



"BIRKEDOMMERVEJ"

Startredegørelse

Bilag 1 til indstilling om redegørelse for igangsætning af lokalplanforslag
"Birkedommervej"

Lokalplanområdet ligger i bydelen Bispebjerg



Luftfoto af lokalplanområdet og dets omgivelser optaget i 2008.

Formål

Lokalplanen "Birkedommervej" skal muliggøre boligbebyggelse på Københavns Kommunes arealer, der i dag hovedsageligt rummer Center for Afklaring og Beskæftigelse (CAB). Lokalplanen skal også sikre mulighed for, at eksisterende bygninger på hjørnet af Birkedommervej og Tomsgårdsvej (Birkedommervej 41/Tomsgårdsvej 35) kan anvendes til kulturhusformål. Målet med lokalplanen er, at sikre nye byrumsmæssige kvaliteter i området, så det fremstår mere åbent og grønt end i dag, bl.a. ved hensigtsmæssig placering af bebyggelsen, etablering af offentligt tilgængelige stiforbindelser og etablering af grønne friarealer.

Sideløbende med lokalplanen udarbejdes et ændringsforslag i forhold til Kommuneplan 2005, der indgår i forslaget til Kommuneplan 2009, som vil muliggøre boligbebyggelse i lokalplanområdet.

Baggrund

Borgerrepræsentationen vedtog i december 2005 "Boliger for alle - boligplan for Københavns Kommune 2005 - 08". I forlængelse heraf godkendte Borgerrepræsentationen i marts 2006 indstillingen "Billige Boliger". Et af punkterne heri var, at alle egnede kommunale byggegrunde, indtil forholdene omkring grundene er afklaret, skulle reserveres til etablering af "5x5-boliger" (billige boliger). I budgetaftalen, der blev indgået i september 2008, blev der truffet beslutning om, at ejendommen på Birkedommervej skal udvikles til et nyt boligområde med boliger til mennesker med almindelige indkomster, f.eks. billige almene boliger, og at bygningerne Birkedommervej 41/Tomsgårdsvej 35 anvendes til kulturhusformål. Beslutningen blev truffet i forlængelse af, at Borgerrepræsentationen i juni 2008 vedtog "Lidt mere Nordvest - en plan for styrkelse af kulturlivet i København NV".

Med lokalplanen og kommuneplanændringen muliggøres nyt boligbyggeri generelt. Der er ikke inden for planlovens bestemmelser mulighed for at fastlægge økonomiske begrænsninger eller rammer for byggeriet, ligesom der heller ikke er mulighed for at fastlægge ejerforhold.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i bydelen Bispebjerg og afgrænses af Birkedommervej mod nord, Tomsgårdsvej mod øst, Dortheavej mod syd og af Smedetoften mod vest.

Lokalplanområdet omfatter 4 ejendomme. Ejendommen matr. nr. 327 Utterslev, København, der rummer en benzin- og servicestation, har ifølge BBR et grundareal på 1.953 m², etagearealet er 480 m² og bebyggelsesprocenten er 24. De kommunale ejendomme matr. nr. 1233, 1288 og 1427 Utterslev, København, har ifølge BBR et grundareal på i alt 13.406 m² og et etageareal på 5.641 m² og er bebygget med lette bygninger og muret bebyggelse i 1-2 etager. Bebyggelsesprocenten på ejendommene matr. nr. 1233 og 1288 ibid. er henholdsvis 45 og 43, mens matr. nr. 1427 ibid. er ubebygget. Ejendommene rummer som sagt CAB's (Center for Afklaring og Beskæftigelse) undervisning, administration, lagerhaller, værksteder og kantine.

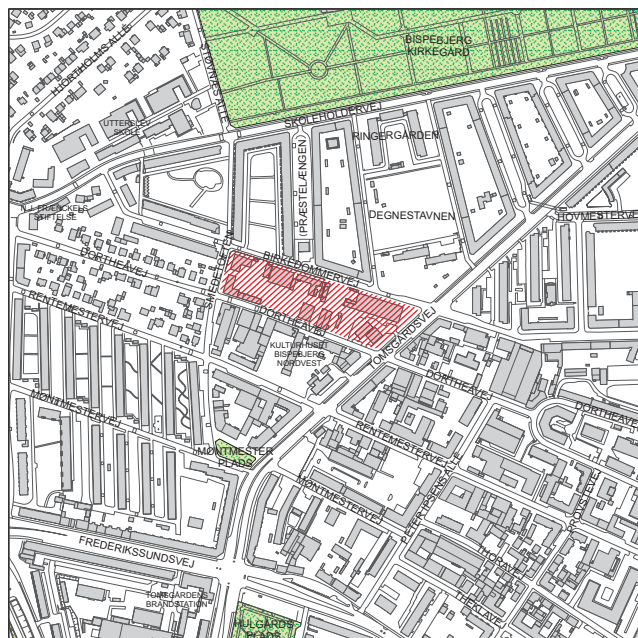
Området indgår ifølge "Byskabsatlas København" udarbejdet af Københavns Kommune i 2003 i den karakteristiske bebyggelse "Rentemestervej-området" med erhverv.

I "Bydelsatlas Bispebjerg" udarbejdet af Miljøministeriet og Københavns Kommune i 1991 er bevaringsværdierne registreret for bygninger opført før 1960. Bygningerne har fået en bevaringsværdi på en skala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste vurdering. Af 5 registrerede bygninger på ejendommene er én på bevaringstrin 4 (middel bevaringsværdi), 4 bygninger er vurderet til bevaringsværdier mellem 5 og 7, svarende til middel og lav bevaringsværdi. Der forudsættes ikke udpeget bevaringsværdige bygninger i lokalplanforslaget.

Lokalplanområdet rummer flere værdifulde og karaktergivende træer, som giver dele af området en grøn karakter. De værdifulde træer er samlet på matrikel 1233, Utterslev, København. Der vil blive taget stilling til evt. fastlæggelse af træer som bevaringsværdige i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget.

Lokalplanområdets naboarealer, Birkedommervej og Tomsgårdsvej, har ligeledes værdifulde og karaktergivende træer.

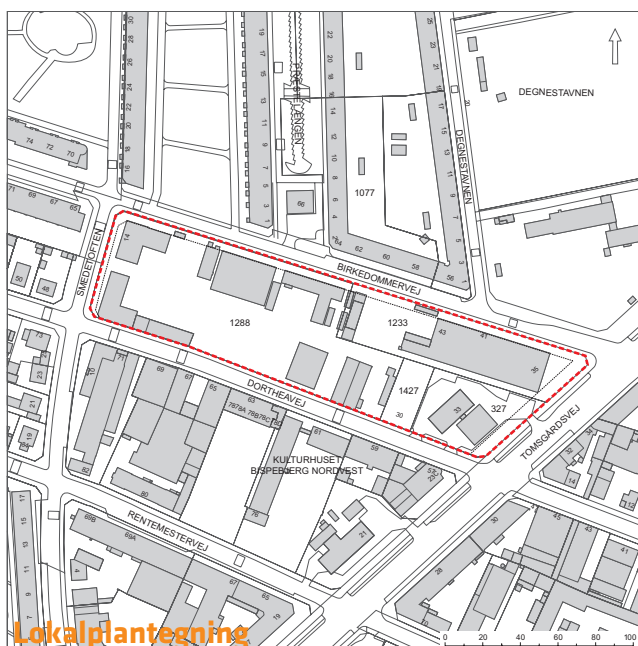
Lokalplanområdet er velbeliggende i forhold til individuelle transportmuligheder, men har en mindre god kollektiv trafikbetjening. Tomsgårdsvej er regional vej og udgør en del af Ring 2, mens Birkedommervej, Smedetoften og Dortheavej er lokalgader og private fællesveje. Området ligger ca. 1.100 m fra Bispebjerg Station og ca. 1.200 m fra Nørrebro Station. Der er busforbindelser via Tomsgårdsvej, Frederikssundsvej, Utterslevvej og Frederiksborgvej. Som led i udbygningen af nettet af grønne cykelruter er der planlagt en grøn cykelrute ad Rentemestervej.



Lokalplanområdet og dets omgivelser. Lokalplanområdet, der er vist med rød skravering, ligger i bydelen Bispebjerg.



Dortheavej set mod vest med lokalplanområdet til højre i billedet. I forgrunden til venstre i billedet ses Kulturhuset og det nye Ungdomshus på Dortheavej 61.



Kvarteret

Nord og for lokalplanområdet er kvarteret dels præget af store etageboligbebyggelser i 5 etager samt børneinstitutioner i 2-2½ etager opført i 30'erne og 40'erne på grundlag af en bebyggelsesplan udarbejdet af Københavns Kommune sidst i 20'erne. Nordvest for lokalplanområdet ligger villabebyggelse.

Erhvervsområderne sydøst og syd for lokalplanområdet omkring Rentemestervej har en selvgroet karakter med blandet bebyggelse. Lokalplanområdet danner derfor overgang mellem de stringente boligbebyggelser og det selvgroede, blandede erhvervsområde.

En stor grønning mellem Degnestavnen og Ringertoften ca. 100 m nord for lokalplanområdet er udlagt til sports- og legeplads, og der er offentlig adgang til flere grønne områder i kvarteret. Lokalplanområdet ligger henholdsvis ca. 350 m og ca. 600 m fra Bispebjerg Kirkegård mod nord og Bispeparken mod nordøst. Der er ca. 900 m, ca. 1.050 m og ca. 1.200 m fra Lersøparken mod øst, Bellahøjmarken mod syd og Utterslev Mose mod nordvest. Herudover ligger Utterslev Torv og Hulgårds Plads henholdsvis ca. 300 m og ca. 400 m fra lokalplanområdet.

Der er etableret Ungdomshus sammen med det eksisterende Kulturhus på Dortheavej 61 umiddelbart syd for lokalplanområdet. Samtidig er der planer om at supplere med en ny biblioteksbygning på ejendommen blandt andet indeholdende sal til kulturhuset. Nogle af kulturhusaktiviteterne flyttes til erstatningslokaler bl.a. inden for lokalplanområdet i de eksisterende bygninger på hjørnet af Birkedommervej/Tomsgårdsvej. Dette sker som led i aftalen "Lidt mere Nordvest - en plan for styrkelse af kulturlivet i København NV", hvis mål er, at udbygge kulturlivet på Bispebjerg.

Ny bebyggelse

Placering og udformning af ny bebyggelse indrettet til boliger og erhvervsformål, størrelse af friarealer samt etablering af parkering er vurderet af Teknik- og Miljøforvaltningen i indledende volumenstudier. Der er valgt 2 modeller til illustration af forskellige bebyggelsesprincipper.



Birkedommervej set mod vest med de markante og karaktergivende træer langs vejens sydside. Lokalplanområdet ses til venstre i billedet og etageboligbebyggelsen nordvest for lokalplanområdet ses til højre i billedet.

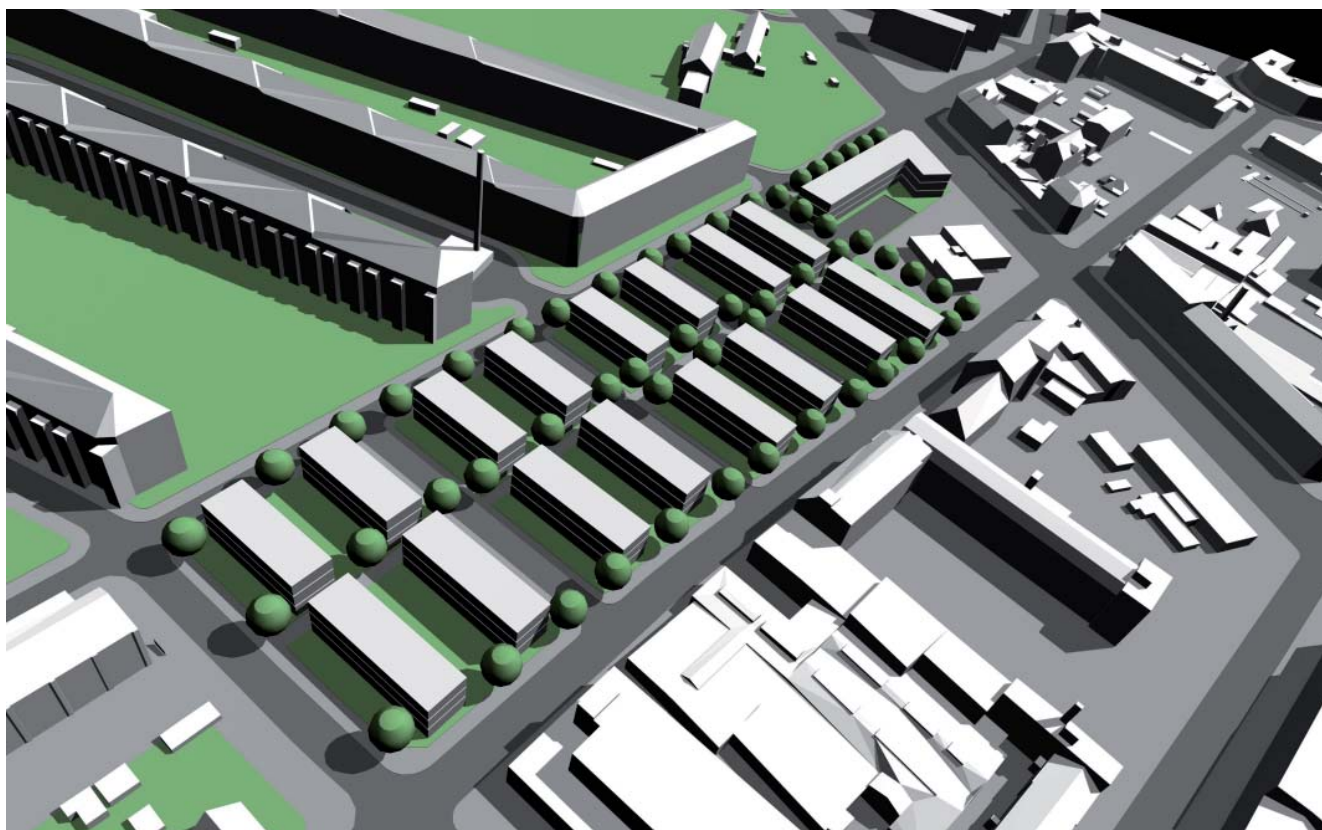


Smedetofte set mod nord med lokalplanområdet til højre i billedet. I baggrunden ses etageboligbebyggelsen nordvest for lokalplanområdet og i forgrunden Irma der ligger inden for det i Kommuneplan 2005 fastlagte lokale centerområde "Smedetofte".

Model 1

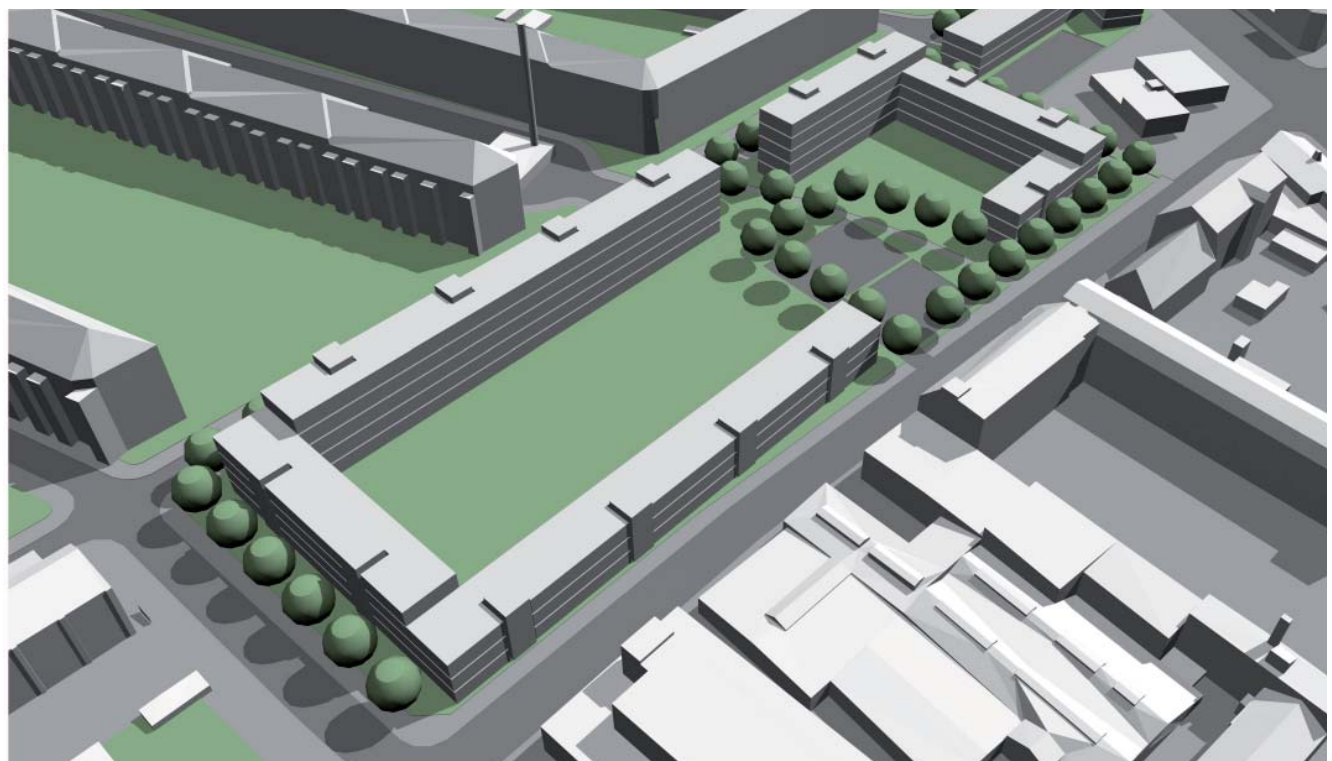
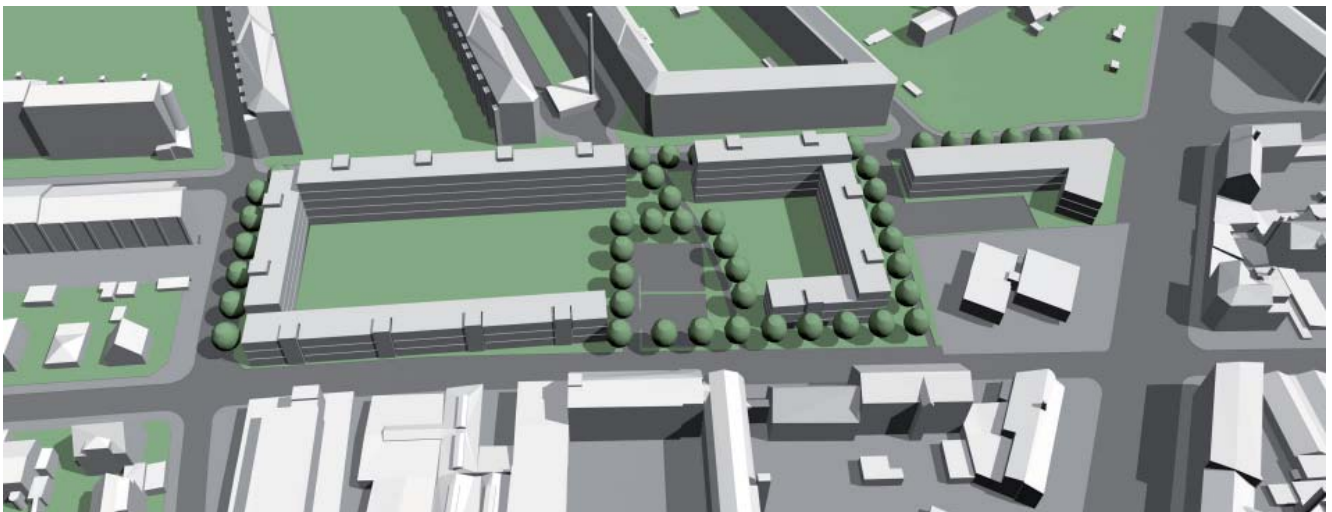
Bebyggelsen nærmest Tomsgårdsvej består af 3 etager til serviceerhverv m.m. På de øvrige arealer er der stokbebyggelse i 3 etager til boliger, og der er mulighed for en stiforbindelse, der forbinder Dortheavej med Birkedommervej. Derudover er der mulighed for en stiforbindelse på tværs af området mellem Dortheavej og de eksisterende bygninger på hjørnet af Birkedommervej og Tomsgårdsvej.

Bebyggelsens samlede etageareal vil være ca. 12.750 m², hvoraf ca. 2.500 m² fastlægges til serviceerhverv m.m. Dette vil svare til indretning af ca. 107 boliger med en gennemsnitsstørrelse på 95 m².



Model 2

Boligbebyggelsen er udformet som en halvåben karré med randbebyggelse i 5 etager mod Birkedommervej og 3 etager mod Dortheavej, mens bebyggelsen mod Smedetoften og på tværs af karreen fra Birkedommervej til Dortheavej er i 4 etager. Midt i bebyggelsen er der parkeringsplads og mulighed for stiforbindelse, der forbinder Dortheavej med Birkedommervej. Der er ligeledes mulighed for en stiforbindelse på tværs af området mellem Dortheavej og de eksisterende bygninger på hjørnet af Birkedommervej og Tomsgårdsvej. Nærmest Tomsgårdsvej er bebyggelsen udformet med serviceerhverv m.m. i 3 etager. Bebyggelsens samlede etageareal vil være ca. 14.250 m², hvoraf ca. 2.500 m² fastlægges til serviceerhverv m.m. Dette vil svare til indretning af ca. 122 boliger med en gennemsnitsstørrelse på 95 m².



I begge modeller foreslås ny bebyggelse placeret langs Birkedommervej og Tomsgårdsvej, så facaden flugter med de eksisterende vejudvidelseslinier.

For at overholde støjgrænseværdierne for boliger og primære udendørs opholdsarealer er det vigtigt, at kommende bebyggelse placeres som støjskærm mod støjen fra den trafikerede Tomsgårdsvej, og i et vist omfang også mod Birkedommervej hhv. Dortheavej.

Det er i modellerne forudsat, at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 110, samt at friarealet er i størrelsesordenen 60 % af etagearealet af boligdelen og 15 % for erhvervsdelen, svarende til kommuneplanens B3-ramme. Parkeringsdækningen er i størrelsesordenen 1 plads pr. 100 m² etageareal, og maksimalt halvdelen af parkeringspladserne må placeres på terræn. Den ikke bebyggede del af dæk over parkering i konstruktion, der er i niveau med grundens friarealer, medregnes som del af disse og forudsættes anvendt som opholdsarealer. Der regnes med 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m² boligetageareal. Heraf skal 50 % være overdækket eller indendørs. For servicefunktioner beregnes 3 cykelparkeringspladser pr. 100 m² etageareal plus 0,5 pladser pr. ansat.

I modellerne er der anvendt en gennemsnitlig boligstørrelse på 95 m² og en mindste boligstørrelse på 75 m² svarende til rammerne i Kommuneplan 2005. Fællesanlæg for bebyggelsens beboere er af størrelsesordenen 1 % af etagearealet.

De viste volumenstudier viser i ca. størrelser:

	Model 1	Model 2
Boligantal:	107	122
Erhverv m ² :	2.500	2.500
Bebyggelsesprocent:	96	107
Friarealprocent: Bolig/erhverv	60/15	60/15
Parkering på terræn:	64	71
Parkering i konstruktion:	64	72

Opførelse af rækkehusbebyggelse med en bebyggelseskarakter svarende til tætte lave bebyggelser som byggeforeningshuse vil med stiforbindelser og mange mindre haverum bidrage til et åbent og grønt kvarter. Den nye bebyggelse vil kunne fremstå som en homogen enklave med egen identitet.

Opførelse af højere randbebyggelse langs Birkedommervej og randbebyggelse i 3 etager langs Dortheavej vil understrege en afgrænsning af gade og byrummet mod henholdsvis Birkedommervej og Dortheavej. Den nye bebyggelse vil kunne danne en bebyggelsesmæssig overgang mellem de blandede erhvervs- og boligområder og samtidig fremstå med sin egen identitet. Som et tilskud til kvarteret vil der i tilknytning til stiforbindel-

sen mellem Birkedommervej og Dortheavej på tværs af bebyggelsen være mulighed for etablering af et offentligt tilgængeligt byrum.

Modellerne skal alene opfattes som illustrationsskitser. Udformning og placering af den kommende bebyggelse vil blive yderligere bearbejdet i forbindelse med en mere detaljeret analyse af arkitektoniske forhold, beplantning m.m.

Intentioner i lokalplanforslaget

Lokalplanen skal bl.a. fastlægge bebyggelsen til helårsboliger med mulighed for indretning af serviceerhverv m.m. Der kan ikke indrettes boliger nærmest Tomsgårdsvej, da det aktuelle trafikstøjsniveau overstiger den øvre grænse for trafikstøjbelastningen ved boliger. Bebyggelsens omfang og placering fastlægges bl.a. under hensyn til byrumsdannelse og trafikstøj.

Der fastlægges endvidere bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden samt ubebyggede arealer, herunder friarealets størrelse, anlæg af opholdsarealer og parkeringsdækning samt placering af parkeringspladser.

Trafik og adgangsforhold

Udnyttelse af lokalplanområdet til beboelse og eventuelt i et vist omfang til serviceerhverv og butikker vurderes ikke at resultere i mærkbare ændringer i trafikmængden.

Eksisterende Planforhold

I Kommuneplan 2005 er ejendommene matr. nr. 1288 og 1427 Utterslev, København fastlagt til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter (T2-område) med en maksimal bebyggelsesprocent på 60 og en maksimal bygningshøjde på 24 m. Ejendommen matr. nr. 1233 ibid. er fastlagt til offentlige formål samt private institutioner m.v. af almen karakter, som naturligt kan indpasses i det pågældende område (O3-område) med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og en maksimal bygningshøjde på 24 m. Ejendommen matr. nr. 327 ibid. er fastlagt til blandet erhverv (E1-område) med en maksimal bebyggelsesprocent på 110, en maksimal bygningshøjde på 20 og en friarealprocent på 15.

Dele af matr. nr. 1288 ibid. mod Dortheavej ligger indenfor det i Kommuneplan 2005 fastlagte lokale centerområde "Smedetoften". Bruttoetagearealet til butikformål i centerområdet må ikke overstige 3.000 m² og i de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 1.000 m² og 500 m².

På alle ejendomme er der tinglyst bestemmelser om erhvervsanvendelse, dels lettere industri m.m., dels administration, liberalt erhverv m.m.

Ændringsforslag i forhold til Kommuneplan 2005

Lokalplanen Birkedommervej er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2005, da den nødvendiggør en ændring af rammebestemmelserne for området fra henholdsvis (T2-område), et område til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter med maksimal bebyggelsesprocent på 60, samt (O3-område) et område til offentlige formål samt private institutioner m.v. af almen karakter, som naturligt kan indpasses i det pågældende område med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 til (B3-område) et område til boliger med en maksimal bebyggelsesprocent på 110.

De nødvendige ændringer forudsættes indarbejdet i Kommuneplan 2009.

Miljøforhold

Trafikstøj

Trafikstøjniveauet langs Tomsgårdsvej lå i 2005 på over 75 dB (Lden) i 1½ og 4 meters højde. Der vil derfor jf. Kommuneplan 2005 ikke umiddelbart kunne etableres nye boliger ud mod Tomsgårdsvej, idet den øvre grænse for trafikstøjbelastningen ved boliger er 65 dB og ved huludfyldning 70 dB. Trafikstøjniveauet på Birkedommervej og Dortheavej er nærmest Tomsgårdsvej 70-75 dB faldende til 60-65 dB ca. en fjerdedel af vejen hen mod Smedetofte.

Miljøstyrelsen har udgivet en ny vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor der anvendes en ny beregningsmodel. Kommunen er i sammenhæng med udarbejdelsen af Kommuneplan 2009 i gang med implementeringen af retningslinierne i den nye vejledning. Der vil i givet fald ske konsekvensrettelser af bestemmelserne i lokalplanen i forbindelse hermed.

Jord- og grundvandsforurening

På ejendommen matr. nr. 327 Utterslev, København, der i dag anvendes til benzin- og servicestation, er der konstateret dieselolieforurening. Ejendommen er kortlagt på vidensniveau 2 efter Jordforureningsloven.

I november 2007 gennemførte NIRAS en forureningsundersøgelse på ejendommene matr. nr. 1233, 1288 og 1427 ibid., hvilket medførte, at ejendommene er kortlagt som forurenede på vidensniveau 2 efter Jordforureningsloven. Der er fundet kraftig forurening med olie/benzin i jord og grundvand ved tidligere tankanlæg og oplagspladser. I vandprøverne er der konstateret indhold af benzen over grundvandskvalitetskriteriet, hvilket indikerer, at der findes en generel belastning af det terrænnære grundvand med benzen i området.

Lokalplanområdet ligger i et erhvervsområde, hvor der er industriel produktion på grundene, hvorfra der kan være sket forurening. Da dele af arealet skal bruges til boliger kræver Center for Miljø, at man lader et konsulentfirma undersøge jorden for indhold af miljøfremmede stoffer, inden der etableres boliger. Center for Miljø vil gerne kommentere et oplæg, før undersøgelsen udføres.

Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Center for Miljø's anvisninger og tilladelser.

Virksomheder

Center for Miljø vurderer, at benzin- og servicestation med vaskehal kan give miljømæssige gener for lokalplanrådets beboere. Afstandskrav fra vaskehal til boliger er normalt 20 m.

Tidsplan

Lokalplanforslaget forventes politisk behandlet 2. kvartal 2009 og sendt i offentlig høring 3. kvartal 2009. Lokalplanen forventes endelig vedtaget 4. kvartal 2009 under forudsætning af fornøden forudgående endelig vedtagelse af Kommuneplan 2009.

**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen