



GLADSAXE



Lokalplan 279

for Buddinge Byport i Buddinge Kvarter

⁹ incl. Miljørapport

Hvornår kan eller skal der udarbejdes en lokalplan?

Gladsaxe Byråd har både en lokalplanret og lokalplanpligt. Med lokalplanretten kan Byrådet altid vælge at lave en ny lokalplan for et område. Byrådet kan til enhver tid bruge lokalplanretten for at fremme eller forhindre et projekt.

Nogle gange er byrådet forpligtet til at udarbejde en ny lokalplan for et område. Det kaldes lokalplanpligten. Der er pligt til at udarbejde en lokalplan:

- når der skal ske større ændringer i det bestående miljø
- når der fx skal bygges eller nedrives bygninger, og dette bør ses i en større planlægningsmæssig sammenhæng,
- når der ønskes opført et byggeri, som er i strid med en eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.

Lokalplanpligten vurderes i de enkelte sager og med udgangspunkt i det konkrete sted. Lokalplanpligten skal ses i lyset af, at et væsentligt formål med lokalplanlægningen er at sikre inddragelse af offentligheden og at muliggøre offentlig debat om den fremtidige udvikling i et bestemt område. Det er således ikke alene projektets fysiske dimensioner, der er afgørende for lokalplanspligtens indtræden, men den ændring i området, som projektet vil medføre. Vurderingen af om et projekt udløser lokalplanpligt, er en planfaglig vurdering, som foretages af Gladsaxe Kommune.

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan består af to dele - en redegørelse for planen og planens juridiske bestemmelser. Formålet med redegørelsen er at orientere kommunens borgere og andre interesserede om den planlagte udvikling.

I redegørelsen for planen beskrives de eksisterende forhold i området. Lokalplanens indhold og dens forhold til den øvrige planlægning beskrives. Desuden forklares lokalplanens retsvirkninger. Den juridiske del indeholder de bestemmelser, der efter lokalplanens vedtagelse er bindende for grundejerne og brugerne. Lokalplanens bestemmelser er udformet som paragraffer og suppleret med kortbilag. Alle gældende lokalplaner kan ses på www.plansystemdk.dk og på kommunens hjemmeside, gladsaxe.dk.



Redegørelse til Lokalplan 279 for Buddinge Byport i Buddinge Kvarter

Baggrund

I 2017 købte Byrådet den tidligere politistation på Fremtidsvej 1, fordi den med sin centrale placering, umiddelbart overfor Buddinge Station og ved siden af den kommende letbane, kunne medvirke til at indfri et stort byudviklingspotentiale i kommunen.

Efterfølgende blev der i forskellige processer arbejdet på at belyse, hvordan kommunen optimalt set kunne udnytte disse potentialer. I første omgang blev det besluttet at anvende ejendommen til et nyt sundhedshus. For at få belyst ejendommens øvrige potentialer blev der i 2018 udskrevet en arkitektkonkurrence for den samlede ejendom nu kaldet "Buddinge Byport".

Konkurrencen resulterede i et valg af et kombineret sundhedshus- og beskæftigelseshus på den nordlige del af ejendommen, tættest på Buddinge Station, og et privat projekt med erhverv og boliger på den sydlige del af grunden. Vinderprojektet blev efterfølgende udmøntet i en designmanual, som har ligget til grund for den videre proces og denne lokalplan.

I 2021 solgte Gladsaxe Kommune den sydlige del af ejendommen til ejendomsudviklingselskabet CASA Project ApS. De søgte et areal til et nyt kontorhus til dem selv, og de var indstillede på også at indfri det politiske ønske om at opføre et nyt seniorbofællesskab i forbindelse med deres kontorhus. I relation til salget indgik Gladsaxe Kommune en samarbejdsaftale med CASA, hvor parterne i fællesskab skal arbejde for et nyt bæredygtighedscertificeret område i høj arkitektonisk og bymæssig kvalitet.

Efter salget afholdt CASA en arkitektkonkurrence for opførelsen af det nye kontorhus og seniorbofællesskab på den sydlige del af grunden. Denne konkurrence resulterede i et projekt for den sydlige del, som nytænker principperne i designmanualen fra den første konkurrence, og som viser et ambitiøst byggeri, som i kvalitet og arkitektur spiller sammen med resten af området.

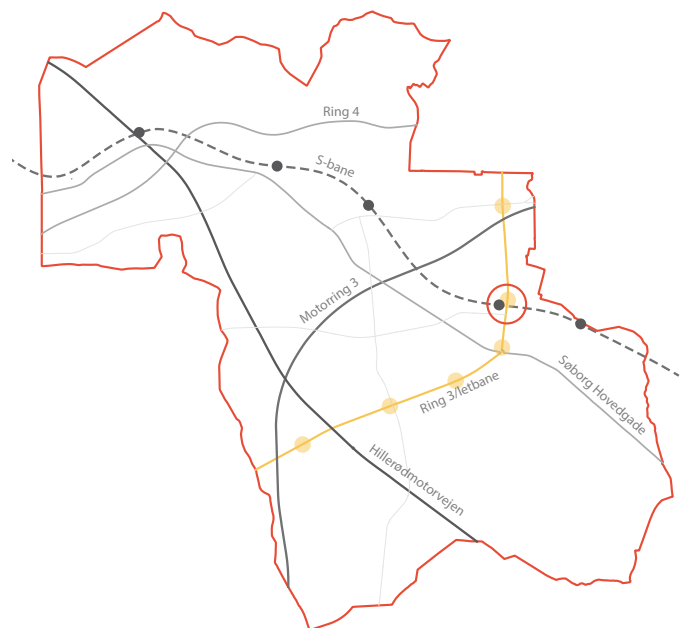
I overensstemmelse med arkitektkonkurrencen for Buddinge Byport skal Sundheds- og Beskæftigelseshuset genanvende

Det er lokalplanens formål at fastlægge bestemmelser for et fremtidigt byområde af høj arkitektonisk kvalitet, som afspejler Gladsaxe Kommunes mål for arkitektur og bæredygtighed. Planen ændrer områdets anvendelse til blandet bolig og erhverv, som giver mulighed for blandede byfunktioner og sikrer, at bebyggelsen tilpasser sig de eksisterende skalaforskelle i området.

Støttemuren langs Buddingevej skal fjernes og terrænet bearbejdes, så lokalplanområdet fremover kommer i niveau med både Buddingevej, Fremtidsvej og Nordvad.

Området skal fremstå grønt med træer og beplantning, offentlige stier og en grøn kile gennem området.

Ud mod Buddingevej og kilen skal erhvervsbyggerierne stueetager etableres med åbne facader og udadvendte funktioner. Overfladevand skal integreres i klimatilpasningen.



OVERORDNET TRAFIKSTRUKTUR DER VISER DEN CENTRALE PLACERING



LOKALPLANENS OMRÅDE



KIG FRA POLITIBYGNINGEN NED AD NORDVAD MOD FREMTIDSVEJ



POLITIBYGNINGEN MED KONTORBYGGERIET MOE I BAGGRUNDEN

råhuset fra den eksisterende politistation i sammenhæng med nybyggeriet. Varmecentralen bliver genanvendt til cykel-parkering, mens de to lave retsbygninger på den sydlige del af grunden rives ned.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet er i dag på 10.548 m² og skal deles i en nordlig og en sydlig matrikel på henholdsvis ca. 7.209 og ca. 3.339 m². Den eksisterende politibygnning, som genanvendes, er i 6 etager med et samlet etageareal på 4.284 m².

Buddingevej er en del af Ring 3 og passerer umiddelbart forbi den vestlige del af lokalplanområdet. På den anden side af Buddingevej ligger Buddinge Station og virksomheden MOE's kontorhus med dagligvarebutikken Kvickly i stueetagen. Langs den nordlige del af grunden løber S-togslinje B.

Hovedstadens Letbane åbner i slutningen af 2025. Letbanen vil i store træk følge Ring 3 fra Lundtofte i nord til Ishøj i syd. Letbanestationen "Buddinge Station" anlægges umiddelbart nord for Buddinge Station, og ligger derfor i kort gåafstand til det nye område

Syd for lokalplanområdet løber Fremtidsvej, hvor der overvejende ligger villaer, dog med en mindre etageejendom og en rækkehusbebyggelse overfor lokalplanområdet. Øst for området ligger Nordvad, som er en lukket vej med en harmonisk rækkehusbebyggelse i 1½ etage.

Terrænet på Nordvad ligger ca. 3 meter højere end på Buddingevej. Det betyder, at gulvet i den eksisterende parkeringskælder ligger i niveau med Buddingevej, og at parkeringsdækket ovenpå p-kælderen ligger i niveau med Nordvad. Ud mod Buddingevej afsluttes parkeringskælderen af en ca. 3 meter høj mur.

Historie

I 1907 blev Slangerupbanen indviet med Bagsværd Station og Buddinge Station. Stationen i Buddinge kom til at ligge ca. en kilometer fra bykernen, da der lå en lang række store virksomheder i både Gentofte, Buddinge, Bagsværd og Farum, som havde alvorligt brug for godstransport.

Da Slangerupbanen blev indviet, lå der gartnerier på Fremtidsvej 1, men i 1912 blev Buddinge Jernbanekafé opført på grunden. Den var en attraktion for de rejsende, da den rummede både kro, lejlighed og rejsestald. Få år efter blev den omdøbt til Buddinge Kro.

I 1965 opkøbte ejeren nabogrunden og fik tilladelse til at slå grundene sammen til én stor parcel. Kroen skulle have været ombygget, men i 1967 købte Justitsministeriet den store grund for at bygge politistation og retsbygning. I maj 1969 blev en midlertidig barakbygning taget i brug, og i maj 1975 blev det nuværende bygningskompleks med politistation,

retsbygning og domhus indviet. I 1977 åbnede S-banen med toget mod Farum.

Indhold

Anvendelse

Området ligger i Buddinge bymidte og udlægges til centerområde med blandede byfunktioner som boliger og ikke forurenende erhverv. Under ikke forurenende erhverv hører for eksempel kontor- og servicevirksomheder samt kreative og innovative erhverv.

Ønsket om en blandet by relaterer sig i høj grad til placeringen, men også til et ønske om at det kommunale sundheds- og beskæftigelseshus kan blive et attraktivt sted, som opleves rart for alle borgere i alle aldre.

For at understøtte et varieret byliv i området, er den sydlige del af lokalplanområdet udlagt til boliger, kontor- og serviceerhverv, og liberale erhverv. Konkret opføres et seniorbofællesskab og et kontorhus med café/kantine i stueetagen. Dermed opnås en blanding af funktioner, som kan supplere hinanden, og som giver byliv på forskellige tidspunkter af døgnet.

Sundheds- og Beskæftigelseshuset udlægges til kontor- og serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv og detailhandel. Dels fordi det primært er et kontorhus, men også fordi det indeholder træningssale, et apotek og en lægeklinik. For at muliggøre apoteket udlægges der en detailhandelsramme for lokalplanområdet på 500 m².

Udstykning og ekspropriering

Inden realisering af lokalplanen skal ejendommen udstykkes i to matrikler, og en del af ejendommen mod Buddingevej skal eksproprieres i forbindelse med etablering af letbanen, se kortbilag 2.

Sundheds- og Beskæftigelseshuset skal anlægges på den nordlige matrikel, kontorhuset og boligbebyggelsen på den sydlige.

Der skal udstykkes areal til en parkeringslomme langs Fremtidsvej til varelevering og afhentning af affald til kontorhuset.

Da ekspropriationen til letbanen er kendt, men endnu ikke udført, følger nærværende lokalplan afgrænsningen af det nuværende skel. Ekspropriationen forventes dog at være udført, inden lokalplan kan realiseres, og derfor forholder projekterne inden for lokalplanområdet sig til det forventede fremtidige skel.

Koncept

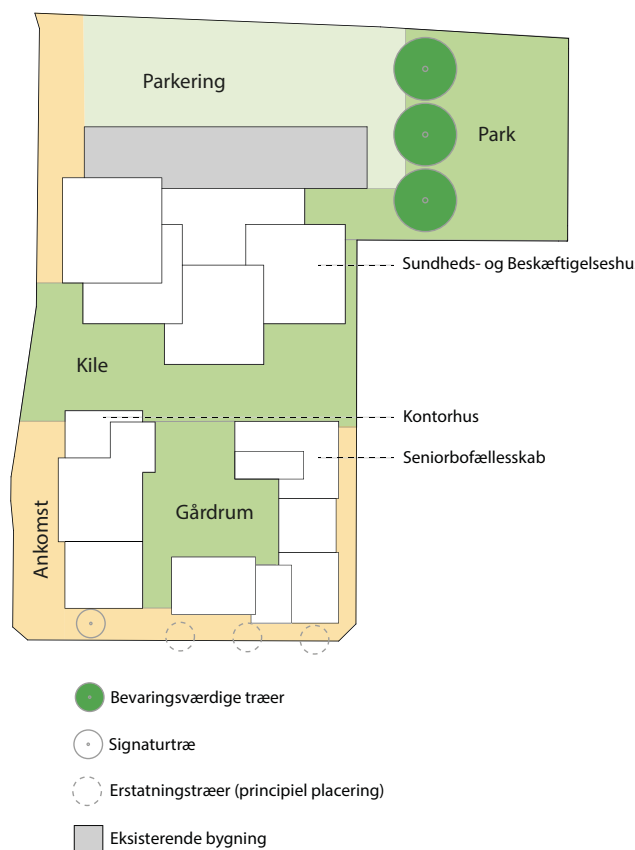
Hovedgrebet for det samlede lokalplanområde bygger på tre overordnede principper:

- Områdets skala skal tilpasses det eksisterende kontorbyggeri i 7 etager på Buddingevej og de eksisterende rækkehuse i 1½ plan på Nordvad.

Generelle retningslinjer om boliger og bofællesskaber fra Kommuneplan 2021

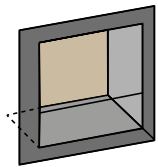
Der kan i alle områder udlagt til boligformål, etableres bofællesskaber. Bofællesskaber er boliger med større fællesarealer til rådighed for beboerne. Krav til boligstørrelser fastsættes konkret i lokalplanlægning med udgangspunkt i det konkrete sted, disponeringen af bebyggelsen og fordelingen mellem fællesarealer og private boligarealer.

Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne. Fællesarealer skal udgøre mindst 10% af etagearealet. Fælles udearealer/faciliteter kan indgå som en del af de 10%, samtidig med at de tæller med som en del af friarealkravet.

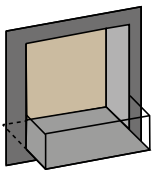


OVERSIGT OVER DE FREMTIDIGE FORHOLD

- Terrænbearbejdning skal sikre sammenhæng til de omkringliggende områder, så de nye byggerier kommer i niveau med henholdsvis Buddingevej og Nordvad.
- Åbne stueetager skal skabe sammenhæng mellem inde og ude.



INDELIGGENDE ALTAN



DELVIST INDELIGGENDE ALTAN

Bebyggelsens omfang

Da de matrikulære forhold vil ændre sig undervejs, reguleres den lovlige mængde af bebyggelse med et maksimalt antal etagemeter i hvert byggefelt. Byggefelterne suppleres af krav til afstande mellem bygningerne, så der sikres lys og vækstmuligheder i kilen. På udvalgte strækninger er der også krav om facadeflugt mellem bygningerne, hvilket giver sigtelinjer og en klar fornemmelse af retning.

Bebyggelsen skal have forskydninger af facader og tagflader. I henhold til de tre ovenstående principper skal den nye bebyggelse veksle mellem 4-7 etager mod Buddingevej og mellem 2-3 etager mod Nordvad, så den tilpasser sig områdets eksisterende skalaer.

Forskydninger i facaden skal skabe dynamik og dybde og give plads til nicher til ophold og vekslende sol og skygge. Stueetagerne på erhvervsbyggerierne er trukket tilbage med udhæng i forskellig dybde, der mindsker refleksion i stueetagerens glasfacader og giver større mulighed for indkig til funktionerne indenfor. De tilbagetrukne stueetager medvirker til at give bygningerne lethed og giver mulighed for at færdes i tør-



FACADERNE SET FRA BUDDINGEVEJ ØVERST OG NORDVAD NEDERST

vejr. For kontorhuset danner tilbagetrækningen en arkade ud mod Buddingevej og kilen.

Alle nye byggerier opføres med en eller flere tagterrasser, som kan supplere det relativt begrænsede friareal på terrænen. Mod Nordvad og Fremtidsvej trækkes tagterrasserne tilbage fra facadepartiet, for at mindske indkig til de eksisterende naboer. Imod gården, kilen og Buddingevej trækkes tagterrasserne ud til facadepartiet, så de kan bidrage til bylivet, og der bliver mulighed for kontakt mellem oppe og nede.

For at sikre gode dagslysforhold i seniorbofællesskabet må denne bygning ikke være over 12 m i dybden. Det skal yderligere sikres, at alle boliger har dagslys fra minimum 2 sider.

Da det er en beboelsesejendom, må der opsættes altaner. For at undgå skyggevirkninger for underboerne skal altanerne være helt eller delvist indeliggende, hvilket også giver bedre udnyttelse på dage med dårligt vejr.

For at opnå gode adgangsforhold for beboerne til både gård og gade, er der krav til, at trappeopgange skal have udgang til begge sider. Det er muligt at supplere trappeopgangene med en altangang. Dermed skabes der flere muligheder for det tilfældige møde fremfor, at livet fordeles ud i diverse elevatorer.

Fællesskabet understøttes af et krav om, at minimum 10 % af etagearealet skal anlægges til fællesarealer. Der er sat krav til variation af boligstørrelserne, for at boligerne kan henvende sig til en bredere skare af seniorer.

Nedkørslen fra Nordvad til p-kælderen skal indarbejdes i bygningen til seniorbofællesskabet.

Arkitektonisk udtryk

Når lokalplanen er realiseret, kommer der til at ligge tre byggerier inden for lokalplanområdet: To erhvervsbyggerier og et boligbyggeri, henholdsvis Sundheds- og Beskæftigelseshuset, kontorhuset og seniorbofællesskabet. Den arkitektoniske vision er at skabe et samlet område med en bebyggelse, der forholder sig til den helt særlige bymæssige kontekst, den er placeret i.

I dag domineres nærområdet af de markante horisontale facadebånd på MOE's kontordomicil og på den tidligere politistation. De to erhvervsbyggerier i lokalplanen følger op på det horisontale udtryk, men gør det i en mere opbrudt sammensætning. For alle tre byggerier bliver facaderne brudt op i mindre enheder med varierende etagehøjde, som indbyrdes forskydes. Det medvirker til at give bebyggelsen en menneskelig skala.

Som modspil til de horisontale bånd arbejdes der, for alle tre byggerier, med et vertikalt udtryk. Vinduer og facadebeklædning opdeles i høje og smalle enheder, hvilket giver bygningerne en vis lethed. Fra udkrængerne og op suppleres vinduesparterne på de to erhvervsbyggerier med skiver og lameller mellem etagerne, der giver bygningerne dybde, og som i større eller mindre grad kan virke som solafskærmning, se bilag 9 og 10.



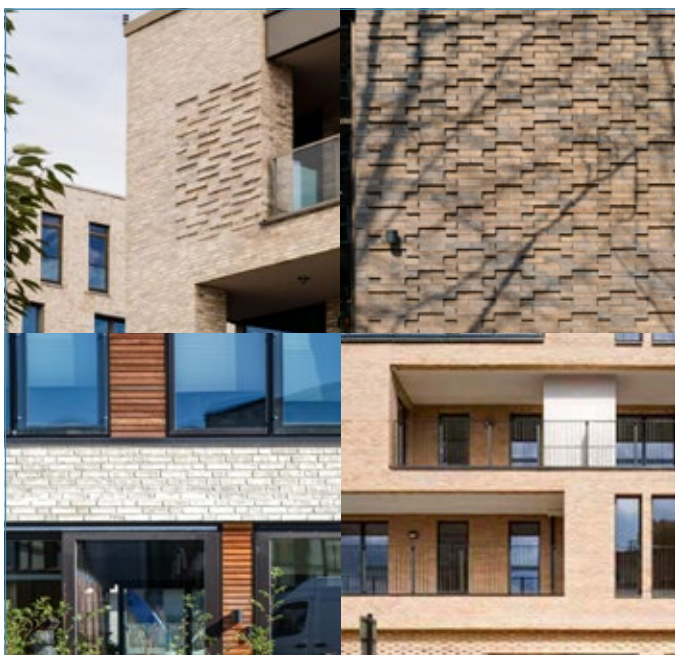
FACADERNE SET FRA FREMTIDSVEJ ØVERST OG S-BANEN NEDERST



REFERENCIBILDEDER ERHVERVSBEBYGGELSE: SKRÅTSTILLEDE SKIVER, ARKADE, LODRETTE LAMELLER, VANDRETTE BÅND OG SKRÅ SKIVER



EKSEMPEL PÅ VÆRN I ET ÅBENT DEKORATIVT MØNSTER



REFERENCIBILDEDER BOLIGBEBYGGELSE: LYSE TEGL, DETALJERINGER I MURVÆRK, TRÆPARTIER OG INDELIGGENDE ALTANER

På de to erhvervsbygninger er det også muligt at placere en begrænset mængde teknik på taget, da funktionen nødvendiggør, at visse tekniske installationer skal placeres i det fri.

Et af projektets væsentlige motiver er at skabe en åben stueetage, karakteriseret ved ekstra etagehøjde med store transparente vinduespartier. Det giver mulighed for at følge med i livet indenfor, så der sker en udveksling mellem livet i bygningerne og livet i byrummene. Stueetagerne skal yderligere have stor variation i detaljeringen, f.eks. med tilbagetrækninger, særlige udformninger af indgangspartier, sidedmuligheder, særlige detaljer eller lodrette skift i facaden. Variation i stueetagerne styrker oplevelsen af byen i øjenhøjde og medvirker til et levende og varieret bymiljø.

De nye byggerier skal udstråle varme og imødekommenhed og skal således holdes i lyse og gyldne nuancer inden for jordfarve- og gråtoneskalaerne. Både CASA og Gladsaxe Kommune har fokus på bæredygtighed og FN's verdensmål, og området skal derfor afspejle god kvalitet og udføres i gedigne og ressourcebevidste materialer med lang levetid som tegl, træ, fiberbeton og stål. Begge erhvervsbyggerier udføres med bærende konstruktioner i træ, såkaldte CLT-konstruktioner. Det forventes, at alle byggerierne skal bæredygtighedscertificeres.

Den eksisterende politibygnings råhus skal genanvendes og suppleres med et nybyggeri, der tilsammen skal udgøre det nye Sundheds- og Beskæftigelseshus. Gavlen mod Nordvad fremstår grøn og frodig med klatreplanter i hele gavlens højde. Dette udtryk skal bevares eller reetableres og gentages på gavlen mod Buddingevej.

Seniorbofællesskabet adskiller sig fra erhvervsbyggerierne på flere måder. Boligbebyggelsen udføres i murværk og får dermed et tungere udtryk, selvom den bygger på de samme principper om nedskalering og forskydninger. I stedet for tilbage-trækning af stueetagen skal den i stedet for have mønstermurværk. På de øvre etager får facaden variation fra altaner og plantekasser i stedet for lameller og skiver. Mod Fremtidsvej skal adskillelsen mellem de tre bygningshøjder markeres i facaden, så sammenhængen mellem den smalle bygningsenhed i fire etager og den smalle gavl på kontorhuset fremhæves.

Nedkørslen til p-kælderen skal indarbejdes i bygningen til seniorbofællesskabet, og det er vigtigt, at den bearbejdes med samme arkitektoniske kvalitet som resten af bygningen. Der skal især være fokus på, at også de indvendige mure i gadeplan opleves som facader og skal behandles med samme detaljering. For at skabe tryghed på begge sider af muren ud mod kilen, skal muren have mindre transparente arealer, der giver mulighed for at orientere sig, men ikke så store, at der kommer unødvendig trafikstøj ud i kilen.

Landskab

Landskabet mellem Buddingevej og Nordvad skal gennemgå en større bearbejdning, når det skal optage terrænspringet

som en glidende bevægelse - modsat den nuværende støttemur. Landskabsbearbejdningen skal desuden medvirke til at opfylde kravene til biofaktor og friarealer.

Beplantningen er tilpasset terrænet og det varierede jordlag. Mod Buddingevej er der plads til at plante større træer, da der er et tilstrækkelig jordlag, men oven på parkeringskælderen er jordlaget mindre, så her skal der overvejende plantes mindre træer. Mod Nordvad er der også kælder, men her er jordlaget lidt tykkere, så her kan der generelt plantes mellemstore træer. Varieret beplantning skal skabe forskelligartede oplevelser og stemninger gennem årstiderne.

Belægningen

Belægningen i kilen, og ved indgangene til gårdrummet og Sundheds- og Beskæftigelseshuset, skal udføres som en signaturbelægning i ensartede betonfliser i varierende store formater, som skal give området sin egen karakter.

Ledelinjer skal integreres i designet, og projektet skal generelt sikre god tilgængelighed for alle.

I gårdrummet glider signaturbelægningen gradvist over i en belægning med fliser eller sten i mindre formater, som skal medvirke til at binde området sammen.

Ud mod Buddingevej er der terrænspring henholdsvis op og ned til indgangspartierne. På arealerne i niveau med vejforløbet, trækkes fortovsbelægningen ind og skaber en udvidelse af fortovet.

Ankomsten

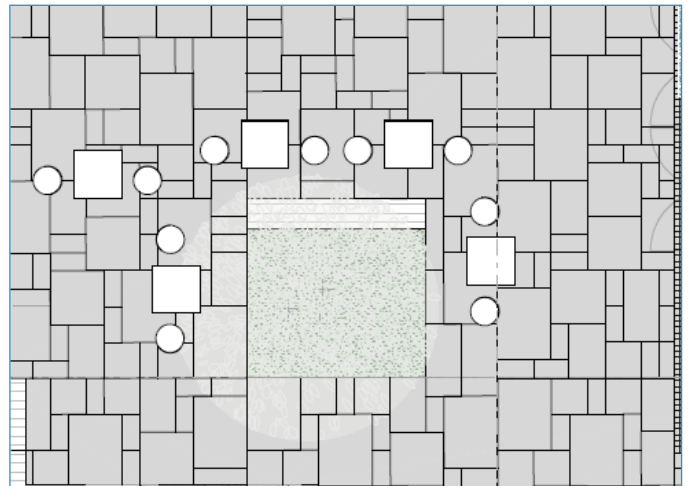
Ankomsten fra Buddingevej skal have karakter af en plads med spredte høje træer, plads til cykler og gående, og en naturlig kobling til stationen.

Terrænet gør, at begge erhvervsbygninger ligger forskudt i forhold til fortovet og dermed får et afgrænset ankomstareal.

mens den generelle passage og cykelparkering ligger nede. For erhvervsdomicilet er det omvendt. Her ligger cykelparkering og passage oppe, mens ankomst- og udeareal til caféen/kantinen ligger nede og skaber en afskærmet plads, hvor livet i stueetagen trækkes ud i det offentlige rum.

Ankomsten til boligerne har karakter af et beplantet strøg med mellemstore træer imellem indgangspartierne. Langs facaden er der private haver, og ud mod fortovet er der plads til buske, cykler, klimatilpasning og eventuelt mindre affaldsenheder.

I dag står der fem Almindelig robinietræer (også kaldet Uægte akacie) langs Fremtidsvej, der danner et karakteristisk og velfungerende motiv, og som formidler skalaen mellem bygning og vejrum. Ud fra en nærmere vurdering af træernes tilstand og en samlet betragtning er det fundet, at træerne ikke kan bevares. Det vestligste træ, ved hjørnet af Fremtidsvej og



EKSEMPEL PÅ SIGNATURBELÆGNING

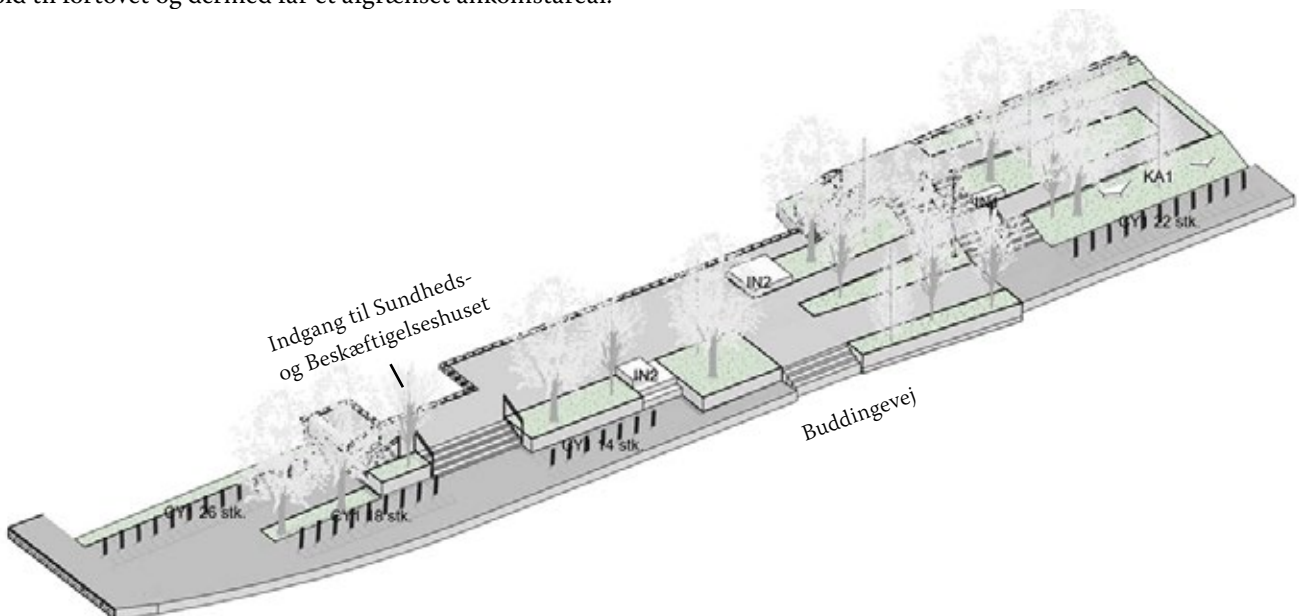


ILLUSTRATION AF TERRÆNBEARBEJDNING OG CYKELPARKERING VED INDGANGEN TIL SUNDHEDS- OG BESKÆFTIGELSESHUSET OG DEN GRØNNE KILE



EKSEMPEL PÅ KANTZONE VED CAFÉ LANGS BUDDINGEVEJ



EKSEMPEL PÅ EN KANTZONE LANGS BOLIGBEBYGGELSEN

Kantzoner

En privat kantzone er for bestemte brugere og er fysisk afgrænset men uden øjenkontakt til omverdenen.

En halvprivat kantzone er for bestemte brugere og er helt eller delvist fysisk afgrænset men med øjenkontakt til omverdenen.

En halvoffentlig kantzone er for alle og er helt eller delvist fysisk afgrænset, men med øjenkontakt til omverdenen.

En offentlig kantzone er for alle og er ikke fysisk afgrænset

Buddingevej, skal erstattes med et nyt signaturtræ af arten *Robinia pseudoakacia*, Almindelig robinia, som ved etablering skal have en størrelse på 35-40 cm i stammeomkreds. De resterende træer skal erstattes af tre Almindelig robinia jf. beplantningsprincippet i bilag 15.

Kilen

Centralt gennem lokalplanområdet løber en grøn kile som et nyt, oplevelsesrigt offentligt byrum. Den løber mellem Buddingevej og Nordvad og optager terrænspringet gennem et forløb af tilgængelige ramper. For fodgængere og cyklister, der ankommer via lysreguleringen på Buddingevej, er der mulighed for at stille cyklen og benytte indgangene eller fortsætte op gennem kilen.

Mod vest ved Buddingevej åbner den grønne kile sig op for at sikre synlighed og god tilgængelighed. Mod øst sikrer en tilbagevækning af facaden, at der skabes et roligt hjørne med afskærmet opholdsareal og et godt mikroklima i forhold til støj, læ og sol. Igennem kilen brydes de hårde belægninger af regnvandsbede, der skaber et grønt og frodigt forløb.

Parken

Mod nordøst skal den eksisterende grønne lomme udvikles til en rekreativ park med mulighed for ophold og træning for Sundheds- og Beskæftigelseshusets brugere, områdets beboere og borgere generelt.

I parken er det det samlede element et regnvandsbassin til forsinkelse og opstuvning, som de øvrige aktiviteter skal organisere sig omkring. Bassinet etableres om en sø, hvor en membranløsning muliggør, at den kan stå med permanent vandspejl.

De eksisterende træer, to hestekastanje og en spidsløn, udpeges som bevaringsværdige og skal integreres i parkens design i sammenhæng med ny beplantning. Anlæg og jordarbejder indenfor de diise træers drypzone må ikke finde sted.

Gårdrummet

Gården indrettes med en grøn bund som et bakket landskab af grønne øer, der danner intime rum om ophold med slyngede stier, der leder hen til boligernes indgange.

Gårdrummet er placeret ovenpå parkeringskælderen. De grønne områder i gården opbygges derfor ovenpå dækket som mindre bakker eller højbede, der skaber et større vækstlag for træer og anden beplantning.

Langs facaderne skal der anlægges areal til ophold til henholdsvis kontorhuset og seniorbofællesskaberne. Der kan i begrænset omfang placeres mindre øer til cykelparkering i tilknytning til boligernes indgangspartier.

Kantzoner

En stor del af livet foregår inden døre. Dette liv skal gøres mere synligt i bybilledet ved at åbne facader på offentlige

bygninger og kontorbygninger m.m. således, at der hvor mange mennesker går forbi, designs rum uden for bygningen, der kan bruges aktivt og gøre livet mere tilgængeligt og mere synligt i bybilledet.

Kantzoner skal generelt formidle overgangen mellem inde og ude, så der skabes sammenhæng mellem bygningens funktion og facade, og deres møde med byrummet. Et gennemgående træk er, at kantzonerne skal skabe plads til beplantning, og hvor der er sol, læ og begrænset støj, skal der anlægges arealer til ophold.

Langs erhvervsbebyggelserne skaber kantzonerne oplevelser af livet indenfor, som skal bidrage til at styrke den bymæssige oplevelse, og som langs Buddingevej skal skabe sammenhæng med arealet ved stationen.

Langs den private boligbebyggelse skal kantzonen udformes med henholdsvis fælles- og private uderum med mulighed for ophold, der skaber overgang mellem bygningen og de offentlige arealer, og som leder forbipasserende på afstand af facaden.

Byrumsinventar

Byrumsinventar skal være robust og af høj kvalitet, og det skal forholde sig til det overordnede designprincip om mødet mellem de hårde flader og det beplantede, frodige og foranderlige. Det kan f.eks. være en siddeflade af træ på en plint af beton. De enkelte elementer skal være ensartede i udseende og mængde for området som helhed.

Byrumsinventar skal være i afdæmpede farver. Træningsredskaber og legende byrumselementer skal have en æstetisk kvalitet, så de bidrager positivt til byrummet, når de ikke er i brug.

Belysning

Belysningsplanen opdeler området i arealer med forskelligt belysningsbehov. Planens formål er at medvirke til, at byrummene er sikre og trygge at færdes i. Den funktionelle belysning kan suppleres af effektbelysning, der skal fremhæve særlige steder og oplevelser i byrummene.

Kunst

Gladsaxe Kommune har besluttet, at der i forbindelse med kommunens større bygge- og anlægsprojekter afsættes en del af anlægssummen til kunst. For Sundheds- og Beskæftigelseshuset går en del af midlerne til et udendørs kunstprojekt, der skal indarbejdes i kilen. Den vil derved, på udvalgte steder, blive tilpasset i forhold til den udformning, som er vist i nærværende lokalplan.

Lokalplanens miljømæssige konsekvenser

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), er der udarbejdet en miljørapport for lokalplanen omhandlende emnerne: Lys og skygge, trafiksikkerhed og trafikmønstre, arkitektur og landskab samt trafikstøj.

I afgrænsningen af miljørapportens indhold er berørte myndigheder blevet hørt, men Gladsaxe Kommune har ikke modtaget svar på høringen. Vurdering af miljøpåvirkningerne og bemærkninger kan findes i miljørapporten, som en del af lokalplanens redegørelse på side 18.



DEN BEGRØNNEDE GAVL PÅ DEN EKSISTERENDE POLITIBYGNING SAMT DE BEVARINGSVÆRDIGE HESTEKASTANJER MED PARKEN I BAGGRUNDEN

Bevaring (Kommuneatlas)

De tre eksisterende bygninger på ejendommen er ikke udpeget som bevaringsværdige. Politibygningsens råhus genanvendes, men de to retsbygninger rives ned.

I den lille park i svinget på Nordvad står der en spidsløn, og to store hestekastanjer som er angrebet af kastanjinermøl. Angrebet slår ikke træerne ihjel og forringer dermed ikke træernes levetid. Alle tre træerne er udpeget til at være beva-

Generelle parkeringsnormer

Bilparkering i stationsnære områder

Bolig, etage:	0,5 pr. 95 m ²
Kontor- og serviceerhverv:	1 pr. 100 m ²
Detailhandel:	1 pr. 50 m ²

Parkeringsnormen for biler kan reduceres med op til 33 procent, hvis parkeringspladser kan dobbeltudnyttes. Desuden kan parkeringsnormen reduceres efter konkret skøn, hvis der etableres pladser til delebiler, mikro mobilitetsløsninger, flere cykelparkeringspladser, nærhed til offentligt tilgængelige parkeringspladser e.lign.

Cykelparkering

Seniorboliger:	2 pr. 60 m ²
Kontor- og serviceerhverv:	1 pr. 50 m ²
Detailhandel:	1 pr. 25 m ²

Cykelparkering skal i videst muligt omfang placeres ved indgange og integreres i det arkitektoniske helhedsgreb. I forbindelse med planlægning for cykelparkering, skal det sikres, at der både er tilstrækkelig plads, samt at valg af cykelstativer tager hensyn til mangfoldigheden af cykler. Der skal i lokalplaner stilles krav til antal ladcykler, med udgangspunkt i det konkrete sted og funktion.

ringsværdige, da de er store og velformede og hestekastanjerne forventes at kunne leve videre på trods af angrebet. Det nye signaturtræ og de tre øvrige erstatningstræer på Fremtidsvej, kommer til at udgøre et samlet landskabstræk, der ligeledes skal bevares fremadrettet.

Naturbeskyttelsesloven

Lokalplanens område er hverken omfattet af skovbyggelinje, sø- og åbeskyttelseslinje, fortidsminde- eller kirkebeskyttelseslinje eller andre forhold reguleret efter naturbeskyttelsesloven.

Der er ikke registreret beskyttede arter eller naturtyper i området.

Trafik

Da området etableres omkring et sundheds- og beskæftigelseshus, er der fokus på god tilgængelighed.

Universelt design og tilgængelighed skal vægtes højt for at sikre borgernes lige deltagelse i flow, ophold og aktiviteter uanset alder og funktionsniveau. Offentlige stier og indgangspartier til erhvervsbygningerne skal udformes, så de lever op til krav om god tilgængelighed med ledelinjer og en bredde på minimum 1 ½ m. Handicapparkeringspladser skal placeres med nærhed til bygningernes indgange.

Gående og cyklister til kontorhuset og Sundheds- og Beskæftigelseshuset har ankomst fra Buddingevej og til seniorbofællesskabet fra Fremtidsvej og Nordvad.

Parkeringsforhold

Alle biler ankommer til området fra Fremtidsvej og ind ad Nordvad, hvor der er nedkørsel til p-kælder for kontorhuset, seniorboligerne og besøgende til Sundheds- og Beskæftigelseshuset. I svinget er der indkørsel til Sundheds- og Beskæftigelseshusets personaleparkering, som ligger langs S-banen mod nord. Langs Nordvad må fortovet må forlægges for, at



DEN EKSISTERENDE POLITIBYGNING SOM GENANVENDES, STØTTEMUREN SOM FJERNES SAMT TRÆERNE LANGS FREMTIDSVEJ

skabe plads en til p-lomme til korttidsparkering for handi-
cabusser og varelevering.

Det må ligeledes forlægges langs Fremtidsvej for at skabe
plads til korttidsparkering for varelevering.

Gladsaxe Kommunes Strategi for Grøn Omstilling er indar-
bejdet i den nye Kommuneplan 2021. I den forbindelse er
parkeringsnormerne skærpet og ændret for en del af bilpar-
keringen fra at være minimumsnormer til at være maksi-
mumsnormer. Der er mulighed for parkeringspladser ud over
den maksimale norm, hvis pladserne etableres i konstruktion
under jorden.

I lokalplanen er der ikke sat krav om etablering af ladestande-
re til elbiler. Det skyldes, at sådanne krav er fastlagt i Be-
kendtgørelse om forberedelse og etablering af ladestandere i
forbindelse med bygninger. Krav om etablering af og forbere-
delse til ladestandere vil indgå i byggesagsbehandlingen.

Nedkørsel til p-kælder skal etableres med en dobbeltrettet
rampe og integreres i bygningskroppen på det private bolig-
byggeri med indkørsel fra Nordvad.

I dag findes der mange forskellige typer af cykler, og lokalpla-
nen stiller krav til, at cykelstativer generelt skal tage højde for
dette. Derudover indeholder planen også bestemmelser om
p-normer for ladcykler.

Cykelstativer skal stå, hvor der er behov for dem. Derfor skal
cykelparkering på terræn skal være rumligt integreret i omgi-

velserne og fordeles i flere mindre 'øer', der placeres i forbin-
delse med indgangene til de forskellige byggerier.

For at friholde plads til mere beplantning på terrænet, skal den
primære andel af cykelparkering til kontorhusets personale,
og 50 % af cykelparkeringen til seniorboligerne, skal placeres
i kælder. Cykelparkering til Sundheds- og Beskæftigelseshu-
sets personale skal placeres i den genanvendte varmecentral
og langs parkeringspladsen mod nord.

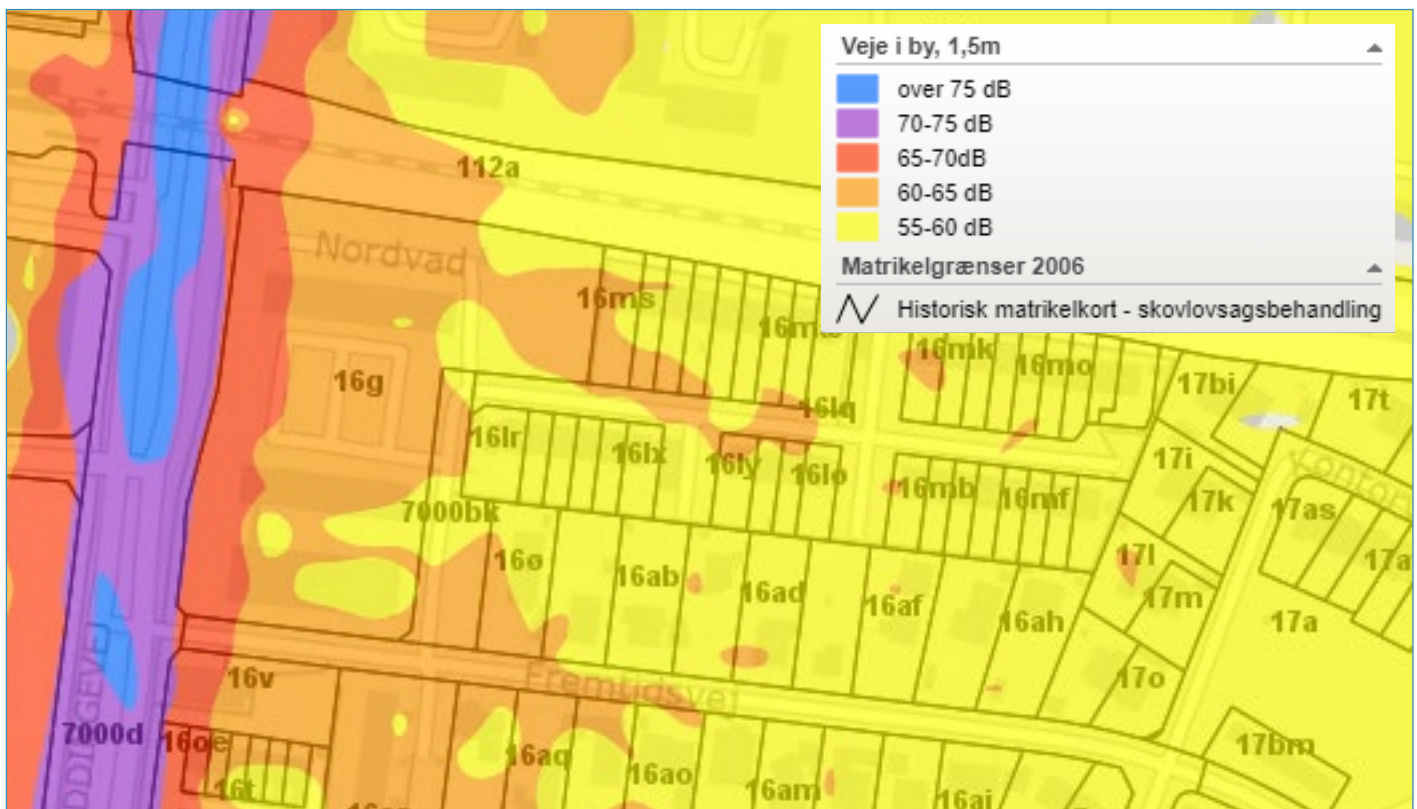
Vejtrafikstøj / Støjafskærmning

Lokalplanområdet ligger ud til Buddingevej, og støjgrænser-
ne er i dag overskredet for en stor del af området.

Lokalplanområdet kommer til at ændre karakter på mange
måder, da støttemuren langs med Buddingevej fjernes, og
området kommer i niveau med vejen. Samtidigt bliver områ-
det fortættet, og der bliver bygget mere i højden. Derfor har
der været behov for at få lavet konkrete beregninger af det
kommende projekt for at vurdere støjen, se miljøvurdering s.
18.

Grænseværdierne for vejstøj overskrides på facaderne ud
mod Buddingevej og delvist på facaderne mod Fremtidsvej.

Gladsaxe Kommune har vurderet, at lokalplanen kan realise-
res såfremt, der i planen stilles krav om de rette lovmæssige
støjforebyggende tiltag.



UDKLIP FRA DANMARKS STØJKORT 2017, VEJSTØJ I 1,5 M. HØJDE

Vejbyggelinie

I byplanvedtægt nr. 24 er der på Fremtidsvej og Nordvad en vejbyggelinje, på 10 m fra vejmidte, som ikke videreføres i denne lokalplan.

Der er deklareret en vejbyggelinje på 12,5 m på Buddingevej samt oversigtslinjer på vejhjørner til Buddingevej. Begge er uaktuelle og aflyses med vedtagelsen af denne lokalplan.

Affald

I Gladsaxe Kommune skal beholdere placeres, så det er muligt for renovatøren at hente affaldet, efter Gladsaxe Kommunes gældende regler. Der skal etableres plads til beholdere til kildesortering i 10 fraktioner samt til storskrald. Alle affaldsløsninger skal godkendes af Gladsaxe Kommune. Se nærmere om krav i "Regulativ for husholdningsaffald" på Gladsaxe Kommunes hjemmeside.

Til Sundheds- og Beskæftigelseshuset er der reserveret plads til et affaldsskur i et hjørne af parkeringspladsen op mod banelegemet. Kontorhuset har et areal til affald ud mod Fremtidsvej og der er reserveret plads langs Nordvad til en mulig negravet affaldsløsning for seniorbofællesskabet, alternativt skal affaldsløsningen integreres i byggeriet.

Afvandingsforhold og klimatilpasning

På grund af kraftig regn, der er blevet en større udfordring de seneste år, har Gladsaxe Kommune vedtaget en klimatilpasningsplan, der skal forebygge og mindske skaderne af skybrud.

Med Spildevandsplan 2021 har Gladsaxe Kommune og Novafos i samarbejde lagt en strategi for, hvordan vi forbedrer afløbssystemet og klimatilpasser byen på en robust og bæredygtig måde. Den gældende spildevandsplan kan findes på kommunens hjemmeside. Hele Gladsaxe Kommune skal separatkloakeres. Det er muligt at få gode råd om regnvands-håndtering ved henvendelse til By- og Miljøforvaltningen i Gladsaxe Kommune.

I henhold til Gladsaxe Kommunes spildevandsplan skal området kunne håndtere en 10-års regnhændelse uden, at der sker opstuvning udenfor afløbssystemet. Efter Buddingeområdet er separeret, vil det være en 5-års-hændelse som regnvandssystemet skal overholde.

I takt med, at der udarbejdes separeringsprojekter for de enkelte områder i spildevandsplanen, vil der blive fastsat lokale mål for klimatilpasning. For Buddinge er målet tidligere fastsat til maks. 10 cm vand på terræn ved en 20-års-hændelse. Det kan blive revideret i forbindelse med den kommende områdeplan.

Afløbssystemerne skal leve op til begge ovenstående mål og overholde den gældende afløbskoefficient på 1/4.

Regnvand, der ikke håndteres lokalt (LAR), skal afledes til det offentlige afløbssystem i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan.

Inden for lokalplanens område skal regnvandet bruges som en oplevelsesrig og rekreativ ressource, der giver liv til by-



ILLUSTRATION AF LOKALPLANOMRÅDET SET FRA BUDDINGE STATION

rummet og kantzoner omkring parken, den grønne kile og langs Fremtidsvej.

I den grønne kile er pladsen trang og mulighederne for opstuvning af regnvand minimale, da størstedelen af arealerne befinder sig oven på p-kælderen. Her er der tale om forsinkelse, inden vandet ledes videre til opstuvning andetsteds – i plantebed ved Fremtidsvej og i søen i parken mod nordøst.

Regnvandsbedene i den grønne kile skal indrettes, så de inviterer til leg og udfoldelse. Trædesten, stubbe eller andre legende byrumselementer placeres på kanten og på tværs af bedene, så både unge og ældre opfordres til at gå på opdagelse eller gøre ophold.

Der skal etableres en regnvandssø i parken ved Nordvad. Den skal etableres med flade brinker og skal både fungere som forsinkelse af overfladevand og bidrage til oplevelser i parken. Det er hensigten, at søen etableres med permanent vandspejl.

Generelle retningslinjer om biofaktor

Bolig - etage:	0,5
Kontor- og serviceerhverv:	0,3
Detailhandel:	0,3

Byøkologiske anbefalinger

Med hensyn til byggematerialer, energibesparende foranstaltninger, orientering i forhold til sol og vind, affald, vandforsyning og spildevandsrensning, er det Byrådets hensigt, at der ved nybyggeri, så vidt muligt, søges tekniske og organisatoriske foranstaltninger til nedbringelse af ressourceforbruget.

Byrådet opfordrer til, at der indtænkes solfangere, solceller og andre miljøtekniske anlæg i de arkitektoniske løsninger ved om- og nybyggeri.

I de nærværende projekter ønsker bygherrerne at etablere et moderne og bæredygtigt område med fokus på FN's verdensmål. Erhvervsbyggerierne opføres med CLT trækonstruktioner. I det omfang det er muligt, vil der blive anvendt genbrugsmaterialer og materialer med et begrænset klimaaftryk i materialets livscyklus. Bygningerne og området som helhed vil desuden blive bæredygtighedscertificeret. Der vil være fokus på grøn strøm på byggepladsen og begrænset transport til og fra byggepladsen.

Biofaktor

Biofaktoren er et mål for omfanget af et områdes grønne elementer set i forhold til områdets størrelse. Forskellige belægningstyper og beplantningstyper får en værdi efter, hvor "grønne" de er. Højeste værdi findes for skove, mens en almindelig græsplæne har en relativt lav værdi, og asfalt har værdien nul.



ILLUSTRATION AF LOKALPLANOMRÅDET SET FRA BUDDINGEVEJ OP LANGS KILEN

I Kommuneplan 2021 er kravet til biofaktor for boliger hævet til 0,5 %. For kontor, serviceerhverv og detailhandel er kravet 0,3 %. Det er muligt at beregne biofaktoren for hver enkelt matrikel eller med et vægtet gennemsnit for området under ét, se bilag 16.

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger i Novafos A/S' vandforsyningsområde.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for et område udpeget til fjernvarmeforsyning, hvorfra nybyggeri som udgangspunkt skal forsynes med fjernvarme.

Virksomheder og miljøklasser

Formålet med miljøklasserne er at forebygge miljøproblemer ved en hensigtsmæssig placering af virksomheder, fritidsanlæg, institutioner og andet, som erfaringsmæssigt påvirker omgivelserne med bl.a. støj, røg, lugt, rystelser eller trafik.

Miljøklasserne bruges til en indledende vurdering af, hvilke typer virksomheder mv., der kan være plads til i et område forud for en nærmere miljøvurdering af den enkelte virksomhed.

Hver type virksomhed har en miljøklasse ud fra, hvor meget den erfaringsmæssigt påvirker omgivelserne. Da området fremover skal fremstå som et blandet bolig- og erhvervsområde, er det fastsat i lokalplanen, at der kun kan etableres erhverv i miljøklasse 1 og 2 inden for området.

Klasse 1:

Virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger.

Klasse 2:

Virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og som kan indplaceres i områder med boliger.



V2 KORTLÆGNING



ILLUSTRATION AF LOKALPLANOMRÅDET SET FRA NORDVAD

Jordforurening

I ejendommens nordvestlige hjørne er der en jordforurening kortlagt på V2 niveau. Der er foretaget en grundig undersøgelse af ejendommen, og der er ikke fundet lignede forureninger andre steder.

Området med V2 kortlægningen skal primært anvendes til parkeringsplads, og helt ud til Buddingevej skal der placeres en transformerstation. Der planlægges ikke for følsom anvendelse i nærheden af kortlægningen. Bygge- og eller anlægsarbejde på det kortlagte areal kræver en § 8 tilladelse.

Lokalplanens område ligger i byzone og er som udgangspunkt klassificeret som lettere forurenede i henhold til jordforureningsloven. Dette kaldes områdeklassificering. Forureningen er opbygget gennem mange år og skyldes f.eks. boligopvarmning, bilers udstødning, industriens udledning, opfyld og terrænreguleringer samt andre diffuse kilder. Hvis der skal flyttes jord fra et areal, der er områdeklassificeret, skal jorden anmeldes til kommunens miljøafdeling.

Der er ikke registreret eller fundet yderligere jordforurening inden for lokalplanområdet. Træffes jordforurening i forbindelse med nedrivning eller jordarbejde på ejendommene, skal kommunens miljøafdeling kontaktes.

Kommuneplan

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2021 omfattet af ramme 13C5, der udlægger området til centerområde i form af kontor og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv og område til offentlige formål. Maksimal bebyggelsesprocent for området er 170 med et etageantal på højst 7 etager, 4-7 etager mod Buddingevej og 2-3 etager mod Nordvad.

Der er en detailhandelsramme for området på 1.600 m². Bruttoetagearealet for en dagligvarebutik må højst være 5.000 m² og højst 10.000 m² for en udvalgsvarebutik.

Som noget nyt stiller Kommuneplan 2021 krav til friarealer, 40 % for boliger og 10 % for kontor, serviceerhverv og detailhandel. Friarealet udgøres af en ejendoms eller en bebygges ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler. Andre arealer såsom hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indgå i friarealberegningen, hvis de indrettes til fælles ophold for beboere og brugere. Friarealer kan beregnes for flere ejendomme under ét.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Kommuneplanramme

Enkeltområde	13C5
Betegnelse	Buddinge Byport
Anvendelse	Centerområde
Specifik anvendelse	Sundheds- og beskæftigelseshus, detailhandel, liberale erhverv, læger, kontor- og serviceerhverv, café og etageboliger fortrinsvist i form af bofællesskab til seniorer
Detailhandel	Bruttoetagearealet for en dagligvarebutik være højst 5.000 m ² og for en udvalgsvarebutik højst 10.000 m ² .
Maksimum Bebyggelsesprocent	170
Maksimum antal etager	7
Omfang og udformning	For nybyggeri skal bygningshøjden variere mellem 2 og 7 etager ved at trappe ned fra 4-7 etager mod Buddingevej til 2-3 etager mod Nordvad. Eventuelle dobbelthøje etager skal være indeholdt i den samlede højde for de 7 etager.

Generelle retningslinjer om friarealer

Bolig - etage:	Etageboligers gårdrum skal have grønt præg, Friarealer til etageboliger skal indeholde varierede muligheder for rekreation for ejendommens beboere, 40 % af bruttoetagearealet
Kontor- og serviceerhverv:	10 % af bruttoetagearealet
Detailhandel:	10 % af bruttoetagearealet

Kravet til friarealer kan fraviges i bymidterne, hvis specielle omstændigheder er til stede, som fx ved omdannelse af eksisterende bygninger, hvor hensynet til bevaring og/eller transformation vægtes højere.

Lokalplan / byplanvedtægt / deklARATIONER

Lokalplanområdet er i dag omfattet af Byplanvedtægt nr. 24 og tilhørende tillæg II og III. Med vedtagelsen af denne lokalplan ophæves byplanvedtægt og tillæg for de ejendomme, der er omfattet af denne lokalplan.

Der er tinglyst en deklARATION om oversigtforhold på ejendommen for grunde beliggende ved Buddingevej. Efter endt ekspropriation til letbanen er deklARATIONEN ikke længere relevant og med vedtagelsen af denne lokalplan, ophæves den derfor for de ejendomme, der er omfattet af denne lokalplan.

Tilladelse fra andre myndigheder

Lokalplanområdet ligger op til S-banen, hvor der gælder en planlægningsafstand på 25 m til spormidte. Realisering af lokalplanen forventes ikke at få betydning for S-togsporene.

Lokalplanens fremlæggelse og vedtagelse

Forslag til lokalplan 279 blev vedtaget af Byrådet den 23. marts 2022 og var i høring fra den 28. marts til den 30. maj 2022. Der blev holdt borgermøde om forslaget den 26. april 2022.

Høringen medførte 14 tilkendegivelser om, at byggeriet var for massivt, og at naboerne ville opleve skygge- og indbliksgener. Der var især bekymring for højden på byggeriet ved hjørnet af Fremtidsvej og Nordvad. Der var også bekymring for stigende trafikmængder, øget parkering på villavejene og at varelevering på Fremtidsvej ville blokere for trafikken.

Tilkendegivelserne har medført:

- at der iværksættes en øget overvågning af trafikken i projektets og letbanens anlægsperiode,
- at der skal laves en trafikanalyse, når både projektet og letbanen er i fuldt brug,
- at der er tilføjet skyggediagram for juni kl. 20 samt af eksterende forhold,
- at der er tilføjet facadeopstalter fra nord og syd, og
- at der er justeret på skalatilpasningen af byggeriet så udstrækningen af den laveste bygningsdel, på to etager, mod Nordvad får en længere udstrækning. Bygningsdelen i tre etager på hjørnet af Nordvad får ligeledes en længere udstrækning, og den mellemste bygningsdel, på fire etager, mod Fremtidsvej, bliver kortere.

Lokalplan 279 blev vedtaget af Byrådet med ovenstående ændringer den 28. september 2022. Meddelse om offentliggørelse af den endeligt vedtagne lokalplan blev bekendtgjort den 3. oktober 2022.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter Byrådets offentlige bekendtgørelse af lokalplanens vedtagelse har lokalplanen retsvirkninger som beskrevet i § 14.



Miljørapport til Lokalplan 279 for Buddinge Byport i Buddinge Kvarter

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), jf. lovbekendtgørelse nr.1976 af 27. oktober 2021, Miljøvurderingsloven, er der lavet en vurdering af miljøforholdene i lokalplan 279 for Buddinge Byport på Fremtidsvej 1.

Ikke teknisk resumé

I overensstemmelse med Fingerplanens intentioner om fortætning ved de trafikale knudepunkter hæves bebyggelsesprocenten fra 65 til 170, og antallet af etager ændres fra maksimum 6 til maksimum 7 etager. For at minimere generne af den øgede bebyggelse indeholder lokalplanen bestemmelser om, at byggeriet skal trappe ned fra Buddingevej mod vest til Nordvad i øst, så der tages mest muligt hensyn til den omkringliggende beboelse.

Der vil komme mere trafik på boligvejene Nordvad og Fremtidsvej, end der har været de sidste år, hvor politistationen ikke har været i brug. Derudover vil letbanen også bidrage til nye trafikmønstre. Antallet af parkeringspladser forventes ikke at blive væsentlig forøget, men der vil være et større flow til og fra ejendommen i løbet af dagen af både biler, cyklende og gående. Ligesom i dag vil en del af bilerne parkere i p-kælder med op- og nedkørsel ud til Nordvad. Trafikmængden vil stige, men set i forhold til da politistationen var i brug, er der kun tale om en stigning på maksimalt 50 %, og det vurderes, at der er kapacitet til den stigende trafik.

Som en del af projektet vil den eksisterende støttemur blive fjernet. Området terrænbearbejdes, så der skabes en glidende overgang med trapperampeforløb mellem Buddingevej og Nordvad, så området møder begge veje i niveau. For at undgå indbliksgener fra tagterrasserne, indeholder lokalplanen bestemmelser om, at værn på tagterrasser trækkes tilbage fra facaden, og at aktiviteter på tagterrasserne orienteres væk fra boligområderne. Planen indeholder desuden bestemmelser, der skal sikre et mere trygt og oplevelsesrigt gadeforløb, end der er i dag.

Den kommende bebyggelse disponeres således, at der skabes støjfrie opholdsrum, og boligerne bliver afskærmet af erhvervsbyggeriet ud mod Buddingevej. Lokalplanen stiller des-

uden krav til, at både bolig- og erhvervsbebyggelse skal opføres, så der opnås indendørs støjniveauer i overensstemmelse med Bygningsreglementets og Miljøstyrelsens krav.

Der er ikke nogle miljøforhold, der er til hinder for, at der kan udarbejdes en lokalplan ud fra de beskrevne intentioner.

Scoping

Gladsaxe Kommune har i henhold til miljøvurderingsloven lavet en scoping til miljøvurdering af lokalplan 279 for Buddinge Byport, der peger på, at miljørapporten skal belyse emnerne; lys og skygge, trafiksikkerhed og trafikmønstre samt arkitektur og landskab.

Scoping har været i høring hos planmyndigheden og vejmyndigheden i Gladsaxe Kommune fra den 18.08.2021 til 02.09.2021. Gladsaxe Kommune har ikke modtaget svar på høringen.

Planklagenævnet afgjorde i foråret 2021, sag nr. 19/03416, at en lokalplan, som muliggør byggeri, hvor Miljøstyrelsens grænseværdier for støj fra veje er overskredet, vil være miljøvurderingspligtig som følge af trafikstøj. Derfor er der tilføjet endnu et emne til denne miljøvurdering, som omhandler trafikstøj.

De emner, der behandles i denne miljørapport, er således følgende:

- Lys og skygge,
- trafiksikkerhed og trafikmønstre,
- arkitektur og landskab, samt
- trafikstøj.

Alternativer

Gladsaxe Kommune købte Fremtidsvej 1 i 2017. I 2018 blev det besluttet, at ejendommen skulle huse et nyt sundhedshus evt. i kombination med et beskæftigelseshus. Samme år blev der udskrevet en arkitektkonkurrence, der skulle belyse, hvilke andre funktioner der kunne placeres sammen med de kommunale funktioner for optimalt at udnytte grundens

centrale placering overfor Buddinge Station. Tegnestuen AART vandt konkurrencen og pegede på, at kommunen skulle sælge den sydlige del af området fra til et boligprojekt. Efter at have afsøgt markedet måtte kommunen konstatere, at det ikke var muligt at supplere kun med boliger. Som følge deraf arbejdes der i lokalplanforslaget med en blandet anvendelse på den sydlige del med erhverv ud mod Buddingevej og en bagvedliggende boligbebyggelse.

Hvis nærværende plangrundlag ikke vedtages, vil området ligge ubenyttet hen, indtil der formentlig vil blive anmodet om en anden lokalplan for intensiv bebyggelse i overensstemmelse med Fingerplanens bestemmelser om stationsnærhed.

Lys og Skygger

I sommerhalvåret vil naboboligerne ikke opleve skyggegener i dagtimerne, men øst for byggeriet vil der for de nærmeste boliger kunne opleves skygge om aftenen, når solen står i vest. Jo lavere solen står på himlen, jo før på dagen vil der opleves skygge. I morgentimerne falder skyggen mod vest ud på Buddingevej, og i eftermiddagstimerne er der fine solforhold i både gårdrummet og i kilen indenfor lokalplanens område. Gårdrummet vil dog ligge i skygge om aftenen, hvor der til gengæld vil være sol i kilen og på tagterrasserne.

Fra september måned vil de nærmeste boliger opleve skygge fra sidst på eftermiddagen. Den nærmeste beboelsesejendom har gavl uden vinduer mod lokalplanens område, men boligens have vil blive påvirket af skygger i de senere timer.

Vurdering

Grundet områdets bymæssige og infrastrukturelle placering giver lokalplanen og det tilhørende kommuneplantillæg mulighed for en relativ høj bebyggelsesprocent. Når større dele af området skal friholdes til friarealer i terræn, giver det et tæt byggeri.

I en tæt by må der forventes skyggegener fra omkringliggende beplantning og bebyggelse, når solen ikke står højt på himlen. Den eksisterende politibygnings er i 6 etager, så det er ikke nyt, at der bygges i højden. Det nye er, at området fortættes ved, at bebyggelsesprocenten øges. Fortætningen er i overensstemmelse med Fingerplanens intentioner om at koncentrere byggeriet omkring de trafikale knudepunkter således, at byudviklingen understøtter brugen af kollektiv transport.

For at minimere generne skal lokalplanen indeholde bestemmelser om, at byggeriet skal trappe ned fra Buddingevej mod vest til Nordvad i øst, så der er tages mest muligt hensyn til den omkringliggende beboelse. Med disse tiltag vurderer Gladsaxe Kommune, at skyggepåvirkningerne er acceptable.

0-alternativ

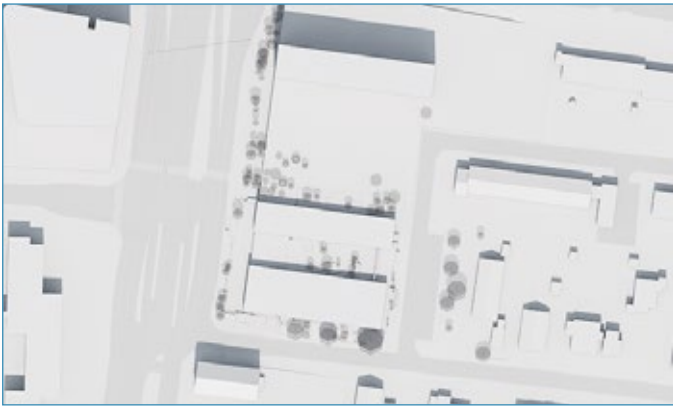
Hvis der ikke udarbejdes et nyt plangrundlag til Buddinge Byport, vil området sandsynligvis ligge ubenyttet hen indtil, der udarbejdes en ny lokalplan, som sandsynligvis også vil udnytte området til en form for intensiv bebyggelse i overensstemmelse med fingerplanens bestemmelser.



JUNI KL. 10 EKSISTERENDE



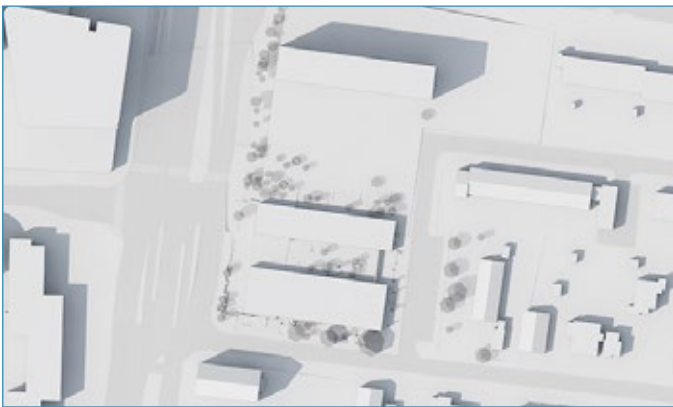
JUNI KL. 10 FREMTIDIGT



JUNI KL. 13 EKSISTERENDE



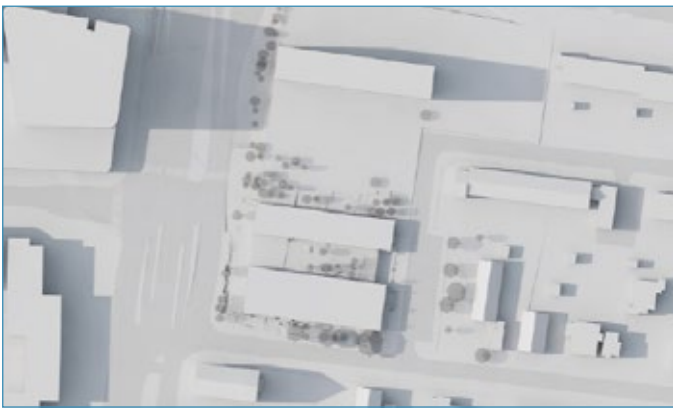
JUNI KL. 13 FREMTIDIGT



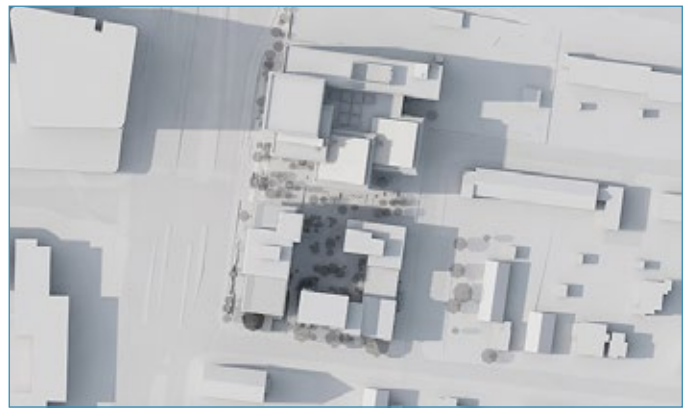
JUNI KL. 16 EKSISTERENDE



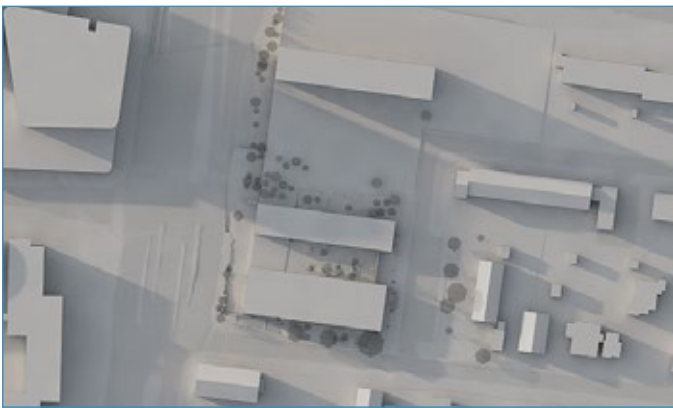
JUNI KL. 16 FREMTIDIGT



JUNI KL. 18 EKSISTERENDE



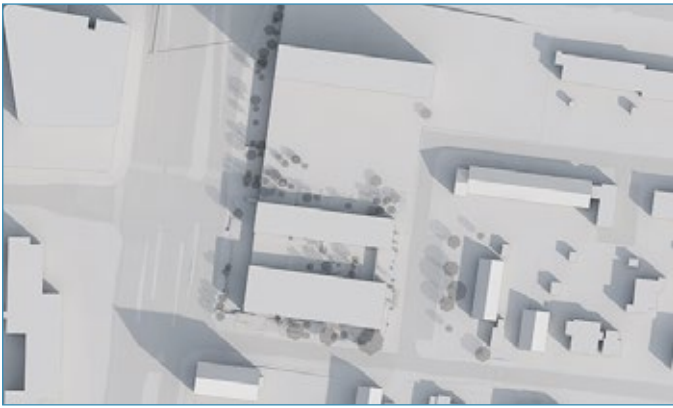
JUNI KL. 18 FREMTIDIGT



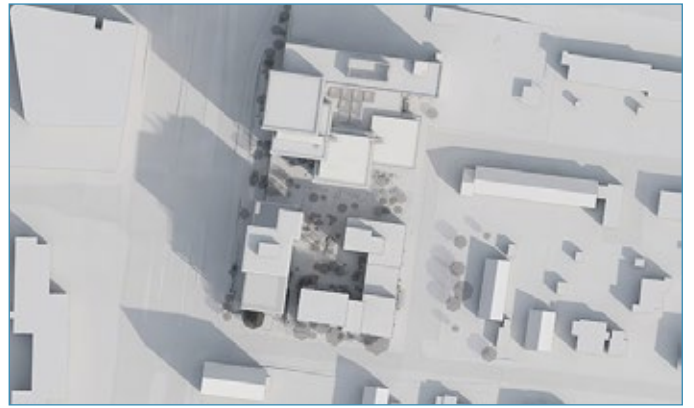
JUNI KL. 20 EKSISTERENDE



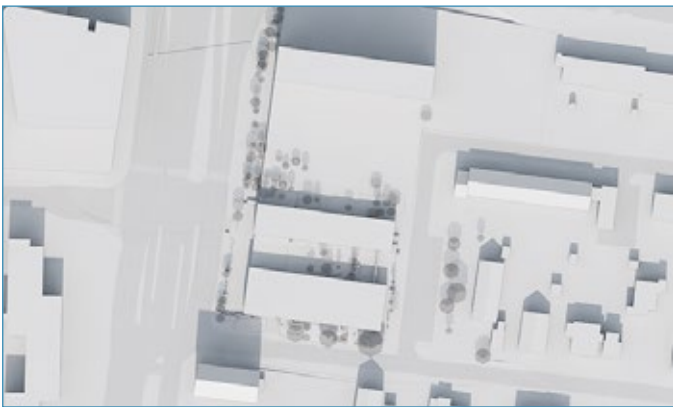
JUNI KL. 20 FREMTIDIGT



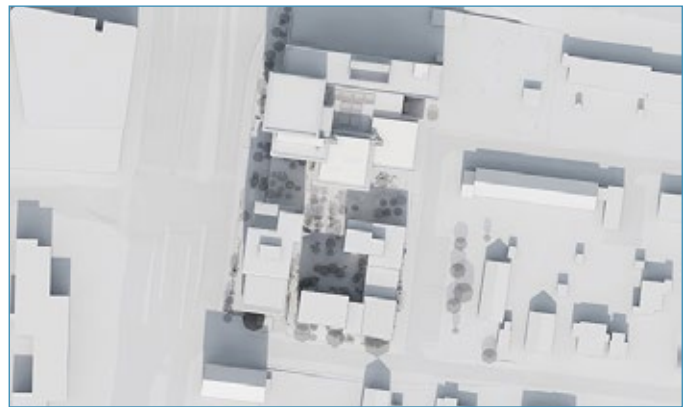
SEPTEMBER KL 10 EKSISTERENDE



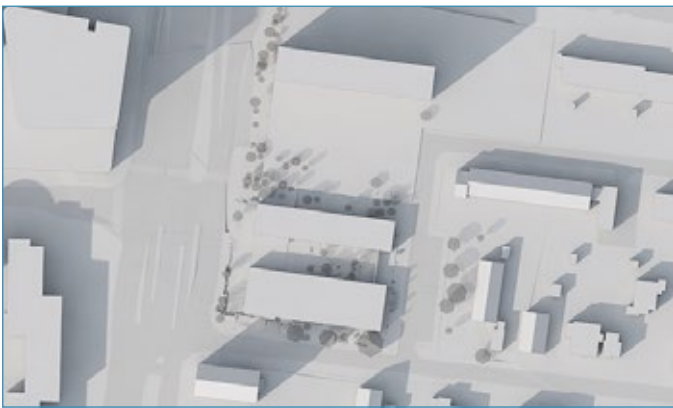
SEPTEMBER KL 10 FREMTIDIGT



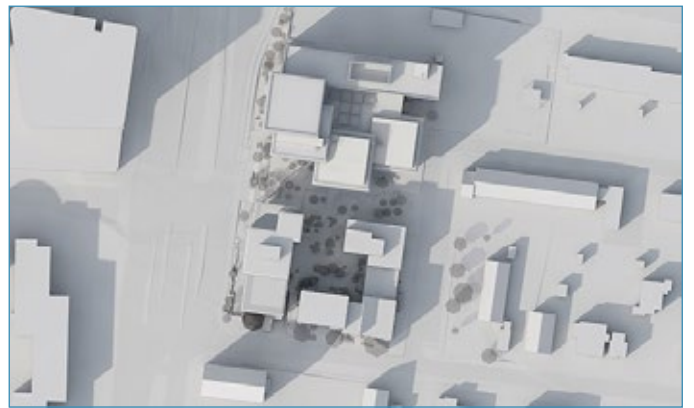
SEPTEMBER KL 13 EKSISTERENDE



SEPTEMBER KL 13 FREMTIDIGT



SEPTEMBER KL 16 EKSISTERENDE



SEPTEMBER KL 16 FREMTIDIGT



SEPTEMBER KL 18 EKSISTERENDE



SEPTEMBER KL 18 FREMTIDIGT

Trafiksikkerhed og trafikmønstre

I Sundheds- og Beskæftigelseshuset forventes der at være ca. 200 medarbejdere og ca. 1.500 besøg om ugen. Derudover forventes apoteket at have op til 1000 besøgende om dagen. Aktiviteterne i huset forventes primært at foregå i hverdage i tidsrummet kl. 8-17.

I seniorboligerne og erhvervsdomicilet forventes der ca. 80 beboere, ca. 220 medarbejdere og ca. 35 daglige besøgende i caféen.

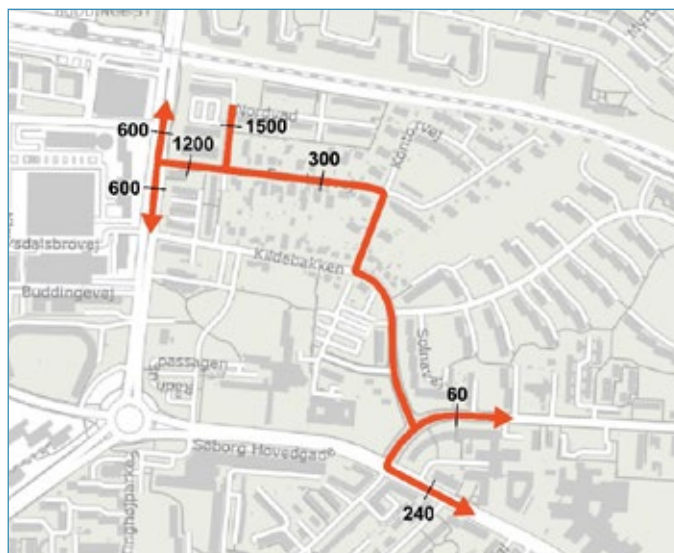
Der er udarbejdet en trafikanalyse for området, som har beregnet det samlede antal ture til ca. 1.600 ture/hverdagsdøgn. I praksis vil tallet dog være lavere på grund af såkaldte dobbeltfunktioner, hvilket betyder, at én bilist kan besøge flere steder på samme tur. Antallet af ture kan skønmæssigt reduceres med ca. 10 % som følge af dette, og det totale antal ture bliver dermed ca. 1.500 bilture/hverdagsdøgn - 750 biler ind i- og 750 biler ud af området.

De seneste trafiktal for Fremtidsvej er fra 2017 og 2018 med henholdsvis 424 og 717 biler/døgn. Der er ikke foretaget trafiktællinger på Nordvad, men trafikken vurderes at udgøre ca. 100-200 bilture/døgn. I forhold til disse trafiktal vil den ny genererede trafik medføre ca. en tredobling af trafikken på den vestlige del af Fremtidsvej, og ca. en fordobling på den østlige side af Fremtidsvej. På Nordvad vil trafikken på Fremtidsvej stige med op til en faktor 10.

Til sammenligning har der indtil 2017 ligget en politistation med 300 ansatte og 160 parkeringspladser på Fremtidsvej/Nordvad. Der er ikke trafiktal fra situationen før politistationen lukkede, men hvis det skønnes, at hver parkeringsplads har været brugt 3 gange i døgnet, har politistationen genereret en trafik på $6 \cdot 160$ ture, dvs. ca. 1.000 ture i døgnet. Trafikken til- og fra Buddinge Byport må dog stadig antages at være noget større end i den tidligere situation med politistationen, men på Nordvad er der kun tale om en stigning på ca. 50 %.

For Fremtidsvej er der foretaget en beregning med Vejdirektoratets kapacitetsprogram Dankap, for at vurdere kapacitetsforholdene i krydset Fremtidsvej/Buddingevej, og det tyder ikke på, at der vil opstå kapacitetsproblemer i krydset.

Nordvad er en 2-sporet vej uden midterafmærkning. Der er fortov i begge sider af vejen og vinkelret parkering i den ene side. Cyklister færdes på kørebanen, og en øget biltrafik kan derfor skabe øget utryghed for cyklisterne. En stigning i trafikmængden kombineret med vinkelret parkering med bakkende biler ud på kørebanearealet, hvor cyklisterne færdes, vurderes ikke som en trafiksikkerhedsmæssig god løsning. Den vinkelrette parkering foreslås derfor ændret til parallelparkering, for at undgå biler som bakker ud med dårlige oversigtsforhold. I givet fald reduceres disse p-pladser med 50-60 %.



SKØNNET FORDELING AF NYGENERERET TRAFIK

Vurdering

Med hensyn til krydset ved Buddingevej vurderes der i rapporterne at være tilstrækkelig kapacitet, også til en større trafikmængde end beregnet i rapporten. Selvom der vil opleves en stigning i trafikken, er der ikke problemer med kapaciteten på vejene.

Størstedelen af trafikstigning kommer fra Sundheds- og Beskæftigelseshuset. I forbindelse med projekteringen af dette byggeri vil der blive stillet krav om tilgængelighedsrevision af området og adgangsforholdene.

De vinkelrette parkeringspladser på Nordvad skal ændres til parallelparkering. P-pladserne er på vejareal og ændringen hører under Gladsaxe Kommune.

Detailprojekter for trafikprojekter skal forelægges Gladsaxe Kommune til godkendelse.

0-alternativ

Lokalplanområdet ligger umiddelbart overfor Buddinge Station. Området vil naturligt indgå i en planlægning med fokus på fortætning af området og placering af funktioner med et stort flow. Blicher dette projekt ikke realiseret, vil området ligge ubenyttet hen, indtil der formentlig vil blive anmodet om en anden lokalplan for intensiv bebyggelse i overensstemmelse med fingerplanens bestemmelser om stationsnærhed.

Arkitektur og landskab

Fortætningen af området betyder en væsentlig ændring af det eksisterende bymiljø. Selvom den eksisterende politibygning er på 6 etager, så er de to retsbygninger i henholdsvis 1 og 2 etager. Det nye byggeri bliver i 4-7 etager på hele strækket langs med Buddingevej undtagen i den kile, der skaber en åbning mellem de to bygninger. Byggeriet bliver lavere langs med Nordvad, men bliver også tættere end i dag, og det kom-

mer tættere på skel. Da friarealerne i området er begrænsede, vil der blive etableret tagterrasser på flere tagflader.

Det eksisterende byggeri lukker sig om sig selv, og støttemuren bidrager ikke til den levende by. Alt i alt vil det nye byggeri opleves mere dominerende. Især det private byggeri vil komme tættere på de eksisterende boliger, og der vil kunne komme indblik til de nærmeste boliger.

Nedbrydningen af støttemuren mod Buddingevej betyder, at terrænspringet mellem Buddingevej og Nordvad skal optages i både bygninger og uderum, så det kommende byggeri kommer til at ligge i niveau med begge vejforløb. Især fra Buddingevej vil ejendommen ændre udtryk. I dag går man langs med en mur - der er ingen øjne på gaden og ikke nogen oplevelser. Selvom om nybyggeriet også kan opleves som en høj mur, så vil der, især dagtimerne, være liv bag facaderne. Bearbejdningen af landskabet vil betyde, at der kommer flere træer og mere beplantning i området. Der kommer en ny forbindelse på tværs, som vil binde området bedre sammen, Parken indrettes delvist til træning for Sundhedshusets brugere, men forsætter også som et rekreativt område for naboer og øvrige borgere.

Vurdering

Nybyggeriet vil være af høj kvalitet med fokus på forholdet til omgivelserne, og det vil kunne bidrage positivt til oplevelsen af nærområdet, hvor både arkitektur og landskab åbner op mod byen og naboerne. For at undgå indbliksgener fra tagterrasserne, er det vigtigt, at vænet trækkes tilbage fra facaden, og at aktiviteter på tagterrasserne orienteres væk fra boligområderne. For at gadeforløbet skal være mere trygt og oplevelsesrigt, er det vigtigt, at stueetagerne åbner sig op mod gaden, så der kan opstå en udveksling mellem ude og inde.

0-alternativ

Stationsnærheden ligger op til at området fortættes og hvis den nuværende planlægning ikke realiseres, vil området ligge ubenyttet hen, indtil der sandsynligvis vil blive iværksat et andet projekt med fortætning af området og dermed med den samme grad af ændring af områdets arkitektur og landskab.

Trafikstøj

Lokalplanområdet ligger ud til Buddingevej, hvor der er meget trafik og dermed også trafikstøj. COWI har foretaget støj-beregninger for projektet med et nyt Sundheds- og Beskæftigelseshus samt kontorhus og boliger.

Den vejledende støjgrænseværdi er Lden 63 dB for erhverv, det vil sige Sundheds- og Beskæftigelseshuset, kontorhuset og disse bygningers friarealer.

Beregningerne viser, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdi er overskredet med op til 5 dB på facader nærmest

Buddingevej. På udendørs opholdsarealer er der beregnet støjniveauer under Lden 63 dB, for alle taghaver/tagterrasser.

I parken og caféområdet i strædet er støjniveauet beregnet under Lden 58 dB, hvormed det kan anvendes som rekreativt område. Foran kontorhuset mod Buddingevej ved udeserve-ring til café er støjen beregnet Lden 68 dB.

For boligerne er den vejledende støjgrænseværdi Lden 58 dB. Her er støjgrænseværdien overskredet med op til 5 dB på facaderne mod Fremtidsvej og Nordvad. Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdi for udendørs opholdsarealer (Lden 58 dB) er overholdt i gården og på boligernes tagterrasser.

Vurdering

Kommuneplanramme 13C5 udlægger Fremtidsvej 1 til centerområde med mulighed for Sundheds- og Beskæftigelseshus, detailhandel, liberale erhverv, etageboliger i form af seniorbofællesskab, mm. Gladsaxe Kommune vurderer således, at lokalplanen opfylder betingelserne for blandede byfunktioner.

På denne baggrund vurderer Gladsaxe kommune, at det er lovligt, at lokalplanen fastsætter bestemmelser for boligbebyggelsen, som forudsætter, at støjpåvirkningen ikke skal vurderes på facaden, men alene indendørs og på udendørs arealer, og at der skal ske isolering af det nye boligbyggeri, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 26 og i overensstemmelse med reglerne for "Nye boliger i eksisterende støjbelastede byområder" jf. Miljøstyrelsens vejledning Nr. 4 2007, Støj fra veje.

De to kontorbyggerier overholder ikke Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj. Lokalplanen stiller derfor krav om, at der enten tages udgangspunkt i krav til kontorer i Miljøstyrelsens vejledning Støj fra veje afsnit 2.2.2 note 2., eller i Bygningsreglements krav til kontorbyggeri med mekanisk ventilation.

I henhold til "Støj Danmarkskortet" er området ikke belastet af støj fra den nærliggende jernbane, og Gladsaxe Kommune har vurderet, at der ikke er støjende virkninger, som påvirker lokalplanens område.

0-alternativ

I dag anvendes de nederste etager af den eksisterende politibygning til forskellige funktioner blandt andet verdensmåls-hus for bæredygtige iværksættere. Den mellemste bygning på Fremtidsvej 1, er i brug i dag til administration for Gladsaxe Kommune. Danmarks støjkort viser, at gavlene ud mod Buddingevej på de nuværende bygninger overskrider grænseværdierne for vejstøj, men at bygningerne på Fremtidsvej 1 og den bagvedliggende rækkehusbebyggelse ellers ligger inden for støjgrænserne. Den planlagte bebyggelse forventes at få en støjafskærmende effekt for den eksisterende bebyggelse, som de ikke vil få, hvis lokalplanen ikke realiseres.



SAMLET OVERSICHT OVER DEN BEREGNEDE STØJUDBREDELSE FRA STØJ RAPPORTERNE

Overvågning

Gladsaxe Kommune overvåger allerede trafikudviklingen i området, og der vil ikke blive iværksat yderligere overvågning som følge af miljøvurderingens konklusioner.

Når letbanen er anlagt, vil det ikke længere være muligt at dreje fra Buddingevej og ind ad Kildebakken, når man kommer fra nord. Hvis det afstedkommer en større omvejskørsel på Fremtidsvej, skal der tages stilling til, om det medfører en væsentlig forringelse af ind- og udkørsel til Nordvad og lyskrydset Fremtids-vej/Buddingevej. Hvis det vurderes, at der er væsentlige forringelser, kan Fremtidsvej lukkes efter Nordvad.

Sammenfatning

Det er Gladsaxe Kommunes vurdering, at der ikke er nogle miljøforhold, der er til hinder for, at der kan udarbejdes en lokalplan ud fra de beskrevne intentioner, hvis vurderingerne i denne rapport tages med i betragtning.

Sammenfattende redegørelse for miljøvurdering

Der er lavet miljørapport for forslag til lokalplan 279. I henhold til miljøvurderingsloven skal der, ved den endelige ved-

tagelse, indgå en sammenfattende redegørelse for, hvordan miljøhensyn er integreret i planen.

I miljørapporten er der redegjort for håndtering af indblik- og skyggegener, og bestemmelser der sikrer et mere trygt gadeforløb. Der er stillet krav til overholdelse af grænseværdier for støj og støjafskærmende tiltag samt skalatilpasning af byggeriet i forhold til omgivelserne.

Der er i miljørapporten ikke planer om at iværksætte overvågning af indvirkninger på miljøet ud over den eksisterende overvågning af trafikken.

Tilkendegivelserne i høringsperioden har medført en yderligere overvågning af trafikken i projektets- og letbanens anlægsperioden samt en trafikanalyse, når både projektet og letbanen er i fuldt brug. Der er desuden en ændring af skalatilpasningen mod Fremtidsvej, udstrækningen af den laveste bygningsdel, på to etager, mod Nordvad får en længere udstrækning. Bygningsdelen i tre etager på hjørnet af Nordvad får ligeledes en længere udstrækning, og den mellemste bygningsdel, på fire etager, mod Fremtidsvej, bliver kortere.



Bestemmelser til Lokalplan 279 for Buddinge Byport i Buddinge Kvarter

I henhold til lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01/07/2020) med senere ændringer fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål

Denne lokalplan har til formål:

- at fastlægge bestemmelser for et fremtidigt byområde af høj arkitektonisk kvalitet, som afspejler Gladsaxe Kommunes mål for arkitektur og bæredygtighed,
- at ændre områdets anvendelse til centerområde med mulighed for blandede byfunktioner,
- at bebyggelsen tilpasser sig de eksisterende skalaforskelle i området,
- at støttemuren langs Buddingevej fjernes og terrænet bearbejdes, så lokalplanområdet fremover kommer i niveau med både Buddingevej, Fremtidsvej og Nordvad,
- at sikre, at der etableres en grøn kile fra Buddingevej til Nordvad,
- at området skal være grønt med træer og beplantning og offentlige stier gennem området,
- at erhvervsbyggeriernes stueetager imod Buddingevej og den grønne kile etableres med åbne facader med udadvendte funktioner, og
- at sikre en integreret klimatilpasning af overfladevand indenfor lokalplanområdet.

§ 2 Område og zonestatus

2.1
Lokalplanen afgrænses, som vist på kortbilag 1.

2.2
Lokalplanen omfatter følgende matrikler samt alle nye matrikler, der udstykkes fra disse:
16g af Buddinge.

2.3
Lokalplanens område ligger i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1
Lokalplanens område må kun anvendes til centerformål med blandede byfunktioner, herunder kontor- og serviceerhverv, liberale erhverv, detailhandel og boligformål.

3.2
Inden for lokalplanens område må der kun etableres erhverv i miljøklasse 1 og 2 jf. Miljøministeriets Håndbog om miljø og planlægning.

Byggefelt 1

3.3
Byggefeltet må kun anvendes til kontor- og serviceerhverv, liberale erhverv og detailhandel.

3.3.1
Inden for byggefeltet må det samlede bruttoetageareal for butikker højst være 500 m².

3.3.2
Mod kilen skal stueetagen primært anvendes til udadvendte aktiviteter som kantine og lignende.

Byggefelt 2

3.4
Byggefeltet må kun anvendes til kontor- og serviceerhverv samt liberale erhverv.

3.4.1
Mod Buddingevej og kilen skal stueetagen anvendes til udadvendte aktiviteter i form af indgangsparti/lobby og restaurant/café eller lignende.

Byggefelt 3

3.5
Byggefeltet må kun anvendes til boligformål, helårsboliger, i form af etageboliger fortrinsvist som seniorbofællesskab.

§ 4 Udstykning

4.1
Inden for lokalplanens område må udstykning kun ske i overensstemmelse med den viste udstykningsplan, jf. kortbilag 2.

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1
Lokalplanområdet har vejadgang fra Nordvad, jf. kortbilag 4.

5.2
Der skal anlægges offentligt tilgængelige stier i princippet som vist kortbilag 4. Alle offentlige stier skal have en gangbredde på minimum 1,5 m.

5.3
I kilen og ved indgange ud til Buddingevej skal trapper suppleres med rampeforløb. Til alle andre indgange skal der være niveaufri adgang direkte fra det fri eller via fælles niveaufri adgangsvej fra det fri.

5.4
Adgange til hovedindgangene i erhvervsbyggerierne skal etableres med ledelinjer i overensstemmelse med de gældende DS-standarder. Ledelinjer skal integreres i design og belægning. Der skal så vidt muligt benyttes naturlige ledelinjer der kobler til de omkringliggende arealer med så få skift som muligt.

5.5
Der skal etableres parkeringsarealer og adgang til parkering i princippet, som vist på kortbilag 4.

5.6
Overkørsler skal anlægges, så fortove fremstår ubrudt med en gennemgående belægning.

5.7
Nedkørselsrampe til parkeringskælder skal være fuldt integreret i bebyggelsen på byggefelt 3. Den skal have udkørsel til Nordvad og kan have oversigts- og venteareal på friarealet ud mod vejen, i princippet som vist på kortbilag 4. Parkeringskældrene på henholdsvis den nordlige og den sydlige matrikel skal være forbundne, og nedkørselsrampen skal anlægges som en fælles adgangsvej til begge kældre.

5.8
Rampen skal være dobbeltrettet, med en hældning på maksimum 1:5.

Inden for oversigtsfeltet jf. kortbilag 4, må der ikke plantes træer eller etableres anden fast inventar, som hindrer udsynet for biler, der skal fra parkeringsrampen og ud på Nordvad.

5.9
Der skal etableres korttidsparkering til henholdsvis handicapbusser og varelevering langs Nordvad og Fremtidsvej, jf. kortbilag 4.

5.10
Parkeringsnormen for biler er en maksimumsnorm. Der gælder følgende parkeringsnormer for biler:

- Kontor- og serviceerhverv 1 pr. 100 m²
- Detailhandel 1 pr. 50 m²
- Seniorboliger 0,5 pr. 95 m²

Etableres der flere parkeringspladser end den angivne norm, skal merandelen opføres i konstruktion under jorden.

5.11
Parkeringsnormen for cykler er en minimumsnorm. Der gælder følgende parkeringsnormer for cykler:

- Seniorboliger 2 cykelpladser pr. 60 m²
1 ladcykel pr. 30
etablerede cykelpladser
- Kontor- og serviceerhverv 1 cykelplads pr. 50 m²
1 ladcykel pr. 30
etablerede cykelpladser
- Detailhandel 1 cykelplads pr. 25 m²
1 ladcykel pr. 10
etablerede cykelpladser

5.12
Ved valg af cykelstativer skal der tages hensyn til mangfoldigheden af cykler. Cykelparkering på terræn skal i videst muligt omfang placeres i tilknytning til bygningernes indgange og integreres rumligt i landskabet og det arkitektoniske helhedsgreb. Den primære andel af cykelparkeringspladserne til kontorhuset, samt 50 % af cykelparkeringspladserne til seniorboligerne, skal placeres i kælderen. Der skal anlægges en cykelrampe til kælderen, jf. bilag 4.

5.13
Belysning af lokalplanområdet skal ske efter principperne, som vist på bilag 13 og jf. § 8.7. Belysningen skal anvendes funktionelt til vejvisning og sikkerhed ved at belyse stierne, jf. kortbilag 4, og indgangene til de tre byggerier. Dernæst kan belysning anvendes som effekt til at fremhæve f.eks. kunst eller beplantning. Belysning skal integreres i det landskabelige design og må ikke virke blændende.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1
Inden for lokalplanens område må der kun opføres bebyggelse inden for de viste byggefelter, jf. kortbilag 3. Der må desuden opføres småbygninger jf. kortbilag 4. Alle bygningsdele skal holdes inden for byggefeltet. Bygningerne skal overholde de på kortbilaget viste minimumsafstande og facadeflugtlin-

jer. Facadeflugtlinjer skal overholdes i stueetagen inden for en margin på 30 cm.

6.2

Ud over hvad der er beskrevet i § 6.1, må der i kilen etableres en flugtvej fra parkeringskælderens i form af en trappeopgang. I det indre gårdrum skal der etableres en fælles opgang fra parkeringskælderens med trappe og elevator.

6.3

Bebyggelse skal opføres i en variation af mellem 4 og 7 etager mod Buddingevej i vest og mellem 2 og 3 etager mod Nordvad i øst, i princippet som vist på bilag 12.

6.4

Den eksisterende politibygning og varmecentral, jf. bilag 2, må ikke nedrives. Varmecentralen skal genanvendes til cykelparkering og politibygningsens råhus og gavle skal genanvendes og bygges sammen med nybyggeriet i byggefelt 1.

6.5

Trappetårne og trappearealer skal etableres inden for bygningskroppen. Undtaget herfra er trapper mellem tagterrasser og trappe til læsserampe på parkeringsarealet mod nord.

6.6

Tagterrasser der følger facaden langs Fremtidsvej, Nordvad eller hjørnet mod Nordvad/kilen skal trækkes minimum 2 m tilbage fra sternkant. Mod Buddingevej, kilen og gårdrummet skal tagterrasser trækkes 0,5-1 m tilbage fra sternkant.

6.7

Der må som udgangspunkt kun etableres teknik på taget af kontorhuset og den eksisterende politibygning. Teknik og inddækning må maksimum være 3 m. i højden målt fra tagfladen og skal trækkes tilbage fra sternkanten i forholdet 1/1 mellem afstand og højde. Teknikken må fylde maksimum 200 m² på politibygningen og maksimum 50 m² på kontorhuset, jf § 7.12.5.

Trappehuse og elevatorårne må rage maksimum 1,5 m op over tagfladen. Teknik på taget af disse bygninger tæller ikke med i bygningshøjden. Øvrige tekniske installationer skal integreres i byggeriet.

Byggefelt 1

6.8

Det samlede etageareal for byggefelt 1 må ikke overstige 11.150 m², jf. § 6.7.

6.8.1

Inden for byggefelt 1 må bebyggelsens højde, målt til overkanten af taget, ikke overstige kote 61,7 mod Buddingevej og kote 49,1 mod Nordvad begge målt i henhold til DVR 90, jf. § 6.7.

6.8.2

Inden for Sundheds- og Beskæftigelseshusets facader skal der være forskydninger i fuld højde, jf. bilag 7b og 9. På den vestlige facadelængde skal desuden være en fremskudt boks fra 3. sal og op. På den østlige facadelængde skal indgangspartiet trækkes tilbage. Disse facadeforskydninger skal have en dybde på minimum 3 m målt fra stueetagens facade og facadelængden på forskydning mod vest skal være 15-22 m lang,

6.8.3

Rundt om Sundheds- og Beskæftigelseshuset skal der være udkragninger over stueetagen, jf. bilag 12. Udkragningen skal samlet set springe minimum 1,5 m frem fra stueetagens facade. Lamellens dybde kan regnes med i udkragningen. Det overdækkede friareal under udkragningerne tæller ikke med i etagearealet.

Byggefelt 2

6.9

Det samlede etageareal for byggefelt 2 må ikke overstige 3000 m², jf. § 6.7.

6.9.1

Inden for byggefelt 2 må bebyggelsens højde, målt til overkanten af taget, ikke overstige kote 55 målt i henhold til DVR 90, jf. § 6.7.

6.9.2

Langs med Buddingevej og trappe/rampeforløbet i den grønne kile skal stueetagen trækkes tilbage, så der dannes et arkaderum med fri passage på min 1,5 m, jf. bilag 12. Det overdækkede friareal under arkaden tæller ikke med i etagearealet.

6.9.3

Inden for kontorhusets facader skal der være forskydninger jf. bilag 7b og 10. På den vestvendte facadelængde skal der være en fremskudt boks på 15-22 m i facadelængden. På den østvendte facadelængde skal der være minimum 1 forskydning på 9-12 m i facadelængden. Hver facadeforskydning skal have en dybde på 1-2 m.

Byggefelt 3

6.10

Det samlede etageareal for byggefelt 3 må ikke overstige 3000 m² ekskl. åbning og nedkørselsrampe til parkeringskælder. § 5.7, 5.8 og 6.7.

6.10.1

Inden for byggefelt 3 må bebyggelsens højde, målt til overkanten af taget, ikke overstige kote 50,5 målt i henhold til DVR 90, jf. § 6.7.

6.10.2

Inden for byggefelt 3 må boligbebyggelsen ikke overstige 12 meter i dybden. Bebyggelsen skal holde en afstand fra stueetagens facade til skel mod kilen på min. 1,5 m og skel mod Nordvad på min. 3,5 m jf. kortbilag 3.

6.10.3

Inden for seniorboligernes facader skal der være forskydninger på den sydlige og østvendte facadelængde i fuld højde og dybde, jf. bilag 7b og 11a og 11b. For henholdsvis den sydlige og østlige facadelængde er der krav om minimum 1 facadeforskydning pr. facadelængde. Facadeforskydningen skal have en dybde på 0,5-2 m mod Norvad og 1-2 m mod Fremtidsvej.

Hver facadelængde pr. forskydning skal være 10-22 m lang.

Der krav om tilbagetrækning af øverste etage på 4. sal på nordlige facade ud mod Kilen på minimum 2 m.

6.10.4

Lejlighederne i byggefelt 3 skal have en gennemsnitsstørrelse på minimum 65 m² etageareal. Ingen boliger må være mindre end 50 m² etageareal og maksimum 10 % må være større end 95 m². Alle lejligheder skal have dagslys fra minimum 2 sider.

6.10.5

Fællesarealer i seniorbofællesskabet skal placeres i umiddelbar sammenhæng med boligerne og skal udgøre mindst 10 % af etagearealet. Minimum 20 % af fællesarealerne skal ligge i stueetagen med udgang til fælles udendørs opholdsarealer. Hvis der etableres tagterrasse med fællesfunktioner, kan det udgøre op til 50 % af fællesarealet.

6.10.6

Opgange til lejlighederne skal placeres, så de understøtter fællesskabet. Opgange skal etableres med gennemgang til både gård og vej. Opgange med en gåafstand på mindre end 20 m. til gårdrummet, som er vist på kortbilag 5, kan opføres med opgange uden gennemgang.

6.10.7

Der kan etableres altangange mod gården til den del af bebyggelsen, der ligger parrallet med nordvad jf. bilag 3. Altangange skal være minimum 1,5 m i bredden og skal holdes inden for bygningsdybden på 12 m.

§ 7 Bebyggelsens udseende

7.1

Bebyggelsens udseende skal fremstå i princippet som vist på bilag 9-12.

7.2

Stueetagerne skal i deres udformning adskille sig fra de øvrige etager ved at have et større detaljeringsniveau og skal f.eks. have tilbagetrækninger, særlige udformninger af indgangspartier, siddemuligheder eller lignende.

7.3

Der må etableres sokkel på bygningerne på maksimum 0,2 m. Soklen skal følge det omkringliggende terræn. Enkelte steder, hvor terrænet nødvendiggør det, kan der laves højere sokkel.

7.4

Facader i stueetagerne skal fremstå med elementer i træ, som er behandlet således, at træet fremstår gyldent og ensartet for hele området.

7.5

Vinduer skal være smallere, end de er høje, i princippet som vist på bilag 9, 10, 11a og 11b. I boligbyggeriet kan der dog laves bredere vinduer nogle steder. Udadvendte funktioner, skal markeres med større vinduespartier, der kan være brede, end de er høje. Vinduer i stueetagen skal være med klart glas og må ikke tildækkes med folie.

7.6

Hele lukkede facadepartier uden vinduer må kun forekomme på gavlene af den eksisterende politibygning, jf. bilag 6. Disse gavle skal fremstå med grønne og frodige med f.eks. klatre- og / eller slyngplanter. Alle øvrige facader skal fremstå med vinduespartier, svarende til bygningens funktion, så der er levende facader og lokalplanområdet opleves trygt.

7.7

Solceller og solfangere på bygninger skal være tilpasset bygningens arkitektur, som en del af taget eller facaden, så de passer til det eksisterende tags form, størrelse, rytme og linjer.

7.8

Tagflader der ikke udnyttes til tagterrasser eller solceller m.v. skal etableres med tagbeplantning som sedum, græs eller lignende.

7.9

Afslutningen af trappetårne og elevatortårne, som rager op over taget, skal fremstå som en del af den pågældende bygningens arkitektur.

7.10

Antenner, paraboler og lignende må ikke i størrelse, ydre fremtræden og placering i forhold til bygningerne virke æstetisk skæmmende.

7.11

For trappe- og elevatoropgange, fra kælderniveau til friarealer, skal elementer over jorden skal tilpasses den omkringliggende arkitekturs design og materialer.

Byggefelt 1 og 2:

7.12

Stueetagerne skal have en højere etagehøjde end øvrige etager, og facaderne mod Buddingevej og kilen skal overvejende fremstå i klart glas, så der er visuel kontakt mellem de indre funktioner og livet i kantzonerne.

7.12.1

Facaderne skal etableres i materialer i lyse og gyldne nuancer inden for jordfarve- og gråtoneskalaen.

7.12.2

Fra 1. sal og op skal vinduer, facadebeklædning, lameller og skiver spænde fra bund til top min. mellem hver etage, og vinduer og facadebeklædning skal variere i bredden.

7.12.3

Eventuelle brystninger skal udføres som blændfelter bag vinduerne og må i højden maksimalt svare til bredden af det smalleste vindue eller det smalleste parti med facadebeklædning.

7.12.4

Skiltning skal tilpasses arkitekturen med hensyn til omfang/størrelse, materialitet, farver, logoer/skrifttyper og lignende således, at der opnås en helhedsvirkning i forhold til bygningsarkitektoniske udtryk i gadeforløbet. Skilte skal i videst muligt omfang, placeres på facader og gavle rettet mod Budingevej. Skilte må ikke dække eller overlape markante elementer eller betydningsfulde linjer i facaden. I begrænset omfang kan der anvendes logo/skiltning ved centrale indgangspartier for erhvervsbyggerierne.

Ved generelle indgangsdøre må placeres husnummerering, firmanavn/logo eller navn på funktion tilpasset det arkitektoniske facadeudtryk. Skiltene skal være med løse bogstaver og hvert skilt må max være 2 x 5 m.

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

7.12.5

Teknik på taget af erhvervsbygningerne skal inddækkes i samme materialer som den enkelte bygnings facader.

Byggefelt 1:

7.13

Inden for byggefeltet skal nybyggeri opføres efter principperne på bilag 9 og 12. Forskudte bygningsenheder skal give byggeriet forskydninger i tagflader og facader. Horisontale bånd skal markere etageadskillelserne. Fra første sal og op skal overgangen, indbyrdes eller imellem vinduer og facadebeklædning, markeres af lameller i minimum 0,3 m dybde.

7.13.1

Lameller og horisontale bånd skal fremstå i galvaniseret stål. Facadebeklædning mellem vinduerne skal fremstå i træ.

7.13.2

Nordfacaden på den genanvendte politibygnings skal primært fremstå i glas. De strukturelle bindinger i den eksisterende bygning, skal komme til udtryk i opdelingen af facaden og markeres med facadebeklædning af træ mellem vinduerne.

7.13.3

Værn om tagterrasser skal være ensartede og udføres med balustre i metal i en maksimal højde på 1,5 m.

Byggefelt 2:

7.14

Inden for byggefelt 2 skal byggeri opføres efter principperne på bilag 10 og 12. Bygningen skal have markerede etageadskillelser med tilbagetrukne facader. Fra 1. sal og op skal der være skrånstillede skiver i minimum 0,3 m dybde mellem vinduer og facadebeklædning. I den fremskudte boks markeres overgangen mellem vinduer og facadebeklædning af lameller i minimum 0,3 m dybde.

7.14.1

Facadebeklædning og etageadskillelser skal være i fiberbeton eller lignende materiale. De skrånstillede skiver skal være i træ.

7.14.2

Værn om tagterrasser skal være ensartede og må udføres i glas uden synlig konstruktion eller med balustre i metal, i en maksimal højde på 1,5 m.

Byggefelt 3:

7.15

Inden for byggefelt 3 skal byggeri opføres efter principperne på bilag 11a, 11b og 12. Facaderne skal etableres i materialer i lyse og gyldne nuancer, hvor det primære facademateriale skal være genbrugstegl. Minimum 50 % af vinduesåbningerne skal markeres med tilstødende felter med facadebeklædning i træ.

7.15.1

Mod Fremtidsvej skal der tilføjes to vertikale markeringer i facaden, der understreger skiftene mellem de tre forskellige etagehøjder

7.15.2

Facaden i stueetagen skal detaljeres med mønstermurværk i hele stueetagens højde, fra sokkel til underkant vindue på 1. sal, jf. bilag 11a. sal.

7.15.3

Der skal være bygningsintegrerede plantekasser i forbindelse med udvalgte vinduer i min. 1 vindue i 50 % af lejlighederne. Plante-/altankassen skal have en minimums dybde på 20 cm og en minimums højde på 35 cm.

7.15.4

Indgange til boligerne skal markeres i form af tilbagetrækning, fremrykning og/eller overdækning, ornamentik eller lignende.

7.15.5

Boligbebyggelsen må højst være 12 meter dyb.

7.15.6

Alle boliger i stueetagen skal have direkte adgang til mindst en halvprivat kantzone, jf. bilag 6 og i princippet som vist på og bilag 7a.

7.15.7

Alle boliger fra 1. sal og op skal som minimum have altan til enten gården eller gaden. Altaner skal være helt eller delvist indeliggende og må have et fremspring på maksimum 60 cm. målt fra den enkelte facade.

Ved de delvist indeliggende altaner forskydes udkragningen på hver anden etage, så den bliver længere og går forbi facaden. Ved de indeliggende altaner er der mulighed for en udvendig forskydning af værnet jf. bilag 11b.

7.15.8

Værn om altaner, tagterrasser og altangange skal være ensartede og udføres i metal i et åbent dekorativt mønster i en maksimal højde på 1,5 m.

7.15.9

I gadeplan skal væggene ved rampen til p-kælderen detaljeres som facader, både mod kilen og nedkørselsrampen. For at skabe tryghed og tilføre liv til gadebilledet skal væggene fremstå med mindre partier som er transparente.

7.15.10

Reklamering på facaderne er ikke tilladt.

7.15.11

Hvis der ikke kan etableres en nedgravet løsning til affald, jf. § 8.14, skal areal til affald integreres i bebyggelsen.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

Inden for lokalplanens område er der et friarealkrav på 40% for etageboliger og på 10% for erhverv og detailhandel. Friarealkravet kan udregnes for hver enkelt matrikel eller med et vægtet gennemsnit for området under ét.

Friarealet udgøres af en ejendoms eller en bebyggelses ubebyggede grundareal, eksklusivt parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er beholdt fodgængere og cykler. Andre arealer såsom hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indgå i friarealberegningen, hvis de indrettes til fælles ophold for beboere og brugere.

Friarealerne opdeles i primære og sekundære. Primære friarealer skal overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser jf. bestemmelserne i § 10 og kan anlægges til ophold. Friarealer, der ikke overholder støjgrænserne, er sekundære friarealer og må ikke anlægges ophold. Minimum halvdelen af områdets friareal skal være primært friareal.

8.2

Friarealer skal have en beplantet karakter og skal fremstå med variation i beplantningen. Friarealer skal beplantes i overensstemmelse med bilag 15, og i princippet som vist på bilag 7a.

8.3

50 % af de træer, som plantes i zonen Stor skala, skal etableres med en stammeomkreds på minimum 18-20 cm i en meters højde.

Træer, der plantes i åbne muldbede, skal minimum have 10 m² bed pr. træ. Ved plantning af flere træer i et fælles bed, kan træerne dele et bed, der er over 10 m², men under 20 m². Træer, der plantes i lukkede befæstelser, skal minimum have 15 m² rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m² omkring stammen være åbent muldbed, og dybden være 80-100 cm. Træer, der plantes i bede under 10 m², skal kompenseres for det manglende vækstvolumen med rodvenlig befæstelse. Variation kan tilstræbes ved anvendelse af både enstammede og flerstammede træer.

Buske skal ved etablering plantes i en størrelse minimum svarende til "rodklump, 3xomplantet".

8.4

Ved hjørnet af Fremtidsvej, og Buddingevej skal der genplantes et signaturtræ, *Rubinia pseudoakacia*, Almindelig rubinia, som ved etablering skal have en størrelse på 35-40 cm i stammeomkreds. Langs Fremtidsvej skal de eksisterende træer erstattes af tre nye Almindelig rubinia, der skal plantes efter beplantningsprincippet i bilag 15 og i overensstemmelse med § 8.18.5. Se placering på kortbilag 5.

8.5

Den kommunale del af beplantningsbæltet langs S-banen, jf. areal 9, på kortbilag 5, skal fortsat fremstå med træer og beplantning.

8.6

Lokalplanområdet skal anlægges med en biofaktor på minimum 0,3 for erhverv og detailhandel og minimum 0,5 for etageboligbebyggelse. Biofaktoren kan beregnes for hver enkelt matrikel eller med et vægtet gennemsnit, for området under ét, jf. bilag 16.

8.7

Inden for lokalplanens område og for begge de fremtidige matrikler gælder det, at befæstede flader og byrumsinventar som lamper, bænke, planteafgrænsning/kummer og andet skal være i samme arkitektoniske formsprog, og i samme omfang i forhold til arealets størrelse, så hele området fremstår ensartet. Byrumsinventar skal være af god kvalitet i forhold til funktionalitet og design, herunder også i forhold til bæredygtige materialer, vedligeholdelse og levetider.

8.8

Siddeflader udføres i træ, som bænke, eller som sæder monteret på betonkanter. Bænke skal udføres, så nogle er med- og nogle er uden ryglæn og armlæn, og der skal være forskellige bænke i forskellige siddehøjder. Byrumsinventar til træning eller leg skal være i afdæmpede farver. Øvrig byrumsinventar skal ligeledes udføres i grå nuancer.

8.9

Med undtagelse af de halvprivate kantzoner jf. § 8.17.1 skal alle udearealer være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere. Hvis der til boligerne er behov for at etablere hegn i forbindelse med haverne, skal disse udføres som levende hegn med en maksimal højde på 150 cm.

8.10

I kilen og i overgangen til de tilstødende områder skal der etableres en signaturbelægning. Belægning skal udføres i ensartede betonfliser i en vekslen mellem store og mindre formater, som lægges i et retningsløst mønster i overordnede kvadratiske felter, der tilpasser sig bygningernes modullinjer, jf. bilag 13. Signaturbelægningen kan brydes for at skabe plads til plantebede, tilgængelighedsbelægning eller for at markere indgangspartier.

Hævede flader, forkanter og afskærmning af plantebede skal udføres i betonsten, der skaber sammenhæng med signaturbelægningen.

Rundt om nybyggeriet til Sundheds- og Beskæftigelsehuset skal der etableres en smal kantsætning af mindre sten, der danner overgang mellem signaturbelægningen og bygningens glasfacader.

8.11

I forbindelse med realisering af lokalplanen må der terrænreguleres således, at den eksisterende terrænmur fjernes og terrænet bearbejdes, så terrænspringet optages glidende. Langs Buddingevej må der være mindre tilpasninger i terrænet i forbindelse med erhvervsbyggeriernes indgangspartier, men langs med Nordvad skal lokalplanområdet være i niveau med vejen.

8.12

Ud over, hvad der er beskrevet i § 8.10, må der ikke, efter realisering af lokalplanen, foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn og tættere på skel end 1,5 m uden Byrådets godkendelse.

8.13

Inden for den enkelte matrikel skal der etableres en samlet løsning for klimatilpasning, jf. bilag 14 og § 8.18.2 samt og 8.18.4 og 8.18.5. I henhold til Gladsaxe Kommunes spildevandsplan skal løsningerne kunne håndtere en 10-års regnhændelse uden, at der sker opstuvning udenfor afløbssystemet. Efter Buddinge-området er separeret, vil det være en 5-års-hændelse. For separering af Buddinge området er der tidligere fastsat et mål på maks 10 cm vand på terræn ved en 20-års-hændelse.

8.14

Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og afhentning af affald i overensstemmelse med Gladsaxe Kommunes til enhver tid gældende affaldsregulativ.

Der skal etableres de nødvendige faciliteter til kildesortering, opbevaring og afhentning af affald herunder storskrald. Der er udlagt arealer til mulige placeringer til affald, jf. kortbilag 4. Hvis et eller flere af disse arealer ikke udnyttes til placering af affald, skal der plantes træer i stedet. Hvis der ikke kan etableres en nedgravet affaldsløsning til seniorbofællesskabet, skal deres affaldsløsning integreres i bebyggelsen, jf. § 7.15.11.

8.15

Småbygninger og overdækninger eller inddækninger af affald, tekniske anlæg m.m. skal integreres i det landskabelige design og udføres i træ eller metal med mulighed for delvise elementer i beton og med beplantning omkring. På småbygninger med tag skal tagfladen beplantes med sedum, græs eller lignende.

8.16

Oplag på friarealerne må ikke finde sted.

Kantzoner

8.17

Kantzoner skal bidrage til transparens og tryghed i byrummet, og de skal skabe bløde overgange med bl.a. beplantning og attraktive opholdsmuligheder. Hvor der er fri for trafikstøj og specielt, hvor der er et godt mikroklima i forhold til sol og læ, skal der etableres opholdsmuligheder som dybe trappe-trin, bredere fortove, vinduesnicher eller bænke. Opholdsmuligheder kan etableres med både løst og fast inventar afhængig af funktionen i bygningen på det pågældende sted.

8.17.1

Kantzoner inddeles som vist på kortbilag 6 og skal anlægges i overensstemmelse med § 7.2, 7.6 og 8.1-8.16 samt situationsplanen på bilag 7a og nedenstående bestemmelser:

A: Bred offentlig kantzone på minimum 3 m. med indgangspartier. Der skal være åbne facader med mulighed for enkelte lukkede partier, jf. § 7.12, 8.18.1 og 8.18.2.

B: Offentlig kantzone, jf § 7.12 og 8.18.2.

(1) Smal kantzone på minimum 0,5 m. med lav beplantning. Der skal være åbne facader med mulighed for enkelte lukkede partier.

(2) Bred kantzone til ophold på minimum 3 m, med lav beplantning, åbne facader og med både fast og løst inventar.

(3) Medium bred kantzone på minimum 1,5 m. med beplantning, lukkede facader og mulighed for sekundær varelevering.

C: Medium bred halvoffentlig kantzone på minimum 1,5 m med beplantning og delvist åbne facader jf. § 7.13.2, hvor der skal være plads til varelevering, cykelparkering og/eller adgang til kælder.

D: Smal offentlig kantzone på minimum 0,5 m med lukkede facader og facadebeplantning, jf. § 7.6 og mod vest jf. 8.18.1.

E: Medium bred offentlig kantzone på minimum 1,5 m med delvist åbne facader, jf. 8.18.1, 8.18.2 og 8.18.3. Der skal etableres et signaturtræ mod syd jf. bestemmelserne i § 8.4 og en arkade mod nord, jf. § 6.9.2.

F: Medium bred halvoffentlig kantzone på minimum 2 m med delvist åbne facader og opholdsarealer til kontorhuset og de udadvendte funktioner i stueetagen, jf. § 8.18.3.

G: Medium bred halvprivat kantzone på minimum 1,5 m med beplantning, opholdsarealer og indgange til boligbebyggelsen. Indgangspartier skal markeres ved en særlig bearbejdning af facade, belægning, beplantning og/eller muligheder for ophold, jf. § 7.15.2, 7.15.4, 7.15.6, 7.15.9, 8.9, 8.13, 8.14, 8.15, 8.18.3 og 8.18.5.

Friarealer

8.18.

Friarealer inddeles, som vist på kortbilag 5 og skal anlægges, i princippet, som vist på bilag 7a.

8.18.1

Friareal 1, Ankomst og ophold:

Området skal beplantes med opstammede træer og bede med lavere beplantning, så der er ud- og indsyn i øjenhøjde. Terrænspringene op til Sundheds- og Beskæftigelsehuset og ned til kontorhuset skal bearbejdes med træer, plantebede, trapper og pladser til cykelparkering.

Langs Buddingevej skal fortovsbelægningen trækkes ind, så den følger de arealer, der ligger i niveau med fortovet. Arealerne skal indrettes som en udvidelse af fortovet og skabe overgang til kilen og signaturbelægningen jf. bilag 13.

Langs kontorhusets facade skal der etableres et lavere liggende opholdsrum i tilknytning til de udadvendte funktioner i stueetagen.

Ved hjørnet Buddingevej/Fremtidsvej skal arealerne tilpasses etableringen af et nyt signaturtræ, jf. § 8.4.

8.18.2

Friareal 2, Den grønne kile:

Området skal indrettes som et beplantet offentligt byrum mellem Buddingevej og Nordvad med et gennemgående forløb af større og mindre regnvandsbede. Der skal plantes træer efter beplantningsprincippet jf. bilag 15.

Terrænspringet skal bearbejdes med anlæg af en rampe fra Buddingevej, der slynger sig op i niveau med Nordvad og resten af kilen og skaber niveaufri adgang. Denne skal suppleres af et trappeforløb for øvrige gående. Mellemrummene, der opstår, når rampen slår sving, skal udnyttes til bede med træplantninger, buske og stauder. I den del af kilen, hvor der ikke er niveauspring, og hvor skal plantes med lille skala, skal plantebede placeres i niveau med belægningen.

I områdets østlige del skal der etableres et område til ophold i tilknytning til Sundheds- og Beskæftigelsehusets kantine.

Det er tilladt at fravige dele af situationsplanen for den grønne kile for at gøre plads til at indarbejde et eller flere kunstprojekter.

8.18.3

Friareal 3, Gårdrum:

Området skal indrettes med plantebede, der etableres som bakker eller højbede for at give jordvolumen til beplantningen. Der skal plantes træer, buske, stauder m.m., så der skabes et tæt og frodigt landskab med årstidsvariation. I gårdrummet glider signaturbelægningen over i en belægning af fliser eller sten i mindre formater, som skaber stiforbindelser og opholdsarealer.

Langs boligbebyggelsens facader skal der anlægges halvprivate opholdsarealer henholdsvis i tilknytning til de enkelte boliger og i tilknytning bebyggelsens fællesarealer i stueplan.

Langs kontorbyggeriets facade skal der etableres et halvoffentligt opholdsareal omkring en amfitrappeløb, som skal skabe forbindelse mellem det højere liggende gårdrum og de udadvendte funktioner i erhvervsbyggeriets stueetage.

Mellem beplantning og opholdsarealer skal der anlægges et offentligt stiforløb fra Fremtidsvej til kilen, i princippet som vist på kortbilag 4.

8.18.4

Friareal 4, Park:

Området skal fremstå med parkkarakter. Den eksisterende beplantning skal suppleres med træer, buske og stauder, så området fremstår som en helhed med varierede parkrum, der bindes sammen af en gennemgående sti. Træningsfaciliteter skal indarbejdes landskabeligt i parken i forbindelse med stien. Parken skal indeholde en pavillon og tribune samt et regnvandsteknisk anlæg, der skal integreres i parken som en sø med vandspejl og flade brinker.

Den eksisterende beplantning skal suppleres med en variation af buske, stauder, urter og græsser, der udvælges med fokus på biodiversitet, og som sætter blomster og frugter.

8.18.5

Friareal 5, ophold og ankomst, boliger:

Området skal fremstå som et beplantet strøg med plads til træer inden for skalaen Mellem.

Langs boligbebyggelsens facader skal der anlægges halvprivate haver. Evt. afskærmning af de halvprivate uderum med hæk eller hegn skal opføres i en højde af maksimum 1,50 meter. Der må ikke etableres faste overdækninger.

Ud mod fortovet skal der være plads til træer og buske, cykler, klimatilpasning og et område til affald ud for kontorbygningen langs Nordvad, jf. bilag 4.

8.18.6

Friareal 6, Taghave, seniorbofællesskab:

Taghaven skal indrettes til brug for seniorbofællesskabet, med opholdsmuligheder, drivhus og beplantning. Funktioner og udstyr må ikke placeres direkte mod øst med indkig til de eksisterende naboer.

8.18.7

Friareal 7, Taghave Sundheds- og Beskæftigelseshuset:

Taghaverne skal indrettes med forskellige typer af træningsfaciliteter og opholdsmuligheder. Funktioner og udstyr må ikke placeres direkte mod øst og sydøst med indkig til de eksisterende naboer.

8.18.8

Friareal 8, Taghave, kontorhuset:

De to tagterrasser tilknyttet kontorbyggeriet skal indrettes med opholdsmuligheder og beplantning.

§ 9 Bevaringsbestemmelser

9.1

De bevaringsværdige træer og landskabstrækket langs Fremtidsvej, bestående af henholdsvis det kommende signaturtræ og de tre erstatningstræer, som vist på kortbilag 5, skal bevares og må ikke fældes eller kronereduceres uden Byrådets tilladelse. Almindelig opbygningsbeskæring eller beskæring for at sikre fritrumsprofil over vejarealer er tilladt. Hvis et bevaringsværdigt træ på grund af sygdom eller alder skal fældes, skal der plantes et nyt træ, der som udvokset opnår en højde på 20-30 m. Hvis signaturtæet eller et træ i landskabstrækket på grund af sygdom eller alder skal fældes, skal der plantes et nyt træ, jf. § 8.4.

9.2

I forbindelse med anlægsperioden skal der opstilles hegn rundt om drypzonen omkring de bevaringsværdige træer jf. § 9.1. Indenfor træernes drypzone må der ikke etableres byggeplads, kørevej og/eller oplagsplads.

9.3

Indenfor drypzonen af de bevaringsværdige træer, jf. § 9.1, må der ikke graves eller placeres inventar, der kræver væsentlig fundering, dog må der under drypzonen på den sydligste hestekastanje i parken anlægges en sti, jf. kortbilag 5. Anlæg af den nævnte sti inden for drypzonen skal godkendes af Byrådet, inden det igangsættes.

§ 10 Støj

10.1

Kontorbyggeri skal enten overholde krav til kontorer i Miljøstyrelsens vejledning Støj fra veje afsnit 2.2.2 note 2 eller Bygningsreglements krav til kontorbyggeri med mekanisk ventilation.

10.02

Friarealer til kontorbyggeri skal overholde samme grænseværdi på 63 dB som Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj for liberale erhverv.

10.3

Café/restauration med tilhørende udearealer i stueetagen ud mod Buddingevej, tillades et støjniveau på op til 68 dB, jf. Miljøstyrelsens vejledning Nr. 4 2007, Støj fra veje pkt. 2.2.1,

10.4

Boligbyggeri skal overholde kravene til støjisolering af Nye boliger i eksisterende støjbelastede byområder, jf. Miljøstyrelsens vejledning Nr. 4 2007, Støj fra veje.

§ 11 Grundejerforeninger

11.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område.

11.2

Medlemspligten indtræder, når en ejendom udnyttes i henhold til lokalplanens bestemmelser.

11.3

Grundejerforeningen skal senest være oprettet, når den første ibrugtagningstilladelse gives til ny bebyggelse i lokalplanområdet.

11.4

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer jf. § 8. Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes interesser af enhver art, i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område, og foreningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges foreningen.

11.5

Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

11.6

Grundejerforeningens vedtægt og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.

§ 12 Forudsætninger for ibrugtagen

12.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det ved støjberegning er påvist, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt jf. § 10.

12.2
Boligbebyggelsen i byggefelt 3 må ikke tages i brug, før der er etableret en støjafskærmende erhvervsbebyggelse i byggefelt 2, jf. § 6.10-6.10.3.

12.3
Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret parkeringspladser i henholdt til § 5.5-9 og spladser jf. § 5.12 og 5.13.

12.4
Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet den kollektive fjernvarmeforsyning.

12.5
Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret klimatilpasning, som beskrevet i § 8.13.

12.6
Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret eller stillet sikkerhed for etablering og beplantning af friarealer jf. § 8.

12.7
Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret nødvendige forhold til affaldshåndtering som beskrevet i § 8.14.

§ 13 Servitutter og lokalplaner

13.1
Byplanvedtægt nr. 24 og tilhørende tillæg II og III, tinglyst henholdsvis den 14. maj 1959, den 22. september 1969 og den 26. februar 1973, ophæves for de ejendomme, der er omfattet af denne lokalplan.

Deklaration 15196-05, tinglyst den 27. november 1942, for grunde beliggende ved Buddingevej, matr. nr. 8s m.fl. alle af Buddinge, ophæves for de ejendomme, der er omfattet af denne lokalplan.

§ 14 Lokalplanens retsvirkninger

14.1
Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom må fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Vi-

deregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer mfl., medmindre Byrådet skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende.

En lokalplan tilsidesætter ikke anden lovgivning, medmindre dette er særligt hjemlet i lovgivningen.

Private bygge- og tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af lokalplanen.

Byrådet kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Lokalplanen stiller krav om tilslutning til kollektiv varmeforsyning. Byrådet har pligt til at give dispensation fra tilslutningspligten, hvis bygningen opfylder kravene til lavenergi-bebyggelse.

Lokalplanen udlægger arealer til offentlige formål. Under visse forudsætninger kan ejeren af en ejendom, der er omfattet af denne bestemmelse, kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Lokalplanen bestemmer, at nærmere angivne bebyggelser ikke må nedrives uden tilladelse fra Byrådet. I de tilfælde, hvor tilladelse til nedrivning ikke opnås, kan ejeren under visse forudsætninger kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Således vedtaget af Gladsaxe Byråd, den 23. marts 2022

Trine Græse

/

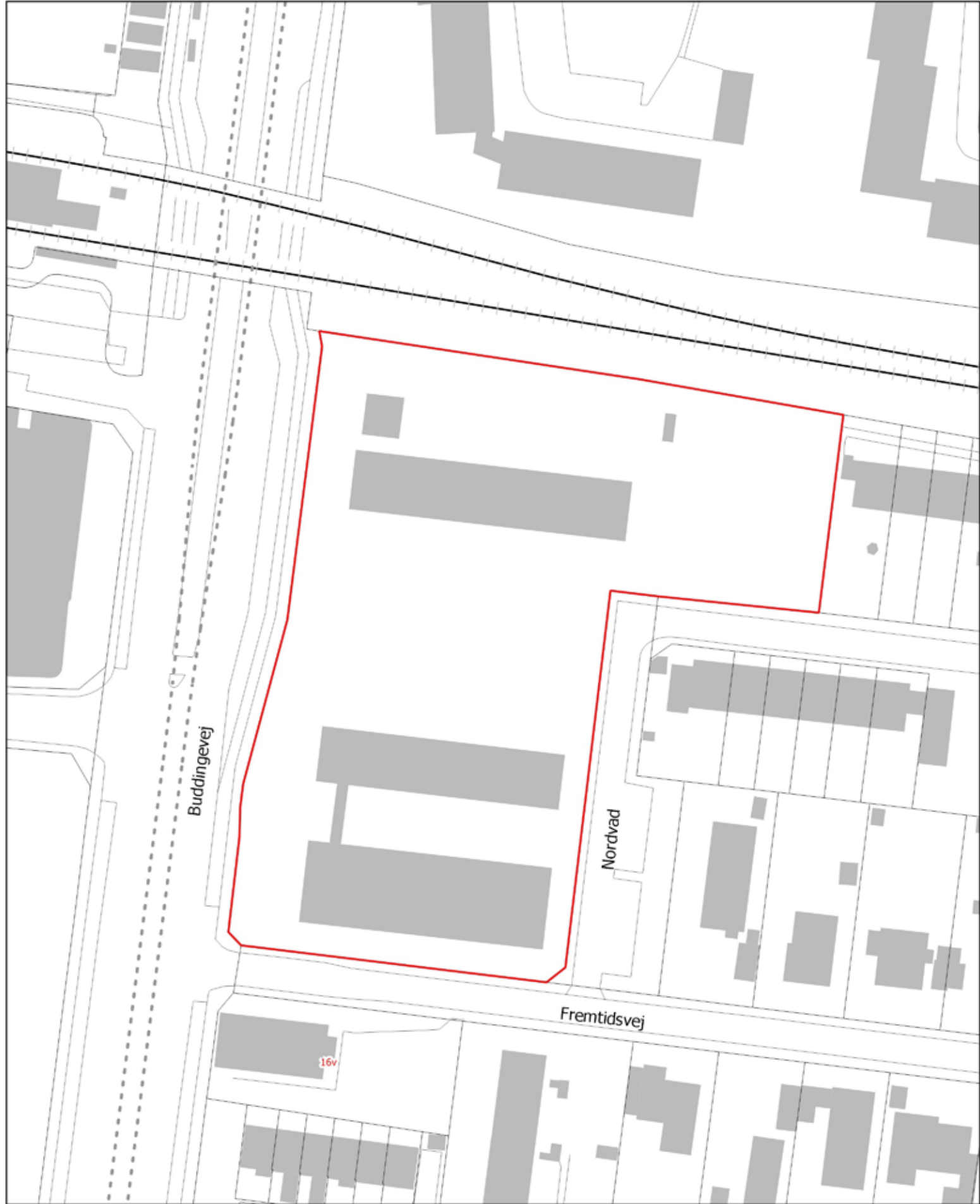
Maj Green

Lokalplanen er i henhold til planlovens § 27 vedtaget endeligt af Gladsaxe Byråd den 28. september 2022.

Trine Græse

/

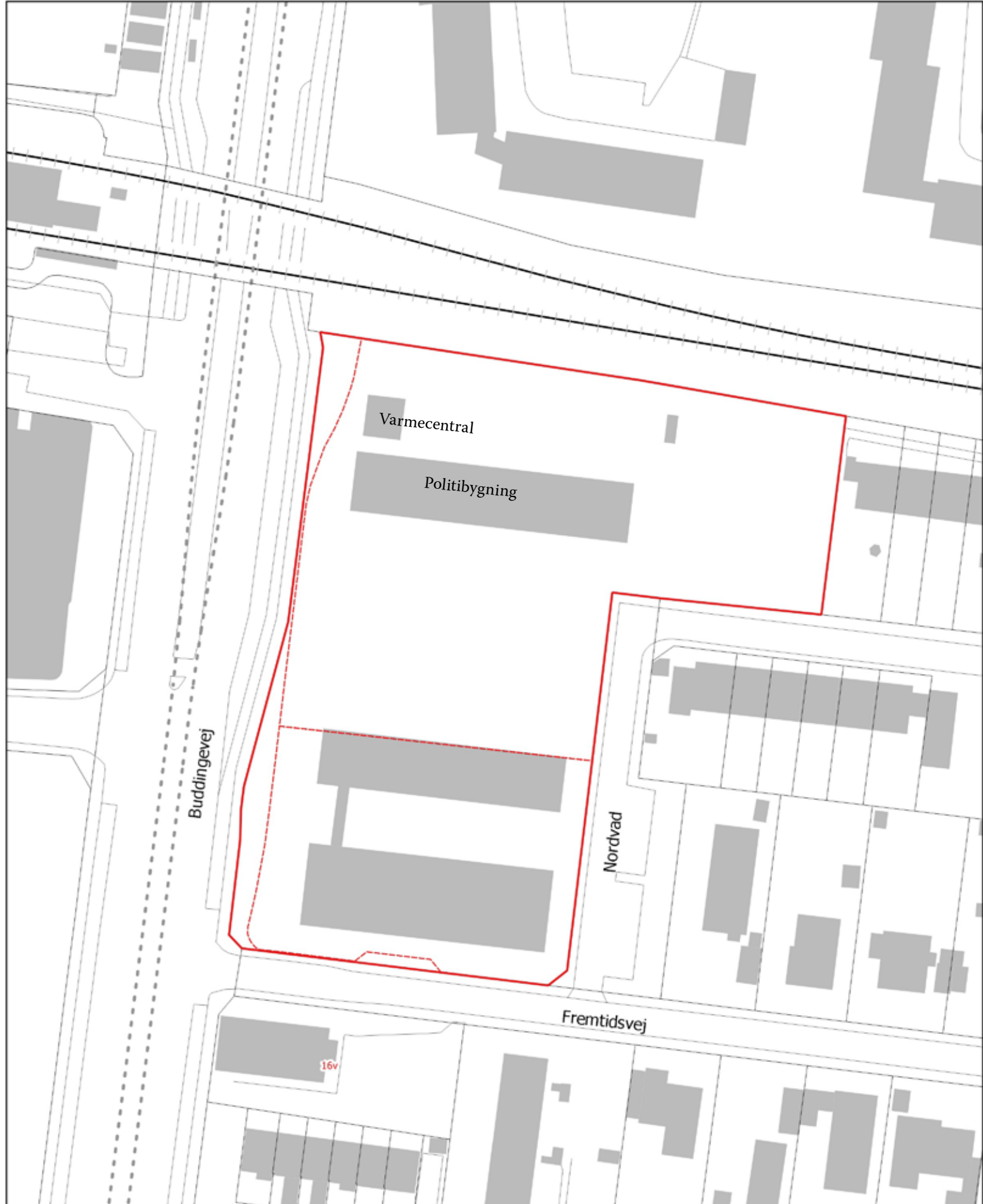
Maj Green



Lokalplan 279 for Buddinge Byport

Kortbilag 1
Lokalplanens afgrænsning

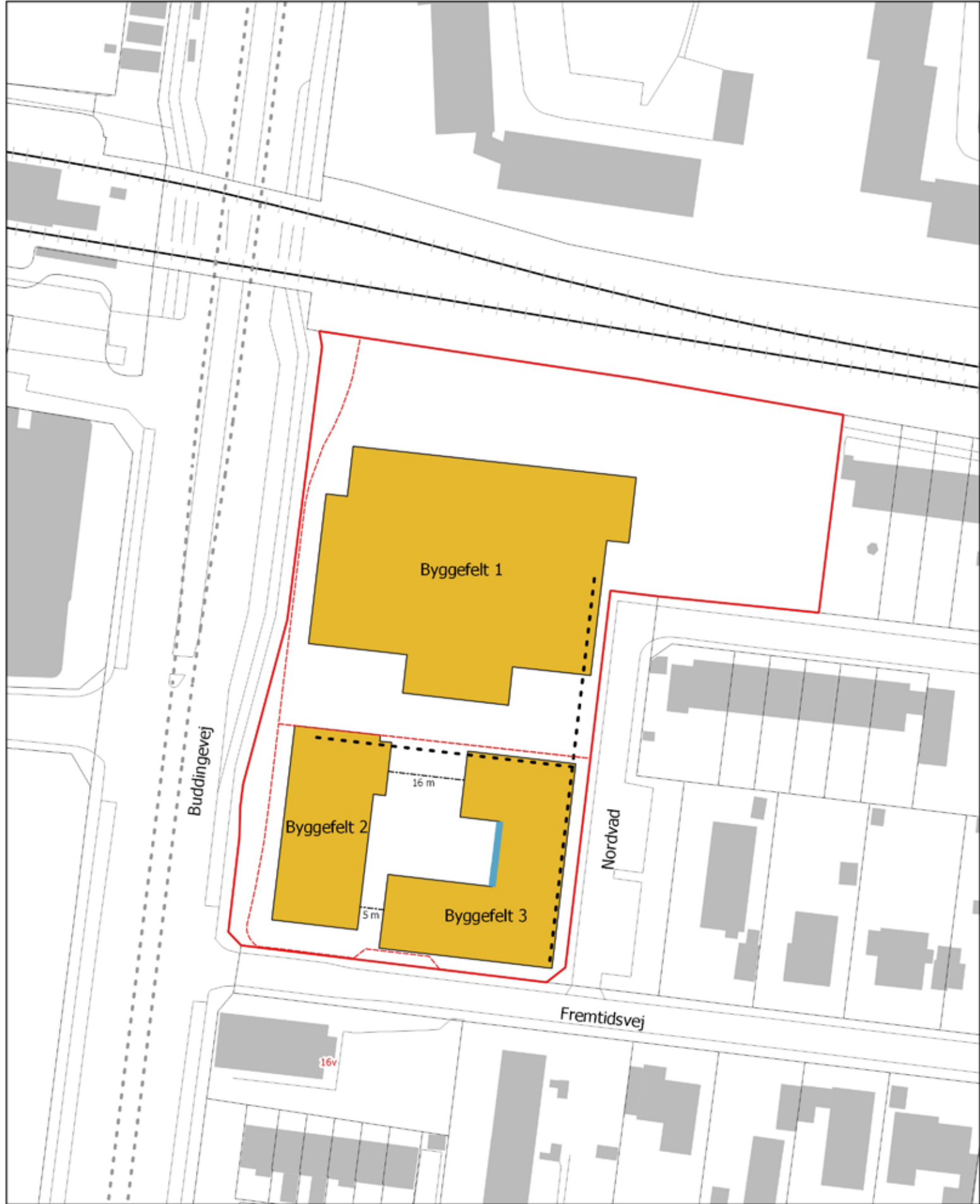
- Lokalplanens afgrænsning
- Eksisterende bygninger
- Matrikler
- Jernbane
- Kommende letbane
- Vejkant



Lokalplan 279 for Buddinge Byport

Kortbilag 2
Udstykning

- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikler
- Eksisterende bygninger
- Fremtidige matrikler



Lokalplan 279 for Buddinge Byport

Kortbilag 3
Byggefelter

- Lokalplanens afgrænsning
- Fremtidige matrikler
- Eksisterende bygninger
- Facadeflugtlinje stueetage
- Byggefelt
- Mulig altangang
- Matrikler



Lokalplan 279 for Buddinge Byport





Kortbilag 4
 Adgang, stier, parkering, renovation og småbygninger

- Lokalplanens afgrænsning
- Småbygninger
- Offentlig sti
- Renovation
- Adgangsvej
- Parkering
- Adgangsstier
- Oversigtsfelt



Lokalplan 279 for Buddinge Byport

Kortbilag 5
Friarealer og beplantning

-  Fodafttryk stueplan
-  Bevaringsværdige træer
-  Nyt signaturtræ
-  Erstatningstræer

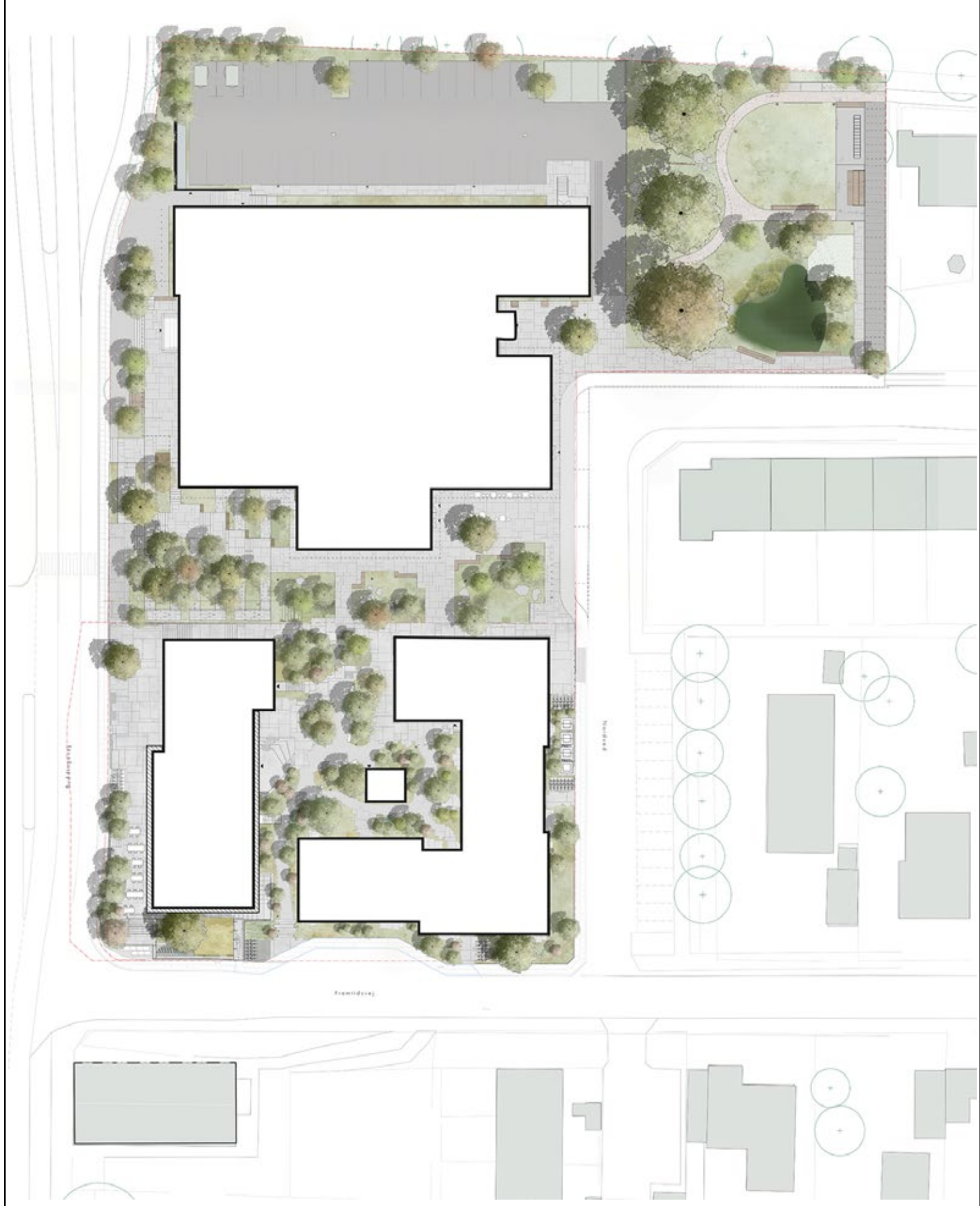
- Udearealer**
-  Gårdrum
-  Park
-  Taghaver
-  Ankomst kontorer
-  Den grønne kile
-  Ankomst boliger
-  Beplantningsbælte



Lokalplan 279 for Buddinge Byport

Kortbilag 6
Kantzoner

Kantzoner	
■ C	Min. 1,5 m
■ D	Min. 0,5 m
■ E	Min. 1,5 m
■ F	Min. 2 m
■ G	Min. 1,5 m
■ A	Min. 3 m
■ B1	Min. 0,5 m
■ B2	Min. 3 m
■ B3	Min. 1,5 m



Lokalplan 279

Bilag 7a

Situationsplan med fodaftryk og princip for indretning og beplantning af friarealer



Lokalplan 279

Bilag 7b
Situationsplan med tag



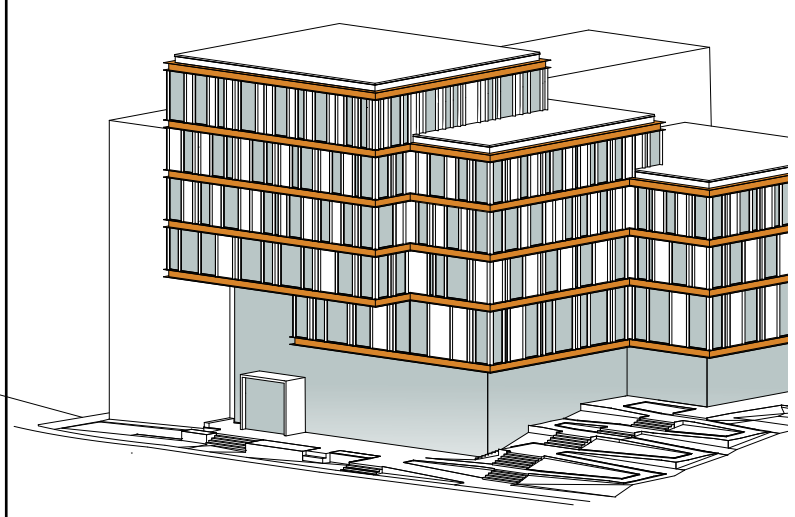
Lokalplan 279

Bilag 8

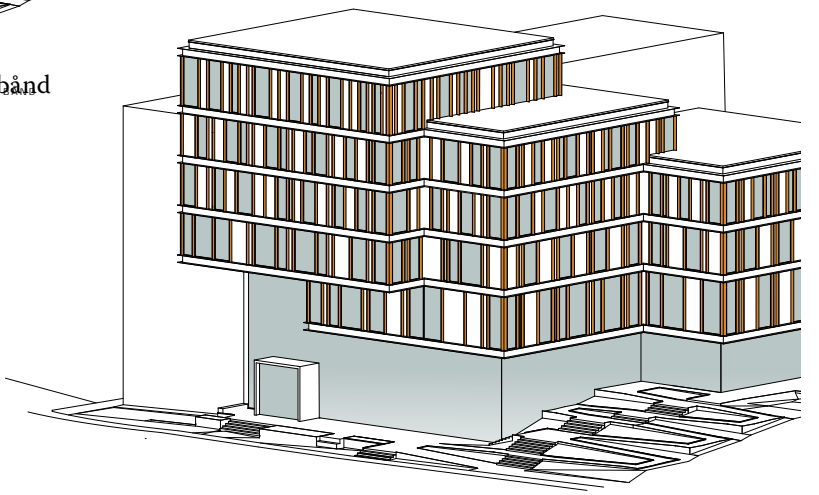
Snit gennem kilen mod Sundheds- og Beskæftigelseshuset

Gladsaxe Kommune

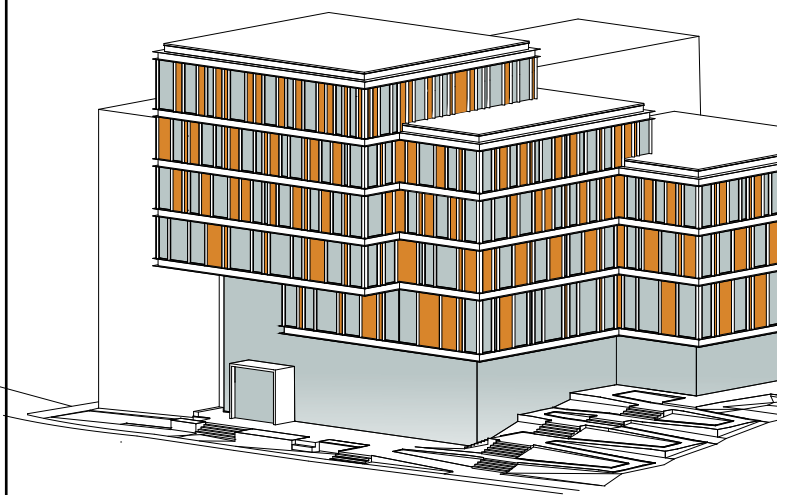
Byplan og Landskab



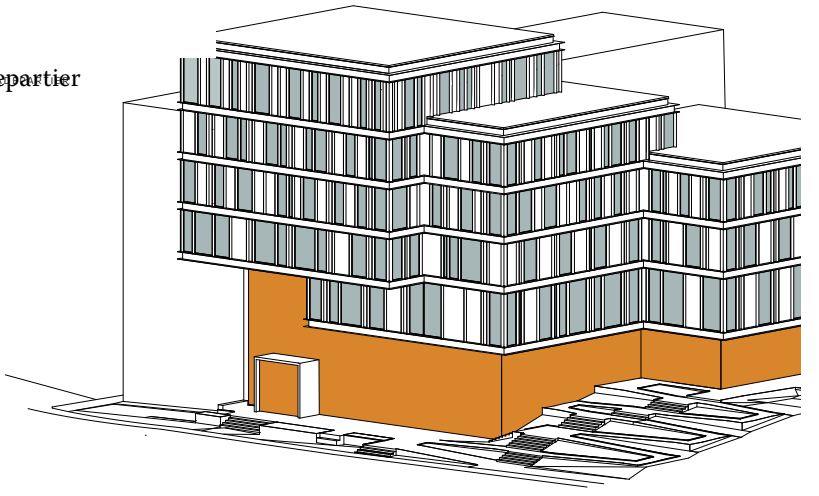
Horizontale bånd



Lameller



Vertikale facadepartier



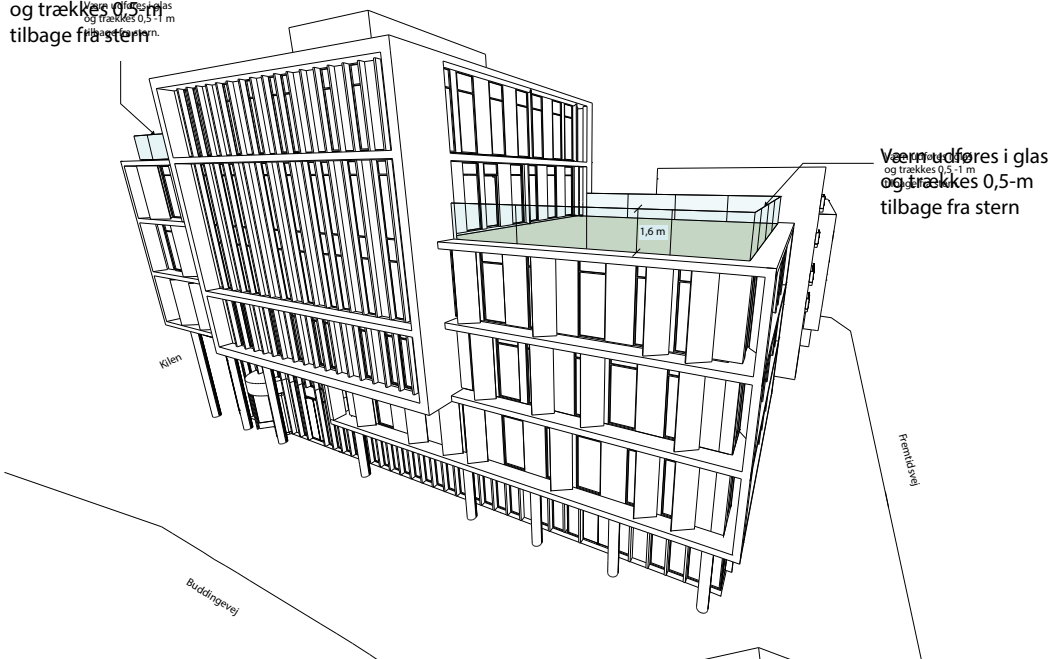
Åbne stueetager

Lokalplan 279

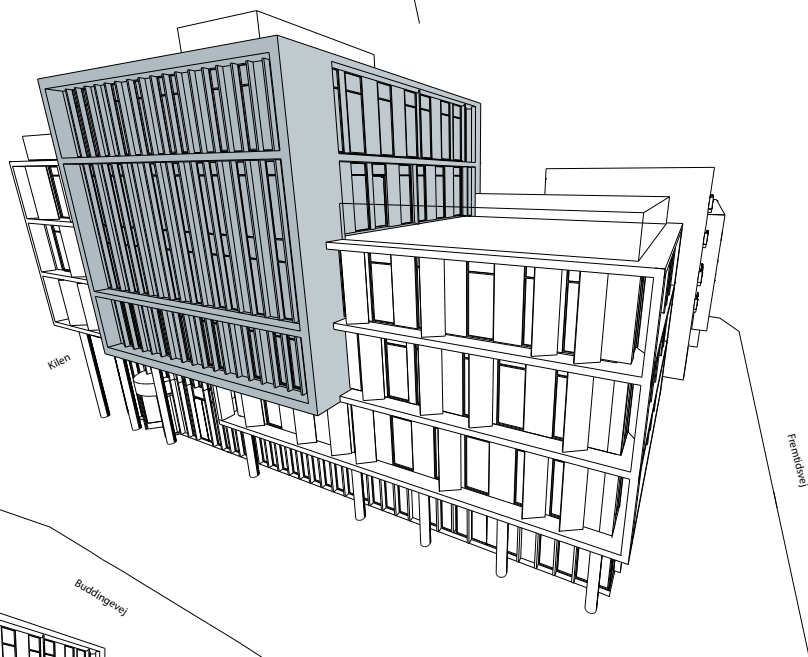
Bilag 9

Arkitektoniske principper for Sundheds- og Beskæftigelsehuset, byggefelt 1

Værn udføres i glas
og trækkes 0,5 m
tilbage fra stern



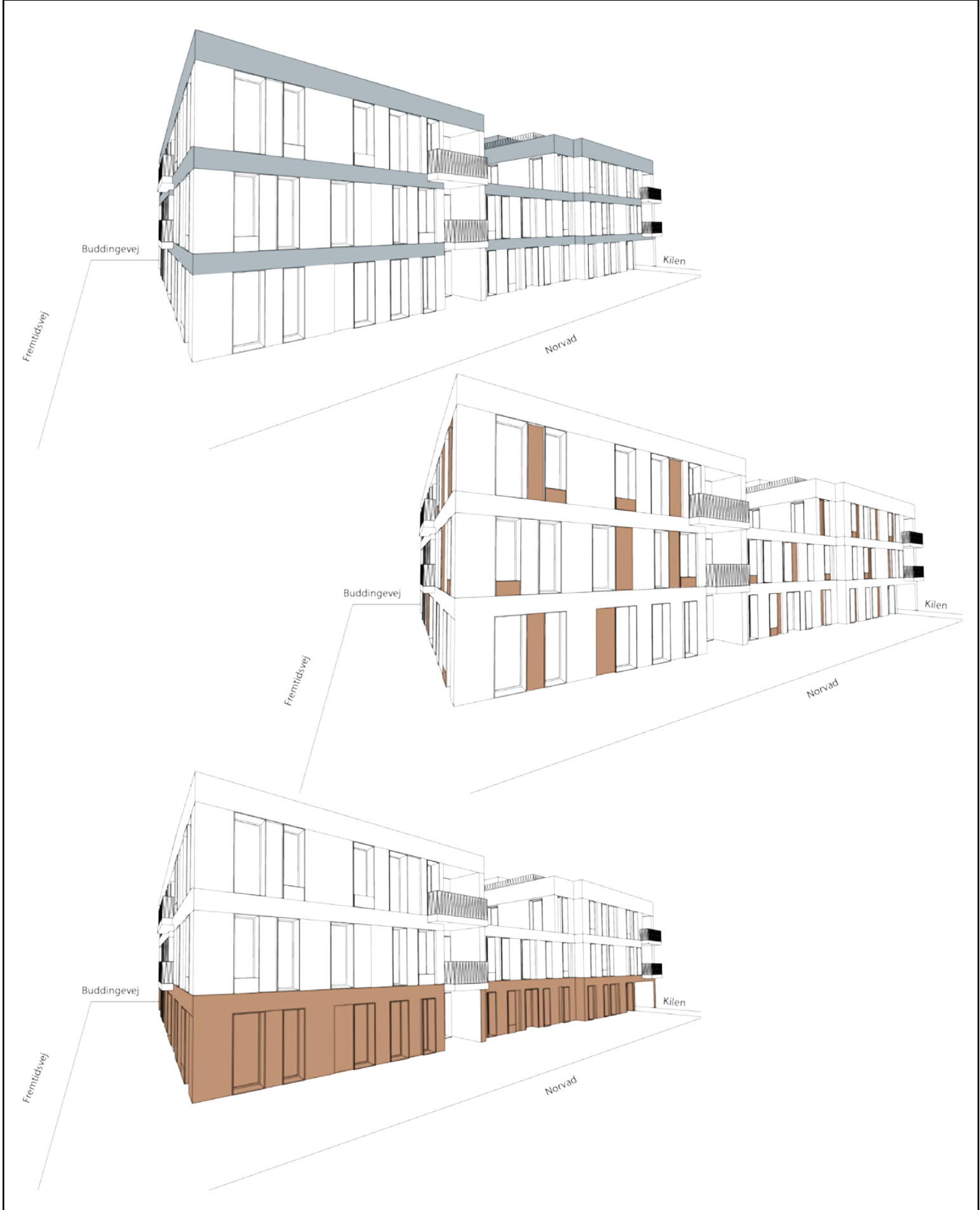
Værn udføres i glas
og trækkes 0,5 m
tilbage fra stern



Lokalplan 279

Bilag 10

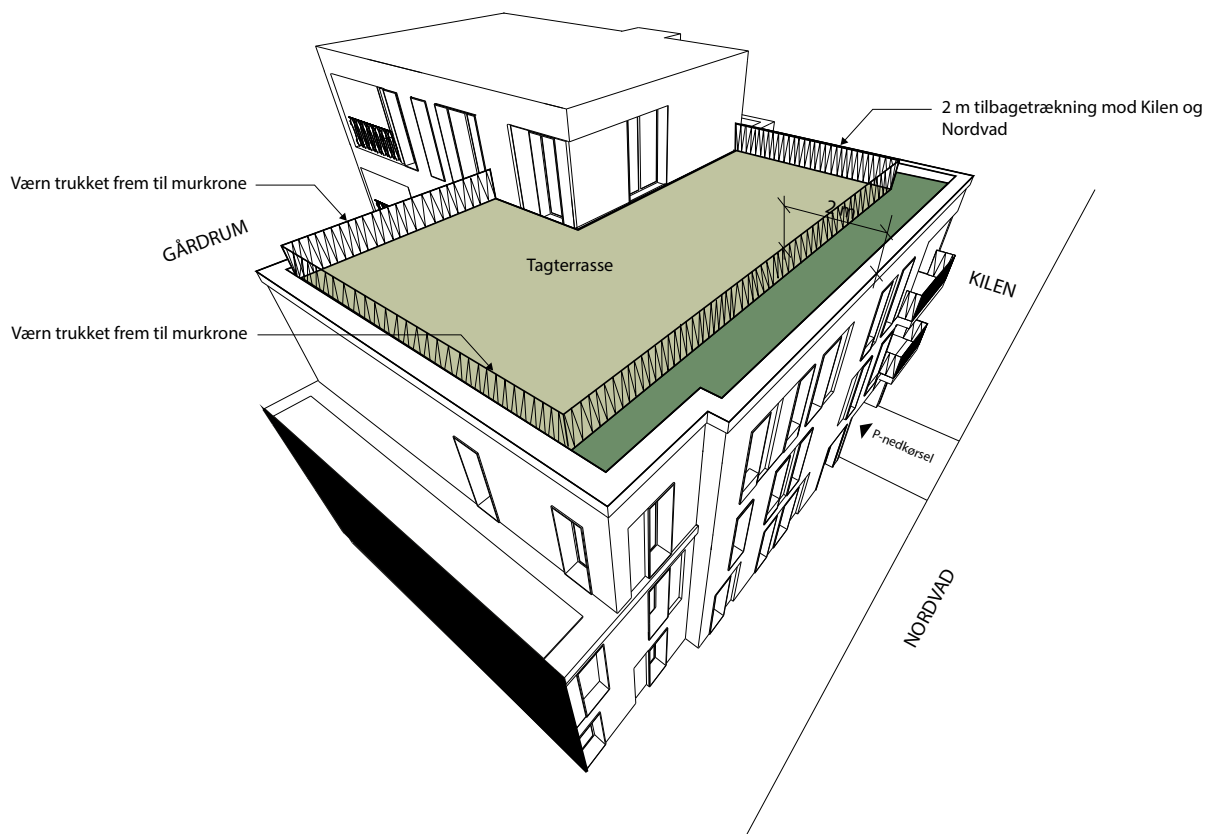
Arkitektoniske principper for kontorhuset, byggefelt 2



Lokalplan 279

Bilag 11a

Arkitektoniske principper for seniorboligerne, byggefelt 3, facader



- Indeliggende altan
- Delvist indeliggende altan
- Altan forskydes på 2. hver etage.

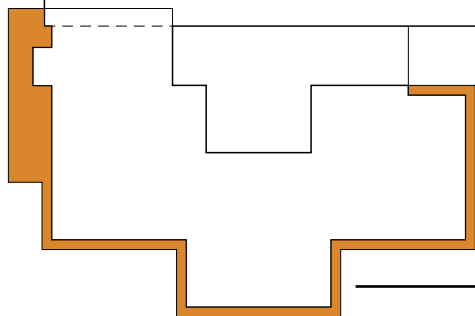
Delvist indeliggende altaner forskydes på hver anden etage, så længden ændres og giver facaden horisontal retning. Dermed vil del af altanen forskudt, gå forbi facaden og forlænge altanmottivet som vist med pilene ovenfor. Indeliggende altaner begrænses til det indeliggende felt dog med mulighed for udvendig forskydning.

Lokalplan 279

Bilag 11b

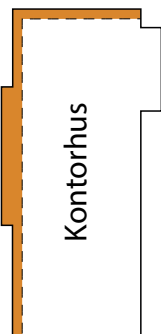
Arkitektoniske principper for seniorboligerne, byggefelt 3, altaner og tagterrasse

Sundheds- og Beskæftigelseshus

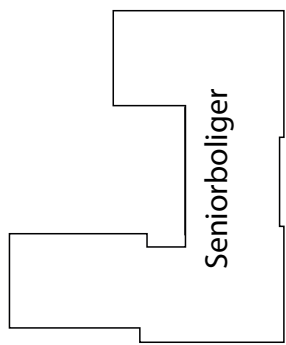


Udkragning

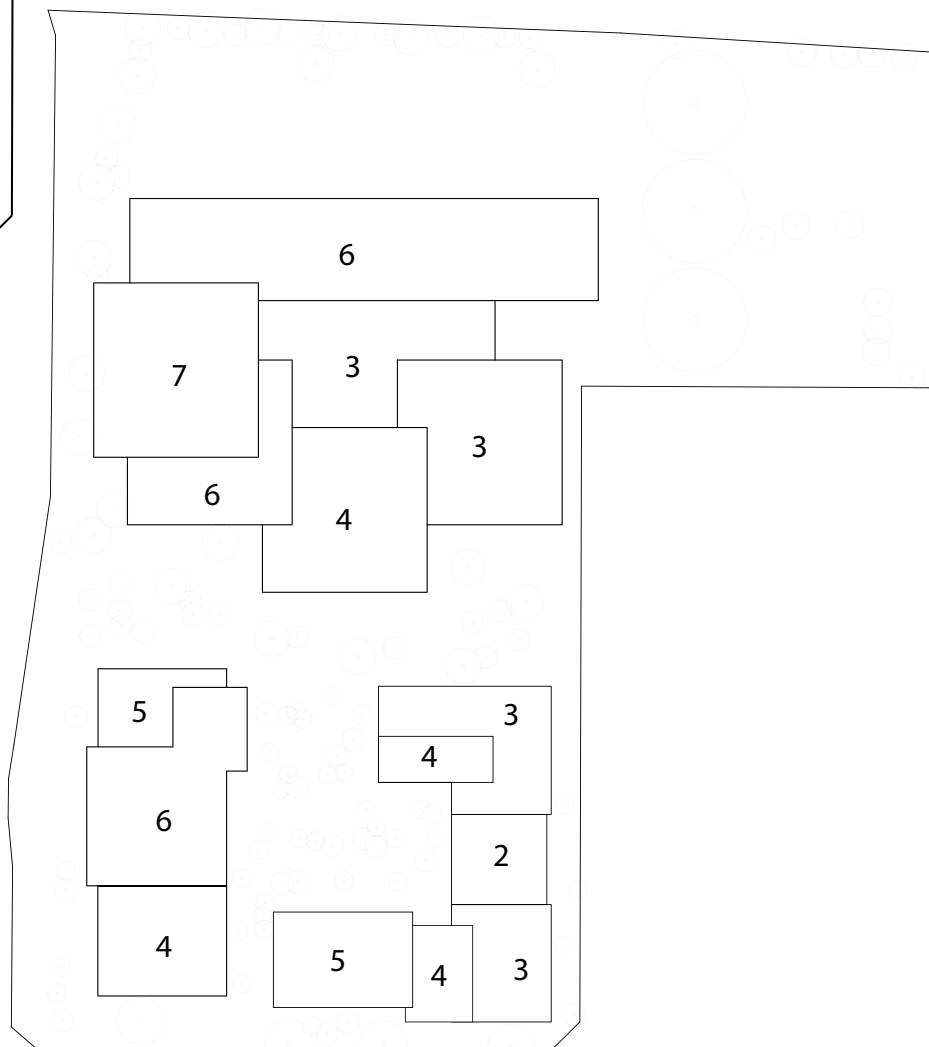
Arkade



Kontorhus



Seniorboliger



Lokalplan 279

Bilag 12
Udkragninger og etager

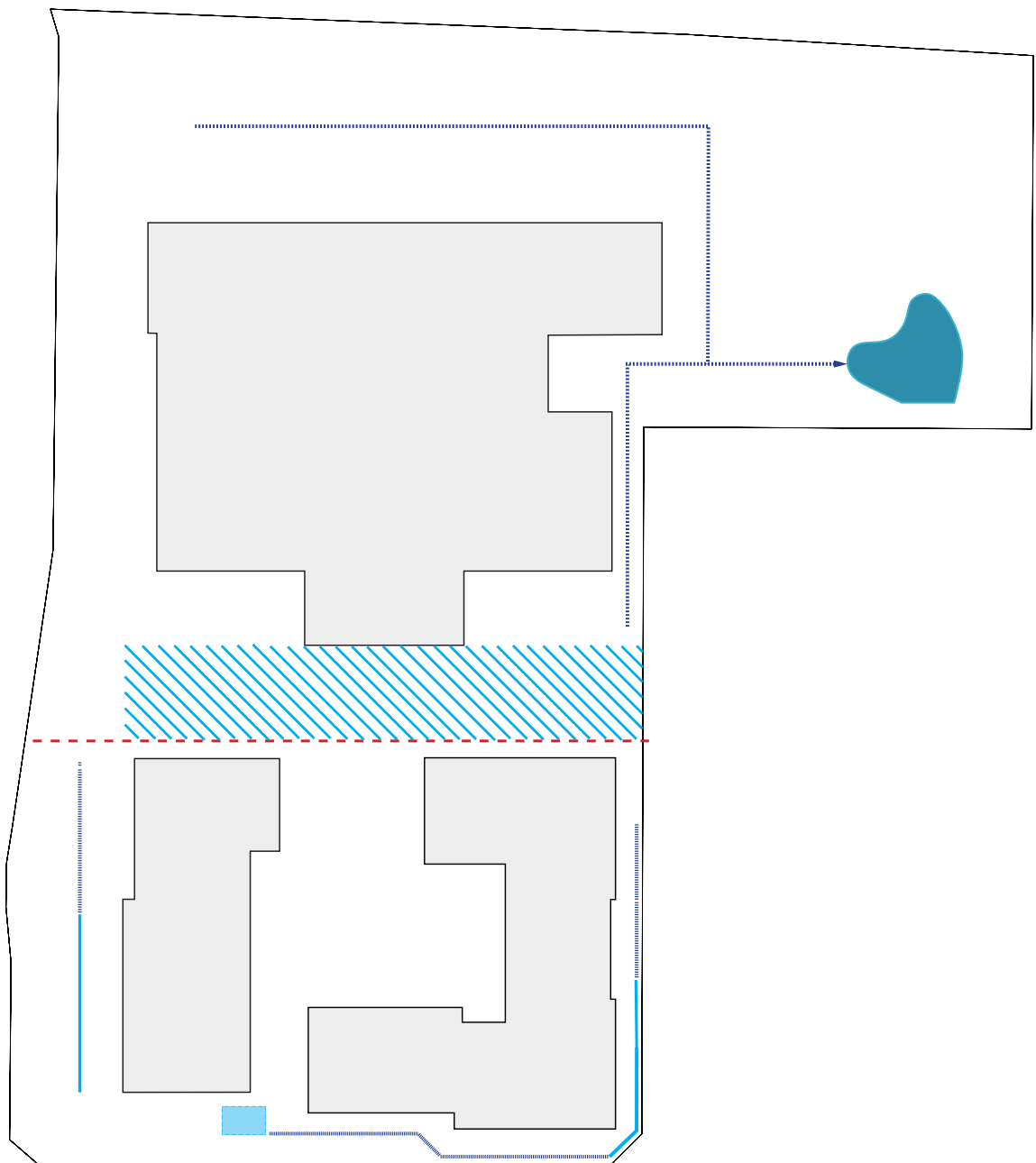








Princip for belysning

- Master og effektbelysning
- Oversigtsareal med tydelig markering
- Sti-belysning med park- /pullertbelysning
- ▮ Facadebelysning ved
- ▶ Indgange

Lokalplan 279

Bilag 13
Belægning og belysning



-  Underjordisk transport
-  Regnbed
-  Regnbed løses inden for skraveret felt
-  Vandskel
-  Underjordisk bassin
-  Regnvandsbassin

Lokalplan 279

Bilag 14
Klimatilpasning

STOR SKALA

Arealet, der orienterer sig mod Buddingevej, skal fremstå i en stor skala, der kan konkurrere med de store trafikarealer og binde bygninger og byrum omkring Buddingevej sammen.

I dette byrum skal minimum halvdelen af de plantede træer, udgøres af træer, der kan opnå en højde på 15 meter eller mere. Sammensætningen af træer skal sigte mod at skabe oplevelsesvariation i arter, sorter, kroneformer, strukturer og farver. Forskellige arter af buske skal supplere arealets træer, så der dannes en flerlaget struktur, som tilsammen giver ankomsten til stedet en grøn karakter, og som skærmer mod vind fra vest og visuel støj fra Buddingevej.

LILLE SKALA

Arealet, som udgør et afskærmet byrum mellem de to bygningsvolumener på Fremtidsvej samt arealet i den private gård, skal fremstå i en lille skala. Rumligt skal den lille skala skabe rammer for menneskers møder og ophold og nedskalere overgange fra de høje bygninger til mennesket på stedet.

Minimum 20% af træerne skal kunne opnå en højde på 8 meter eller mere. Tilsammen skal en beplantning af træer, buske, stauder og græsser udgøre byrum, der byder på årstidsvariation og sanselige oplevelser.

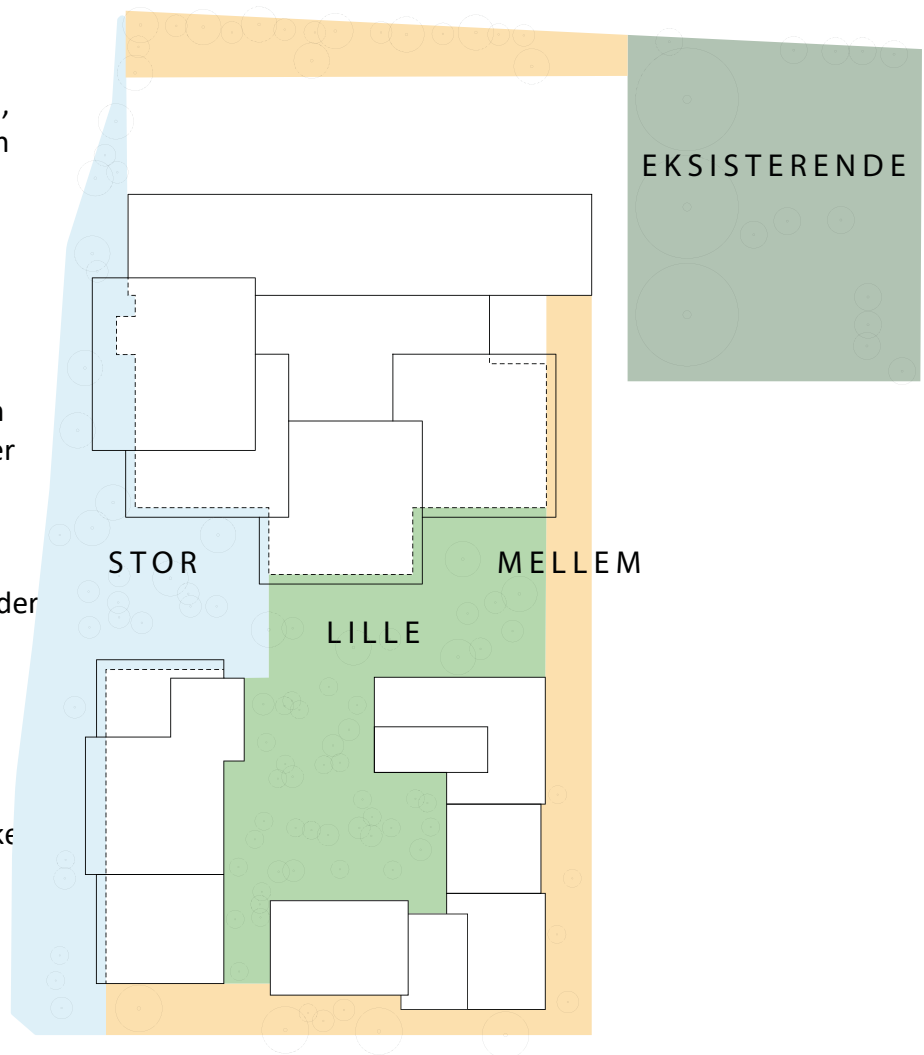
Arealet skal opbygges på en parkeringskælder hvorfor det er at betragte som en taghave. Det stiller krav til at sikre sammenhæng mellem de begrænsede vækstvolumener og plantevalg. I kilen skal der endvidere arbejdes med, at bede skal være regnvandshåndterende ved at forsinke overfladevand fra belægningen. I gårdrummet skal der indarbejdes bakker eller højbede, så der skabes mere volumen i beplantningen.

MELLEM SKALA

Arealet, der danner overgang mellem bygninger og trafikarealer mod henholdsvis Nordvad og Fremtidsvej, skal skabe en skalamæssig sammenhæng til det omkringliggende boligkvarter, hvorfor det skal fremstå i en mellem skala.

Byrum i mellem skala er her karakteriseret ved, at minimum 10% af de plantede træer udgøres af træer, der kan opnå en højde på 15 meter eller mere, mens 50% af træerne kan opnå en højde på 8 meter eller mere.

Træerne og den øvrige beplantnings funktion er her, at bidrage til at bevare grønne vejmotiver, at skabe en overgang mellem bygning og vejrum samt at samle og skabe ro omkring de mange funktioner, der skal integreres i disse arealer.



Lokalplan 279

Bilag 15 Beplantningsprincip

Udregning af biofaktor

Udregning af biofaktor

Biofaktoren skal anvendes ved større samlede nye boligbebyggelser, byomdannelseprojekter og større enkeltprojekter (for eksempel en større erhvervsvirksomhed).

Biofaktoren er et mål for omfanget af et områdes grønne elementer set i forhold til områdets størrelse. Forskellige belægningstyper og beplantningstyper får en værdi efter, hvor "grøn", den er. Højeste værdi findes for skove, mens en almindelig græsplæne har en relativt lav værdi, og asfalt har værdien nul.

Ved at stille krav om en høj biofaktor vil det være vanskeligt at forsyne store arealer med fast belægning, da disse belægninger har en lav værdi. Dermed kan biofaktoren også være med til at sikre tilstrækkeligt store arealer, eventuelt med frit vand-spejl til nedsivning af regnvand, således at regnvandsbassiner måske kan gøres mindre, og belastningen af spildevandssystemet reduceres.

Til beregning af biofaktor kan bruges følgende værdier for forskellige overflader:

Grundarealer

- 0,0 Asfalt, beton, fliser, tagsten, tagpap
- 0,2 Brosten, grusflader
- 0,3 Piksten (naturstensbelægning), armeret græs
- 0,5 Tætklippet græs, ikke-permanente vandarealer, krat, buske og hække under 2 meter
- 1,0 Fritvoksende græs, staudebed, permanent vandareal med "liv" i
- 1,5 Krat, buske og hække over 2 meter
- 2,0 Skovbevoksning

Supplementsarealer

- 0,5 Regnvandsnedsivning fra belagt areal, tæt/klippet facadebevoksning (for eksempel rådhusvin), tagbeplantning (sedum - lave stenurtstauder)
- 1,0 Facadebevoksning med volumen (for eksempel vildvin), tagbeplantning (langt frit voksende græs)
- 1,5 Mindre enkeltstående træers kroneareal, facadebevoksning med stor volumen (for eksempel vedbend)
- 2,0 Store enkeltstående træers kroneareal

Biofaktoren beregnes ud fra de projekterede grønne og belagte arealer ved nyanlæg og ændringer i eksisterende anlæg. Ved beregningen opmåles arealerne med en bestemt type belægning, beplantning eller lignende og de ganges så med faktoren (til venstre). Der kommer et vægtet areal ud for hver type, som til sidst summeres op for hele grunden og divideres med det samlede grundareal.

Regneeksempel

Biofaktor = $(125 \text{ m}^2 \text{ tagsten} \times 0,0 + 80 \text{ m}^2 \text{ fliser} \times 0,0 + 350 \text{ m}^2 \text{ græsplæne} \times 0,5 + 85 \text{ m}^2 \text{ staudebed} \times 1,0 + 80 \text{ m}^2 \text{ højt krat} \times 1,5) / 720 \text{ m}^2 \text{ grund} = 0,53$

Hensigten med at bruge biofaktoren er ikke, at der i hvert tilfælde skal udregnes en meget præcis biofaktor, eller at den angivne værdi skal umuliggøre enhver udbygning og fortætning. Hensigten er at få fokus på værdien af det grønne element og af behovet for at kunne nedsive på egen grund.

I forbindelse med lokalplanlægning skal der derfor foretages en mere konkret beskrivelse af, hvordan biofaktoren bruges i det konkrete område. Nogle steder vil den måske skulle bruges mere overslagsmæssigt, mens den andre steder vil skulle beregnes mere nøje.

Lokalplan 279

Bilag 16

Udregning af biofaktor

