



# LYGTEN II

## FORSLAG TIL LOKALPLAN OG KOMMUNEPLANTILLÆG

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Lygten II og kommuneplantillæg.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Bispebjerg.

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



# Indhold

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>	<b>Bestemmelser</b>	<b>25</b>
Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål.....	3	§ 1. Formål.....	25
Lokalplanområdet og kvarteret .....	4	§ 2. Område.....	25
Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold .....	6	§ 3. Anvendelse .....	25
Miljøforhold.....	12	§ 4. Veje.....	29
Fredninger .....	14	§ 5. Bil- og cykelparkering .....	30
Skyggediagrammer .....	15	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	31
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b>	<b>17</b>	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	34
Overordnet planlægning.....	17	§ 8. Ubebyggede arealer .....	37
Kommuneplan 2019.....	17	§ 9. Støj og anden forurening.....	42
Lokalplaner i kvarteret .....	19	§ 10. Regnvand .....	43
Københavns Kommunes overordnede strategier .....	19	§ 11. Matrikulære forhold .....	44
Miljø i byggeri og anlæg 2016.....	20	§ 12. Særlige fællesanlæg.....	44
Spildevandsplan .....	20	§ 13. Grundejerforening .....	44
Sikring mod oversvømmelse.....	20	§ 14. Retsvirkninger .....	44
Vandforsyningsplan .....	21	§ 15. Ophævelse af lokalplaner .....	45
Varmeplanlægning .....	22	Kommentarer af generel karakter .....	45
Tilladelser efter anden lovgivning .....	23	Tegning 1 · Områdeafgrænsning .....	46
Affald .....	23	Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage) .....	47
Jord- og grundvandsforurening .....	23	Tegning 2b · Anvendelse 2. etage .....	48
Museumsloven.....	24	Tegning 2c · Anvendelse 3. etage og op .....	49
Lov om bygningsfredning.....	24	Tegning 2b · Anvendelse i stueetagen (1. etage) i område VI .....	50
Rottesikring .....	24	Tegning 3a · Veje.....	51
Bilag IV-arter og flagermus.....	24	Tegning 3b · Vejsnit.....	52
		Tegning 4a · Omfang og placering.....	53
		Tegning 4b · Omfang og placering i område VI .....	54
		Tegning 5 · Bebyggelsen ydre fremtræden.....	55
		Tegning 6a · Byrum.....	56
		Tegning 6b · Kantzoner .....	57
		Tegning 6c · Træer .....	58
		Tegning 6d · Træer i område VI.....	59
		Forslag til kommuneplantillæg .....	60
		<b>Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg</b>	<b>61</b>
		<b>Mindretalsudtalelser</b>	<b>63</b>
		<b>Praktiske oplysninger</b>	<b>64</b>

# Redegørelse



Området set fra nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje og de vigtigste gader og bygninger er navngivet. Luffoto: Kortforsyningen, 2019.

## Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål

To af lokalplanområdets grundejere er gået sammen om at udvikle en bebyggelsesplan for deres to matrikler, som, bortset fra Bispebjerg Kollegiets to bygninger, er ubebyggede. Grundejerne ønsker at opføre en blandet bolig- og erhvervsbebyggelse. Af de nybyggede boliger skal minimum 75 % være familieboliger og maksimum 25 % ungdomsboliger, svarende til i alt ca. 16.000 m<sup>2</sup> nye boliger. Dertil kommer ca. 8.000 m<sup>2</sup> nyt erhverv. Endvidere muliggøres servering i Nørrebro Bycenter.

Mellem nybyggeriet og Nørrebro Bycenter udlægges et større areal til det kommunale projekt 'Nordvestpassagen', som vil blive en offentlig stiforbindelse for fodgængere og cyklister under S-togbanen. Nordvestpassagen forventes anlagt af Københavns Kommune som en sti med et bredt rampeanlæg, der integreres landskabeligt i lokalplanområdet. Dette skal sikre en tryk oplevelse, og vil binde lokalplanområdet og Mimersparken sammen og forbinde de grønne cykelruter i området. Den eksisterende cykelsti langs banen udlægges til offentlig sti, som planlagt i Det Grønne Cykelrutenet, fastlagt i Kommuneplan 2019.

Lokalplanen skal erstatte den gældende lokalplan for området, som er fra 1993. Det nye plangrundlag omfatter samme område, med undtagelse af matrikel nr. 6158, Udenbys Klædebo Kvarter, København, beliggende Mimersgade 120. Denne er omfattet af en ny lokalplan fra 2015, lokalplan 526 Borgermestervangen.

Lokalplanen indeholder seks delområder, område I-VI. For område I, II og VI fastlægges kun overordnede rammer som bestemt af Kommuneplan 2019, og der udlægges ikke byggefeltet for disse i lokalplanen.

Anvendelsesændringen for Nørrebro Bycenter i område VI og byggeønskerne i område III-V har et omfang, som forudsætter lokalplan.

Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget godkendte en startredegerelse for projektet hhv. den 26. februar og den 13. marts 2018.

Der er behov for et tillæg til Kommuneplan 2019, da bilparkeringsnormen for området i en særlig bemærkning til rammen er fastlagt til 1 plads pr. 150 m<sup>2</sup>. Parkeringsnormerne som er fastlagt i Kommuneplan 2019 for 'Øvrig by' ønskes gjort gældende i lokalplanområdet.

## Lokalplanområdet og kvarteret

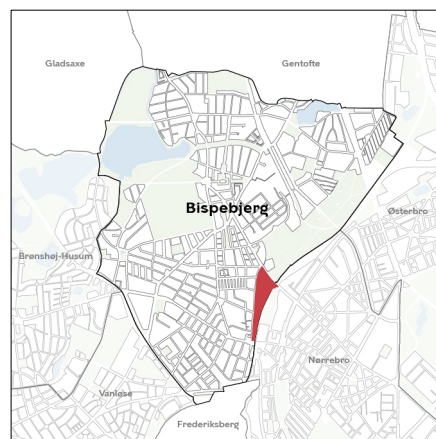
### Stedet

Lokalplanområdet ligger i bydelen Bispebjerg. Området er omkranset af Tagensvej, s-togbanen, Frederikssundsvej og Lygten. Mod vest ligger Rentemester kvarteret og mod øst, på den anden side af s-togbanen, ligger Mimersparken med Mjølnerparken samt Borgermestervangen. Mod syd ligger Nørrebro stationsområde og mod nord Lersøparken.

Lokalplanområdet rummer i dag Lygten Station, som er fredet, Lyngsies Plads og Nørrebro Bycenter mod syd. Mod vest er der ejendomme med beboelse, kulturelle og uddannelsesmæssige funktioner samt et teknisk anlæg. Mod nord ligger Lygten Varmecentral og Bispebjerg Kollegiet. Imellem lokalplanområdets bebyggelse og s-togbanen er et åbent og ubebygget areal, som bruges til parkering.

### Egenart

Området opleves i dag lukket og utrygt, blandt andet fordi der er hegn om næsten samtlige matrikler og lange strækninger med lukkede facader i bebyggelsen langs Lygten. Tagensvej krydser jernbanen med en vejbro, hvilket giver et terrænspring på ca. 4 meter indenfor lokalplanområdet. Vejene og jernbanen opleves som barrierer mod de omkringliggende kvarterer. Samtidig opleves cykelstien og tunnellen under Tagensvej som øde og utrygge. Lokalplanområdet opleves opdelt i en sydlig og en nordlig del, der ikke relaterer sig til hinanden. Nørrebro Bycenter fylder det meste af den sydlige del, og den fredede Lygten Station og Lyngsies plads er et vigtigt bindeled til Nørrebro Station. Mod nord er Bispebjerg Kollegiet og skorstenen på varmecentralen pejlemærker for området. S-togbanen er i niveau med området, og der er derfor en direkte visuel forbindelse til Mimersparken. Lokalplanområdet ligger som afslutningen på en stor grøn forbindelse, strækkende fra Ryvangen Station over Lersøparken til Mimersparken.



Områdets placering i bydelen.



Lokalplanområdet set fra syd med KEA, Bispebjerg Kollegiet og Lygten Var-mecentral.



Den fredede bygning, Lygten Station, i den sydligste del af området.



Lokalplanområdet set fra Bispebjerg St. med udsigt til Bispebjerg Kollegiet, det ubebyggede areal og KAB' boligbebyggelse samt Nørrebro By-center

## Mobilitet

Området ligger mellem Lygten, som har status af fordelingsgade, og ringbanen som s-toglinje F forbinder mellem Hellerup og Ny Ellebjerg Station. Bispebjerg Station ligger inden for 100-200 meters gangafstand, mens Nørrebro Station ligger inden for 600 meter. Derudover er der langs jernbanen en gang- og cykelstiforbindelse gennem området, som er planlagt som Grøn cykelrute og Supercykelsti. Stiforbindelsen forbinder området med Lersøparken under Tagensvej, hvor den fortsætter mod nordvest lang banetraceet til Svanemøllen Station, og mod nord til kommunegrænsen til Hellerup. Den primære funktion i området i dag er Bispebjerg Kollegiet, som har vejadgang ad Fyrbødervej. Fyrbødervej er ligeledes vejadgang til Nørrebro Bycenters p-kælder og varegård.

## Almene boliger

Da skoledistriktet har 0-30 % almene boliger, og lokalplanen muliggør omdannelse fra erhvervsformål til boligformål, stilles kravet om almene boliger.

## Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold

### Indledning

Lokalplanen giver rammerne for, at der kan fortættes og skabes et varieret byområde ved Lygten. Placeringen af nybyggeriet og funktionerne tager hensyn til omgivelserne, samtidig med at der skabes nye grønne opholdsarealer i området samt udlægges et areal til den kommende Nordvestpassage.

Bebyggelsesplanen i område III-V indeholder ca. 24.000 m<sup>2</sup> nybyggeri. Udformningen tilpasses de eksisterende bebyggelser og placeringen af byggefeltene tager højde for de komplicerede ledningsforhold i området og udlæg af areal til den planlagte Nordvestpassage.

Bebyggelsesprocenten fastsættes til maks. 150 for område II-V som helhed. Efter en udbygning af området med det muliggjorte nybyggeri vil bebyggelsesprocenten for området være ca. 130. For de to ejendomme, hvor der forslås nybyggeri, vil bebyggelsesprocenten være ca. 152 inkl. det eksisterende Bispebjerg Kollegiet og anvendelsen vil være boliger og erhverv.

Den gældende lokalplan giver ikke mulighed for restauranter, cafeer etc. i Nørrebro Bycenter. Lokalplanen muliggør servering i område VI. Denne ændring af anvendelsen kan medføre, at stueetagen på Bycentret vil ændre udtryk, da der kan etableres ind- og udgange fra Lyngsies Plads og Lygten til kommende restauranter og cafeer, men det kan også være med til at skabe en større sammenhæng mellem indenfor og udenfor ift. nogle af Bycentrets i dag lukkede facader.

Lokalplanen fastlægger således detaljerede bestemmelser for område III-V, som gør det muligt at opføre en blandet bolig- og erhvervsbebyggelse. For område II og VI ændres anvendelsesbestemmelserne, mens nybyggeri i større omfang forudsætter nyt plangrundlag. Område I ændres ikke.

### Anvendelse

Lokalplanen er opdelt i seks delområder. Område I fastlægges til teknisk anlæg, som det er i dag. Område II-V fastlægges til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Der er mulighed for kollektive anlæg og institutioner mv. Boligandelen skal udgøre mellem 40 og 75 % af områdets samlede etageareal. Område VI fastlægges til serviceerhverv, herunder butikker, restauranter og cafeer. Her kan op til 25 % af etagearealet anvendes til boliger.

Der er krav om, at der etableres 25 % almene boliger. I område III-IV svarer dette til ca. 4.000 m<sup>2</sup> af det samlede muliggjorte boligetageareal i område III-IV.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

### Infrastruktur

Den eneste vejadgang til område III-V er fra Lygten via en ny lokalvej ind i området nord for matrikel nr. 6175 og matrikel nr. 5455. I den forbindelse etableres en venstresvingbane på Lygten, for at sikre, at fremkommeligheden for biltrafikken opretholdes. Parkering til det muliggjorte byggeri og det eksisterende Bispebjerg Kollegiet placeres hovedsageligt i én samlet parkeringskælder umiddelbart ved indgangen til området. Den interne vej gennem området er planlagt som ophold- og legeområde med ét kørespor og vigelommer, da trafikken internt i området vil være meget begrænset. Det er således hensigten, at byrum og byliv skal være det fremherskende element internt i bebyggelsen.

Nørrebro Bycenter vil fortsat have vejadgang til deres p-kælder og varegård fra Fyrbødervej, som fortsat vil have status af privat fællesvej.

Varelevering til butikker og erhverv i område IV og V vil foregå fra Tagensvej. Herudover etableres adgang til området for fodgængere og cykler via en terrænbearbejdning fra Tagensvej langs bebyggelsens nordvestlige facade, og der sikres en tilgængelig adgang fra den dobbelttreppede cykelstiforbindelse til Tagensvej, så også fodgængere og cyklister kan få adgang til stationen herfra.

I den sydlige del af lokalplanområdet udlægges areal til at Københavns Kommune kan anlægge Nordvestpassagen, som i dag er et 'missing link' i det grønne cykelrutenet. Der fastlægges endvidere flere stiforbindelser gennem området, så det bliver muligt at passere gennem området både fra syd, vest og nord, og senere fra øst, når Nordvestpassagen anlægges.

Det fremgår af bestemmelsen om veje samt bestemmelsen om ubebyggede arealer.



Bebyggelsesplan for område III-V med Nordvestpassagen sydligst.  
Illustration: Arkitema Architects

### Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Projektet rummer ny bebyggelse i 4-8 etager (fra 13,5 til 29,5 m). Byggeriet er højest mod Tagensvej og langs S-togbanen og trapper ned mod de eksisterende bebyggelser mod syd og vest.

Der er mulighed for at etablere samlet 1.000 m<sup>2</sup> butik i område III-V. Der indrettes hovedsageligt erhverv og detailhandel langs Tagensvej og ind mod Lygten Var-mecentral. Endvidere muliggøres restauranter i Nørrebro Bycenter. Dette kan medføre, at stueetagen vil ændre udtryk, da der kan etableres ind- og udgange mod Lyngsies Plads og Lygten til kommende restauranter og caféer.

Bymiljøet vil ikke blive påvirket væsentligt grundet tilføjelsen af butikker i område III-V og centrets uændrede størrelse.

### Bilparkering

Bilparkeringen er i områdets kommuneplanramme fastsat til 1 plads pr. 150 m<sup>2</sup> nybyggeri for boliger og erhverv. Med kommuneplantillægget foreslås dette ændret, så lokalplanområdet følger de vedtagne normer i Kommuneplan 2019, som er 1 plads pr. 214 m<sup>2</sup> for boliger, og 1 plads pr. 143 m<sup>2</sup> ved erhverv og butiksformål. For ungdomsboliger er bilparkeringen i Kommuneplan 2019 fastlagt til 1 plads pr. 857 m<sup>2</sup> nybyggeri.

Parkeringspladserne etableres i parkeringskælder under den sydlige del af området. Der kan i mindre omfang være parkering på terræn langs vejen ud til Lygten samt syd for Nordvestpassagen. Handicapparkering kan indrettes på terræn.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen.  
Illustration: Arkitema Architects





Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen.  
Illustration: Arkitema Architects

## Cykelparkering

Der skal være følgende pladser til cykelparkering pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal:

Boliger:	4
Ungdomsboliger:	4
Erhverv:	3
Butikker:	4
Uddannelsesinstitutioner:	1 pr. 2 studerende/ansat

For boliger, erhverv, butikker og ungdomsboliger skal 1 plads pr. 500 m<sup>2</sup> ud af det samlede antal pladser være til pladskrævende cykler.

Cykelparkeringen etableres som en integreret del af landskabet langs stier og lege- og opholdsvejen, og vil være let skjult i lommer ved den rumskabende beplantning. Enkelte steder er terrænparkeringen overdækket og et større antal cykler samles. Parkeringen etableres nær indgange til boliger, detailhandel, serviceerhverv og s-togstationen, og er ligeligt fordelt i området. Den overdækkede cykelparkering placeres enten i kælder eller under det strøg, som etableres ved den nordlige bebyggelse. I kælderen placeres cyklerne ligeledes tæt på opgangene. Ved at placere cykelparkering under strøget i nord, aktiveres passagen mellem bebyggelsen og stationen. Med enkelte virkemidler, som belysning og åbninger i facaden, kan den smalle passage aktiveres og bidrage til trykthed i området.

## Bebyggelsens placering og udformning

Der kan etableres ca. 24.000 m<sup>2</sup> nybyggeri som blandet bolig og erhverv i område III-V. Bygningerne ligger sig i randen af de to matrikler og danner mellem sig et grønt landskabsrum, der mod nord fremstår som et urbant byrum og mod syd som et haverum med bl.a. frugttræer. Bygningshøjden aftrappes fra nord og øst

mod syd og vest, så den danner en markant afgrænsning mod Tagensvej. Bebyggelsen fungerer som støjskærm for hhv. vej- og jernbanestøj samt virksomhedsstøj fra Lygten Varmecentral, og skaber attraktive opholdsarealer for beboere og besøgende. De nye bygninger er placeret forskudt af hinanden for at opnå de bedste dagslys- og boligforhold, og bygningsstrukturen åbner sig flere steder for at skabe sigtelinjer til Mimersparken mod øst.

Bygningshøjden fastsættes til mellem 13,5 og 29,5 m. En husdybde på 12,5 m i hovedparten af boligbyggeriet muliggør gennemlyste lejligheder, hvilket medvirker til at give gode lysforhold for boligerne.

Den nye bebyggelse har en bymæssig karakter mod nord og en mere boligmæssig karakter mod syd. Mod nord kan byggeriet have en horisontal tredeling for at nedskalere højden. Basen er spraglet, fx med ornamentik, hvilket knytter sig til den diversitet, der præger Nørrebro og Bispebjerg. Midterdelen af bygningerne er i tegl, og toppen skiller sig ud fra resten, fx i formsprog eller materialitet.

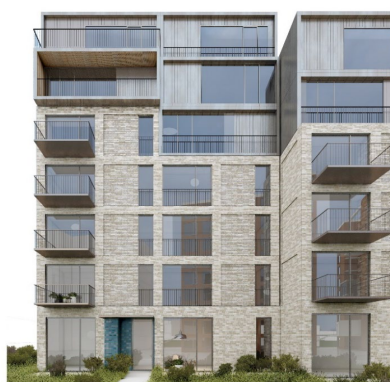
I den sydlige del af området er byggeriet horisontalt opdelt i to, hvor stueetagen markeres med enkelte arkitektoniske greb, fx ornamentik beklædte indgangspartier. De øverste etager adskiller sig fra resten af facaden, svarende til byggeriet i den nordlige del. Byggeriet har flade tage, som kan anvendes til grønne tage og til fælles opholdsarealer for beboerne. Derudover har byggeriet forskellige forskydninger og en variation i altanerne.

Facaderne skal overvejende udføres i gul eller grå tegl. Der skal være en variation i facadernes opdeling således, at der ikke er to 'baser' ved siden af hinanden som er ens. Derudover sikres en høj grad af transparens i de stueetager, hvor der er udadvendte funktioner, for at skabe god kontakt mellem funktionerne inde i bygningen og udearealerne i tilknytning hertil.

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

## Byrum

I 'Fællesskab København' er der fokus på at styrke København som cykelby, hverdagslivet samt at fremme bynatur. Grundejerne ønsker at skabe en bymæssig fortætning i et grønt landskab, som vil skabe nye rammer for mange københavnernes hverdagsliv. Derudover ønsker de, at der er mange forskellige boligstørrelser, så det sikres, at alle typer af mennesker har mulighed for at bo i København. Endvidere udlægges areal til kommunens planlagte cykelforbindelser, som vil kunne



Princip for udformning af facader. 1. Nord, 2. Syd, 3. Bebyggelse ved Tagensvej. Lokalplanen muliggør derudover teknik på alle tage. Perspektivet her gør at de ikke kan ses. Illustration: Arkitema Architects

etablere en bedre sammenhæng i stinettet. Gennem området etableres flere stier, som forbinder de omkringliggende veje med cykelforbindelsen, så området får karakter af at have adgang for offentlig passage.

Byrummene henter deres landskabelige identitet fra Lersøparken og Mimersparken, hvor Lersøparken generelt har et meget naturpræget udtryk, som projektet bygger videre på. Mimersparken har et meget slynget stinet, hvilket afspejles i projektets fælles gådrum. De grønne arealer ønskes anlagt med naturpræg som eng med lange græsser og urter, suppleret med frugttræer og andre større træer.

Nye træer plantes med forskellige højder, så vindforholdene i gådrummene er acceptable til ophold for beboerne. Taghaver kan etableres som en del af beboernes opholdsareal, mens området omkring Nordvestpassagen og stierne gennem området vil være offentligt tilgængeligt, og der vil være mulighed for at tage ophold flere steder.

Kantzoneerne varierer i deres udtryk alt efter funktionen i stueetagen. Mod Tagensvej er det en urban kantzone, mod gådrummene en aktiv/social kantzone og mod boligerne en mere privat kantzone. Kantzoneerne har alle enten opholdsmuligheder eller grønne elementer integreret.

I lokalplanen sikres det, at cykelparkering samt opholds- og aktivitetsmuligheder integreres i området, og at området får en markant grøn karakter med varierende beplantning og begrønnede facader og tage.

Det fremgår af bestemmelsen om ubebyggede arealer.

## Træer

I lokalplanområdet er der registreret 29 træer som lever op til kriterierne for bevaringsværdige træer. Samlet fastlægges 22 af disse træer som bevaringsværdige i område II og VI. Træernes placering fremgår af tegning 6c og 6d.

I område III-V er der 7 træer, som lever op til kriterierne for bevaringsværdige træer. Disse fastlægges ikke som bevaringsværdige, da de er placeret, hvor der skal etableres ny vejadgang ind i området. Den nye vej anlægges for at give plads til Nordvestpassagen mod syd, hvor der er i dag er vejadgang til området.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Arkitema Architects

I område III-V skal der plantes mindst 69 nye træer fordelt på de enkelte byrum.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

### Ekspropriation

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

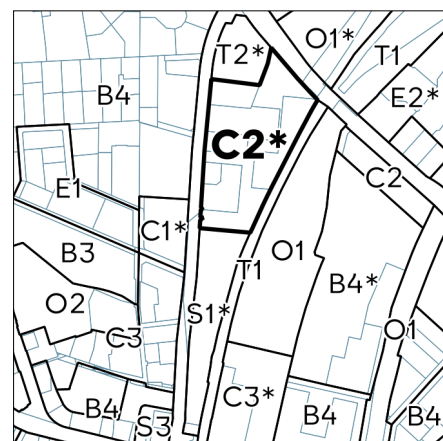
### Kommuneplan 2019

I Kommuneplan 2019 er område I udlagt til tekniske anlæg (T2), område II-V udlagt til boliger og serviceerhverv (C2\*) og område VI udlagt til serviceerhverv (S1\*). Område I-V er endvidere udlagt til byomdannelsesområde, Lygten Nord.

### Kommuneplantillæg

Lokalplanforslaget kræver kommuneplantillæg da parkeringsnormerne, der er fastlagt i forlængelse af Kommuneplan 2019's norm for 'Øvrig by' ønskes gjort gældende i lokalplanområdet. Derfor udgår følgende sætning af de særlige bemærkninger: "Parkeringsnormen fastsættes til 1 plads pr. 150 m<sup>2</sup>."

Kommuneplantillægget ændrer ikke på afgrænsninger eller maksimal bebyggelsesprocent for C2\*-området og omfatter ikke T2 og S1\*-områderne, hvis afgrænsninger og bestemmelser forbliver uændret.



Gældende rammer i Kommuneplan 2019 før og efter kommuneplantillæg.

	Nuværende bestemmelser	Foreslået bestemmelser
Betegnelse	C2*	Uændret
Maks. bebyggelsesprocent	150	Uændret
Maks. bygningshøjde	42	Uændret
Friarealprocent boliger	40	Uændret
Friarealprocent erhverv	10	Uændret
Særlige bemærkninger	Området indgår i byomdannelsesområdet Lygten Nord. Matr. nr. 6175, Udenbys Klædebo Kvarter, kan anvendes til tekniske anlæg. Parkeringsnormen fastsættes til 1 plads pr. 150 m <sup>2</sup> .	Området indgår i byomdannelsesområdet Lygten Nord. Matr. nr. 6175, Udenbys Klædebo Kvarter, kan anvendes til tekniske anlæg.

## Miljøforhold

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 1225 af 25. oktober 2018).

### Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen og kommuneplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen og kommuneplantillægget i henhold til

lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 1225 af 25. oktober 2018).

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

Lokalplanen og kommuneplantillægget skal hovedsageligt muliggøre bolig- og erhvervsbyggeri.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslagene.

### **Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier**

Der er trafikstøj i området fra Tagensvej og støj fra jernbanen. Støjniveauet fra jernbanen er op til 66 dB på dele af friarealet og op til 67 dB på dele af facaderne. Mod Tagensvej er vejstøjen op til 68 dB på facaderne. Dette overstiger den vejledende grænseværdi på  $L_{den}$  58 dB for boliger og  $L_{den}$  63 dB for erhverv. Derfor skal det i planlægningen sikres, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på de udendørs opholdsarealer i forbindelse med boligernes friarealer kan overholdes.

Den fremtidige bebyggelse er placeret således, at bebyggelsen langs Tagensvej og jernbanen kan danne støjskærm for de udendørs opholdsarealer. For at kunne overholde støjgrænserne i bygningerne kan det blive nødvendigt at støjisolere bygningerne.

### **Miljømæssige gener fra virksomheder**

I lokalplanområdet ligger virksomheden Lygten Varmecentral, som har en form for drift, der medfører, at de miljømæssige gener i forhold til lokalplanområdet skal vurderes.

Lygten Varmecentral ligger i lokalplanens område I på adressen Lygten 20, som nabo til det nybyggeri som muliggøres i lokalplanens område III-V. Varmecentralen er en miljøtilsynspligtig virksomhed, som er omfattet af krav om miljøgodkendelse. Lygten Varmecentral har ligget på matriklen siden 1968/69. For at overgå til naturgas som primært brændsel blev Lygten Varmecentral ombygget i 2017 og stod klar i november 2018.

I forbindelse med lokalplanforslaget er myndigheden for miljøgodkendelse blevet inddraget, og der er foretaget undersøgelser af luftforurening og støj fra varmecentralen. Der har ligeledes været en dialog med HOFOR ift. målingerne samt HOFORS fortsatte drifts- og udviklingsmuligheder.

#### *Luft*

Der er foretaget en OML-beregning af Lygten Varmecentralens bidrag til luftforureningen i skel til de omkringliggende matrikler, hvor beregningen skal vise om virksomheden overskrider gældende retningslinjer. Beregningerne viste at Lygten Varmecentral fint overholder grænseværdierne for luftforurening, hvilket senere er blevet eftervist ved emissionsmålinger.

#### *Støj*

Lygten Varmecentral ligger i et område for blandet bolig- og erhverv inkl. et etageboligområde (Bispebjerg Kollegiet). Det betyder, at Lygten Varmecentral skal overholde støjgrænser på 50 dB i dagtimerne, 45 dB i aftentimerne/søn- og helligdage samt 40 dB om natten. Grænseværdierne er fastsat under hensyntagen til den eksisterende anvendelse af arealerne omkring varmecentralen, som er boliger og erhverv.

Grænseværdierne for støj skal i den gældende miljøgodkendelse overholdes i 5 fastlagte referencepunkter, hvoraf Bispebjerg Kollegiet er det ene (punkt 4). Lygten Varmecentral overholder i dag grænseværdierne for støj i alle 5 referencepunkter.

Støjmålinger foretaget af bygherre har vist, at der ikke kan placeres støjfølsom anvendelse i ny bebyggelse tæt ved Lygten Varmecentral. Området ind mod Lygten Varmecentral (delområde V) skal derfor anvendes til "ikke-støjfølsomme anvendelser", som har en højere grænseværdi for støj.

#### Virksomheden oplyser

HOFOR oplyser, at Lygten Varmecentral for nyligt har afsluttet en gennemgribende ombygning, og at der ikke foreligger konkrete udviklingsplaner. HOFOR oplyser, at de på sigt forventer at skulle omlægge til grøn energi, men hvornår dette sker, vides ikke. Den betydning en omlægning vil få for støjniveauet kendes ikke.

#### Københavns Kommune vurderer

Københavns Kommune vurderer på det nuværende oplyste grundlag om HOFORs udviklingsplaner for Lygten Varmecentral, at virksomheden ikke begrænses af det planlagte byggeri i forbindelse med lokalplanforslag "Lygten II". Dette skal ses i sammenhæng med, at der udelukkende muliggøres erhverv i delområde V. Erhvervsbyggeriet kan endvidere fungere som en støjskærm for boligerne bagved og deres friarealer.

Derudover er Lygten Varmecentral placeret i et område, hvor flere af de eksisterende naboejendomme er støjfølsom anvendelse. HOFOR har derfor allerede i dag ikke mulighed for at få en miljøgodkendelse med højere grænseværdier for støj mod de andre naboer end der er fastlagt i den gældende miljøgodkendelse.

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

## Fredninger

Ejendommen matr.nr. 6233, Udenbys Klædebo Kvarter, Lygten 2A, er fredet og fastlagt som bevaringsværdig i lokalplanen.

På tegningen er angivet fredede bygninger.



-  Høj bevaringsværdi
-  Middel bevaringsværdi
-  Lav bevaringsværdi
-  Fredet
-  Det aktuelle lokalplanområde

På tegningen er angivet den fredede bygning, Lygten Station. I den nordlige del af området er der ingen fredede bygninger.

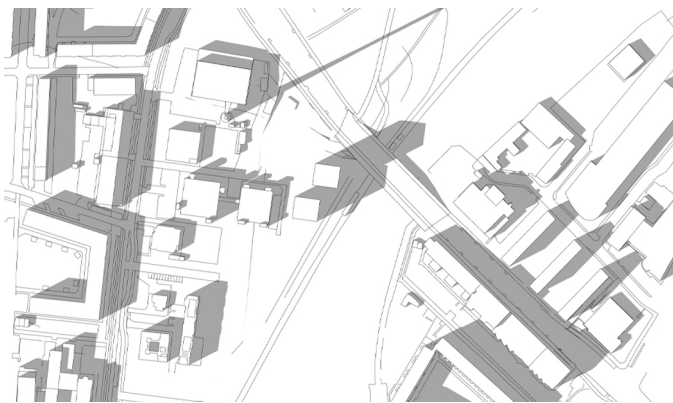
## Eksisterende forhold



21. marts kl. 9.00



21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 16.00

## Muliggjort med lokalplanen



21. marts kl. 9.00



21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 16.00

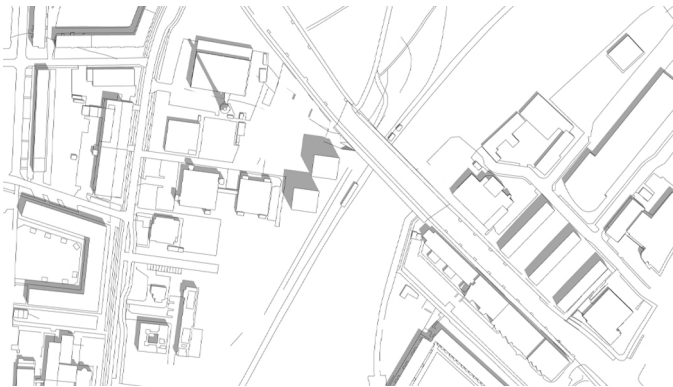
## Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at nybyggeriet er placeret så der i videst muligt omfang er taget hensyn til sol-, skygge- og vindforhold både i og udenfor lokalplanområdet. Nybyggeriet vil primært kaste skygge på egne friarealer. De eksisterende bygninger vest for projektområdet vil blive ramt af skygge i morgentimerne. Der vil ikke være nogen større skyggevirksomheder på omgivelserne fra nybyggeriet.

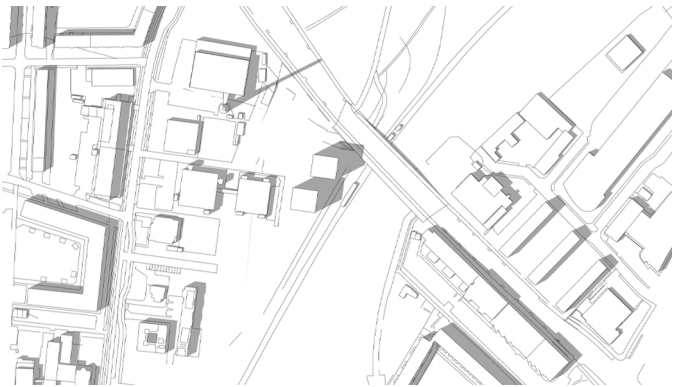
## Eksisterende forhold



21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00

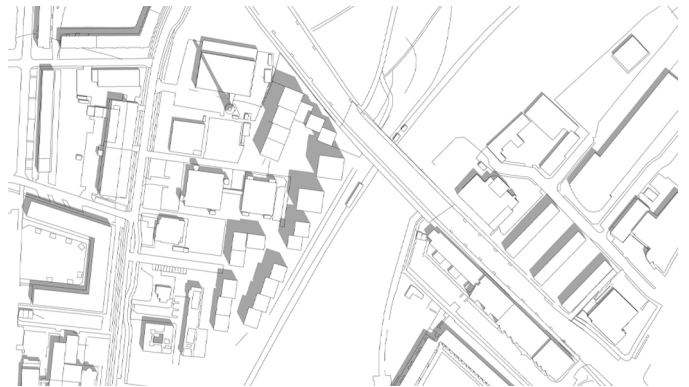


21. juni kl. 19.00

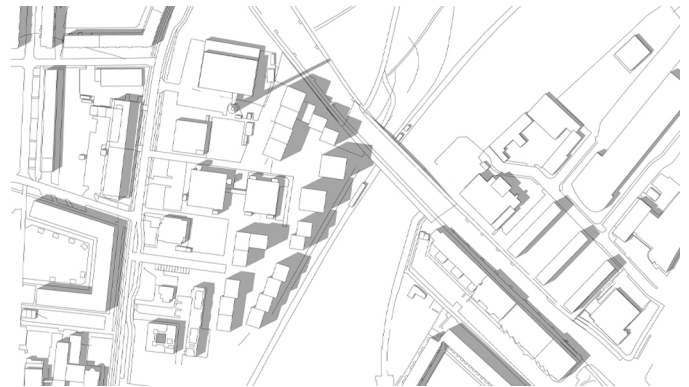
## Muliggjort med lokalplanen



21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00



# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2019

Ifølge Fingerplan 2019, der er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, skal kontorbyggeri større end 1.500 m<sup>2</sup> placeres indenfor 600 m fra stationer. Kontorbyggeriet ligger ca. 75 m fra Bispebjerg Station.

## Kommuneplan 2019

I Kommuneplan 2019 er område I udlagt til tekniske anlæg (T2), område II-V udlagt til boliger og serviceerhverv (C2\*) og område VI udlagt til serviceerhverv (S1\*). Område I-V er endvidere udlagt til byomdannelsesområde, Lygten Nord.

### Rammeområde for tekniske anlæg

I Kommuneplan 2019 er område I fastlagt til tekniske anlæg af offentlig og almen karakter (T2-område), såsom trafik- og kommunikationsanlæg, forsynings-, miljø- og andre tekniske driftsanlæg. Området indgår i byomdannelsesområdet Lygten Nord.

### Rammeområde for boliger og serviceerhverv

I Kommuneplan 2019 er område II-V fastlagt til boliger og serviceerhverv (C2\*-område), såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Rammen har en særlig bemærkning om, at parkeringsnormen fastsættes til 1 plads p. 150 m<sup>2</sup> samt at matr.nr. 6175, Udenbys Klædebo Kvarter, kan anvendes til tekniske anlæg. Området indgår i byomdannelsesområdet Lygten Nord.

### Rammeområde for serviceerhverv

I Kommuneplan 2019 er område VI fastlagt til serviceerhverv (S1\*-område), såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Rammen har en særlig bemærkning om, at den maksimale bygningshøjde for området er 42 m i forhold til baneterrænet.

### Detailhandel

Der er mulighed for at etablere enkeltstående butikker til lokalområdets forsyning. Bruttoetagearealet i de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 500 m<sup>2</sup> og 200 m<sup>2</sup>. For område III-V må det samlede bruttoetageareal til butikformål ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup>.

Det eksisterende indkøbscenter (Nørrebro Bycenter) i område VI har et bruttoetageareal på ca. 10.000 m<sup>2</sup>, som indgår i Bymidte Nørrebrogade/Indre Frederikssundsvej. Lokalplanen giver ikke mulighed for udvidelse af Nørrebro Bycenters totale butiksetagearealer, men der gives mulighed for dagligvarebutikker, med en maksimal størrelse på 2.000 m<sup>2</sup>, som er tilpasset bycenterets størrelse. Den maksimale størrelse for udvalgsvarebutikker fastlægges til 3.500 m<sup>2</sup>, som svarer til den eksisterende Silvan.

### Bebyggelsesprocent

Område I er udlagt til et T2-område med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og en maksimal bygningshøjde på 24 m.



- Bymidte
- Bydelscenter
- Lokalcenter
- Butikker med særlig pladskrævende varer
- Det aktuelle lokalplanområde

Detailhandel

Område II-V er udlagt til et C2-område med en maksimal bebyggelsesprocent på 150 og en maksimal bygningshøjde på 42 m. Friarealprocenten for bolig er fastsat til 40 og friarealprocenten til erhverv er fastsat til 10.

Område VI er udlagt til et S1\*-område med en maksimal bebyggelsesprocent på 110, eksklusiv bevaringsværdig bygning, som jf. Kommuneplanen, kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Den maksimale bygningshøjde fastsættes ved en særlig bemærkning til 42 m i forhold til baneterrænet. Friarealprocenten er fastsat til 50 til boliger og 15 til erhverv.

Fordelingen mellem boliger og erhverv skal være mellem 40 - 75 % boliger i C2\*-området og op til 25 % boliger i S1\*-området.

### **Tillæg til Kommuneplan 2019**

Der udarbejdes kommuneplantillæg da parkeringsnormerne, der er fastlagt i Kommuneplan 2019 for 'Øvrig by' ønskes gjort gældende i lokalplanområdet. Derfor udgår følgende sætning af de særlige bemærkninger: "Parkeringsnormen fastsættes til 1 plads pr. 150 m<sup>2</sup>." Kommuneplantillægget omfatter ikke afgrænsninger T2 og S1\*-områderne, hvis afgrænsninger og bestemmelser forbliver uændret.

### **Kommuneplan 2019**

Lokalplanforslaget kræver tillæg til Kommuneplan 2019 pga. parkeringsnormer. I Kommuneplan 2019 er område I udlagt til tekniske anlæg (T2), område II-V udlagt til boliger og serviceerhverv (C2\*) og område VI udlagt til serviceerhverv (S1\*). Område I-V er endvidere udlagt til byomdannelsesområde, Lygten Nord

### **Byomdannelsesområde**

Lygten Nord (område I-V) er i Kommuneplan 2019 udpeget som et byomdannelsesområde i henhold til planlovens § 11a, stk. 1, nr. 2.

Særligt for byomdannelsesområder gælder, at arealer belastet med erhvervsstøj kan udlægges til støjfølsom anvendelse, når der er sikkerhed for, at støjbelastningen er bragt til ophør i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter, at den endeligt vedtagne lokalplan er bekendtgjort. Denne forudsætter dog, at der ikke med lokalplanen kan stilles skærpede krav til produktions-, transport- og logistikvirksomheder af national interesse.

Hermed er der mulighed for, at der som led i en gradvis omdannelse af området kan etableres boliger m.v., der i en tidsbegrænset periode udsættes for en højere støjbelastning fra erhverv end de sædvanlige vejledende støjgrænser. Udpegningen af byomdannelsesområdet giver også mulighed for at sikre driften af områdets fællesarealer og -anlæg gennem krav i lokalplan om dannelse af grundejerforening.

### **Bydelsplan**

Lokaludvalget udarbejder hvert fjerde år en bydelsplan. Det er lokaludvalgets visionspapir og arbejdsprogram. Bydelsplanen fungerer som et inspirationskatalog for Borgerrepræsentationen og forvaltningerne, og den giver indblik i de lokale problemstillinger, der optager borgerne.

Bispebjerg lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om at være en bydel med frisk luft, grønt, plads til mennesker og højt til loftet. Lokalplanen forholder sig konkret til bydelsplanens ønske om at der skabes flere familieboliger i Bispebjerg, hvilket realiseres med denne lokalplan. Ønsket om en mindre opdelt bydel indarbejdes, da der etableres nye stiforløb gennem lokalplanområdet, som forbinder nye områder. Derudover lever lokalplanen op til ønsket om et grønnere

Bispebjerg, da der etableres en grøn kile med forskellig beplantning mellem bebyggelserne.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan 165 Nørregade

Formålet med lokalplanen er at sikre, at Frederiksborggade på strækningen fra Nørre Voldgade til Dronning Louises Bro, Nørrebrogade med Nørrebros Runddel, samt Frederikssundsvej fra Nørrebrogade til Provstevej og Frederiksborgvej fra Frederikssundsvej til Blytækkervej opretholdes som handeleggader. Dette sker ved dels at fastlægge nederste etage til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende, dels at hindre, at denne etage indrettes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, forsikringskontorer og lignende.

### Lokalplan 380 Bygmestervej

Formålet med lokalplanen er at udvikle området til boligformål. Endvidere inddrages det offentlige grønne areal ved Bisiddervej, som erstattes af et offentligt tilgængeligt areal inden for projektområdet. Den sydlige del, hvor de gamle mejeribygninger ligger, ønskes opretholdt til erhvervsformål med mulighed for indpasning af boliger.

### Lokalplan 406 Bisiddervej

Formålet med lokalplanen er at videreudvikle et område der rummer henholdsvis en Statoil-servicestation og en Netto-butik med en boligbebyggelse med butikker og servicestation i stueetagen.

### Lokalplan 487 Nørrebro Station

Formålet med lokalplanen er at sikre det planmæssige grundlag for at etablere en stationsplads for et vigtigt trafikalt knudepunkt i forbindelse med Cityringen. Indretningen af stationspladsen skal ske i samspil med de tilgrænsende områder omkring Nørrebrogade, Lundtoftegade, Hyltebro og Folmer Bendtsens Plads.

### Lokalplan 506 Mjølnerparken

Formålet med lokalplanen er at muliggøre de elementer i Lejrbos helhedsplan, som kræver lokalplan.

### Lokalplan 526 Borgermestervangen

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelsen af ca. 510 boliger, heraf ca. 388 ungdomsboliger, på Borgermestervangen ved Nørrebro station.

### Lokalplan 575 Kampsportens Hus

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelsen af et sportsanlæg på hjørnet af Frederikssund og Lygten, hvilket kræver lokalplan.

### Startredegerelse Drejervej

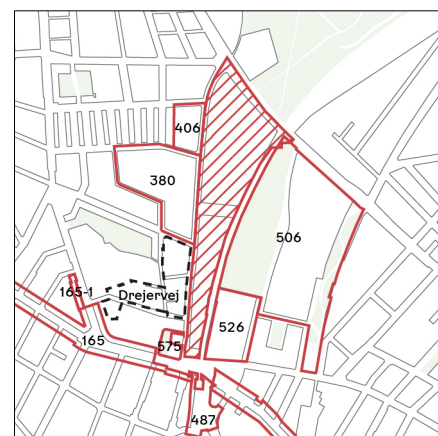
Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelsen af boliger og serviceerhverv i området, hvilket kræver lokalplan. Startredegerelsen er vedtaget i 2019.




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

## Københavns Kommunes overordnede strategier

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen. De kan ses her: [www.kk.dk/indhold/bolig-byggeri-og-byliv](http://www.kk.dk/indhold/bolig-byggeri-og-byliv)

Der kan bl.a. findes 'Fællesskab København', som er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne – en levende by, en by



-  Gældende lokalplaner
-  Startredegerelser
-  Det aktuelle lokalplanområde

Lokalplaner i kvarteret

med kant og en ansvarlig by – skal realiseres på basis af kommuneplanen og spiller sammen med en række andre politikker og strategier.

Københavns Kommune arbejder med bæredygtighed i forhold til social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed. I lokalplanen er der bestemmelser, der sikrer social bæredygtighed ved blandede boformer og almene boliger. Økonomisk bæredygtighed søges opnået ved, at bygherre ønsker at anvende langtidsholdbare materialer samt at implementere løsninger i byggeriet som kan optimere vand- og energiforbruget. Miljømæssig bæredygtighed opnås ved, at lokalplanen har bestemmelser om solceller og grønne tage samt klimatilpasning.

## **Miljø i byggeri og anlæg 2016**

Københavns Kommune har en vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Borgerrepræsentationen har i 2016 besluttet i alt 33 krav indenfor syv temaer, heriblandt ressourcer og affald. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommune. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet.

Kravene skal følges ved nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger. De skal endvidere følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres til at hente ideer fra kataloget.

'Miljø i byggeri og anlæg 2016' kan findes på hjemmesiden: [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

## **Spildevandsplan**

### **Kloakering**

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

### **Lokal håndtering af regnvand**

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

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

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

## **Sikring mod oversvømmelse**

### **Skybrudssikring**

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

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

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

### **Skybrudsprojekt**

I lokalplanområdet vil der blive etableret et skybrudsbassin i arealet som udlægges til Nordvestpassagen, således at bassinet, som en del af det samlede skybrudssystem, kan håndtere en 100-års hændelse. Skybrudsprojektet etableres som en integreret del af cykel- og gangforbindelsen. Skybrudsprojektet hedder BIR24N Mimersparken.

På Fyrbødervej vil der blive etableret en skybrudsvej og skybrudsledning.

Bebyggelse og terrænbearbejdning i lokalplanområdet må ikke være til hinder for gennemførelse af skybrudsvejen- og ledningen.

Lokalplanområdet skal sikres mod oversvømmelse som følge af skybrud ved at udforme byggeri og terræn på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger og magasineres eller ledes videre til det kommende skybrudsbassin. Derfor er der indarbejdet bestemmelser om dette i lokalplanen.

### **Skybrudsprojekt udenfor lokalplanområdet**

I vejen Lygten vil der blive etableret en skybrudsledning. Skybrudsledningen vil blive udført frem mod 2040. Skybrudsprojektet hedder BIR5.8 Lygten.

Bebyggelse og terrænbearbejdning i lokalplanområdet må ikke være til hinder for gennemførelse af skybrudsledningen i Lygten.

Lokalplanområdet skal sikres mod oversvømmelse som følge af skybrud ved at udforme byggeri og terræn på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger og magasineres eller ledes videre ud af lokalplanområdet til den kommende skybrudsvej- og ledning i Lygten og i lokalplanområdet.

Lige sydvest for lokalplanområdet (matr.nr. 183 Utterslev, København) vil der blive etableret en tunnelskakt til Svanemøllen skybrudstunnel. Tunneltraceet, som forbinder Lygten og Lersøparken, vil løbe under lokalplanområdet. Bebyggelse og terrænbearbejdning, som for eksempel etablering af parkeringskældre, må ikke være til hinder for skybrudstunnelens gennemførelse.

### **Sikring mod stigende grundvand**

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

## **Vandforsyningsplan**

Lokalplanrådets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan som kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase:

Vandforsyningsplan

## **Varmeplanlægning**

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

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

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme, og må ikke anvende supplerende varmekilder.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald samt Affaldsbekendtgørelsen. Derudover skal Arbejdstilsynets vejledning D.2.24 'Krav til adgangsvej' overholdes. Se: [www.amid.dk/](http://www.amid.dk/)

## Boliger

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

Beholderantal, antal miljøstationer og disses indretning skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kravene. Se: [www.kk.dk/affald](http://www.kk.dk/affald). Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering, jf. [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

## Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv. Se: [www.kk.dk/erhvervsaffald](http://www.kk.dk/erhvervsaffald)

## Jord- og grundvandsforurening

Lokalplanområdet er kortlagt som forurenede på vidensniveau 1 og 2.

Området har tidligere været anvendt til aktiviteter i forbindelse med jernbanedrift og der har været losseplads fra 1880-1920; den præcise placering kendes ikke. Der er konstateret syv forurenede områder jævnt fordelt på det planlagte boligområde på matr.nr. 6164 og 6313. Jord og grundvand er konstateret kraftigt forurenede med olie og tungmetaller. I den nordøstlige del er der desuden fundet indhold af slagge i jorden og i den sydlige del kan jord og grundvand være påvirket af, at der har været en asfalt-fabrik på matr.nr. 5455, hvor der er konstateret forurening med flygtige kulbrinter og fenoler i grundvandet.

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenede, jf. jordforureningsloven § 72b.

For arealer kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 kræver bygge- og anlægsarbejde eller ændret arealanvendelse tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Bygherre skal forinden, som grundlag for tilladelsen, lade foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser.  
Kontakt: [jordforurening@tmf.kk.dk](mailto:jordforurening@tmf.kk.dk)

Bortledning af mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.  
Kontakt: [vand@tmf.kk.dk](mailto:vand@tmf.kk.dk)

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.  
Kontakt: [spildevand@tmf.kk.dk](mailto:spildevand@tmf.kk.dk)

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

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

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden:  
[www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelse](http://www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelse)

## **Museumsloven**

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumsloven § 26 og 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Københavns Museum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang, inden et jordarbejde påbegyndes.

## **Lov om bygningsfredning**

Det kræver tilladelse fra fredningsmyndighederne at igangsætte bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, på bygninger, der er fredet i henhold til lov om bygningsfredning.

## **Rottesikring**

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levedmuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 2, § 4.

Især ved etablering af grønne facader og lignende er det nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

Tagfladeafvanding som udledes til recipient, for eksempel havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

## **Bilag IV-arter og flagermus**

Der er krav om beskyttelse af visse dyrearter (bilag IV-arter).

Det fremgår af bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (§ 7 i bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016).

Det planlagte vil ikke beskadige eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV eller beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, herunder flagermus.

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 867 af 27. juni 2016.

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder for eksempel i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 270 af 12. april 2018.



# Bestemmelser

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Tagensvej, S-togsbanen, Frederikssundsvej og Lygten.

## § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv,
- at sikre adgang gennem området med et system af offentligt tilgængelige stier, så der opnås gode adgangsforhold og sammenhæng med det omgivende område,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagerens anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur,
- at sikre området mod oversvømmelse fra regnvand,
- at fremme de pejlemærker, der findes i 'Fællesskab København', som er en vision for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne er en levende by, en by med kant og en ansvarlig by.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 1238, 1413, 1414, 1425, Utterslev, København, og matr.nr. 5455, 6159, 6164, 6175, 6233, 6313, 6327, 6369a, Udenbys Klædebo Kvarter, København, samt umatrikulerede arealer (del af 7000aa, 7000av, 7000ay, 7000ax, 7000dv, 7000f, 7000x), og alle parceller, der efter d. 30. marts 2020 udstykkes i området.

### Stk. 2. Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde I, II, III, IV, V og VI, som vist på tegning 1.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse i områderne I-VI

*Område I*

*Tekniske anlæg*

Området fastlægges til forsynings- og rensningsanlæg, affaldsdeponerings- og affaldsbehandlingsanlæg, oplagspladser, garage- og værkstedsanlæg med dertil hørende administration og lignende.

Der kan opføres eller indrettes enkelte boliger for bestyrer, portner eller lignende.

*Område II-IV*

*Boliger og serviceerhverv*

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

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.

For matr.nr. 6175 Udenbys Klædebo Kvarter, København gælder, at den udelukkende kan anvendes til tekniske anlæg, herunder forsyningstekniske anlæg, og at der ikke kan opføres boliger eller erhverv.

#### *Område V*

##### *Serviceerhverv*

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

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

#### *Område VI*

##### *Serviceerhverv*

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

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

Stueetagen (1. etage) skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv.

### **Kommentar**

*Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til ferieboliger og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding, men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.*

## **Stk. 2. Boligandel**

Boligandelen skal samlet i område III-V udgøre mellem 40 og 75 % af bruttoetagearealet. Fordelingen skal beregnes for hver matrikel for sig.

Indtil 25 % af bruttoetagearealet må i område VI anvendes til helårsboliger. Fordelingen skal beregnes for hver matrikel for sig.

Indtil 25 % af bruttoetagearealet til boliger må anvendes til kollegie- og ungdomsboliger, jf. stk. 4e. Fordelingen skal beregnes for hver matrikel for sig.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at boligandelen og kollegie- og ungdomsboligandelen kan beregnes for flere matrikler under et, under forudsætning af at boligandelen eller kollegie- og ungdomsboligandelen fortsat overholdes.

### Stk. 3. Almene boliger

Der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger. Andelen af almene boliger skal være minimum 25 % af det samlede boligetageareal på den enkelte matrikel.

Andelen af almene boliger beregnes for matr.nr.ne 6163 og 6414, Udenbys Klædebo Kvarter, under et.

Den enkelte almene boligafdeling må ikke være større end i størrelsesordenen 120 boligenheder. Heri indgår ikke ungdomsboliger.

#### Kommentar

*I planlovens § 48 er der bestemmelser om mulighed for, at en ejer i visse tilfælde kan fremsætte krav om overtagelse af en ejendom, der fastlægges helt eller delvist til almene boliger.*

### Stk. 4. Boligstørrelser

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

- a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af etagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 50 m<sup>2</sup>.
- b) Bestemmelserne gælder for område III-IV under ét og beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktions- evne eller særlige sociale problemer.
- d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofællesskaber. Disse boliger skal have en størrelse på mindst 65 m<sup>2</sup> i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 50 m<sup>2</sup>. Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
- e) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger, der skal have et areal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup>, jf. stk. 2.
- f) Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme matrikel kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendomsmæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

### Stk. 5. Fællesarealer

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af bruttoetagearealet. Disse arealer kan være fælles for flere bebyggelser.

For bebyggelse til særlige boformer kan fællesarealer ikke være fælles for andre bebyggelser.

### **Kommentar**

*Fællesarealer for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, samt fritids-, idræts- og sundhedsfremmende funktioner og lignende.*

### **Stk. 6. Erhverv over boliger**

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

### **Kommentar**

*Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves forskellige former for erhverv, så længe erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp og ejendommens og kvarterets præg af boligområde fastholdes.*

### **Stk. 7. Forurenende virksomhed**

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

### **Stk. 8. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for område III-V er 1.000 m<sup>2</sup>. Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 200 m<sup>2</sup>, og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for område VI er 10.000 m<sup>2</sup>. Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 3.500 m<sup>2</sup>, og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 2.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

### **Kommentar**

*Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 9.834 m<sup>2</sup> pr. 1. april 2020.*

### **Stk. 9. Publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen (1. etage)**

For stueetager vist på tegning 2d gælder, at 100 % skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

Stueetagerne må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og til udadvendte funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

### **Stk. 10. Publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv i stueetagen (1. etage)**

For stueetager vist på tegning 2a gælder, at mindst 25 % skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer. Stueetagerne må endvidere anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende, udadvendte/fælles

funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler, samt til erhvervs- og fritidsundervisning.

For stueetager vist på tegning 2a gælder, at de kan anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer, samt til udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

For stueetager vist på tegning 2b gælder, at mindst 75 % skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer. Stueetagerne må endvidere anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende, udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler, samt til erhvervs- og fritidsundervisning.

#### **Stk. 11. Placering af anvendelse**

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

### **§ 4. Veje**

#### **Stk. 1. Vejlinjer**

Mod Lygten og Tagensvej opretholdes den eksisterende vejlinje. Eksisterende vejlinje langs Fyrbødervej kan ophæves, jf. tegning 3a.

#### **Stk. 2. Intern vejstruktur og udlæg af arealer til vej**

Den interne trafikbetjening af området skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje og offentlige vej i form af lokalgader og stier, som vist på tegning 3a.

#### **Stk. 3. Fastlæggelse af vej og adgangsgivende stier**

Vej a fastlægges i en bredde af min. 18,7 m med kørespor, fortov og parkering vekslende med træbeplantning i begge sider, som vist på tegning 3a. Udformningen skal ske som vist i snit Vej a på tegning 3b.

Vej b fastlægges i en bredde af min. 3,75 m til kørespor. Herudover etableres vigelommer med passende afstand, som vist på tegning 3a. Udformningen skal ske som vist i snit Vej b på tegning 3b.

Der fastlægges et udlæg på 6 m til stiforbindelse langs jernbanen for cyklister og fodgængere som vist på tegning 3a.

Blinde veje forsynes med vendepladser.

#### **Kommentar**

*Ved veje menes også adgangsgivende stier.*

#### **Stk. 4. Overkørsler**

Overkørsler skal placeres som vist på tegning 3a.

Eksisterende overkørsel, vist på tegning 3a, kan nedlægges.

#### **Stk. 5. Nedlæggelse af vejarealer og ophævelse af vejudlæg**

De på tegning 3a viste arealer, der er anlagt som vej, kan nedlægges som vej, når betingelserne herfor er opfyldt.

### Kommentar

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

#### Stk. 6. Afvigelser

Uanset bestemmelserne i stk. 1-5 må der ved vejkryds og overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner m.v. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

#### Stk. 7. Andre udlæg og anlæg af private fællesveje

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

### Kommentar

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

*Den nærmere udformning af de i stk. 2-5 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning sker efter vejmyndighedens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.*

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

## § 5. Bil- og cykelparkering

#### Stk. 1. Bilparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til parkering.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Boliger: 1 plads pr. 214 m<sup>2</sup>

Kollegie- og ungdomsboliger: 1 plads pr. 857 m<sup>2</sup>

Grundskoler: 1 plads pr. 464 m<sup>2</sup>

Daginstitutioner: 1 plads pr. 179 m<sup>2</sup>

Plejecentre og plejeboliger: 1 plads pr. 714 m<sup>2</sup>

Erhverv: 1 plads pr. 143 m<sup>2</sup>

Butikker: 1 plads pr. 143 m<sup>2</sup>

Butikker til pladskrævende varer: 1 plads pr. 71 m<sup>2</sup>

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden parkeringsdækning for hoteller og uddannelser, end den der i øvrigt gælder for erhverv og grundskoler.

Parkering skal etableres i konstruktion.

Højest 25 % af parkeringsdækningen for område III-V må indrettes på terræn.

## Stk. 2. **Cykelparkering**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

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

Boliger: 4 pladser  
(mindst 50 % skal være overdækket)

Ungdomsboliger: 4 pladser  
(mindst 50 % skal være overdækket)

Erhverv: 3 pladser  
(mindst 50 % skal være overdækket)

Uddannelses-  
institutioner: 1 plads pr. 2 studerende/ansat  
(mindst 50 % skal være overdækket)

Butikker: 4 pladser  
(mindst 50 % skal være overdækket)

For boliger, erhverv og butikker skal 1 plads pr. 500 m<sup>2</sup> ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler.

Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet.

Cykelparkering i to etager skal være overdækket.

### **Kommentar**

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

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

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

*Bebyggelsesprocent i område I*

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110 for den enkelte matrikel.

*Bebyggelsesprocent i område II-V*

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150 for den enkelte matrikel.

*Bebyggelsesprocent i område VI*

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110 for den enkelte matrikel.

*Bebyggelsesprocent under et i område II-V*

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

### **Kommentar**

*For at kunne udnytte byggemulighederne i område II-V fuldt ud, kan det være nødvendigt at overføre byggeret fra en matrikel til en anden. Dette kræver dispensation. Der kan dispenseres til en højere bebyggelsesprocent mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 150 for de involverede ejendomme under et. Hvis man ønsker at overføre byggeret fra en ejendom til en anden, forudsætter det, at lokalplanens øvrige bestemmelser herunder bestemmelser om friareal, byggefelt, husdybder og parkering overholdes.*

*Etageareal der kan etableres ud over bebyggelsesprocenten*

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager og arealer under eventuelle gangbroer samt pulterrum, kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Det samme gælder tårne, kupler og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser.

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

Bebyggelse i større omfang i område I, II og VI forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan.

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

- a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefeltene, som vist på tegning 4a.
- b) Byggeriet skal opdeles ved frem- og tilbagerykning af bygningsenheder. Facadespringet kan variere mellem 2,5-7 m i bebyggelsen langs Tagensvej. Facadespringet kan variere mellem 2-5 m i bebyggelsen langs s-togbanen. Øvrige facadespring kan variere mellem 1-3 m.
- c) Altaner, karnapper, indgangspartier og lignende må etableres ud over byggefeltet og i den dybde, der er angivet i § 7, stk. 5d.

## **Stk. 3. Bebyggelsens højde**

- a) Bygninger må højst opføres med de på tegning 4a viste etageantal og bygningshøjder.
- b) Bygningshøjden måles fra terræn og til overkant tag.
- c) Stueetagen (1. etage) skal opføres i minimum 4 m ved erhverv, inklusive sokkel, og minimum 3 meter ved boliger, inklusive sokkel.
- d) Der skal minimum være en nedtråpning pr. sammenhængende boligbebyggelse længere end 28 m i byggefelt A og 34 m ved erhvervsbebyggelse. For byggefelt B gælder det ved sammenhængende bebyggelse længere end 30 m. Nedtråpningen skal udgøre en forskel i højden på minimum én etage.



- e) Teknik eller andet der placeres på tag skal placeres inde på taget i en afstand på minimum 2 m målt fra facaden. Bygningshøjden, fastsat oven for, kan overskrides med op til 2 m for hvad angår teknik eller andet.

#### **Stk. 4. Husdybde**

- a) Husdybden må maksimalt være 12,5 m for boliger og 18 m for erhverv.
- b) Undtaget er boligbebyggelse i 8 etager i byggefelt B, markeret med B1 på tegning 5a, som må være 13 m.

#### **Stk. 5. Det skrå højdegrænseplan**

Bebyggelsens højde må ikke overstige 1 x afstanden til boligbebyggelse og 1,5 x afstanden til erhvervsbebyggelse på mindst en af bygningens sider.

#### **Stk. 6. Mindre bygninger**

Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage på hver maksimum 25 m<sup>2</sup>. Bygningerne indgår i bebyggelsesprocenten. Mindre bygninger kan være pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, legehuse og lignende.

#### **Stk. 7. Bevaringsværdige bygninger**

- a) På tegning 4b er vist bevaringsværdig bygning. Bevaringsværdige bygninger må ikke ændres, ombygges eller nedrives.
- b) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger nedrives.

##### **Kommentar**

*Hvis tilladelse til nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.*

- c) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger tilbygges og/eller ombygges, selvom bebyggelsesprocenten ikke kan overholdes, hvis krav til bebyggelsesprocent står i vejen for udnyttelse af bygningen. Muligheden gælder for den konkrete ejendom.

##### **Kommentar**

*For at forbedre mulighederne for at anvende bebyggelse, der i lokalplanen er udpeget som bevaringsværdige, er det muligt at fravige krav, der står i vejen for en ny anvendelse af bebyggelsen. Det kan bl.a. gælde bestemmelser om boligstørrelser, bebyggelsesprocent og friareal.*

- d) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdige bygninger, som ikke kan istandsættes på grund af brand eller lignende 'force majeure' situation. Nye bygninger skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesimshøjde, bygningshøjde og materialevalg som den bebyggelse, den erstatter.

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Variation i bebyggelsen

Bygninger må maksimalt have en facadelængde på 20 m uden skift i facadens arkitektoniske fremtræden i byggefelt A ud mod Tagensvej og maksimalt 32 m i resten af byggefelt A.

Bygninger må maksimalt have en facadelængde på 30 m uden skift i facadens arkitektoniske fremtræden i byggefelt B.

Et facadeskift skal udgøres af mindst to af følgende variationer:

- Materialer og/eller farvetone
- Bygningens højde
- Frem- og tilbagerykninger
- Udformning af altaner og /eller karnapper

### Stk. 2. Facader

- a) Materialerne skal være tegl og må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- b) Farverne skal være gule og/eller grå.
- c) Mindre bygningsdele, som for eksempel karnapper, elevatorer og lignende kan være i andre materialer.
- d) Facader skal for hver bygning i byggefelt A deles vandret i 3 facadeenheder. Undtaget herfra er bygningerne markeret med A1, A2 og A3 på tegning 5a, som skal deles vandret i 2 facadeenheder. Facader skal for hver bygning i byggefelt B deles vandret i 2 facadeenheder. Hver facadeenhed skal markeres ved skift i materialer, farver og/eller frem- og tilbagerykninger.
- e) De nederste 1-2 etager skal i byggefelt A være i tegl eller klinker og farverne skal være grønne, blå, hvide, sorte, grå og/eller røde, når facadefarverne, jf. § 7, stk. 2, pkt. b er gule. De nederste 1-2 etager skal i byggefelt A være i tegl eller klinker og farverne skal være grønne, blå, gule, hvide, sorte og/eller røde når facadefarverne, jf. § 7, stk. 2, pkt. b er grå. Facadeskift i de nederste 1-2 etager skal udgøres af en variation eller et skift i materialer og/eller farver. I de nederste 1-2 etager, skal to nabo-facadelængder være forskellige.
- f) De øverste 1-2 etager skal i byggefelt A, med undtagelse af bygninger markeret med A1, A2 og A3 på tegning 5a være i metal eller træ, og de skal i materiale og udtryk adskille sig fra den øvrige facade. De øverste 2-3 etager skal i bygning markeret med A4 på tegning 5a samt i byggefelt B være i metal eller træ og de skal i materiale og udtryk adskille sig fra den øvrige facade.

I bygning A1 skal facaden opdeles så de 3 øverste etager i hjørnet mod vest og nord markeres med et skift i facadens arkitektoniske fremtræden. Facadeskiftet skal udgøres af variation i materialer, farver, vinduesstørrelse og/eller frem- og tilbagerykninger af etagerne.
- g) Bygningerne i byggefelt B skal opføres med en sokkelhøjde på minimum 30 cm målt fra terræn.
- h) Der må ikke bruges plastikmaterialer.

- i) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer, altaner og døre. Bestemmelsen gælder ikke for gavle, der ligger i skel. Fritstående gavlstykker (facader) der fremkommer ved frem- eller tilbagerykning af bygninger og med en bredde på mindst 5 m skal behandles som facader og have vinduer, altaner og døre.
- j) Der må maksimalt være 20 m mellem hver indgang i sammenhængende facader.
- k) Porte og låger skal være i gitter eller glas.
- l) Hvis facader udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af facaden.
- m) Byrum, indgangspartier, portåbninger og passager skal belyses.

Belysning må ikke være til ulempe for omgivelserne.

Effektbelysning er ikke tilladt.

### **Stk. 3. Vinduer, døre og indgangspartier**

- a) Vinduesrammer og sprosser samt døre må ikke være i plastik.
- b) Vinduer skal have en højde på mindst 2,2 m.
- c) Butiksfacader skal have udstillingsvinduer, som man kan se igennem. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til. Der må ikke være sammenhængende butiksvinduer, der rækker ud over den enkelte facadeenhed.
- d) For facade a, vist på tegning 5a, skal mindst 25 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt glas. De gennemsigtige partier skal være mindst 3 m høje. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- e) For facade b, vist på tegning 5a, skal mindst 75 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt glas. De gennemsigtige partier skal være mindst 3 m høje. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- f) I andre erhvervsbebyggelser end butikker skal der anvendes vinduesglas uden spejlvirkning.
- g) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have ruder, som man kan se igennem fra begge sider.
- h) Boligbebyggelse i byggefelt A skal have indgange i begge facader. Hvis der er under 10 meters afstand mellem gadedør og port eller anden passagemulighed til gårdrummet, kan indgangen fra gårdrummet udelades.
- i) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, belysning eller anden markering.

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

- a) Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- b) Tage skal være flade. Tage på mindre bygninger, jf. § 6, stk. 6, kan have en anden udformning.
- c) Værn om taghaver/tagterrasser skal være med balustre i metal og må ikke være i reflekterende materialer. Værn skal være tilbagetrukket mindst 0,4 m i forhold til facaden.

- d) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal eller solceller/-fangere, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.
- e) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagedløb skal være i metal.
- f) Hvis tage udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af taget.
- g) Om teknik på tage henvises til § 6, stk. 3e.

### **Stk. 5. Altaner, karnapper, altangange**

- a) Boliger fra 1. sal og op skal have altaner med et opholdsareal på minimum 90 cm gange 90 cm. Ved ungdomsboliger kan boliger, som alternativ til individuelle altaner, have fælles altaner med et opholdsareal på mindst 10 m<sup>2</sup> for maksimalt 10 ungdomsboliger. Der skal være adgang til fællesaltanerne fra fællesarealer eller fra adgangsarealer. Fællesaltaner skal placeres på samme etage som de ungdomsboliger, den hører til.
- b) I stueetager (1. etage) må der ikke placeres altaner.
- c) Der må ikke være altangange.
- d) Altaner og karnapper må højst have et fremspring på 150 cm målt fra facaden.
- e) Der kan i byggefelt A op til fire steder etableres altaner ud for 2. etage med dertilhørende nedgange fra altan til gårdrum, såfremt 2. etagen anvendes til erhverv eller undervisningsformål.
- f) Den samlede længde af altaner på en etage må maksimalt være 50 % af facadens samlede længde.
- g) Altaner og karnapper skal have en frihøjde på minimum 2,8 m over færdselsarealer og minimum 4,5 m, hvis de er tættere end 1,5 m fra kørebanen på en vej.
- h) Altanværn skal være gennemsigtige, med spinkle balustre i minimum halvdelen af længden. Materialer må ikke være reflekterende.

### **Stk. 6. Reklamer**

- a) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som for eksempel lysaviser eller animerede reklamer på facader, gavle og hustage.
- b) Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

### **Stk. 7. Bevaringsværdig bygning**

Den på tegning 4b viste bevaringsværdige bebyggelses ydre må ikke ændres. Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bebyggelsens ydre ændres.

Hvis den på tegning 4b viste fredede bebyggelse ændrer status, så den ikke længere er fredet, må dens ydre ikke ændres. Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bebyggelsens ydre ændres.

#### **Kommentar**

*Hvis tilladelse til nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for*

*ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.*

## **§ 8. Ubebyggede arealer**

### **Stk. 1. Friarealers størrelse**

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet er en ejendoms ubebyggede areal, eksklusivt parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusiv den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

Hævede dæk, fælles tagterrasser og taghaver til ophold kan indregnes i friarealet.

Størrelsen af friarealerne fastsættes for hver ejendom som en procent af bruttoetagearealet således:

*For område II-V gælder:*

Boliger:	40 %
Erhverv:	10 %
Børneinstitutioner:	100 %
Grundskoler:	40 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %
Plejecentre og plejeboliger:	20%

*For område VI gælder:*

Boliger:	50 %
Erhverv:	15 %
Børneinstitutioner:	100 %
Grundskoler:	40 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %
Plejecentre og plejeboliger:	20%

Kravet gælder ikke ved indretning af boliger i eksisterende tagetager.

Der beregnes ikke friareal af den del af etagearealer, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager og arealer under eventuelle gangbroer samt pulterrum.

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

### **Kommentar**

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

### **Stk. 2. Afvigelser fra friarealers størrelse**

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til fravigelser fra friarealets størrelse for bevaringsværdige bygninger, fastlagt i § 7, stk.7.

### **Stk. 3. Bevaringsværdige træer**

De på tegning 6c og 6d viste bevaringsværdige træer må, udover sædvanlig pleje, ikke beskæres eller fældes.

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

### **Kommentar**

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

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

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

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

### **Stk. 5. Terrænregulering**

På arealer uden for den på tegning 6a markerede zone for sti og vej, må der ikke terrænreguleres mere end +/- 0,6 m i forhold til det eksisterende terræn. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m. Terrænregulering skal udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg. Ved større tilpasninger, dvs. ved større niveauforskel end 1 m, så skal terrænregulering ske med skråninger/støttemure.

### **Stk. 6. Indretning af ubebyggede arealer**

Indretningen skal ske som vist på tegningerne 6a og 6b, og som det fremgår nedenfor.

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

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

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Overdækket cykelparkering må ikke placeres i byrum A og B samt i arealet langs Tagensvej.

#### **Byrum A**

Byrum måles fra kantzonens yderkant.

I byrummet skal der i op til 2 plantebede etableres et samlet grønt areal på mindst 1.500m<sup>2</sup>. Plantebede skal samlet beplantes med mellem 750 - 1.000m<sup>2</sup> græs, og på det resterende areal skal beplantning være høje græsser, buske, træer og lignende.

Faste belægninger ved ophold skal være i tegl.

Færdselsarealer kan være i:

- Beton
- Tegl

- Træ
- Asfalt og med stentilslag
- Grus/skærver/stenmel

Der skal være minimum 2 stk. plinte med siddemuligheder. Siddeplinte skal samlet have en længde på minimum 40 m.

Parkeringspladser til cykler skal placeres i op til 4 grupper med pladser til mellem 20 og 30 cykler pr. gruppe.

Fra byrum A til Tagensvej skal der være en sti med en bredde på mindst 1,8 m, som vist på tegning 6a.

### **Byrum B**

Byrum måles fra kantzonens yderkant.

Faste belægningsarter skal være i:

- Beton
- Betonsten
- Grus/skærver/stenmel
- Gummi ved legeareal (faldunderlag)
- Tegl
- Træ
- Asfalt og med stentilslag

Der skal være et legeareal på mindst 230 m<sup>2</sup>.

Der skal være minimum 2 stk. plinte med siddemuligheder. Siddeplinte skal samlet have en længde på minimum 40 m.

I byrummet skal der i op til 2 plantebede etableres et samlet grønt areal på mindst 1.500m<sup>2</sup>. Plantebede skal samlet beplantes med mellem 750 - 1.000m<sup>2</sup> græs, og på det resterende areal skal beplantning være høje græsser, buske, træer og lignende.

Parkeringspladser til cykler skal placeres i op til 8 grupper med pladser til mellem 10 og 15 cykler pr. gruppe.

### **Kantzone a**

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på maksimum 3 m.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Ved boliger skal der være en terrasse i kantzonen. Terrassen må være 1-2 m målt fra facaden af kantzonens dybde. Derudover skal der mellem terrassen og de omgivende arealer etableres et plantebed på mindst 0,5 m med buske eller høje græsser. Terrassen må maksimalt hæves 30 cm over omgivende terræn. Terrasser må udgøre højst 50 % af den på tegning 6b viste længde.

Terrassen skal hegnes med afskærmende beplantning. Beplantningen må maksimalt være 1 m høj målt i forhold til det omgivende terræn.

Der skal være adgang fra kantzonen til gårdrummet, og er gulvkoten hævet over terrassen, skal der etableres en trappe, der giver adgang til kantzonen.

Ved nordvendte gavle gælder særligt, at kantzonerne kan have terrasser, men der skal etableres plantebed i mindst 1 m målt fra terrasser/facaden. Mod stier kan der desuden placeres cykelparkering i op til 75 % af facadens længde.

Befæstede arealer skal være i:

- Beton
- Betonsten
- Natursten
- Tegl
- Træ

Der skal være bede til facadebeplantning langs facaden i en dybde på 0,5 m målt vinkelret på facaden. Bede til facadebeplantning skal udgøre min. 20% af den samlede kantzones længde.

### **Kantzone b**

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på maksimum 2 m.

Der skal være en terrasse i kantzonen. Terrassen må have en udstrækning på op til 1 m målt fra facaden af kantzonens dybde. Derudover skal der mellem terrassen og de omgivende arealer etableres et plantebed på mindst 1 m udstrækning med buske eller høje græsser.

Terrassen skal hegnes med afskærmende beplantning. Beplantningen må maksimalt være 1 m høj målt i forhold til det omgivende terræn.

Ved kantzoner mod sti eller skel skal der være en højdeforskel, således at kantzonen placeres 20-30 cm over omgivende sti eller niveau ved skel.

Befæstede arealer skal være i:

- Beton
- Betonsten
- Natursten
- Tegl
- Træ

Der skal være bede til facadebeplantning langs facaden i en dybde på 0,5 m målt vinkelret på facaden. Bede til facadebeplantning skal udgøre min. 10% af den samlede kantzones længde.

### **Kantzone c**

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 2 m.

Kantzonen skal udføres i niveau med omgivende terræn i fast belægning.



I byggefelt B skal kantzone c erstattes med kantzone a, hvor der er boliger i stueetagen.

Befæstelser skal være i:

- Beton
- Betonsten
- Natursten
- Tegl
- Træ

Der skal være bede til facadebeplantning langs facaden i en dybde på 0,5 m målt vinkelret på facaden. Bede til facadebeplantning skal udgøre min. 20% af den samlede kantzones længde.

#### **Kantzone d**

Kantzone d skal have en dybde målt vinkelret på facaden på maksimum 1 m.

Højest 50 % af det på tegning 6b viste areal skal være befæstet.

Befæstede arealer i kantzone d skal udføres som terrasser ved udgangen fra bygningen. Mellem kantzone d og omgivende friareal kan der etableres hæk, beplantning eller hegn i op til 1 m højde, dog skal der sikres adgang til friarealerne fra kantzone d. Hegn skal være et tilsvarende udtryk som værn ved altaner fastlagt i § 7, stk. 5h.

Befæstelser skal være i:

- Beton
- Betonsten
- Tegl
- Jern
- Træ

Der skal være bede til facadebeplantning langs facaden i en dybde på 0,5 m målt vinkelret på facaden. Bede til facadebeplantning skal udgøre min. 25% af den samlede kantzones længde.

#### **Kantzone e**

Ved omdannelse af eksisterende bebyggelse gælder de samme krav til kantzoner, som der stilles til nybyggeri; sort eller blå kantzone for bolig og rød kantzone for andre anvendelser.

#### **Kantzone f**

Kantzone f udgør arealet fra facade til vejareal.

Kantzone f skal udføres i tilgængeligt niveau med omgivende terræn i fast belægning.

Befæstelser skal være i betonsten

Der skal være bede til facadebeplantning langs facaden i en dybde på 0,5 m målt vinkelret på facaden. Bede til facadebeplantning skal udgøre min. 10% af den samlede kantzones længde.

## **Stk. 7. Beplantning**

Der skal være beplantning, som vist på tegning 6d og 6c.

Der skal være facadebeplantning.

Der skal plantes mindst 69 nye træer, som ikke må fældes.

Byrum A

Der skal plantes minimum det antal træer, som er vist på tegning 6c. Træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 6 m.

Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm.

Byrum B

Der skal plantes minimum det antal træer, som vist på tegning 6c.

De 10 træer langs adgangsvejen, vej a, skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 15 m.

Nye træer langs adgangsvejen skal have en stammeomkreds, når de plantes på mindst 18-20 cm, og øvrige træer i Byrum B skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 12-14 cm.

I de områder, hvor der plantes træer, skal der omkring hvert træ være mindst 20 m<sup>2</sup> areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes 3 eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m<sup>2</sup>.

### **Kommentar**

*Det anbefales, at træer plantes i et plantehul, der er 1 m dybt og, at råjord under plantehullet løsnes. Træer, der plantes på konstruktion, bør have et bed, der er 1-1,5 m dybt. Overkanten af bedet bør højst være 0,4 m over det befæstede areal. Det anbefales, at anden beplantning på konstruktion plantes i et plantehul, der er minimum 0,5 m dybt.*

## **Stk. 8. Betingelse for ibrugtagning**

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 6c og 6d viste nye træer er plantet.

## **§ 9. Støj og anden forurening**

### **Stk. 1. Støj fra trafik**

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

Støjniveauet må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i L<sub>den</sub> (dB):

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58

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

- Boligers opholdsrum: 46
- Hoteller: 51

*Indendørs med lukkede vinduer:*

- Hotellers og boligers opholdsrum: 33
- Administration og liberale erhverv: 38

#### **Kommentar**

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

### **Stk. 2. Støj fra jernbane**

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra jernbanetrafik.

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

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 64

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

- Boligers opholdsrum: 52

*Indendørs med lukkede vinduer:*

- Hotellers og boligers opholdsrum: 33
- Administration og liberale erhverv: 38

### **Stk. 3. Støj fra virksomheder**

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

#### **Kommentar**

*Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" med tillæg af juli 2007 og tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner".*

### **Stk. 4. Betingelse for ibrugtagning**

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

## **§ 10. Regnvand**

### **Stk. 1. Skybrudssikring**

Området skal skybrudssikres ved at aflede overfladevand direkte til Nordvestpassagen, så der maksimalt står 10 cm vand på terræn.

### **Stk. 2. Regnvand på terræn**

Byrum vist på tegning 6a skal udformes med render/kanaler/regnbede/lavn timer til afledning og tilbageholdelse af overfladevand.

Regnbede skal udformes som bede med planter, siv, græsser og evt. træer, der i fugtige perioder kan stå under vand.

## **§ 11. Matrikulære forhold**

Området må udstykkes yderligere.

## **§ 12. Særlige fællesanlæg**

For område III-V gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret de i § 4 fastlagte private fællesveje, de i § 5 fastlagte parkeringspladser og de i § 8 fastlagte byrum og friarealer.

### **Kommentar**

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

*Endvidere skal der foreligge dokumentation for, at de enkelte grundejere via grundejerforeningen, jf. § 13 Grundejerforening, forpligter sig til at deltage i finansieringen af fællesanlæggene med en forholdsmæssig andel. Betingelserne tinglyses på ejendommene.*

## **§ 13. Grundejerforening**

### **Stk. 1. Oprettelse af grundejerforening**

Der skal oprettes en grundejerforening for området med medlemspligt for samtlige ejere inden for området.

### **Stk. 2. Tidspunkt for oprettelse af grundejerforening**

Grundejerforeningen skal være oprettet, når den første ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse i området.

### **Stk. 3. Grundejerforeninger for delområder**

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at der oprettes grundejerforeninger, der alene omfatter delområder.

### **Stk. 4. Grundejerforeningens opgaver**

Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 4, stk. 2, fastlagte private fællesveje og stier samt de i § 12 fastlagte fællesanlæg indenfor lokalplanområdet.

### **Stk. 5. Godkendelse af vedtægter**

Grundejerforeningens vedtægt og ændringer heri skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

## **§ 14. Retsvirkninger**

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

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse

som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlige.

## **§ 15. Ophævelse af lokalplaner**

Lokalplan 216 Lygten bekendtgjort den 18. februar 1993 ophæves i sin helhed.

### **Kommentarer af generel karakter**

*På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer.*

*Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.*

*Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang. Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.*

*I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.*

# Tegning 1 · Områdeafgrænsning



--- Områdeafgrænsning

- . - Grænse mellem delområder

**I-VI** Delområder




XX Matrikel






- . - Ejerlavsgrense

■ Eksisterende bygning

## Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage)









-  Bolig
-  Publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv mv.
-  Bolig eller publikumsorienterede serviceerhverv

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

## Tegning 2b · Anvendelse 2. etage









- |   |   |   |                          |
|---|---|---|--------------------------|
|  | Bolig   |  | Områdeafgrænsning        |
|  | Erhverv/Serviceerhverv/Institution/Grundskole/Kulturelt formål            |  | Grænse mellem delområder |
|  | Publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv mv. | <b>I-V</b>  | Delområde                |
|  | Særlig bolig/boligstørrelse   |  | Matrikelskel             |
|   |   |  | Eksisterende bygning     |



## Tegning 2c · Anvendelse 3. etage og op



- |   |  |   |                          |
|---|--|---|--------------------------|
|  | Bolig  |  | Områdeafgrænsning        |
|  | Erhverv/Serviceerhverv/Institution/Grundskole/Kulturelt formål |  | Grænse mellem delområder |
|  | Særlig bolig/boligstørrelse                                    | <b>I-V</b>  | Delområde                |
|   |  |  | Matrikelskel             |
|   |  |  | Eksisterende bygning     |

## Tegning 2d · Anvendelse i stueetagen (1. etage) i område VI



Publikumsorienteret serviceerhverv  
med mulighed for butikker til pladskrævende varer

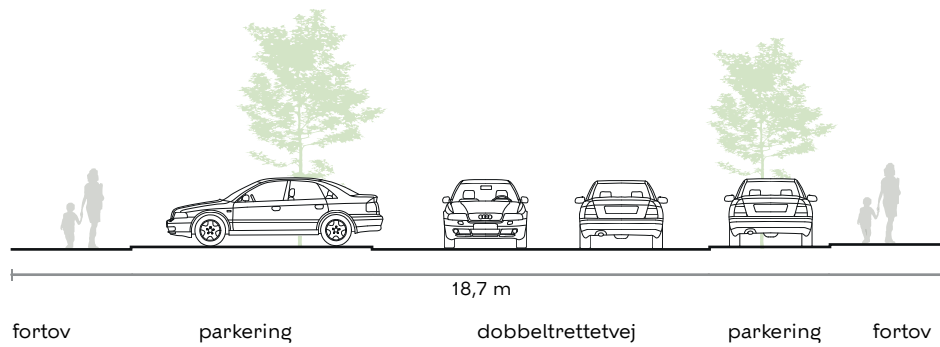
- — — — — Områdeafgrænsning
- · - · - · Grænse mellem delområder
- VI Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning

## Tegning 3a · Veje

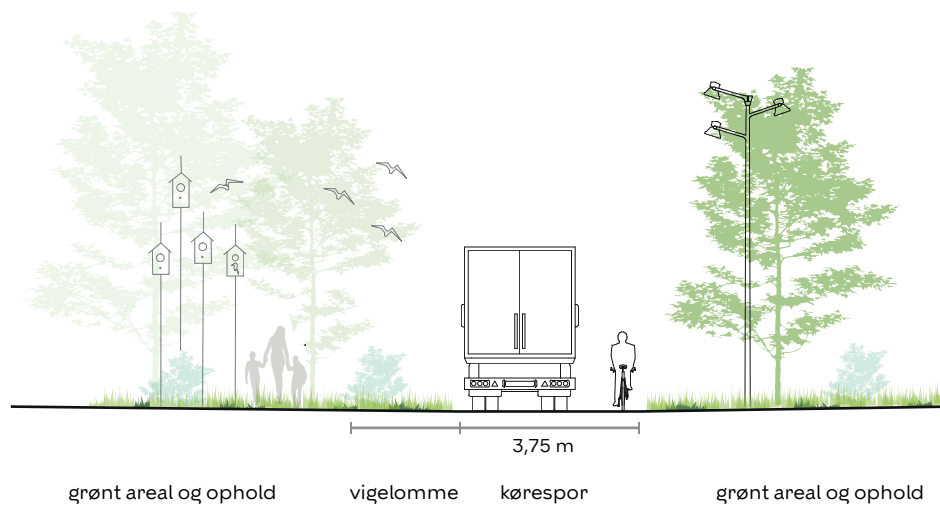


	Vej a		Overkørsel		Områdeafgrænsning
	Vej b		Overkørsel til parkering		Grænse mellem delområder
	Vejareal		Overkørsel, der kan nedlægges	<b>I-V</b>	Delområde
	Vejareal, der kan nedlægges				Matrikelskel
	Vejudlæg				Eksisterende bygning
	Vejlinje, der kan ophæves				Byggfelt

# Tegning 3b · Vejsnit



Vej a



Vej b

## Tegning 4a · Omfang og placering





- A-B** Byggefelt
- Afgrænsning af byggefelt
- x** Maksimalt etageantal
- xx m** Maksimal højde
- Område, hvor der ikke kan placeres mindre bygninger


- Områdeafgrænsning
- . -** Grænse mellem delområder
- I-V** Delområde
- Matrikelskel
- █** Eksisterende bygning

## Tegning 4b · Omfang og placering i område VI




 Bevaringsværdig bygning, der er fredet

 Områdeafgrænsning

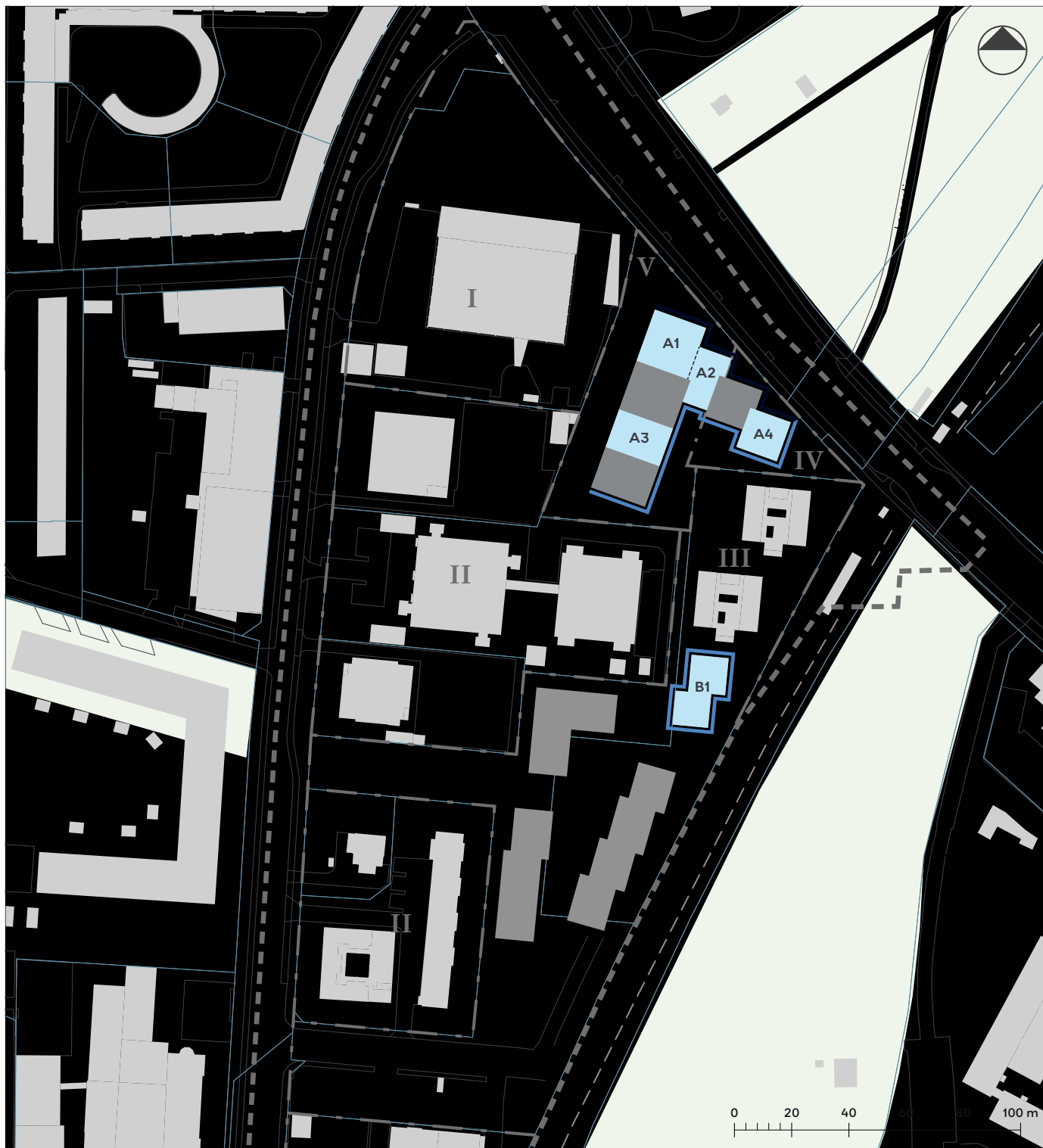
 Grænse mellem delområder

**VI** Delområde

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

## Tegning 5a · Bebyggelsens ydre fremtræden



**A-B** Bygning med særlig bestemmelse

— Facade a

— Facade b

--- Områdeafgrænsning

- · - Grænse mellem delområder

**I-V** Delområde

— Matrikelskel


■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt


# Tegning 6a · Byrum




**A-B** Byrum


 Zone for placement of path and road

 Sti

 Områdeafgrænsning

 Grænse mellem delområder

**I-V** Delområde

 Matrikelskel

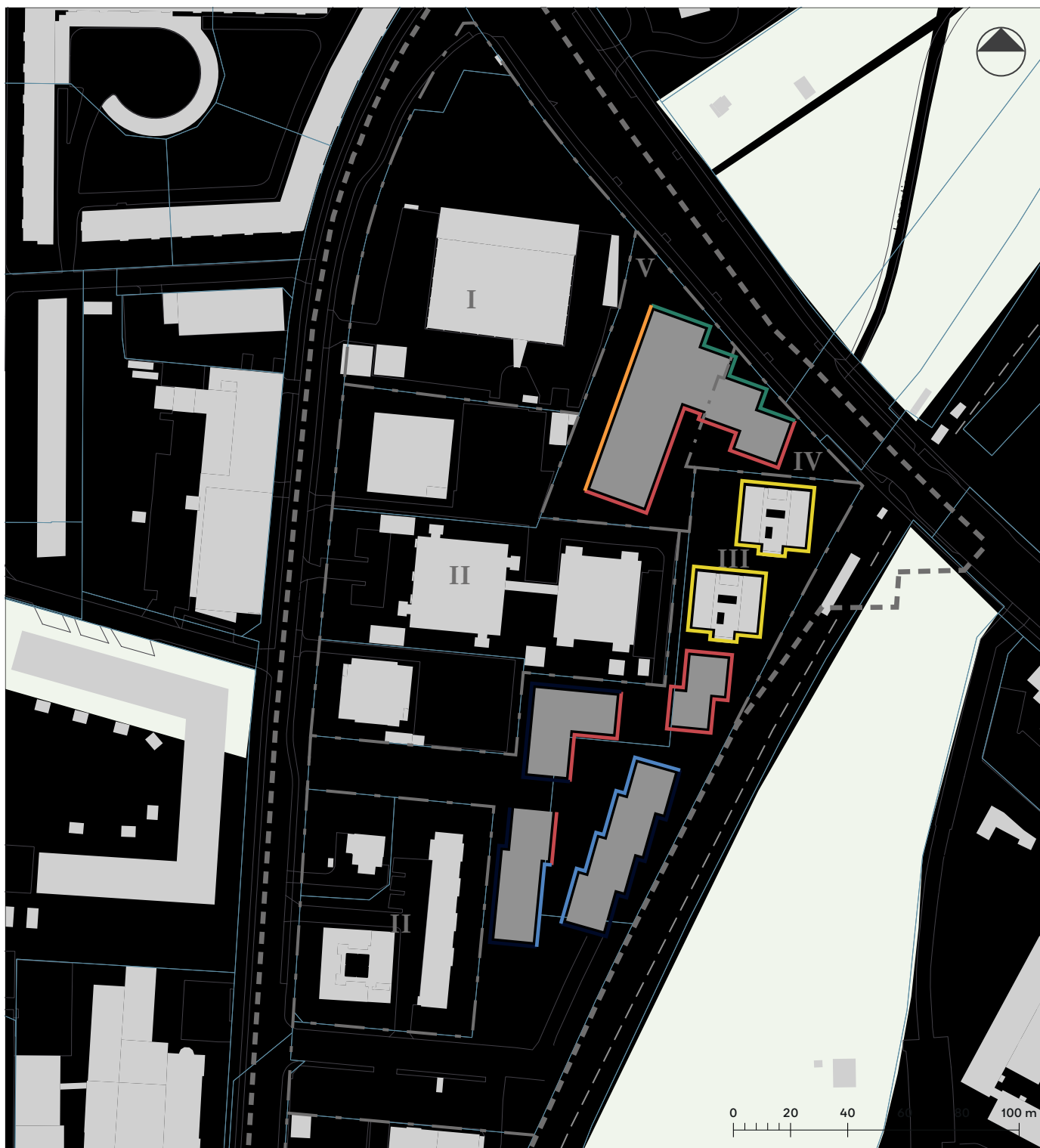
 Eksisterende bygning

 Byggefelt

 Vej



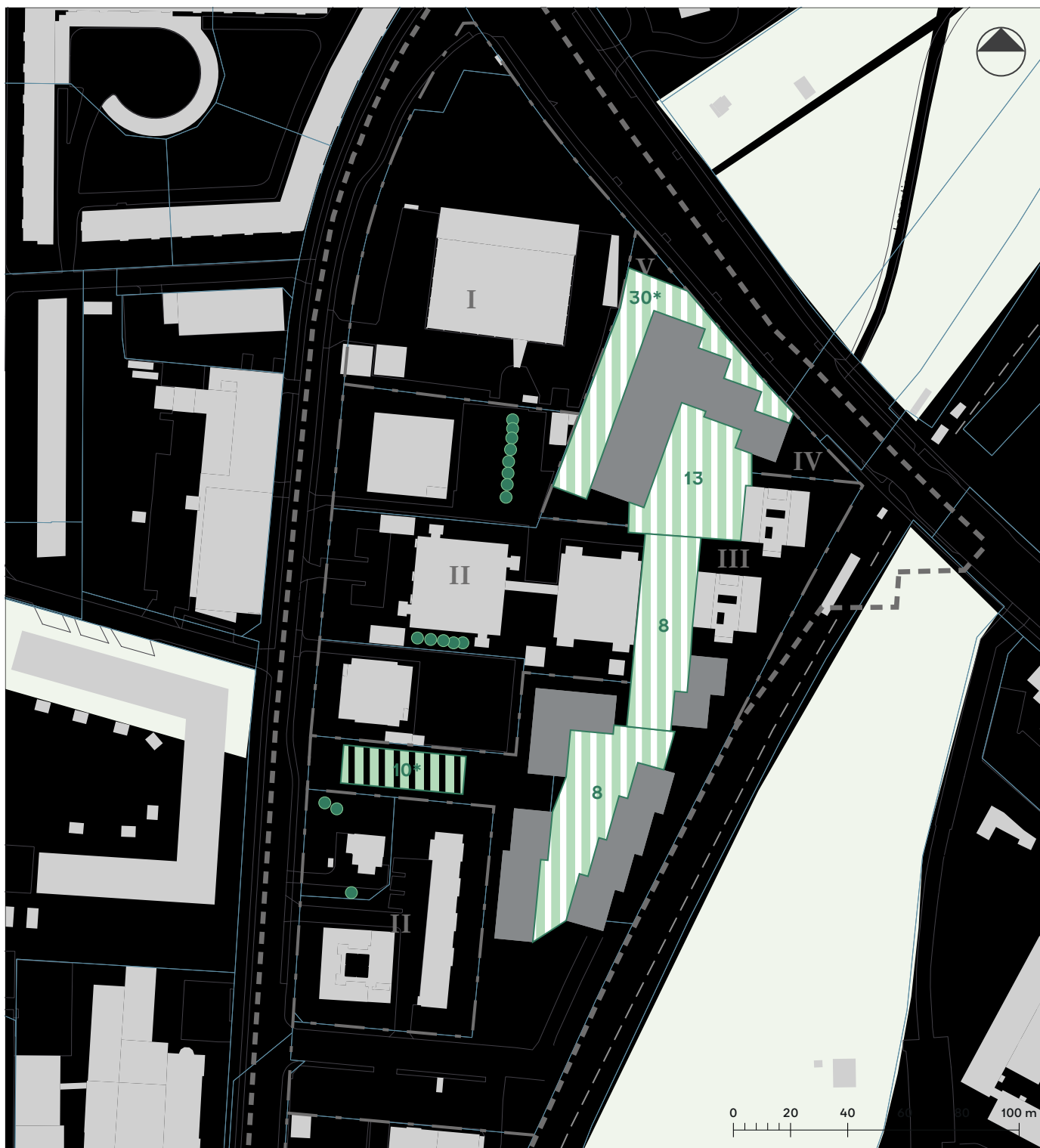
## Tegning 6b • Kantzoner



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

- - - - Områdeafgrænsning
- . - . Grænse mellem delområder
- I-V** Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

## Tegning 6c • Træer



- Område, hvor der skal plantes min. antal træer
- Område, hvor der skal plantes min. antal træer jævnt fordelt
- Bevaringsværdigt træ

- Områdeafgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-V** Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

## Tegning 6d · Træer i område VI



● Bevaringsværdigt træ

--- Områdeafgrænsning

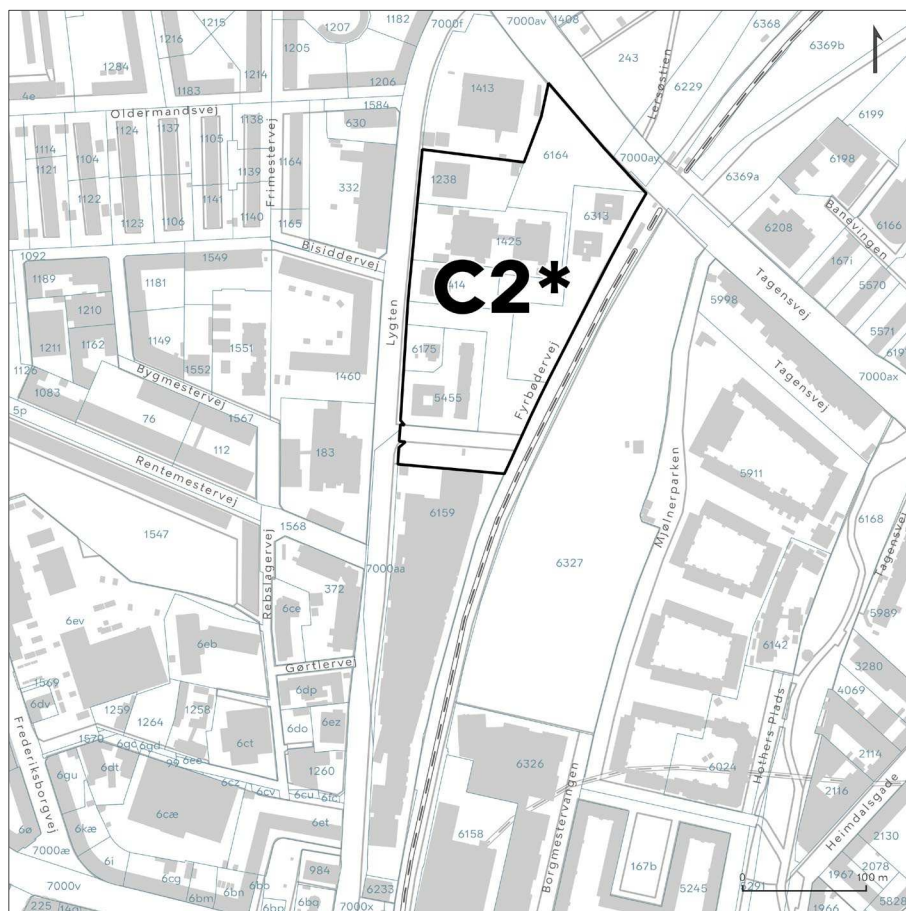
- · - Grænse mellem delområder

VI Delområde

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

# Forslag til kommuneplantillæg



Kort A: Ændrede kommuneplanrammer

I medfør af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018, foretages følgende ændringer:

For C2\*-ramme (plannr. R19.C.8.1) i Bispebjerg bydel, som er vist på kort A, ændres den særlig bemærkning til: "Området indgår i byomdannelsesområdet Lygten Nord. Matr. nr. 6175, Udenbys Klædebo Kvarter, kan anvendes til tekniske anlæg".

C2\*-rammen tildeles nyt plannummer R19.C.8.1.T1.

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den XX. XX 2020

Center for Byudvikling den XX. XXX 2020

# Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg

## Lokalplan

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

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

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

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

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

## Kommuneplantillæg

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

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

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

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

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

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

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

## **Mindretalsudtalelser**

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Borgerrepræsentationen har den **XX.XX 2020** besluttet at offentliggøre forslag til Lygten II og forslag til kommuneplantillæg.

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

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

## Borgermøde

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

Mødet afholdes **[sted og adresse]**.

## Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk](http://www.blivhoert.kk.dk) har du mulighed for at se forslaget og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

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