



# HEJREVEJ-KARRÉEN TILLÆG 1

## FORSLAG TIL TILLÆG 1 TIL LOKALPLAN 77

Klima og Byudvikling har besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 1 til lokalplan 77 Hejrevej-karréen.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Bispebjerg.

Offentlig høringsperiode fra den 10. august til den 15. september 2023.



# Indhold

## Redegørelse 3

Lokalplantillæggets baggrund og formål .....	3
Lokalplanområdet og kvarteret .....	3
Lokalplantillæggets indhold .....	4
Miljøforhold.....	4

## Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning 6

Overordnet planlægning.....	6
Kommuneplan 2019 .....	6
Lokalplaner i kvarteret .....	6
Københavns Kommunes overordnede strategier .....	7
Miljøkrav til byggeri og anlæg .....	7
Spildevandsplan .....	7
Sikring mod oversvømmelse.....	7
Vandforsyningsplan .....	8
Varmeplanlægning .....	8

## Tilladelser efter anden lovgivning 9

Affald .....	9
Jord- og grundvandsforurening .....	9
Museumsloven .....	9
Lov om bygningsfredning.....	10
Rottesikring .....	10
Bilag IV-arter, herunder flagermus .....	10

## Bestemmelser 11

§ 1. Formål.....	11
§ 2. Område.....	11
§ 3. Anvendelse .....	11
§ 4. Retsvirkninger .....	11
§ 5. Tilføjelse til lokalplan 77 Hejrevej-karréen.....	11
Kommentarer af generel karakter .....	11

Tegning 1 · Områdefægrænsning .....	13
-------------------------------------	----

## Hvad er en lokalplan 14

## Praktiske oplysninger Bagsiden



# Redegørelse



Området set mod retning, mod nord, i lokalplan 77 Hejrevej-karréen er indtegnet med hvid, stiplede linje. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader og bygninger er navngivet. Luftfoto: SDFI, 2021.

## Lokalplantillæggets baggrund og formål

Formålet med lokalplantillægget er at muliggøre en anvendelsesændring, så Svanevej 14-16 på matr.nr. 14bo udover gældende anvendelse, også kan anvendes til uddannelsesinstitution. Bygningen har hidtil været fastlagt til erhvervsformål.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

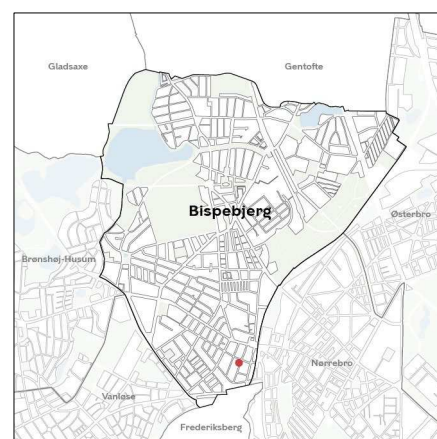
## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Den gældende lokalplan 77 Hejrevej-karréen omfatter et område afgrænset af Ørnevej, Svanevej, Glentevej og Hejrevej, og ligger i bydelen Bispebjerg. Lokalplanen omfatter udelukkende en af bebyggelserne på matr.nr. 14bo til soklen, og indeholder derfor ikke byrum eller ubebyggede arealer.

### Egenart

Området kan karakteriseres ved et selvgroet bebyggelsesmønster. Området har været under omdannelse i en årrække, så det i dag består af en blanding af ældre og nyere erhvervsbygninger og boliger opført fra slutningen af 1800-tallet til i dag.



Områdets placering i bydelen.

## **Eksisterende trafikforhold**

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Svanevej og Ørnevej.

Vejnettet omkring lokalplanområdet er kendetegnet ved lokalveje. Nord for området er Frederikssundsvej, der er klassificeret som strøggade i vejnetsplanen.

Lokalplanområdet busbetjenes af linje 12 fra Nordre Fasanvej.

Området ligger ca. 350 m fra S-togs- og metrostationen Nørrebro Station og er dermed stationsnært.

## **Almene boliger**

Da lokalplanen ikke muliggør nye boliger, stilles der ikke krav om almene boliger.

## **Lokalplantillæggets indhold**

### **Indledning**

Lokalplantillægget skal lovliggøre uddannelsesinstitution Svanevej 14-16.

### **Anvendelse**

Anvendelsen på adressen fastlægges til blandet erhverv med mulighed for uddannelsesinstitution.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

### **Fremtidige trafikforhold**

Den ændrede anvendelse forventes ikke at skabe mere biltrafik, da der har været uddannelsesinstitution på adressen siden 2009, og lokalplantillægget udelukkende lovliggør denne anvendelse.

### **Ekspropriation**

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

### **Kommuneplan 2019**

Tillæg til lokalplan 77 er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019. I kommuneplanen er området udlagt til blandet erhverv med mulighed for virksomheder af offentlig/almen karakter, såsom tekniske anlæg samt institutioner og andre sociale, uddannelsesmæssige og kulturelle funktioner, der er forenelige med anvendelsen til blandet erhverv. Kommuneplan-ramme R19.E.8.2 indeholder ejendommen Svanevej 14-16. Den har en særlig bemærkning: 'Der tillades uddannelsesinstitutioner uden tilknytning til områdets erhverv, herunder grundskoleundervisning, i det omfang de miljømæssige forhold tillader det. Der kan inden for området etableres en forsinkelsesplads til midlertidig opmagasinering af vand jf. kommunens skybrudsplan. Forsinkelsespladsens funktion kan integreres med andre funktioner og dens areal kan udgøre del af friarealet.'

## **Miljøforhold**

### **VVM**

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

### **Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport**

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.



### Trafikstøj er under vejledende grænseværdier

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



Indgang til Sputnik STU på Svanevej 14-16.



Lille forplads i relation til indgangen.



Bygningen Svanevej 14-16.

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til tillægget til lokalplanen.

## Kommuneplan 2019

### Rammeområde for blandet erhverv

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til blandet erhverv med mulighed for virksomheder af offentlig/almen karakter, såsom tekniske anlæg samt institutioner og andre sociale, uddannelsesmæssige og kulturelle funktioner, der er forenelige med anvendelsen til blandet erhverv. Kommuneplan-ramme R19.E.8.2 indeholder ejendommen Svanevej 14-16. Den har en særlig bemærkning: 'Der tillades uddannelsesinstitutioner uden tilknytning til områdets erhverv, herunder grundskoleundervisning, i det omfang de miljømæssige forhold tillader det. Der kan inden for området etableres en forsinkelsesplads til midlertidig opmagasiner af vand jf. kommunens skybrudsplan. Forsinkelsespladsens funktion kan integreres med andre funktioner og dens areal kan udgøre del af friarealet.'

### Bebyggelsesprocent

I kommuneplanrammen er bebyggelsesprocenten fastlagt til 60 %.

### 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 beskrevet bydelen som værende af høj arkitektonisk kvalitet. Lokaludvalget ønsker at styrke sammenhængskraften i området. Lokalplantillægget har en mindre anvendelsesændring, som giver flere muligheder for anvendelsen i området.

## Lokalplaner i kvarteret

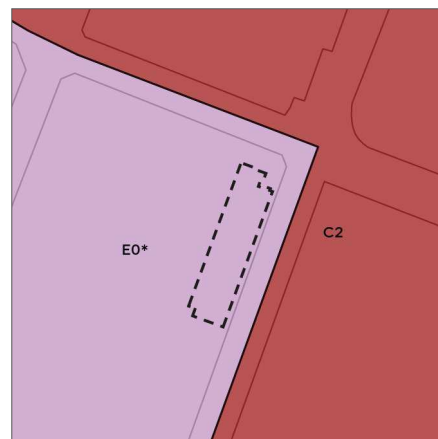
### Lokalplan 366 Svanevej

Formålet med lokalplanen er at udvikle området til boligformål samt at sikre bevarelse af den bevaringsværdige bebyggelse.

### Lokalplan 458 Vibevej 25

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at opføre en moské, samt at udvikle en bygning indenfor et område til blandet erhverv.

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



- - - - Lokalplanområdets afgrænsning
- C, C1-3 Områder til boliger og serviceerhverv
- E, EO-2 Områder til blandet erhverv
- \* Områder med særlige bestemmelser

Gældende rammer i Kommuneplan 2019.



- Gældende lokalplaner
- - - - Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplaner i kvarteret.



## Københavns Kommunes overordnede strategier

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

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

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

## Miljøkrav til byggeri og anlæg

Københavns Kommune har en vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kommunen stiller derfor krav til nybyggeri, renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger.

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

## Spildevandsplan

### Kloakering

Den anvendelsesændring, som lokalplanen giver mulighed for, medfører ikke, at kloakeringsforholdene skal ændres.

### Lokal håndtering af regnvand

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

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

Byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet fx kobber, zink og tombak, må kun bruges, hvis regnvandet bliver rensat, 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 udenfor lokalplanområdet**

Svanevej vil blive etableret som skybrudsvej. Skybrudsvejen er planlagt udført i 2030–2032.

### **Vandforsyningsplan**

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan.

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

### **Varmeplanlægning**

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

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

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme og må som udgangspunkt ikke anvende supplerende varmekilder. Bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektive varmeforsyningsanlæg giver dog mulighed for, at kommunen kan acceptere andre løsninger.



# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

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

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

## Erhverv og institutioner

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

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

## Jord- og grundvandsforurening

Teknik- og Miljøforvaltningen har ikke kendskab til, at der har foregået aktiviteter på adressen, som kan have forårsaget jord- eller grundvandsforurening.

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenet, 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, sørge for at foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser.

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

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

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

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

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

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

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

## Museumsloven

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

## **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 levemuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 2, § 4.

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

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

## **Bilag IV-arter, herunder flagermus**

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

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

Det 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 ikke yngle- eller rasteområder indenfor lokalplanområdet.

# Bestemmelser

## § 1. Formål

Formålet med lokalplan 77 Hejrevej-karréen er at fastlægge området til erhvervsformål.

Formålet med tillæg 1 er:

- at muliggøre, at Svanevej 14-16 kan anvendes til uddannelsesinstitution,
- 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

### Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter en del af en bygning på matr.nr. 14bo, Utterslev, København.

## § 3. Anvendelse

### Anvendelse

Der tillades, udover den gældende anvendelse, uddannelsesinstitution på Svanevej 14-16 uden tilknytning til områdets erhverv, herunder grundskoleundervisning, i det omfang de miljømæssige forhold tillader det.

## § 4. Retsvirkninger

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

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

## § 5. Tilføjelse til lokalplan 77 Hejrevej-karréen

Dette tillæg er en tilføjelse til lokalplan 77 Hejrevej-karréen bekendtgjort august 1985.

Tilføjelsen er:

- For den del af matr.nr. 14bo, som er omfattet af dette tillæg, udover den gældende anvendelse, kan anvendes til uddannelsesinstitution.

### **Kommentarer af generel karakter**

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

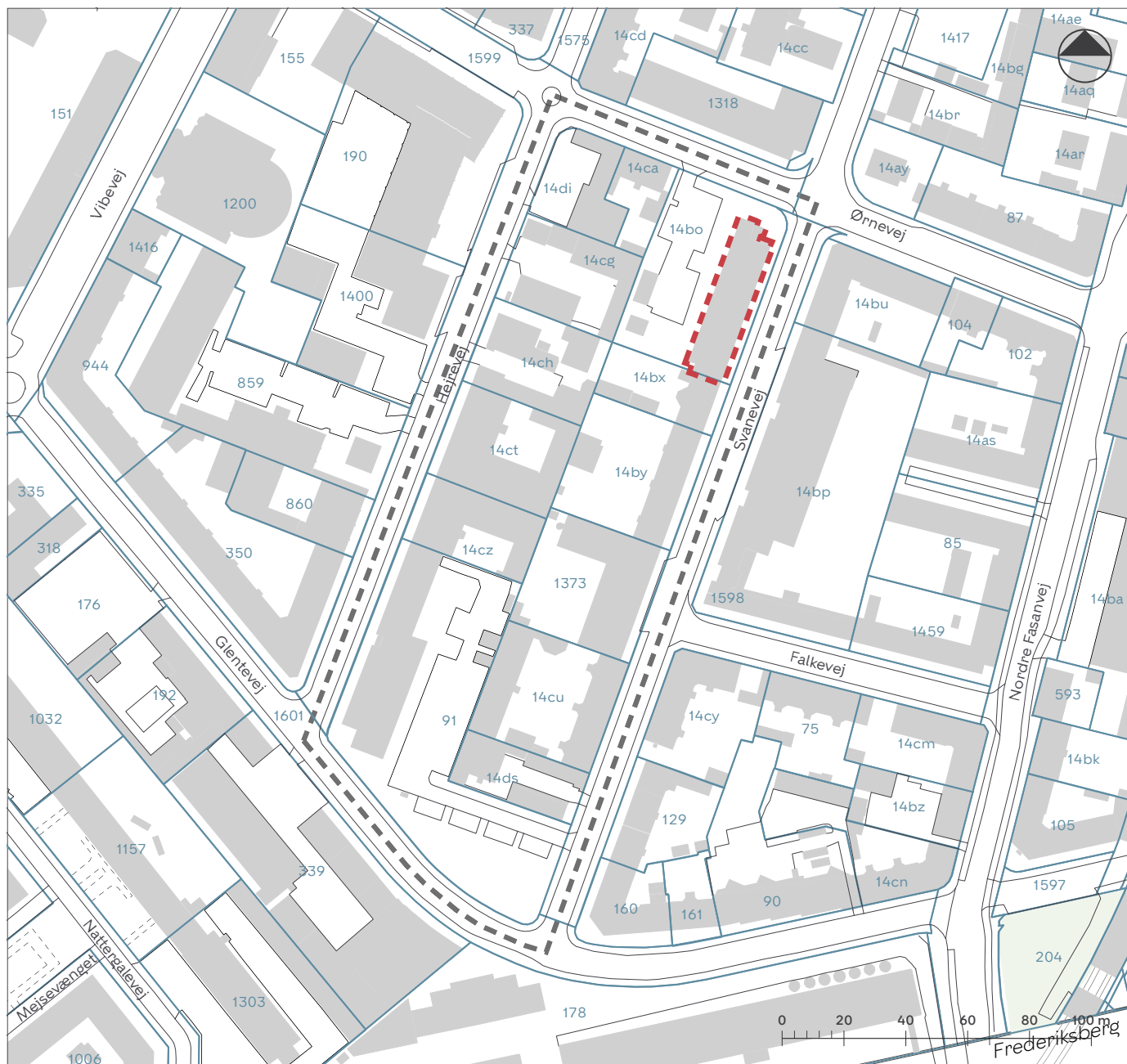
*Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.*



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

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

# Tegning 1 • Områdeafgrænsning



— Lokalplanområdets afgrænsning

— Lokalplan 77 Hejrevej-karréen

XX Matrikel

— Eksisterende bygning

# Hvad er en lokalplan

## 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.



# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Klima og Byudvikling har besluttet at offentliggøre forslag tillæg 1 til lokalplan 77 Hejrevej-karréen og forslag til kommuneplantillæg.

Høringsperioden løber fra den 10. august til den 15. september 2023.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

## Offentlig høring

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

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

Du kan sende dit høringssvar til:

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

eller

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

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er  
den 15. september 2023.**