

# Forslag til lokalplan "Beauvaisgrunden" med kommuneplantillæg

## Bilag I



Offentlig høring fra xx. xxxxxxxx til xx. xxxxxxxx 2008

Borgerrepræsentationen har den xx. xxxx 2008 vedtaget forslag til lokalplan "Beauvaisgrunden" med tilhørende kommuneplantillæg.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Østerbro og afgrænses af Lyngbyvej, Rovsingsgade, Lersø Parkallé og S-banen.

<b>Baggrund for lokalplanen og kommuneplantillægget</b>	
Formål .....	3
Baggrund .....	3
Planområdet og kvarteret .....	4
Trafik .....	7
Planlægningsproces .....	8
Kommuneplantillæg .....	8
Beskrivelse af konkurrenceforslaget .....	9
Planforslagenes intentioner .....	11
Miljørigtigt byggeri .....	12
Trafikstøj .....	12
Jernbanestøj .....	12
Vibrationer .....	13
Virksomheder i området .....	13
Jordforurening .....	13
Krav og anbefalinger vedrørende forurening .....	13
Regler for håndtering af jord og grundvand .....	14
Regnvand .....	14
Affald .....	14
Skyggediagrammer .....	15
<b>Lokalplanen</b>	
§ 1. Formål .....	16
§ 2. Området .....	16
§ 3. Anvendelse .....	16
Tegning nr. 1 .....	17
Tegning nr. 2 .....	18
§ 4. Vej- og stiforhold .....	20
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering .....	21
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	21
§ 7. Ubebyggede arealer .....	23
§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener .....	26
§ 9. Retsvirkninger .....	27
Kommentarer af generel karakter .....	27
<b>Forslag til tillæg til Københavns Kommuneplan 2005 .....</b>	<b>29</b>
<b>Forhold til øvrig planlægning og lovgivning</b>	
Kommuneplan 2005 .....	31
Forslag til kommuneplantillæg .....	31
Lokalplanlægning .....	32
Boligpolitik .....	33
Lov om miljøvurdering af planer og programmer .....	33
Varmeplanlægning .....	33
Tilladelse i henhold til anden lovgivning .....	33
<b>Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg? .....</b>	<b>34</b>
<b>Mindretalsudtalelser .....</b>	<b>35</b>
<b>Praktiske oplysninger .....</b>	<b>36</b>

*Forsiden: En del af Beauvaisgrunden set mod nordøst. Til højre karrébebyggelsen ved Rovsingsgade og til venstre Kollektivhuset ved Lyngbyvej.*



Luftfoto af området set mod nordøst (JW Luftfoto juni 2006).

### Formål

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af en blandet bolig- og erhvervsbebyggelse på Beauvaisgrunden. Bebyggelsen skal fremstå med en markant skulpturel effekt og danne port til byen sammen med Kollektivhuset på den modsatte side af Lyngbyvej.

For at skabe et sammenhængende område langs Rovsingsgade inddrages DSB's tidligere baneareal sydvest for Beauvaisgrunden som en del af lokalplanområdet. På dette areal muliggøres bebyggelse til serviceerhverv, der skal fremtræde som en naturlig fortsættelse af bebyggelsen på Beauvaisgrunden.

Lokalplanen fastlægger en bebyggelsesplan for området og fastlægger de intentioner, der ligger til grund herfor.

Lokalplan "Beauvaisgrunden" er sammen med et tillæg til Kommuneplan 2005 det planmæssige grundlag for udvikling af Beauvaisgrunden og området sydvest herfor. Beauvaisgrunden består af ejendommen matr.nr. 2208 Udenbys Klædebo Kvarter, København.

### Baggrund

Udviklingen er sat i værk på foranledning af Københavns Kommune, som ejer Beauvaisgrunden, med intention om at skabe generel byudvikling i kvarteret. Via et overskud fra salg af grunden forudsættes et kulturhus på Hans Knudsens Plads finansieret.

### Planområdet og kvarteret

Lokalplanområdet er afgrænset af Lyngbyvej, Rovsingsgade, Lersø Parkallé og jernbanens areal. Undtaget er det stykke af eksisterende servicevej, der løber mellem Beauvaisgrunden og jernbanenterrænet. Beauvaisgrunden, på ca. 15.700 m<sup>2</sup>, stiger i niveau mod jernbanebroen ved Lyngbyvej og fremstår i dag med græsarealer med trådte stier, buske og træer samt enkelte borde og bænke og en boldbane.

Grunden har siden 1983 været Københavns Kommunes ejendom. Siden 1989 har den midlertidigt været tilladt anvendt til rekreative formål begrundet i, at områdets fremtidige anvendelse ikke var fastlagt. DSB's tidligere banearreal, der omfatter ca. 5000 m<sup>2</sup>, ligger i dag ubenyttet hen og rummer enkelte, fritstående træer.

Lokalplanområdet ligger langs jernbanens terræn mellem den tætte bebyggelsesstruktur på Østerbro og åbne, grønne områder med kolonihaver nordvest for banen. På den modsatte side af Lyngbyvej ligger Kollektivhuset, der med sine 12 etager som et væsentligt vartegn i området markerer indgangen til byen ved Hans Knudsens Plads.

Hans Knudsens Plads fremstår med en indretning, der er utidssvarende og forsømt. Pladsen, der primært anvendes til afvikling af busstrafik, har imidlertid potentiale som lokal plads. Den er i byrumshandlingsplanen medtaget som et byrum, der bør arbejdes med.



Lokalplanområdet ligger i bydelen Østerbro og afgrænses af Lyngbyvej, Rovsingsgade, Lersø Parkallé og S-banen.



*Udsigt over Beauvaisgrunden henover jernbanen og kolonihaveparken mod Grundtvigskirken.*



*Kollektivhuset danner et pejlemærke ved det trafikerede kryds mellem Lyngbyvej og Rovsinggade.*



*S-togsbanen løber nord for Beauvaisgrunden. I baggrunden ses Kollektivhuset ved Lyngbyvej.*

*Rovsingsgade med Beauvaisgrunden på den ene side og karrebebyggelse med et stramt facadeforløb på den anden.*



*Beauvaisgrunden fremstår som et selvplantet, grønt område, der bliver brugt som park af kvarterets beboere.*



*Lysreklamerne er med til at give pladsen en urban karakter.*





De bevaringsværdige byggeforeningshuse adskiller sig i skala fra det omgivende kvarter.

### Trafik



Ryparken station ligger overfor Beauvaisgrunden - på den anden side af Lyngbyvej - og er med til at give kvarteret en god trafikal opkobling.

Kollektivhuset markerer området som overgang mellem den tætte by på Østerbro og de åbne grønne områder nordvest for jernbanen.

Sydside af Rovsingsgade er karakteriseret med markante, sammenhængende røde teglstenskarréer i fem etager. Bag disse karréer ligger et område med byggeforeningshuse i en mindre skala. Længere mod sydvest er bebyggelserne præget af uensartede og relativt store bygningsvolumener af såvel 8-etages boligstokke ved Lersø Park Allé som større erhvervsbygninger af varierende størrelser. Hovedsageligt er kvarteret et boligområde. Mindre og mellemstore butikker er placeret langs Lyngbyvej, og værksteder og større lagerhandel er lokaliseret mod Rovsingsgade. Størstedelen af området omkring Kollektivhuset på modsatte side af Lyngbyvej huser i dag en bred vifte af kommunens servicefunktioner – fra socialcenter til busholdepladser.

Samlet set ligger lokalplanområdet mellem vigtige færdselslinier og mellem den tætte og mere åbne by. Dette betyder, at området udgør et synligt areal i byen, der rummer potentialer som byport.

Lyngbyvej er med sine 72.000 biler i gennemsnitsdøgnet en af de største indfaldsveje til København. Ryparken Station ligger overfor Beauvaisgrunden, og adskillige busforbindelser stopper ved Hans Knudsens Plads. Området er særdeles godt placeret i forhold til det overordnede vejnet ind og ud af byen. Dette vil yderligere styres med en fremtidig Nordhavnsvej.

Lyngbyvej og jernbanen strukturerer og gennemskærer kvarteret. Som byrum udgør de begge i dag både visuelle og fysiske barrierer. Rovsingsgade er mindre befærdet og fremstår med et bredt vejprofil i et let buet forløb, med et åbent præg uden beplantning. I Kommuneplan 2005 er der fastlagt et afskærmnings- og beplantningsbælte langs gaden hele vejen fra Nørrebroparken. Dette bælte vil kunne anvendes til en stiforbindelse. I Kommuneplan 2005 præsenteres et net af grønne cykelruter i København, hvoraf tre ruter mødes ved Beauvaisgrunden. Nord for banelegemet gennem kolonihaveområdet ligger den nordlige del af Nørrebro-ruten. På den anden side af Lyngbyvej vil Ryvang- og Svanemøller-ruten munde ud. En gang- og cykelbro, der skal forbinde de 3 cykelruter over Lyngbyvejen, er planlagt placeret nord for jernbanebroen.





*Hans Knudsens Plads fremstår som et diffust byrum, præget af trafik og med ringe mulighed for ophold.*

### Planlægningsproces

Borgerrepræsentationen vedtog den 15. juni 2005 en fællesindstilling fra Økonomiforvaltningen, Kultur- og Fritidsforvaltningen samt Bygge- og Teknikforvaltningen med forslag til en proces for udvikling af Beauvaisgrunden til et blandet byområde med serviceerhverv og en mindre andel af boliger og et kulturhus. Tre rådgiverteam blev indbudt til i et parallelopdrag at komme med forslag til en bebyggelsesplan for området. Heraf blev der peget på Lundgaard & Tranberg og SLA's forslag som det bystrukturelt, arkitektonisk og landskabeligt bedst egnede grundlag for en fremtidig disponering af Beauvaisgrunden. Efterfølgende har Borgerrepræsentationen truffet beslutning om, at kulturhuset placeres på Hans Knudsens Plads i stedet for på Beauvaisgrunden. Gennem processen har bl.a. Østerbro lokalråd, Ryvang lokalråd og senere Østerbro lokaludvalg været involveret. I forbindelse med konkurrenceforløbet er der gennemført en workshop, hvor borgere fra området deltog. Her blev drøftet hvilke kvaliteter, der bør sikres i bebyggelsesplanen. I afsøgningen af mulighed for billige boliger på Beauvaisgrunden blev der ligeledes afholdt et møde med de lokale råd og udvalg.

### Kommuneplantillæg

I Kommuneplan 2005 er Beauvaisgrunden fastlagt som serviceerhvervsområde (S2\*-område) med en maksimal bebyggelsespct. på 150, maksimal bygningshøjde på 24 m, og en friarealpct. på 40 pct. af boligetagearealet og 10 pct. af erhvervsetagearealet. Parkering skal være i størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup>. Stjernebemærkningen henviser til særlig bestemmelse om, at området kan udvikles i supplerende planlægning, hvori skal indpasses et væsentligt islæt af offentlige publikumsvendte aktiviteter, f.eks. medborgerhus, grønt område m.m. Naboområdet mod sydvest er fastlagt til tekniske anlæg (T1\*-område), hvilket betyder at området kan anvendes til oplagsplads, samt kollektive trafik-anlæg. Stjernebemærkning henviser til, at der langs Rovsingsgade fastlægges et 10 m bredt afskærmnings- og beplantningsbælte, der skal kunne anvendes til en grøn stiforbindelse.



Etablering af en blandet bolig- og erhvervsbebyggelse på Beauvaisgrunden forudsætter et tillæg til Kommuneplan 2005. I forslag til kommuneplantillæg fastlægges Beauvaisgrunden som et område for bolig og serviceerhverv (C2\*-område) med en maksimal bebyggelsespct. på 150. Stjerneanmærkningen henviser til særlig bestemmelse om, at der kan fastlægges byggefelter med maksimal bygningshøjde på 60 m. Boligandelen skal udgøre mindst 25 pct. og højst 40 pct. af det samlede etageareal.

Lokalcentret omkring Lyngbyvej udvides med en del af det nye C2\*-område Lyngbyvej-Rovsingsgade.

Naboområdet fastlægges som et område for serviceerhverv (S1\*-område) med maksimal bebyggelsespct. på 110. Stjernebemærkningen åbner mulighed for værkstedsvirksomhed. Området ved Rovsingsgade for butikker med pladskrævende varer udvides med S1\*-området.

Derudover fastlægges der stjernebemærkninger til begge områder om fastlægning af et 10 m bredt afskærmnings- og beplantningsbælte langs Rovsingsgade, der giver mulighed for senere etablering af en stiforbindelse langs området.

### Beskrivelse af konkurrenceforslaget

Konkurrenceforslaget af Lundgård & Tranberg og SLA præsenterer en markant og skulpturel arkitektur, der fremstår med særegen identitet i bybilledet. Forslaget danner grundlag for lokalplanforslaget, men er justeret på enkelte områder, hvilket fremgår af det efterfølgende afsnit "Planforslagets intentioner". Fem høje



Projektforslag fra parallelopdraget på Beauvaisgrunden udarbejdet af Lundgaard & Tranberg Arkitektfirma og SLA Landskabsarkitekter.

huse er placeret frit på Beauvaisgrunden. Bebyggelsen fremstår som slanke høje huse med et formsprog af stumpe og spidse vinkler. For at fastholde områdets grønne træk er bygningernes individuelle "fodaftryk" minimeret. Samtidig er bygningerne placeret således, at den visuelle kontakt på tværs af jernbanen bevares.

Samlet set fremstår området med en varieret højdeprofil. Mod Lyngbyvej står bygningerne højest med 14 - 16 etager. Langs Rovsingsgade trapper bebyggelsen gradvist ned til henholdsvis 9 og 12 etager.

Området omkring bebyggelsen præsenteres som et sammenhængende, grønt landskab udformet til et landskab af bakker.



*Beauvaisgrunden som et grønt, bakket landskab som forestillet i konkurrenceforslag af Lundgård og Tranberg Arkitektfirma og SLA Landskabsarkitekter.*



*Tårnbebyggelsen på Beauvaisgrunden danner, sammen med Kollektivhuset, en port til København. Collage fra Lundgård og Tranberg Arkitektfirma og SLA Landskabsarkitekters konkurrenceforslag.*

Den primære adgangsvej for biler etableres fra Rovsingsgade, hvor trafikken trækkes bagom bebyggelsen. Parkeringsområder er fordelt på grunden i mindre felter med et netværk af stier, der forbinder området internt.

I konkurrenceforslaget er lagt en gang- og cykelbro ind over grunden, der fremstår som et hævet element i området og introducerer flere lag af bevægelser over grunden. Et kulturhus er placeret under gang- og cykelbroens konstruktion, men det foreslås i konkurrenceforslaget flyttet til Hans Knudsens plads, hvilket som nævnt foran senere er politisk vedtaget.

### Planforslagenes intentioner

Lokalplanforslaget er udarbejdet på baggrund af konkurrenceforslagets hovedidé. Intentionen er at skabe et integreret område med boliger og serviceerhverv og at drage nytte af områdets stationsnære placering. Arkitektonisk ønskes en bebyggelse, der fremstår i et nutidigt formsprog af høj kvalitet.

De fem tårne indskriver sig i den urbane sammenhæng, der er karakteriseret af store proportioner og høje hastigheder.

Den skulpturelle udformning af bebyggelsen danner afsæt for, at eventuel vindturbulens brydes, hvilket er en forudsætning for attraktive udearealer.

Der fastlægges et friareal udformet som et grønt, sammenhængende landskab. Et netværk af stier skal give mulighed for alsidig bevægelse gennem området og opdele arealet i mindre enheder. Landskabet skal bearbejdes med et bakkemotiv, der også tilbyder reelle flader for ophold og aktivitet og sikrer tryk færdene gennem området. Området skal være offentligt tilgængeligt og tilbyde kvalitative friarealer med en variation af funktioner, der henvender sig til både beboere og andre brugere. Lokalplanen muliggør etablering af mere private arealer tæt ved bebyggelsen.

Et grønt afskærmningsbælte langs Rovsingsgade skal indarbejdes som del af det samlede friareal og give mulighed for senere etablering af stiforbindelse langs Rovsingsgade. I tråd med konkurrenceforslaget udlægger lokalplanen parkeringsområder spredt på grunden. Biltilkørsel forudsættes at ske med udlæg fra Rovsingsgade og bagom bebyggelsen - langs jernbanen. Lokalplanen muliggør, at der kan etableres en forbindelse over grunden, der kan koble sig til de grønne cykelruter. En hævet gang- og cykelforbindelse over området, der kan videreføres over Lyngbyvej, som konkurrenceforslaget præsenterer, er dermed en mulighed, såfremt den viser sig hensigtsmæssig at etablere.

### Miljørigtigt byggeri

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Borgerrepræsentationen har den 23. februar 2006 tiltrådt retningslinierne "Miljø i byggeri og anlæg". Baggrunden for retningslinierne er et ønske om, at der lægges vægt på miljø- og ressourcemæssige forhold, når der bygges og at der arbejdes for en bæredygtig udvikling i dialog med borgerne. "Miljø i byggeri og anlæg" berører emnerne miljørigtig projektering, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen. Hvert emne introduceres med det overordnede mål og problemstilling.

Målet understøttes af en række minimumskrav og anbefalinger. Til hvert emne

er der knyttet et idékatalog af relevante mulige løsninger og virkemidler. Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinierne.

"Miljø i byggeri og anlæg" oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri. "Miljø i byggeri og anlæg" kan hentes på [www.planogarkitektur.dk](http://www.planogarkitektur.dk) eller fås ved henvendelse til Center for Miljø og Center for Bydesign.

### Trafikstøj

Trafikstøjniveauet langs Lyngbyvej er beregnet til 76 dB(A), mens det langs Rovsingsgade er beregnet til 66 dB(A).

Af Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984, "Trafikstøj i Boligområder" fremgår det, at støjniveauet ved facaden af nye boligbebyggelser højst må være 55 dB(A). Kravet skal sikre, at opholds- og soverum fungerer rimeligt i perioder, hvor der er behov for at have vinduerne åbne. I særlige situationer, hvor dette ikke er muligt, må støjniveauet ved mindst én af boligens facader ikke overstige 55 dB(A). Støjbelastningen på primære udendørs opholdsarealer må højst være 55 dB(A). Borgerrepræsentationen har den 15. december 2005 i forbindelse med Kommuneplan 2005 vedtaget et sæt støjretningslinier, der er i overensstemmelse med ovennævnte vejledning. Ifølge retningslinierne må der ikke bygges nye boliger, hvor trafikstøjniveauet er over 65 dB(A). Ved huludfyldning tillades dog boligbyggeri, hvor støjniveauet er op til 70 dB(A).

### Jernbanestøj

Støjberegninger udført i 1999 i forbindelse med etableringen af den ny ringbane viser, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for jernbanestøj (60 dB(A) som døgnmiddel) er overholdt på hele grunden. Det samme gælder kravværdien på 85 dB(A) for den maksimale belastning med jernbanestøj.

### Vibrationer

Med hensyn til vibrationer er den vejledende grænseværdi for nyopførte boliger 75 dB(KB). I praksis vil vibrationsgrænsen med det materiel, der anvendes på banestrækningen i dag formentlig være overholdt i omkring 10 meters afstand fra skinnelegemet. Eftersom afstanden mellem Beauvaisgrundens skel mod nordvest og det nærmest liggende jernbanespor er omkring 20 meter, vurderer Teknik- og Miljøforvaltningen, at vibrationer fra togdriften ikke udgør et reelt problem for grundens udnyttelsesmuligheder.

### Virksomheder i området

Det vurderes, at der ikke er virksomheder i nærheden af lokalplanområdet, der miljømæssigt vil være til gene for den påtænkte anvendelse af lokalplanområdet.

### Jordforurening

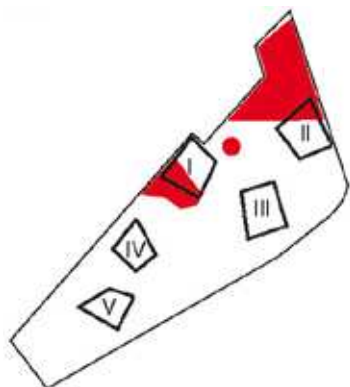
Siden slutningen af 1800-tallet har Beauvais drevet virksomhed på arealet. Hovedproduktionen har været forarbejdning af fødevarer og specielt konserverproduktion. På virksomheden var der tillige maskinværksted, smedie og blikkensla-

geri. Der blev i 2005 lavet en forureningsundersøgelse, hvor der blev konstateret forurening på arealet på grund af den tidligere industrielle produktion.

Der er konstateret udbredt og kraftig forurening med tungmetaller, tjærestoffer og olie i fyldlaget på hele arealet. Mange steder på arealet overskrider koncentrationerne afskæringskriterierne for tjære og tungmetaller. Der er fundet en kraftig forurening med benzin og diesel-/fyringsolie i to afgrænsede områder i jorden i 2-4 meters dybde samt i grundvandet. Der er endvidere fundet kraftig forurening med chlorerede opløsningsmidler i jordens poreluft og i grundvandet i tre afgrænsede delområder.

Jordforureningen i overfladen (fyldlaget) vurderes at udgøre et sundhedsmæssigt problem. Forureningen med benzin, olie og chlorerede opløsningsmidler vurderes at udgøre en risiko overfor indeklimaet i et kommende boligbyggeri, hvis byggeriet placeres oven på forureningen.

### Krav og anbefalinger vedrørende forurening



Registrerede forurenede områder på Beauvaisgrunden

På grund af de fundne forureninger har Teknik- og Miljøforvaltningen registreret ejendommen som forurenede på vidensniveau 2 i henhold til loven om forurenede jord, lov nr. 370 af 2. juni 1999. Ifølge lovens § 8, stk. 1, skal der søges om tilladelse inden ændring af arealet til mere følsom anvendelse, såsom den planlagte anvendelse til boliger.

Ved byggeri af boliger oven på forurening med olie og chlorerede opløsningsmidler skal der foretages foranstaltninger mod inddampning af forurening til boligerne som for eksempel bortgravning af jord og oprensning af det forurenede grundvand. Afgravning ned til 3-4 meter vurderes at være nødvendigt. Da der skal opføres boliger på arealet, stiller Teknik- og Miljøforvaltningen krav om, at den øverste 0,5 meter på fremtidige ubefæstede arealer skal bestå af dokumenteret rene materialer (jord, sand, grus el.lign.). Denne øverste 0,5 meter skal adskilles fra forurenede jord med signalnet.

Desuden stiller Teknik- og Miljøforvaltningen krav om dokumentation for, at forurening med flygtige stoffer i jord og grundvand ikke giver anledning til gener for udeklimaet. Med udgangspunkt i forslag fra Lundgaard & Tranberg arkitektfirma A/S vurderer Teknik- og Miljøforvaltningen, at det er hensigtsmæssigt at placere byggeri med boliger uden for de konstaterede områder med forurening (hotspots).

Dog kan det ikke udelukkes, at der i bygninger på byggefelt I og II vil være indeklimaproblemer på grund af afdampning af flygtige stoffer fra de nærliggende hotspots, med mindre forureningen oprenses før bygningerne opføres (se illustrationen t.v.).

### Regler for håndtering af jord og grundvand

Såfremt jorden ønskes ført væk fra ejendommen, skal jorden anmeldes til Teknik- og Miljøforvaltningen.

Et særligt anmeldeskema samt vejledning om anvendelse kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller tlf. 3366 5800. I tilfælde af, at bygherre ønsker at anvende den forurenede jord på arealet, skal der gives en § 19-tilladelse. I tilladelsen vil der være vilkår, som skal overholdes.

Det er kun muligt at få tilladelse til omplacering af klasse 2 jord (lettere for-

urenet jord med immobile stoffer) og på betingelse af, at forureningens niveau og type er den samme. Det tillades ikke at anvende klasse 3 jord. Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvandssænkning står på i mere end to år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen ansøges om bortledningstilladelse. Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak eller recipient, skal Teknik- og Miljøforvaltningen tillige søges om udledningstilladelse. Der skal endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenede vand fra byggegruben. Gældende regler og vejledning om håndtering af grundvand "Håndtering af vand ved byggeri og anlæg – regler og retningslinier" kan findes på [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk).

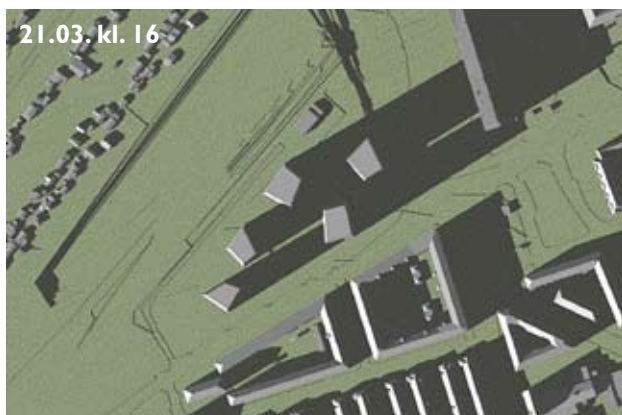
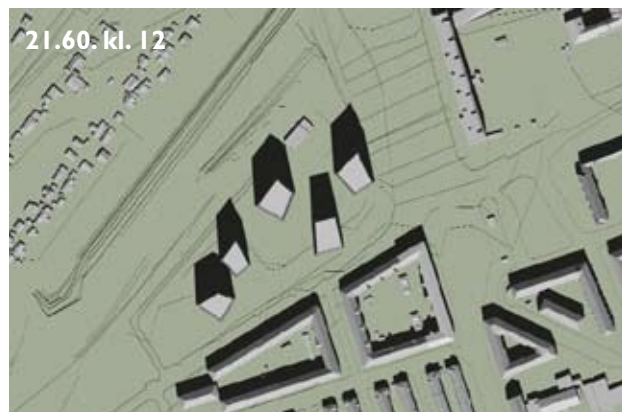
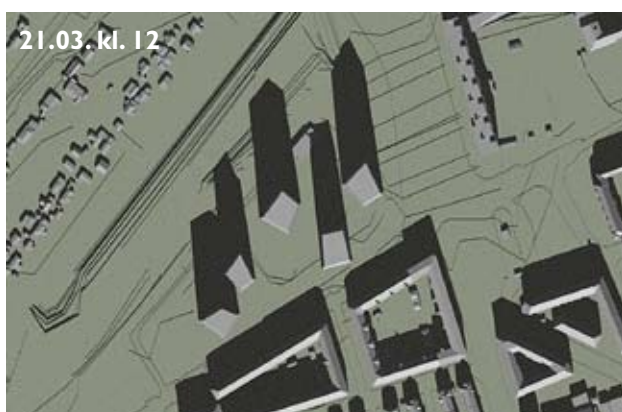
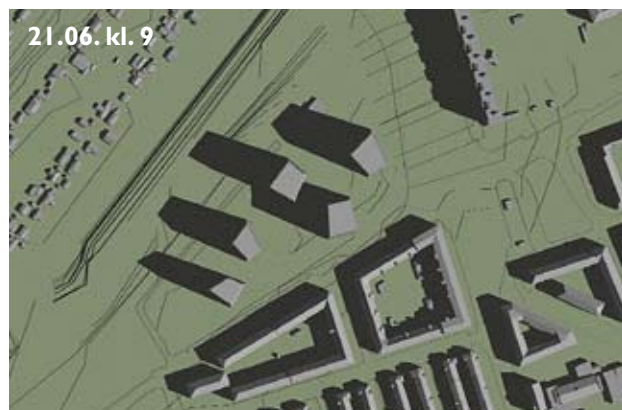
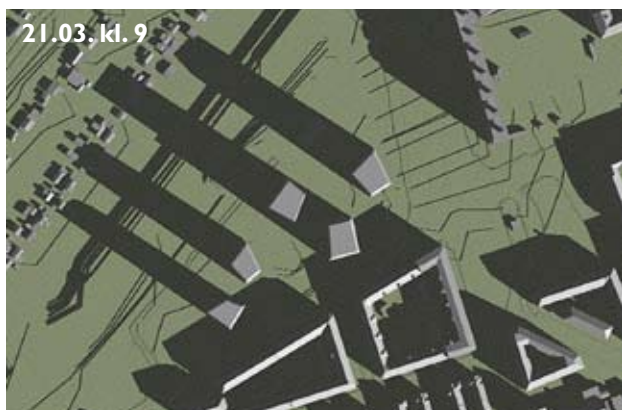
### Regnvand

Det er Københavns Kommunes mål at fastholde grundvandet under byen til drikkevandsformål og til søer og vandløb (jf. København Kommunes Grundvandsplan 2005). Derfor anbefaler Teknik- og Miljøforvaltningen generelt, at denne ressource udnyttes. For eksempel til udløb til vandløb, nedsivning, til vaskeri, toiletskyl eller rekreative formål.

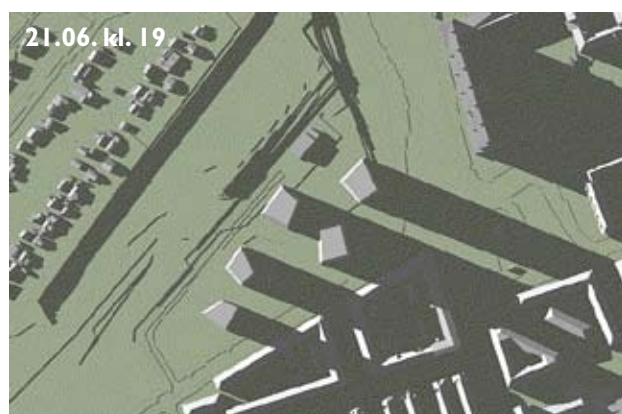
Teknik- og Miljøforvaltningen kan efter vurdering af et konkret projekt give en tilladelse til nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund (Jf. Spildevandsplan 2008).

### Affald

Det anbefales, at placering og udformning af anlæg til opsamling af affald indgår i forbindelse med bebyggelsesplanen for grunden, så det sikres, at der afsættes tilstrækkeligt plads og acceptable adgangsforhold til disse anlæg. På grunden skal der være plads til husstands-nær opsamling af dagrenovation, papir og pap, jf. "Regulativ for husholdningsaffald i Københavns Kommune" med særlige bestemmelser. Det vurderes, at der derudover vil være behov for en eller flere gårdmiljøstationer, hvor bebyggelsens beboere kan aflevere blandet storskrald, elektronik, kølemøbler, PVC, imprægneret træ og farligt affald. Gårdmiljøstationerne bør være indrettet således, at de kan være fleksible i forhold til, hvor mange fraktioner beboerne i øvrigt ønsker at kunne opsamle og sortere. I betragtning af områdets størrelse bør der afsættes plads til offentlige flasker-kuber.



Solskygger ved forårsjævndøgn kl. 9, 12 og 16.



Solskygger ved sommersolhverv kl. 9, 12, 16 og 19.

I henhold til lov om planlægning fastlægges herved følgende bestemmelser for området begrænset af Lyngbyvej, Rovsingsgade, Lersø Parkallé og jernbanens areal.

## § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er

- at* udvikle området til et attraktivt område med boliger og serviceerhverv
- at* sikre, at bebyggelse på den nordøstlige del af området opføres som en samling af høje huse, der fremstår ekspressivt og skulpturelt med stærk og selvstændig identitet. Bebyggelsen skal understrege områdets karakter af byport ved at udgøre et markant, visuelt pejlemærke af høj arkitektonisk kvalitet. Bebyggelse på den sydvestlige del af området opføres modsvarende som en lavere bebyggelse
- at* sikre, at bygninger placeres og dimensioneres, så de forholder sig til omgivelserne og den markante placering ved Lyngbyvej. Visuelle sigtelinier på tværs af jernbanen skal fastholdes
- at* sikre, at byrum mellem og omkring bygningerne udlægges og dimensioneres, så de på en gang fremstår som et sammenhængende, rekreativt, grønt landskab, og samtidig byder på en variation af forskellige rumlige kvaliteter og anvendelser, samt fremstår offentligt tilgængelige
- at* fastlægge et beplantnings- og afskærmningsbælte langs Rovsingsgade, som skal kunne anvendes til stiforbindelse
- at* tilstræbe, at området udvikles med miljørigtige principper, hvor der lægges vægt på en miljømæssig tæthed og et byøkologisk perspektiv, og hvor byøkologiske tiltag fremstår i en integreret arkitektonisk sammenhæng, som peger mod en bæredygtig by.

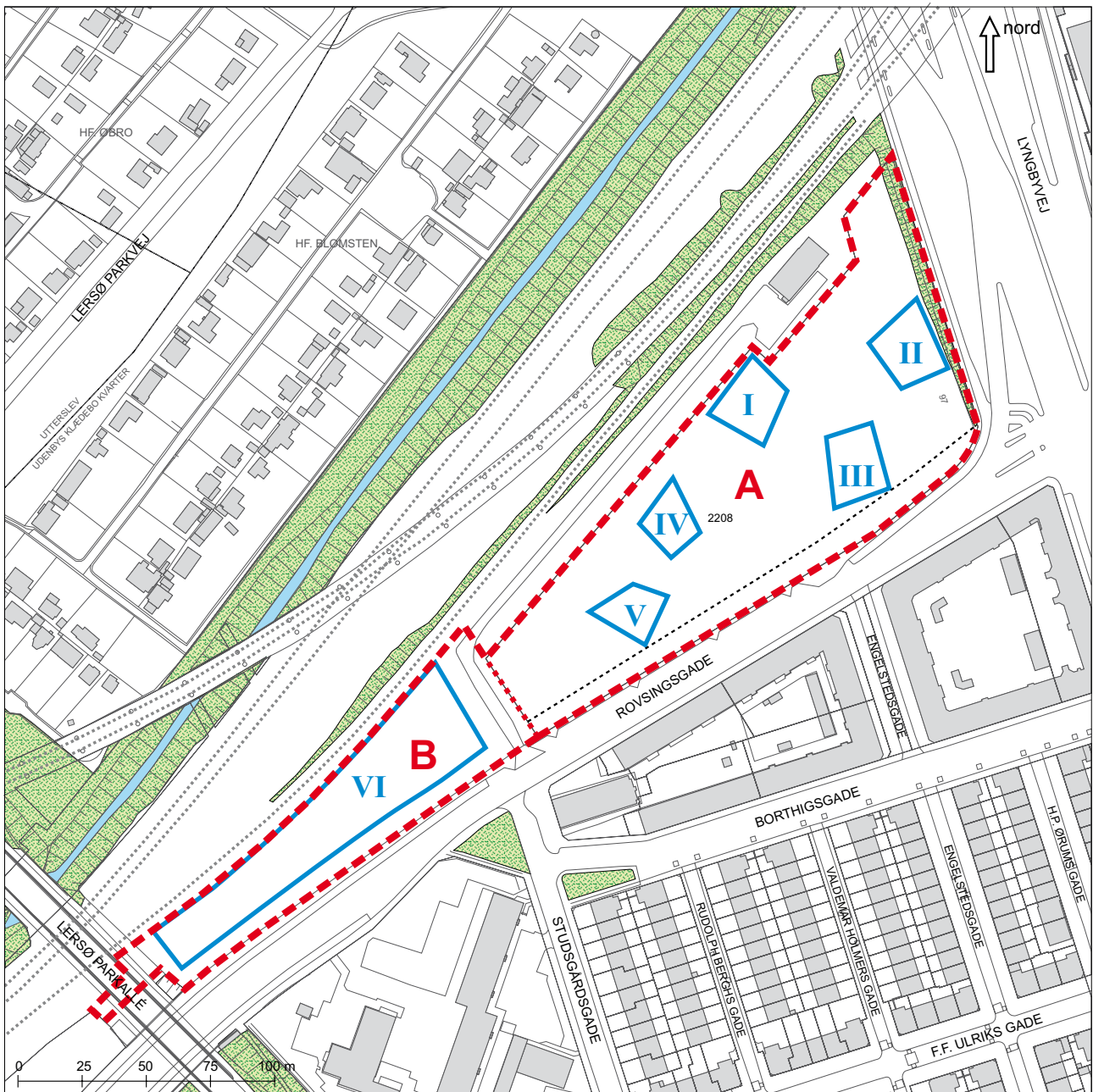
## § 2. Området

- Stk. 1.** Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1, og omfatter matr. nr. 2208 Udenbys Klædebo Kvarter, København, umatrikuleret område samt alle parceller, der efter 1. november 2007 udstykkes i området.
- Stk. 2.** Lokalplanområdet opdeles i områderne A og B som vist på tegning nr. 1.

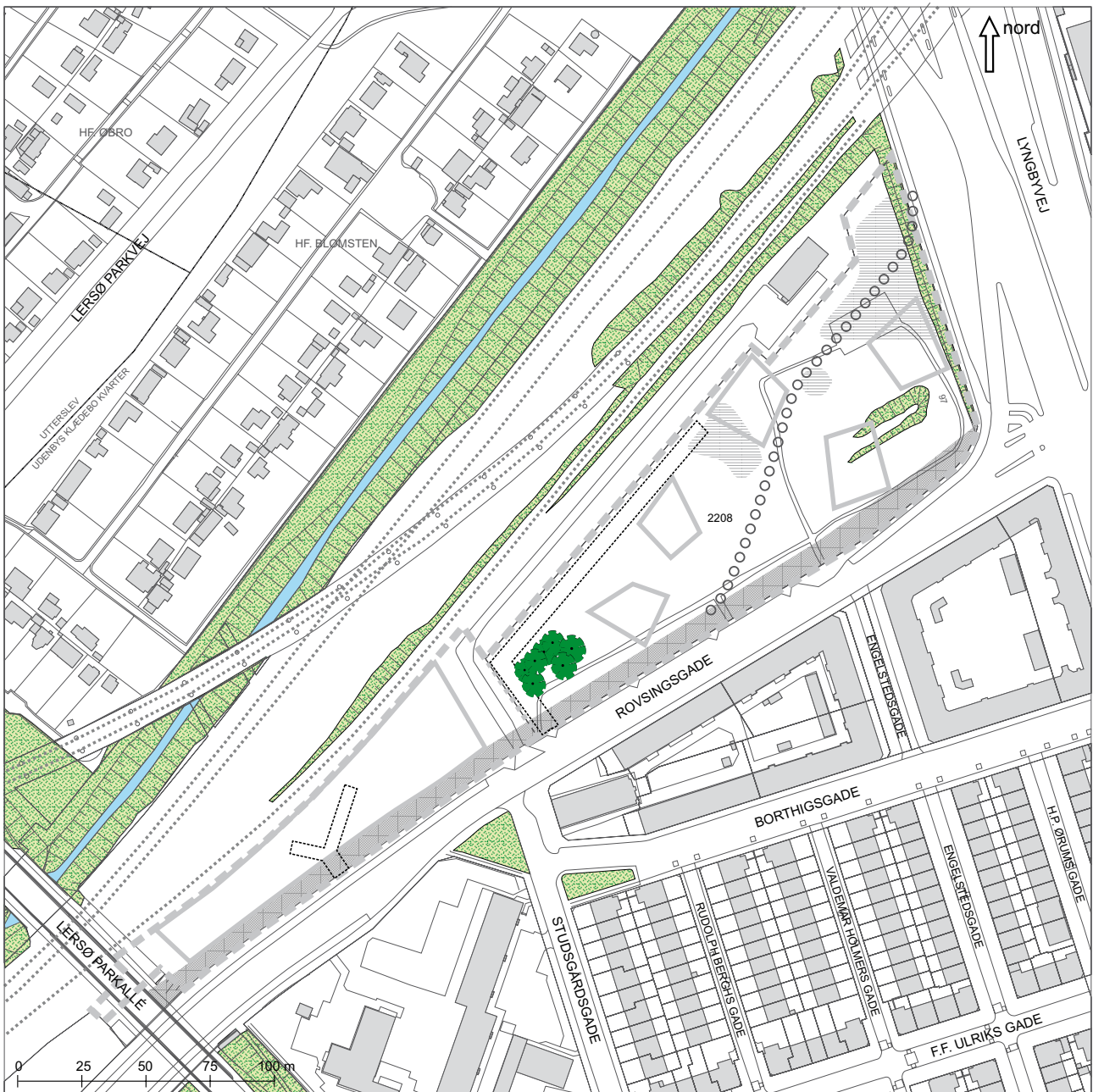
## § 3. Anvendelse






- Stk. 1.** For område A gælder:
- a) Området fastlægges til boliger og serviceerhverv, såsom administration, butikker, liberalt erhverv, hoteller, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning og lignende.





- - - - - Grænse for lokalplanområde
- . . . . . Grænse mellem underområderne A og B
- Principielle byggefelter
- Bebyggelsesregulerende byggelinie



-  Beplantnings- og afskærmningsbælte
-  Principiel stiforbindelse over grunden
-  Principielle adgangsveje
-  Registrerede forurenede områder
-  Bevaringsværdige træer

- b) Boligandelen skal udgøre mindst 25 pct. og højst 40 pct.
- c) Boliger skal være helårsboliger. Den gennemsnitlige boligstørrelse skal være mindst 95 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, og ingen boliger må være mindre end 75 m<sup>2</sup>. Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget fra bestemmelserne.

#### Kommentar

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

- d) Butikker kan placeres i stueetage og på 1. etage i de tre bebyggelser tættest på Lyngbyvej i byggefeltene hhv. I, II og III på tegning nr. 2. Bruttoareal for hver enkelt butik må ikke overstige 600 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 200 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker. Det samlede bruttoareal for butikksformål må ikke overstige 1.800 m<sup>2</sup>.

#### Kommentar

Planlovens § 5 t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butikksformål. Indretning til butikksformål er desuden afhængig af, at der rester er tilstrækkelig rummelighed inden for lokalcenterområdet.

- e) I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere i størrelsesordenen mindst 1 % af bruttoarealet samt anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (miljøstationer). Disse anlæg kan være fælles for hele boligbebyggelsen.

#### Kommentar

Bestemmelsen skal bl.a. sikre, at der i forbindelse med nyt boligbyggeri etableres etagearealer af en passende størrelse, der bl.a. muliggør beboernes aktiviteter af kulturel, fritidspræget og selskabelig art, fællesvaskeri mm.

- f) Der kan indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn er forenelige med området og med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.
- g) Erhverv og institutioner m.v. må ikke placeres over etager med boliger.

#### Stk. 2.

For område B gælder:

- a) Området fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, butikker, liberalt erhverv, hoteller, restauranter samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt indpasses i området.
- b) Der kan alene opføres eller indrettes butikker med pladskrævende varer. Størrelsen af de enkelte butikker må ikke overstige 1.500 m<sup>2</sup>.

## § 3. Anvendelse

### Kommentar

I henhold til Kommuneplan 2005 kan der i området langs Rovsingsgade, herunder i lokalplanens område, placeres butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper. Sådanne varegrupper er nævnt i Planlovens § 5 n, stk. 1, pkt. 3. Det samlede bruttoetageareal til butikker inden for detailhandelsområdet langs Rovsingsgade må udgøre 25.000 m<sup>2</sup>, og arealet for de enkelte butikker må ikke overstige 1.500 m<sup>2</sup>. Opmærksomheden henledes i øvrigt på, at planlovens § 5 t indeholder særlige regler om beregning af bruttoetagearealet til butikker.

### Stk. 3.

For hele lokalplanområdet gælder:

- a) Stueetager eller andre etager i terrænhøjde, jf. § 6, stk. 4e, skal fortrinsvis disponeres med publikumsorienterede funktioner og/eller fælles funktioner for bebyggelsens brugere, såsom kantine, reception, showroom m.v. for bebyggelse, der hovedsageligt har erhverv, og fællesrum, vaskefaciliteter m.v. for bebyggelse, der hovedsageligt har boliger.
- b) Der ikke må udøves virksomhed som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

## § 4. Vej- og stiforhold

### Stk. 1.

Mod Lyngbyvej og Rovsingsgade opretholdes de eksisterende vejlinier.

### Stk. 2.

- a) Den interne trafikbetjening i område A skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje. Vejadgang etableres som indkørsler fra Rovsingsgade med principiel placering som vist på tegning nr. 2.
- b) Vejene anlægges med ét spor i hver retning med en samlet bredde på 7 m. Der anlægges ikke fortov i forbindelse med vejene.
- c) De anlagte veje skal betjene bebyggelserne og fungere som primær brandvej.

### Stk. 3.

Gennem område A kan der etableres en offentlig tilgængelig stiforbindelse for cykler og fodgængere med en principiel placering som vist på tegning nr. 2.

### Kommentar

Såfremt der opstår mulighed for at etablere videre stiforløb, kan der anlægges en sti over området. Forbindelsen forudsættes tilsluttet eventuelle cykelruter i kvarteret og en eventuel cykel- og gangbro over Lyngbyvej.

### Stk. 4.

Adgang for biler til område B etableres som overkørsler fra Rovsingsgade. Antal og placering skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

### Stk. 5.

Langs Rovsingsgade fastlægges en bebyggelsesregulerende byggelinie i en afstand af 10 m fra vejlinie som vist på tegning nr. 1.

### Stk. 6.

Den nærmere udformning af veje mv. sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1.

For område A gælder:

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150.
- b) Ny bebyggelse skal opføres inden for de på tegning nr. 1 viste byggefelter I - V.
- c) Byggefelterne I, II og III må hver maksimalt bebygges med i alt 600 m<sup>2</sup> bebygget areal, byggefelterne IV og V må hver maksimalt bebygges med i alt 425 m<sup>2</sup> bebygget areal. Bygningshøjden må ikke overstige 60 m og skal være mindst 25 m, dog skal bygninger i byggefelt I og II have en højde på mindst 50 m. Den samlede højdeprofil på de resterende tre bygninger III, IV og V skal i forhold hertil udføres gradvist lavere mod sydvest med en indbyrdes højdeforskel på mindst 3 m.

### Kommentar

Intentionen i område A er en bebyggelse med fem tårne, som fremstår højest mod Lyngbyvej og gradvist bliver lavere mod Lersø Parkallé. De fem bygninger vil med deres placering og forskellige højder skabe en varieret bygningsprofil, der vil understrege bygningernes skulpturelle arkitektur. Princip for bebyggelsens højder fremgår af illustrationen på næste side.

- d) Maksimal bygningshøjder er inklusiv tagterrasser og tekniske opbygninger. Højder måles fra eksisterende terræn.
- e) Åbne stueetager på erhvervsbyggeri skal have en minimumshøjde på mindst 5 m.

### Stk. 2.

For område B gælder:

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110.
- b) Ny bebyggelse skal opføres inden for det på tegning nr. 1 viste byggefelt VI.
- c) Bygningshøjden må ikke overstige 20 m. Bebyggelsen skal være tydeligt højest mod område A og lavest mod sydvest med en forskel på mindst 3 m. Højden måles fra eksisterende terræn.

### Stk. 3.

For hele lokalplanområdet gælder:

Ud over de i stk. 1b) og 2b) nævnte byggemuligheder kan der placeres mindre bygninger i én etage til fællesanlæg og lignende, såsom udhuse, cykelskure, legehuse og lignende samt byøkologiske anlæg. Placering og udformning skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

### Stk. 4.

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra byggefelter og bygningshøjde fastsat i stk. 1 og 2, når etagearealet ikke forøges, og intentioner for bebyggelsens form og placering ikke brydes.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1.

- a) I område A skal ny bebyggelse fremstå som fritliggende bygninger af høj arkitektonisk kvalitet i et nutidigt formsprog. Bebyggelsens ydre skal besidde en

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

særegen identitet, der indgår i en arkitektonisk acceptabel helhed med omgivelserne. De fem bygninger skal med deres forskellige højder fremstå som en samlet komposition, hvor et tydeligt arkitektonisk koncept danner afsæt for variationer i det enkelte bygningsvolumen.

- b) Formsproget skal være asymmetrisk og kantet med en geometri af spidse og stumpe vinkler. Bygningerne skal fremstå slanke og udformes med lodrette markeringer, skår eller lignende for at understrege et vertikalt udtryk.
- c) Bebyggelsen i område B skal opføres, så den i form og udtryk modsvarer bebyggelsen i område A, idet den skal fremstå med vertikal opdeling og skulpturel variation i facaden.
- d) Bebyggelsens udformning skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen og må ikke senere ændres uden Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.

### Stk. 2.

- a) Tage kan udføres som flade tage eller med taghældning, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn er begrundet i bygningens arkitektoniske udtryk og tilpasset bebyggelsens samlede komposition. Tagbeklædning skal være skifer, zink, beton eller tagpap eller andet materiale tilpasset bebyggelsens særlige arkitektoniske udtryk.
- b) Tagflader kan etableres som terrasser.

### Stk. 3.

- a) Facader skal fremtræde med et varieret ekspressivt udtryk såsom karnapper, variationer i vinduesplaceringer, detaljering mv. Indhak, forskydninger samt apteringer langs facaden skal minimere vindturbulens.

### Kommentar

Det er intentionen, at bygningernes ekspressive og skulpturelle arkitektur skal afspejle sig i facadens bearbejdning og detaljering. De høje huses store skala gives kontrast ved, at facaden opbrydes, og en mindre skala introduceres gennem apteringer, forskydninger og materialesammensætninger.

Høje huse når op i luftlag med koldere vind, end der er ved terræn. Vinden bliver fanget af facaden og trukket ned på terræn, hvilket giver koldere temperaturer og øget vind ved højhusets fod. Vindturbulens kan minimeres ved at formgive facaden, så vinden brydes, før den når terræn.

- b) Facader skal fremstå med en materialesammensætning og -bearbejdning, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn understøtter områdets helhedspræg og bygningens arkitektoniske udtryk. Facadematerialer kan fremstå i partier af stål, træ, glas, kobber eller lignende, der understøtter et karakteristisk facadeudtryk. Ved valg af materialer skal der lægges vægt på patineringssevnen. Metal og glas som facadebeklædning skal være uden spejlende virkning.
- c) Afslutninger, hjørneløsninger og sammenstillinger mellem facadematerialer skal udføres med en gennemført detaljering, således at bebyggelsen fremstår helstøbt og arkitektonisk afklaret.

### Kommentar

Lokalplanen muliggør varieret materialevalg. Helhedsindtrykket af bebyggelsen kan blive en collage af velafstemte materialer. For at skabe et udtryk af helhed

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

og variation kan de fem bygninger i område A hver især besidde egne materialer samt materialer, der danner referencer til de andre bygninger.

### Stk. 4.

- a) Alle vinduer skal udføres i klart planglas og må ikke uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse udføres med toning eller spejlvirkning. Vinduer må ikke blændes med tilklæbning eller lignende, således at de får karakter af facadebeklædning.
- b) Boliger skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner. Altaner, altanværn og rækværk skal indgå som en integreret del af facadens udtryk. Hovedsageligt bør altaner orienteres væk fra vej.
- c) Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen. Tekniske anlæg og installationer skal formes således, at de efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.
- d) Alle bygningernes sider skal behandles som facader, således at den enkelte bygning fremstår som et samlet volumen.
- e) Publikumsorienterede funktioner og/eller fællesarealer, der ligger i terrænhøjde, skal fremstå med åbne facader, således at der kan etableres adgang til friarealer og skabes visuel kontakt mellem inde og ude.

### Stk. 5.

Skiltning, reklamer, lysinstallationer, markiser og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver og lignende udføres således, at der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn opnås en god helhedsvirkning i forhold til bebyggelsens beliggenhed og arkitektoniske udtryk. Skiltning, facade- og reklamebelysning må ikke ved blænding, reflekser, farve eller ved sit udseende være til unødige gene for omgivelserne.

### Stk. 6.

Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fælles antenneanlæg – hvis placering og udformning skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen – eller tilsluttes til et godkendt fællesantenneanlæg. Placering og udformning af antenner, paraboler og lignende skal ske så diskret som muligt og under hensynstagen til bygningens arkitektoniske udtryk.

### Stk. 7.

De i § 5, stk. 3, muliggjorte udhuse, cykelskure, legehuse og lignende samt byøkologiske anlæg skal med hensyn til materialer, farve, udformning og øvrig ydre fremtræden være samstemmende med den omgivende bebyggelse efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.

## § 7. Ubebyggede arealer

### Stk. 1.

- a) Friarealet (eksklusiv parkerings- og tilkørselsareal) skal være i størrelsesordenen 40 % af boligetagearealet, 10 % af erhvervsetagearealet og 100 % af etagearealet til institutioner for børn og unge. Friarealer skal anlægges med

## § 7. Ubebyggede arealer

opholdsarealer for beboere og brugere, og som offentligt tilgængeligt område efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

### Stk. 2.

- a) Parkering skal ske på egen grund. Parkeringsdækning skal være 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.
- b) For område A gælder særligt: Højst 50 % af parkeringsdækningen må indrettes på terræn. Parkeringsfelter skal overvejende etableres på arealer, der har ringe kvalitet som opholdsareal, såsom områder med megen trafikstøj. Arealer for parkering skal indpasse sig i områdets landskabelige arkitektur. Tilkørselsforhold skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

### Kommentar

Intentionen er, at parkeringsarealer indgår i det samlede udtryk for hele området. Som eksempel kan parkeringsarealer dimensioneres som landskabelige felter (jf. stk. 10a). Arealerne kan også integreres i det samlede område ved at give dem alternative, sekundære funktioner, der kan gøre dem interessante og anvendelige, når der ikke holder parkerede biler.

### Stk. 3.

Arealet mellem den i § 4, stk. 5, nævnte byggelinie og vejlinjen mod Rovsingsgade skal anlægges med et 10 m bredt beplantnings- og afskærmningsbælte som vist på tegning nr. 2. Arealet kan medregnes i friarealet. Anlægning af arealet skal ske i sammenhæng med det samlede område efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse. På arealet kan anlægges en offentlig tilgængelig stiforbindelse, hvilket udformningen af området skal tage hensyn til.

### Stk. 4.

Ubebyggede arealer skal fremstå som et sammenhængende område. Området skal have en åben og stærk, gennemgående grøn karakter. Beplantningen skal tilpasses i forhold til områdets overordnede landskabelige hovedidé efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

### Stk. 5.

Placering af funktioner og udformning af ubebyggede arealer skal ske under hensynstagen til sol og skygge i løbet af dagen, og til mulig vindturbulens fra højhusene. Disponeringen af udearealer skal skelne mellem områder, der henvender sig primært til beboere og områder, der i højere grad henvender sig til offentligheden.

### Kommentar

Udearealer skal generelt fremstå åbne og sammenhængende. For at skabe kvalitative udeområder for beboere er det vigtigt, at nogle områder opleves mere private end andre. Området skal derfor disponeres med forskellige funktioner og udformninger, der i større og mindre grad inviterer besøgende udefra til gennemgang og ophold.

### Stk. 6.

De på tegning nr. 2 viste bevaringsværdige træer skal indgå i områdets beplantning og må ikke beskæres eller fjernes uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse. Træerne skal sikres mod beskadigelse efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere anvisninger. Udgravninger inden for træernes og beplantningens vækstzoner forudsætter Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse.



## § 7. Ubebyggede arealer

### Stk. 7.

Belægning, belysning, beplantning og inventar i øvrigt skal udformes på en måde, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn sikrer tryk og sikker færden og ophold i området og medvirker til at give området en kvalitativ og helhedspræget karakter.

### Stk. 8.

Der skal etableres mindst 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> boligetageareal. For arbejdspladser etableres 1 cykelparkeringsplads pr. 2½ ansat og derudover 3 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal for kunderelateret serviceerhverv. Placering, omfang og udformning af cykelstativer/cykelparkering skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

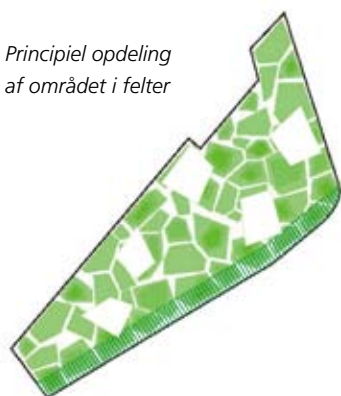
### Stk. 9.

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

### Stk. 10.

Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser tilgængelighed for alle.

Principiel opdeling af området i felter



- Landskabelige felter med bakker i område A
- Beplantnings- og afskærmningsbælte

For område A gælder særligt:

- I området skal etableres en mosaik af felter. Felterne skal indrettes med høj landskabsarkitektonisk kvalitet, så der skabes gode visuelle og fysiske sammenhænge indenfor området. Funktioner i de forskellige felter skal tilfredsstille beboere og brugeres forskellige behov, herunder, legepladser, boldbaner, mere private haver, og lignende. Princip for indretning af ubebyggede arealer er angivet på illustrationen t.v.
- I området udformes terrænet til et sammenhængende landskab med bakker på op til 3 m i højden. Placering og dimensionering af bakkerne skal tilgodeses, at der på en gang skabes landskabelige højdeforskelle, og at der samtidig muliggøres en bred variation af aktiviteter og funktioner. Udformning og disponering af bakker skal overordnet tage hensyn til, der ikke opstår gemte nicher, som kan forårsage utrygge områder.

### Kommentar

Funktionelt kan bakkerne være med til at værne opholdsarealer mv. mod støj fra de omkringliggende veje. Arkitektonisk vil bakkerne betyde, at det samlede område bliver delt op i mindre og forskelligartede rum, der kan give afsæt for, at en mangfoldighed af aktiviteter kan udspille sig.

Principiel udformning af stisystem



- Stisystem i område A
- Beplantnings- og afskærmningsbælte

- Der skal anlægges et netværk af stier med principielle placeringer som vist på illustrationen t.v. Stisystemet skal give adgang til bebyggelse, til områdets faciliteter og give mulighed for adgang gennem området. Stierne skal være offentligt tilgængelige og generelt dimensioneres som smalle forløb med en gennemgående bredde på 3 m. Udvalgte steder kan stierne udvides til mindre pladsdannelser.

## § 7. Ubebyggede arealer

### Kommentar

Nettet af stier vil give mulighed for flere mulige bevægelser gennem området og dermed muliggøre forskellige oplevelser af området. Ved udlægning af stier i knækkede forløb brydes det lange vue, hvilket vil skabe mindre rum og holde orienteringen inden for området.

- d) I forbindelse med boliger eller kontorer kan der langs bygningernes kant indrettes mindre private haver, terrasser eller lignende. Haver eller lignende skal etableres i forbindelse med funktioner i etager i terrænhøjde.
- e) Endelig udformning af friarealet skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

### Stk. 11.

Friarealer skal som hovedregel henligge uindhegnede. Eventuel hegning i forbindelse med specifikke funktioner i området skal understøtte, at området fremstår med visuel og bevægelsesmæssig sammenhæng. Eventuelle hegn ved private haver (jf. stk. 10 d) må ikke overstige 1 m. Eventuel hegning må kun finde sted med Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.

## § 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

### Stk. 1.

Bebyggelse og ubebyggede arealer herunder primære opholdsarealer skal i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav og bestemmelser og Miljø- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vej- og jernbanetrafik. For forureningsfølsom anvendelse så som boliger, daginstitutioner, skoler og lignende gælder, at trafikstøjbelastningen på facaderne ikke må overstige 65 dB(A), og at mindst én facade til ophold- og eller soverum ikke belastes med mere end 55 dB(A). Det udendørs støjniveau på primære opholdsarealer må ikke overstige 55 dB(A). Det indendørs trafikstøjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende må ikke overstige 35 dB(A). For jernbanestøj er de tilsvarende grænser 60 dB(A) i forhold til boliger, daginstitutioner, skoler og lignende og disses primære opholdsarealer.

### Kommentar

I henhold til byggelovgivningen må det indendørs støjniveau i beboelsesrum mod vej ikke overstige 30 dB(A), der er det gennemsnitlige støjniveau over døgnet. Der henvises i øvrigt til Borgerrepræsentationens beslutning af 15. december 2005 og Kommuneplan 2005 samt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområder". Miljøstyrelsen har i 2007 udsendt en ny vejledning "Støj fra veje nr. 4/2007", hvori der anvendes en ny beregningsmodel for støjbelastningen Lden, der er det vægtede støjniveau henover døgnet. Implementeringen af den nye vejledning overvejes i forbindelse med udarbejdelse og vedtagelse af Kommuneplan 2009.

## § 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

**Stk. 2.** Håndtering af forurennet jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Teknik- og Miljøforvaltningens anvisninger og tilladelser.

### Kommentar

Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, har udgivet vejledningerne "Arbejder du med jord i Københavns Kommune, 2006" og "Håndtering af vand ved byggeri og anlæg - regler og retningslinier, 2004". Regler og retningslinier kan findes på [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk)

**Stk. 3.** Beboere og brugere af lokalområdet skal ligeledes i fornødent omfang skærmes mod støj, støv, emissioner og vibrationer fra virksomheder, S-tog mv.

**Stk. 4.** Når der opføres nye boliger, institutioner, gårdanlæg, legeplads og lignende, der betegnes som følsom arealanvendelse, skal den øverste ½ meter på de ubefæstede arealer bestå af dokumenteret rene materialer (jord, sand, grus el. lign.). Hvis der anlægges legearealer med bakker og små volde med stort slid, skal de dækkes med 1 meter dokumenteret ren jord.

## § 9. Retsvirkninger

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

### Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i lokalplanen.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensationer meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.
- d) Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumsloven. Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid, forinden et jordarbejde påbegyndes, således at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.

- e) Der forudsættes tinglyst fornødne deklARATIONER vedrørende sikring m.v. af ledninger.
- f) Bortskaffelse af forurenede overskudsjord skal anmeldes til Teknik- og Miljøforvaltningen og bortskaffes i henhold til "Regulativ for anvisning af forurenede jord i Københavns Kommune".
- g) Teknik- og Miljøforvaltningen kan efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt for nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand. I henhold til "Spildevandsplan 2008" gælder for alle nybyggerier, hvor grundarealet er større end 300 m<sup>2</sup>, at tagvand ikke ledes til kloaksystemet, men håndteres lokalt. Dette forhold kan fraviges, hvis der lokalt er forhold, der gør dette uhensigtsmæssigt.
- h) Det bør tilstræbes, at der projekteres og bygges efter miljørigtige principper, jf. Københavns Kommunes retningslinier for miljø i byggeri og anlæg.





#### ÆNDRING I RAMMERNE FOR LOKALPLANLÆGNING

 Nyt C2\*- område Lyngbyvej/Røvsingsgade

 Nyt S1\*- område Røvsingsgade

#### ÆNDRING I RAMMERNE FOR DETAILHANDEL

 Lokalcentret omkring Lyngbyvej udvides med en del af det nye C2\*- område Lyngbyvej

 Området ved Røvsingsgade for butikker med pladskrævende varer udvides med det nye S1\*- område ved Røvsingsgade

### **Tillæg nr. xx til Københavns Kommuneplan 2005**

I medfør af lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) ændres rammerne for Beauvaisgrunden langs Lyngbyvej/Rovsingsgade samt del af det tilstødende baneareal vest herfor i bydelen Østerbro.

S2\*-området – Lyngbyvej/Rovsingsgade ændres til et C2\*-område med følgende særlige bestemmelse:

C2\* - Lyngbyvej/Rovsingsgade: I lokalplan kan der fastlægges byggefelter med en maksimal bygningshøjde på 60 meter. Boligandelen skal udgøre mindst 25 % og højst 40 % af det samlede etageareal. Langs Rovsingsgade fastlægges et 10 m bredt beplantnings- og afskærmningsbælte, som senere skal kunne anvendes til en grøn stiforbindelse.

Del af T1\*-området – Rovsingsgade ændres til et S1\*-område som vist på kortet med følgende særlige bestemmelse:

S1\* - Rovsingsgade: Der åbnes mulighed for værkstedsvirksomhed. Langs Rovsingsgade fastlægges et 10 m bredt beplantnings- og afskærmningsbælte, som senere skal kunne anvendes til en grøn stiforbindelse.

Endvidere ændres hovedstrukturen og rammerne for detailhandel:

Lokalcentret omkring Lyngbyvej udvides med en del af det nye C2\*-område - Lyngbyvej/Rovsingsgade.

Området ved Rovsingsgade for butikker med pladskrævende varer udvides med det aktuelle S1\*-område.

Økonomiforvaltningen, Center for Byudvikling

### Kommuneplan 2005

I Kommuneplan 2005 er ejendommen matr.nr. 2208 Udenbys Klædebo Kvarter, København, fastlagt som område for serviceerhverv (S2\*), hvilket angiver en maksimal bebyggelsesprocent på 150 og en maksimal bebyggeshøjde på 24 m. Stjerneanmærkningen angiver, at området kan udvikles i supplerende planlægning, hvori skal indpasses et væsentligt islæt af offentlige publikumsvendte aktiviteter til eks. medborgerhus, grønt område mm.

Umatrikuleret areal sydvest for Beauvaisgrunden, samt umatrikuleret areal langs jernbanen er udlagt som et område til tekniske anlæg (T1\*). Denne bestemmelse angiver område for oplagsplads samt kollektive trafik anlæg. Maksimal bebyggelsesprocent og bygningshøjde er derfor ikke fastsat. Stjerneanmærkningen angiver, at der fastlægger et 10 m bredt beplantnings- og afskærmningsbælte, som senere skal kunne anvendes til grøn stiforbindelse.

Rammer for lokalplanlægningen:

B-områder til boliger.

C-områder til blandet bolig og erhverv.

E-områder til blandet erhverv.

J-områder til industri.

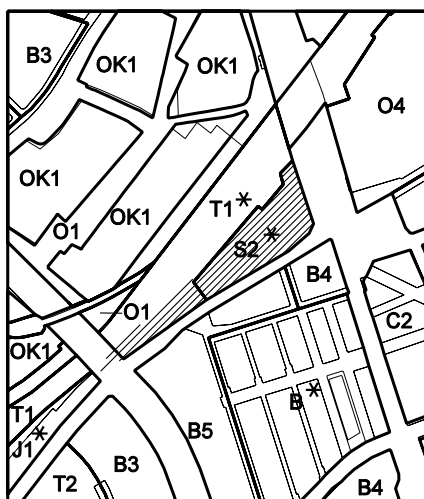
S-områder til serviceerhverv.

T-områder til tekniske anlæg.

O-områder til fritidsformål eller institutioner.

OK-kolonihaver med overnatning.

\*- områder med særlige bestemmelser.



Eksisterende rammer for lokalplanlægningen i henhold til Kommuneplan 2005.



Kommuneplantillæggets forslag til nye rammer.

### Forslag til kommuneplantillæg

Samtidig med lokalplanforslaget er der udarbejdet et forslag til tillæg til Kommuneplan 2005. Heri foreslås rammerne for lokalplanlægning ændret til dels et område for boliger og serviceerhverv (C2\*-område) og dels et område for serviceerhverv (S1\*-område).

I et C2-område er anvendelsen boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, erhverv- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt indpasses i området. Den maksimale bebyggelsesprocent er 150. Friarealprocent for boliger er 40 og friarealprocent for erhverv er 10. Boligandelen skal udgøre mindst 50 pct., men vil efter nærmere vurdering kunne fastlægges mellem 40 og 75 pct.

Stjernebemærkningen i det aktuelle forslag fastlægger en afvigelse fra standarden og angiver, at boligandelen skal være mindst 25 pct. og højst 40 pct. af det samlede etageareal, at bygningshøjden kan være op til 60 m, og langs Rovsingsgade fastlægges et 10 m beplantnings- og afskærmningsbælte. Lokalcentret omkring Lyngbyvej udvides med en del af det nye C2\*-område.

I et S1-område er anvendelsen serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, erhverv- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt indpasses i området. Maksimal bebyggelsespct. er 110. Friarealprocent for boliger er 60 og friarealprocent for erhverv er 15. Den maksimale bygningshøjde er 20 m. Stjernebemærkningen angiver mulighed for værkstedsvirksomhed, og at der langs Rovsingsgade fastlægges beplantnings- og afskærmningsbælte, som senere skal kunne anvendes til en grøn stiforbindelse. Området ved Rovsingsgade for butikker med pladskrævende varer udvides med det nye S1\*-område. Det er vurderet, at ændringerne har en sådan karakter, at planlægningen skulle indledes med forudgående høring. De modtagne henvendelser har ikke givet anledning til ændring i det planlagte kommuneplantillæg.

### Lokalplanlægning

Umiddelbart op til lokalplanområdet grænser følgende lokalplanområder: Lokalplan nr. 15 "Borgervænget" fastlægger området til offentlige formål samt private institutioner m.v. af almennyttig karakter. Lokalplan nr. 276-1 "Rovsingsgade" med tillæg fastlægger området til erhvervsformål, herunder butikker for særligt pladskrævende varegrupper, og til boligformål.



Gældende planer i området.



### **Boligpolitik**

Det er et boligpolitisk mål at tilvejebringe et varieret udbud af boliger, som i kvalitet kan måle sig med boligudbuddet i det øvrige hovedstadsområde og i Øresundsregionen. Den fysiske planlægning skal ved satsning på Københavns særlige herlighedsværdier og bymæssige kvaliteter medvirke til at fastholde og tiltrække beboere, der kan bidrage til og skabe en social og bæredygtig befolkningssammensætning.

Boligbyggeriet skal være af høj arkitektonisk og byggeteknisk kvalitet og skal som udgangspunkt være helårsboliger og primært bestå af familieegnede boliger. For at fremme et bæredygtigt transportmønster skal i princippet om stationsnærhed indgå i prioriteringen af et nyt boligbyggeri.

### **Lov om miljøvurdering af planer og programmer**

Forslagene til lokalplan og kommuneplantillæg vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004). Baggrunden herfor er, at der ikke muliggøres anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 og 4, eller projekter, der i størrelse og omfang, samt i forhold til lokalplanområdets nuværende udformning og karakter vurderes at få væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser. Lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg skal muliggøre ny bebyggelse, der ikke indebærer infrastrukturelle forandringer.

Afgørelsen er offentliggjort den 21. februar 2007. Afgørelsen er ikke påklaget til Naturklagenævnet.

### **Varmeplanlægning**

Hele Københavns Kommune er fastlagt som fjernvarmeområde i den kommunale varmeplan, der er vedtaget af Borgerrepræsentationen og godkendt af Energiministeriet (nu Økonomi- og erhvervsministeriet) i 1988. I forlængelse heraf har Borgerrepræsentationen i 1993 vedtaget et projekt om tilslutningspligt til fjernvarme. Herefter må større ejendomme med en kapacitet på over 0,25 MW kun anvende fjernvarme. Alternativ varmforsyning med f.eks. solenergi forudsætter dispensation i henhold til varmforsyningslovgivningen. For mindre ejendomme tillades normalt alternativ varmforsyning.

### **Tilladelse i henhold til anden lovgivning**

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumslovens § 27.

## Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg?

### Lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område. Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, evt. bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden der eksempelvis kan gennemføres bl.a. større bygge- og anlægsarbejder.

Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan – eventuelt i form af et lokalplantillæg.

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

### Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke ændres, bebygges eller ændre anvendelse i perioden, fra lokalplanforslaget er offentliggjort, til den endelige lokalplan er vedtaget og bekendtgjort. Forbudet gælder dog højst ét år. Når fristen for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget er udløbet, og ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt, kan kommunen tillade ejendommene bebygget eller anvendt som beskrevet i lokalplanforslaget. En sådan tilladelse forudsætter, at det, der gives tilladelse til, er i overensstemmelse med kommuneplanen og lokalplanforslaget.

### Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

### Kommuneplantillæg

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

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

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

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

### Kommuneplantillæggets retsvirkninger

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

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





### **Offentlighedsperiode**

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xxxx 2008 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan "Beauvais-grunden" med forslag til kommuneplantillæg.

Offentlighedsperioden løber fra den xx. xxx til den xx. xxx 2008.

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

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



### **Plancher**

Der vil fra den xx. xxxx til den xx. xxxx 2008 være opstillet plancher, der illustrerer planforslagenes indhold.

Plancherne er placeret i xxxxxxxx, xxxxxxxx.



### **Borgermøde**

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslagene i xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx

Mødet foregår xxxdag den xx. xxxx 2008 kl. 19.00-21.00.



### **Debatforum**

På Center for Bydesigns hjemmeside

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

har du mulighed for at komme med din mening i debatforum eller sende en indsigelse.



### **Adresse**

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

Teknik- og Miljøforvaltningen

Center for Bydesign

Postboks 447

1505 København V

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

tlf: 33 66 12 90

**Sidste frist for indlevering af indsigelser og/eller ændringsforslag er den xx. xxxx 2008.**