



Herlev
Kommune

Kommuneplan 2023-2035

For Herlev Kommune

Udprint af digital kommuneplan

Indholdsfortegnelse

Overblik	7
Hvad er en kommuneplan	9
Visioner og mål	10
Ændringer	12
Forhold til anden planlægning	18
Miljøvurdering	26
Sammenfattende redegørelse	27
Temaer	28
1. STRUKTUR	29
1.1 Hovedstruktur	30
1.2 Byudvikling	32
2. BYENS NATUR	38
2.1 Grøn struktur og forbindelser	40
2.2 Beplantning og træer	45
2.3 Beskyttelse af arter og naturtyper	48
2.4 Grønt Danmarkskort	53
3. BYLIV OG BOLIGER	59
3.1 Boliger	61
3.2 Byrum	64
3.3 Kulturhistorie og bevaringsværdier	67
3.4 Fritid, fritidsanlæg og bevægelse i byens rum	76
4. TRAFIK OG MOBILITET	79
4.1 Veje	82
4.2 Stier	84
4.3 Kollektiv trafik	86
4.4 Stationsområderne	88
5. ERHVERV OG DETAILHANDEL	91
5.1 Erhverv	93
5.2 Detailhandel	101
6. KLIMA OG MILJØ	107
6.1 Klimatilpasning	111
6.2 Vandmiljø	124
6.3 Beskyttelse af grundvand	126

6.4 Varme og energi	129
6.5 Støj	131
6.6 Bæredygtig ressourcehåndtering	134
Byudviklingsområder	135
Erhvervskvarteret	137
Hjortespring	140
Bymidten	142
Stationsområdet	144
Herlev Hallerne	146
Rammer	148
Generelle rammer	149
Boligområder	158
B20 - Boligområde	159
B21 - Boligområde	161
B19 - Boligområde	163
B16 - Boligområde	165
B25 - Boligområde	167
B17 - Boligområde	169
B12 - Boligområde	171
B14 - Boligområde	173
B28 - Boligområde	175
B2 - Boligområde	177
B27 - Boligområde	179
B13 - Boligområde	181
B23 - Boligområde	183
B24 - Boligområde	185
B1 - Boligområde	187
B3 - Boligområde	189
B5 - Boligområde	191
B10 - Boligområde	193
B26 - Boligområde	195
B4 - Boligområde	197
B7 - Boligområde	199
B9 - Boligområde	201
B11 - Boligområde	203

B8 - Boligområde	205
B6 - Boligområde	207
B29 - Boligområde	209
B31 - Boligområde	211
B30 - Boligområde	213
B32 - Boligområde	215
B33 - Boligområde	217
B34 - Boligområde	219
B35 - Boligområde	221
Blandet bolig og erhverv	223
BE24 - Blandet bolig og erhverv	224
BE22 - Blandet bolig og erhverv	226
BE23 - Blandet bolig og erhverv	228
BE2 - Blandet bolig og erhverv	230
BE3 - Blandet bolig og erhverv	232
BE5.1 - Blandet bolig og erhverv	234
BE5.2 - Blandet bolig og erhverv	236
BE4 - Blandet bolig og erhverv	238
BE1 - Blandet bolig og erhverv	241
BE9 - Blandet bolig og erhverv	243
BE7 - Blandet bolig og erhverv	245
BE8 - Blandet bolig og erhverv	247
BE10 - Blandet bolig og erhverv	249
BE11 - Blandet bolig og erhverv	252
BE12 - Blandet bolig og erhverv	254
BE13 - Blandet bolig og erhverv	256
BE14 - Blandet bolig og erhverv	259
BE15 - Blandet bolig og erhverv	261
BE16 - Blandet bolig og erhverv	263
BE17 - Blandet bolig og erhverv	264
BE18 - Blandet bolig og erhverv	266
BE19 - Blandet bolig og erhverv	268
BE20 - Blandet bolig og erhverv	270
Erhvervsområder	272
E6 - Erhvervsområde	273

E7 - Erhvervsområde	275
E5 - Erhvervsområde	277
E9 - Erhvervsområde	279
E4 - Erhvervsområde	281
E11 - Erhvervsområde	283
E3 - Erhvervsområde	285
E10 - Erhvervsområde	287
E14 - Erhvervsområde	289
E16 - Erhvervsområde	291
Centerområder	293
C15 - Centerområde	294
C8 - Centerområde	296
C21 - Centerområde	298
C2 - Centerområde	300
C16 - Centerområde	302
C17 - Centerområde	304
C6 - Centerområde	306
C13 - Centerområde	308
C1 - Centerområde	310
C18 - Centerområde	312
C14 - Centerområde	314
C12 - Centerområde	316
C4 - Centerområde	318
C5 - Centerområde	320
C19 - Centerområde	322
C7 - Centerområde	324
C20 - Centerområde	326
Områder til offentlige formål	328
O12 - Offentlige formål	329
O8 - Offentlige formål	331
O9 - Offentlige formål	333
O6 - Offentlige formål	335
O17 - Offentlige formål	337
O11 - Offentlige formål	339
O19 - Offentlige formål	341

O14 - Offentlige formål	343
O7 - Offentligt formål	345
O3 - Offentlige formål	347
O13 - Offentlige formål	349
O4 - Offentlige formål	351
O15 - Offentlige formål	353
O5 - Offentlige formål	355
O23 - Offentlige formål	357
O24 - Offentlige formål	359
O1 - Offentlige formål	361
O20 - Offentlige formål	363
O26 - Offentlige formål	365
O27 - Offentlige formål	367
O28 - Offentlige formål	369
O29 - Offentlige formål	371
O16 - Offentlige formål	373
Rekreative områder	375
R10 - Rekreativt område	376
R3 - Rekreativt område	378
R8 - Rekreativt område	380
R1 - Rekreativt område	382
R2 - Rekreativt område	384
R11 - Rekreativt område	386
R5 - Rekreativt område	388
R9 - Rekreativt område	390
R6 - Rekreativt område	392
R7 - Rekreativt område	394
R4 - Rekreativt område	396

Forord

Herlev er i rivende udvikling, og vi kan glæde os over den stigende og positive interesse for at udvikle i Herlev. I bymidten er renovering og udvidelse af bymidtecenteret samt opførelse af nye boliger i fuld gang. Letbanen lægger an til at kunne køre langs Ring 3.

Indbyggertallet vokser i rask fart, og erhvervslivets interesse for byen er tilsvarende stor.

Den store lyst til udvikling mærkes især i vores erhvervskvarter ved Marielundvej. På baggrund af en udviklingsplan er det under omdannelse fra et egentligt erhvervskvarter til et blandet bolig- og erhvervsområde. I årene, der kommer, kan vi se frem til, at et nyt område med mange nye boliger og byrum skyder op i skøn forening med det gode erhvervsliv. Det skaber grobund for mangfoldighed og nye fællesskaber.

Omdannelse af området omkring Herlev Hallerne skal udvikles, med henblik på at understøtte det sociale liv, sundhed og velvære. Samtidig skal de grønne arealer styrkes og anvendes alsidigt.

Stationsområdet skal udvikles til et velfungerende trafikknudepunkt – og et byrum, som gør det let og attraktivt at bruge den kollektive trafik. Det er nu politisk aftalt i Folketinget at vende perronen, så den kommer til at ligge under Ringvejsbroen. Det vil sikre optimale omstigningsforhold mellem Letbane og S-tog.

Samtidig med at vi glæder os over byens udvikling, er det afgørende, at Herlev vedbliver at være et godt sted at bo, arbejde og drive virksomhed. Det gode fundament, vi har i Herlev, skal vi bygge videre på. I den proces gør vi os umage for, at de værdier, der kendetegner Herlev i dag, også bliver en del af fremtiden.

Sideløbende med at vi skaber rum for en ny og spændende udvikling, skal vi stille krav til udviklingen, så vi sikrer, at nye boligområder får lys, luft og grønne områder. I fokus er også livet for kommende generationer. Derfor arbejder vi med grøn omstilling og klimatilpasning, der understøttes i vores arbejde med udvikling af byen.

Med denne kommuneplan får vi et godt arbejdsredskab til at styrke Herlev, så det bliver endnu mere attraktivt at bo, arbejde og drive virksomhed her. Vi glæder os til at få gode input til udviklingen af vores by, når kommuneplanen er i høring.

På kommunalbestyrelsens vegne,

Thomas Gyldal Petersen
Borgmester



Hvad er en kommuneplan?

Kommuneplanen udstikker de overordnede regler for arealanvendelsen i Herlev Kommune. Planloven (Lov om planlægning, LBK nr. 1157 af 01/07/2020) bestemmer, hvad en kommuneplan skal og må indeholde. Kommuneplanen skal således omfatte en periode på 12 år, og indeholde:

- En Hovedstruktur, der angiver de overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen i kommunen.
- Retningslinjer for arealanvendelsen.
- Rammer for indholdet af lokalplaner i de enkelte dele af kommunen.

Kommuneplanen skal også indeholde en redegørelse for planens forudsætninger samt en miljøvurdering. Der redegøres for planens sammenhæng med den øvrige planlægning i senere afsnit, 'Forhold til anden planlægning'. De øvrige forudsætninger fremgår under de enkelte temaer.

Visioner og mål

Herlev Kommune er i vækst med flere borgere og velfungerende virksomheder. Denne vækst ønsker Kommunalbestyrelsen at styrke gennem en bæredygtig byudvikling - socialt, miljømæssigt og økonomisk.

Fremgang og fælleskab for borgerne

Kommunalbestyrelsen ønsker, at der skal være plads til alle i Herlev. Derfor skal Herlev kunne tilbyde flere nye boliger i byudviklingsområderne, og kvaliteten i nye såvel som eksisterende boligområder skal fastholdes. Det er væsentligt, at der lokalt sikres boliger til personer med funktionsnedsættelse og særlige behov, f.eks. opgangsfællesskaber. Byens rum skal skabe fællesskab og tryghed gennem et aktivt byliv, så det bliver muligt at mødes på tværs af generationer, geografi og kultur. Byens rum skal tilgodese særlige behov og mangfoldighed samt rumme udfoldelsesmuligheder for alle. Der skal være rum for kulturoplevelser, natur, leg og fysisk aktivitet.

By med plads til både erhverv og boliger

Herlev har et godt og attraktivt handelsliv, og det skal kommunen også have i fremtiden. Handelslivet i byen er udsat for konkurrence fra blandt andet en stigende internethandel og øget konkurrence fra større detailhandelscentre i regionen. Derfor skal der skabes bedre rammebetingelser i bymidten og byudviklingsområderne, som kan styrke detailhandlens konkurrenceevne.

Erhvervslivet skal styrkes og fastholdes. Der skal skabes de bedst mulige rammer for vækst og udvikling for at tiltrække flere virksomheder og fastholde de eksisterende. Målsætningen er, at virksomheder oplever kommunen som en attraktiv erhvervskommune og aktiv medspiller i deres udvikling. I Herlev prioriteres god infrastruktur, et attraktivt miljø i erhvervskvarteret, en løsningsorienteret og serviceminded sagsbehandling samt en fortsat tæt dialog mellem kommune og virksomheder.

Grøn bæredygtig by

Adgang til natur og grønne områder. Herlev er allerede en by med korte afstande til grønne områder og mange muligheder for at opleve naturen. Disse værdier skal vi passe på, og vi skal værne om naturen og den biologiske mangfoldighed. Derfor skabes rammer for mere natur i forbindelse med nybyggeri og nærheden til de grønne områder fastholdes.

Herlev Kommune vil bidrage til at nedbringe udledningen af CO2 og mindske klimaforandringerne. Derfor skal der skabes bedre rammer for bæredygtig energiforbrug og varmforsyning. Herlev Kommune vil igangsætte innovative og adfærdsforændrende projekter i udbygning og drift af kommunens egne institutioner, skoler, administration mv. Ligeledes skal kollektiv transport og cyklisme styrkes, for at skabe gode alternativer til bilen.

Herlev skal deltage i at gøre Hovedstadsområdet robust over for de klimaforandringer, der kan ramme både nu og i fremtiden. For Herlev er det i særlig grad væsentligt at styre, hvor vandet løber hen, når der er skybrud eller længerevarende regn. I den forbindelse vil kommunen fortsat indgå i samarbejder med de øvrige kommuner, forsyningsselskaber og andre interessenter om at fastlægge, hvor tit og hvor meget vand kommunen vil tolerere i forskellige typer af områder.

Kommuneplanen er udarbejdet samtidigt med Klimahandleplanen.

Temaer

Kommuneplanen er inddelt i seks overordnede temaer, der understøtter visionen ved at sætte rammerne for den fremtidige udvikling gennem retningslinjer for arealanvendelsen, og dermed lokalplanlægningen. De seks temaer er: 1) Struktur, 2) Byens natur, 3) Byliv og boliger, 4) Trafik og mobilitet, 5) Erhverv og detailhandel, 6) Klima og Miljø.

Tema	Fremgang og fællesskab for borgerne	Grøn bæredygtig by	By med plads til både boliger og erhverv
Indsatsområde	Blandet by	Modvirke klimaforandringer	Byliv
	Mødesteder	Rekreativt regnvand	Virksomheders næromgivelser
	Attraktive byområder	Grøn mangfoldighed	Mobilitet

Ændringer med kommuneplanrevisionen

Med denne kommuneplan foretages en større redaktionel omstrukturering af kommuneplanen. Vigtigst er overgangen fra en trykt udgave til en web-baseret udgave. Derudover gennemføres en række justeringer af plangrundlaget. Det omfatter bl.a. ændring af de generelle rammer og rammer for enkelte områder, detailhandelsstrukturen, m.fl. Nedenfor er en gennemgang af samtlige ændringer fra Kommuneplan 2013-2025.

Udgangspunkt er Kommuneplanstrategi 2019 Fremgang og fællesskab i en bæredygtig by.

Kommuneplanstrategi 2019 fungerede som debatoplæg til denne kommuneplan og udpegede 3 overordnede emner:

- Fremgang og fællesskab
- Grøn bæredygtig by
- By med plads til både boliger og erhverv

Større redaktionelle ændringer

Redaktionelt ændrer kommuneplanen udtryk ved at gå fra at være en trykt kommuneplan til at være udelukkende web-baseret. Dette har givet anledning til at ændre på den overordnede struktur og tilpasse teksten til dette format. Indholdsmæssige ændringer er beskrevet nedenfor.

Ændringer i generelle rammer

Solenergianlæg

Der er i Herlev Kommune et ønske om at fremme klimavenlig energi. Derfor indføres der med kommuneplanen en bestemmelse om, at der som udgangspunkt ikke må forhindres opsætning af solenergianlæg i forbindelse med nye lokalplaner.

Forsinkelse af regnvand

Kommuneplanen lægger op til, at friarealer bør anvendes til at forsinke regnvand. Dette er dog på betingelse af at området også kan anvendes til rekreative formål.

Terrænregulering

Kommuneplanen fastlægger krav vedrørende terrænregulering.

Åben-lav bebyggelse

Kommuneplanen tillader etablering af faste hegn mod nabo i områder med åben-lav bebyggelse.

Kommuneplanen giver mulighed for en praksis, om at bestemme bygningshøjder når der udarbejdes villalokalplaner.

Arkitektur

Kommuneplanen fastlægger generelle rammebestemmelser om, at beplantede tage skal fremmes på nybyggeri, at boliger i udgangspunktet skal være gennemlyste, bygningshøjder samt særlige krav til inddækning af teknik på tage.

Friarealer

Med kommuneplanen stilles krav til omfanget af friarealer, hvor der indføres en differentiering af kravene på baggrund af bebyggelsens tæthed.

Nyttehaver

Med Kommuneplanen gives der mulighed for at udvide størrelsen på skure i nyttehaver, for at give større brugsværdi.

Parkering

Parkeringsnormen for biler justeres ved at differentiere mellem forskellige typer af boliger - etageboliger, tæt-lav og åben lav, hvor der i Kommuneplan 2013 kun var brugt den generelle betegnelse "bolig" med en enslydende parkeringsnorm.

Parkeringsnormen fastholdes på 2 pr. bolig for områder med åben-lav boligbebyggelse. For etageboliger og tæt-lav boligbebyggelse skærpes parkeringsnormen til 1,5 pr. bolig. Dette gøres dels på baggrund af boligernes erfaringsmæssige parkeringsbehov og dels for at understøtte mere klimavenlige transportformer. Parkeringsnormen halveres i de stationsnære kerneområder.

Ud over en skærpelse af parkeringsnormer for etageboliger og tæt-lav boligbebyggelse stilles også krav om parkering i konstruktion i det stationsnære kerneområde ved byggeri med høje bebyggelsesprocenter. Endvidere gives der mulighed for, at man i særlige tilfælde kan tillade dobbeltudnyttelse, som efter en konkret vurdering kan reducere parkeringsnormen.

I Kommuneplan 2023 indføres cykelparkeringsnormer for at forbedre parkeringsforholdene for cyklende.

Ændring af rammebestemmelser til blandet bolig- og erhvervsområde

Kommuneplanen ændrer rammen til blandet bolig- og erhverv for følgende områder: Dele af byomdannelsesområdet ved Erhvervskvarteret, Lille Birkholm, Herlevgård og Rådhusgrunden.

Ændring af rammebestemmelser i relation til kommende projekter

Specifikke rammebestemmelser for følgende områder er justeret i relation til kommende projekter:

- Skinderskovhallen, Herlevgårdsvej, Toftegården og Enghuset, Herlev Hallerne ved tennisbanerne og Bangs Torv: Udvidede byggemuligheder.
- Byomdannelsesområdet ved Erhvervskvarteret: Udvidede byggemuligheder, krav om kantzoner og parkering samt mulighed for at stille krav om etablering af almene boliger.
- Hækmosen og Egeløvparken: Mulighed for en udvidelse af lokalcenteret til detailhandel samt mulighed for etablering af boliger.
- Hørkær 1-5: Særlig tilladelse til parkering.
- Gammelgårdssøen: Præcisering af byggemulighed og anvendelse.
- Smedeholm: Mulighed for etablering af virksomheder op til miljøklasse 5 samt udvidede byggemuligheder.

Ændringer af øvrige specifikke rammebestemmelser

- Rammeområde C8, C17 og E10 udvides med bestemmelser om støj fra Banedanmarks aktiviteter.
- Rammeområde B22 ved Kildegårdsskolen ændres fra at være boligområde til et område til offentlige formål.
- Rammeområde B9 udvides med bestemmelser om bebyggelsesprocent og boligtyper.

Ændringer i Erhvervskvarteret

Et større område af det, der i dag er kendt som Herlev Kommunes Erhvervskvarter udpeges til byomdannelsesområde, hvor der udlægges nye rammebestemmelser, som tillader etablering af blandet bolig og erhverv.

Området vest for Marielundvej og nord for Mileparken reserveres fortsat til etablering af produktionsvirksomheder i op til miljøklasse 5. For at fremtidssikre produktionsvirksomheder fastlægges en afstandszone til boliger i tilstødende blandet bolig- og erhvervsområde mod øst på 150 meter. Indenfor afstandszone gælder særlige bestemmelser for byggemuligheder.

Der fastlægges en rækkefølge for udvidelsen af Erhvervs kvarteret.

Ændringer i detailhandelsstrukturen

På baggrund af en detailhandelsanalyse for Herlev Kommune er retningslinjer og rammer justeret for detailhandel. Der gives mulighed for et nyt lokalcenter i Erhvervs kvarteret, Vasekær, for at understøtte byomdannelsen i området og sikre den lokale forsyning af varer.

Derudover foretages mindre justeringer af eksisterende centerområder for så vidt angår rammerne for det samlede omfang af detailhandel og butiksstørrelser.

Omkring Lyskær nedlægges et område til særligt pladskrævende varer. Området til særligt pladskrævende varer ved Vesterlundvej udvides fra 12.000 m² til 20.000 m².

De to lokalcentre ved Lindehøj (eksisterende ramme: 2.000 m²) og Egeløvparken (eksisterende ramme: 2.000 m²) udvides til 3.000 m².

Det nye lokalcenter ved Vasekær (eksisterende ramme: 0 m²) udvides til 3.000 m² med mulighed for etablering af én enkelt dagligvarebutik på minimum 1.000 m².

'At give noget tilbage til byen'

For de udpegede byudviklingsområder fastsættes der retningslinjer om, at udviklingen i området skal forholde sig til konceptet 'At give noget tilbage til byen', for at tydeliggøre overfor private aktører at de er med til at udvikle Herlev som en helhed i en større bymæssig sammenhæng. Konceptet skal sikre kvalitet i projekter, i form af krav til bygningers arkitektur, særegenhed, anvendelsesmuligheder og relation til omgivelserne.

Bevaringsværdige træk ved byggeri

I byomdannelsesområdet ved Erhvervs kvarteret samt Bymidten udpeges bygninger med bevaringsværdige træk. Træk som skal videreføres ved omdannelse af byggeriet. Dette er med til at sikre kommunens kulturhistoriske værdier.

Bevaringsværdigt landskab

Der udpeges med kommuneplanen område med bevaringsværdigt landskab.

Kulturforbindelsen

Kulturaksen skifter navn til Kulturforbindelsen og justeres, så den harmonerer med udviklingsplanen for byomdannelsesområdet ved Erhvervs kvarteret.

Nærhed til grønne områder

Der må højst være 500 m i gangafstand mellem nye boliger i omdannelses- og byudviklingsområderne og det nærmeste grønne, rekreative areal. Dette areal skal være på minimum 2.000 m². I områder, hvor bystrukturen ikke giver mulighed for indpasning af større grønne rekreative områder, skal der etableres mindre offentlig tilgængelige grønne arealer, i form af lommeparker, trælunde mv. med høj biofaktor, høj brugsværdi og høj kvalitet og variation i beplantning.

Det grønne loop

Ved udviklingen af Erhvervs kvarteret skal der etableres et loop, der skal indeholde stiforløb, beplantning og regnvandshåndtering, som understøtter loopet som kvarterets sammenhængende rekreative areal.

Beplantning og træer

Kommuneplanen stiller skærpede krav til forhold omkring beplantning og træer. Dette omfatter blandt andet krav om erstatningsbeplantning i særlige tilfælde samt træer som arkitektoniske elementer.

Skovrejsning

Med kommuneplanen udpeges der ikke længere områder, der skal friholdes for skovrejsning.

Naturbeskyttelse

Kommuneplanen stiller skærpede krav til internationalt beskyttede arter og naturområder.

Grønt Danmarkskort

Der udpeges med kommuneplanen områder til Grønt Danmarkskort bestående af områder med særlige naturinteresser samt økologiske forbindelser og potentielle naturområder.

Håndtering af skybrudsvand

Ved nye projekter skal grundejer i udgangspunktet sikre mulighed for opmagasinering og forsinkelse af skybrudsvand på egen grund, indtil der er plads i kloaksystemerne, så vand fra skybrudshændelser ikke afledes mod naboejendomme. Der stilles endvidere krav om, at grundejer skal udarbejde en Regnvandshåndteringsplan ved udbygning af grunde større end 2.500 m².

Kabeltraceer

Specifikke rammer berørt af elanlæg har fået tilføjet bestemmelse om disses tilstedeværelse.

Forhold til anden planlægning

Kommunens fysiske planlægning skal være i overensstemmelse med en række statslige- og regionale planer.

Det gælder sikring af nationale interesser gennem landsplandirektiver, herunder Fingerplan 2019, vandplaner, Natura 2000-planer, handlingsplaner for realiseringen af disse planer efter miljømålsloven og Natura 2000-skovplaner.

Samspelet med landsplanlægningen og nabokommunernes planlægning er med til at sikre, at den enkelte kommunes planlægning sker i overensstemmelse med overordnede interesser i arealanvendelsen. Herlev Kommune grænser op til København, Rødovre, Glostrup, Ballerup, Furesø, og Gladsaxe kommuner, der alle ligger inden for hovedstadsområdet. Fingerplan 2019 fastlægger nogle overordnede rammer for byudvikling i hovedstadsområdet inden for detailhandel, trafik og grønne områder.

Planloven

De overordnede statslige mål og retningslinjer for kommunernes planlægning er fastlagt i planloven.

Loven skal sikre en sammenhængende planlægning, der forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen, medvirker til at værne om landets natur og miljø og skaber gode rammer for vækst og udvikling i hele landet, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag med respekt for menneskets livsvilkår, bevarelse af dyre- og planteliv og øget økonomisk velstand.

Loven tilsigter særlig,

- at der ud fra en planmæssig og samfundsøkonomisk helhedsvurdering sker en hensigtsmæssig udvikling i hele landet og i de enkelte kommuner og lokalsamfund,
- at der skabes og bevares værdifulde bebyggelser, bymiljøer og landskaber,
- at skabe gode rammer for erhvervsudvikling og vækst,
- at de åbne kyster fortsat skal udgøre en væsentlig naturværdi og landskabelig værdi,
- at biodiversiteten understøttes, og at forurening af luft, vand og jord samt støjulemper forebygges,
- at offentligheden i videst muligt omfang inddrages i planlægningsarbejdet, og
- at alsidighed i boligsammensætningen fremmes gennem mulighed for planlægning for almene boliger i byerne.

I hovedstadsområdet skal kommuneplanlægningen udføres på grundlag af en vurdering af udviklingen i hovedstadsområdet som helhed. Hovedprincipperne i den overordnede fingerbystruktur skal videreføres, og byudvikling af regional betydning skal koordineres med udbygning af den overordnede infrastruktur, herunder specielt den kollektive trafikbetjening.

Planloven indeholder et katalog over de emner, som kommuneplanen skal omfatte. Emnerne står i planlovens § 11 a - det såkaldte »kommuneplankatalog«.

De landsplanmæssige interesser varetages herudover hovedsageligt gennem regeringens landsplanredegørelse og landsplandirektiver.

- Landsplanredegørelsen er en politisk udmelding fra regeringen. Formålet er at fremlægge regeringens vision for hele landets udvikling og en overordnet stillingtagen til planlægningen i de forskellige dele af landet. Der fremlægges en ny landsplanredegørelse efter hvert folketingsvalg.
- Landsplandirektiver, der har form af cirkulærer, er mere præcise forskrifter for kommuneplanernes indhold. Der kan enten være tale om en konkretisering af en statslig politik, som kommunerne skal indarbejde i kommuneplanerne, eller konkrete retningslinjer fx i form af en reservation af præcist udpegede arealer til et bestemt formål.

I dag er det Indenrigs- og boligministeriet ved Bolig- og Planstyrelsen, der udstikker de overordnede retningslinjer og visioner for landsplanlægningen. Her er det kommunens ansvar at oversætte disse til fysisk planlægning gennem kommuneplanen og lokalplaner. Nedenstående beskriver de planer, retningslinjer og samarbejder, som Herlev Kommune indgår i og skal forholde sig til.

Landsplanredegørelse og fingerplan

Landsplanredegørelse

Landsplanredegørelsen er regeringens vision for den fysiske udvikling i Danmark.

Den seneste landsplanredegørelse fra 2019. "Vækst og udvikling gennem fysisk planlægning - Bedre rammer for virksomheder, borgere og kommuner i hele landet" er udstedt i januar 2019. Landsplanredegørelsen redegør for de væsentligste elementer i den nye planlov og skal skabe afsættet for, at kommunerne kan følge op på regeringens visioner på planområdet.

Under overskriften "Bedre rammer for kommunernes planlægning", tilkendegiver staten, at kommunerne skal have større råderum for at skabe gode rammer for erhverv og vækst, og at staten ikke vil blande sig unødigt i kommunernes planlægning.

Det fremhæves at kommunerne har fået større råderum og ansvar for egen planlægning, bl.a. mere fleksible regler for detailhandel.

Fingerplan

De særlige forhold i hovedstadsområdet, hvor by- og infrastrukturen og de grønne kiler er tæt integreret og går på tværs af administrative grænser, stiller specielle krav til koordinering af den fysiske planlægning. Staten har derfor udarbejdet et landsplandirektiv - Fingerplan 2019 - der udgør det overordnede grundlag for kommunernes planlægning af byudvikling, byomdannelse, grønne kiler, trafikplanlægning mv. i hovedstadsområdet.

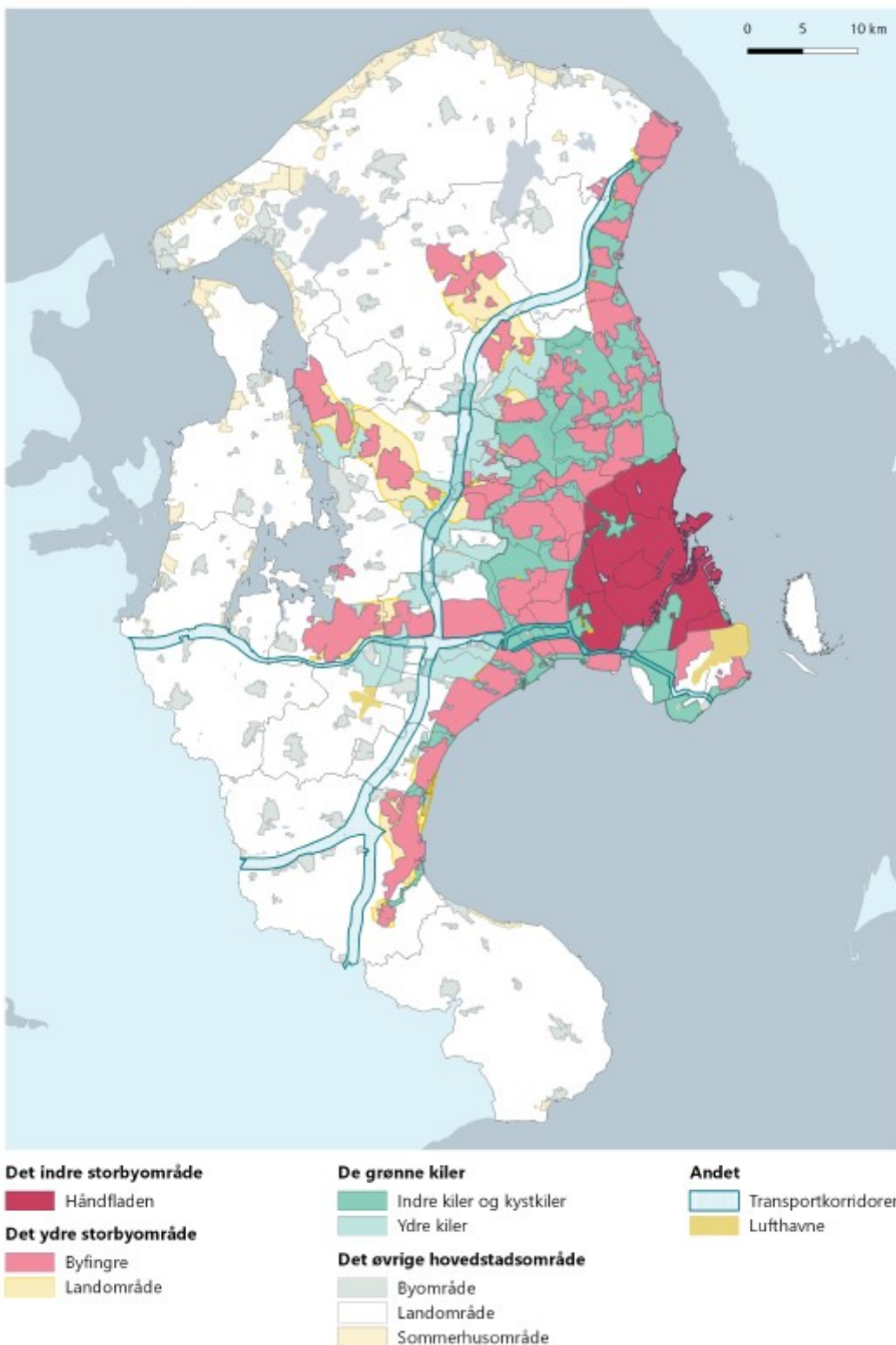
Hovedformålet er at sikre, at fingerbystrukturen, som har været rettesnor for de seneste næsten 60 års planlægning, videreføres. Det betyder, at bebyggelsen skal samles i håndfladen og byfingrene (Fingerbyen) langs med trafikårene fra København mod købstæderne med særlig hensyntagen til mulighederne for god kollektiv trafikbetjening.

Byudvikling af regional betydning skal ske i Fingerbyen. Byudviklingen skal især fremmes i de stationsnære områder, hvorfor intensive byfunktioner kun kan placeres i nærheden af en station. Ved byudvikling af regional karakter skal rækkefølgeplanlægning sikre en balanceret udvikling i hovedstadsområdet som helhed, sammenhæng mellem byudvikling og overordnet infrastruktur samt balance mellem udbud og efterspørgsel. Desuden skal rækkefølgeplanlægning sikre, at byområdet udvikles indefra og ud.

De grønne kiler mellem byfingrene skal friholdes for bymæssig bebyggelse og anvendes til fritidsformål.

Byudvikling uden for Fingerbyen skal være af lokal karakter som afrunding af bysamfund. Hvis der i planlægningen udlægges nye arealer til byudvikling uden for byfingrene, skal det ved hjælp af rækkefølgeplanlægning sikres, at byudviklingen fortsat er af lokal karakter. Fremtidig byudvikling af regional karakter uden for Fingerbyen forudsætter beslutning om forlængelse af byfingrene, så byudvikling og trafikal betjening følges ad.

På kortet herunder er vist opdelingen i indre storbyområde (håndfladen), ydre storbyområde (byfingrene), grønne kiler og øvrige hovedstadsområde, som indgår i Fingerplan 2019. Kortet er fra Bolig- og Planstyrelsen.



Kommuneplan 2023 er i overensstemmelse med fingerplanens retningslinjer. I kommuneplanen prioriteres blandt andet omdannelse og fortætning af eksisterende byområder, og det betyder, at kommunen kan undgå byspredning og derved bevare de værdifulde bynære landskaber. Kommuneplan 2023 afgrænser stationsnære områder

omkring Herlev Station og letbane stationerne i kommunen, og for at fremme stationsnærhedsprincippet har kommunen udarbejdet retningslinjer og rammer for cykling, gang og parkering. Kommuneplan 2023 fastsætter rækkefølge for byudvikling af udvalgte byudviklingsområder.

Som en del af fingerplanen blev der i 2018 udgivet et ny samlet planlægning for detailhandelsstrukturen i form af Landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet om beliggenheden af bymidter, bydelscentre og aflastningsområder mv. til detailhandel i hovedstadsområdet. For Herlev Kommune gælder følgende:

- Inden for fingerbyområdet er der udpeget en bymidte i Herlev. Herudover kan der planlægges for et bydelscenter.
- Kommunerne fastsætter selv det maksimale butiksareal i både bymidter og bydelscentre, og kommunen er ikke længere bundet af en maksimal grænse på 5.000 m² for bydelscentre.
- Herudover kan der som hidtil planlægges for lokalcentre med et maksimalt bruttoetageareal til butiksformål på op til 3.000 m².

Nationale interesser i kommunernes planlægning

Statens oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægningen fra 2018 er fokuseret på at følge op på den moderniserede planlov fra 2017, og større frihed for kommunerne.

De væsentlige nationale interesser er fokuseret inden for fire interesseområder:

- vækst og erhvervsudvikling
- natur- og miljøbeskyttelse
- kulturarvs- og landskabsbevarelse
- hensyn til nationale og regionale anlæg.

Der lægges under punkt 1) særlig vægt på at sikre udviklingsmuligheder for produktionsvirksomheder samt landbrug. Kommuner i hovedstadsområdet skal desuden følge retningslinjerne i fingerplanen. Under punkt 2) præciseres krav til naturbeskyttelse og Grønt Danmarkskort, grundvandsbeskyttelser, kystbeskyttelse og klimatilpasning samt skovrejsning. Staten har endvidere under punkt 3) fokus på bevarelse af landskaber, kystnærhedszoner og værdifulde kulturmiljøer. Under punkt 4) gennemgås krav vedrørende hensyn til lufthavne og flyveruter, større infrastrukturanlæg i form af veje og jernbaner, udnyttelse af undergrunden, forsvarsanlæg samt affaldsanlæg.

Vand- og Natura2000-planer

Målene for vand- og naturkvaliteten vil fremover blive fastsat i de statslige vandområdeplaner og Natura 2000-planer, der er bindende for kommunernes planlægning og administration.

Vandområdeplanerne skal sikre en god økologisk tilstand for grundvand, vandløb, søer og fjorde. Natura 2000-planerne skal bevare og genoprette vores internationale naturområder (Natura 2000-områderne).

Natura 2000-planerne blev vedtaget i 2012. Vandplanerne blev vedtaget i 2014, og anden generation for perioden 2016-21 blev vedtaget af i juni 2016. Der er mulighed for at se planerne og følge processen på Miljøstyrelsens hjemmeside.

De konkrete tiltag kommunen skal iværksætte, for at målsætningerne kan opnås, fremgår af Bekendtgørelse om indsatsprogrammer.

Der er ikke fastsat en tidsfrist for, hvornår målene fra Natura 2000-planerne skal være nået, men Danmark er forpligtet til at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. De enkelte Natura 2000-områder er udpeget af hensyn til nogle af disse arter og naturtyper. På baggrund af de statslige Natura 2000-planer udarbejder kommunen handleplaner, som udmønter målene i mere konkrete handlinger.

Kommuneplanen i regionalt perspektiv

Herlev Kommune planlægger for byudvikling, som sikrer, at der opretholdes en fremtidig forsyning af boliger, erhverv og detailhandel, som passer til det forventede behov. Hovedfokus er en omdannelse af eksisterende erhvervsområder i Erhvervs kvarteret. Derudover opjusteres rammerne for detailhandlen for at sikre den lokale forsyning med butikker.

Planlægningen sikrer en rummelighed til specielt by- og kontorerhverv på velbeliggende arealer i forhold til den overordnede infrastruktur, nærmere bestemt i Erhvervs kvarteret. Dette understøtter den nye letbane på Ring 3 og samtidig gør nytte af de stationsnære områder som letbanen udløser. Kommunens produktionserhverv sikres fortsat muligheder med kommuneplanen i de erhvervsområder, der ligger vest for Marielundvej ved Erhvervs kvarteret. Herlev hospitals muligheder for udbygning og drift, som blev sikret ved seneste kommuneplan, fastholdes.

Konsekvenser for nabokommuner

Der forventes fortsat en netto befolkningstilflytning, der i nogen grad formodes at ske fra de øvrige kommuner i hovedstadsområdet.

Herlev Kommune giver mulighed for by- og kontorerhverv i Erhvervs kvarteret som konsekvens af de stationsnære områder, der opstår ved de kommende letbanestationer. Dette understøtter den statslige planlægning om, at fokusere byudviklingen i områder, som er betjent med højklasset kollektiv transport. Det er forventningen, at antallet af by- og kontorerhverv stiger inden for hovedstaden, hvorfor det er begrænset, i hvor høj grad at udlæggene i Herlev vil betyde, at nabokommunerne vil opleve et fald i etablering af disse erhverv.

Med kommuneplanen justeres detailhandelsstrukturen i Herlev. Justeringen er af begrænset karakter og er udelukkende med henblik på at understøtte den lokale forsyning.

Samspil med infrastruktur

Herlev Kommune vurderer, at den overordnede infrastruktur som udgangspunkt kan bære den planlagte byudvikling i Herlev Kommune. Byudviklingen i Herlev følger principperne i Fingerplan 2019 om at bygge videre på eksisterende infrastruktur, især den kollektive trafik for derved at begrænse privatbilismen og styrke den kollektive trafik. Dette gøres ved at understøtte og gøre brug af de muligheder, som de stationsnære områder giver i forbindelse med etableringen af den nye letbane i Ring 3.

Da kommunens planlægning fremmer byudviklingen i de stationsnære områder, betyder det, at de daglige pendlere motiveres til at gøre brug af den kollektive transport. Samtidig understøttes dette ved, at der med kommuneplanen sker en reducere af parkeringsnormerne inden for de stationsnære kerneområder, samtidigt med at man gennem planlægningen sikrer bedre forhold for cyklister og gående. Den belastning, som byudviklingen påfører den overordnede infrastruktur, forventes på den baggrund i betydelig grad at blive optaget af den kollektive trafik.

Det åbne land

For det åbne land går mange interesser på tværs af kommunegrænserne. Herlev Kommune har videreført udpegninger for den grønne kile fra fingerplanen.

Miljøvurdering

En miljøvurdering er et redskab, der anvendes til at vurdere en plans mulige miljøpåvirkning. I denne sammenhæng bruges et bredt miljøbegreb, som blandt andet omfatter indvirkninger på den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, dyr og planter, jordbund, klima, landskaber, kulturarv mv. Miljøvurderingen bruges samtidig til løbende at justere og tilpasse planlægningen, så den bliver så hensigtsmæssig som mulig i forhold til miljøet. Miljøvurderingen er udarbejdet i overensstemmelse med Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), LBK nr. 1976 af 27/10/2021.

Herlev Kommune har vurderet, at Herlev Kommuneplan 2023-2035 skal miljøvurderes, da der er tale om en plan, som fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelse til projekter, der vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Det skal bemærkes, at miljøvurderingen alene bygger på ændringer fra det eksisterende plangrundlag, som ønskes gennemført i forbindelse med det nye kommuneplanforslag. Der er således ikke tale om en miljøscreening af kommuneplanforslagets samlede indhold, idet allerede gældende planlægning er blevet miljøscreenet på et tidligere tidspunkt.

Denne miljøvurderingsrapport er blevet til på grundlag af den afgrænsningsrapport, som er blevet udarbejdet for at beskrive, hvilke temaer, som forventes omfattet af miljøvurderingsrapporten. Afgrænsningsrapporten har været i høring fra 13. april til 29. april 2022 hos Herlevs nabokommuner samt øvrige berørte myndigheder. Der er ikke indkommet nogen høringssvar i perioden.

Miljøvurderingsrapporten er opbygget, så hvert afsnit starter med en beskrivelse af revisionstemaet. Dernæst redegøres der for den aktuelle miljøtilstand. I forlængelse heraf beskrives 0-alternativet, som er den forventede udvikling, såfremt planen ikke realiseres. Hvert afsnit indeholder en sammenfattende miljøvurdering. Alle afsnit afsluttes med en beskrivelse af, hvordan Herlev Kommune påtænker at følge udviklingen i et såkaldt overvågningsprogram.

[Miljøvurderingsrapporten kan ses her.](#)

Sammenfattende redegørelse

Forslag til Kommuneplan 2023-2035 har været i offentlig høring i ti uger fra d. 11.11.2022 til d. 20.01.2023.

I forbindelse med udarbejdelse af kommuneplanforslaget er der udarbejdet en miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Ifølge lovens § 13 skal der i forbindelse med den endelige vedtagelse af en plan, der er miljøvurderet, udarbejdes en sammenfattende redegørelse. I den sammenfattende redegørelse skal der redegøres for:

- Hvordan miljøhensyn er integreret i planen eller programmet, og hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
- Hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der også har været behandlet, og
- Hvordan myndigheden vil overvåge væsentlige miljøpåvirkninger af planen eller programmet.

[Den sammenfattende redegørelse kan ses her.](#)

Temaer

Kommuneplanen er opdelt i 6 temaer: Struktur, Byens natur, Byliv og boliger, Trafik og mobilitet, Erhverv og detailhandel og Klima og miljø.

Hvert tema er delt op i en række emner. Først beskrives målene for hvert enkelt emne og dernæst beskrives kommunens planlægning. Hvert tema indeholder en oversigt over retningslinjer samt en redegørelse til hvert af emnerne i temaet.

Struktur, beskriver den overordnede struktur for kommunens areal samt byudviklingsområderne.

Byens natur, handler om Herlevs grønne områder og adgangen til dem.

Byliv og boliger, omhandler boliger og indretning af byrum og mulighederne for at bruge byen. Temaet indeholder også retningslinjer for sikring af Herlevs kulturhistorie og fritidslivet.

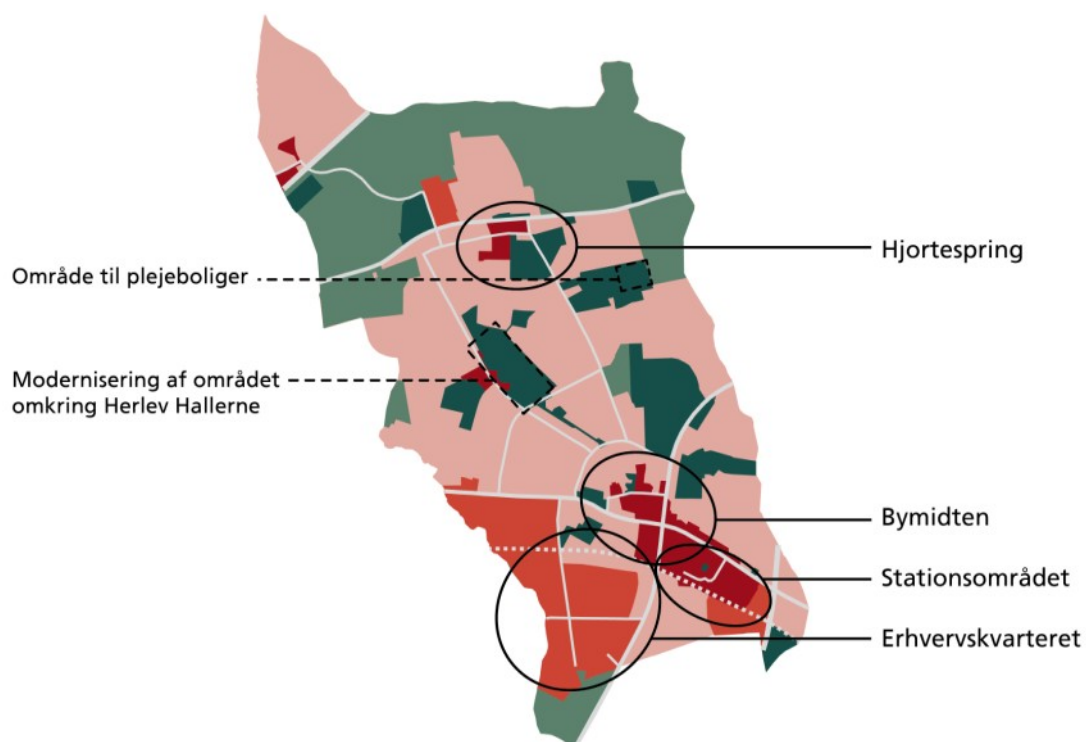
Trafik og mobilitet udpeger overordnede veje og stiforbindelser samt retningslinjer for cykler og kollektiv transport.

Erhverv og detailhandel, omfatter mulighederne for erhverv og detailhandel.

Klima og miljø, handler om miljøforhold og redegør for behov for tiltag til klimatilpasning, herunder øgede vandmængder.

1. Hovedstruktur

Den overordnede struktur for kommunens planlægning er i høj grad defineret af infrastrukturen i form af veje og kollektiv transport samt udpegninger i Fingerplanen i form af den grønne kile. Strukturen for kommunen bærer præg af et stærkt centrum beliggende omkring Herlev Bygade, Herlev Ringvej og Herlev Station, samt detailhandelscentrerne ved Hjortespring, Lindehøj og Egeløvparken. Derudover er omdannelsen af Erhvervs kvarteret centralt for den fremtidige udvikling i kommunen.



1.1 Hovedstruktur

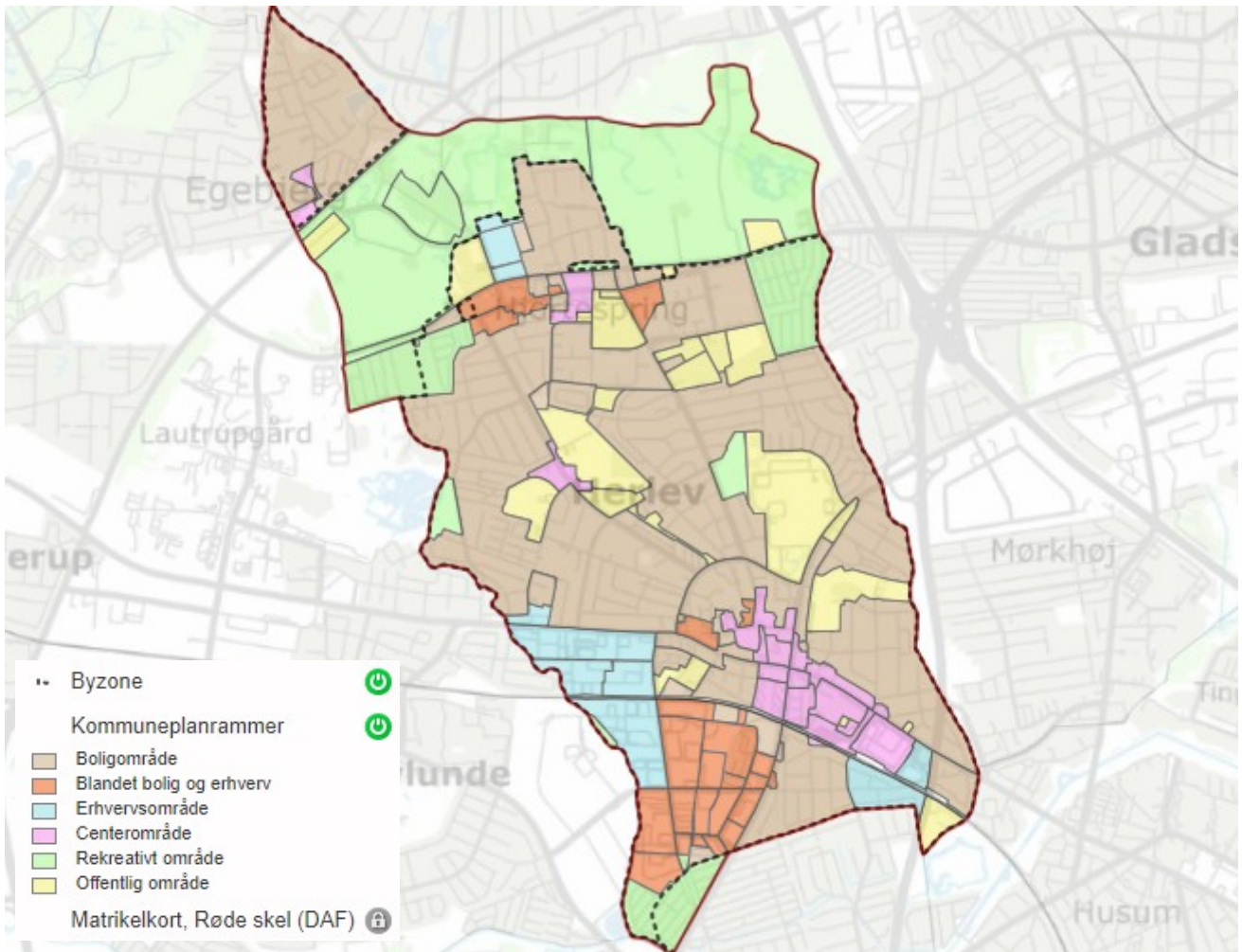
Hovedstrukturen omfatter hele kommunens geografiske område, byzone og landzone. Hovedstrukturen afspejler de overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen og er udtryk for den interesseafvejning, kommunalbestyrelsen har foretaget.

1.1.1 By- og landzone

Herlev Kommune inddeles i byzone og landzone som vist på retningslinjekortet "Hovedstruktur".

1.1.2 Overordnede anvendelser

Kommunen opdeles i områder til primært boliger, blandet bolig og erhverv, erhvervsområder, centerområder, områder til offentlige formål og rekreative områder, herunder kolonihaver og parker, som vist på retningslinjekortet "Hovedstruktur".



Hovedstruktur

1.2 Byudvikling

1.2.1 Byomdannelsesområde

Der udpeges et byomdannelsesområde i henhold til Planlovens §11a i erhvervskvarteret ved Marielundvej, som vist på retningslinjekortet "Byens udvikling". Området udlægges til at være blandet bolig og erhverv.

1.2.2 Byudviklingsområder

Der udpeges byudviklingsområder ved Hjortespring, Bymidten, Stationsområdet samt Herlev Hallerne som vist på retningslinjekortet "Byens udvikling"

1.2.3 'At give noget tilbage til byen'

For bebyggelse i omdannelses- og udviklingsområderne bør man forholde sig til følgende:

- Bygninger skal have høj arkitektonisk kvalitet. Dette omfatter bl.a. at bebyggelsen bør forholde sig til omgivelserne og bidrage positivt til sine omgivelser.
- Bygninger og byrum skal opføres og etableres, så de bidrager til nye oplevelser og giver mulighed for at etablere fællesskaber.
- Byrum bør etableres med forskellige anvendelsesmuligheder, så de inviterer til ophold og bevægelse på tværs af alder og interesser.
- I nye byrum bør håndteringen af regnvand indarbejdes som designmæssigt element, for eksempel i form af regnbede, vandrender og vandhuller, større ikke-belagte flader eller nedsænkede parkeringspladser.
- Det enkelte projekt skal understøtte etableringen af attraktive grønne byområder, således at bygningerne og byrummene bidrager til det omkringliggende byliv.
- I lokalplanlægningen skal der beskrives arkitektoniske principper, der skal bruges til at skabe identitet og kvalitet i projektområderne. Arkitektoniske principper kan f.eks. være materialevalg, facadeudtryk, bygningshøjder, opdeling af facaden, taghældning, detaljer i byggeriet, farvevalg, bevaringsværdige træk, integration af teknik m.fl.
- I byudviklingsområderne skal der bl.a. sikres variation og kvalitet ved at se på områderne ud fra en helhed, som omfatter blandt andet byrum, aktiviteter, institutioner, kulturarv, forbindelser, infrastruktur og sammenhæng til naboområder.

1.2.4 Byrum og kantzoner

Byrum

I lokalplaner for ny bebyggelse i omdannelses- og byudviklingsområderne skal der reserveres plads til funktioner, der medvirker til byliv og gode opholdsmuligheder. Funktionerne kan f.eks. være kunst, beplantede opholdsrum og siddepladser, vandbassiner, rekreativ brug af regnvand, samt faciliteter, der understøtter fysisk udfoldelse.

Kantzoner

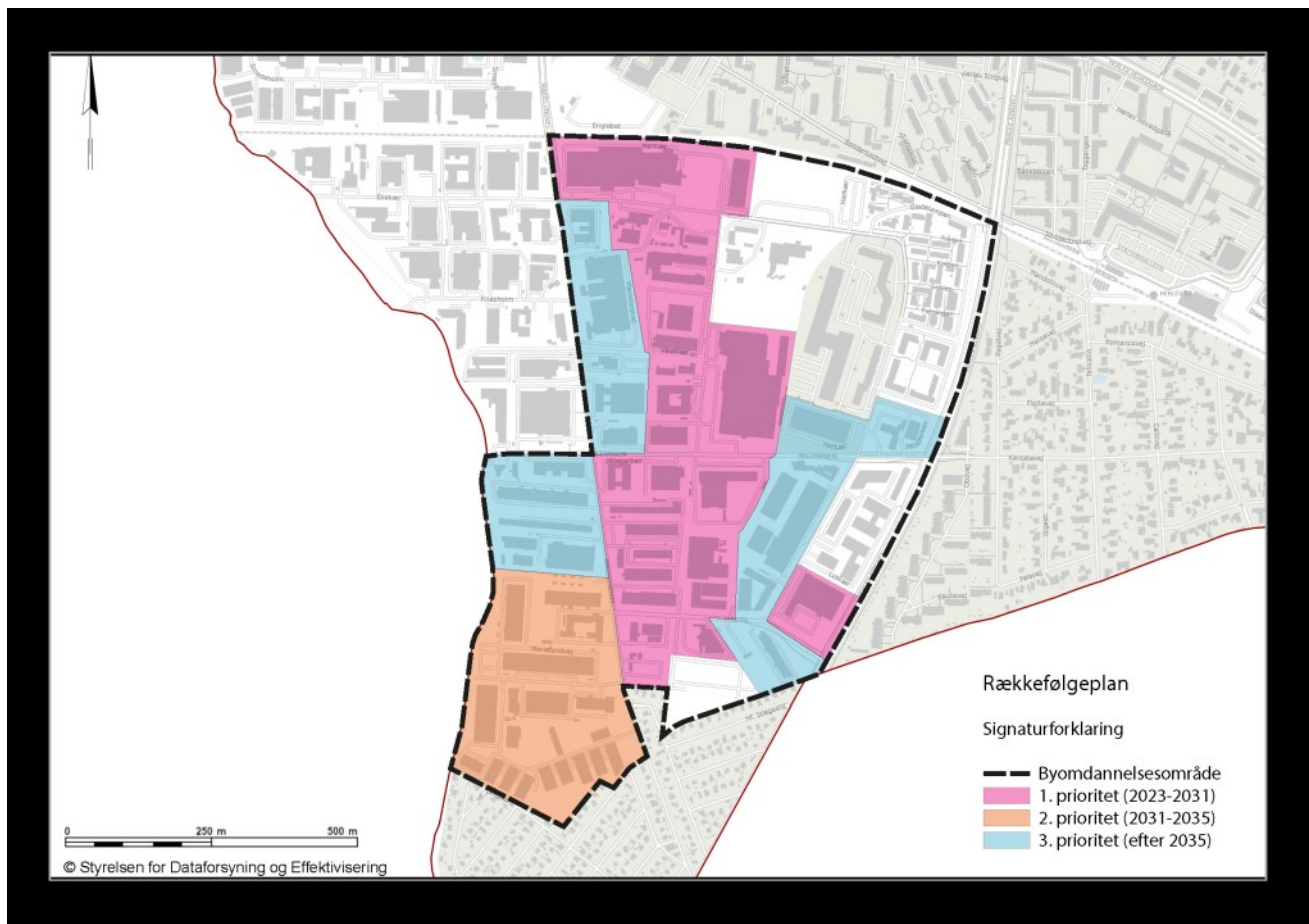
Der skal i byudviklingsprojekter være fokus på etablering af kvalitative grønne kantzoner og halv- eller heloffentlige uderum med leg og aktivitetsmuligheder samt grønne forbindelser til byens rum (f.eks. pladser og mødesteder).

1.2.5 Rækkefølge

Herlev Kommune skal udvikles med udgangspunkt i omdannelsesområdet samt de udpegede byudviklingsområder.

Udviklingen af byomdannelsesområdet i erhvervskvarteret ved Marielundvej skal i udgangspunktet følge den prioriterede rækkefølge, der er illustreret på kortet herunder.

1. del udgør Hørkær 1-5 og forløbet langs Vasekær ned til Lyskær (2023-2031),
2. del udgør bl.a. området ved Marielundvej 48-50 (2031-2035),
3. del udgør resten (efter 2035)



Redegørelse

Herlev Kommune har fokus på fem geografiske områder, som udpeget på retningslinjekortet "Byens udvikling". I disse områder er der et særligt behov for at koordinere og sammentænke fremtidige private og offentlige indsatser, så vi kan sikre, at borgerne får mest muligt ud af den udvikling, der sker som følge af samfundsudviklingen. Byudviklingsområderne er uddybet under fanen Byudviklingsområder.

Rækkefølgeplan

I Herlev Kommune skal byudviklingen fortrinsvist ske i de udpegede omdannelses- og udviklingsområder.

Herlev Kommune har udpeget en rækkefølgeplan for byomdannelsesområdet i erhvervs kvarteret ved Marielundvej. Området deles op i tre prioriteringer, som udviklingen af kvarteret bør følge.

1. del udgør Hørkær 1-5 og forløbet langs Vasekær ned til Lyskær (2023-2031)
2. del udgør bl.a. området ved Marielundvej 48-50 (2031-2035)
3. del udgør resten (efter 2035)

Rækkefølgen af områderne angiver prioriteringen af planlægningen og angiver et tidsinterval for vedtagelsen af en ny lokalplan for området. Rækkefølgen 1-2 er inden for kommuneplanens planperiode på 12 år, mens den 3. prioritet er efter.

'At give noget tilbage til byen'

Herlev Kommune har med Planstrategi 2019 defineret, at kommende projekter for nye byggerier skal give noget tilbage til byen. I kommunens byudviklingsområder skal der arbejdes med konceptet '*at give noget tilbage til byen*'. Konceptet er præciseret i følgende kvaliteter.

Bygninger og byrums arkitektoniske kvalitet

For at bygninger og byrum skal give noget tilbage til byen, så er en helt grundlæggende præmis at sikre en høj arkitektonisk kvalitet. Arkitektonisk kvalitet handler om, at bygningerne forholder sig til sine omgivelser: til de bygninger og byrum, der ligger omkring, ved siden af og over for. Det er måden, man udformer bygningen på, dens skala, materialer, detaljer, åbninger osv.

Bygninger indrammer byens rum, og det er vigtigt, at bygninger bidrager positivt til deres omgivelser. Arkitekturen bidrager til, at vi oplever et bykvarter på en bestemt måde, og det danner rammerne for livet mellem husene. Her spiller det specifikke steds kvaliteter, funktioner og historie ind.

At give tilbage gennem særegne bygninger og byrum

Bygninger og byrum kan skabes, så de har en særegenhed, der bevidst skiller sig ud fra sine omgivelser i form, udtryk eller elementer, som bidrager til nye oplevelser. Særegne bygninger og byrum kan være en attraktion i sig selv, i kraft af deres form, æstetik og funktioner og dermed agere motor for bydelen eller byens udvikling og image.

At give tilbage gennem funktioner og oplevelser

Bygninger og byrum giver noget tilbage til byen i kraft af deres funktioner, og når de har anvendelsesmuligheder, der går udover de basale. Bygninger og byrum kan give noget tilbage til byen, ved at rumme multifunktioner, der bidrager til nye oplevelser og samtidig løser centrale bymæssige udfordringer. Eksempler kan være bygninger, som inkluderer offentlige byrum, byrum, der løser regnvandsudfordringer og inviterer til ophold eller bevægelse. Med andre ord; bygninger og byrum hvor flere funktioner og oplevelser er tænkt sammen fra start og i relation til det bestemte steds udfordringer, muligheder og behov.

At give tilbage i form af attraktive byområder

Det enkelte projekt skal understøtte skabelsen af attraktive byområder med en identitet, der understreges af bestemte kendetegn i form af funktioner, fysiske sammenhænge, naturelementer, atmosfære, områdets historie osv. Ved at koncentrere bestemte funktioner i byens forskellige områder, kan denne identitet understøttes, og bygningerne og byrummene bidrage til at give tilbage til sine omgivelser.

Arkitektoniske principper i lokalplanlægning

For at fremme arkitektonisk kvalitet skal der i lokalplanlægningen fastlægges arkitektoniske principper for byggeri og byrum i projektområderne. Principperne skal medvirke til at stille krav til bygningers og byrums visuelle og fysiske udtryk, så man fastholder den ønskede kvalitet i det færdige byggeri.

Helhedsplanlægning

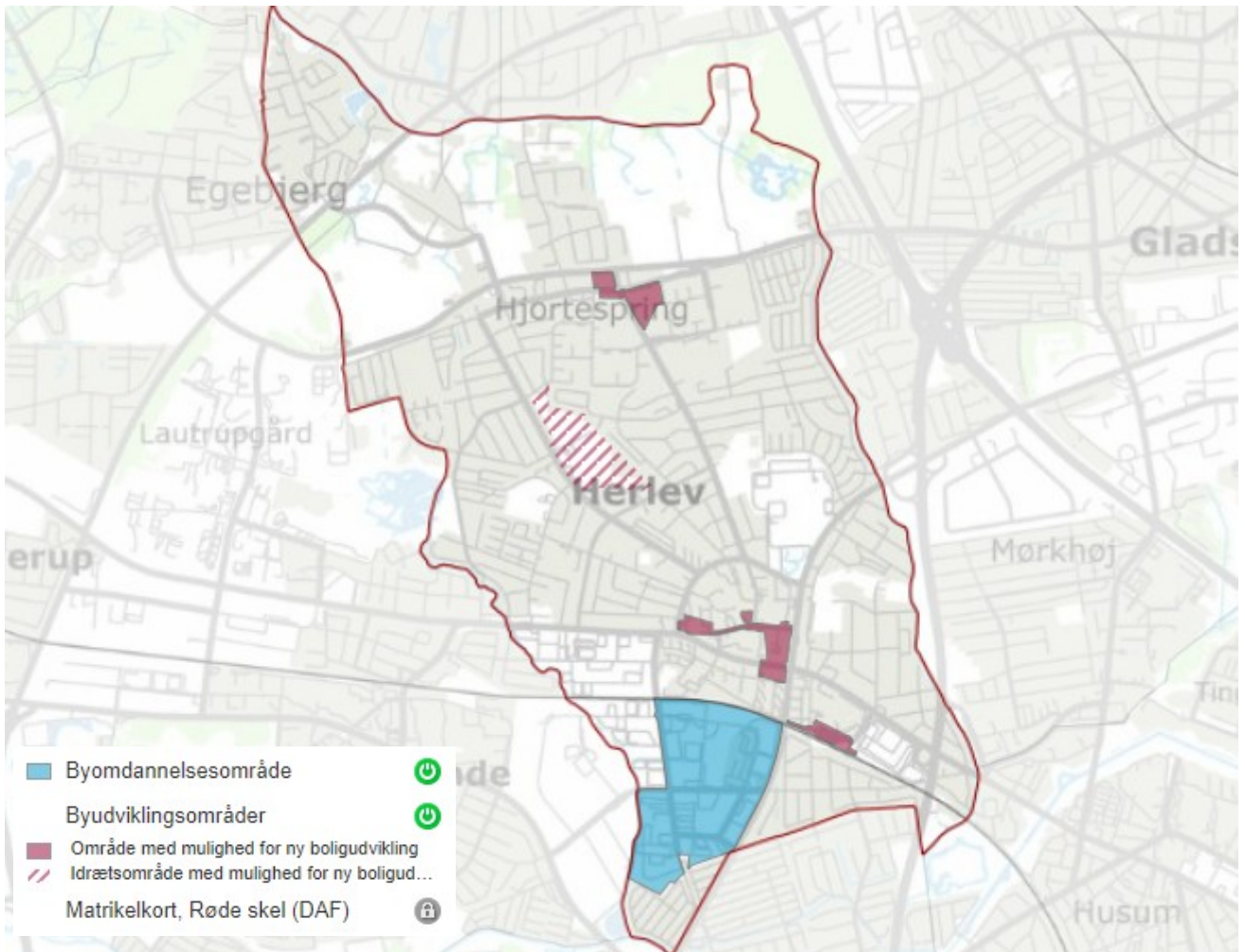
Når man planlægger, er det afgørende at se på helheden. For at give noget tilbage til byen skal man derfor have undersøgt den kontekst, der planlægges i, også udenfor projektområdet. Herved kan man opnå en sammenhæng til lokalområdets forhold, således bygninger og byrum komplementerer hinanden.

Materialevalg

Når der vælges materialer til ny- og ombygning, skal der tænkes i bæredygtige materialer, evt. ved brug af genanvendte materialer.

Særlige forhold ved projekter

Er der særlige forhold, som i et konkret projekt kan begrunde en større højde eller bebyggelsesprocent, kan der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen. Særlige forhold kan f.eks. være større ekspropriationssager til ny vej, grundejers bidrag til et offentligt byrum eller kommunale institutioner. Det kan også omhandle variation i arkitektur og højde, der kan bidrage til at skabe identitet og ekstra kvalitet og større grønne friarealer i området.



Byens udvikling

2. Byens natur

Træer, grønne åndehuller, parker og naturområder og et rigt dyre- og planteliv er vigtige kvaliteter, som skal styrkes i Herlev. De store sammenhængende naturområder omkring Hjortespring skal fortsat spille en vigtig rolle som rekreativt område, hvor artsdiversitet og oplevelsesværdier forstærkes.

I byen skal der gøres plads til natur og biodiversitet lokalt mellem bygninger, langs veje, på pladser og i byens større og mindre rum. Eksisterende beplantningsstrukturer er værdifulde for oplevelsen af byen. Disse strukturer skal bevares og udvikles med højest mulig biodiversitet. Når byen omdannes og udvikles, er det vigtigt at implementere grønne arealer og beplantning med øget biodiversitet. Der stilles derfor krav om, at grønne arealer og beplantning tænkes ind i bygge- og byomdannelsesprojekter fra start.

Borgernes muligheder for at opleve natur og adgang til grønne områder skal styrkes. Der skal sikres nærhed mellem boliger og grønne områder. Byen skal bindes sammen af et netværk af grønne forbindelser, der kobler boligområder, byrum og grønne områder, og som fungerer som faunapassager, der understøtter naturen i byen. I en tæt by som Herlev tæller hver en kvadratmeter. Der skal etableres flere grønne arealer og små lommeparker. Grønne tage, taghaver og grønne facader er ligeledes en mulighed for at implementere bynatur og skal sammentænkes med arkitekturen. Borgerne skal tilbydes muligheder for at tage del i implementeringen af mere beplantning i byen og komme tæt på naturen.

I den kommende planperiode vil Herlev Kommune arbejde for, at man som borger i Herlev oplever en grøn kommune med parker af forskellig karakter og størrelse, vejtræer, grønne tage, facadebeplantning, grønne vejkanter med videre.

Hvorfor mener vi, at variation i beplantning, friarealer og rekreative områder er vigtig?

Grøn mangfoldighed, forstået som biodiversitet, er en forudsætning for at opnå en bæredygtig udvikling.

Grøn mangfoldighed i kraft af blandt andet grønne, rekreative områder fungerer både som et sted man kan mødes, lufte sin hund, slappe af alene eller få oplevelser med familien. Grønne områder kan dermed bidrage til at øge livskvaliteten. Samtidig er de grønne, rekreative arealer med til at gøre kommunen attraktiv og konkret øge værdien af

nærliggende boliger. De grønne rekreative arealer er derfor et værktøj i forhold til at understøtte både social-, miljømæssig- og økonomisk bæredygtighed med fysisk planlægning.

De grønne rekreative arealer understøtter blandt andet en miljømæssig bæredygtig udvikling fordi:

- Træer optager CO₂, og blade på træer og buske kan bidrage til at mindske forekomsten af en række skadelige luftbårne partikler.
- Et træ optager op til 200 liter vand dagligt i vækstsæsonen, afhængig af alder og art, og kan dermed bidrage til at modvirke den negative effekt af perioder med meget regn.
- Arealer uden belægning giver mulighed for, at regnen kan sive ned, hvor den lander. Derved kan vi mindske oversvømmelser i byerne, som kan bidrage til at mindske omkostningerne til en fortsat udbygning og opdimensionering af kloaksystemet.
- Beplantede arealer fremmer afkøling i varme perioder og modvirker dermed den såkaldte 'varmeøeffekt'.
- Byens natur kan fungere som levested for insekter og fugle.



2.1 Grøn struktur og forbindelser

2.1.1 Den grønne struktur

Den grønne struktur, som er angivet i retningslinjekort "Grøn struktur", skal som udgangspunkt fastholdes og forstærkes i planlægningen for at bidrage til oplevelser, forbedre det globale og lokale miljø og højne biodiversitet.

2.1.2 Hjortespringkilen

Hjortespringkilen er udpeget som grøn kile i Fingerplan 2019. Området sikrer følgende, 1) At områderne forbeholdes overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse med mulighed for jordbrugsmæssig anvendelse. 2) At områderne ikke inddrages til byzone. 3) At områderne friholdes for bebyggelse og anlæg til bymæssige fritidsformål. 4) At områderne friholdes for yderligere etablering og udvidelse af store areal- og bygningskrævende anlæg til fritidsformål, herunder anlæg som har en lukket karakter i forhold til almen brug. 5) At der ikke placeres støjende friluftsanlæg, medmindre der er tale om allerede støjbelastede arealer, der ikke kan støjbeskyttes. 6) At arealanvendelse og anlæg til friluftsmål, herunder støjfølsom anvendelse, ikke er en hindring for udnyttelsen af de overordnede reservationer til transportkorridorer, trafik- og forsyningsformål.

2.1.3 Grønt stinet

Herlevs rekreative områder skal sammen med et udbygget grønt stinet udgøre en sammenhængende grøn struktur, der er let tilgængelig for byens borgere. Dette grønne rekreative stinet er angivet i retningslinjekortet "Grøn struktur".

2.1.4 Nærhed til grønne områder

Der må højst være 500 m i gangafstand mellem nye boliger i omdannelses- og byudviklingsområderne og det nærmeste grønne, rekreative areal på minimum 2.000 m². I områder, hvor bystrukturen ikke giver mulighed for indpasning af større grønne rekreative

områder, skal der etableres mindre offentligt tilgængelige grønne arealer, i form af lommeparker, trælunde eller lignende. Arealerne skal så vidt muligt etableres med en høj andel af beplantning, høj brugsværdi samt høj kvalitet og variation i beplantning.

2.1.5 Grønne veje

Det skal sikres at nye bebyggelser ikke placeres helt ud til skel, men at der etableres et grønt beplantningsbælte. Der udpeges vejstrækninger til grønne veje som vist på retningslinjekortet "Grøn struktur". Her sikres arealer til træer eller anden beplantning i begge sider af vejene. Arealerne skal sikres gennem såvel lokalplanlægning som gravetilladelser efter vejlovgivningen. Udpegning af brugbare plantetraceer langs veje skal foretages i sektorplanlægningen.

2.1.6 Loopet

Loopet, der indgår af retningslinjekortet "Grøn struktur", skal indeholde stiforløb, beplantning og regnvandshåndtering, som understøtter loopet som kvarterets sammenhængende rekreative areal. Der skal etableres et større areal til rekreative aktiviteter og ophold i tilknytning til Loopet. Kantzoner mod Loopet skal have et særlig fokus på begrønning.

Redegørelse

Herlevs grønne byrum, parker og naturområder skal skabe grundlæggende kvaliteter for byen i kraft af sine karakterer og egenskaber som rammedannere for funktioner, oplevelser, rekreation og ophold, selvorganiserede/organiserede aktiviteter i hverdagslivet, samt muligheden for ro og fordybelse. Det er desuden steder, som er med til at løse mange typer af udfordringer i Herlev, hvor de grønne byrum og parker bidrager til bl.a. regnvands-, sundheds- og trafikikkerhedsløsninger.

Herlevs grønne struktur er varierede områder som f.eks. parker, torve, pladser samt grønne friarealer ved idrætsanlæg, institutioner og boligbebyggelse. Disse områder skal i videst muligt omfang fastholdes og forstærkes. Områderne har meget forskellig karakter fra mere udbredt naturprægede, som Lidsømosen og Kagsengen, og det urbane, som Herlev Torv

og Herlev Bygade, til det grønne loop, der planlægges som en grøn forbindelse med større beplantede opholdsarealer undervejs, der skal etableres i forbindelse mellem områderne i byomdannelsesområdet i erhvervskvarteret.

Herudover udgør den grønne struktur også Herlevs grønne korridorer langs veje og hovedstiforbindelser, som binder byens forskellige områder sammen. Fra mange af Herlevs grønne byrum, parker og naturprægede områder kan vandet opleves, da de inddrager regnvandsanlæg, åer eller vådområder. Her vil de i fremtiden også være med til spille en aktiv rolle i forhold til at tilbageholde regnvand og undgå mulige oversvømmelser i andre områder. Arealerne har stor betydning for opfattelsen af Herlev, og særlige arealer udpeges på grund af deres nuværende eller potentielle grønne værdier, jf. retningslinjekortet "Grøn struktur".

Parker og bebyggelse

De større parker i kommunen omfatter Byparken, Elverparken, Sømosen, Grønningen, Hospitalsparken og Gammelgårdsparken. Derudover er der, Kagsengen, Hanevangsparken og Lidsøparken. På grund af den bynære placering, et stort behov for udbygning og begrænsede byggemuligheder er der pres på udnyttelsen af de grønne områder til byudvikling. Parkerne og de grønne områder fastholdes som parker uden bebyggelse dog med undtagelse af Gammelgaardsparken, hvor der skal være mulighed for udbygning.

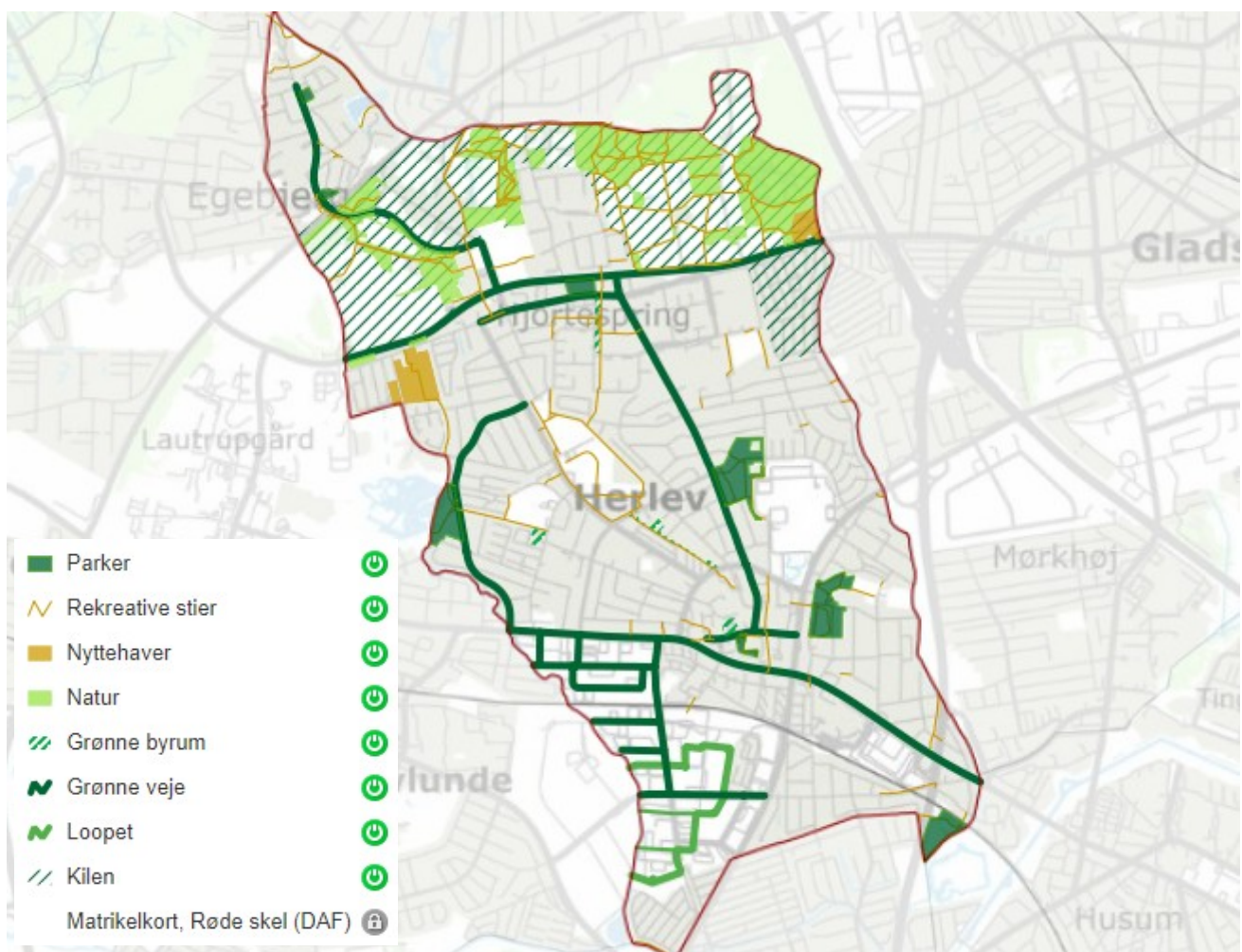
Naturværdier

Herlevs naturværdier findes især tilknyttet Hjortespringkilens mosaiklandskab af småsøer, moser, skovbevoksninger, eng- og græsningsarealer. Hjortespringkilen er en del af Hovedstadsområdet rekreative grønne kilestruktur, som senest er fastlagt ved landsplandirektivet Fingerplan 2019. Hjortespringkilen er et større sammenhængende landskabsområde, som strækker sig fra Furesø og Egedal gennem Ballerup og Herlev til Utterslev Mose. Også i byens parker, grønne områder og mange haver findes bynatur og naturligt dyre- og planteliv.

Herlev er en kommune i vækst, og store dele af arealet er allerede tæt bebygget. I de kommende år skal flere store projekter udvikles og områder omdannes med henblik på at fortætte byen yderligere. Derfor er det særlig vigtigt, at have fokus på de grønne arealer, der er i kommunen i dag, introducere flere grønne arealer og beplantning og sikre høj kvalitet i det byggede og groede miljø, når vi bliver flere på samme areal. I Herlev skal der tænkes nyt, og det grønne skal flettes ind, hvor det er muligt. Både af hensyn til æstetiske og oplevelsesmæssige kvaliteter i byen, men også fordi det grønne volumen i byen virker klimatilpassende, støjreducerende og giver mikroklimatiske fordele samt levesteder til fugle,

insekter og andre dyr. Det grønne har også stor indflydelse på borgernes livskvalitet, og videnskabelige undersøgelser har vist, at nærhed og tilgang til grønne omgivelser giver mennesker velbefindende, mindre stress og reduktion i livsstilrelaterede sygdomme.

I denne kommuneplan er målet om nærhed mellem boliger og rekreative områder omsat til en retningslinje om, at der højst må være 500 m i gangafstand mellem enhver bolig og det nærmeste grønne areal på min. 2.000 m² i omdannelses- og udviklingsområderne. Når vi udvikler byen, vil nærhed til grønne arealer være en vigtig faktor for at skabe rammerne for attraktive byområder, hvor det er godt at bo, leve og virke på både kort og lang sigt. Herlev Kommune vil derfor sikre nærhed til gode grønne arealer ved omdannelsen af Erhvervs kvarteret til et blandet bolig- og erhvervsområde, ved omdannelse af Stationsområdet, i udviklingen af Herlev Hallerne samt ved at fastholde og udvikle parker og grønne byrum i Bymidten. I disse områder er bystrukturen af en sådan karakter, at det ikke altid vil være muligt at indpasse større grønne nærområder. Retningslinjen kan da opfyldes ved at etablere mindre lokale og offentligt tilgængelige grønne arealer, i form af parker og lommeparker, trælunde, eller lignende. Disse bør så vidt muligt etableres med høj andel af beplantning, høj brugsværdi og med fokus på variation og kvalitet i beplantningen.



Grøn struktur

2.2 Beplantning og træer

2.2.1 Artsdiversitet i grønne områder

Der skal ved etablering af grønne arealer og beplantning være fokus på artsdiversitet samt rumlig, oplevelsesmæssig og æstetisk kvalitet. Planterne må ikke optræde på de nationale lister over invasive arter.

2.2.2 Klimatiske hensyn for beplantning

Planlægning og etablering af grønne arealer og beplantning skal ske under hensyntagen til klimatiske forhold, vand og dagslys, hvor planternes behov og trivsel skal imødekommes på kort og lang sigt.

2.2.3 Bevaring af eksisterende beplantning

Eksisterende beplantning skal ved lokalplanlægning vurderes i forhold til eventuel bevaringsværdi. Bevaringsværdig beplantning skal som udgangspunkt bevares.

2.2.4 Indarbejdning af grønne areal og beplantning

I nye projekter skal der indarbejdes grønne arealer og beplantning fra start som del af en rumlig og arkitektonisk helhed, f.eks. ved etablering af grønne gårdrum, forhaver, kantzoner, beplantede tage og facader, plantning af træer, bede mv.

2.2.5 Minimering af befæstelse

Befæstelser ved veje som sideheller og vejhjørner skal minimeres. Arealerne skal i stedet have bunddækkende beplantning.

2.2.6 Træer som arkitektoniske elementer

Træer eller anden beplantning benyttes som arkitektoniske elementer i byens rum og langs veje for at styrke byens grønne karakter.

2.2.7 Beskyttelse af eksisterende træer

Markante træer skal som udgangspunkt søges bevaret, og træerne og deres rodzoner skal så vidt muligt beskyttes mod beskadigelse fra anlæg og byggeri. Der kan ske fældning af træer, hvis særlige hensyn kræver det.

Redegørelse

Træer og beplantning kan være af stor betydning for vores oplevelse af byen, som rumlige og arkitektoniske elementer i byens rum samt langs gade og veje. Træer og beplantning er også med til at skabe en robust og klimasikker by. Det kan tilbageholde store mængder regnvand, og derved aflaste kloaksystemet ved større regnskyl, samtidig med at de bidrager til at sænke temperaturen i byen på varme dage og derved modvirke varme-ø effekt. Markante træer er også vigtige for biodiversiteten, da mange insekter og fugle finder mad og levesteder i byens træer.

Planlægning og udførelse af træplantning og den efterfølgende etableringspleje er afgørende for træets vækstvilkår. Samtidig er det vigtigt, at vi bevarer de markante træer, der allerede findes i byen, da de er vigtige for klimaet, biodiversiteten og vores oplevelse af omgivelserne. Nye træplantninger følger 'Anlægsstandard for træplantning i Herlev Kommune', der omfatter planlægning forud for træplantning og etableringspleje.

Plantning af træer i det offentlige rum i Herlev skal ske på baggrund af en udførlig beplantningsplan, der tager højde for træplantningens placering ift. lys-skygge og afvanding samt tilstrækkelig vækstvolumen. Træets størrelse, plantehullets opbygning, træets opbinding samt vanding og etableringspleje skal beskrives og aftales forud for træplantningen, således at de bedste vækst- og trivselsbetingelser sikres på kort og lang sigt.

Træer der plantes i en bymæssig kontekst, såsom vejtræer, vil være begrænset af ledninger, belægninger, kantsten og komprimerede jordlag, især i forhold til rodudbredelse. Her er plantehullets størrelse, mængden af vækstjord og dermed muligheden for, at der kommer luft og vand til træet, afgørende for træets vækst.

For at sikre gode vækstvilkår fastsættes minimumsstørrelse for et areal til træplantning til følgende:

- Muldbed uden rodvenligt bærelag: 10 m² åben jordoverflade
- Muldbed med rodvenligt bærelag: 2,3 m² åben jordoverflade samt 15 m² rodvenligt bærelag
- Træer bør ikke plantes i midterrabat med en bredde på under 2 meter

For at sikre robusthed ved træplantning, anvendes som udgangspunkt højstammede træer i størrelsen 18-20 cm i stammeomfang medmindre projektet foreskriver noget andet. Der plantes ikke stærkt allergene træer, såsom Birk, El, Elm, Hassel og Platan ved publikumsorienteret faciliteter, som fx skoler, rådhus e.l. Ny plantning af træer skal understøtte den i eksisterende flora og fauna, hvor det har en gavnlig bæredygtig effekt.

For at sikre variation og lokale grønne arealer, indeholder kommuneplanen også retningslinjer om etablering af flere by- og gadehaver, beplantede tage og bygningsfacader samt mere og bedre beplantning langs veje og gader, kantzoner og i byens rum.

2.3 Beskyttelse af arter og naturtyper

2.3.1 Beskyttelse af natur

I naturområder, der er fredet eller beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3, skal naturværdierne søges styrket. Områderne er udpeget på retningslinjekortet "Beskyttet natur".

2.3.2 Fremme biodiversitet

Biodiversitet skal generelt søges beskyttet og fremmet gennem artsrige beplantninger med hjemmehørende plantearter, bevaring af dødt ved i grønne områder, varierede jordbundsforhold, stenbunker, bekæmpelse af invasive arter, flere vådområder og minimering af områder med kortklippet græs til fordel for områder med plads til vilde urter og høslæt eller dyreafgræsning.

2.3.3 Lavbundsarealer

Der er udpeget lavbundsarealer, som er potentielt egnede til genopretning af vådområder, på retningslinjekortet "Beskyttet natur". De udpegede lavbundsarealer skal, friholdes for planlægning samt så vidt muligt for byggeri, anlæg og jordopfyldning, der ikke er foreneligt med en eventuel genopretning af vådområderne. Nødvendigt byggeri og anlæg skal placeres og udformes, så det ikke forhindrer den naturlige hydraulik i området og ikke hindrer, at et lavbundsareal i fremtiden kan genetableres som vådområde eller som areal til opstuvning af overfladevand som led i klimatilpasning.

2.3.4 Internationalt beskyttede arter

Det skal i planer, projekter, tilladelser, m.v. sikres, at internationalt beskyttede arter omfattet af habitatsdirektivets bilag IV samt at deres yngle- og rastelokaliteter ikke påvirkes negativt. Der skal særligt være opmærksomhed på for arterne spidssnudet frø, stor vandsalamander samt arter af flagermus, som lever i Herlev.

2.3.5 Internationale naturbeskyttelsesområder

Det skal i planer, projekter, tilladelser, m.v. sikres, at nærliggende Natura 2000-områder udenfor Herlev Kommune ikke påvirkes negativt. Der skal særligt være opmærksomhed ved afledning af overfladevand, som via vandløbene enten ender i Kalveboderne (del af Natura 2000-område nr. 143) eller Hareskovene (del af Natura 2000-område nr. 139) samt Roskilde Fjord (Natura 2000-område nr. 136).

Redegørelse

Biodiversitet

Herlev Kommune ønsker at sikre en varieret natur med høj biodiversitet. Ved biodiversitet forstås variation af naturtyper, økosystemer, naturområder og levesteder for dyr- og plantearter. Biodiversitet skal bl.a. fremmes gennem kommunens naturarbejde og naturpleje.

Grundlæggende prioriteres naturarbejdet med afsæt i 'Brandmandens lov':

1. Bevar det endnu uskadede, (dvs. sikre 'uspoleret' natur, sjældne arter og deres intakte spredningsveje).
2. Reducér den skadelige påvirkning (dvs. fjerne kilder til næringsbelastning, bekæmpe invasive arter, iværksætte rydning og hensigtsmæssig pleje, sikre sammenhæng til og pleje af nærliggende værdifulde naturarealer (frøpulje mv.)).
3. Genopret og udvid delvist ødelagte områder.
4. Etablere nye naturområder i sammenhæng med de eksisterende.

Generelt prioriteres at understøtte og forbedre biodiversiteten i eksisterende naturområder, hvor betingelserne er gode, såsom i eksisterende § 3-beskyttede eller naturfredede naturområder. Etablering af nye naturområder med høj naturværdi og stor biodiversitet tager mange år. Kommunens eksisterende naturområder og grønne arealer skal derfor i videst muligt omfang bevares og styrkes.

Biodiversitet forudsætter naturligt hjemmehørende arter som grundlag. Hjemmehørende arter skal derfor fremmes i naturområderne. I bynaturen vægtes dog også rekreative og æstetiske interesser samt robuste arter.

Invasive arter er en trussel mod biologisk mangfoldighed, da invasive arter fortrænger naturligt hjemmehørende arter og levesteder. Invasive arter bekæmpes derfor i naturområderne, så som kæmpebjørneklo, pileurt og gyldenris.

For at fremme biodiversitet i de bebyggede områder i Herlev Kommune, er det vigtigt, at der afsættes plads til levesteder og processer for vilde dyr og planter, at levestederne har en varierende form og størrelse og at de så vidt muligt er forbundet. Der vil bl.a. blive arbejdet med at skabe natur med større biodiversitet i kommunens parker og rabatarealer.

Biodiversiteten understøttes også ved at kombinere blå og grønne strukturer, hvor sammenhæng mellem regnvandshåndtering i overfladen, åer og vandløb åbner for nye muligheder for at fremme biodiversitet.

Skove

Skove tjener bl.a. formål om fremme af naturværdier, beskyttelse af drikkevandsressourcer og fremme af borgernes muligheder for friluftsliv og naturoplevelser. Der findes en række mindre skovområder i Herlev Kommune med offentlig adgang. De offentlige skovområder drives udelukkende som natur og rekreative områder. Områder der rummer væsentlige landskabelige, geologiske, kulturhistoriske og biologiske interesser, som ikke er forenelige med skovrejsning, skal i udgangspunktet friholdes for skovrejsning. Der er i kommuneplanen ikke udpeget områder, hvor skovrejsning er ønsket eller uønsket.

Lavbundsarealer

Med kommuneplanen sikres lavbundsarealer, der er potentielt egnede til genopretning som vådområder mod planlægning, der ikke er forenelig med en eventuel genopretning af vådområderne.

Internationalt beskyttede arter

For internationalt beskyttede arter opført på EU's habitatdirektivs bilag IV skal det ved udarbejdelse af planer, projekter, tilladelser m.v. vurderes og sikres, at arter og økologisk funktionalitet af deres yngle- og rasteområder ikke påvirkes negativt. Særlig opmærksomhed skal der være på bilag IV-arterne spidssnudet frø og stor vandsalamander, som findes i vådområder i Herlev Kommune, samt på arter af flagermus tilknyttet gamle træer og bygninger.

Internationalt beskyttede naturområder

For internationalt beskyttede naturområder skal det ved udarbejdelse af planer, projekter, tilladelser, m.v. vurderes og sikres, at Natura 2000-områder ikke påvirkes negativt. Der er ikke Natura-2000-områder i Herlev Kommune, men der skal være opmærksomhed på, at nærliggende Natura 2000-områder ikke påvirkes negativt indirekte. Blandt andet skal der

være opmærksomhed på, at overfladevand afledt fra Herlev syd for Klausdalsbrovej via vandløbene Sømose Å, Kagså og Harrestrup Å ender i vandområdet Kalveboderne, som er en del af Natura 2000-område nr. 143 Vestamager og havet syd for. Og at overfladevand afledt fra Herlev nord for Klausdalsbrovej via Tibberup Å ledes til Hareskovene, som er en del af Natura 2000-området Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov nr. 139, samt til Roskilde Fjord, Natura 2000-område nr. 136.

Vurdering af kommuneplan 2023 ift. til internationalt beskyttede arter og naturområder

Det vurderes, at indholdet af denne kommuneplan er i overensstemmelse med beskyttelsehensyn og bestemmelser for internationale naturbeskyttelsesområder samt internationalt beskyttede arter.

Internationalt beskyttede naturområder

Der er i Herlev Kommune ingen Natura 2000-områder. Afledning af overfladevand fra en stor del af Herlev ender dog via vandløbene i vandområdet Kalveboderne i Køge Bugt, som er del af Natura 2000-område 143, som derved indirekte kan blive påvirket ved ændret afledning. Med kommuneplanen udpeges byomdannelsesområder, der muliggør ændret arealanvendelse og deraf ændret afledning af overfladevand. Der er dog både nu og fremover er krav om rensning og forsinkelse inden udledning til vandløbene. Nye afløbssystemer forventes desuden at forbedre forsinkelse og rensning, ligesom arealanvendelsen flere steder vil blive ændret fra erhverv til boliger, hvilket kan medføre en forbedret kvalitet af udledt overfladevand. For Kalveboderne kan ændringerne betyde en lille positiv, men ikke væsentlig påvirkning.

Udpegning af arealer til Grønt Danmarkskort vurderes på sigt at styrke naturindholdet i de omfattede naturområder og økologiske forbindelser i Herlev. Dette kan få en lille positiv effekt på spredningsmuligheder til nærliggende naturområder, som Natura 2000-område 139 Hareskovene nord for Herlev.

Øvrige ændringer i kommuneplanen vurderes ikke at kunne påvirke Natura 2000-områder.

Alt i alt vurderes påvirkningerne af Natura 2000-områder små i positiv retning, men ikke væsentlige.

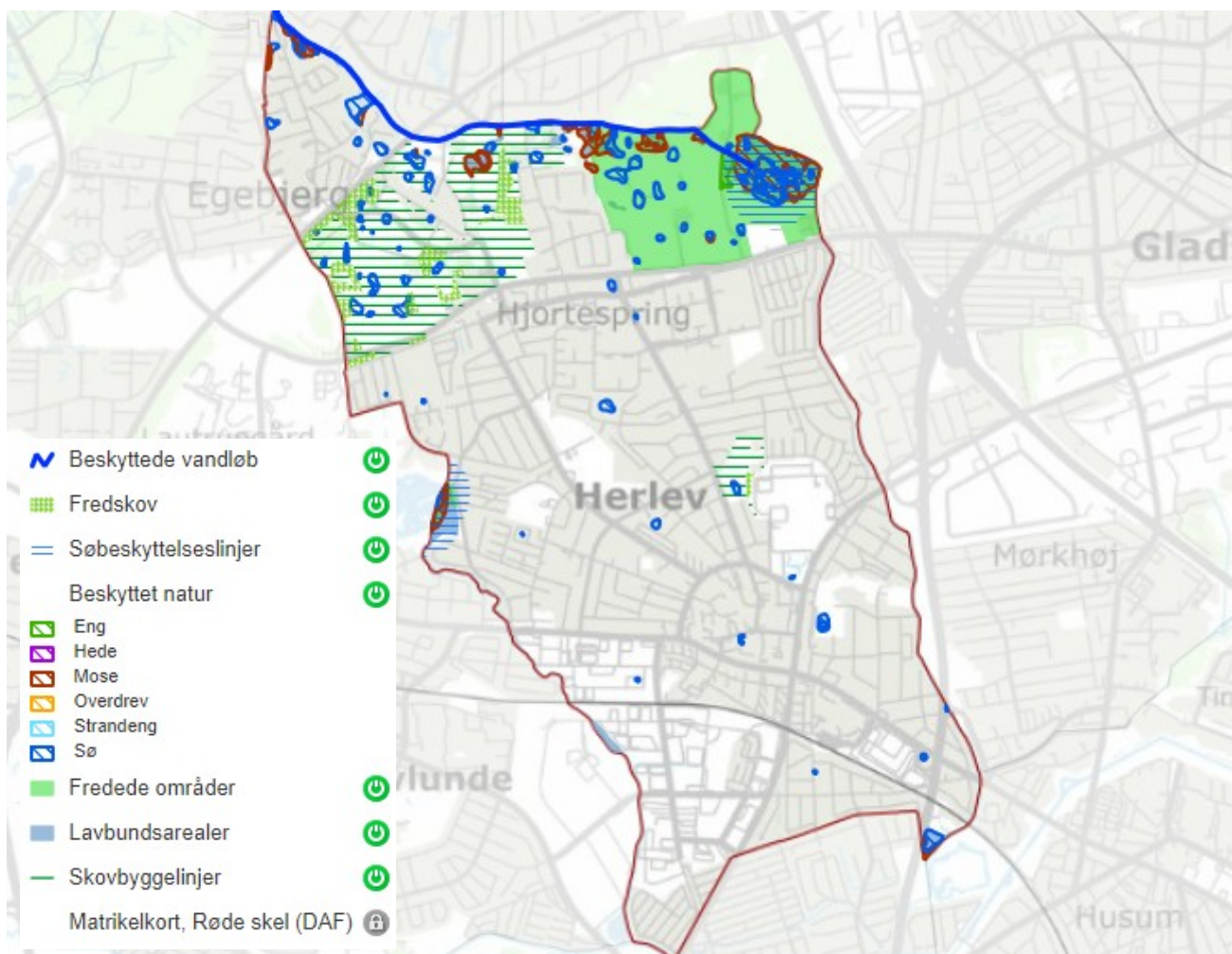
Internationalt beskyttede arter

Udpegninger af og øget fokus på naturbeskyttelsesområder og økologiske forbindelser til Grønt Danmarkskort kan på sigt styrke naturindholdet indenfor de udpegede områder og få en lille positiv påvirkning af internationalt beskyttede arter ved at forbedre eller give nye yngle- og rastelokaliteter samt forbedre spredningsmuligheder.

Øget fokus på lokal håndtering af regnvand, grønne friarealer og træer i byen kan give flere små grønne eller våde lokaliteter i byen. Disse vil næppe blive yngle- og rastesteder for beskyttede arter, men kan indirekte bidrage til at øge naturindhold og fødegrundlag for disse arter.

Øvrige ændringer i kommuneplanen vurderes ikke at kunne påvirke internationalt beskyttede arter.

Alt i alt vurderes en lille positiv påvirkning af arterne på sigt, men ikke væsentlig.



Beskyttet natur

2.4 Grønt Danmarkskort

2.4.1 Grønt Danmarkskort

Der udpeges med kommuneplanen områder til Grønt Danmarkskort bestående af naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, potentielle naturområder samt økologiske forbindelser, som vist på retningslinjekortet "Grønt Danmarkskort". Arealer, som indgår i Grønt Danmarkskort, kan ikke indgå i kommunens udviklingsområder.

2.4.2 Områder med særlig naturinteresser

Naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser skal friholdes for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der kan reducere naturområdernes areal eller forringe områdernes naturkvalitet. Ændringer kan dog ske som led i forbedring af områdets naturværdier eller i medfør af allerede gældende bestemmelser i en fredning eller lokalplan, eller hvis det ud fra en konkret vurdering kan ske uden at forringe de biologiske værdier og helheder, særligt værdifulde sammenhænge eller enkeltelementer. Beskyttelseshensyn kan kun tilsidesættes i det omfang, særlige samfundsmæssige hensyn taler for det, eller hvis det sker i forbindelse med projekter, der har til formål at forbedre naturtilstanden i et større område eller forbedre offentlighedens adgang.

2.4.3 Økologiske forbindelser og potentiel natur

Der må i områder udpeget til økologiske forbindelser og potentiel natur ikke foretages ændringer, som overskærer de økologiske forbindelser eller i øvrigt reducerer eller forringer de økologiske forbindelsers biologiske værdi uden, at der sikres kompenserende foranstaltninger. De økologiske forbindelsers værdi for vilde planter og dyr kan søges styrket gennem forbedring af eksisterende eller etablering af nye naturlokaliteter i de økologiske forbindelser.

2.4.4 Potentielle naturområder

I områder, der er udpeget til potentielle naturområder, kan der etableres naturlokaliteter. Naturindholdet bør generelt søges styrket. Områderne skal som udgangspunkt friholdes for nyt byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der kan forhindre muligheder for omdannelse til natur. Eventuelt nødvendigt byggeri og anlæg i mindre omfang, f.eks. som del af eksisterende lovlig bebyggelse og arealanvendelse, skal udformes, så det ikke forhindrer, at omkringliggende arealer udpeget til potentiel natur kan omdannes til natur.

2.4.5 Prioritering af naturhensyn indenfor Grønt Danmarkskort

Indenfor Grønt Danmarkskort skal naturindsatsen prioriteres, så eksisterende naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser samt økologiske forbindelser bevares og styrkes. Dernæst prioriteres udvikling af natur i potentielle naturområder. Særligt prioriteres indsatsen på kommunalt ejede arealer.

2.4.6 Vægtning af naturhensyn indenfor Grønt Danmarkskort

Rekreative interesser og offentlig adgang til naturoplevelser vægtes generelt højt på grund af den bynære beliggenhed. Dog kan rekreative interesser og offentlig adgang begrænses i tilfælde, hvis det væsentligt kan forringe eller forstyrre særlige naturværdier. Eksisterende arealanvendelser er ikke i modstrid med udpegningerne til Grønt Danmarkskort.

2.4.7 Styrkelse af natur og biodiversitet i kommunalt ejede områder

I kommunalt ejede områder, der indgår i Grønt Danmarkskort, skal der gennem planlægning og drift arbejdes for at styrke natur og biodiversitet i videst muligt omfang, bl.a. ved at etablere og udvikle nye naturlokaliteter, benytte primært hjemmehørende og egnskarakteristiske arter, bekæmpe invasive arter, undlade at fjerne dødt ved, etablere afgræsning samt øvrig naturpleje og tiltag.

Redegørelse

Grønt Danmarkskort

Som del af kommuneplanlægningen er der udpeget arealer til Grønt Danmarkskort for at varetage naturbeskyttelsesinteresser og sikre sammenhængende natur. Grønt Danmarkskort skal på nationalt plan sikre en forstærket indsats for større sammenhængende naturområder på tværs af kommunegrænser. Udpegningen skal samtidig fungere som prioriteringsværktøj for den kommunale naturindsats. Der er udpeget følgende områdetyper til Grønt Danmarkskort: Naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, økologiske forbindelser samt potentielle naturområder.

Naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser

Som naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser er udpeget alle naturfredede områder samt beskyttede naturlokaliteter iht. naturbeskyttelseslovens § 3 indenfor de økologiske forbindelser.

Naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser udgør kerneområder for flora og fauna. Det skal sikres, at områdernes naturindhold ikke forringes ved f.eks. bebyggelse eller ændret arealanvendelse, hvilket primært sikres gennem naturbeskyttelseslovgivningen.

Desuden skal der gennem planlægning og drift på kommunalt ejede arealer arbejdes for, at naturområdernes værdi for flora og fauna generelt styrkes, bl.a. ved etablering af nye naturlokaliteter, benyttelse af primært hjemmehørende og egnskarakteristiske arter, bekæmpelse af invasive plantearter, undlade at fjerne dødt ved, etablere afgræsning, mv.

Økologiske forbindelser

Der er udpeget økologiske forbindelser, der binder de særligt værdifulde naturområder sammen i et naturnetværk og giver mulighed for arters spredning mellem naturområderne. Til økologiske forbindelser er Hjortespringkilen udenfor byzone udpeget, da kilen udgør en del af Fingerplanens regionale sammenhængende grønne netværk. Desuden er udpeget arealer langs offentlige vandløb, som defineres som de bebyggelsesfrie arbejdsbælter jf. vandløbsregulativerne, samt tilstødende offentlige grønne arealer. Endvidere indgår lokalplanlagte spredningskorridorer.

I de økologiske forbindelser skal det sikres, at der ikke sker ændringer, som overskærer eller forringer forbindelsernes værdi som økologiske forbindelser.

Der er ikke udpeget potentielle økologiske forbindelser, da Herlev Kommune er en udbygget bykommune, hvor det er vanskeligt at udpege yderligere økologiske forbindelser. I stedet skal der fokuseres på og arbejdes med at styrke de eksisterende økologiske forbindelser.

Potentielle naturområder

Økologiske forbindelser i landzone, der ikke allerede indgår i særligt værdifulde naturområder, er udpeget som potentielle naturområder, da der her både er potentiale for at styrke forbindelsernes værdi som spredningskorridorer samt potentiale for at styrke værdien af mange små naturlokaliteter som levesteder. Desuden er udpeget enkelte grønne områder i byzone, som grænser op til et større naturområde, der har potentielle til at styrke naturområdet.

I områder til potentiel natur kan der etableres nye naturlokaliteter. Der bør arbejdes for at skabe mere naturindhold for at skabe flere naturområder som levesteder og for at styrke de økologiske forbindelsers værdi for flora og fauna. Dette kan være ved at etablere nye naturlokaliteter hvor muligt, f.eks. nye skovbevoksninger, vandhuller, græsningsområder og andre naturelementer, der kan fungere som trædesten eller som egentlige naturområder. Desuden kan der ligesom for naturområderne arbejdes med naturpleje, bekæmpelse af invasive arter, og lignende.

Potentielle naturområder skal som udgangspunkt friholdes for nybyggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der kan på sigt kan forhindre omdannelse til natur. Mindre byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse kan tillades i tilknytning til eksisterende lovlig bebyggelse og arealanvendelse, hvis det ikke påvirker muligheder for omdannelse til natur for omkringliggende arealer udpeget til potentiel natur eller i øvrigt forringer økologiske forbindelser.

Udpegningsgrundlag

Udpegningerne til Grønt Danmarkskort er foretaget ud fra kendskab til Herlevs natur og indeholder og forbinder de vigtigste samt størstedelen af kommunens eksisterende væsentlige naturområder. Alle Herlevs naturfredede områder samt langt de fleste lokaliteter omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3-beskyttelse er dækket af de udpegede områder. Udpegningerne dækker de naturmæssigt set mest interessante områder, som de fremgår af Miljøstyrelsens digitale naturkort, der er benyttet som kvalitetstjek ift. at udpegningerne omfatter områder med størst biodiversitet og eksisterende natur. I udpegningen er desuden indgået input fra de regionale naturråd. I udpegningerne til økologiske forbindelser og potentiel natur indgår også flere grønne arealer, der har flersidig anvendelse, f.eks. til rekreative formål, til sportsfaciliteter og til vandhåndtering og klimatilpasning.

Grønt Danmarkskort er udpeget, så det er sammenhængende med nabokommuners eksisterende udpegninger af naturbeskyttelsesområder og økologiske forbindelser, som de fremgår af Miljøstyrelsens digitale naturkort og Plandata.dk. For at understøtte sikring af

sammenhængen med nabokommunernes udpegninger er Grønt Danmarkskort også udpeget med udgangspunkt i de tværkommunale grønne kiler i Fingerplan 2019.

Realisering af Grønt Danmarkskort

I skemaet er vist det samlede areal af udpegningerne til Grønt Danmarkskort i Herlev Kommune.

Desuden er vist det samlede areal af udpegningerne ved forrige kommuneplan 2013 for at redegøre for udviklingen i arealerne i perioden. Da udpegninger til Grønt Danmarkskort indgår for første gang i denne kommuneplan 2023, er 2013-naturområder og potentielle naturområder opgjort med samme udpegningssystematik som 2023-udpegningen, blot for 2013-naturdata. Økologiske forbindelser var også udpeget i kommuneplan 2013 og er derfor sammenholdt direkte.

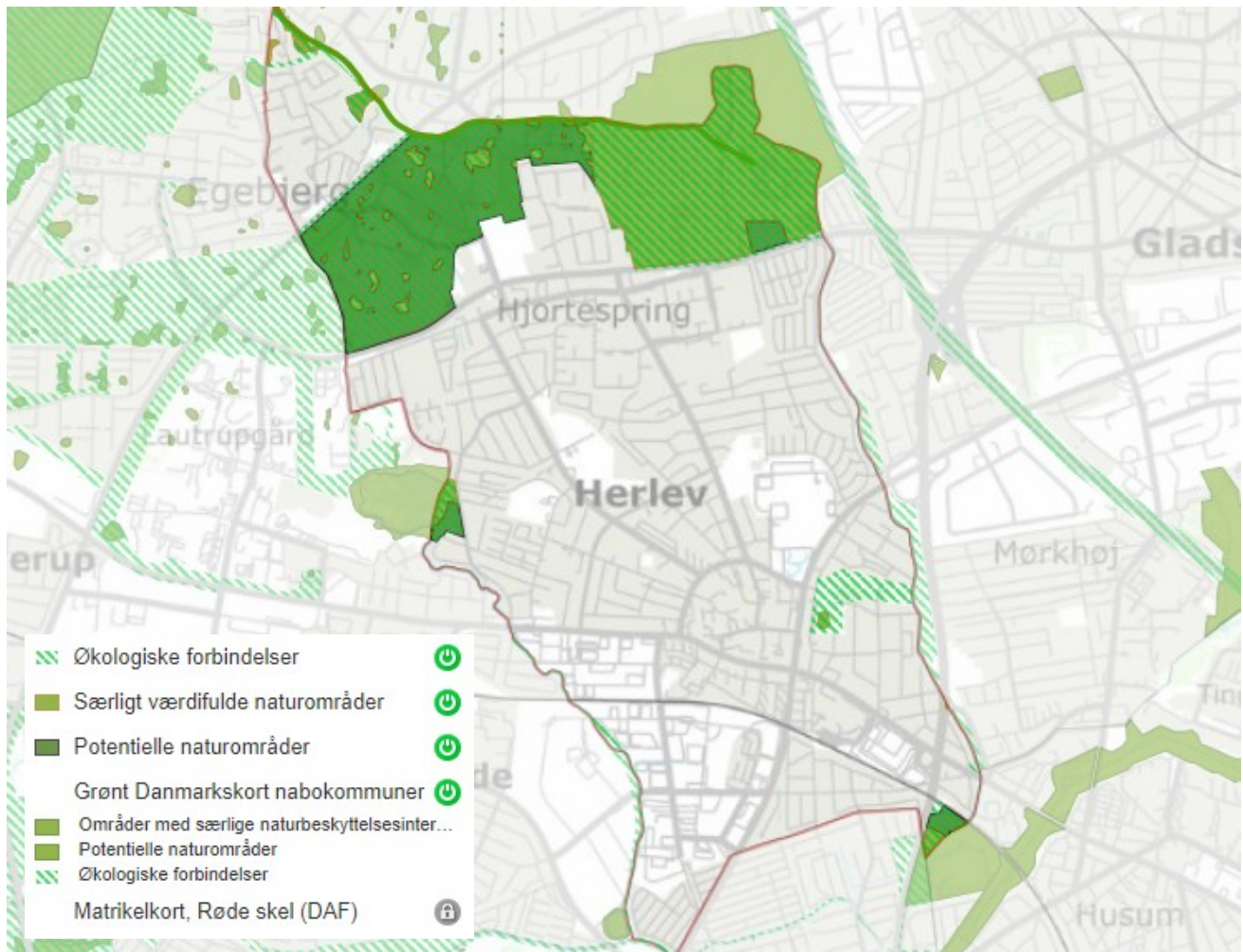
Udpegningsstype	Areal 2023	Areal 2013	Ændring 2013-2023
Naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser	139,78 ha	137,97 ha	+ 1,81 ha
Potentielle naturområder	118,92 ha	119,45 ha	- 1,43 ha
Økologiske forbindelser	363,75 ha	250,74 ha	+ 113,01 ha

Arealet med naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser er fra 2013 til 2023 vokset med 1,8 ha. Tilvæksten skyldes en række gennemførte naturtiltag, hvor nye småsøer og vandhuller er blevet etableret eller udvidet, primært i Hjortespringkilen. Noget af tilvæksten skyldes også gennemgang og ajourføring af registrerede § 3-beskyttede naturarealer siden 2013, hvor der generelt er blevet registreret mere beskyttet natur.

Reduktionen af potentielle naturområder fra 2013 til 2023 på 1,4 ha skyldes samme ovennævnte naturtiltag og gennemgang af naturarealer, hvor potentielle naturarealer i perioden er blevet ændret til naturarealer.

Arealet med økologiske forbindelser er i 2023 blevet udvidet væsentligt i sammenligning med 2013. Dette skyldes at udpegningen i 2023 er udvidet med økologiske forbindelser langs og i sammenhæng med kommunens offentlige vandløb for at sikre flere forbindelser på tværs af kommunen mellem naturområderne.

Siden 2013 er der dertil arbejdet med naturforbedringer af kommunale arealer indenfor Grønt Danmarkskort gennem drift og plejetiltag, som ikke afspejles i opgørelsen, da det ikke har medført ændringer i udpegningerne, men alene forbedringer i naturkvaliteten af arealerne. Bl.a. er der etableret græsningsfolde, bekæmpet invasive arter, sikret lysåben natur, forbedret vandhuller, restaureret vandløb, udarbejdet plejeplaner, m.m.



Grønt Danmarkskort

3. Byliv og boliger

Når der planlægges nye bygninger, skal man sikre sig, at de bidrager til at skabe diversitet i det område, som de bliver en del af. Både i forhold til hvad bygningerne skal bruges til, og hvem der skal bruge dem.

Når Herlev Kommune udvikler nye områder eller ændrer på eksisterende, vil man arbejde for at sikre velfungerende behagelige byrum, man kan mødes i. Byrum, der understøtter fællesskab mellem borgerne og skabes i fællesskab med borgerne. Dette kan f.eks. ske via projekter i samspil mellem borgerne, foreninger, virksomheder, kommunale og private institutioner mv., hvor lokale aktører får indflydelse på og medejerskab af deres mødesteder.

Kommunen ønsker fortsat, at Herlev er en by i udvikling, med flere indbyggere, og hvor den sociale sammenhængskraft styrkes. Derfor er det vigtigt, at borgere og andre oplever Herlevs byområder som attraktive også i kraft af, hvordan de ser ud.

Det varierede kulturliv i Herlev skal udvikles og udbygges. I Herlev skal børn og unge have mulighed for at afprøve og udvikle deres kreative kompetencer ved deltagelse i kulturelle aktiviteter igennem hele deres opvækst. Det offentlige kulturområde skal i høj grad spille sammen med andre sektorer og forvaltningsområder til gavn for borgere og erhvervsliv. Kulturinstitutionerne skal medvirke til at skabe gode oplevelser for Herlevs borgere, men de skal også involvere de mennesker, der dagligt har deres gang i Herlev i kraft af deres arbejde.

Hvorfor mener vi attraktive byområder er vigtige?

Attraktive byområder skal sikre os, at der fortsat er flere, som ønsker at bo, leve og drive virksomhed i Herlev. Samtidig skal Herlev forblive et godt sted for de, der allerede bor her.

Der er i de seneste år blevet bygget meget i hovedstadsområdet. Især etageejendomme skyder op mange steder. De bygninger, der opføres i dag, vil præge byens udtryk i generationer. Hvis de skal bidrage til, at borgerne oplever området som værende attraktivt, ikke kun i dag, men også fremover skal vi blandt andet stille krav til bygningernes æstetiske, kulturhistoriske og funktionelle kvaliteter samt bygningernes sammenhæng med omgivelserne og den kontekst de indgår i.



3.1 Boliger

3.1.1 Arealer til boligbebyggelse

Der udlægges arealer til nye boligbebyggelser i omdannelsesområdet samt byudviklingsområderne jf. retningslinje kortet "Byens udvikling".

Redegørelse

Muligheder for boliger koncentrerer i områderne i erhvervskvarteret ved Marielundvej, bymidten, stationsområdet, Hjortespring og Herlev Hallerne. I området omkring erhvervskvarteret og Herlev Hallerne hæves bebyggelsesprocenten, og områdetypen ændres til blandet bolig- og erhvervsområde. Den primære udvikling sker omkring erhvervskvarteret, som hovedsageligt er beliggende i det stationsnære kerneområde.

Bolig- og befolkningssituationen i dag

Kommunen rummer pr. januar 2022 ca. 14.000 boliger.

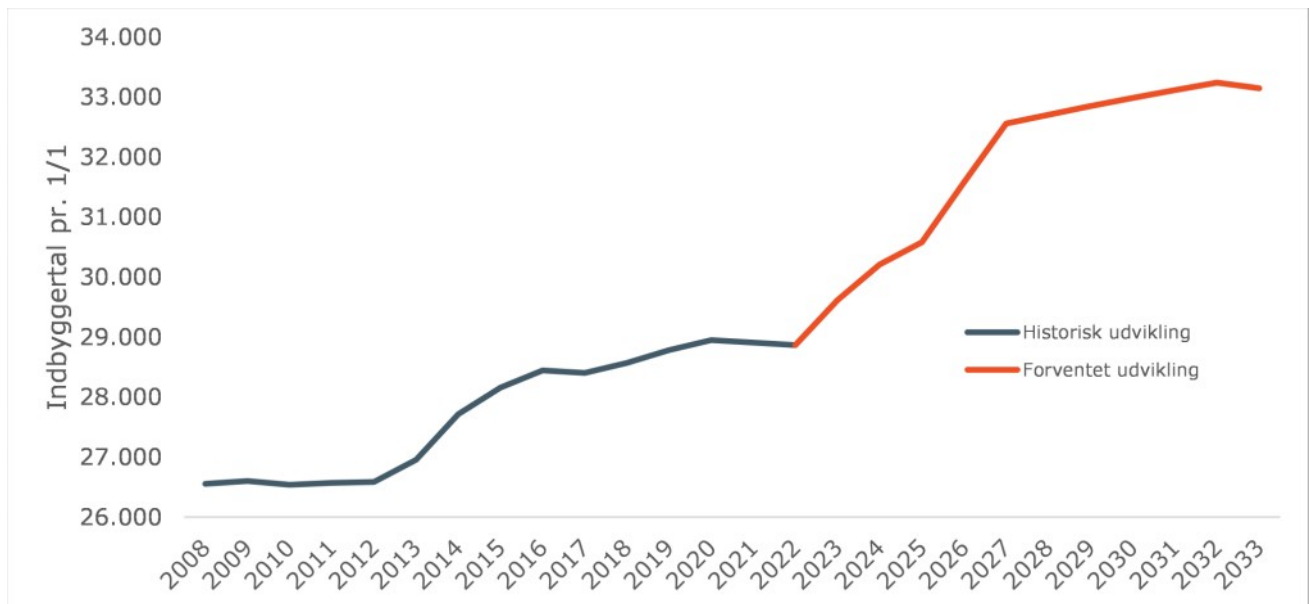
Fordelinger af boligtyper:

- ca. 47 % er etageboliger.
- ca. 30 % er tæt lav boliger.
- ca. 23 % er villaer og parcelhuse.

Befolkningstallet er i 2022 på 28.864, men det forventes at stige med næsten 15 % frem mod 2033 til 33.144. Stigning er især blandt 0-5 årige, 25-39 årige og 75+ årige.

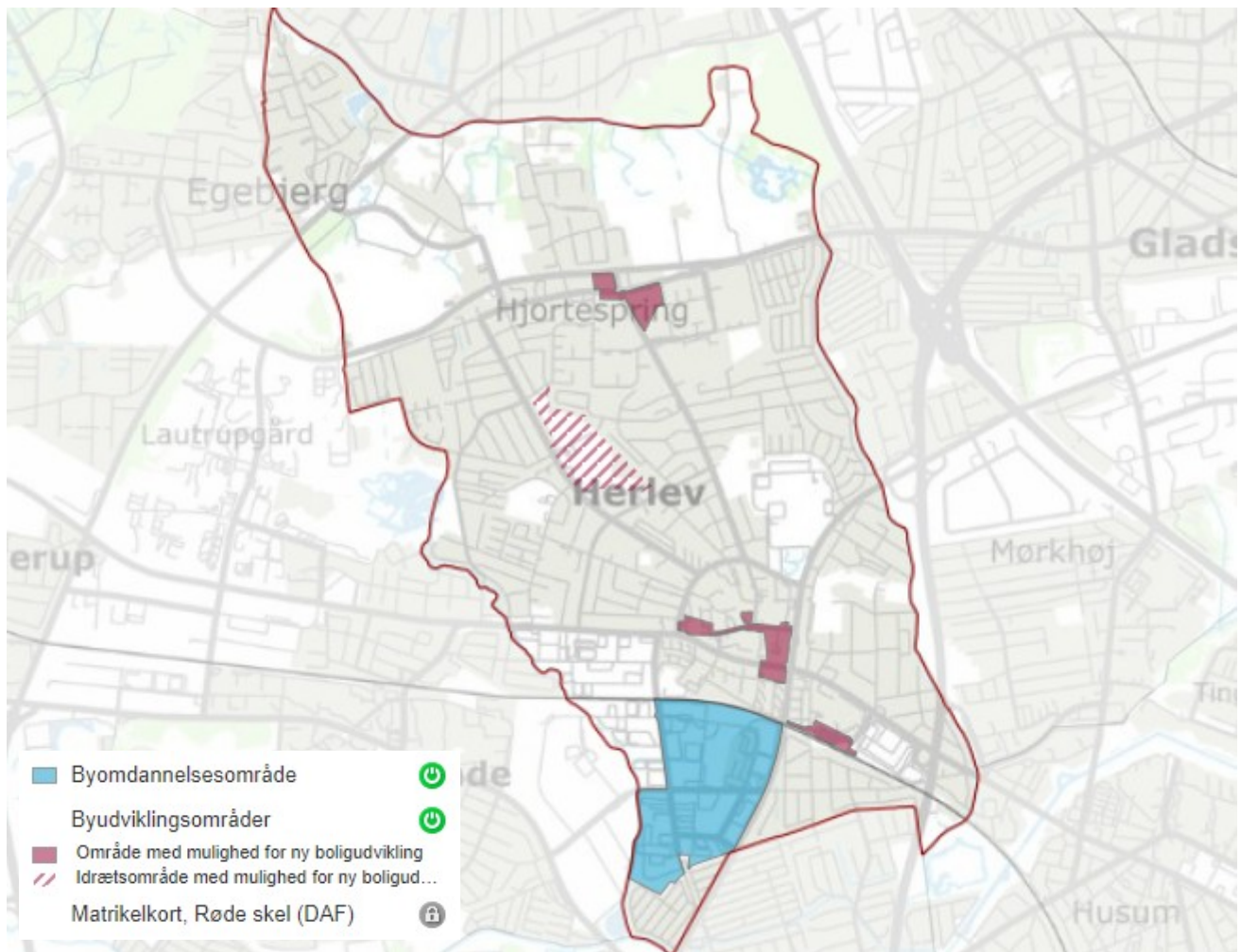
Der er opført 613 nye boliger siden 2013. For at undgå et fald i indbyggertallet og dermed i kommunens økonomiske grundlag, skal der bygges flere boliger. I kommunen som helhed kan der indpasses nye boliger under hensynet til de eksisterende boligkvaliteter og de grønne områder. I de nye områder til blandet bolig og erhverv, kan der skabes mulighed for yderligere boliger.

Nyligt opførte og planlagte boliger er indregnet i befolkningsprognosen for 2022-2033, hvor grafen herunder stammer fra. På grafen fremgår det faktiske (blå) og forventede (røde) indbyggertal i Herlev Kommune pr. 1. januar 2022.



Flere boliger i eksisterende boligområder

Størstedelen af de eksisterende boligområder med villaer og rækkehuse er fuldt udbyggede. En fortætning af disse områder kan derfor kun ske ved udstykning af nye byggegrunde fra eksisterende ejendomme, og det giver kun mulighed for opførelse af et par boliger om året. Derudover kan der etableres tagboliger i etageboligområder under hensyntagen til det eksisterende taglandskab, og under hensyn til de eksisterende bebyggelsers friareal- og parkeringsdækning.



Byens udvikling

3.2 Byrum

3.2.1 Prioriterede byrum

Der udpeges prioriterede byrum som vist på retningslinjekortet "Byrum". De udpegede byrum må ikke indrettes alene til trafik, men skal udvikles til attraktive mødesteder og forbindelser.

3.2.2 Natur- og byrum som læringsrum

Natur- og byrum skal så vidt muligt indrettes, så de kan anvendes som læringsrum for skoler og institutioner.

3.2.3 Kulturforbindelsen

Der udlægges en kulturforbindelse i forlængelse af stien, mellem Turkisvej og Herlev Hospital i nord og Vasekær i syd, som vist på retningslinjekortet "Byrum". Kulturforbindelsen skal videreføres til omdannelsesområdet gennem kommende stitunnel, under jernbanen.

3.2.4 Kulturfaciliteter i Herlev bymidte

Kulturfaciliteter i Herlev bymidte skal så vidt muligt placeres i forbindelse med kulturforbindelsen. Langs med kulturforbindelsen skal der generelt sikres gode og opholdsvenlige byrum med rekreativt brug af regnvand, tilgængelighed for alle, stemningsgivende belysning og beplantning.

Redegørelse

Når man bevæger sig gennem Herlev, skal byen understøtte de uformelle møder mellem mennesker. Byen skal give plads til samvær ved at åbne op for fælles begivenheder og tværgående aktiviteter i det offentlige rum, særligt de steder kommuneplanen udpeger som

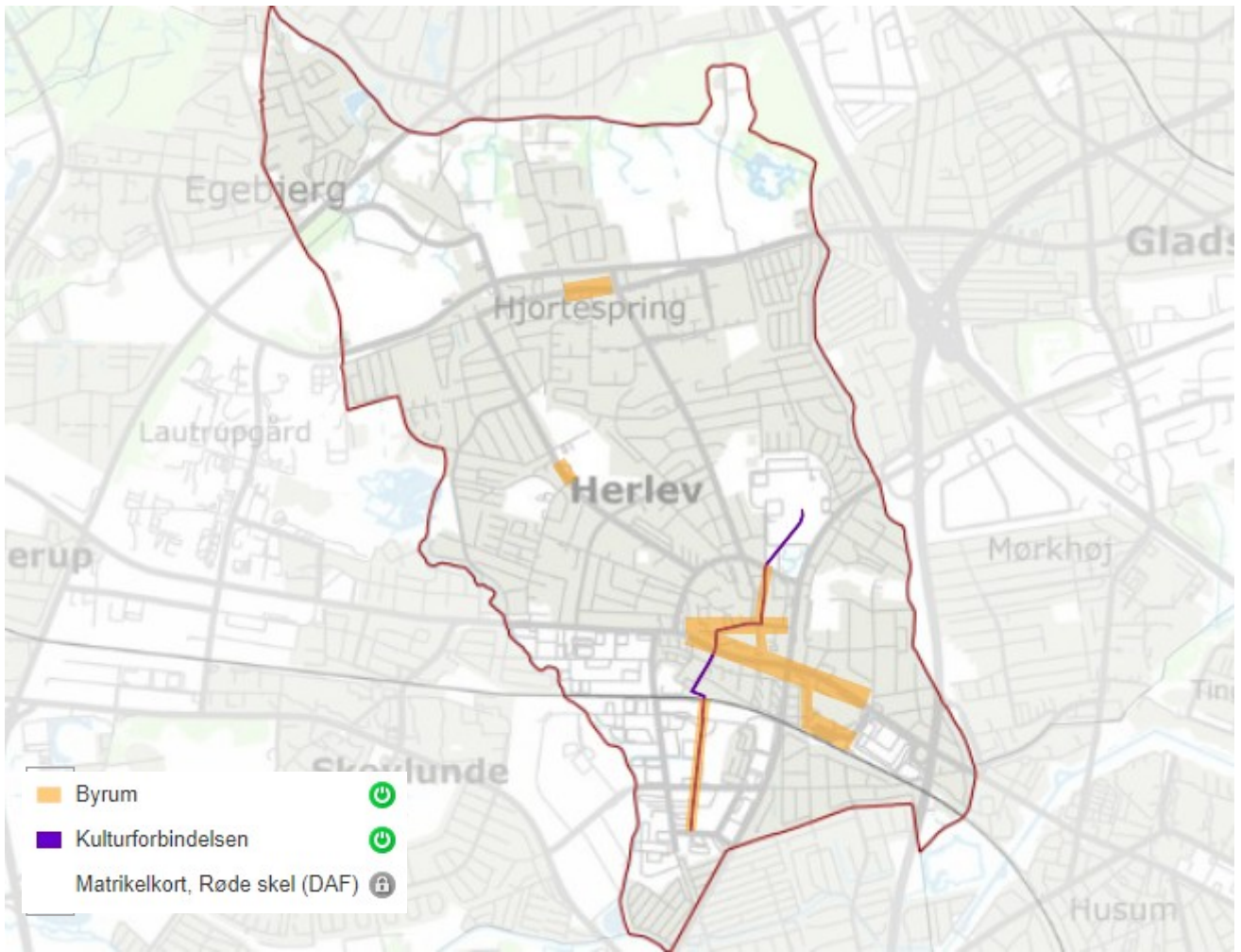
prioriterede byrum. For at byen skal indbyde til samvær og møder, skal beplantning, god belysning og bydesign, der indbyder til bevægelse og leg, indgå i byens rum. Herlev er for alle og derfor skal tilgængelighed for alle indtænkes i planlægningen af byens rum.

På retningslinjekortet "Byrum" er der udpeget prioriterede byrum. Byrummene er udpeget omkring følgende lokationer:

- Hjortespring, ved nyt rådhus og bydelscenter
- Lindehøj, ved Herlev Hallerne, hvor der skal udvikles en pladsdannelse ved Herlev stadion
- Forløbet fra Herlev Rådhus til Bymidten
- Strækningen fra Herlev Hospital til Bymidten
- Langs Herlev Hovedgade fra Herlev Rådhus til shopping centeret, BIG
- Stationsområdet
- Vasekær, som ombygges i forbindelse med omdannelsen af erhvervskvarteret ved Marielundvej

Et af de tiltag der arbejdes med i denne sammenhæng, er kulturforbindelsen, en samling af rumforløb fra Herlev Hospital, ned til Herlev Bygade, forbi Herlev Bibliotek og videre langs Engløbet til Vasekær syd for jernbanen jf. retningslinjekortet "Byrum".

Meningen med kulturforbindelsen er, at den skal være en foretrukken rute gennem byen. Den skal markere et levende kulturelt centrum, og medvirke til at skabe identitet og sammenhæng. Kulturforbindelsen skal være dynamisk og udvikles i takt med de muligheder, der byder sig. Med tiden kan den f.eks. tilføres regnvand til vandoplevelse, opholds- og mødesteder, happenings, beplantning, billedkunst og skulpturer samt andre kulturelle tiltag.



Byrum

3.3 Kulturhistorie og bevaringsværdier

3.3.1 Bevaringsværdige træk ved bygninger

De bygninger, som angives på retningslinjekortet "Bevaring", skal søges bevaret og udviklet gennem lokalplanlægning. Bevaringen sigter for eksempel på bebyggelsens struktur, byggeskik, tagformer, materialer og friarealers udformning og beplantning.

3.3.2 Tæt-lave boligbebyggelser

Følgende tæt-lave boligbebyggelser skal omfattes af bevarende lokalplanbestemmelser: Hækmosen på Hækmosen, Hedelyngen på Højsletten, Herlev Huse ved Stordyssen, Kirkehøj Kædehuse ved Troldhøjen, Rækkehusbebyggelsen på Fagotvej og Kærlundevej samt Cowboybyen ved Sortemosen.

3.3.3 Etage-boligbebyggelser

Følgende etage-boligbebyggelser skal omfattes af bevarende lokalplanbestemmelser: Herlev Vænge, Herlev Ringgård, Kirkehøj Etagehuse, Banevænget, Vestergården og Kilometergården.

3.3.4 Erhvervs kvarteret ved Marielundvej

I erhvervs kvarteret ved Marielundvej er der udpeget fem bygninger med bevaringsværdige træk, der skal omfattes af bevarende lokalplanbestemmelser.

3.3.5 Bymidten

I Bymidten er der udpeget fire bygninger med bevaringsværdige træk, der skal omfattes af bevarende lokalplanbestemmelser.

3.3.6 Kulturarvsarealer og –spor

De udpegede kulturarvsarealer og –spor som vises på retningslinjekortet "Bevaring" må i udgangspunktet ikke ændre tilstand, bebygges eller ændre anvendelse, hvis det forringer deres værdi som kulturarv. Arealerne omfatter oprindelige veje samt kulturhistoriske bevaringsværdier.

3.3.7 Bevaringsværdigt landskab

- Indenfor det udpegede, bevaringsværdige landskab gælder, at landskabets særlige karakter og væsentlige visuelle oplevelsesmuligheder skal beskyttes. Oplevelsen af et sammenhængende, værdifuldt landskab skal opretholdes og må ikke forringes. Befolkningen skal sikres størst mulig adgang til oplevelsesmuligheder.
- Der må som udgangspunkt ikke ske yderligere bebyggelse eller opføres anlæg, der kan forringe de landskabelige eller kulturhistoriske værdier.
- Byggeri og anlæg skal ske under hensyntagen til landskabets specifikke karakter og eventuelle særlige visuelle oplevelsesmuligheder. En sådan vurdering skal om muligt tage udgangspunkt i en landskabskarakteranalyse for området.
- Ved administrationen af det værdifulde landskab skal der tages udgangspunkt i de enkelte områders særlige visuelle sammenhænge og karaktertræk. Væsentlige ændringer kræver en helhedsvurdering.

Der er udpeget bevaringsværdigt landskab, som vist på retningslinjekortet "Bevaring".

Redegørelse

Kulturspor og kulturmiljøer skal bevares, så det er muligt at opleve tidligere tiders bosætning, erhverv og levevilkår og deres sammenhæng med naturgrundlaget. Herlevs kulturarv er primært bygninger fra 1900-tallet. Bygninger, som er væsentlige repræsentanter for sin tids kunst og arkitektur eller samfundsmæssige udvikling, skal sikres gennem lokalplanlægning.

Bevaringsværdige træk ved boliger

I forbindelse med den massive boligudbygning i 50'erne, 60'erne og 70'erne blev der opført flere gode eksempler på denne tids arkitektur. Disse boligbebyggelser udgør fine helheder med arkitektoniske, landskabelige og rumlige og/eller fokus på sociale kvaliteter.

Størstedelen af boligerne i kommunen består af rækkehuse og villaer og samtidig har Herlev en stor andel af almene boliger. Eksempler på særligt helstøbte bebyggelser er Sortemosen på Sortemosevej, bebyggelsen Hækmosen, Hedelyngen, Søagerpark på Højsletten, Hjortespringparken, Herlevhuse ved Stordyssen, Kirkehøj Kædehuse ved Troldhøjen og rækkehusbebyggelsen på Fagotvej og Kærlundevej samt Cowboybyen ved Sortemosen. Også villaområderne rummer særlige kvaliteter, der skal bevares.

Herlev er karakteristisk ved en bymidte, der er forholdsvis veldefineret af etageboligbyggeri. Etageboligerne er overvejende i 3 etager med røde tegltage og opført i den funktionelle traditions gedigne materialer. Adskillige af etageboligerne som for eksempel Herlev Vænge, Herlev Ringgård, Kirkehøj Etagehuse, Banevænget, Vestergården og Kilometergården er fine repræsentanter for det almene boligbyggeri i 1950'erne og for kulturarven.

Etagehusenes kvaliteter skal bevares og udvikles i lokalplanlægningen. Bebyggelserne kan moderniseres under hensyntagen til det arkitektoniske udseende. Der betyder også, at der kan etableres tagboliger, såfremt det kan tilpasses den oprindelige bebyggelse.

Bevaringsværdige træk ved bygninger i erhvervskvarteret ved Marielundvej

Erhvervskvarteret ved Marielundvej er Herlevs første gennemplanlagte bydel, og er således det første større byplaneksempel på Herlevs indtræden i den moderne velfærdsplanlægnings tidsalder. Industrikvarteret blev bygget med det formål at undgå at gøre Herlev til en soveby, hvor borgerne boede i forstaden og arbejdede i hovedstaden. "Det hele liv" var Herlevs DNA.

Kort fortalt er de kulturhistoriske bevaringsværdier størst på de bygninger, der er opført i (førindustriel) byggestil før 1957. De udpegede bygninger fra 1940-50'erne bidrager særligt til Herlevs kernehistorie, nemlig Herlev som velfærds by.

Med bevaring af nogle af de eksisterende erhvervsbyggerier opnås en kulturhistoriske fortælling, som giver kvarteret karakter, særegenhed, identitet og variation i skala og udtryk fremover. Udpegningerne skal søges bevaret, så det beriger det fremtidige kvarters kulturmiljø uden, at det vil ske på bekostning af fremtidige udviklingsmuligheder. Bevaringen kan omfatte hele eller dele af en bebyggelse. Det betyder, at der for det enkelte udviklingsprojekt bør redegøres for, hvordan den eksisterende bebyggelse tænkes ind i projektet. Bygninger med bevaringsværdige træk på følgende adresser er udpeget: Hørkær 3, Lyskær 3B, 8A, 10 og Marielundvej 43.

Ud over illustrationerne til højre, billede 4, kan der ses en billedsamling over udpegede bevaringsværdige bygninger i erhvervskvarteret ved Marielundvej via [dette link](#).

Bevaringsværdige træk ved bygninger i Bymidten

Der udpeges en række bevaringsværdige bebyggelser i Bymidten, som med sin tidsdybde til bybilledet er med til at skabe et sammenhængende kulturarvsudtryk. De udpegede bygninger fremgår i forlængelse heraf:

Herlev Kro (bygget 1863), Herlev Torv 9: Herlev Kro er en af Herlevs ældst bevarede bygninger. Med sin placering midt i bykernen fungerer bygningen som et diskret historisk pejlemærke for byens borgere og besøgende i Herlev. Bygningen giver Herlevs bykerne en tidsdybde, der hæver det omkringliggende bymiljø og gør det mere interessant. Gennem Herlevs udvikling har kroen fungeret som det naturlige kulturelle og sociale samlingspunkt for Herlevs befolkning. Krobygningen indgår sammen med den vestlige side af Herlev Torv i et samlet kulturmiljø.

Hjulmandens Hus (1814), Herlev Bygade 33: Hjulmandens Hus indgår som en integreret del af kulturmiljøet omkring Herlev Kirke, gadekær og bypark. Bygningen repræsenterer en nationalromantisk kulturarvsværdi, der peger tilbage og vidner om Herlevs fortid som agrart landsbysamfund.

Herlev Bibliotek (1971), Herlev Bygade 70: Herlev Bibliotek er en af Herlevs få monumentale bygningsværker. Biblioteksbygningen har høj arkitektonisk værdi og er et referencebyggeri for biblioteker i dansk arkitektur. Trods sin størrelse og monumentalitet integrerer biblioteket sig i det omkringliggende kulturmiljø omkring gadekæret og Herlev Bygade, hvor biblioteksbygningen fungerer som centrumsudvidende bindeled mellem byens handel og det nuværende rådhus.

Saxbo (1937), Vindebyvej 2: Saxbobygningen er et af få tilbageblevne, større bygningsværker fra perioden 1920-1940, hvor den begyndende bydannelse stilistisk gav byen et mere urbant præg. Med sin karakteristiske rotunde og de indmurede Saxboværker i bygningens murværk, ud mod Herlev Hovedgade, repræsenterer det gamle Saxbo værksted en unik lokalhistorisk kulturarvsværdi, der, sammen med Saxbo keramik ligeledes unikke kunsthåndværksfortælling, er med til at indplacere Herlev på verdenskortet.

Bevaring af ovennævnte bebyggelse kan omfatte hele eller dele af en bebyggelse. Det betyder, at der for det enkelte udviklingsprojekt bør redegøres for, hvordan den eksisterende bebyggelse tænkes ind i projektet.

Kulturarv

Flere offentlige bygninger fra Herlevs store vækstperiode er gode eksempler på sin tids kunst og arkitektur. Her kan nævnes Hjortespring Foreningshus, som bl.a. rummer en række vægmalerier af Sigurd Swane fra 1930. Normalt når man taler om bevaringsværdier, forholder man sig kun til bygningens ydre udtryk. I dette tilfælde er det dog oplagt at udpege de indvendige vægmalerier som bevaringsværdige.

Et andet eksempel er Præstebo Kirke, som er tegnet af Inge og Johannes Exner. Den er opført i 1965-69 og er kendt for sit kubistiske kirkerum med "himmellyset", som falder ned på den kirkelige handling fra bygningens ovenlys. Et andet fint arkitektonisk eksempel i Herlev er Herlev Hospital fra 1976. Det er tegnet af arkitekterne Gehrdt Bornebusch, Max Brüel og Jørgen Selchau og er indvendigt udsmykket af billedkunstneren Poul Gernes. Region Hovedstaden og Kulturministeriet indledte i 2012 et samarbejde om at forene funktionalitet og kunstnerisk kvalitet i udviklingen af hospitalets eksisterende fysiske rammer således, at man i fremtiden både kan leve op til kravene til et moderne hospital og samtidig bevare mest muligt af Poul Gernes udsmykning.

Bevaringsværdige landskaber

Istidslandskabet i den nordlige del af Herlev Kommune er udpeget som bevaringsværdigt landskab med udgangspunkt i, at det er et sammenhængende areal, hvor natur- og kulturhistoriske værdier kan iagttages og opleves. Det er et værdifuldt landskab og er udpeget, da det i særlig grad skal beskyttes mod ændringer. Udpegningen er foretaget på baggrund af en række kriterier såsom en bynær beliggenhed med betydende rekreative oplevelsesmuligheder, en kulturhistorisk værdi og ikke mindst landskabets geomorfologiske dannelser, sammenhæng og udtryk.

Det bevaringsværdige landskab i Herlev Kommune udgør en del af Hjortespringkilen, der er en af Fingerplanens grønne kiler. Hjortespringkilen er et større sammenhængende landskabsområde, der strækker sig fra Egedal og Furesø gennem Ballerup, Herlev og Gladsaxe til Utterslev Mose.

Landskabet er et dødislandskab og resterne af en bred tunneldal fra sidste istid. Særligt det østlige område fremstår som en tunneldalskråning, hvor et bakket terræn med mange dødishuller med småsøer og moser er det mest karakteristiske. Smør- og Fedtmosen er et karakteristisk område, der er beliggende i den nordøstlige del af kommunen og støder op til et større mosaiklandskab med skovbevoksninger, eng- og græsningsarealer, der udgøres af Kildegårdens jorde.

Landskabet omfatter markante landskabsdannelser fra istiden, og repræsenterer en geologisk historie frem til i dag. Det er vigtigt at undgå sløring af disse værdier og kvaliteter.

Hjortespringkilen er indsnævret flere steder som følge af bebyggelse og veje, hvorfor det er særlig vigtigt at sikre den fysiske forbindelse og ikke reducere arealerne yderligere for at opretholde den økologiske forbindelse. Området har væsentlig betydning for friluftslivet og borgernes rekreative muligheder, og det skal derfor sikres, at den rekreative anvendelse forsat kan opretholdes.

Udpegning af bevaringsværdigt landskab

Herlev Kommunes bevaringsværdige landskab er områder, der er udpeget for at beskytte de karakteristiske landskabstræk. Det bevaringsværdige landskab er sårbart for ændringer, der i nævneværdig grad påvirker oplevelsen af landskabet og slører landskabets enkelte dele.

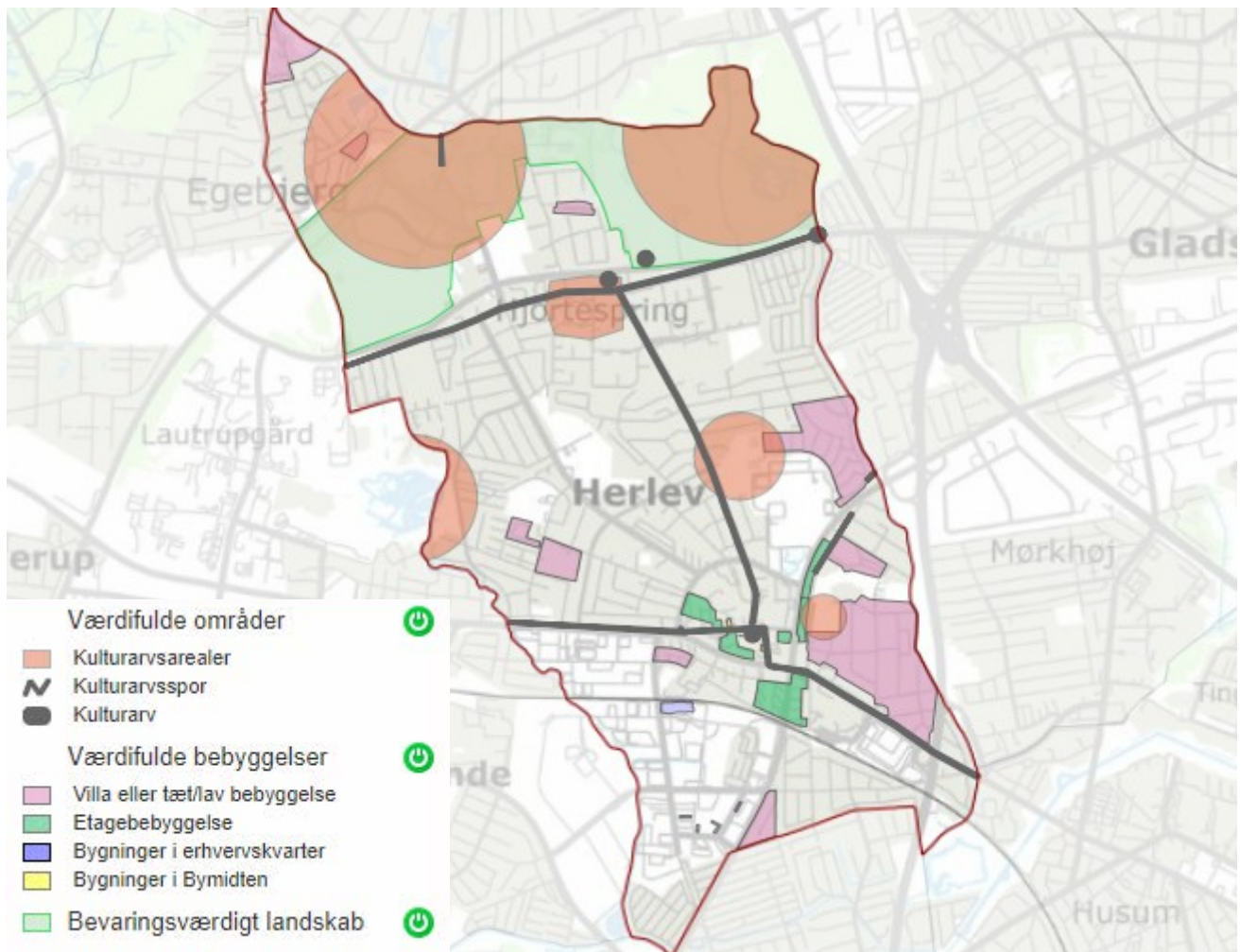
Herlev Kommunes bevaringsværdige landskab omfatter hovedsageligt to karakterområder, der er områder med hver sine landskabelige fællestræk og oplevelsesværdi.

Udpegningen af bevaringsværdigt landskab er dels sket på baggrund af en videreførelse fra udpegningen i kommuneplan fra 2013, dels sket på grundlag af stedligt kendskab samt registrering og analyse af området, herunder landskabskarakteranalyse for den østlige del af Hjortespringkilen.

Den vestlige del af det bevaringsværdige landskab er et parkpræget område med golfbane, ridebane, friluftsfaciliteter samt rummer byggeri og boligbebyggelse. Området har en overvejende åben karakter med mange dødshuller med småsøer og spredt, mindre skovbevoksninger.

Den østlige del er et varieret landskab med væsentlige landskabelige, biologiske og rekreative værdier og kvaliteter. Det fremstår overvejende som et mosaiklandskab med dyrkede, udyrkede og afgræssede arealer, adskillige dødshuller med småsøer samt Smør- og Fedtmosen i øst. Området udgør både et nærrekreativt område og er et regionalt udflugtsmål.

De to delområder er forbundet med en grøn forbindelse, og adskilles i øvrigt af et større område med boligbebyggelse.



Bevaring



Billede 1: Eksempler på særligt helstøbte bebyggelser (tv. Sortemoen, th. Herlev Huse).



Billede 2: Eksempler på landskabsrum imellem bygninger (tv. Hedelyngen, th. Kirkehøj kædehuse)



Billede 3: Eksempler på særlige detaljer i etageboligbebyggelser (tv. altaner ved Herlev Vænge, th. indgangsparti ved Kilomergården)



Billede 4: Eksempler på særlige bygninger og detaljer i erhvervs kvarteret (Hørkær 1-3 facadeskilt og tag)

3.4 Fritid, fritidsanlæg og bevægelse i byens rum

3.4.1 Prioritering af flersidig anvendelse af byens rum

Oplevelsesmulighederne i byens rum skal udvides blandt andet ved at prioritere en flersidig anvendelse. Områder med en ensidig anvendelse (kolonihaver, idrætsbaner, golfbanen, ekstensivt udnyttede parkeringsarealer osv.) skal søges åbnet for andre brugere under hensyn til deres primære funktion, således at forenelige anvendelser blandes.

3.4.2 Fritidsanvendelse i områder med erhverv og tekniske anlæg

Der skal så vidt muligt åbnes for fritidsanvendelse og udfoldelsesmuligheder i områder til andre formål som erhverv, tekniske anlæg m.v. i det omfang, det er miljø- og sikkerhedsmæssigt forsvarligt.

3.4.3 Byinventar til idrætsliv og bevægelse

Ved udvikling af nye byrum og byområder skal muligheder for idrætsliv og bevægelse så vidt muligt indgå i udformningen af byens inventar og overfladebelægninger eller som egentlige faciliteter. Der skal sikres gode rammer for robuste anlæg, der kan rumme mange brugere, og brugervenlige åbningstider for alle aldersgrupper.

3.4.4 Redskaber til fysisk aktivitet på stiarealer

På stiarealer kan der placeres redskaber, der inviterer til fysisk aktivitet såfremt de kan indpasses i området.

3.4.5 Skole- og idrætsarealer som åbne, fleksible rum

Skole- og idrætsarealer skal så vidt muligt udvikles til åbne, fleksible rum for mere alsidig anvendelse til fritidsformål og selvorganiseret fysisk aktivitet, så de indgår som en naturlig del af den grønne struktur i Herlev Kommune.

Redegørelse

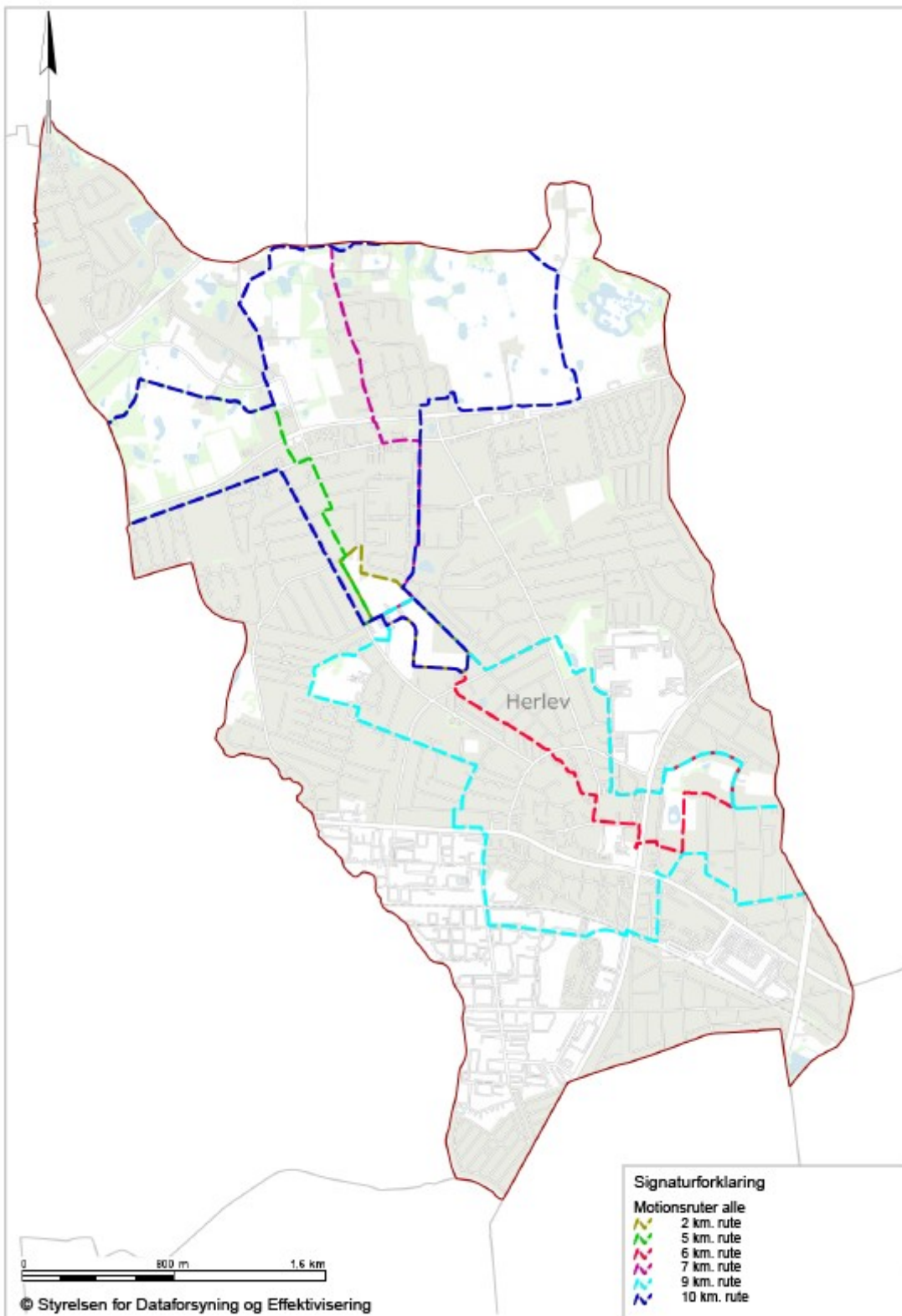
Herlev Kommune er præget af et stærkt fritids-, idræts- og foreningsliv, hvor fællesskab, leg og sundhed står i centrum. Bevægelse og fællesskab er tæt forbundet, og kan bidrage med vigtige synergieffekter, som styrker borgernes trivsel, sundhed, sociale kapacitet og mentale velvære. Samtidig er efterspørgslen efter muligheder for fysisk udfoldelse, organisering af aktiviteter og benyttelse af byens arealer på nye måder i vækst.

Herlev Kommune vil derfor fastholde kvaliteten af de eksisterende faciliteter og supplere dem, og samtidig udvide mulighederne for fysisk udfoldelse og fællesskab ved at bruge byens arealer og bygninger på nye måder, også midlertidigt eller i kombination med andre anvendelser. Denne kommuneplan indeholder derfor retningslinjer, der har til hensigt at understøtte og forstærke flersidig brug af byens grønne arealer, og at skabe bedre sammenhæng mellem de grønne arealer og fritidslivet, både i form af organiserede og selvorganiserede aktiviteter.

Fritids- og idrætsaktiviteter

Idrætsanlæggene udgør en vigtig del af de rammer, der stimulerer til fysisk aktivitet. De danner mødesteder for borgere og understøtter det folkeoplysende område. Anlæggene spiller en væsentlig rolle i forhold til at skabe lokale fællesskaber med udgangspunkt i det aktive og legende liv for borgere i alle aldre.

Glæde ved aktivitet og fællesskab skal være det bærende element i de kommunale tilbud og skal suppleres af det sundhedsfremmende aspekt af idrætten. Der skal også være rammer for de selvorganiserede aktiviteter. Indtil videre er der anlagt motionsbaser på udvalgte steder langs 2 km motionsruten, og der er etableret udearealer ved Hjortespringbadet, som kan understøtte disse aktiviteter. Generelt bør ny bebyggelse tage hensyn til motionsstinettet, som fremgår af kortet herunder. Derudover har Herlev også et veludbygget stisystem, der består af både rekreative stier og trafikstier, der indgår i kommunens motionstilbud og sundhedsfremmende indsats.



4. Trafik og mobilitet

Herlev er et naturligt trafikknudepunkt i hovedstadsområdet. Vejnettet skal derfor varetages og udvikles med respekt for alle typer trafikanter, med mindst mulig gene for miljøet og således, at trafikafviklingen sker i balance med hensynet til Herlevs borgere. Bedre kollektiv trafikbetjening, supercykelstier og fokus på de lokale cykelforbindelser skal medvirke til, at man oftere vælger cykel eller kollektiv transport i stedet for bilen.

Herlev gennemskæres af de overordnede statsveje Motorring 03 og Ring 04, af de primære veje; Klausdalsbrovej, Herlev Hovedgade, Herlev Ringvej (Ring 03) samt S-banen fra København til Frederikssund. Derudover etableres der letbanestop ved Herlev Hospital, Herlev Bymidte, Herlev Station og Herlev Syd (Lyskær). De mange gode trafikale forbindelser betyder, at det er nemt at komme til- og fra Herlev, hvilket medvirker til en fortsat god erhvervsudvikling, og så borgere i Herlev kan komme på arbejde uden for kommunen.

Ved alle letbanestop vil der blive etableret gode gang- og cykelforbindelser, samt let adgang til den øvrige trafik med henblik på at kunne rumme passagerer til og fra Letbanen.

Det skal generelt være sikkert og trygt at færdes i trafikken i Herlev Kommune.

Hvorfor mener vi mobilitet er vigtig?

Muligheden for at bevæge sig på kryds og tværs i kommunen er afgørende for, at hverdagen fungerer for både borgere og virksomheder. Det er på mange måder en af forudsætningerne for, at vi kan udvikle en økonomisk bæredygtig kommune.

Afhængig af hvordan vi arbejder med infrastruktur, kan den desuden bidrage til at skabe en by, der er mere miljømæssig bæredygtig:

- Fordi adgangen til 'grøn mobilitet' i form af for eksempel cykel og kollektiv transport er med til at nedsætte behovet for biltrafik.
- Fordi velfungerende infrastruktur er med til at binde kommunen sammen funktionelt og dermed understøtte sammenhængskraften.





4.1 Veje

4.1.1 Kommunale veje

De kommunale veje er placeret og klassificeret som vist på retningslinjekortet "Trafik".

4.1.2 Vejarealer til forsinkelse af regnvand

De kommunale veje og udlagte stiarealer kan anvendes som areal til oversvømmelse ved midlertidig forsinkelse af regnvand (LAR) ved ekstremregn og forskønnelse med blå og grønne elementer.

4.1.3 Statsveje

De statslige veje er placeret, som vist på retningslinjekortet "Trafik".

Redegørelse

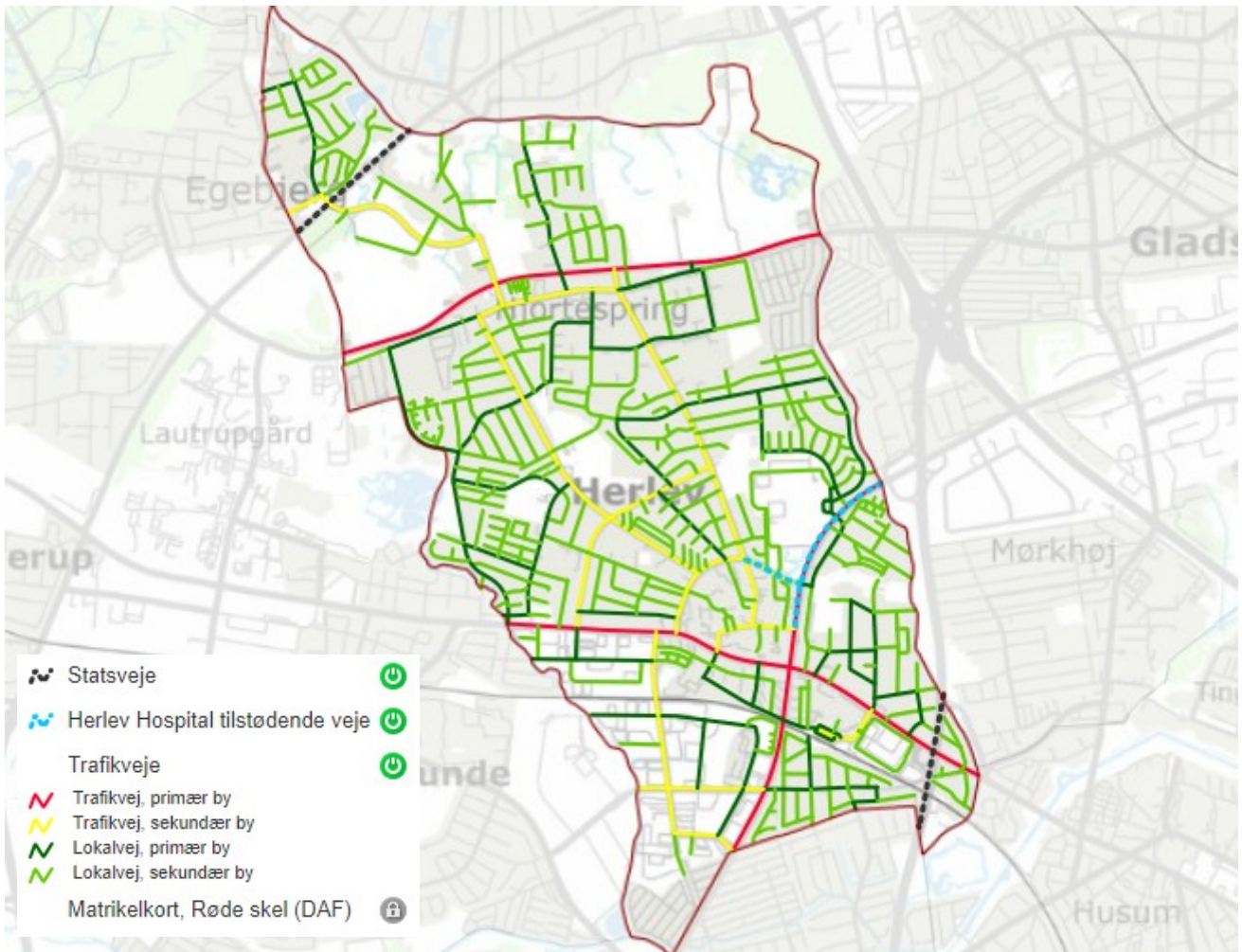
Der er hastighedszoner med 40km/t i alle Herlev Kommunes boligområder. Dette bidrager til, at det er sikkert og trygt at færdes på disse veje.

Herlev Kommune har fokus på at etablere sikre veje og stier for alle - også børn til og fra skole. På længere sigt er der ønske om flere hastighedsnedsættelser, blandt andet ved skolerne.

Fremadrettet skal der arbejdes med vejens indretning og parkering af tung lastbiltrafik i erhvervs- og centerområderne i takt med, at der bygges flere boliger, for at sikre hensigtsmæssige forhold for alle typer af trafikanter.

For at begrænse skadelige oversvømmelser ved ekstremregn kan udvalgte veje og stier benyttes til midlertidig forsinkelse af regnvand (LAR). Indtil arealer udpeges specifikt, kan samtlige veje og stier benyttes til formålet.

Herlev Kommune er vejmyndighed for de kommunale veje og private fællesveje, og Vejdirektoratet er vejmyndighed for statsvejene i kommunen.



Trafik

4.2 Stier

4.2.1 Supercykelstier og stierne i det overordnede regionale rekreative stinet

Offentlige eksisterende og kommende stier er udpeget på retningslinjekortet "Stier". Disse stier skal så vidt muligt bevares.

Supercykelstier og stierne i det overordnede regionale rekreative stinet bør (og skal ved nyanlæg) have sikrede, og om nødvendigt, niveaufri skæringer, over eller under barrierer, som veje, baner og vandløb, så stiernes oplevelsesværdi, sikkerhed og sammenhæng tilgodeses.

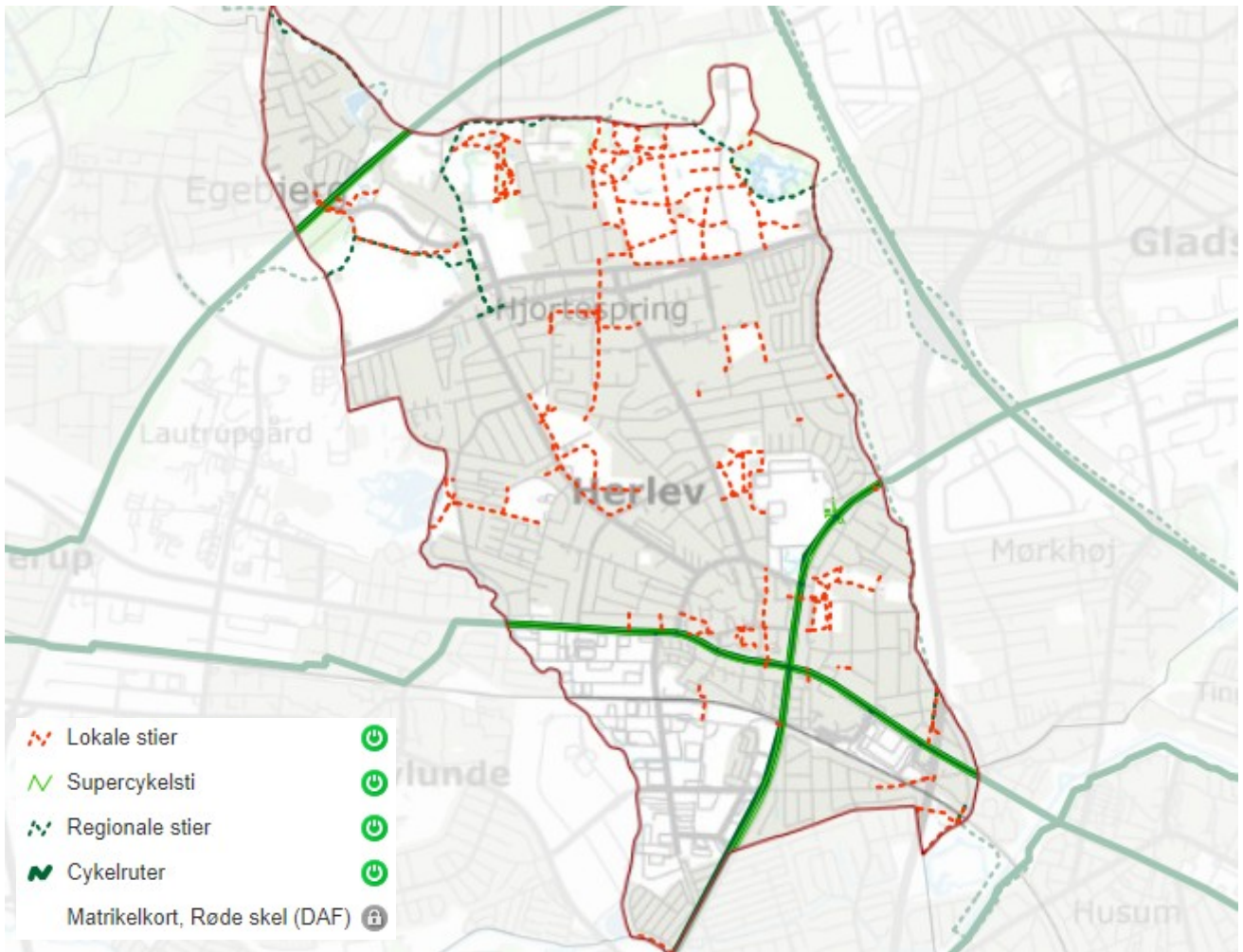
Ved nye statslige vej- og baneanlæg skal den statslige planlægning indarbejde de overordnede regionale rekreative stier med sikret skæring af nye statsanlæg.

Redegørelse

Nye stier og stiforbindelser skal realisere det regionale hovedstinet. På visse strækninger ønsker Kommunalbestyrelsen at adskille stinettet fra kørebaner.

Herlev Kommune ønsker generelt at skabe bedre betingelser for fodgængere og cyklister; eksempelvis ved jævne belægnings, sikre krydsninger af veje samt etablering af bedre cykelparkeringer ved Herlev Station og udvalgte busstoppesteder samt andre offentlige mål. Målet er, at få flere til at gå eller bruge cyklen oftere.

Ved alle letbanestop vil der blive etableret gode gang- og cykelforbindelser, samt let adgang til den øvrige trafik med henblik på at kunne rumme passagerer til og fra Letbanen.



Stier

4.3 Kollektiv trafik

4.3.1 Koblingspunkt

Der udpeges et koblingspunkt til sammenhæng mellem kollektive trafikarter som vist på retningslinjekortet "Stationsnærhed". Koblingspunktet skal optimeres ud fra en målsætning om ca. 50 meters gangafstand mellem trafikarterne S-tog, letbane og buslinjer.

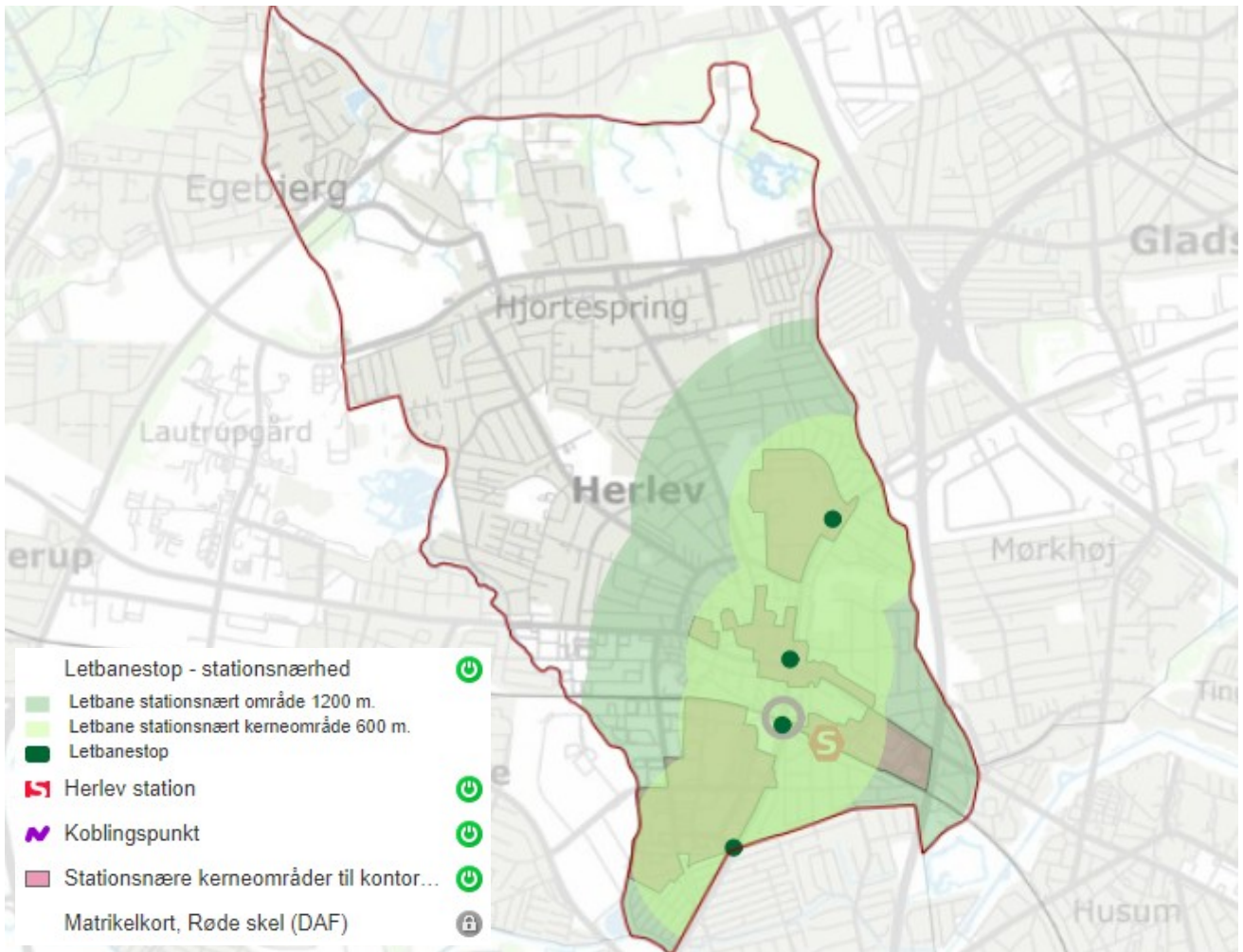
4.3.2 Omstigning og cykelparkering

Kommuner og trafikselskaber skal ved forbedring og etablering af terminaler sørge for at sikre bedst mulige omstigningsmuligheder, samt at der er cykelparkering i tilstrækkeligt omfang, placeret bedst muligt i forhold til terminalernes skiftemuligheder.

Redegørelse

Med Letbanen får Herlev fire nye stationer, der udvider det stationsnære kerneområde. Der er selvstændige retningslinjer for de stationsnære kerneområder. Undersøgelser viser, at hvis passagerer skal skifte fra én kollektiv transportform til en anden, så skal der ikke være mere end 50 meters gåafstand mellem transportformerne. Staten har besluttet at vende Herlev S-togstation, så der opnås et kortere skifte mellem S-tog og letbanen ved Herlev Station.

Skiftet mellem transportformer er vigtig, og Herlev kommune ønsker, at fremme cyklismen ved gode muligheder for skiftet mellem kollektiv transport og cyklen. Udover at fremgå som en retningslinje i kommuneplanen løftes dette i kommuneplanen ved at indføre parkeringsnormer for cykler. Disse findes i kommuneplanens generelle rammer.



Stationsnærhed

4.4 Stationsområderne

4.4.1 Stationsnære kerneområder

Der udpeges stationsnære kerneområder i tilknytning til de kommende letbanestop ved Herlev Hospital, Herlev Bymidte og Herlev Syd (Lyskær) samt omkring Herlev Station som vist på retningslinjekortet "Stationsnærhed".

4.4.2 Byfunktioner i de stationsnære kerneområder

I de stationsnære kerneområder kan der placeres byfunktioner, som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed og besøgs mønstre har en intensiv karakter. Det er f.eks. kontor- og serviceerhverv på over 1.500 m², beskæftigelsesintensive produktionserhverv, kulturinstitutioner, udstillings- og kongrescentre, større idrætsanlæg, multianvendelige anlæg til fritidsformål, hoteller, tæt boligbebyggelse.

4.4.3 Bebyggelsesprocenter i de stationsnære kerneområder

De stationsnære kerneområder skal udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. Ved knudepunktsstationen, Herlev Station, skal arealerne forbeholdes regionale funktioner og kontorerhverv, som har et opland, der rækker ud over kommunen og nabokommunerne.

4.4.4 Større kontorerhverv i de stationsnære kerneområder

De stationsnære kerneområder skal i udgangspunktet udbygges/udnyttes før der etableres store kontorenheder eller intensive byfunktioner i de øvrige stationsnære områder.

Redegørelse

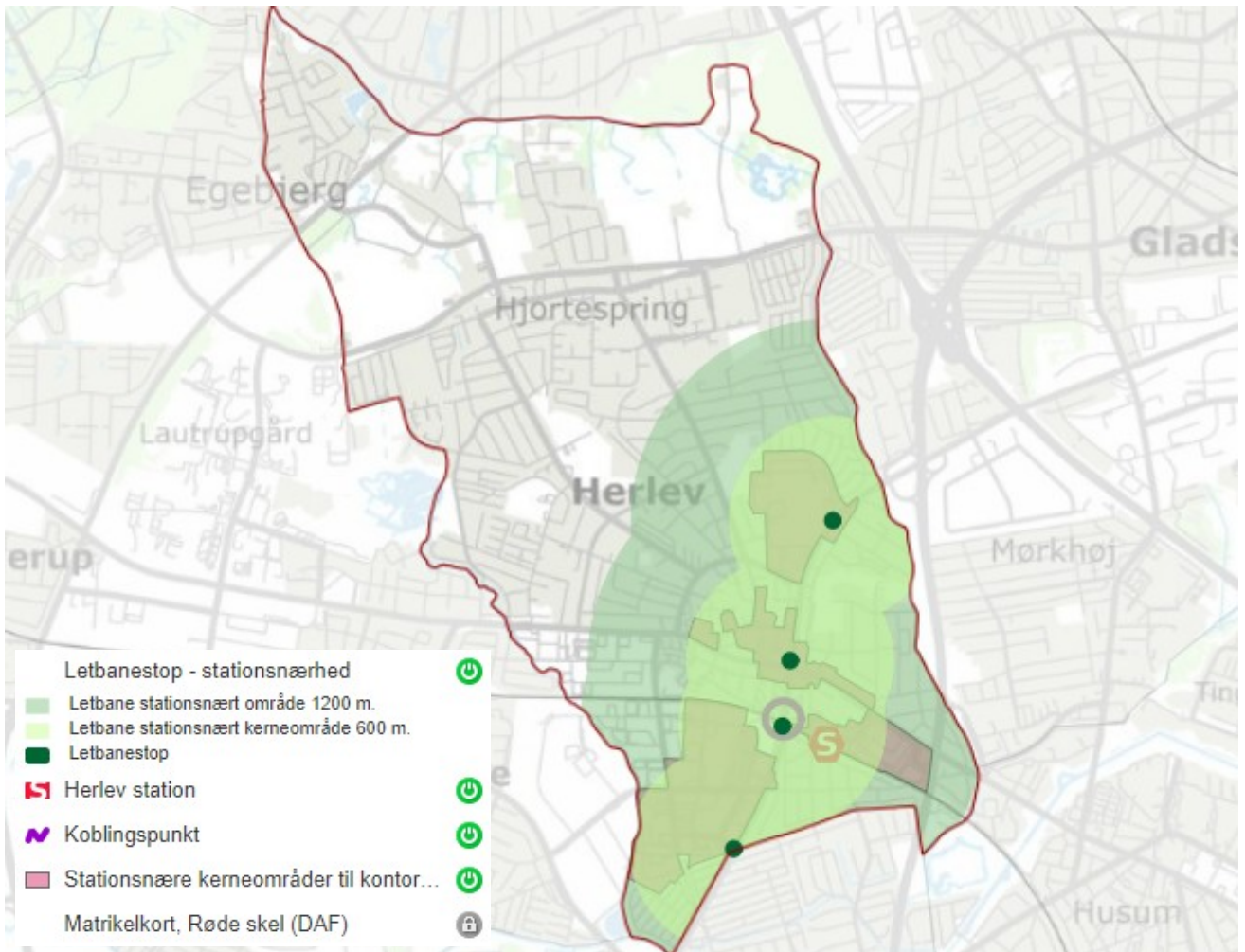
Det stationsnære kerneområde omkring Herlev Hospital omfatter selve hospitalet og et mindre område øst for Herlev Ringvej. Området er udpeget, da hospitalet har et stort regionalt opland. Området kan anvendes til regionale byfunktioner, offentlige formål og

kontor.

Det stationsnære kerneområde omkring Herlev Hovedgade omfatter primært bymidtecentret og de omkringliggende butiks- og boligområder. Området er udpeget fordi, det er Herlevs primære detailhandelsområde. Der gives mulighed for at etablere intensive byfunktioner. Desuden gives mulighed for større og mere intensive boligbebyggelser.

Det stationsnære kerneområde omkring Herlev Station omfatter selve stationen og området op til motorring 3. Området er udpeget fordi, den centrale placering gør det til et oplagt lokaliseringssted for store kontorerhverv og fordi, området fra oktober 2015 rummer et regionalt detailhandelscenter. Herlev Station bliver med letbanen et knudepunkt i hovedstadsregionens infrastruktur.

Det stationsnære kerneområde omkring Lyskær omfatter sammen med Herlev Station det meste af erhvervskvarteret øst for Marielundvej. Området er udpeget, da det er her, at det største potentiale for lokalisering af kontorenheder over 1.500 m² er til stede. Området er udpeget som byomdannelsesområde, og der er opført de første etageboliger. Der planlægges fortsat for flere boliger.



Stationsnærhed

5. Erhverv og detailhandel

For at sikre en robust og fremtidsrettet erhvervsstruktur i Herlev skal der fortsat være et bredt spektrum af brancher og erhvervstyper. Der skal fortsat arbejdes på en forskønnelse i erhvervsområderne, så der opnås en mere grøn og åben bystruktur. Denne ændring følger som en naturlig del af omstillingen fra tung til lettere industri samt til kontor og serviceerhverv.

Fremadrettet skal der fokuseres på at styrke virksomhedernes tilknytning til lokalsamfundet gennem formaliseret samarbejde og tilbud om bl.a. attraktive boliger til medarbejdere. Samtidig fører Kommunalbestyrelsen en aktiv arbejdsmarkedspolitik, der skal sikre Herlevborgerne beskæftigelse i lokalområdet.

Det lokale handelsliv skal styrkes gennem en varieret butiksforsyning og mulighed for udvikling af flere butikker. Borgerne i Herlev skal kunne købe et varieret udbud af varer inden for kommunens grænser. For at opnå dette skal bymidten koncentreres og fortættes yderligere samt gøres endnu mere attraktiv og levende. Desuden er det vigtigt at sikre korte afstande til indkøbsmuligheder i områder placeret længere væk fra bymidten.

Bymidten skal være et attraktivt mødested og skal udvikles til et tæt og varieret byområde med mulighed for byliv med caféer, restauranter, handel og oplevelser. Letbanen skal være med til at styrke og koncentrere livet og handlen i bymidten, og der skal sikres god tilgængelighed for cyklister, fodgængere og borgere med funktionsnedsættelse.

Hvorfor mener vi virksomhedernes omgivelser er vigtige?

Visionen om en by med plads til både boliger og erhverv kræver fokus på virksomhedernes rammevilkår. Værktøjerne under den fysiske planlægning handler netop om, at sikre gode lokaliseringmuligheder for de forskellige typer af virksomheder, som vi ønsker at fastholde eller tiltrække. Vi mener, at det er vigtigt at arbejde med virksomhedernes næromgivelser fordi:

- Vi fortsat ønsker at være en attraktiv kommune, hvor det er muligt at drive forskellige former for virksomhed i.
- Virksomhedernes næromgivelser har betydning for virksomhedernes mulighed for drift og udvikling.
- Når virksomhederne og næromgivelserne spiller godt sammen, opstår der synergieffekt som både medarbejdere og borgere kan nyde godt af.
- Hvis vi vil have arbejdspladser til mange forskellige borgere, skal vi også sikre rammer for mange forskellige virksomheder.



5.1 Erhverv

5.1.1 Miljøklasser

Erhvervsområderne inddeles i miljøklasser, som vist på retningslinjekortet "Erhverv".

5.1.2 Området omkring Vesterlundvej

Området omkring Vesterlundvej reserveres til klasse 1 og 2 virksomheder med en anbefalet afstand til boliger på 0-20 m. Se også Retningslinje 5.1.4 om virksomheder op til klasse 5 placeret vest for Marielundvej, herunder nord for jernbanen samt tilhørende kort.

De udpegede erhvervsområder reserveres til arealer belastet af støj, lugt, støv og anden luftforurening samt produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder.

5.1.3 Musikkvarterets erhvervsområde og erhvervsområde ved Skinderskovvej

Musikkvarterets erhvervsområde samt området ved Skinderskovvej reserveres til klasse 3 og 4 virksomheder med en anbefalet afstand til boliger på 50-100 m. En mindre del af området ved Skinderskovvej reserveres til klasse 1 og 2 virksomheder med en anbefalet afstand til boliger på 0-20 m.

De udpegede erhvervsområder reserveres til arealer belastet af støj, lugt, støv og anden luftforurening samt produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder.

5.1.4 Område vest for Marielundvej

Området vest for Marielundvej udlægges til klasse 5 virksomheder med en anbefalet afstand til boliger på 150 m.

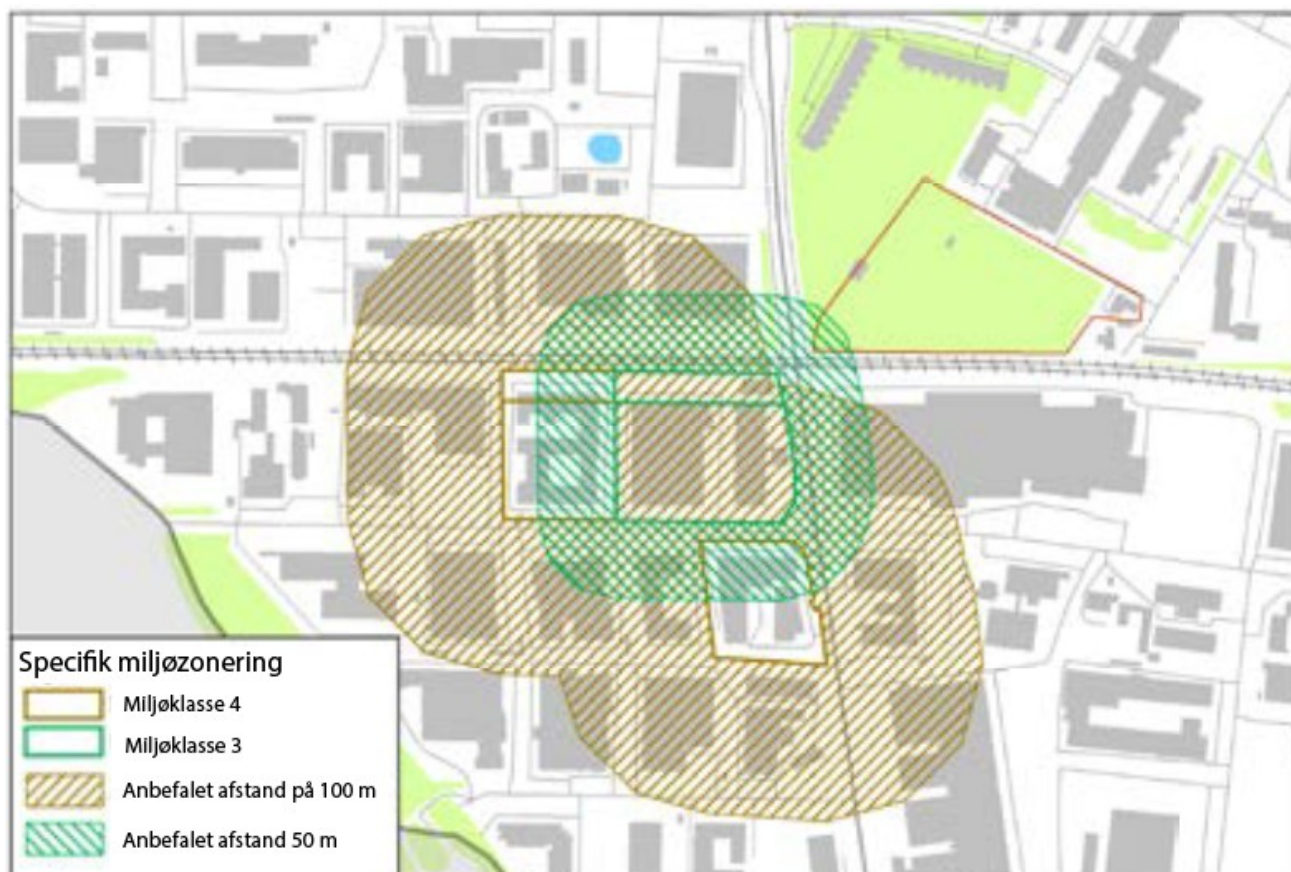
De udpegede erhvervsområder reserveres til arealer belastet af støj, lugt, støv og anden luftforurening samt produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder.

Indenfor det pågældende konsekvensområde tillades virksomheder eller virksomhedsaktivitet i miljøklasse 1-2 såfremt de gældende grænseværdier for støj, lugt, støv og anden luftforurening overholdes.

Etableres en virksomhed i første række indenfor konsekvensområdet mod erhvervsområdet, kan der etableres boliger i anden række såfremt virksomheden medvirker, at der for boligerne ikke vil være anledning til miljøgener.

Hvis der planlægges for virksomheder og boliger med miljøfølsom anvendelse i konsekvensområdet, skal de være indrettet, så de kan tåle en miljøpåvirkning fra produktionsvirksomheder placeret i erhvervsområdet vest fra Marielundvej. Bebyggelse i konsekvensområdet skal således indrettes, så disse overholder grænseværdier for støj, lugt, støv og anden luftforurening, f.eks. ved etablering af afværgeforanstaltninger. Således det ikke leder til skærpede vilkår for virksomheder i ramme E14.

Ved planlægning for boliger i konsekvensområdets østlige del skal der ske en kortlægning af de helt præcise afstandskrav fra de nærmeste ejendomme i erhvervsområdet vest fra Marielundvej. Med den tidligere kommuneplan er der lavet en overordnet kortlægning, som viser det nuværende anbefalede afstandskrav til nærliggende produktionsvirksomheder jf. kortet herunder.



5.1.5 Konsekvensområdet

Der må som hovedregel ikke planlægges for miljøfølsom anvendelse indenfor konsekvensområdet, medmindre det på baggrund af en samlet afvejning vurderes, at virksomhedernes vilkår ikke forringes. F.eks. ved at der etableres afværgeforanstaltninger omkring den miljøfølsomme anvendelse. Ved ny bebyggelse til f.eks. kontorformål, skal der etableres afskærmingsforanstaltninger, som sikrer, at grænseværdier for lugt, støv og anden luftforurening overholdes.

5.1.6 Kontor inden for de stationsnære områder

Inden for de stationsnære kerneområder kan der etableres kontorenheder på over 1.500 etagekvadratmeter.

Inden for de stationsnære områder kan der etableres kontorenheder på over 1.500 etagekvadratmeter, hvis der kan redegøres for, at en høj del af de ansatte ikke anvender bilen til arbejde.

I de stationsnære kerneområder kan der placeres byfunktioner, som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed og besøgs mønstre har en intensiv karakter. Det er f.eks. kontor- og serviceerhverv på over 1.500 m², beskæftigelsesintensive produktionserhverv, kulturinstitutioner, udstillings- og kongrescentre, større idrætsanlæg, multianvendelige anlæg til fritidsformål, hoteller, tæt boligbebyggelse.

Redegørelse

Herlev har et mangfoldigt erhvervsliv, hvor flere forskellige typer af brancher trives og er i vækst. Væksten finder især sted inden for brancherne kontor og handel, sundhed, transport samt byg og anlæg.

Nogle af Herlevs styrker er kommunens geografiske placering i Hovedstadsområdet, konkurrencedygtige priser på for eksempel leje af etagekvadratmeter til kontorerhverv samt en god infrastruktur - tæt på det overordnede vejnet og gode kollektive transportmuligheder, herunder den kommende letbane. Dermed kan virksomhederne tiltrække arbejdskraft fra et stort opland og være tæt på kunder og samarbejdspartnere.

Det er derfor væsentligt, at indrette Herlev, så der er overensstemmelse mellem virksomhedernes behov og næromgivelserne på en måde, som både medarbejdere og beboere kan nyde godt af.

Erhvervsområderne i Herlev Kommune omfatter det store område vest fra Marielundvej, et mindre erhvervsområde i Musikkvarteret ved Kantatevej, samt nogle mindre områder ved Herlev Hovedgade, Gl. Klausdalsbrovej og Skinderskovvej.

I den kommende planperiode vil de største forandringer for erhvervslivet ske i erhvervskvarteret ved Marielundvej. Her skal en stor del af området omdannes til blandet bolig og erhverv. Udviklingen tager afsæt i den samlede udviklingsplan for erhvervskvarteret ved Marielundvej, som bl.a. beskriver udviklingsprincipper og hovedgreb for kvarteret.

Miljøklasser

Retningslinjerne skal sikre, at Herlev Kommune forsat oplever en positiv og bæredygtig vækst indenfor erhvervsudviklingen. Dette gøres bl.a. ved at sikre, at der er specifikke områder i kommunen, som bliver udlagt til erhvervsområder med forskellige miljøklasser. Miljøklasserne skal sikre, at erhvervslivet fortsat kan være i vækst på et bæredygtigt grundlag med respekt for det gode byliv, bløde trafikanter og lav miljøpåvirkning. De udpegede erhvervsområder reserveres til arealer belastet af støj, lugt, støv og anden luftforurening samt produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder.

Miljøklasserne beskrives i Miljøministeriets reviderede udgave af Håndbog for miljø- og planlægning fra 2008 og er et udtryk for virksomhedens miljøpåvirkning på omgivelserne i forhold til, hvor meget virksomheden erfaringsmæssigt belaster omgivelserne med bl.a. støj, rystelser, støv og trafik. De syv miljøklasser og vejledende afstandskrav til miljøfølsom anvendelse fremgår af nedenstående skema. Afstandskravene er vejledende, og udbedrende miljøforanstaltninger kan mindske afstanden. Miljøfølsom anvendelse er f.eks. boliger, grønne områder, institutioner, rekreative områder, kolonihaveområde, sommerhusområde og lignende.

Der opereres med 7 klasser og disse klassers anbefalede afstand til boligområder.

Miljøklasse	Anbefalet afstand til miljøfølsom anvendelse	Virksomhedstype
Klasse 1	0 meter	Forretninger, liberale erhverv, kontorer og små værksteder med butik.

Klasse 2	20 meter	Bogbinderier, elektronikværksteder og f.eks. laboratorier.
Klasse 3	50 meter	Håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder.
Klasse 4	100 meter	Levnedsmiddelfabrikker og mindre, overfladebehandlede virksomheder, herunder autolakkerier.
Klasse 5	150 meter	Maskinfabrikker, betonfabrikker og farve- og lakindustrivirksomheder.
Klasse 6	300 meter	Asfaltfabrikker, slagterier, større maskin- og betonfabrikker samt jernstøberier.
Klasse 7	500 meter	Medicinal- og pesticidproduktion og kraft- og stålvalseværk

Området vest fra Marielundvej er udpeget som miljøklasse 5 for at fremtidssikre muligheden for at etablere produktionsvirksomheder. Særligt gælder, at der inden for konsekvensområdet er mulighed for at etablere virksomheder med miljøklasse 1-2, såfremt disse ikke er til hindring for eksisterende og fremtidige virksomheder, der potentielt kan forurene svarende til virksomheder op til miljøklasse 5.

Endvidere kan der etableres boliger inden for konsekvensområdet, såfremt disse placeres i anden række beliggende bag virksomheder med miljøklasse 1-2, så virksomhederne har funktion som afværgeforanstaltninger.

Mængden af forurening i konsekvensområdet skal baseres på en vurdering af det potentielle maksimale forureningsniveau gældende for virksomheder vest fra Marielundvej i rammemoråde E14, svarende til virksomheder i miljøklasse 5. Kan bebyggelse med miljøfølsom anvendelse ikke sikre tilstrækkelig dækning mod forurening fra produktionsvirksomhederne, tilfalder ansvaret for etablering af eventuelle afværgeforanstaltninger til virksomheder og boliger placeret indenfor konsekvensområdet. Altså skal der ved lokalplanlægning sikres, at virksomheder og boliger med miljøfølsom anvendelse i konsekvensområdet overholder grænseværdier for støj, lugt, støv og anden luftforurening.

For den del af området, der er beliggende nordligt for jernbanen tillades etablering af virksomheder i op til miljøklasse 5. Dog bliver der i den specifikke ramme (E15) stillet krav til at forurening skal håndteres vha. afværgeforanstaltninger, der skal sikre, at

virksomheders drift ikke belaster miljøfølsom anvendelse i en afstand af 20 meter målt fra skel.

Bemærk at udover udpegning af områder til specifikke miljøklasser, skal der også tages hensyn til vejstøjen ved planlægning for miljøfølsom anvendelse, jf. retningslinje 6.5.4 Trafikstøj.

Stationsnærhedsprincippet

Herlev Kommune får fire nye letbanestationer. Områderne indenfor en radius på 600 meter fra stationerne er i planloven og Fingerplanen 2019 udlagt som stationsnære kerneområder. Her kan der planlægges for store kontorerhverv på over 1.500 m², og områderne kan udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed.

Placeres denne type kontorerhverv i det stationsnære område beliggende 600-1200 meter fra stationen, men uden for det stationsnære kerneområde, skal der redegøres for, hvordan der vil blive arbejdet med supplerende virkemidler med henblik på at sikre trafikale effekter svarende til i det stationsnære kerneområde.

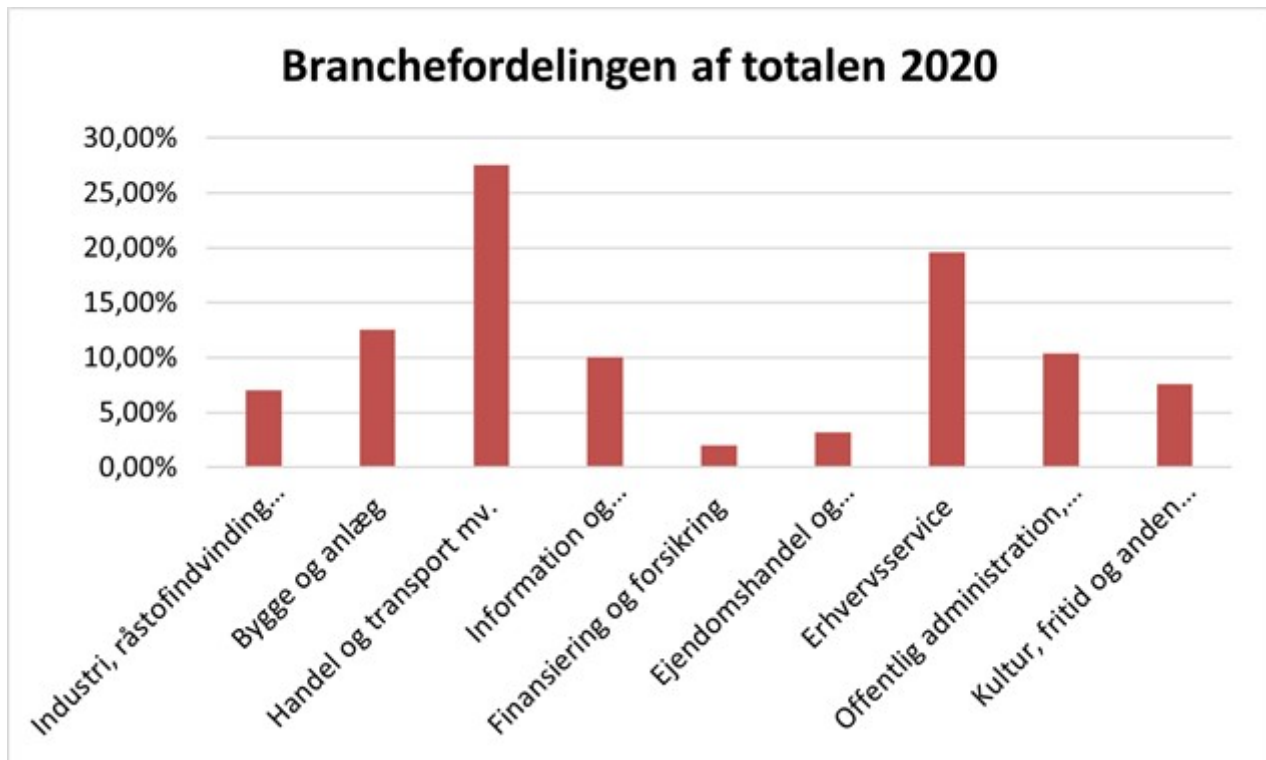
Erhvervsdemografi

Betragter man antallet af job i Herlev Kommune er der flest ansatte indenfor kategorien "offentlig administration, undervisning og sundhed". Herunder er der flest ansatte indenfor sundhedsvæsenet, da Herlev Hospital ligger i kommunen. Udviklingen af jobs fordelt på brancher viser, at der er en generel stigning i antallet af job siden 2013 indenfor alle brancher. Den største procentvise stigning findes dog inden for finansiering og forsikringsbranchen, som er steget med 211 personer svarende til 129 % siden 2013, mens den største faktiske stigning findes inden for handel og transport mv., som er steget med 869 personer svarende til 19 % siden 2013.

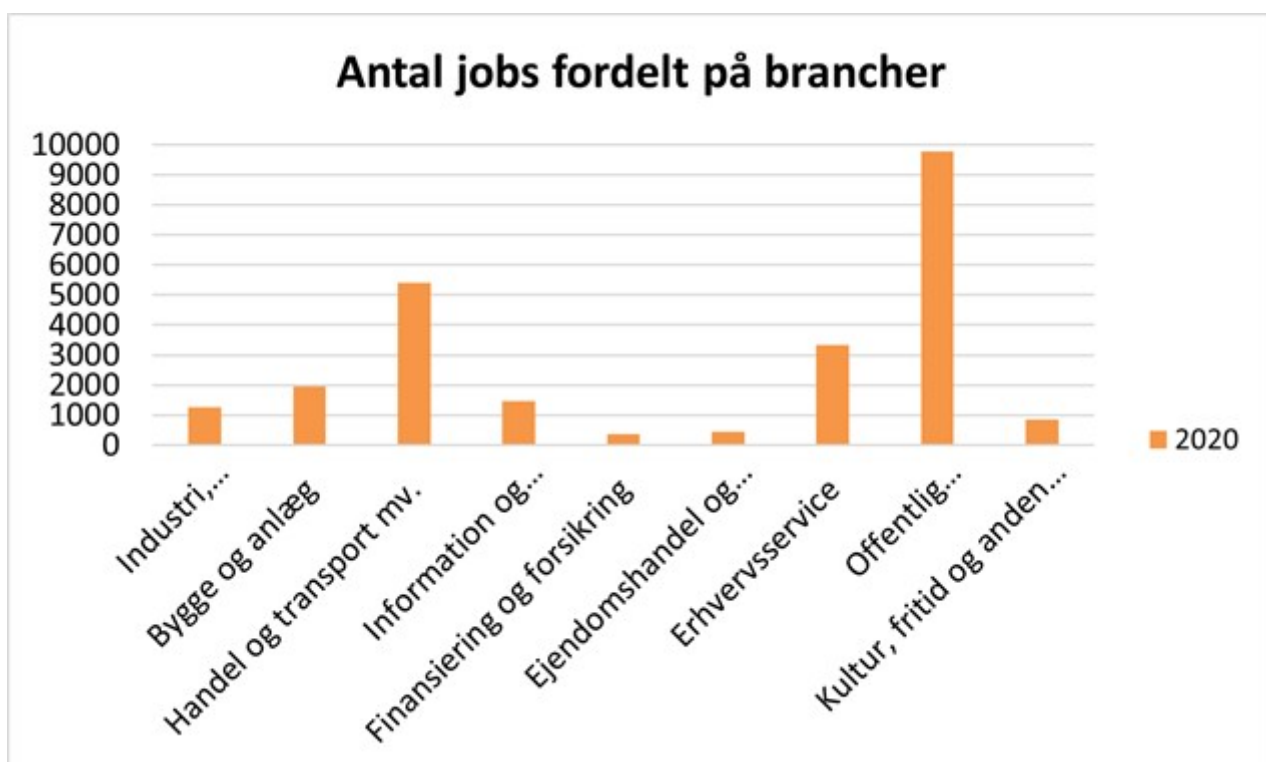
Betragter man antallet af arbejdssteder i kommunen er handels- og transportbranchen størst, med ca. 27 % af de samlede antal arbejdssteder i kommunen. Branchen er ligeledes vækstet med knap 20 % i antallet af arbejdspladser siden 2013. Næstefter kommer erhvervsservice som står for 20 % af alle arbejdssteder.

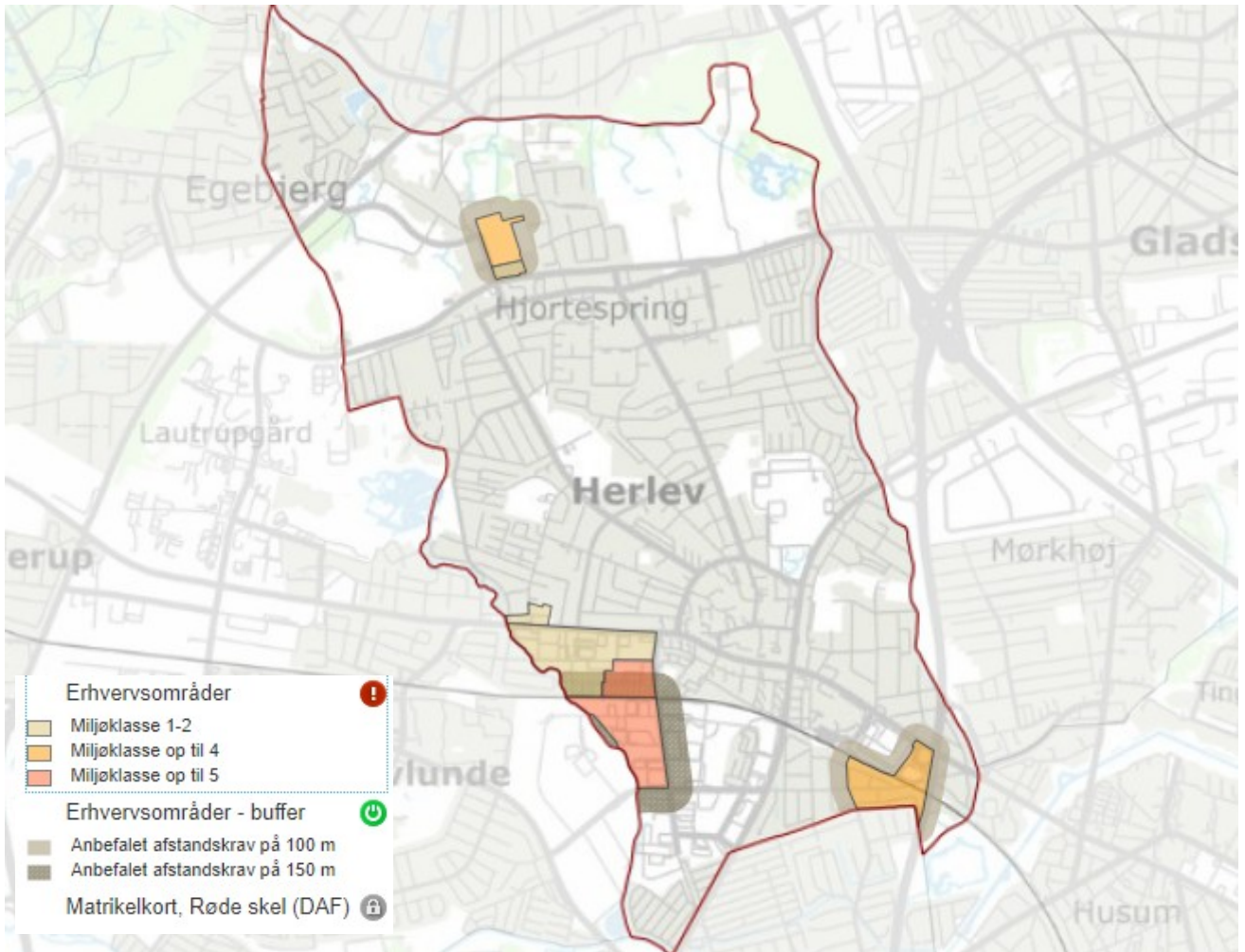
Tallene tegner et billede af, at antallet af arbejdspladser er domineret af Herlev Hospital, hvor der er ca. 5700 ansatte. Antallet af arbejdssteder er dog præget af mindre virksomheder indenfor handel og transport, serviceerhverv og bygge og anlæg.

Erhvervsudviklingen i Herlev Kommune er præget af vækst, og det tyder på, at kommunen til stadighed er et attraktivt sted at placere virksomheder indenfor både kontorjob, sundhedsfaglige personale samt indenfor bygge, anlægs, transport og handelsbranchen. Dette sikrer, at der er en stor diversitet i virksomhedstyper indenfor kommunens grænser.



Kilde: Statistikbanken - ERHV2





Erhverv

5.2 Detailhandel

5.2.1 Herlevs centerstruktur

Herlevs centerstruktur afgrænses på retningslinjekortet "Centerstruktur", og består af en bymidte, som strækker sig fra området omkring Herlev Torv til BIG Shopping Center. Et bydelscenter, oppe ved Hjortespring. Tre lokalcentre, ved Lindehøj Egeløvparken og Vasekær. Et område til særligt pladskrævende varegrupper ved Vesterlundvej.

5.2.2 Bymidten

Bymidten: Maksimalt butiksareal er 68.500 m². Maksimale butiksstørrelser er 5.000 m² for dagligvarer og 2.000 m² for udvalgsvarer for bymidten som helhed. Arealstørrelserne kan være mindre i nogle rammeområder. For den del af bymidten, der udgøres af BIG Shopping Center, kan maksimale butiksstørrelser for dagligvare udgøre 3.500 m² og 10.000 m² for udvalgsvarebutikker, mens der er krav til minimumsstørrelser på 500 m² for udvalgsvarebutikker.

5.2.3 Bydelscenter

Bydelscenter ved Hjortespring må have et maksimalt butiksareal på 5.000 m². Butiksstørrelser er maksimalt 1.200 m² for dagligvarer og 500 m² for udvalgsvarer.

5.2.4 Lokalcentrene

Lokalcentrene Lindehøj, Egeløvparken må have et maksimalt butiksareal på 3.000 m². Vasekær må have et maksimalt butiksareal på 3.000 m² med mulighed for at etablering af én enkelt dagligvarebutik på minimum 1.000 m². Butiksstørrelser er maksimalt 1.200 m² for dagligvarer og 500 m² for udvalgsvarer.

5.2.5 Pladskrævende varer ved Vesterlundvej

Området til pladskrævende varer ved Vesterlundvej må have et maksimalt butiksareal på 20.000 m² omkring Vesterlundvej. Her må placeres butikker på maksimalt 5.000 m².

Redegørelse

Det lokale handelsliv skal styrkes gennem en varieret butiksforsyning og mulighed for udvikling af flere butikker. Borgerne i Herlev skal kunne købe et varieret udbud af alle typer af varer inden for kommunens grænser. For at opnå dette skal bymidten koncentreres, fortættes og udvikles til en attraktiv levende bymidte.

Bymiljøet i bymidten skal være af høj kvalitet, og bymidten skal udvikles til et tæt og mangfoldigt byområde med mulighed for byliv med caféer, restauranter, handel, oplevelser og mødesteder. Letbanen skal være med til at styrke og koncentrere bylivet og handlen i bymidten, og der skal sikres god tilgængelighed for cyklister, fodgængere og borgere med funktionsnedsættelse.

På baggrund af en detailhandelsanalyse for Herlev Kommune er rammerne justeret for detailhandel. Det betyder, at der gives mulighed for et nyt lokalcenter i Erhvervskvarteret, Vasekær, for herved at understøtte byomdannelsen i området og sikre den lokale forsyning af varer.

Derudover foretages mindre justeringer af eksisterende centerområder, for så vidt angår den samlede ramme og butiksstørrelser.

Ramme for områderne, restrummelighed samt maksimal butiksstørrelse kan ses i nedenstående skema.

Centerstruktur	Område	Ramme- område	Brutto-areal	Samlet ramme	Restrummelighed	Butiksstørrelse Dagligvare/ Udvalgsvarer og særlig pladskrævende
Bymidte	BIG Shopping center	C17	33.700	34.500	800	3.500/10.000

Bymidte	Herlev Bymidte i øvrigt	C1, C4 C5, C6, C7, C20 C8, C13, C14, C15, C16, C18, C21 O24	21.900	34.000	12.100	5.000/2.000
Bymidten	Herlev Bymidte i alt	C1, C4 C5, C6, C7, C20 C8, C13, C14, C15, C16, C17, C18, C21 O24	55.600	68.500	12.900	
Bydelscenter	Hjortespring	C19, O27	2.700	5.000	2.300	1.200/500
Lokalcenter	Lindehøj	C2	1.200	3.000	1.800	1.200/500
Lokalcenter	Egeløvparken	C12	800	3.000	2.200	1.200/500
Lokalcenter	Vasekær	BE2, BE10, BE11, BE13, BE14, BE20	1.566	3.000	1.434	1.200/500
Pladskræ- vende vare	Vesterlundvej	E11	14.100	20.000	5.900	5.000

I perioden 2008 til 2022 er antallet af butikker i Herlev kommune faldet 6 %. Samlet set er antallet af dagligvarebutikker nogenlunde stabilt på omkring 45 butikker, mens antallet af udvalgswarebutikker er faldet 12 % til 50 butikker. Årsagen til faldet i antal butikker skyldes dog primært den igangværende ombygning og renovering af shoppingcenteret Herlev Bymidte. En stor del af de eksisterende butikker er i midlertidige lokaler eller er midlertidigt lukket. Det forventes, at når centret står færdigt i 2023, at antallet af butikker i Herlev bymidte er væsentligt højere.

Det samlede bruttoareal er steget 82 % i samme periode. Det skyldes primært etablering af BIG Shopping Center på Herlev Hovedgade 17 med i alt godt 30.000 m² detailhandel. Der er således blevet færre men større butikker.

Januar 2022 var i alt 102 butikker med et samlet bruttoareal på 91.800 m². Den samlede omsætning til detailhandel var 2,11 mia. kr. i 2021. Samtidig med at Herlev bymidte har øget betydningen som indkøbssted med etableringen af BIG Shopping Center og den

igangværende ombygning af Herlev Bytorv, er den lokale dagligvareforsyning fastholdt i de enkelte bydele i kommunen. Både Hjortespring, Lindehøj og Egeløvparken har fastholdt antallet af dagligvarebutikker og funktioner.

Udviklingen i handelsbalancen

Handelsbalancen, som er forholdet mellem den faktiske omsætning i samtlige butikker i Herlev Kommune og det samlede forbrug hos borgerne i kommunen, er den stærkeste indikation på, om kommunens detailhandel er i stand til at holde borgernes forbrug inden for kommunen, og om butikkerne i Herlev har en regional effekt.

I 2021 var handelsbalancen for dagligvarer 107 % i Herlev kommune, mens handelsbalancen for udvalgsvarer var 155 %. Tallene viser, at dagligvareomsætningen var 7 % højere end forbruget i kommunen, mens udvalgsvareomsætningen i kommunens butikker var 55 % højere end udvalgsvareforbruget i kommunen.

Dagligvarer bliver normalt købt så tæt på bopælen som muligt. En handelsbalance på 107 % for dagligvarer i Herlev Kommune viser, at dagligvarebutikkerne i Herlev har en højere omsætning end forbruget hos borgerne i kommunen. Hermed får dagligvarebutikkerne et væsentligt tilskud fra forbrugere bosat udenfor kommunen.

Når der tages højde for, at 23 – 24 % af det samlede udvalgsvareforbrug blev dækket gennem e-handel i 2021, viser en handelsbalance for udvalgsvarer på 155 %, at butikkerne i Herlev Kommune tiltrækker en del kunder til køb af udvalgsvarer uden for kommunen. Det vurderes især at være BIG Shopping Center samt specialbutikkerne langs Herlev Hovedgade og i erhvervskvarteret, som tiltrækker kunder fra hele hovedstadsområdet.

Udviklingen i handelsbalancen siden 2007 viser, at Herlev Kommune har øget sin position markant. Det skyldes primært etableringen af BIG Shopping Center, som har en væsentlig regional betydning. Handelsbalancen for udvalgsvarer er steget fra 85 % i 2007 til 155 % i 2021. BIG Shopping Center åbnede i efteråret 2015, hvor handelsbalancen for udvalgsvarer var 105 %.

Handelsbalancen for dagligvarer har været konstant i perioden 2007 til 2021 omkring 107 %. I forhold til dagligvareomsætningen skal det dog bemærkes, at Herlev Bytorv i store dele af 2021 har været under ombygning, samtidig med at tilgængeligheden til Herlev bymidte er udfordret af etableringen af Letbanen. Det har haft en negativ betydning for omsætningen i Herlev bykerne i 2021.

I samme periode har været en markant øget e-handel, hvilket har stor betydning for den fysiske detailhandel også i Herlev. Det vurderes, at e-handel udgjorde knap 3 % af

dagligvareforbruget og 23 – 24 % af udvalgsvarerforbruget i 2021. I 2007 var e-handelen på et væsentligt lavere niveau med under 1 % af dagligvareforbruget og 5-10 % af udvalgsvarerforbruget.

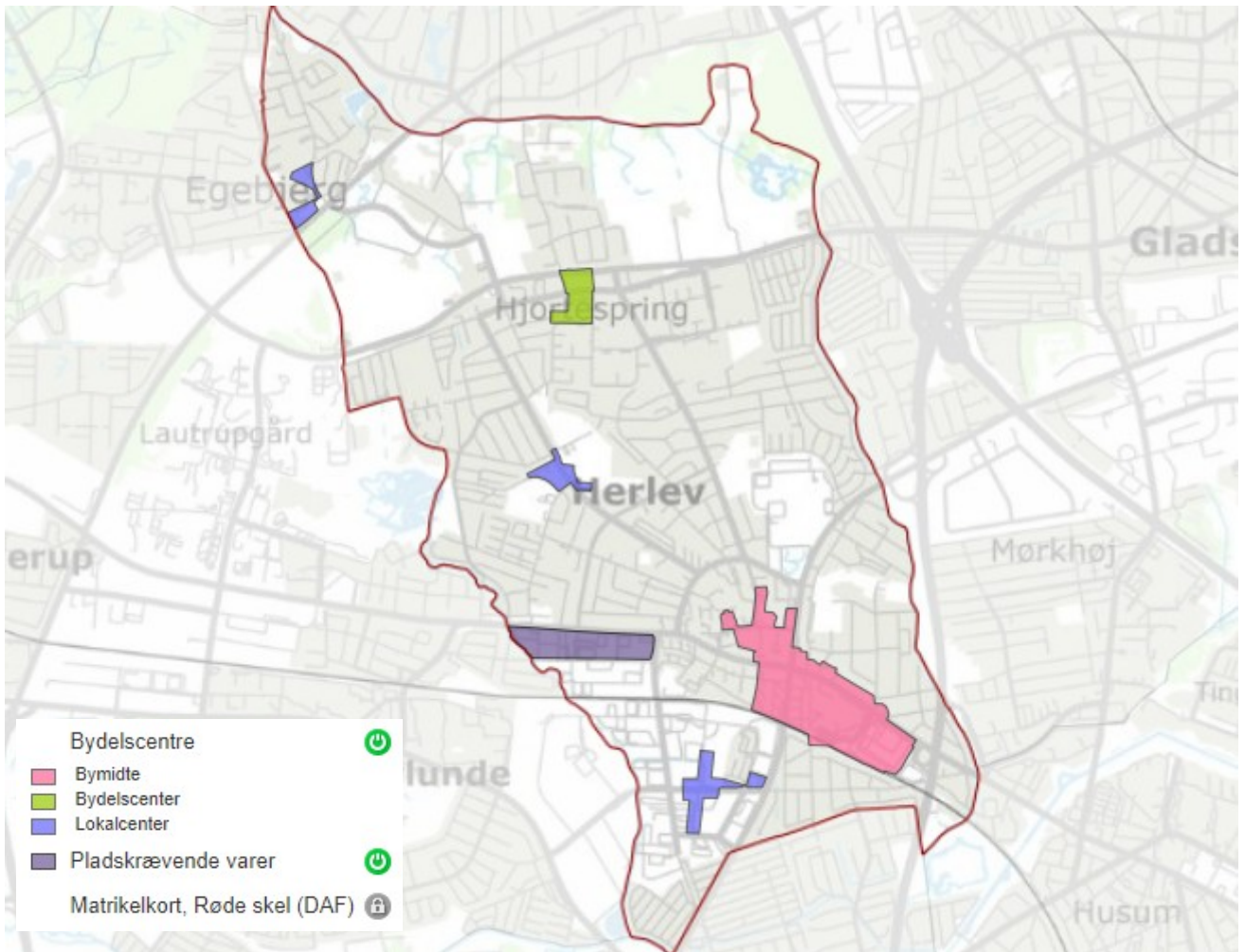
Konkurrencesituation

Generelt forventes der en skærpet konkurrencesituation i detailhandelen i fremtiden. Herlev bymidte vil fortsat være det mest betydende udbudspunkt i kommunen. Herlev bymidte vil have betydning for borgerne i Herlev, mens BIG Shopping Center fortsat vurderes at have en regional betydning. Den fysiske detailhandel forventes at blive udfordret også i Herlev bymidte og i kommunen i øvrigt.

E-handelen har som nævnt oplevet en voldsom vækst de seneste år. Det vurderes, at det frem mod 2030 vil være realistisk, at ca. 30 % af det samlede forbrug af udvalgsvarer vil blive dækket via e-handel, mens omkring 10 % af den samlede dagligvarehandel vil gå gennem e-handelskanaler.

Det vil betyde, at konkurrencesituationen bliver yderligere skærpet og vil få væsentlig betydning for detailhandelsstrukturen; hvor mange butikker der er brug for, hvor store disse butikker har behov for at være og om der markedsomt er plads til dem i fremtiden. For at imødekomme konkurrencesituationen muliggør kommuneplanen en udvidelse af centerstrukturen.

Det forventes, at alle udbudspunkter vil arbejde på at optimere detailhandelen, bylivet og oplevelserne for at være tilstedeværende og relevante for forbrugerne. Derfor vil konkurrencen fra både de store udbudspunkter som Rødovre Centrum, Kgs. Lyngby og de øvrige regionale udbudspunkter samt de mere lokale udbudspunkter i Ballerup, Glostrup og Gladsaxe få betydning for Herlev bymidtes muligheder for at tiltrække kunder fra de nærliggende områder til Herlev kommune.



Centerstruktur

6. Klima og miljø

Herlev Kommune arbejder aktivt med at fremme en grøn og bæredygtig byudvikling med fokus på reduktion af CO₂, klimatilpasning, understøttelse og forbedring af miljøforhold, affald og støj.

Derfor har kommunen bl.a. udarbejdet en klimahandleplan, der lever op til Parisaftalens målsætninger både i forhold til CO₂-reduktion og klimatilpasning. Denne klimahandleplan vil vise vejen med en 60 % reduktion i CO₂ udledningen i 2025 sammenlignet med 1990, mindst 80 % reduktion i drivhusgasudledningerne i 2030 sammenlignet med 1990, og et helt klimaneutralt Herlev senest i 2050. Samtidig skal kommunen blive klimarobust og kunne modstå de klimaforandringer, der kommer. Klimahandleplanen er gældende for Herlev Kommune som geografisk område herunder private husholdninger, virksomheder og kommunen selv.

I januar 2023 vedtog Kommunalbestyrelsen Klimahandleplan 2050 for Herlev Kommune. Vedtagelse af planen medfører et nyt CO₂ reduktionsmål for 2025 og en skærpet målsætning for 2030. I planen fastholdes målet om klimaneutralitet i 2050. Målet for kommunens arbejde med klimatilpasning skærpes til et fokus på en klimarobust udvikling. Planen sætter rammen for udviklingen til et grønnere Herlev, som vil kræve en vedholdende prioritering af grøn drift og bæredygtig udvikling i årene der kommer. CO₂-regnskabet danner baggrund for udvælgelsen af de indsatser, der skal til for at komme i mål med Herlev Kommunes målsætninger for CO₂-reduktion. Da den primære direkte udledning fortrinsvis stammer fra energiområdet, efterfulgt af transportområdet, er disse områder centrale for planen. En grøn omstilling omfatter dog omstilling af hele samfundet, herunder den planlægning og de bystrukturer vi skaber.

Klimahandleplanen opsætter dermed delmål og definerer indsatser til at indfri målsætningerne indenfor følgende temaer:

- Energi – varme og elforbrug
- Energi – elsystem
- Transport og mobilitet
- Affald og genbrug
- Indkøb og grøn adfærd
- Bæredygtig byudvikling
- Klimatilpasning

Kommuneplan 2023-2035 og Klimahandleplan 2050 er bundet sammen under temaerne "Bæredygtig byudvikling", "Affald og genbrug" "Transport og mobilitet" og "Klimatilpasning", der i flere delmål beskriver muligheden for f.eks. opsætning af solceller, krav om bynatur, håndtering af regnvand, flere grønne tage, bæredygtig ressourcehåndtering, flere grønne arealer i kommunen og regulering af parkeringsnorm. Alle er det emner, der behandles som rammer eller retningslinjer i Kommuneplan 2023-2035 under temaerne "Byens natur" og "Klima og miljø" og under de generelle rammer for f.eks. "Parkering", "Arkitektur" og "Klima".

[Link til Klimahandleplanen findes her.](#)

Et større fokus på cirkulær økonomi og genanvendelse bidrager til et grønnere miljø. I Herlev stilles der skarpt på affaldssortering i hjemmet, i byrummet og på arbejdspladsen. I [Affaldsplan 2022-2033](#), stilles der blandt andet øgede krav til kildesortering hos husstande, beholderløsninger til flere fraktioner samt krav om nærhed til affaldssortering for husstande og bebyggelser. Dette er pladskrævende, og i nye bebyggelser og boligområder stilles derfor krav om, at der afsættes tilstrækkelig plads til affaldshåndtering.

Kommunen samarbejder med forsyningselskaber om at begrænse CO₂-udledningen samt forberede byen til klimaforandringer, så den bliver mindre sårbar over for ekstrem regn og højere temperaturer samtidig med, at byens rekreative tilbud og bynatur bliver styrket. Heriblandt samarbejder kommunen med HOFOR, der løbende afsøger risiko for oversvømmelser, og hvor der skal etableres klimatilpasningsprojekter. Samarbejdet giver blandt andet anledning til dialog om rækkefølgen af klimatilpasningsprojekter.

Håndtering af regnvand er det klimatilpasningsprojekt, der fylder mest i Herlev Kommune. Derfor udgør dette tema en stor del af kommunens klimatilpasningsplan.

Hvorfor mener vi rekreativ regnvand er vigtigt?

I de seneste år har en række oversvømmelser gjort det åbenlyst, at klimaforandringerne allerede i dag påvirker danske byer - også Herlev. Kloakkerne er ikke store nok til at kunne aflede alt vandet i forbindelse med store regnskyl, og nye tekniske anlæg til afledning af regnvand under jorden er dyre. Kommunen stiller derfor krav til, at den enkelte grundejer skal håndtere regnvandet på egen grund. Det er dog ikke alle steder i kommunen regnvand kan nedsive i jorden enten på grund af risiko for forurening eller højtstående grundvand, hvorfor regnvandet skal opmagasineres midlertidigt til der er plads i kloaksystemet.

Ved at koble håndteringen af regnvand på overfladen med andre funktioner, kan man få bedre klimatilpasning og mere kvalitet for færre penge.

Håndtering af regnvand på overfladen kan desuden bidrage til et godt mikroklima ved at modvirke den såkaldte 'varmøeffekt', der opstår under varme somre, når byens hårde materialer opvarmes.





6.1 Klimatilpasning

6.1.1 Samarbejde med nabokommuner

Herlev Kommune skal samarbejde med nabokommunerne om etablering af samlede skybrudsveje / afstrømningsveje, så regnvand kan ledes til kysten ved skybrud.

6.1.2 Infrastruktur som skybrudsveje

Infrastrukturprojekter skal udformes, så bortledning af regnvand bliver en integreret del af projektet. Håndtering af regnvand i infrastrukturprojekter skal indarbejdes i planlægningsfasen. Projekterne skal tage højde for regnvand fra selve anlægget og vurdere muligheder for at benytte anlægget som skybrudsveje.

6.1.3 Bortledning af regnvand i projekter

Anlægsarbejder skal udformes, så bortledning og opmagasinering af regnvand bliver en integreret del af projektet. Grundejere skal overholde de fastlagte afløbskoefficienter og afløbsret, der kan ses i Spildevand for Herlev Kommune 2020 – 2029. Derudover skal grundejer sikre mulighed for opmagasinering af skybrudsvand på terræn (gerne i grønne områder), til der er plads i kloaksystemerne, så vand fra ekstreme regnhændelser i udgangspunktet ikke afledes mod naboejendomme. Områder, der benyttes til opmagasinering af skybrudsvand, kan med fordel benyttes til andre formål, f.eks. rekreative aktiviteter, når der ikke er skybrud.

Ved udbygning af grunde større end 2.500 m² skal grundejere udarbejde en Regnvandshåndteringsplan, hvor den samlede håndtering af regnvandet på ejendommen beskrives. Planen bør indeholde beskrivelser af, hvordan både hverdagsregn, dimensionsgivende regn og ekstremregn håndteres.

Som udgangspunkt skal regn- og overfladevand håndteres på egen grund. Hvis regn- og overfladevand ikke håndteres på egen matrikel, kan der laves en fælles løsning for flere matrikler. I sådanne tilfælde skal der foreligge en deklaration for de matrikler, der har fælles håndtering af regn- og overfladevand.

6.1.4 Områder til forsinkelse af regnvand

Ved anlæg og byggeprojekter skal der udlægges arealer, så som grønne områder, veje og p-pladser til vandhåndtering, både til den blå struktur, skybrudsveje i terræn og oversvømmelsesarealer, hvor regnvand ved store regnskyl kan opmagasineres uden at gøre skade på bygninger eller infrastruktur. Løsningerne skal integreres med byrummet og være med til at skabe kvalitet og oplevelser.

6.1.5 Fortætning og klimasikring

Ved planlægning, der indeholder fortætning af byen, skal der klimasikres i henhold til risikoen i området, så skybrudsvand håndteres på egen grund.

Hvis regn- og overfladevand ikke håndteres på egen matrikel, skal der foreligge en deklARATION for de matrikler, der har fælles håndtering af regn- og overfladevand.

6.1.6 Mulighed for afledning og opbevaring af regnvand i grønne områder

Grønne arealer i kommunen skal bevares og indrettes, så der er mulighed for afledning og opbevaring af regnvand. Områder skal udpeges, så afledning og opbevaring af regnvand sker under hensyn til natur og biodiversitet.

6.1.7 Klimaløsninger ved 100 års regn

Klimaløsninger i Herlev Kommune udarbejdes på en sådan måde, at løsningerne skal kunne håndtere, at der står maksimalt 10 cm vand på terræn, når der falder en 100 års regn, undtaget de steder hvor vandet skal ledes hen.

6.1.8 Klimatilpasning efter blå struktur

Klimatilpasning skal overordnet udføres som vist på kortet "Blå struktur", der viser Herlev Kommunes vandstrukturer. Det vil sige, at der skal sikres plads til overfladisk transport eller magasinering af regn- og overfladevand, men at lokaliteter kan ændres ved nærmere planlægning.

6.1.9 Oversvømmelse

Oversvømmelsestruede områder er vist på kortet "Blå struktur". Der skal etableres afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse, såfremt der planlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg, ændret arealanvendelse mv. i de udpegede områder.

Redegørelse

Klimaet er under forandring, og det giver flere og større regnskyl, både sammenhængende regn og skybrud. Alle prognoser spår endvidere, at klimaforandringerne vil fortsætte en årtier endnu. For at kende behovet for klimatilpasning har kommunen fået udarbejdet en kortlægning af, hvor der er risiko for oversvømmelser ved forskellige regnhændelser, og hvor der er størst risiko for, at oversvømmelser medfører skader.

Uanset at Herlev Kommune er tæt bebygget og præget af den bymæssige beliggenhed, arbejdes der for at finde plads til regnvand, når der er større regnhændelser eller skybrud, så skader på ejendomme og infrastruktur minimeres. Der skal fremadrettet indtænkes håndteringen af vand i forbindelse med anlægsarbejder, byggerier m.m.

Kommunerne og forsyningsselskaberne i hovedstadsområdet er afhængige af hinanden for at løse udfordringerne med håndteringen af regnvand i skybrudssituationer. For at skabe størst mulig synergi og dermed få mest ud af investeringerne, skal skybrudstiltag foretages på tværs af kommunegrænser og i størst muligt omfang som en del af Forsyningsselskabets klimatilpasning.

Arbejdet med klimatilpasning skal derfor ske i tæt samarbejde med Herlev Kommunes forsyningsselskab HOFOR og Herlevs nabokommuner. Borgere og virksomheder er også vigtige aktører i klimatilpasningsarbejdet, da de kan bidrage til at aflaste kloakkerne ved at nedsive eller tilbageholde regnvand på egen grund. Samtidigt kan borgere og virksomheder selv beskytte deres ejendom med f.eks. højt vandlukker, pumpebrønde eller mindre magasinmuligheder.

Erosion

Det har ikke været nødvendigt at planlægge for forebyggelse af erosionstruede områder, da dette ikke er relevant for Herlev Kommune.

Baggrund og forudsætninger

Nærværende kapitel af kommuneplanen fungerer som kommunens klimatilpasningsplan jf. Folketingets og Kommunernes Landsforenings aftale fra 2013, der forpligter alle kommuner til at udarbejde klimatilpasningsplaner. Klimatilpasningsplanen er en videreførelse af planen fra sidste kommuneplan. Baggrunden for at udarbejde klimatilpasningsplaner er, at vores klima er under forandring, og vi oplever en ændring af vejret med flere voldsomme regnskyl og skybrud med oversvømmelser til følge.

Det er vigtigt at være opmærksom på, at kloakkerne ikke er, og ikke vil blive store nok til at klare et skybrud af den karakter, som Hovedstadsområdet oplevede 2. juli 2011. Det er derfor nødvendigt at udpege områder, hvor vandet kan stå, indtil der er kapacitet i vandløb og kloakker til at lede vandet væk. Disse områder skal udpeges efter, hvor der sker mindst muligt skade. Der arbejdes sammen med nabokommunerne om at skabe mulighed for at lede vandet mod kysten, uden at skabe oversvømmelser. Samtidigt skal grundejere gøres opmærksomme på, hvad man selv kan gøre for at sikre sin ejendom.

Regn- og spildevandssystemer kan både være rør og bassiner under jorden, men også kanaler og bassiner, der ligner naturskabte søer. Da Herlev Kommune ligger opstrøms i vandsystemet, kan det være fornuftigt at etablere regnvandssystemer som overjordiske anlæg, da man her typisk kan opmagasinere mere vand end under jorden, samtidig med at etableringsomkostningerne typisk er lavere.

Mulighederne for at nedsive regnvand er en mulighed i nogle områder, mens det er meget vanskeligt i andre områder, enten fordi jorden ikke er nedsivningseget eller fordi grundvandet allerede står højt. Derfor skal der findes plads til, at regnvand kan stå i byen, indtil der er plads i vandløbene.

Økonomi

I forbindelse med kortlægningen er det beregnet, hvor meget skader vil koste, hvis der ikke laves klimatilpasninger, samt hvad anlægsomkostningerne til skybrudssikring vil være ved forskellige regnhændelser. Beregningerne er meget usikre, men giver et overslag på at skaderne fra oversvømmelser, hvis der ikke gøres noget kan løbe op i 1,5 mia. kr. for Herlev over de næste 100 år. Samtidigt anslås det, at anlægsomkostningerne for at formindske skaderne er mellem 100 og 400 mio. kr., alt efter hvilket sikringsniveau der ønskes. Det er således omkostningseffektivt at foretage en skybrudssikring.

Når der er skybrud, er der ikke plads til alt regnvand indenfor kommunens grænser, og derfor er det vigtigt med en "skybrudsvej", der kan lede regnvandet ud til kysten. Regnvand fra den sydlige del af Herlev afledes gennem Harrestrup å. Derfor deltager Herlev i

Harrestrup Å kapacitetsprojekt, der er et samarbejde med kommuner og forsyningsselskaber, som benytter Harrestrup Å til afledning af vand. Målet for dette samarbejde er at udnytte Harrestrup Å til afledning af vand i skybrudssituationer.

Kortlægning

Klimakortlægningen viser, hvor i Herlev Kommune der er størst risiko for, at oversvømmelser giver skader. Den er lavet ud fra en modelopstilling og kortlægning, som består af en klimatilpasningsmodel, oversvømmelseskort, værdikort og risikokort. Herlev Kommune har tilpasset værdikort, risikokort og prioriteringskort til 25 afløbsoplande, som består af flere mindre kloakoplande. Dette er gjort for bedre at kunne benytte kortlægningen til at vurdere hvilke afløbsoplande, der skal prioriteres højest. Efterfølgende er der udarbejdet et prioriteringskort, der viser prioriteringen af indsatsområder. De forskellige korttyper beskrives nærmere i dette afsnit. Kortlægningen blev lavet i 2013 i forbindelse med tidligere kommuneplan, og er ikke opdateret, men det vurderes, at ændringerne er af mindre karakter. I forbindelse med udarbejdelse af lokale planer og Masterplaner, i samarbejde med HOFOR kortlægges de enkelte masterplanområder ud fra nyeste data.

Kortlægningen er suppleret med lokalkendskab til særligt sårbare bygninger og installationer, samt erfaringer med, hvor der er problemer med afledningen af regnvand ved store regnskyl.

På enkelte lokaliteter uden for byzonen er der ikke kloakeret i Herlev Kommune. Disse områder er derfor kun i begrænset omfang med i kortlægningen, da denne tager udgangspunkt i kloakoplande. Vi er dog opmærksomme på, at der er områder i Herlev Kommune, hvor der er problemer med vand på terræn udenfor kloakerede oplande. Disse oplande er derfor beregnet ud fra tilsvarende tal for skadesomkostninger som i kortlægningen i kloakoplandene.

I Herlev Kommune er der nogle steder problemer med høj grundvandsstand, og dette har stor indflydelse på håndteringen af regnvand. Nogle boligområder er etableret i lavtliggende og tidligere våde områder, og er derfor særligt følsomme overfor høj grundvandsstand. Når grundvandet står højt, er der større risiko for indsivning af grundvand til kloakledninger, og der ledes vand fra omfangsdræn til kloaksystemet.

Herlev Kommune har arbejdet med kortlægning af grundvandsstanden i nogle områder af kommunen, og forsøger at finde løsninger for afledning af vandet, hvor grundvandet står højt. På nuværende tidspunkt tillader lovgivningen hverken forsyningsselskaber eller kommuner at håndtere højtstående grundvand, hvorfor det er den enkelte grundejer, der skal håndtere problemet.

Der er opstillet samlede dynamiske hydrologiske og hydrauliske modeller for kloak- og vandløbssystemet for ejerkommunerne i HOFOR inklusive nabokommunerne. Modellerne viser, dels hvor der er flaskehalse i afløbssystemet, og dels hvor afløbssystemet overbelastes i forbindelse med skybrud, så der opstår lokale oversvømmelser.

Der er udarbejdet fire klimakort:

- Oversvømmelseskortet viser fremtidige sandsynlige oversvømmelser. Den forventede regnmængde i år 2050 bruges som udgangspunkt for hvor meget regnvand kloakker og klimatiltag skal dimensioneres efter. Derfor viser kortet, hvor der vil stå mere end 10 cm vand på terræn i år 2050. Der vises forskellige regnhændelser - henholdsvis hvert 5., 10., 20., 50. og 100. år samt hvert 100. år beregnet på den forventede regnmængde i år 2110.
- Værdikortet viser de potentielle omkostninger ved skader, hvis et område oversvømmes. Beregninger er lavet i kroner pr. hektar.
- Risikokortet viser i hvilke områder oversvømmelser kan have store økonomiske konsekvenser. Ved at gange sandsynligheden for oversvømmelsen med skadesværdien af en eventuel oversvømmelse beregnes risikoen for værditab ved oversvømmelser. Beregninger er lavet i kroner pr. hektar pr. år.
- Prioriteringskortet viser hvordan Herlev Kommune vil prioritere klimaindsatsen. Læs mere om baggrunden for prioriteringen på de følgende sider.

Prioritering

I dette afsnit beskrives Herlev Kommunes vurdering af, hvilket niveau for sikring af bygninger og naturværdier kommunen vil arbejde hen imod, og hvordan kommunen vil prioritere de forskellige indsatser.

Den gældende Spildevandsplan 2020-29 opererer med sikring af, at regn- og spildevand i fælles kloakerede områder ikke må stige til terræn oftere end hvert 10. år mens regnvand ikke må stige til terræn oftere end hvert 5. år. Denne målsætning ændres der ikke på. Men der skal ved fremtidig dimensionering af kloakker tages hensyn til det ændrede regnmønster.

Det er vigtigt at skelne mellem dagligdagsregn og store sammenhængende regnskyl samt skybrud. Der er i dag større risiko for skybrud end tidligere, og der arbejdes derfor på en afklaring af, hvor der kan accepteres en kortvarig magasinering af vand på terræn, hvis der er skybrud. Samtidigt skal der samarbejdes med nabokommunerne om at skabe skybrudsveje/afstrømningsveje, der kan lede vandet til kysten.

Da regnmønsteret ændrer sig, og det forventes, at en regn som statistisk forekommer hvert 10. år frem mod år 2110 vil øges med ca. 30 % i volumen, og intensiteten af regn også stiger, skal dimensioneringen og udbygningen af kloakker og bassiner tage højde for dette. På nuværende tidspunkt forventes, at antallet af skybrud stiger med 40-80% frem mod 2070, alt efter hvor meget CO₂-indholdet stiger.

Derfor skal det vurderes, hvor der kan opmagasineres vand på terrænen ved kraftige regnhændelser.

Da kloakker planlægges til en levetid på 100 år, er det allerede nu nødvendigt at tage højde for klimaændringerne om 100 år. Samtidigt skal udbygningen af kloakkerne, og overfladeløsninger til håndtering af regnvand måske fremskyndes.

Principper for prioritering af klimatilpasningstiltag

Som udgangspunkt skal bygninger sikres lige godt i hele kommunen, men da udbygningen af kloaksystemer, omlægning af arealer så regnvand kan opstaves i terrænen ved kraftig nedbør, etablering af skybrudsveje osv. tager mange år, vil det ske efter en prioritering af de forskellige områder.

Planlægningen af klimatilpasningen i Herlev Kommune vil ske efter en fleksibel strategi, der imødegår usikkerhederne på klimaprognoserne, tager hensyn til mulig synergi med andre projekter, samt fremmer nemme og billige løsninger.

Samtidigt vil klimatilpasningen afspejle lovgivningen, hvor forsyningsselskaberne alene kan finansiere klimatilpasningsprojekter, hvis de samfundsøkonomiske er det mest hensigtsmæssige.

Løbende tilpasning

Klimaændringerne finder sted over en lang periode, og der er usikkerhed om, hvilke klimaændringer der vil indtræffe, samt i hvilket omfang, de vil indtræffe. Efterhånden som klimaændringerne indtræffer, vil vi opnå mere viden om ændringernes størrelse og det nødvendige omfang af tilpasning. Der vil derfor ske en løbende tilpasning af indsatser og mulige løsninger. Der skal samtidig sikres sammenhæng mellem løsningerne, så den ene indsats ikke udelukker den efterfølgende indsats.

Synergi og merværdi

Klimatilpasningen kan have flere formål eller udgøre en værdi i sig selv (trafiksanering, kvarterløft, rekreativt, temperaturnedsættende), så investeringerne giver værdi - også når det ikke regner, og selv om klimaet ændrer sig anderledes end forudsat. Vi skal derfor

tænke klimatilpasning ind i udviklingen af kommunen, så der opnås synergi med den øvrige planlægning. Når der udvikles større projekter i Herlev, skal det derfor altid vurderes, hvordan der samtidigt laves klimatilpasning.

Løsningerne skal kunne håndtere modsatrettede ønsker, f.eks. ønsker om både flere p-pladser og flere områder til afvanding/etablering af LAR (Lokal afledning af regnvand) eller behov for både flere boliger ved byfortætning og ønsket om flere grønne områder.

Økonomi

Ved valg af løsninger skal der lægges vægt på, at løsningerne er effektive og økonomisk forsvarlige, således at der skabes mest effekt for pengene og fejlinvesteringer undgås. Samtidig skal det sikres, at de største værdier i kommunen prioriteres højest.

Når der prioriteres mellem løsninger, vil der blive lagt vægt på, at de nemme og billige løsninger hurtigt bliver iværksat.

Prioritering af indsatsområder

Prioriteringen i Herlev kommune er lavet med udgangspunkt i risikokortlægningen. Da risikokortlægningen er behæftet med en del usikkerhed, kan den ikke stå alene, og der tages derfor også hensyn til nedenstående fire faktorer:

- Fælleskloak og ukloakerede områder. Områder, der er fælleskloakerede eller ukloakerede, prioriteres højere end områder med separatkloakker. Dette gøres, fordi en oversvømmelse med spildevand fra et fælleskloakeret område er uhygiejnisk og kan medføre risiko for sygdomme. Ukloakerede områder prioriteres af hensyn til miljøet og for at sikre, at urensset spildevand ikke siver ud i omgivelserne.
- Vandplaner. Steder, hvor der er krav om en indsats i de statslige vandplaner, prioriteres højt af hensyn til miljøet, og da det er lovkrav. Dette er gjort for at drage nytte af den synergi, der kan opnås ved at planlægning af indsats for hhv. vandplankrav med klimatilpasning koordineres, så der er en samlet prioritering.
- Højt grundvand. Områder, hvor grundvandet er højt, prioriteres højere end områder uden problemer med grundvandet. Dette gøres, da der fra områder med høj grundvandsstand kan ske en større indsivning i kloakledninger, og da der samtidigt udledes mere vand fra omfangsdræn m.m. Samtidigt er det svært at nedsive i områder med høj grundvandsstand.
- Erfaringer. Oplysninger om faktiske oversvømmelser bliver også vægtet i prioriteringen, da modelberegninger er behæftet med usikkerhed.

Ud fra kortlægningen og prioriteringen er der udpeget i hvilke områder, der først skal ske en indsats. Indsatser skal prioriteres i henhold til nedenstående principper:

- Arealer med mørke nuancer i byområder og projekter bliver prioriteret først, da det er her, der er størst risiko for oversvømmelse og store skader.
- Arealer i mellem nuancer håndteres senere, da risikoen for oversvømmelse og skader indenfor kort tid er mindre, men der er en langsigtet risiko.
- Vandløbsnære arealer håndteres i forbindelse med samarbejde med nabokommuner og forsyninger, her vil der primært være indsatser rettet mod at skabe skybrudsveje, og indsatser, som kan være med til at afværge nedstrøms hændelser, dvs. oversvømmelser i andre kommuner.
- Arealer i lyse nuancer prioriteres kun, hvis de indgår i en anden samlet indsats, da der er lille eller ingen risiko for oversvømmelse.

Indsatser

Indsatser med klimatilpasninger er et samspil mellem mange parter, nemlig kommunen, nabokommuner, forsyningsselskabet HOFOR, borgere, boligselskaber og virksomheder i kommunen.

Ved projekter vurderes endvidere krav til rensning af overfladevand inden udledning til recipient, så vandet ikke giver anledning til øget miljø- og naturbelastning.

Herlev Kommunes klimatilpasningsplan indeholder ikke en handlingsplan, da handlingsplaner afklares i forbindelse med spildevandsplanlægning og i masterplaner i samarbejde med HOFOR. Der er allerede flere projekter i gang, der håndterer en del af de klimaudfordringer vi står overfor.

Overordnede mål for klimatilpasningen i Herlev Kommune:

- Herlev Kommune vil, i samarbejde med de øvrige kommuner, forsyninger og andre interessenter i hovedstadsområdet, arbejde for at gøre hovedstadsområdet klimarobust med fokus på samfundsmæssig omkostningseffektivitet, bæredygtighed og synergieffekter ved samtidighed.
- Herlev Kommune vil arbejde for, at der maksimalt må stå 10 cm. vand på terræn, når der falder en 100 års regn, undtagen på arealer, som er udpeget til oversvømmelse eller opmagasinering af vand.
- Herlev Kommune vil oplyse grundejerne om eget ansvar for at sikre egen ejendom, og om hvilke muligheder der er for, at grundejeren kan sikre sin ejendom.

For at klimatilpasningen kan virke efter hensigten, er der en række forskellige aktører og virkemidler, der supplerer hinanden.

Borgere, boligselskaber og virksomheder kan sikre egne værdier ved tiltag på egen ejendom, forsyningsselskabet kan sikre afledningen af regnvand og spildevand til et vist niveau, og kommunen kan lave en planlægning, der får alle tiltag til at spille sammen. Samtidigt kan kommuner og forsyninger arbejde sammen for at skabe fælles vandveje mod kysten.

Virkemidler og ansvarsområder er beskrevet herunder.

Mulige indsatser for HOFOR

Her beskrives, hvad kommunens borgere og virksomheder kan forvente sig af forsyningsselskabet HOFOR.

HOFOR skal som hovedregel aflede regn- og spildevand fra ejendomme i kloakerede oplande i henhold til det serviceniveau, som er beskrevet i spildevandsplanen.

Derudover er det defineret, at HOFOR ved nyanlæg skal dimensionere så de opfylder serviceniveauet ved fremtidig belastning om 90 år, med nogle faktorer for sikkerhed, klima og en fortætning af byen. Kommunen kan i spildevandsplanen fastlægge en tidshorisont for at øge dimensionerne af kloakkerne i eksisterende områder.

Da der ikke dimensioneres ud fra skybrud, er dette ikke indeholdt i gældende spildevandsplaner. Håndtering af skybrud skal helst ikke ske i kloakrør under jorden, da det ikke vil være omkostningseffektivt. Der skal i stedet findes løsninger med mulighed for kortvarig magasinering af vand i grønne områder, på p-pladser eller på veje m.m. Samtidigt deltager Herlev Kommune i Harrestrup Å kapacitetsplan, der har til formål at etablere skybrudsveje og opmagasinering, der kan forsinke og / eller lede regnvand til kysten i ekstreme situationer.

HOFOR kan etablere klimatilpasningsanlæg, hvis de er det samfundsøkonomiske mest hensigtsmæssige. Klimatilpasningsprojekter vil typisk være:

- Etablering af vandveje, der leder regnvand hen til områder med mulighed for opmagasinering eller til kysten. Vandveje kan føre regnvand via ledninger, grøfter eller kanaler.
- Anlæg med mulighed for opmagasinering af regnvand, f.eks. forsinkelsesbassiner eller større ledninger.
- Et øget tempo af investeringer for udbygning af regnvandsledninger og bassiner for hurtigere at komme frem til det fremtidige serviceniveau.
- Fælleskloakker kan separeres i udvalgte områder, så regnvand og spildevand føres i separate systemer. På denne måde kan regnvand udledes og opmagasineres steder, hvor det ikke er muligt at opmagasinere spildevand.

Prioritering af hastighed for anlæg sker i samarbejde mellem forsyningsselskabet og kommunen og skal finansieres over taksterne.

Mulige indsatser for Herlev Kommune

Herlev Kommune skal gennem myndighedsbehandling og planlægningen arbejde for at byen bliver klimasikret, og kan bl.a. benytte nedenstående muligheder:

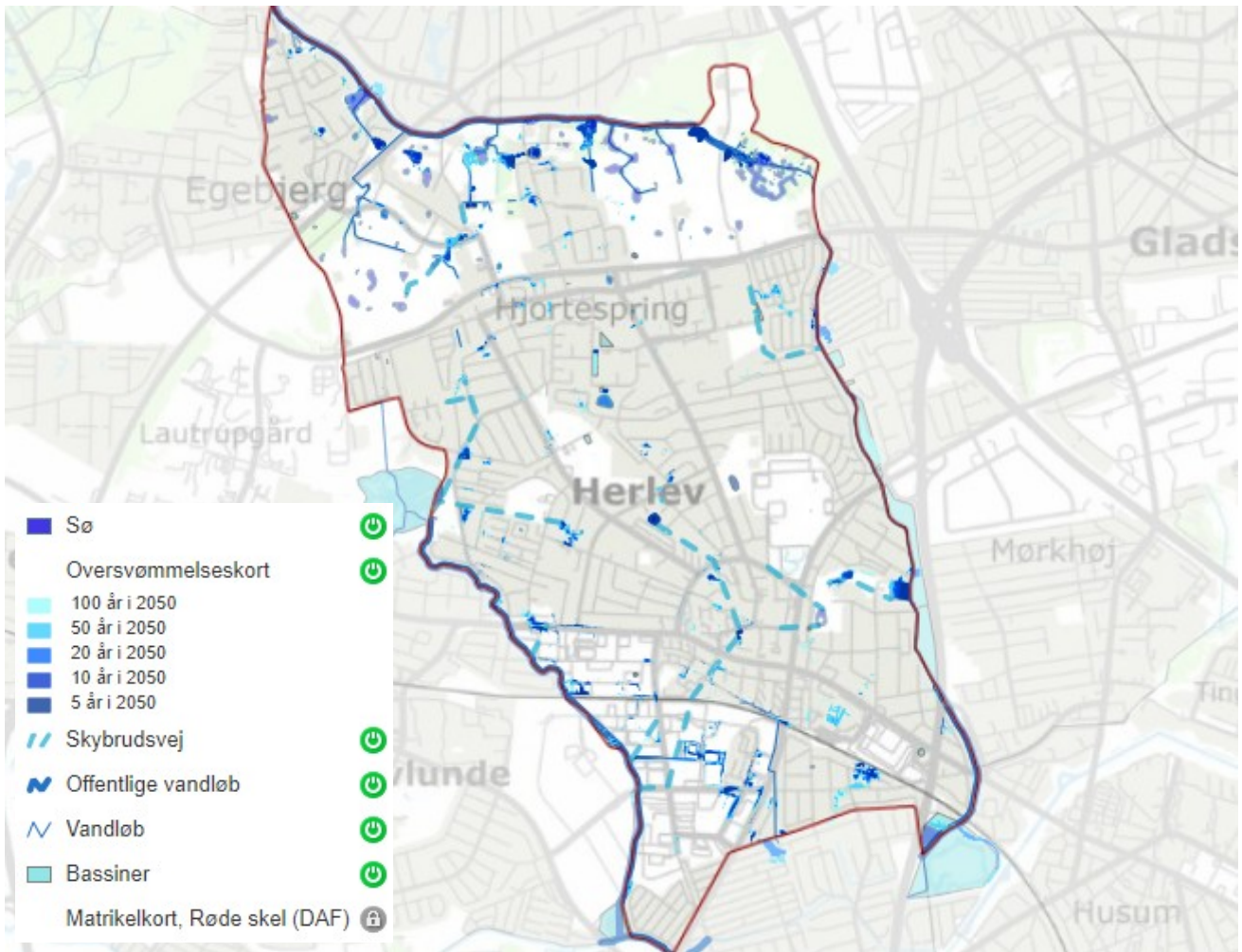
- Fastsætte dimensioneringskriterier for kloakker og for afledning af regnvand fra privat ejendom – svarende til skrift 27, 30 fra Spildevandskomiteen.
- Vejledning af grundejere for sikring af egen ejendom.
- Oplysning og håndhævelse af afløbskoefficienter.
- Udpegning af områder til opmagasinering af regnvand i skybrudssituationer.
- Samarbejde med HOFOR om etablering og drift af nye anlæg i grønne områder, som gør det muligt at opmagasinere regnvand i grønne områder ved ekstreme regnhændelser.
- Ændring af vejprofiler for at skabe mulighed for at benytte veje til opmagasinering og transport af regnvand i skybrudssituationer.
- Gennem planlægning skabe samspil med byudvikling og infrastruktur.
- Myndighedsbehandling i forbindelse med byggesager, f.eks. håndhævelse af afløbsret, højere sokkelkote og oplysning om LAR-løsninger.

Mulige indsatser for borgere, boligselskaber og virksomheder

- Sikring af egen ejendom, f.eks. ved terrænhældning væk fra bygninger, højt vandlukker, pumpebrønde m.m.
- Sikre, at vand fra egen ejendom ikke løber ind til naboer m.m. f.eks. ved at holde regnvand på egen grund, enten ved forsinkelse eller ved LAR-løsninger. Afløbskoefficienter skal overholdes – afledningsret i l/s beregnet ud fra dimensionering af kloak jf. landvæsenskommissionskendelser, og dimensionering på egen grund skal dimensioneres ud fra skrift 27, med maksimalt opstuvning til terræn hvert 5. år ved separatkloak, og maksimalt opstuvning til terræn hvert 10. år i fælleskloakerede områder. Grundejer skal endvidere sikre mulighed for magasinering af regn- og overfladevand ved skybrud, så vandet ikke løber ind på tilstødende ejendomme.
- Etablering af LAR-løsninger, f.eks. permeable belægninger, faskiner, regnbede, grønne tage m.m.
- Frakobling af regnvand fra kloaksystemet, hvor det er muligt.

Projekter

Herlev Kommune deltager i de tværkommunale projekter og samarbejder omkring Harrestrup Å og Værebros Å. I Harrestrup Å-systemet sikres plads til afledning og opmagasinering af regnvand ved skybrud, og der udføres bl.a. projekter langs Kagså og Sømose Å. Kommunen skal derfor i sin planlægning have fokus på, at udpege sammenhængende arealer, så overfladevand kan ledes af skybrudsveje mod Harrestrup Å systemet. Kommunen undersøger endvidere løbende mulighed for håndtering af regnvand på terræn, heriblandt undersøges muligheden for fritlægning af en rørlagt del af Sømose Å.



Blå struktur

6.2 Vandmiljø

6.2.1 God økologisk tilstand i vandløb, søer og moser

Det er Herlev Kommunes mål, at alle vandløb, søer og moser på sigt opnår en tilstand svarende til god økologisk tilstand. Statens vandområdeplaners målsætninger for vandmiljø er vist på retningslinjekortet "Vandmiljø".

6.2.2 Myndighedstilladelser der vedrører vandområdet

Målet om god økologisk tilstand skal ligge til grund for alle myndighedstilladelser og forvaltning efter sektorlovgivningerne, der vedrører vandområder i Herlev Kommune, og skal indgå i alle arbejder og projekter i og omkring vådområderne.

Redegørelse

I Herlev Kommune er der ca. 90 småsøer samt en række moser og offentlige vandløb. Vandmiljøet i disse vådområder varierer fra dårlig til god tilstand.

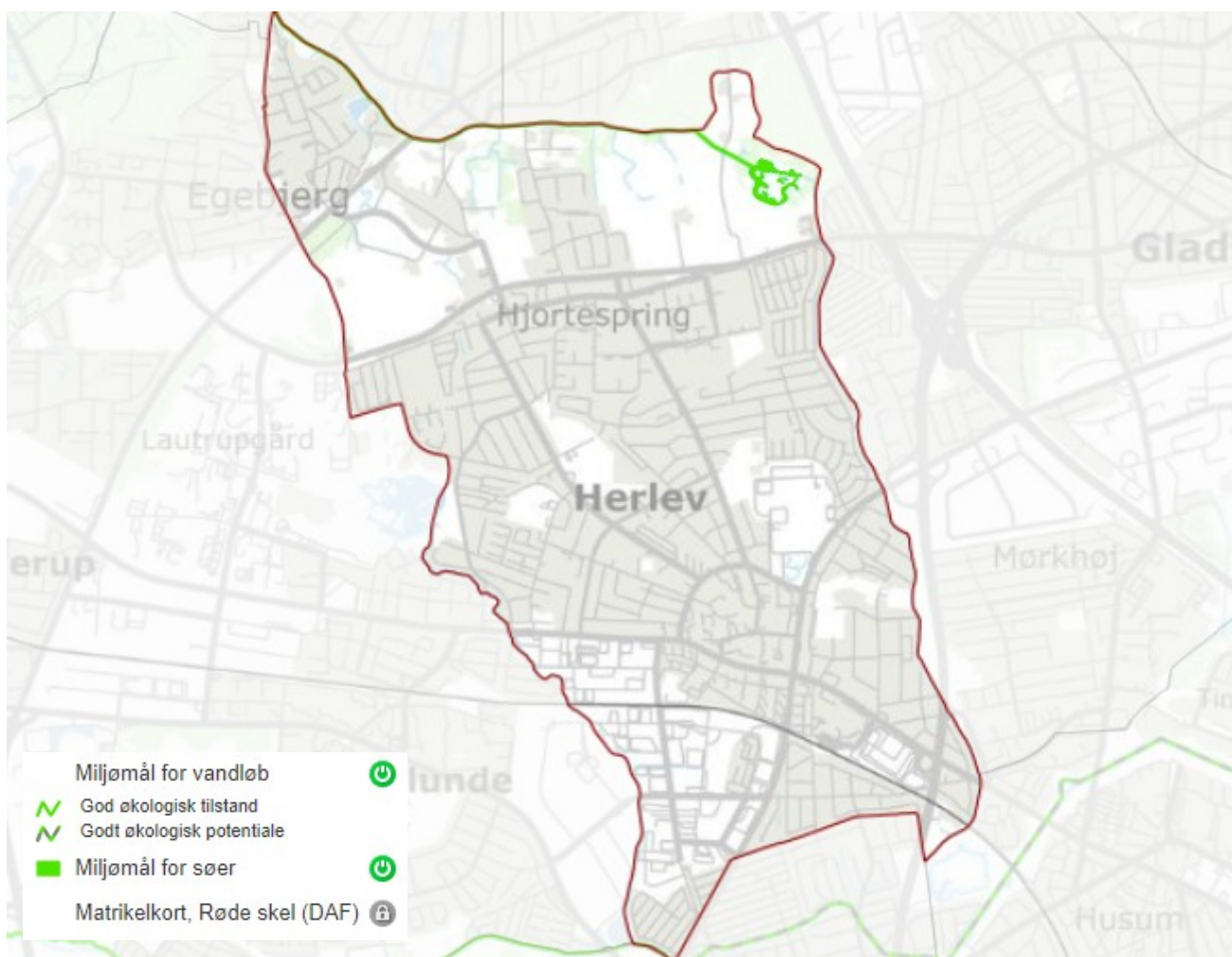
Statens Vandområdeplan 2015-2021 fastlægger mål om god økologisk tilstand eller godt økologisk potentiale for de største af vandområderne: Tibberup Å, Harrestrup Å og Smørmosen. Vandområdeplanerne fastlægger også en indsats for at sikre målopfyldelse i de målsatte vandområder.

For alle øvrige naturlige vandområder er det Herlev Kommunes mål, at søer, moser og vandløb så vidt muligt opnår en tilstand svarende til god økologisk tilstand. God økologisk tilstand er en biologisk tilstand, der kun afviger lidt fra den tilstand, som vådområdet ville have under uberørte forhold.

Der skal gennem administration og afgørelser efter sektorlovgivningerne, bl.a. miljøbeskyttelsesloven, naturbeskyttelsesloven, vandløbsloven, m.fl., arbejdes for, at vandområderne kan opnå god økologisk tilstand. Udledningstilladelser må ikke være til hinder for, at vandområder kan opnå god økologisk tilstand, hverken nye eller reviderede udledningstilladelser.

Ved arbejder i og omkring vandområderne, skal det vurderes, hvordan vandmiljøet opnår den bedst mulige tilstand for dyr og planter. Både vandkvalitet og de fysiske forhold skal indgå i vurderingerne.

For de lokaliteter, hvor Herlev Kommune er grundejer, kan indsats også ske ved naturforbedringstiltag.



Vandmiljø

6.3 Beskyttelse af grundvand

6.3.1 Aktiviteter og anlæg i områder med drikkevandsinteresser og indvindingsoplande

Placering af aktiviteter og indretning af anlæg, der kan indebære risiko for forurening af grundvandet, må som udgangspunkt ikke placeres inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande – herunder nitratfølsomme indvindingsområder (NFI), som er angivet på retningslinjekortet "Grundvandsinteresser".

6.3.2 Grundvandsredegørelse ved nyanlæg og ændringer

Planlægges der nyudlæg af - eller ændringer af eksisterende - kommuneplanrammer inden for OSD- og NFI-områder, skal der udarbejdes en særskilt grundvandsredegørelse. Herunder hvilke tekniske tiltag der skal bidrage til at sikre grundvandbeskyttelsen, hvis den ændrede anvendelse udgør en væsentlig fare for forurening af grundvandet, samt når ændret anvendelse indenfor BNBO til almene vandforsyninger medfører en øget fare for forurening af grundvandet.

6.3.3 Undtagelse for redegørelseskrav

Kommuneplantillæg, der udelukkende udarbejdes for at muliggøre mindre ændringer i forhold til eksisterende udlæg, samt kommuneplantillæg, der muliggør ændret arealanvendelse, som er mindre grundvandstruende end den eksisterende, er undtaget fra disse særlige redegørelseskrav beskrevet i Vandplanernes retningslinjer 40 og 41. Sådanne kommuneplantillæg skal dog indeholde en redegørelse for, at dette netop er tilfældet.

6.3.4 Oplag, håndtering eller anvendelse af mobile forureningskomponenter

I forbindelse med fund af eksisterende virksomheder og anlæg, hvor der oplagres, håndteres eller anvendes mobile forureningskomponenter, herunder organiske opløsningsmidler, pesticider og olieprodukter, skal kommunalbestyrelsen sikre nuværende

eller fremtidige drikkevandsinteresser mod forurening, også inden for allerede kommune- og lokalplanlagte – men endnu ikke udnyttede områder i OSD.

Redegørelse

Herlev Kommune har flere steder problemer med terrænnært grundvand og ønsker at bevare eller øge den nuværende drikkevandsindvinding i nærmiljøet. Det overordnede mål er derfor at beskytte grundvandet, så mest muligt bevarer drikkevandskvalitet.

Grundvandet i en del af Herlev Kommune er forurennet fra bl.a. aktiviteter på erhvervsgrunde. Herlev Kommune arbejder med at forebygge nye forureninger gennem tilsyn på virksomheder og undersøgelser af jorden m.m.

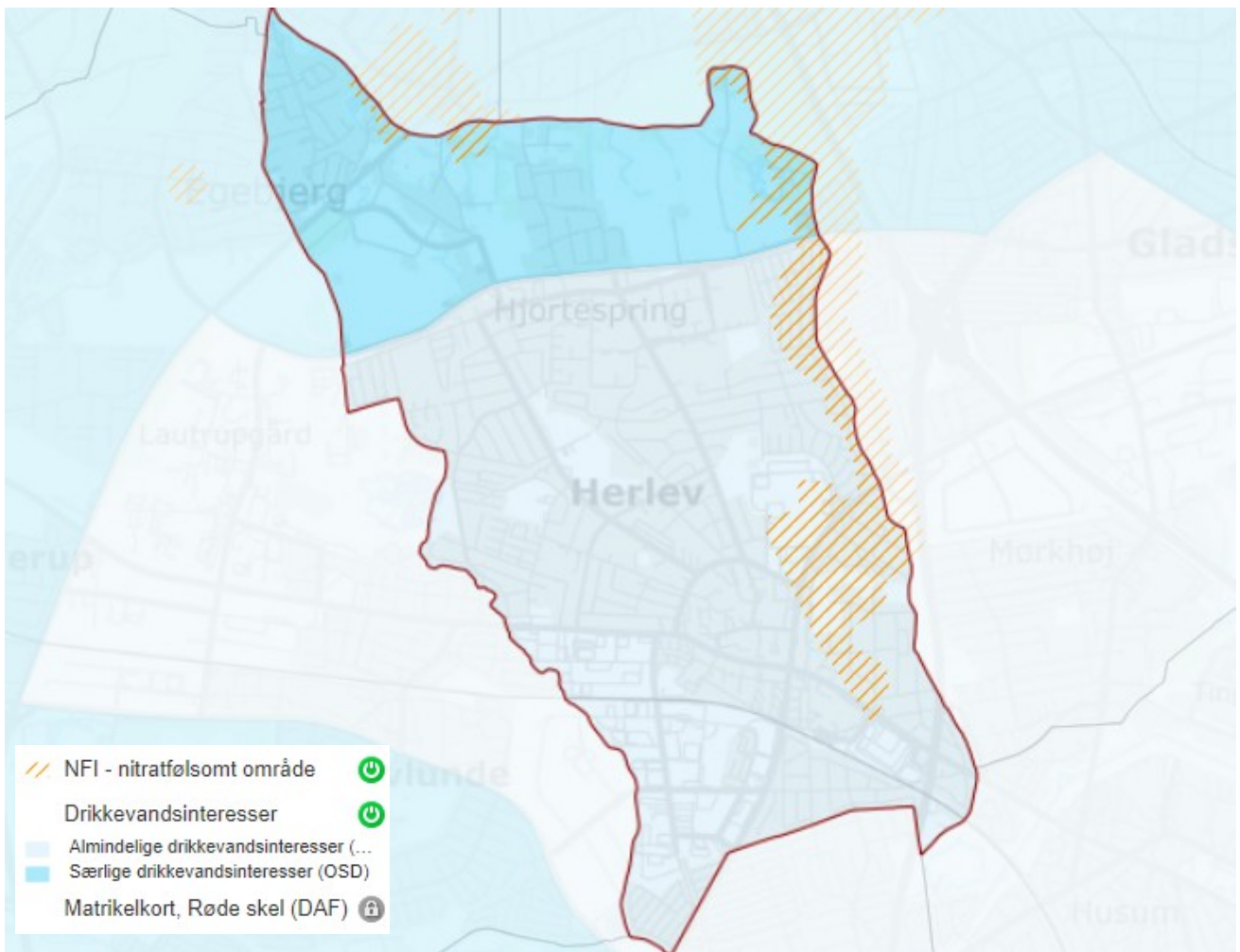
Den nordlige del af kommunen er udlagt til område med særlig drikkevandsinteresse (OSD). Der er udpeget nitratfølsomme indvindingsområder (NFI) langs den østlige kommunegrænse samt i den sydligste del af Herlev.

I OSD (herunder NFI) må der ikke placeres særligt grundvandstruende virksomheder og anlæg. Som udgangspunkt er hele Herlev Kommune indvindingsopland og al aktivitet, der kan forurene grundvandet, skal vurderes.

Herlev Kommune samarbejder med HOFOR, Gladsaxe Kommune og Københavns Kommune om at beskytte og opretholde grundvandskvaliteten og indvindingen af drikkevand ved HOFOR's kildeplads XIII og kildeplads XIV. Der er udarbejdet en indsatsplan for oplandet til de to kildepladser.

I samarbejde med Furesø og Ballerup Kommuner er der udarbejdet en indsatsplan for oplandet til Tibberup Kildeplads i den nordligste del af Herlev og dele af Hjortespringkilen. Grundvandets kvalitet vil bl.a. blive sikret gennem tilsyn med grundvandstruende aktiviteter, overvågning og korrekt sløjfning af borer.

Hvis Kommunen opdager aktiviteter, der er grundvandstruende indenfor OSD og NFI, kan kommunen til enhver tid kræve tiltag, der beskytter grundvandet.



Grundvandsinteresser

6.4 Varme og energi

6.4.1 Fremme af fjernvarme

Fjernvarmetilslutninger i fjernvarmeområde, jf. retningslinjekortet ”Forsyning” skal fremmes gennem lokalplanlægning og varmeprojekter til udvidelse af ledningsnettet for fjernvarme i forståelse mellem leverandørerne af kollektive varmesystemer.

6.4.2 Afstand til fjernvarmeledning

Langs grønne veje, jf. retningslinjekortet ”Grøn struktur” i Tema 2.1, skal fjernvarmeledninger og træer gives en mindste indbyrdes afstand af 3 m målt fra side ledning til midt på stammen.

6.4.3 Kabeltraceer

Der udlægges kabeltraceer og korridorer for elforsyningen som vist på retningslinjekortet ”Forsyning”. Områderne omkring Tracéerne må ikke bebygges eller på anden måde anvendes på en måde, såfremt dette er til hinder for elforsyningen.

Ved nærhed til højspændingsanlæg skal der træffes de nødvendige forholdsregler, særligt ved etablering af boliger og institutioner, hvor børn opholder sig.

Redegørelse

En vigtig del af en bæredygtig udvikling er at mindske klimapåvirkningen. Herlev Kommune vil derfor medvirke til at udbrede kendskabet til energiforbrugets klimapåvirkning og muligheder for at reducere denne påvirkning ved energibesparende tiltag.

Varmeforsyning

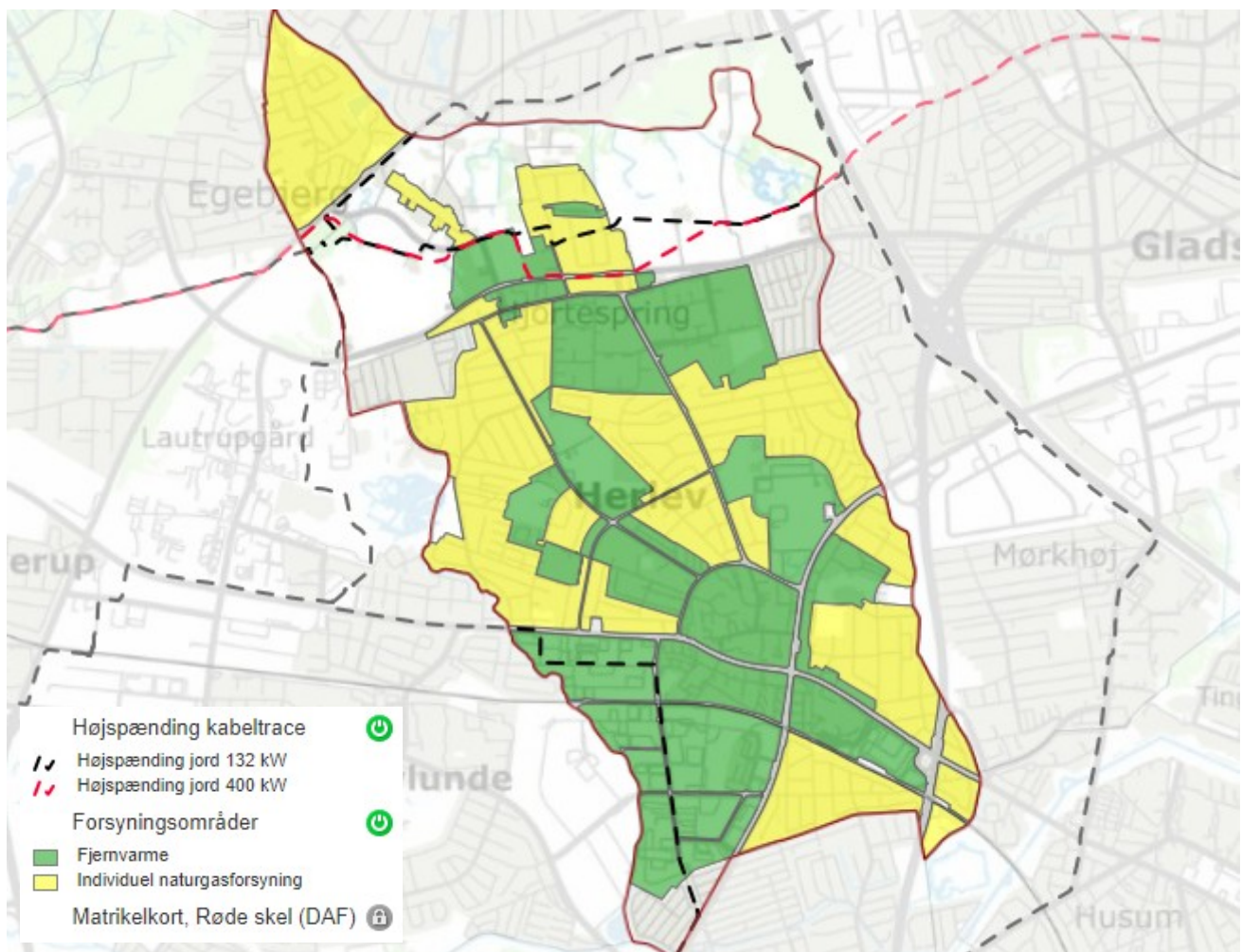
En stor del af kommunens energiforbrug og dermed CO₂ udledning stammer fra opvarmning af boliger. For at imødekomme den danske energi- og klimapolitik, har Herlev Kommune en ambition om at reducere udledningen af CO₂ med 80 % i 2030 sammenlignet med 1990-niveauet og vise vejen til et klimaneutralt samfund senest i 2050. En vigtig kilde

til at reducere CO2-udledningen er inden for energiområdet, som i 2018 tegnede sig for 75 % af de samlede udledninger i kommunens geografi. Energisektoren omfatter alt energiforbrug i kommunen, herunder varmekonsum og elforbrug.

Klimahandlingsplanen for Herlev Kommune indeholder specifikke tiltag ift. arbejdet med energirenovering, udfasningen af olie og naturgas, samt etableringen af mere vedvarende energiproduktion i kommunen. Herlev Kommune arbejder endvidere på at opdatere kommunens varmeplan. [Se link til Varmeplan for oplysning herom.](#)

Kabeltracéer

Eltransmission har udlagt kabeltracéer og korridorer til elforsyning. I udvikling af kommunen skal der tages hensyn til elanlæg, hvorfor der er en begrænsning omkring arealanvendelse, de steder hvor disse løber.



Forsyning

6.5 Støj

6.5.1 Støjbelastning ved byomdannelse

Ved byomdannelse skal det sikres at støjbelastningen fra omkringliggende virksomheder ophører i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter lokalplanens bekendtgørelse i henhold til Planlovens § 15 a. Stk. 2.

6.5.2 Overholdelse af støjregler

Ved etablering af nye virksomheder og støjende fritidsanlæg skal de vejledende støjgrænser overholdes.

6.5.3 Sikring af forureningsfølsomme områder

Ved nyetablering af virksomheder skal det sikres, at der i nærliggende boligområder og andre forureningsfølsomme områder ikke er risiko for væsentlig støj og luftforurening eller uacceptabel trafikbelastning. Se dog særlige vilkår for erhvervsområdet vest fra Marielundvej jf. retningslinje 5.1.4.

6.5.4 Trafikstøj

For støjbelastede arealer, som udlægges til støjfølsomanvendelse, skal det sikres, at der inden ibrugtagning etableres støjforanstaltninger, så støjgrænseværdierne overholdes, jf. Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for trafikstøj. Støjbelastning fra trafikstøj fremgår af retningslinjekortet "Trafikstøj".

Redegørelse

Støjbelastning i byomdannelsesområdet

I lokalplaner for særlige byomdannelsesområder kan arealer belastet med støj fra erhverv udlægges til støjfølsom anvendelse, når der er sikkerhed for, at støjbelastningen ophører i løbet af en periode, der ikke overstiger 8 år efter lokalplanens bekendtgørelse. Det giver

mulighed for en gradvis omdannelse af områder med boliger mm., der i en begrænset periode udsættes for en støjbelastning fra erhverv, som overskrider Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser i mindre omfang.

Se afsnit 1.2 Byudvikling for udpegning af byomdannelsesområdet i erhvervskvarteret ved Marielundvej.

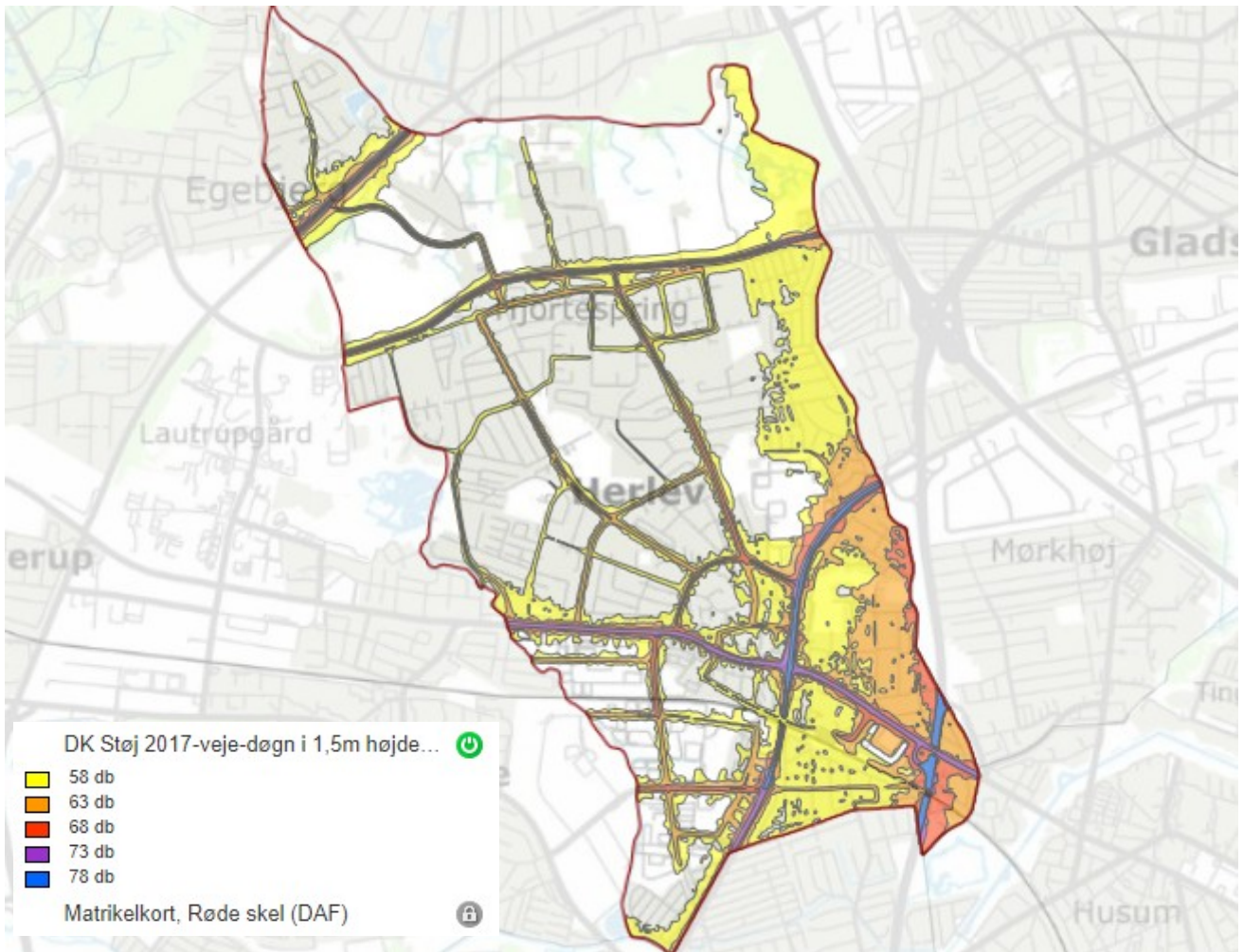
Støj fra nye virksomheder og fritidsanlæg

Miljøbelastende erhvervsvirksomheder placeres som udgangspunkt i de udlagte erhvervsområder. Det gælder dog ikke for detailhandel, visse kontor erhverv og andre funktioner.

Nyerhverv og fritidsanlæg skal placeres og etableres, så de ikke bliver påvirket af de støjkrafter, der pålægges fra nærområdets miljøfølsomme anvendelse. I lokalplaner skal det sikres, at beboere og brugere samt andre forureningsfølsomme områder, skærmes mod støj og anden forurening fra omkringliggende virksomheder og lignende. Dette skal ske i overensstemmelse med gældende lovgivning.

Trafikstøj

Hvert femte år udarbejder kommunen en ny støjhandlingsplan. Herlev Kommunes Støjhandlingsplan 2018-2023 kortlægger bl.a. støjbelastede arealer. På de arealer, der udlægges til støjfølsom anvendelse, såsom boliger, institutioner, rekreative områder og lignende, i støjbelastede områder skal det gennem lokalplanlægning sikres, at der etableres de rette afværgeforanstaltninger, så støjgrænseværdierne overholdes, jf. Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for trafikstøj.



Trafikstøj

6.6 Bæredygtig ressourcehåndtering

6.6.1 Areal til kildesortering

Alle nye bebyggelser og større renoveringer skal sikre et tilstrækkeligt areal til kildesortering af bebyggelsens affald.

6.6.2 Areal til yderligere kildesortering

Arealet til bebyggelsens affald skal være tilstrækkeligt stort til at kunne håndtere yderligere kildesortering.

6.6.3 Areal til virksomhedsaffald

Baseret på virksomhedstype skal virksomheder sikre et tilstrækkeligt areal til håndtering af deres affald.

Redegørelse

Kommunalbestyrelsen har den 12. maj 2021 godkendt [Affaldsplan 2022-2033](#).

Affaldsplanen skal sikre, at Herlev når de nationale krav om 65 % genanvendelse af husholdningsaffaldet i 2035 og 70 % genanvendelse af al emballage i 2030. For at nå dette mål er det vigtigt, at vi skaber de nødvendige rammer for optimale affaldsløsninger, da det er borgerne, virksomhederne og institutionerne, der skal udføre en stor del af arbejdet med affaldssorteringen.

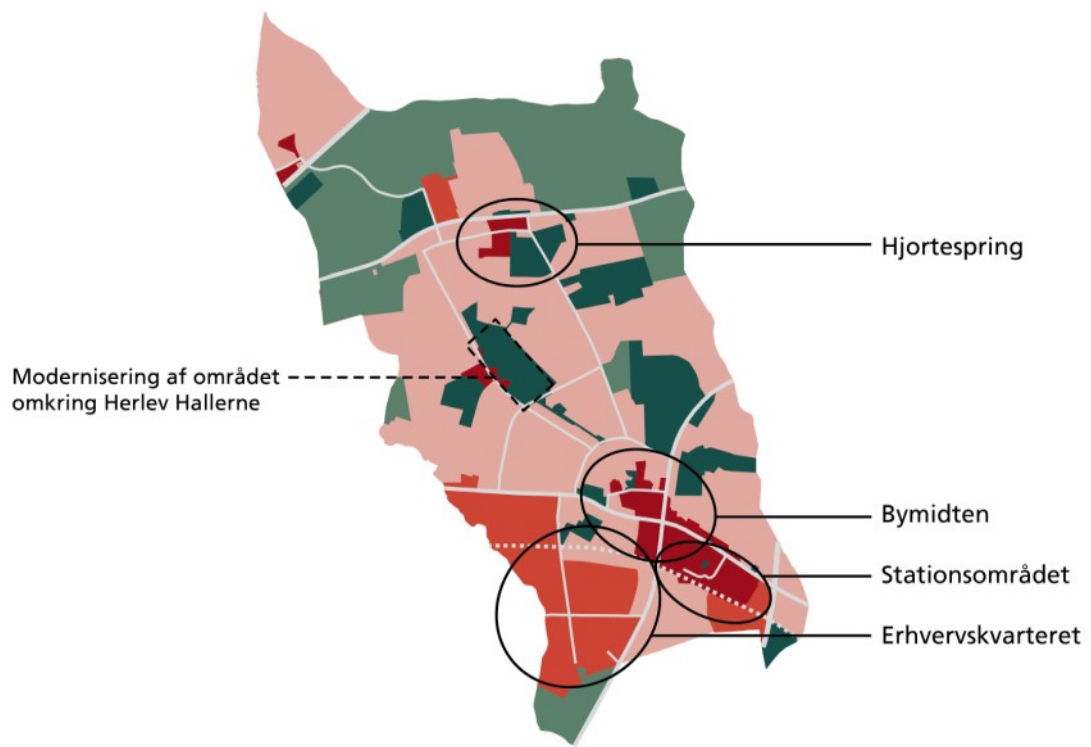
Det er væsentligt, at der ved ny bebyggelse afsættes tilstrækkelig plads til kildesortering af bebyggelsens affald, både i de affaldsfraktioner som anvendes i dag, og potentialet for yderligere fraktioner fremadrettet.

Byudviklingsområder

I Kommuneplanen har vi udpeget 5 geografiske områder, hvor den fremtidige byudvikling skal fokuseres, og hvor der er et særligt behov for at koordinere og sammentænke fremtidige private og offentlige indsatser. Områderne er udpeget, fordi der her er mange interessenter i gang, mange grundejere, flere investorer, og fordi områderne spiller en vigtig rolle som samlingspunkter i kommunen.

Herlev Kommune har med Planstrategi 2019 defineret, at kommende projekter for nyt byggeri skal give noget tilbage til byen. I kommunens byudviklingsområder skal der arbejdes med konceptet '*at give noget tilbage til byen*', se [retningslinje 1.2 Byudvikling](#). Konceptet omfatter, at udviklere, bygherrer, entreprenører, arkitekter mv. skal generere værdier for og på vegne af samfundet, og samfundsansvaret tydeliggøres således, at disse aktører er med til at udvikle byen. 'At give noget tilbage til byen' handler videre om, at et projekt er en del af en større bymæssig sammenhæng. Når private aktører ønsker at udvikle bygnings- og byrumsprojekter i Herlev Kommune, så handler det ikke blot om isolerede enkeltprojekter; private udviklere bidrager alle, på forskellig vis, til at udvikle byen og bydele. Kravet om, at projekter skal give noget tilbage til byen, tydeliggør således udviklernes samfundsansvar, men også kommunens rolle som en medspiller, der skal hjælpe til med, at kvalificere hvad dette betyder for det enkelte sted og i en større bymæssig sammenhæng.

I en tæt by som Herlev tæller hver en kvadratmeter. Det er derfor vigtigt at fastholde og udvikle de grønne arealer og små lommeparker, som er i Herlev, når der planlægges i byudviklingsområderne.



Erhvervskvarteret

Erhvervskvarteret ved Mileparken og Marielundvej er under omdannelse fra klassisk industriområde til et mere blandet byområde med forskellige typer erhverv og boliger. Det er her, det største potentiale for boligudvikling er i Herlev Kommune, men det er samtidig væsentligt, at være opmærksom på virksomhedernes behov, når området udvikles.

Vi bliver flere i Herlev, og erhvervskvarteret er det sted i kommunen, der kan tage imod flest nye indbyggere. Det sker som omdannelse fra erhverv til boliger. Erhvervskvarteret har siden 2006 været udpeget til byomdannelsesområde i kommuneplanen, og i de seneste år er der kommet godt gang i omdannelsen. Dette vil fortsætte i de kommende år. Målet for omdannelsen af erhvervskvarteret er et velfungerende blandet bolig- og erhvervsområde, der vil blive oplevet som et sammenhængende kvarter med lettere erhverv, rekreative faciliteter og forbindelser.

I erhvervskvarteret er det særligt en udfordring at håndtere vejstøj og regnvand. Ligesom det er en udfordring at bygge boliger, uden at det presser erhvervet vest for Marielundvej, som vi gerne vil beholde i området. Vi skal samtidig sikre, at de boliger, der bliver opført i kvarteret ikke bliver for ensartede, så området er rustet til fremtidige demografiske ændringer og ændrede behov. Et erhvervskvarter savner i udgangspunktet mange af de kvaliteter, der bidrager til et godt boligområde. Det skal vi være bevidste om med udviklingen af kvarteret og f.eks. sikre adgang til grønne rekreative kvaliteter og gode byrum samt skabe mulighed for nærhandel og andre funktioner som skaber byliv.

Værdier

Området skal udgøre en bydel, hvor virksomhedernes drift kan fungere side om side med livet i boligerne. Erhvervslivet skal bidrage til et byliv, hvor attraktive byområder er med til at understøtte medarbejdernes og beboernes trivsel. Det skal være et område, hvor erhverv og boliger kan udvikles side om side. Visionen er en by, hvor private og offentlige investeringer trækker i samme retning, så alle får mere ud af indsatsen. Udviklingen vil derfor have fokus på at samle funktionerne i en række fortætningspunkter, hvor infrastruktur, kultur, rekreative funktioner og detailhandel understøtter hinanden, så forbindelsen mellem fritidsliv og arbejdsliv forstærkes.

Erhvervskvarteret skal indpasses i den bæredygtige udvikling, man ønsker for Herlev. Det skal være en udvikling der understøtter de sociale, miljømæssige og økonomiske behov. I området skal bæredygtige løsninger afprøves som inspiration for kommunen som helhed.

Konkrete løsninger på dette kan f.eks. være parkeringsløsninger, hvor parkering frakobles boligen og fredeliggør boligområder, innovative og integrerede løsninger på lokal afledning af regnvand og en generel mobilitetsplanlægning så nye beboere og arbejdstagere kan gå, cykle og rejse kollektivt.

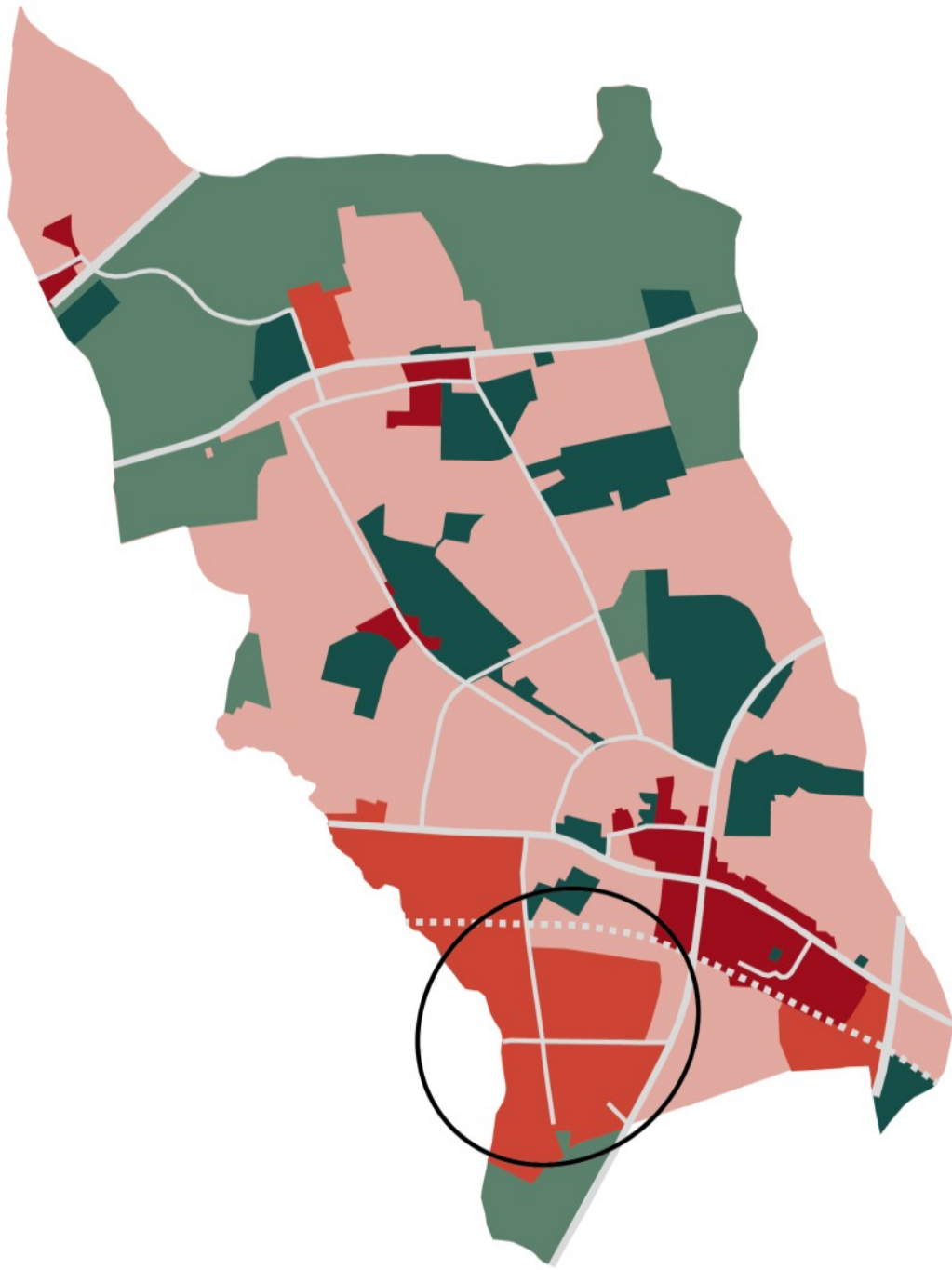
Udviklingen i området skal supplere kommunens boligtilbud ved at tilføre flere urbane boliger, hvor der fortsat lægges vægt på gode nære udearealer i det enkelte byggeprojekt, i tillæg til rekreative områder og forbindelser, som er fælles for kvarteret og kommunen som helhed. Udviklingen skal ligeledes understøtte Herlevs identitet vedrørende kultur- og fritidslivet ved etablering af mødesteder, som skal rumme forskellige typer aktiviteter og fritidstilbud.

Vasekær

Vasekær skal udgøre en central bygade i kvarteret. Bebyggelsen skal indramme byrummet med facade mod gaden og med en fokuseret fortætning af bymæssige og høj grad af udadvendte funktioner, så Vasekær opleves levende. Dette betyder, at Vasekær i højere grad skal opfattes som en bygade for fodgængere og cyklister, fremfor en vej for biler og lastbiler.

Det grønne loop

For at sikre grønne kvaliteter for nye og eksisterende boliger etableres et grønt loop med integrerede løsninger på lokal afledning af regnvand, som skal bidrage til kvarterets nye identitet. Loopet får en central funktion som rekreativsområde, og sørger for at fremtidige boliger får adgang til områder, der veksler mellem grønne strøg til større parklignende rum. I de grønne strøg tilvejebringes oplevelsen af naturen bl.a. gennem begrønning af facader, grønne forhaver og frodig beplantning.



Hjortespring

Hjortespring er kommunens andet center med fokus på hverdagens behov og adgangen til det grønne. Her er tætheden ikke så stor som i bymidten, og skalaen er mindre.

Gammelgaard og Hjortespringcenteret udgør 'centrum' i Hjortespring, hvilket i fremtiden vil blive styrket med et rådhus og en fornyelse af centeret. I Hjortespring er det overordnede fokus på det lokale hverdagsliv og de helt lokale forbindelser på den ene side, og de overordnede forbindelser til bymidten, Herlev Station, idrætsområderne og København på den anden side.

Nyt Rådhus i Hjortespring

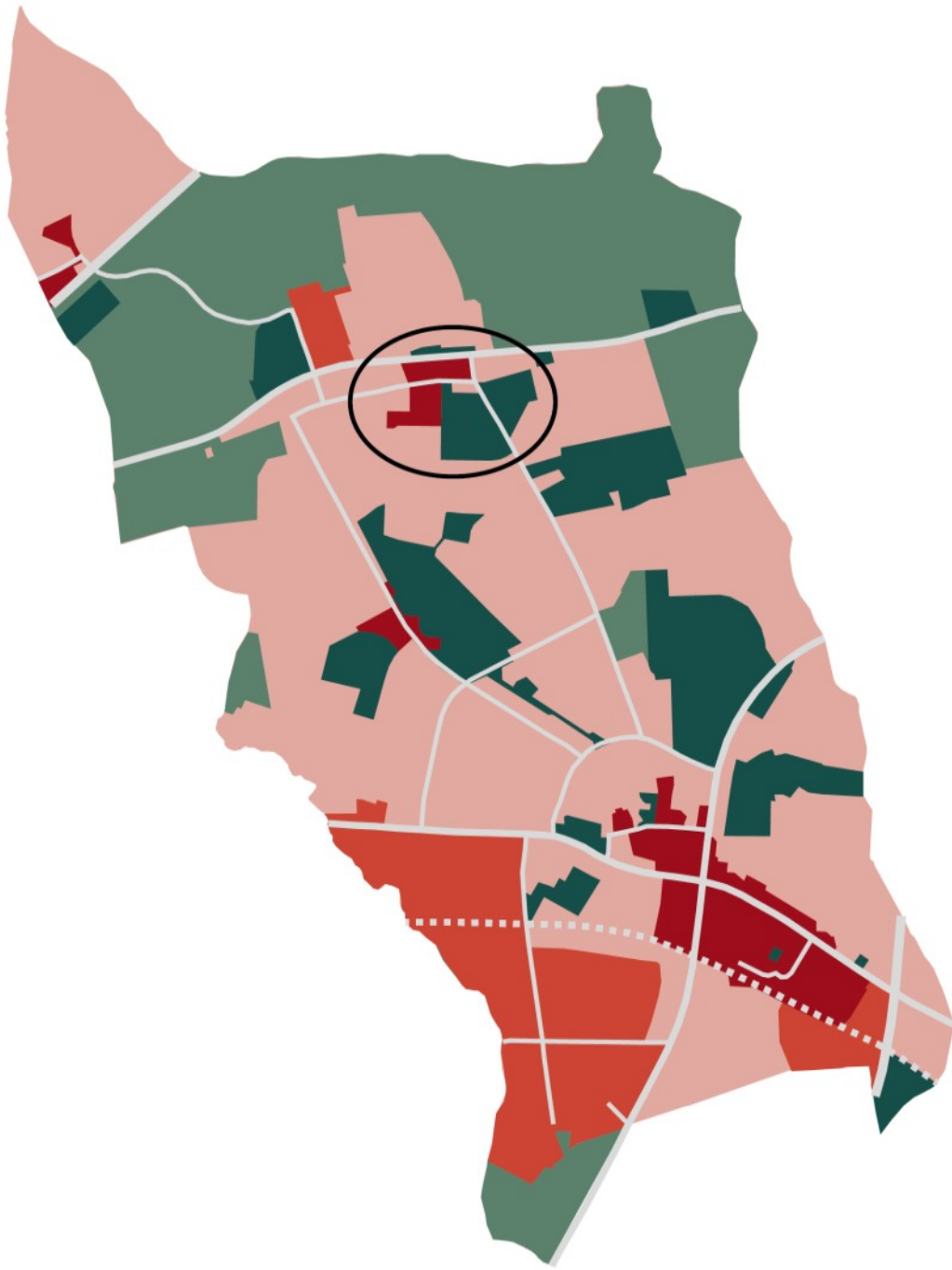
Herlev Kommune har et ønske om at bringe kommunen tættere på borgerne. Derfor besluttede Kommunalbestyrelsen i marts 2019 at etablere to nye rådhus i henholdsvis bymidten og Hjortespring.

Rådhuset i Hjortespring udvikles med udgangspunkt i planstrategiens vision om social-, miljømæssig- og økonomisk bæredygtig byudvikling. Der vil være fokus på at skabe et sted, der byder borgerne velkomne også uden for normal arbejdstid. Samtidig skal det forholde sig til de omkringliggende bygninger og funktioner, så der opstår et sammenhængende nærmiljø. Rådhuset kommer blandt andet til at rumme den nye kommunalbestyrelsessal.

Byggeriet af rådhuset bidrager dermed til at sætte skub i udviklingen af det geografiske fokusområde Hjortespring til en velfungerende ramme om borgernes hverdag.

Byudvikling

Med afsæt i udviklingen af Hjortespringcentret og etableringen af det nye rådhus, kan der arbejdes for en byudvikling i enkelte områder i Hjortespring. Her skal lægges vægt på nærheden til naturen og de rekreative områder i bydelen.



Bymidten

Bymidten er kommunens primære center og byens hjerte. Det er et sted, hvor alle skal kunne føle sig velkomne. Et sted, som understøtter både hverdag og fest, med fokus på byliv, på infrastruktur og forbindelsen til resten af verden.

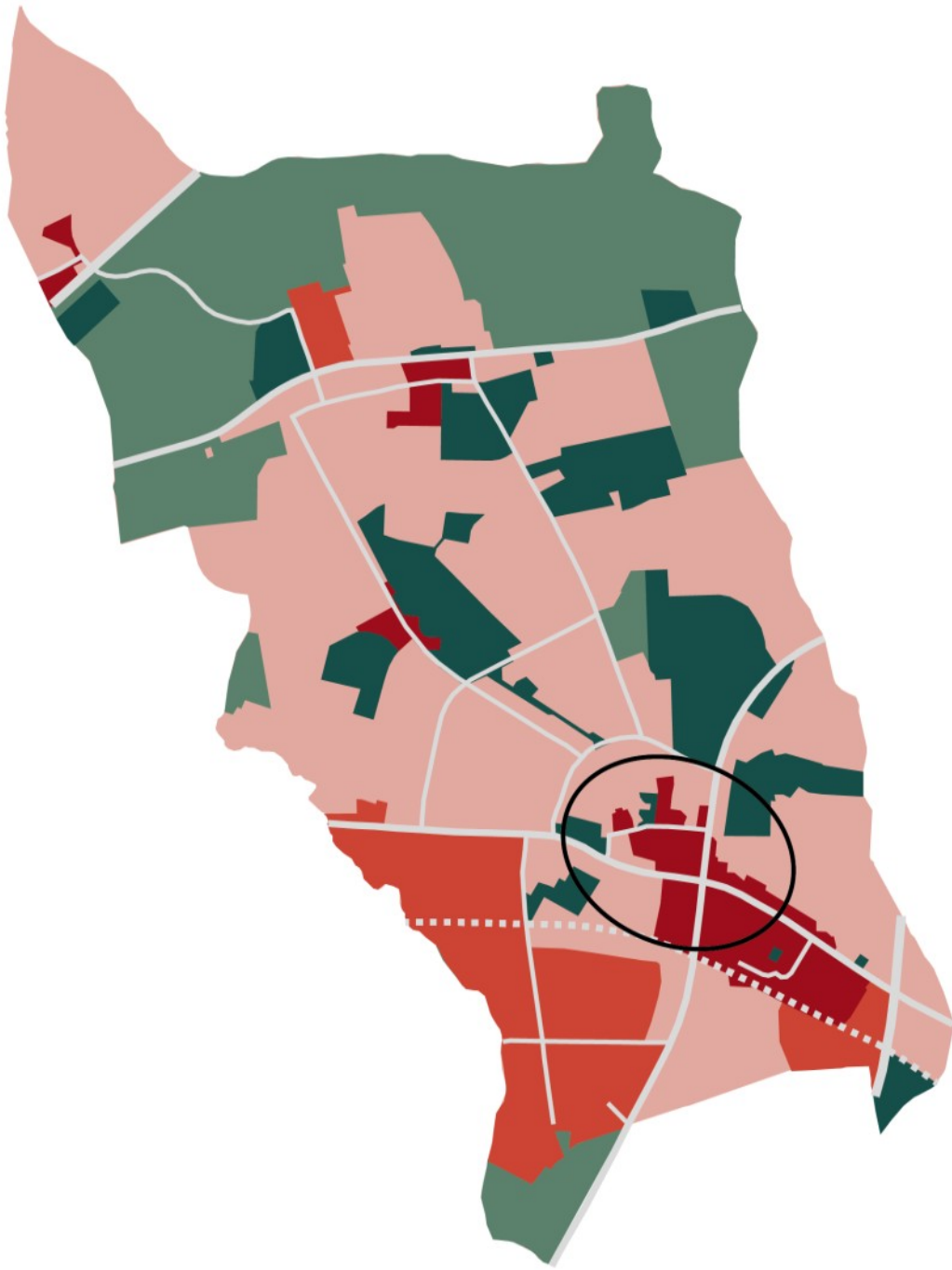
Bymidten er centreret omkring Herlev Bygade, der danner en syd-nordgående akse og en øst-vestgående akse. Gågaden, Hjulmandens hus, kirken, kroen og biblioteket bidrager til at give bymidten sit særpræg. Bymidten har i dag et varieret udbud af boliger og funktioner, som fortsat udvikles. Vi skal sikre os, at butikslivet fortsat har gode vilkår, og vi skal have fokus på at videreudvikle og fastholde det, der allerede i dag fungerer og kendetegner bymidten.

Styrkelse af forbindelser

Bylivet skal styrkes omkring Herlev Bygades to akser. Fra Herlev Hospital til Herlev Bymidte Butikscenter og fra Rådhuset og Saxbo-bygningen, som afslutter den øst-vestgående akse, til Herlev Torv. Ud over fysisk planlægning kræver det, at vi samarbejder om at aktivere byrummene i og omkring Herlev Bygade.

I tilknytning til butikscentret Herlev Bymidte, etableres erhvervs- og boligbyggeri samt et nyt Rådhus, hvorved Bymidten styrkes og intensiveres. Når Rådhusets funktioner flyttes fra placeringen på Herlev Bygade 90 til henholdsvis Hjortespring og Bymidten, skal der ved udvikling af grunden sikres, at ny bebyggelse bl.a. sker med udgangspunkt i de kulturhistoriske værdier langs Herlev Bygade og som Saxbo-bygningen repræsenterer.

Herudover skal forbindelserne forbedres for især fodgængere fra bymidten til de øvrige nærliggende samlingspunkter på tværs af de store veje.



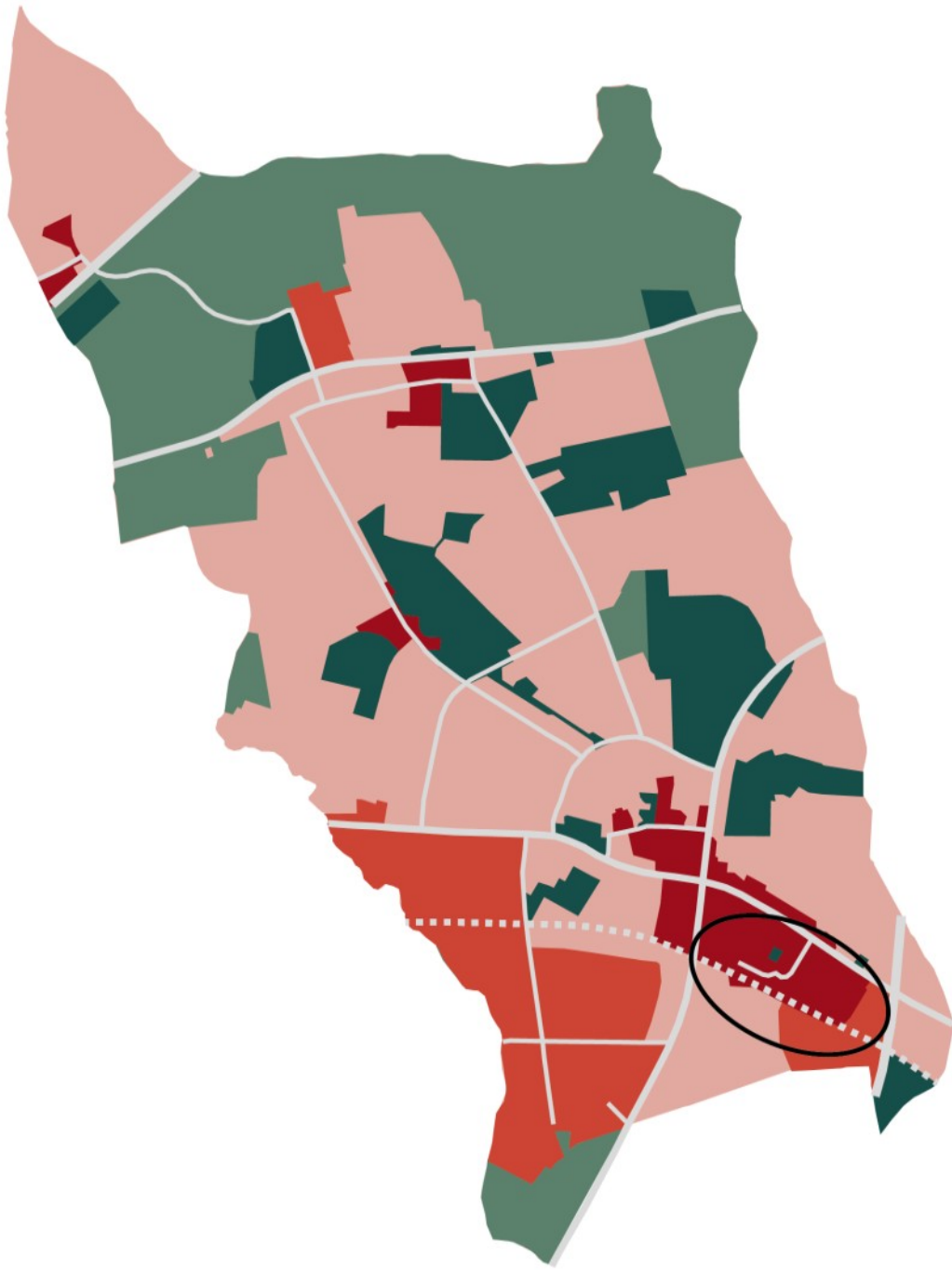
Stationsområdet

Stationen som funktion har en afgørende rolle i, at hverdagen hænger sammen både for borgere og virksomheder, og er samtidig porten til Herlev for tusindvis af mennesker hver dag. Området har derfor et stort potentiale som et sted, hvor bylivet i Herlev kan have et udspring.

Stationsområdet skal først og fremmest fungere som et effektivt, let tilgængeligt og attraktivt trafikalt knudepunkt, men derudover skal området på sigt opfattes som en del af et levende og multifunktionelt bymiljø, der kan være med til at gøre det mere tiltrækkende for potentielle passagerer at bruge den kollektive transport.

Efter åbningen af letbanen på Ring 3 i 2025 er det forventningen, at der i 2035 vil være mere end 13.000 passagerer dagligt og derfor markant flere skift mellem kollektive transportformer sammenlignet med i dag. En flytning af S-togs perronen, så den kommer til at ligge under Ringvejsbroen, og dermed giver direkte forbindelse mellem letbane og S-tog, vil sikre optimale omstigningsforhold mellem S-tog og letbane i fremtiden. Hvis hele eller dele af busterminalen og parkering samtidig flyttes i konstruktion, vil store stationsnære arealer blive frigjort til byudvikling. På nuværende tidspunkt er der dog ikke fundet finansiering til projektet.

Vi vil i de kommende år være i dialog med både offentlige og private aktører om mulige finansierings- og samarbejdsmodeller, så stationsområdet kan udvikles til et velfungerende netværksknudepunkt og byrum, hvor der sikres sammenhæng til bymidten.



Herlev Hallerne

Kultur- og fritidsområdet har altid været højt prioriteret i Herlev Kommune, og tilflyttere fremhæver ofte netop kultur- og fritidstilbuddene, når de skal beskrive deres oplevelse af Herlev. I Herlev Kommune ønsker vi at modernisere området omkring Herlev Hallerne, så det i højere grad tilgodeser nutidens behov og ønsker.

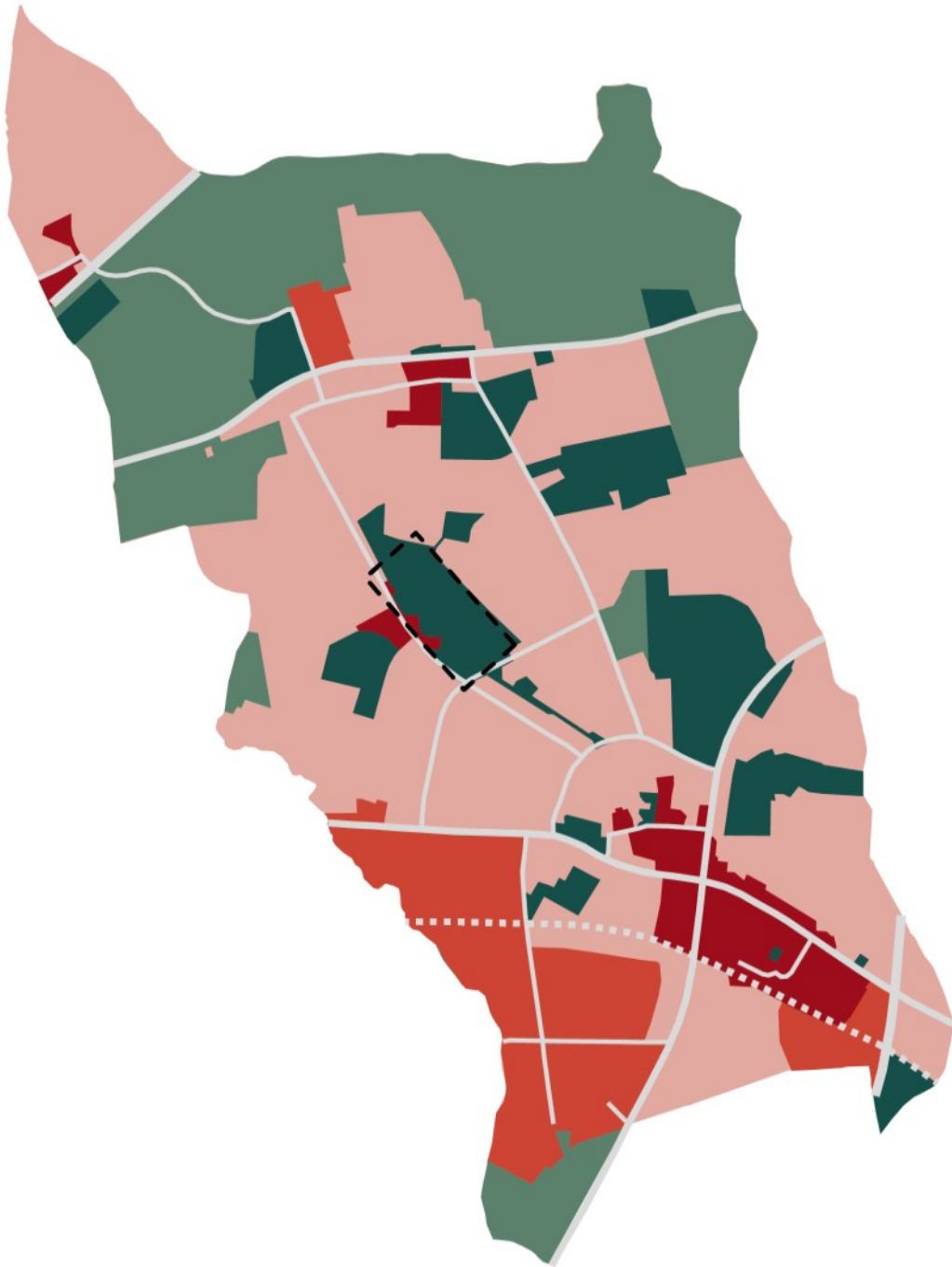
Herlev Hallen blev opført i 60'erne til de behov, der var på det tidspunkt, og godt 30 år senere kom Annekshallen til.

Antallet af voksne og ældre idrætsaktive er steget kraftigt. Mange voksne efterspørger en mere fleksibel adgang til faciliteterne og mulighed for at supplere eller erstatte de traditionelle idrætsgrene med mere individuelle og motionsprægede træningsformer i fællesskabsgivende rammer. Samtidig er natur, grønne områder og byrum i dag væsentligste arenaer for selvorganiseret idræt og en stadig større del af den organiserede idræt.

I Herlev Kommune ønsker vi at gentænke idrætsfaciliteterne, så de i højere grad forener organiseret idræt og selvorganiseret idræt på en måde, så inde- og ude spiller bedre sammen. I den forbindelse vil vi arbejde for, at også andre former for byggeri kan blive en del af idrætsområdet, og dermed bidrage til et mere levende miljø på alle tider af døgnet. Det kan være boliger eller andre typer anvendelse, der supplerer den primære anvendelse til idræt. Byggeriet vil på den måde give et økonomisk afsæt for moderniseringen og på samme tid et fundament for en nytænkning af sammenhængen mellem bosætning og fritidsliv i kommunen.

Områdets modernisering og omdannelse vil tage afsæt i Planstrategi 2019 vision om social-, miljømæssig- og økonomisk bæredygtig byudvikling. Det betyder blandt andet, at udviklingen skal ske efter retningslinjer, der sikrer et positivt klimaaftryk i kommunen.

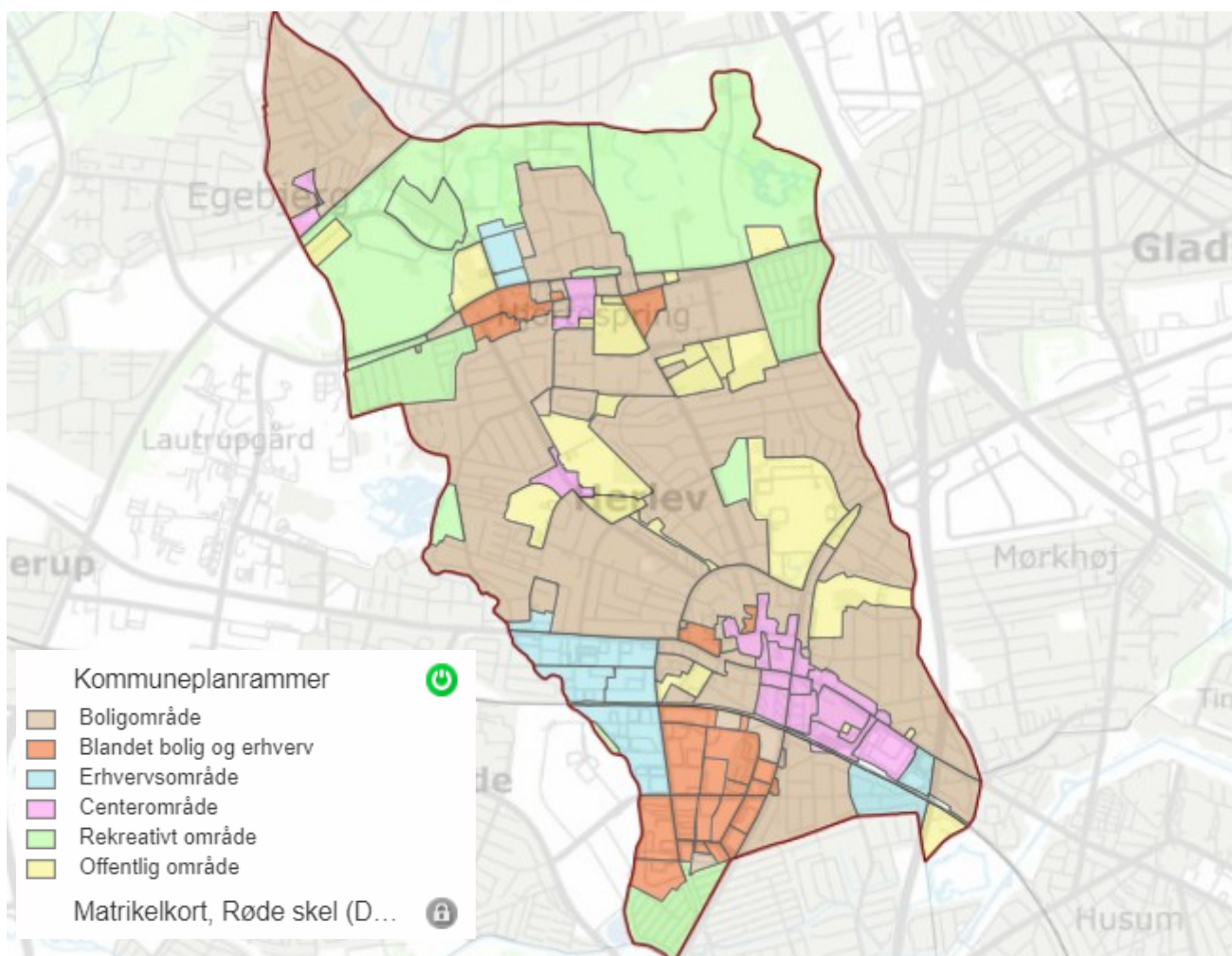
Ved nybyggeri kan der langs grænsen til de naboliggende boligområder bygges op til 1½-2 etager. Langs områdets østlige kant skal eksisterende beplantningsstrukturer sikres, så de grønne forbindelser styrkes mod nord og syd. I området omkring tennisbanerne kan der f.eks. etableres seniorboliger, og det er væsentligt, at et eventuelt projekt har til formål at styrke de rekreative muligheder. Generelt gælder, at kommunen i planperioden vil afdække udviklingsmulighederne for området. Eventuel udvikling forudsætter en konkret plan, og at der udarbejdes tillæg til kommuneplanen.



Rammer

I rammerne beskrives, hvad der kan og bør bestemmes i en lokalplan for det enkelte område for at sikre den sammenhængende bystruktur og de overordnede mål. Rammerne danner også administrationsgrundlag for byggesags- og landzonesagsbehandling på ejendomme, der ikke er omfattet af byplanvedtægt, lokalplan og/eller deklaration.

Kommuneplanrammerne består dels af generelle rammer for hele kommunen og dels detaljerede rammer for det enkelte specifikke rammeområde. De generelle rammer indeholder en række fælles bestemmelser, der gælder for alle de rammebelagte arealer i Herlev Kommune, medmindre der i den specifikke ramme er andre og mere præcise bestemmelser for de forhold, der indgår i de generelle rammer.



Generelle rammer

De generelle rammer er opdelt i en række emner, som kan læses herunder.

Klima

Klimasikring

Lokalplaner for bebyggelse og befæstelse skal sikre nødvendigt areal til bassiner til overflade- og tagvand og samtidig forudsætte forsinkelse eller nedsivning heraf før ibrugtagning. Vandafledningsretten for hver ejendom er fastlagt i Landvæsenskommissionens kendelser for Herlev og i Spildevandsplanen.

I områder med sandsynlighed for oversvømmelser skal der ske en konkret vurdering af forebyggende tiltag. F.eks. krav om minimum på sokkelkoter, forbud mod kælder, særligt materialevalg, maksimale befæstelsesgrader og lokal afledning af regnvand. Særligt i forbindelse med fortætning og for de fælleskloakerede byområder skal det vurderes om overfladevand kan håndteres på anden vis end ved afledning til kloaknettet. Tiltag skal være i overensstemmelse med gældende spildevandsplan og skal samtidig søge at skabe merværdi til området.

Friarealer kan anvendes til at forsinke vand, men området skal samtidig kunne anvendes til rekreative formål. F.eks. i form af aktiviteter, så der i perioder uden vand er mulighed for en anden udnyttelse.

Regnvand i byrummene skal så vidt muligt genbruges til rekreative formål, der understøtter aktivitet eller kulturelle formål.

For at modvirke varmeø-effekter i byen skal der i planlægningen af byens rum og arealer tilstræbes en øget begrønning af byen med træer, begrønnede facader og grønne områder.

Solenergianlæg

Lokalplanlægningen må som udgangspunkt ikke forhindre etablering af solenergianlæg, så som solceller og solfangere mv. Solenergianlæg må opsættes under forudsætning af:

- At de opsættes i samme farve som taget og med refleksfrit glas.
- Solenergianlæg må kun opsættes på bygninger indenfor byggefeltene.
- Ved opsætning af solenergianlæg på flade tage skal de placeres, med en hældning på maksimalt 35°.
- Solenergianlæg skal ved nybyg integreres i facader og/eller tage (dette gælder dog ikke for flade tage).
- Opsætning af solenergianlæg, der opsættes på bygninger, skal i alle tilfælde godkendes af kommunen.

Gevinstskabende spil

Det er ikke tilladt at opføre eller indrette bygninger til spillehal med gevinstgivende spilleautomater, indskudsbod, casino eller lignende, da dette kan have en negativ påvirkning på en ellers levende gade med butikker og publikumsorienterede aktiviteter.

Terrænregulering

Terrænregulering er muligt under følgende forudsætninger:

- Tilladt +/- 0,5 meter jord uden for skelzonen (2,5 meter fra skel).
- Tilladt +/- 0,3 meter jord i skelzonen (se dog nedenstående).
- Terrænregulering må ikke ske nærmere end 0,5 meter fra skel.
- Større reguleringer skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.
- Udlægning af lettere forurenede jord, som ikke medfører forurening af grundvandet, skal godkendes af kommunen.
- Terrænregulering skal vurderes i forhold til bevaringsværdig beplantning.

Åben-lav bebyggelse

Betegnelsen omfatter parcelhuse og villaer, der hver indeholder én bolig til helårsbeboelse. Grundene må ikke udstykkes mindre end 700 m². Mindste grundstørrelser kan fraviges i bestemmelser for de enkelte rammeområder.

I områder med åben lav bebyggelse skal den grønne karakter understøttes. Haver omkring parcelhuse og villaer må kun hegnes mod vej med levende hegn, hækplantning, faste hegn, såsom lave stakitter eller stensætninger. Parcelhuse beliggende ved støjværn er undtaget.

Levende hegn, hæk og faste hegn må højst være 180 cm. Faste hegn må højst være 110 cm mod vej. Trådhegn må opsættes i forbindelse med levende hegn og hækplantning i op til samme højde.

Når der udarbejdes nye lokalplaner for villaområder, kan der fastsættes en konkret etagehøjde på 1, 1,5 eller 2 etager. Når en villalokalplan igangsættes, kan grundejerne inviteres til et møde, hvor de vil blive bedt om at tilkendegive, hvorvidt de har ønsker til etageantallet. Kommunalbestyrelsen får fremlagt referat fra mødet sammen med lokalplanforslaget inden det kommer i høring.

Tæt-lav bebyggelse

Betegnelsen tæt lav dækker rækkehuse, dobbelthuse, kæde og klyngehuse. Ved tæt-lav boliger forstås beboelsesbygninger, der hver indeholder én bolig til helårsbeboelse, og som er helt eller delvist sammenbygget med én eller flere bygninger af tilsvarende art. Ved dobbelthuse forstås 2 boliger adskilt ved lodret lejlighedsskel inden for én sammenhængende bygningskrop med en ensartet facadeudformning og én gennemgående tagflade med samme taghældning. Grundene må ikke udstykkes mindre end 400 m² medmindre disse er beliggende i omdannelses- og/eller byudviklingsområder.

I boligområder hvor der er regulære, sammenhængende grundstykker på mindst 2.000 m² kan der lokalplanlægges for nye, tæt-lave boligbebyggelser.

I områder med tæt-lav bebyggelse skal den grønne karakter så vidt muligt understøttes. Haver omkring rækkehuse, dobbelthuse, kæde og klyngehuse må kun hegnes mod vej og nabo med levende hegn, hækplantning, eller faste hegn efter en samlet plan. Levende hegn, hæk og faste hegn må højst være 180 cm. Trådhegn må opsættes i forbindelse med levende hegn og hækplantning i op til samme højde.

Etageboliger

Etageboliger er en bygning med flere boliger i to eller flere etager med vandret lejlighedsskel, etableret i en eller flere beboelsesbygninger. Til etageboligbebyggelse skal der anlægges fælles friarealer til sikring af arealer til ophold og leg. En overvejende del af friarealet skal udgøres af sammenhængende friarealer. I friarealet skal indgå et væsentligt element af beplantning for at understøtte den grønne karakter.

Ved udnyttelse af tagrum i etageboligområder til tagboliger skal der tages hensyn til bebyggelsens eksisterende arkitektoniske udtryk.

Erhverv i boliger

Erhvervsudøvelse i boliger er umiddelbart tilladt under forudsætning af at:

- Erhvervsvirksomheden udøves af ejendommens beboer(e) uden fremmed medhjælp.
- Der anvendes en mindre del af boligen til erhvervsvirksomheden.
- Erhvervsvirksomheden ikke medfører øget trafik eller parkeringsbehov.
- Erhvervsvirksomheden pågår uden oplag på ejendommen og erhvervsvirksomheden pågår uden støjmæssige eller andre gener for de omboende.
- Erhvervsudøvelse kan finde sted på en ejendom, uden at ejendommens karakter af beboelsesejendom og kvarterets karakter af boligkvarter anfægtes.
- Eventuel skiltning skal begrænses til den almindelige navne- og husnummerskiltning i boligområder.

Skiltning

Skiltning må i udgangspunktet kun ske som egenskiltning. Produktskiltning må kun finde sted i begrænset omfang. Skiltning skal etableres i overensstemmelse med [Skiltepolitik for Herlev Kommune](#).

Antennemaster

Mobilsendemaster

Opsætning af mobilsendemaster skal fortrinsvis ske ved, at teleselskaberne benytter eksisterende master eller udnytter nye master i fællesskab.

Oplag

På den enkelte ejendom må der ikke finde oplag sted af uindregistrerede biler, campingvogne, både o. lign.

Arkitektur

Højde på boligbyggeri

Rammer for bygningers højde opgøres som udgangspunkt i et maksimalt antal etager og meter. Hvis højden kun er angivet i antal etager, svarer én etage til 4 meter.

Udover maksimal bygningshøjde må der etableres sadeltag, valmtag og pyramidetag på etagebyggeri. Disse tagformer må etableres med en højde på op til 6 meter udover maksimal bygningshøjde.

Beplantede tage

Anvendelsen af beplantede tage skal fremmes på nybyggeri. Beplantede tage er tage med forskellige former for stenurter (sedum), græs, mos og andre mindre planter. Beplantede tage kan også være egentlige taghaver med græs og buske plantet i krukke.

Ensidigt belyste boliger

Boliger skal i udgangspunktet være gennemlyste. Dog kan små boliger være ensidigt belyste, hvis der med lejlighedsindretning kan sikres gode muligheder for lys og skygge. Gennemlyste boliger er boliger, der har lysindfald fra mindst to verdenshjørner, for at sikre en rimelig fordeling af dagslys i den enkelte bolig.

Inddækninger af teknik på tage

Ud over maksimal bygningshøjde må der på tage etableres tekniske installationer, trappe-/elevatortårne, vejrstationer til styring af bebyggelsens indeklime, ventilationshætter, antenner og lignende i tagfladens udformning, som en del af bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

Ovennævnte tekniske installationer m.v. på tage må opføres med en maksimal højde på 2,5 meter over den enkelte tagflade og skal indgå den arkitektoniske helhed. Dog kan trappe- og elevatortårne opføres med en højde, der overstiger 2,5 meter.

Tekniske anlæg på tage skal inddækkes med vægge/skærme og placeres tilbagetrukket fra facadelinjen, mindst lige så langt tilbage som højden på inddækningen.

Friarealer og rekreative områder

Friarealer

Bebyggelsesprocent	Friareal, % af bruttoetageareal
--------------------	---------------------------------

Boliger, hvor den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent er:	
under 40 %	Min. 60 %
40 - 59 %	Min. 50 %
60 - 90 %	Min. 40 %
Over 90 %	Min. 35 %
Erhverv	Min. 15 % friareal i forhold til bruttoetageareal. Bebyggelse til lager og lignende undtaget.
Institutioner, såsom skoler og børnehaver	Friarealsprocent fastsættes ud fra en konkret vurdering efter institutionens type og placering.

Tabellen viser fordeling af friarealsprocenter.

Et friareal er den del af en ejendom eller et områdets ubebyggede areal, der anvendes eller planlægges anvendt til udendørs ophold f.eks. i forbindelse med nærrekreative aktiviteter. Friarealet er inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere, men eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer. I lokalplaner kan der optages bestemmelser om, at andre arealer såsom hævede dæk, altaner, tagterrasser og taghaver kan indgå i friarealberegningen, dersom de indrettes til ophold for beboere og/eller brugere.

Friarealer til ophold skal overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

Beregning af friareal kan i lokalplaner bestemmes til enten at opgøres med udgangspunkt i den enkelte matrikel eller på tværs af flere matrikler.

Tilgængelighed

I boligbyggeriet skal der sikres størst mulig tilgængelighed for borgere med funktionsnedsættelse, ligesom der skal være direkte adgang til de bygningsnære opholdsarealer, herunder legepladser, og mulighed for at komme rundt på disse.

Pensionist- og nyttehaver og kolonihaver

I nyttehaver og pensionisthaverne må opføres et haveskur på højst 5 m² og op til 3 m i højden. Skurenes facader må kun opføres af træ i jordfarver og taget af klare tagplader eller tagpap.

Nye havelodder må i gennemsnit ikke være større end 400 m², og de må ikke anvendes til helårsbeboelse.

I kolonihaver skal havelodderne være mindst 400 m². Der må på hvert havelod opføres et kolonihavehus på højst 50 m² samt småbygninger på op til 20 m².

Parkering

Parkeringsnormer

	Normal	Stationsnære kerneområder
Boliger		
Etagebolig	1,5 pr. bolig	0,75 pr. bolig
Tæt-lav	1,5 pr. bolig	0,75 pr. bolig
Åben-lav	2 pr. bolig	1 pr. bolig
Erhverv		
Detailhandel	1 pr. 25 m ²	1 pr. 50 m ²
Kontor- og serviceerhverv	1 pr. 35 m ²	1 pr. 70 m ²

Tabellen viser parkeringsnorm for biler.

Parkeringskravet for bygninger til øvrigt erhverv, offentlige formål, fritids- og idrætsanlæg, restauranter, biografer, kursussteder og lignende fastsættes ud fra en konkret vurdering efter anlæggets funktion og størrelse.

Parkeringspladser skal tilvejebringes på egen ejendom. I lokalplanlægning i omdannelses- og byudviklingsområderne kan det dog efter en konkret vurdering tillades, at parkeringsdækningen finder sted i kvarteret, f.eks. på private fællesveje eller i parkeringsanlæg.

Parkering i konstruktion

Parkering må ikke være en hindring for at skabe et aktivt byliv og gode byrum.

Inden for de stationsnære kerneområder i byomdannelses- og byudviklingsområderne stilles der minimumskrav om, at der ved bebyggelsestætheder på 100 % eller derunder skal placeres 70 % af parkering i konstruktion, mens der ved bebyggelsestætheder over 100 % skal placeres 100 % af parkering i konstruktion for den del der overstiger 100. Bebyggelse til offentligt formål, som f.eks. daginstitutioner er undtaget.

I lokalplaner, hvor der stilles krav om etablering af almene boliger, kan andelen af parkering i konstruktion reduceres efter en konkret vurdering, jf. Planlovens formål om at fremme en alsidig boligsammensætning.

Parkering i konstruktion gælder parkeringshus, parkeringskælder eller parkering på terræn, hvor der etableres et byrum eller bebyggelse oven over.

For at fremme aktive og trygge gaderum skal parkeringskældre og -plinte i udgangspunktet etableres med loftet mindre end 1,25 meter over det omgivende terræn.

Dobbeltudnyttelse

Dobbeltudnyttelse kan ske mellem arealanvendelser, der primært har parkeringsbehov indenfor normal arbejdstid som erhvervsvirksomheder, skoler og andre offentlige institutioner og arealanvendelser, der primært har parkeringsbehov udenfor normal arbejdstid som boliger, biograf, idrætsanlæg og andre fritidsformål.

Ved dobbeltudnyttelse kan parkeringsnormen reduceres på baggrund af en konkret vurdering.

Cykelparkering

Bolig	
-------	--

Etageboliger	2 pr. bolig
Tæt-lav	2 pr. bolig
Åben-lav	Ingen norm
Ungdomsboliger og kollegier	1 pr. bolig
Erhverv	
Detailhandel	3 pr. 100 m ²
Butikker med pladskrævende varer	1 pr. 100 m ²
Kontor- og serviceerhverv	2 pr. 100 m ²
Øvrigt erhverv	1 pr. 100 m ²

Tabellen viser parkeringsnorm for cykler.

Parkeringskravet for bygninger til offentlige formål, fritids- og idrætsanlæg, restauranter, biografteater, kursussteder og lignende fastsættes ud fra en konkret vurdering efter anlæggets funktion og størrelse.

I det stationsnære kerneområde skal der anlægges 3 cykel p-pladser pr. 100 m² bolig. Ved særlige boformer såsom ungdomsboliger eller ældreboliger kan denne reduceres.

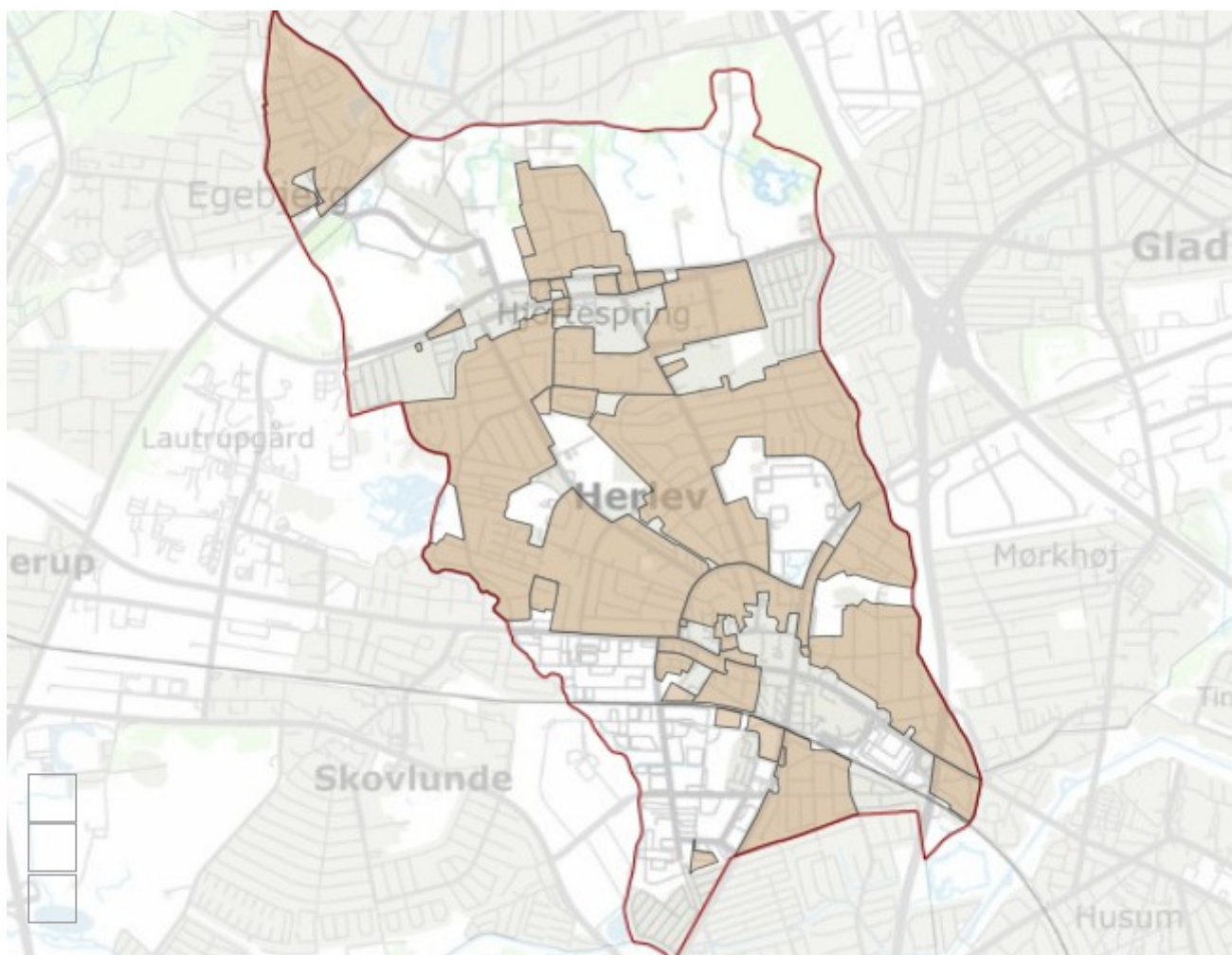
Ved etageboliger skal der etableres 1 plads til særligt pladskrævende cykler for hver 10. bolig.

Ved etageboliger skal 50 % af det samlede antal cykelparkeringspladser være overdækket.

Cykelparkering skal primært placeres tæt på adgange til boligerne.

Boligområder

Omfatter arealer udlagt til åben lav (parcelhuse), tæt lav (rækkehuse/kædehuse) og etageboliger. I boligområder må der kun planlægges for boliger til helårsbeboelse. Derudover kan der indpasses fællesanlæg og institutioner, hvis de konkrete funktioner kan indpasses naturligt i et boligområde. Boliger omfatter også bofællesskaber og botilbud. Der kan indpasses mindre tekniske anlæg, såsom transformerstationer, varmecentraler, regnvandsbassiner og lignende.



B20 - Boligområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

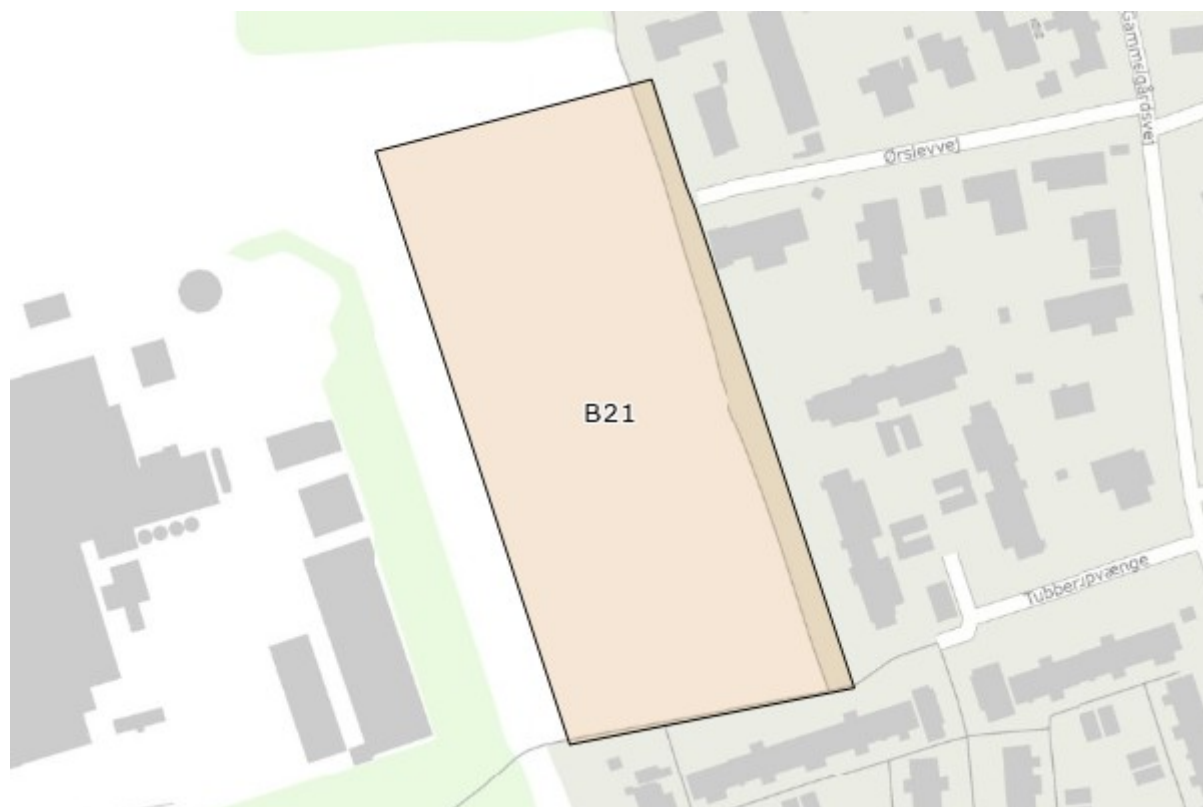
Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

B21 - Boligområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, tæt-lav boligbebyggelse**

Inden for området skal der reserveres plads til mindst 45 boliger.

Adgangsvej til boliger skal ske fra enten Ørslevvej og/eller Skinderskovvej

Eltransmission har elanlæg, der går gennem rammeområdet.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Miljø

Omfattet af bestemmelser vedrørende afstandszone til erhvervsområde.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

XXX

B19 - Boligområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, etageboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

B16 - Boligområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, tæt-lav boligbebyggelse**

Området og bebyggelsen skal udformes, så den egner sig til ældre og bevægelseshæmmede.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **34%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1**

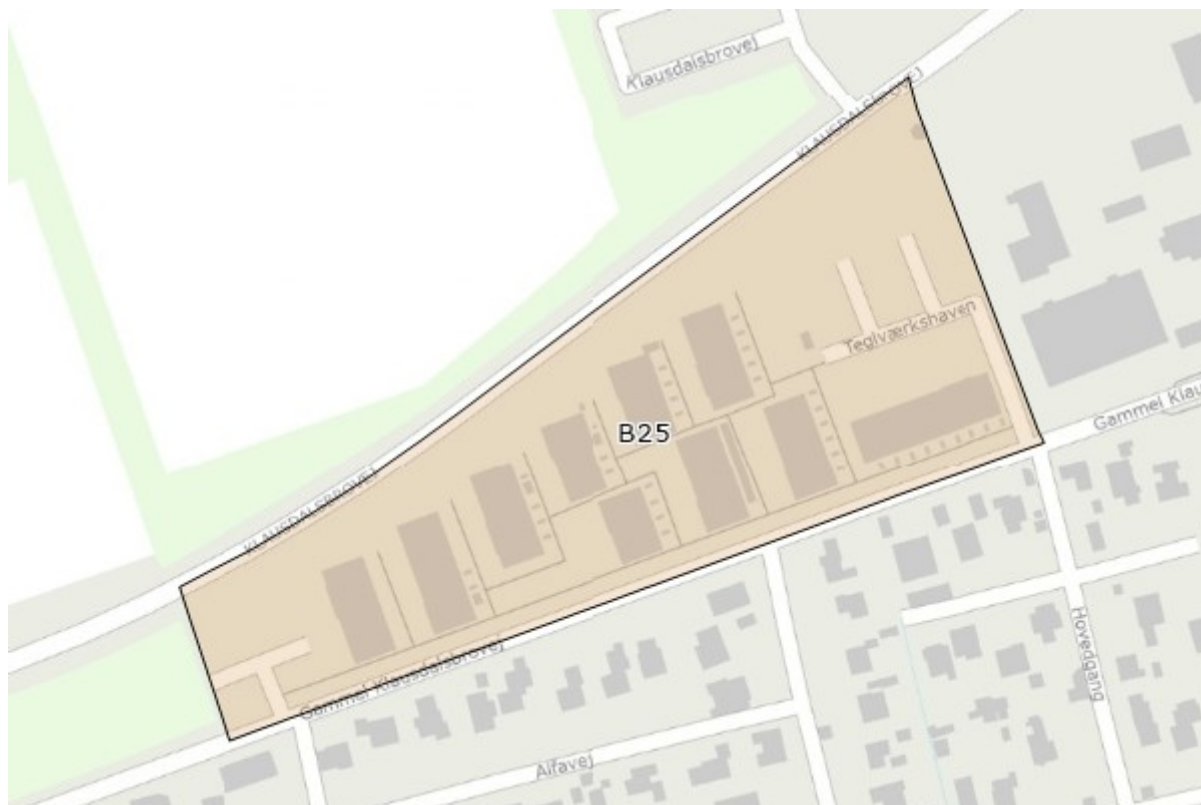
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

38

B25 - Boligområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

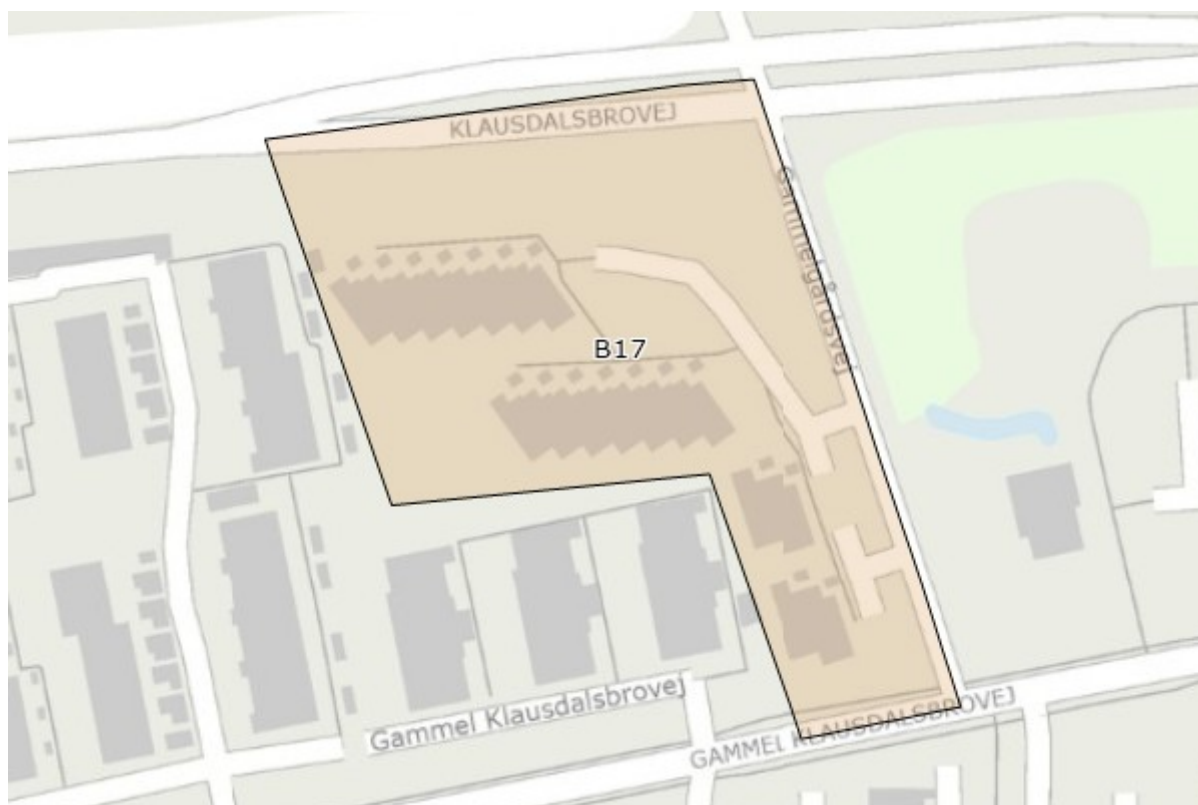
Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2,5**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

B17 - Boligområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, tæt-lav boligbebyggelse**

Bebyggelsen skal bestå af både familieboliger og ældreboliger.

Området og bebyggelsen skal udformes, så den egner sig til ældre og bevægelseshæmmede.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

45

B12 - Boligområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

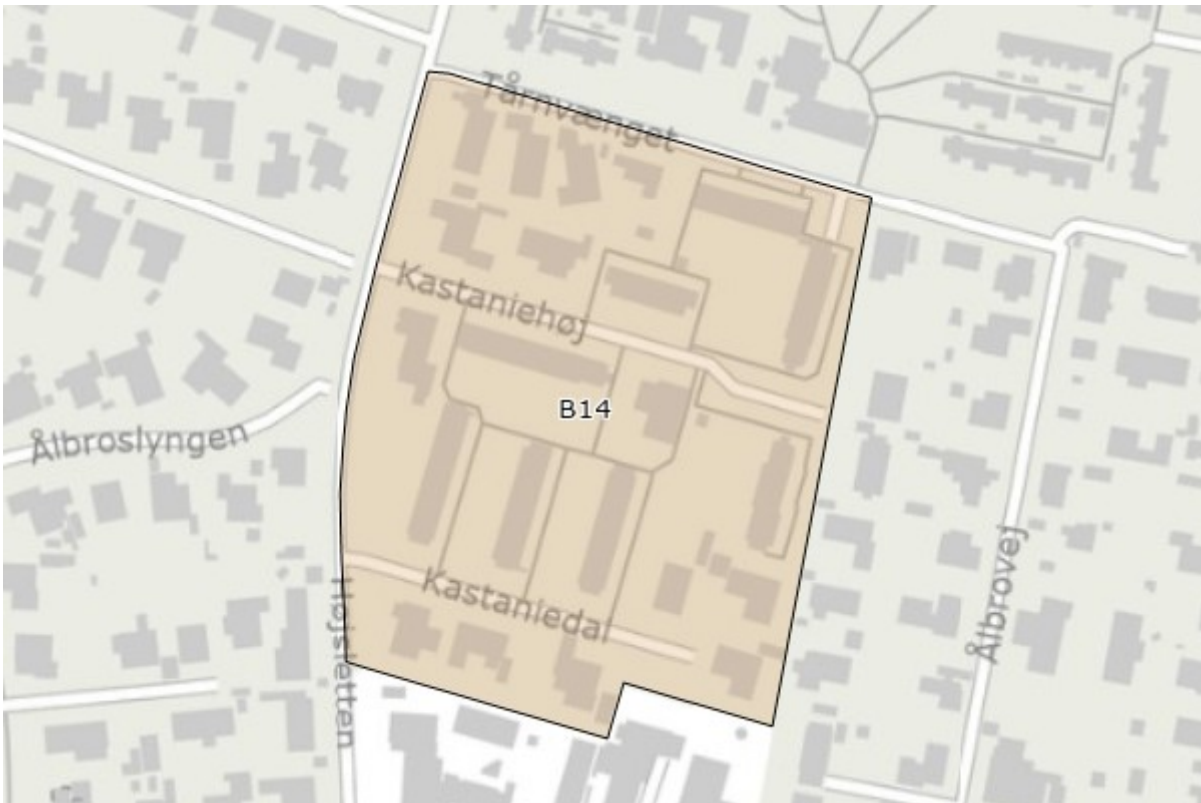
Infrastruktur

Der skal udlægges areal til stiforbindelse ude af niveau med Klausdalsbrovej og Sennepshaven.

Lokalplanlægning

32

B14 - Boligområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **1,5**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

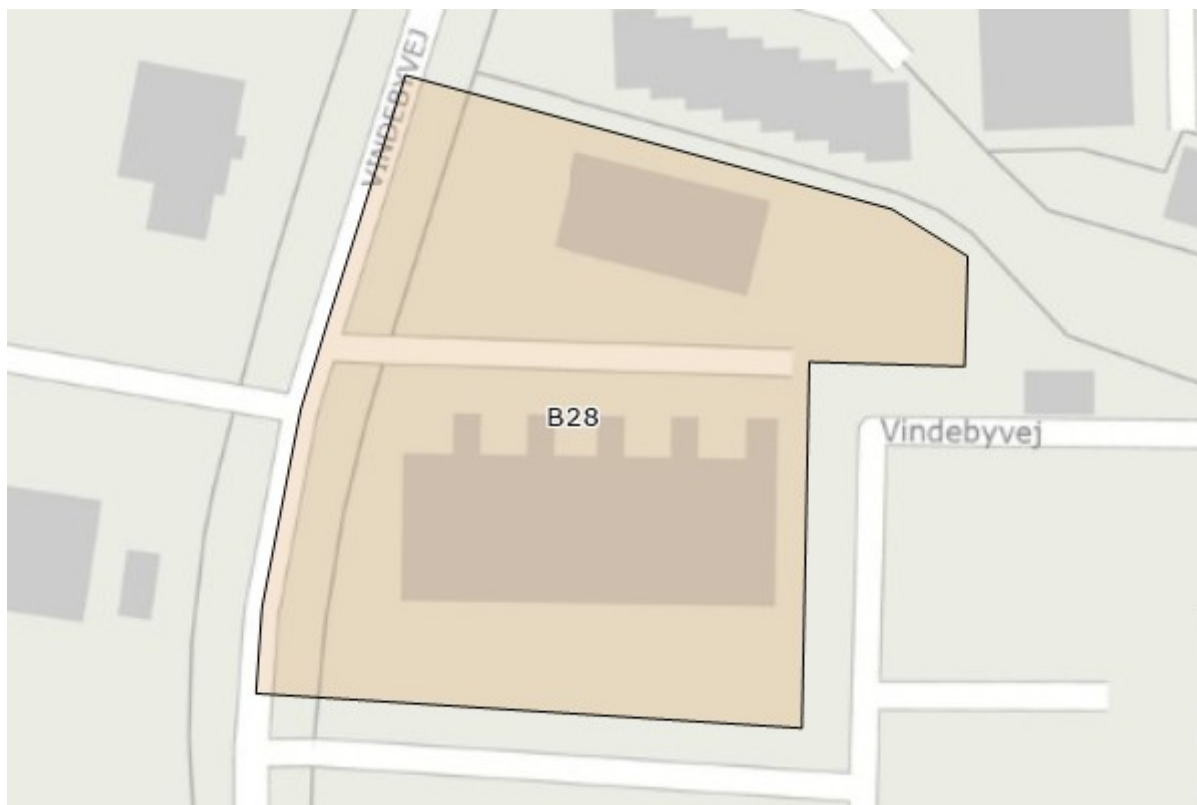
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

XXIV, 29, 122

B28 - Boligområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

95

B2 - Boligområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, etageboligbebyggelse**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Der må etableres fælles faciliteter såsom ældreboliger, daginstitutioner, parkeringsareal o.lign.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **3**

Der kan etableres tagboliger, når hensyn til bevaring, friareal og parkeringsareal tilgodeses.

Udstykning

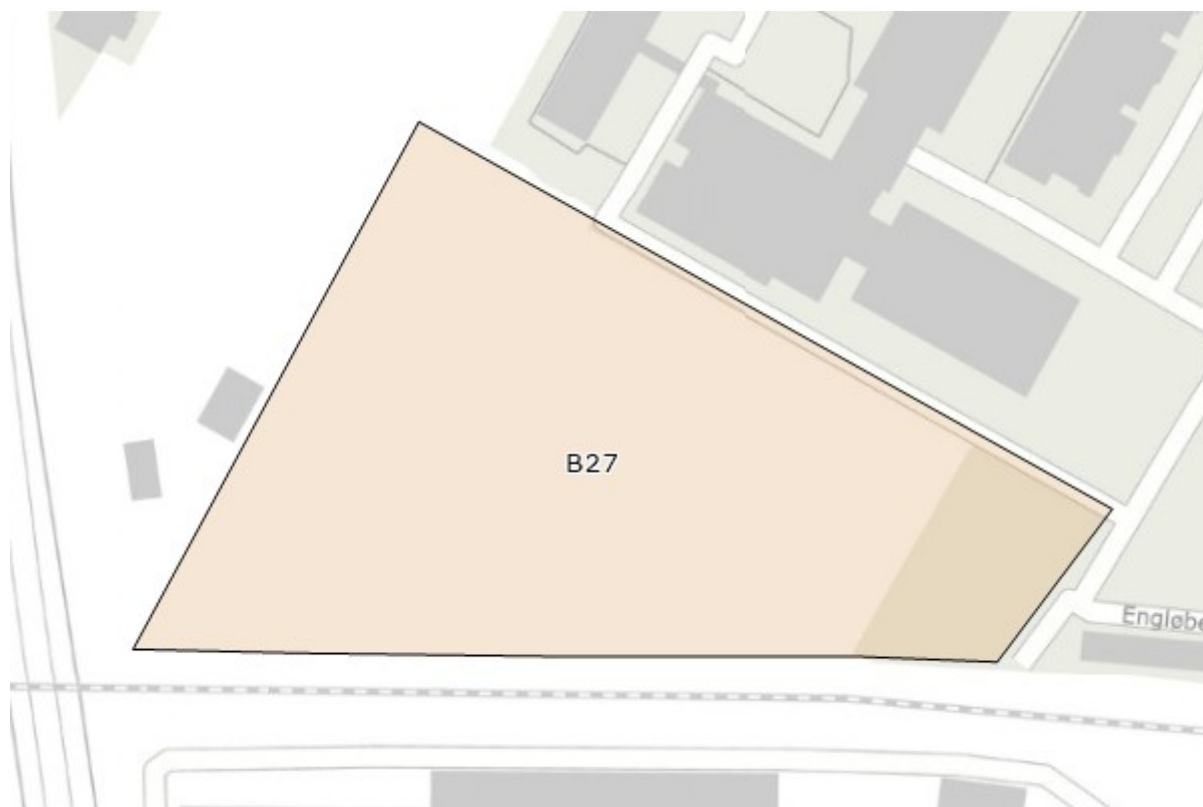
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af retningslinjer vedrørende bevaring.

Rammeområdet er omfattet af retningslinjer vedrørende Kulturforbindelsen.

B27 - Boligområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **3**

Miljø

Omfattet af bestemmelser vedrørende afstandszone til erhvervsområde.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

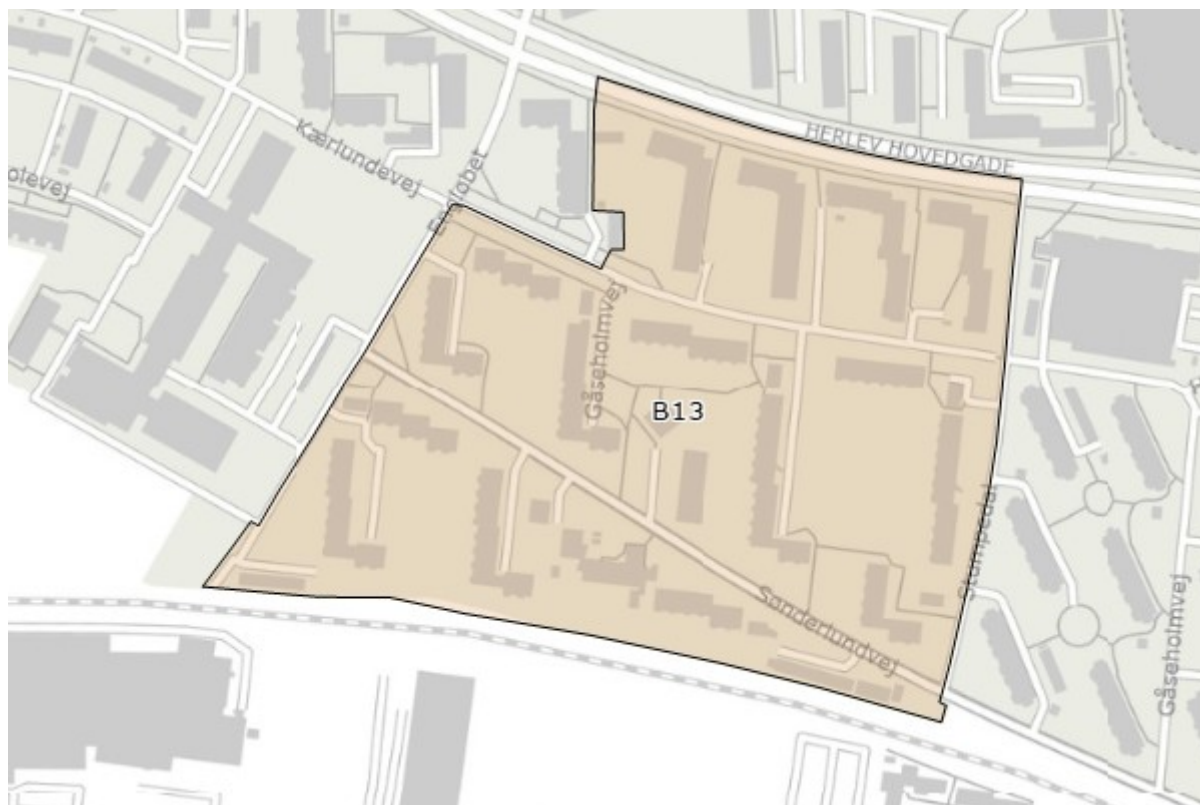
Lokalplanlægning

96

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af retningslinjer vedrørende Kulturforbindelsen.

B13 - Boligområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, etageboligbebyggelse, erhvervsområde, daginstitutioner**

Der må etableres kollektive anlæg som naturligt kan indpasses i et boligområde såsom ældreboliger, daginstitutioner, parkeringsareal o.lign. samt nærmere angivne erhvervstyper der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **95%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er 4

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Inden for området syd for Engløbet kan der etableres fodgænetunnel under S-banen til Hørkær.

Lokalplanlægning

28, 53

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af retningslinjer vedrørende Kulturforbindelsen.

B23 - Boligområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner, kulturelle institutioner, parkeringsanlæg**

Stationsnært kerneområde. Der kan etableres store kontorenheder over 1.500 m² og intensive byfunktioner.

Der kan i lokalplaner stilles krav om etablering af almene boliger på op til 25 %.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Der må etableres fælles faciliteter såsom ældreboliger, daginstitutioner, parkeringsareal o.lign.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **100%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **7**

Der kan etableres tagboliger, når hensyn til bevaring, friareal og parkeringsareal tilgodeses.

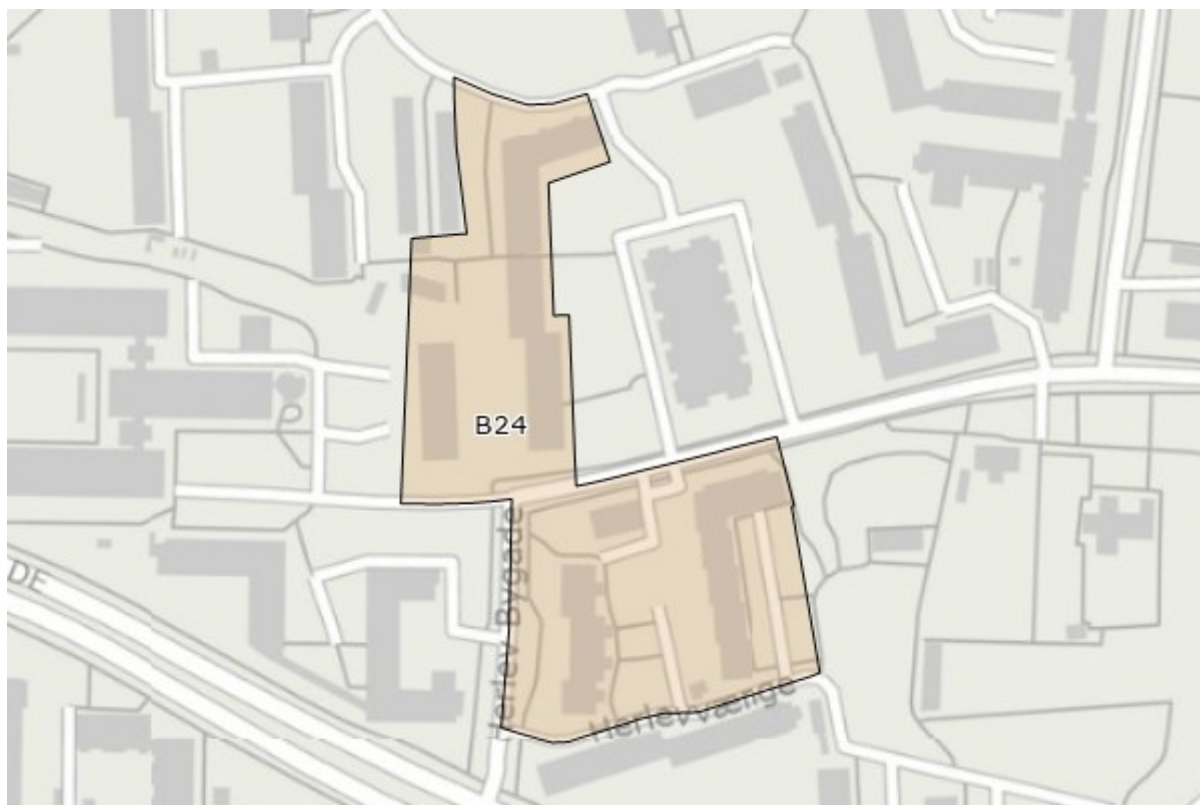
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

87

B24 - Boligområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, etageboligbebyggelse**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Der må etableres fælles faciliteter såsom ældreboliger, daginstitutioner, parkeringsareal o.lign.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **120%** af den enkelte ejendom

Der kan etableres tagboliger, når hensyn til bevaring, friareal og parkeringsareal tilgodeses.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

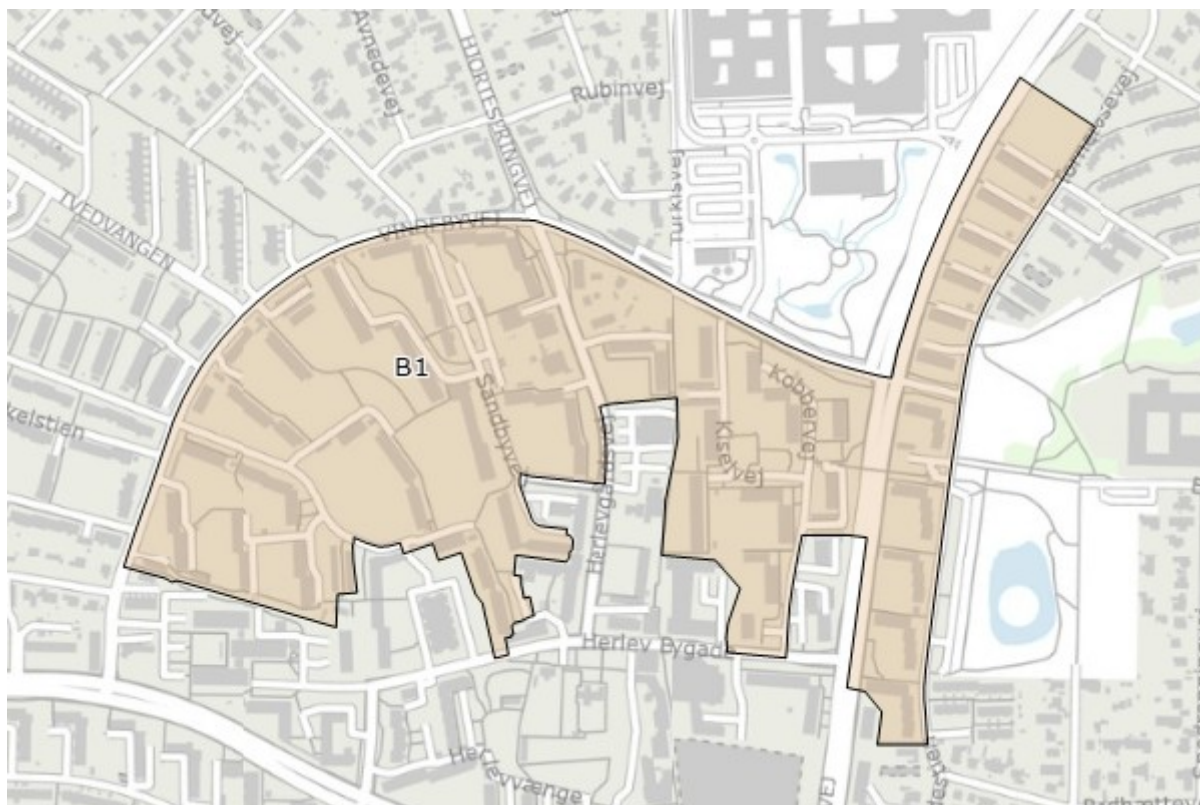
IVA, 23

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af retningslinjer vedrørende bevaring.

Rammeområdet er omfattet af retningslinjer vedrørende Kulturforbindelsen.

B1 - Boligområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, etageboligbebyggelse, daginstitutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Der må etableres fælles faciliteter såsom ældreboliger, daginstitutioner, parkeringsareal o.lign.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **3**

Der kan etableres tagboliger, når hensyn til bevaring, friareal og parkeringsareal tilgodeses.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

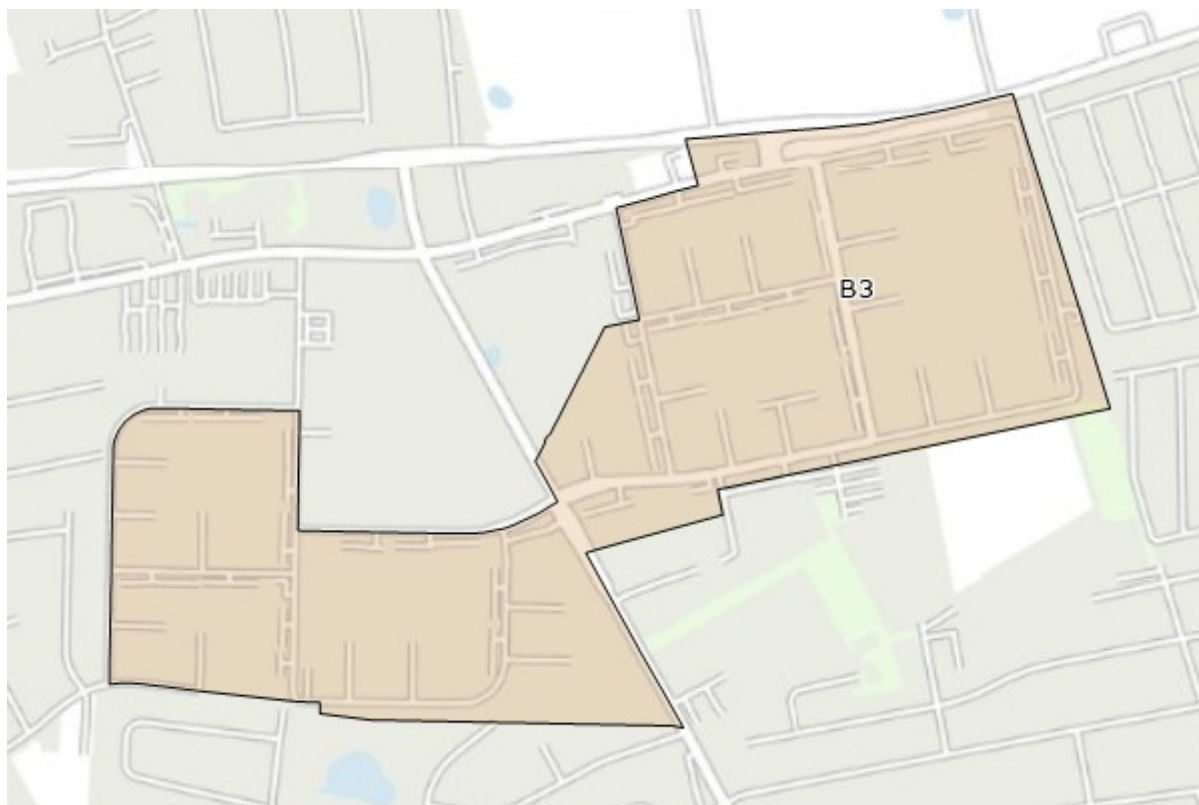
IVA, IVB, IV-3

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af retningslinjer vedrørende bevaring.

Rammeområdet er omfattet af retningslinjer vedrørende Kulturforbindelsen.

B3 - Boligområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, etageboligbebyggelse**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Der må etableres fælles faciliteter såsom ældreboliger, daginstitutioner, parkeringsareal o.lign

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **5**

Der kan etableres tagboliger, når hensyn til bevaring, friareal og parkeringsareal tilgodeses.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

B5 - Boligområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **1,5**

Miljø

Omfattet af bestemmelser vedrørende afstandszone til erhvervsområde.

Udstykning

Området må ikke udstykkes

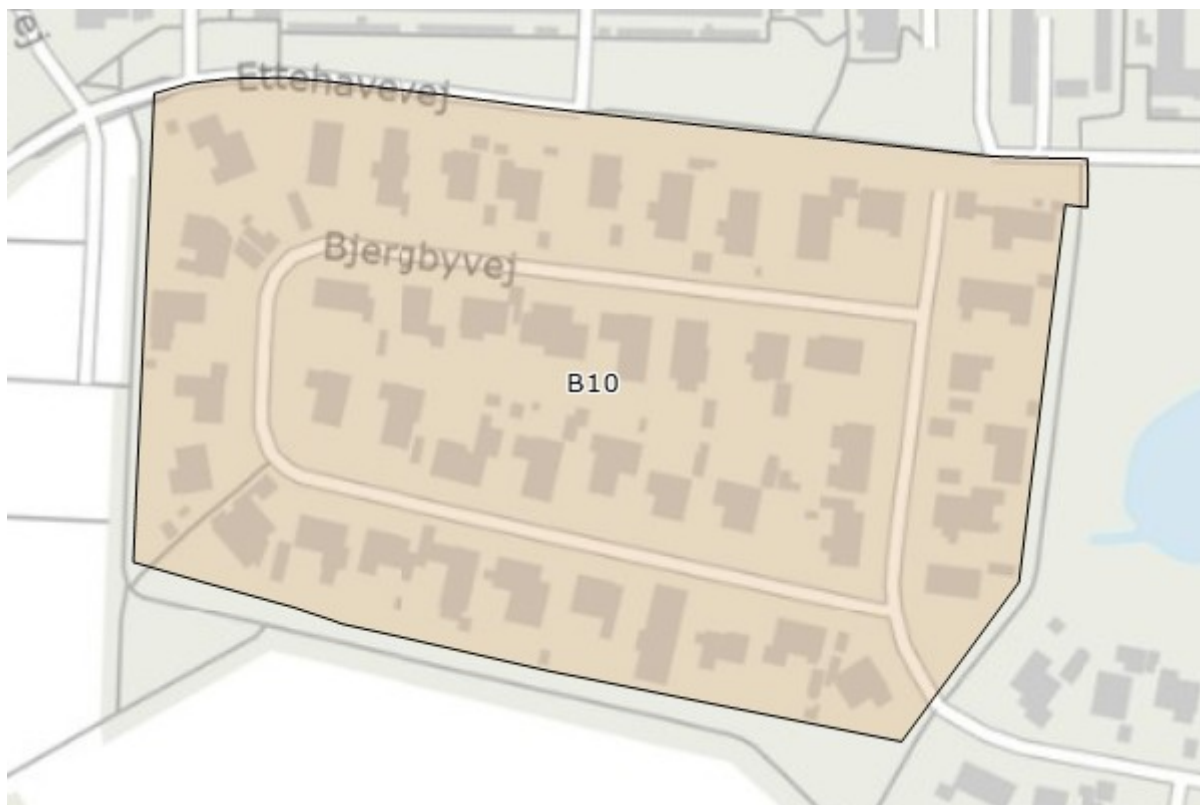
Lokalplanlægning

64

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af retningslinjer vedrørende bevaring.

B10 - Boligområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **1,5**

Der må kun være én bolig pr. matrikel.

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **700 m²**

Lokalplanlægning

XXII

B26 - Boligområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, åben-lav boligbebyggelse**

Der må kun være én bolig per matrikel.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1,5**

Miljø

Omfattet af bestemmelser vedrørende afstandszone til erhvervsområde.

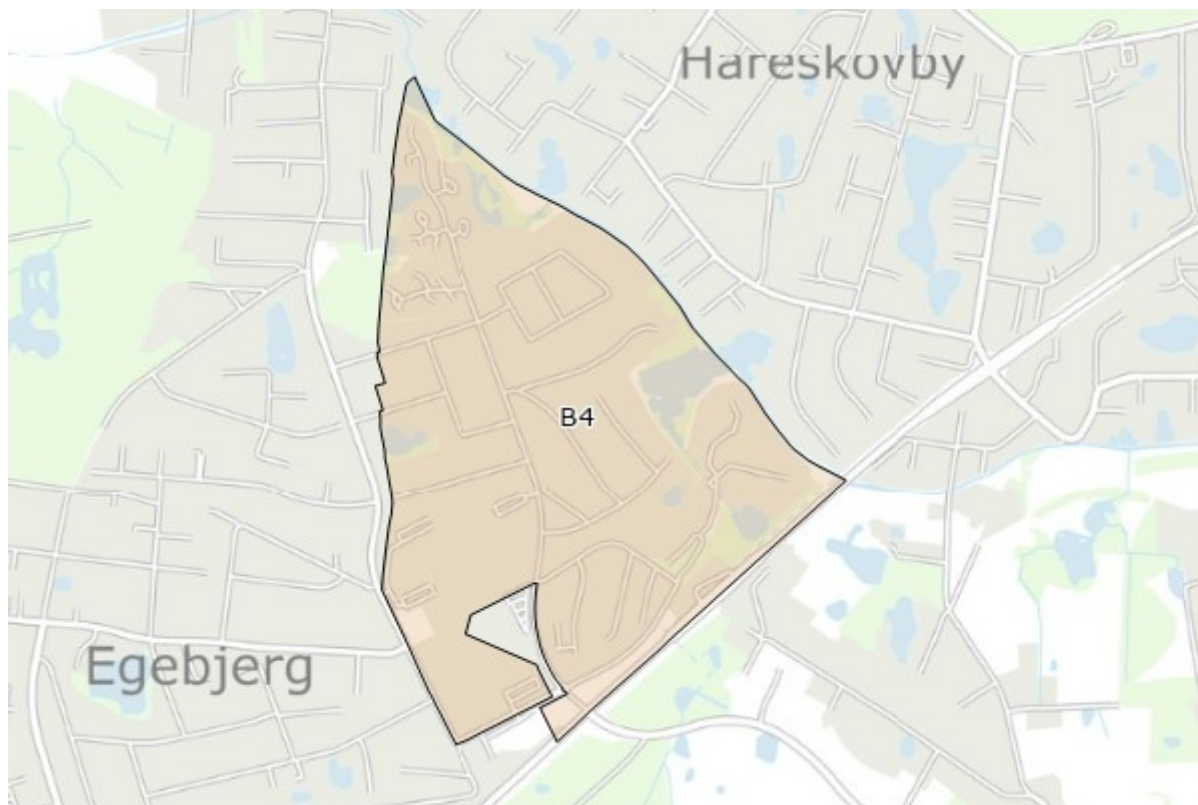
Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **400 m²**

Lokalplanlægning

XVI

B4 - Boligområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, åben-lav boligbebyggelse**

Der må kun være én bolig pr. matrikel.

Mindste grundstørrelse 700 m².

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1,5**

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **700 m²**

Opholds- og friarealer

Eksisterende offentlige tilgængelige grønne områder bibeholdes.

Lokalplanlægning

IX, XXV, 15, 24, 35, 44, 76

Særlige bestemmelser

Der må kun være én bolig pr. matrikel.

Der desuden skal være mulighed for placering af forsinkelsesbassin for Kagsmosen.

Rammeområdet er omfattet af retningslinjer vedrørende bevaring.

B7 - Boligområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, åben-lav boligbebyggelse, regnvands- og klimaanlæg**

Der skal være mulighed for placering af forsinkelsesbassin for Kagsmosen.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **1,5**

Der må kun være én bolig pr. matrikel.
Mindste grundstørrelse 400 m².

Miljø

Omfattet af bestemmelser vedrørende afstandszone til erhvervsområde.

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **400 m²**

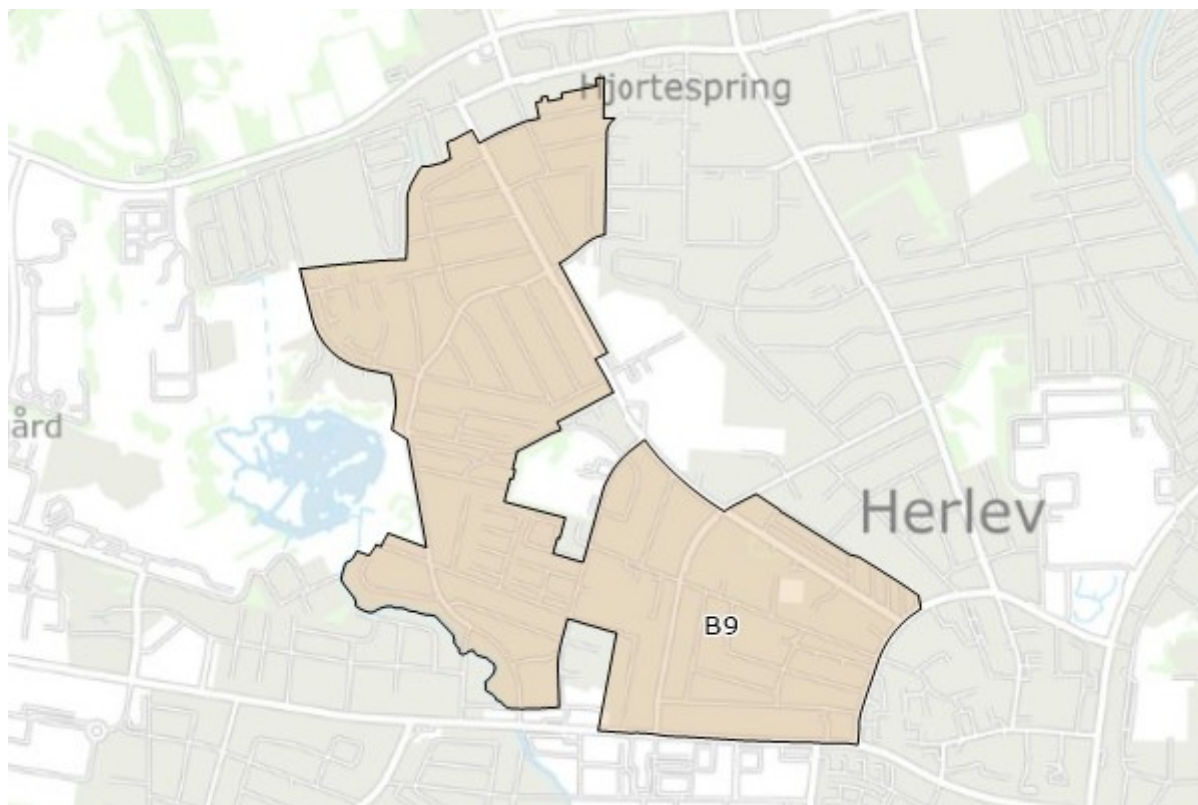
Lokalplanlægning

XVI, XVI-1, 51, 65

Særlige bestemmelser

Der må kun være én bolig pr. matrikel.
Rammeområdet er omfattet af retningslinjer vedrørende bevaring.

B9 - Boligområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse**

For åben-lav boligbebyggelse gælder at mindste grundstørrelser er 700 m², ved dobbelthus 500 m².

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Der må kun være én bolig pr. matrikel.

Ved dobbelthuse tillades en bebyggelsesprocent på 40 %.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Udstykning

For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **500 m²**

Lokalplanlægning

XVII, XVII -1, XVII-2, XVII-3, XVII-4, XX, XXII, XXIII, XXXI, XXXI-1, XXXII, XXXII-1, 1, 2, 25, 34, 49, 61, 62

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af retningslinjer vedrørende bevaring.

B11 - Boligområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, åben-lav boligbebyggelse**

Mindste grundstørrelse er 700 m², ved dobbelthus
500 m².

Generelle anvendelsesbestemmelser

Der må kun være én bolig pr. matrikel.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **1,5**

Miljø

Omfattet af bestemmelser vedrørende afstandszone til erhvervsområde.

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **500 m²**

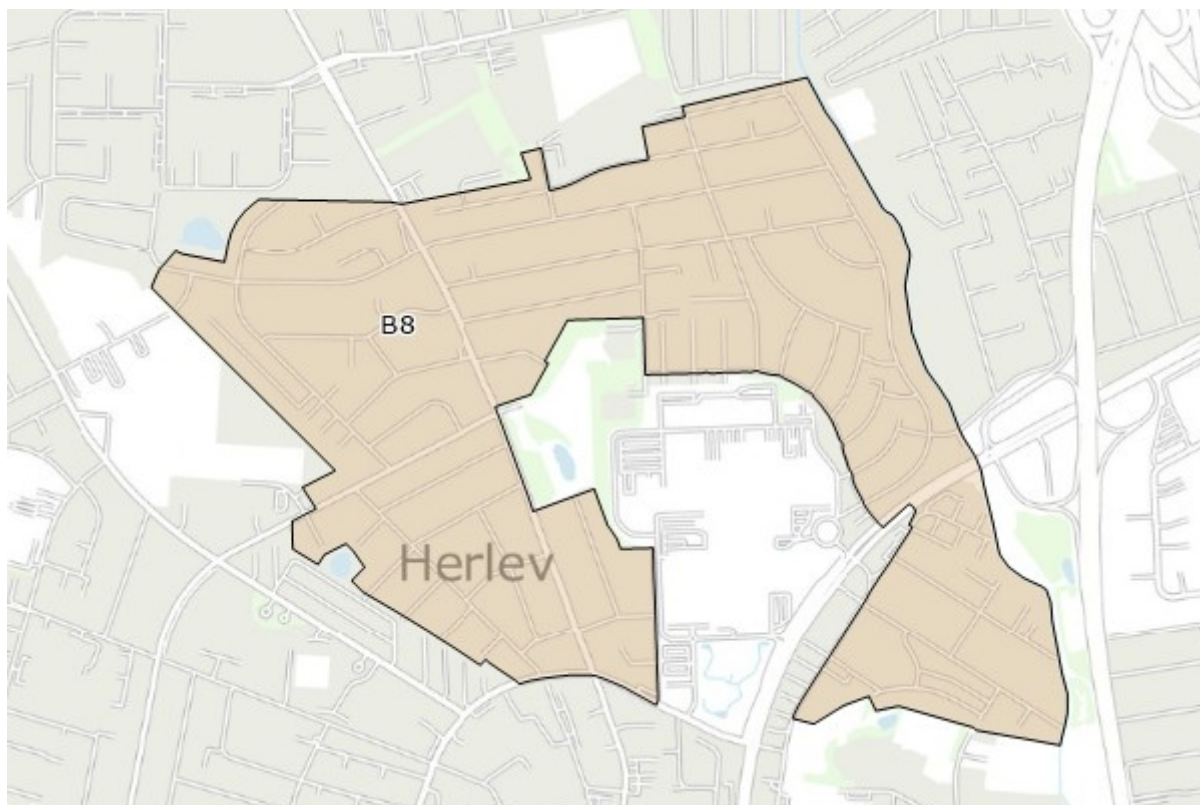
Lokalplanlægning

XIX, 19,40A

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af retningslinjer vedrørende bevaring.

B8 - Boligområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, regnvands- og klimaanlæg**

Der skal være mulighed for placering af forsinkelsesbassin for Kagsmosen.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Der må kun være én bolig pr. matrikel.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Der må kun være én bolig pr. matrikel.

Mindste grundstørrelse 700 m², ved dobbelthus 500 m²

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **500 m²**

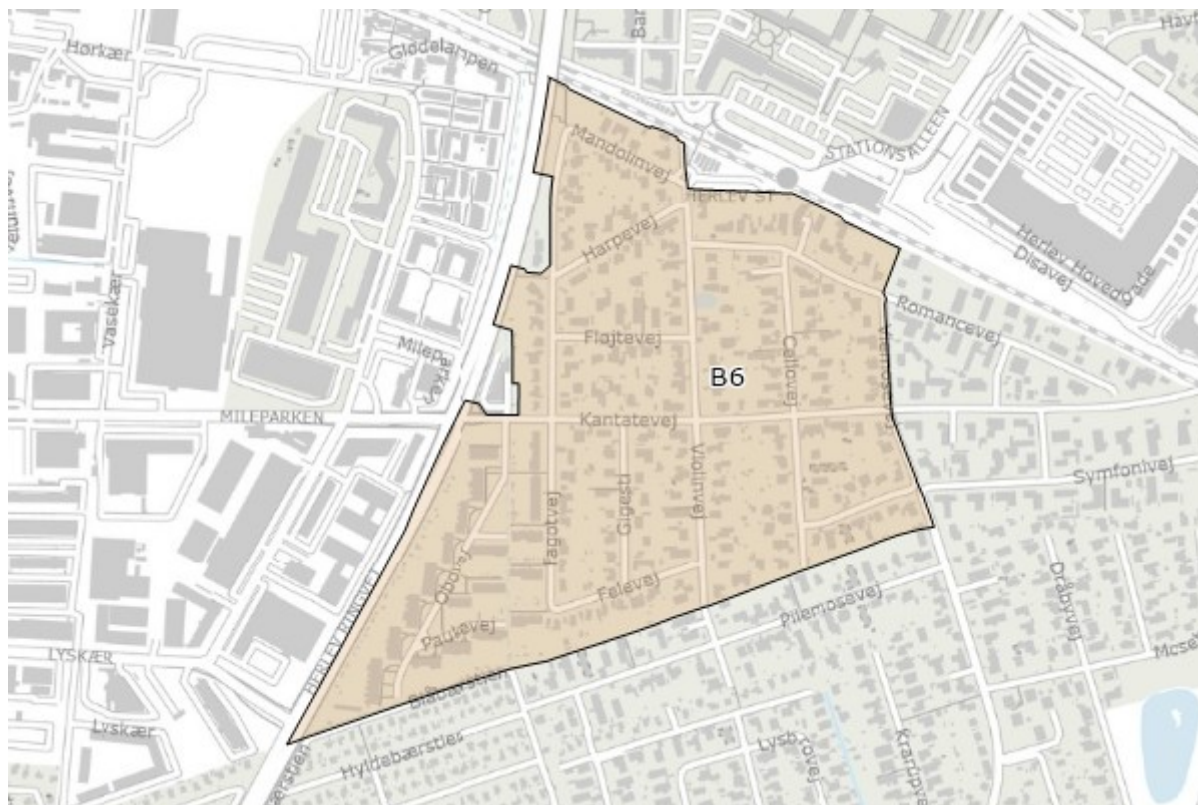
Lokalplanlægning

VI, XIV, XVIII, XXI, XXII, 10, 49, 69, 94

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af retningslinjer vedrørende bevaring.

B6 - Boligområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, åben-lav boligbebyggelse**

Der må kun være én bolig pr. matrikel.

Mindste grundstørrelser er 700 m², ved dobbelthus
500 m².

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Miljø

Omfattet af bestemmelser vedrørende afstandszone til erhvervsområde.

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **500 m²**

Lokalplanlægning

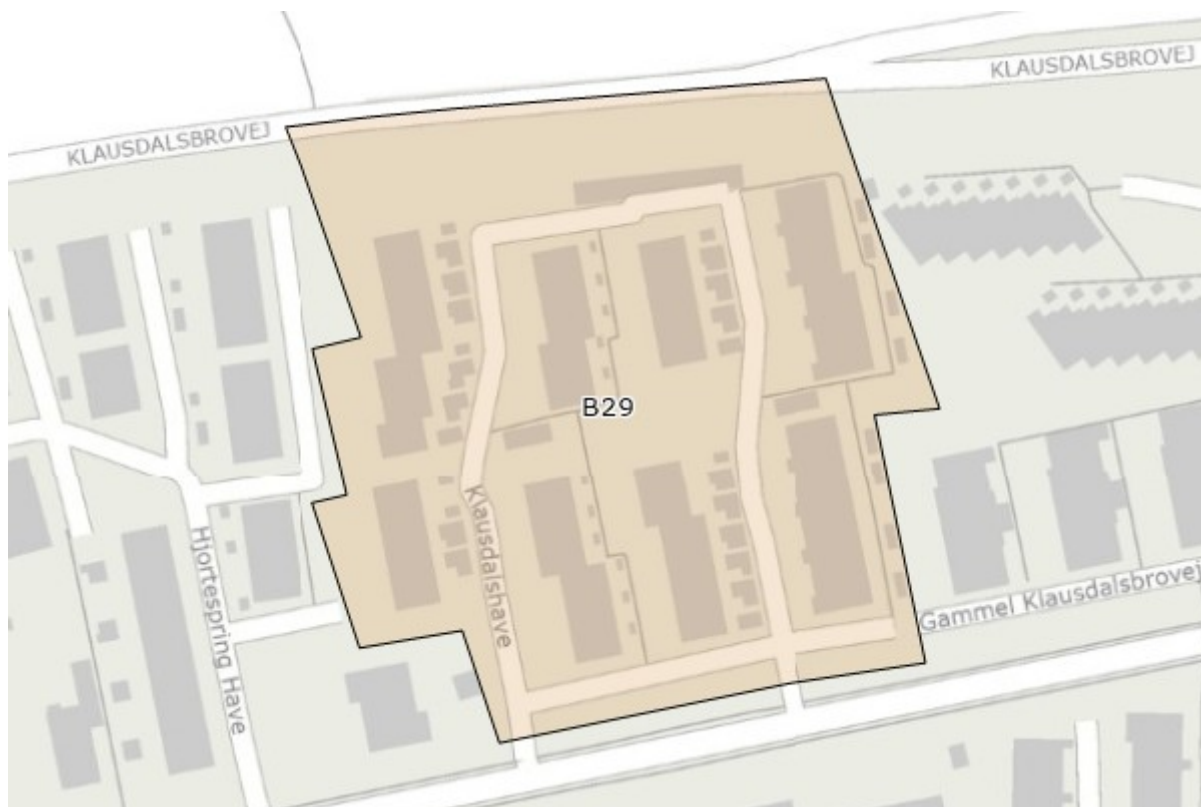
20,36

Særlige bestemmelser

Der må kun være én bolig pr. matrikel.

Rammeområdet er omfattet af retningslinjer vedrørende bevaring.

B29 - Boligområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **44%** af området som helhed

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **44%**

Maksimale antal etager er **2**

Miljø

Omfattet af bestemmelser vedrørende afstandszone til erhvervsområde.

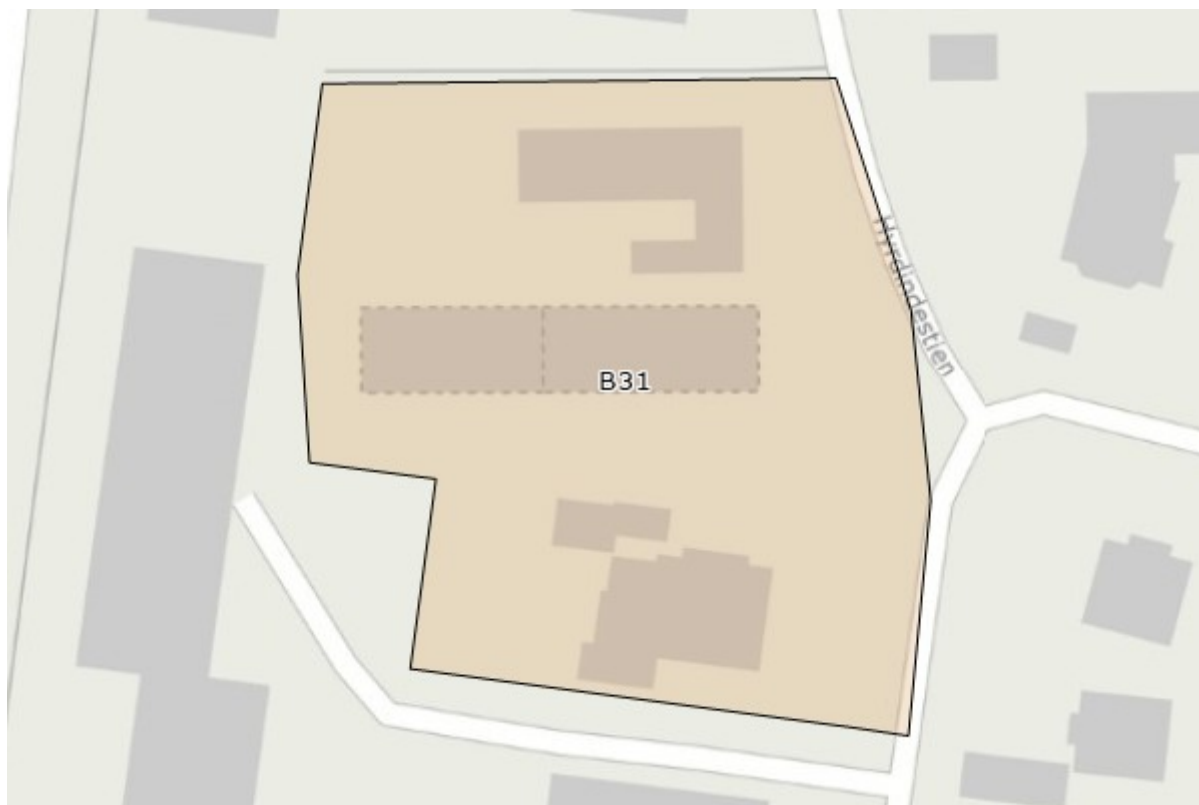
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

101

B31 - Boligområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **500 m²**

B30 - Boligområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **500 m²**

B32 - Boligområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **135%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **10**

Maksimal højde er **31 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Stationsnært kerneområde

Lokalplanlægning

lokalplan 120

B33 - Boligområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse, almene boliger**

Stationsnært kerneområde. Der kan etableres store kontorenheder over 1.500 m² og intensive byfunktioner.

Der kan i lokalplaner stilles krav om etablering af almene boliger på op til 25 %.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **150%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **11**

Maksimal højde er **35 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

103

Særlige bestemmelser

Parkeringsnorm:

- 0,5 pr. bolig
- 0,5 pr. 70 m² kontor
- 0,5 pr. 50 m² publikumsorienterede serviceerhverv
- 0,5 pr. 100 m² for andre offentlige og private erhverv.

Parkeringsnormen forudsætter, at der kan ske en dobbeltudnyttelse på tværs af ejendomme.

Heraf kan højst 140 anvendes til bolig- og erhvervsformål og de resterende 30 kan kun anvendes til parkering i konstruktion.

B34 - Boligområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse**

Eltransmission har elanlæg, der går gennem rammeområdet.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

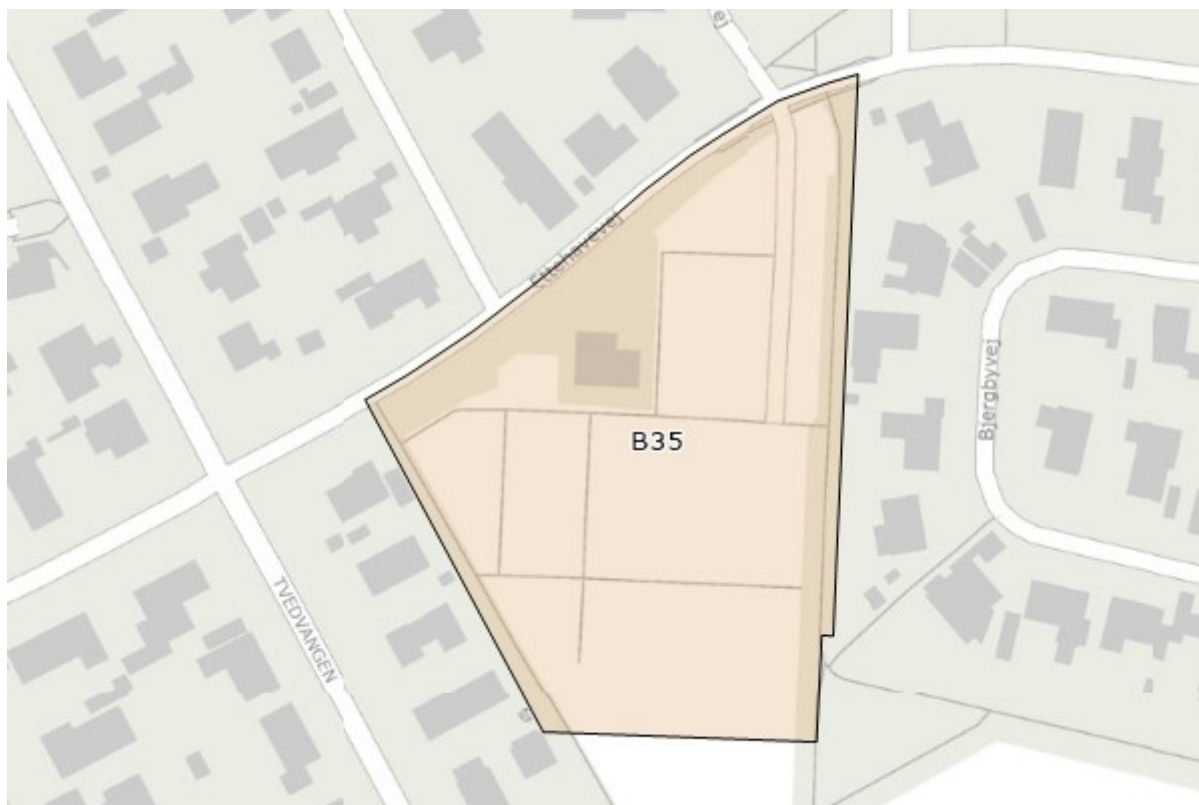
Lokalplanlægning

Lokalplan 59

Særlige bestemmelser

Offentlig sti gennem området skal bevares.

B35 - Boligområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Udstykning

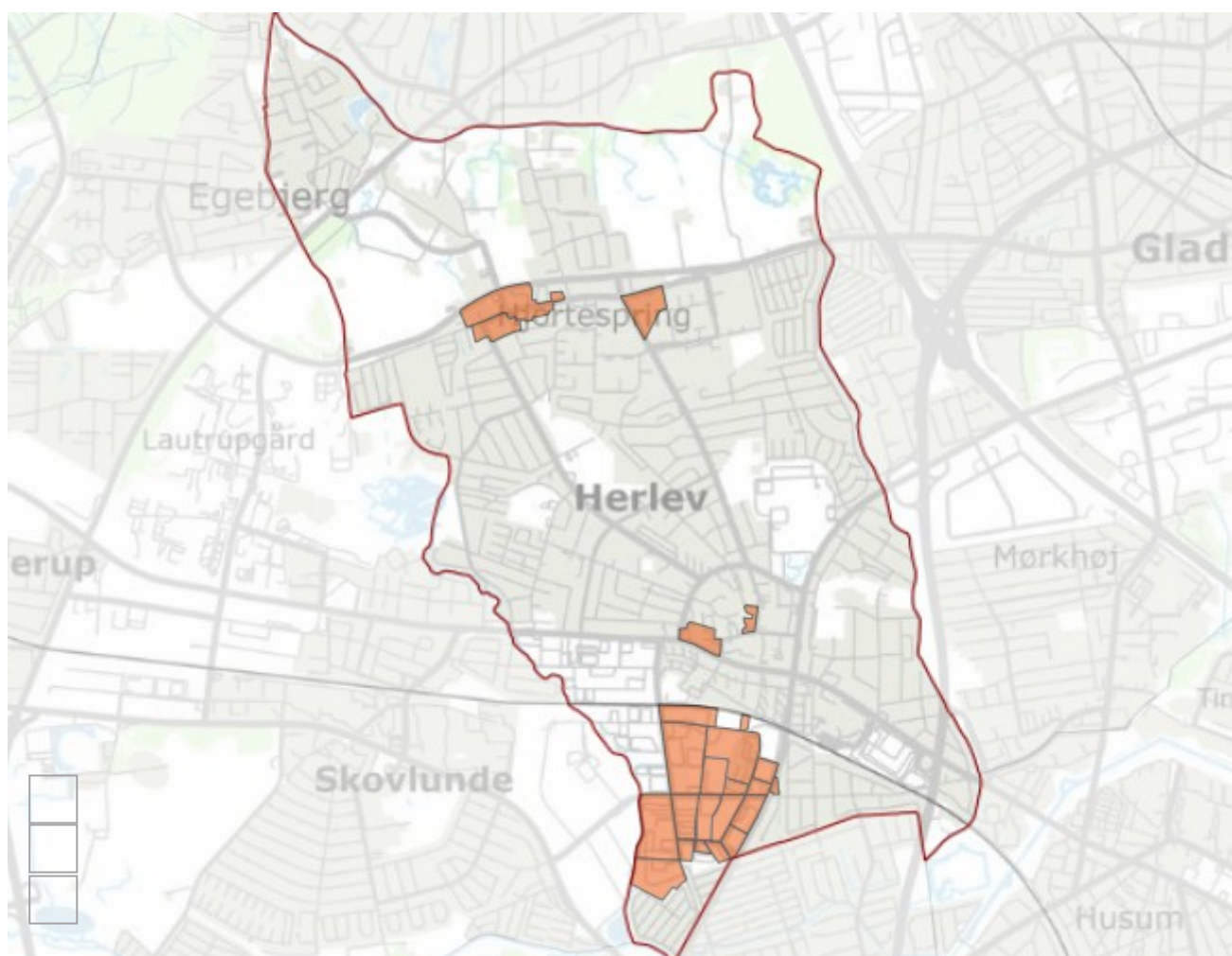
Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

21

Blandet bolig og erhverv

I blandet bolig- og erhvervsområder må der kun planlægges for boliger til helårsbeboelse og erhverv. Der kan derudover indpasses fællesanlæg og institutioner, hvis de konkrete funktioner kan indpasses naturligt i et blandet bolig- og erhvervsområde. Boliger omfatter også bofællesskaber og botilbud. Der kan indpasses mindre tekniske anlæg, såsom transformerstationer, varmecentraler, regnvandsbassiner og lignende.



BE24 - Blandet bolig og erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse, almene boliger, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, offentlig administration**

Stationsnært kerneområde. Der kan opføres store kontorenheder over 1.500 m² og intensive byfunktioner.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **65%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **3**

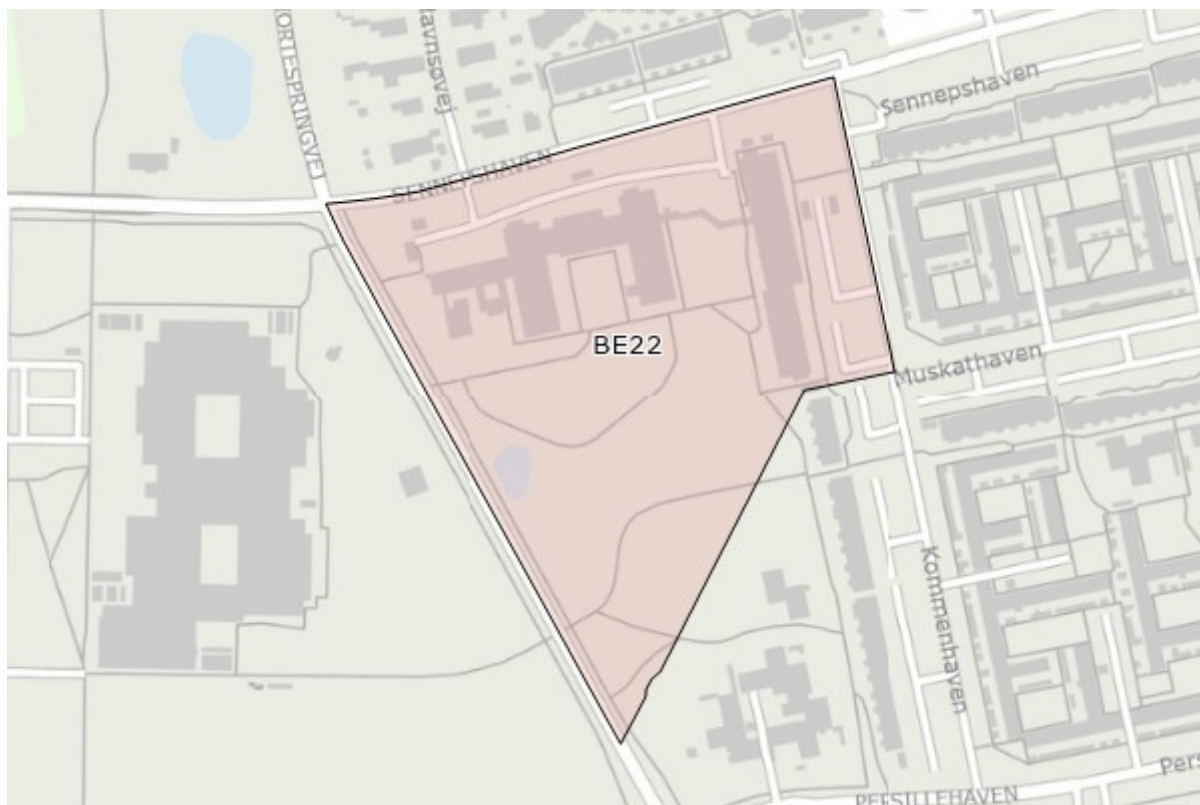
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af retningslinjer vedrørende Kulturforbindelsen.

BE22 - Blandet bolig og erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, kontor- og serviceerhverv, område til offentlige formål, daginstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

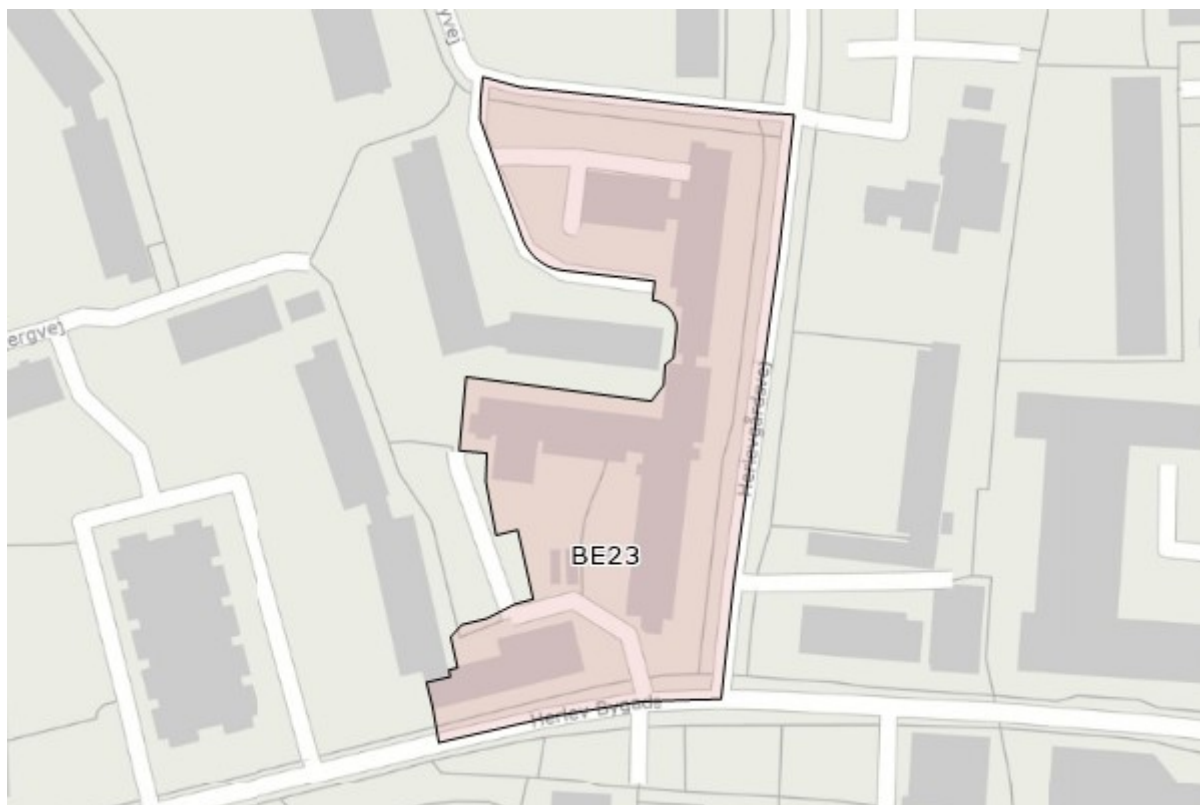
Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **5**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

BE23 - Blandet bolig og erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, kontor- og serviceerhverv, område til offentlige formål**

Stationsnært kerneområde. Der må opføres store kontorenheder over 1.500 m² og intensive byfunktioner.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **105%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **4**

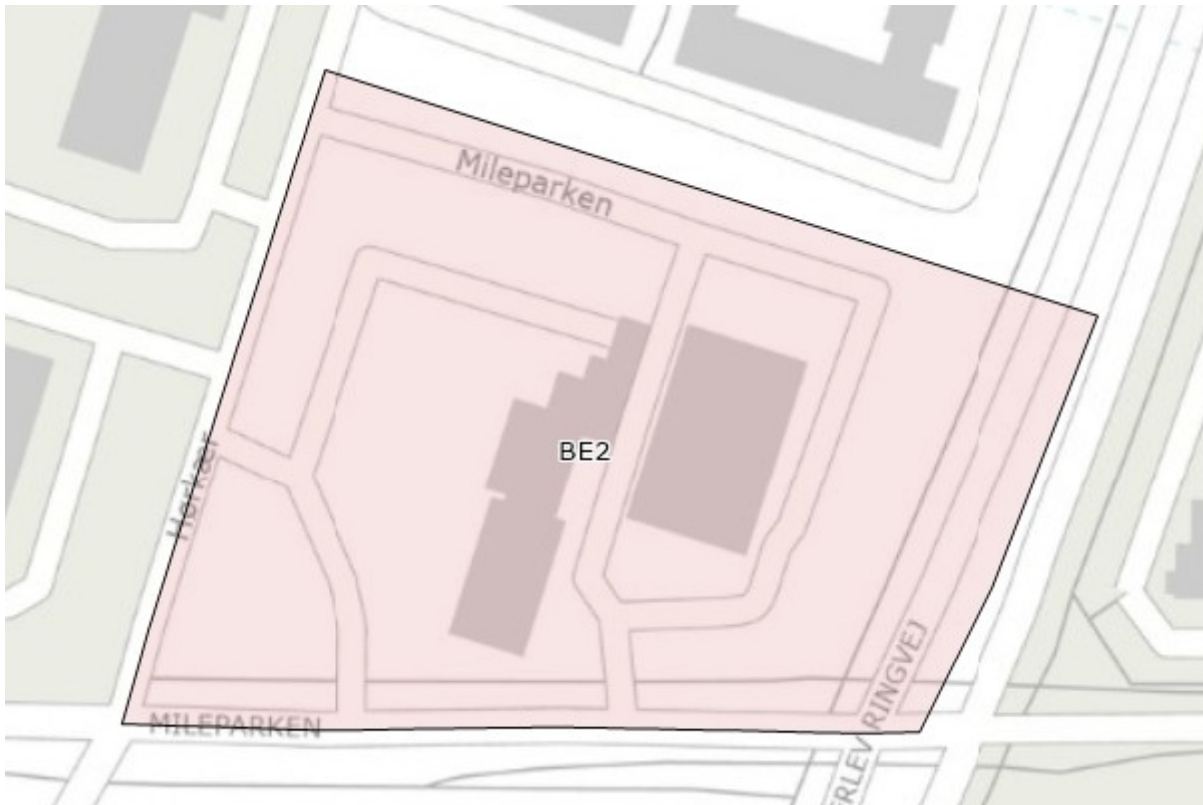
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af retningslinjer vedrørende Kulturforbindelsen.

BE2 - Blandet bolig og erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, almene boliger, kontor- og serviceerhverv, byomdannelsesområde, butikker, lokalcenter, tankstation, publikumsorienterede serviceerhverv, uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner, kulturelle institutioner, offentlig administration, parkeringsanlæg**

Stationsnært kerneområde. Der kan etableres store kontorenheder over 1.500 m² og intensive byfunktioner.

Del af lokalcenter hvor det maksimale butiksareal er 3.000 m². Der må i lokalcentret etableres én enkelt dagligvarebutik på minimum 1.000 m². Butiksstørrelser er maksimalt 1.200 m² for dagligvarer og 500 m² for udvalgsvarer.

Der kan i lokalplaner stilles krav om etablering af almene boliger på op til 25 %.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **150%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **5**

Maksimal højde er **20 m**

Der kan i lokalplan optages bestemmelser om parkeringsdækning for andre områder og om, at parkering kan etableres uden for området.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

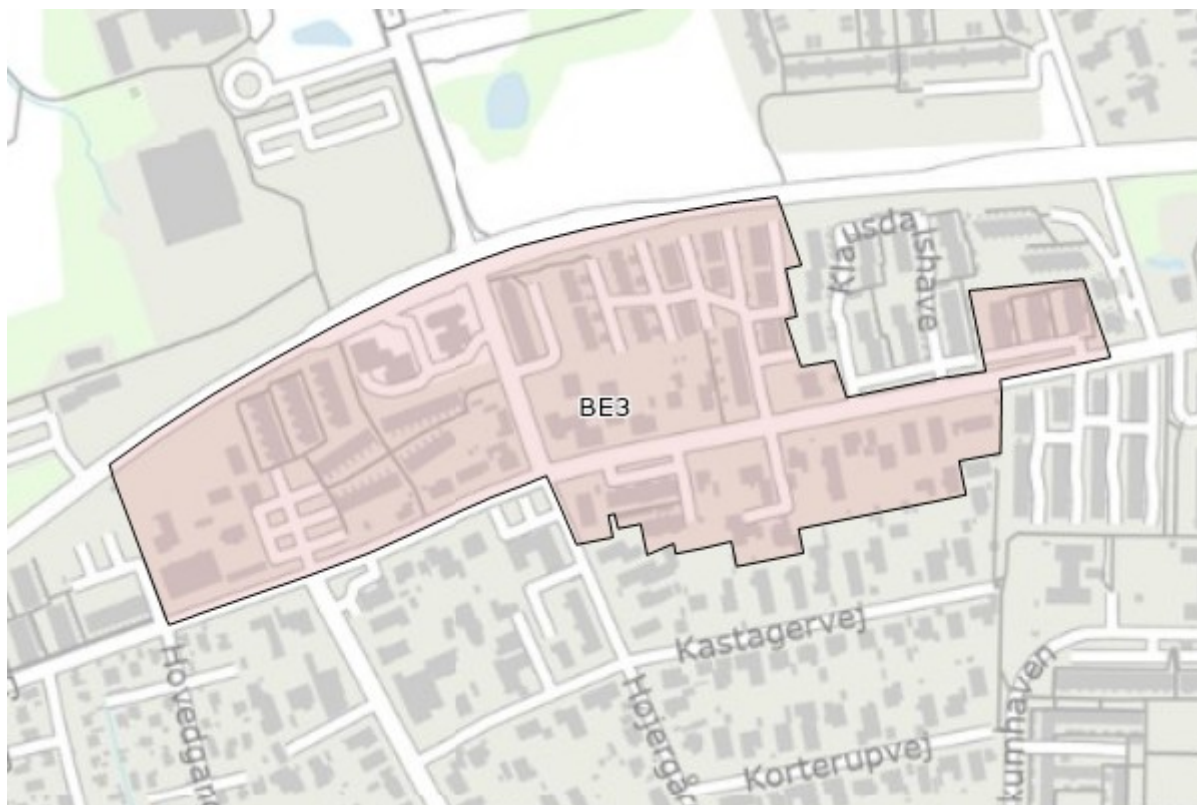
Lokalplanlægning

53

Særlige bestemmelser

Der skal etableres erhvervsbyggeri som støjvold mod Ring O3, hvis der bygges boliger. Kantzoner skal skabe overgang og sammenhæng mellem stueetagens funktion, bygningens facade og byrummet. Kantzoner mod offentlig vej skal indrettes så de bidrager til gadens rum med fx vejtræer og anden begrønning. Kantzoner friholdes for parkering. Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser.

BE3 - Blandet bolig og erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, erhvervsområde, kontor- og serviceerhverv, butikker, uddannelsesinstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **3**

Miljø

Omfattet af bestemmelser vedrørende afstandszone til erhvervsområde.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

54, 59

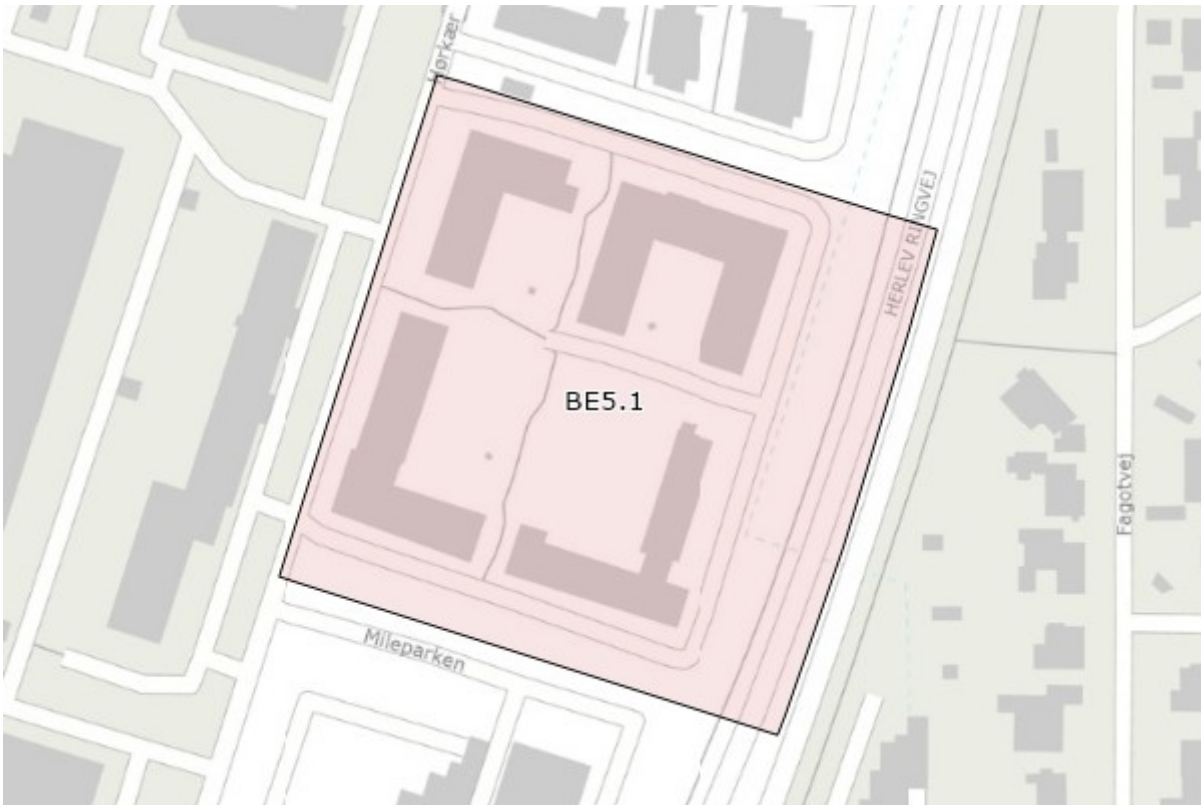
Særlige bestemmelser

At ny bebyggelse på matrikler, der ligger langs Gl. Klausdalsbrovej skal opføres i overensstemmelse med den eksisterende byggetradition som lænehuse/gadehuse med facade langs Gl.Klausdalsbrovej.

At ældre landbebyggelse med forhaver langs Gl. Klausdalsbrovej skal bevares så vidt muligt.

Matr. nr. 17h ligger i landzone.

BE5.1 - Blandet bolig og erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, almene boliger, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner, kulturelle institutioner, offentlig administration, parkeringsanlæg**

Stationsnært kerneområde. Der kan opføres store kontorenheder over 1.500 m² og intensive byfunktioner.

Der kan i lokalplaner stilles krav om etablering af almene boliger på op til 25 %.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **220%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **11**

Maksimal højde er **44 m**

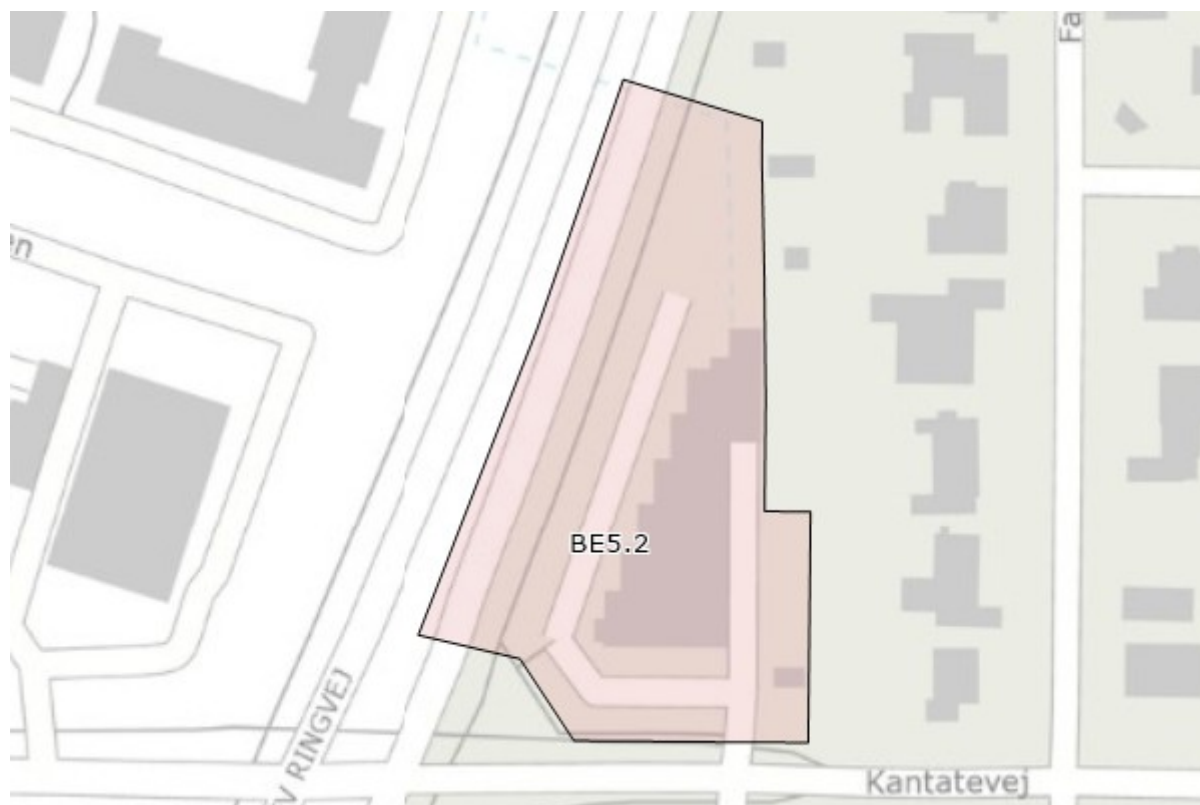
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

99

BE5.2 - Blandet bolig og erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**

Stationsnært kerneområde. Der kan opføres store kontorenheder over 1.500 m² og intensive byfunktioner.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

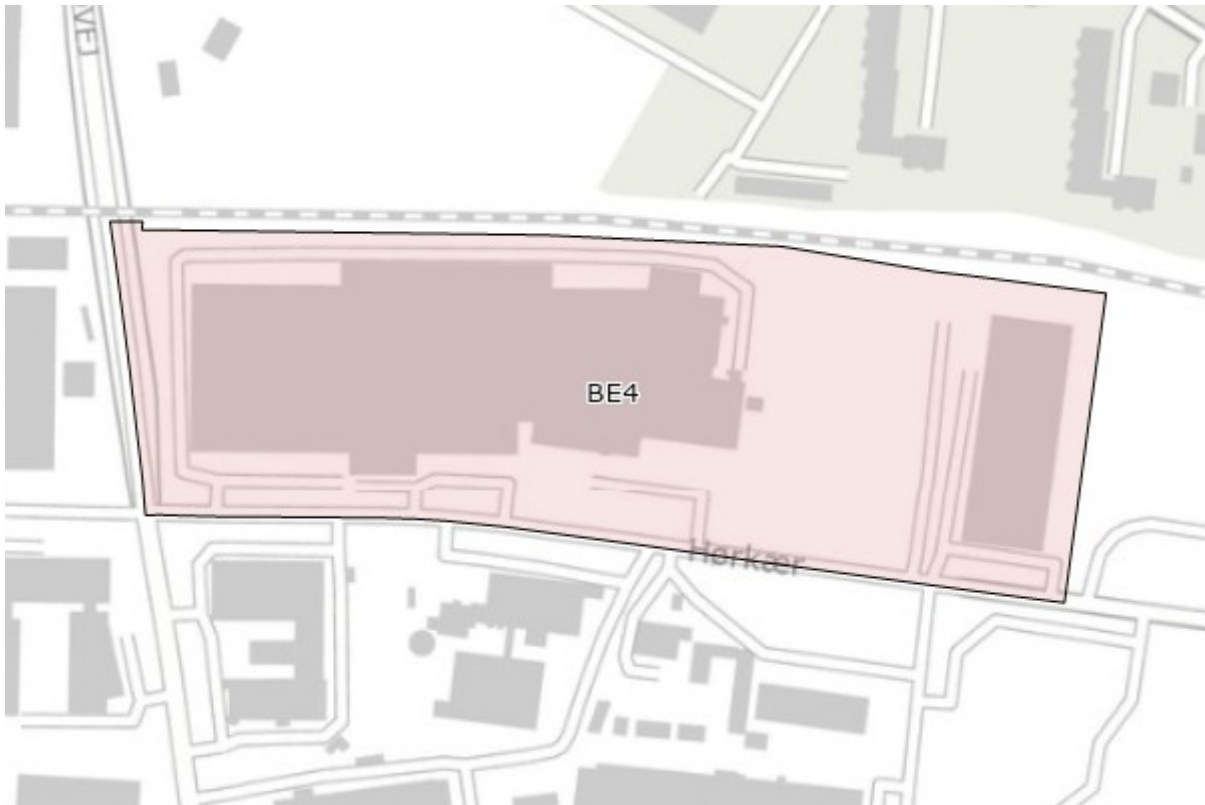
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

BE4 - Blandet bolig og erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, almene boliger, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner, kulturelle institutioner, offentlig administration, tekniske anlæg, parkeringsanlæg**

Delvist stationsnært kerneområde. Der kan opføres store kontorenheder over 1.500 m² og intensive byfunktioner.

Der kan i lokalplaner stilles krav om etablering af almene boliger på op til 25 %.

Der kan i lokalplaner optages bestemmelse om placering af en telemast på op til 45 meter.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **150%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **9**

Maksimal højde er **36 m**

Der kan i lokalplan optages bestemmelser om parkeringsdækning for andre områder og om, at parkering kan etableres uden for området.

Med lokalplan er der mulighed for at fastlægge bestemmelser om at etablere et enkelt punkthus i 14 etager.

Miljø

Omfattet af bestemmelser vedrørende afstandszone til erhvervsområde.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Kommunal cykel- og gangsti mellem Hørkær 3 og Hørkær 5, der er ført under jernbanen, kan indgå i friarealberegningen.

Lokalplanlægning

91

Særlige bestemmelser

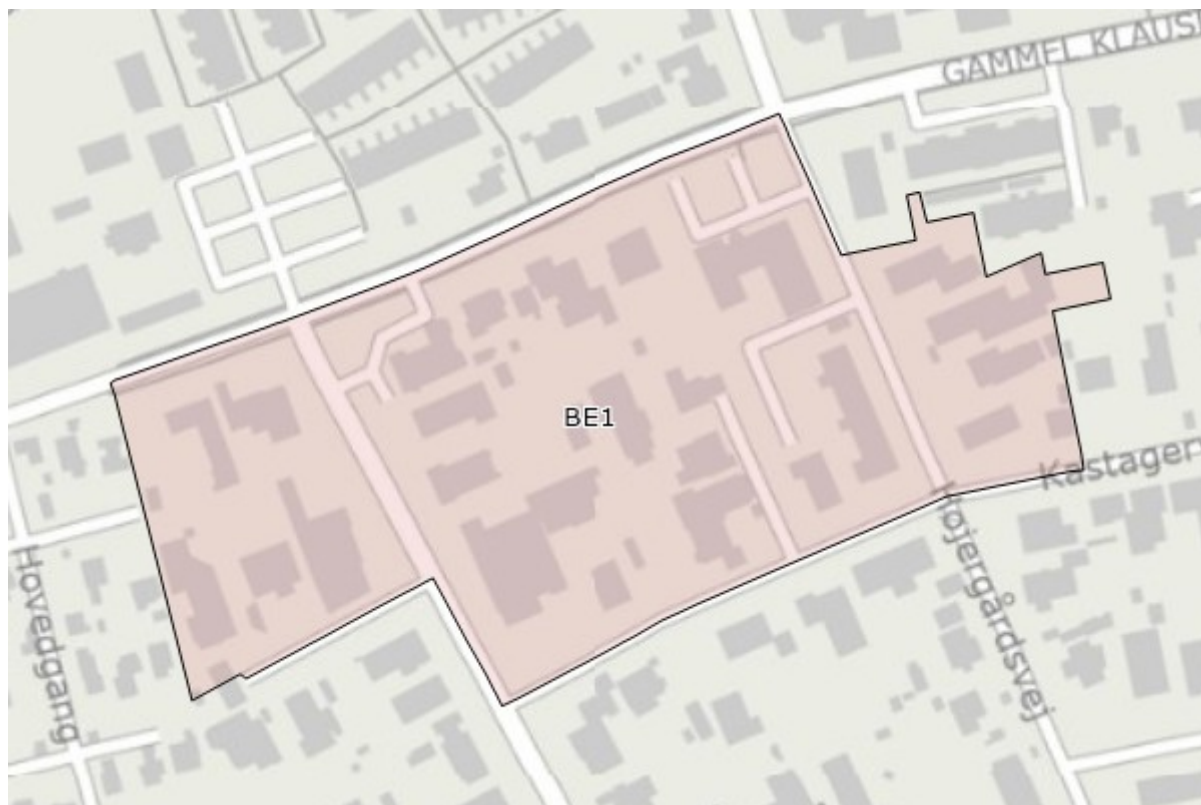
Kantzoner skal skabe overgang og sammenhæng mellem stueetagens funktion, bygningens facade og byrummet. Kantzoner mod offentlig vej skal indrettes så de bidrager til gadens rum med fx passage for gående og cyklister, vejtræer og anden begrønning.

Kantzoner friholdes for parkering. Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser.

Hørkær 3 er omfattet af retningslinjer vedrørende bevaring. Rammeområdet er omfattet af retningslinjer vedrørende Kulturforbindelsen. De generelle rammer om krav til parkering i

konstruktion fraviges. Parkering kan etableres på terræn primært på arealerne indenfor respektafstanden på 25 meter fra jernbane. Yderligere parkering skal etableres i konstruktion som parkeringshus, parkeringskælder eller parkering på terræn, hvor der etableres et byrum eller bebyggelse oven over.

BE1 - Blandet bolig og erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, erhvervsområde, kontor- og serviceerhverv, butikker**

Der må desuden etableres kontor- og serviceerhverv med detailhandel og blandet bolig og erhvervsbebyggelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Derudover gælder følgende for matrikel nr. 23b, 23v, 23x, 23aa og 23æ: Der skal udarbejdes en udstykningsplan i forbindelse med lokalplanen, som fastsætter grundstørrelsen for bebyggelsen.

For matr. nr. 23b, 23v, 23x, 23aa og 23æ, Hjortespring gælder at:

B%: 50

max. højde:

max. etager: 2

For 'Boligområde' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Miljø

Omkring nedenstående matrikler kan der af hensyn til virksomhedernes fortsatte drift ikke etableres miljøfølsom anvendelse uden en undersøgelse af virksomhedernes miljøpåvirkning. Såfremt undersøgelsen viser, at virksomhederne kan klassificeres lavere, kan der etableres miljøfølsom anvendelse tættere end den vejledende afstand.

- 12lc, Hjortespring. Autolakeri. Miljøklasse 4(100 m).
- 23x, Hjortespring. Tømrerværksted. Miljøklasse3 (50 m).
- 12lg, Hjortespring. Metalværksted. Miljøklasse3 (50 m).

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

XVII, 59, 125

BE9 - Blandet bolig og erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse, almene boliger, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv**

Stationsnært kerneområde. Der kan opføres store kontorenheder over 1.500 m² og intensive byfunktioner.

Der kan i lokalplaner stilles krav om etablering af almene boliger på op til 25 %

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **170%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **8**

Maksimal højde er **30 m**

Bebyggelsesprocenten er 170 af den enkelte ejendom. Heraf kan højst 140 anvendes til opførelse af bolig- og erhvervsbebyggelse, og de resterende 30 kun til opførelse af parkeringsanlæg i konstruktion.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

121

Særlige bestemmelser

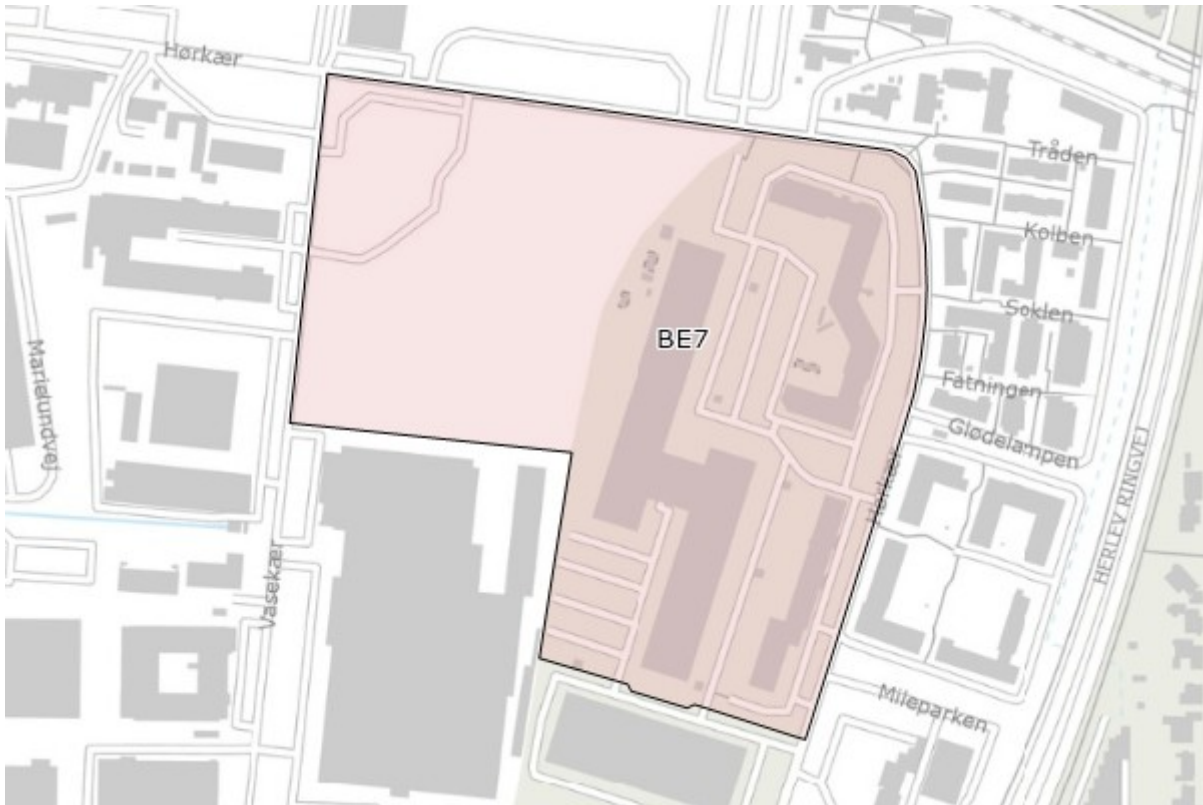
Parkeringsnorm:

- 0,5 pr. bolig
- 0,5 pr. 70 m² kontor
- 0,5 pr. 50 m² publikumsorienterede serviceerhverv
- 0,5 pr. 100 m² for andre offentlige og private erhverv.

Parkeringsnormen forudsætter, at der kan ske en dobbeltudnyttelse på tværs af ejendomme.

Heraf kan højst 140 anvendes til bolig- og erhvervsformål og de resterende 30 kan kun anvendes til parkering i konstruktion.

BE7 - Blandet bolig og erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **almene boliger, område til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner, kulturelle institutioner, offentlig administration**

Stationsnært kerneområde. Der kan opføres store kontorenheder over 1.500 m² og intensive byfunktioner.

Der kan i lokalplaner stilles krav om etablering af almene boliger på op til 25 %.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **225%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **11**

Maksimal højde er **36 m**

Af 225 bebyggelsesprocent kan højst 180 anvendes til bolig- og erhvervsformål og de resterende 45 kan kun anvendes til parkering i konstruktion.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

121

Særlige bestemmelser

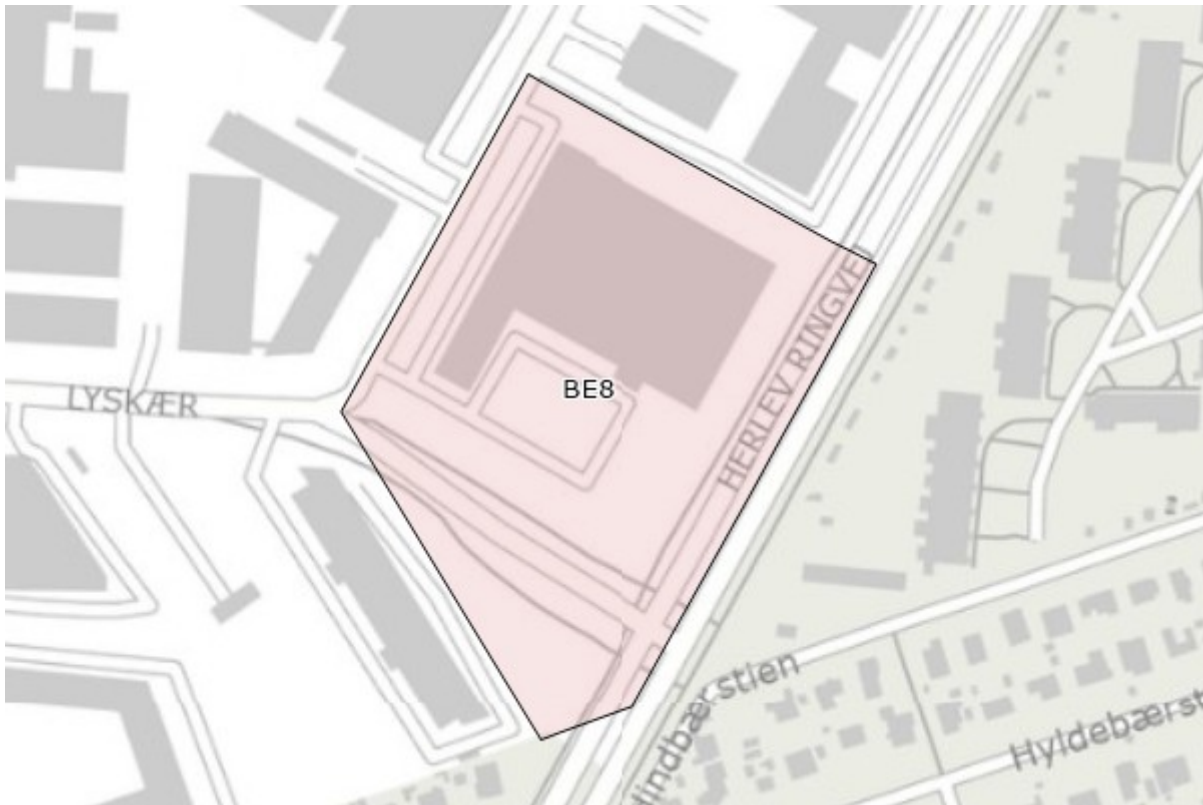
Parkeringsnorm:

- 0,5 pr. bolig
- 0,5 pr. 70 m² kontor
- 0,5 pr. 50 m² publikumsorienterede serviceerhverv
- 0,5 pr. 100 m² for andre offentlige og private erhverv.

Parkeringsnormen forudsætter, at der kan ske en dobbeltudnyttelse på tværs af ejendomme.

Rammeområdet er omfattet af retningslinjer vedrørende Kulturforbindelsen.

BE8 - Blandet bolig og erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, almene boliger, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner, offentlig administration, parkeringsanlæg**

Stationsnært kerneområde. Der kan opføres store kontorenheder over 1.500 m² og intensive byfunktioner.

Der kan i lokalplaner stilles krav om etablering af almene boliger på op til 25 %

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **196%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **6**

Maksimal højde er **24 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

67

Særlige bestemmelser

Der skal etableres erhvervsbyggeri som støjvold mod Ring O3, hvis der bygges boliger.

BE10 - Blandet bolig og erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, almene boliger, kontor- og serviceerhverv, butikker, publikumsorienterede serviceerhverv, uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner, kulturelle institutioner, offentlig administration, parkeringsanlæg**

Stationsnært kerneområde. Der kan opføres store kontorenheder over 1.500 m² og intensive byfunktioner.

Del af lokalcenter hvor det maksimale butiksareal er 3.000 m². Der må i lokalcentret etableres én enkelt dagligvarebutik på minimum 1.000 m². Butiksstørrelser er maksimalt 1.200 m² for dagligvarer og 500 m² for udvalgsvarer.

Der kan i lokalplaner stilles krav om etablering af almene boliger på op til 25 %.

Delvist omfattet af Loopet. Loopet skal indeholde stiforløb, beplantning og regnvandshåndtering som understøtter loppet som kvarterets sammenhængende rekreative areal. Der skal etableres et større areal til rekreative aktiviteter og ophold i tilknytning til Loopet.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **150%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **5**

Maksimal højde er **20 m**

Der kan i lokalplan optages bestemmelser om parkeringsdækning for andre områder og om, at parkering kan etableres uden for området.

Vasekær er kvarterets bydelsgade. Højden på bygningerne skal trappe ned mod Vaskekær.

Miljø

Omfattet af bestemmelser vedrørende afstandszone til erhvervsområde.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

53

Særlige bestemmelser

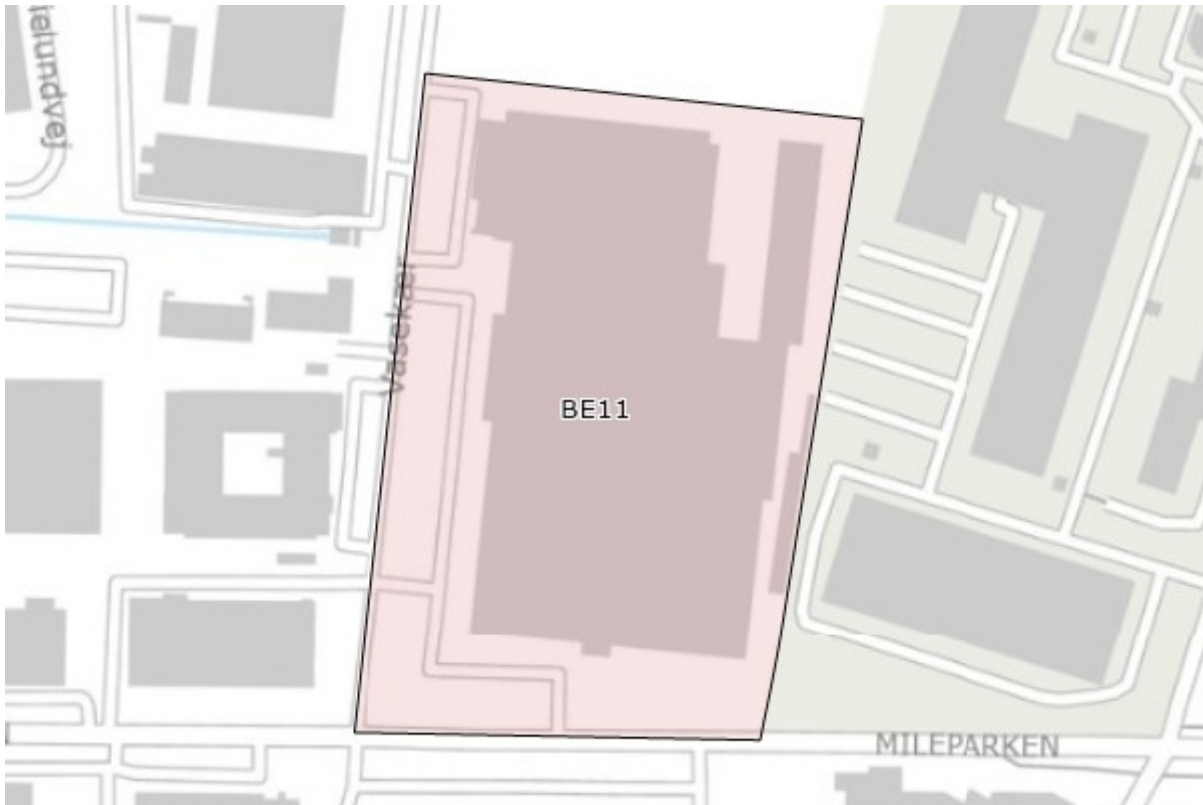
Kantzoner skal skabe overgang og sammenhæng mellem stueetagens funktion, bygningens facade og byrummet. Kantzoner mod offentlig vej skal indrettes så de bidrager til gadens rum med fx passage for gående og cyklister, vejtræer og anden begrønning. Kantzoner friholdes for parkering. Mod Vasekær etableres kantzoner med en høj grad af variation i indretningen og en høj grad af interaktion mellem ude og inde.

Kantzoner mod Loopet skal have et særlig fokus på begrønning.

Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser.

Rammeområdet er omfattet af retningslinjer vedrørende Kulturforbindelsen.

BE11 - Blandet bolig og erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, almene boliger, kontor- og serviceerhverv, butikker, publikumsorienterede serviceerhverv, uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner, kulturelle institutioner, offentlig administration, parkeringsanlæg**

Stationsnært kerneområde. Der kan etableres store kontorenheder over 1.500 m² og intensive byfunktioner.

Del af lokalcenter hvor det maksimale butiksareal er 3.000 m². Der må i lokalcentret etableres én enkelt dagligvarebutik på minimum 1.000 m². Butiksstørrelser er maksimalt 1.200 m² for dagligvarer og 500 m² for udvalgsvarer.

Der kan i lokalplaner stilles krav om etablering af almene boliger på op til 25 %.

Delvist omfattet af Loopet. Loopet skal indeholde stiforløb, beplantning og regnvandshåndtering som understøtter loppet som kvarterets sammenhængende rekreative areal.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **150%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **5**

Maksimal højde er **20 m**

Der kan i lokalplan optages bestemmelser om parkeringsdækning for andre områder og om, at parkering kan etableres uden for området.

Vasekær er kvarterets bydelsgade. Højden på bygningerne skal trappe ned mod Vasekær.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

53

Særlige bestemmelser

Kantzoner skal skabe overgang og sammenhæng mellem stueetagens funktion, bygningens facade og byrummet. Kantzoner mod offentlig vej skal indrettes så de bidrager til gadens rum med fx passage for gående og cyklister, vejtræer og anden begrønning.

Kantzoner friholdes for parkering. Mod Vasekær etableres kantzoner med en høj grad af variation i indretningen og en høj grad af interaktion mellem ude og inde.

Kantzoner mod Loopet skal have et særlig fokus på begrønning.

Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser

Rammeområdet er omfattet af retningslinjer vedrørende Kulturforbindelsen.

BE12 - Blandet bolig og erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, almene boliger, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner, kulturelle institutioner, offentlig administration, parkeringsanlæg**

Stationsnært kerneområde. Der kan etableres store kontorenheder over 1.500 m² og intensive byfunktioner.

Der kan i lokalplaner stilles krav om etablering af almene boliger på op til 25 %.

Delvist omfattet af Loopet. Loopet skal indeholde stiforløb, beplantning og regnvandshåndtering som understøtter loppet som kvarterets sammenhængende rekreative areal.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **140%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **5**

Maksimal højde er **20 m**

Der kan i lokalplan optages bestemmelser om parkeringsdækning for andre områder og om, at parkering kan etableres uden for området.

Miljø

Omfattet af bestemmelser vedrørende afstandszone til erhvervsområde.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

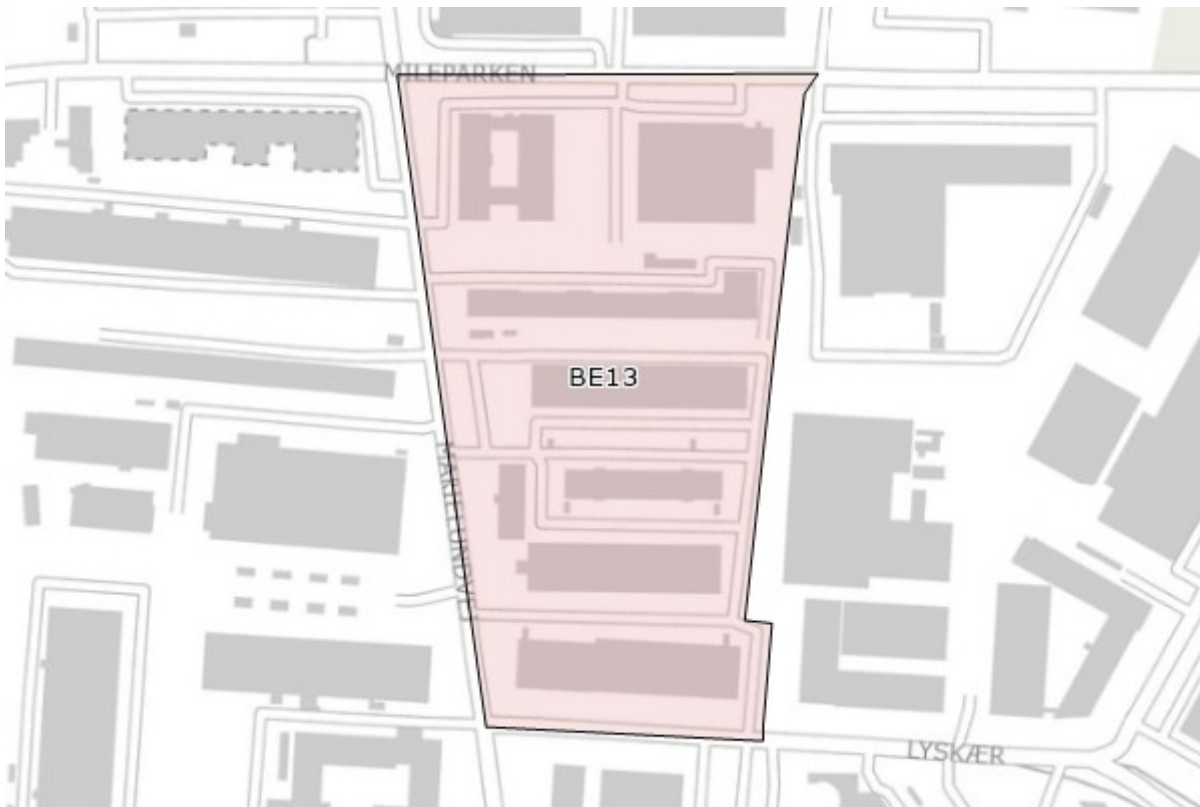
53

Særlige bestemmelser

Kantzoner skal skabe overgang og sammenhæng mellem stueetagens funktion, bygningens facade og byrummet. Kantzoner mod offentlig vej skal indrettes så de bidrager til gadens rum med fx passage for gående og cyklister, vejtræer og anden begrønning. Kantzoner friholdes for parkering. Kantzoner mod Loopet skal have et særlig fokus på begrønning.

Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser

BE13 - Blandet bolig og erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, almene boliger, kontor- og serviceerhverv, butikker, publikumsorienterede serviceerhverv, uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner, kulturelle institutioner, offentlig administration, parkeringsanlæg**

Stationsnært kerneområde. Der kan etableres store kontorenheder over 1.500 m² og intensive byfunktioner.

Del af lokalcenter hvor det maksimale butiksareal er 3.000 m². Der må i lokalcentret etableres én enkelt dagligvarebutik på minimum 1.000 m². Butiksstørrelser er maksimalt 1.200 m² for dagligvarer og 500 m² for udvalgsvarer.

Der kan i lokalplaner stilles krav om etablering af almene boliger på op til 25 %.

Delvist omfattet af Loopet. Loopet skal indeholde stiforløb, beplantning og regnvandshåndtering som understøtter loppet som kvarterets sammenhængende rekreative areal. Der skal etableres et større areal til rekreative aktiviteter og ophold i tilknytning til Loopet.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **140%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **5**

Maksimal højde er **20 m**

Der kan i lokalplan optages bestemmelser om parkeringsdækning for andre områder og om, at parkering kan etableres uden for området.

Vasekær er kvarterets bydelsgade. Højden på bygningerne skal trappe ned mod Vaskekær.

Miljø

Omfattet af bestemmelser vedrørende afstandszone til erhvervsområde.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

53

Særlige bestemmelser

Kantzoner skal skabe overgang og sammenhæng mellem stueetagens funktion, bygningens facade og byrummet. Kantzoner mod offentlig vej skal indrettes så de bidrager til gadens rum med fx passage for gående og cyklister, vejtræer og anden begrønning. Kantzoner friholdes for parkering. Mod Vasekær etableres kantzoner med en høj grad af variation i indretningen og en høj grad af interaktion mellem ude og inde. Kantzoner mod Loopet skal have et særlig fokus på begrønning.

Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser.

Marielundvej 43 er omfattet af retningslinjer vedrørende bevaring.

Rammeområdet er omfattet af retningslinjer vedrørende Kulturforbindelsen.

BE14 - Blandet bolig og erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, almene boliger, kontor- og serviceerhverv, butikker, publikumsorienterede serviceerhverv, uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner, kulturelle institutioner, offentlig administration, parkeringsanlæg**

Stationsnært kerneområde. Der kan etableres store kontorenheder over 1.500 m² og intensive byfunktioner.

Del af lokalcenter hvor det maksimale butiksareal er 3.000 m². Der må i lokalcentret etableres én enkelt dagligvarebutik på minimum 1.000 m². Butiksstørrelser er maksimalt 1.200 m² for dagligvarer og 500 m² for udvalgsvarer.

Der kan i lokalplaner stilles krav om etablering af almene boliger på op til 25 %.

Delvist omfattet af Loopet. Loopet skal indeholde stiforløb, beplantning og regnvandshåndtering som understøtter loppet som kvarterets sammenhængende rekreative areal. Der skal etableres et større areal til rekreative aktiviteter og ophold i tilknytning til Loopet.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **140%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **5**

Maksimal højde er **20 m**

Der kan i lokalplan optages bestemmelser om parkeringsdækning for andre områder og om, at parkering kan etableres uden for området.

Vasekær er kvarterets bydelsgade. Højden på bygningerne skal trappe ned mod Vaskekær.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

53

Særlige bestemmelser

Kantzoner skal skabe overgang og sammenhæng mellem stueetagens funktion, bygningens facade og byrummet. Kantzoner mod offentlig vej skal indrettes så de bidrager til gadens rum med fx passage for gående og cyklister, vejtræer og anden begrønning.

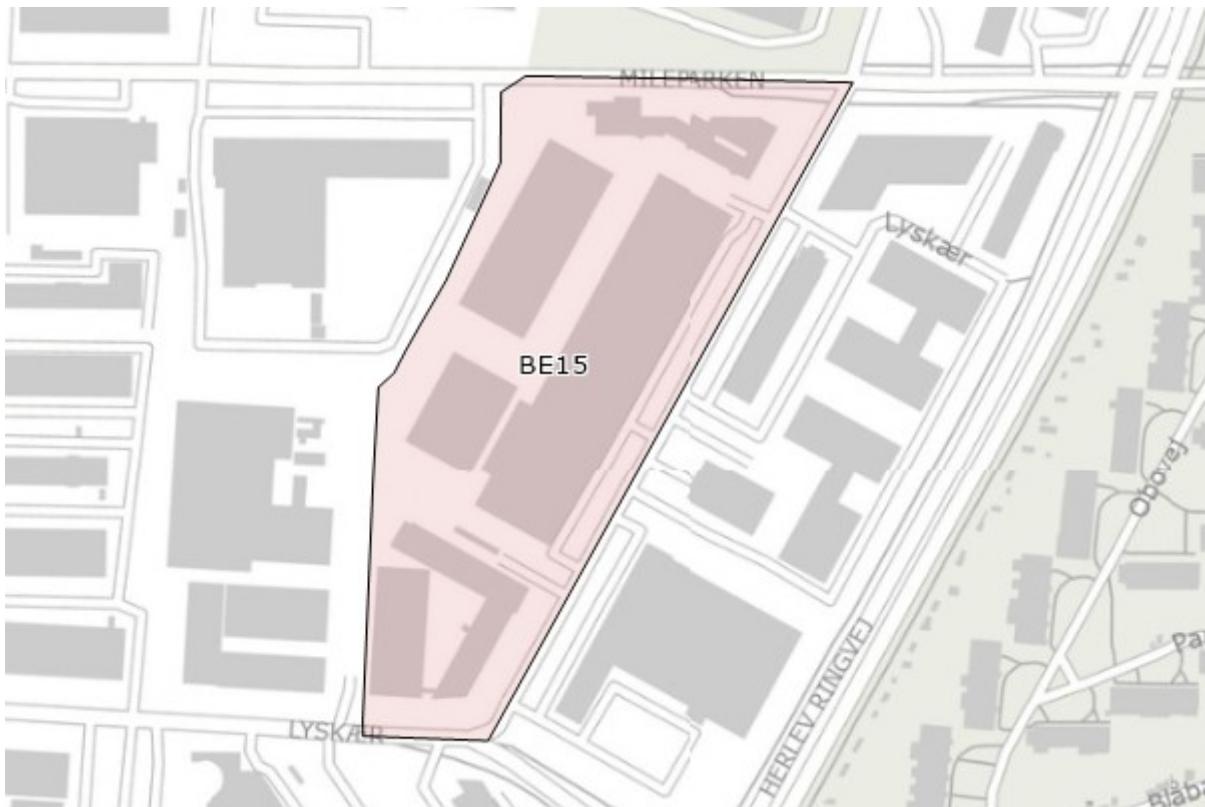
Kantzoner friholdes for parkering. Mod Vasekær etableres kantzoner med en høj grad af variation i indretningen og en høj grad af interaktion mellem ude og inde. Kantzoner mod Loopet skal have et særlig fokus på begrønning.

Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser.

Lyskær 10 er omfattet af retningslinjer vedrørende bevaring.

Rammeområdet er omfattet af retningslinjer vedrørende Kulturforbindelsen.

BE15 - Blandet bolig og erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, almene boliger, kontor- og serviceerhverv, butikker, publikumsorienterede serviceerhverv, uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner, kulturelle institutioner, offentlig administration, parkeringsanlæg**

Stationsnært kerneområde. Der kan etableres store kontorenheder over 1.500 m² og intensive byfunktioner.

Der kan i lokalplaner stilles krav om etablering af almene boliger på op til 25 %.

Delvist omfattet af Loopet. Loopet skal indeholde stiforløb, beplantning og regnvandshåndtering som understøtter loppet som kvarterets sammenhængende rekreative areal. Der skal etableres et større areal til rekreative aktiviteter og ophold i tilknytning til Loopet.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **150%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **5**

Maksimal højde er **20 m**

Der kan i lokalplan optages bestemmelser om parkeringsdækning for andre områder og om, at parkering kan etableres uden for området.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

53, 67

Særlige bestemmelser

Kantzoner skal skabe overgang og sammenhæng mellem stueetagens funktion, bygningens facade og byrummet. Kantzoner mod offentlig vej skal indrettes så de bidrager til gadens rum med fx passage for gående og cyklister, vejtræer og anden begrønning. Kantzoner friholdes for parkering. Kantzoner mod Loopet skal have et særlig fokus på begrønning.

Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser.

Lyskær 8A er omfattet af retningslinjer vedrørende bevaring.

BE17 - Blandet bolig og erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, almene boliger, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner, kulturelle institutioner, offentlig administration, parkeringsanlæg**

Stationsnært kerneområde. Der kan etableres store kontorenheder over 1.500 m² og intensive byfunktioner.

Der kan i lokalplaner stilles krav om etablering af almene boliger på op til 25 %.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **150%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **4**

Maksimal højde er **16 m**

Der kan i lokalplan optages bestemmelser om parkeringsdækning for andre områder og om, at parkering kan etableres uden for området.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

67

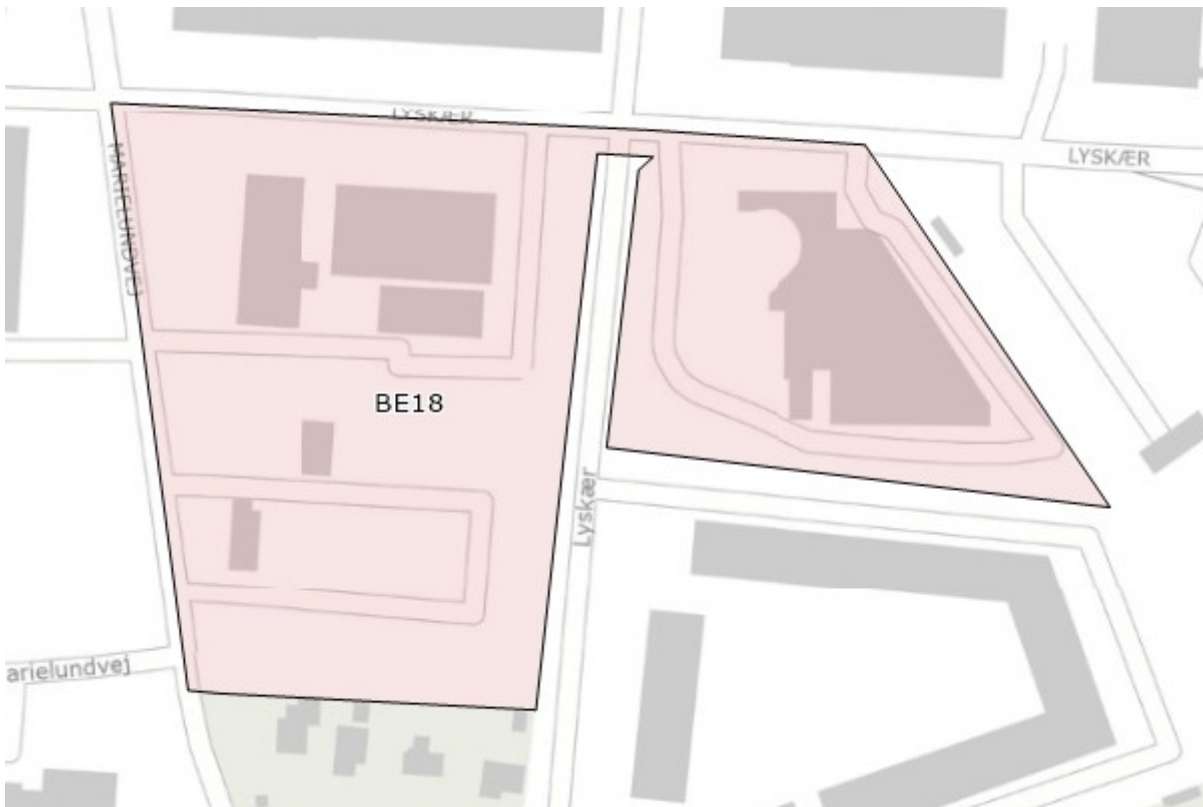
Særlige bestemmelser

Kantzoner skal skabe overgang og sammenhæng mellem stueetagens funktion, bygningens facade og byrummet. Kantzoner mod offentlig vej skal indrettes så de bidrager til gadens rum med fx passage for gående og cyklister, vejtræer og anden begrønning.

Kantzoner friholdes for parkering.

Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser

BE18 - Blandet bolig og erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, almene boliger, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner, kulturelle institutioner, offentlig administration, parkeringsanlæg**

Stationsnært kerneområde. Der kan etableres store kontorenheder over 1.500 m² og intensive byfunktioner.

Der kan i lokalplaner stilles krav om etablering af almene boliger på op til 25 %.

Delvist omfattet af Loopet. Loopet skal indeholde stiforløb, beplantning og regnvandshåndtering som understøtter loppet som kvarterets sammenhængende rekreative areal. Der skal etableres et større areal til rekreative aktiviteter og ophold i tilknytning til Loopet.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **150%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **6**

Maksimal højde er **24 m**

Der kan i lokalplan optages bestemmelser om parkeringsdækning for andre områder og om, at parkering kan etableres uden for området.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

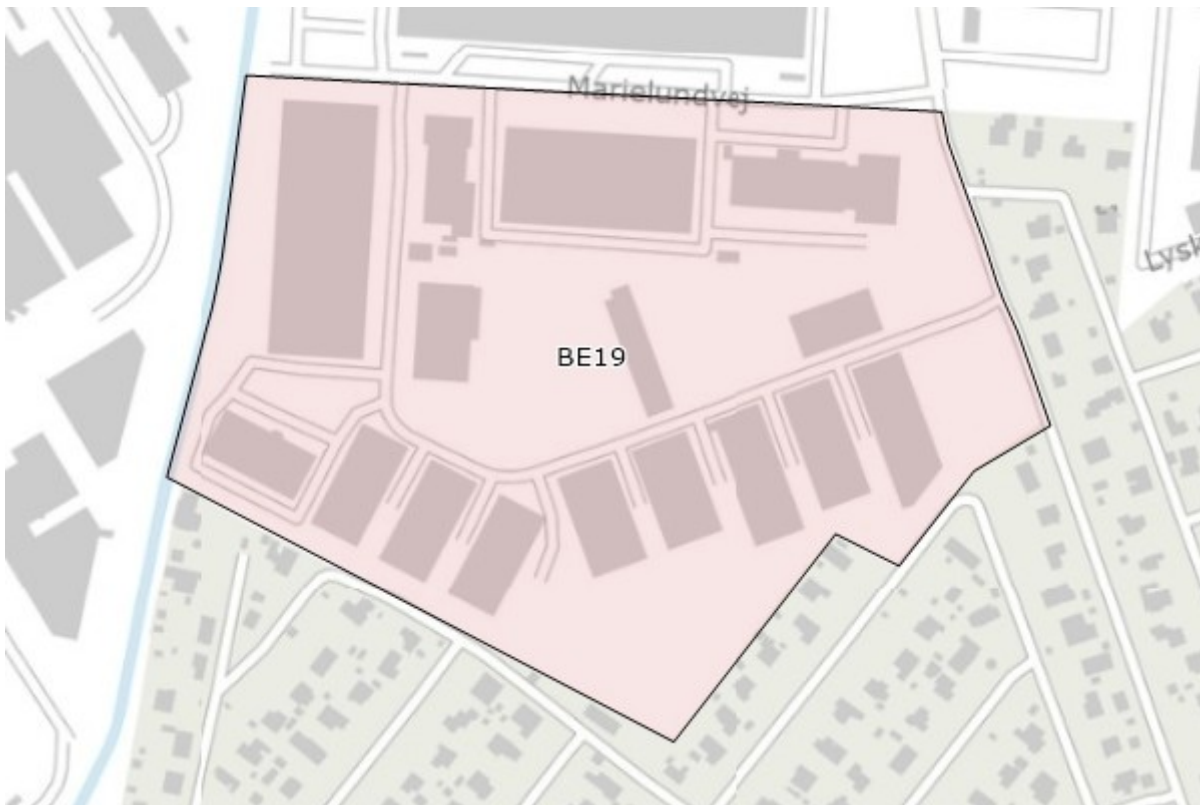
43

Særlige bestemmelser

Kantzoner skal skabe overgang og sammenhæng mellem stueetagens funktion, bygningens facade og byrummet. Kantzoner mod offentlig vej skal indrettes så de bidrager til gadens rum med fx passage for gående og cyklister, vejtræer og anden begrønning. Kantzoner friholdes for parkering. Kantzoner mod Loopet skal have et særlig fokus på begrønning.

Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser.

BE19 - Blandet bolig og erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, almene boliger, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner, kulturelle institutioner, offentlig administration, parkeringsanlæg**

Stationsnært kerneområde. Der kan etableres store kontorenheder over 1.500 m² og intensive byfunktioner.

Der kan i lokalplaner stilles krav om etablering af almene boliger på op til 25 %.

Delvist omfattet af Loopet. Loopet skal indeholde stiforløb, beplantning og regnvandshåndtering som understøtter loppet som kvarterets sammenhængende rekreative areal. Der skal etableres et større areal til rekreative aktiviteter og ophold i tilknytning til Loopet.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **150%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **5**

Maksimal højde er **20 m**

Der kan i lokalplan optages bestemmelser om parkeringsdækning for andre områder og om, at parkering kan etableres uden for området.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

43

Særlige bestemmelser

Kantzoner skal skabe overgang og sammenhæng mellem stueetagens funktion, bygningens facade og byrummet. Kantzoner mod offentlig vej skal indrettes så de bidrager til gadens rum med fx passage for gående og cyklister, vejtræer og anden begrønning. Kantzoner friholdes for parkering. Kantzoner mod Loopet skal have et særlig fokus på begrønning.

Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser.

BE20 - Blandet bolig og erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, almene boliger, kontor- og serviceerhverv, butikker, publikumsorienterede serviceerhverv, uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner, kulturelle institutioner, offentlig administration, parkeringsanlæg**

Stationsnært kerneområde. Der kan etableres store kontorenheder over 1.500 m² og intensive byfunktioner.

Del af lokalcenter hvor det maksimale butiksareal er 3.000 m². Der må i lokalcentret etableres én enkelt dagligvarebutik på minimum 1.000 m². Butiksstørrelser er maksimalt 1.200 m² for dagligvarer og 500 m² for udvalgsvarer.

Der kan i lokalplaner stilles krav om etablering af almene boliger på op til 25 %.

Delvist omfattet af Loopet. Loopet skal indeholde stiforløb, beplantning og regnvandshåndtering som understøtter loppet som kvarterets sammenhængende rekreative areal. Der skal etableres et større areal til rekreative aktiviteter og ophold i tilknytning til Loopet.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **150%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **5**

Maksimal højde er **20 m**

Der kan i lokalplan optages bestemmelser om parkeringsdækning for andre områder og om, at parkering kan etableres uden for området.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

53

Særlige bestemmelser

Kantzoner skal skabe overgang og sammenhæng mellem stueetagens funktion, bygningens facade og byrummet. Kantzoner mod offentlig vej skal indrettes så de bidrager til gadens rum med fx passage for gående og cyklister, vejtræer og anden begrønning. Kantzoner friholdes for parkering. Kantzoner mod Loopet skal have et særlig fokus på begrønning.

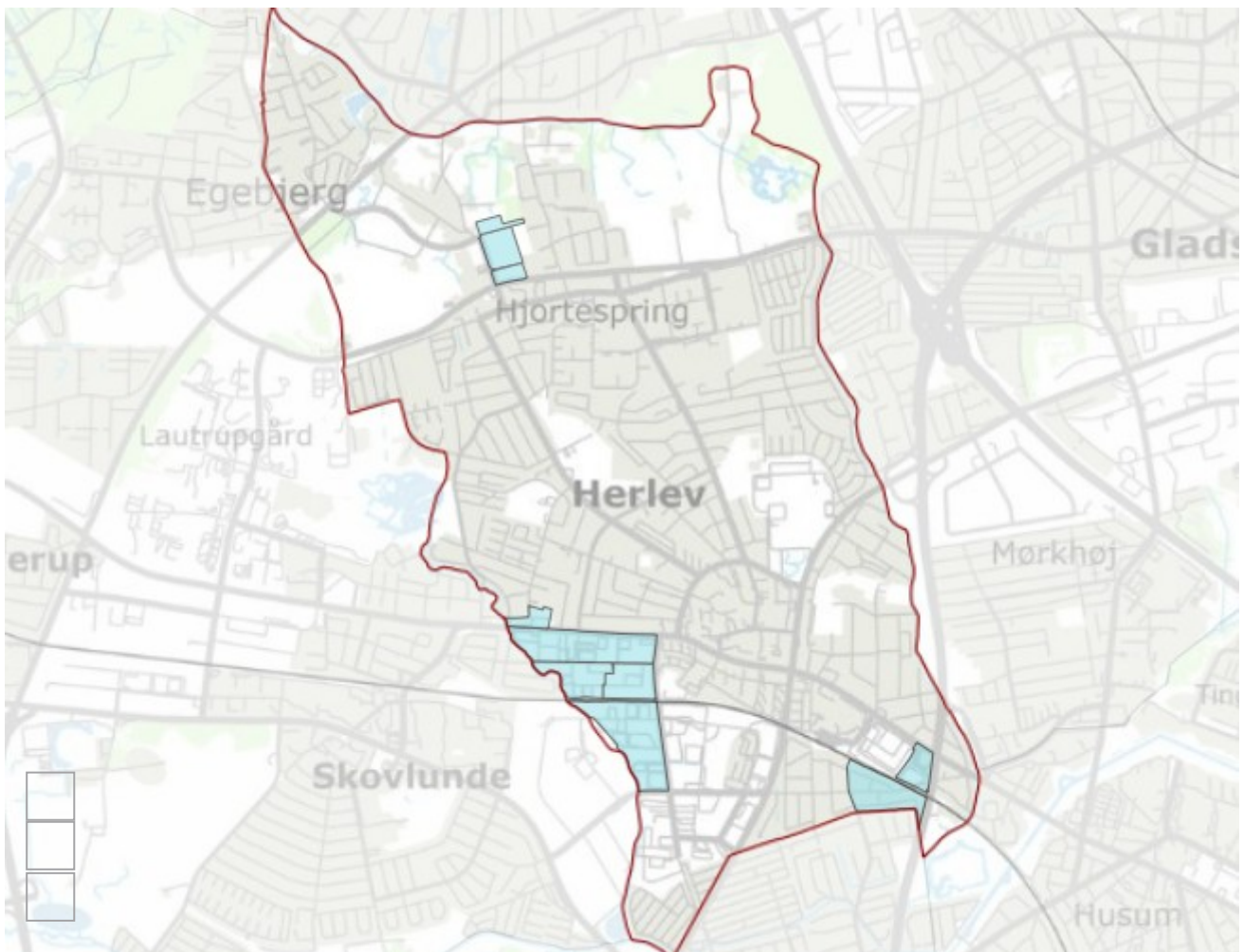
Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser.

Erhvervsområder

Omfatter arealer udlagt til kontor og serviceerhverv, lettere industri, tungere industri og erhvervsområder. Erhvervsandelen er på mindst 80 %. Kun begrænset mulighed for lokal detailhandel, lokal privat og offentlig service og fællesanlæg. Der må ikke indrettes boliger i erhvervsområder.

I erhvervsområder kan der etableres butikker til salg af egne produkter. Butikker må etableres med et maksimalt bruttoetageareal på 200 m².

Da der er forskel på, hvor stor miljøpåvirkning en virksomhed har, suppleres erhvervsområdernes rammer med en miljøklassifikation.



E6 - Erhvervsområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde, industri, let industri og håndværk**

Der må ikke etableres egentlige udendørs oplagspladser.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af den enkelte ejendom

Maksimal højde er **12 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

E7 - Erhvervsområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde, industri, let industri og håndværk**

Der må ikke etableres egentlige udendørs oplagspladser.

Eltransmission har elanlæg, der går gennem rammeområdet.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **4,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

E5 - Erhvervsområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde, industri, let industri og håndværk**

Der må ikke etableres egentlige udendørs oplagspladser.
Eltransmission har elanlæg, der går gennem rammeområdet.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af den enkelte ejendom

Maksimal højde er **12 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

E9 - Erhvervsområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde, kontor- og serviceerhverv**

Der skal udlægges et planteareal til træer langs Herlev Hovedgade.

Eltransmission har elanlæg, der går gennem rammeområdet.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **4,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

E4 - Erhvervsområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde, kontor- og serviceerhverv, industri, let industri og håndværk**

Stationsnært kerneområde. Der kan opføres store kontorenheder over 1.500 m² og intensive byfunktioner.

Der må ikke etableres egentlige oplagspladser.

Der skal udlægges et planteareal til træer langs Herlev Hovedgade.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **65%** af den enkelte ejendom

Maksimal højde er **12 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

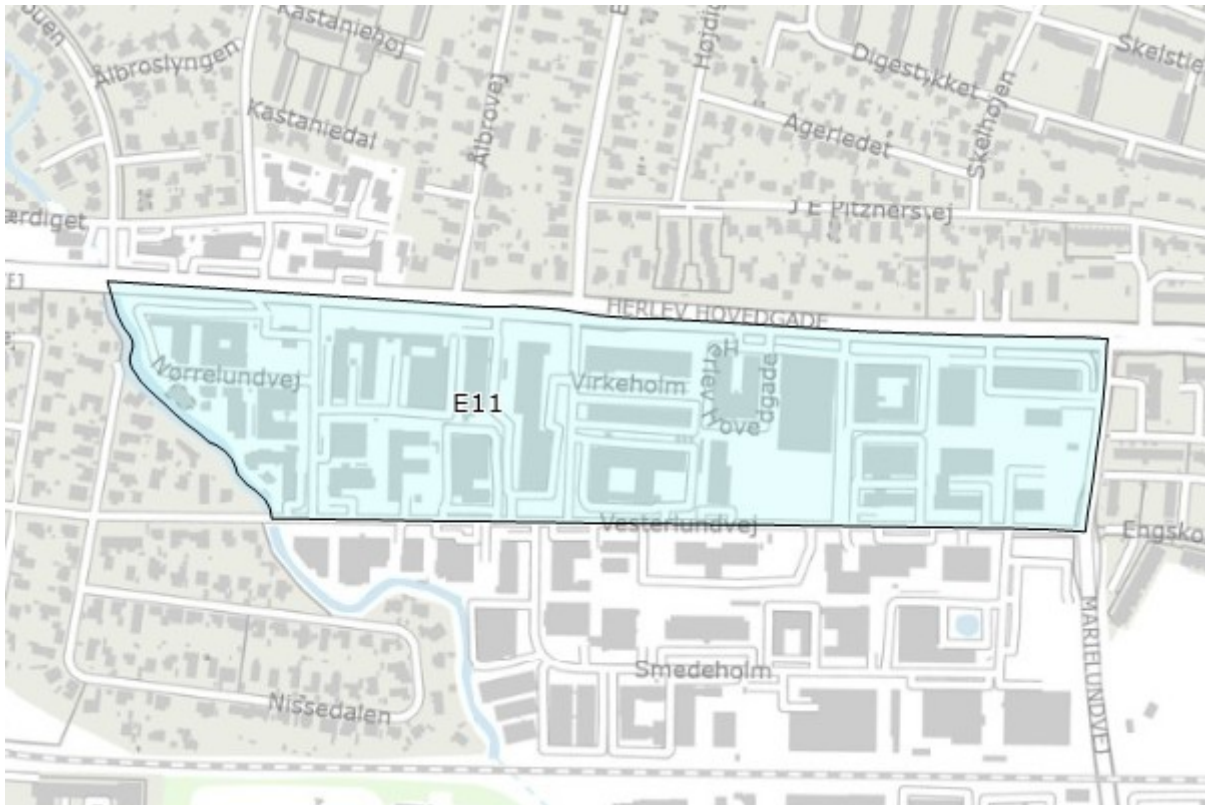
Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Omfattet af bestemmelser vedrørende afstandszone til erhvervsområde.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

E11 - Erhvervsområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, butikker med særligt pladskrævende varer**

Område til særligt pladskrævende varer, hvor det maksimale butiksareal er 20.000 m².
Butiksstørrelser er maksimalt 5.000 m².

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **100%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **6**

Maksimal højde er **24 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

E3 - Erhvervsområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde, kontor- og serviceerhverv, industri, let industri og håndværk, område til offentlige formål**

Der må ikke etableres egentlige oplagspladser.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **100%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **6**

Maksimal højde er **24 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Omfattet af bestemmelser vedrørende afstandszone til erhvervsområde.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

E10 - Erhvervsområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde, kontor- og serviceerhverv, industri, let industri og håndværk, område til offentlige formål**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1,5**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Indenfor 100 meter fra Viemosevej, må der kun etableres klasse 2 og 3 virksomheder. Nord for området er et eksisterende arbejdsareal, der anvendes af Banedanmarks, som bl.a. indebærer natlige aktiviteter. Inden for arbejdsarealet svarer støjniveauet for den eksisterende og fremtidige anvendelse til virksomhed i miljøklasse 6-7.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

E14 - Erhvervsområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde, industri, tung industri, konsekvensområde omkring produktionsvirksomheder, område til offentlige formål**

Delvist omfattet af Loopet. Loopet skal indeholde stiforløb, beplantning og regnvandshåndtering som understøtter loppet som kvarterets sammenhængende rekreative areal. Der skal etableres et større areal til rekreative aktiviteter og ophold i tilknytning til Loopet.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **100%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **6**

Maksimal højde er **24 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

På matr. nr. 2k, 2ay, og 2l, Herlev, må der kun etableres virksomheder svarende til miljøklasse 4.

På matr. nr. 2m og 2au, Herlev, må der kun etableres virksomheder svarende til miljøklasse 3.

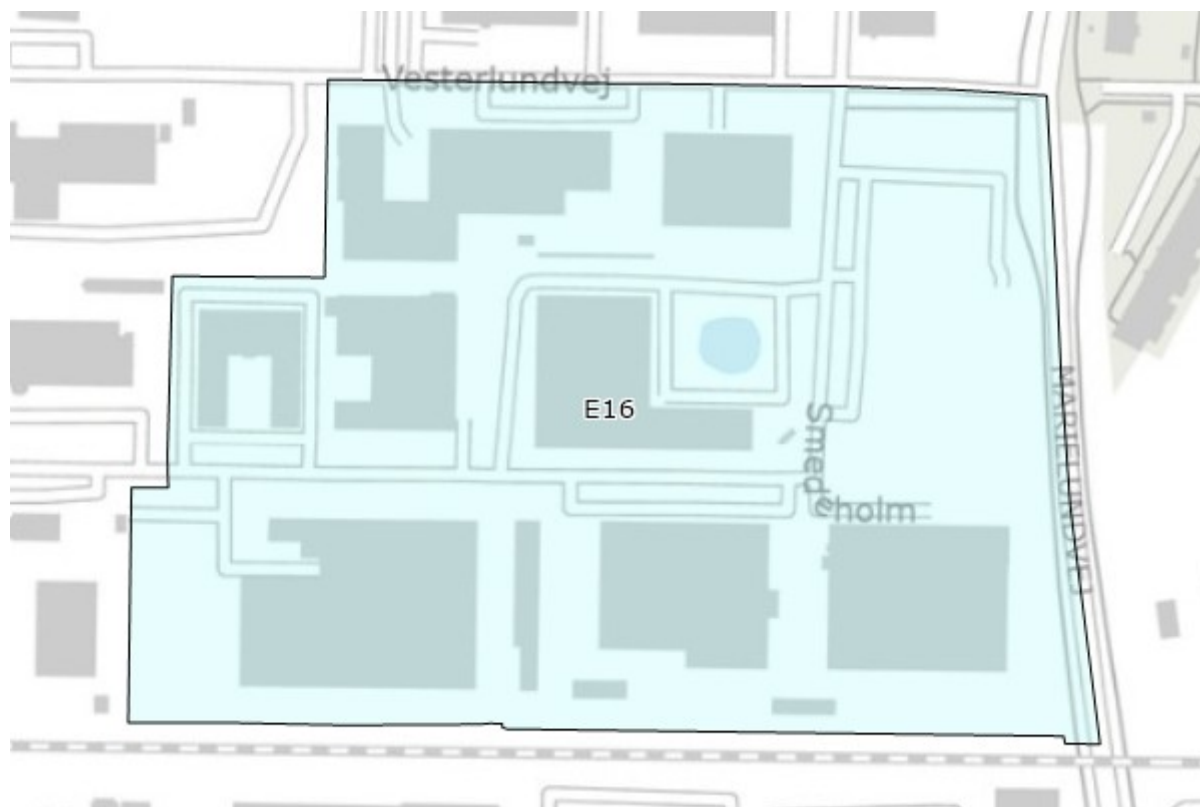
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Ellekær 6 er omfattet af retningslinjer vedrørende bevaring.

E16 - Erhvervsområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv, industri, let industri og håndværk, område til offentlige formål**

Parkering: Der skal etableres 1 p-plads per 100 m² bruttoetageareal.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **110%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **6**

Maksimal højde er **24 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

Omfattet af bestemmelser vedrørende afstandszone til erhvervsområde.

I lokalplan skal der fastlægges bestemmelser om afværgeforanstaltninger, der sikrer, at virksomheders drift ikke belaster miljøfølsom anvendelse i en afstand af 20 meter målt fra skel.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der kan i lokalplan fraviges for krav om etablering af friareal.

Lokalplanlægning

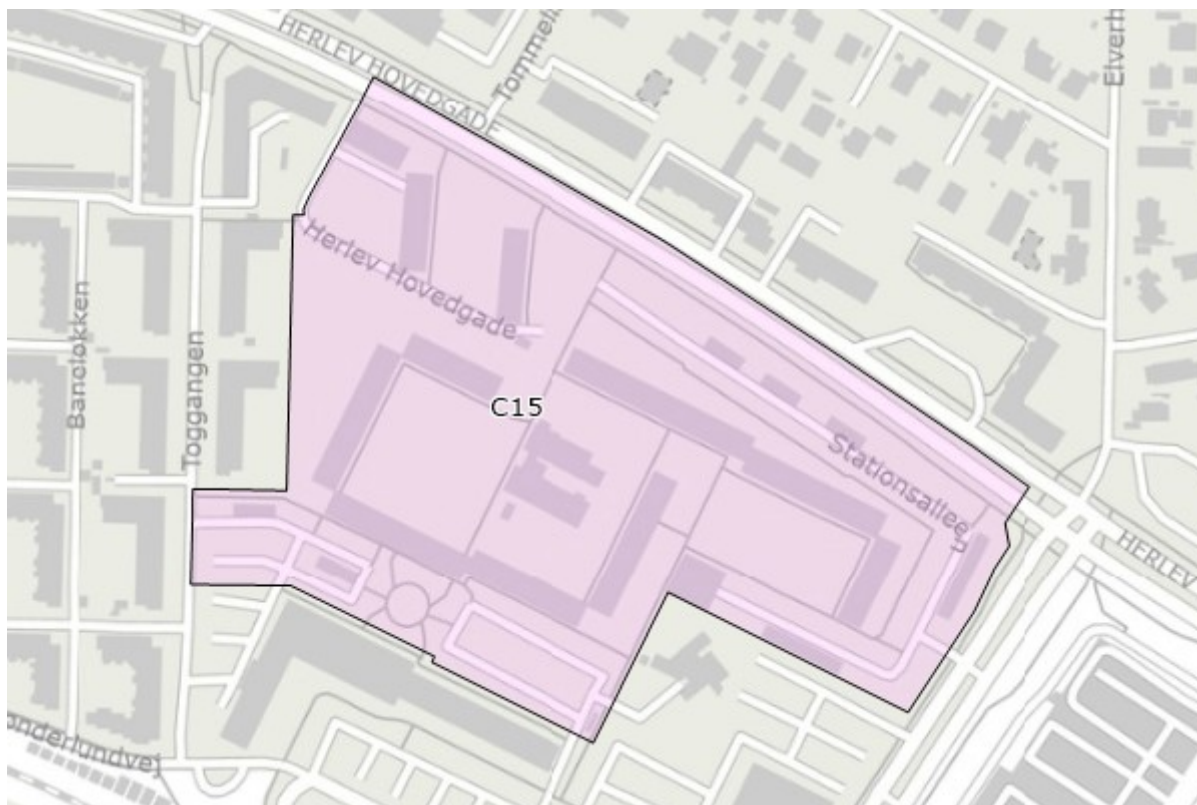
131

Centerområder

I centerområder kan der planlægges for erhverv og helårsboliger samt administration, undervisning, institutioner, kulturelle formål, fritids- og idrætsformål, kirker og kirkegårde, pleje- og ældrecentre. Der kan indpasses mindre tekniske anlæg, såsom transformestationer, varmecentraler, regnvandsbassiner og lignende.



C15 - Centerområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, bymidte, daginstitutioner**

Stationsnært kerneområde. Der kan opføres store kontorenheder over 1.500 m² og intensive byfunktioner.

Der kan indrettes tagboliger i bebyggelse, der ikke omfatter Kagsgården, når hensyn til bevaring, friareal og parkeringsareal tilgodeses.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **75%** af den enkelte ejendom

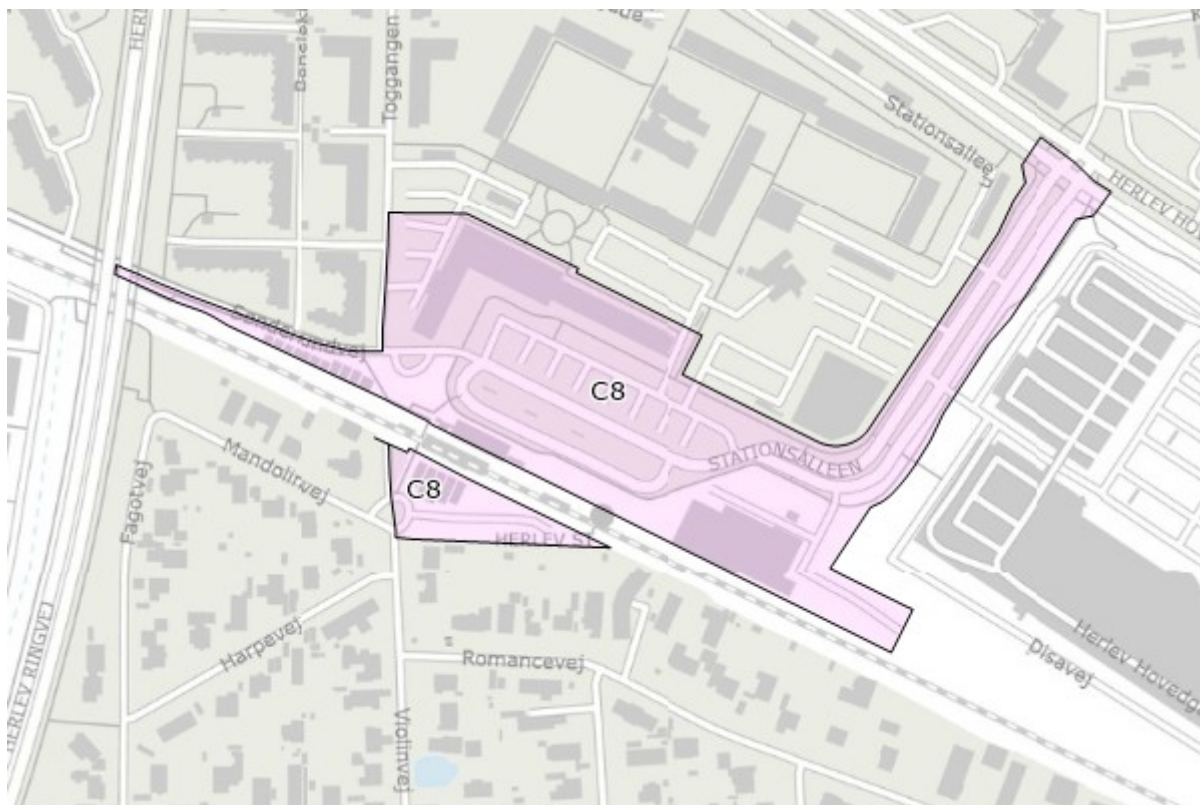
Maksimale antal etager er **4**

Der kan indrettes tagboliger i bebyggelse, der ikke omfatter Kagsgården, når hensyn til bevaring, friareal og parkeringsareal tilgodeses.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

C8 - Centerområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, kontor- og serviceerhverv, butikker, publikumsorienterede serviceerhverv, daginstitutioner, kulturelle institutioner, offentlig administration, trafikterminal**

Stationsnært kerneområde. Der kan opføres store kontorenheder over 1.500 m² og intensive byfunktioner.

Del af bymidte, hvor det maksimale butiksareal er 68.500 m². Maksimale butiksstørrelser er 5.000 m² for dagligvarer og 2.000 m² for udvalgsvarer for bymidten som helhed.

Arealstørrelserne kan være mindre i nogle rammeområder. For den del af bymidten, der udgøres af BIG Shopping Center, kan maksimale butiksstørrelser for dagligvare udgøre 3.500 m² og 10.000 m² for udvalgsvarebutikker, mens der er krav til minimumsstørrelser på 500 m².

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **200%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Mod toggangen må der bygges i 6 etager og 22 m over terræn.

Miljø

Omfattet af bestemmelser vedrørende afstandszone til erhvervsområde.

Syd for rammen er et eksisterende arbejdsareal, der anvendes af Banedanmark, som bl.a. indebærer natlige aktiviteter. Inden for arbejdsarealet svarer støjniveauet for den eksisterende og fremtidige anvendelse til virksomhed i miljøklasse 6-7.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

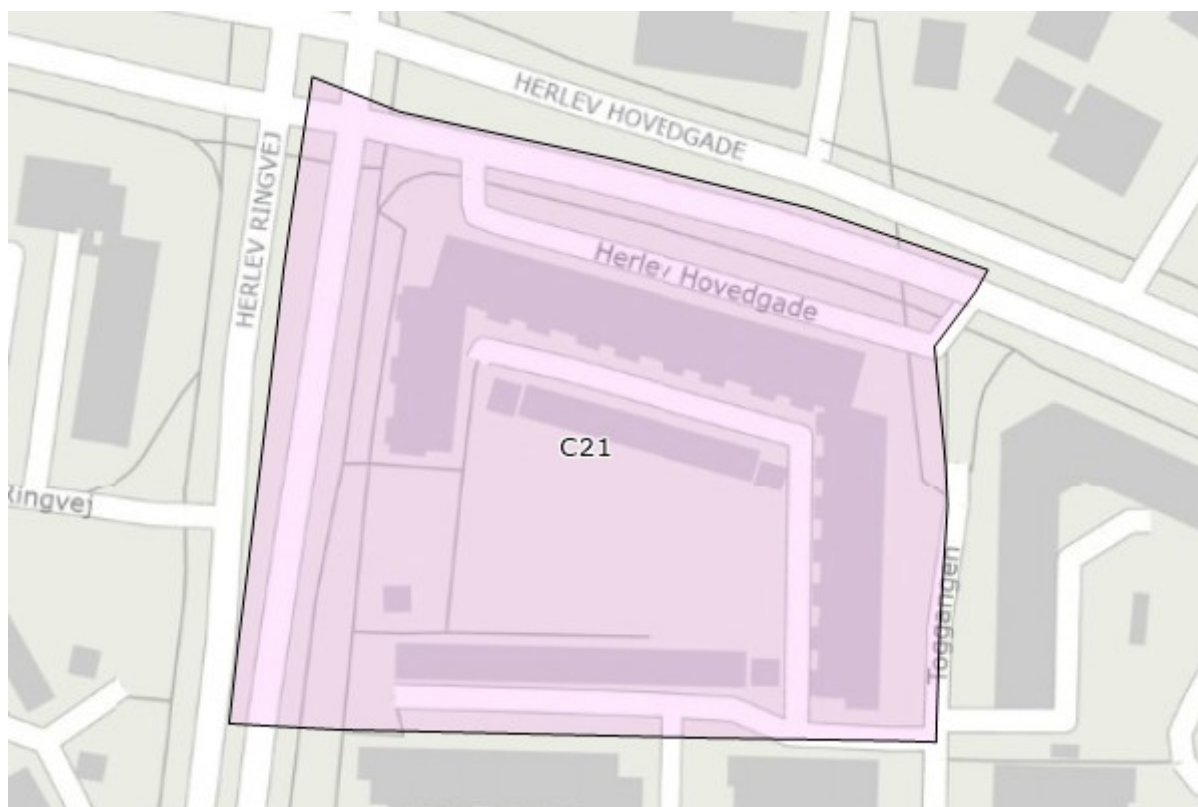
Opholds- og friarealer

Eksisterende offentlige tilgængelige grønne områder bibeholdes.

Lokalplanlægning

50

C21 - Centerområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, kontor- og serviceerhverv, butikker, publikumsorienterede serviceerhverv, daginstitutioner, offentlig administration**

Stationsnært kerneområde. Der kan opføres store kontorenheder over 1.500 m² og intensive byfunktioner.

Nyt boligbyggeri skal forsynes med mindst 1 altan og/eller terrasse.

Eksisterende offentlige tilgængelige grønne områder skal bibeholdes.

Del af bymidte, hvor det maksimale butiksareal er 68.500 m². Maksimale butiksstørrelser er 5.000 m² for dagligvarer og 2.000 m² for udvalgsvarer for bymidten som helhed.

Arealstørrelserne kan være mindre i nogle rammeområder. For den del af bymidten, der udgøres af BIG Shopping Center, kan maksimale butiksstørrelser for dagligvare udgøre 3.500 m² og 10.000 m² for udvalgsvarebutikker, mens der er krav til minimumsstørrelser på 500 m².

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **250%** af den enkelte ejendom

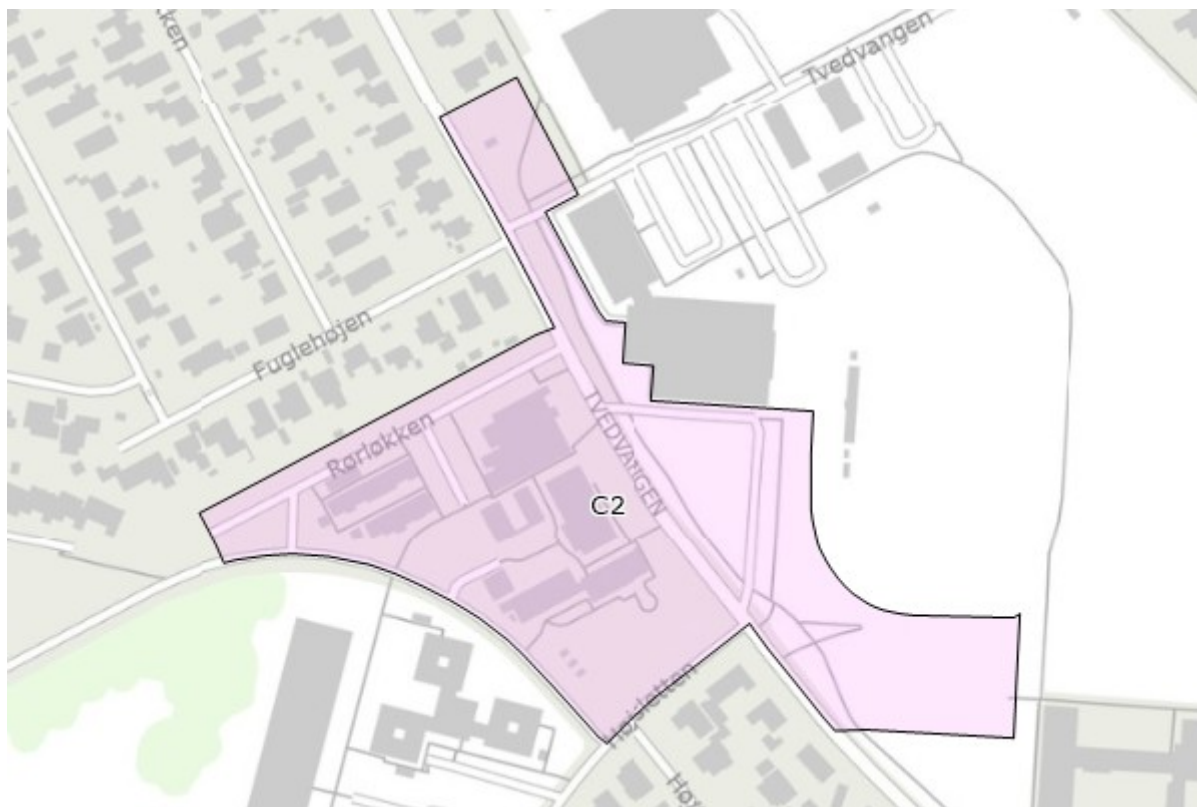
Maksimalt antal etager er **8**

Maksimal højde er **28 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

C2 - Centerområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, tæt-lav boligbebyggelse, butikker, lokalcenter, publikumsorienterede serviceerhverv, daginstitutioner, religiøse institutioner og gravpladser**

Del af lokalcenter hvor det maksimale butiksareal er 3.000 m². Butiksstørrelser er maksimalt 1.200 m² for dagligvarer og 500 m² for udvalgsvarer.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

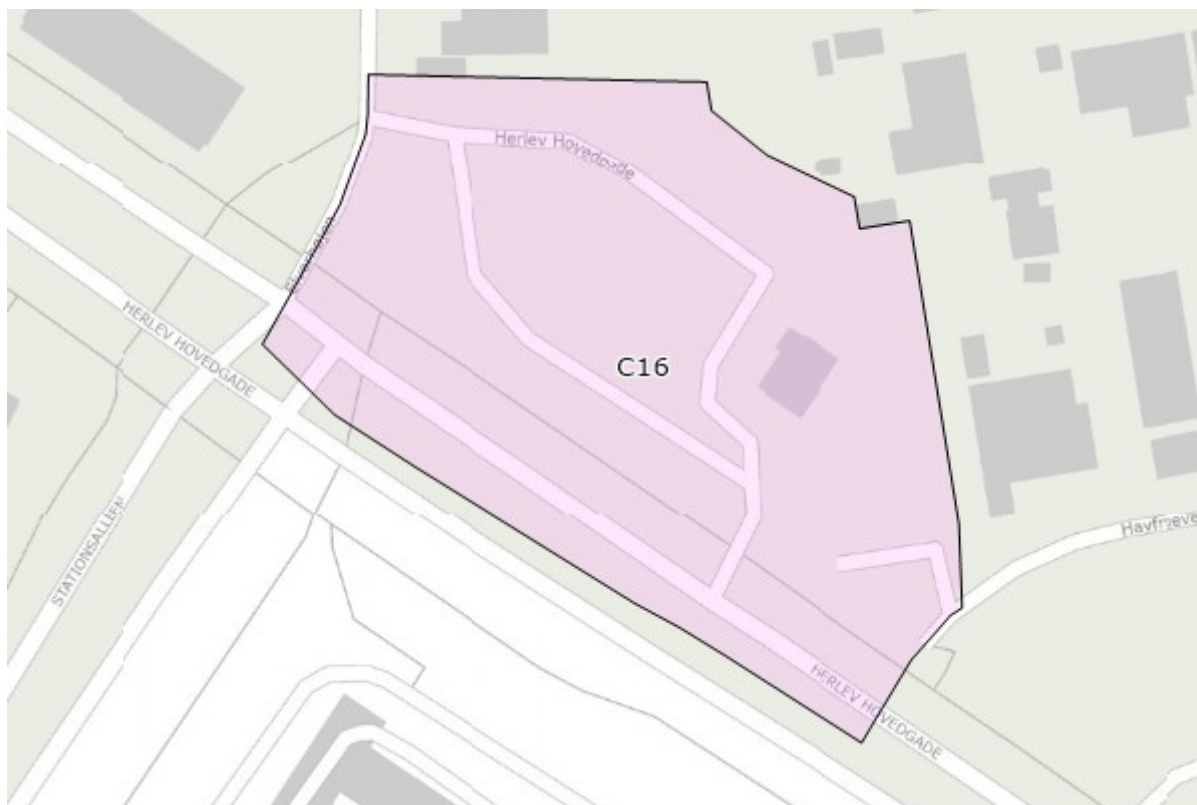
Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **75%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **270 m²**

C16 - Centerområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv, bymidte, butikker**

Stationsnært kerneområde. Der kan opføres store kontorenheder over 1.500 m² og intensive byfunktioner.

Del af bymidte, hvor det maksimale butiksareal er 68.500 m². Maksimale butiksstørrelser er 5.000 m² for dagligvarer og 2.000 m² for udvalgsvarer for bymidten som helhed.

Arealstørrelserne kan være mindre i nogle rammeområder. For den del af bymidten, der udgøres af BIG Shopping Center, kan maksimale butiksstørrelser for dagligvare udgøre 3.500 m² og 10.000 m² for udvalgswarebutikker, mens der er krav til minimumsstørrelser på 500 m².

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

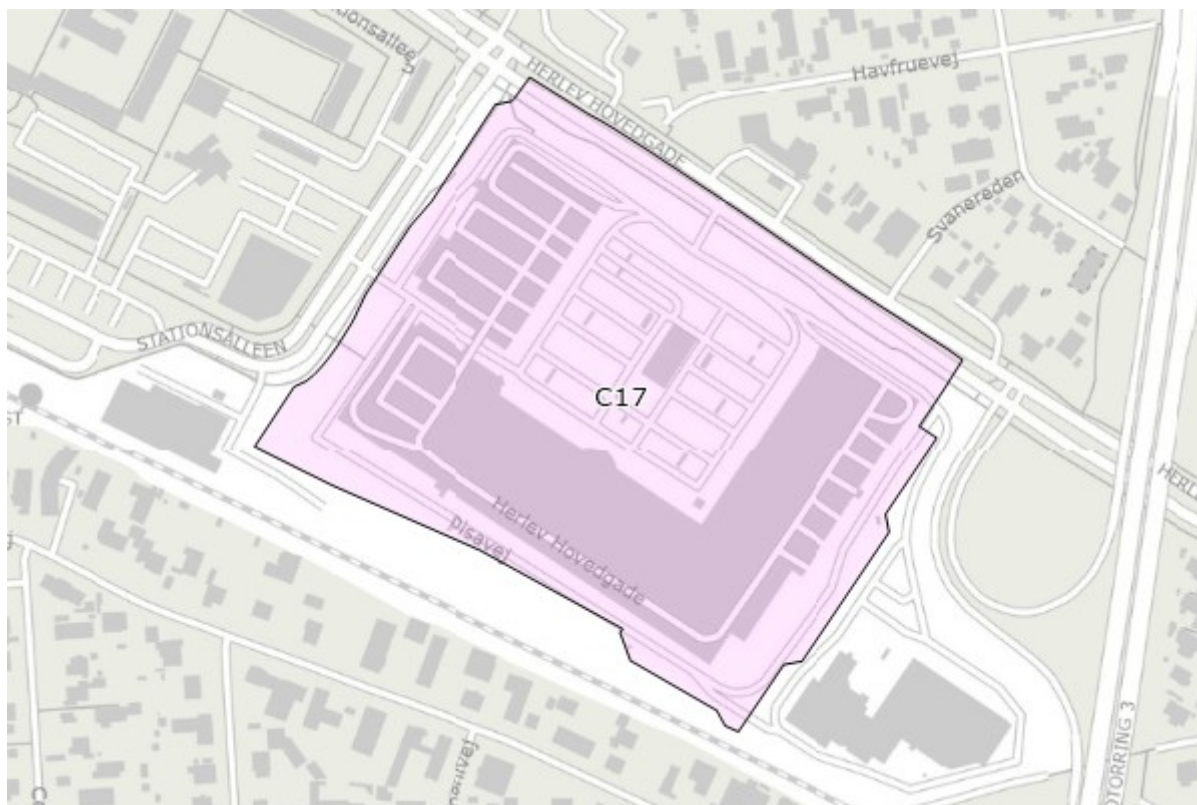
Maksimal bebyggelsesprocent er **75%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **4**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

C17 - Centerområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv, bymidte, butikker, publikumsorienterede serviceerhverv, daginstitutioner, kulturelle institutioner**

Stationsnært kerneområde. Der kan opføres store kontorenheder over 1.500 m² og intensive byfunktioner.

Del af bymidte, hvor det maksimale butiksareal er 68.500 m². Maksimale butiksstørrelser er 5.000 m² for dagligvarer og 2.000 m² for udvalgsvarer for bymidten som helhed.

Arealstørrelserne kan være mindre i nogle rammeområder. For den del af bymidten, der udgøres af BIG Shopping Center, kan maksimale butiksstørrelser for dagligvare udgøre 3.500 m² og 10.000 m² for udvalgsvarebutikker, mens der er krav til minimumsstørrelser på 500 m².

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **3**

Miljø

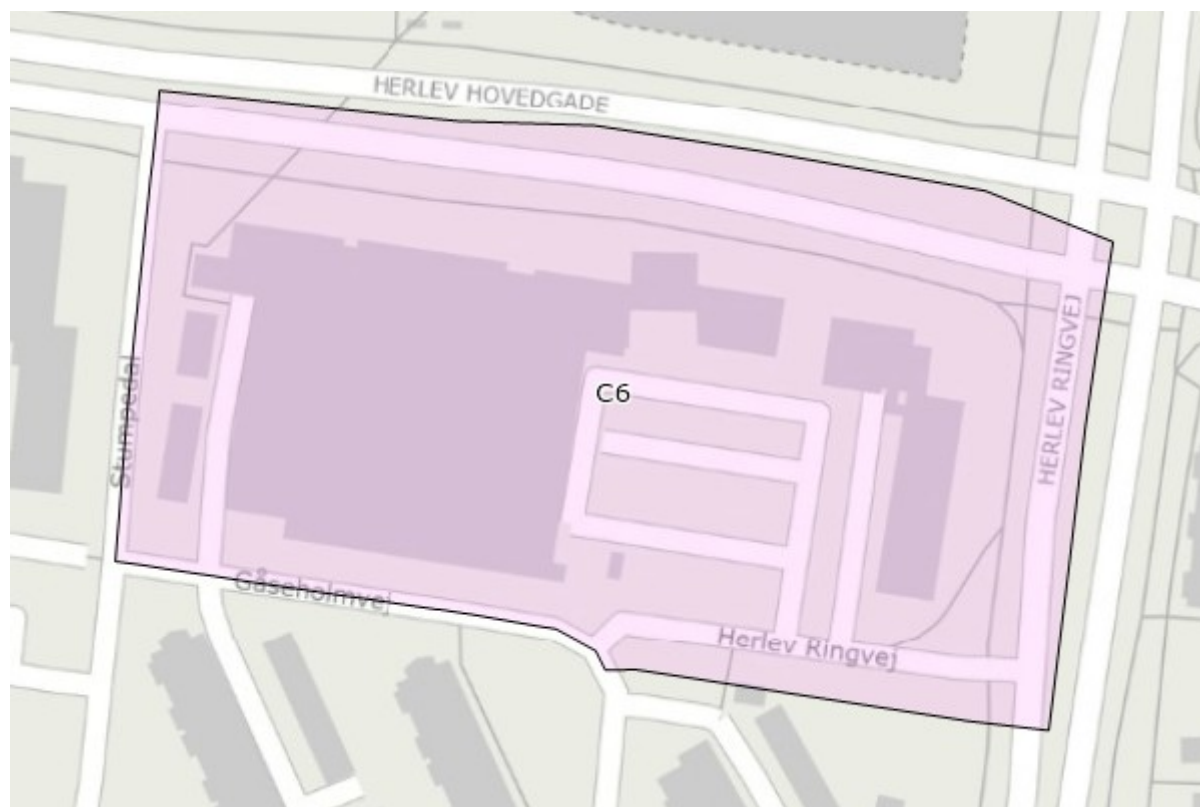
Omfattet af bestemmelser vedrørende afstandszone til erhvervsområde.

Syd for rammen er et eksisterende arbejdsareal, der anvendes af Banedanmark, som bl.a. indebærer natlige aktiviteter. Inden for arbejdsarealet svarer støjniveauet for den eksisterende og fremtidige anvendelse til virksomhed i miljøklasse 6-7.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

C6 - Centerområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, kontor- og serviceerhverv, butikker, publikumsorienterede serviceerhverv, offentlig administration**

Stationsnært kerneområde. Der kan opføres store kontorenheder over 1.500 m² og intensive byfunktioner.

Ny boligbyggeri skal forsynes med mindst 1 altan og/eller terrasse.

Der kan indrettes tagboliger, når hensyn til bevaring, friareal og parkeringsareal tilgodeses.

Del af bymidte, hvor det maksimale butiksareal er 68.500 m². Maksimale butiksstørrelser er 5.000 m² for dagligvarer og 2.000 m² for udvalgsvarer for bymidten som helhed.

Arealstørrelserne kan være mindre i nogle rammeområder. For den del af bymidten, der udgøres af BIG Shopping Center, kan maksimale butiksstørrelser for dagligvare udgøre 3.500 m² og 10.000 m² for udvalgsvarebutikker, mens der er krav til minimumsstørrelser på 500 m².

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **255%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **13**

Maksimal højde er **45,5 m**

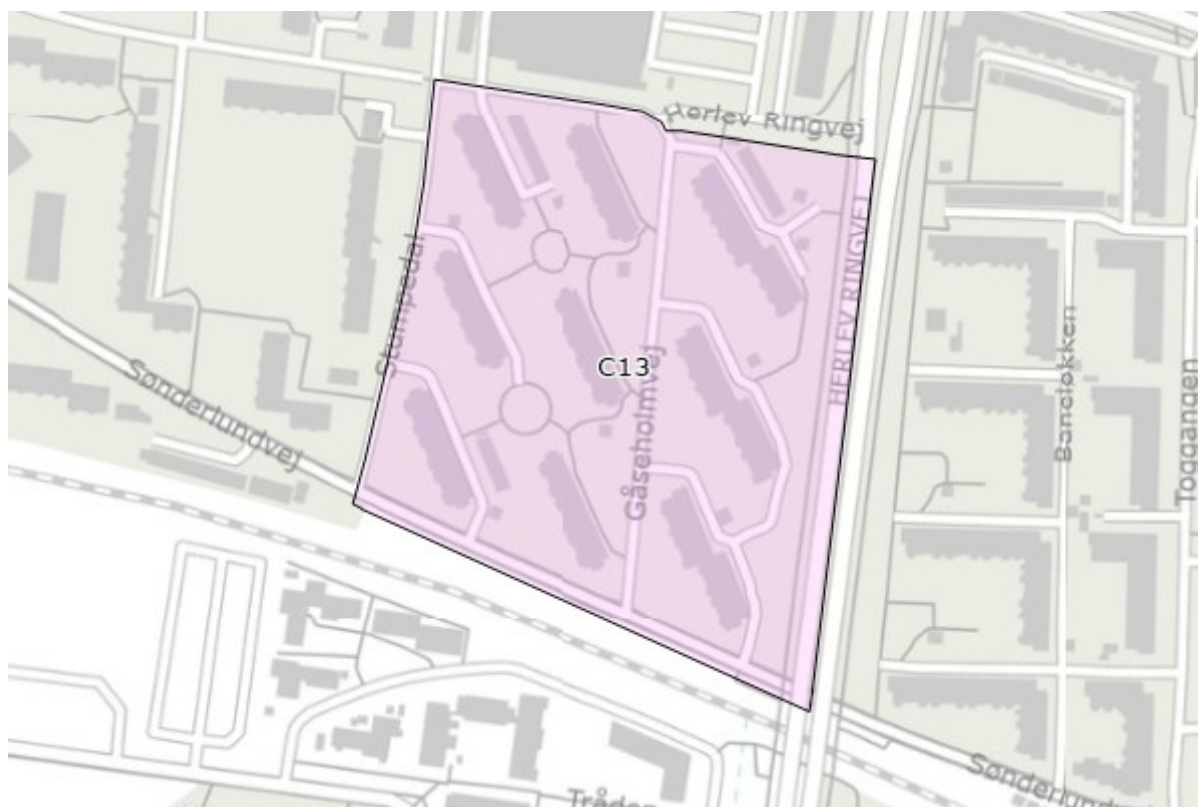
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

XI, XI-2

C13 - Centerområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, daginstitutioner**

Stationsnært kerneområde. Der kan opføres store kontorenheder over 1.500 m² og intensive byfunktioner.

Syd for Sønderlundsvej kan etableres en fodgænger passage til Hørkær over/under jernbanen.

Del af bymidte, hvor det maksimale butiksareal er 68.500 m². Maksimale butiksstørrelser er 5.000 m² for dagligvarer og 2.000 m² for udvalgsvarer for bymidten som helhed.

Arealstørrelserne kan være mindre i nogle rammeområder. For den del af bymidten, der udgøres af BIG Shopping Center, kan maksimale butiksstørrelser for dagligvare udgøre 3.500 m² og 10.000 m² for udvalgswarebutikker, mens der er krav til minimumsstørrelser på 500 m².

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **75%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **4**

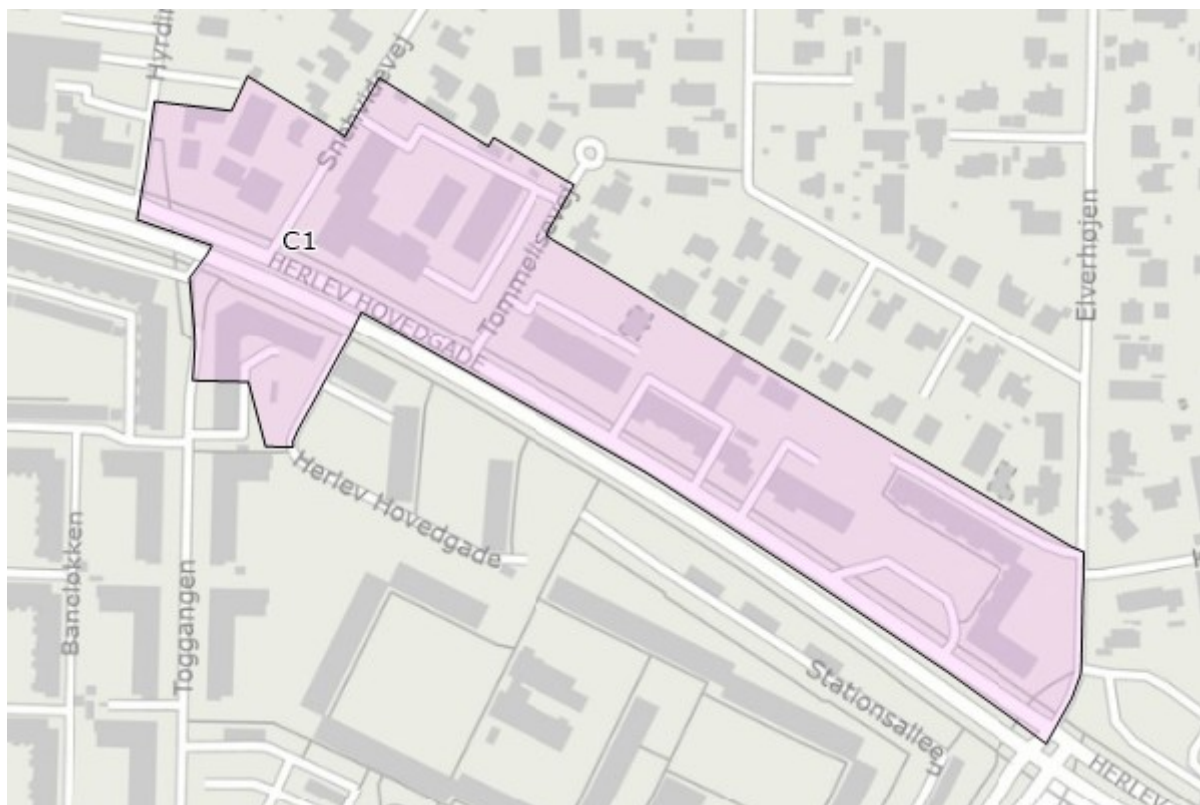
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af retningslinjer vedrørende bevaring.

C1 - Centerområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, kontor- og serviceerhverv, butikker, publikumsorienterede serviceerhverv, daginstitutioner, kulturelle institutioner**

Stationsnært kerneområde. Der kan opføres store kontorenheder over 1.500 m² og intensive byfunktioner.

Eksisterende offentlige tilgængelige grønne områder skal bibeholdes.

Del af bymidte, hvor det maksimale butiksareal er 68.500 m². Maksimale butiksstørrelser er 5.000 m² for dagligvarer og 2.000 m² for udvalgsvarer for bymidten som helhed.

Arealstørrelserne kan være mindre i nogle rammeområder. For den del af bymidten, der udgøres af BIG Shopping Center, kan maksimale butiksstørrelser for dagligvare udgøre 3.500 m² og 10.000 m² for udvalgsvarebutikker, mens der er krav til minimumsstørrelser på 500 m².

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **70%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **3**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

C18 - Centerområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, kontor- og serviceerhverv, bymidte, publikumsorienterede serviceerhverv, daginstitutioner, kulturelle institutioner**

Stationsnært kerneområde. Der kan opføres store kontorenheder over 1.500 m² og intensive byfunktioner.

Del af bymidte, hvor det maksimale butiksareal er 68.500 m². Maksimale butiksstørrelser er 5.000 m² for dagligvarer og 2.000 m² for udvalgsvarer for bymidten som helhed.

Arealstørrelserne kan være mindre i nogle rammeområder. For den del af bymidten, der udgøres af BIG Shopping Center, kan maksimale butiksstørrelser for dagligvare udgøre 3.500 m² og 10.000 m² for udvalgsvarebutikker, mens der er krav til minimumsstørrelser på 500 m².

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **150%** af den enkelte ejendom

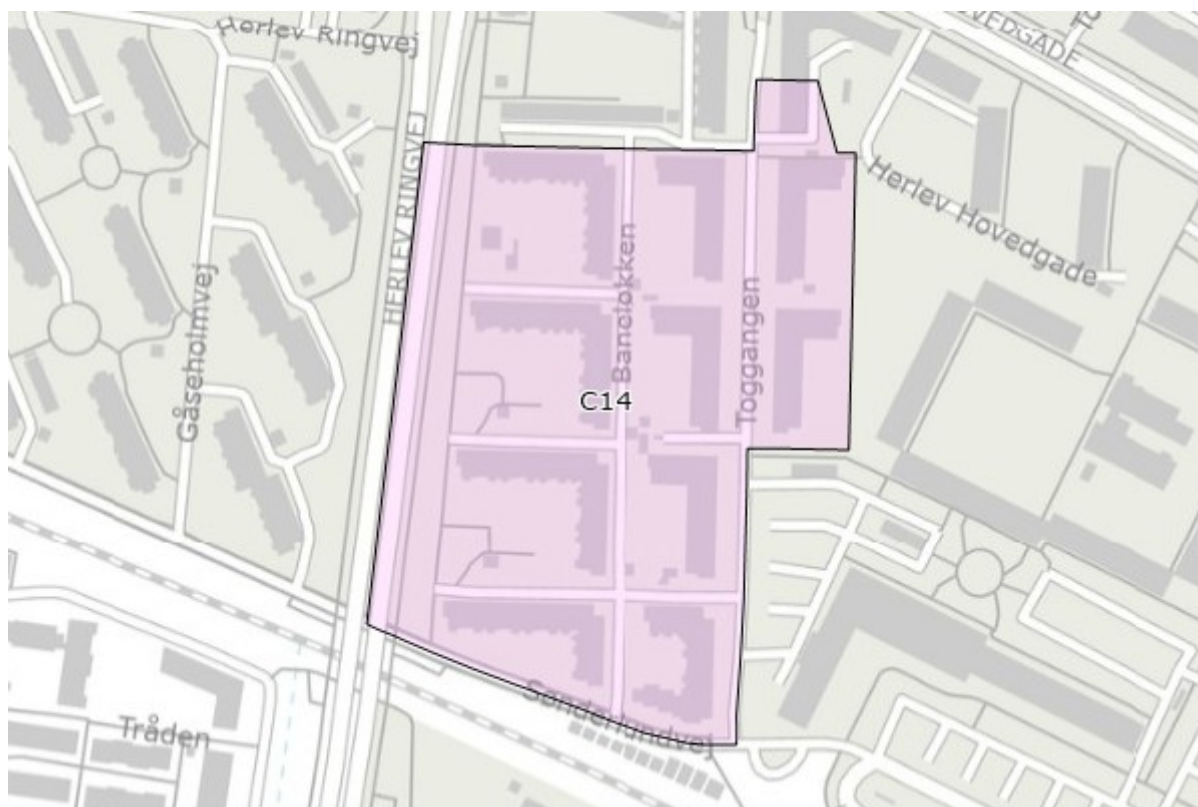
Maksimale antal etager er **8**

Maksimal højde er **35 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

C14 - Centerområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, bymidte, daginstitutioner**

Stationsnært kerneområde. Der kan opføres store kontorenheder over 1.500 m² og intensive byfunktioner.

Del af bymidte, hvor det maksimale butiksareal er 68.500 m². Maksimale butiksstørrelser er 5.000 m² for dagligvarer og 2.000 m² for udvalgsvarer for bymidten som helhed. Arealstørrelserne kan være mindre i nogle rammeområder. For den del af bymidten, der udgøres af BIG Shopping Center, kan maksimale butiksstørrelser for dagligvare udgøre 3.500 m² og 10.000 m² for udvalgswarebutikker, mens der er krav til minimumsstørrelser på 500 m².

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **75%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **4**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af retningslinjer vedrørende bevaring.

C12 - Centerområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse, almene boliger, kontor- og serviceerhverv, butikker, lokalcenter, daginstitutioner**

Eksisterende offentlige tilgængelige grønne områder bibeholdes.

Del af lokalcenter hvor det maksimale butiksareal er 3.000 m². Butiksstørrelser er maksimalt 1.200 m² for dagligvarer og 500 m² for udvalgsvarer.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

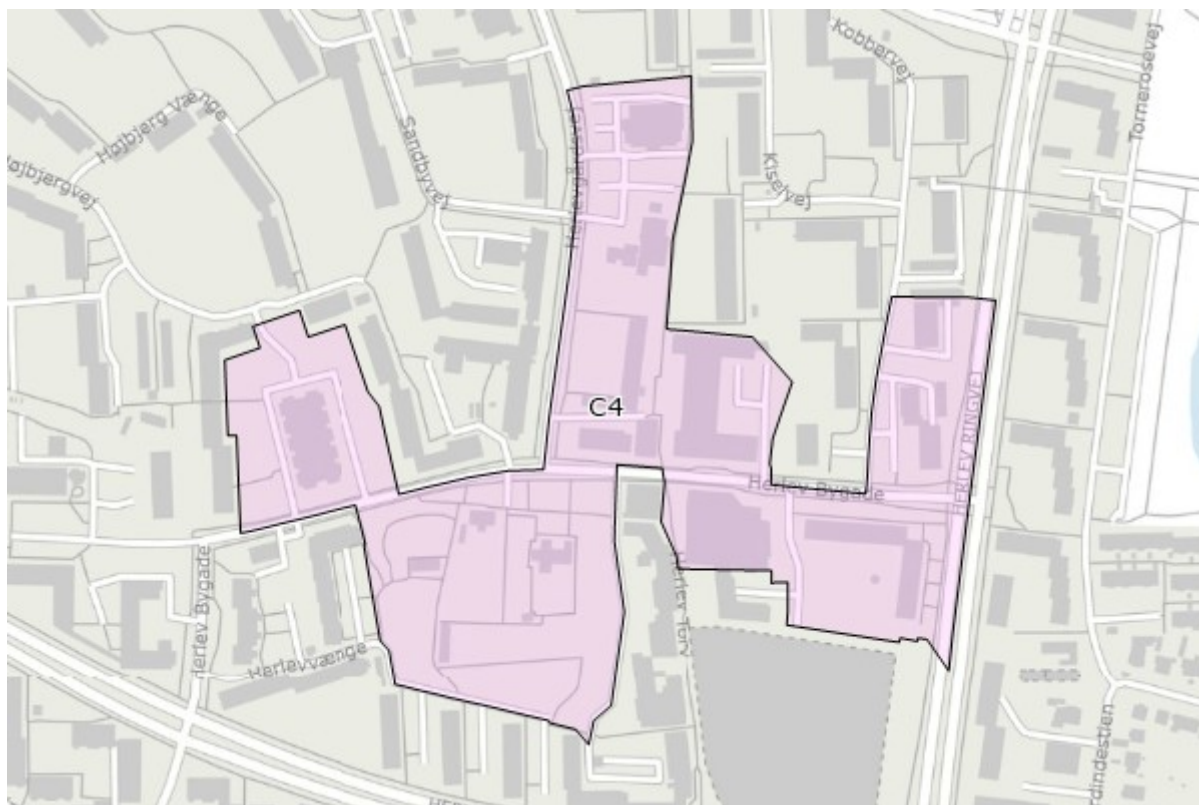
Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

C4 - Centerområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, kontor- og serviceerhverv, butikker, publikumsorienterede serviceerhverv, daginstitutioner, offentlig administration**

Stationsnært kerneområde. Der kan opføres store kontorenheder over 1.500 m² og intensive byfunktioner.

Nyt boligområde skal forsynes med mindst 1 altan og/eller terrasse.

Der kan indrettes tagboliger, når hensyn til bevaring, friareal og parkeringsareal skal tilgodeses.

Del af bymidte, hvor det maksimale butiksareal er 68.500 m². Maksimale butiksstørrelser er 5.000 m² for dagligvarer og 2.000 m² for udvalgsvarer for bymidten som helhed.

Arealstørrelserne kan være mindre i nogle rammeområder. For den del af bymidten, der udgøres af BIG Shopping Center, kan maksimale butiksstørrelser for dagligvare udgøre 3.500 m² og 10.000 m² for udvalgsvarebutikker, mens der er krav til minimumsstørrelser på 500 m².

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **3**

Nyt boligbyggeri skal forsynes med mindst 1 altan og/eller terrasse.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Eksisterende offentlige tilgængelige grønne områder bibeholdes.

Lokalplanlægning

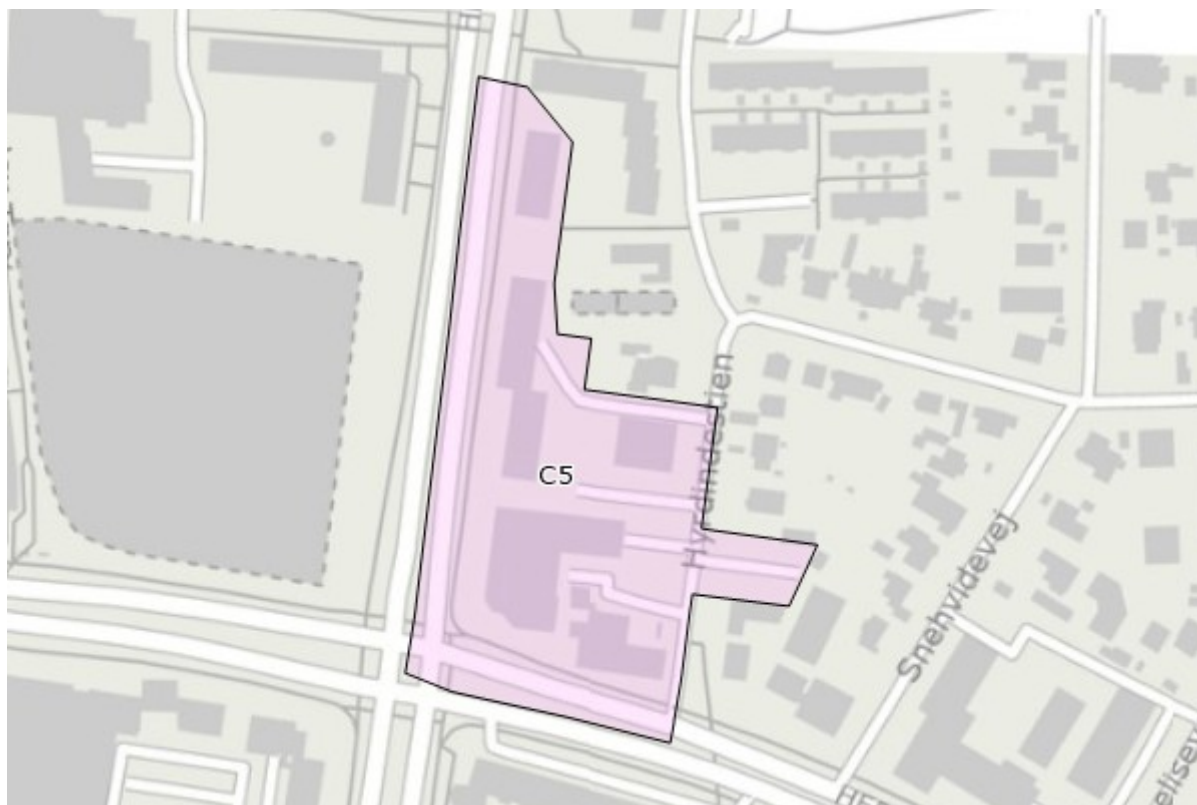
VIII, 23, 37, 46, 47

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af retningslinjer vedrørende bevaring.

Rammeområdet er omfattet af retningslinjer vedrørende Kulturforbindelsen.

C5 - Centerområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, kontor- og serviceerhverv, bymidte, butikker, publikumsorienterede serviceerhverv, daginstitutioner, offentlig administration**

Stationsnært kerneområde. Der kan opføres store kontorenheder over 1.500 m² og intensive byfunktioner.

Del af bymidte, hvor det maksimale butiksareal er 68.500 m². Maksimale butiksstørrelser er 5.000 m² for dagligvarer og 2.000 m² for udvalgsvarer for bymidten som helhed.

Arealstørrelserne kan være mindre i nogle rammeområder. For den del af bymidten, der udgøres af BIG Shopping Center, kan maksimale butiksstørrelser for dagligvare udgøre 3.500 m² og 10.000 m² for udvalgsvarebutikker, mens der er krav til minimumsstørrelser på 500 m².

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **220%** af området som helhed

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **220%**

Maksimale antal etager er **7**

Maksimal højde er **25 m**

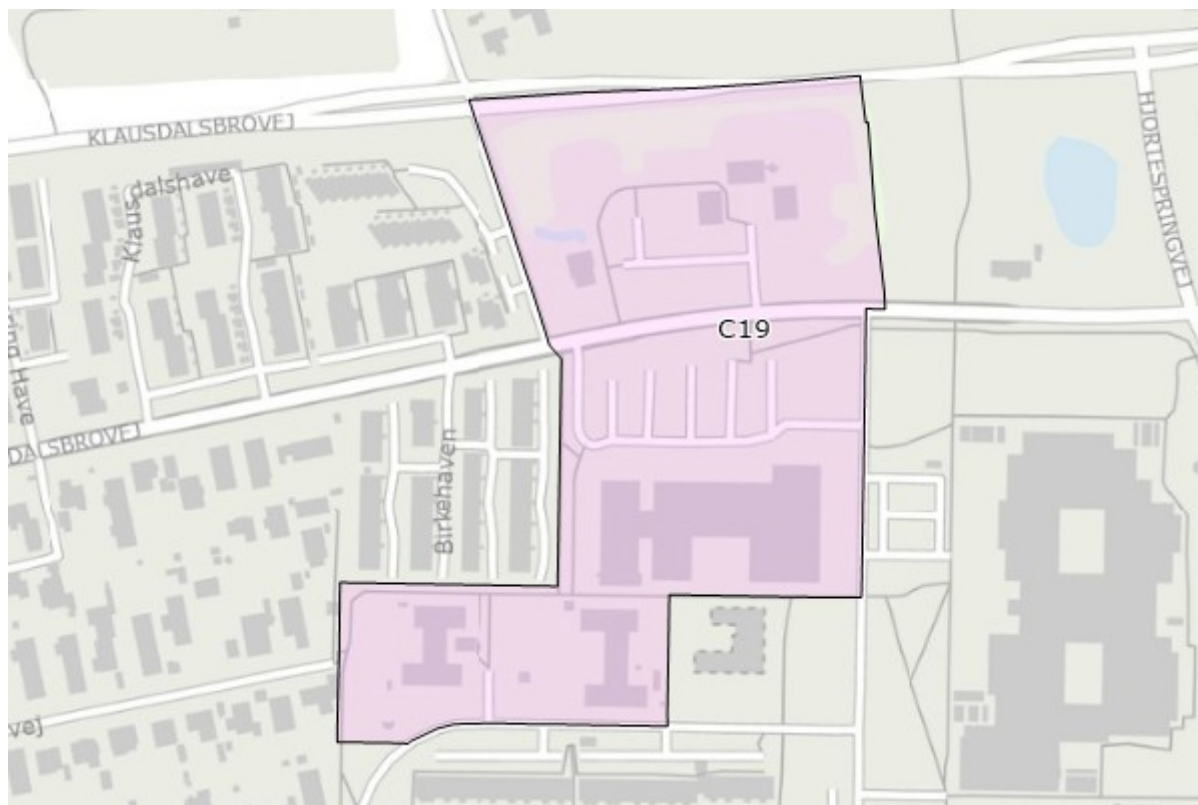
Boligbyggeri skal forsynes med mindst 1 altan og/eller terrasse.

Der kan indrettes tagboliger, når hensyn til bevaring, friareal og parkeringsareal tilgodeses.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

C19 - Centerområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, bydelscenter, butikker, større rekreativt område, uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner, kulturelle institutioner, religiøse institutioner og gravpladser**

Ældre landbebyggelse med forhaver langs Gl. Klausdalsbrovej skal bevares så vidt muligt.

Ny bebyggelse skal vejbetjenes fra Gl. Klausdalsbrovej.

Arealer omkring Kulturcenteret Gammelgård fastsættes til parkanvendelse.

Ved omdannelse og tilbygning til Hjørtespriingscenteret skal ny bebyggelse skabe et samspil med Gl. Klausdalsbrovej.

Del af bydelscenter hvor det maksimale butiksareal er 5.000 m². Butiksstørrelser er maksimalt 1.200 m² for dagligvarer og 500 m² for udvalgsvarer.

Eltransmission har elanlæg, der går gennem rammeområdet.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **3**

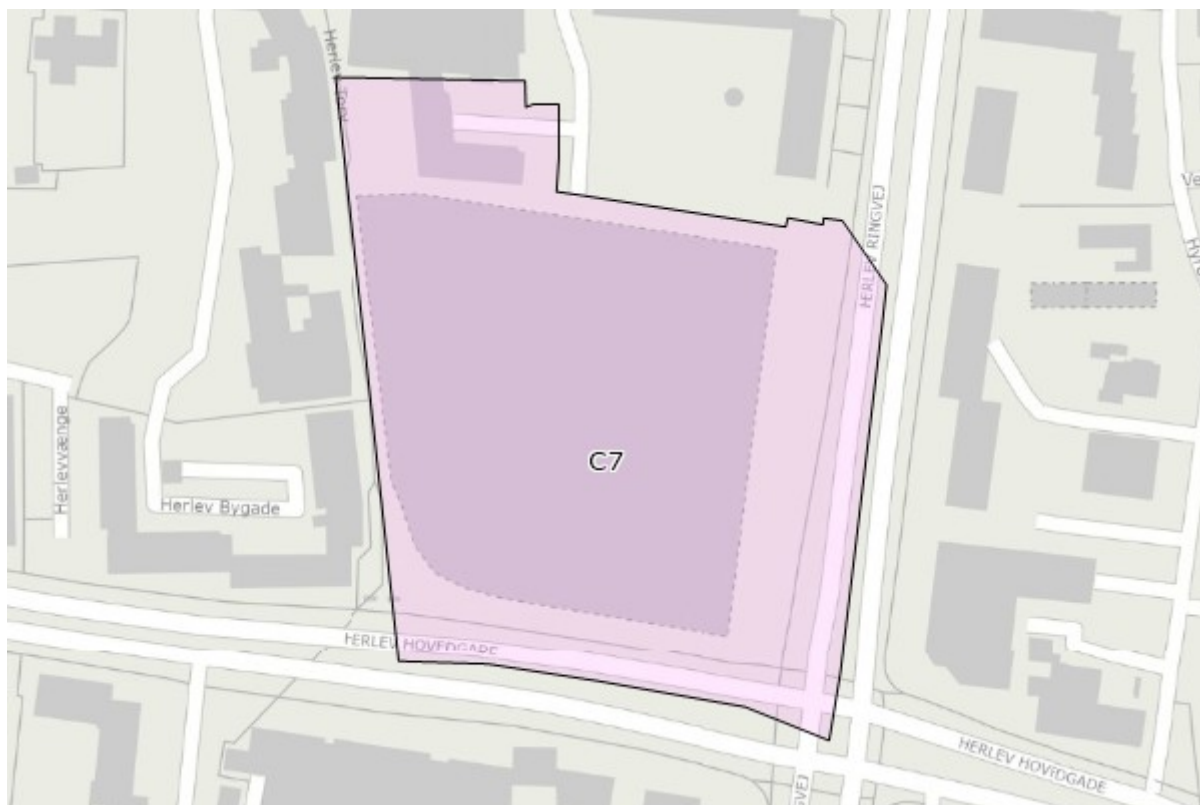
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af retningslinjer vedrørende bevaring.

C7 - Centerområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, bymidte, butikker**

Stationsnært kerneområde. Der kan opføres store kontorenheder over 1.500 m² og intensive byfunktioner.

Bygninger og facader mod Herlev Torv må maksimalt være 3 etager – yderligere etager skal være tilbagetrukket fra Herlev Torv så der sikres dagslys på Herlev Torv.

Del af bymidte, hvor det maksimale butiksareal er 68.500 m². Maksimale butiksstørrelser er 5.000 m² for dagligvarer og 2.000 m² for udvalgsvarer for bymidten som helhed.

Arealstørrelserne kan være mindre i nogle rammeområder. For den del af bymidten, der udgøres af BIG Shopping Center, kan maksimale butiksstørrelser for dagligvare udgøre 3.500 m² og 10.000 m² for udvalgswarebutikker, mens der er krav til minimumsstørrelser på 500 m².

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **270%** af området som helhed

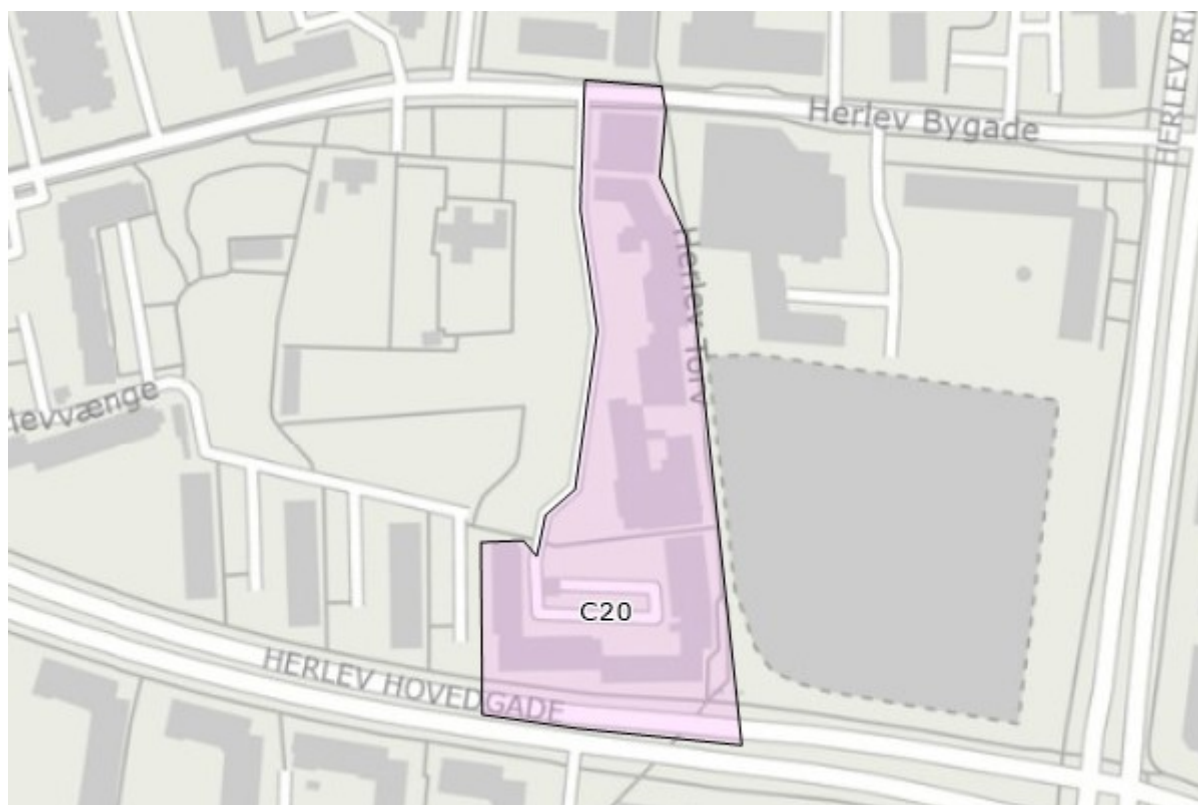
Maksimale antal etager er **12**

Maksimal højde er **50 m**

Udstykning

Området må ikke udstykkes

C20 - Centerområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, bymidte, butikker**

Stationsnært kerneområde. Der kan opføres store kontorenheder over 1.500 m² og intensive byfunktioner.

Nyt boligbyggeri skal forsynes med mindst 1 altan og/eller terrasse.

Eksisterende offentlige tilgængelige grønne områder skal bibeholdes.

Del af bymidte, hvor det maksimale butiksareal er 68.500 m². Maksimale butiksstørrelser er 5.000 m² for dagligvarer og 2.000 m² for udvalgsvarer for bymidten som helhed.

Arealstørrelserne kan være mindre i nogle rammeområder. For den del af bymidten, der udgøres af BIG Shopping Center, kan maksimale butiksstørrelser for dagligvare udgøre 3.500 m² og 10.000 m² for udvalgsvarebutikker, mens der er krav til minimumsstørrelser på 500 m².

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **250%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **5**

Maksimal højde er **20 m**

Udstykning

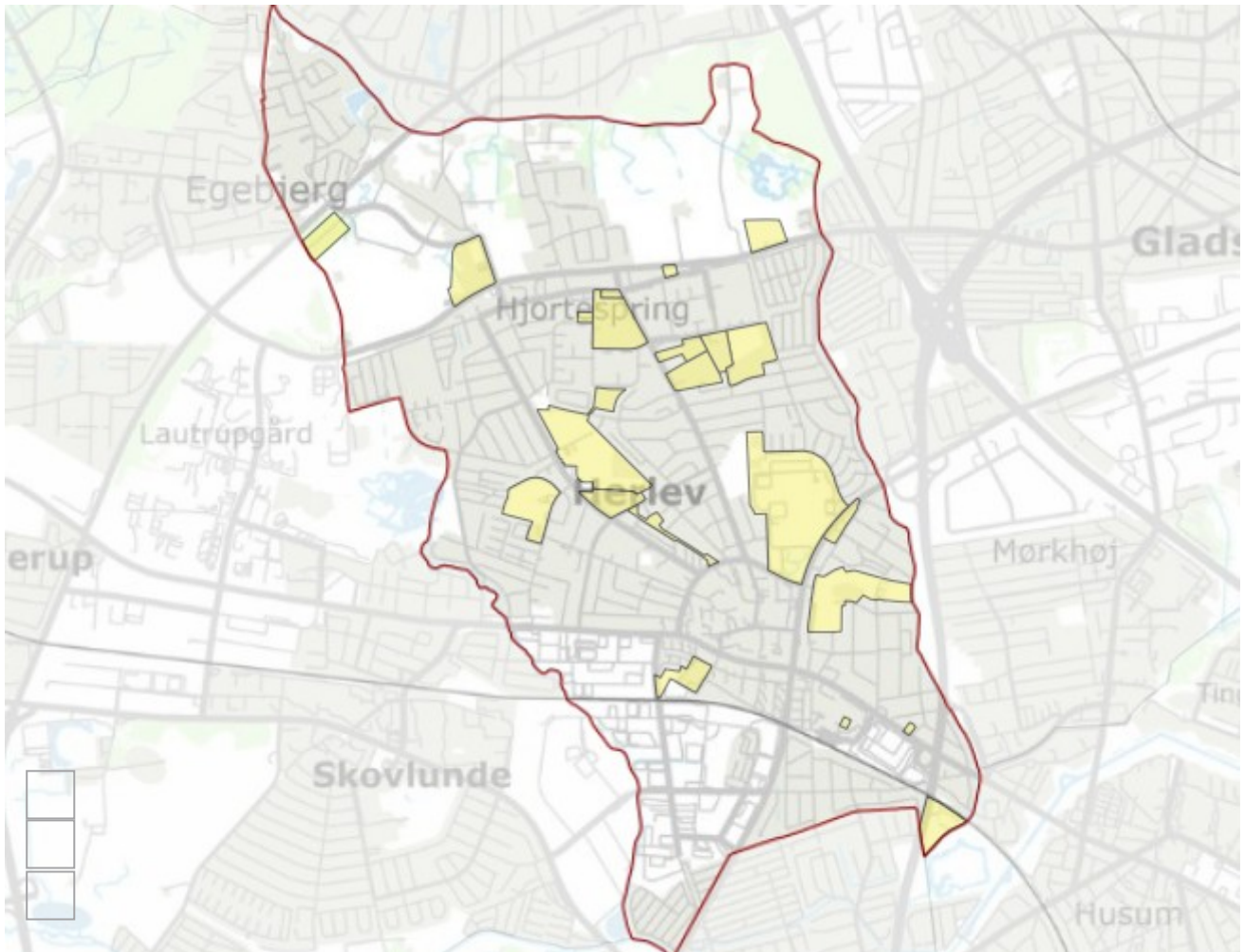
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

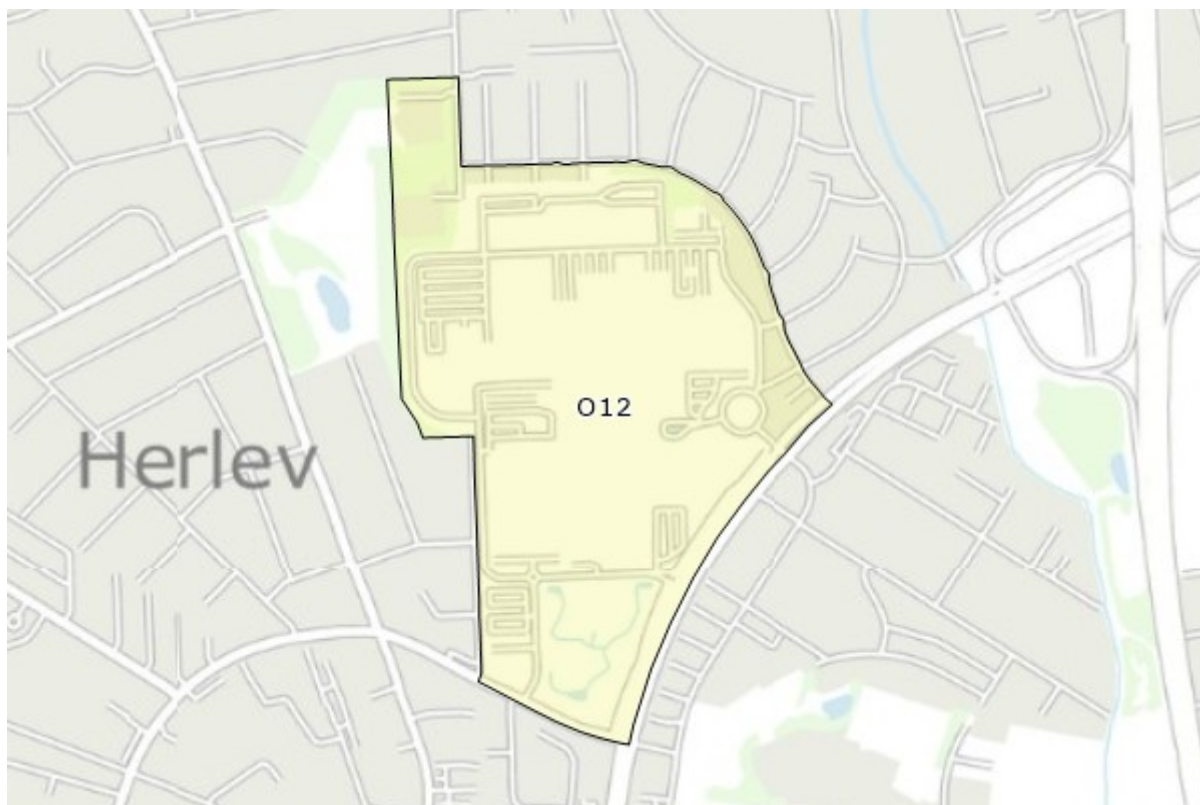
Rammeområdet er omfattet af retningslinjer vedrørende Kulturforbindelsen.

Områder til offentlige formål

I offentlige områder kan der planlægges for administration, undervisning, institutioner, kulturelle formål, fritids- og idrætsformål, kirker og kirkegårde, boliger, ældreboliger, specialboliger og kollegier, pleje- og ældrecentre. Der kan indpasses mindre tekniske anlæg, såsom transformerstationer, varmecentraler, regnvandsbassiner og lignende.



O12 - Offentlige formål



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, butikker, publikumsorienterede serviceerhverv, nærrekreativt område, beplantning, område til offentlige formål, sundhedsinstitutioner, daginstitutioner, deponeringsanlæg, rensningsanlæg**

Ny bebyggelse skal danne et oplevelsesrigt rumforløb fra auditoriebygningen til "den blå sti" ved Hjortespringvej.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Stationsnært kerneområde. Der må opføres store kontorenheder over 1.500 m² og intensive byfunktioner.

Der må etableres hospital med tilhørende funktioner som bederum, konference, helikopterlandingsplads til ambulanceflyvning, hotel, café og restaurant, patientforeninger samt mindre butikker, kulturakse, undervisning, grønt område, veje, stier samt

parkeringsareal, p-huse, spidsbelastningscentral for fjernvarme, nødstrømsanlæg med dertilhørende skorstene, rensningsanlæg for spildevand, affaldsplads, daginstitution samt beplantningsbælter og tjenesteboliger.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **200%** af den enkelte ejendom

Der må bygges i 5 meters højde i en zone mod Langdyssen, 40 m på midten af grunden, og 10 m på resten af grunden med undtagelse af en zone vest for behandlingstårnet, hvor der må bygges i 80 m.

Byggeri skal placeres min. 13 m fra de omkransende veje.

Miljø

Regn- og spildevand separeres i 2 fraktioner.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af retningslinjer vedrørende Kulturforbindelsen.

O8 - Offentlige formål



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, område til offentlige formål**

Der må etableres kollegium samt parkeringsareal.

For matr. nr. 7nk, Hjortespring gælder:

- Parkering må etableres i konstruktion som p-hus.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **3**

For matr. nr. 7nk gælder:

- B% 323
 - Max. højde: 15 m
 - Max. etager: 4
-

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

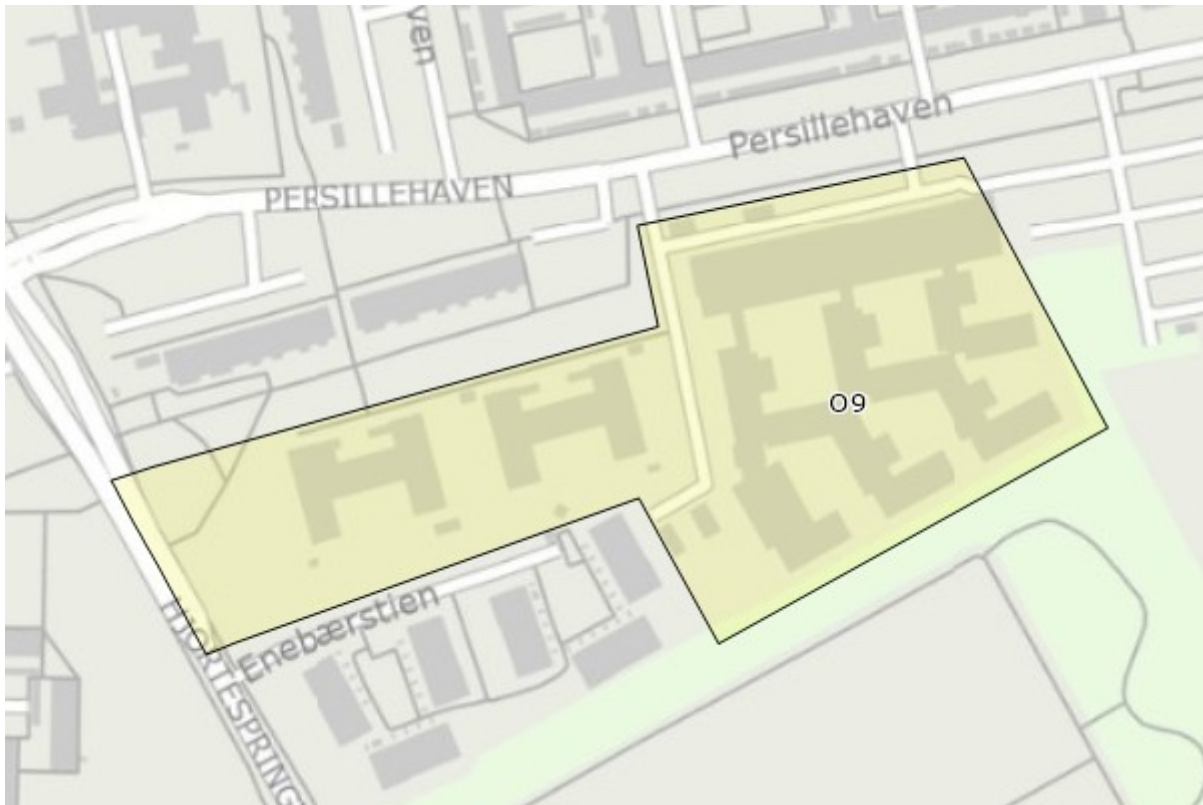
Særlige bestemmelser

Parkeringsnorm:

- 1 parkeringsplads pr. bolig
- 1 parkeringsplads pr. 50 m² kontor og andre offentlige og private erhverv
- 1 parkeringsplads pr. 50 m² detailhandel

Parkeringsnormen forudsætter, at der kan ske en dobbeltudnyttelse.

O9 - Offentlige formål



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, område til offentlige formål, daginstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

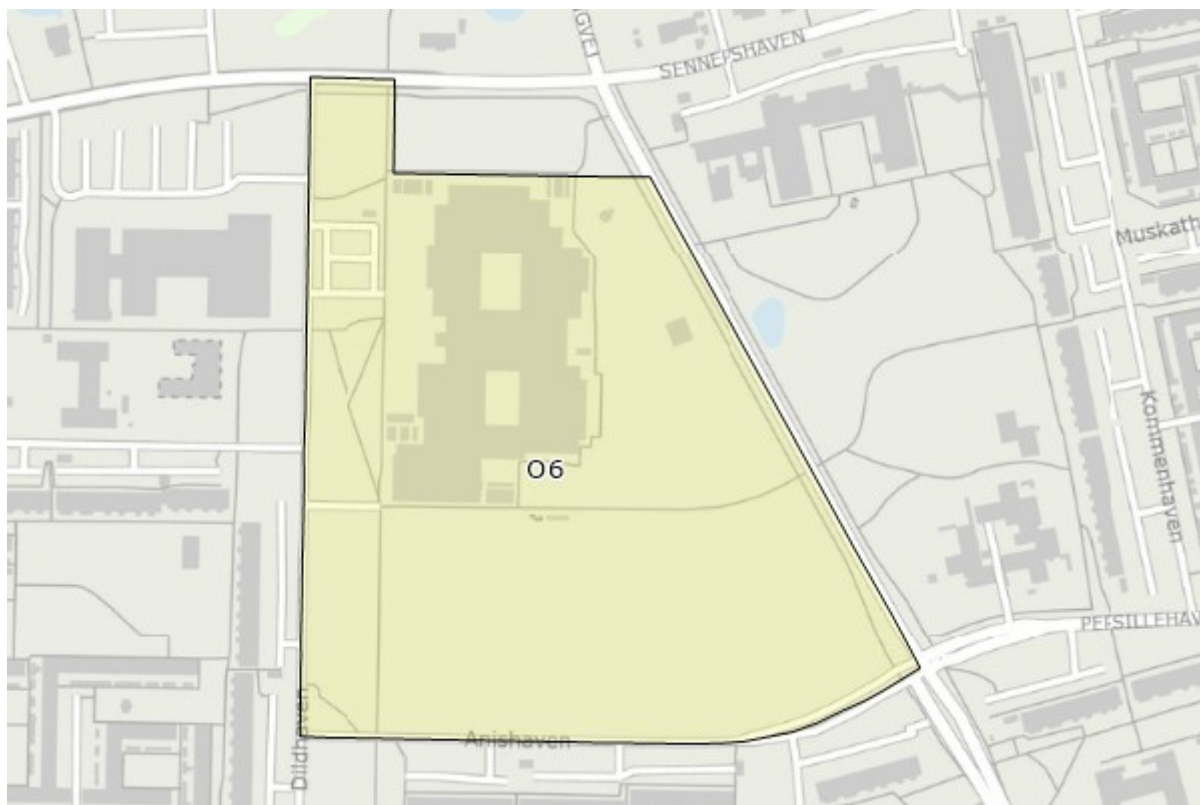
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **1**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

O6 - Offentlige formål



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område, beplantning, sports- og idrætsanlæg, øvrige ferie- og fritidsformål, område til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner, kulturelle institutioner**

Eksisterende offentligt tilgængeligt grønt område skal bibeholdes.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af retningslinjer vedrørende bevaring.

O17 - Offentlige formål



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **publikumsorienterede serviceerhverv, sports- og idrætsanlæg, campingplads og vandrerhjem, område til offentlige formål**

Der skal udlægges et minimum 10 meter bredt beplantningsbælte langs områdets ydre afgrænsning.

Eltransmission har elanlæg, der går gennem rammeområdet.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **12,5 m**

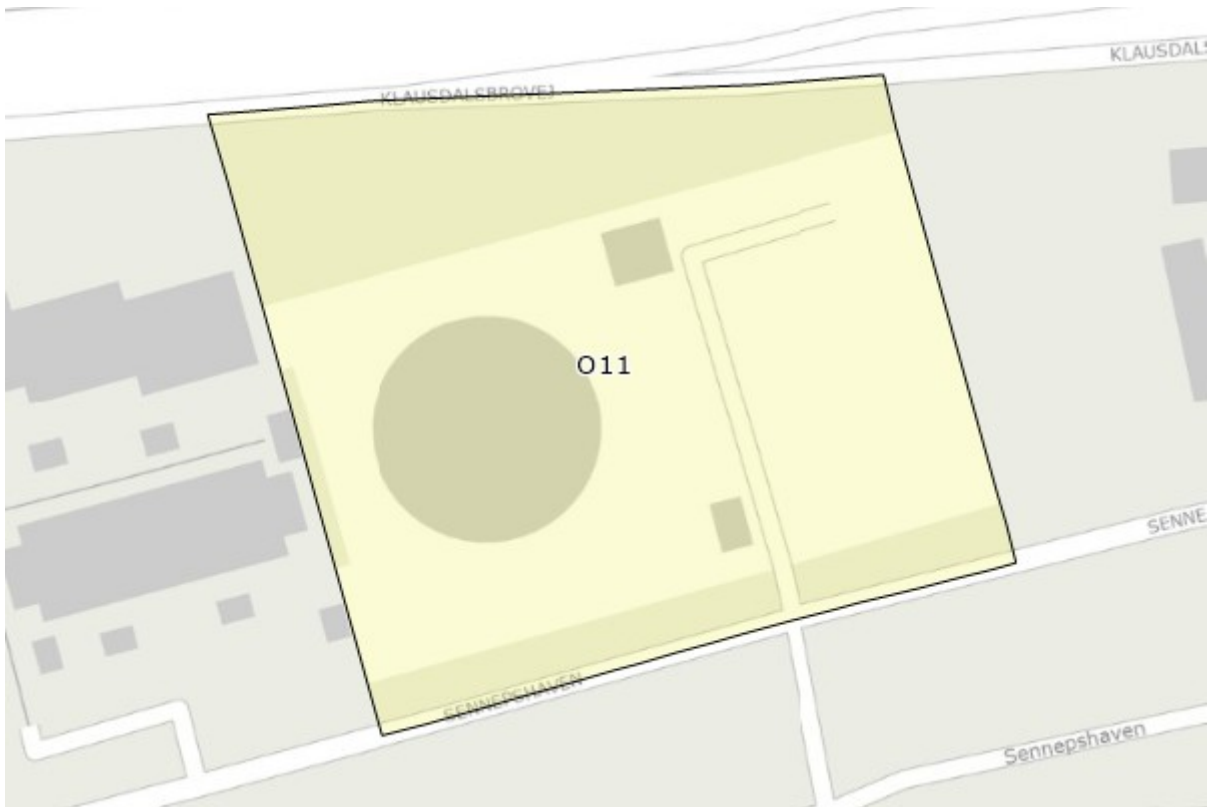
Miljø

Omfattet af bestemmelser vedrørende afstandszone til erhvervsområde.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

O11 - Offentlige formål



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål, forsyningsanlæg**

Der må etableres et vandtårn.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

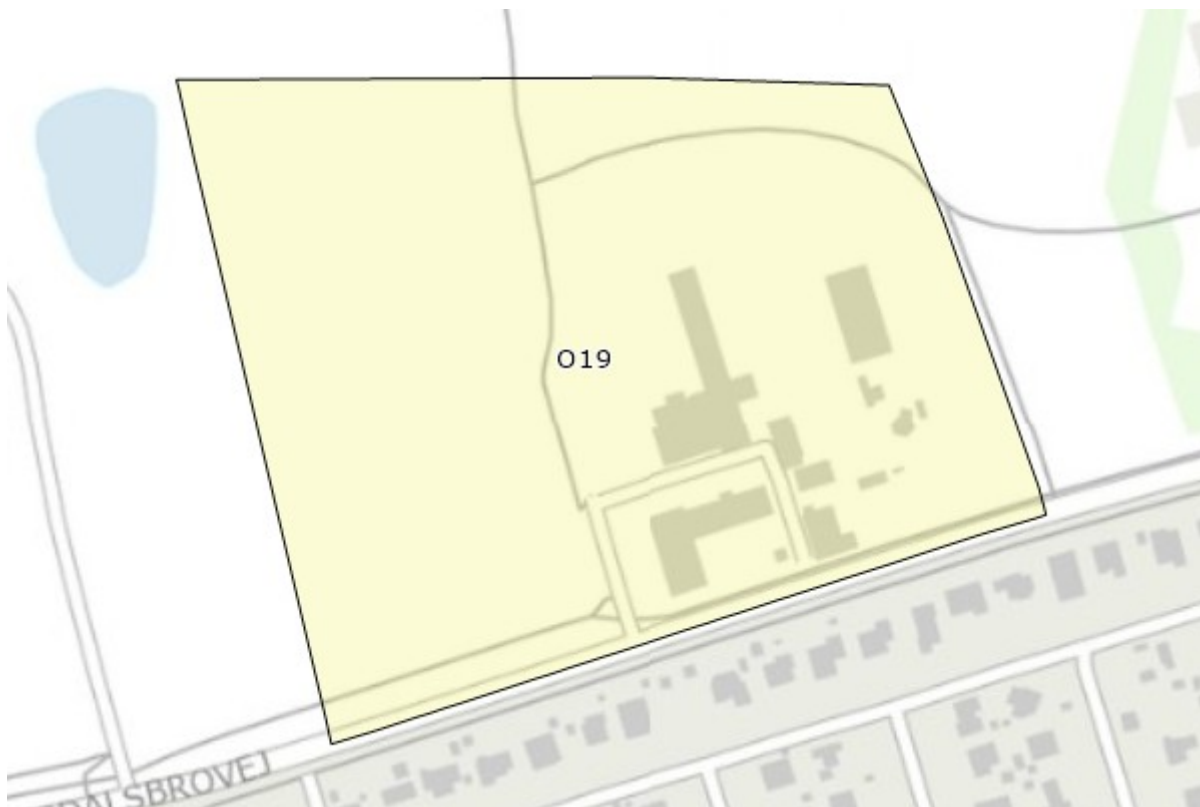
Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af den enkelte ejendom

Et nyt vandtårn kan opføres med den teknisk nødvendige højde.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

O19 - Offentlige formål



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Eltransmission har elanlæg, der går gennem rammeområdet.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

O14 - Offentlige formål



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål, religiøse institutioner og gravpladser**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

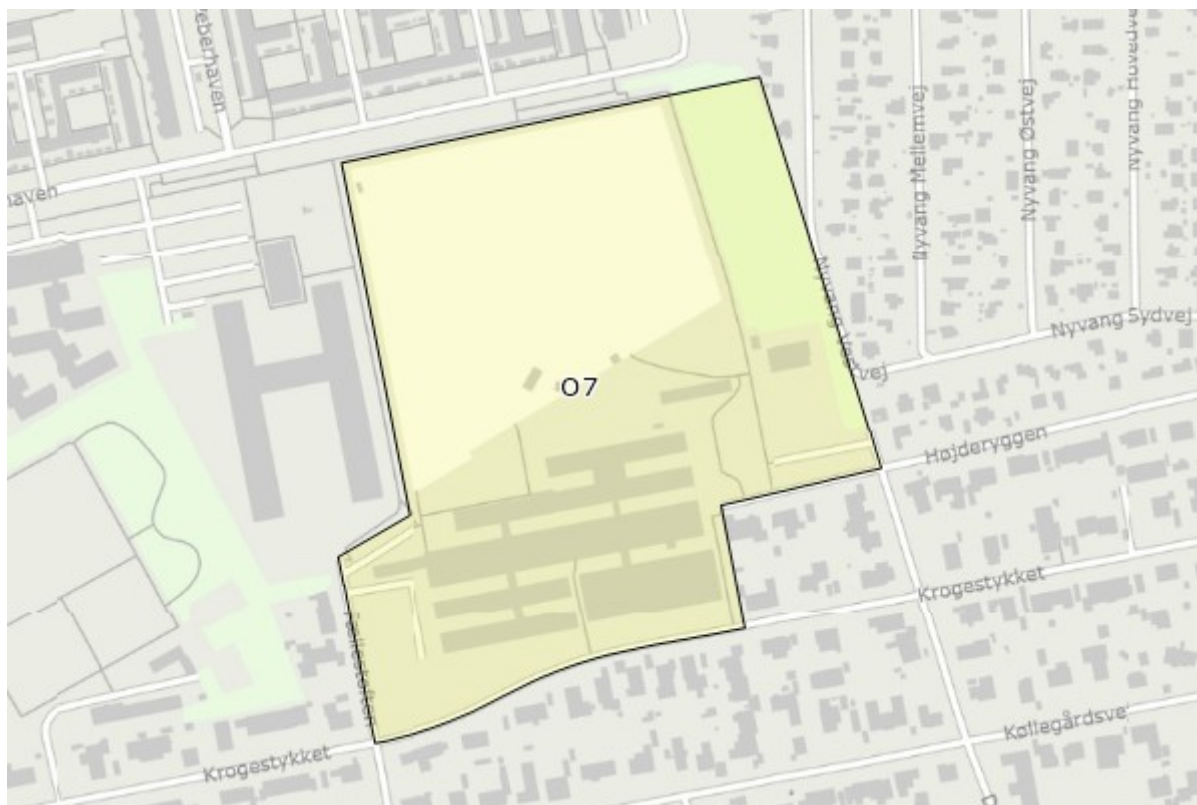
Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

O7 - Offentligt formål



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg, område til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner**

For den del af matrikel 5gq, Hjortespring, som udstykes med lokalplanen gælder:

Der må etableres plejecenter og plejeboliger, kontor, andre offentlige og private erhverv, herunder klinikker, mindre butik og café samt etageboliger.

Butikken må have en maksimal størrelse på 200 m².

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

For den del af matrikel 5gq, Hjortespring, som udstykkes med lokalplanen gælder:

- B%: 115
 - Max. højde: 17 m
 - Max. etager : 4
-

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

77, 126

Særlige bestemmelser

Parkeringsnorm:

- 1 parkeringsplads pr. bolig
- 1 parkeringsplads pr. 50 m² kontor og andre offentlige og private erhverv
- 1 parkeringsplads pr. 50 m² detailhandel

Parkeringsnormen forudsætter, at der kan ske en dobbeltudnyttelse.

O3 - Offentlige formål



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

O13 - Offentlige formål



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv, område til offentlige formål, daginstitutioner, offentlig administration, religiøse institutioner og gravpladser**

Stationsnært kerneområde. Der kan opføres store kontorenheder over 1.500 m² og intensive byfunktioner.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

O4 - Offentlige formål



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

O15 - Offentlige formål



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område, område til offentlige formål, regnvands- og klimaanlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

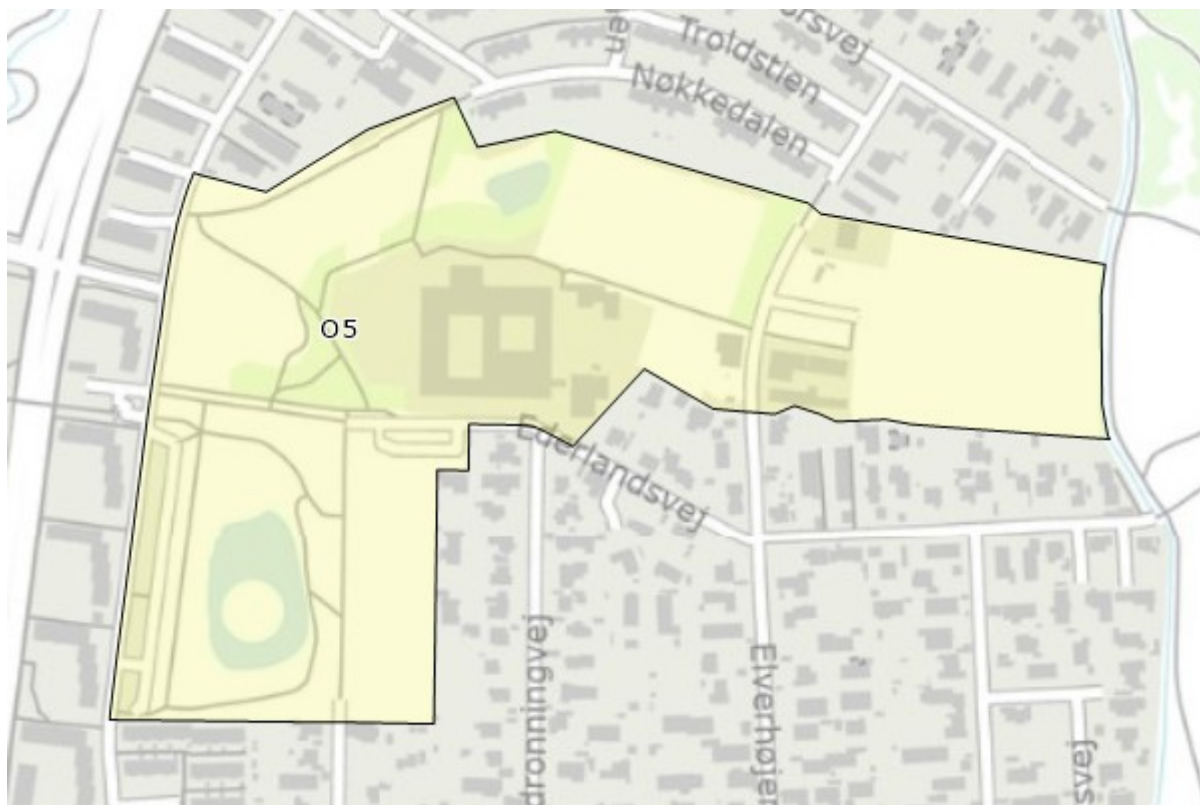
Maksimal bebyggelsesprocent er **5%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **1**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

O5 - Offentlige formål



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område, sports- og idrætsanlæg, øvrige ferie- og fritidsformål, område til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner, regnvands- og klimaanlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af retningslinjer vedrørende bevaring.

O23 - Offentlige formål



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område, område til offentlige formål, regnvands- og klimaanlæg**

Mindst 20 % af området skal udlægges til offentligt tilgængelige områder.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1**

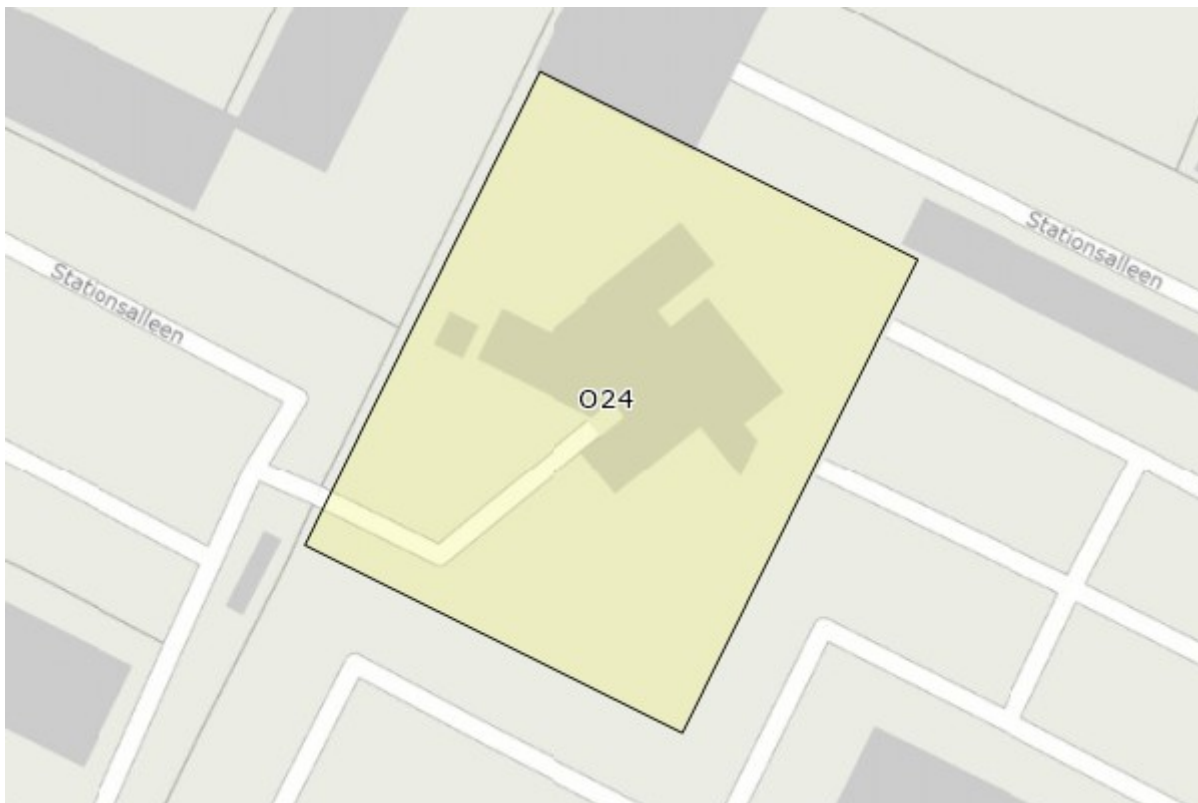
Miljø

Omfattet af bestemmelser vedrørende afstandszone til erhvervsområde.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

O24 - Offentlige formål



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål, daginstitutioner**

Stationsnært kerneområde. Der må opføres store kontorenheder over 1.500 m² og intensive byfunktioner.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

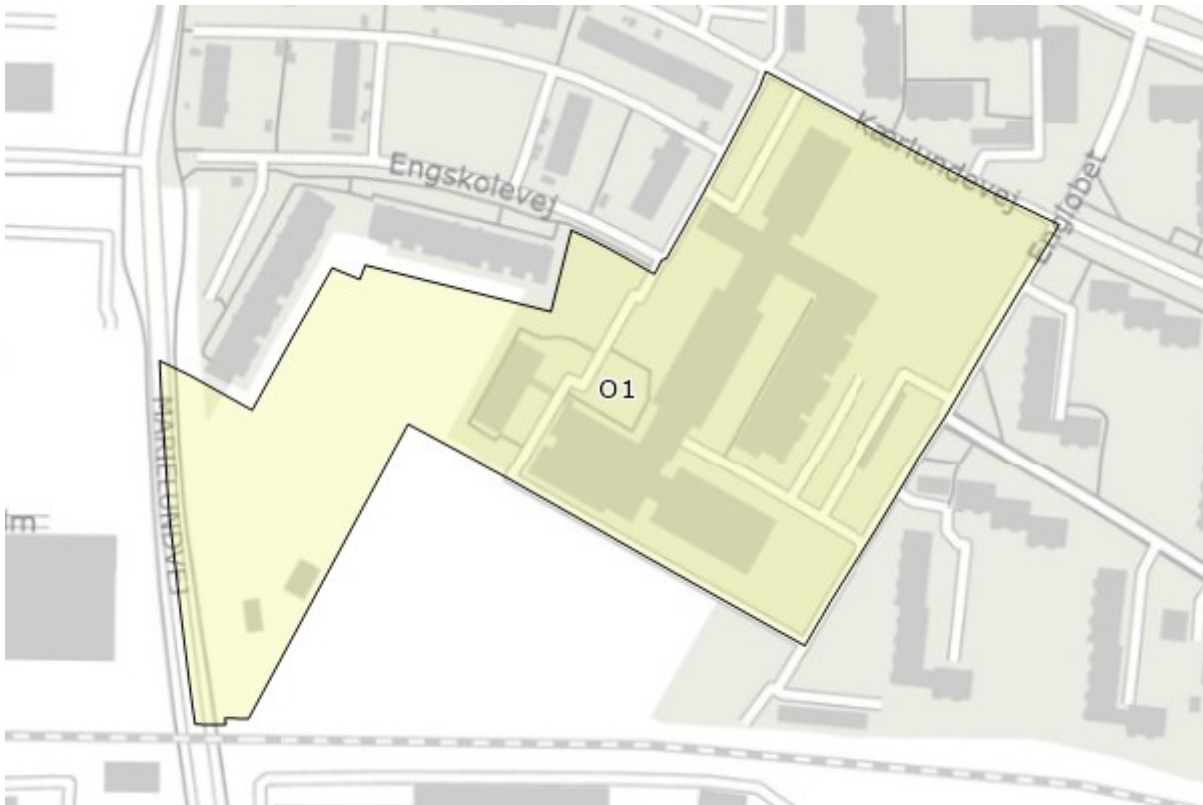
Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **1**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

O1 - Offentlige formål



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **øvrige ferie- og fritidsformål, område til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **3**

Miljø

Omfattet af bestemmelser vedrørende afstandszone til erhvervsområde.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af retningslinjer vedrørende Kulturforbindelsen.

O20 - Offentlige formål



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål, tekniske anlæg**

Der skal udlægges et minimum 15 meter bredt beplantningsbælte langs områdets ydre afgrænsning.

Eltransmission har elanlæg, der går gennem rammeområdet.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **1**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

O26 - Offentlige formål



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **øvrige ferie- og fritidsformål, område til offentlige formål, religiøse institutioner og gravpladser**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Stationsnært kerneområde. Der kan opføres store kontorenheder over 1.500 m² og intensive byfunktioner.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

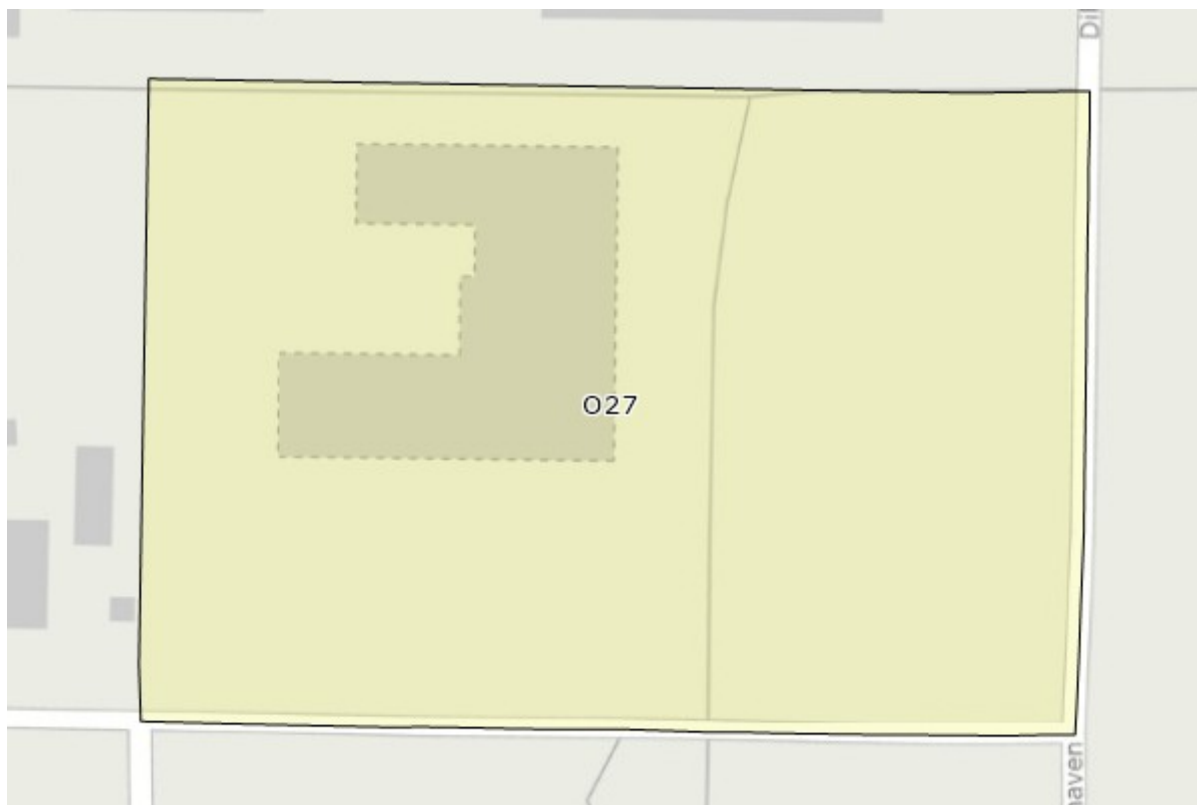
Miljø

Omfattet af bestemmelser vedrørende afstandszone til erhvervsområde.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

O27 - Offentlige formål



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner, kulturelle institutioner, offentlig administration**

Der gælder følgende for matr. nr. 3s:

Området må anvendes til offentlig administration, skole, daginstitution, undervisning og kulturelle formål

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **3**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

118

O28 - Offentlige formål



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område, område til offentlige formål, tekniske anlæg, regnvands- og klimaanlæg**

Området skal fremstå som grønt område.

Der kan etableres mindre tekniske anlæg i området.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

XXII

O29 - Offentlige formål



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område, område til offentlige formål**

Området skal benyttes til rekreative formål, som skal fremstå offentlig tilgængeligt. Der kan i område etableres småbebyggelse til at understøtte området som rekreativt område.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

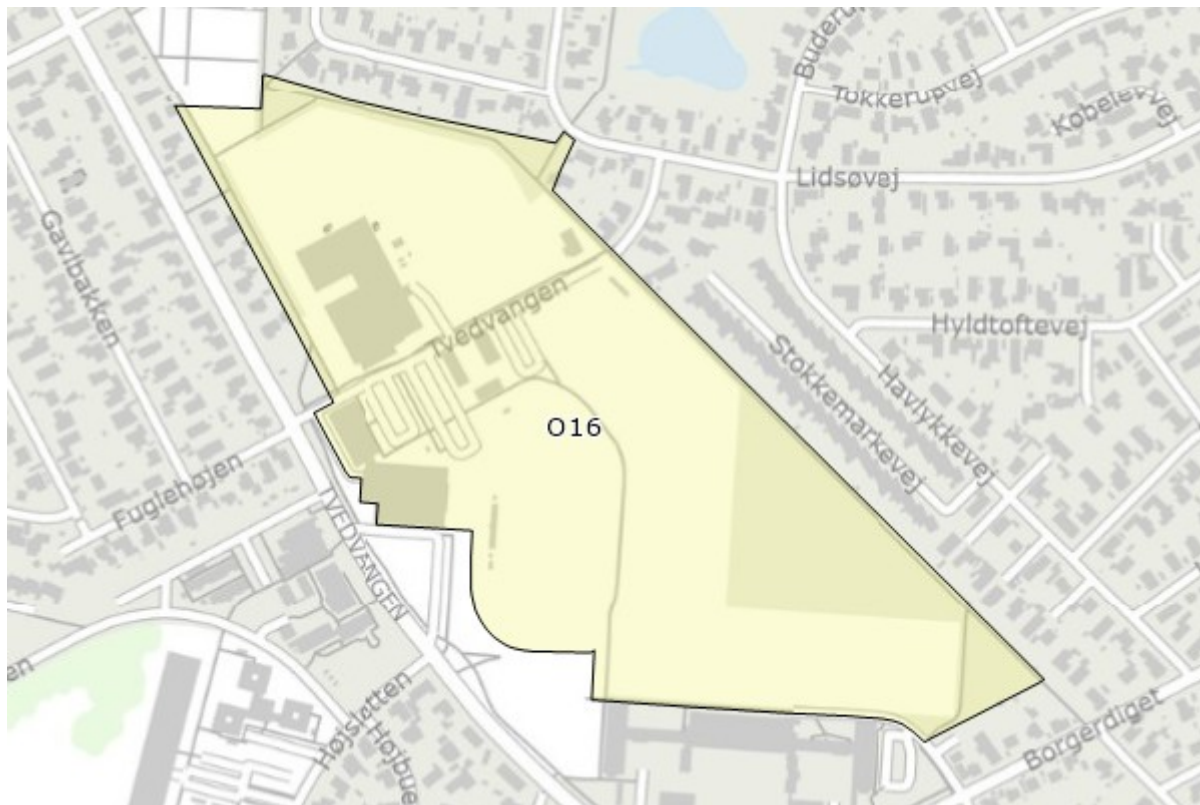
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

59

O16 - Offentlige formål



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg, parkeringsanlæg**

Der må etableres stadion med andre idrætsanlæg, overløbsbassin samt parkeringsareal.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Udstykning

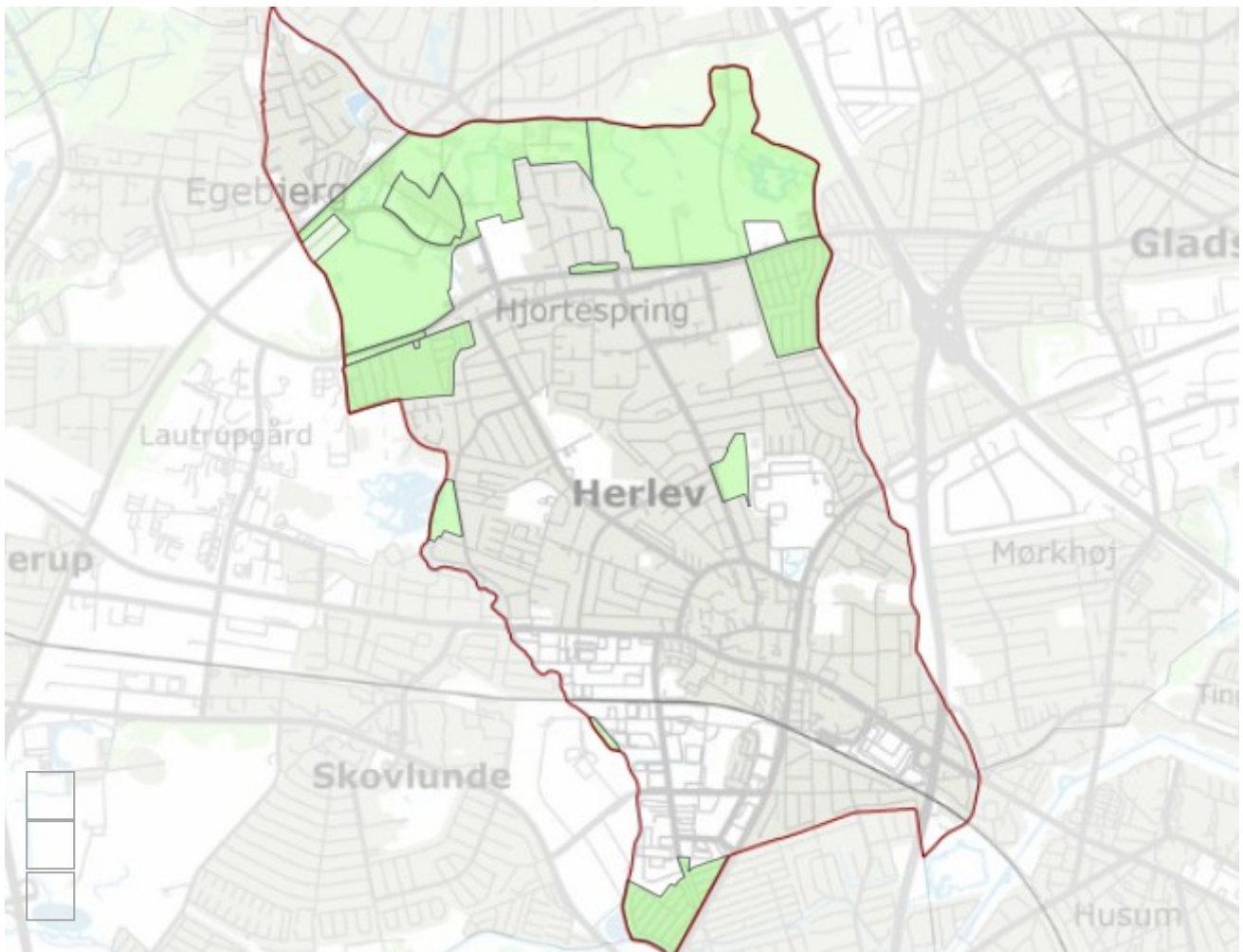
Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

XXII, 21

Rekreative områder

Generelt I rekreative områder kan der planlægges for grønne områder, offentlige rekreative arealer, parker, koloni- og nyttehaver, idrætsformål og friluftaktiviteter.



R10 - Rekreativt område



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område, regnvands- og klimaanlæg**

Terrænet kan modificeres under hensyn til regnvandets håndtering efter lokalplanlægning, når der sikres naturindhold og adgang for offentligheden.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **5%** af den enkelte ejendom

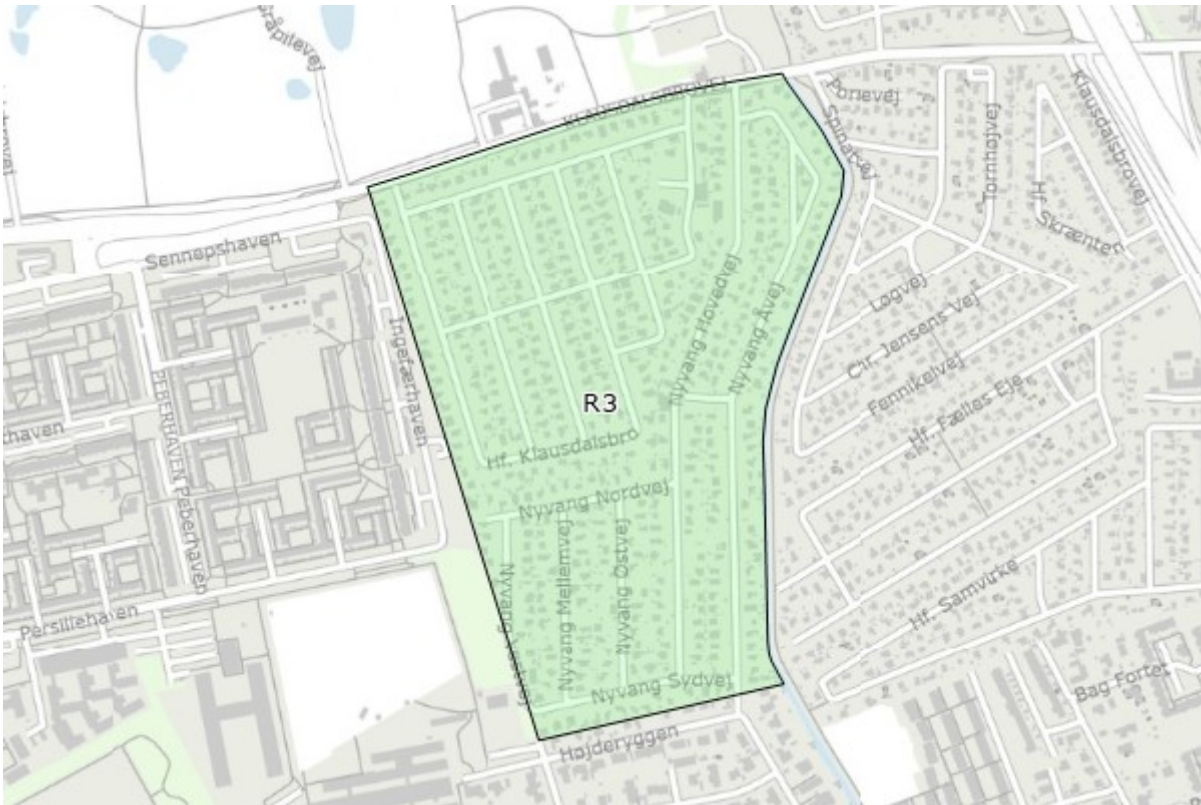
Miljø

Omfattet af bestemmelser vedrørende afstandszone til erhvervsområde.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

R3 - Rekreativt område



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område, koloni- og nyttehaver**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området fastholdes efter den nuværende anvendelse (jfr. Miljøministeriets skrivelse af 16.12.1980)

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **1**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

R8 - Rekreativt område



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af området som helhed

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

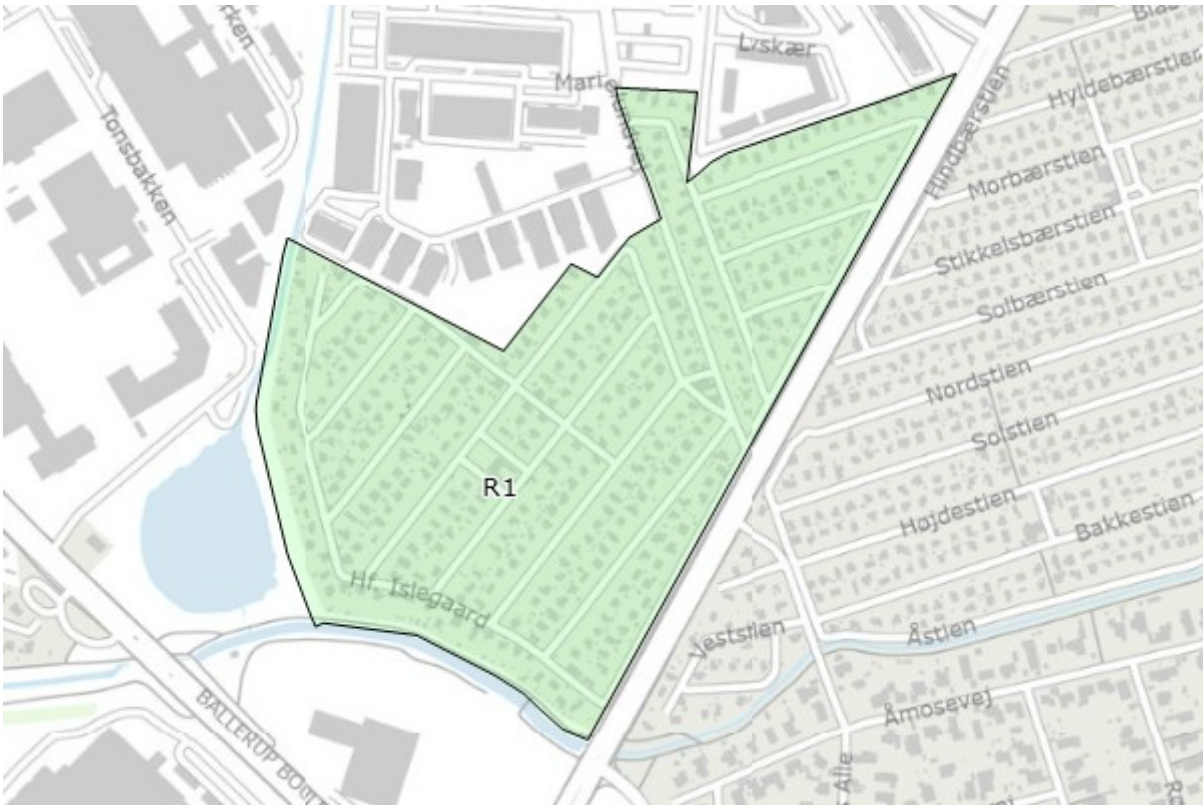
Infrastruktur

Der skal sikres areal til nord-sydgående hovedstiforbindelse.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af retningslinjer vedrørende bevaring.

R1 - Rekreativt område



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område, koloni- og nyttehaver**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

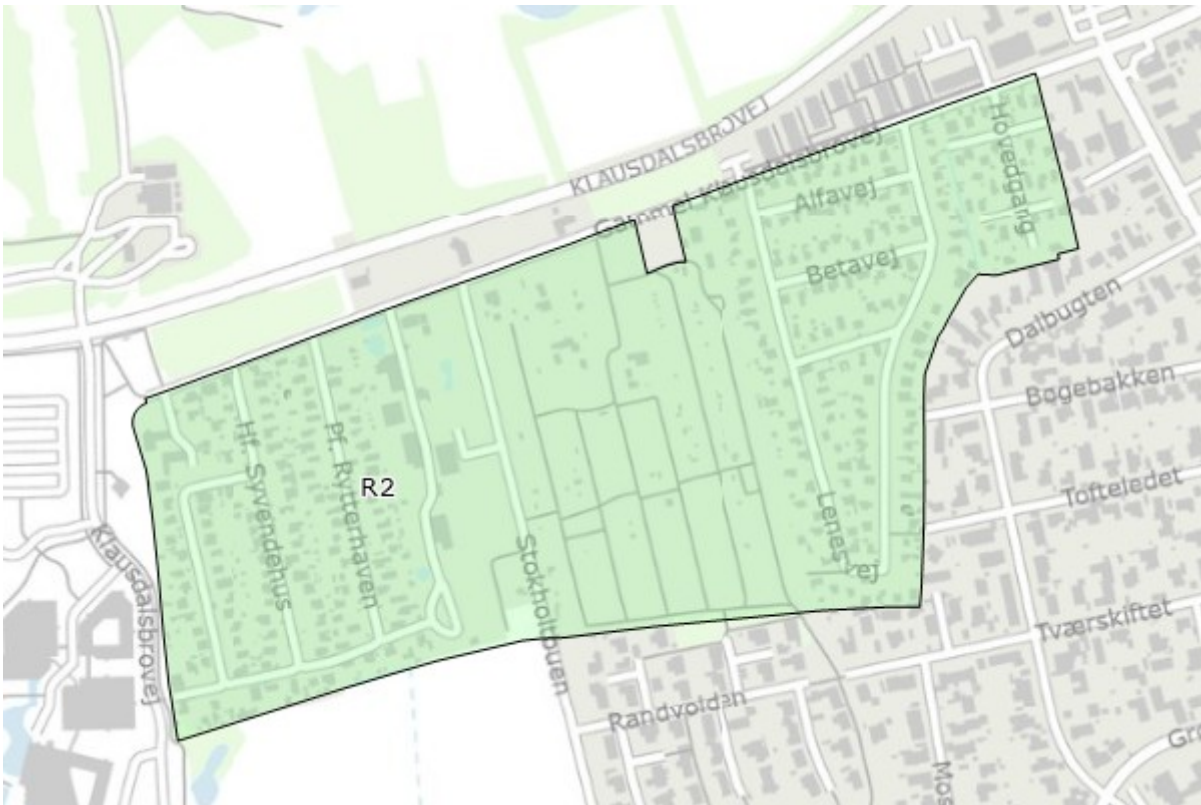
Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

R2 - Rekreativt område



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område, koloni- og nyttehaver**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Matr. nre. 12bx, 16b, 17a, 17s, 20a, 20b, 21a, 21c, 22e og 22 h ligger i byzone.

Størstedelen af matr. nre. 51 og 7000b ligger også i byzone, resten ligger i Landzone.

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Der skal sikres areal til en nord-sydgående hovedstiforbindelse.

R11 - Rekreativt område



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område, område til offentlige formål**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

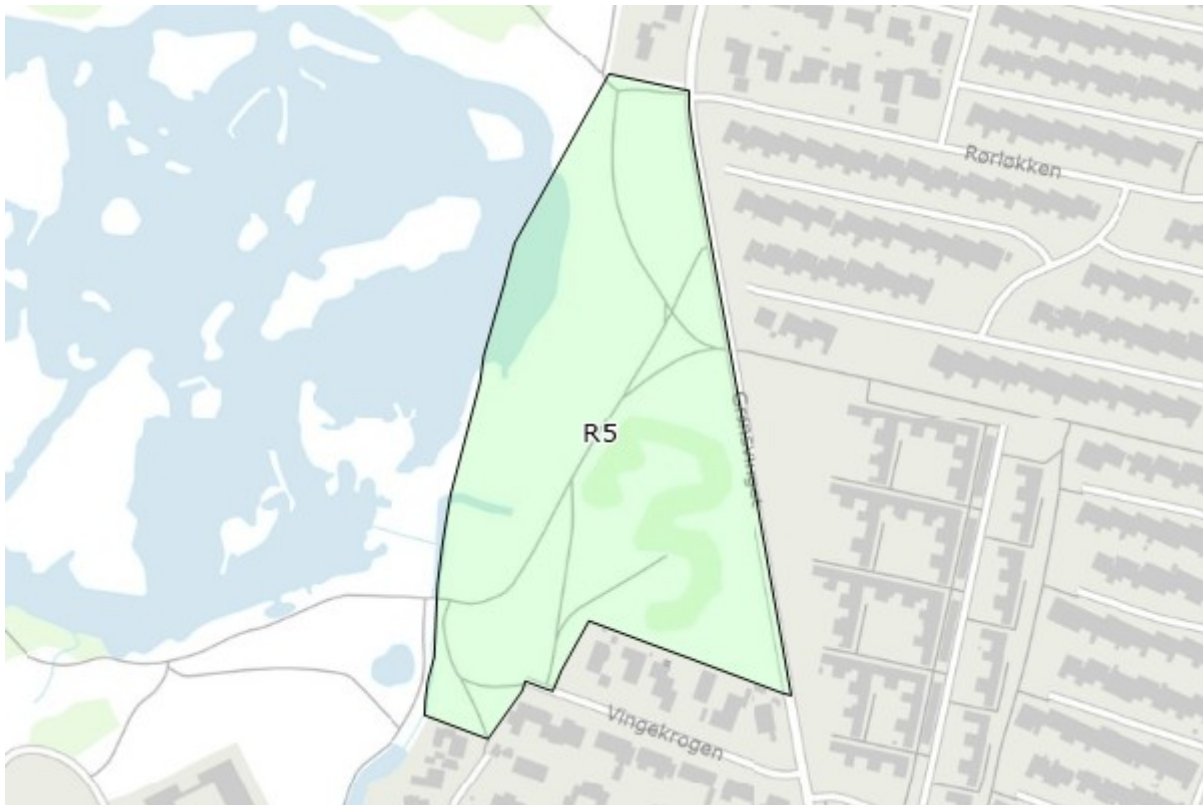
Maksimal bebyggelsesprocent er **5%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

R5 - Rekreativt område



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Området kan indgå som en del af det grundareal, der skal lægges til grund for beregning af bebyggelsesprocenten for den øst for området beliggende kæde- og gårdhusbebyggelse ved Rørløkken og Vingetoften (som sikret ved skøder til Herlev Kommune, lyst 12. juli 1972).

Områdets karakter skal fastholdes.

Stianlæg udføres i overensstemmelse med fredningsbestemmelser for området.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af retningslinjer vedrørende bevaring.

R9 - Rekreativt område



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, større rekreativt område, nærrekreativt område, sommerhus- og fritidsboligbebyggelse, jordbrugsområde**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Miljø

Omfattet af bestemmelser vedrørende afstandszone til erhvervsområde.

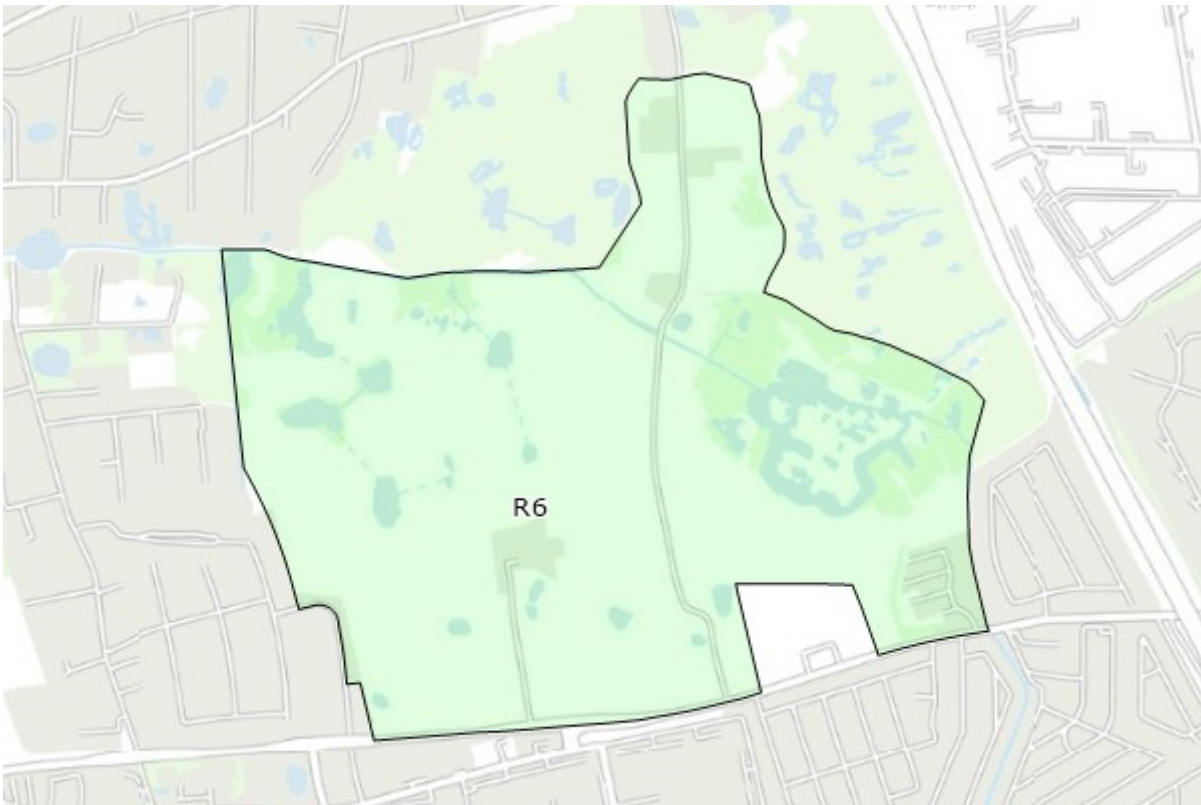
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af retningslinjer vedrørende bevaring.

R6 - Rekreativt område



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område, koloni- og nyttehaver**

Området er omfattet af beskyttelsesbestemmelser iht. fredningen af Smør- og Fedtmosen. Eltransmission har elanlæg, der går gennem rammeområdet.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

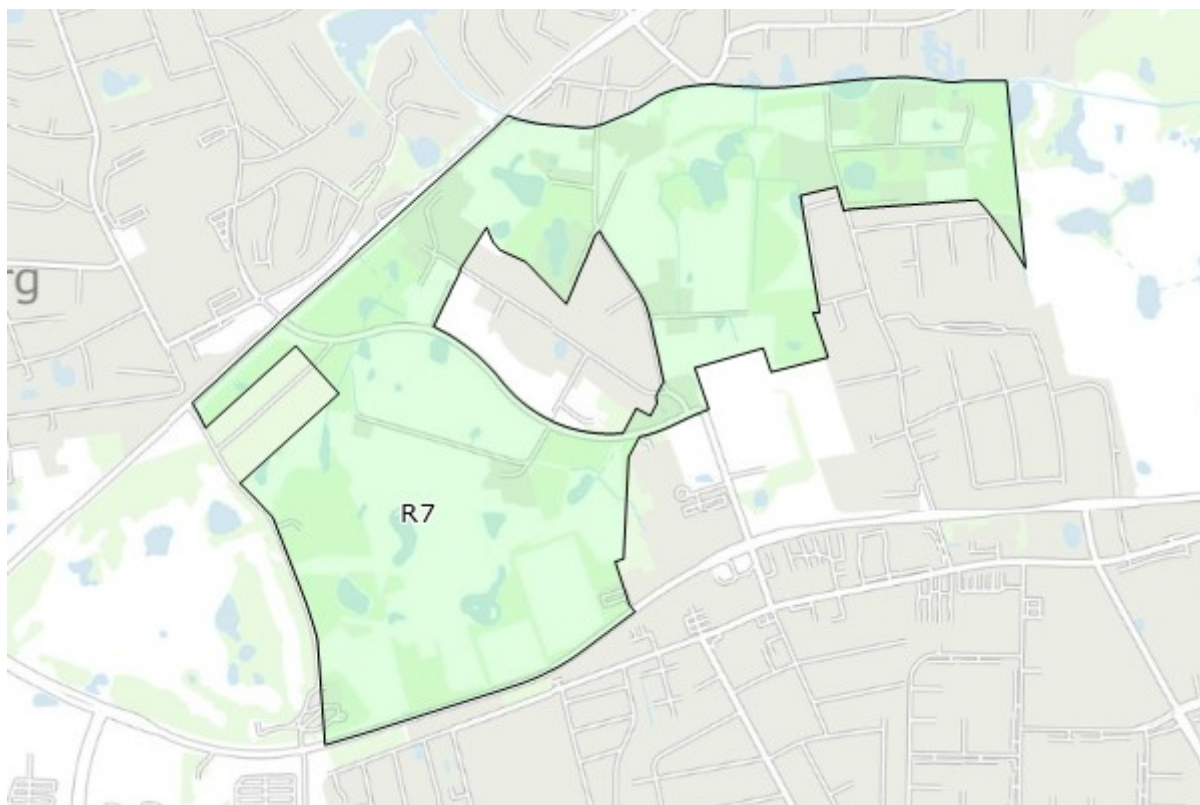
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af retningslinjer vedrørende bevaring.

R7 - Rekreativt område



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område, golfbaneanlæg**

Eltransmission har elanlæg, der går gennem rammeområdet.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Miljø

Omfattet af bestemmelser vedrørende afstandszone til erhvervsområde.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af retningslinjer vedrørende bevaring.

R4 - Rekreativt område



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Området friholdes for yderligere bebyggelse.

Eksisterende bebyggelse kan kun overgå til offentlige formål, f.eks. til støtte for rekreativ anvendelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning