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m<sup>2</sup> areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes 3 eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m<sup>2</sup>.

Nye træer, der plantes i terræn, skal plantes i et vækstlag, der er mindst 0,8 m tykt. Råjorden i bunden af bedet skal løsnes til en dybde på mindst 0,2 m, så den samlede beddybde er mindst 1 m.

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.

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 på konstruktion skal plantes i et vækstlag, der er mindst 0,6 m tykt. Hvis træerne på det konkrete sted kan opnå en naturlig højde på mindst 6 m, skal vækstlaget dog være mindst 0,8 m tykt. Hvis træerne på det konkrete sted kan opnå en naturlig højde på mindst 15 m, skal vækstlaget dog være mindst 1,5 m. Nye buske og klatreplanter på konstruktion skal plantes i et vækstlag, der er mindst 0,5 m tykt. Vækstlaget skal være et egnet vækstmedie med fx stort indhold af lava og pimpsten.

#### **Kommentar**

*Overkanten af bedet bør højst være 0,4 m over det befæstede areal. Det anbefales, at anden beplantning på konstruktion plantes i et plantehul, der er mindst 0,5 m dybt.*

### **Stk. 10. Betingelse for ibrugtagning**

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 7d1-3 viste nye træer er plantet i den beplantningszone, som bebyggelsen ligger indenfor, samt i de beplantningszoner, der ligger i vejarealer, der støder op til de byggefelter, som bebyggelsen ligger i.

#### **Kommentar**

*Det kan ikke forventes, at alle træerne langs vejarealer plantes 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 placering af træerne og en tidsplan for etableringen.*

### **Stk. 11. Dispensation**

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

## **§ 9. Støj og anden forurening**

### **Stk. 1. Støj fra trafik**

Ny bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, skal anvendes, placeres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik. Kravene gælder også ved omdannelse af eksisterende bebyggelse.

Det skal ske ved overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj i og uden for området.

Der henvises til stk. 4 om afskærmningsforanstaltninger som betingelse for ibrugtagning.

### **Kommentar**

*Der henvises især til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje' og tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner'.*

#### **Stk. 2. Støj og anden forurening fra virksomheder**

Bebyggelse og udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, skal anvendes, placeres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder. Kravene gælder også ved omdannelse af eksisterende bebyggelse.

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

Det skal ske ved overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området. Der henvises til stk. 4 om afskærmningsforanstaltning som betingelse for ibrugtagning.

### **Kommentar**

*Der henvises især til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007 og tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner' samt til Miljøstyrelsens vejledninger om luft- og lugtimmissioner. Desuden henvises til kapitel 5 i Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/2003 om ekstern støj i byomdannelsesområder.*

*Bestemmelser, der skal sikre overholdelse af grænseværdier for virksomhedsstøj, kan kun fraviges ved dispensation med samtykke fra ministeren for By- og Landdistrikter, jf. planlovens § 19, stk. 3.*

#### **Stk. 3. Krav om dokumentation for overholdelse af grænseværdier som betingelse for ibrugtagning**

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening, jf. stk. 1 og 2, er overholdt. Grænseværdierne skal være overholdt i boligerne og på de udendørs områder, som anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne.

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

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny og omdannet eksisterende bebyggelse, hvis overholdelse af støjgrænser afhænger af en eller flere af de i § 7, stk. 90 nævnte støjafskærmninger, at denne støjafskærmning er etableret.

### **§ 10. Matrikulære forhold**

Området må udstykkes yderligere.

### **§ 11. Særlige fællesanlæg**

Følgende anlæg fastlægges som fællesanlæg. Der kan kun gives ibrugtagningstilladelse til den del af den ny bebyggelse, der overstiger 50 % af det muliggjorte areal til nybyggeri, hvis anlæggene er udført.

Område I: Det i § 8, stk. 7 og på tegning 7a fastlagte byrum G.

Område I og II: Det i § 8, stk. 7 og på tegning 7a fastlagte byrum I.

Område III: Det i § 8, stk. 7 og på tegning 7a fastlagte byrum X.

Område IV og V: Det i § 8, stk. 7 og på tegning 7a fastlagte byrum M1.

Område V: Det i § 8, stk. 7 og på tegning 7a fastlagte byrum A inkl. ombygning af Drejeskiven, jf. § 6, anlæg 28, og § 8, stk. 7 og byrum O2.

Område V og VI: De i § 8, stk. 7 og på tegning 7a fastlagte byrum S og E.

Område III og IV: Den i § 4, stk. 2 og på tegning 3a fastlagte vejtype A1 og A3, B1 og B2, inkl. sluser til busser og andre tunge køretøjer samt træer langs vejen, jf. § 8, stk. 9.

Område V og VI: Den i § 4, stk. 2 og på tegning 3a fastlagte vejtype A1, og B3, samt træer langs vejen, jf. § 8, stk. 9.

Område IV, V og VI: Den i § 4, stk. 2 og på tegning 3a fastlagte stitype a.

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 er derfor mulighed for at anlægge dem senere. Der vil endvidere 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 område I-VII med medlemspligt for samtlige ejere inden for områderne.

### **Stk. 2. Tidspunkt for oprettelse af grundejerforening**

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

### **Stk. 3. Grundejerforeninger for områder**

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. 2, fastlagte veje og stier.
- de i § 11 fastlagte fællesanlæg.

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af:

- de i § 7, stk. 90 fastlagte støjskærme.

#### **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.

Lokalplanen danner grundlag for ekspropriation efter planlovens § 47 og efter miljøbeskyttelseslovens § 58, stk. 1.

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

Lokalplan 433 Otto Busses Vej med tillæg 1, bekendtgjort den 22. april 2009 og den 18. april 2012, ophæves i sin helhed.

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

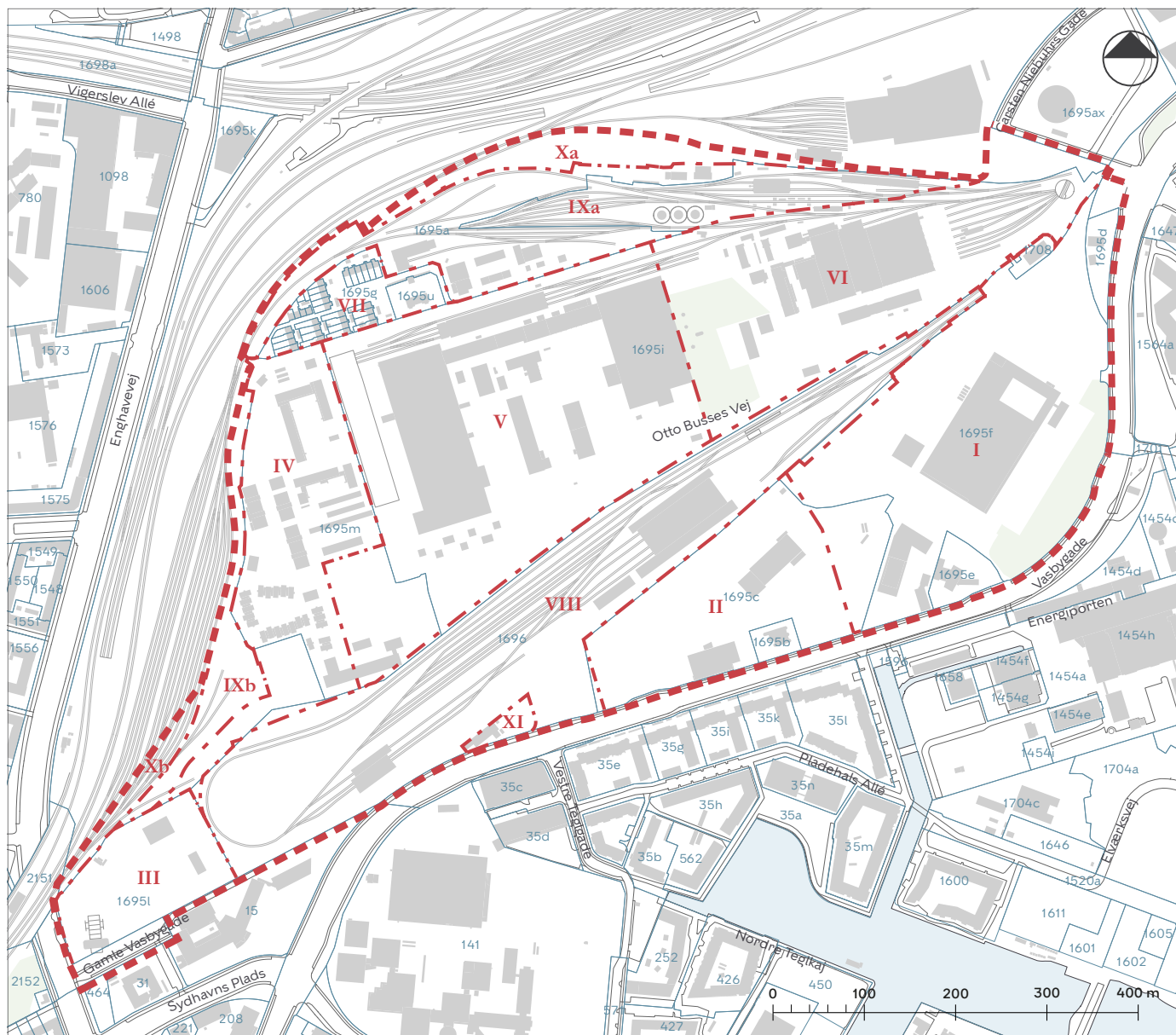
*På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024 med senere ændringer.*

*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

- · - Grænse mellem delområder

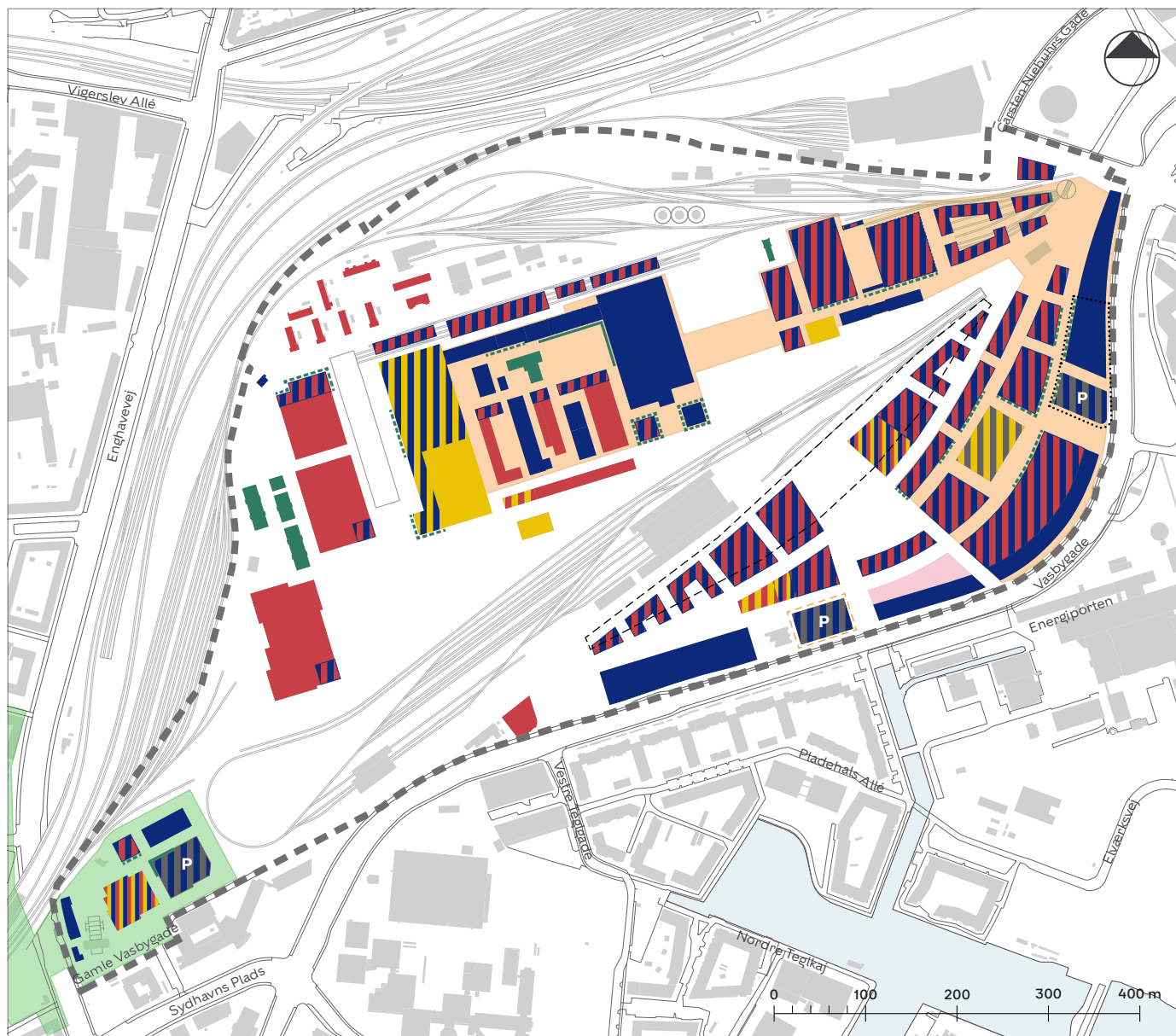
I-XI Delområde












XX Matrikel

■ Eksisterende bygning

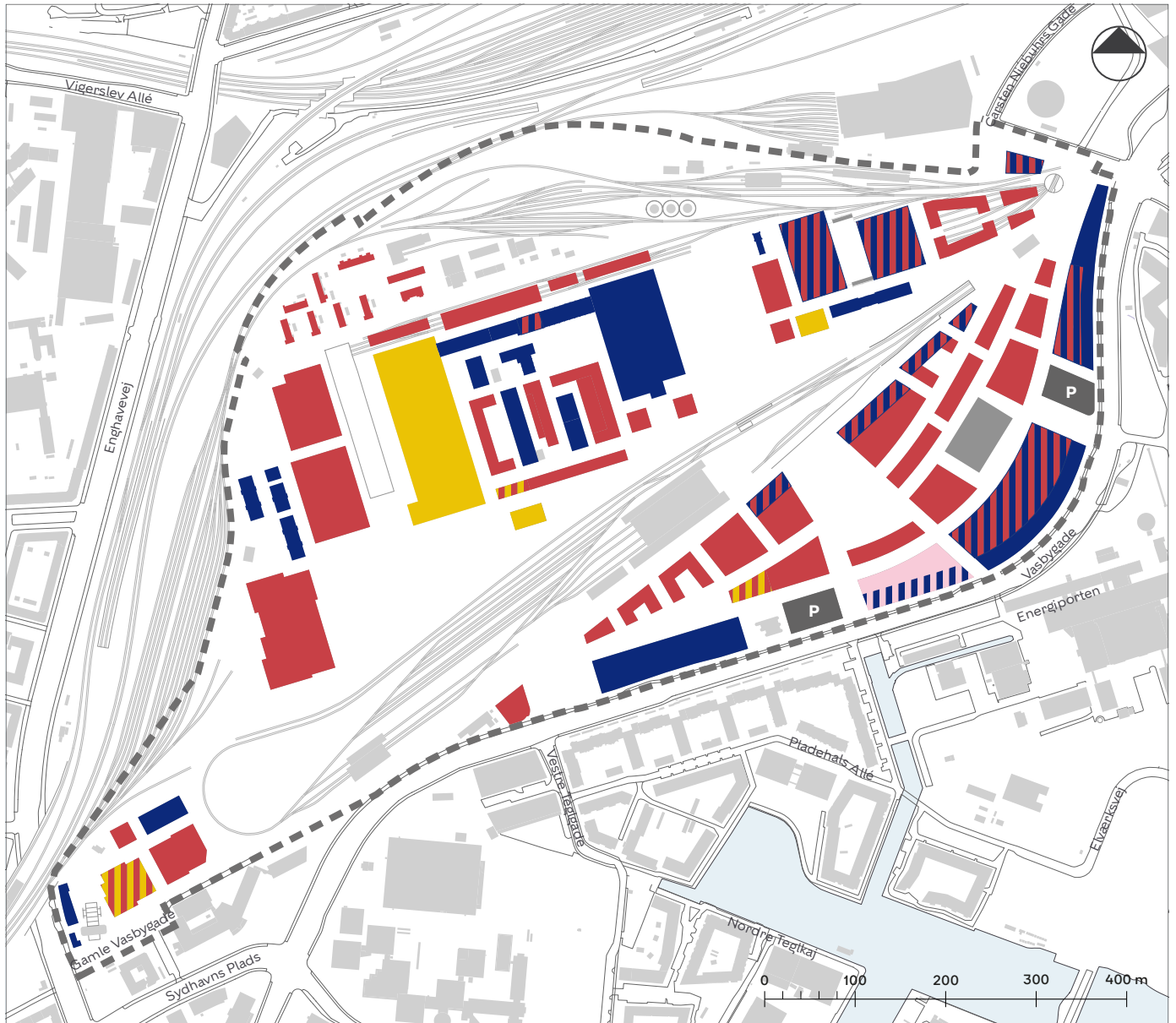


## Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage)



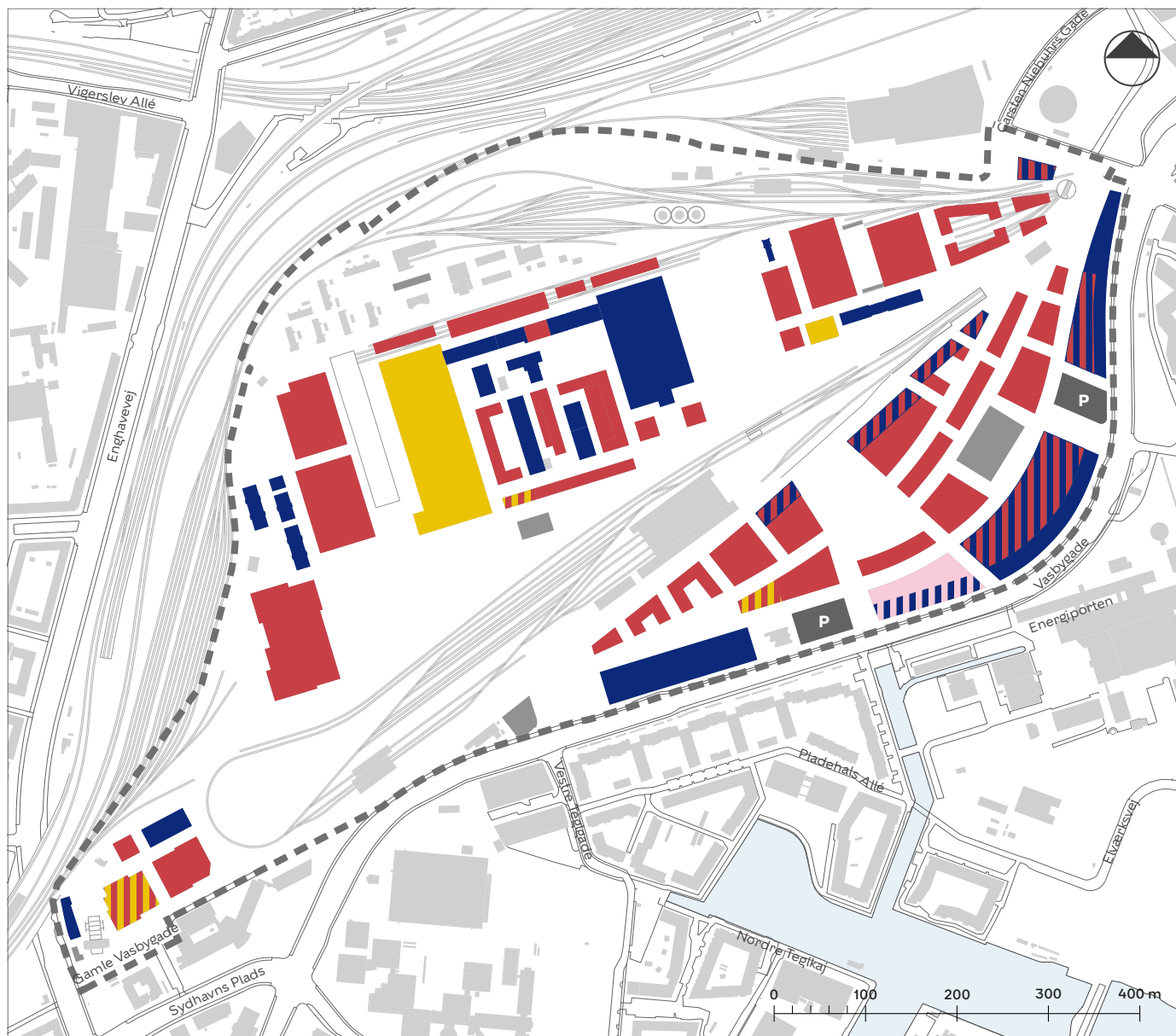
- |   |   |   |                               |
|---|---|---|-------------------------------|
|  | Bolig   |  | Lokalplanområdets afgrænsning |
|  | Plejehjem   |  | Eksisterende bygning          |
|  | Serviceerhverv  |  | Bydelscenter                  |
|  | Institution, grundskole, kulturelle- og idrætsformål  |  | Lokalcenter                   |
|  | Parkeringshus/Serviceerhverv  |   |                               |
|  | Bolig/Serviceerhverv  |   |                               |
|  | Bolig/Institution, kulturelle- og idrætsformål  |   |                               |
|  | Serviceerhverv /Institution, grundskole, kulturelle- og idrætsformål                          |   |                               |
|  | Bolig/Serviceerhverv/Institution, kulturelle- og idrætsformål                                 |   |                               |
|  | Kulturelle- og idrætsformål/Tekniske anlæg  |   |                               |
|  | Mindst 75 % publikumsorienterede serviceerhverv uden liberale erhverv                         |   |                               |
|  | Publikumsorienterede serviceerhverv uden liberale erhverv i mindst 50 % af strækningen        |   |                               |
|  | Publikumsorienterede serviceerhverv uden liberale erhverv i mindst 25 % af strækningen        |   |                               |
|  | Inden for markering må der ikke placeres butikker, restauranter og caféer                     |   |                               |
|  | Udvalgsarebutikker højst 2.000 m <sup>2</sup> , dagligvarebutikker højst 3.500 m <sup>2</sup> |   |                               |
|  | Mindst 500 m <sup>2</sup> til teknisk anlæg   |   |                               |

## Tegning 2b · Anvendelse 2. etage



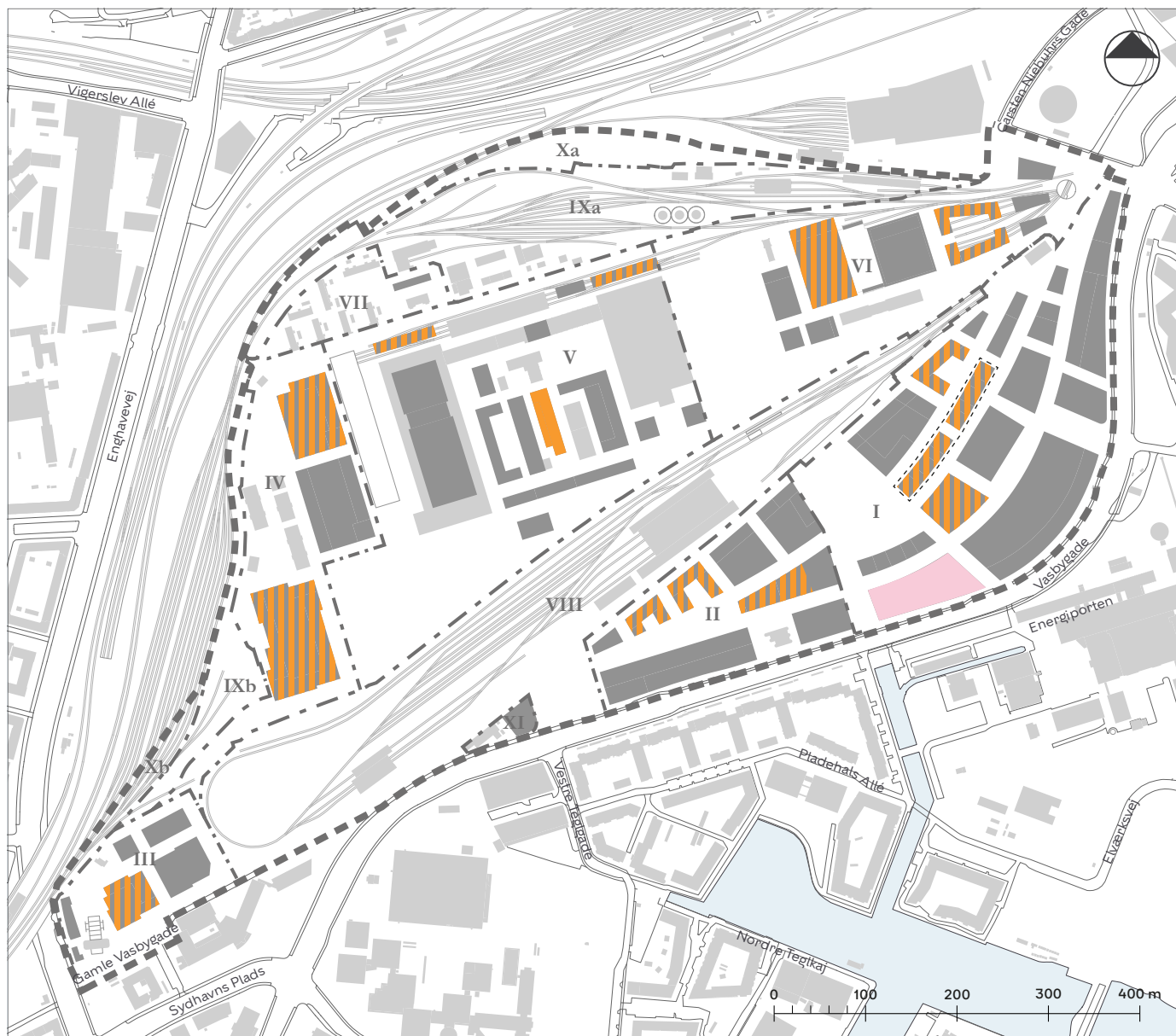
- |   |  |   |                                   |
|---|--|---|-----------------------------------|
|  | Bolig  |  | Lokalplanområdets afgrænsning     |
|  | Plejehjem  |  | Eksisterende bygning              |
|  | Serviceerhverv                                       |  | Byggefelt i stueetagen (1. etage) |
|  | Institution, grundskole, kulturelle- og idrætsformål |   |                                   |
|  | Parkeringshus  |   |                                   |
|  | Plejehjem/Serviceerhverv                             |   |                                   |
|  | Bolig/Serviceerhverv                                 |   |                                   |
|  | Bolig/Institution, kulturelle- og idrætsformål       |   |                                   |

## Tegning 2c · Anvendelse fra 3. etage og op



|   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|  | Bolig  |  | Lokalplanområdets afgrænsning                 |
|  | Plejehjem  |  | Eksisterende bygning                          |
|  | Serviceerhverv                                       |  | Byggefelt i stueetagen (1. etage) og 2. etage |
|  | Institution, grundskole, kulturelle- og idrætsformål |   |   |
|  | Parkeringshus  |   |   |
|  | Plejehjem/Serviceerhverv                             |   |   |
|  | Bolig/Serviceerhverv                                 |   |   |
|  | Bolig/Institution, kulturelle- og idrætsformål       |   |   |

## Tegning 2d · Almene boliger



||||| Mulighed for almen bolig

■ Krav om almen bolig

■ Krav om almen bolig som plejehjem

--- Kun almene boliger i ét byggefelt inden for afgrænsning

--- Lokalplanområdets afgrænsning

- · - Grænse mellem delområder

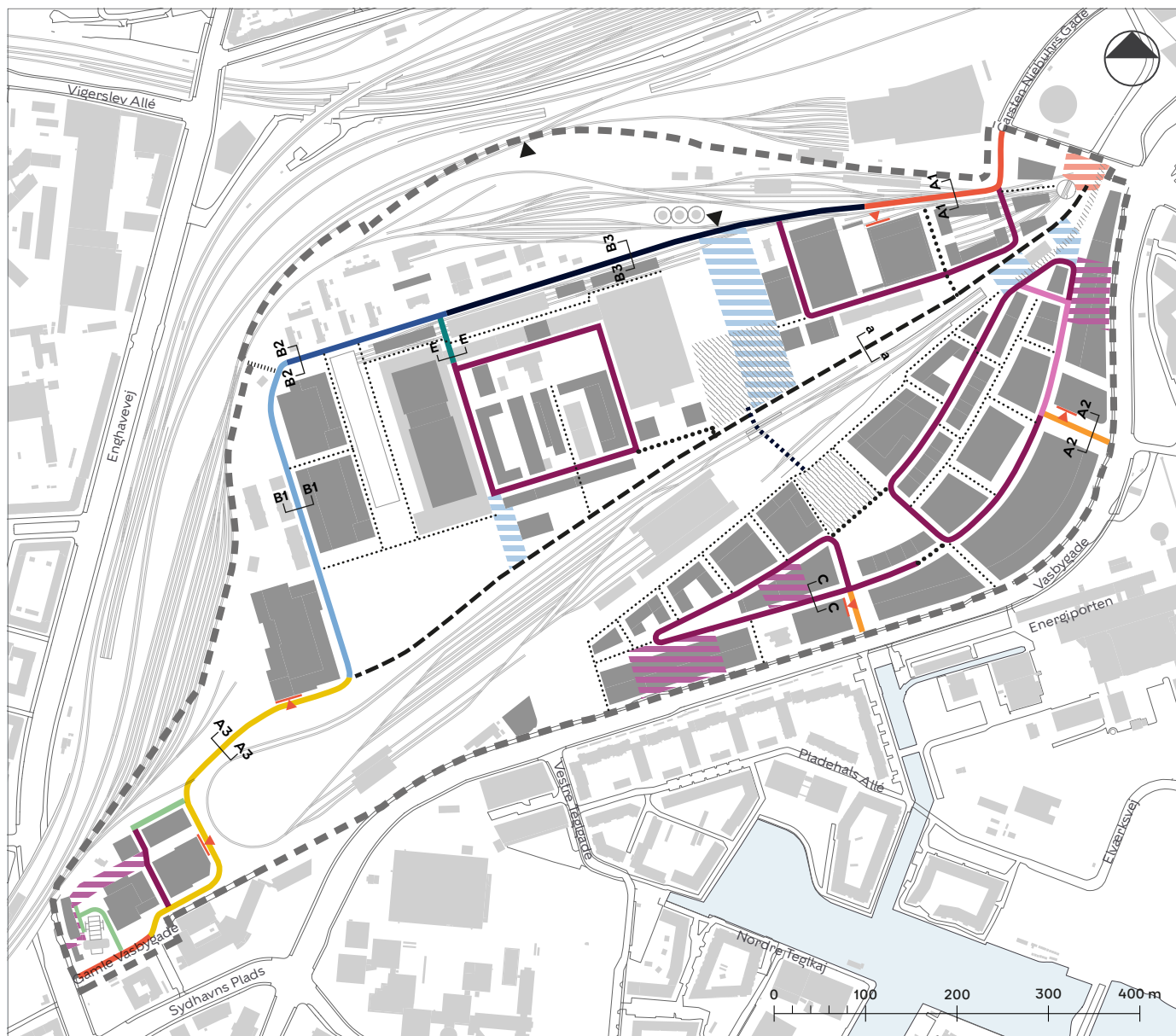
I-XI Delområde

■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt



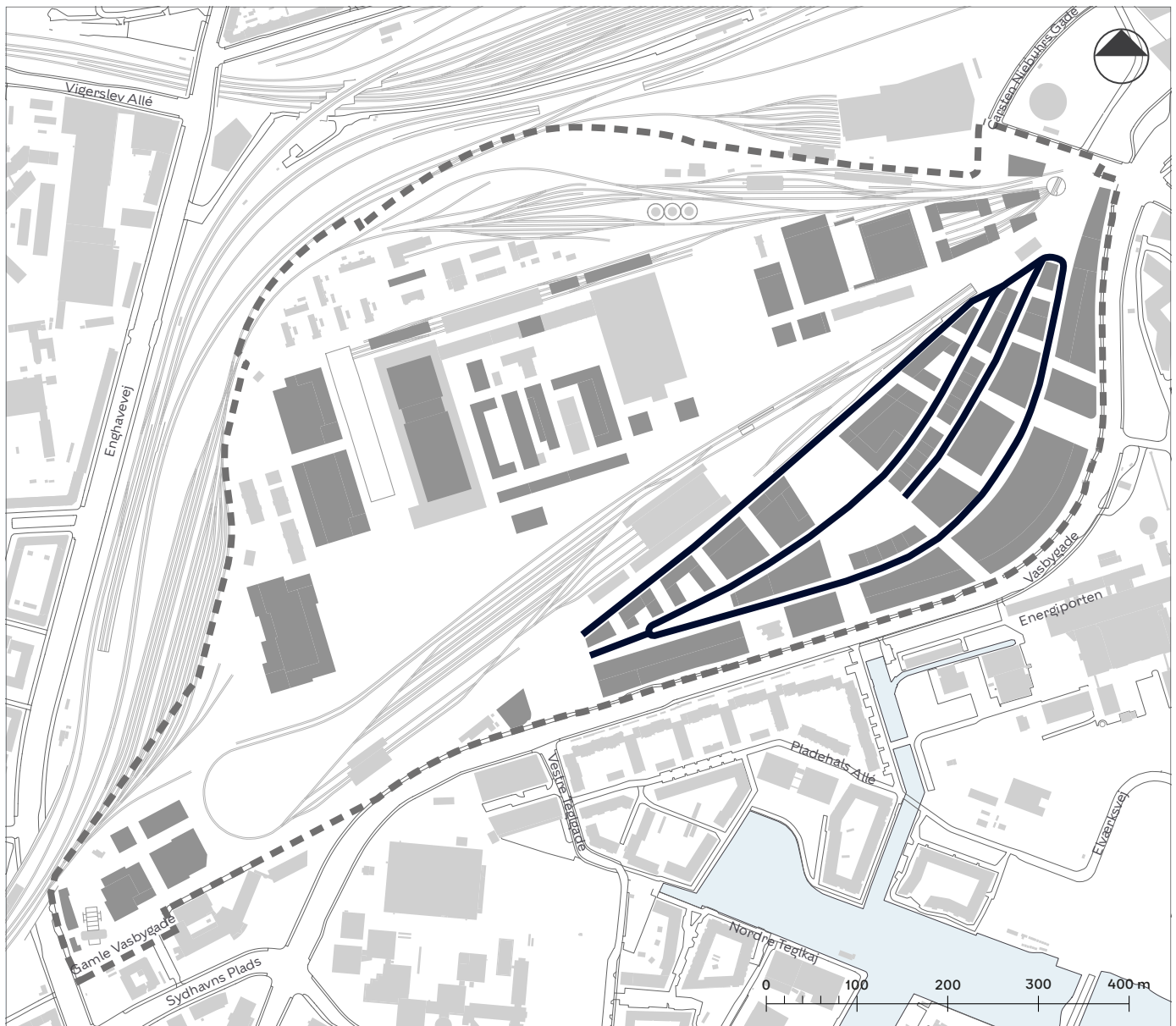
# Tegning 3a1 · Veje



- |  |                          |  |   |  |                               |
|--|--------------------------|--|---|--|-------------------------------|
|  | Vejtype A1               |  | Stitype a                                 |  | Lokalplanområdets afgrænsning |
|  | Vejtype A2               |  | Stitype b                                 |  | Byggefelt                     |
|  | Vejtype A3               |  | Stitype c                                 |  | Eksisterende bygning          |
|  | Vejtype B1               |  | Stitype d                                 |  |                               |
|  | Vejtype B2               |  | Stitype e                                 |  |                               |
|  | Vejtype B3               |  | Zone for placering af stitype a           |  |                               |
|  | Vejtype C1               |  | Zone for placering af stitype b           |  |                               |
|  | Vejtype C2               |  | Zone for placering af mindst én stitype c |  |                               |
|  | Vejtype D                |  | Zone for placering af stibro              |  |                               |
|  | Vejtype E                |  | Fremtidig stiforbindelse til Vesterbro    |  |                               |
|  | Overkørsel til parkering |  |   |  |                               |
|  | Angivelse af snit        |  |   |  |                               |



# Tegning 3a2 · Belægninger



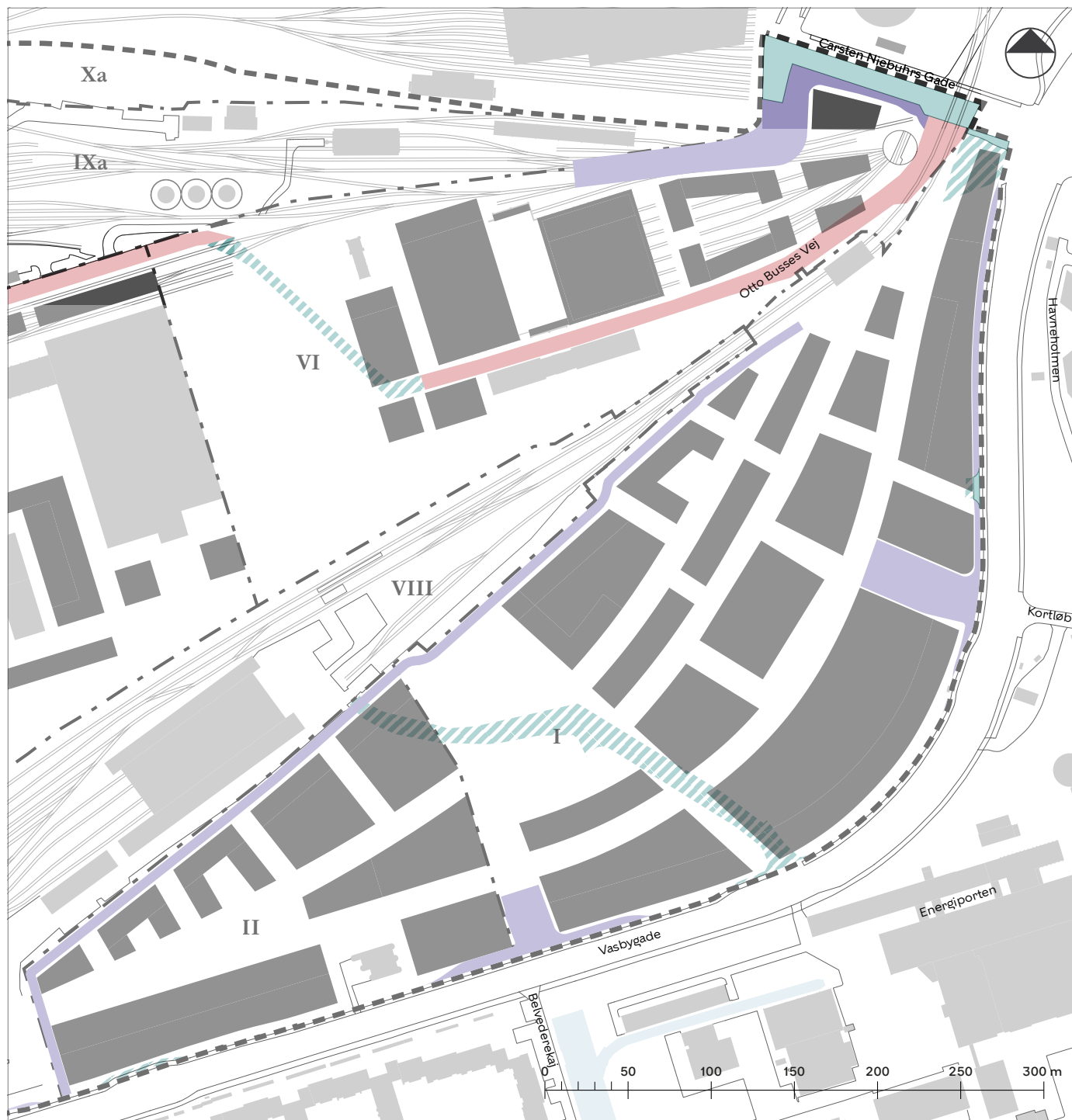
— Langsgående veje

- - - Lokalplanområdets afgrænsning

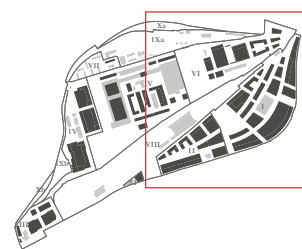
■ Byggefelt

■ Eksisterende bygning

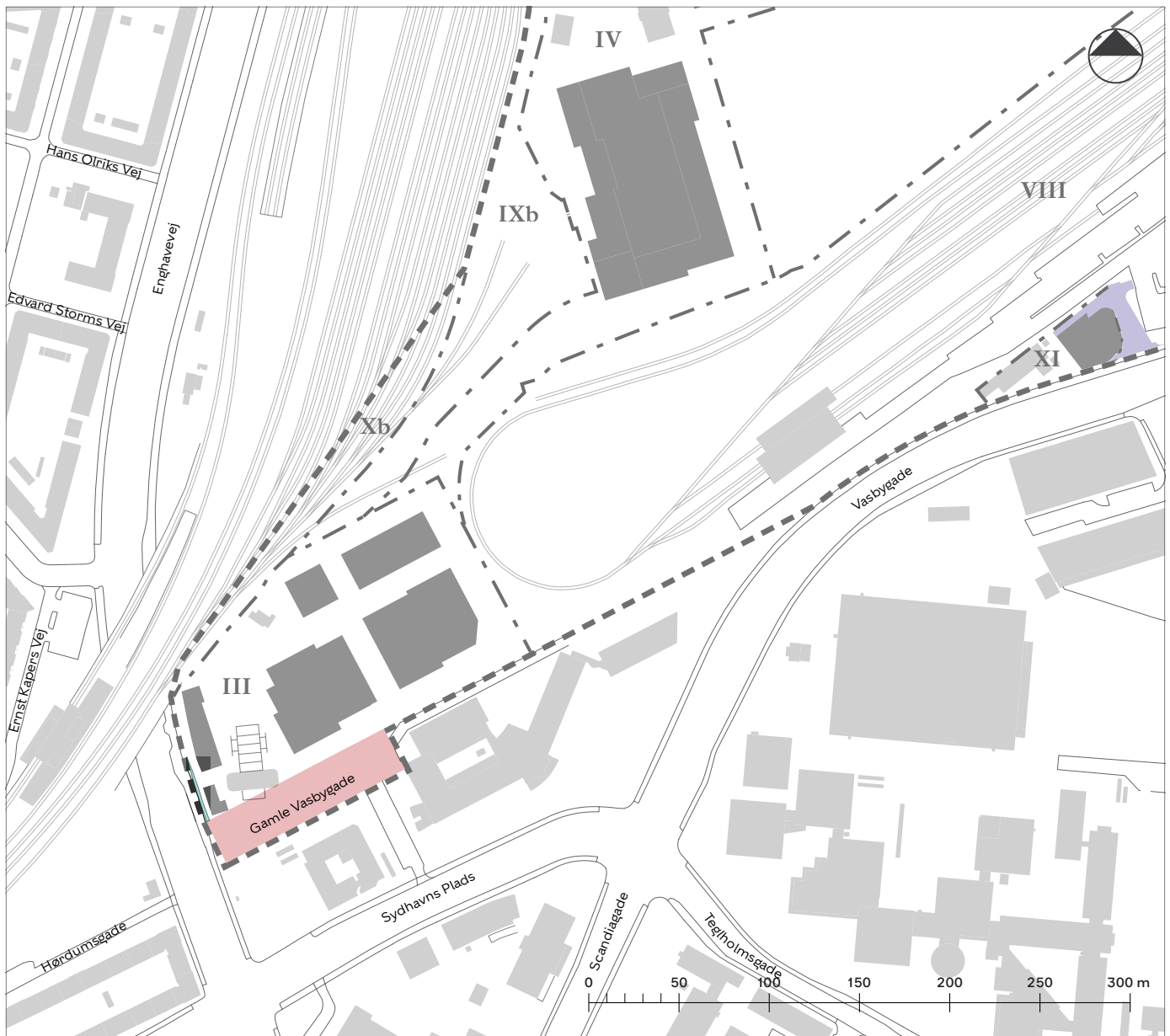
# Tegning 3b1 · Veje · I, II, VI



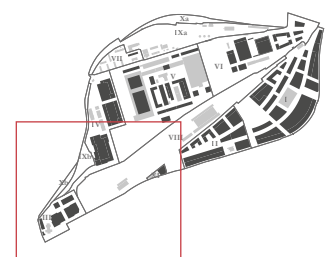
- Vejareal
- Vejareal, der kan nedlægges
- Vejudlæg
- Vejareal, der omlægges
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-XI** Delområde
- Byggefelt
- Eksisterende bygning



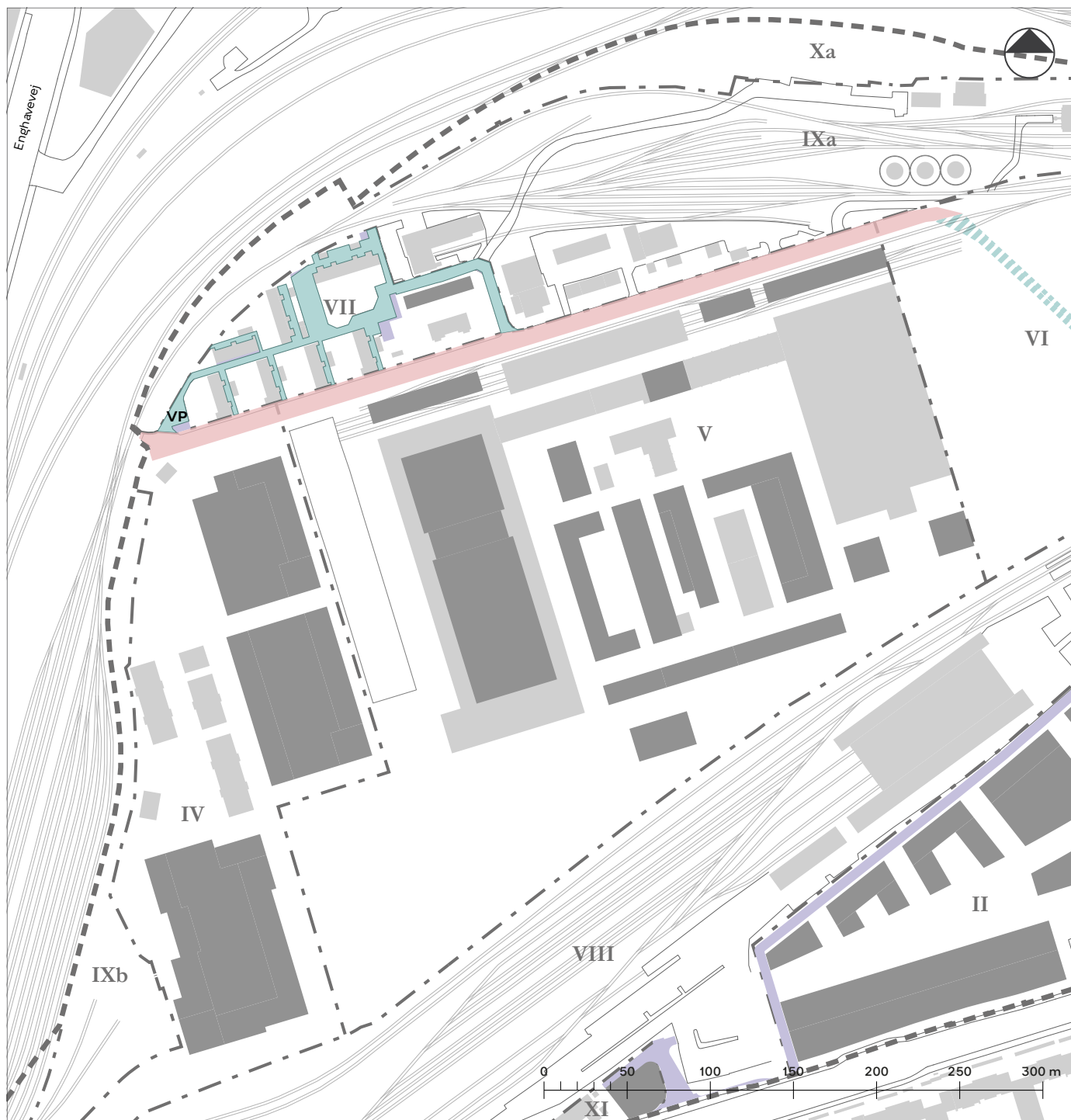
# Tegning 3b2 · Veje · III, XI




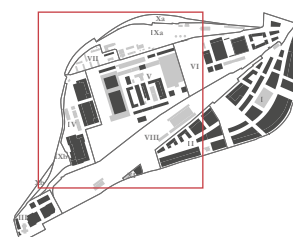
- |   |                        |   |                               |
|---|------------------------|---|-------------------------------|
|  | Vejareal               |  | Lokalplanområdets afgrænsning |
|  | Vejudlæg               |  | Grænse mellem delområder      |
|  | Vejareal, der omlægges | <b>I-XI</b>   | Delområde                     |
|   |                        |  | Byggefelt                     |
|   |                        |  | Eksisterende bygning          |



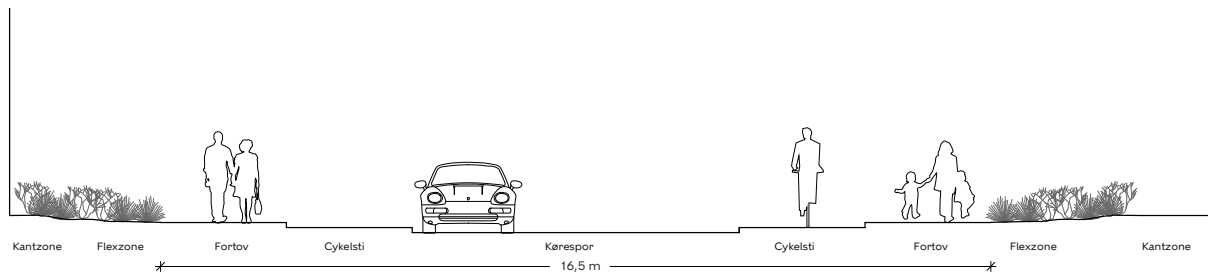
# Tegning 3b3 · Veje · IV, V, VII



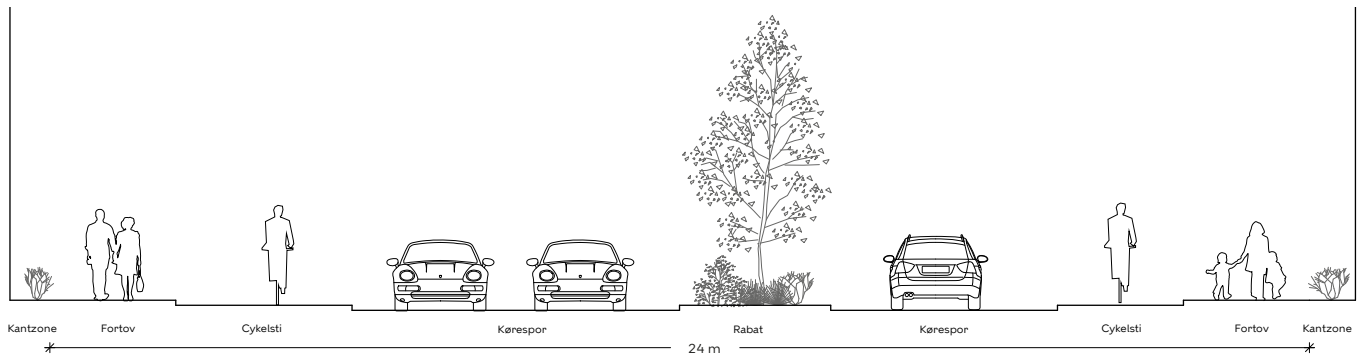
- |   |                             |   |                               |
|---|-----------------------------|---|-------------------------------|
|  | Vejareal                    |  | Lokalplanområdets afgrænsning |
|  | Vejareal, der kan nedlægges |  | Grænse mellem delområder      |
|  | Vejudlæg                    | <b>I-XI</b>   | Delområde                     |
|  | Vejareal, der omlægges      |  | Byggefelt                     |
| <b>VP</b>   | Vendeplads                  |  | Eksisterende bygning          |



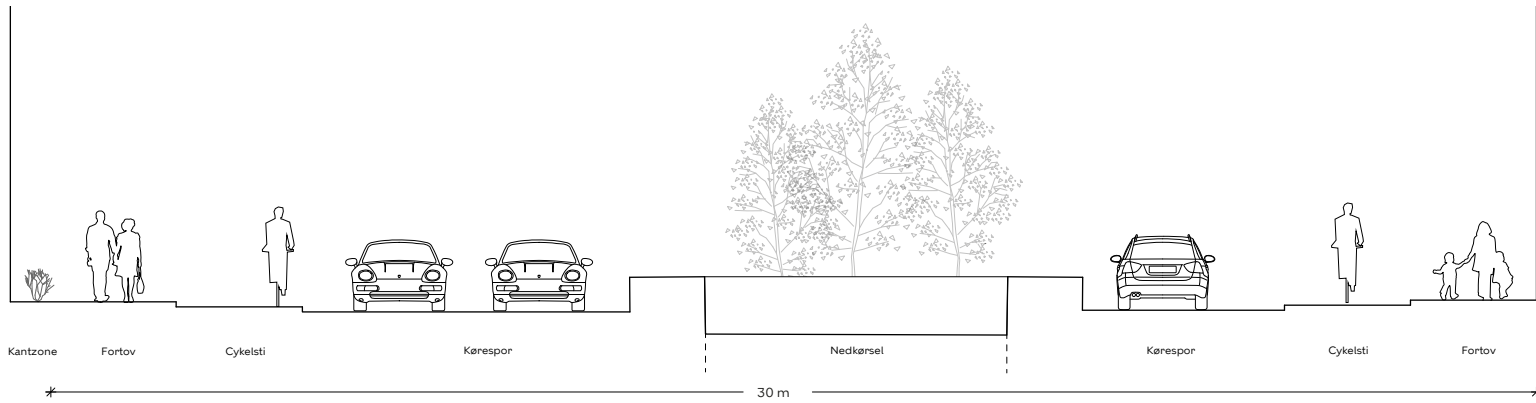
# Tegning 3c1 · Vejsnit



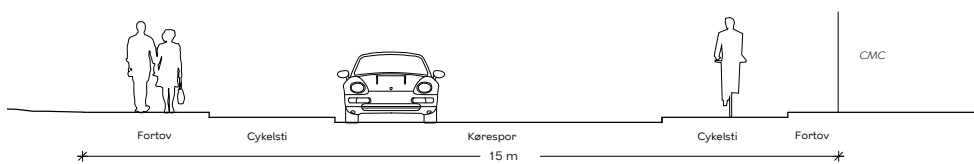
**Snit A1**



**Snit A2**



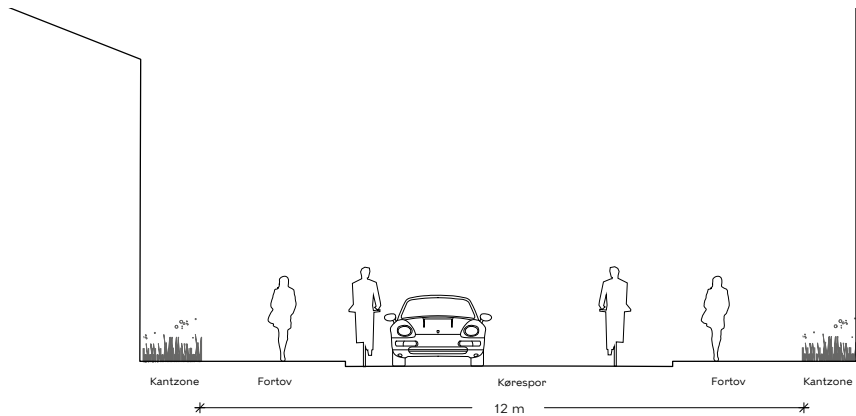
**Snit A2 - nedkørsel**



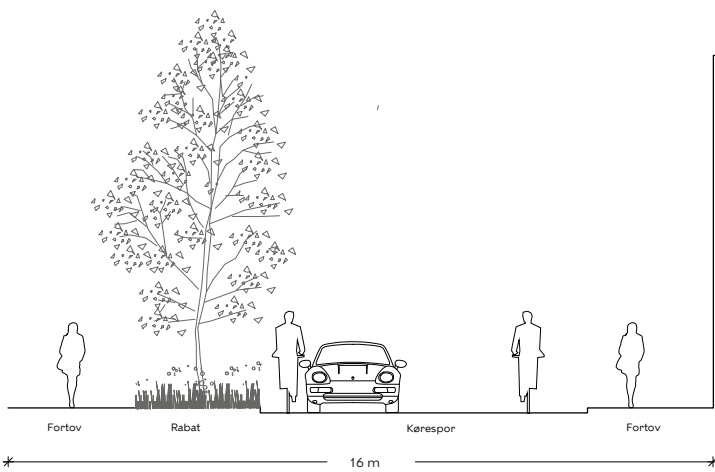
**Snit A3**



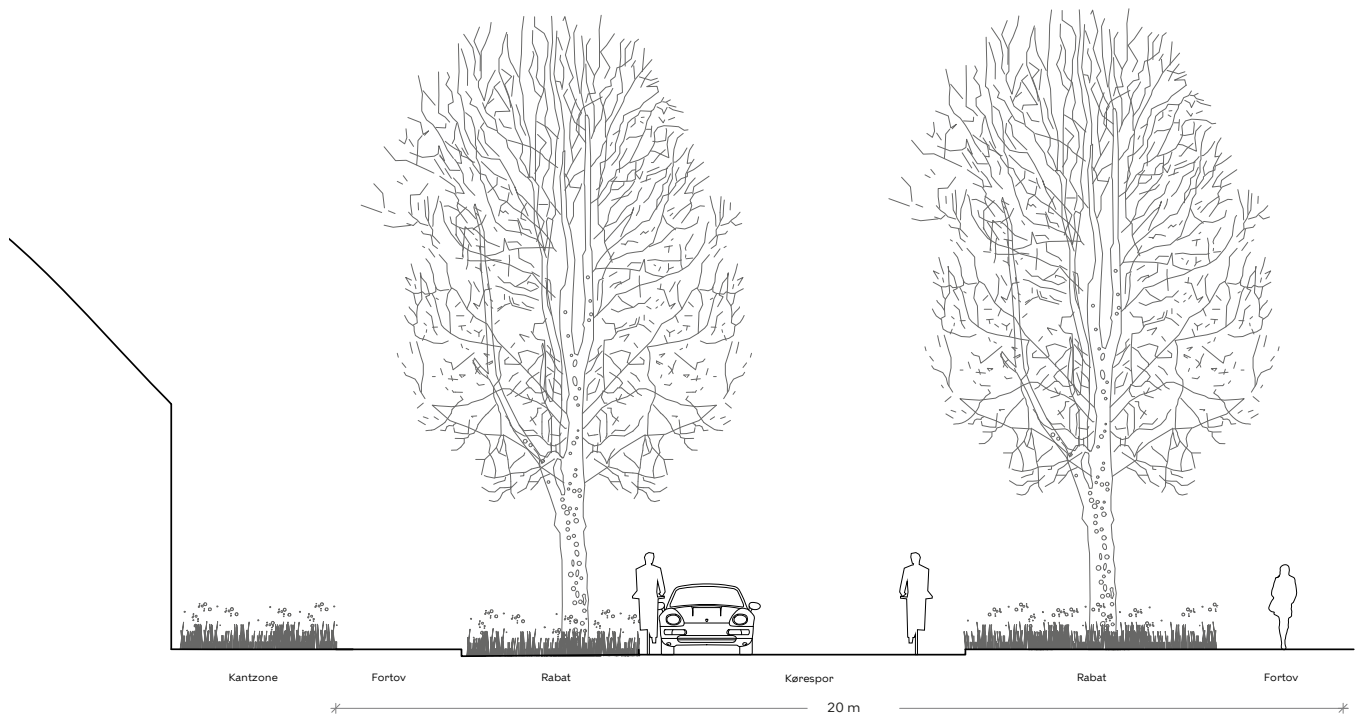
# Tegning 3c2 · Vejsnit



Snit B1

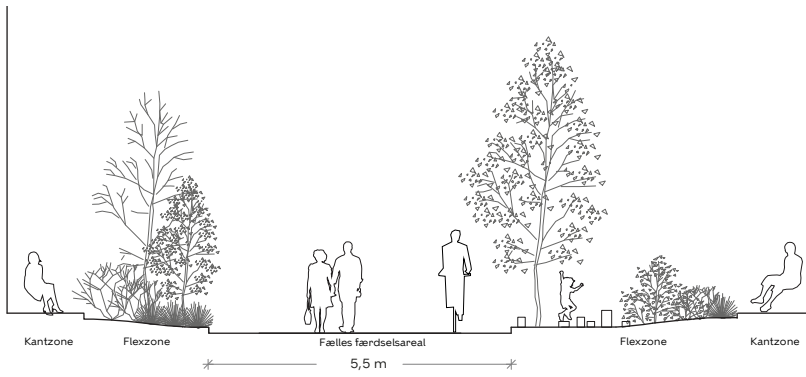


Snit B2

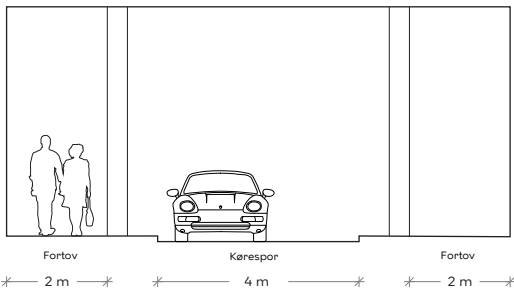


Snit B3

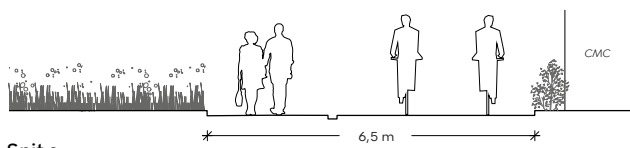
# Tegning 3c3 • Vejsnit



Snit C

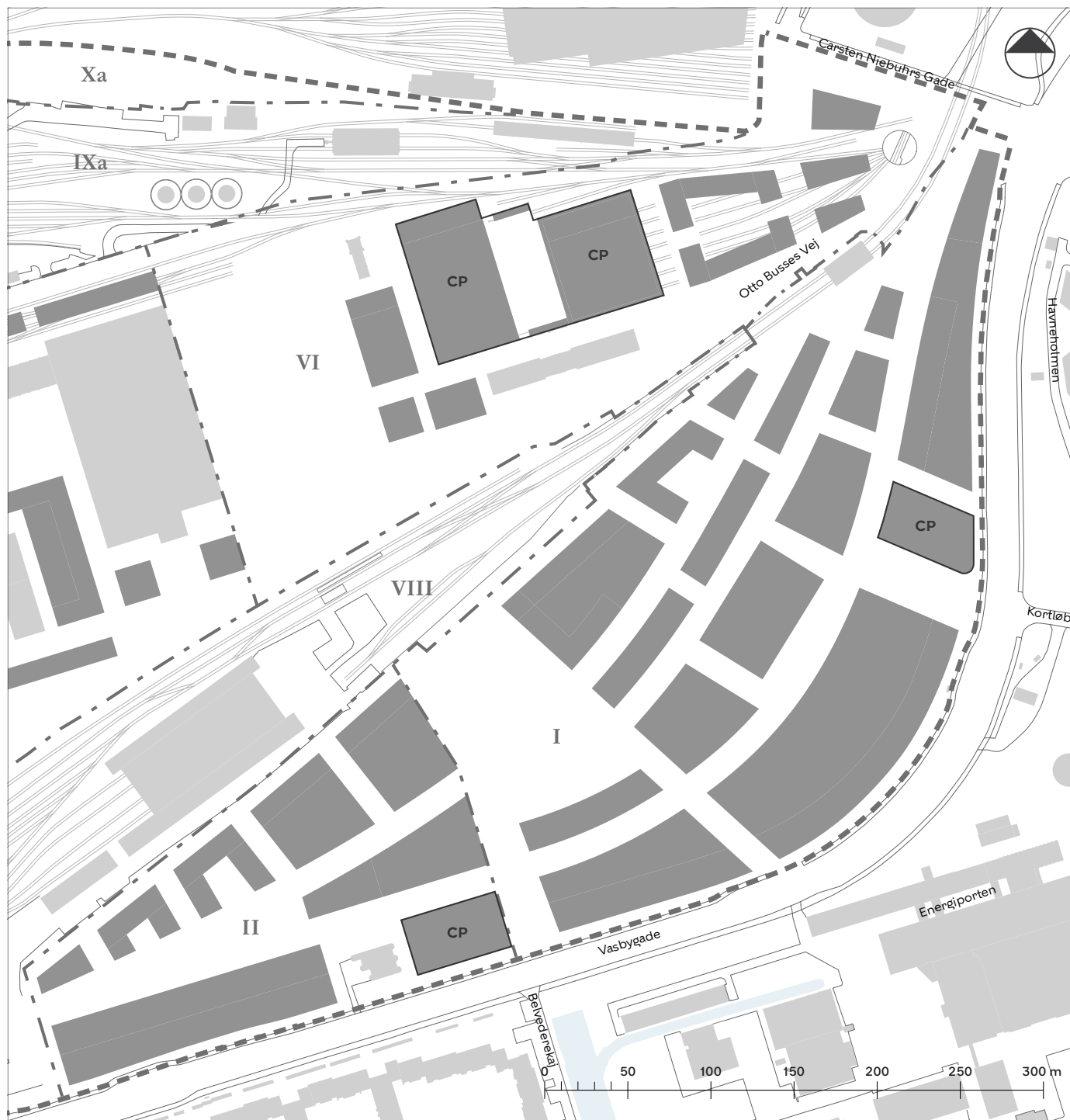


Snit E



Snit a

# Tegning 4a1 · Parkering · I, II, VI



**CP** Centralt parkeringsanlæg

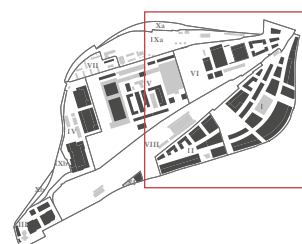
--- Lokalplanområdets afgrænsning

- · - Grænse mellem delområder

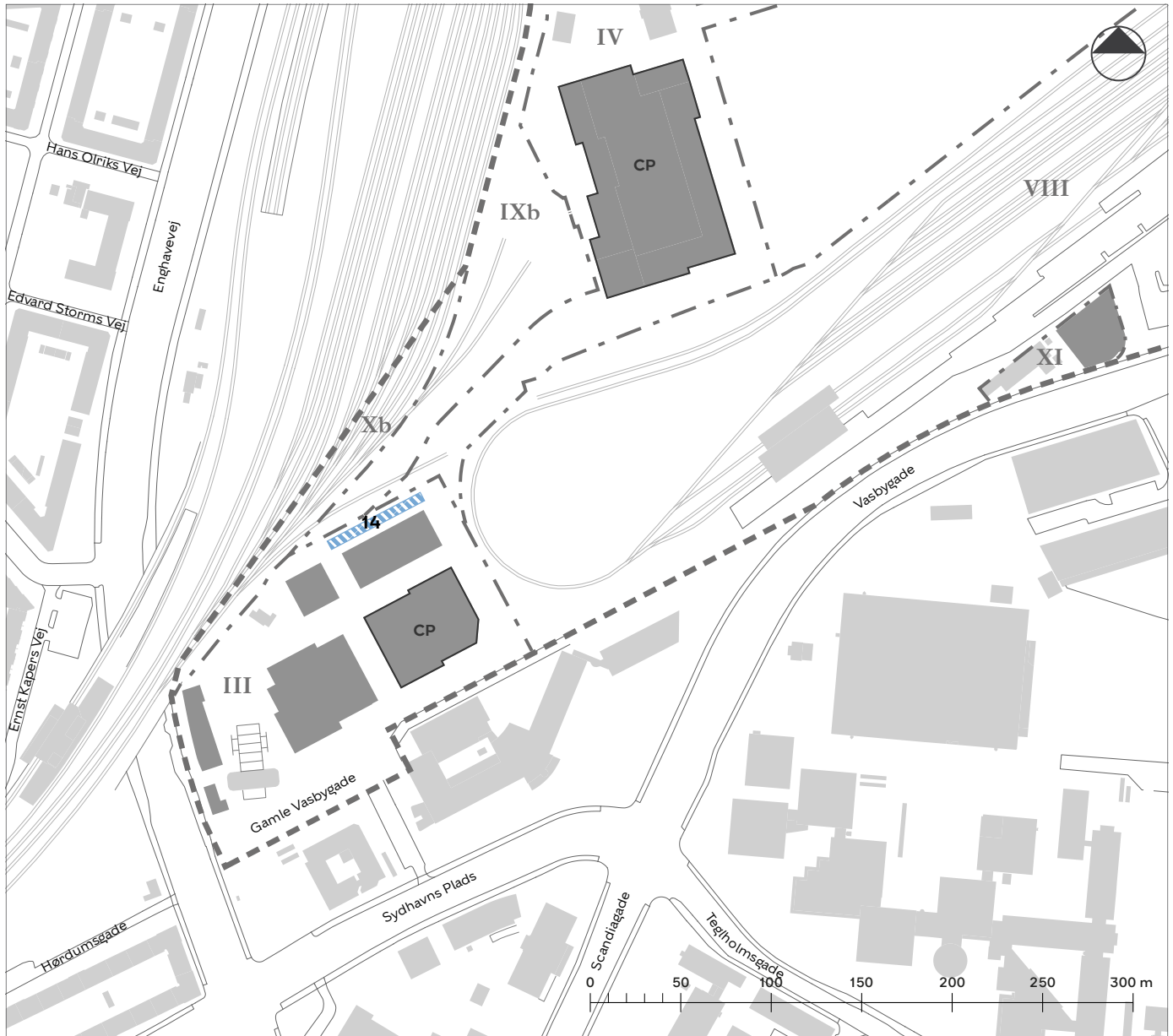
**I-XI** Delområde

■ Byggefelt

■ Eksisterende bygning



# Tegning 4a2 · Parkering · III



Bilparkering på terræn med angivelse af antal pladser

Centralt parkeringsanlæg

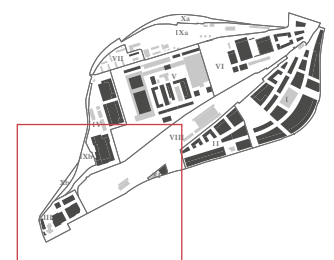
Lokalplanområdets afgrænsning

Grænse mellem delområder

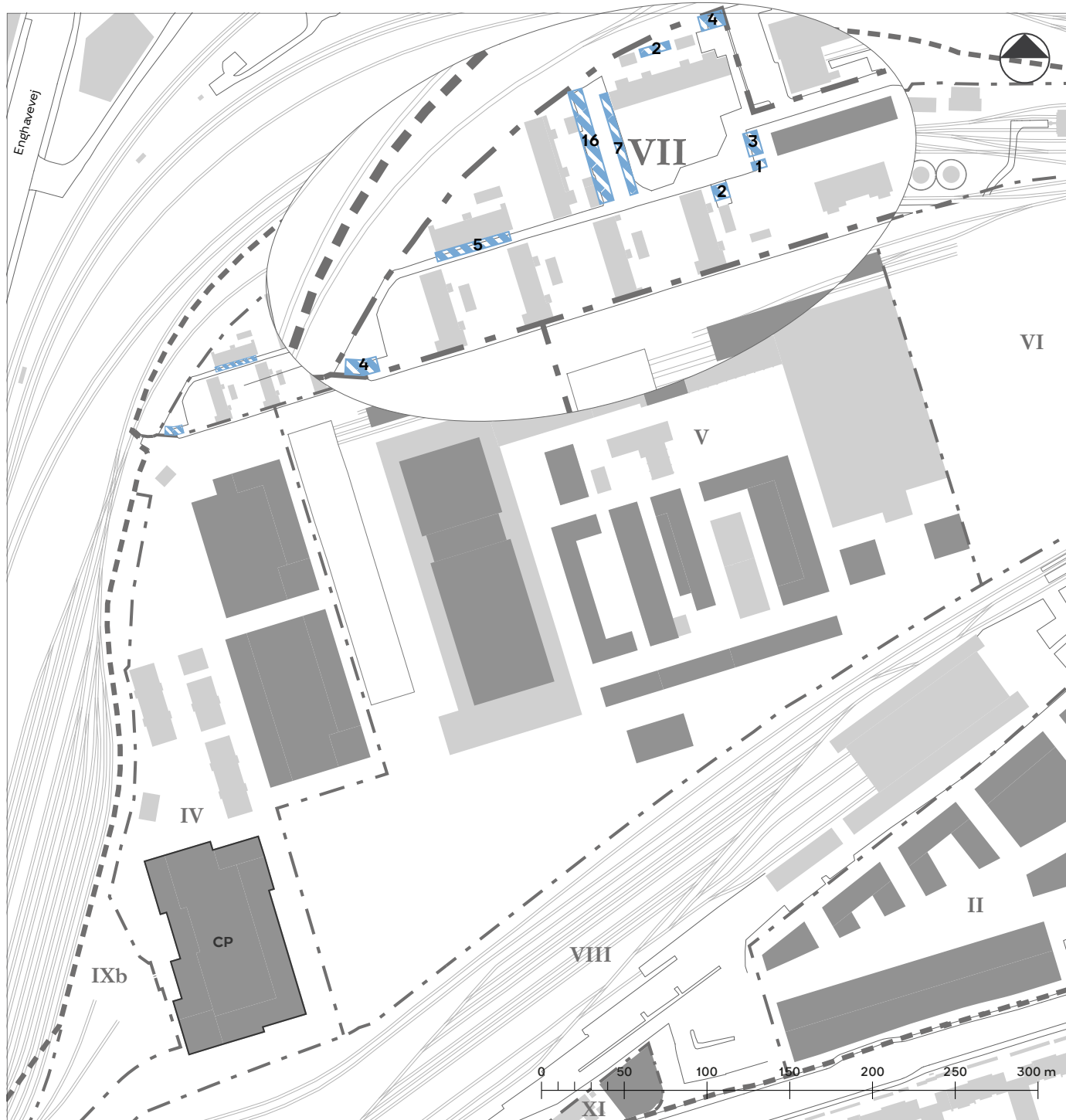
**I-XI** Delområde

Byggefelt


Eksisterende bygning





# Tegning 4a3 · Parkering · IV, V, VII



 Bilparkering på terræn med angivelse af antal pladser

 Centralt parkeringsanlæg

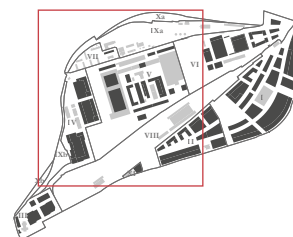
 Lokalplanområdets afgrænsning

 Grænse mellem delområder

**I-XI** Delområde

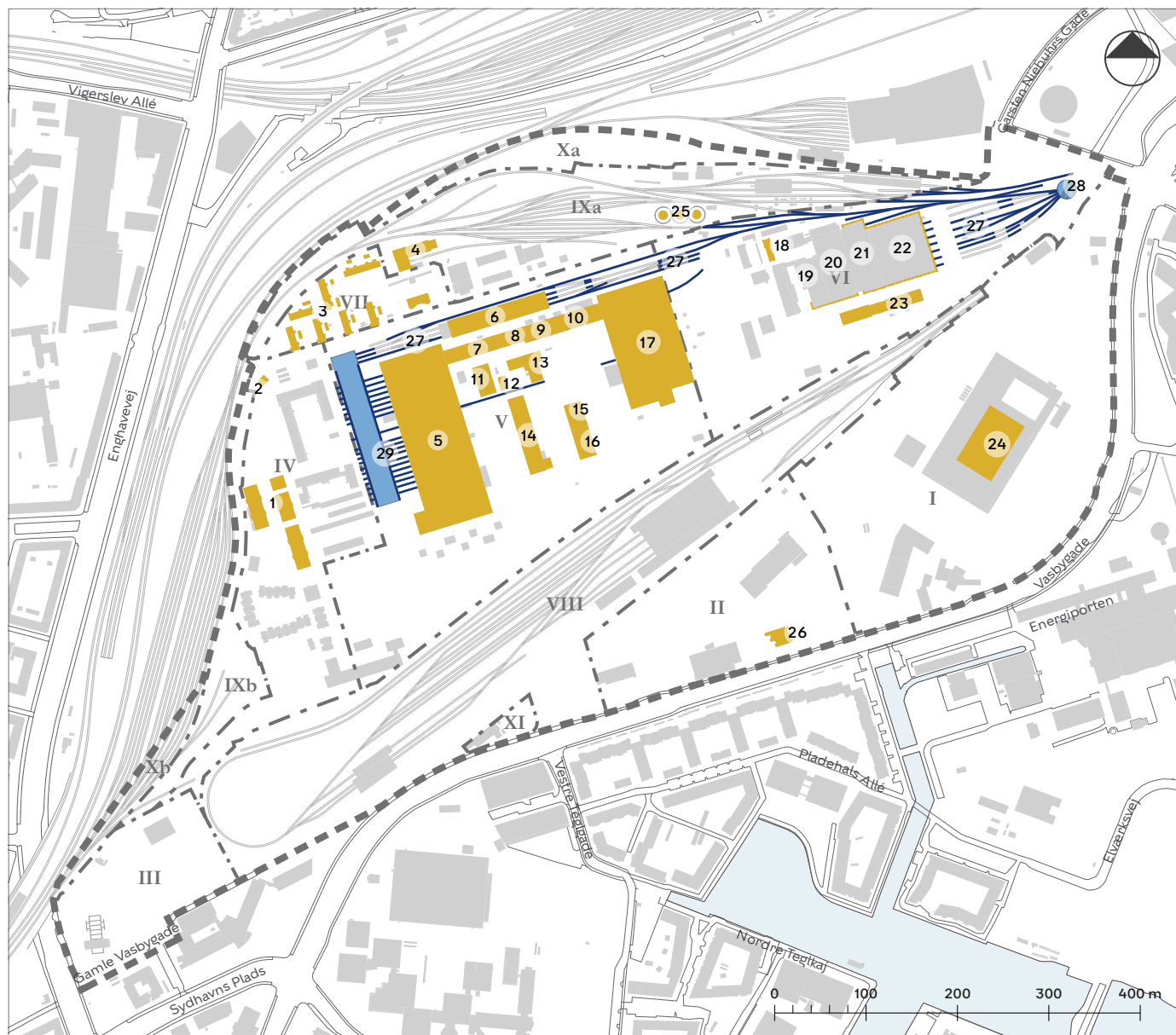
 Byggefelt

 Eksisterende bygning





# Tegning 5a · Bevaring



Bevaringsværdig bygning

Bevaringsværdig facade

Bevaringsværdigt teknisk anlæg

Bevaringsværdigt spor

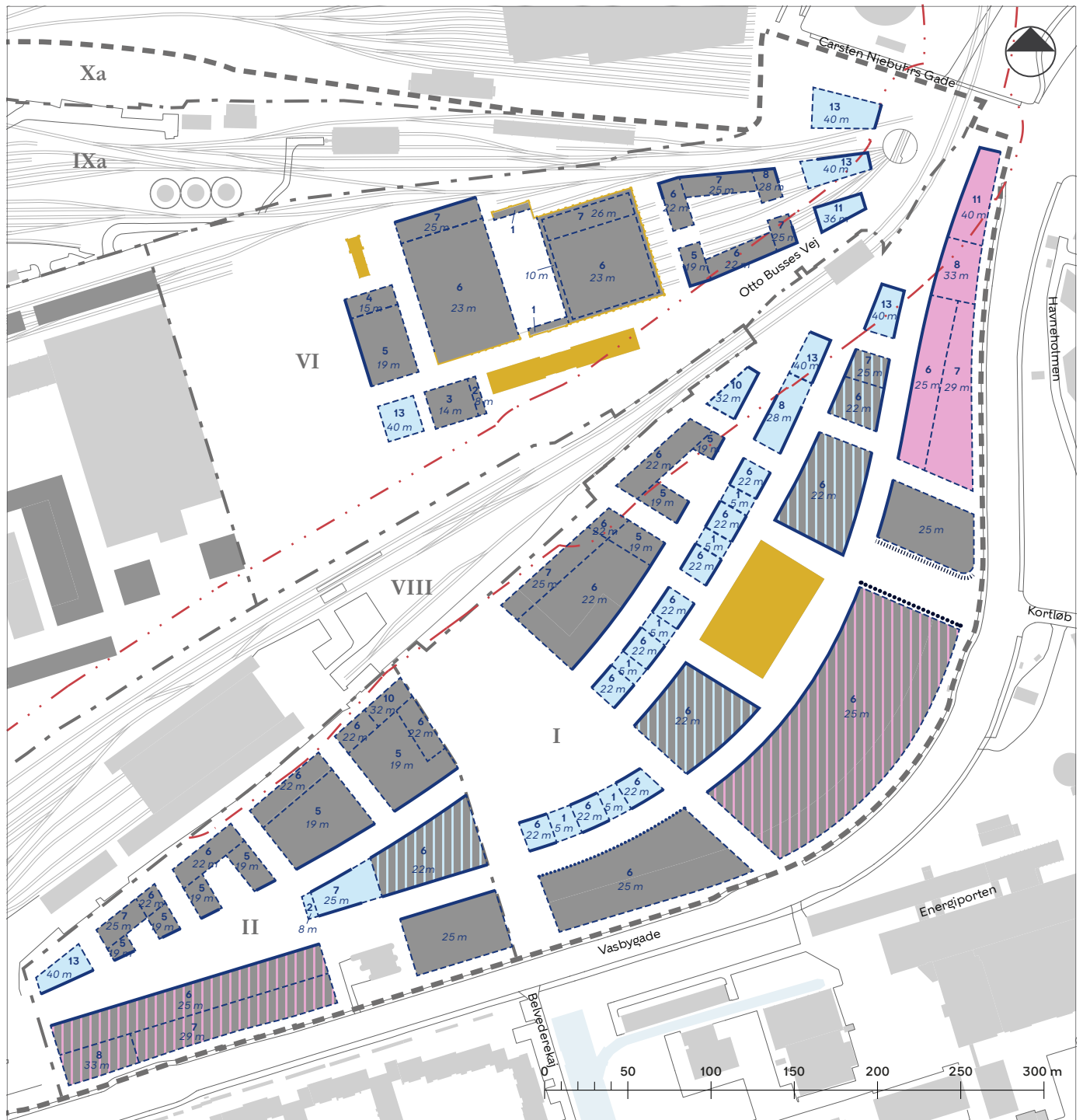
Lokalplanområdets afgrænsning

Grænse mellem delområder

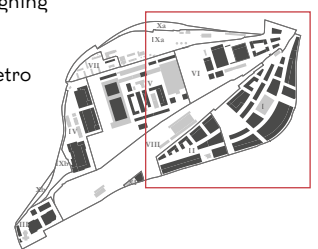
**I-XI** Delområde

- |                             |                      |   |
|-----------------------------|----------------------|---|
| 1 Trælager                  | 11 Trykluftværksted  | 21 Skydebrohal                            |
| 2 Portbygning               | 12 Kogehus           | 22 Ny eftersynshal                        |
| 3 Den Gule By               | 13 Kraftcentral      | 23 Kontor- og administrationsbygning      |
| 4 Omformerstation           | 14 Blanketlager      | 24 Toldkammer                             |
| 5 Vognværksted              | 15 Gl. jernmagasin   | 25 Dieselsiloer                           |
| 6 Lyntogsløftehal           | 16 Hovedlager        | 26 Teknisk anlæg ved Vasbygade            |
| 7 El- og sadelmagerværksted | 17 Lokomotivværksted | 27 Spor                                   |
| 8 Nyt elektrisk værksted    | 18 Vandtårn          | 28 Drejeskiveanlæg, bro, førerhus og spor |
| 9 Kølerværksted             | 19 Værksted          | 29 Skydebroanlæg, broer, førerhus og spor |
| 10 Plade- og kedelsmedje    | 20 Eftersynshal      |   |

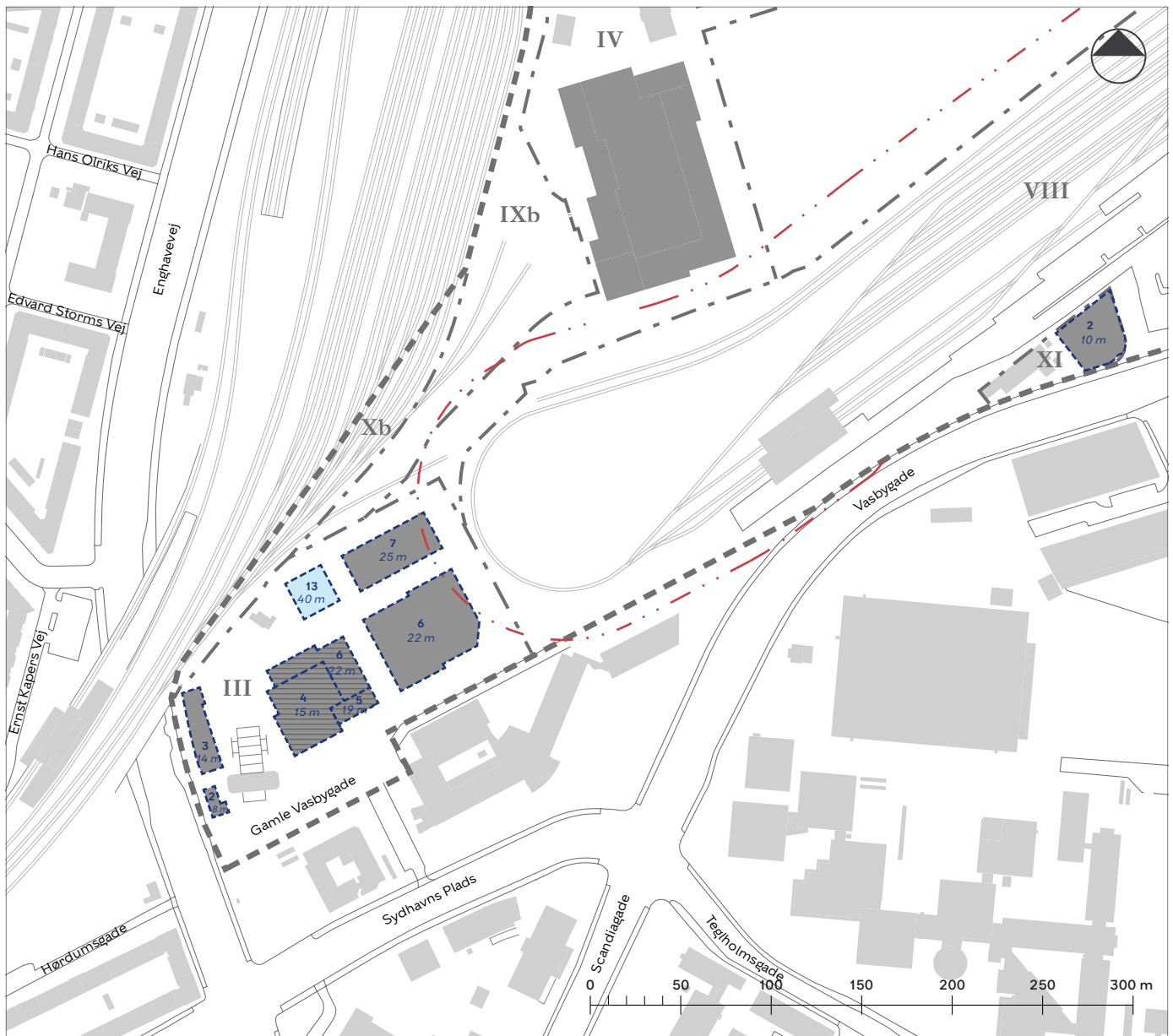
# Tegning 5b1 · Bebyggelsens omfang og placering · I, II, VI



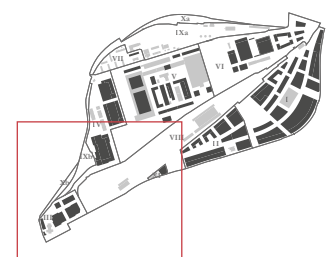
- ..... Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant i 1. etage (stueetagen)
- Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant
- - - Afgrænsning af byggefelt
- x Maksimalt etageantal
- xx m Maksimal højde
- Byggefelt
- ..... Facadelinje må højst trækkes 5 m tilbage
- ||||| Facadelinje må højst trækkes 1 m tilbage
- Bevaringsværdig bygning
- Bevaringsværdig facade
- Undtaget fra bestemmelse om maksimal husdybde for bolig
- Undtaget fra bestemmelse om maksimal husdybde for erhverv
- ||||| Husdybde kan øges ved etablering af atrium
- ||||| Husdybde kan øges i stueetagen
- Lokalplanområdets afgrænsning
- - - Grænse mellem delområder
- I-XI Delområde
- Eksisterende bygning
- - - Servitutlinje for eksisterende metro



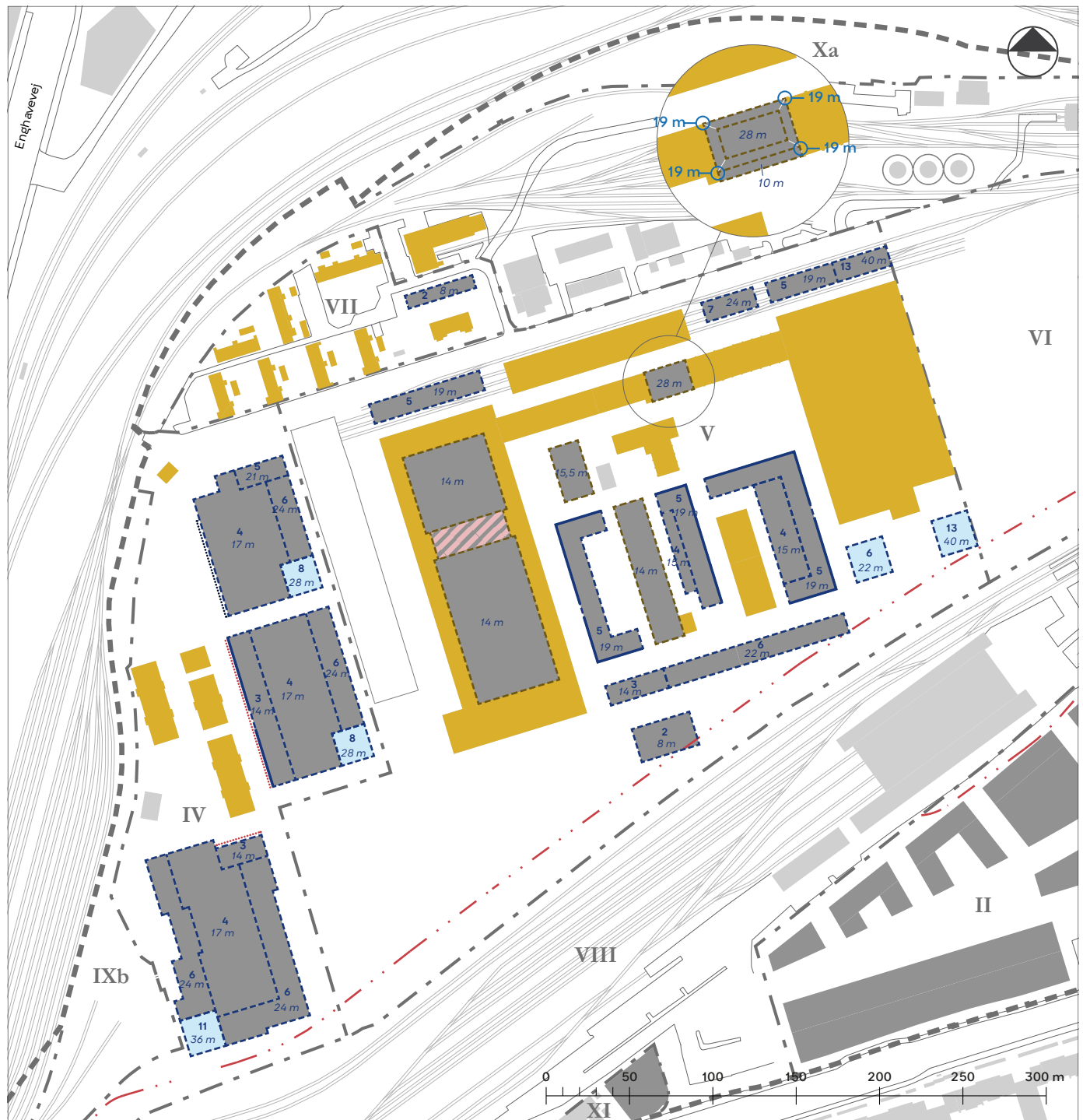
# Tegning 5b2 · Bebyggelsens omfang og placering · III, XI



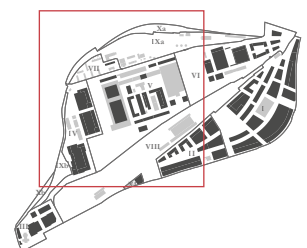
- Afgrænsning af byggefelt
- Byggefelt
- x Maksimalt etageantal
- xx m Maksimal højde
- Undtaget fra bestemmelse om maksimal husdybde
- ||| Byggefelt med åbning, jf. § 6, stk. 2 k)
- Lokalplanområdets afgrænsning
- · - Grænse mellem delområder
- I-XI Delområde
- Eksisterende bygning
- · · Servitutlinje for eksisterende metro



# Tegning 5b3 · Bebyggelsens omfang og placering · IV, V, VII

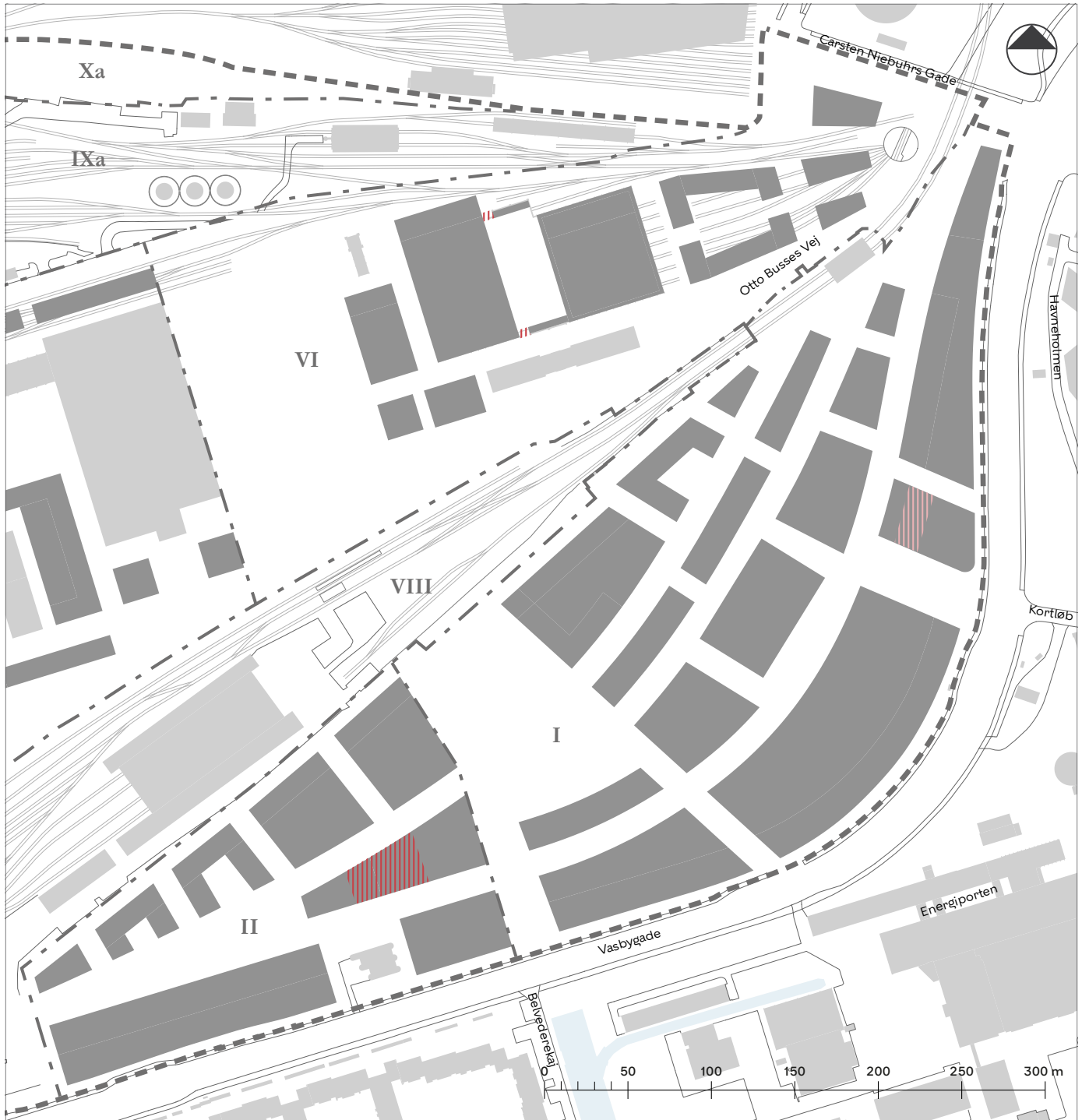




- |  |   |  |
|--|---|--|
| — Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant | ····· Gesimshøjde højst 14 m                    | — — — Lokalplanområdets afgrænsning            |
| - - - Afgrænsning af byggefelt                           | · · · · · Gesimshøjde højst 10 m                | - · - · - Grænse mellem delområder             |
| - · - · - Påbygning på bevaringsværdig bygning           | ■ Bevaringsværdig bygning                       | I-XI Delområde                                 |
| ■ Byggefelt  | ■ Undtaget fra bestemmelse om maksimal husdybde | ■ Eksisterende bygning                         |
| x Maksimalt etageantal                                   | ▨ Gangbro                                       | - · - · - Servitutlinie for eksisterende metro |
| xx m Maksimal højde                                      |   |  |
| ○-9 m Maksimal facadehøjde                               |   |  |







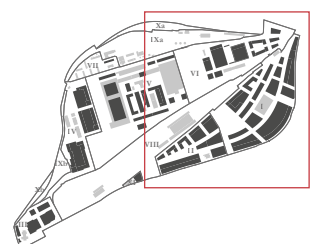


# Tegning 5c1 · Porte · I, II, VI



-  Krav om placering af port eller åbning
-  Krav om placering af port til varelevering

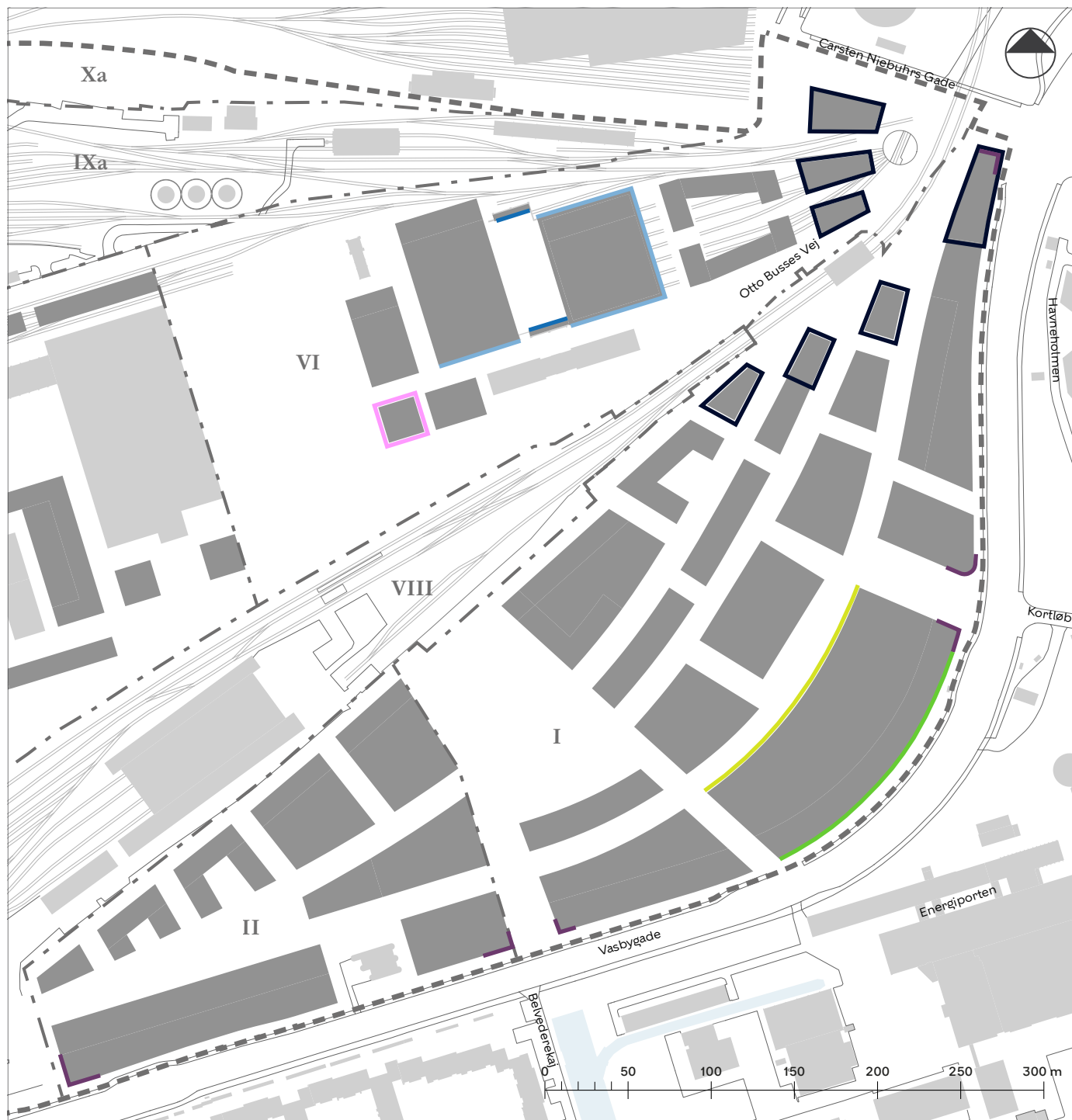
-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Grænse mellem delområder
- I-XI** Delområde
-  Byggefelt
-  Eksisterende bygning





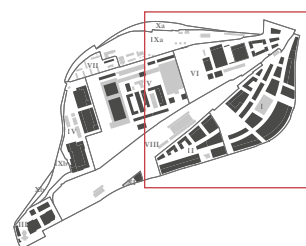


# Tegning 6a1 · Bebyggelsens ydre fremtræden · I, II, VI

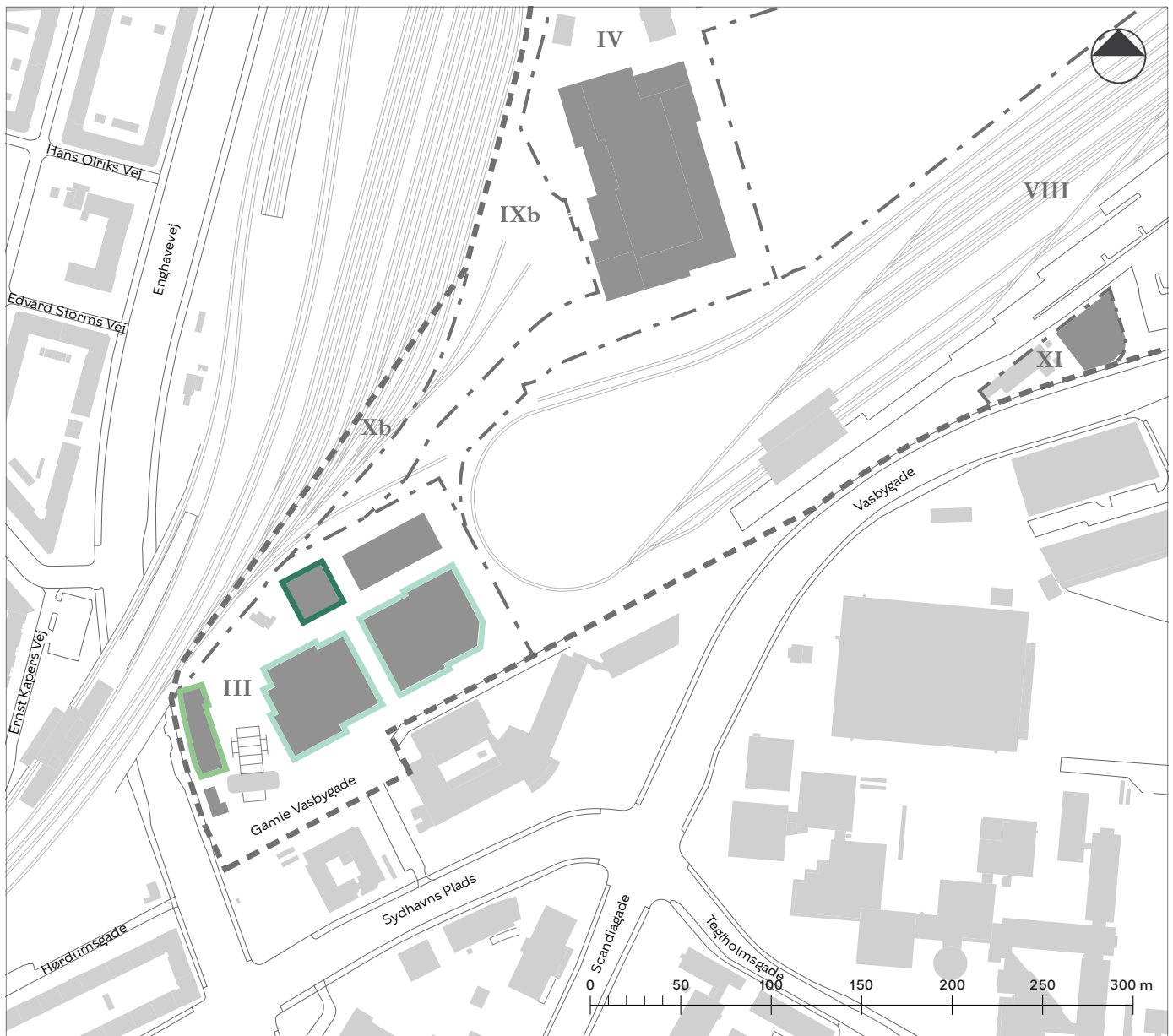


- Facade a
- Facade b
- Facade c
- Facade d
- Facade m
- Facade n
- Facade o

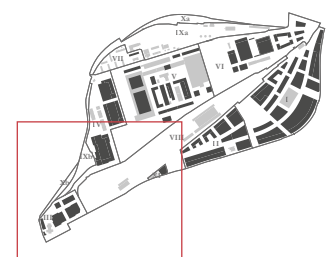
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-XI** Delområde
- Byggefelt
- Eksisterende bygning



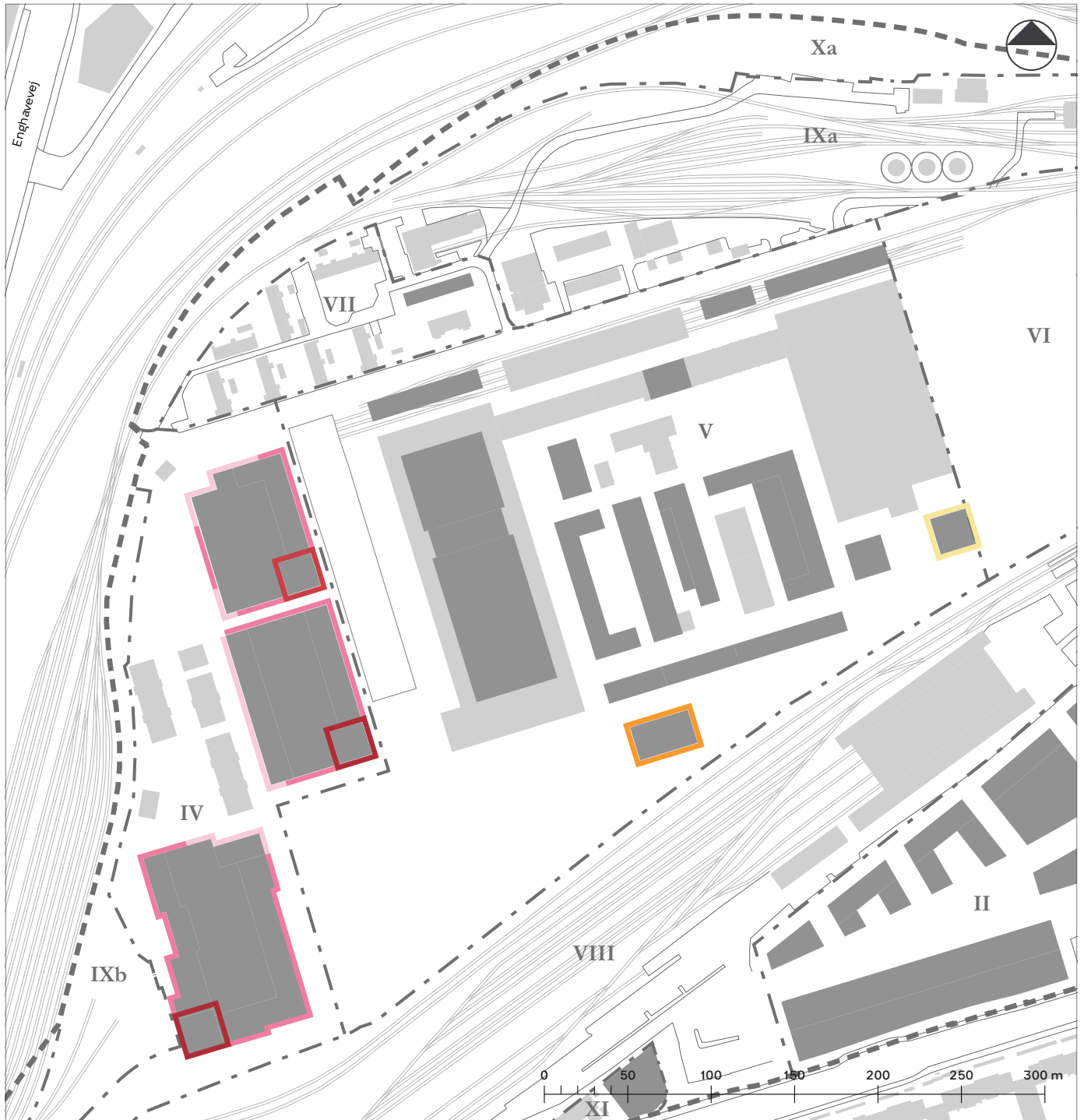
# Tegning 6a2 · Bebyggelsens ydre fremtræden · III



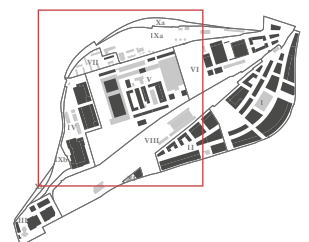
- Facade e
- Facade f
- Facade g
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-XI** Delområde
- Byggefelt
- Eksisterende bygning



# Tegning 6a3 · Bebyggelsens ydre fremtræden · IV, V, VII















- Facade h
- Facade i
- Facade j
- Facade k
- Facade l
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-XI** Delområde
- Byggefelt
- Eksisterende bygning

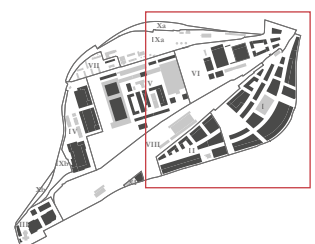


# Tegning 6b1 · Tilbagetrækninger · I, II, VI



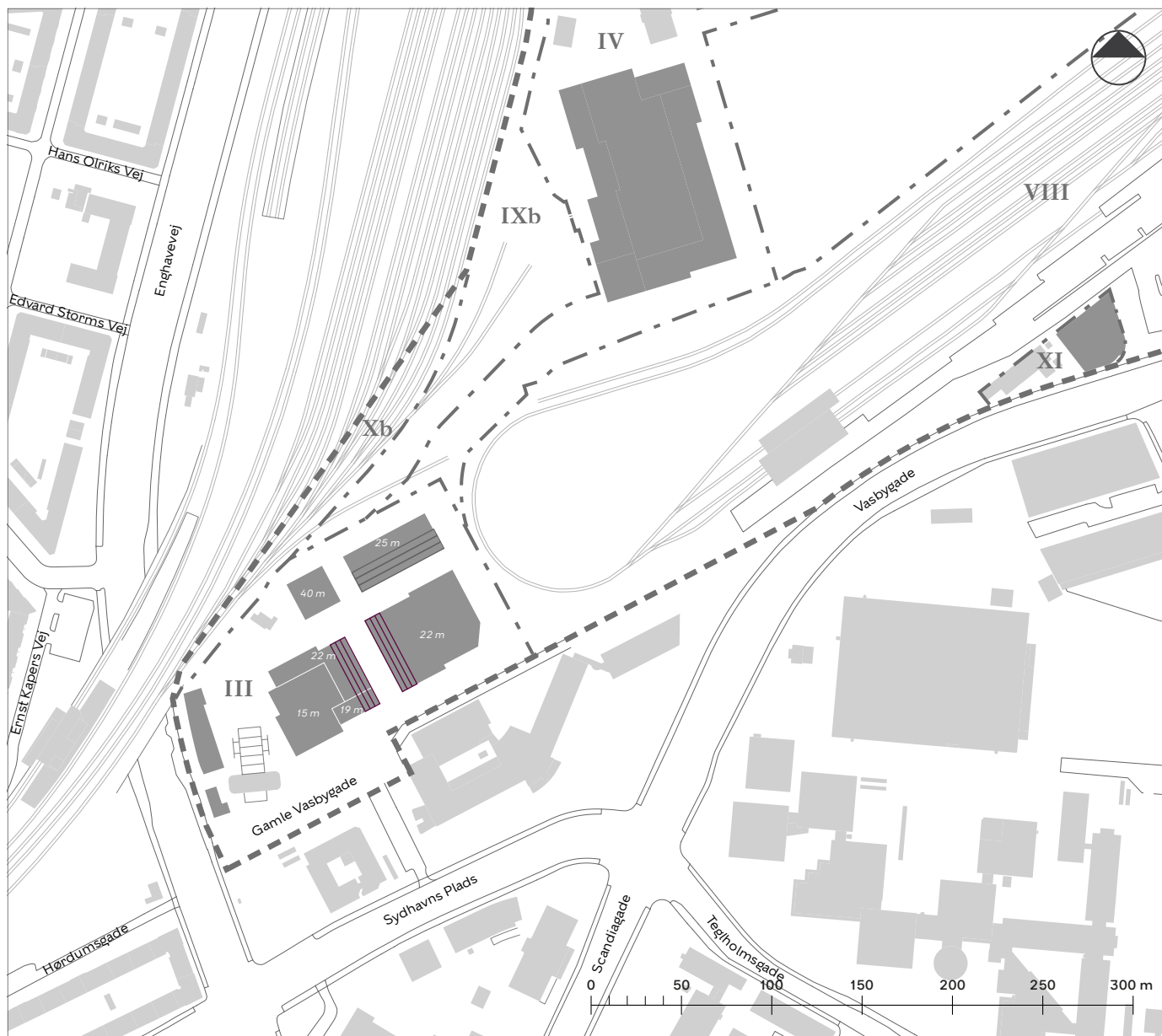
-  Tilbagetrækning fra eksisterende facade på 1 m
-  Over 18 m - tilbagetrækning fra eksisterende facade på 2,5 m
-  Over 17 m - tilbagetrækning på 3 m fra byggefeltets kant
-  Over 17 m - tilbagetrækning på 3 m fra byggefeltets kant  
Over 20,5 m - tilbagetrækning på 6 m fra byggefeltets kant
-  Over 17 m - tilbagetrækning på 3 m fra byggefeltets kant  
Over 20,5 m - tilbagetrækning på 6 m fra byggefeltets kant  
Over 24 m - tilbagetrækning på 9 m fra byggefeltets kant
-  Over 17 m - tilbagetrækning på 4 m fra byggefeltets kant  
Over 21 m - tilbagetrækning på 8 m fra byggefeltets kant
-  Over 12 m - tilbagetrækning på 3 m fra byggefeltets kant  
Over 15 m - tilbagetrækning på 6 m fra byggefeltets kant
-  Over 13,5 m - tilbagetrækning på 3 m fra byggefeltets kant  
Over 17 m - tilbagetrækning på 6 m fra byggefeltets kant






-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Grænse mellem delområder
- I-XI** Delområde
-  XX m Byggefelt
-  Eksisterende bygning







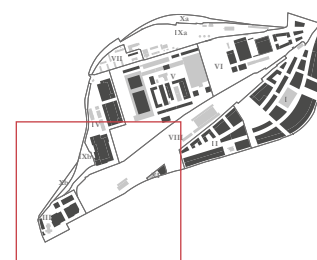


# Tegning 6b2 · Tilbagetrækninger · III

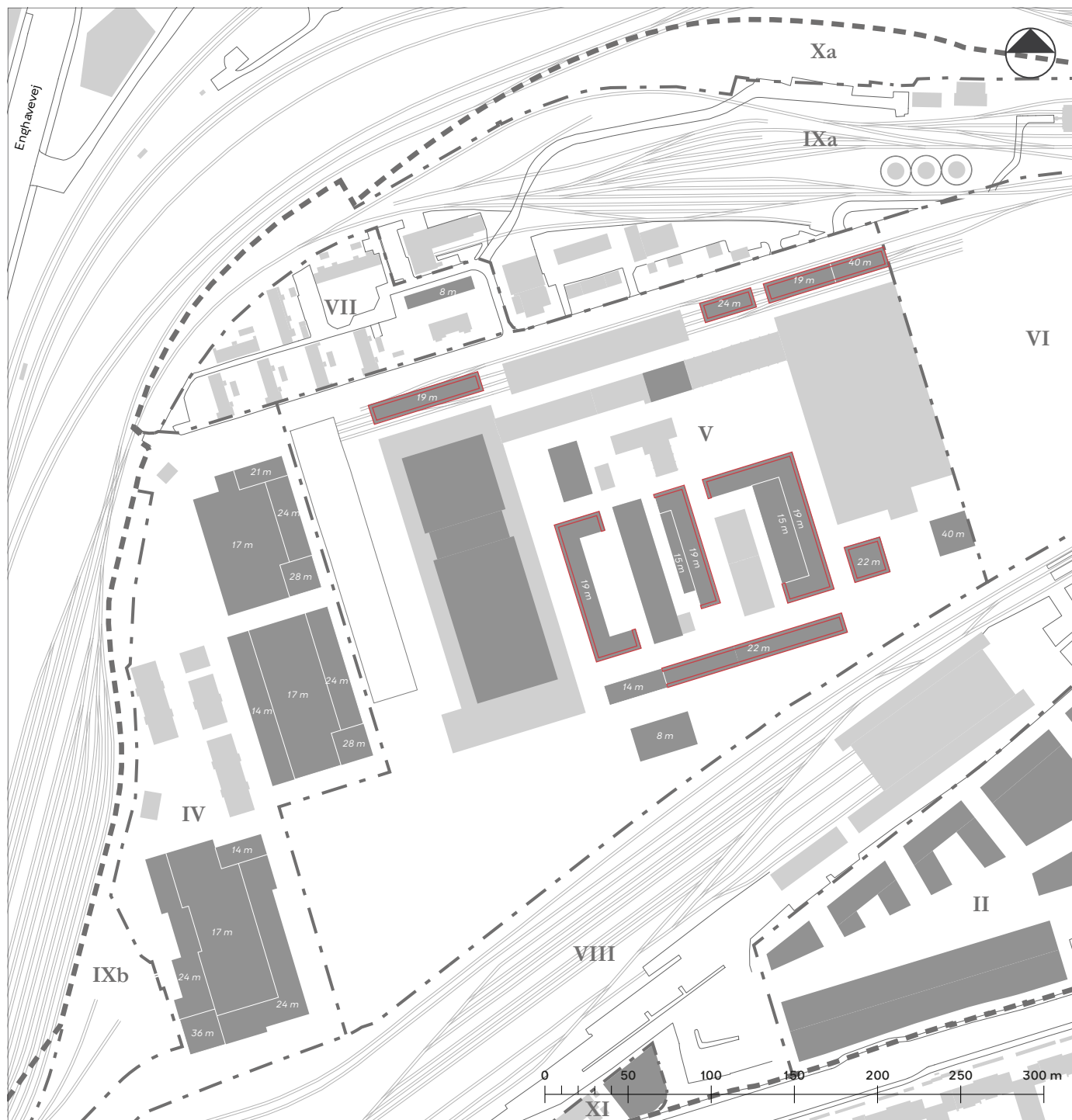


-  Over 15 m - tilbagetrækning på 3 m fra byggefeltets kant eller en gesimshøjde på 15 m
-  Over 18 m - tilbagetrækning på 6 m fra byggefeltets kant
-  Over 21 m - tilbagetrækning på 9 m fra byggefeltets kant
-  Over 14 m - tilbagetrækning på 4 m fra byggefeltets kant
-  Over 18 m - tilbagetrækning på 8 m fra byggefeltets kant
-  Over 22 m - tilbagetrækning på 12 m fra byggefeltets kant

-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Grænse mellem delområder
- I-XI** Delområde
-  XX m Byggefelt
-  Eksisterende bygning



# Tegning 6b3 · Tilbagetrækninger · IV, V, VII



Tilbagetrækning af øverste etage min. 2 m

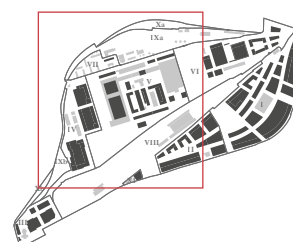
Lokalplanområdets afgrænsning

Grænse mellem delområder

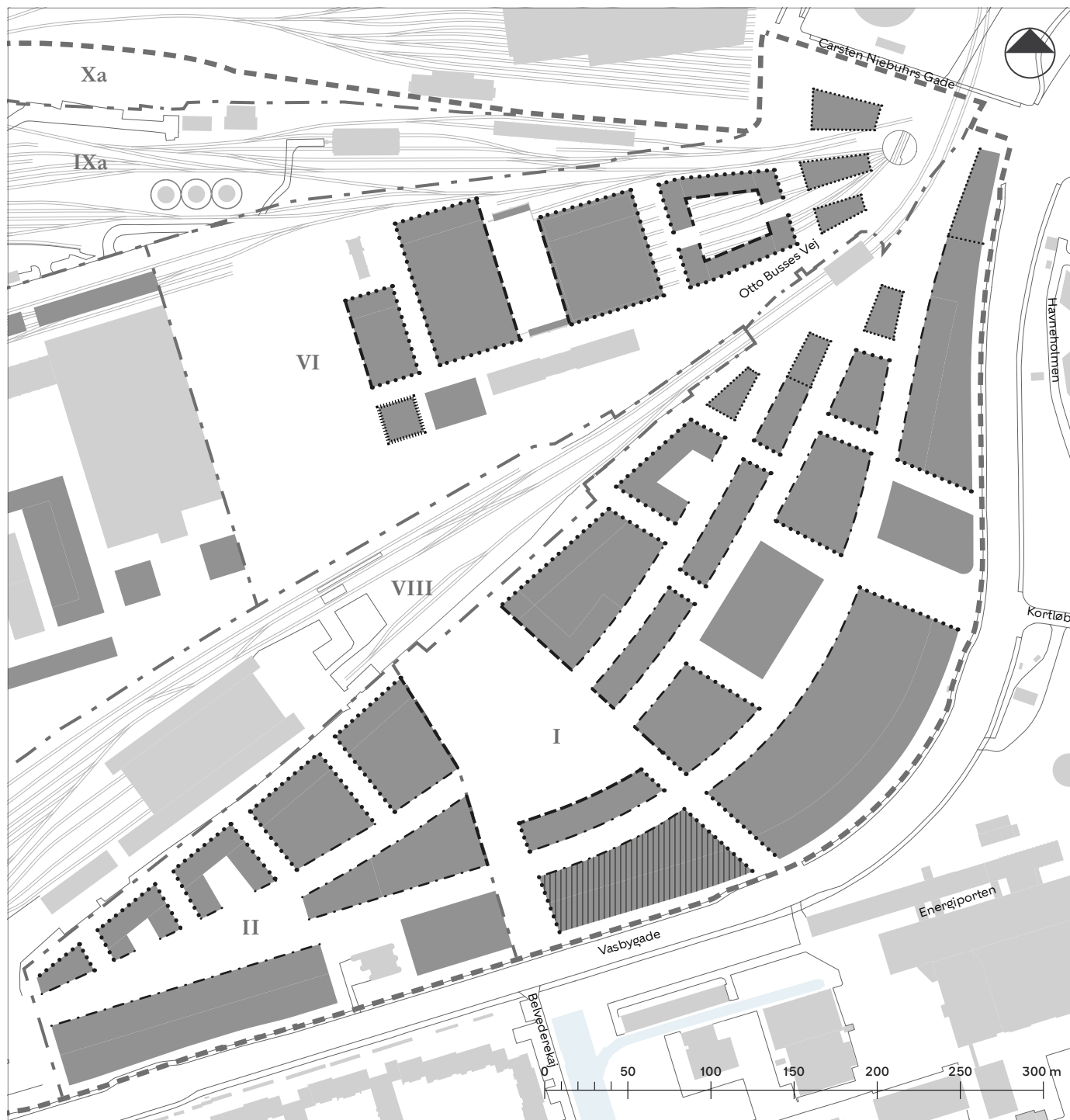
**I-XI** Delområde

XX m Byggefelt

Eksisterende bygning



# Tegning 6c1 · Altaner · I, II, VI



--- Altan a - maks. fremspring 1,5 m

..... Altan b - maks. fremspring 1,1 m

· - · - · Altan c - maks. fremspring 0,4 m/ingen karnap

..... Altan d og karnap - maks. fremspring 0,4 m

||||| Indeliggende altan/ingen karnap

||||| Altan mod gårdrum, maks. fremspring 3 m

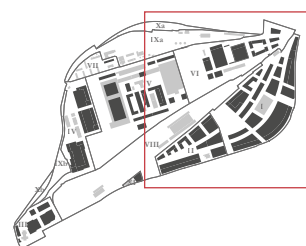
--- Lokalplanområdets afgrænsning

- · - · Grænse mellem delområder

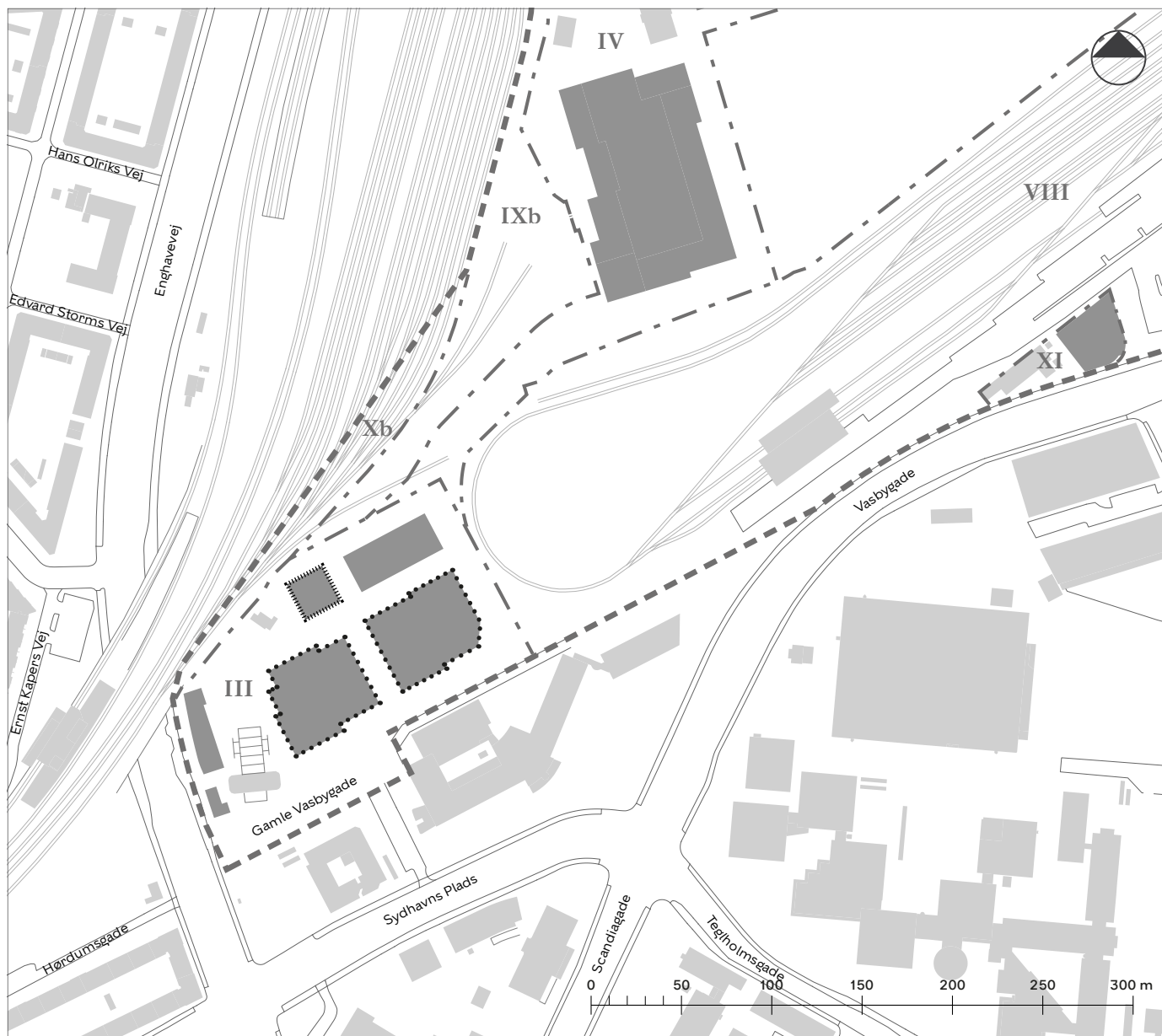
I-XI Delområde

■ Byggefelt

■ Eksisterende bygning



# Tegning 6c2 · Altaner · III



..... Altan a - maks. fremspring 1,1 m

||||| Indeliggende altan/ingen karnap

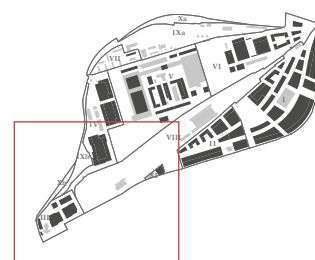
--- Lokalplanområdets afgrænsning

- · - Grænse mellem delområder

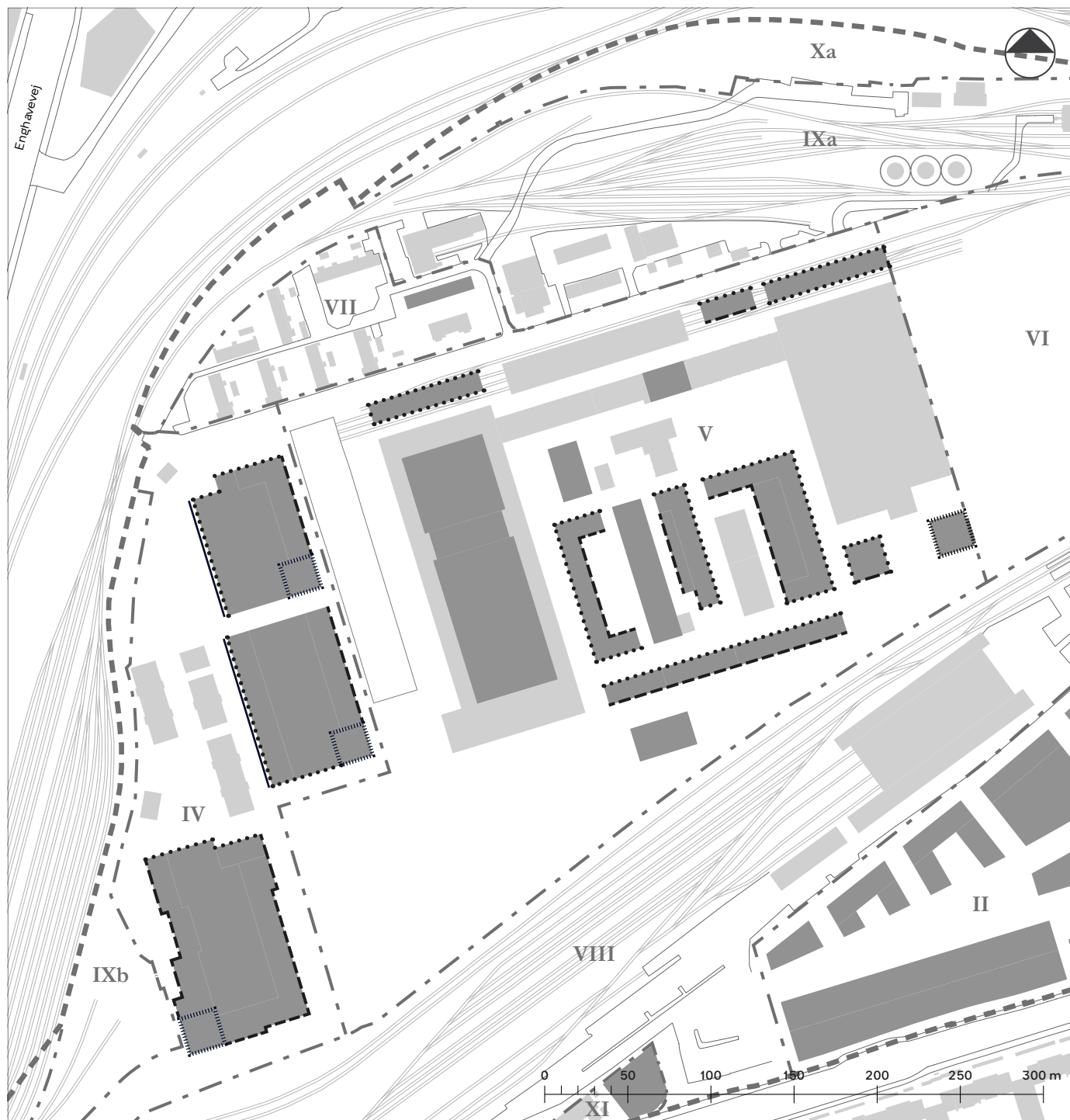
I-XI Delområde

■ Byggefelt

■ Eksisterende bygning

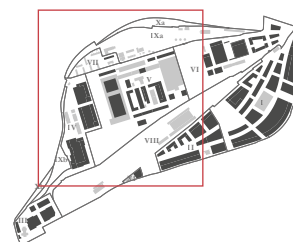


# Tegning 6c3 · Altaner · IV, V, VII



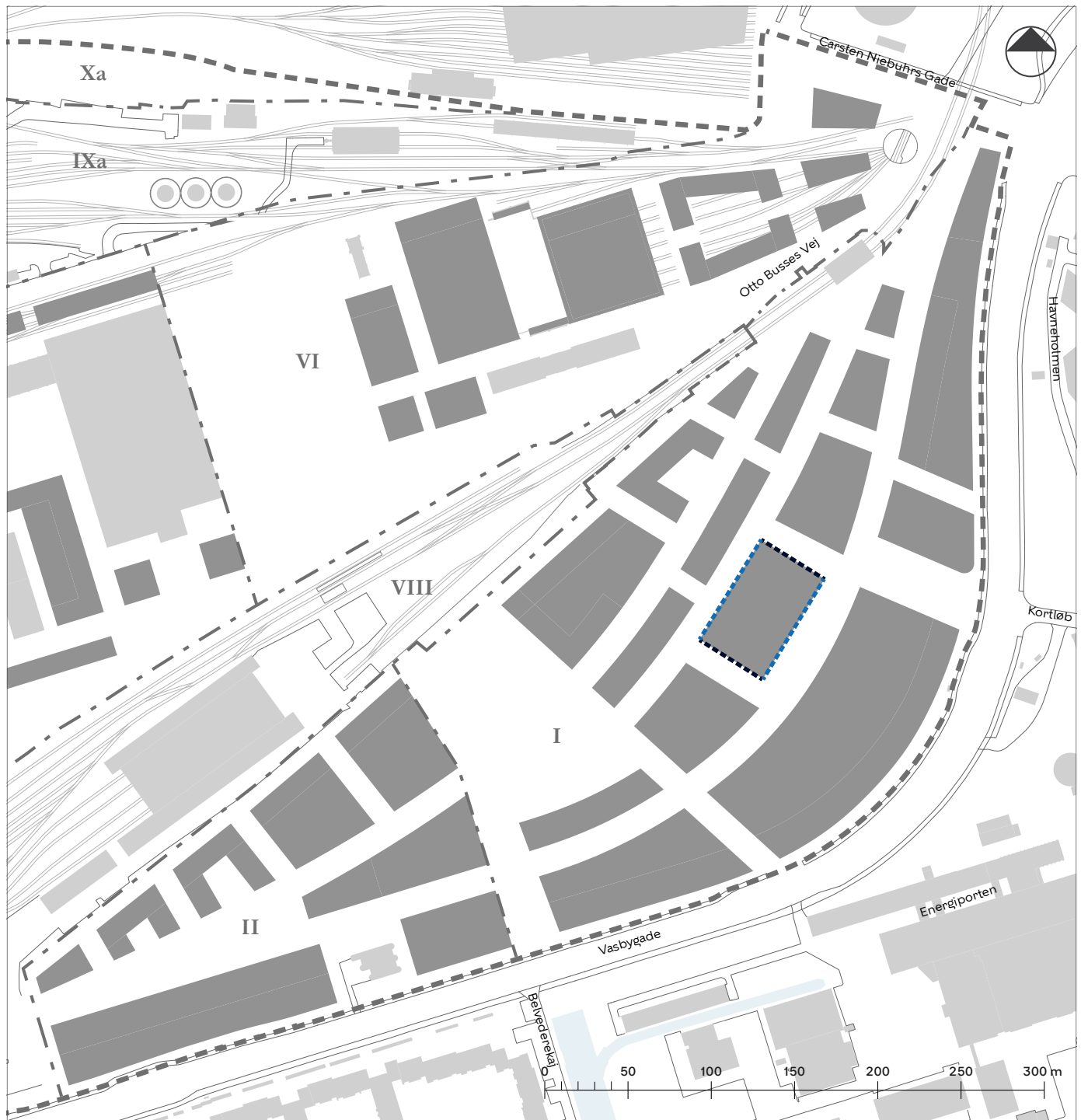
- Altan a - maks. fremspring 1,5 m
- ..... Altan b - maks. fremspring 1,1 m
- ||||| Indeliggende altan/ingen karnap
- Karnap - maks. fremspring 0,2 m

- Lokalplanområdets afgrænsning
- · - Grænse mellem delområder
- I-XI Delområde
- Byggefelt
- Eksisterende bygning





# Tegning 6d1 · Bevaring - ydre fremtræden · I, II, VI



●●●●● Facade a

●●●●● Facade b

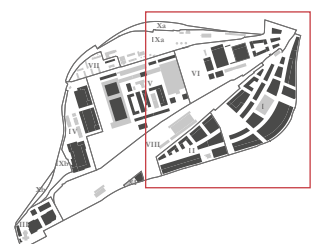
— — — Lokalplanområdets afgrænsning

- · - · Grænse mellem delområder

I-XI Delområde

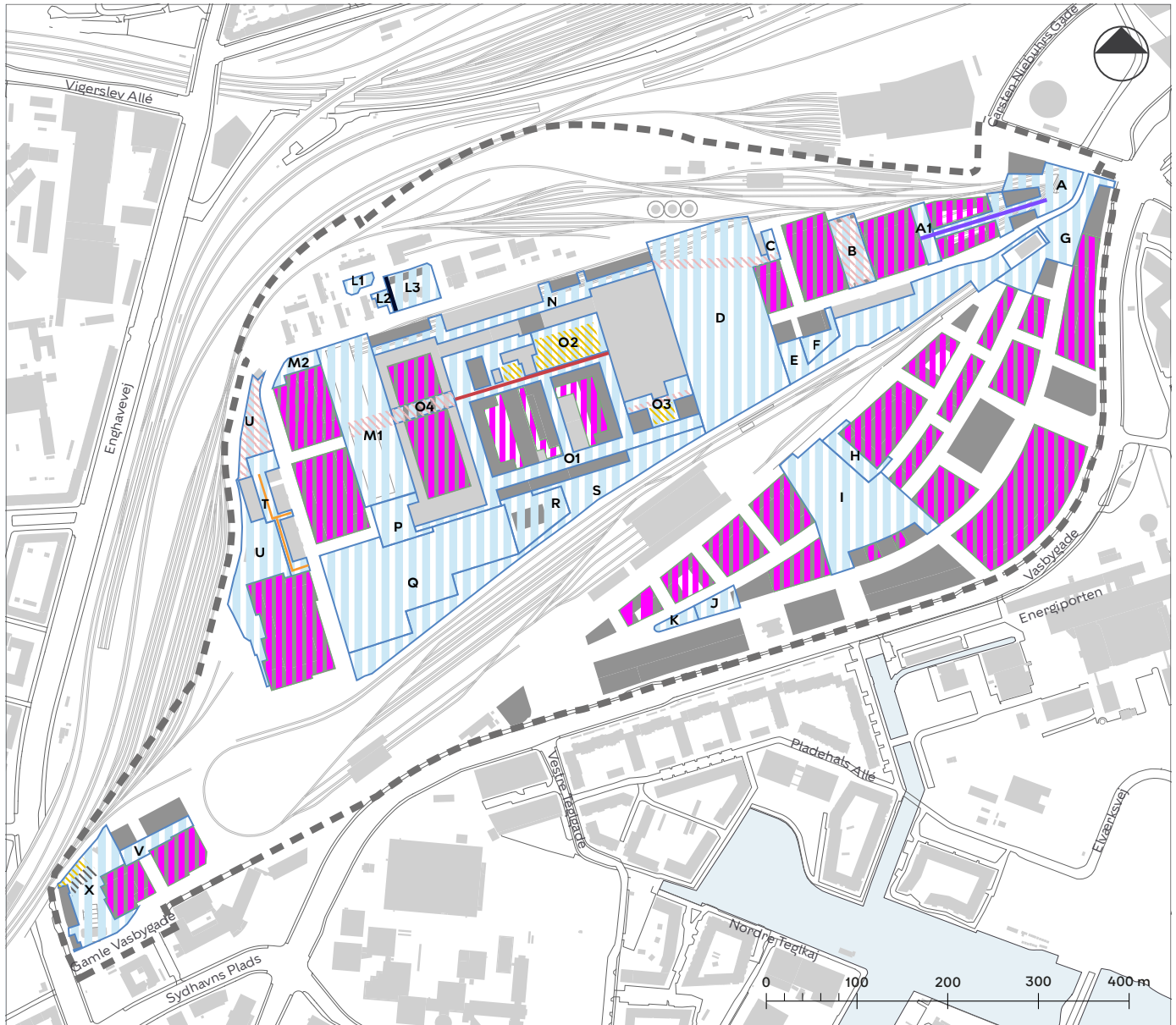
■ Byggefelt






■ Eksisterende bygning



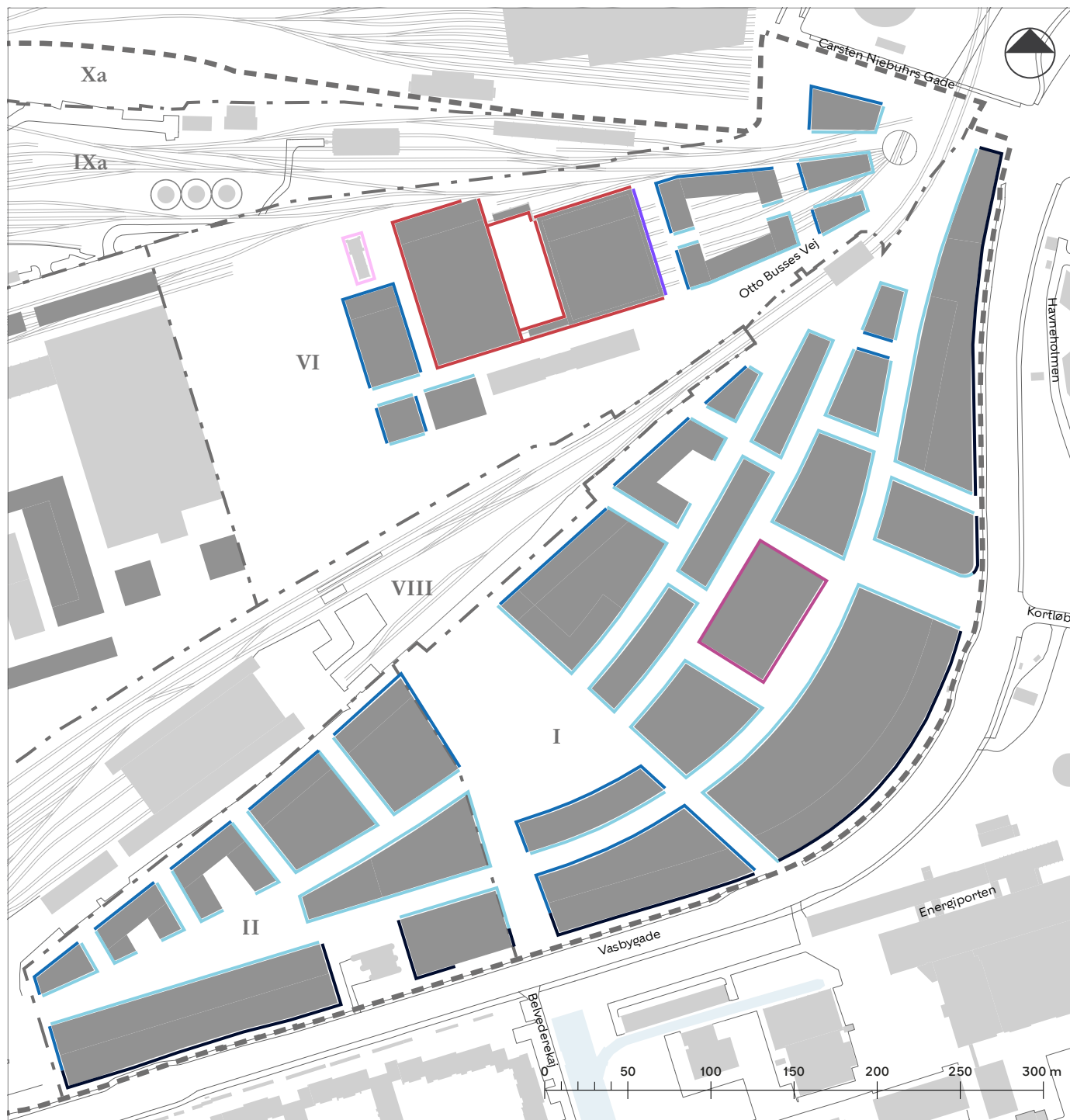


# Tegning 7a · Byrum

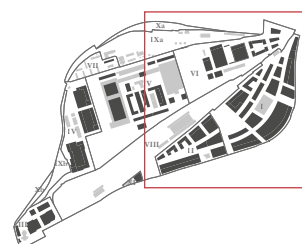


- |   |                                    |   |                               |
|---|------------------------------------|---|-------------------------------|
|  A-X | Byrum                              |  | Lokalplanområdets afgrænsning |
|      | Gårdrum                            |  | Eksisterende bygning          |
|      | Grønt areal/Plads, jf. § 8, stk. 7 |  | Byggefelt                     |
|      | Zone for placering af sti          |   |                               |
|      | Trappeanlæg                        |   |                               |
|      | Stiforbindelse a                   |   |                               |
|      | Stiforbindelse b                   |   |                               |
|      | Stiforbindelse c                   |   |                               |
|      | Stiforbindelse d                   |   |                               |

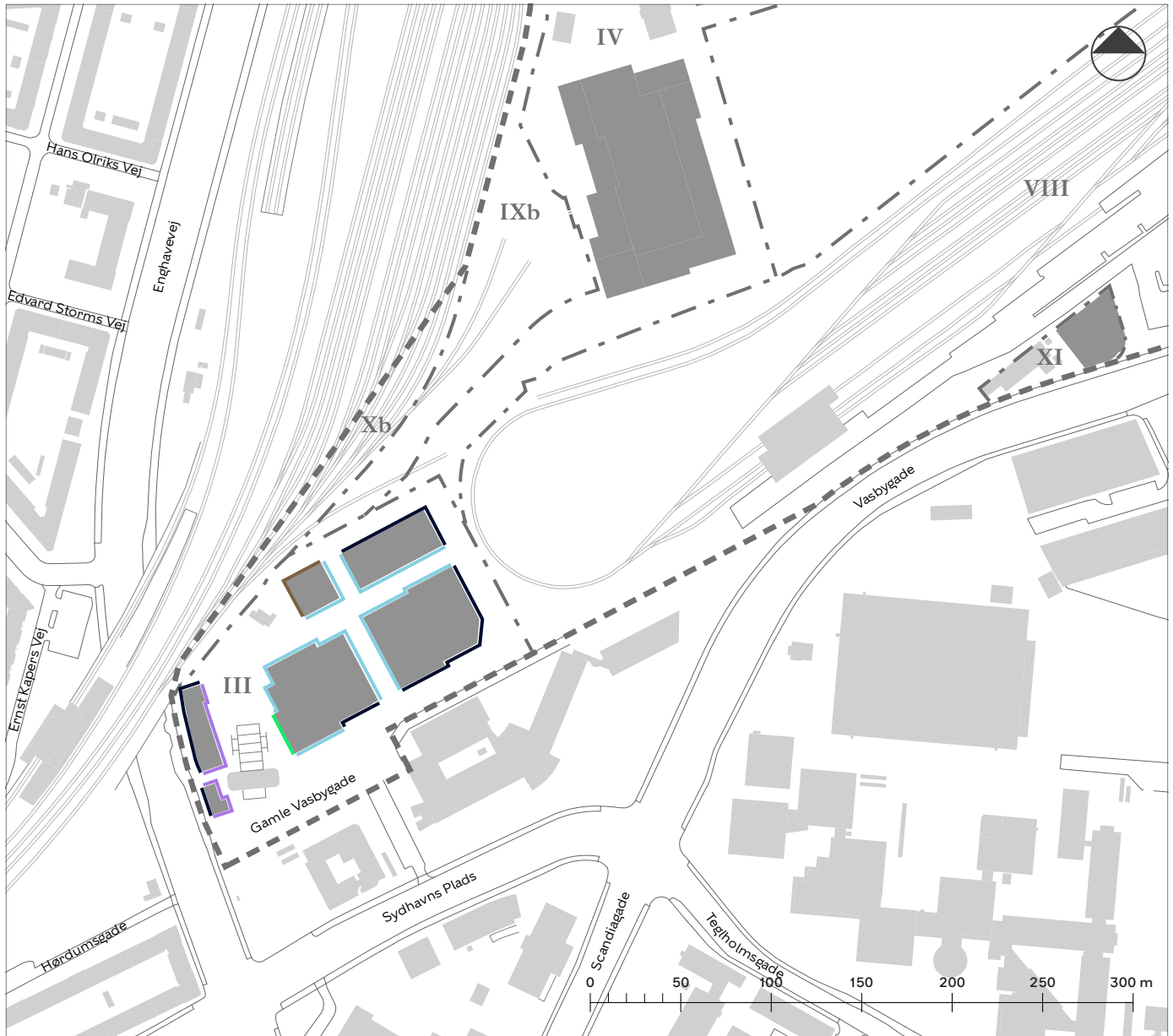
# Tegning 7b1 · Kantzoner · I, II, VI



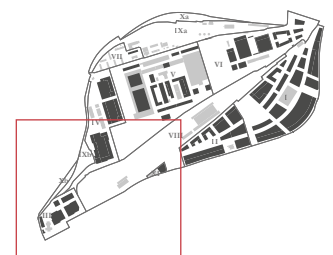
- Kantzone a
  - Kantzone b
  - Kantzone c
  - Kantzone d
  - Kantzone e
  - Kantzone f
  - Kantzone g
- Lokalplanområdets afgrænsning
  - Grænse mellem delområder
  - I-XI** Delområde
  - Byggefelt
  - Eksisterende bygning



# Tegning 7b2 · Kantzoner · III

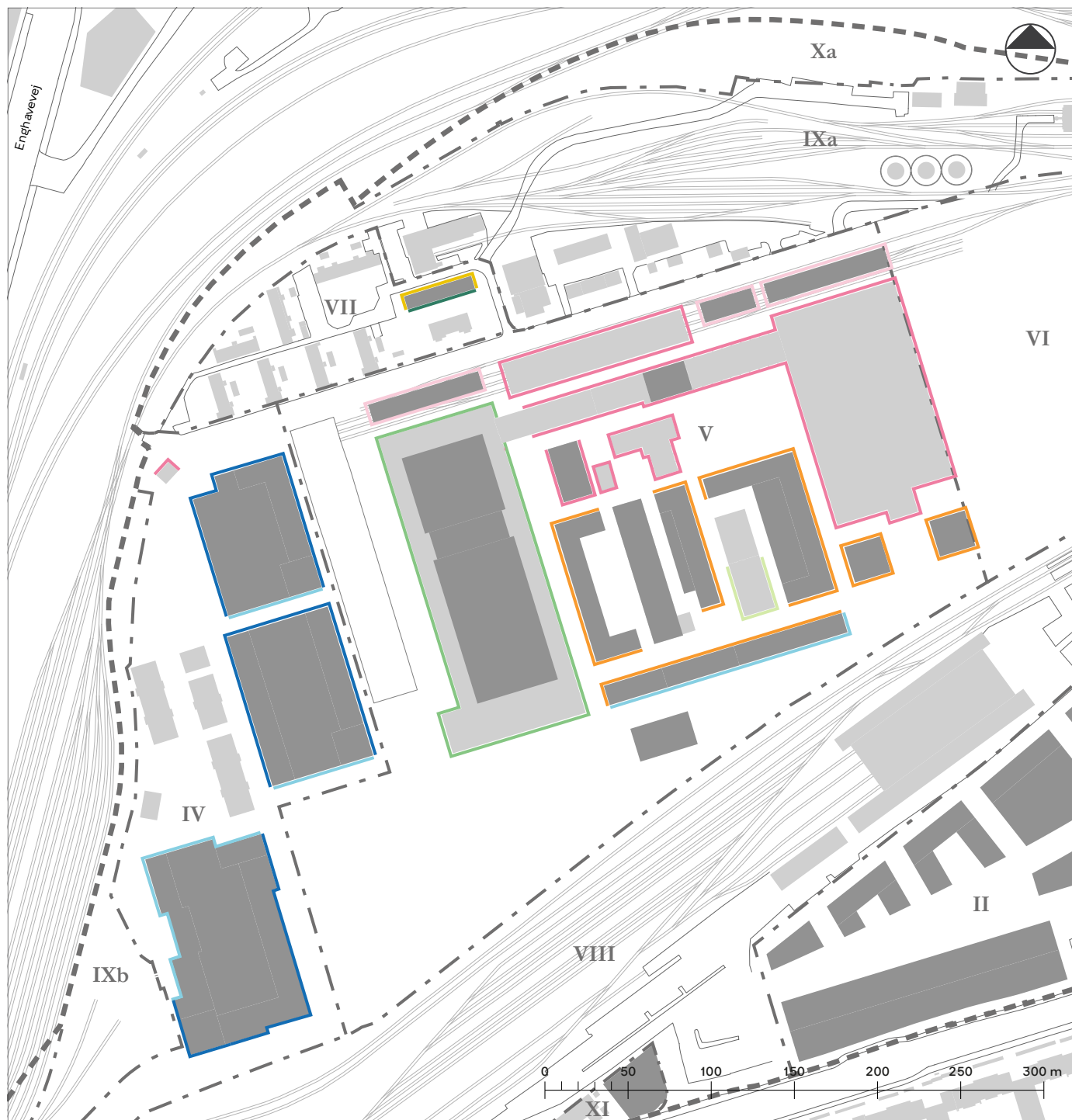


- |   |            |   |                               |
|---|------------|---|-------------------------------|
|  | Kantzone a |  | Lokalplanområdets afgrænsning |
|  | Kantzone c |  | Grænse mellem delområder      |
|  | Kantzone o | <b>I-XI</b>   | Delområde                     |
|  | Kantzone p |  | Byggefelt                     |
|  | Kantzone q |  | Eksisterende bygning          |

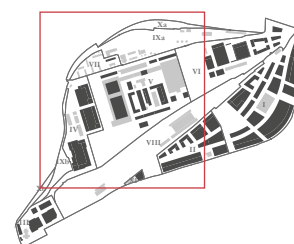




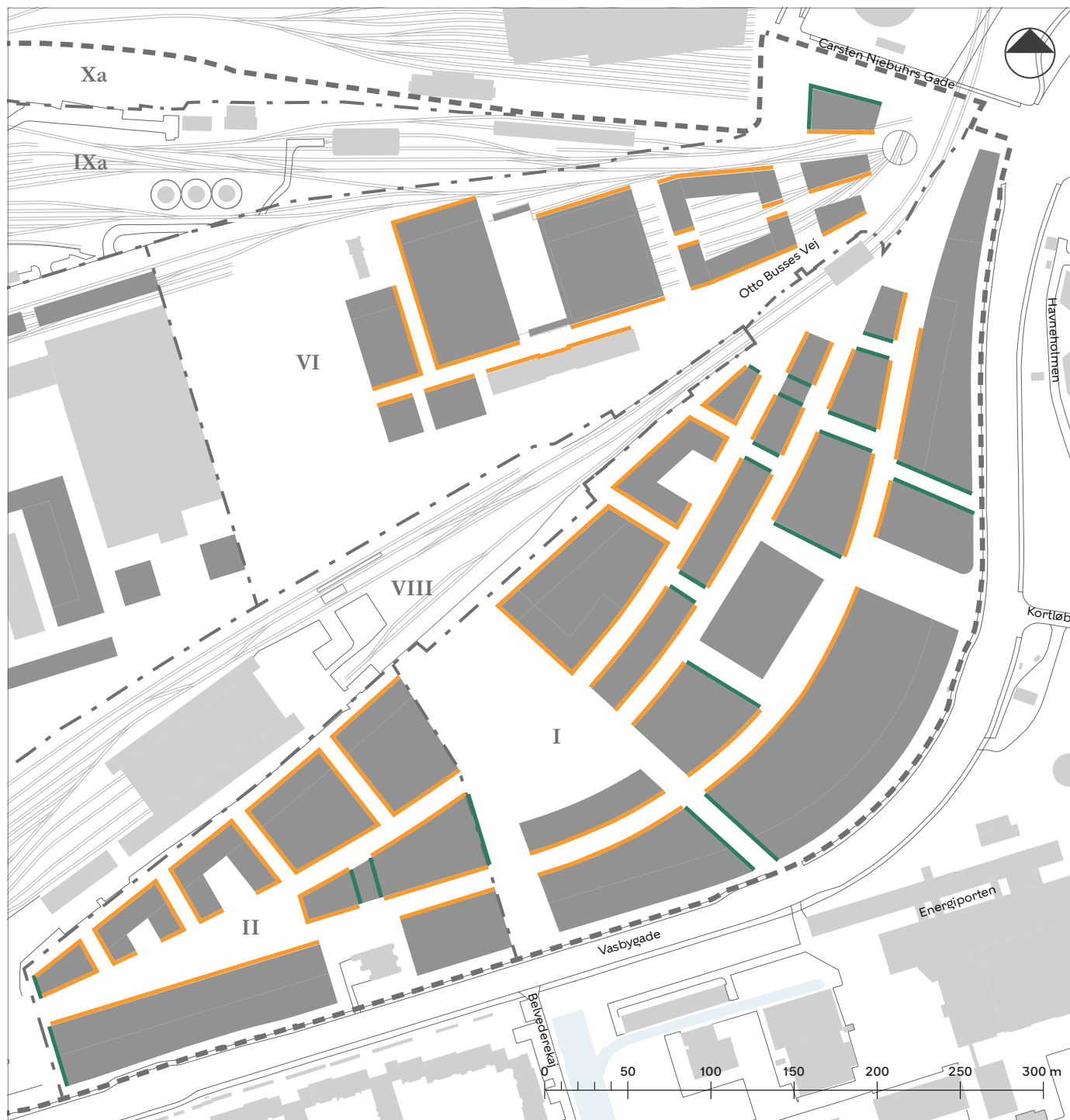
# Tegning 7b3 · Kantzoner · IV, V, VII



- |  |            |  |            |             |                               |
|--|------------|--|------------|-------------|-------------------------------|
|  | Kantzone b |  | Kantzone k |             | Lokalplanområdets afgrænsning |
|  | Kantzone c |  | Kantzone l |             | Grænse mellem delområder      |
|  | Kantzone h |  | Kantzone m | <b>I-XI</b> | Delområde                     |
|  | Kantzone i |  | Kantzone n |             | Byggfelt                      |
|  | Kantzone j |  |            |             | Eksisterende bygning          |

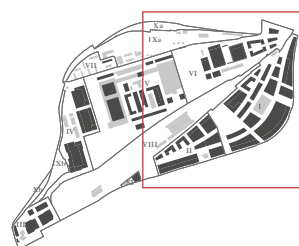


# Tegning 7c1 · Flexzoner · I, II, VI

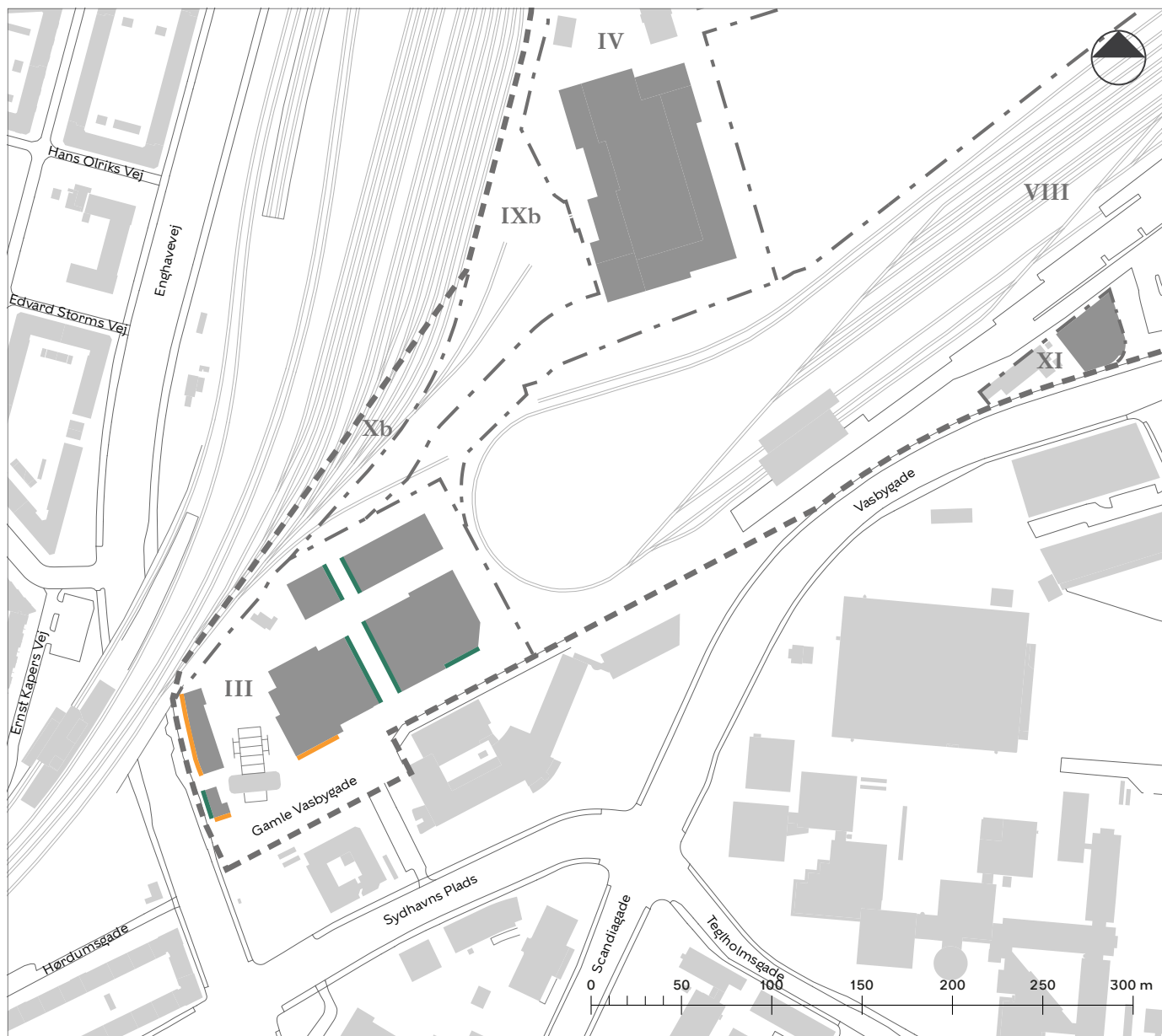


— Flexzone a  
 — Flexzone b

--- Lokalplanområdets afgrænsning  
 - - - Grænse mellem delområder  
 I-XI Delområde  
 ■ Byggefelt  
 ■ Eksisterende bygning

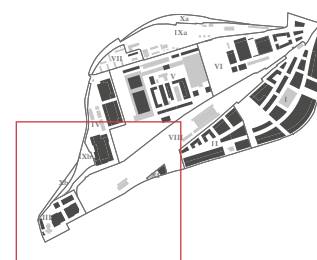


# Tegning 7c2 · Flexzoner · III

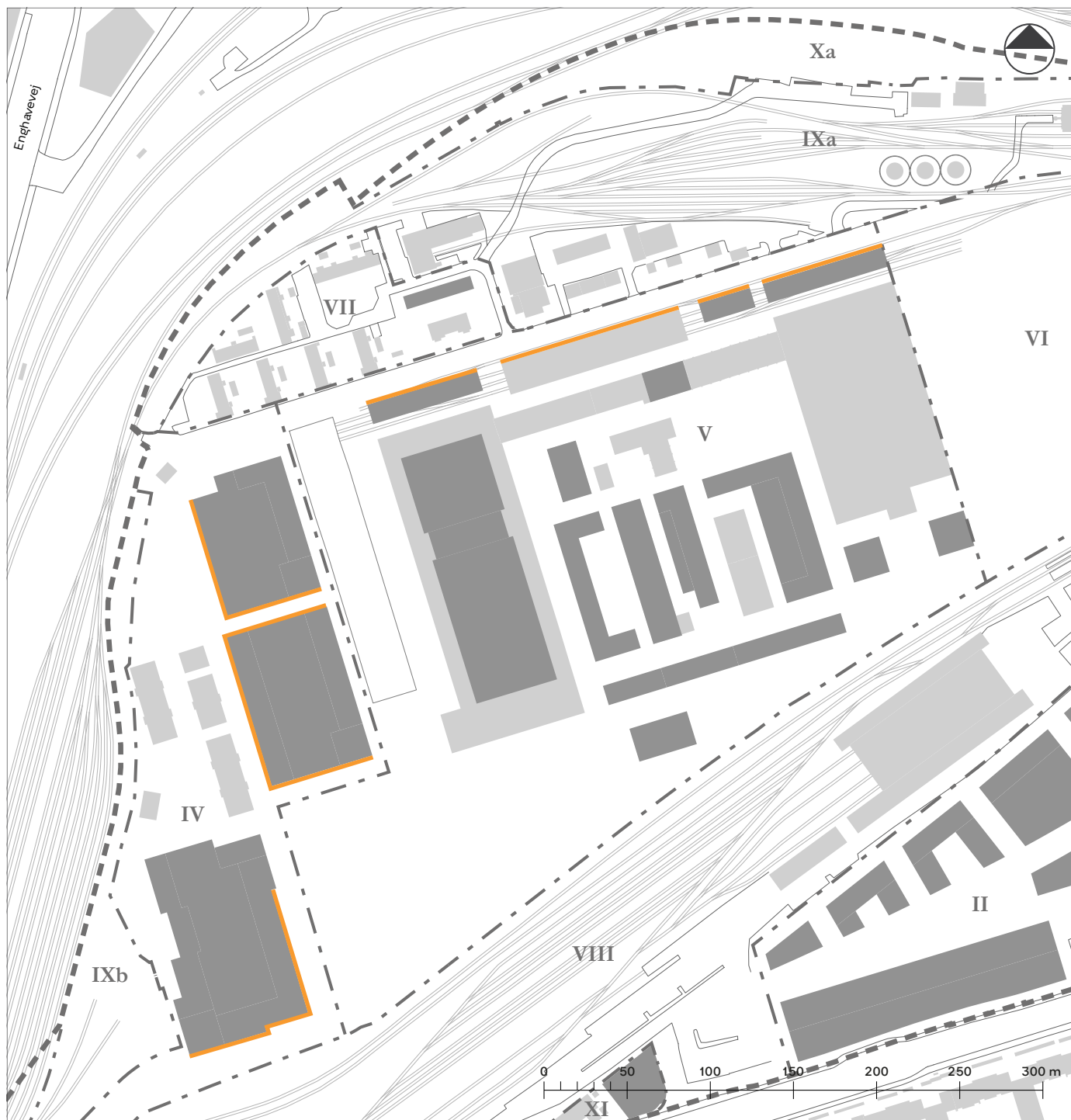


- Flexzone a
- Flexzone b

- Lokalplanområdets afgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-XI** Delområde
- Byggefelt
- Eksisterende bygning



# Tegning 7c3 • Flexzoner • IV, V, VII



Flexzone a

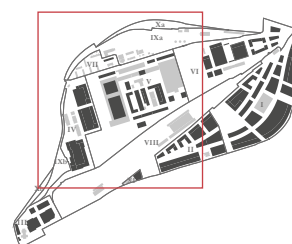
----- Lokalplanområdets afgrænsning

- . - . Grænse mellem delområder

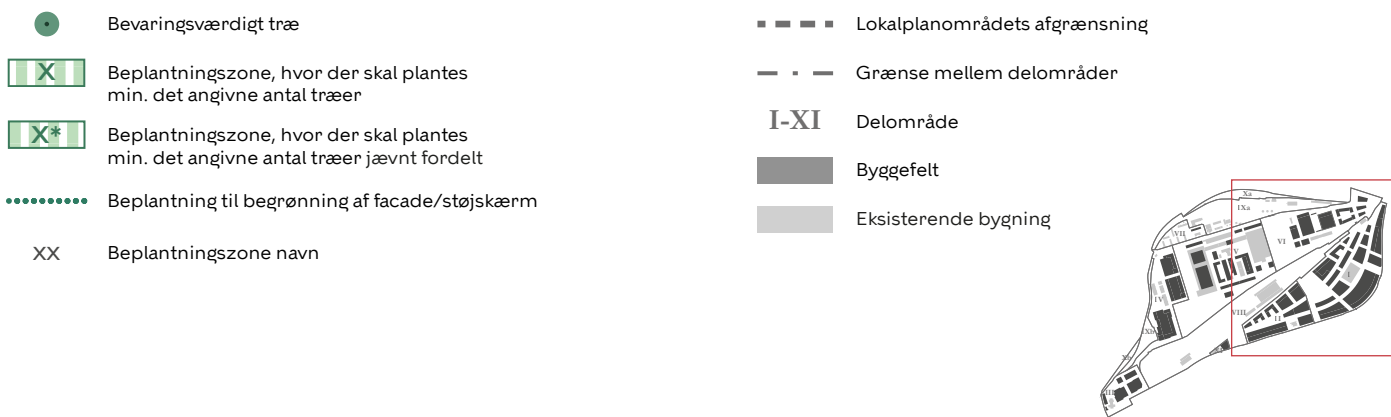
I-XI Delområde

■ Byggefelt

■ Eksisterende bygning

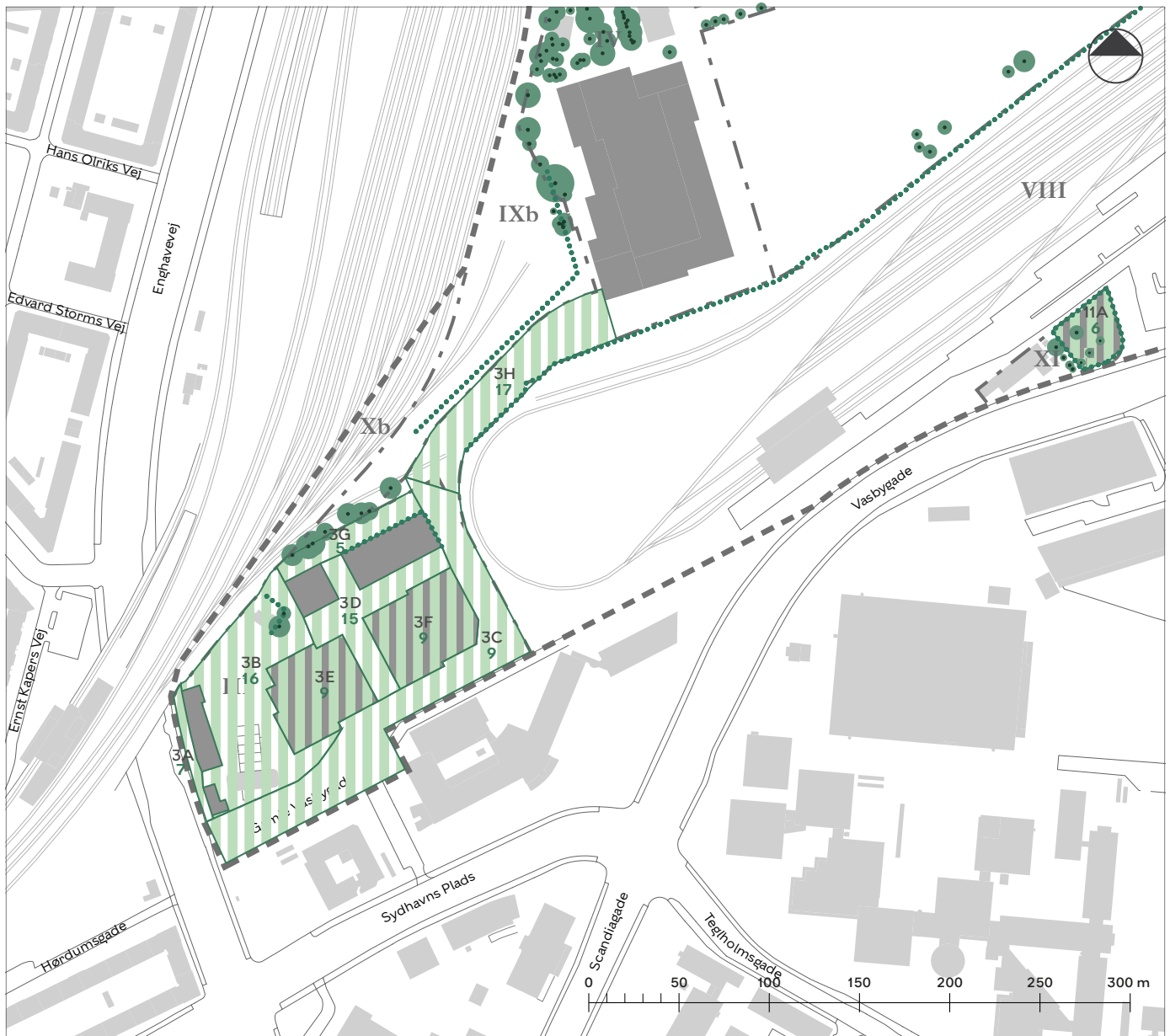





# Tegning 7d1 · Beplantning · I, II, VI







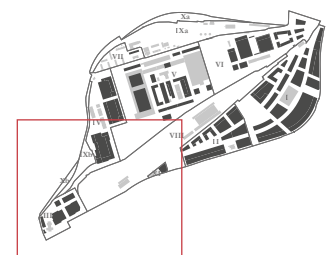


# Tegning 7d2 · Beplantning · III, XI








-  Bevaringsværdigt træ
-  Beplantningszone, hvor der skal plantes min. det angivne antal træer
-  Beplantning til begrønning af facade/støjskærm
- XX Beplantningszone navn

-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Grænse mellem delområder
- I-XI Delområde
-  Byggefelt
-  Eksisterende bygning



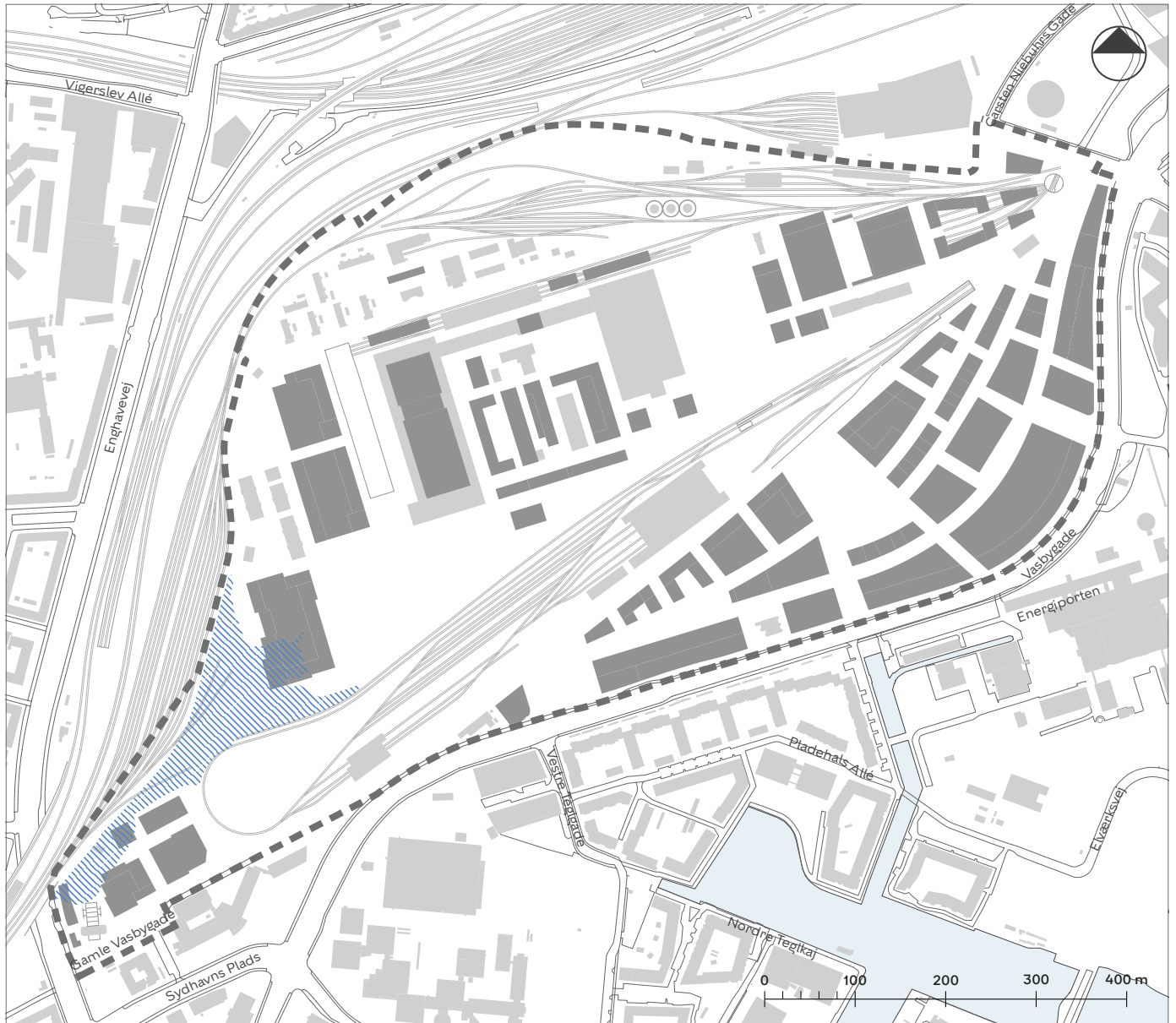
# Tegning 7d3 · Beplantning · IV, V, VII




-  Bevaringsværdigt træ
-  Beplantningszone, hvor der skal plantes min. det angivne antal træer
-  Beplantningszone, hvor der skal plantes min. det angivne antal træer jævnt fordelt
-  Beplantning til begrønning af facade/støjskærm
- XX Beplantningszone navn
-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Grænse mellem delområder
- I-XI** Delområde
-  Byggefelt
-  Eksisterende bygning



# Tegning 7e · Terrænregulering



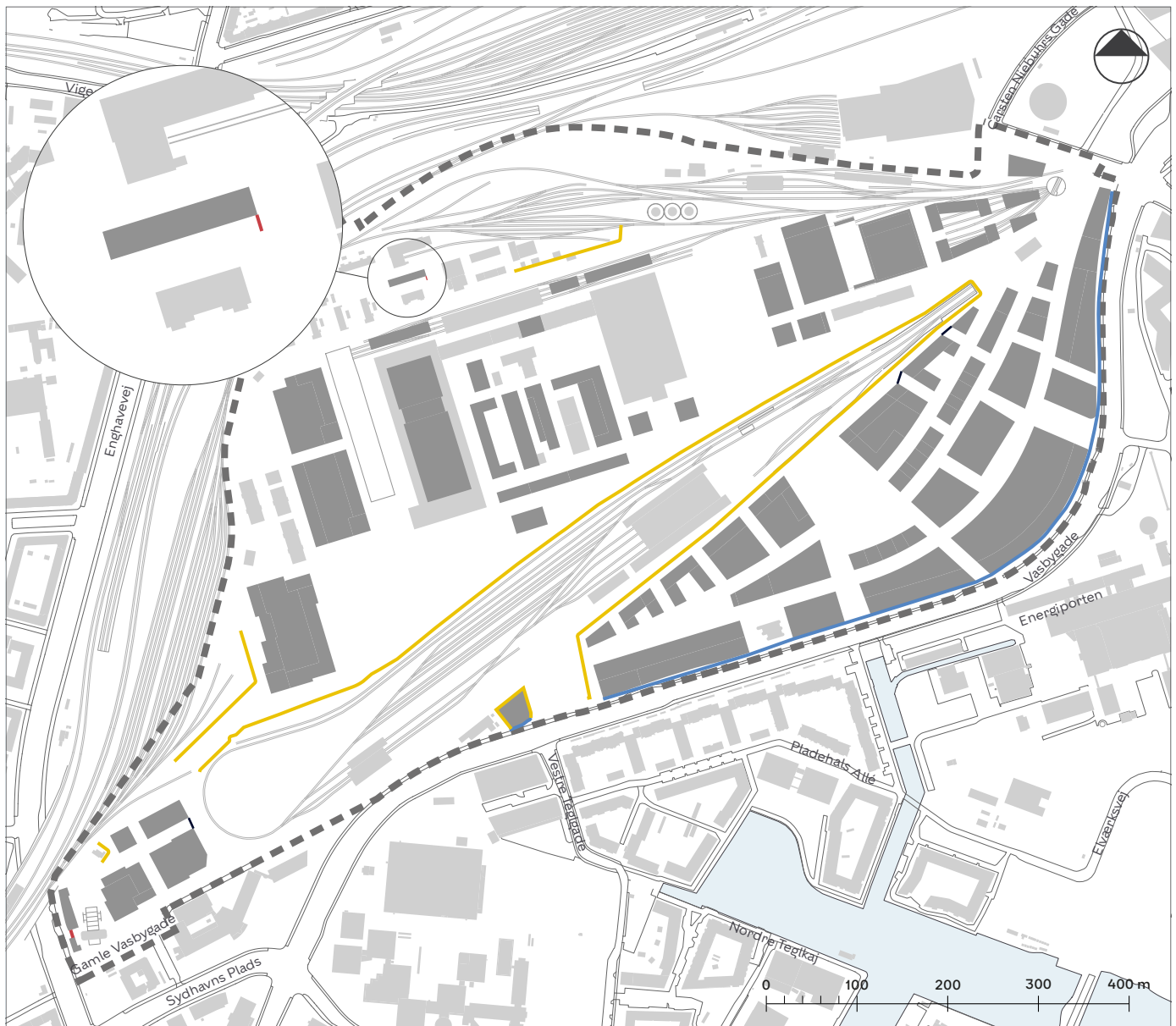
 Undtaget fra bestemmelse § 7, stk. 5. om maksimal kote

 Lokalplanområdets afgrænsning

 Eksisterende bygning

 Byggefelt

# Tegning 8 · Støjskærme

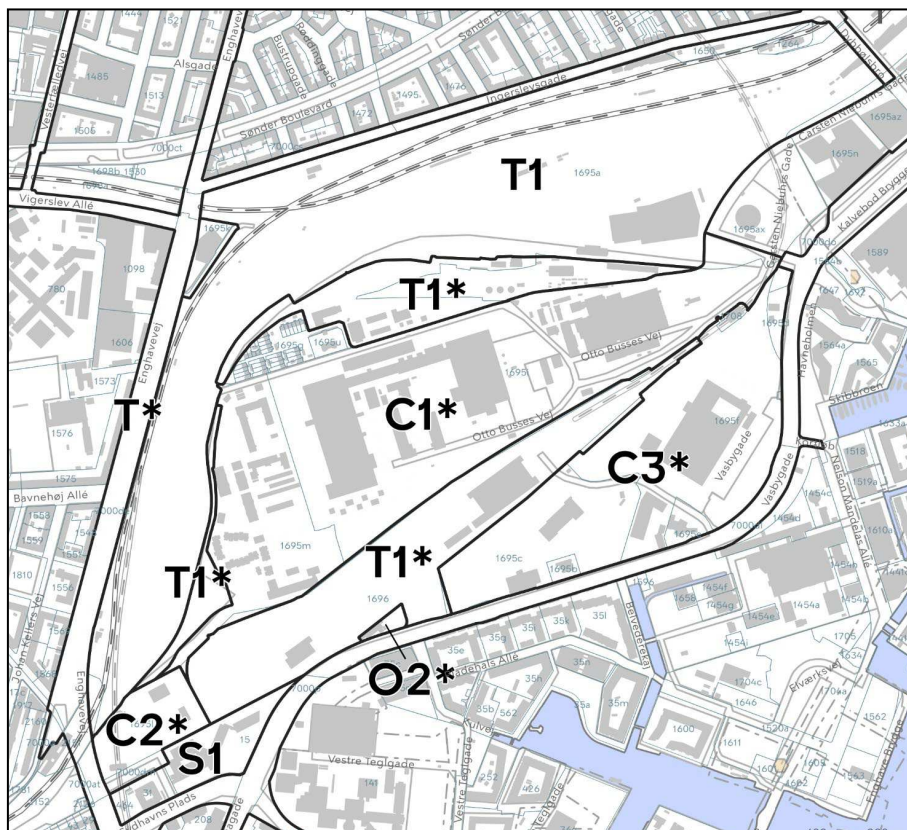


- Støjskærm a
- Støjskærm b
- Støjskærm c
- Støjskærm d

- Lokalplanområdets afgrænsning
- Eksisterende bygning
- Byggefelt



# Forslag til kommuneplantillæg



Kort A: Ændrede kommuneplanrammer

I medfør af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024, foretages følgende ændringer:

## Ændring af rammerne

C\*-rammen R19.C.4.20 udlægges som vist på kort A og ændres til en C3\*-ramme med maksimal bebyggelsesprocent på 185 og en maksimal bygningshøjde på 25 m. Friarealprocenten for boliger er 30, og friarealprocenten for erhverv er 10. Rammens særlige bemærkning får følgende ordlyd: 'Området er en del af byomdannelsesområdet Jernbanebyen. Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. Matrikel 1695b og del af 1695f, Udenbys Vester Kvarter, kan anvendes til tekniske anlæg. I lokalplan kan der gives mulighed for bygninger med en bygningshøjde op til 40 m. Lokalplanlægning for området forudsætter, at der ikke med lokalplanen planlægges for en anvendelse, der vil kunne have konsekvenser for drifts- og udviklingsmuligheder for produktions-, transport- og logistikvirksomheder af national interesse. Lokalplanbestemmelser om anvendelse og afskærmningsforanstaltninger mv. nær virksomhederne, jf. nedenstående, skal sikre den fremtidige anvendelse mod gener fra støj, lugt, støv eller anden luftforurening, jf. planlovens § 15 a og § 15 b, så planlægningen ikke vil kunne medføre skærpede miljøkrav for virksomheden på matr.nr. 1454a, 1454e, 1454f, 1454g, 1454i, 1658, 1695i Udenbys Vester Kvarter og 410 Kongens Enghave, København. Der kan tillades virksomhed til og med forureningsklasse 3 i området.'. Rammen tildeles nyt plannummer R19.C.4.20.T1.

C\*-rammen R19.C.4.22 udlægges som vist på kort A og ændres til en C1\*-ramme med maksimal bebyggelsesprocent på 100 og maksimal bygningshøjde på 25 m. Friarealprocenten for boliger er 50, og friarealprocenten for erhverv er 15. Rammens særlige bemærkning får følgende ordlyd: 'Området er en del af byomdannelsesområdet Jernbanebyen. Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. I lokalplan kan der gives mulighed for bygninger med en bygningshøjde op til 40 m. Området kan også anvendes til tekniske anlæg. Lokalplanlægning for området forudsætter, at der ikke med lokalplanen planlægges for en anvendelse, der



vil kunne have konsekvenser for drifts- og udviklingsmuligheder for produktions-, transport- og logistikvirksomheder af national interesse. Lokalplanbestemmelser om anvendelse og afskærmningsforanstaltninger mv. nær virksomhederne, jf. nedenstående, skal sikre den fremtidige anvendelse mod gener fra støj, lugt, støv eller anden luftforurening, jf. planlovens § 15 a og § 15 b, så planlægningen ikke vil kunne medføre skærpede miljøkrav for virksomheden på matr.nr. 1454a, 1454e, 1454f, 1454g, 1454i, 1658, 1695i Udenbys Vester, København. Eksisterende bebyggelse og ubebyggede arealer kan anvendes efter bestemmelserne om midlertidighed i retningslinjerne. Der kan tillades virksomhed til og med forureningsklasse 3 i området.' Rammen tildeles nyt plannummer R19.C.4.22.T1.

C\*-rammen R19.C.4.23 udlægges som vist på kort A og ændres til en C2\*-ramme med maksimal bebyggelsesprocent på 135 og en maksimal bygningshøjde på 25 m. Friarealprocenten for boliger er 40, og friarealprocenten for erhverv er 10. Rammens særlige bemærkning får følgende ordlyd: 'Området er en del af byomdannelsesområdet Jernbanebyen. Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. I lokalplan kan der gives mulighed for bygninger med en bygningshøjde op til 40 m. Der kan placeres op til 5.000 m<sup>2</sup> tekniske anlæg. Der kan tillades virksomhed til og med forureningsklasse 3 i området.' Rammen tildeles nyt plannummer R19.C.4.23.T1.

T1-rammen R19.T.4.3 udlægges som vist på kort A. Rammens sydlige grænse tilpasses ændringerne foretaget i afgrænsningen af T1\*-ramme R19.T.4.4. Rammen tildeles nyt plannummer R19.T.4.3.T1.

T1\*-rammen R19.T.4.4 udlægges som vist på kort A. Rammens særlige bemærkning får følgende ordlyd: 'Området er en del af byomdannelsesområdet Jernbanebyen. Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. Eksisterende bebyggelse og ubebyggede arealer kan anvendes efter bestemmelserne om midlertidighed i retningslinjerne.'. Rammen tildeles nyt plannummer R19.T.4.4.T1.

T1\*-rammen R19.T.4.5 udlægges som vist på kort A. Rammens særlige bemærkning får følgende ordlyd: 'Området er en del af byomdannelsesområdet Jernbanebyen. Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. Eksisterende bebyggelse og ubebyggede arealer kan anvendes efter bestemmelserne om midlertidighed i retningslinjerne'. Rammen tildeles nyt plannummer R19.T.4.5.T1.

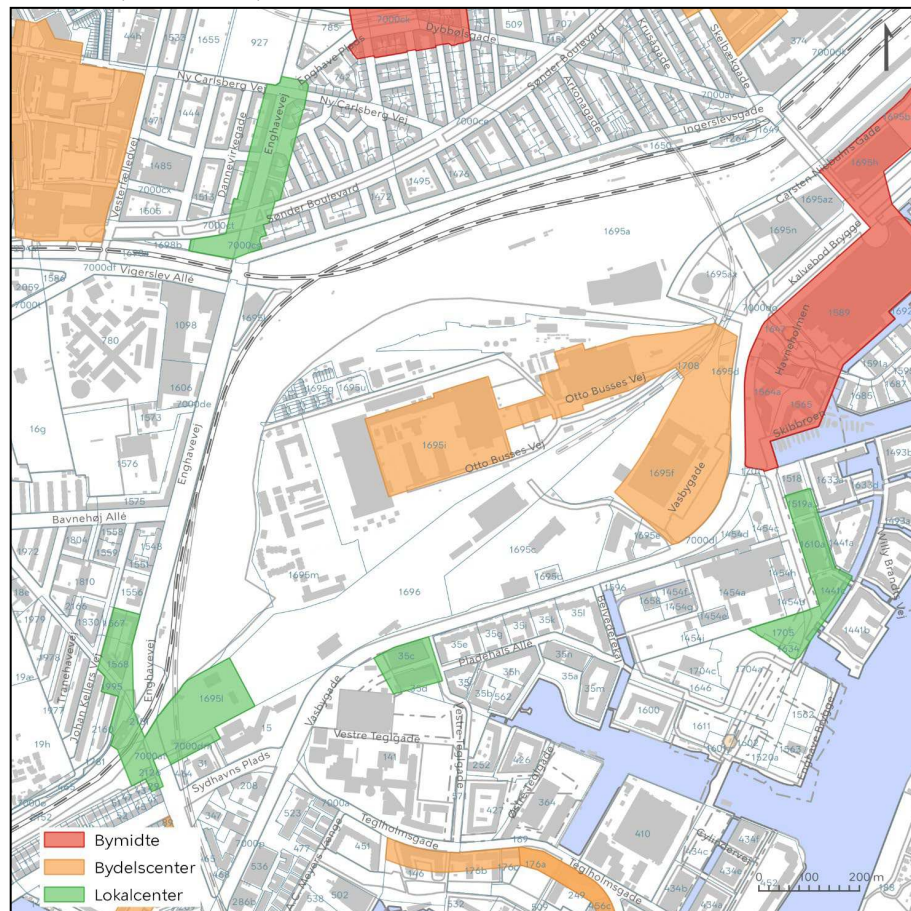
T1\*-rammen R19.T.4.6 udlægges som vist på kort A. Rammens særlige bemærkning får følgende ordlyd: 'Området er en del af byomdannelsesområdet Jernbanebyen. Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. Området kan rumme kontrol- og vedligeholdelsescenter for metromateriel mv.' Rammen tildeles nyt plannummer R19.T.4.6.T1.

T\*-rammen R19.T.0.1.T3 udlægges som vist på Kort A. Rammens grænser tilpasses ændringerne foretaget i afgrænsning af naborammerne. Rammens særlige bemærkning forbliver uændret. Rammen tildeles nyt plannummer R19.T.0.1.T4.

Der udlægges en ny O2\*-ramme som vist på kort A. Rammens særlige bemærkning får følgende ordlyd: 'Området er en del af byomdannelsesområdet Jernbanebyen. Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. Lokalplanlægning for området forudsætter, at der ikke med lokalplanen planlægges for en anvendelse, der vil kunne have konsekvenser for drifts- og udviklingsmuligheder for produktions-, transport- og logistikvirksomheder af national interesse. Lokalplanbestemmelser om anvendelse og afskærmningsforanstaltninger mv. nær virksomheden, jf. nedenstående, skal sikre den fremtidige anvendelse mod gener fra støj, lugt, støv eller anden luftforurening, jf. planlovens § 15 a og § 15 b, så planlægningen ikke vil kunne medføre skærpede miljøkrav for virksomheden på matr.nr. 1454a, 1454e, 1454f, 1454g, 1454i, 1658 Udenbys Vester Kvarter og 410 Kongens Eng have, København.' Rammen tildeles plannummer R19.O.4.30.T1.

S1-rammen R19.S.4.10 udlægges som vist på kort A. Den maksimale bebyggelsesprocent er 110, og den maksimale bygningshøjde er 20 m Friarealprocenten for boliger er 50, og friarealprocenten for erhverv er 15. Rammen tildeles nyt plannummer R19.S.4.10.T1.

### Ændring af retningslinjerne - detailhandelsstruktur



Kort B: Ændrede detailhandelsrammer

Der udlægges et nyt bydelscenter, 'Jernbanebyen' som vist på Kort B i en del af området mellem Vasbygade og Metroselskabets klargøringscenter samt i den nordlige del af området. Det nye bydelscenter får plannummer D19.2.30.T1. Bydelscenterets maksimale butiksareal fastlægges til 13.500 m<sup>2</sup>. Den maksimale butiksstørrelse fastlægges til 3.500 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 2.000 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker. Lokalcenter Sydhavns Station (D19.4.36) udvides som vist på Kort B. Lokalcenterets maksimale butiksareal er fortsat 3.000 m<sup>2</sup>, og de maksimale butiksstørrelser er også uændret. Lokalcenteret får nyt plannummer: D19.4.36.T1. Ændringerne sker som vist på kortet i såvel rammen som i retningslinjen for Erhverv 'Centerstruktur for detailhandel'. Desuden konsekvensrettes oversigten over bydelscentre i retningslinjerne.



# 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 - fx 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 rækkefølgebestemmelser.

Kommunen kan endvidere inden for byzoner modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. 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.



## **Mindretalsudtalelser**

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Jernbanebyen og forslag til kommuneplantillæg.

Til forslagene hører et udkast til udbygningsaftale om vejkryds, cykelsti, træække og stibro samt medfinansiering til stitunnel samt en rapport om vurdering af virkningen på miljøet (VVM) og en miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (MPP).

Høringsperioden løber fra den [dato] til den [dato].

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslagene og miljørapporten.

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

## Borgermøde

Københavns Kommune [og [navn] Lokaludvalg] inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget, [ugedag] den [dato] kl. 19-21.

Mødet afholdes [sted og adresse].

## Offentlig høring

[På Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk har du mulighed for at se forslagene og indsende et høringssvar.](http://www.blivhoert.kk.dk)

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

Du kan sende dit høringssvar til:

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

eller

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

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den [dato]**