

# KIRSEBÆRHAVEN NORD

## FORSLAG TIL LOKALPLAN OG KOMMUNEPLANTILLÆG

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Kirsebærhaven Nord og kommuneplantillæg.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Valby.

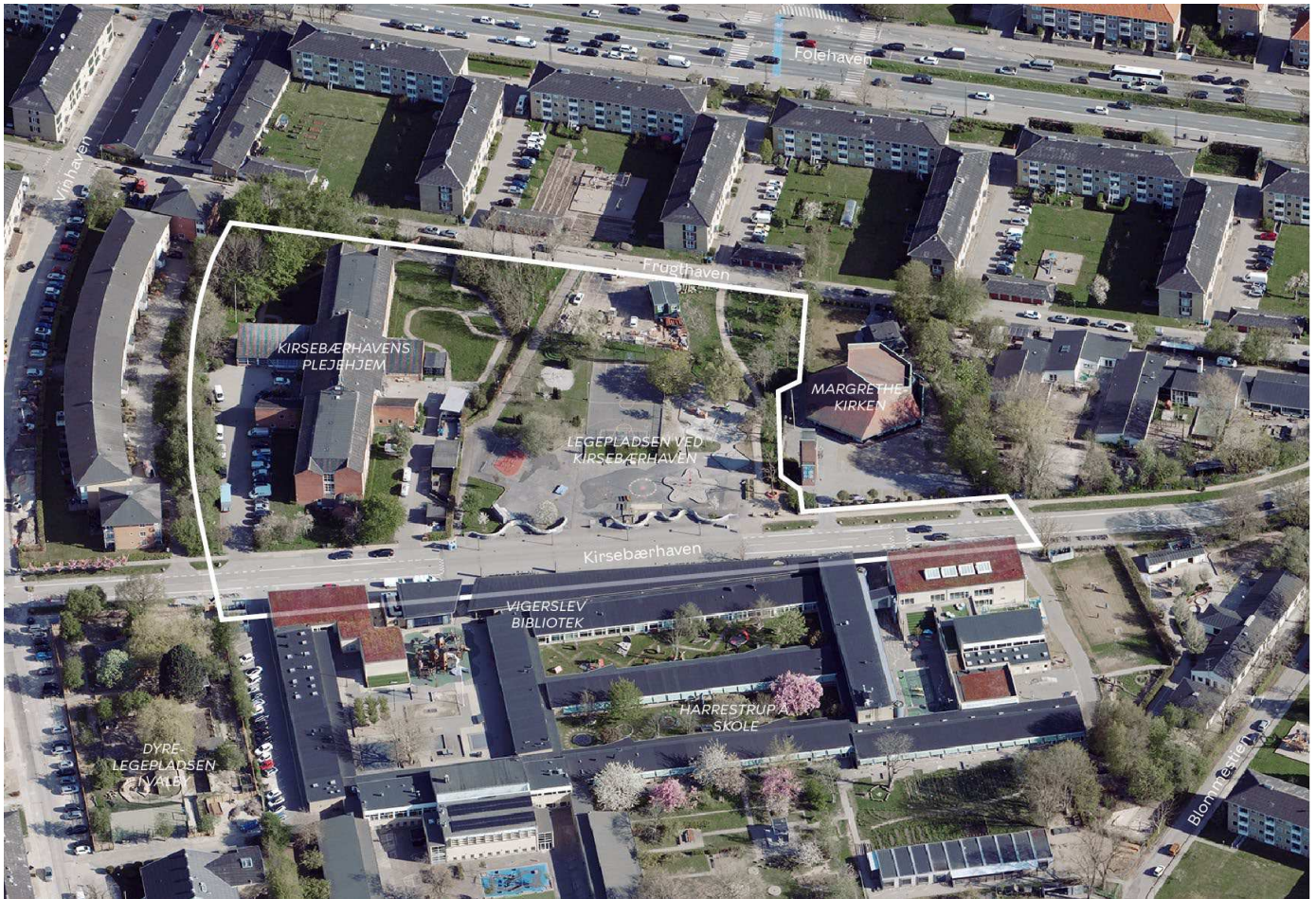
Offentlig høringsperiode fra den [dato] til den [dato].



# Indhold

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>	<b>Bestemmelser</b>	<b>21</b>
Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål.....	3	<b>Lokalplan</b>	<b>21</b>
Lokalplanområdet og kvarteret .....	3	§ 1. Formål.....	21
Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold .....	6	§ 2. Område.....	21
Miljøforhold.....	11	§ 3. Anvendelse .....	21
Den kystnære del af byzonen .....	12	§ 4. Veje.....	21
Skyggediagrammer .....	13	§ 5. Bil- og cykelparkering.....	22
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b>	<b>15</b>	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	23
Overordnet planlægning.....	15	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	24
Kommuneplan 2019.....	15	§ 8. Ubebyggede arealer .....	27
Lokalplaner i kvarteret .....	15	§ 9. Støj og anden forurening.....	32
Københavns Kommunes overordnede strategier .....	16	§ 10. Matrikulære forhold .....	33
Miljøkrav til byggeri og anlæg .....	16	§ 11. Retsvirkninger .....	33
Spildevandsplan .....	17	§ 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	33
Sikring mod oversvømmelse.....	17	Kommentarer af generel karakter .....	33
Vandforsyningsplan .....	18	Tegning 1 · Områdeafgrænsning .....	34
Varmeplanlægning .....	18	Tegning 2 · Veje.....	35
<b>Tilladelser efter anden lovgivning</b>	<b>19</b>	Tegning 3 · Bil - og cykelparkering .....	36
Affald .....	19	Tegning 4 · Bebyggelsens omfang og placering.....	37
Jord- og grundvandsforurening .....	19	Tegning 5a · Byrum.....	38
Museumsloven .....	19	Tegning 5b · Kantzoner .....	39
Rottesikring .....	20	Tegning 5c · Beplantning .....	40
Bilag IV-arter, herunder flagermus .....	20	<b>Forslag til kommuneplantillæg</b>	<b>41</b>
		<b>Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg</b>	<b>42</b>
		<b>Mindretalsudtalelser</b>	<b>44</b>
		<b>Praktiske oplysninger</b>	<b>Bagsiden</b>

# Redegørelse



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

## Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål

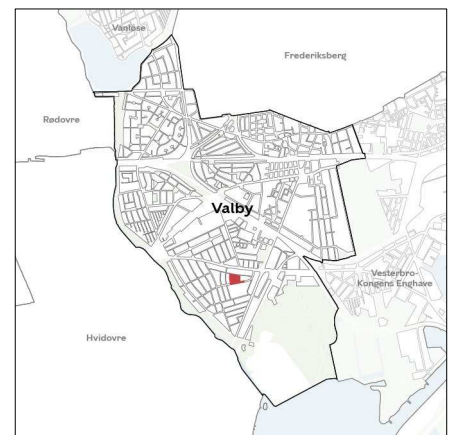
Lokalplanen med kommuneplantillæg har to overordnede formål, dels at give mulighed for at opføre et nyt, større plejehjem, der hvor det tidligere Kirsebærhavens Plejehjem har ligget, og dels at sikre en offentlig bydelssforbindelse for gående og cyklister gennem Folehavekvarterets centrale byrum.

I 2019 blev Kirsebærhavens Plejehjem afviklet med henblik på at modernisere og udbygge huset. På baggrund af en bygningsanalyse konkluderede Københavns Kommune sidenhen, at det ville være mere hensigtsmæssigt at opføre en ny bebyggelse, der opfylder nutidige krav til et moderne plejehjem og samtidig muliggør det ønskede antal plejeboliger.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Lokalplanområdet ligger i Valby Syd, midt i Folehavekvarteret og omfatter matr.nr.: 3075, 3191 og 3256, Vigerslev, København. Matriklerne dækker over en ejendom med et plejehjem, et stort offentligt byrum og et mindre stykke vejareal. Mod vest og nord afgrænses lokalplanområdet af boligbebyggelsen Folehaven, mod øst grænser området op til Magrethekirken, og mod syd grænser området op til Harrestrup Å Skole og Vigerslev Bibliotek.



Områdets placering i bydelen.

Folehavekvarteret har sit navn efter bebyggelsen, Folehaven, der er tegnet af arkitekterne Jens Houmøller Klemmensen og Svend Fournais, og er opført i perioden 1952-1961 på jordene til en af Vigerslevs udflyttede gårde – Ny Østensgård. I dag er kvarteret kendt som et af Danmarks første større almene boligområder skabt ud fra datidens velfærdsidealer med lys, luft og adgang til det grønne, samt alt hvad der hører sig til med hensyn til dagligvareindkøb og offentlige funktioner. Kort sagt et sted hvor man kan bo og leve fra vugge til grav.

I Kommuneplan 2019 er Folehavekvarteret udpeget som 'bevaringsværdig bebyggelse', og stort set al bebyggelse tegnet af Jens Houmøller Klemmensen og Svend Fournais inklusive store dele af skolen er bevaringsværdig med en SAVE værdi på 4 (middel værdi). Kirsebærhaven Plejehjem, der er opført i 1984, skiller sig ud i kvarteret, både i forhold til bygningsformen og materialerne i røde sten. Man kan aflæse tidens (1980'ernes) arkitektur og ane træk fra postmodernismen, om end bygningens facader og helheden ikke rummer en særlig arkitektonisk værdi. Bygningen har ikke nogen SAVE-registrering. Det og bygningens unge alder taget i betragtning gør, at der ikke kan tales om en bygning, der i sig selv har en særlig bevaringsværdi.

Kvarteret er afgrænset af de stærkt trafikerede veje, Folehaven og Gl. Køge Landevej mod henholdsvis nord og øst. Mod syd og vest grænser kvarteret op til villa-bebyggelse.

### **Egenart**

I en større skala er Folehavekvarteret domineret af de store trafikale strukturer, henholdsvis Folehaven mod nord og Gammel Køge Landevej mod øst. De trafikale træk er samtidig med til at afgrænse området, og mod øst danner et langstrakt erhvervsområde og jernbanen yderligere en barriere for adgang til Valbyparken og idrætsområdet trods den ellers korte afstand områderne imellem. Mod vest grænser kvarteret op til et af Valbys villaområder, og den næsten 4 km lange og smalle Vigerslev Park, der ligger omkring Harrestrup Å og Damhusåen. Parkbåndet er vigtigt for både bydelen og for byen som helhed – både i rekreativ, natur- og klimamæssig forstand. Parken er mod syd forbundet med Valbyparken, og til sammen danner de et markant grøn bueslag om bydelen.

Kvarterets egenart er domineret af de 28 næsten identiske L-formede, 3-etagers gule murstensejendomme med afvalmede sorte tage. I dag er bebyggelsen særligt kendt for sine vinduesmotiver med de mørkegrønne vinduesskodder, og et ellers enkelt, tidstypisk formsprog med diskrete arkitektoniske elementer, der blandt andet kommer til udtryk i bearbejdningen af gavlene. De mange åbne gårdrum er orienteret mod sollyset, og de store græsplæner danner ramme om de rekreative nærområder.

Midt i kvarteret danner skolen, biblioteket, dyrelegepladsen, plejecenteret, kirken og ikke mindst det centrale byrum et lokalt centrum, og mens de L-formede boliglænger er underlagt en stram bebyggelsesstruktur, er bebyggelserne i kvarterets centrum kendetegnet ved at have en større formmæssig variation. Det kommer tydeligst til udtryk ved den sekskantede Magrethekirke. Kvarterets centrum med de mange forskellige funktioner fungerer som mødested for de lokale, såvel som beboere fra de tilstødende nabolag. Hele kvarteret har et grønt præg, og friarealerne og byrummene er flere steder præget af store karakterfulde træer, buske og grønne hegn.

Det centrale byrum udgør et særligt sted for kvarterets beboere og ikke mindst skolebørnene, som bruger pladsen som en forlængelse af deres skolegård. Areal-mæssigt svarer det nogenlunde til Enghave Plads på Vesterbro eller Blågårdspads på Nørrebro. Byrummet i Folehaven er dog aldrig blevet navngivet. I sommeren 2023 står byrummet overfor en omdannelse, foranlediget af den helhedsorienterede, femårige områdeindsats, kaldet Områdefornyelsen Folehaven, som løb frem til foråret 2023. Når det nye byrum forventeligt indvies i 2024, skal det



Billede set fra Kirsebærhaven, hvor det centrale byrum ses fra øst mod vest. Til højre i billedet ser man bydelsforbindelsen til venstre for det store træ. I baggrunden ses det eksisterende plejehjem.



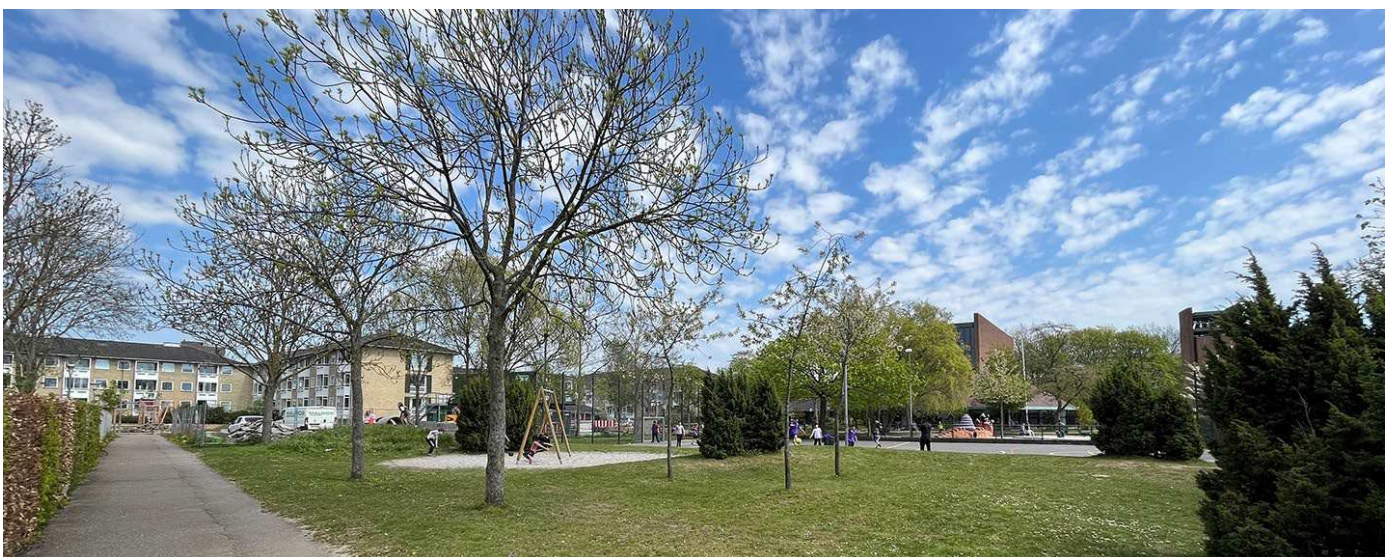
Billede set fra Kirsebærhaven/skolen og ind mod den vestlige del af byrummet og det eksisterende plejehjem. Forrest står skulpturen Folehavemanden.



Billede set fra Kirsebærhaven ved indkørslen og hovedankomsten til det eksisterende plejehjem.



Billede set fra bydelsforbindelsen, fra syd mod nord. Strækningen løber langs den østlige del af byrummet og forbinder her Kirsebærhaven med Frugthaven. I baggrunden ses Folehavens karakteristiske boligbebyggelse.



Billede af det eksisterende byrum set fra vest mod nordøst. Stien løber parallelt med skel til det eksisterende plejehjem.

samtidig navngives. Byrummet og den nye bydelsforbindelse for gående og cyklende er beskrevet nærmere under afsnittet, Byrum. Projektet er et samarbejde med 3B Folehaven.

### **Eksisterende trafikforhold**

Folehaven og Gammel Køge Landevej er begge stærkt trafikerede regionale veje med en årsdøgntrafik på henholdsvis ca. 41.000 (2016) og 23.000 køretøjer (2021). Vejadgangen til plejecenteret sker fra Kirsebærhaven. Kirsebærhaven er en privat fællesvej med en årsdøgntrafik på 700 køretøjer.

Fra lokalplanområdet er der ca. 1 km til de to nærmeste togstationer, Ny Ellebjerg Station, der ligger i nordøstlig retning og Vigerslev Allé Station, der ligger stik nord. Ny Ellebjerg Station skifter navn til København Syd i 2024 i forbindelse med åbningen af metrolinjen M4, og stationen vil fremover blive betjent af metro, bus, S-tog, regional- og fjerntog. Stationen bliver et af Danmarks største knudepunkter for den offentlige transport. Folehaven og Gammel Køge Landevej betjenes af højfrekvente busser ca. 100-200 m fra lokalplanområdet.

### **Almene boliger**

Der opføres almene boliger i form af et plejehjem.

## **Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold**

### **Indledning**

Lokalplanen muliggør et nyt, større plejehjem, der hvor det tidligere Kirsebærhavens Plejehjem har ligget. Samtidig sikres en bydelsforbindelse for gående og cyklister gennem kvarterets centrale byrum.

### **Anvendelse**

Området er i kommuneplan 2019 fastlagt til boligområde. I lokalplanen gives der mulighed for at opføre et nybyggeri til institutioner, kollegie- og ungdomsboliger og sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner i delområde I. Det centrale byrum udgør lokalplanens delområde II. Her gives der mulighed for at der kan etableres en detailhandelsbutik på maksimalt 75 m<sup>2</sup> til lokalområdets forsyning. Der ændres således ikke ved den allerede bestående anvendelse af området.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

### **Fremtidige trafikforhold**

Adgangsforholdene til det fremtidige plejecenter vil ske via den eksisterende overkørsel til Kirsebærhaven som i dag. Inden for plejecenterets matrikel håndteres varelevering og renovation samt parkering til personale og besøgende. Der forventes ikke en væsentlig stigning i trafikken på Kirsebærhaven som konsekvens af byggeriet, da der allerede i dag ligger et plejehjem.

Lokalplanen giver mulighed for at Kirsebærhaven på sigt helt kan lukkes for biltrafik. Dette er en mulighed i lokalplanen for at skabe et fredeligere miljø for skolebørnene, som kommer nord fra, og for at skabe en bedre forbindelse mellem skolen og det centrale byrum.

Gennem det centrale byrum fastlægges bydelsforbindelsen, som beskrevet i afsnittet mobilitet, ved en dobbeltrettet cykelsti med en bredde på 3,5 m samt en adskilt forbindelse for fodgængere.

Udover det der fastlægges i lokalplanen, bliver der på Kirsebærhaven anlagt cykelstier som del af sikre skoleveje til Harrestrup Å skole. Herudover pågår et projekt om at etablere en bedre forbindelse fra krydset Retortvej/Folehaven til Harrestrup Å skole.

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.

Det betyder, at bilparkeringen til et nyt plejehjem skal være af størrelsesordenen, og må ikke overstige, 1 plads pr. 714 m<sup>2</sup>, svarende til 11 parkeringspladser inkl. plads til en minibus og en handicapparkeringsplads.

Cykelparkeringen for plejehjemmet er fastsat til 0,65 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> på baggrund af en konkret vurdering af anvendelsen, beliggenheden i byen, og lokaliseringen i forhold til den kollektive trafik.

Mindst 40% af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede. Det vil sige, at de kan placeres i skure 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.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustrationen viser ankomstpladsen, set fra indkørslen ved Kirsebærhaven. Illustration: JJW Arkitekter.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Bebyggelse og byrum ses her fra Frugthaven. Illustration: JJW Arkitekter.

I forbindelse med etablering af det nye byrum i 2023/2024 vil der blive anlagt 116 cykelparkeringspladser.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

### **Bebyggelsens placering og udformning**

Bebyggelsesplanen rummer mulighed for at opføre et plejehjem med et maksimalt etageareal på 7.500 m<sup>2</sup> svarende til en bebyggelsesprocent på 90 % på matr.nr. 3075.

Plejehjemmet opdeles i tre længer, der form- og udtryksmæssigt relaterer sig til den omkringliggende boligbebyggelse i Folehaven. De tre længer har alle en husdybde på ca. 17 m, og opføres i tre etager med en maksimal bygningshøjde på 15,5 m. Længerne forbindes via et bygningsvolumen, der i sin udformning afviger i ydre fremtræden fra resten af bebyggelsen. Forbindelsesbygningen rummer husets tre indgange placeret henholdsvis på syd-, nord- og østsiden, så huset fremstår åbent fra både Kirsebærhaven, Frugthaven og fra det centrale byrum. Indgangen fra Kirsebærhaven fungerer som hovedankomstparti.

Længernes tage udføres som afvalmede tage med udhæng og en hældning på mellem 20-25 grader i stil med den velkendte tagform i kvarteret. Tagene skal beklædes med enten skifer, tagpap eller lignende sort materiale. Teknik og ventilationsaggregater skal placeres inden for bygningsvolumenerne, underforstået ikke synligt for omgivelserne.

Længernes facader og gavle udføres i gule tegl, og til enkelte elementer anvendes også træ. Det kommer blandt andet til udtryk i form af et trælistebånd, der



Visualisering, der viser et eksempel på plejecenter med altaner.  
Illustration: JJW Arkitekter



Visualisering, der viser et eksempel på plejecenter med franske altaner. Illustration: JJW Arkitekter



markerer overgangen mellem facademur og tagene. Træ skal også anvendes mellem boligernes vinduer og dørpartier, som illustreret på visualiseringerne. Alle vinduer og døre holdes hvide, og med inspiration fra Folehavens grønne skodder giver lokalplanen mulighed for, at de gående rammer også kan være grønne. Ligeledes vil det være muligt at montere grønmalede skodder ud for boenhedernes vinduer.

Længerne skal fremstå med enten almindelige eller franske altaner ud for boligene på 2. og 3. etage, mens boligene i stueplan (1. etage) får direkte adgang til private og fælles terrasser. Altaner og balustre skal holdes i hvidt metal. Ud for stueetagerne (1. etage) service-, og fællesarealer etableres store vinduespartier til gulv samt glasdøre, som sikrer transparens mellem inde og ude. Ved boligene i stueetagen (1. etage) etableres brystningspartier under vinduerne.

De tre længers syd- og nordvendte gavle skal fremstå med franske dørpartier i alle tre etager placerede centralt under hinanden. Herudover kan der med inspiration fra kvarterets eksisterende bolig-gavle indarbejdes andre gavlelementer, som kan være med til at bryde de 17 m brede gavle op, fx i form af vinduespartier, felter med tegl i en anden overflade end de øvrige teglflader, mønstre eller forskydninger som følge af frugtvejstrapper.

Forbindelsesbygningen, der fungerer som bindeled mellem de tre længer, skal udføres i en lettere facadebeklædning i form af træ og glas. Under hensyntagen til funktion og ventilation skal denne bygning udføres så lav som muligt. På bygningens sydvendte del udføres store, fælles terrasser langs med hele facaden på 2. og 3. etage. Disse fungerer samtidig som overdækning over hovedindgangs-partiet. På den øverste terrasse er der mulighed for at etablere et tagudhæng, markise eller pergola for at skærme mod direkte sol. Forbindelsesbygningen skal udføres som fladt tag uden udhæng. Da det kan blive nødvendigt at placere ventilation på tag på denne bygning, giver lokalplanen mulighed for dette. Ventilation på tag skal trækkes tilbage fra facadelinjen.

Lokalplanen giver desuden mulighed for at placere en mindre bygning til fælles, sociale formål på op til 100 m<sup>2</sup> i det centrale byrum, på matr.nr. 3256. Bygningen kan placeres indenfor byggefeltet, vist på tegning 4.

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

## **Byrum**

### *Det centrale byrum*

Det centrale byrum strækker sig over tre matrikler, henholdsvis et 1.800 m<sup>2</sup> stort areal ejet af boligafdelingen 3B Folehaven, et 4.500 m<sup>2</sup> stort kommunalt ejet areal og et 1.700 m<sup>2</sup> stort vejareal på vejstrækningen, Kirsebærhaven.

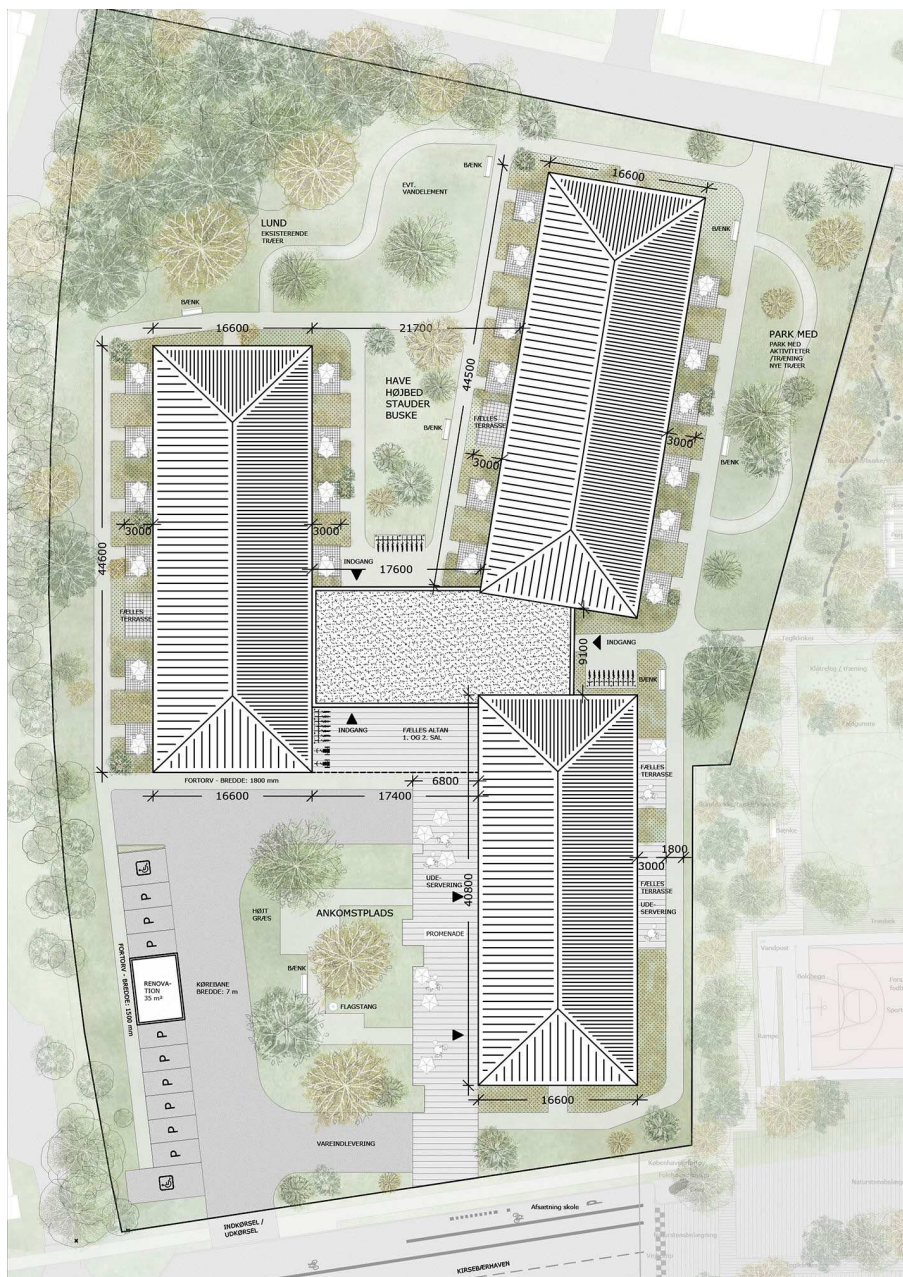
I 2023-2024 skal det centrale byrum gennemgå en opgradering. Byrummet vil fremover fremstå mere grønt, og der er indtænkt en mere synlig forbindelse, der sikrer et bedre flow for gående og cyklende gennem kvarteret og til den omkringliggende by. I nærværende lokalplan fastsættes det, at minimum 50 % af matr.nr. 3191 og 3256 tilsammen skal fremstå grønt med beplantede bede. Den nye lokale cykel- og gangforbindelse er placeret i den østlige side af byrummet i nord-syd-gående retning.

I hver ende af byrummet placeres de største fællesskabsorienterede aktivitetsarealer – en multibane i syd og et orangeri i nord. Orangeriet skal fungere som et samlingssted i det nye byrum med offentlig adgang. I tillægget gives der mulighed for at opføre en bygning, fx et orangeri, på maksimalt 75 m<sup>2</sup> og i én etage indenfor et byggefelt på matr.nr. 3256.

For at skabe en god sammenhæng med Harrestrup Å skole, strækker byrummet sig hen over vejarealet til skolens facade. Arealet foran skolen ændres fra gågadezone til opholds- og legeområde, vejarealet indsnævres, og der plantes højstammede træer langs kørearealet. Disse tiltag har til formål at nedsætte hastigheden for biler og dermed øge sikkerheden for de bløde trafikanter, der skal krydse fra skolen og over til byrummet. Tillægget muliggør, at vejen kan lukkes helt for biler, såfremt det ønskes.

#### Byrum omkring plejehjemmet

Plejecenteret placeres på grunden således, at der opstår en række større og mindre opholdsrum omkring huset. Det største og mest attraktive udeareal ligger på den sydvestlige del af grunden ud mod Kirsebærhaven. Området skal på én gang fungere som ankomstområde til stedet og som attraktivt opholdsareal for beboere, besøgende, personale og naboer.



Illustrationsplan, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen.  
Illustration: JJW Arkitekter.

Fra Kirsebærhaven og langs med den sydligste længes vestside etableres sti til gående og med plads til ophold og bede. Vest herfor skal etableres et grønt byrum med siddemuligheder og træer, der kan vokse sig store med skyggegivende trækroner.

Et andet større, fælles udeareal ligger nord for mellembygningen, mellem de to nordlige længer. Området er i højere grad tiltænkt som et mere privat og trygt område for plejecenterets beboere. Området skal have et havepræg med blomsterbede, træer og siddemuligheder. Et grønt parkpræg gælder også som princip for arealet, der vender ind mod det centrale byrum. Der kan ikke opsættes hegn - hverken fast eller grønt - i skel. Træer og grønne bede skal markere en blød overgang mellem udearealerne ved plejehjemmet og det centrale, offentlige byrum.

Rundt om plejecenteret løber en sti, som binder området sammen og giver mulighed for, at man kan bevæge sig ud i området eller sætte sig på en bænk eller en plint omgivet af beplantning. De ubebyggede arealer skal på nær vejareal fremstå med et grønt parkpræg. Grunden rummer i dag mange store træer og beplantning. I lokalplanen udpeges hovedparten af de eksisterende træer som bevaringsværdige og samtidig udpeges et grønt hegn i den sydvestlige del af området som bevaringsværdig beplantning.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum og kantzoner.

## Træer og anden beplantning

### *Det centrale byrum*

Lokalplanen udpeger 11 eksisterende træer i det centrale byrum som bevaringsværdige. Der fældes 1 træ, som er vurderet til at leve op til kriterierne til at blive udpeget som bevaringsværdigt, og der plantes 91 nye træer i forbindelse med etablering af det nye byrum.

### *Plejehjemmet*

20 eksisterende træer udpeges som bevaringsværdige i forbindelse med lokalplanen. 6 træer, der er vurderet til at leve op til kriterierne til at blive udpeget som bevaringsværdige, fældes i forbindelse med opførelse af det nye plejehjem, da den nye bebyggelse vil få et større fodaftryk end den eksisterende. Samtidig plantes der 28 nye træer.

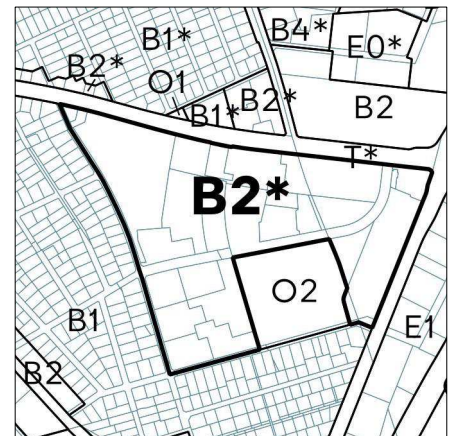
Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

## Ekspropriation

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

## Kommuneplantillæg

For at muliggøre en bebyggelse i en højde på op til 15,5 m, er det nødvendigt med et kommuneplantillæg, der hæver den maksimale bygningshøjde fra 14 til 16 m i boligrammen (B2\*), som lokalplanområdet ligger i.



Gældende og fremtidige rammer i Kommuneplan 2019.

## Miljøforhold

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, som vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 4 af 3. januar 2023).

### Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

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

Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 1 og 2. Der er ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanrådets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplanen skal muliggøre, at et eksisterende plejecenter på ca. 5.000 m<sup>2</sup> erstattes af et plejecenter på ca. 7.500 m<sup>2</sup>.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

### Trafikstøj er under vejledende grænseværdier

Trafikstøjen i området overstiger ikke de vejledende grænseværdier, og der skal derfor ikke tages særligt højde for støjen fra trafikken ved fastlæggelse af bebyggelsesplanen eller ved særlige bestemmelser om afskærmning.

### Miljømæssige gener fra virksomheder

Umiddelbart nordvest for lokalplanområdet ligger virksomheden Ørsted Rens, som har en form for drift, der medfører, at de miljømæssige gener i forhold til lokalplanområdet skal vurderes.

#### *Luft*

Virksomheden er omfattet af renseribekendtgørelsen samt VOC-bekendtgørelsen og der kan forventes luftemissioner fra denne type virksomhed.

#### *Virksomheden oplyser*

Renseriets ligger i en arkadebygning med andre erhverv, uden beboelsesejendom ovenover.

Renseriets afkast er ført lidt over 1 meter over tagryg på renseribygningen. Der har ikke været anmærkninger, klager eller indskærpelser hos renseriet tidligere i forbindelse med miljøtilsyn. Renseriets overholder derudover VOC-bekendtgørelsens emissionsgrænser for renserier.

Derudover benyttes renseriet i meget begrænset omfang. Det fungerer alene som aflastningsrenseri for ejerens øvrige renserier i København og Frederiksberg.

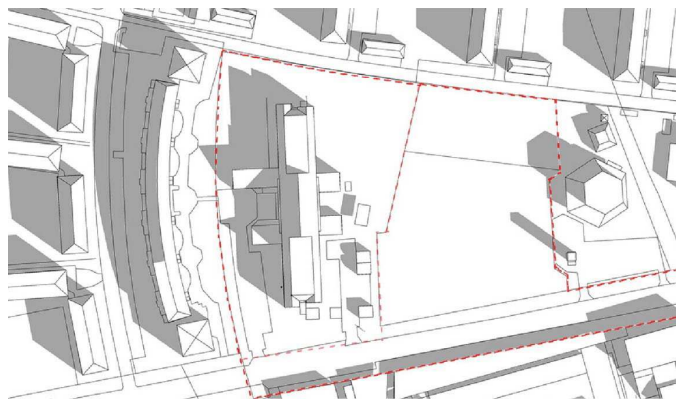
#### *Københavns Kommune vurderer*

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

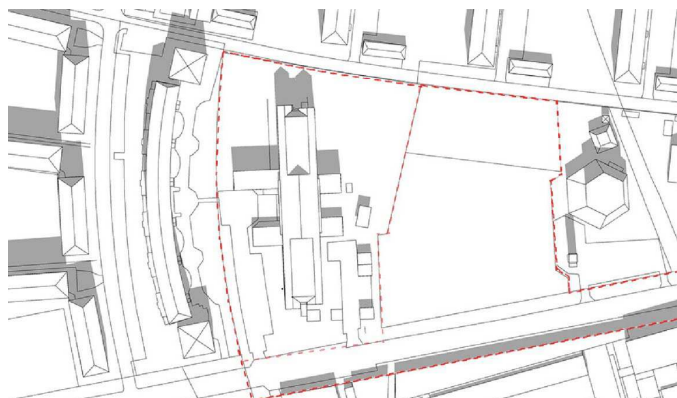
## Den kystnære del af byzonen

Området ligger i den kystnære del af byzonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En redegørelse for den visuelle påvirkning er derfor ikke nødvendig.

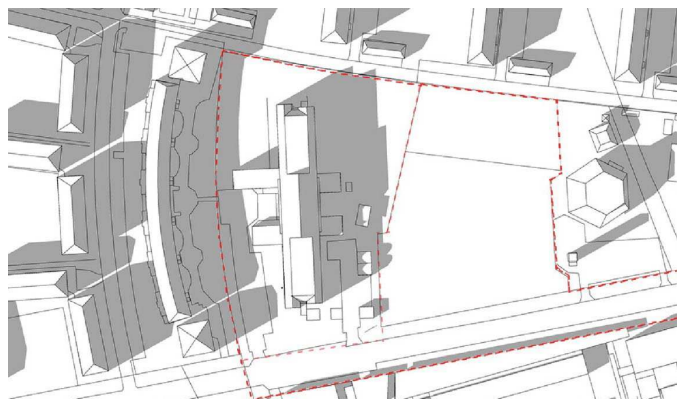
## Eksisterende forhold



21. marts kl. 9.00.

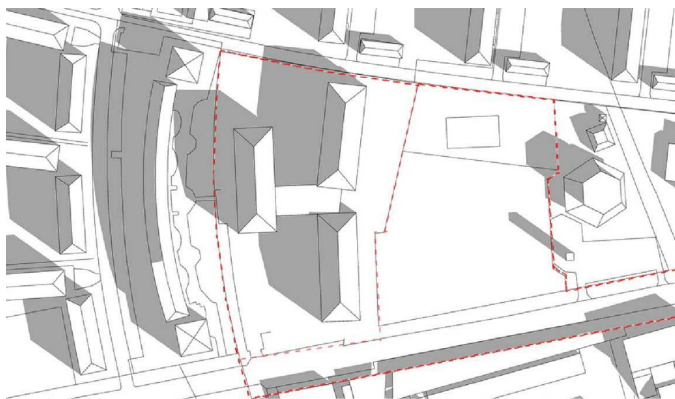


21. marts kl. 12.00.

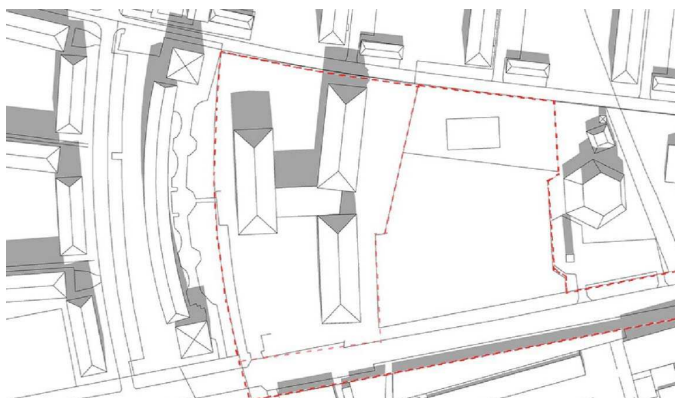


21. marts kl. 16.00.

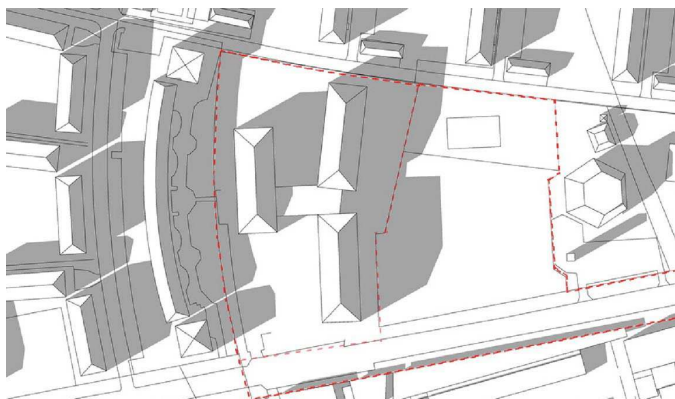
## Muliggjort med lokalplanen



21. marts kl. 9.00.



21. marts kl. 12.00.



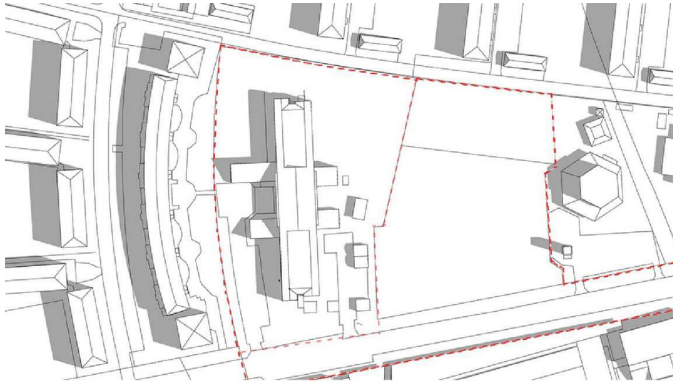
21. marts kl. 16.00.

## Skyggediagrammer

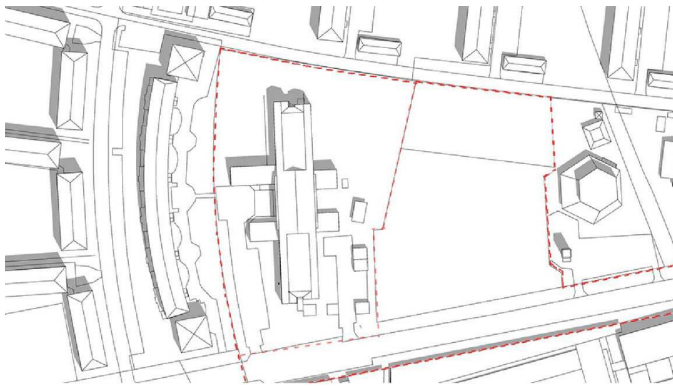
Skyggediagrammerne viser, at det nye byggeri vil kaste en større skygge end det eksisterende byggeri på matr.nr. 3075. Den ny bebyggelse påvirker dog ikke eksisterende naboer med sin skygge.

Illustrationer: JJW Arkitekter.

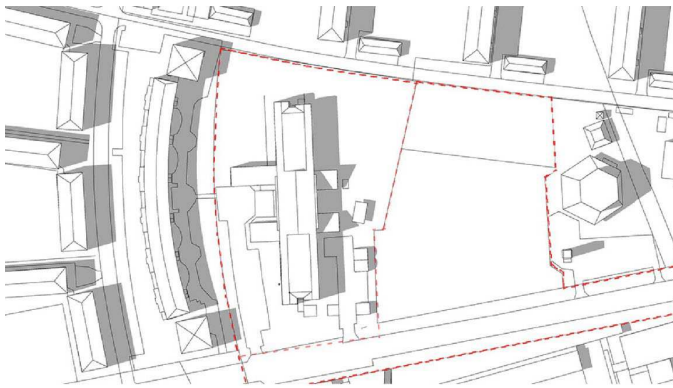
## Eksisterende forhold



21. juni kl. 9.00.



21. juni kl. 12.00.

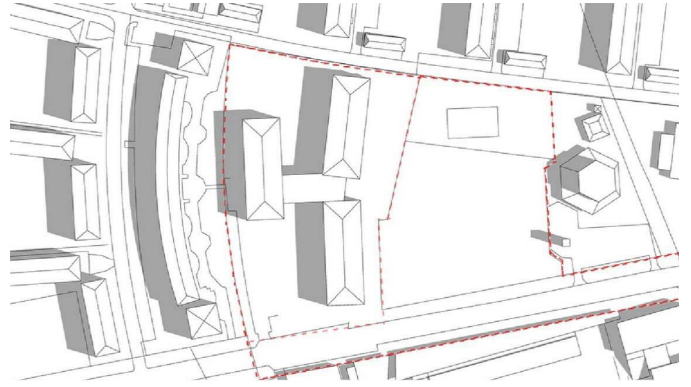


21. juni kl. 16.00.

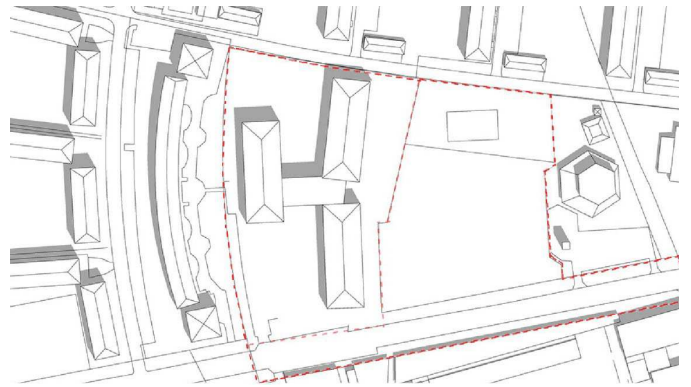


21. juni kl. 19.00.

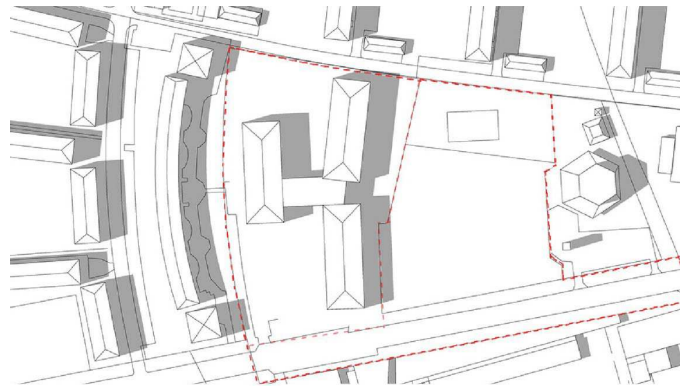
## Muliggjort med lokalplanen



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 2019

### Rammeområde for boliger

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til boligformål, serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, kollektive anlæg, institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger, institutioner, kollegie- og ungdomsboliger og kulturelle servicefunktioner.

### Bebyggelsesprocent

I kommuneplanrammen er den maksimale bebyggelsesprocent fastlagt til 90 %.

### 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.

Valby Lokaludvalg har i deres bydelsplan 2023 fokus på at være en bydel med bedre og grønnere forbindelser for bløde trafikanter. Den eksterne pendlertrafik skal nedbringes og ny planlægning skal skabe lokalt incitament for at vælge at gå og cykle frem for at tage bilen. Lokalplanen sikrer en grøn bydelsforbindelse, der i en større sammenhæng kobler Grønttorvet med Folehaven og Valby Idrætspark, og dermed øger muligheden for at bevæge sig sikkert gennem kvarteret og bydelen på cykel og gåben.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan 237 Folehaven

Formålet med lokalplanen er at muliggøre en begrænset udbygning af det eksisterende boligområde samt at fastholde eksisterende bebyggelsesstruktur, et større område til offentlige formål og et område til kolonihaver.

### Lokalplan 396 Haveforeningen Trekanten

Formålet med lokalplanen er at muliggøre anvendelsen af et oprindeligt kolonihaveområde til helårsboliger i overensstemmelse med den faktiske anvendelse.

### Lokalplan 462 Grønttorvsområdet med tillæg 2-5

Formålet med lokalplanen er at muliggøre, at Grønttorvsområdet kan omdannes til et tæt bykvarter med en blanding af boliger og erhverv. Der skal tages særligt hensyn til sammenhæng med de tilstødende områder, udnyttelse af stationsnærheden, attraktive og trygge byrum samt bæredygtighed.

### Lokalplan 518 Poppelstykket

Formålet med lokalplanen er at muliggøre, at der opføres en ny bebyggelse på Poppelstykket 8. Anvendelsen ændres, så det bliver muligt at anvende ejendomme til serviceerhverv samt store udvalgsvarebutikker og butikker, der alene sælger pladskrævende varer.

### Lokalplan 583 Blushøjvej II

Formålet med lokalplanen er at muliggøre bebyggelse til blandet erhverv i området mellem Gammel Køge Landevej og Køge Bugt-banen syd for Ellebjergvej. Samtidig skal bebyggelsen også tilpasses beliggenheden ved den grønne indfaldsvej Gammel Køge Landevej med boliger på den modsatte side og mod øst Køge Bugt-banen, hvor der dagligt passerer mange S-tog, samt Valby Idrætspark.

### Byplan 10 Østergårds Allé

Formålet med byplanen er at fastlægge området i sin helhed som et boligkvarter for åben og lav bebyggelse.

[Lokalplanerne kan ses på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/lokalplaner.](http://www.kk.dk/lokalplaner)

## Københavns Kommunes overordnede strategier

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen.

[Strategierne kan læses på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv.](http://www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv)

Der kan bl.a. findes 'Fællesskab København', som er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne – en levende by, en by med kant og en ansvarlig by – skal realiseres på basis af kommuneplanen og spiller sammen med en række andre politikker og strategier.

## 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.

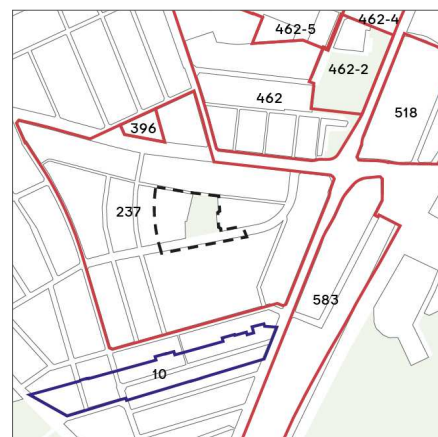
Kravene skal desuden følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver, ligesom private opfordres til at hente ideer fra kravene. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet. Se mere om kravene herunder.

### Bæredygtigheds certificeringer af større byggerier

Bæredygtigheds certificeringer 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.



- Gældende lokalplaner
- Byplaner
- - - Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplaner i kvarteret.



I certificeringen skal udvalgte DGNB kriterier prioriteres.

[Læs mere om krav til certificering på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

### **Miljøkrav til mindre byggerier og anlægsprojekter**

For byggerier med en entreprisesum under 20 mio. kr. og for anlægsprojekter (veje, cykelstier, broer, parker, klimatilpasning mv.) har Københavns Kommune fastlagt en række miljøkrav, som skal følges.

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

## **Spildevandsplan**

### **Kloakering**

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

### **Lokal håndtering af regnvand**

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

Regnvandet kan dog opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til et vandområde.

Byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet fx kobber, zink og tombak, må kun bruges, hvis regnvandet bliver renset, inden det nedsives eller udledes til et vandområde.

## **Sikring mod oversvømmelse**

### **Skybrudssikring**

Københavns Kommune har i 2012 vedtaget en skybrudsplan. Der er vedtaget projekter på offentlige arealer, der skal sikre, at København højst oplever skader ved oversvømmelser efter skybrud én gang hvert 100. år. Når projekterne er gennemført, vil det vil betyde, at der under et 100-års skybrud højst står 10 cm vand på terræn ved skel mellem det offentlige og private rum. Projekterne vil blive gennemført løbende frem til ca. 2040.

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

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

### **Skybrudsprojekt**

Kirsebærhaven er udlagt som en kombineret skybruds- og forsinkelsesvej i skybrudsplanen. Det er ikke planen, at der skal etableres tiltag på strækningen inden for områdeafgrænsningen, men det er vigtigt, at der ikke ændres på det eksisterende terræn på vejen, da det vil påvirke vandets vej og dermed skybrudsprojektets effekt.

### **Skybrudsprojekt udenfor lokalplanområdet**

Kirsebærhaven og Urtehaven er udlagt til kombineret skybruds- og forsinkel-  
sesvej. Omlægningen er planlagt udført i 2023-2025.

I Vinhaven, Druehaven og Blommehaven vil der blive etableret grønne veje. De grønne veje er planlagt udført i 2030 – 2035. Bebyggelse og terrænbearbejdning i lokalplanområdet må ikke være til hinder for gennemførelse af skybruds- og forsinkel-  
sesvejen samt de grønne veje.

### **Sikring mod stigende grundvand**

I kystnære og havnenære områder og andre områder med højtliggende grund-  
vandsspejl bør underjordiske konstruktioner sikres mod konsekvensen af et sti-  
gende grundvandsspejl.

### **Vandforsyningsplan**

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns  
Kommunes Vandforsyningsplan.

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

### **Varmeplanlægning**

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

Der er ikke pligt til at aftage fjernvarme, men alene til at betale den faste effekt-  
betaling.

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 mulig-  
hed for, at kommunen kan acceptere andre løsninger.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

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

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

## Boliger

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

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

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

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

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

## Erhverv og institutioner

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

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

## Jord- og grundvandsforurening

Der er ikke konstateret forurening inden for lokalplanens områdeafgrænsning.

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

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

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

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

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

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

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

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

## Museumsloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumsloven § 26 og 27 (beskyttelse af jordfaste

fortidsminder). Københavns Museum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang, inden et jordarbejde påbegyndes.

## **Rottesikring**

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levedmuligheder 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 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 er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 1466 af 6. december 2018.

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 265 af 21. marts 2019.

# Bestemmelser

## § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til institutioner, kollegie- og ungdomsboliger og sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner,
- at sikre adgang gennem området med en offentligt tilgængelig sti, så der opnås gode adgangsforhold og sammenhæng med den omgivende by,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagerne (1. etagerne) anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur,
- at nybyggeri forholder sig til stedets egenart,
- at sikre området mod oversvømmelse fra regnvand, og
- at fremme de pejlemærker, der findes i 'Fællesskab København', som er en vision for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne er en levende by, en by med kant og en ansvarlig by.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 3075, 3191 og 3256 Vigerslev, København, og alle parceller, der efter den 13. september 2023 udstykkes i området.

### Stk. 2. Delområder

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

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse i område I

Området fastlægges til institutioner, kollegie- og ungdomsboliger og sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner.

### Stk. 2. Anvendelse i område II

Området fastlægges til institutioner, kollegie- og ungdomsboliger og sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner. Endvidere kan der etableres en detailhandelsbutik til lokalområdets forsyning på maksimalt 75 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

### Stk. 3. Forurenende virksomhed

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

## § 4. Veje

### Stk. 1. Vejlinjer

Mod Kirsebærhaven og Frugthaven opretholdes den eksisterende vejlinje, vist på tegning 2.

### **Stk. 2. Fastlæggelse af vej**

Bydelsforbindelsen fastlægges i en bredde af 3,5 m til dobbeltrettet cykelsti og 2 m til fodgængere. Stiforbindelsen placeres inden for det skraverede areal som vist på tegning 2. Dobbeltrettet cykelsti og areal til fodgængere kan placeres med mellemrum.

#### **Kommentar**

*Ved veje menes også adgangsgivende stier.*

### **Stk. 3. Overkørsler**

Overkørsel skal placeres som vist på tegning 2.

### **Stk. 4. Nedlæggelse af vejarealer**

Det på tegning 2 viste areal, der er anlagt som vej, kan nedlægges som vej, når betingelserne herfor er opfyldt.

#### **Kommentar**

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

### **Stk. 5. Afvigelser**

Uanset bestemmelserne i stk. 1-4 må der ved vejkryds og overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner m.v. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

### **Stk. 6. Andre udlæg og anlæg af private fællesveje**

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

#### **Kommentar**

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

*Den nærmere udformning af de i stk. 2 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning sker efter vejmyndighedens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.*

*Etablering af nye overkørsler samt nedlæggelse af hidtidige overkørsler kræver vejmyndighedens tilladelse.*

## **§ 5. Bil- og cykelparkering**

### **Stk. 1. Bilparkering**

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

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

- Kollegie- og ungdomsboliger: 1 plads pr. 857 m<sup>2</sup>
- Daginstitutioner: 1 plads pr. 179 m<sup>2</sup>
- Plejecentre og plejeboliger: 1 plads pr. 714 m<sup>2</sup>

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden parkeringsdækning for sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, end den der i øvrigt gælder for erhverv.

Parkering på terræn skal placeres som angivet på tegning 3.

## Stk. 2. **Cykelparkering**

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

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal:

- Kollegie- og ungdomsboliger: 4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Daginstitutioner: 2,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Plejecentre- og plejeboliger: 0,65 pladser (mindst 40 % skal være overdækket)

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

- Kollegie- og ungdomsboliger: 1 plads pr. 500 m<sup>2</sup>
- Daginstitutioner: 1 plads pr. 250 m<sup>2</sup>

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden parkeringsdækning for sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, end den der i øvrigt gælder for erhverv.

I område I skal cykelparkering på terræn placeres som vist på tegning 3.

### **Kommentar**

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

## **§ 6. Bebyggelsens omfang og placering**

### **Stk. 1. Bebyggelsens omfang**

*Etageareal i område I*

Det samlede etageareal må ikke overstige 7.500 m<sup>2</sup>.

*Etageareal i område II*

Det samlede etageareal må ikke overstige 75 m<sup>2</sup>.

*Etageareal der kan etableres ud over bebyggelsesprocenten*

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg og eventuelle porte kan etableres selvom bebyggelsesprocenten ikke kan overholdes. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

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

- a) Bebyggelse i område I skal placeres inden for byggefeltet, som vist på tegning 4.
- b) Bebyggelse i område II skal placeres inden for byggefeltet, som vist på tegning 4.

### Stk. 3. Bebyggelsens højde

*Bebyggelseshøjder i område I*

- a) Bygning A, B og C skal opføres i højst 3 etager og med en maksimal bygningshøjde på 15,5 m. Bygning D skal opføres i højst 3 etager med en maksimal bygningshøjde 0,5 m lavere end tagkant på bygning A, B og C.
- b) Stueetagen (1. etage) skal opføres i mindst 4 m, inklusive sokkel.
- c) Der må ikke etableres teknik på taget på bygning A, B og C 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. På bygning D kan der etableres teknik på tag, i en afstand på mindst 3 m målt fra facaden og med en maksimal højde på 0,85 m.
- d) Solenergianlæg skal følge tagenes hældning. Dog kan der på flade tage etableres solenergianlæg med en hældning på maksimalt 15 grader.

*Bebyggelseshøjder i område II*

- e) Bygningen i område II skal opføres i højst én etage og med en maksimal bygningshøjde på 4 m.
- f) Der må ikke etableres teknik på taget bortset fra solenergianlæg og mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation. Det vil sige at de tekniske anlæg og installationer skal placeres inde i bygningen fx under tag. Solenergianlæg skal følge tagets hældning.

### Stk. 4. Husdybde

*Husdybder i område I*

Husdybden må maksimalt være 17 m for bygning A, B og C, og maksimalt 13 m for bygning D.

### Stk. 5. Mindre bygninger

*Mindre bygninger i område I*

Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage, hver på højst 40 m<sup>2</sup>. Mindre bygninger kan være pavilloner, drivhuse, tekniske anlæg, herunder transformerstationer og bygninger til affaldssortering og lignende.

Overdækning til cykelparkering er ikke omfattet af bestemmelsen og kan derfor placeres som angivet jf. tegning 3, hvor der er anvist placering af cykelparkering.

#### **Kommentar**

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

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Facader

*Facader i område I*

- a) Bygning A, B og C vist på tegning 4 skal være i gul tegl og træ i dets naturlige farve. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- b) Bygning A, B og C vist på tegning 4 skal udføres med et bånd af lodrette trælameller under tagkant med en maksimal højde på 1,2 m.



Trælammellerne skal have den fulde længde svarende til højden på båndet.

- c) Mindst 15 % af den samlede facade på bygning A, B og C vist på tegning 4 skal være i træ. Træ skal benyttes til at udføre et bånd under tagkant og i felter indenfor hver etages døres over- og underkant.
- d) Bygning A og B vist på tegning 4 skal have en brystningshøjde på mellem 0,4 - 0,8 m målt fra terræn, undtaget herfra er døre til terrasser, jf. § 8, stk. 8, om kantzoner.
- e) Bygning C vist på tegning 4 skal have en brystningshøjde på mellem 0,4 - 1 m målt fra terræn, undtaget herfra er vinduespartier til gulv og døre ud til terrasser eller kantzone c, jf. § 8, stk. 8, om kantzoner.
- f) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have franske dørpartier i glas. Gavle kan desuden have vinduespartier og forskydninger som følge af flugtvejstrapper. Gavle kan udføres med relieffer i murværket, som kan være i en anden farve og overflade end den gule tegl.
- g) Bygning D vist på tegning 4 skal være i træ og glas. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- h) Mindre bygninger, jf. § 6, stk. 5, skal være i træ i dets naturlige farve eller sortmalet. Drivhuse skal være i glas og gråt, grønt eller sort metal eller træ i dets naturlige farve.
- i) Byrum og indgangspartier skal belyses. Belysning må ikke blænde omgivelserne. Effektbelysning er ikke tilladt.

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

*Område I*

- a) Vinduer og døre må ikke være i plastik.
- b) For bygning A, B og C vist på tegning 4 skal farven på vinduer og døre være hvid. Gående rammer og eventuelle vinduesskodder kan være grønne.
- c) Vinduer og døre må kun have gennemsigtigt (klart) vinduesglas.
- d) For facader, der er orienteret mod byrum A som vist på tegning 5a skal mindst 35 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være udført i gennemsigtige glaspartier. Glaspartierne skal gå til gulv og være mindst 2,5 m høje. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- e) For facader på bygning D som vist på tegning 4 skal mindst 40 % være i glas.
- f) Vinduer og døre skal placeres lodret over hinanden på bygning A, B og C vist på tegning 4 med undtagelse af stueetagen (1. etage).

## **Stk. 3. Altaner**

*Område I, bygning A, B og C*

- a) Boligenheder i bygning A, B og C vist på tegning 4 skal på 2. og 3. etage have altaner eller franske altaner.
- b) Gavle skal på 2. og 3. etage have franske altaner.
- c) I stueetager (1. etage) må der ikke være altaner eller franske altaner.

- d) Altaner til boligenheder må have et fremspring på højst 1,5 m målt fra facaden. Franske altaner må have et fremspring på højst 0,4 m målt fra facaden.
- e) Altaner til boligenheder skal have et vandret, fast og plant areal på 1,5 m x 1,5 m.
- f) Altaner og franske altaner ved boligenheder må have en bredde på højst 2 m.

*Område I, bygning D*

- g) På bygning D vist på tegning 4 skal der på 2. og 3. etage være fælles altaner som spænder over hele den sydvendte facade.
- h) I stueetager (1. etage) må der ikke være altaner eller franske altaner.
- i) Altaners forkant mod syd skal være tilbagetrukket mindst 30 cm fra den sydvendte gavl på bygning A.

*Område I, bygning A, B, C og D*

- j) Altaner og franske altaner må ikke have synlige bæringer under eller over altan. Undtaget er fælles altaner på bygning D, hvor der må etableres søjler i altanens forkant mod syd.
- k) Altaner og franske altaner skal have en frihøjde over terræn på mindst 2,8 m.
- l) Balustre skal være i hvidt metal. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

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

*Område I*

- a) Tage på bygning A, B og C vist på tegning 4 skal være sadeltage med fuldt afvalmede gavle. Tagene skal udføres med udhæng og med en taghældning på mellem 20-25 grader. Taget på bygning D skal være fladt uden udhæng.
- b) Tage på mindre bygninger, jf. § 6 stk. 5, kan enten være med fladt tag uden udhæng, tag med ensidig hældning på mellem 20-25 % eller sadeltage med afvalmede gavle og udhæng og en taghældning på 20-25 grader.
- c) Materialerne skal være tagpap, skifer eller lignende materiale i farverne sort eller koksgrå.
- d) På bygning D vist på tegning 4 og mindre bygninger skal tage enten være udført i sedum eller lignende eller udnyttes til solenergi. Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- e) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- f) Om solenergianlæg og teknik på tage henvises til § 6 Bebyggelses omfang og placering.

#### **Stk. 5. Reklamer**

- a) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer på facader, gavle og hustage.
- b) Reklamer, 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, eksklusivt 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:

Børneinstitutioner:	100 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %
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 og tilbagerykkede stueetager (1. etager).

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

#### **Kommentar**

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

### Stk. 2. Bevaringsværdige træer

De på tegning 5c viste bevaringsværdige træer må udover sædvanlig pleje ikke beskæres, fældes eller flyttes.

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

#### **Kommentar**

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

*For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder.*

### Stk. 3. Bevaringsværdig beplantning

Bevaringsværdig beplantning, vist på tegning 5c må udover sædvanlig pleje ikke beskæres eller fjernes.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til beskæring eller fjernelse af beplantningen efter en vurdering af beplantningens alder, størrelse, karakter, placering og sundhedstilstand. Der kan blive stillet krav om genplantning, men det gælder ikke, hvis beplantningen er kritisk syg, død eller ødelagt i en storm (naturligt forfald).

#### **Stk. 4. Oplag**

De ubebyggede arealer må ikke anvendes til lagerplads.

#### **Stk. 5. Terrænregulering**

Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m.

Der må ikke terrænreguleres inden for bevaringsværdige træers drypzone.

#### **Stk. 6. Placering og indretning af ubebyggede arealer**

Byrum, kantzoner og beplantning skal placeres, som vist på tegning 5a, 5b og 5c.

Byrum måles fra kantzonens yderkant.

Byrum skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere. Dog må der hegnes med beplantning omkring byrum B og kantzone a og b.

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

#### **Stk. 7. Indretning af byrum**

Der skal være byrum, som vist på tegning 5a.

Der skal være en stiforbindelse a vist på tegning 5a med en bredde på mindst 1,5 og højst 2 m. Stiforbindelsen skal være belagt med grus, tegl eller betonsten. Stiforbindelsen skal have den samme gennemgående belægning.

Der skal være en stiforbindelse b vist på tegning 5a med en bredde på mindst 2 m og højst 3 m. Stiforbindelsen skal have samme belægning som stiforbindelse a. Stiforbindelsen skal møde stien i byrummet i område II.

Der skal være en stiforbindelse c vist på tegning 5a. Stiforbindelsen skal indrettes som beskrevet i § 8, stk. 8, kantzone c.

##### *Byrum A*

Mindst 80 % af det på tegning 5a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i natursten, gul tegl, betonsten eller grus.

Der skal være mindst 1 fast bænk.

##### *Byrum B*

Mindst 70 % af det på tegning 5a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i natursten, gul tegl, betonsten eller grus.

Der skal være mindst 1 fast bænk.

##### *Byrum C*

Mindst 60 % af det på tegning 5a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i natursten, gul tegl eller betonsten.

Der skal være mindst 2 faste bænke.

#### *Byrum D*

Mindst 70 % af det på tegning 5a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i natursten, gul tegl, grus eller betonsten.

Der skal være mindst 2 faste bænke.

#### *Byrum E*

Mindst 70 % af det på tegning 5a viste areal skal være bede med beplantning.

#### *Byrum F*

Mindst 60 % af det på tegning 5a viste areal skal være bede med beplantning.

#### *Byrum G*

Mindst 50 % af matr.nr. 3191 og 3256 skal være bede med beplantning.

### **Stk. 8. Indretning af kantzoner**

Der skal være kantzoner som vist på tegning 5b.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

#### *Kantzone a*

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

Mindst 50 % af kantzonen skal være bede med beplantning.

I kantzonen skal der ved hver boligenhed være et areal til terrasse med en dybde på mindst 2 og højst 3 m målt vinkelret på facaden.

Befæstede arealer skal være i natursten, betonsten eller gul tegl.

#### *Kantzone b*

Kantzone b skal have en bredde på mindst 3 m målt vinkelret på facaden.

Mindst 50 % af kantzonen skal være bede med beplantning.

I kantzonen skal der være mindst to arealer til terrasse med en samlet længde på mindst 10 m. Befæstede arealer skal være i natursten, beton eller gul tegl.

#### *Kantzone c*

Kantzone c skal have en bredde på mellem 5 m og 7 m målt vinkelret på facaden.

Mindst 10 % af kantzonen skal være bede med beplantning. Bedene skal være punktvist placeret i kantzonen.

Mindst 70 % af kantzonen skal være befæstet.

Befæstede arealer skal være i natursten, betonsten eller gul tegl.

#### *Kantzone d*

Kantzone d skal have en bredde på mindst 1 m målt vinkelret på facaden.

Mindst 80 % af kantzonen skal være bede med beplantning.

#### *Kantzone e*

Kantzone e skal have en dybde, der flugter med gavlen på bygning A vist på tegning 4.

Mindst 70 % af kantzonen skal være befæstet.

Befæstede arealer skal være i natursten, betonsten eller gul tegl.

#### *Kantzone f*

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

Mindst 50 % af kantzonen skal være befæstet.

Befæstede arealer skal være i natursten, betonsten eller gul tegl.

## **Stk. 9. Beplantning**

Der skal være beplantning som vist på tegning 5c.

#### *Beplantning i område I*

Der skal plantes 33 stk. nye træer, som ikke må fældes. Mindst 80 % af de nye træer skal være af følgende arter:

Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Ask (*Fraxinus excelsior*), Avnbøg (*Carpinus betulus*), Benved (*Euonymus europaeus*), Birk-dun (*Betula pubescens*), Birk- (*Betula pendula*), Bøg (*Fagus sylvatica*), Eg-stilk (*Quercus robur*), Eg-vinter (*Quercus petraea*), Elm-småbladet (*Ulmus minor*), Elm-storbladet (*Ulmus glabra*), Ene, (*Juniperus communis*), Fuglekirsebær (*Prunus avium*), Hassel (*Corylus avellana*), Havtorn (*Hippophae rhamnoides*), Hvidtjørn-almindelig (*Crataegus laevigata*), Hvidtjørn-engriflet (*Crataegus monogyna*), Hvidtjørn-koral (*Crataegus rhipidophylla*), Hyld (*Sambucus nigra*), Hæg-almindelig (*Prunus padus*), Kvalkved (*Viburnum opulus*), Lind-småbladet (*Tilia cordata*), Lind-storbladet (*Tilia platyphyllos*), Løn-spids (*Acer platanoides*), Løn-natur (*Acer campestre*), Pil-femhannet (*Salix pentandra*), Pil-grå (*Salix cinerea*), Pil-selje (*Salix caprea*), El-rød (*Alnus glutinosa*), Røn-almindelig (*Sorbus aucuparia*), Røn-selje (*Sorbus intermedia*), Fyrskov (*Pinus sylvestris*), Slåen (*Prunus spinosa*), Taks (*Taxus baccata*), Tørst (*Frangula alnus*), Vrietorn (*Rhamnus cathartica*), Æble-vild (*Malus Sylvestris*).

Hassel (*Corylus avellana* og underarter), Hyld (*Sambucus nigra* og underarter), Kirsebær (*Prunus cerasus/avium* og underarter), Mirabel (*Prunus cerasifera* og underarter), Pære (*Pyrus communis* og underarter), Æble (*Malus sylvestris* og underarter).

Der skal plantes træer fra mindst 7 forskellige arter.

#### *Beplantningszone a*

Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 14-16 cm.

#### Beplantningszone b

Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 14-16 cm.

#### Beplantningszone c

Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm. Nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

#### Beplantningszone d

Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm. Mindst 3 af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

#### Beplantningszone e

Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 16-18 cm. Mindst 4 af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

For beplantningszone a-e gælder, at omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m<sup>2</sup> areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes 3 eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m<sup>2</sup>.

#### *Beplantning i område II*

Der skal plantes 91 stk. nye træer, som ikke må fældes. Mindst 15 % af de nye træer skal være af følgende arter:

Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Ask (*Fraxinus excelsior*), Avnbøg (*Carpinus betulus*), Benved (*Euonymus europaeus*), Birk-dun (*Betula pubescens*), Birk- (*Betula pendula*), Bøg (*Fagus sylvatica*), Eg-stilk (*Quercus robur*), Eg-vinter (*Quercus petraea*), Elm-småbladet (*Ulmus minor*), Elm-storbladet (*Ulmus glabra*), Ene, (*Juniperus communis*), Fuglekirsebær (*Prunus avium*), Hassel (*Corylus avellana*), Havtorn (*Hippophae rhamnoides*), Hvidtjørn-almindelig (*Crataegus laevigata*), Hvidtjørn-engriflet (*Crataegus monogyna*), Hvidtjørn-koral (*Crataegus rhipidophylla*), Hyld (*Sambucus nigra*), Hæg-almindelig (*Prunus padus*), Kvalkved (*Viburnum opulus*), Lind-småbladet (*Tilia cordata*), Lind-storbladet (*Tilia platyphyllos*), Løn-spids (*Acer platanoides*), Lønnatur (*Acer campestre*), Pil-femhannet (*Salix pentandra*), Pil-grå (*Salix cinerea*), Pil-selje (*Salix caprea*), El-rød (*Alnus glutinosa*), Røn-almindelig (*Sorbus aucuparia*), Røn-selje (*Sorbus intermedia*), Fyrskov (*Pinus sylvestris*), Slåen (*Prunus spinosa*), Taks (*Taxus baccata*), Tørst (*Frangula alnus*), Vrietorn (*Rhamnus cathartica*), Æble-vild (*Malus Sylvestris*).

Hassel (*Corylus avellana* og underarter), Hyld (*Sambucus nigra* og underarter), Kirsebær (*Prunus cerasus/avium* og underarter), Mirabel (*Prunus cerasifera* og underarter), Pære (*Pyrus communis* og underarter), Æble (*Malus sylvestris* og underarter).

#### **Kommentar**

*Det anbefales, at der bruges specialkonstruerede vækstjorde med stort indhold af lava og pimpsten. Træer bør plantes i et plantehul, der er 1 m dybt, og råjord under plantehullet bør løsnes. Træer, der plantes på konstruktion, bør have et bed, der er 1-1,5 m dybt. Overkanten af bedet bør højst være 0,4 m over det befæstede areal. Det anbefales, at anden beplantning på konstruktion plantes i et plantehul, der er mindst 0,5 m dybt.*

### Stk. 10. **Betingelse for ibrugtagning**

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 5c viste nye træer er plantet.

### Stk. 11. **Dispensation**

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade anden udformning af byrum og kantzoner samt placering af træer af hensyn til mulighed for brandredning.

## § 9. **Støj og anden forurening**

### Stk. 1. **Støj fra trafik**

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

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

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med kollegie- og ungdomsboliger og institutioner: 58
- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med, kontorer mv.: 63

*Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>):*

- Kollegie- og ungdomsboligers opholdsrum og institutioners opholdsrum: 46

*Indendørs med lukkede vinduer:*

- Kollegie- og ungdomsboliger og institutioners 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. 2, er overholdt.

## **§ 10. Matrikulære forhold**

Matr.nr. 3075 må udstykkes yderligere.

Matr.nr. 3191 og 3256 må ikke udstykkes yderligere.

## **§ 11. 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.

## **§ 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter**

Lokalplan 237 Folehaven, bekendtgjort den 24. februar 1994, ophæves for så vidt angår det af denne lokalplan omfattede område.

### **Kommentarer af generel karakter**

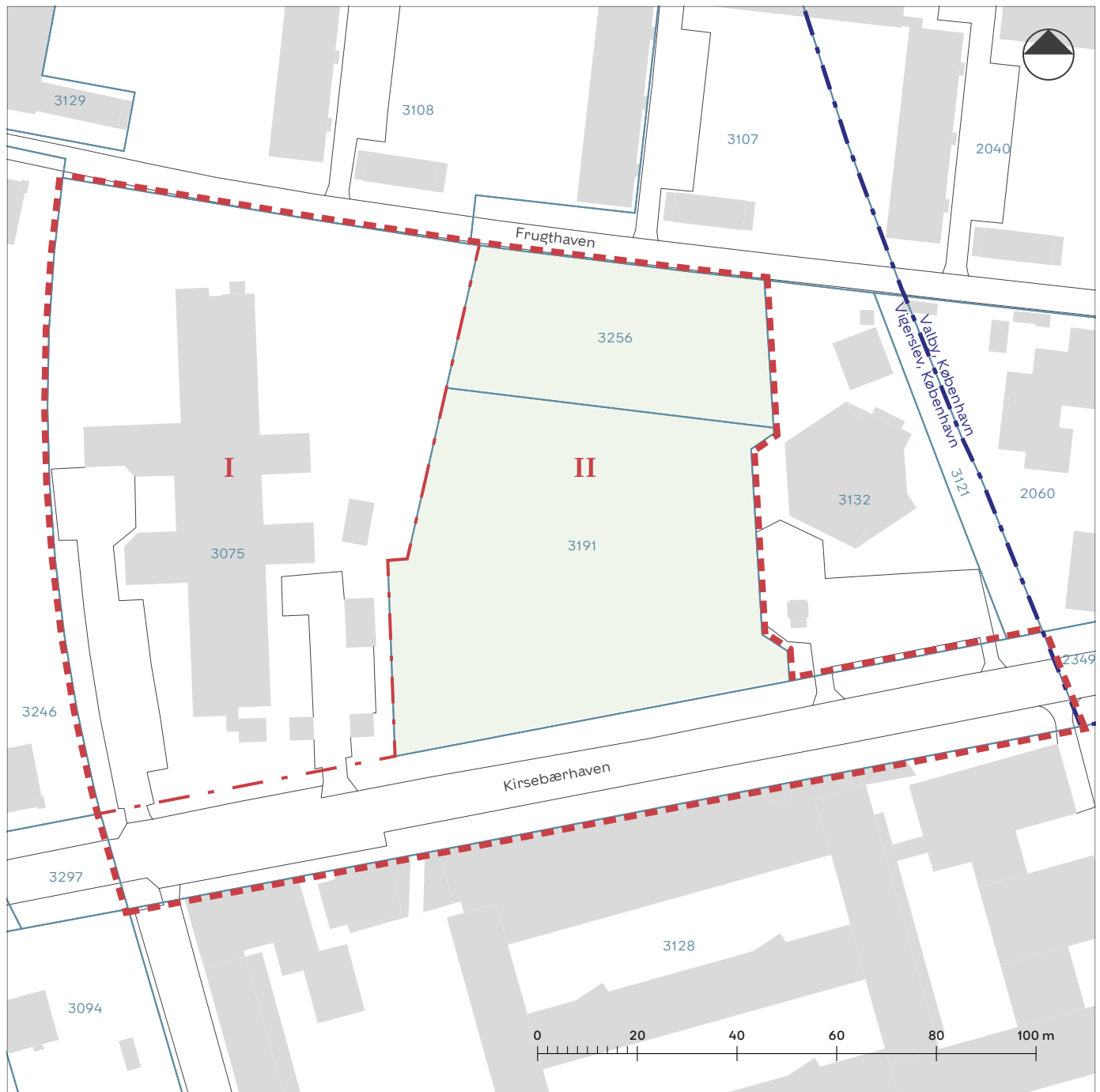
*På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.*

*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



--- Områdeafgrænsning

- · - Grænse mellem delområder

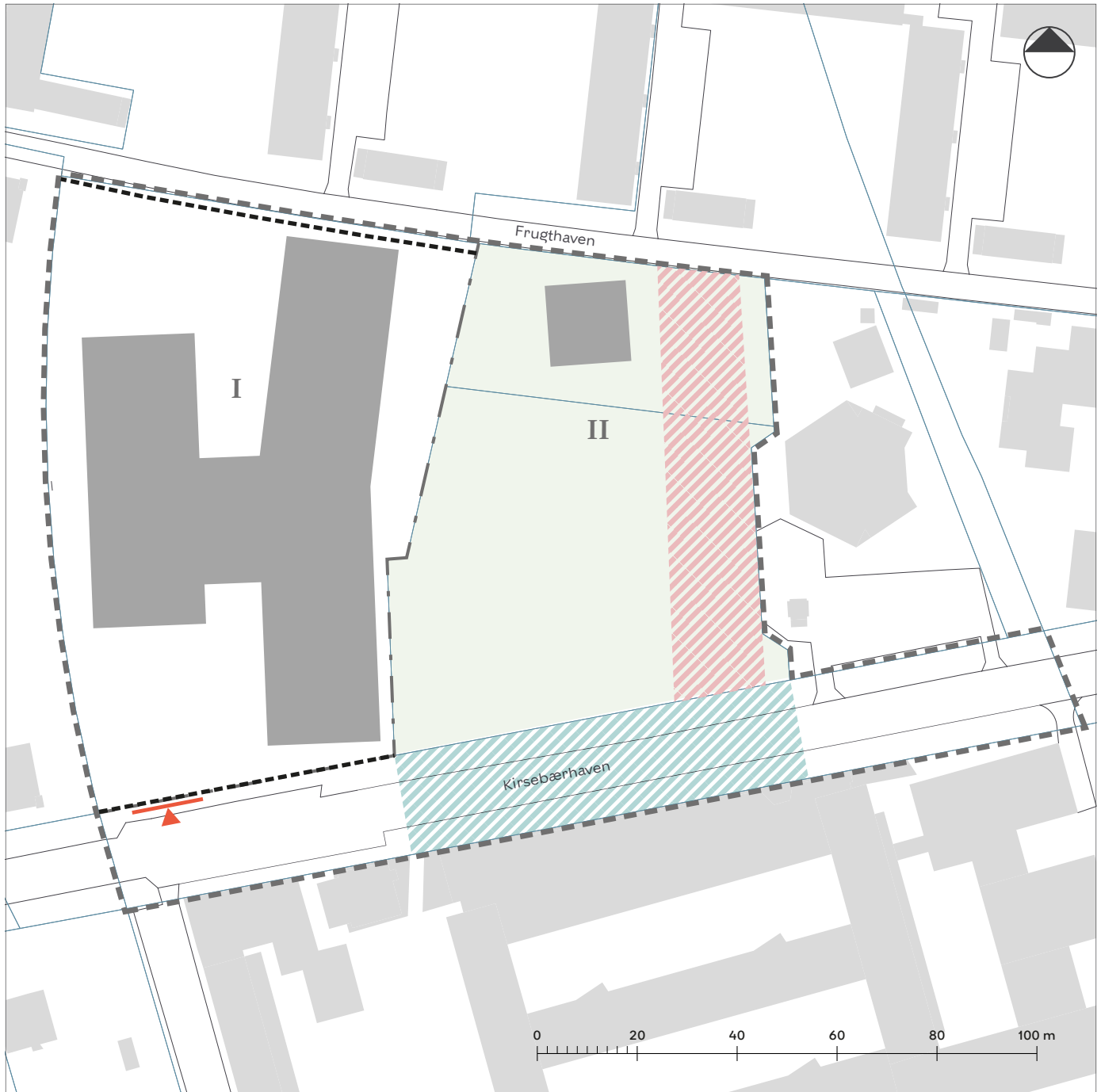
**I-II** Delområde










XX Matrikel

- · - Ejerlavsgrense

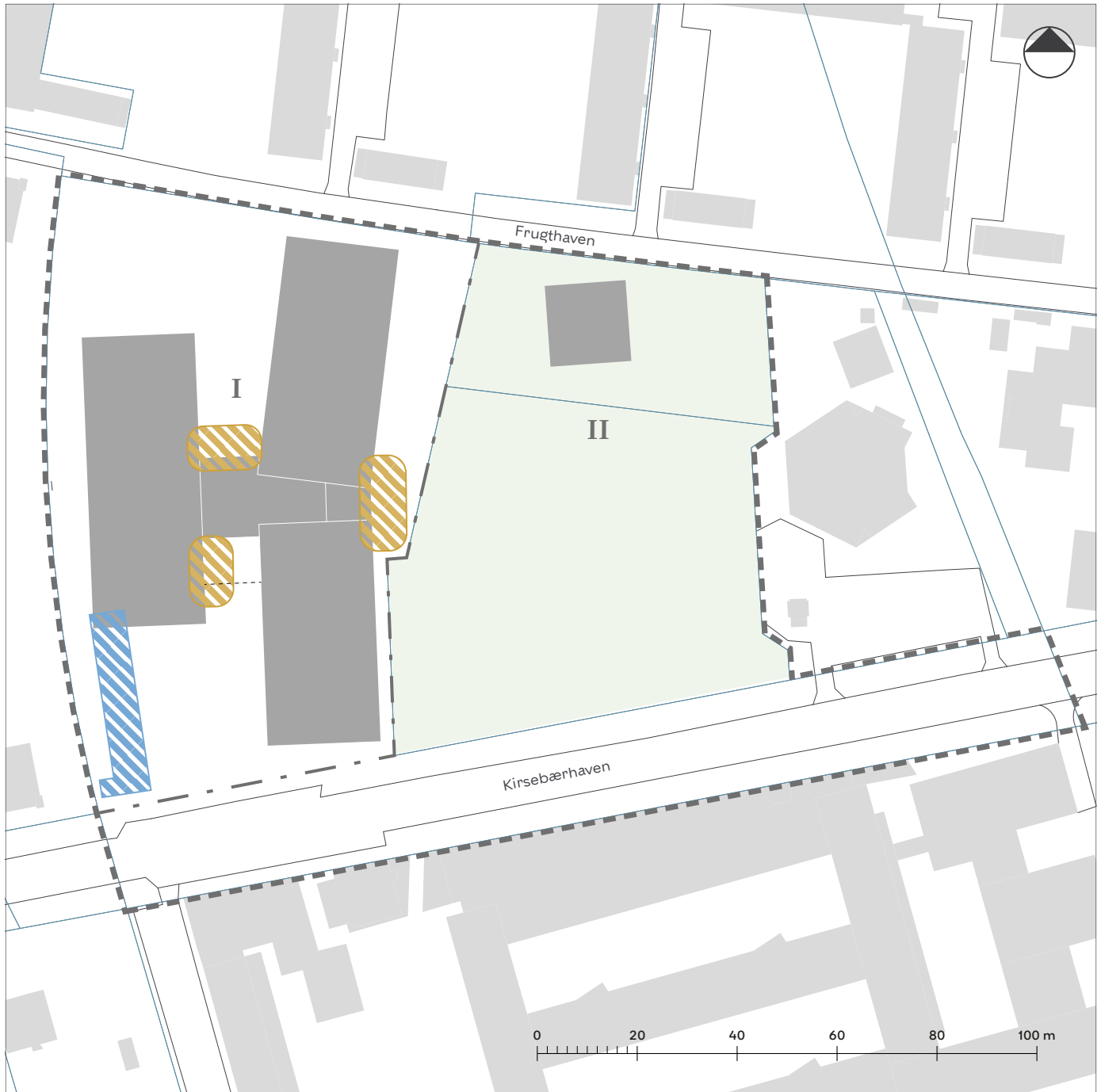
■ Eksisterende bygning



## Tegning 2 · Veje









- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|  | Vejareal, der kan nedlægges                     |  | Områdeafgrænsning                      |
|  | Zone for placering af cykel- og gangforbindelse |  | Grænse mellem delområder               |
|  | Overkørsel til parkering                        | <b>I-II</b>   | Delområde                              |
|   |   |  | Matrikelskel                           |
|   |   |  | Eksisterende bygning                   |
|   |   |  | Byggefelt                              |
|   |   |  | Eksisterende vejlinje, der opretholdes |

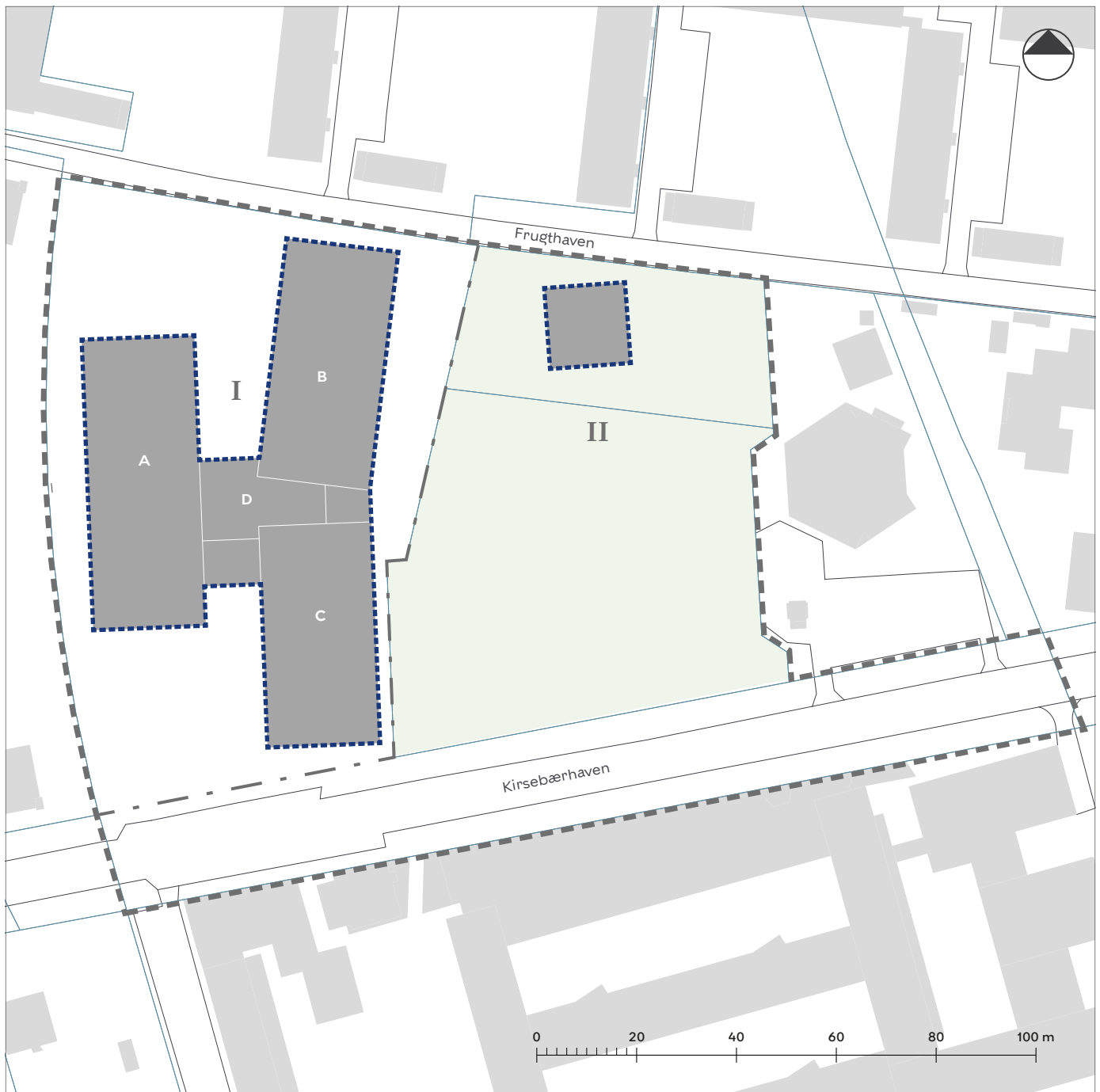
## Tegning 3 · Bil- og cykelparkering



-  Bilparkering på terræn
-  Cykelparkering på terræn

-  Områdeafgrænsning
-  Grænse mellem delområder
- I-II** Delområde
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt
-  Byggefelt overliggende etager

## Tegning 4 · Bebyggelsens omfang og placering



■ ■ ■ ■ Afgrænsning af byggefelt

■ A-D Bygefelt

■ ■ ■ ■ Områdeafgrænsning

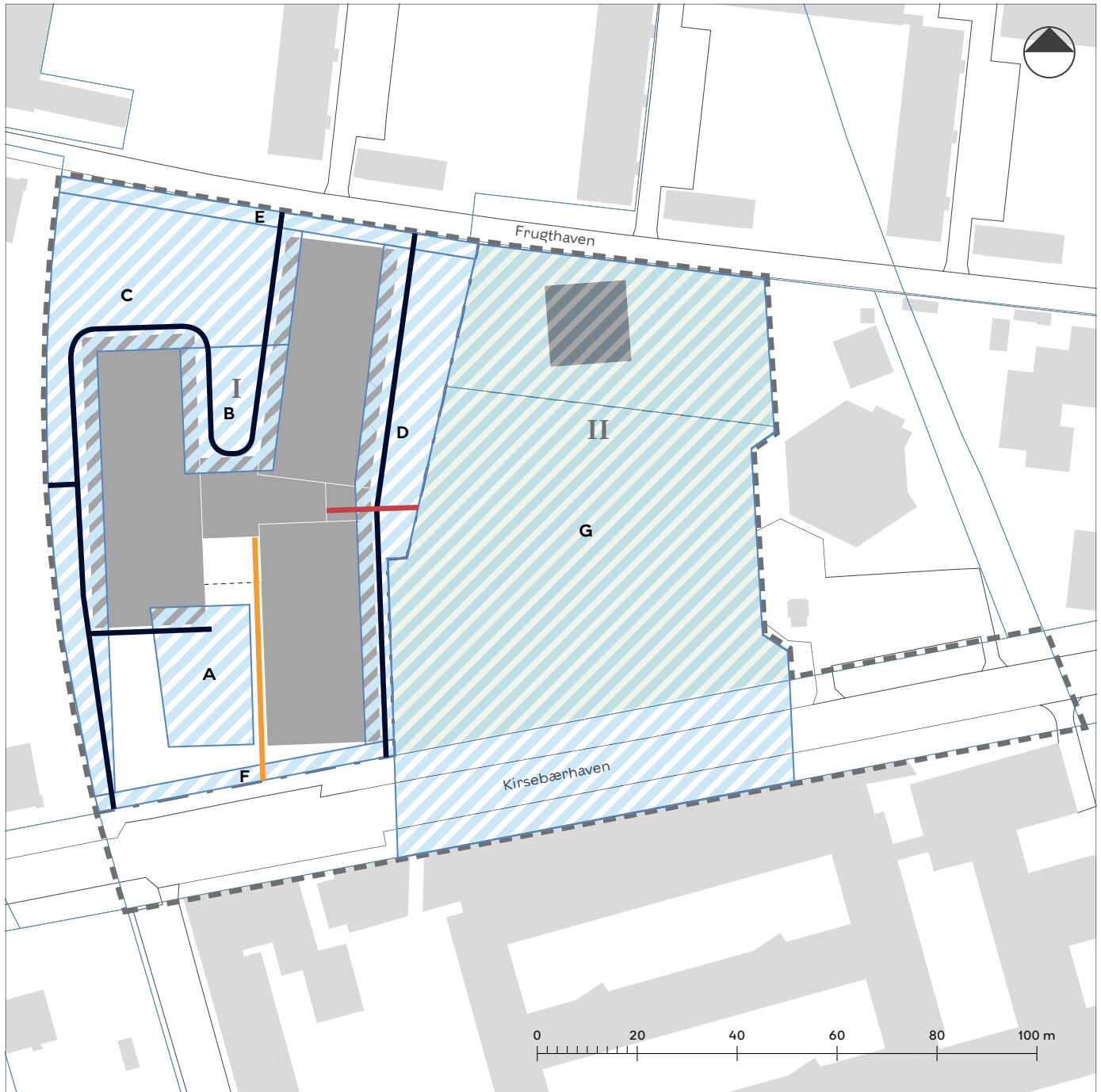
- · - · Grænse mellem delområder

I-II Delområde

— Matrikelskel

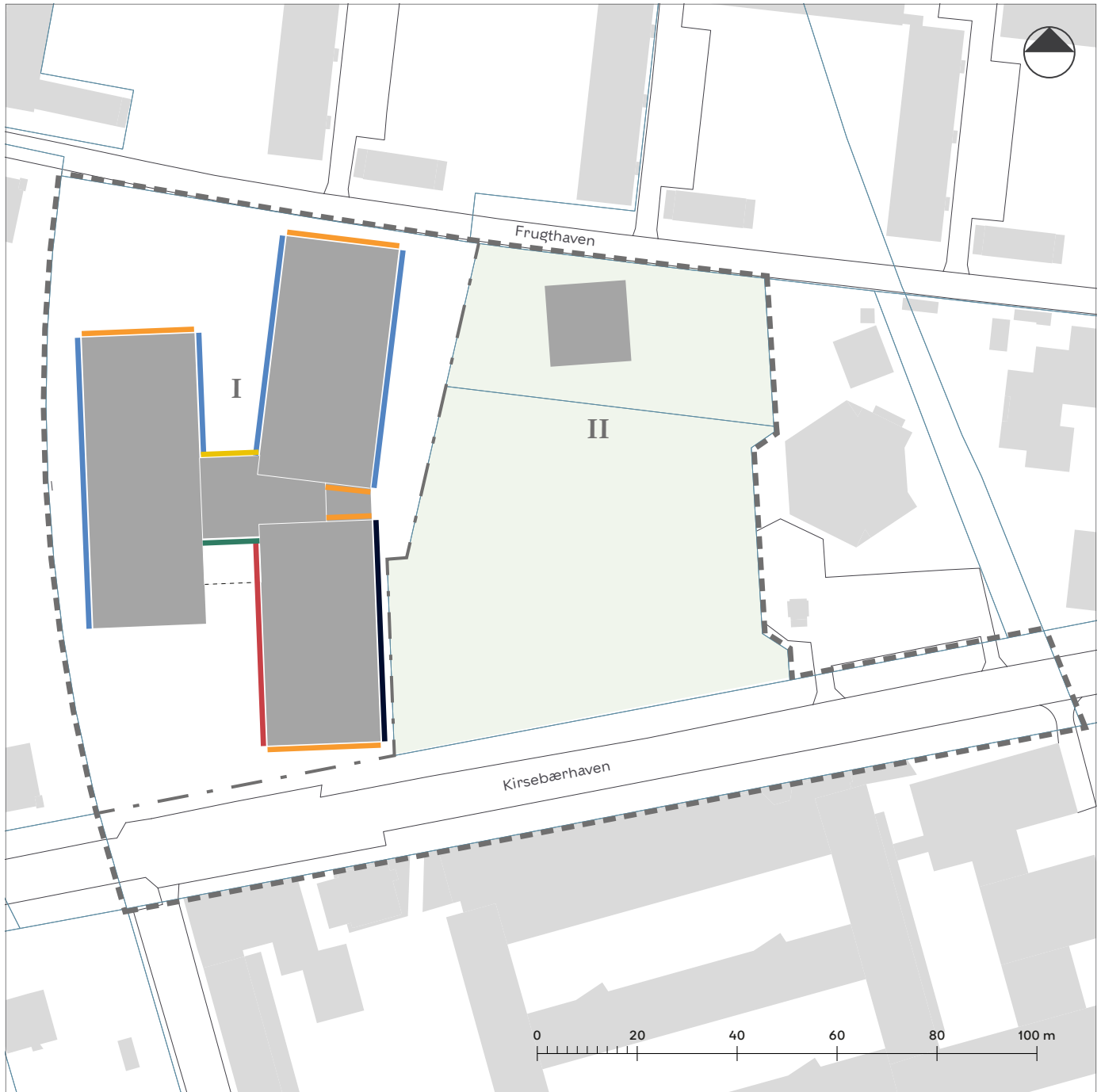
■ Eksisterende bygning

# Tegning 5a · Byrum



- |            |                  |             |                               |
|------------|------------------|-------------|-------------------------------|
| <b>A-G</b> | Byrum            | — · — · —   | Områdeafgrænsning             |
| <b>—</b>   | Stiforbindelse a | — · — · —   | Grænse mellem delområder      |
| <b>—</b>   | Stiforbindelse b | <b>I-II</b> | Delområde                     |
| <b>—</b>   | Stiforbindelse c | —           | Matrikelskel                  |
|            |                  | ■           | Eksisterende bygning          |
|            |                  | ■           | Byggefelt                     |
|            |                  | · · · · ·   | Byggefelt overliggende etager |

## Tegning 5b · Kantzoner



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

- Områdeafgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-II** Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt
- Byggefelt overliggende etager

# Tegning 5c • Beplantning



Zone, hvor der skal plantes min. antal træer

Bevaringsværdigt træ

Bevaringsværdig beplantning

Områdeafgrænsning

Grænse mellem delområder

**I-II** Delområde

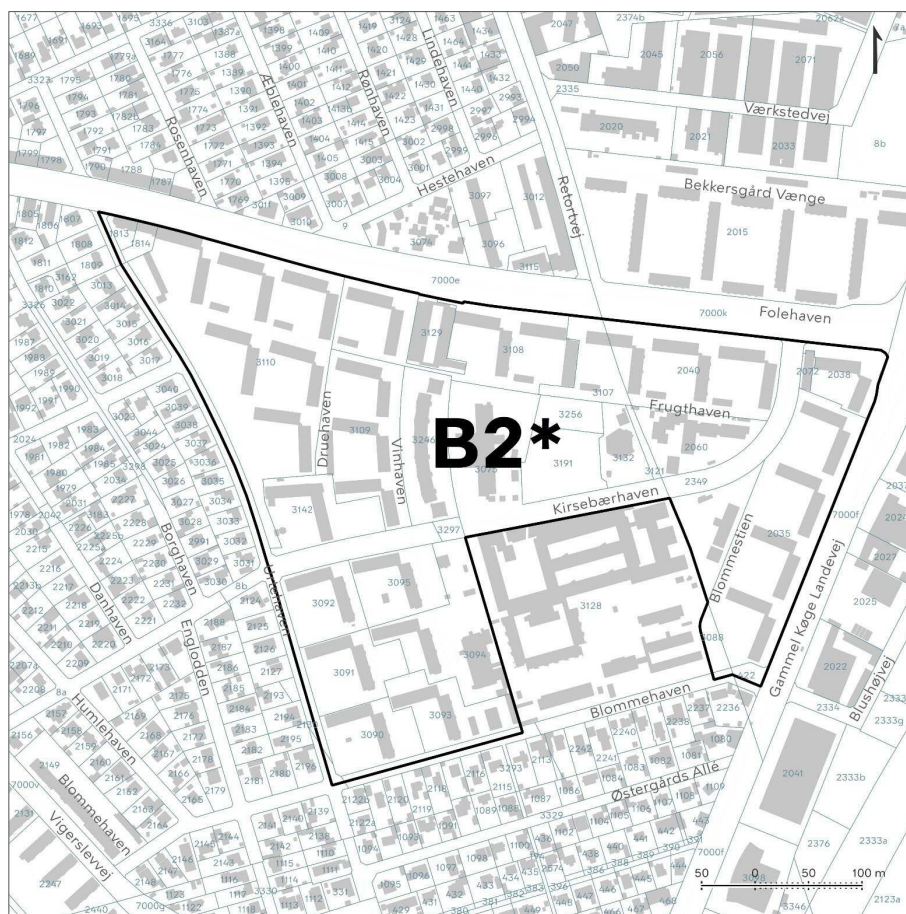
Matrikelskel

Eksisterende bygning

Byggefelt



# Forslag til kommuneplantillæg



Kort A: Ændrede kommuneplanrammer.

I medfør af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 foretages følgende ændringer:

For B2\*-rammen (plannr. R19.B.5.9), som er vist på Kort A, ændres den maksimale bygningshøjde til 16 m.

B2\*-rammen tildeles nyt plannr. R19.B.5.9.T1.

# Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg

## Lokalplan

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

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

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

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

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

## Kommuneplantillæg

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

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

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

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

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

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

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

# Mindretalsudtalelser

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Kirsebærhaven Nord og forslag til kommuneplantillæg.

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

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslagene.

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

## Borgermøde

Københavns Kommune [og [navn] Lokaludvalg] inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget, [ugedag] den [dato] kl. 19-21.

Mødet afholdes [sted og adresse].

## Offentlig høring

[Se forslaget og indsend høringssvar på Københavns Kommunes høringsportal \[www.blivhoert.kk.dk\]\(http://www.blivhoert.kk.dk\)](#)

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

Du kan sende dit høringssvar til:

[klimaogbyudvikling@kk.dk](mailto:klimaogbyudvikling@kk.dk)

eller

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

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den [dato]**