



BEAUVAISGRUNDEN ØST

FORSLAG TIL LOKALPLAN

Teknik og Miljøudvalget har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Beauvaisgrunden Øst.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Østerbro.

Offentlig høringsperiode fra den xx. xx til den xx. xx 2025.



Indhold

Redegørelse 3

Lokalplanens baggrund og formål	3
Lokalplanområdet og kvarteret	4
Lokalplanens indhold	5
Miljøforhold	14
Skyggediagrammer	16

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning 18

Overordnet planlægning	18
Kommuneplan 2024	18
Lokalplaner i kvarteret	19
Københavns Kommunes overordnede strategier	19
Miljøkrav til byggeri og anlæg	19
Spildevandsplan	20
Sikring mod oversvømmelse	20
Vandforsyningsplan	21
Varmeplanlægning	21

Tilladelser efter anden lovgivning 22

Affald	22
Jord- og grundvandsforurening	22
Museumsloven	23
Rottesikring	23
Bilag IV-arter, herunder flagermus	23

Bestemmelser 24

§ 1. Område	24
§ 2. Område	24
§ 3. Anvendelse	24
§ 4. Veje	25
§ 5. Bil- og cykelparkering	26
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	28
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	30
§ 8. Ubebyggede arealer	34
§ 9. Støj og anden forurening	40
§ 10. Matrikulære forhold	41
§ 11. Særlige fællesanlæg	41
§ 12. Retsvirkninger	41
§ 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter	41
Kommentarer af generel karakter	41

Tegning 1 · Områdefgrænsning	43
Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage) og 2. etage	44
Tegning 2b · Anvendelse fra 3. etage og op	45
Tegning 3 · Veje	46
Tegning 3ba · Vejsnit	47
Tegning 3bb · Vejsnit	48
Tegning 4 · Bil- og cykelparkering	49
Tegning 5 · Bebyggelsens omfang og placering	50
Tegning 6 · Bebyggelsens ydre fremtræden	51
Tegning 7a · Byrum	52
Tegning 7b · Kantzoner	53
Tegning 7c · Beplantning	54
Tegning 7d · Terrænregulering	55

Hvad er en lokalplan 56

Mindretalsudtalelser 57

Praktiske oplysninger 58

Redegørelse



Området set mod nordøst. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader, steder og bygninger er navngivet. Luftfoto: SDFI, 2023.

Lokalplanens baggrund og formål

Byggeri København har anmodet forvaltningen om et nyt plangrundlag for matr.nr. 2208b, 2208c og dele af hhv. matr.nr. 2008a og 6337a, Udenbys Klædebo Kvarter, København, der muliggør en offentlig svømmehal, et botilbud og et plejecenter.

Formålet med lokalplanen er at skabe rammer for opførelse af et nybyggeri med en offentlig svømmehal i stueetagen og 1. etage med et botilbud i 3 etager ovenpå. Desuden muliggøres opførelse af et nyt plejecenter i området. Svømmehal og botilbud opføres ud mod Lyngbyvej, og plejecenteret mod Røvsingegade og eksisterende boligbyggeri vest for lokalplanområdet.

Bygeønskerne har et omfang, som forudsætter lokalplan.

Området består i dag af to ubebyggede matrikler afgrænset af henholdsvis Lyngbyvej, Røvsingegade, Banedanmarks jernbaneterræn og boligbebyggelsen High Five. En del af matr.nr. 2208a udlagt til vej i lokalplan 522 Beauvaisgrunden II. Det samme gælder en del af Banedanmarks areal, som også indgår i lokalplan 522 Beauvaisgrunden II. Arealet ligger langs bagsiden af boligbebyggelsen High Five og ud til Røvsingegade. Arealerne indgår i denne lokalplan som adgangsvej og dermed erstatter bestemmelserne i lokalplan 522 Beauvaisgrunden II.

Vejene Lyngbyvej og Røvsingegade er stærkt trafikerede og medfører, at lokalplanområdet er støjbelastet. Endvidere er der støj i forbindelse med påsætning af

materiel i forbindelse med S-togtrafikken på jernbaneterrænet, der afgrænser området mod nord.

Lokalplanen sikrer rammerne for områdets udvikling med henblik på at støjsikre området, samt at indpasse byggeriet i relation til de omkringliggende byrum og boligbebyggelser. Lokalplanen sikrer desuden, at Rovsinggade kan udvikles med en grøn cykelsti fra Tagensvej til Kildevældsparken.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2024.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Lokalplanområdet ligger i bydelen Østerbro ved Ryparken Station og grænser op til bydelen Bispebjerg. Lokalplanområdet er mod nord afgrænset af S-togbanen og Kolonihaveparken, der er del af Lersøparken i Bispebjerg. Syd for lokalplanområdet starter karrébebyggelsen på Østerbro med røde teglstensbygninger. Mod øst afgrænses området af det markante byggeri Kollektivhuset med Helsingørmotorvejen/Lyngbyvej i forgrunden. Mod vest, langs S-togbanen, er blandede typer erhvervsbebyggelse placeret sporadisk. Ved afgrænsningen mod vest, står High Five; tre punktbygninger i fem-otte etager, der anvendes som almene boliger.

Lokalplanområdet er i dag ubebygget, bortset fra en mindre teknikbygning for Bane Danmark. Området indeholder selvgroet beplantning i form af buske og træer, trådte stier samt en skaterbane.

I slutningen af 1800-tallet og mange år frem drev Beauvais virksomhed på arealet. Hovedproduktionen var forarbejdning af fødevarer og specielt konserverproduktion. Der har endvidere været maskinværksted, smedje og blikkenslager på arealet. Grunden har siden 1983 været Københavns Kommunes ejendom.

Siden 1989 har arealet været midlertidigt tilladt anvendt til rekreative formål, fordi områdets fremtidige anvendelse ikke var fastlagt. I juni 2015 blev lokalplan 522 Beauvaisgrunden II vedtaget. Lokalplan 522 Beauvaisgrunden II muliggør boligbyggeri på den vestlige del af grunden og erhverv, herunder pladskrævende butikker, på den østlige del mod Lyngbyvej. Boligbyggeriet på den vestlige del er i dag opført.

Egenart

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 boligbebyggelsen Kollektivhuset, der med sine 12 etager er et væsentligt vartegn i området, som markerer indgangen til byen ved Hans Knudsens Plads. Hans Knudsens Plads fremstår overvejende med store asfalterede arealer, der tidligere har været anvendt til busstrafik. Sydsiden af Rovsinggade 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 Parkallé som større erhvervsbygninger af varierende størrelser, samt nyere boligbebyggelser i fem og tre etager i området langs Rovsinggade. Kvarteret syd og øst for Rovsinggade hovedsageligt et boligområde.

Banedanmarks areal mod nordvest omfatter ca. 3.100 m². Det grænser op til jernbaneterrænet og en transformerbygning for strømforsyning og sikringshytte til S-tognettet. Arealet, der er afskærmet med et trådhegn, rummer Banedanmarks adgangsvej langs jernbaneterrænet, og det fremstår med en selvgroet bevoksning.

Langs med Lyngbyvej er der mindre og mellemstore butikker, mens der langs Rovsinggade er værksteder og større lagervirksomheder. Størstedelen af området omkring Kollektivhuset på modsatte side af Lyngbyvej huser en bred vifte af kommunens servicefunktioner – fra socialcenter til busholdepladser, samt en



Områdets placering i bydelen.

dagligvarebutik placeret i Kollektivhuset mod Hans Knudsens Plads. Samlet set ligger lokalplanområdet mellem vigtige færdselslinjer på grænsen mellem den tætte og mere åbne by. Dette betyder, at området udgør et synligt areal i byen.

Eksisterende trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Rovsinggade. Der er cykelstier langs med Rovsinggade og Lyngbyvej, og der er planlagt en grøn cykelrute langs Rovsinggade fra Tagensvej til Lyngbyvej.

Vejnettet omkring lokalplanområdet er kendetegnet ved et større trafikeret kryds mellem Lyngbyvej og Rovsinggade, hvor Helsingørmotorvejen ender og fordeler sig videre til henholdsvis Lyngbyvej og Rovsinggade.

Lokalplanområdet busbetjenes af linje 14, 150S, 184 og 185 fra Lyngbyvej.

Området ligger ca. 800 m fra metrostationen Vibenhush Runddel og 150 m fra S-togsstationen Ryparken og er dermed stationsnært.

Almene boliger

Da lokalplanen kun muliggør nye boliger i form af institutioner med botilbud og plejeboliger, stilles der ikke krav om almene boliger.

Lokalplanens indhold

Indledning

Lokalplanforslaget muliggør opførelse af to nye byggerier i op til fem etager samt evt. tekniketage på tagene. Mod vest muliggøres et nyt plejecenter, og mod øst muliggøres en offentlig svømmehal i to etager. Ovenpå svømmehallen opføres mod Lyngbyvej et botilbud i yderligere tre etager. Svømmehallens tag vest for botilbuddet indrettes med et grønt byrum til botilbuddet. Lokalplanforslaget sikrer, at hjørnet mod krydset mellem Rovsinggade og Lyngbyvej indrettes som offentlig forplads til svømmehallen. Der sikres en adgangsvej til området fra Rovsinggade bag om eksisterende boligbyggeri (High Five) og langs Banedanmarks baneareal.

Bestemmelser for bebyggelsens placering og omfang samt udseende vil sikre, at ny bebyggelse tilpasses områdets egenart mht. bygningshøjder, placering af byggefeltet og samhörighed med eksisterende byggeri nord og syd for Rovsinggade og Kollektivhuset ved Lyngbyvej.

Bestemmelser for ubebyggede arealer vil sikre, at udearealer vil fremstå grønne og give mulighed for støjfrit ophold for de kommende beboere og brugere.

Anvendelse

Området fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk, værksteder og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, herunder botilbud og boliger til socialt udsatte (skæve boliger), samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, religiøse, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.



Røvsingegade set fra øst og lokalplanområdet til højre i billedet. I baggrunden ses 'High Five'.



Kollektivhuset ved Lyngbyvej set fra sydvest. Adgang for fodgængere og cyklister til svømmehallen kommer til at ske via dette fodgængerfelt



Lokalplanområdet set mod nord med Banedanmarks teknikbygning i baggrunden



Lokalplanområdet set fra nord med bebyggelsen langs Røvsingegade i baggrunden.



Lokalplanområdet set fra øst med banearealer til højre og 'High Five' i baggrunden

Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Det vurderes, at bebyggelsen påvirker bymiljøet positivt idet bydelen tilføjes nye funktioner og negativt, idet man fjerner eksisterende beplantning fra området.

I dag fremstår området med uplejet, selvgroet beplantning og selvtrådte stier, som er opstået over en 20-årig periode. I området er der en midlertidig skaterbane og opstillet enkelte bord-bænkesæt.

Det er ikke muligt at bevare eksisterende beplantning og samtidig udvikle området med de ønskede funktioner, som skal medvirke til at dække bydelens behov for en svømmehal og boliger/botilbud for plejekrævende og sårbare borgere.

Området er forurennet som følge af tidligere anvendelser, og det er nødvendigt at oprense det.

Lokalplanens område er lavtliggende i forhold til nabogrunden, og det er nødvendigt at regulere terrænet i forbindelse med nybyggeri.

Lokalplanen erstatter lokalplan 522 Beauvaisgrunden II, som muliggjorde opførelse af bebyggelse af op til 20.000 m² med bygningshøjder på op til 50-60 m over terræn, svarende til henholdsvis kote 58 og 68.

Nærværende lokalplan muliggør opførelse af ca. 18.000 m² og bebyggelse i op til 25 m over nyt terræn, svarende til kote ca. 35.

Den nye svømmehal og botilbud danner en markant afgrænsning af området mod øst og Kollektivhuset på modsatte side af Lyngbyvej. Samtidig danner bebyggelsen støjværn for trafikstøj fra Lyngbyvej. Det nye plejecenter afgrænser med sin knækkede form de tre boligårne i High Five-bebyggelsen. Det grønne byrum mellem det nye plejecenter og High Five kommer til at fremstå som et sammenhængende byrum, idet terrænet reguleres, så den nuværende skrænt mod vest får en jævn afrunding. Anvendelserne tilføjer nye botilbud for sårbare borgere i bydelen og forbedrer kultur- og fritidstilbud i form af en lokal svømmehal, som bl.a. også kan anvendes af områdets skoler.

Det vurderes, at projekterne ikke medfører væsentlig øget trafik i området, og at de overordnede veje i tilknytning til området har kapacitet til den øgede trafik.

Fremtidige trafikforhold

Der vil i mindre grad komme mere biltrafik på de omkringliggende veje. Det vurderes at biltrafikken til og fra området vil stige med ca. 300 bilture. Sammenlignet med trafikken, der kører på Rovsinggade og Helsingørsmotorvejen/Lyngbyvej på hhv. 9.000 og 65-68.000 køretøjer pr. dag, er stigningen ikke mærkbar. Internt i området vil det være en mærkbar stigning i forhold til i dag, særligt på grund af øget bustransport til den kommende svømmehal, som dog primært vil foregå i dagtimerne.

Der vil komme mere cykeltrafik på de omkringliggende veje og cykelstier, og der kan, særligt i krydset Rovsinggade/Lyngbyvej, forventes flere cyklister og fodgængere.

De eksisterende overkørsler ud af området opretholdes.

Adgang til området for biler skal ske via en eksisterende overkørsel i det sydvestlige hjørne fra Rovsinggade over for Studsgaardgade. Det undersøges, om der er tilstrækkelige oversigtforhold ved højresving, da varelevering og buskørsel vil blive øget ved den fremtidige brug. Hvis oversigtsforholdene viser sig at være utilstrækkelige ved overkørslen, kan det blive nødvendigt at nedlægge op til 6 offentlige parkeringspladser på Rovsinggade. Fra Rovsinggade etableres en ny vej ind i området fra nordsiden, langs jernbanen, hvorfra den afvikles i et trafikloop med integreret vendeplads for bus og lastbil.

Trafikloopet indrettes med et afsætningsspor, der sikrer, at afsætning kan ske tæt ved indgang til hhv. botilbud, plejecenter og svømmehal. Vareaflevering, renovationsafhentning, mv. til svømmehal, botilbud og plejecenter kan afvikles i loopet. Skolebusser kan afsætte børn i loopet med trafiksikker adgang til svømmehal. Teknikkælder med vandbehandling og ventilation under svømmehalspromenaden tænkes serviceret fra en sekundær adgang i form af en stor port i terræn mod nord ved Lyngbyvej.

Cykelparkering til svømmehallens gæster placeres tæt på krydset Lyngbyvej/Rovsinggade i det sydøstlige hjørne af lokalplanområdet, hvor også hovedindgangen til svømmehallen placeres. Hjørnet indrettes som en ankomstplads med plads til træer.

Bløde trafikanter kan frit bevæge sig rundt om svømmehalsbygningen og plejecentret uden at krydse kørende trafik.

Svømmehalsfunktioner vil generere større grupper af krydsende fodgængere, fx skoleklasser, der krydser Rovsinggade i signalet ved Lyngbyvej, end der er i dag. Forholdene for de krydsende fodgængere forbedres derfor med mindre justeringer i signalerne, samt opstilling af nedtællingssignaler for fodgængerne.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

Bil- og cykelparkering

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

Bilparkeringen er for anvendelse til svømmehal og botilbud fastsat efter en konkret vurdering på baggrund af antal ansatte og besøgende og lokalisering i forhold til kollektiv trafik. Normen for bilparkering er fastsat til 1 plads pr. 280 m² for svømmehallen og 1 plads pr. 1.000 m² for botilbud.

Cykelparkeringen for anvendelse til svømmehal og botilbud er også fastsat efter en konkret vurdering på baggrund af antal ansatte og besøgende, samt lokalisering i forhold til kollektiv trafik. Normen for cykelparkering er fastsat til 2 pladser pr. 100 m² for svømmehallen og 0,75 pladser pr. 100 m² for botilbuddet.

Det betyder, at der kommer til at være 25-30 bilparkeringspladser og ca. 150 cykelparkeringspladser, når området er fuldt udbygget.

Mindst 50 % af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede. Det vil sige, at de kan placeres i skure, under halvtag eller inde i bygningerne. Der er bestemmelser om, hvor cykelparkering på terræn må være. Det skal sikre, at der bliver cykelparkeringspladser tæt ved de funktioner, som pladserne skal betjene.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Bebyggelsens placering og udformning

Bebyggelsen placeres med en svømmehal i to etager og med botilbuddet i tre etager ovenpå mod øst og Lyngbyvej, hvor botilbuddet danner støjværn for arealer beliggende mod sydvest.

Facaden mod Lyngbyvej udføres i lyse tegl og udformes som en række korte, forskudte facadepartier, der medvirker til at give den ca. 100 m lange facade et markant, varieret og indbydende udtryk. Hovedindgang til svømmehallen placeres på hjørnet mod Rovsinggade/Lyngbyvej, hvor der samtidig indrettes et byrum. Svømmehallens facader udføres med store vinduespartier samt udsmykning i form af teglbånd i grønne glaserede tegl.

Botilbuddets facade udføres langs Lyngbyvej i tegl som forlængelse af svømmehallens facade, mens det mod vest også kan udføres i andre materialer. Facaden

fremtræder med sammenhængende vandrette vinduesbånd, så facaden fremstår som en helhed.

Mod Rovsinggade udføres indgang til svømmehal med en baldakin, der fremtræder som en del af facaden og omslutter et vindfang i glas. Materiale-mæssigt gives den en særlig udformning, der harmonerer med byggeriet i sin helhed

På svømmehallens tag vest for botilbuddet indrettes tagterrasse med opholdsmuligheder for botilbuddets beboere.

Adgang til botilbuddet sker primært fra vest via opgange bl.a. til tagterrasse på svømmehallens tag.

Plejecenteret placeres som to forskudte blokke, der er bundet sammen af en mellembygning. Den ene blok har facade mod Rovsinggade, og den anden er placeret på tværs af grunden langs det nye trafikloop, så den danner afgrænsning mod den eksisterende bebyggelse (High Five) på den vestlige del af grunden.

Plejecenteret opføres i fem etager eksklusiv evt. tekniketage. Den nordligste blok aftrappes fra fem etager til én etage. Tage oven på 1., 2., og 3. etage på plejecenteret indrettes til byrum for beboerne.

Plejecentret opføres med åbne stueetager og markeringer af etageadskillelser. Facader udføres i indfarvet beton med indstøbt struktur. Andre materialer så som tegl og træ kan indgå.

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

Byrum og kantzoner

Der indrettes syv grønne byrum i lokalplanområdet, dels på terræn, dels på tagterrasser. Byrummene indrettes med plantebede, træer og opholdsmuligheder for beboere og brugere af området.

Mod Rovsinggade indrettes en ankomstplads til svømmehallen. Pladsen indrettes med planteøer med træer og buske. Her placeres cykelparkering tæt på indgangen til svømmehallen.

Mellem svømmehal og plejecenter indrettes et byrum med varieret terræn, planteøer og lavninger med træer og buske og opholdsmuligheder. Der skal være et sammenhængende stinet internt og med forbindelse til området i øvrigt. Der kan indpasses regnvandsbede, -render eller lignende i byrummet

I forbindelse med trafiklooptet og parkeringspladsen plantes træer og buske. Belægninger skal være beton eller granit, bortset fra bilparkering og veje, der sker på asfalt. Beplantningen består af grønne planteøer.

Byrummet, der indrammer plejecenteret mod syd og vest, indrettes med henblik på ophold og rekreation for beboerne. Terrænet bearbejdes, så det kan samordnes med friarealer på nabogrunden mod syd.

I byrummet nord for svømmehallen bearbejdes de store terrænspring landskabeligt. Her plantes enkelte træer.

Tagterrassen ovenpå svømmehallen indrettes som friareal med plantebede og opholdsmuligheder for beboerne i botilbuddet

Tre tagterrasser på plejecenteret indrettes som byrum beplantning og opholdsmuligheder for beboerne i plejecenteret.

Langs facaderne med udadvendte funktioner skal der indrettes kantzoner med beplantning, der skal medvirke til at skabe tryghed.

Kantzoner til ophold for beboere og brugere vest for svømmehallen og vest for plejecenteret indrettes med en række plantebede og nicher til ophold.

Alle byrum, bortset fra tagterrasser bliver offentligt tilgængelige. Der er dog mulighed for at etablere et afskærmet opholdsareal til plejecenteret.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum og kantzoner.

Træer og anden beplantning

Der skal plantes ca. 65 nye træer, og ca. 40 af de nye træer skal være hjemmehørende arter. Buske skal overvejende bestå af hjemmehørende arter.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Ekspropriation

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

Kommuneplan 2024

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2024.

I kommuneplanen er 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. (S3*).

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, herunder botilbud og boliger til socialt udsatte (skæve boliger), samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, religiøse, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

Den maksimale bygningshøjde for området er fastsat til 60 m, og den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 225 %.

Lokalplanlægning for området forudsætter, at der ikke planlægges for en anvendelse, der vil kunne have konsekvenser for drifts- og udviklingsmuligheder for jernbaneanlæg og arbejdspladsarealer af national interesse. Lokalplanbestemmelser om anvendelse og afskærmningsforanstaltninger mv. nær jernbaneanlæg 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 Banedanmarks arbejdspladsarealer og opstillingsspor på matr.nr. 6337a Udenbys Klædebo Kvarter, København.

En mindre del af området er omfattet af rammebestemmelser for tekniske anlæg af offentlig og almen karakter, såsom trafik- og kommunikationsanlæg, forsynings-, miljø- og andre tekniske driftsanlæg (T1).



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri mod Lyngbyvej i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration Nordic Office of Architecture.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri mod Rovsinggade i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration Nordic Office of Architecture.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri set fra nord i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration Nordic Office of Architecture.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration Nordic Office of Architecture.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration Nordic Office of Architecture.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration Nordic Office of Architecture.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration Nordic Office of Architecture.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration Nordic Office of Architecture.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri af svømmehal i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration Nordic Office of Architecture.

Miljøforhold

VVM

Opførelse af svømmehal og plejecenter indenfor lokalplanområdet er omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 4 af 3. januar 2023), bilag 2. Det konkrete projekt skal derfor anmeldes.

Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 4 af 3. januar 2023).

Det, lokalplanen muliggør, er omfattet af bilag 2 til loven, men planen fastlægger anvendelse af et mindre område på lokalt plan.

Lokalplanen skal muliggøre opførelse af en svømmehal på ca. 8.000 m², botilbud på ca. 4.000 m² og plejecenter på ca. 6.000 m², i alt et etageareal på ca. 18.000 m².

Det vurderes, at lokalplanen ikke muliggør projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omliggende områder og bebyggelser. Svømmehal er til lokalt brug og vurderes ikke at medføre væsentlig trafik. Plejecenteret kommer til at indeholde ca. 70-75 boliger, som ikke vurderes at medføre væsentlig trafik. Trafik kan håndteres indenfor området.

Planen skal erstatte gældende lokalplan 522, som muliggør tilsvarende anvendelser og omfang af bebyggelse. Planen muliggør en anden disponering af området under hensyntagen til ønsket om at opføre en svømmehal, botilbud og plejecenter. Bebyggelsen er desuden placeret under hensyntagen til at skærme mod trafikstøj.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget

Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Lyngbyvej og Røvsingegade. Støjniveauet er op til 70 dB på dele af friarealet og op til 73 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på Lden 58 dB for boliger og Lden 63 dB for erhverv. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer for de fremtidige bygninger og på udendørs opholdsarealer kan overholdes.

Der planlægges for et område med eksisterende boligbebyggelse. Lokalplanen er derfor ikke udarbejdet, så grænseværdien på 58 dB kan overholdes på facaden. I stedet er der krav om, at bygningerne støjisoleres, sådan at grænseværdien for det indendørs støjniveau kan overholdes. Det anbefales, at bebyggelsen udformes, så sove- og opholdsrum orienteres mod den stille facade.

Den fremtidige bebyggelse er placeret sådan, at bebyggelsen langs Lyngbyvej og Røvsingegade kan danne støjskærm for friarealerne. Støjberegninger viser, at støjniveauet på højst 58 dB på opholdsarealer kan overholdes.

Støj og vibrationer fra jernbane

Vibrationer fra jernbanen forventes ikke at kunne registreres i nærheden af den fastlagte bebyggelse.

Da vejstrækningen ved siden af sporet bibeholdes, vil der være en afstand mellem nærmeste S-tog spormidte og bebyggelse på mindst 25 m, hvilket er tilstrækkeligt til at sikre, at der ikke er risiko for vibrationer. Afstandskravet på 25 m fremgår af Miljøstyrelsens vejledning om Støj og vibrationer fra jernbaner og skal sikre, at der undgås vibrationer i husene, og et lavt maksimalt støjniveau fra forbi-kørende tog. S-toget kører oppe på en vold, hvorfor der næppe vil kunne registreres vibrationer længere væk end 10-15 m fra spormidte.

Arbejdssporet neden for S-toget ligger ligeledes hævet over terræn. Det benyttes yderst sjældent og med lav hastighed. Det forventes derfor ikke at give anledning til gener.

I lokalplanen er der taget højde for at de vejledende støjkrav kan overholdes

Påsætning af materiel fra den private fællesvej ophører ved opstart af byggemodningen af matrikel 2208b i 2026, og det eksisterende sidespor fjernes senest i 2028, for at give plads til det fremtidige vedudlæg i forbindelse med lokalplanens realisering.

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

Miljømæssige gener fra virksomheder

Umiddelbart op til lokalplanområdet ligger transportvirksomheden Banedanmark, som har en form for drift, der medfører, at de miljømæssige gener i forhold til lokalplanområdet skal vurderes.

Lokalplanlægning for området forudsætter, at der ikke med lokalplanen planlægges for en anvendelse, der vil kunne have konsekvenser for drifts- og udviklingsmuligheder for jernbaneanlæg og arbejdspladsarealer af national interesse. Lokalplanbestemmelser om anvendelse og afskærmningsforanstaltninger mv. nær jernbaneanlæg 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 Banedanmarks arbejdspladsarealer og opstillingsspor på matr.nr. 6337a Udenbys Klædebo Kvarter, København.

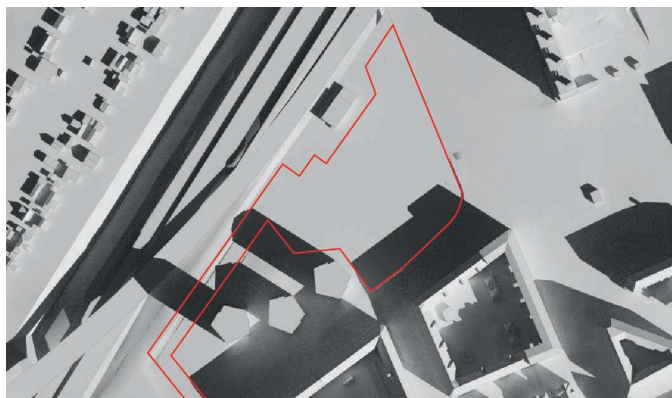
Der indgås aftale med Banedanmark om, at påsætning af materiel fra den private fællesvej ophører ved opstart af byggemodningen af matrikel 2208b og senest den 18. juni 2026. Samtidig er det aftalt, at Banedanmark senest d. 1. juni 2028 fjerner det eksisterende sidespor AM 8a op til sporskifte 9a i sin helhed, for at give plads til fremtidigt vedudlæg, der partielt rækker ind over sidesporet. Kommunen etablerer midlertidigt byggepladshegn mod baneterræn under hele byggeperioden frem til etablering af fremtidig hegning.

Lygten Varmeværk, som ligger i en afstand af 1.350 m fra området. Det vil sige indenfor konsekvenszonen på 1.500 m.

Det vurderes, at planen ikke vil påvirke drift og udvikling af Lygten Varmeværk, ligesom planen ikke medfører skærpede miljøkrav til virksomheden. Det skyldes, at der er eksisterende bymæssig bebyggelse, herunder støjfølsom anvendelse, der ligger væsentlig tættere på virksomheden end det aktuelle område.

Lokalplanen erstatter den del af gældende lokalplan 522 Beauvaisgrunden II, som er omfattet af denne plan. Lokalplan 522 Beauvaisgrunden II muliggør tilsvarende anvendelser og omfang af bebyggelse. Men det er nødvendigt med en anden disponering af området end forudsat i lokalplan 522 Beauvaisgrunden II, så der kan opføres en svømmehal, botilbud og plejecenter.

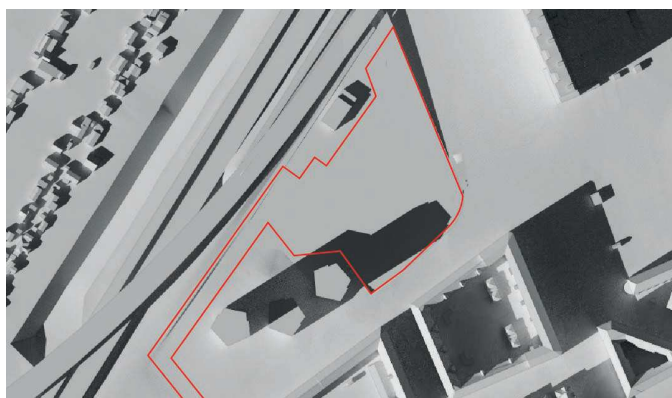
Eksisterende forhold



21. marts kl. 9.00.

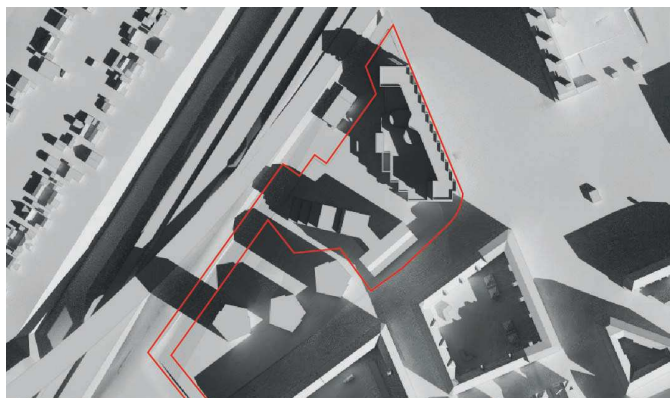


21. marts kl. 12.00.

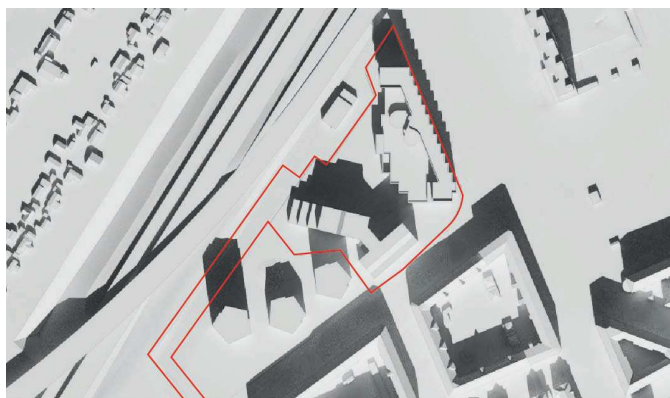


21. marts kl. 16.00.

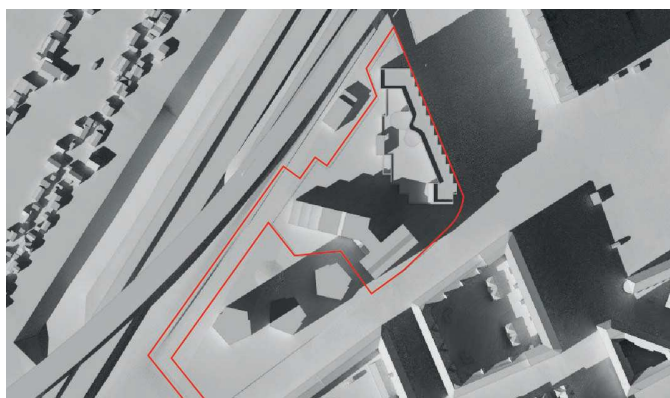
Muliggjort med lokalplanen



21. marts kl. 9.00.



21. marts kl. 12.00.



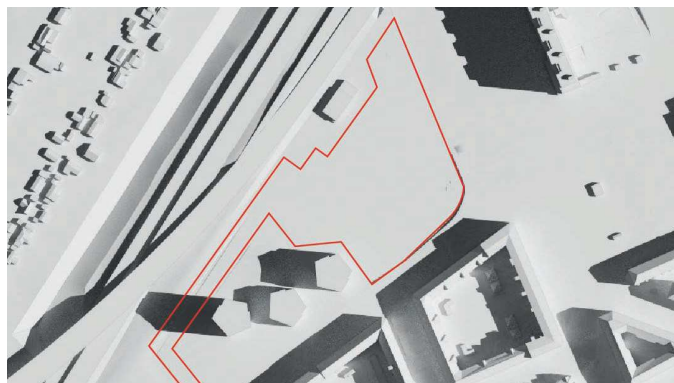
21. marts kl. 16.00.

Skyggediagrammer

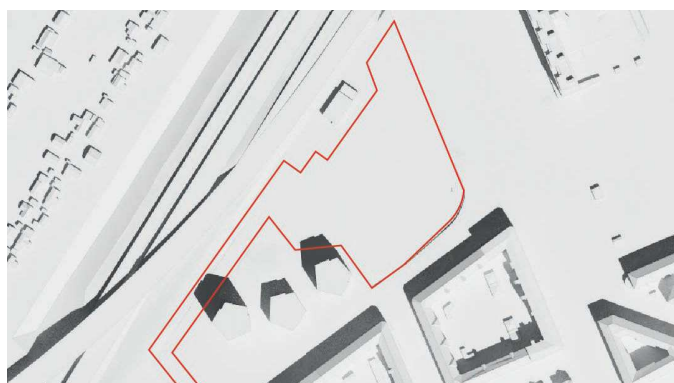
Skyggediagrammerne viser, at nybyggeriet ikke medfører væsentlige skyggege-
ner i forhold til det forventelige for bygmæssig bebyggelse eller i forhold til den
bebyggelse, der var muliggjort i lokalplan 522 Beauvaisgrunden II.

Illustrationer: Nordic Office of Architecture.

Eksisterende forhold



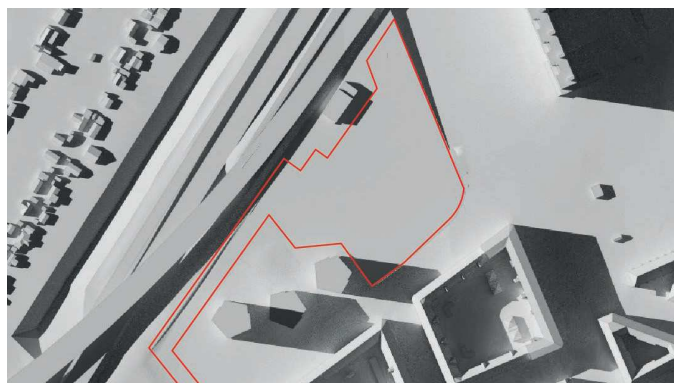
21. juni kl. 9.00.



21. juni kl. 12.00.

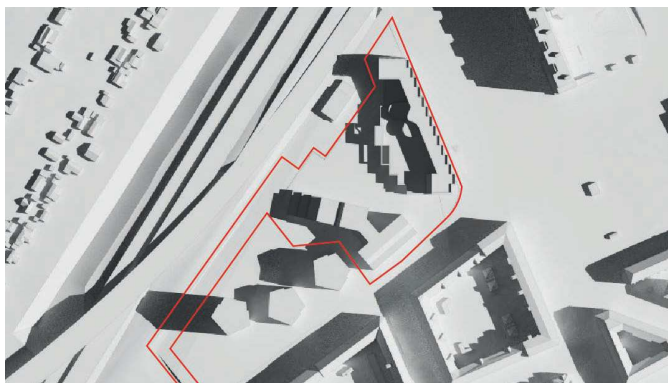


21. juni kl. 16.00.

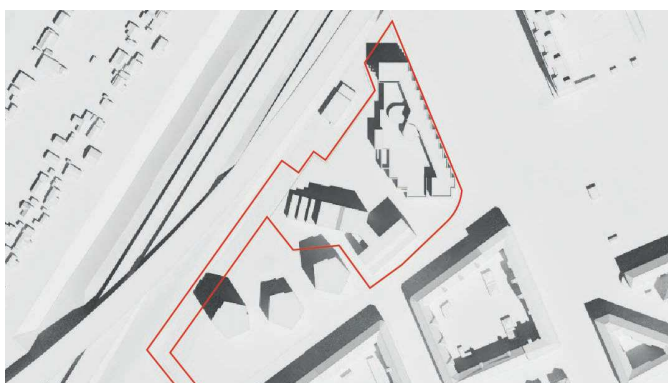


21. juni kl. 19.00.

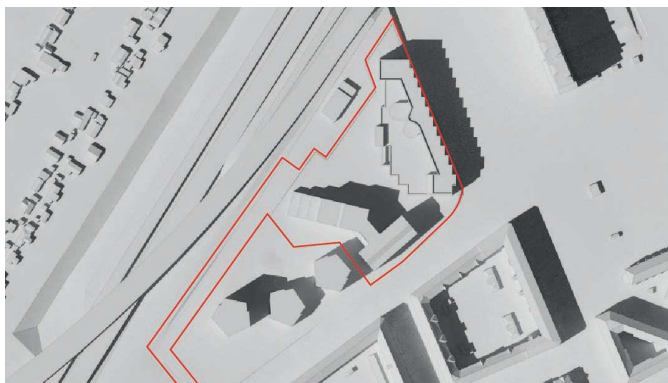
Muliggjort med lokalplanen



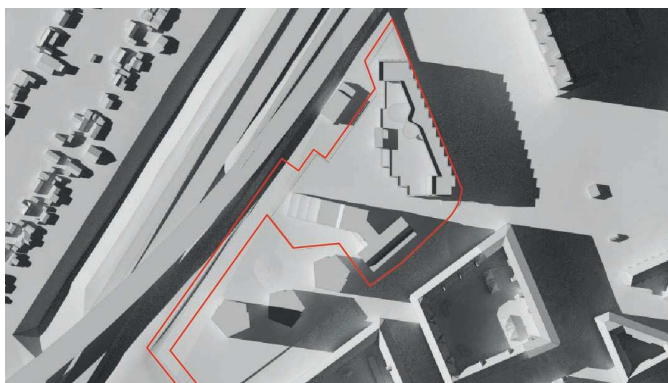
21. juni kl. 9.00.



21. juni kl. 12.00.



21. juni kl. 16.00.



21. juni kl. 19.00.

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Fingerplan 2019

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

Kommuneplan 2024

Rammeområde for serviceerhverv

I Kommuneplan 2024 er 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.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, herunder botilbud og boliger til socialt udsatte (skæve boliger), samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, religiøse, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

Lokalplanlægning for området forudsætter, at der ikke planlægges for en anvendelse, der vil kunne have konsekvenser for drifts- og udviklingsmuligheder for jernbaneanlæg og arbejdspladsarealer af national interesse. Lokalplanbestemmelser om anvendelse og afskærmningsforanstaltninger mv. nær jernbaneanlæg 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 Banedanmarks arbejdspladsarealer og opstillingsspor på matr.nr. 6337a Udenbys Klædebo Kvarter, København.

Detailhandel

Området er udpeget som et område, hvor der kan etableres butikker med særlig pladskrævende varer. Bruttoetagearealet på butikker med særligt pladskrævende varer må ikke overstige 5.000 m².

Der kan etableres enkeltstående butikker, som betjener nærområdet. Bruttoetagearealet i de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 500 m² og 200 m².

Bebyggelsesprocent

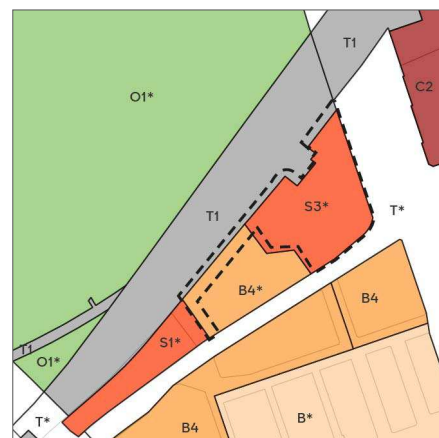
I kommuneplanrammen er bebyggelsesprocenten fastlagt til 225 %.

Rammeområde for tekniske anlæg

I Kommuneplan 2024 er del af området fastlagt til tekniske anlæg af offentlig og almen karakter, såsom trafik- og kommunikationsanlæg, forsynings-, miljø- og andre tekniske driftsanlæg T1. T1-områder anvendes fortrinsvis til oplagspladser samt kollektive trafikplanlægning, såsom sporanlæg, tog- og busstationer, godsterminaler, værksteds- og klargøringsanlæg med dertil hørende administration og lignende. På tog- og busstationer kan der tillades indrettet publikumsorienterede servicefunktioner for stationernes brugere, se hertil også bestemmelser om detailhandel i de generelle bestemmelser.

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.



- B, B1** Områder til boliger (lav tæthed)
- B, B2-5** Områder til boliger (høj tæthed)
- S, S1-3** Områder til serviceerhverv
- T, T1-4** Områder til tekniske anlæg
- T** Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
- O1** Områder til fritidsområder m.v.
- *** Områder med særlige bestemmelser
- Lokalplanområdets afgrænsning

Gældende rammer i Kommuneplan 2024.



- Butikker med særligt pladskrævende varer**
- Lokalplanområdets afgrænsning

Gældende detailhandel rammer i Kommuneplan 2024.

Østerbro Lokaludvalg har i deres bydelsplan bl.a. indarbejdet ønsker om, at der i et tæt byområde som Østerbro er adgang til alle de basale tilbud, institutioner og faciliteter, man har brug for i hverdagen. De fleste bevæger sig på cykel eller som fodgængere og efterspørger kort vej til Østerbros fritids- og idræts tilbud. Den korte afstand til idræt og fritidsaktiviteter kan være afgørende for, om man deltager aktivt i fritids- og idrætslivet eller ej, særligt for børn unge og ældre. Derfor har Østerbro Lokaludvalg fokus på, hvordan idræt og fritidsaktiviteter sikres tæt på østerbroernes hjem.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 438 Beauvaisgrunden

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.

Lokalplan 522 Beauvaisgrunden II

Formålet med lokalplanen er at udvikle området til et attraktivt område med boliger og serviceerhverv, herunder mulighed for etablering af butikker til pladskrævende varer, samt at området formes med et grønt, bakket landskab med varierede byrum, rekreative kvaliteter og offentlig tilgængelighed. Lokalplanen muliggør mere fleksible byggemuligheder og en større fortætning. Med vedtagelse af nærværende lokalplan, aflyses den del af lokalplan 522, som denne lokalplan omfatter.

Lokalplan 460 Borgervænget II

Formålet med lokalplanen er at udgøre det planmæssige grundlag for en ændring af områdets anvendelse til en mere alsidig og tidssvarende anvendelse med boliger og serviceerhverv. Lokalplanen skal desuden muliggøre en vis fortætning gennem fastsættelse af en højere bebyggelsesprocent for i højere grad at udnytte områdets stationsnære beliggenhed og dermed understøtte målene for den bæredygtige by. Lokalplanen skal derudover fastlægge en delstrækning af den grønne cykelrute, 'Svanemølleruten', gennem området som led i etableringen af et kommunedækkende net af 'grønne cykelruter'.

Lokalplanerne kan ses på Københavns Kommunes hjemmeside 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.

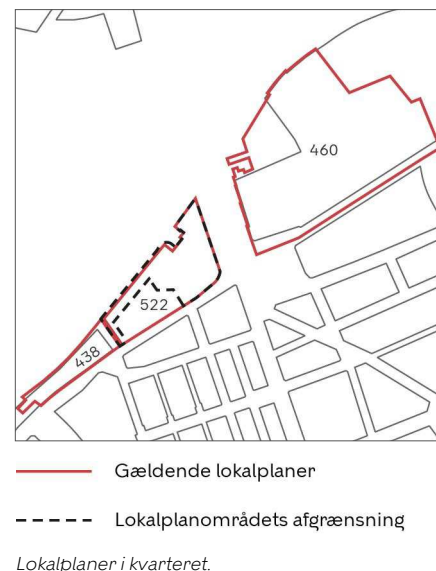
Miljøkrav til byggeri og anlæg

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)

Spildevandsplan

Kloakering

Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører ikke, at kloakeringsforholdene skal ændres.

Lokalplanområdet skal separatkloakeres efter det 2-strengede princip for spildevand og regnvand.

Lokal håndtering af regnvand

Grundejere i lokalplanområdet skal håndtere regnvand i hverdagssituationer i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med til-læg. 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 rensat, inden det nedsives el-ler udledes til et vandområde.

I lokalplanområdet i øvrigt reguleres terrænet sådan, at regnvand kan ledes til plantebede og forsænkede arealer i byrummene.

Sikring mod oversvømmelse

Skybrudssikring

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

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

Der etableres en skybrudsrende i forbindelse afslutningen af parkeringsanlægget på ejendommen med matr.nr. 6337a UKK, København. Skybrudsrenden skal sikre, at regnvand ved en T100-hændelse på ejendommen med matr.nr. 2208b Udenbys Klædebo, København (tegning 1), ikke tilstrømmer til ejendommen matr.nr. 6337a UKK, København udover det viste areal.

Skybrudsprojekt udenfor lokalplanområdet

Der er etableret en skybrudstunnel i Lersø Parkallé.

Der er ingen planer om nye skybrudsprojekter i området omkring lokalplanområdet.

Bebyggelse og terrænbearbejdning i lokalplanområdet placeres, så det ikke er til hinder for gennemførelse af regnvandshåndtering, herunder skybrudsprojekter i bydelen.

Sikring mod stigende grundvand

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

Vandforsyningsplan

Lokalplanrådets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan.

Vandforsyningsplanen kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase www.kk.dk/publikationer.

Varmeplanlægning

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

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

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

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

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

Se mere om kravene på Arbejdstilsynets hjemmeside www.at.dk.

Boliger

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

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

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/affald.

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

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.

Erhverv og institutioner

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

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/erhvervsaffald.

Jord- og grundvandsforurening

Lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 2, V2, hvilket betyder, at der er viden om forurening på baggrund af udførte miljøundersøgelser. Der er påvist forurening på arealet med tungmetaller, tjærestoffer (PAH), organiske opløsningsmidler – herunder chlorerede opløsningsmidler samt benzin- og olieprodukter. Forureningen stammer fra det tidligere meget store fabrikskompleks, som Beauvais i en langårrække havde på grunden.

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

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

Kontakt: grundvand@kk.dk

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

Kontakt: spildevand@kk.dk

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.
Kontakt: vand@kk.dk

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

Regler og retningslinjer kan hentes på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/erhverv/bygge-og-miljoetilladelser.

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 fundet yngle- eller rasteområder indenfor lokalplanområdet.

Det kan ikke udelukkes, at der senere kommer flagermus i de træer, der er muliggjort 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 skal i givet fald udføres afværgeforanstaltninger.

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. 521 af 25. marts 2021).

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 jagtloven (lovbekendtgørelse nr. 639 af 26. maj 2023).

Bestemmelser

§ 1. Område

Formålet med lokalplan Beauvaisgrunden Øst er:

- at fastlægge områdets anvendelse til serviceerhverv.
- 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 udformes, så de passer til Københavns og stedets egenart,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang og ophold. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagerne (1. etagerne) anvendelse og med mulighed for adgang og ophold. 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 matr.nr., 2208b, 2208c og dele af hhv. 2208a og 6337a Udenbys Klædebo Kvarter, København og alle parceller, der efter den 15. januar 2025 udstykkes i området.

Stk. 2. Delområder

Lokalplanområdet opdeles i område I, område II og område III som vist på tegning 1.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse

Serviceerhverv

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

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, herunder plejecenter, botilbud og boliger til socialt udsatte (skæve boliger), samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, religiøse, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner.

Stk. 2. Detailhandel

Område I

Der må i stueetagen (1. etage) bygning A, B og C, jf. tegning 2a, indrettes en kiosk, café eller lignende på højst 100 m².

Område II

Der må i bygning E (1. og 2. etage), jf. tegning 2a, indrettes en kiosk, café eller lignende med et areal på højst 150 m².

Stk. 3. Erhverv over boliger

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

Stk. 4. Forurenende virksomhed

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende), som skønnes forenelig med anvendelsen til plejecenter og botilbud.

Stk. 5. Placering af anvendelse

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

§ 4. Veje

Stk. 1. Vejlinjer

Mod Rovsinggade og Lyngbyvej opretholdes de eksisterende vejlinjer, vist på tegning 3a.

Der må ikke etableres overkørsler mod Lyngbyvej.

Stk. 2. Byggelinjer

Mod Rovsinggade opretholdes den eksisterende bebyggelsesregulerende byggelinje, undtagen ved byggefelt D, hvor den ændres som vist på tegning 3a.

Kommentar

Vejbyggelinjer afgrænser arealer, som er udlagt til vej i medfør af vejlovgivningen, men ikke anlagt. Kommunen har mulighed for på et senere tidspunkt at bestemme, at arealet skal anlægges som vej.

Stk. 3. 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 3a.

Udformningen skal ske, som vist i snit på tegning 3b.

Blinde veje skal forsynes med vendepladser.

Stk. 4. Fastlæggelse af vej

Vejtype A fastlægges, som vist på tegning 3a, i en bredde på mindst 9,40 m med to kørespor på mindst 7 m og fortov på mindst 2,30 m på den østlige side. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3ba.

Vejtype B fastlægges, som vist på tegning 3a, i en bredde på op til 16 m med to kørespor på mindst 7 m, ét fortov på 2,50 m på den sydlige side og ét langsgående parkeringspor på mindst 2,30 m vekslede med træbeplantning. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3ba.

Vejtype C fastlægges, som vist på tegning 3a, i en bredde på op til 13 m med ét kørespor på mindst 5,25 m, ét parkerings- og afsætningsspor på mindst 3 m og ét fortov på mindst 2,50 m. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3bb.

Vejtype D fastlægges, som vist på tegning 3a, i en bredde på op til 11,25 m med ét kørespor på mindst 4,25 m. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3bb.

Stitype a fastlægges i en bredde på mindst 2 m og højst 3,50 m, som vist på tegning 3a.

Kommentar

Ved veje menes også adgangsgivende stier.

Stk. 5. Overkørsler

Overkørsler skal placeres, som vist på tegning 3a.

Stk. 6. Nedlæggelse af vejarealer og ophævelse af vejudlæg

De på tegning 3a viste arealer, der er anlagt som vej eller udlagt til vej, kan nedlægges som vej og ophæves som vejudlæg, når betingelserne herfor er opfyldt.

Kommentar

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

Stk. 7. Afvigelser

Uanset bestemmelserne i stk. 1-6 må der ved veikryds, overkørsler og i sving ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner mv. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

Stk. 8. 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. 4 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning jf. § 8. stk. 7 med tegning 7c 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.

Mindst 20 % af pladserne skal være reserveret til elbiler.

Der skal være mindst 1 ladestander pr. 5 pladser. Alle andre pladser skal forberedes til ladeinfrastruktur.

Mindstekravene i den til enhver tid gældende ladestanderbekendtgørelse kan være ændret efter lokalplanens vedtagelse. Disse krav skal altid være overholdt.

- Svømmehal: 1 plads pr. 280 m²
- Botilbud: 1 plads pr. 1.000 m²
- Plejecentre og plejeboliger: 1 plads pr. 714 m²
- Erhverv: 1 plads pr. 214 m²
- Butikker: 1 plads pr. 143 m²

Parkeringspladserne skal etableres på terræn, som vist på tegning 4.

Der skal være mindst 3 pladser til handicapparkering og mindst 5 pladser til handicapbusser. Pladserne indgår i det ovenfor krævede antal parkeringspladser, og skal placeres som vist på tegning 4.

Stk. 2. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal. Undtaget herfra er etageareal, der anvendes til bil- og cykelparkering.

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m² etageareal:

- Svømmehal: 2 pladser (mindst 50% skal være overdækket)
- Botilbud: 0,75 pladser (mindst 50% skal være overdækket)
- Plejecentre- og plejeboliger: 0,50 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Erhverv: 3 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Butikker: 4 pladser (mindst 50 % for ansatte skal være overdækket)

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

- Svømmehal, botilbud, plejecenter, erhverv og butikker: 1 plads pr. 500 m²

Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og/eller integreres i byggeriet og være let tilgængelig for brugerne.

Cykelparkering på terræn skal placeres som vist på tegning 4. Cykelparkering må ikke placeres i flere etager.

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

Bebyggelsesprocent Område I og II

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 225 for den enkelte matrikel.

Bebyggelsesprocent Område III

Området må ikke bebygges yderligere.

Bebyggelsesprocent under ét område I og II

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

Kommentar

For at kunne udnytte byggemulighederne fuldt ud, kan det være nødvendigt at overføre byggeret fra en matrikel til en anden. Dette kræver dispensation. Der kan dispenseres til en højere bebyggelsesprocent mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 225 for de involverede ejendomme under et. Hvis man ønsker at overføre byggeret fra en matrikel til en anden, forudsætter det, at lokalplanens øvrige bestemmelser herunder bestemmelser om friareal, byggefelt, husdybder og parkering overholdes.

Etageareal der kan etableres ud over bebyggelsesprocenten

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg (ekskl. teknikskakte), bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under eventuelle gangbroer ud over bebyggelsesprocenten. 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.

Kommentar

Tekniske anlæg er fx. anlæg til energiproduktion og -forsyning i bebyggelsen. Der er tale om større tekniske anlæg, som f.eks. tekniken tilknyttet et solcelleanlæg eller et centralt ventilationsanlæg. Tekniske anlæg dækker ikke over teknikskakte og -skabe eller tekniske installationer knyttet til den enkelte bolig.

Hvis dele af en ejendom afskrives som led i kommunens overtagelse som offentlig vej, kan bebyggelsesprocenten overskrides med, hvad der svarer til det mulige etageareal beregnet på det afskrevne grundareal. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

Stk. 2. Bebyggelsens placering

- Bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet, som vist på tegning 5.
- Bebyggelse skal opføres med facade mod den fuldt optrukne linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5.
- Bebyggelse skal opføres med facade og gavl inden for den stiplede linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5.
- I henhold til § 4, stk. 1, fastlægges der langs Rovsinggade en byggegrænse i en afstand på 6 m fra skel, som vist på tegning 3a og 5.

- e) Altaner, karnapper og lignende må etableres ud over byggefeltet og i den dybde, der er angivet i § 7, stk. 6, litra c) og d). Bestemmelsen gælder ikke for facade mod øst for bygning D og E.

Stk. 3. Bebyggelsens højde

- a) Bygninger må højst opføres med de på tegning 5 viste etageantal og bygningshøjder. Bestemmelsen gælder ikke for tagterrasser og evt. teknik på tag, jf. litra g).
- b) Stueetagen (1. etage) i byggefelt A, B og C skal fremtræde med en højde på mindst 4 m inklusive sokkel.
- c) Basen i byggefelt E (1. og 2. etage) skal fremtræde med en højde på mindst 7 m inklusive sokkel.
- d) Bygninger skal udføres med sokkel på mindst 0,20 m.
- e) 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.
- f) Solenergianlæg, teknik eller andet, der placeres på tag, skal placeres inde på taget i en afstand på mindst 0,50 m målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag. For solenergianlæg, teknik eller andet kan bygningshøjden, fastsat oven for, overskrides med op til 1,50 m alt inklusiv. Højden måles fra overkant tag.
- g) For opbygninger på taget til servicering af elevatorer, teknik, værn om tagterrasser og lignende kan bygningshøjden fastsat ovenfor overskrides med op til 2,50 m alt inklusiv. Højden måles fra overkant tag.

Stk. 4. Husdybde

- a) Husdybden må maksimalt være 12,50 m for botilbud i byggefelt D og 16 m for plejecenter i byggefelt A, B og C.
- b) Undtaget er stueetage (1. etage) i byggefelt C, hvor der ud over husdybden på 16 m må etableres et vindfang, indgangsparti eller lignende på højst 2 m.
- c) Husdybderne nævnt i litra a og b må overskrides med altaner, karnapper, trappe- og elevatorårne, fælleslokaler, administration og lignende.

Stk. 5. Mindre bygninger

- a) Der må opføres en miljøstation med et areal på højst 120 m² som vist på tegning 5. Miljøstationen må sammenbygges med overdækket cykelparkering som vist på tegning 4.
- b) Derudover må der opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage, hver på højst 25 m². Mindre bygninger kan være cykelskure, pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, herunder transformerstationer og bygninger til affaldssortering, legehuse og lignende. Der kan maksimalt opføres i alt 3 mindre bygninger i byrum A, B, D og F vist på tegning 7a.
- c) Transformerstationer må kun placeres i byrum C og E, som vist på tegning 7a.
- d) Mindre bygninger må opføres med en højde på maksimalt 4 m.

Kommentar

I byggesagsbehandlingen tages der stilling til, om de mindre bygninger har et omfang, så de ikke skal regnes med i etagearealet, jf. bygningsreglementet.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Facader bygning A, B og C, plejecenter

Bygning A, B og C tegning 6

- a) Facaderne skal fremtræde i tegl, træ, natursten, metal og/eller indfarvet beton med indstøbt struktur. Op til 50 % af facaderne må være i strå, tang, ler, kork, græs, træfibre, ler- og stråblokke, stampet ler, ålegræs eller hampeler.
- b) Farverne skal være sand, rødbrun og/eller gråbrun. Facader i træ skal være i træets naturlige farve. Eventuel overfladebehandling af træ skal være neutral. Mindre facadepartier kan have andre farver.
- c) Brystninger i stueetage (1. etage) skal være mellem 0,20 og 0,50 m høje målt fra gulvkote.
- d) Facaderne skal for hver etage markeres med en vandret markering på mellem 0,10 og 0,20 m i form af recesser, tilbagetrækning, fremrykning, reliefvirkning, andet materiale og/eller anden farve jf. litra b i facaden.
- e) Gavle skal behandles som facader og have vinduer og døre.
- f) For boliger i stueetagen (1. etage) skal gulvkoten være mellem 0,40 og 0,60 m målt fra terræn.
- g) Byrum, indgangspartier, portåbninger og portrum og passager skal belyses.
Belysning må ikke blænde omgivelserne.
Effektbelysning er ikke tilladt.

Bygning A og B facade a på tegning 6

- h) Fra 2. etage og op skal mindst 60 % af de samlede vinduesbånd være glas ved boliger og mindst 35 % ved administration.

Bygning B og C facade b på tegning 6

- i) Stueetager (1. etage) skal fremstå åbne og transparente. Mindst 80 % af facaden skal være glas.

Stk. 2. Facader bygning D og E, botilbud og svømmehal

Bygning D og E facade c og d tegning 6

- a) Facaderne skal fremtræde i tegl. Mindre facadepartier skal være i træ, tegl, natursten og/eller metal. Farverne skal være sand og/eller gråbrun. Metal skal være mat og farverne må være gråbrun, gylden eller grågrøn. Træ skal fremtræde i træets naturlige farve. Eventuel overfladebehandling af træ skal være neutral. Mindre facadepartier kan have andre farver.
- b) I basen (1. etage og 2. etage) skal mindst hvert tredje skifte og højst hvert andet skifte i murværket være i grønne, glaserede tegl. Bestemmelsen gælder også gavle/facader på forskudte facadepartier.

Bygning D facade f på tegning 6

- c) Facaderne skal fremtræde i tegl, træ, natursten, indfarvet beton med indstøbt struktur og/eller metal. Farverne skal være sand, grågrøn, gråbrun og/eller gulbrun. Træ skal fremtræde i træets naturlige farve. Eventuel overfladebehandling af træ skal være neutral.

- d) Facader ved fælleslokaler skal mindst 2 steder være med buede facader og skal udføres transparente med vinduer og/eller begrønnede.

Bygning E på tegning 6

- e) Bygningen skal have en sokkelhøjde på mindst 0,2 m målt fra terræn.
- f) Byrum, indgangspartier, portåbninger og portrum og passager skal belyses.
Belysning må ikke blænde omgivelserne.
Effektbelysning er ikke tilladt.

Bygning E facade c på tegning 6

- g) Facaderne skal fremtræde i tegl, træ og/eller metal. Mindre facade-partier må fremtræde i indfarvet beton. Farverne skal være sand og/eller gråbrun. Metal skal være mat, og farverne må være grå, gylden eller grågrøn. Facader i træ skal være i træets naturlige farve. Eventuel overfladebehandling af træ skal være neutral.

Bygning D og E facade d på tegning 6

- h) Facade mod øst skal opdeles i mindst 13 lodrette, forskudte facadeenheder som vist på tegning 6.
- i) Facade mod vest skal opdeles i mindst 8 forskudte facadeenheder som vist på tegning 6.
- j) Hver forskydning skal have en dybde/fremspring på mindst på mindst 2 m. I basen (1. og 2. etage) mod øst skal hver facadeenhed afsluttes med en søjle med en bredde på højst 1 m svarende til murtykkelsen.

Bygning E facade e, opgange tegning 6

- k) Facader skal fremtræde i tegl og/eller metal. Farverne skal være sand, grågul eller gråbrun. Metal skal være mat og farverne må være grå, gylden eller grågrøn.

Stk. 3. Mindre bygninger

Facaderne skal fremtræde i træ. Op til 50 % af facaderne må være i strå, tang, ler, kork, græs, træfibre, ler- og stråblokke, stampet ler, ålegræs eller hampeler. Farverne skal være træets naturlige farve, brun og/eller sort.

Stk. 4. Vinduer, døre og indgangspartier bygning A, B og C, plejecenter

Bygning A, B, C, D og E

- a) Vinduer og døre må kun have gennemsigtigt (klart) vinduesglas. Vinduer til teknikrum eller lignende må være sandblæste, coatede eller lignende.
- b) Vinduer må ikke tildækkes.
- c) Vinduer og døre må ikke være i plastik.
- d) Vinduer i stueetager (1. etage) skal gives en anden udformning end vinduer i de øvrige etager

Bygning A og B, facade a på tegning 6

- e) Vinduer i stueetager (1. etage) skal være mindst 2,5 m høje målt fra gulvkote. Mindst 60 % af den samlede facade skal være glas.
- f) Mindst 70 % af vinduer fra anden etage og op skal være i lodret format. Der skal være mindst tre forskellige vinduesstørrelser.

Bygning B og C facade b på tegning 6

- g) Vinduer og dørpartier i stueetager skal være mindst 2,50 m høje målt fra gulvkote. Indgangspartier skal markeres med vindfang overdækning og/eller tilbagetrukket fra facaden.

Stk. 5. Vinduer, døre og indgangspartier bygning D, botilbud

Bygning D, facade c og d (tegning 6)

- a) Over basen (1. og 2. etage) fra 3. etage og op skal facaderne opdeles med vandrette sammenhængende facade- og vinduesbånd. For botilbud, herunder fællesarealer skal mindst 50 % af facadelængden i vinduesbåndet skal være glas. For administration skal mindst 35 % af facade- og vinduesbåndet være glas. Bestemmelsen gælder også gavle på forskudte facadepartier.
- b) Opdeling af vinduer skal være i lodret format.
- c) Vinduers overkant markeres med et sammenhængende bånd i hele facadens længde i form af et mindst 10 cm og højst 20 cm højt skift i farve, materiale, fremrykning, relief, recesser eller lignende. Vinduer skal fremstå tilbagetrukne med murede false. Lydsluser og fast solafskærmning skal indarbejdes i det vandrette facadebånd.

Bygning D, facade f (tegning 6)

- d) Fra 2. etage og op skal facaden udføres med sammenhængende, vandrette vinduesbånd. Opdeling af vinduer skal være i lodret format.
- e) Mindst 50 % af facadelængden skal være glas.

Bygning E, facade c (tegning 6)

- f) Facade c i stueetagen (1. etage) i bygning E skal udføres som indgangsparti for besøgende fra vest, syd og øst.
- g) Indgangspartiet skal udføres som en baldakin med en dybde på mindst 2,4 m og en længde på mindst 20 m, der omslutter et integreret glasvindfang. Baldakinen udføres i fiberbeton eller metal, så det fremtræder som en elegant og integreret bygningsdel i svømmehallens facade mod syd. Baldakinen skal i sit udtryk og arkitektur markere hovedindgangen til en svømmehal
- h) Vinduer og døre skal have en højde på mindst 2,5 m.
- i) Mindst 80 % af facaden skal være glas. Vinduer og døre i 1. etage skal have samme højde som baldakinen.
- j) Glasfacader på 2. etage - over baldakinen udføres med fast solafskærmning i sammenhængende udtryk/materiale som baldakinen.

Bygning E, facade d (tegning 6)

- k) Facade mod nord skal markeres med mindst 3 runde vinduer i basen (1. og 2. etage). Vinduerne skal have forskellig størrelse. Mindst et vindue skal have en diameter på mindst 4 m. Øvrige vinduer skal have en diameter på mindst 1,4 m. Vinduer med en diameter på mindre end 2 m må ikke opdeles eller opsprosses.
- l) Facader fra 3. etage og op skal fremtræde med vinduer i sammenhængende bånd i hele facadens længde i form af et mindst 10 cm højt skift i farve, materiale, fremrykning, relief, recesser eller lignende. Vinduer fremstår tilbagetrukne med murede false. Lydsluser og fast solafskærmning indarbejdes i det vandrette facadebånd.

Bygning E, facade e, opgange (tegning 6)

- m) I stueetager skal vinduer og døre have en højde på mindst 3 m over terræn. Mindst 50 % af facadelængden skal være glas.
- n) Der skal være mindst to vinduer.
- o) Facader må facader være begrønnede eller gives en kunstnerisk udsmykning.

Stk. 6. Altaner og karnapper bygning A, B og C, plejecenter

- a) Boliger skal fra 2. etage og op have altaner, franske/spanske altaner og/eller karnapper. I stueetager (1. etage) må der ikke være altaner.
- b) Altaner til den enkelte bolig skal have et fast og plant areal på 1,5 m x 1,5 m.
- c) Altaner må være helt eller delvist indeliggende og må højst have et fremspring fra facaden på 1,50 m målt fra facaden.
- d) Karnapper må have et fremspring fra facaden på højst 1,00 m.
- e) Fra 2. etage og op skal der være mindst 2 fællesaltaner pr. etage.
- f) Fællesaltaner må være helt eller delvist indeliggende og højst have et fremspring fra facaden på 1,50 m. Fællesaltaner skal mindst være 2 m brede og mindst 10 m lange.
- g) Altaner må ikke have synlige bæringer under eller over altanen. Der må ikke være skrå bæringer.
- h) Altaner skal have lodrette, spinkle balustre i stål.
- i) Altaner og karnapper skal have en frihøjde på mindst 2,8 m over terræn og mindst 4,5 m over terræn, hvis de er tættere end 1,5 m fra kørebanen på en vej.
- j) Karnapper må højst udgøre 25 % af facadelængden.

Stk. 7. Tage

Generelle bestemmelser

- a) Tage skal være flade.
- b) Tage på mindre bygninger må være med ensidig taghældning eller saddeltag med en hældning på mellem 10 og 15 grader.
- c) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal eller solenergianlæg, skal være grønne tage, dvs. med urter, stauder, græs, sedum eller lignende. Vækstlaget skal være mindst 0,15 m tykt.
- d) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal. Murkrone må udføres i beton.
- e) Værn om tagterrasser skal være med lodrette balustre i metal med en bredde på højst 0,50 cm eller være gennemsigtige med klart glas. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- f) Om solenergianlæg og teknik på tage henvises til § 6 stk. 3.
- g) Tekniske anlæg på tage skal afskærmes. Materialer skal være træ, metal og/eller begrønning. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Område I, bygning A, plejecenter

- h) Tage på 1. til 3. etage skal indrettes til fælles opholdsterrasser.

Stk. 8. Reklamer

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysviser eller animerede reklamer på facader, gavle, hustage og terræn.

Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

§ 8. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealers størrelse

Der skal være friarealer til bebyggelsen. Friarealet er en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer til biler, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

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

Erhverv:	10 %
Kollegie- og ungdomsboliger/botilbud:	20 %
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.

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

Kommentar

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

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indregnes i friarealet, hvis de er fælles for flere beboere og brugere.

Oplæg

De ubebyggede arealer må ikke anvendes til lagerplads.

Stk. 2. Terrænregulering

Terrænreguleringer skal ske som vist på tegning 7d.

Støttemure skal være i tegl, natursten, metal eller træ i naturlig farve.

Terræn i opholdsarealer i byrum A, B, D, kantzone a, b, d, og f, jf. § 7, stk. 4 og stk. 5, som vist på tegning 7a og 7b, må højst have en hældning på 1:5. Bestemmelsen gælder ikke landskabelig bearbejdning med plantebede/forhøjninger og lavninger, som må have en hældning på 1:2.

Der skal være i alt mindst 6 forhøjninger og/eller lavninger i byrum A, B og D, som vist på tegning 7a.

Der skal være mindst 5 forhøjninger i kantzone b, som vist på tegning 7b.

Der skal være mindst 3 forhøjninger i kantzone f, som vist på tegning 7b.

Stitype a, jf. § 4, stk. 3, som vist på tegning 3a, og forbindelser, jf. § 8, stk. 5, som vist på tegning 7a, må højst have en hældning på 40 promille.

Terrænzonen a, tegning 7d

Terrænet skal reguleres som en jævn stigning fra kote 5.25 til kote 6.00.

Terrænzonen b, tegning 7d

Terrænet skal reguleres fra kote 6.00 til kote 9.80. Der må derudover etableres en opbygning på højst 1,20 m ved facade mod nord. Opbygningen må højst have en hældning på 1:2.

Terrænzonen c, tegning 7d

Terrænet skal reguleres som en jævn stigning fra kote 6.00 mod nord til kote 9.00 mod syd.

Terrænzonen d, tegning 7d

Terrænet skal reguleres fra kote 9.00 til kote 9.80. Der må derudover etableres plantebede/forhøjninger og lavninger med en højde/dybde på 1,00 m i forhold til det omgivende terræn. Indenfor vejbyggelinje vist på tegning 3a kan der etableres trin til regulering af terræn.

Terrænzonen e, tegning 7d

Terrænet skal reguleres fra kote 9.40 til kote 10.15. Der må derudover etableres plantebede/forhøjninger og lavninger med en højde/dybde på 1,00 m i forhold til det omgivende terræn. Terrænet skal mod vest reguleres som en jævn hældning og tilpasses terrænet i skel mod matrikel 2008a.

Kommentar

Terræn skal i anlægsfasen etableres med erosionssikring i terrænzonen b indtil beplantning binder jordlaget.

Stk. 3. Generelt om ubebyggede arealer

Byrum, kantoner og træer skal placeres, som vist på tegning 7a, 7b og 7c. I stk. 5, stk. 6 og stk. 7 er der særlige bestemmelser om indretningen.

Byrum måles fra kantzonens yderkant.

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

Arealer til institutioner må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn eller lignende. Hegn må højst være 1,8 m høje målt i forhold til det omgivende terræn. Bestemmelsen gælder også tagterrasse, byrum F på bygning E.

Der må ikke opsættes cykelchikaner eller andre former for fysiske forhindringer for fri passage på stier og pladser.

Om placering af cykelparkering henvises til § 5, stk. 2.

Stk. 4. Byrum

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

Befæstede arealer og stier skal være i beton, granit, tegl og/eller asfalt i farven brun og med stentilslag.

Græsarmeringsbelægninger skal være i et eller flere af de samme materialer, som er i det konkrete byrum.

Byrum skal være offentligt tilgængelige. Bestemmelsen gælder ikke byrum F og byrum G (tagterrasser). Bestemmelsen gælder ikke evt. nødvendige skærmede opholdsarealer til institutioner, jf. stk. 3.

Byrum A (Forplads foran svømmehallen)

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

Indenfor den på tegning 7a viste zone skal der være en stiforbindelse, som forbinder byrummet med fortov ved Rovinggade og byrum B. Stiforbindelsen skal have en bredde på mindst 1,50 m og højst 4,50 m.

Der skal være mindst to faste bænke.

Der må højst være 78 cykelparkeringspladser i byrummet.

Byrum B (Byrum mellem plejecenter og svømmehal)

Mindst 15 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Indenfor den på tegning 7a viste zone skal der være en stiforbindelse, som forbinder hovedindgange mod byrum B med byrum A og fortov i byrum C. Stiforbindelsen skal have en bredde på mindst 1,50 m og højst 4,50 m.

Der skal være mindst fire faste bænke.

Byrum C (Parkeringsareal i vejsløjfe)

Mindst 5 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton eller granit. Kørebaner vejtype A, B, C og D, jf. § 4, stk. 4, som vist på tegning 3a, må udføres i asfalt.

Byrum D (Byrum vest for plejecenter)

Mindst 50 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Der skal være mindst tre faste bænke.

Indenfor den på tegning 7a viste zone skal der være stiforbindelser fra indgange mod byrum D med en stiforbindelse gennem hele byrummets udstrækning fra sydøst til nordvest og med forbindelse til stisystem i naboområdet mod sydvest. Stiforbindelserne skal have en bredde på mindst 2,50 m og højst 3,50 m.

Byrum E (Byrum nord for svømmehal)

Mindst 50 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer i Byrum E skal være i beton eller granit.

Byrum F (Byrum på tag ved botilbud)

Mindst 50 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Der skal være mindst en faste bæk.

Byrum G (tagterrasser på bygning A)

Mindst 30 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Der skal være mindst 2 faste bænke på hver terrasse.

Stk. 5. Kantzoner

Der skal være kantzoner, som vist på tegning 7b

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgangspartier, flugtveje, og overkørsler.

Græsarmeringsbelægninger skal være i et eller flere af de samme materialer som er i den konkrete kantzone eller tilstødende byrum, jf. stk.4, som vist på tegning 7a.

Kantzone a (Indgang Svømmehal)

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

Kantzone skal være 100 % befæstet med fast belægning.

Der må placeres cykelparkering i op til 35 % af kantzonens længde.

Kantzone b (Vestside af Svømmehal)

Kantzone skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 4 og 6 m. Kantzone skal være hævet mellem 0,10 og 0,70 m over terræn og afgrænses af en stålkan.

Mindst 65 % af kantzone skal være bede med beplantning.

Mindst 25 % af kantzonens beplantning skal kunne opnå en højde på mindst 1,50 m.

Kantzone skal have et svunget forløb, der danner mindst fire nicher. Der skal være mindst fire bænke i integreret i kantzone.

Kantzone c (Svømmehal mod Lyngbyvej)

Kantzone skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 0 og 2 m.

Kantzone skal være 100 % befæstet med fast belægning.

Befæstede arealer skal være i granit.

Kantzone d (Nordside af Svømmehal og plejecenter)

Kantzone skal være hævet mellem 0,10 og 0,50 m over terræn og afgrænses af en stålkan.

Kantzone skal være 100 % bede med beplantning i.

Kantzone e (Taghave botilbud)

Kantzone skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 2 og 4 m. Kantzone må være hævet med op til 0,25 m over terræn og afgrænses af en stålkan.

Mindst 60 % af kantzone skal være bede med beplantning.

Mindst 25 % af kantzonens beplantning skal kunne opnå en højde på mindst 1,5 m.

Kantzone skal have et svunget forløb.

Der skal være mindst to bænke integreret i kantzone.

Kantzonen f (Vest for plejecenter)

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 2 og 4 m. Kantzonen skal afgrænses af en stålkant med en højde på maksimalt 0,10 m. Mindst 60 % af kantzonen skal være bede med beplantning.

Mindst 25 % af kantzonen beplantning skal kunne opnå en højde på mindst 1,5 m.

Kantzonen skal have et svunget forløb, der danner mindst fire nicher.

Stk. 6. Træer og buske

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

Facadebeplantning

Der skal være bede i terrænen med beplantning langs facader, som vist på tegning 7c. Beplantningen skal være klatreplanter. Bedene skal have en dybde på mindst 0,5 m målt vinkelret på facaden og være langs mindst 20 % af de lukkede dele af facadens længde.

Busk- og Træbeplantning

Der skal i alt plantes mindst 80 nye buske og mindst 65 nye træer, som ikke må fældes.

Mindst 50 % af træerne i beplantningszone A, B, D og E, og 100 % af træerne i beplantningszone C, som vist på tegning 7c, skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

Mindst 50 % af nye træer i beplantningszone A, B, E og F, og mindst 75 % af nye træer i beplantningszone D, som vist på tegning 7c, 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), Kvalkvæd (*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*), Vriertorn (*Rhamnus cathartica*), Æble (*Malus* og arter/underarter).

Mindst 50 % af nye buske beplantningszone A, B, C, D, E, F og G, som vist på tegning 7c, skal være af følgende arter:

Benved, (*Euonymus europaeus*), Blåbær (*Vaccinium myrtillus* og underarter), Brombær (*Rubus plicatus* og underarter), Gedeblad dunet (*Lonicera xylosterum*), Hassel (*Corylus avellana* og underarter), Havtorn (*Hippophae rhamnoides*), Hindbær- vild (*Rubus idaeus* og underarter), Hyld (*Sambucus nigra* og underarter), Kornel- rød (*Cornus*

sanguinea), Kvalkvæd (*Viburnum opulus*), Ribs (*Ribes rubrum/spicatum* og underarter), Rose- blågrøn (*Rosa dumalis*), Rose- hunde (*Rosa canina*), Rose- æble (*Rosa rubiginosa*), Slåen (*Prunus spinosa*), Solbær (*Ribes nigrum* og underarter), Stikkelsbær (*Ribes uva-crispa* og underarter), Taks (*Taxus baccata*), Tørst (*Frangula alnus*), Vrietorn (*Rhamnus cathartica*)]

Mindst 50 % af de nye træer i beplantningszone A, B, C, D og E skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm, og ingen træer i beplantningszone A, B, C, D, E og F må have en stammeomkreds, når de plantes, på mindre end 12-14 cm.

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

Nye træer, der plantes i terræn, skal plantes i et vækstlag, der er mindst 0,8 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.

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 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.

Nye træer, buske og klatreplanter på konstruktion, skal plantes i et vækstlag, der er mindst 0,6 m tykt. Hvis træerne på det konkrete sted skal kunne opnå en naturlig højde på over 6 m, skal vækstlaget dog være mindst 0,8 m tykt. Hvis træerne på det konkrete sted skal kunne opnå en naturlig højde på over 15 m, skal vækstlaget dog være mindst 1,5 m tykt. Vækstlaget skal være et egnet vækstmedie med fx stort indhold af lava og pimpsten.

Stk. 7. Regnbede

Der må i byrum A, B, C og D vist på tegning 7a etableres render, kanaler og regnbede til afledning, tilbageholdelse eller nedsivning af overfladevand.

I kanaler, regnbede, bassiner skal der være bede med beplantning og træer.

Mindst 80 % af kanterne på render, kanaler og regnbede skal være i jord og udføres blødt afrundet med en hældning på højst 1:4.

Der skal etableres en skybrudsrende på matrikel nr. 6337a UK indenfor den på tegning 7 d viste zone i byrum C.

Stk. 8. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at der er etableret veje og stier, jf. § 4, som vist på tegning 3a.

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

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at der er etableret en skybrudsrende, som vist på tegning 7a.

Stk. 9. 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

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal anvendes, placeres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

Støjniveauet må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i L_{den} (dB):

- | | |
|---|----|
| • Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger, grundskoler, daginstitutioner og hospitaler: | 58 |
| • Udendørs opholdsarealer i forbindelse med hoteller, kontorer mv.: | 63 |

Indendørs med delvist åbne vinduer ($0,35 m^2$):

- | | |
|--|----|
| • Boligers opholdsrum, undervisningsrum i grundskoler og daginstitutioners opholdsrum: | 46 |
| • Hoteller: | 51 |

Indendørs med lukkede vinduer:

- | | |
|--|----|
| • Hotellers, boligers, grundskolers og daginstitutioners opholdsrum: | 33 |
| • Administration og liberale erhverv: | 38 |

Kommentar

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

Stk. 2. Støj og anden forurening fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder.

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.

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 anden forurening.

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 de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening, jf. stk. 1 og 2, er overholdt.

§ 10. Matrikulære forhold

Området må udstykkes yderligere.

§ 11. Særlige fællesanlæg

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret de i § 4, stk. 3 fastlagte veje og stier, de i § 5, stk. 1 fastlagte parkeringspladser og de i § 8, stk. 5 og stk. 7 fastlagte byrum og beplantning.

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

Kommentar

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

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

§ 12. Retsvirkninger

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

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

§ 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplan 522 Beauvaisgrunden II, bekendtgjort den 29. juni 2015, ophæves i sin helhed for så vidt angår det af denne lokalplan omfattede område.

Kommentarer af generel karakter

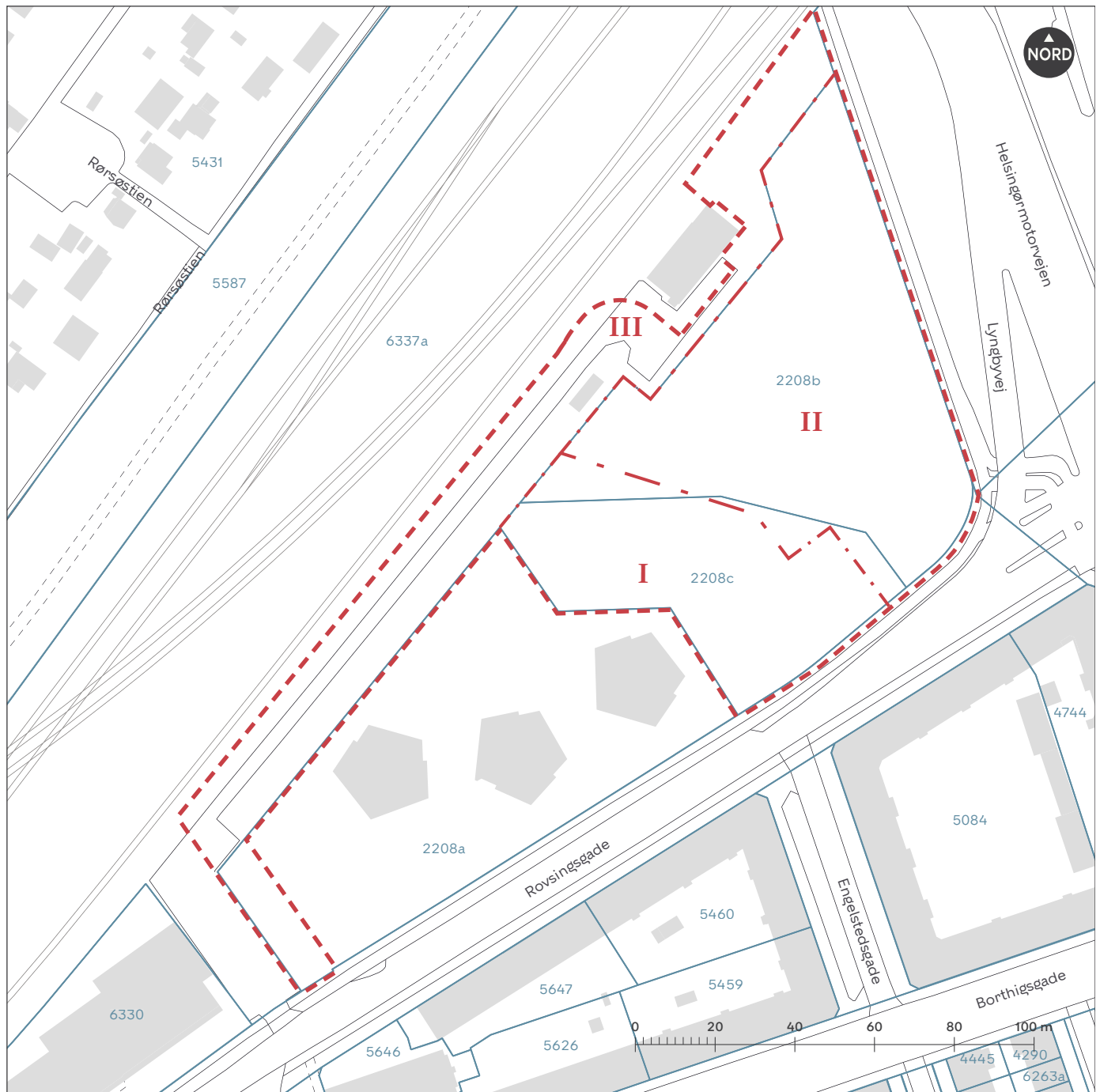
På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer.

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

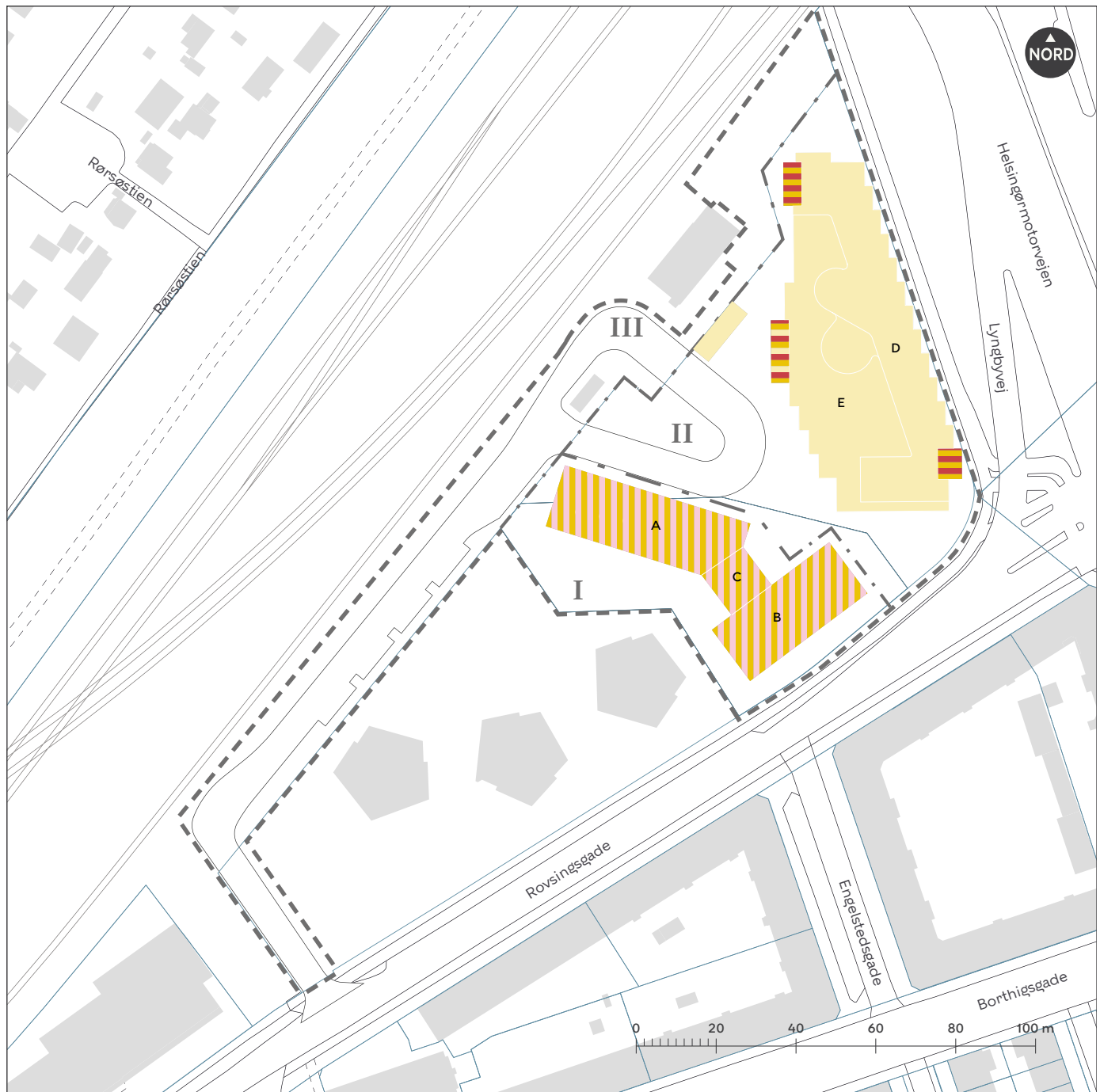
- . - Grænse mellem delområder

I-III Delområde

XX Matrikel

■ Eksisterende bygning

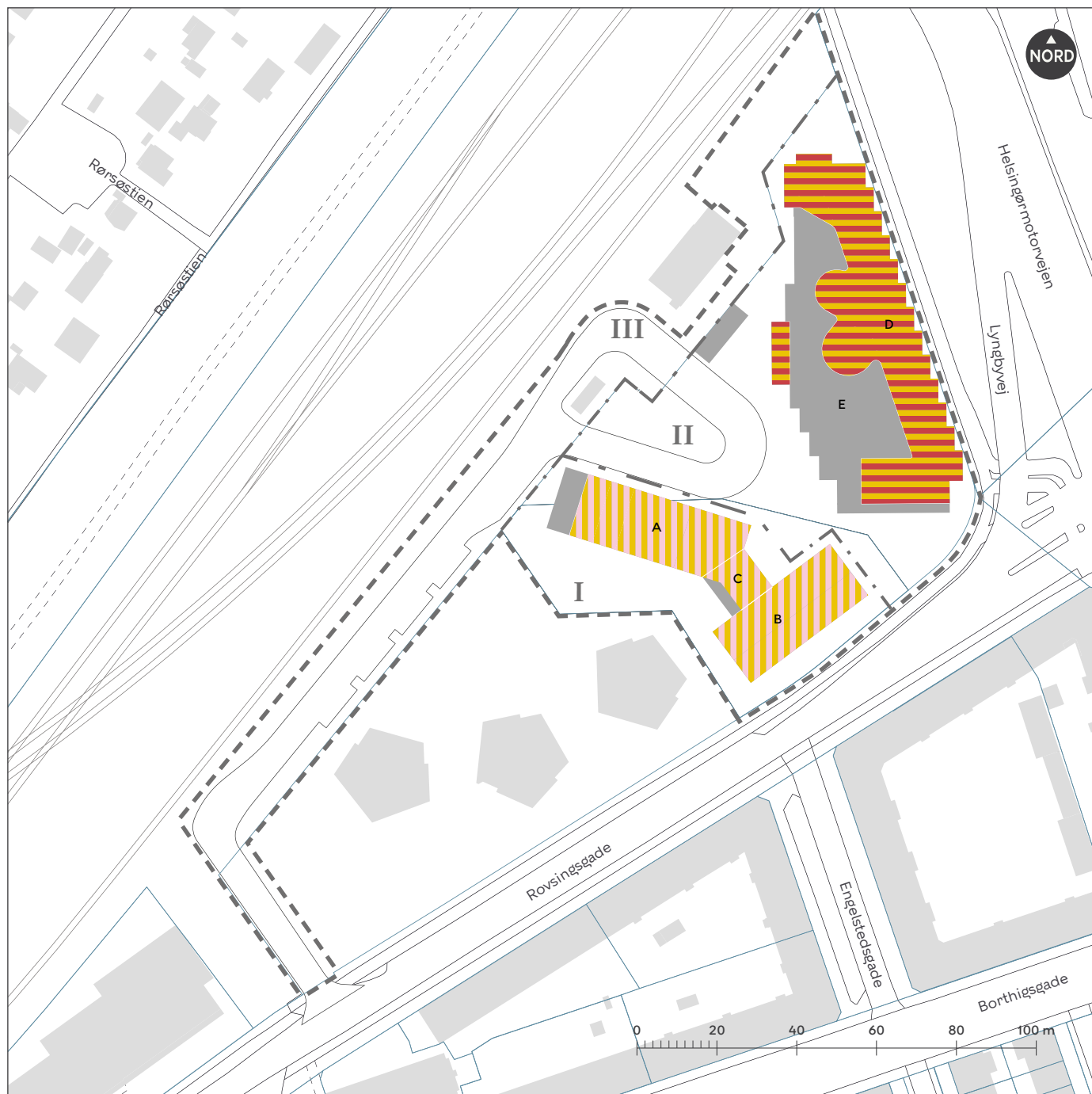
Tegning 2a • Anvendelse i stueetagen (1. etage) og 2. etage



-  Institution / Almen bolig (plejecenter)
-  Institution / Bolig (botilbud)
-  Offentlige formål / Institution / Bolig (botilbud)
-  Offentlige formål
- A-E Byggefelt, navn

-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Grænse mellem delområder
- I-III Delområde
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning

Tegning 2b • Anvendelse fra 3. etage og op



 Institution / Almen bolig (plejecenter)

 Institution / Bolig (botilbud)

A-E Byggefelt, navn

 Lokalplanområdets afgrænsning

 Grænse mellem delområder

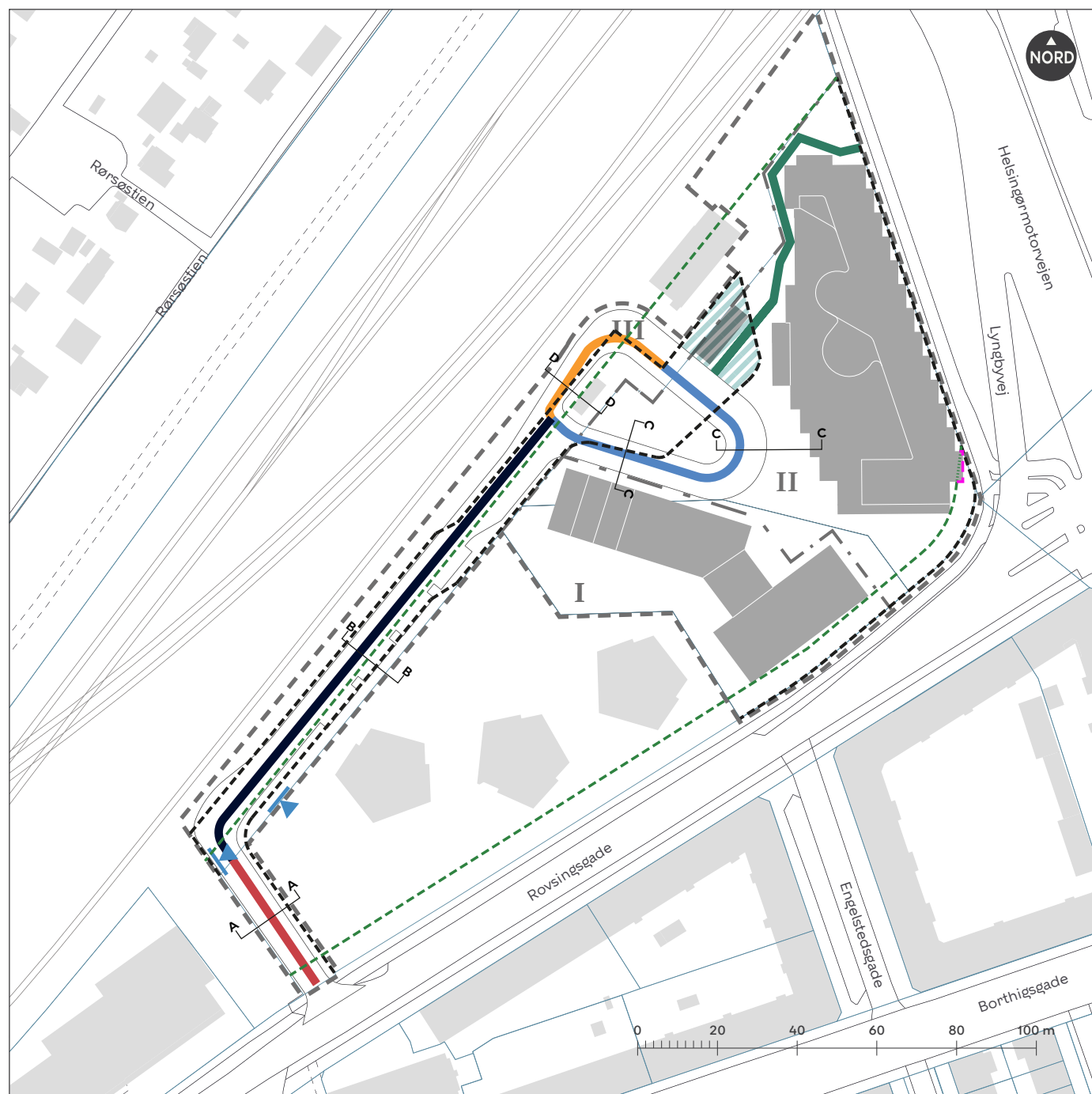
I-III Delområde

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

 Byggefelt, underliggende etager

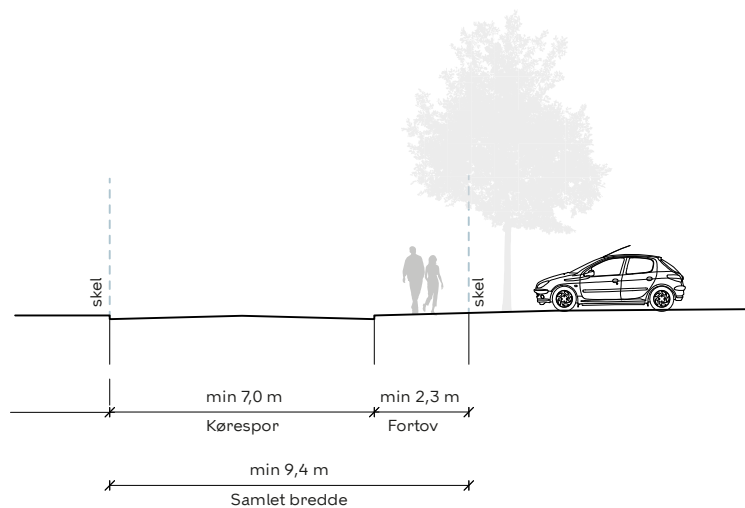
Tegning 3a · Veje



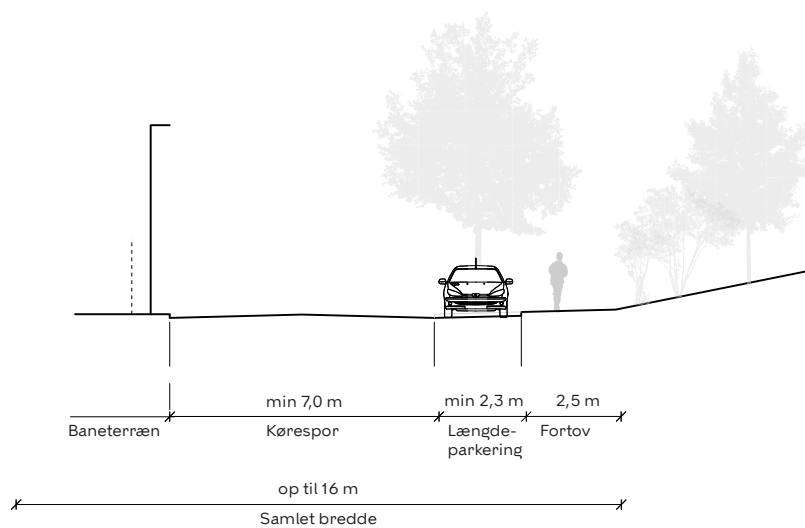
- | | |
|---|---|
| — Vejtype A | — Lokalplanområdets afgrænsning |
| — Vejtype B | — Grænse mellem delområder |
| — Vejtype C | I-III Delområde |
| — Vejtype D | — Matrikelskel |
| — Stitype a | Eksisterende bygning |
| x x Angivelse af snit | Byggefelt |
| Vejareal, der kan nedlægges | — Eksisterende vejlinje |
| - - - Byggelinje | ▼ Eksisterende overkørsel |
| — Byggelinje jf. lokalplan 522, der kan ophæves | — Byggelinje jf. lokalplan 522 Beauvaisgrunden II |

Tegning 3ba • Vejsnit

Vejsnit A

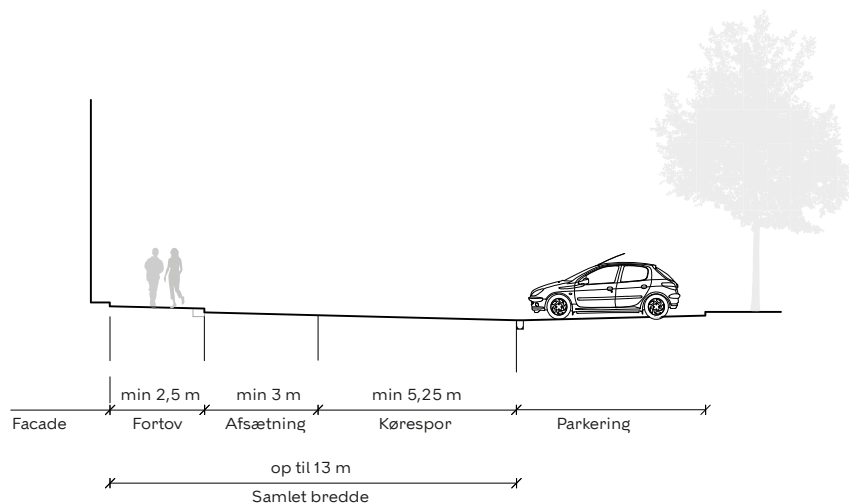


Vejsnit B

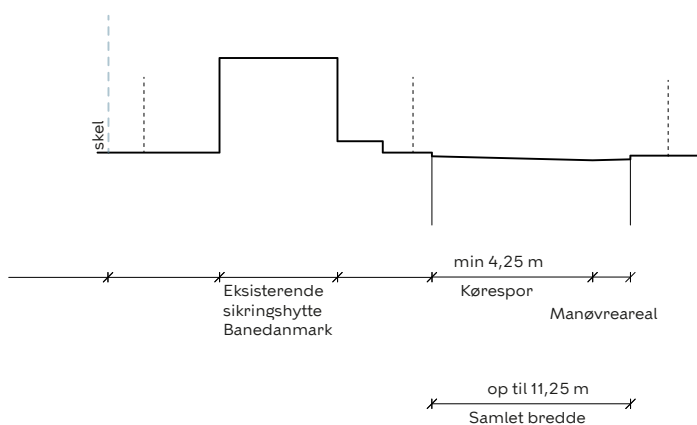


Tegning 3bb • Vejsnit

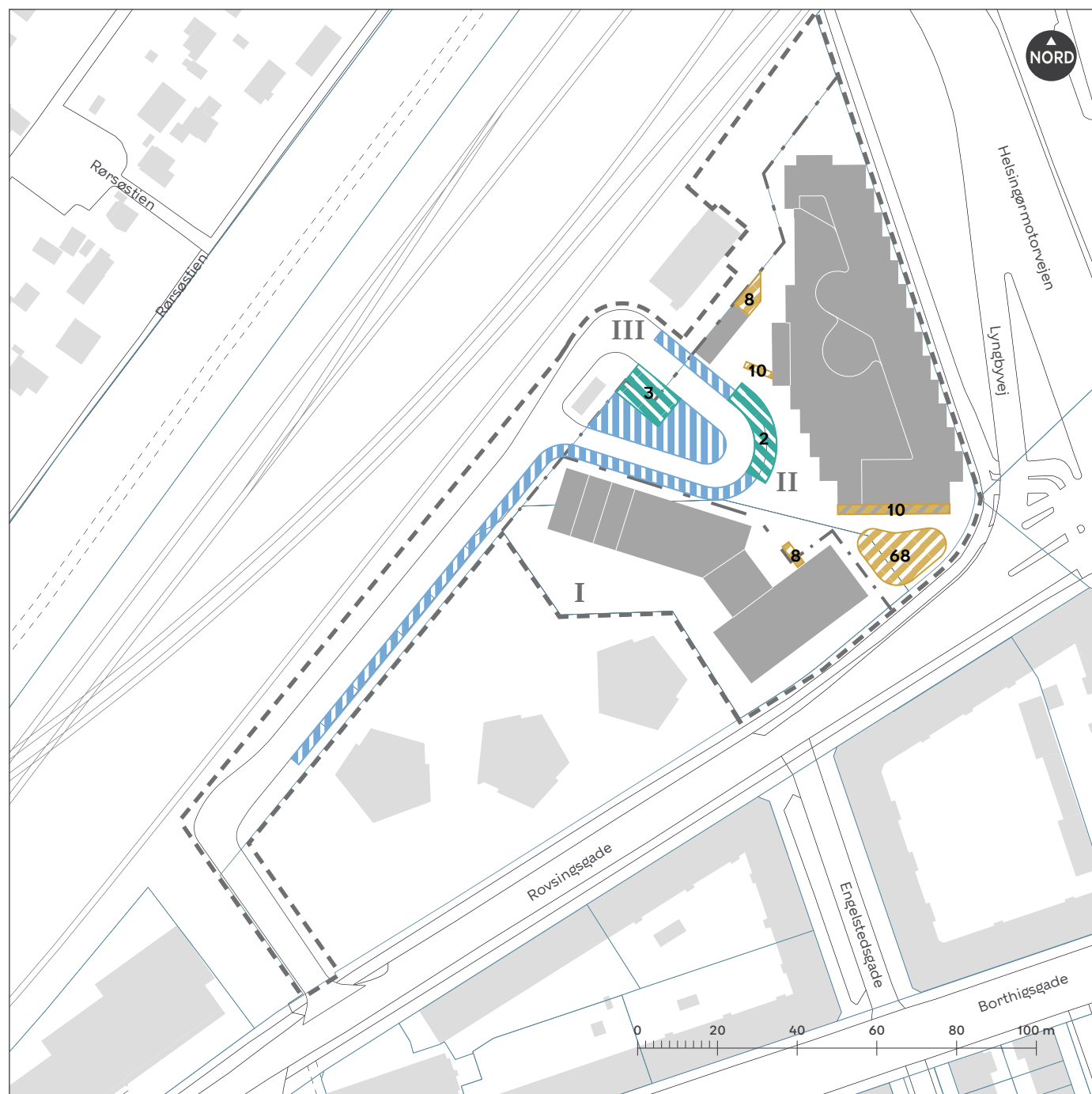
Vejsnit C



Vejsnit D



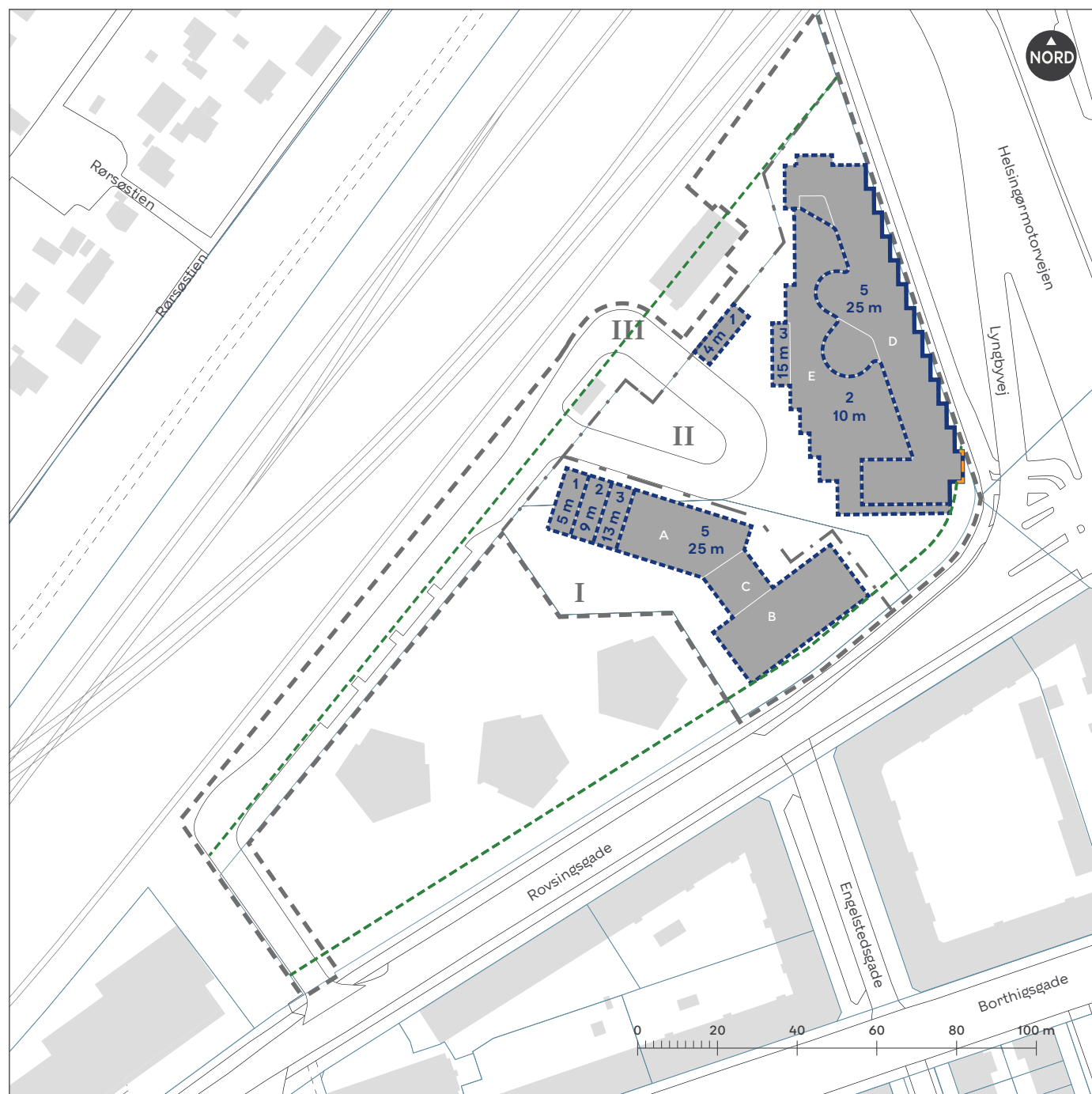
Tegning 4 • Bil- og cykelparkering



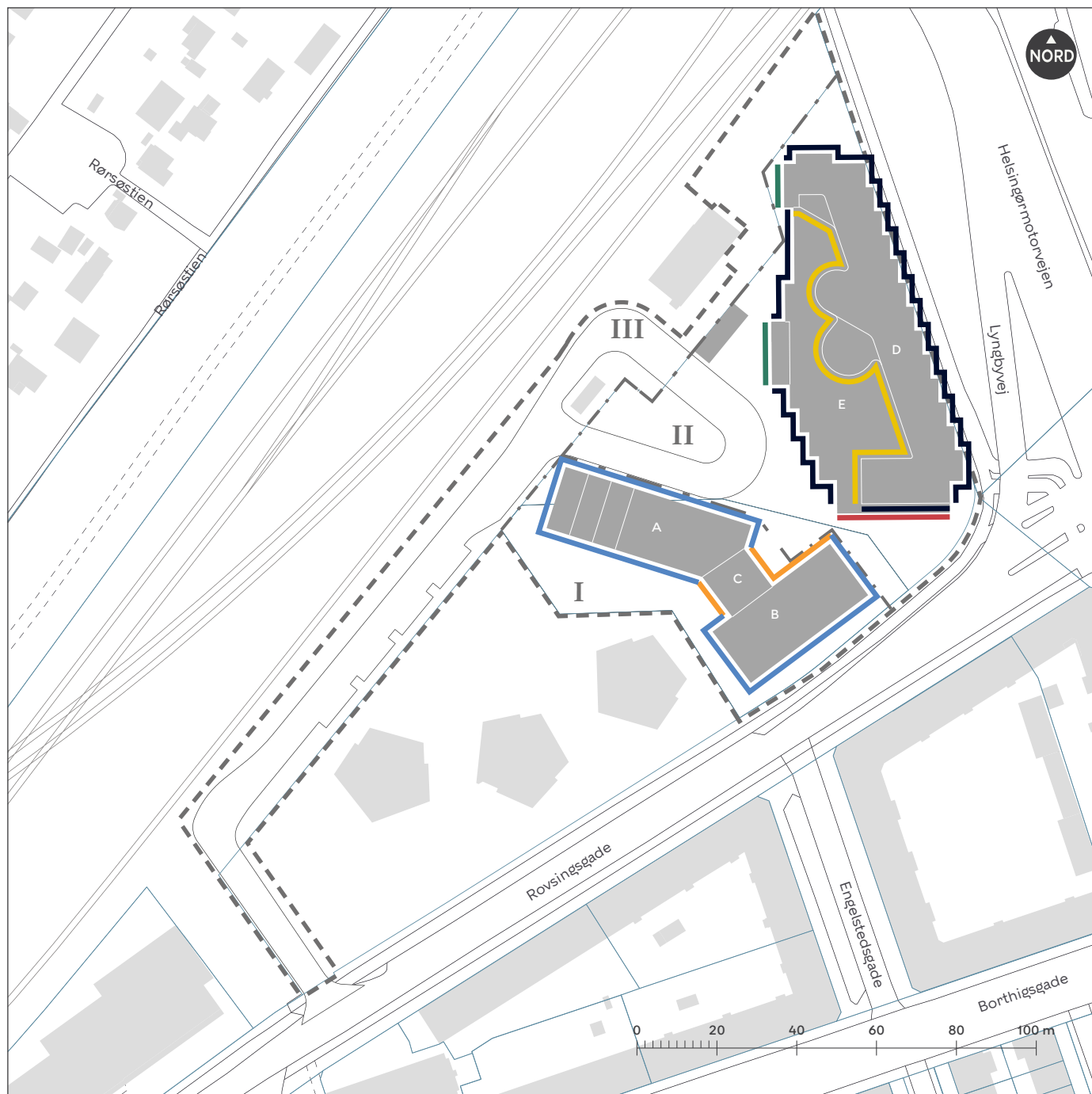
-  Bilparkering på terræn
-  Handicapbusparkering på terræn med angivelse af antal pladser
-  Cykelparkering på terræn med angivelse af min. antal pladser

-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Grænse mellem delområder
- I-III** Delområde
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt

Tegning 5 • Bebyggelsens omfang og placering

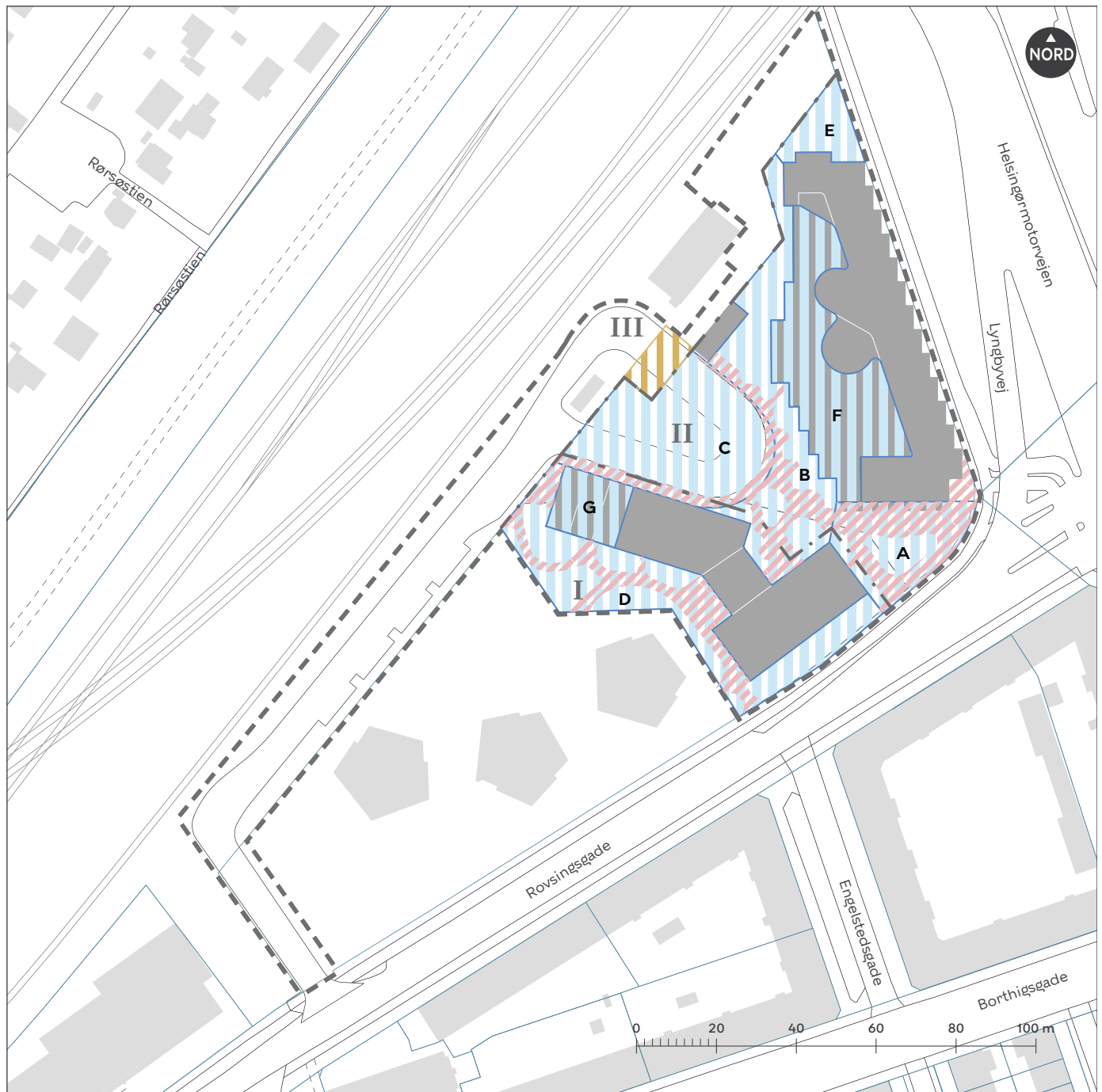


Tegning 6 • Bebyggelsens ydre fremtræden



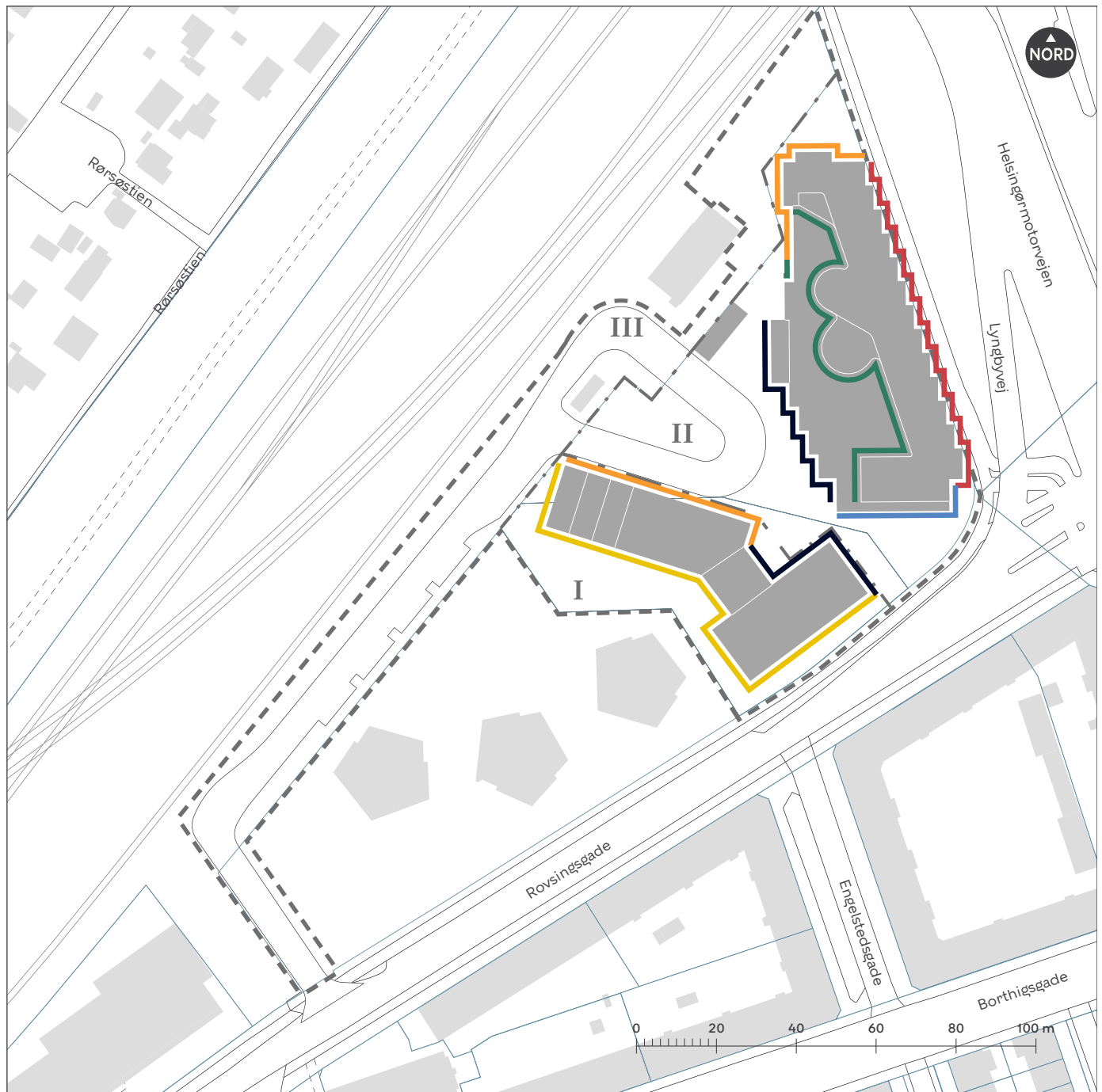
- | | |
|--|---|
| — Facade a | Lokalplanområdets afgrænsning |
| — Facade b | Grænse mellem delområder |
| — Facade c | I-III Delområde |
| — Facade d | — Matrikelskel |
| — Facade e | Eksisterende bygning |
| — Facade f | Byggefelt |

Tegning 7a • Byrum



- | | | | |
|------------|---------------------------|--------------|-------------------------------|
| A-G | Byrum | --- -- | Lokalplanområdets afgrænsning |
| | Zone for placering af sti | - . - | Grænse mellem delområder |
| | Zone for skybrudsrende | I-III | Delområde |
| | | — | Matrikelskel |
| | | | Eksisterende bygning |
| | | | Byggefelt |

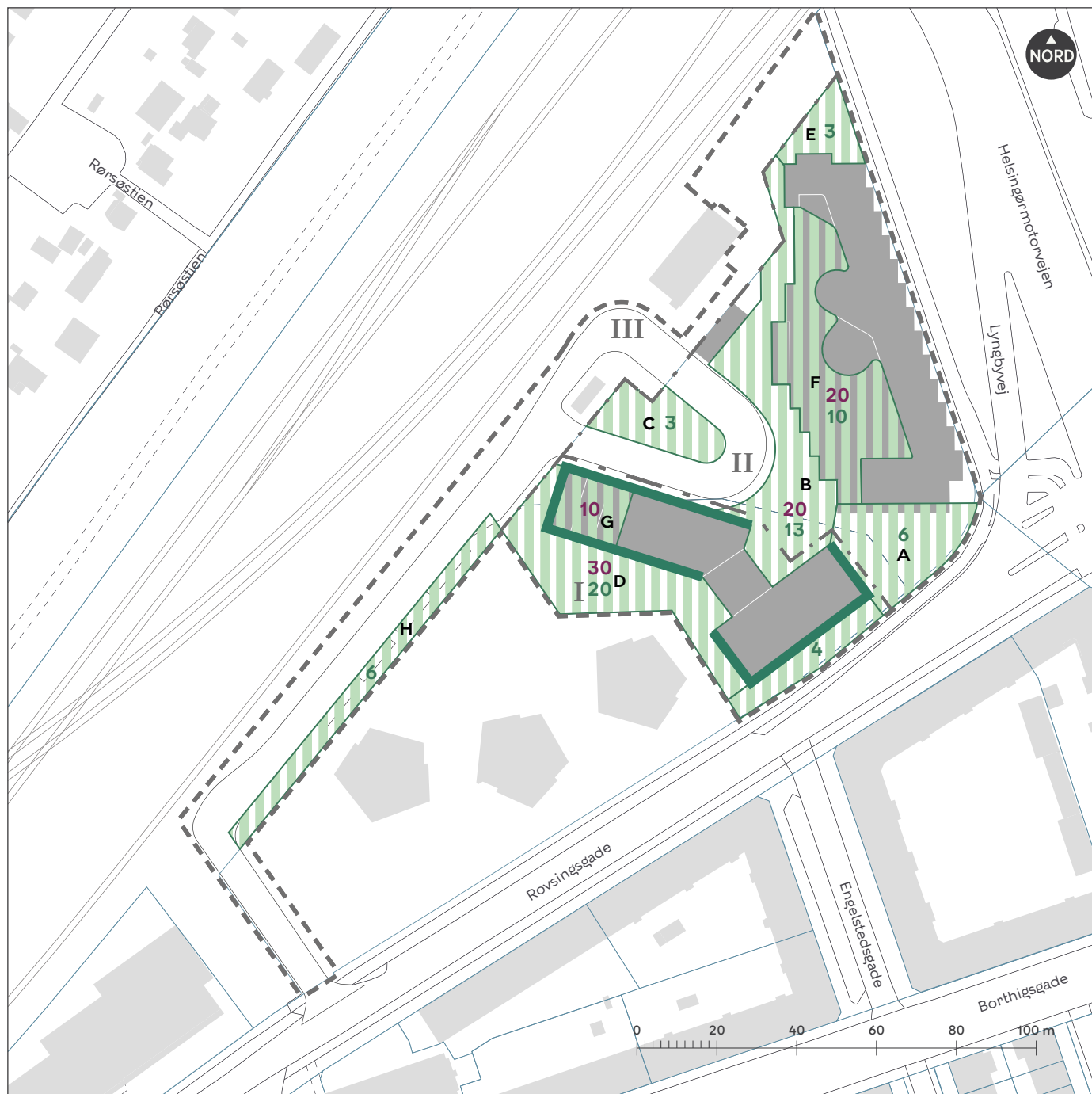
Tegning 7b • Kantzoner



- Kantzone a
- Kantzone b
- Kantzone c
- Kantzone d
- Kantzone e
- Kantzone f

- - - Lokalplanområdets afgrænsning
- . - Grænse mellem delområder
- I-III** Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

Tegning 7c • Beplantning



Beplantningszone, hvor der skal plantes min. det angivne antal træer

Beplantningszone, hvor der skal plantes min. det angivne antal buske

A-H Beplantningszone

Begrønnet facade

Lokalplanområdets afgrænsning

Grænse mellem delområder

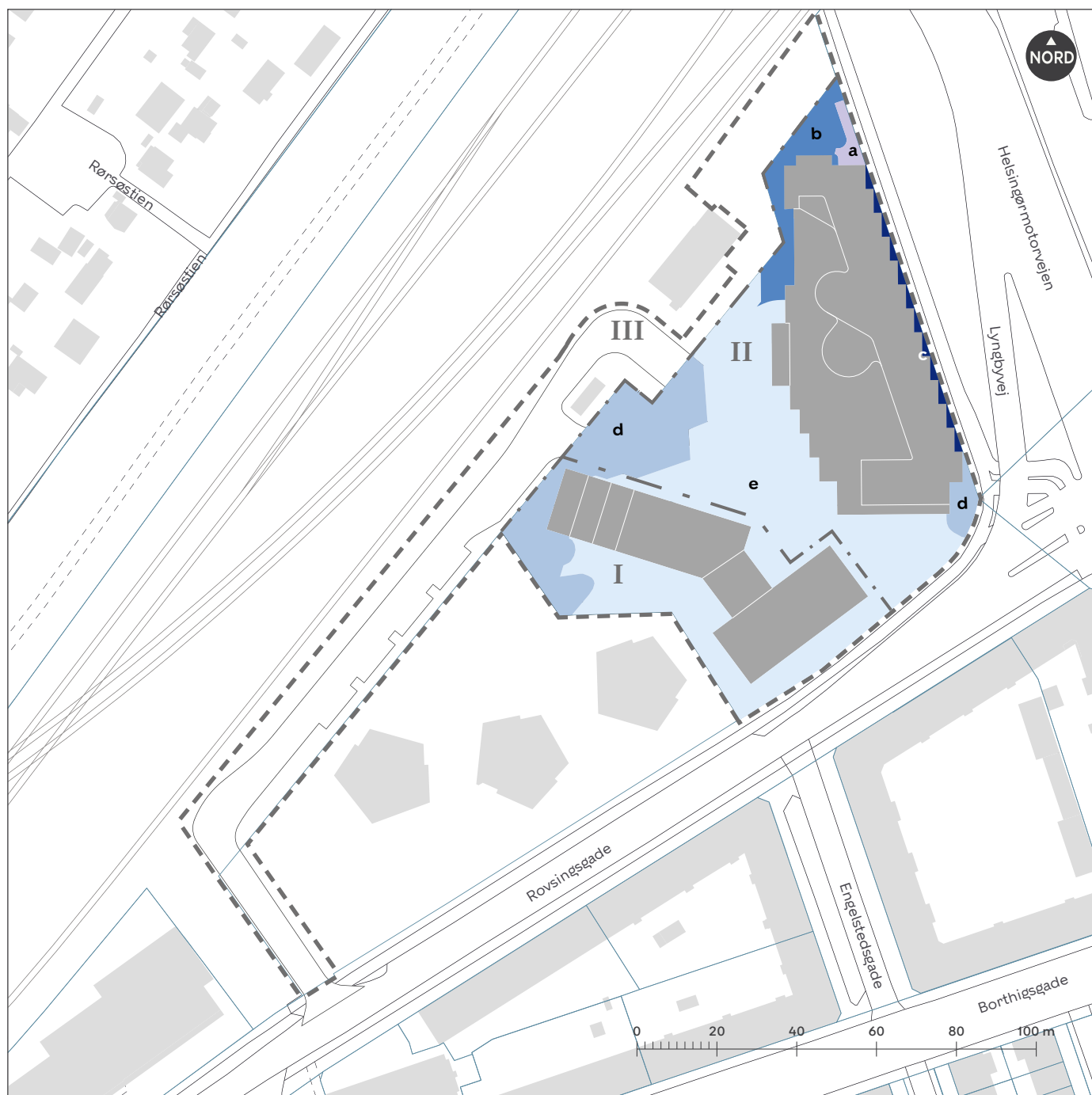
I-III Delområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

Byggefelt

Tegning 7d • Terrænregulering



- a** Terrænzone a, omtrent 5.25-6.00 DVR
- b** Terrænzone b, omtrent 6.00-9.80 DVR
- c** Terrænzone c, omtrent 6.00-9.00DVR
- d** Terrænzone d, omtrent 9.00-9.80 DVR
- e** Terrænzone e, omtrent 9.40-10.15 DVR

- Lokalplanområdets afgrænsning
- . - Grænse mellem delområder
- I-III** Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

Hvad er en lokalplan

Lokalplan

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

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

Mindretalsudtalelser

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Teknik- og Miljøudvalget har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Beauvaisgrunden Øst.

Høringsperioden løber fra den [dato] til den [dato].

Alle har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

Offentlig høring

Se forslaget [t/ne] og indsend høringssvar på Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk.

Hvis du har navnebeskyttelse eller beskyttet adresse, vil vi bede dig om at sende dit høringssvar på mail eller almindelig post og gøre opmærksom på beskyttelsen.

Du kan sende dit høringssvar til:

klimaogbyudvikling@kk.dk

eller

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

Borgermøde

Københavns Kommune [og [navn] Lokaludvalg] inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget, [ugedag] den [dato] kl. 19.00-21.00

Mødet afholdes [sted og adresse].

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den [dato]