



BISPEVEJ

FORSLAG TIL LOKALPLAN

Teknik- og Miljøudvalget har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Bispevej.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Bispebjerg.

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



Indhold

Redegørelse	3	Bestemmelser	24
Lokalplanens baggrund og formål	3	§ 1. Formål.....	24
Lokalplanområdet og kvarteret	4	§ 2. Område.....	24
Lokalplanens indhold	6	§ 3. Anvendelse	24
Miljøforhold	12	§ 4. Veje.....	27
Skyggediagrammer for område I	14	§ 5. Bil- og cykelparkering	28
Skyggediagrammer for område III.....	15	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	30
Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	18	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	31
Overordnet planlægning.....	18	§ 8. Ubebyggede arealer	34
Kommuneplan 2019.....	18	§ 9. Støj og anden forurening.....	38
Lokalplaner i kvarteret	19	§ 10. Matrikulære forhold	39
Københavns Kommunes overordnede strategier	19	§ 11. Særlige fællesanlæg.....	39
Spildevandsplan	20	§ 12. Retsvirkninger	39
Sikring mod oversvømmelse.....	20	§ 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter	39
Vandforsyningsplan	21	Kommentarer af generel karakter	39
Varmeplanlægning	21	Tegning 1 · Områdeafgrænsning	41
Tilladelser efter anden lovgivning	22	Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage)	42
Affald	22	Tegning 2b · Anvendelse 2. etage og op.....	43
Jord- og grundvandsforurening	22	Tegning 3 · Veje.....	44
Museumsloven.....	23	Tegning 4 · Bebyggelsens omfang og placering.....	45
Anlæg på søterritoriet.....	23	Tegning 5 · Bebyggelsens ydre fremtræden	46
Lov om bygningsfredning.....	23	Tegning 6a · Byrum.....	47
Rottesikring	23	Tegning 6b · Kantzoner	48
Bilag IV-arter, herunder flagermus	23	Tegning 6c · Beplantning	49
		Hvad er en lokalplan	50
		Praktiske oplysninger	51

Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje. Lokalplanens delområder, og de vigtigste gader, pladser og bygninger er navngivet. Luftfoto: Kortforsyningen, 2019.

Lokalplanens baggrund og formål

Tre grundejere i Bispebjerg har anmodet forvaltningen om et nyt plangrundlag.

I område I på Frederiksborgvej 59 ønsker grundejer at udnytte rammen i Kommuneplan 2019 til at bygge boliger, serviceerhverv og detailhandel på en del af grunden ud til Frederiksborgvej hvor en række eksisterende erhvervsjendomme ønskes nedrevet. Bygningerne er fra 70'erne og er i 1-2 etager. En nyere erhvervsbygning ud til Bispevej fastholdes.

I område II på Frederiksborgvej 77 ønsker grundejer at ændre anvendelsen, så midlertidigt tilladte flygtningeboliger, indrettet i tidligere ældreboliger, muligvis gøres permanent.

I område III langs Birkedommervej ønskes mulighed for etablering af tagboliger i en eksisterende randbebyggelse fra 1933.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre det ønskede byggeri og den ønskede anvendelse. Lokalplanen fastlægger publikumsorienteret serviceerhverv langs Frederiksborgvej, krav om almene boliger på Bispevej og en offentlig plads langs Bispevej. Der stilles krav om plantning af 17 nye træer og 16 eksisterende træer udpeges som bevaringsværdige. Byggeønskerne har et omfang, som forudsætter lokalplan. Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Lokalplanområdet er afgrænset af Frederiksborgvej mod øst, Birkedommervej mod nord og Bispevej mod syd. Lokalplanens område I er en del af et tidligere industri kvarter. Område II og III er en del af et større boligområde.

Egenart

Område I i den sydlige del af lokalplanområdet er et tidligere industriområde med mange små virksomheder og værksteder, der strækker sig fra Frederiksborgvej og ud til Tomsgårdsvej mod vest. Industriområdet har en varieret uplanlagt karakter med forskelligartede bygninger fra forskellige tidsperioder. Bygningerne springer i højder og placering i forhold til vejen og danner rammer om en del varierede private og semiprivate byrum med visuel kontakt til gaderummet. En del af de ældre karakteristiske bygninger i området har kulturhistorisk værdi og giver sammen med den varierede bystruktur området et unikt særpræg.

Område II og III i den nordlige del af lokalplanområdet langs Birkedommervej og Frederiksborgvej, er en del af et større homogent boligområde, der er præget af boliger i ensartede karré- og stokbebyggelser i 4-6 etager i overvejende røde og gule tegl.

Mobilitet

Fra lokalplanområdet er der ca. 700-800 m til fods til henholdsvis Bispebjerg og Nørrebro station. Den planlagte grønne cykelrute Hareskovruten vil følge Rentemestervej der ligger ca. 100 m syd for lokalplanens område I.

Lokalplanområdet trafikbetjenes fra Bispevej, Dortheavej og Birkedommervej, der alle er forbundet til Frederiksborgvej mod vest. Frederiksborgvej er forbundet til Tomsgårdsvej og Tuborgvej mod nord og Frederikssundsvej mod syd.

Almene boliger

Planloven åbner mulighed for at der stilles krav om 25 % almene boliger i lokalplaner, som muliggør opførelse af nye boliger.

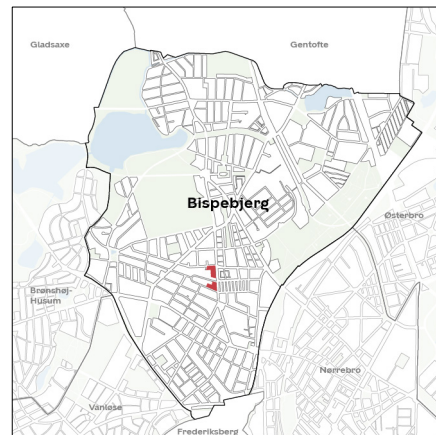
I Kommuneplan 2019 fastsættes retningslinjer for, hvornår der stilles krav om almene boliger. I vurderingen lægges vægt på, hvor stor andel almene boliger, der allerede er i skoledistriktet, hvor stort etageareal, der kan opføres, og om der er tale om et udsat boligområde.

Lokalplanområdet ligger i et udsat byområde i Tagensbo Skole skoledistrikt, hvor den almene bolig andel udgør 27 %.

I område I muliggør lokalplanen omdannelse fra erhvervsformål til boligformål og der kan etableres op til 5.823 m² boliger. Da skoledistriktet har 0-30 % almene boliger, og der kan etableres mere end 3.200 m² boliger, stilles krav om 25 % almene boliger.

I område II er der i dag ca. 2.900 m² boliger og der kan i princippet maksimalt etableres yderligere ca. 250 m², hvilket er mindre end grænsen på 3.200 m², og der stilles derfor ikke krav om almene boliger.

I område III etableres ca. 930 m² nye tagboliger og der stilles derfor ikke krav om almene boliger.



Områdets placering i bydelen.



Område III - Hjørnet af Birkedommervej og Frederiksborgvej, hvor der muliggøres tagboliger, set fra øst.



Område II - Dortheagården til højre i billedet set fra nord fra hjørnet af Frederiksborgvej og Birkedommervej.



Område I - Bispevej med eksisterende bygninger til venstre i billedet, der forudsættes nedrevet, set fra vest med Frederiksborgvej i baggrunden.



Område I - Hjørnet af Bispevej og Frederiksborgvej set fra Bisiddervej med eksisterende bygninger der forudsættes nedrevet i forgrunden.

Lokalplanens indhold

Indledning

I område I muliggør lokalplanen konvertering og fortætning af et tidligere erhvervsområde til et tæt blandet byggeri med boliger, almene boliger, detailhandel og erhverv i op til 5 etager langs Frederiksborgvej med private og offentlige friarealer på terræn og på en hævet terrasse.

I område II ændres anvendelsen til en boliganvendelse. Aktuelt ønskes eksisterende flygtningeboliger indrettet permanent.

I område III i den nordlige del af lokalplanområdet muliggør lokalplanen indretning af nye tagboliger langs Birkedommervej og til dels Frederiksborgvej

Anvendelse

Område I fastlægges til bolig, serviceerhverv og butikker samt kollektive anlæg, institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv. Boligandelen skal udgøre mellem 40 og 75 % af etagearealet.

I område I er der krav om, at der etableres 25 % almene boliger, svarende til maksimalt ca. 1.450 m² af det samlede muliggjorte boligetageareal.

Område II og III fastlægges til helårsboliger. Der kan indrettes serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

Der kan ikke etableres ungdomsboliger i område I og III og i område III skal boligdelen udgøre minimum 80% af etagearealet.

I område II kan der ikke etableres boliger i stueetagen.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

Infrastruktur

I område I fastlægger lokalplanen en indkørsel til en parkeringskælder på Dortheavej.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

Varelevering, handicap-parkering, afhentning af renovation og indkørsel til en eksisterende parkeringskælder håndteres via en privat vej, der forbinder Dortheavej og Bispevej på bagsiden af byggeriet.

Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

I område I muliggør lokalplanen etablering af dagligvarebutik på hjørnet af Frederiksborgvej og Dortheavej og udvalgsvarebutik langs Frederiksborgvej.

Afviklingen af trafikken til og fra dagligvarebutikken, er planlagt sådan at man hurtigt kan komme ud på Frederiksborgvej og belastningen af de mindre gader i det omkringliggende bymiljø med gennemkørende trafik mindskes.

Bymiljøet vil ikke blive væsentligt påvirket grundet butikkens størrelse og i forhold til kvarterets karakter.

Bilparkering

Bilparkering i område I

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Boliger: 1 plads pr. 214 m²

Erhverv: 1 plads pr. 143 m²

Butikker: 1 plads pr. 143 m²

Parkering skal etableres i konstruktion i kældre.

Højest 10 parkeringspladser må indrettes på terræn.

Bilparkering i område II

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Boliger: 1 plads pr. 214 m²

Kollegie- og ungdomsboliger: 1 plads pr. 857 m²

Plejecentre og plejeboliger: 1 plads pr. 714 m²

Erhverv: 1 plads pr. 143 m²

Bilparkering i område III

Bilparkeringen er for nye tagboliger i eksisterende bygning fastsat til 0 på baggrund af en konkret vurdering af afstanden til den kollektive transport, projektets mindre omfang og muligheden for at bevare eksisterende friareal.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Cykelparkering

Der skal være følgende pladser til cykelparkering pr. 100 m² etageareal:

Boliger: 4

Ungdomsboliger: 4

Grundskoler: 1 pr. 2 elever og ansatte

Daginstitutioner: 2,5

Plejecentre- og plejeboliger: 0,65

Erhverv: 3

Butikker: 4

Uddannelsesinstitutioner: 1 pr. 2 studerende og ansatte

For boliger, ungdomsboliger, erhverv og butikker skal 1 plads pr. 500 m² ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler. For daginstitutioner skal der være 1 plads pr. 250 m².

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Bebyggelsens placering og udformning

I område I langs Frederiksborgvej, mellem Bispevej og Dortheavej, er bebyggelsen placeret som en delvis randbebyggelse i op til 5 etager, der skærmer for trafikstøj og åbner op mod syd med en lille plads.

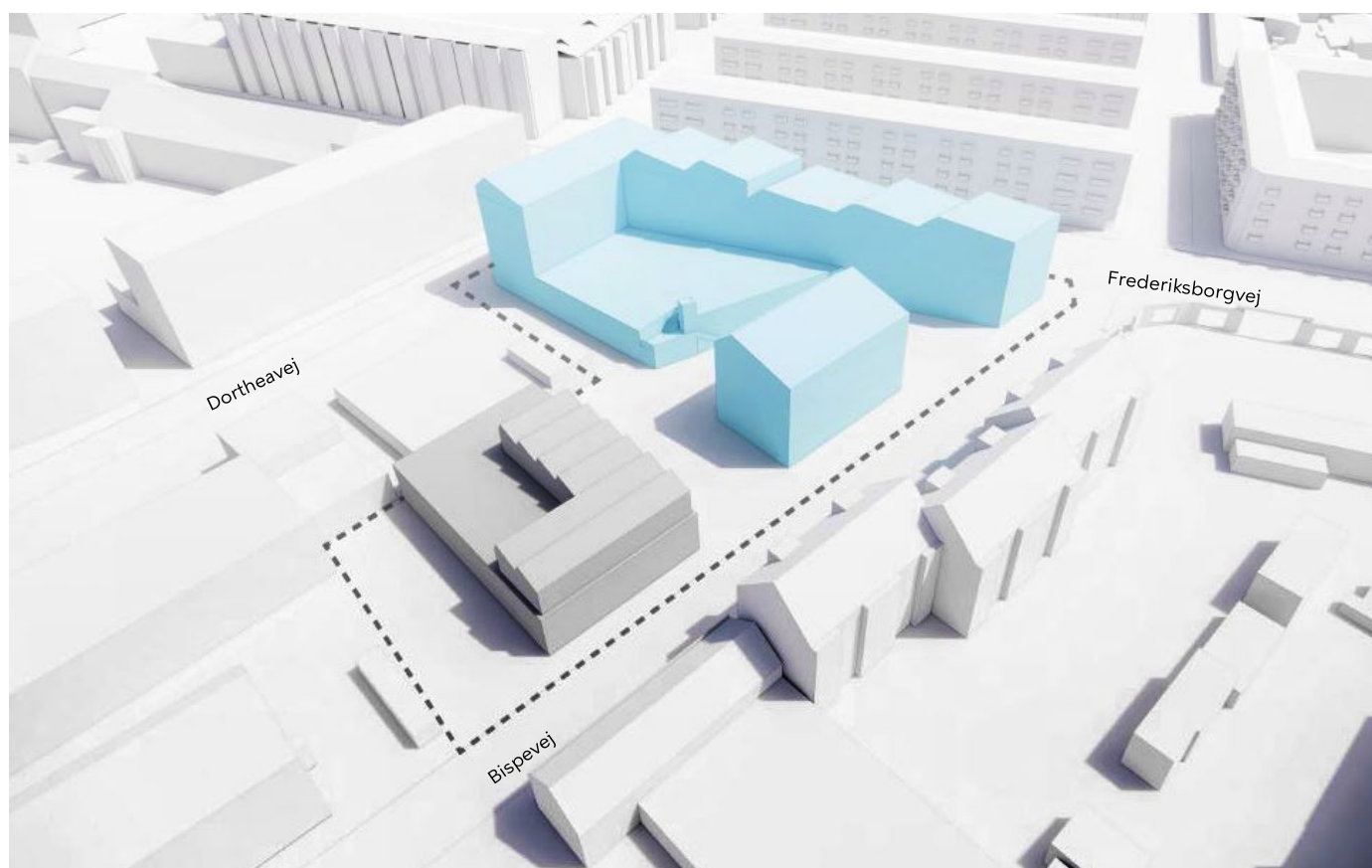
Vest for byggeriet langs Bispevej, muliggøres et punkthus i 4 etager og en eksisterende nyere erhvervsbygning ønskes fastholdt.

Nybyggeriet udformes i røde eller gule tegl med et arkitektonisk udtryk, der får inspiration fra ældre fabriksbygninger fra områdets industrielle historie. Tag skal udføres med hældning enten som et langt saddeltag eller som et shedtag med gavltrekanter mod gaden. På illustrationerne er vist hvordan byggeriet kan se ud med shedtag.

Indenfor område I ønskes i alt opført ca. 7.750 m², her af er ca. 1.500 m² butik, ca. 1.170 m² serviceerhverv i øvrigt og ca. 5.100 m² boligareal, hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på 150.

Bygherre ønsker at DGNB-certificere nybyggeriet langs Frederiksborgvej til guld.

En række lave eksisterende erhvervsbygninger indenfor ejendommen, der forudsættes nedrevet, er bygget i 70'erne og vurderes ikke at have en særlig arkitektonisk eller kulturel værdi. Bygningerne kan ses på side 5.



Område I - Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri ud til Frederiksborgvej mellem Bispevej og Dortheavej, i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: VLA.



Område I - Situationsplan, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: VLA.

I område III i den nordlige del af lokalplanområdet, langs Birkedommervej og til dels Frederiksborgvej, ønskes indrettet ca. 930 m² tagboliger i en eksisterende randbebyggelse i 5 etager. Bebyggelsen er fra 1933 og fremstår i rød tegl med saddeltag, hvilket er meget karakteristisk for området. Bygningen har en middelhøj SAVE-værdi på 4. Ved etablering af tagboliger kan taget hæves med ca. 50 cm og der kan etableres kviste mod gaden og gården. Nyt tag skal udføres med røde vingetegl som det eksisterende tag. Illustration af tagboligerne kan ses på side 13.

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

Byrum

I område I fastlægger lokalplanen tre byrum, et syd-vestvendt byrum med adgang fra Bispevej beregnet til ophold i tilknytning til de publikumsorienterede serviceerhverv på hjørnet af Bispevej og Frederiksborgvej. Herudover fastlægges to gårdrum, hvoraf det ene er i terrænniveau på bagsiden af bebyggelsen mod Bispevej, og det andet gårdrum på konstruktion. Gårdrummene er fastlagt som opholdsarealer med legeområder og begrønning. Gårdrummene har direkte adgang fra opgange, og i lokalplanen sikres der desuden en forbindelse mellem de to gårdrum.

Lokalplanen fastlægger kantzoner der giver mulighed for ophold mod gårdrummene og sikrer sammenhæng med de omkringliggende belægnings- og tydelige adgangsforhold mod gaderum. Mod Bispevej fastlægges desuden mindre forhaver med direkte adgang fra stueetagelejlighederne.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Træer og anden beplantning

I område I stilles der krav om plantning af 17 nye træer, der ikke må fældes. Heraf skal fire placeres langs Frederiksborgvej, hvor et eksisterende vejudlæg ophæves.

På ejendommen Frederiksborgvej 59 er der ikke i dag træer.

I område II og III udpeges 13 og 3 træer på gårdsiden som bevaringsværdige.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Ekspropriation

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

Kommuneplan 2019

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.



Område I - Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri mod Bispevej i overensstemmelse med lokalplanen.
Illustration: VLA.



Område I - Visualisering, der viser et eksempel på facade mod Bispevej i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: VLA.



Område I - Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri på hjørnet af Frederiksborgvej og Bispevej i overensstemmelse med lokalplanen.
Illustration: VLA.



Område I - Visualisering, der viser et eksempel på facade mod Frederiksborgvej i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: VLA.

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) (lovbk. nr. 973 af 25. juni 2020 med senere ændringer).

Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 973 af 25. juni 2020 med senere ændringer).

Det, lokalplanen muliggør, er omfattet af bilag 1 eller 2 til loven, men planen fastlægger anvendelse af et mindre område på lokalt plan, da det drejer sig om en parkeringskælder med et antal pladser der svarer til eksisterende forhold og da det eksisterende vejnet vurderes at kunne håndtere den øgede trafik.

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 skal muliggøre boliger, serviceerhverv og detailhandel.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Frederiksborgvej. Støjniveauet er op til 63 dB på dele af friarealet og op til 68 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på L_{den} 58 dB for boliger og L_{den} 63 dB for erhverv. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på udendørs opholdsarealer kan overholdes.

Den fremtidige bebyggelse og friarealer i planen er placeret således, at bebyggelsen langs Frederiksborgvej kan danne støjskærm for friarealerne. For at kunne overholde støjgrænserne i bygningerne kan det desuden blive nødvendigt at støjisolere bygningerne.

Miljømæssige gener fra virksomheder

Indenfor ca. 450 m ligger virksomheden Lygten Varmeværk, som har en form for drift, der medfører, at de miljømæssige gener i forhold til lokalplanområdet skal vurderes.

Københavns Kommune vurderer, at realisering af denne lokalplan ikke påvirker drifts- og udviklingsmulighederne for Lygten Varmeværk på matr.nr. 1413 Utterslev, København beliggende Lygten 20, herunder at lokalplanen ikke vil medføre skærpede miljøkrav til virksomheden.

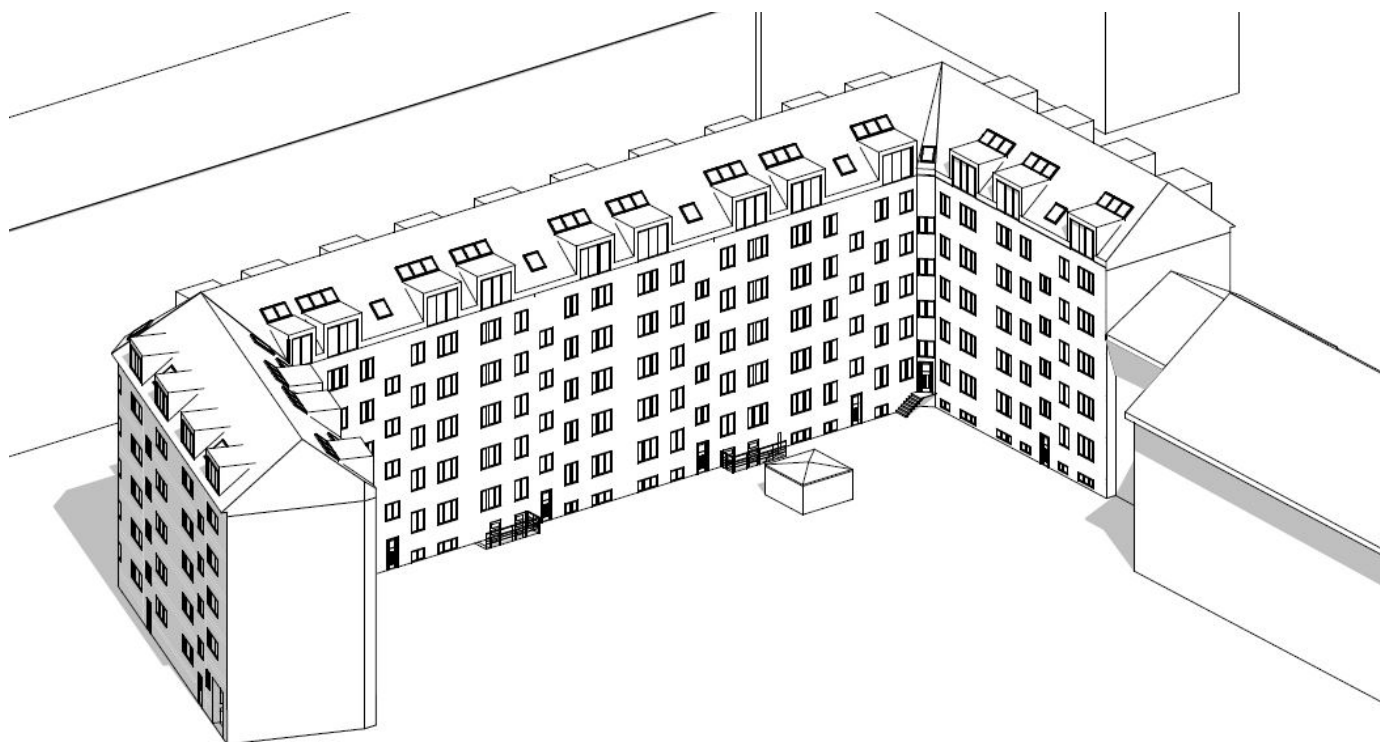
Det aktuelle udviklingsområde ligger mindst 400 m fra virksomheden. Det fremgår af virksomhedens miljøgodkendelse, at denne kun forventes at påvirke omgivelserne indenfor en radius af 300 m. Virksomheden ligger desuden umiddelbar op til områder med følsom anvendelse, idet flere boligbebyggelser ligger indenfor bufferzonen på 300 m, herunder boligbebyggelser ved Lygten og Oldermandsvej, der ligger mindre end 50 m fra virksomheden.

Det er derfor ikke sandsynligt, at B-værdierne er overskredet i det nye planområde. Det vurderes derfor, at der ikke er behov for nye OML-beregninger.

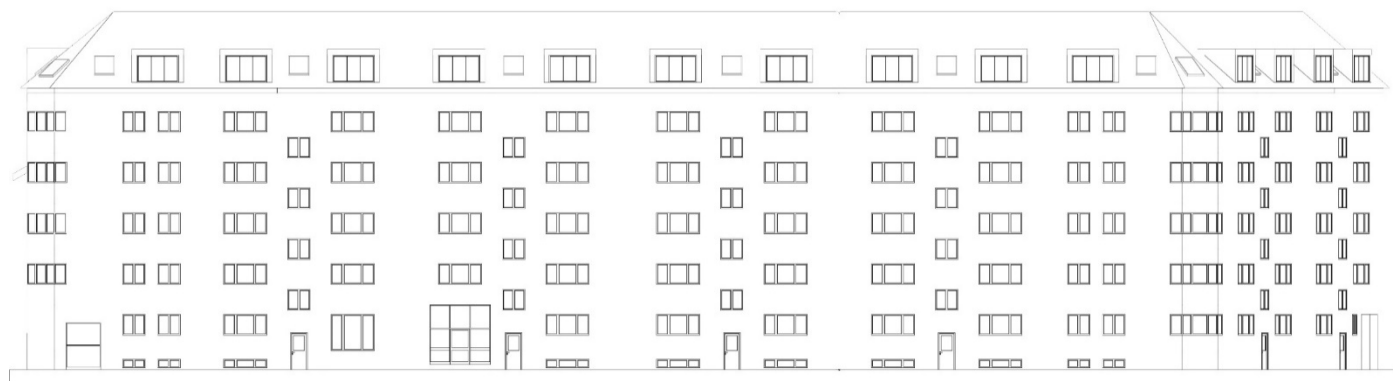
Københavns Kommune vurderer på den baggrund, at realisering af denne lokalplan ikke påvirker virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder, herunder at lokalplanen ikke vil medføre skærpede miljøkrav til virksomheden.

Bæredygtighed

Bygherre har til hensigt at DGNB-certificere byggeriet til guld.

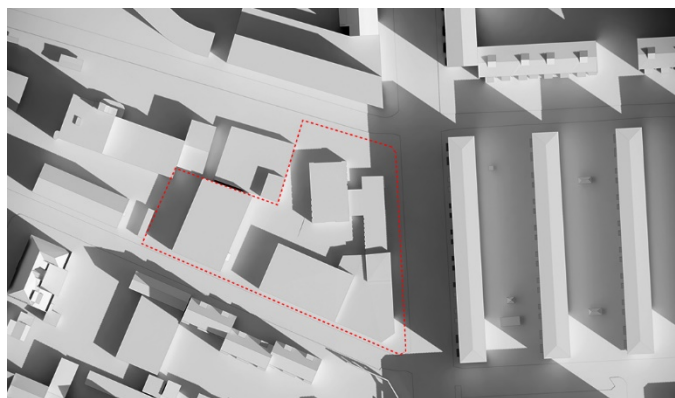


Område III - Visualisering, der viser et eksempel på tagboliger med Kviste ud til Birkedommervej i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: WERKT.

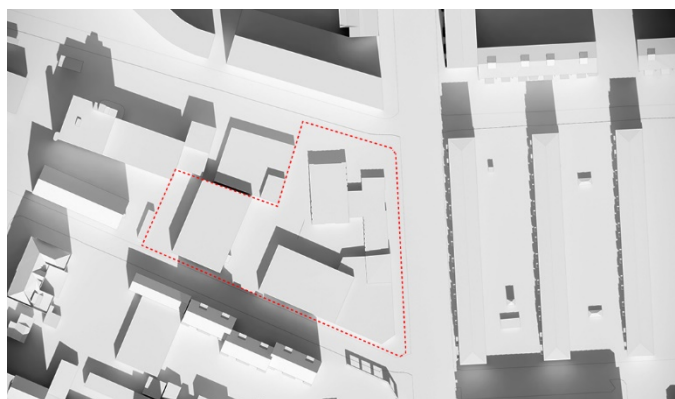


Område III - Visualisering, der viser et eksempel på tagboliger med kviste ud til Birkedommervej i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: WERKT.

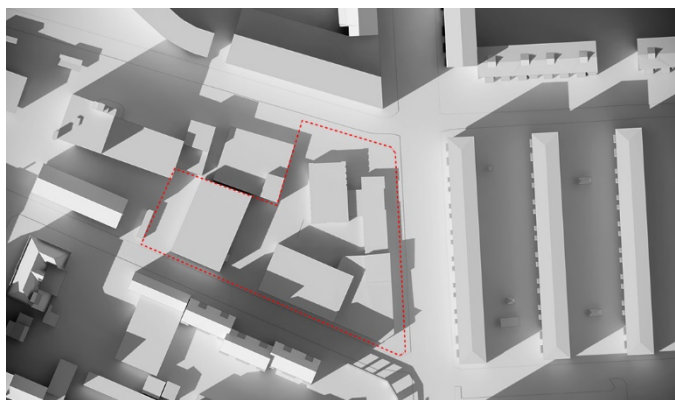
Eksisterende forhold



21. marts kl. 9.00

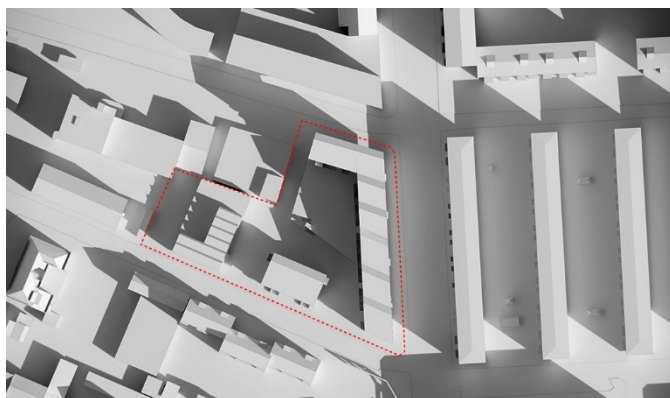


21. marts kl. 12.00

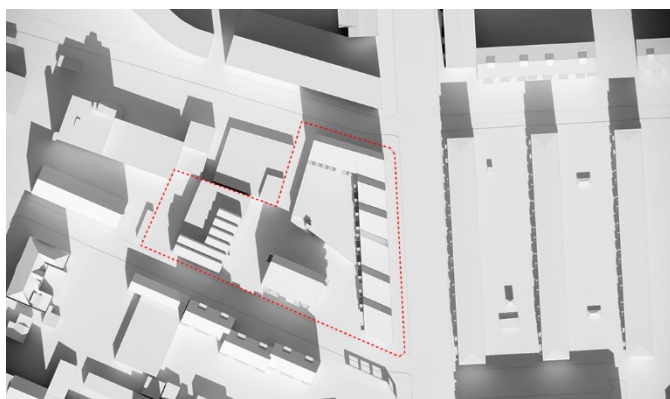


21. marts kl. 16.00

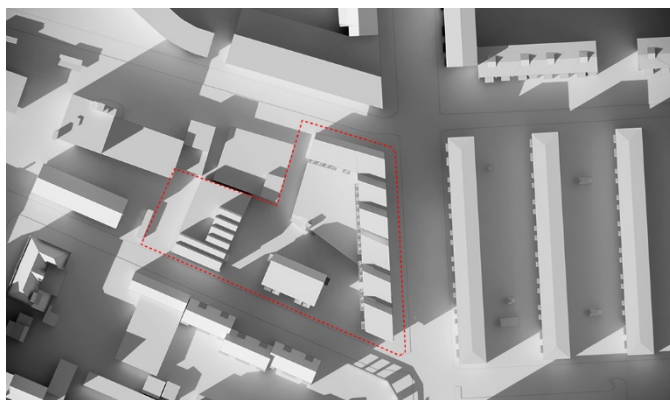
Muliggjort med lokalplanen



21. marts kl. 9.00



21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 16.00

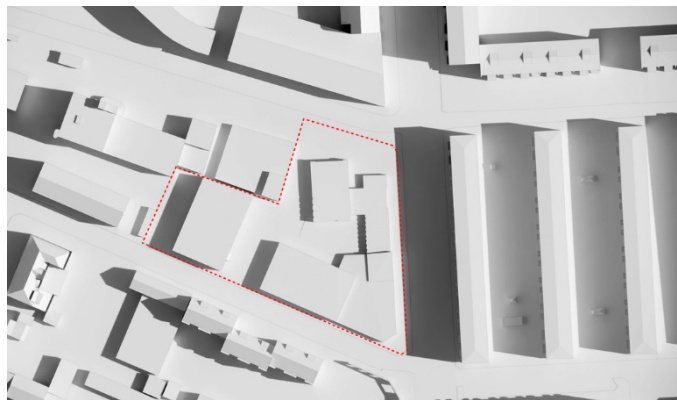
Skyggediagrammer for område I

Skyggediagrammerne viser, at nybyggeri i område I medfører en øget skyggevirkning på ejendommen nord for på den anden side af Dortheavej, midt på dagen i marts måned, og mod øst på den anden side af Frederiksborgvej i marts måned om eftermiddagen og om aftenen i juni.

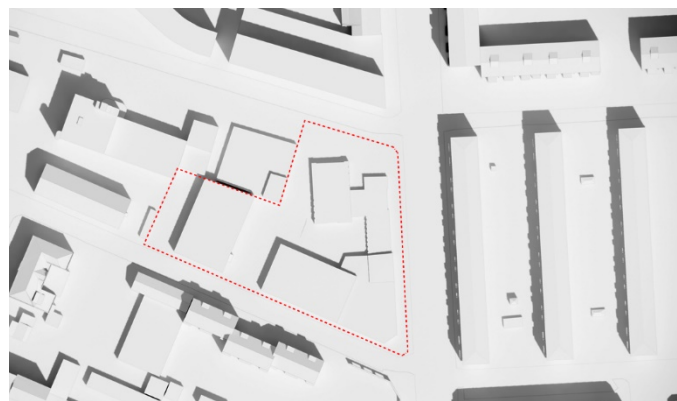
Forvaltningen vurderer, at de øgede skyggegener ikke er ud over det, man må forvente i et byområde.

Illustrationer: VLA.

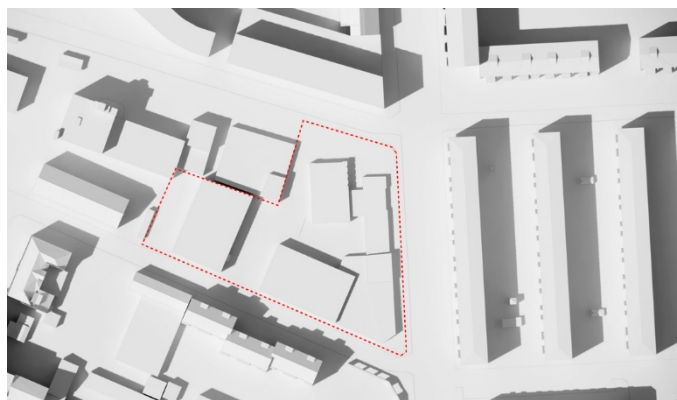
Eksisterende forhold



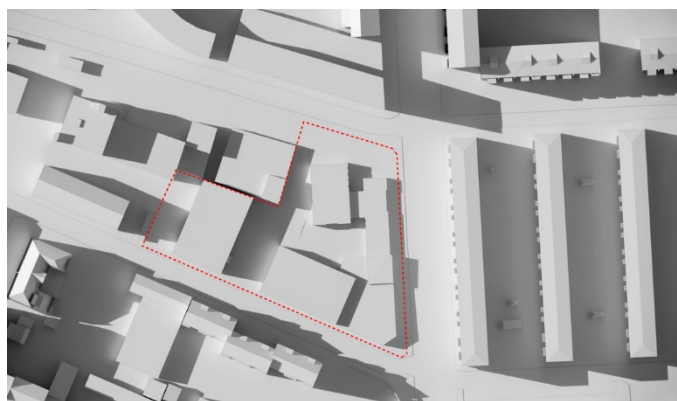
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00

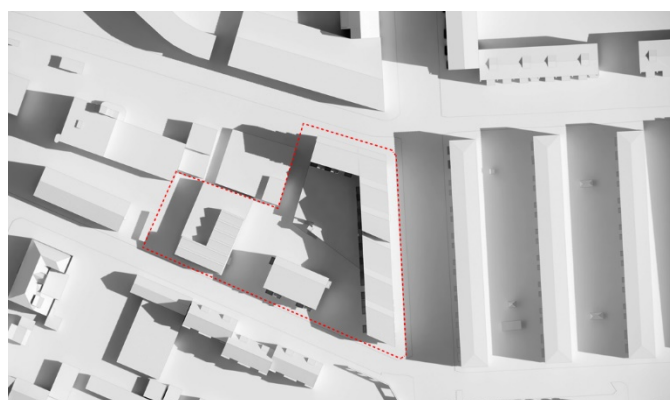


21. juni kl. 16.00

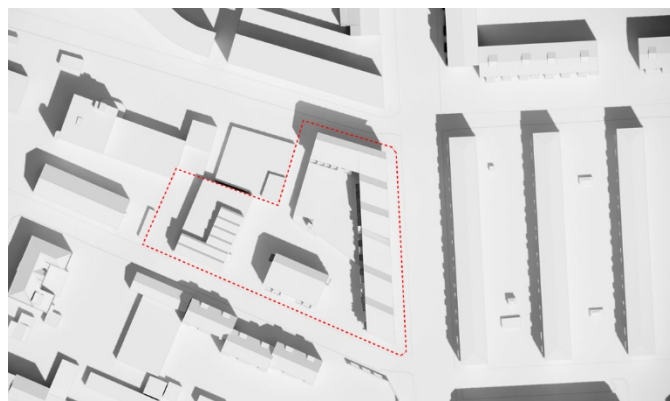


21. juni kl. 19.00

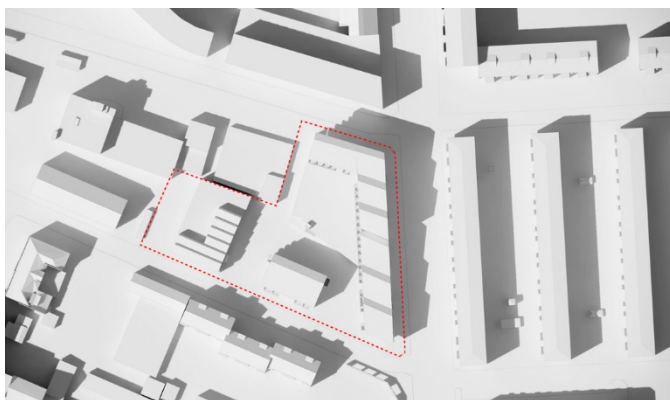
Muliggjort med lokalplanen



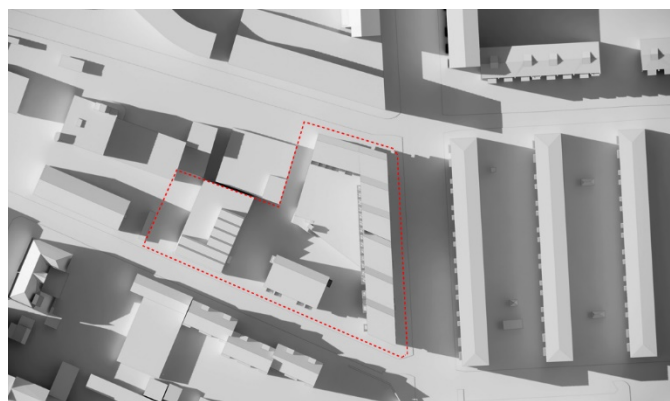
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00

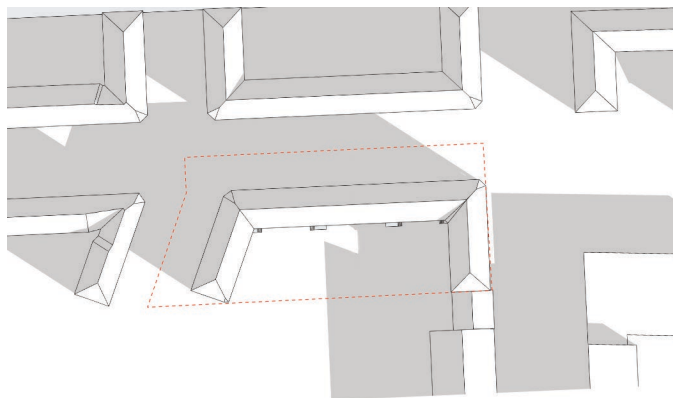


21. juni kl. 16.00

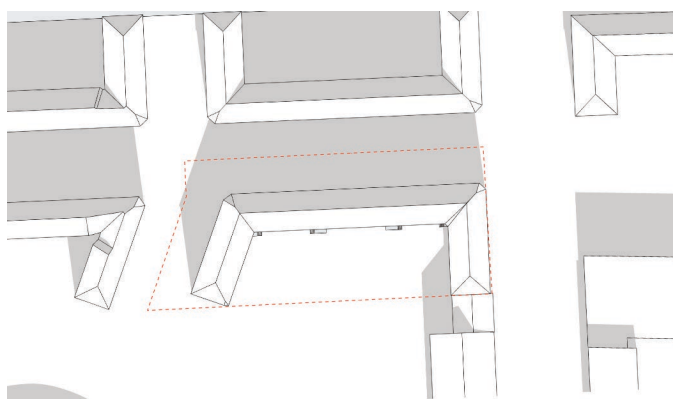


21. juni kl. 19.00

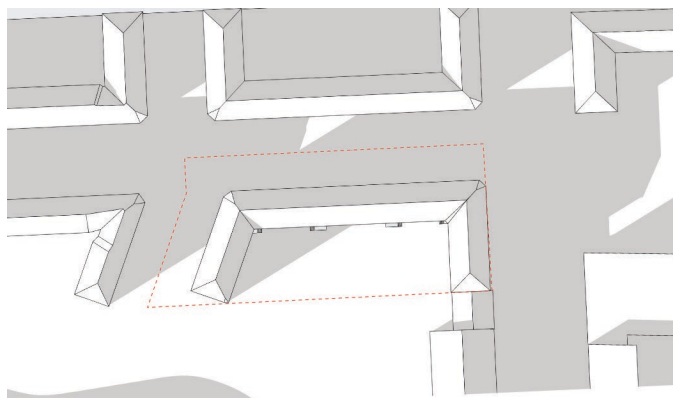
Eksisterende forhold



21. marts kl. 9.00

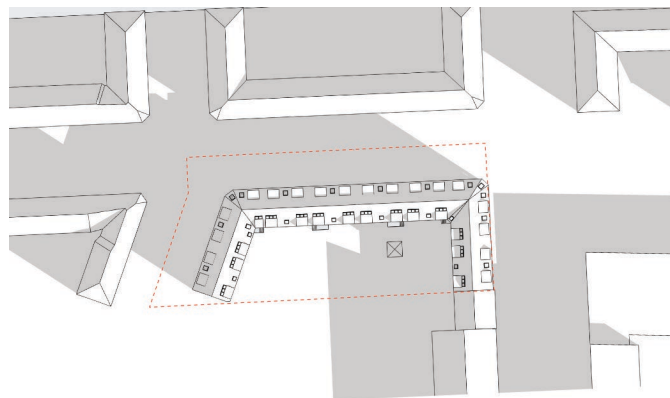


21. marts kl. 12.00

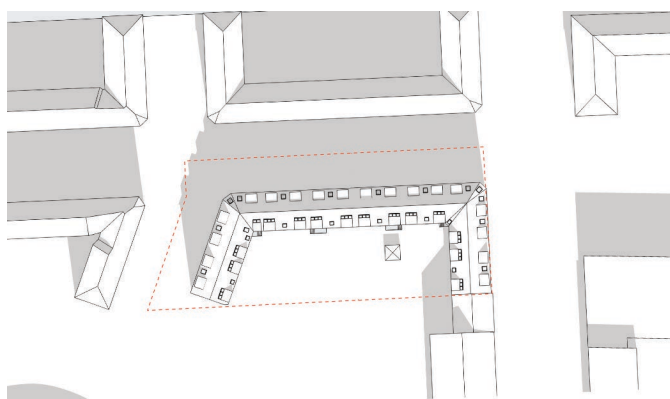


21. marts kl. 16.00

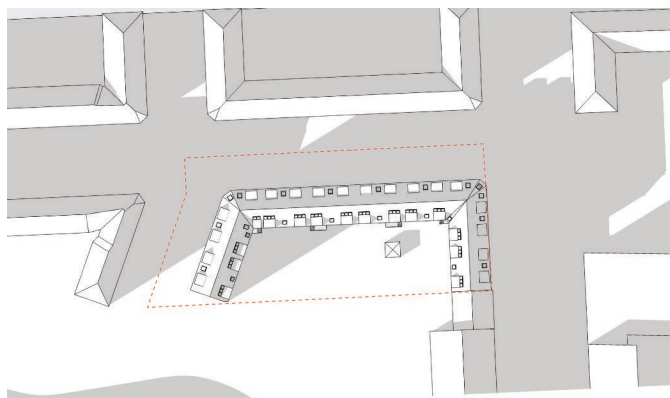
Muliggjort med lokalplanen



21. marts kl. 9.00



21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 16.00

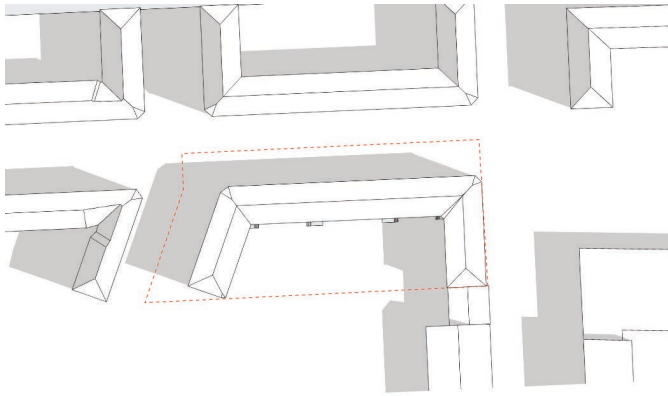
Skyggediagrammer for område III

Skyggediagrammerne viser, at nybyggeri i område III bl.a. medfører en mindre øget skyggevirksomhed på ejendommen nord for på den anden side af Birkedomervej, midt på dagen i marts måned.

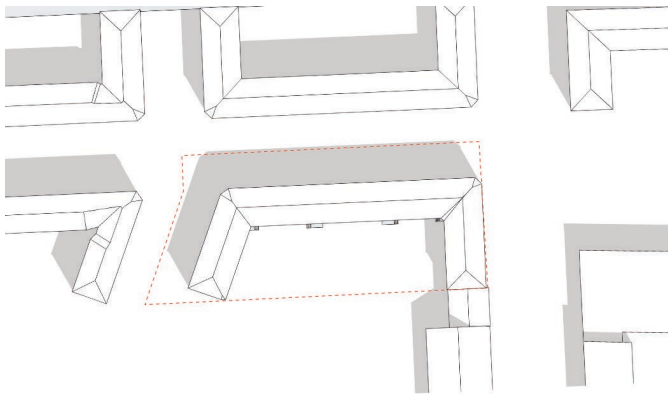
Forvaltningen vurderer, at de øgede skyggegener ikke er ud over det, man må forvente i et byområde.

Illustrationer: WERKT.

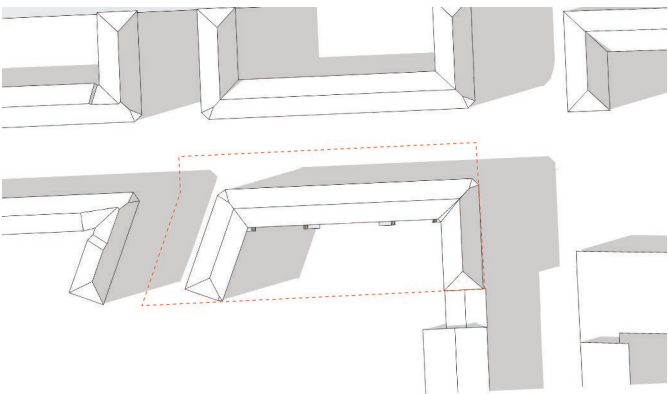
Eksisterende forhold



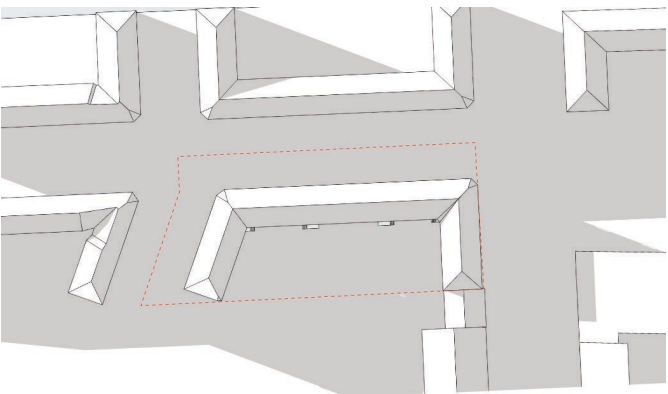
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00

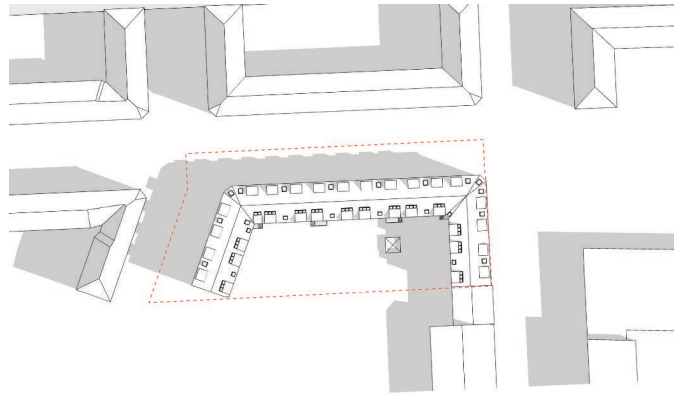


21. juni kl. 16.00

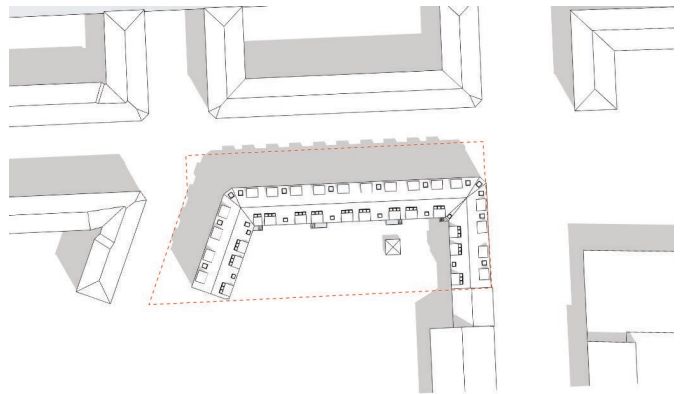


21. juni kl. 19.00

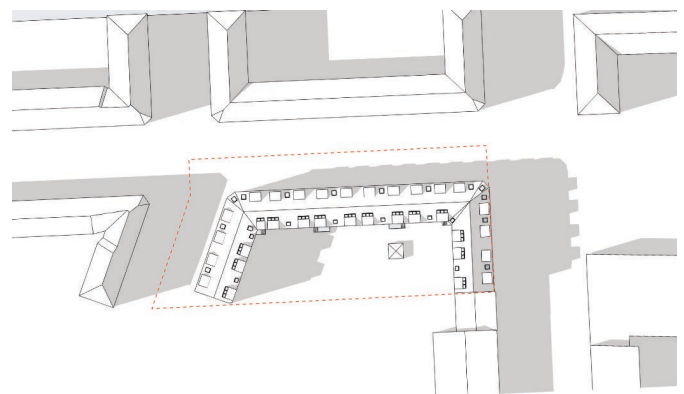
Muliggjort med lokalplanen



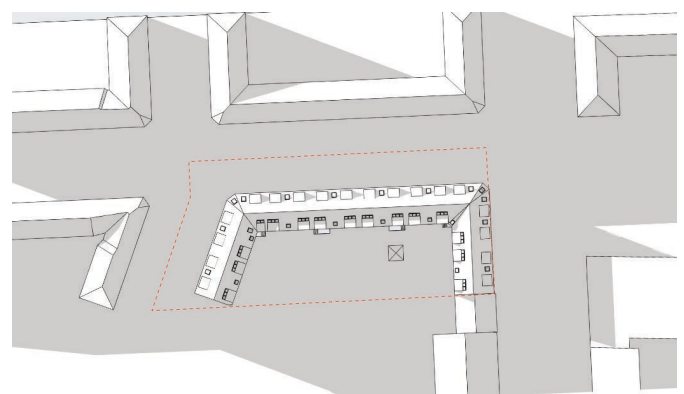
21. juni kl. 9.00



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

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

Kommuneplan 2019

Rammeområde for boliger

I Kommuneplan 2019 er lokalplanens område II og III fastlagt til boligformål, serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, kollektive anlæg, institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

Rammeområde for boliger og serviceerhverv

I Kommuneplan 2019 er lokalplanens område I fastlagt 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.

Detailhandel

Lokalplanens område I og III er en del af Frederiksborgvej bydelscenter der må være et butiksareal på 13.000 m². Butikker til dagligvarer må have en størrelse på 2.000 m², og butikker til udvalgsvarer må være 1.500 m².

Bebyggelsesprocent

I kommuneplanrammen er bebyggelsesprocenten fastlagt til 150 for område I og 110 for område II og III.

Bydelsplan

Lokaludvalget udarbejder hvert fjerde år en bydelsplan. Det er lokaludvalgets visonspapir 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 understøtte en udvikling med flere familieboliger, og at omdannelsen af erhvervsområder sker med en respekt for kvarterets egenart og den industrielle bygningsarv, samtidig med, at der fastholdes plads til iværksætterier. De bemærker desuden, at der mangler grønne områder, plads til foreninger, lokale mødesteder og udeservering.



- B, B2-5** Områder til boliger (høj tæthed)
- C, C1-3** Områder til boliger og serviceerhverv
- E, EO-2** Områder til blandet erhverv
- T** Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
- O, O2-4** Områder til institutioner
- O1** Områder til fritidsområder m.v.
- *** Områder med særlige bestemmelser
- - - - -** Områdeafgrænsning

Gældende rammer i Kommuneplan 2019.



- Orange** Bydelscenter
- - - - -** Områdeafgrænsning

Gældende rammer i Kommuneplan 2019.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 261 Provstevej

Formålet med lokalplanen er, at det tidligere industriområde omkring Rentemestervej/Provstevej kan udvikles til et tidssvarende bykvarter med et boligområde mod Frederikssundsvej, et erhvervsområde mod Tomsgårdsvej og et blandet bolig- og erhvervsområde omkring Provstevej.

Tillæg 1 til lokalplan 261 Provstevej

Formålet med tillægget til lokalplanen er at udvikle området fra et område til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter med kontor-, lager-, produktions- og industribygninger til et område med boliger og serviceerhverv.

Lokalplanerne kan ses på 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

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.

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 og miljømæssig bæredygtighed søges opnået ved, at byggherre ønsker at anvende genbrugsmaterialer og livscyklusanalyse (LCA) integreres tidligt i projekts planlægningsfase, således at minimering af projektets samlede miljøbelastning over hele livscyklussen kan minimeres.

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 byggherre 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.

Bæredygtigheds certificeringer af større byggerier

Bæredygtigheds certificeringer er metoder til at øge graden af bæredygtighed i et byggeri. Københavns Kommune har besluttet at anvende certificeringssystemerne DGNB, Svanemærket eller tilsvarende. Systemerne skal anvendes, hvis entreprise-summen på et byggeri eller en omfattende renovering overstiger 20 mio. kr.



— Gældende lokalplaner

- - - - - Områdefægrænsning

Lokalplaner i kvarteret

Vælger en bygherre DGNB-certificeringen skal byggeriet certificeres på følgende niveauer:

- Kommunens egne nybyggerier skal certificeres svarende til guld.
- Almene nybyggerier skal certificeres svarende til sølv.
- Omfattende renoveringer udført af Københavns Kommune, almene boligenheder og private bygningsfornyelser, som støttes af Københavns Kommune, skal certificeres til sølv.

I certificeringen skal udvalgte DGNB kriterier prioriteres. Læs mere om krav til certificering på: www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg

Miljøkrav til anlægsprojekter og mindre byggerier

Borgerrepræsentationen har i 2016 besluttet i alt 33 miljøkrav indenfor syv temaer, heriblandt ressourcer og affald. Kravene skal følges for nybyggerier og renoveringer med en entreprisum under 20 mio. kr.

'Miljø i byggeri og anlæg 2016' kan findes på hjemmesiden: 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 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 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 terrænen 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

I Københavns Kommunes skybrudsplan er der planlagt en række skybrudsprojekter på vejene, der ligger op ad (dog udenfor) lokalplanområdet. På Dortheavej vil det blive etableret en skybrudsvej og i Birkedommervej og Frederiksborgvej vil der blive etableret skybrudsledninger jf. Københavns Kommunes skybrudsplan.

Projekterne er planlagt udført frem til 2035. Bebyggelse og terrænbearbejdning i lokalplanområdet må ikke være til hinder for gennemførelse af skybrudsløsningerne.

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

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan som kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase: Vandforsyningsplan (https://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=874)

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/

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. Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering, jf. 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

Jord- og grundvandsforurening

På matrikel 378 Utterslev har der tidligere været industriaktiviteter med kobber- og chrombade samt maskinværksted. Efterfølgende har der været autoværksted. Jord og grundvand kan derfor være forurenede med tungmetaller, olieprodukter og opløsningsmidler.

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, sørge for at foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser.

Kontakt: jordforurening@tmf.kk.dk

Bortledning af mere end 100.000 m³/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.

Kontakt: vand@tmf.kk.dk

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

Kontakt: spildevand@tmf.kk.dk

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

Kontakt: 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-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.

Anlæg på søterritoriet

Ifølge lov nr. 551 af 6. juni 2007 om Metroselskabet I/S og Arealudviklingselskabet I/S (By & Havn) kræver faste anlæg inden for havnens søområde tilladelse af Trafikstyrelsen.

Særlig tilladelse kan også være påkrævet i medfør af statens højhedsret over søterritoriet.

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 grønne facader 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.

Det kan ikke udelukkes, at der senere kommer flagermus i de træer, der er mulig-gjort fældet i lokalplanen, og at yngle- eller rasteområder for flagermus dermed kan blive beskadiget eller ødelagt, hvis træerne fældes. Der må derfor ikke fældes træer, før grundejer har undersøgt, om der er flagermus i dem. Hvis der er det, må træerne kun fældes, hvis Miljøstyrelsen giver dispensation til det i medfør af naturbeskyttelseslovens § 29a, stk. 2.

Bestemmelser

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv,
- at bebyggelsesstrukturen forholder sig til stedets egenart og, at det samlede lokalplanområde udnyttes optimalt i forhold til de anvendelser, der ønskes indpasset i området,
- at nybyggeri og ændringer af eksisterende bebyggelse udformes, så de passer til Københavns og stedets egenart,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagerne (1. etagerne) 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. 378, 1021, 1061 og 1415, Utterslev, København, og alle parceller, der efter den 4. maj 2021 udstykkes i området.

Stk. 2. Delområder

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

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse i område I

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.

Stk. 2. Anvendelse i område II og III

Boliger

Området fastlægges til helårsboliger. Der kan indrettes serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk.

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

Stk. 3. Boligandel i område I

Boligandelen skal udgøre mellem 40 og 75 % af bruttoetagearealet. Fordelingen skal beregnes for hver matrikel for sig.

Der må ikke etableres kollegie- og ungdomsboliger.

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

Stk. 4. Boligandel i område III

Boligandelen skal udgøre mindst 80 % af bruttoetagearealet. Fordelingen skal beregnes for hver matrikel for sig.

Der må ikke etableres kollegie- og ungdomsboliger.

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

Stk. 5. Almene boliger i område I

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

Andelen af almene boliger beregnes for underområdet under ét.

De almene boliger skal placeres, som vist på tegning 2a og 2b.

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden placering under forudsætning af, at andelen af almene boliger overholdes.

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. 6. Boligstørrelser

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

- a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m² 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 m².
- b) Bestemmelserne gælder for hver matrikel under ét og beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.
- c) Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at boligstørrelserne kan beregnes for flere matrikler under ét, under forudsætning af at boligstørrelse bestemmelserne fortsat overholdes.

- d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodesee behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktions- evne eller særlige sociale problemer.
- e) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofælles- skaber. Disse boliger skal have en størrelse på mindst 65 m² i gen- nemsnit. Ingen boliger må være mindre end 50 m². Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktivi- teter. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
- f) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger, der skal have et areal på mellem 25 og 50 m².
- g) Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme matrikel kan Teknik- og Mil- jøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendomsræssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

Stk. 7. Fællesarealer

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fæl- lesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af brut- toetagearealet. 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 sundheds- fremmende funktioner og lignende.

Stk. 8. 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. 9. Boliger i stueetagen i område II

Der må ikke etableres boliger i stueetagen i område II.

Stk. 10. Forurenende virksomhed

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

Stk. 11. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kva- dratmeter bruttoetageareal.

Område I

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for område I, er 1.500 m². Den enkelte udvalgsvarerbutik må ikke overstige 200 m², og den enkelte dagligvarerbutik må ikke overstige 1.200 m² etageareal.

Den enkelte dagligvarebutik kan tillægges op til 200 m² etageareal til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum.

Område II

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for område II, er 500 m². Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 200 m².

Område III

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for område III, er 550 m². Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 200 m².

Kommentar

Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 6.900 m² pr. 1. maj 2021.

Stk. 12. Publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen (1. etage)

For stueetager (1. etager) vist på tegning 2a gælder, at mindst 70 % skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

Op til 30% af stueetagerne (1. etagerne) må 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. 13. Placering af anvendelse

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

§ 4. Veje

Stk. 1. Vejbyggelinje

Mod Birkedommervej opretholdes den eksisterende vejbyggelinje med henblik på vejens udvidelse til 18,75 m.

Kommentar

Vejbyggelinjer afgrænser arealer, som er udlagt til vej i medfør af vejlovgivningen, men ikke anlagt. Kommunen har mulighed for på et senere tidspunkt at bestemme, at arealet skal anlægges som vej.

Stk. 2. Overkørsler

Overkørsler skal placeres, som vist på tegning 3.

Stk. 3. Nedlæggelse af vejarealer og ophævelse af vejudlæg

De på tegning 3 viste arealer, der er udlagt til vej, kan ophæves som vejudlæg, når betingelserne herfor er opfyldt.

Kommentar

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

Stk. 4. Afvigelse

Uanset bestemmelserne i stk. 1-3 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. 5. 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.

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.

Bilparkering i område I

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Boliger:	1 plads pr. 214 m ²
Erhverv:	1 plads pr. 143 m ²
Butikker:	1 plads pr. 143 m ²

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 i kældre. Højest 9 parkeringspladser må indrettes på terræn.

Bilparkering i område II

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Boliger:	1 plads pr. 214 m ²
Kollegie- og ungdomsboliger:	1 plads pr. 857 m ²
Plejecentre og plejeboliger:	1 plads pr. 714 m ²
Erhverv:	1 plads pr. 143 m ²

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

Bilparkering i område III

Der skal ikke være pladser til bilparkering.

Stk. 2. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m² etageareal:

Boliger:	4 pladser (mindst 50% skal være overdækket)
Ungdomsboliger:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Grundskoler:	1 plads pr. 2 elever og ansatte (mindst 50 % skal være overdækket)
Daginstitutioner:	2,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Plejecentre- og plejeboliger:	0,65 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Erhverv:	3 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Uddannelses- institutioner:	1 plads pr. 2 studerende og ansatte (mindst 50 % skal være overdækket)
Butikker:	4 pladser (mindst 50 % for ansatte skal være overdækket)

Ud af det samlede krævede antal pladser skal der mindst være følgende pladser til pladskrævende cykler:

Boliger, erhverv og butikker: 1 plads pr. 500 m²

Daginstitutioner: 1 plads pr. 250 m²

Kommentar

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

For område I gælder

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.

I umiddelbar nærhed af hver indgang til boliger mod gaden skal der være parkeringspladser til minimum 5 cykler og minimum 15 cykler ved indgang til detailhandel.

I byrum A som vist på tegning 6a må der maksimalt placeres 10 parkeringspladser til cykler.

I byrum B som vist på tegning 6a må der maksimalt placeres 10 parkeringspladser til cykler.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocent i område I og III

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150 for den enkelte matrikel.

Bebyggelsesprocent i område II

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110 for den enkelte matrikel.

Bebyggelsesprocent under ét indenfor det enkelte område

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

Kommentar

For at kunne udnytte byggemulighederne 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 ét. Hvis man ønsker at overføre byggeret fra en matrikel til en anden, forudsætter det, at lokalplanens øvrige bestemmelser herunder bestemmelser om friareal, byggefelter, 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 (1. etager) og arealer under eventuelle gangbroer, 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. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

Etageareal, der opstår, når der indrettes beboelse i eksisterende tagetager, kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Bygningshøjden må øges med op til 0,5 m i forhold til det eksisterende tag. Husdybden skal fortsat overholdes.

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

Stk. 2. Bebyggelsens placering

- a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne, som vist på tegning 4.
- b) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl inden for den stiplede linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 4.
- c) Altaner, karnapper, indgangspartier og lignende må mod vej etableres ud over byggefeltet og i den dybde, der er angivet i § 7, stk. 4.

Stk. 3. Bebyggelsens højde

- a) Bygninger må højst opføres med de på tegning 4 viste etageantal og maksimale højder.

- b) Stueetagen (1. etage) skal mod gaden opføres i minimum 4 m, inklusive sokkel.
- c) Der må ikke etableres teknik på taget, bortset fra solenergianlæg. Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningsvolumenet. Der må dog placeres mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation samt opbygninger på maksimum 1 m til service-ring af elevatorer. Nødvendig teknik skal placeres minimum 1 m inde på taget målt fra facaden. Bygningshøjden, fastsat oven for, kan overskrides med op til 3 m for hvad angår elevator- og trappe-tårne, når de er nødvendige for at kunne udnytte udendørs opholdsareal på tag.
- d) Værn på tagterrasser kan etableres udover den maksimale byg-nings højde.

Stk. 4. Husdybde

- a) Husdybden må maksimalt være 12 m for boliger og 18 m for erhverv.
- b) I byggefelt A må husdybden maksimalt være 15 m.
- c) Undtaget er detailhandel i stueetagen.

Stk. 5. Mindre bygninger

Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage, hver på maksimum 25 m². Mindre bygninger kan være pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, legehuse og lignende.

Kommentar

I byggesagsbehandlingen tages stilling til, om der er m², der ikke medregnes i bruttoetagearealet, jf. Bygningsreglementet.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Bygninger skal udføres som det fremgår nedenfor og som vist på tegning 5.

Stk. 1. Facader

- a) Materialerne skal være metal, tegl, blank mur, træ, natursten, beton eller glas. Der kan anvendes elementer til udnytte lse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende
- b) Der må ikke bruges plastikmaterialer.
- c) Porte og låger skal være i gitter eller glas.
- d) Byrum, indgangspartier, portåbninger og passager skal belyses.
- e) Belysning må ikke være til ulempe for omgivelserne.
- f) Effektbelysning er ikke tilladt.
- g) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer. Bestemmelsen gælder ikke for gavle, der ligger i skel, medmindre skellet er mod vej.

For facadetype a, b og c gælder

- h) Materialerne skal være tegl.
- i) Farverne skal være røde eller gule.

- j) Mindre bygningsdele som fx karnapper, elevatorer og lignende kan være i andre materialer.

For facadetype a gælder

- k) Der skal være gennemgående lodrette og vandrette teglpartier mellem vinduerne og mellem etagerne. Facadepartier afgrænset af de lodrette og vandrette partier skal trækkes tilbage, vinkles, eller udføres med en øget detaljering af teglen. Dele af de afgrænsede facadepartier kan være i træ eller metal.

For facadetype c gælder

- l) Gulvkoten langs gadefacaden mod Bispevej skal være mellem 0,4 og 0,8 m målt fra fortøvet

For område III som vist på tegning 1 gælder

- m) Materialerne skal være røde tegl.
- n) Mindre bygningsdele som fx karnapper og lignende kan være i andre materialer.

Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier

- a) Vinduesrammer og sprosser samt døre må ikke være i plastik.
- b) 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.
- c) For facadeforløb, vist på tegning 5, skal mindst 55 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt glas. De gennemsigtige partier skal være mindst 2,5 m høje og underkanten af partierne må maksimalt være 1,2 m over terræn. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- d) I andre erhvervsbebyggelser end butikker skal der anvendes vinduesglas uden spejlvirkning.
- e) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have ruder, som man kan se igennem fra begge sider.
- f) For facadetype a som vist på tegning 5 gælder, at der skal etableres 5 opgange til boliger mod Frederiksborgvej og 1 opgang mod Dortheavej.
- g) Boligbebyggelser skal have indgange i begge facader. Hvis der er under 10 m afstand mellem gadedør og port, enden af en stokbebyggelse eller anden passagemulighed til gårdrummet, kan indgangen fra gårdrummet udelades. For boliger på hjørnet af Dortheavej og Frederiksborgvej kan indgangen fra gaden udelades for én opgang.
- h) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, belysning eller anden markering.

Stk. 3. Tage

For byggefelt A og C som vist på tegning 5 gælder

- a) Materialerne skal være tagsten, tegl, metal, tagpap, skifer eller glas. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.

- b) Tagflader der ikke anvendes til ophold, skal have en hældning på mellem 15 grader og 45 grader. Alle bygninger skal have minimum 25% tagflade med en hældning på minimum 35 grader.
- c) Solenergianlæg skal etableres i samme niveau som den omgivende tagflade eller skal udformes som en hel ubrudt tagflade fra kant til kant.

For område III gælder

- d) Materialerne skal være røde vingetegl. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi.
- e) Der må etableres kviste med en maksimal bredde på 3 m og en maksimal højde over tagfladen på 2 m.
- f) Kviste mod gaden skal etableres med et mellemrum der minimum svarer til kvistenes bredde. Kviste mod gården skal etableres med et mellemrum på minimum 1,5 m.
- g) Kviste skal være i metal eller røde tegl.

For alle tage gælder

- h) Flade tage eller tage med lav taghældning, der ikke anvendes til opholdsareal eller solenergianlæg, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.
- i) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- j) Værn om taghaver/tagterrasser skal være spinkle balustre eller klart glas og må ikke være i reflekterende materialer.

Stk. 4. Altaner og karnapper

- a) Altaner og karnapper må højst have et fremspring på 150 cm målt fra facaden. Karnapper og altaner mod gaden må højst have et fremspring på 110 cm målt fra facaden.
- b) Den samlede længde af altaner på en etage må maksimalt være 55 % af facadens samlede længde.
- c) Der må ikke etableres altaner med udkragning i tagetagen. Altaner med udkragning skal placeres så bunden er minimum 1 m under tagkanten.
- d) Der må ikke være altangange.
- e) 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.
- f) I stueetager (1. etager) må der ikke placeres altaner.

For byggefelt A og C gælder

- g) Boliger skal have altaner eller terrasser med et opholdsareal på minimum 100 cm gange 100 cm.
- h) Altanværn skal være gennemsigtige, med klart glas eller spinkle balustre på forsiden og den ene side af altanen. Den ene side af altanen må have lukkede værn i metal, træ eller tegl. Materialer må ikke være reflekterende.

For område III gælder

- i) Altanværn skal være med spinkle hvide balustre på alle sider.
- j) Altanbunde skal være i lys beton eller være hvidmalede.

Stk. 5. Reklamer

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

§ 8. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealers størrelse

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

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver til ophold kan indregnes i friarealet, hvis de er fælles for flere beboere og brugere.

For område I og III gælder

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

Boliger:	40 %
Erhverv:	10 %

Kravet gælder ikke ved indretning af boliger i eksisterende tagetager.

For område II gælder

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

Boliger:	50 %
Erhverv:	15 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %

For alle områder gælder

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

Børneinstitutioner:	100 %
Grundskoler:	40 %
Plejecentre og plejeboliger:	20 %

Der beregnes ikke friareal af den del af bruttoetagearealet, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under eventuelle gangbroer samt pulterrum.

Teknik- og Miljøforvaltningen kan dispensere til, at friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under ét, 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 ét.

Stk. 2. **Bevaringsværdige træer**

De på tegning 6c 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. 3. **Oplag**

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

Stk. 4. **Placering og indretning af ubebyggede arealer i område I**

Byrum og kantzoner i område I skal placeres og indrettes, som vist på tegning 6a, 6b og 6c, og som det fremgår nedenfor.

Kanter på bede må maksimalt være 40 cm over omgivende terræn.

Med mindre, andet er angivet nedenfor, må der ikke hegnes. Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid.

Stk. 5. **Byrum**

Byrum A – offentligt byrum mod Bispevej

Mindst 20 % af de ubebyggede arealer indenfor byrum A skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i betonsten, natursten, tegl, træ eller grus.

Byrummet skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.

Der skal være mindst 3 stk. faste bænke.

Fra gaden skal der være adgang til byrummet med fast belægning i minimum 4,5 m bredde.

Der må ikke indrettes parkeringspladser til biler.

Byrum B – privat byrum på terræn

Mindst 35 % af de ubebyggede arealer på terræn indenfor byrum B skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i betonsten, natursten, tegl, træ eller grus.

Der skal være et legeareal på mindst 8 m².

Der må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn eller lignende. Hegn må maksimalt være 1,5 m. høje målt i forhold til det omgivende terræn.

Der må ikke hegnes eller etableres låger i forbindelse med trappe mellem byrum B og byrum C.

Der må ikke indrettes parkeringspladser til biler.

Byrum C – hævet opholdsareal over detailhandel

Mindst 40 % af de ubebyggede arealer på tag indenfor byrum C skal være bede med beplantning.

På taget skal være mindst 4 bede der er større end 30 m². 1/3 af længden af kanten af de 4 bede skal være i niveau med færdselsarealerne.

Befæstede arealer skal være i betonsten, natursten, tegl, træ eller grus.

Der skal være et legeareal på mindst 15 m² med siddemulighed.

Der skal være mindst 3 stk. faste bænke.

Der skal etableres en trappe der forbinder byrum C til byrum B på terræn med en bredde på mindst 2 m

Der må ikke hegnes eller etableres låger i forbindelse med trappe mellem byrum B og byrum C.

Der må maksimalt etableres 10 m² ovenlys, teknik og brandudluftning.

Stk. 6. Kantzoner

Kantzona a – Frederiksborgvej og Dortheavej

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 3,2 m langs Frederiksborgvej og 2,5 m mod Dortheavej.

Areal foran opgange til boliger skal markeres med et skift i belægningens materiale, farve eller mønster i hele kantzonen dybde.

Der skal være 4 bede langs Frederiksborgvej. Bedene skal være i hele kantzonen dybde og skal placeres i forbindelse med en opgang. Bedene skal være minimum 1,5 m brede. Bedene skal være med beplantning og der skal i hvert bed plantes et træ jf. § 8, stk. 7.

Der skal være mindst 4 faste bænke.

Befæstede arealer skal være i betonsten, natursten i form af granit eller tegl.

Kantzona b – Hævet opholdsareal over detailhandel

Kantzonen skal ved boliger have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 1,5 m og 3 m.

I kantzonen skal der, ved hver boligenhed, oprettes en terrasse med direkte udgang fra bolig.

Der må hegnes vinkelret på facaden fra muren og maksimalt 1,5 m ud i kantzonen. Hegn må højst være 1,5 m højt.

Befæstede arealer skal være i betonsten, natursten, tegl eller træ.

Kantzone c – Punkthus mod Bispevej

Kantzonen skal ved boliger have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 2,5 m og indrettes med en hævet terrasse pr. boligenhed på mellem 2 m² og 4 m² og med opholdsareal med bede på den resterende del, minimum 20m² pr. bolig. Der skal være en trappe fra terrasse til opholdsareal. Bede og opholdsareal må maksimalt være 20 cm højere end omgivende terræn. Opholdsarealet skal hegnes med hæk, åbent gitter/hegn eller lignende. Hegn skal være mellem 1,2 m og 1,5 m. høje målt i forhold til det omgivende terræn. Hegn skal have en låge.

Værn på terrasser skal udformes som §7, stk. 4 og må maksimalt være 1,2 m høje.

Kantzone d – Punkthus mod byrum B

Kantzonen skal ved boliger have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 2 og 2,5 m.

Kantzonen skal indrettes med hævet terrasse pr. boligenhed på mellem 2 m² og 4 m².

Der skal være adgang fra terrasse til Byrum B.

Værn på terrasser skal være udformes som §7, stk. 4 og må maksimalt være 1,2 m høje.

Stk. 7. Beplantning

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

Omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m² areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes 3 eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m².

Plantezone A – offentligt byrum mod Bispevej

Der skal plantes 2 stk. nye træer, som ikke må fældes.

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

Mindst et af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på minimum 6 m og et på minimum 15 m.

Plantezone B – privat byrum på terræn

Der skal plantes 3 stk. nye træer, som ikke må fældes.

Mindst to af de nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm og skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på minimum 6 m.

Plantezone C – Hævet opholdsareal over detailhandel

Der skal plantes 8 stk. nye træer, som ikke må fældes.

Plantezone D – Frederiksborgvej

Der skal plantes 4 stk. nye træer, som ikke må fældes.

Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm og skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 15 m.

Kommentar

Det anbefales, at der bruges specialkonstruerede vækstjorde med stort indhold af lava og pimpsten. Træer bør plantes i et plantehul, der er 1 m dybt, og råjord under plantehullet bør 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 viste nye træer er plantet.

Stk. 9. Dispensation

Teknik- og Miljøforvaltningen kan ved dispensation tillade anden udformning af byrum og kantzoner samt placering af træer af hensyn til mulighed for brandredning.

§ 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_{den} (dB):

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger og daginstitutioner: 58

Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m²):

- Boligers opholdsrum og daginstitutioners opholdsrum: 46
- Hoteller: 51

Indendørs med lukkede vinduer:

- Hotellers, boligers, grundskolers og daginstitutioners opholdsrum: 33
- Administration og liberale erhverv: 38

Kommentar

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

Stk. 2. Støj og anden forurening 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. 3. Krav om dokumentation for overholdelse af grænseværdier som 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. Matrikulære forhold

Området må udstykkes yderligere.

§ 11. Særlige fællesanlæg

For område I gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret de i § 8, stk. 5 fastlagte byrum.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at etableringen af fællesanlæggene udskydes tidsbegrænset.

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 der kan godkendes et forslag til fællesanlæggenes udformning og en tidsplan for etableringen.

§ 12. 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.

§ 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplan 261 Provstevej bekendtgjort den 23. januar 1996 ophæves i sin helhed for så vidt angår det område, der er omfattet af denne lokalplan.

Kommentarer af generel karakter

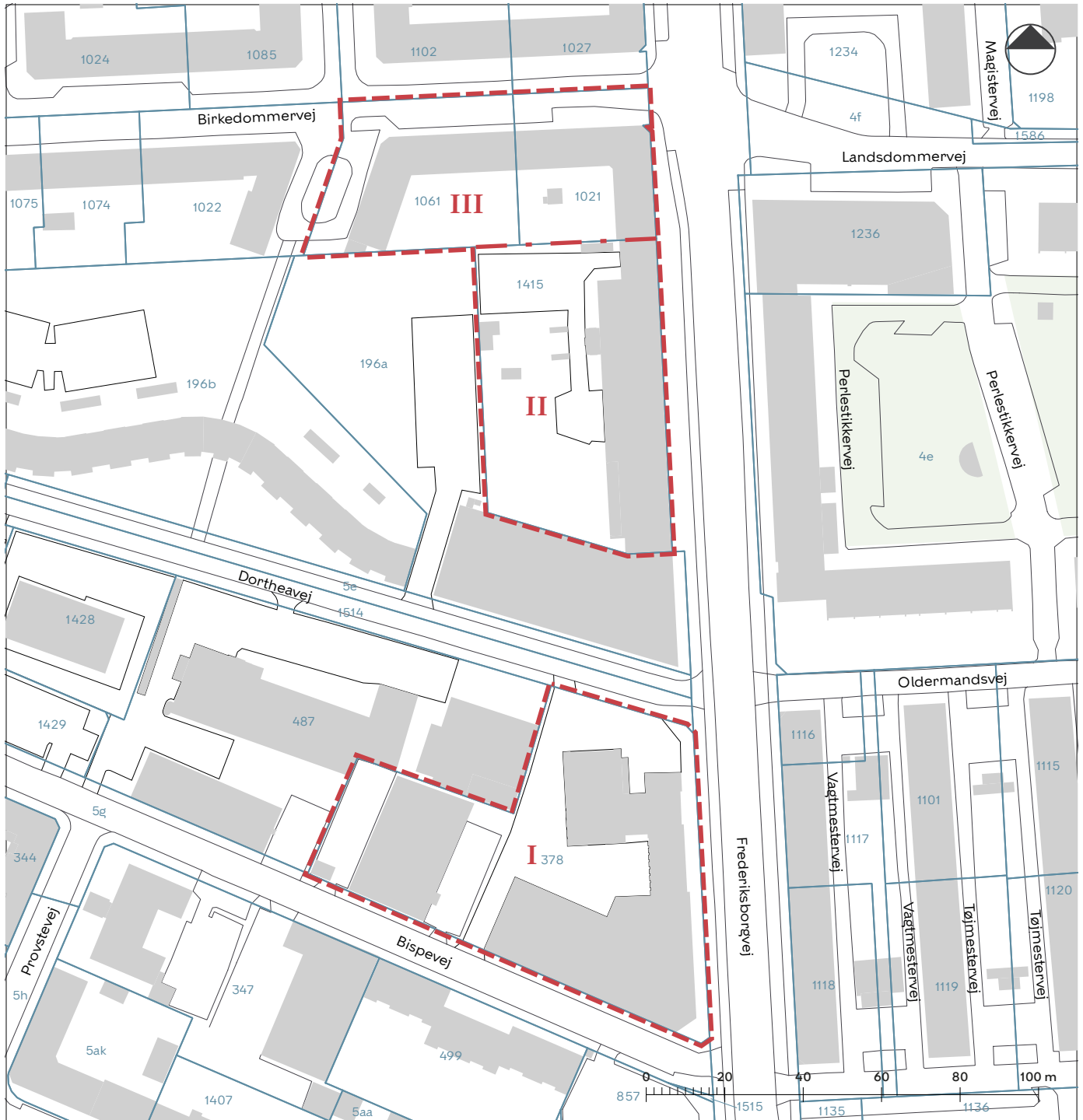
På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.

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



— — — — — Områdeafgrænsning

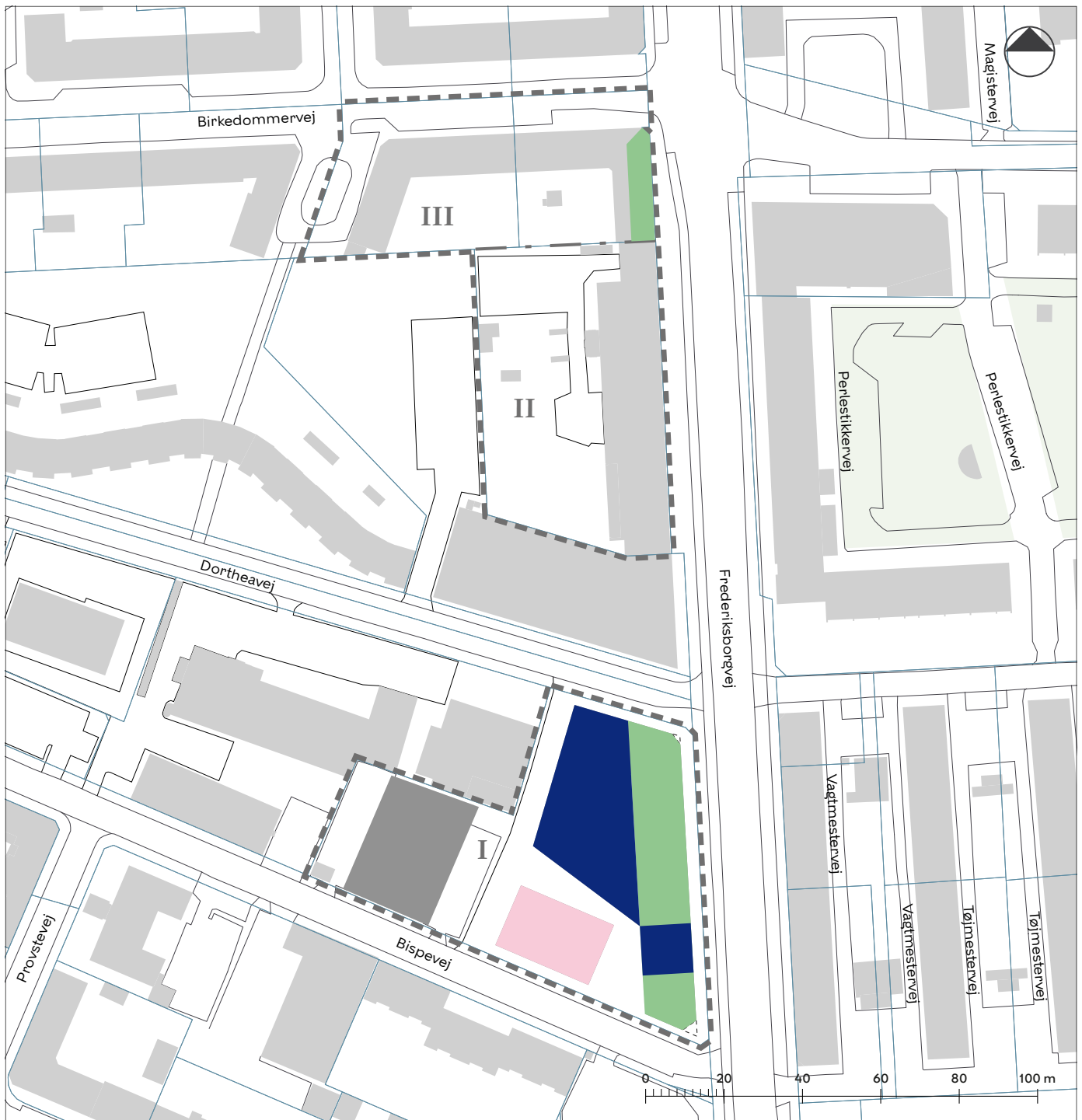
- · - · - · - · Grænse mellem delområder










I-III Delområde

XX Matrikel

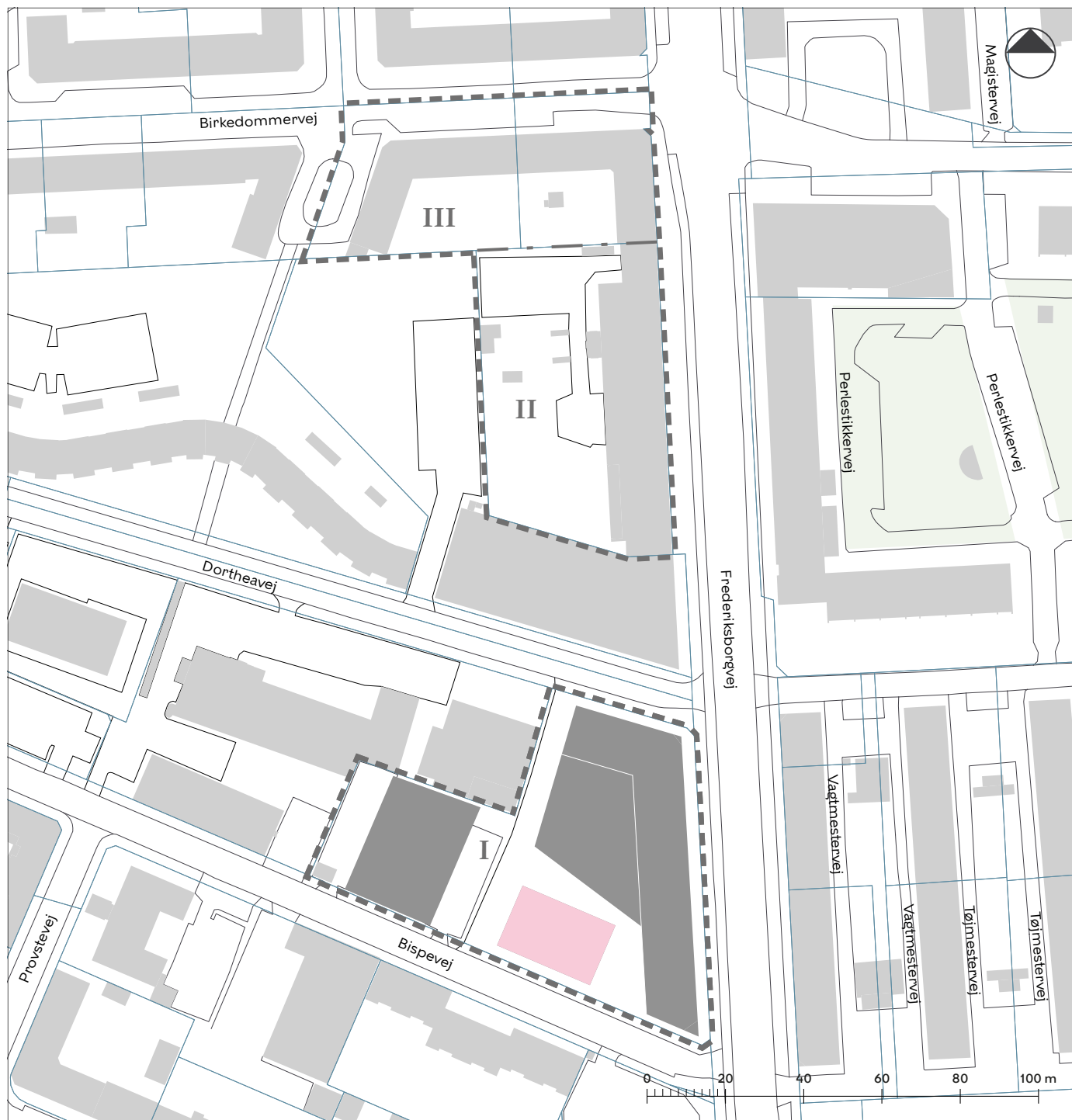
■ Eksisterende bygning

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



- | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
|  | Serviceerhverv |  | Områdeafgrænsning |
|  | Publikumsorienterede serviceerhverv |  | Grænse mellem delområder |
|  | Almen bolig | I-III | Delområde |
|  | Byggefelt, hvor anvendelsen ikke er specifikt angivet |  | Matrikelskel |
|  | Byggefelt overliggende etager |  | Eksisterende bygning |


Tegning 2b · Anvendelse fra 2. etage og op



 Almen bolig

 Byggefelt, hvor anvendelsen ikke er specifikt angivet

 Områdeafgrænsning

 Grænse mellem delområder


I-III Delområde


 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

Tegning 3 · Veje



 Vejareal, der kan nedlægges

 Overkørsel til parkering

 Områdeafgrænsning

I Delområde

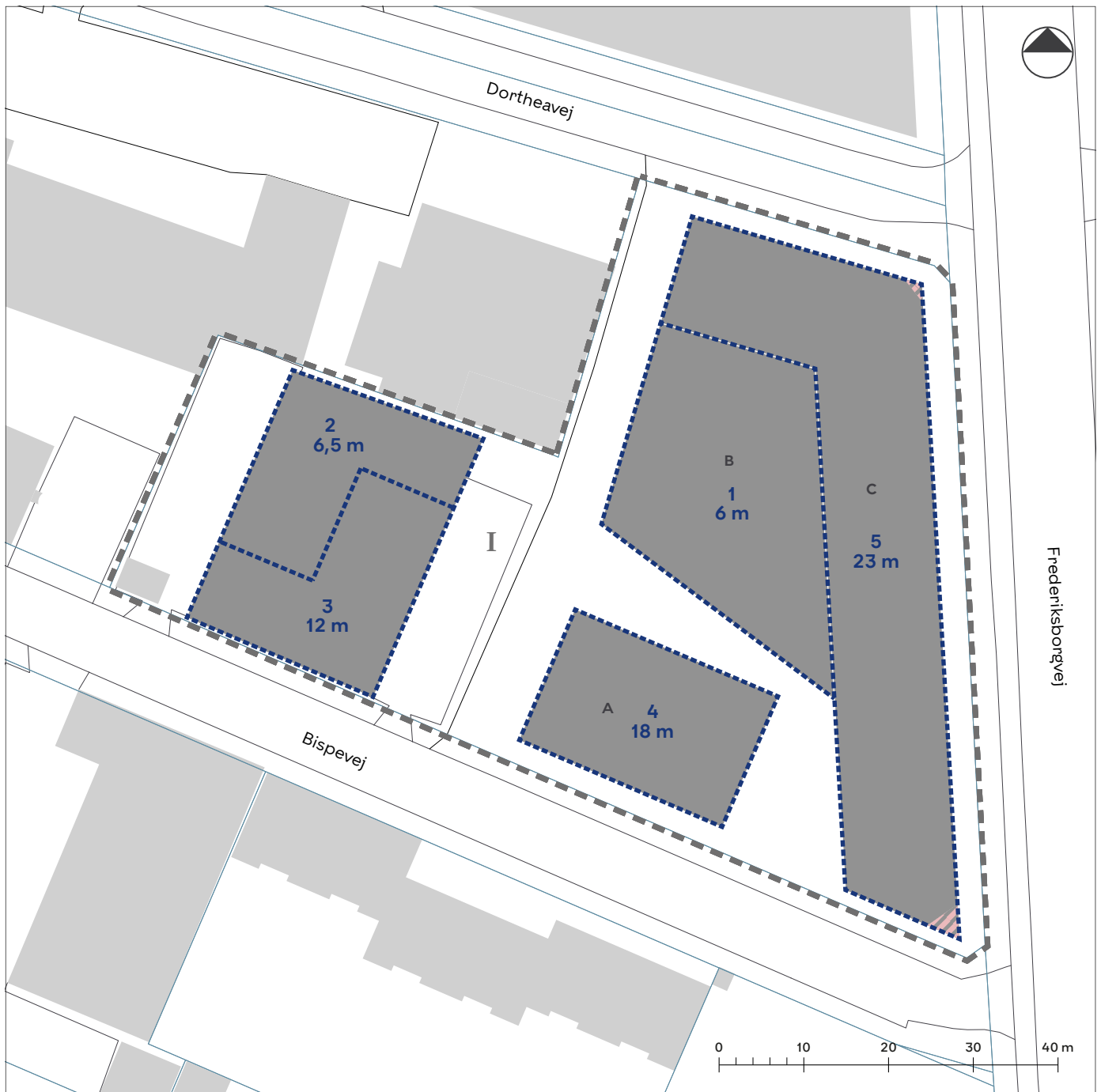
 Matrikelskel

 Eksisterende vejlinje

 Byggefelt

 Eksisterende bygning

Tegning 4 · Bebyggelsens omfang og placering



..... Afgrænsning af byggefelt

■ Byggefelt

A-C Byggefelt navn

x Maksimalt etageantal

xx m Maksimal højde

//// Område, hvor der ikke må bygges i stueetagen (1. etage)

----- Områdeafgrænsning

I Delområde

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

Tegning 5 · Bebyggelsens ydre fremtræden



----- Facadeforløb med gennemsigtigt glas

A-C Byggefelt navn

— Facade a

— Facade b

— Facade c

----- Områdeafgrænsning

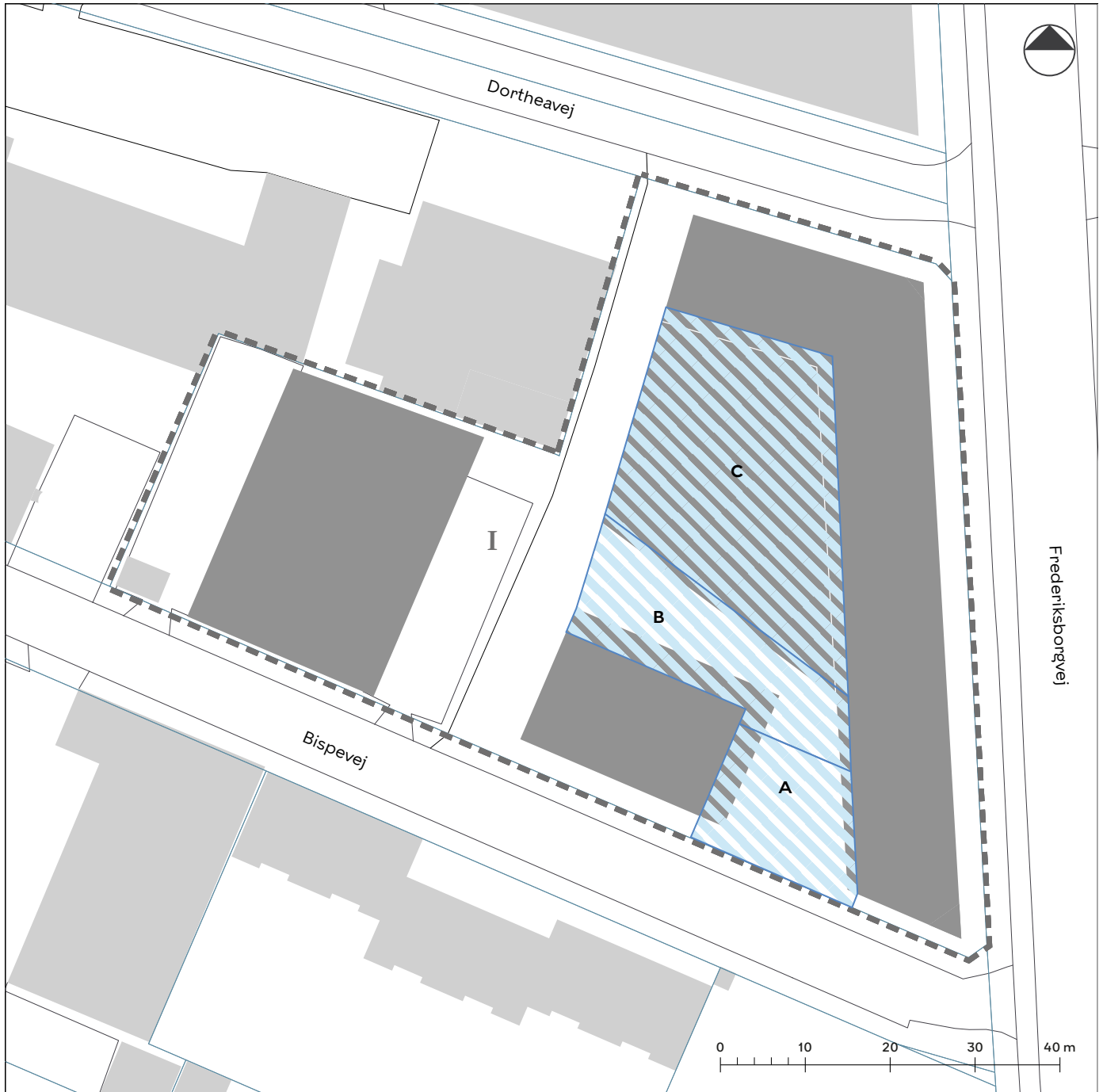
I Delområde

— Matrikelskel

■ Byggefelt

■ Eksisterende bygning

Tegning 6a · Byrum








A-C Byrum

- Områdeafgrænsning
- I Delområde
- Matrikelskel
- Byggefelt
- Eksisterende bygning

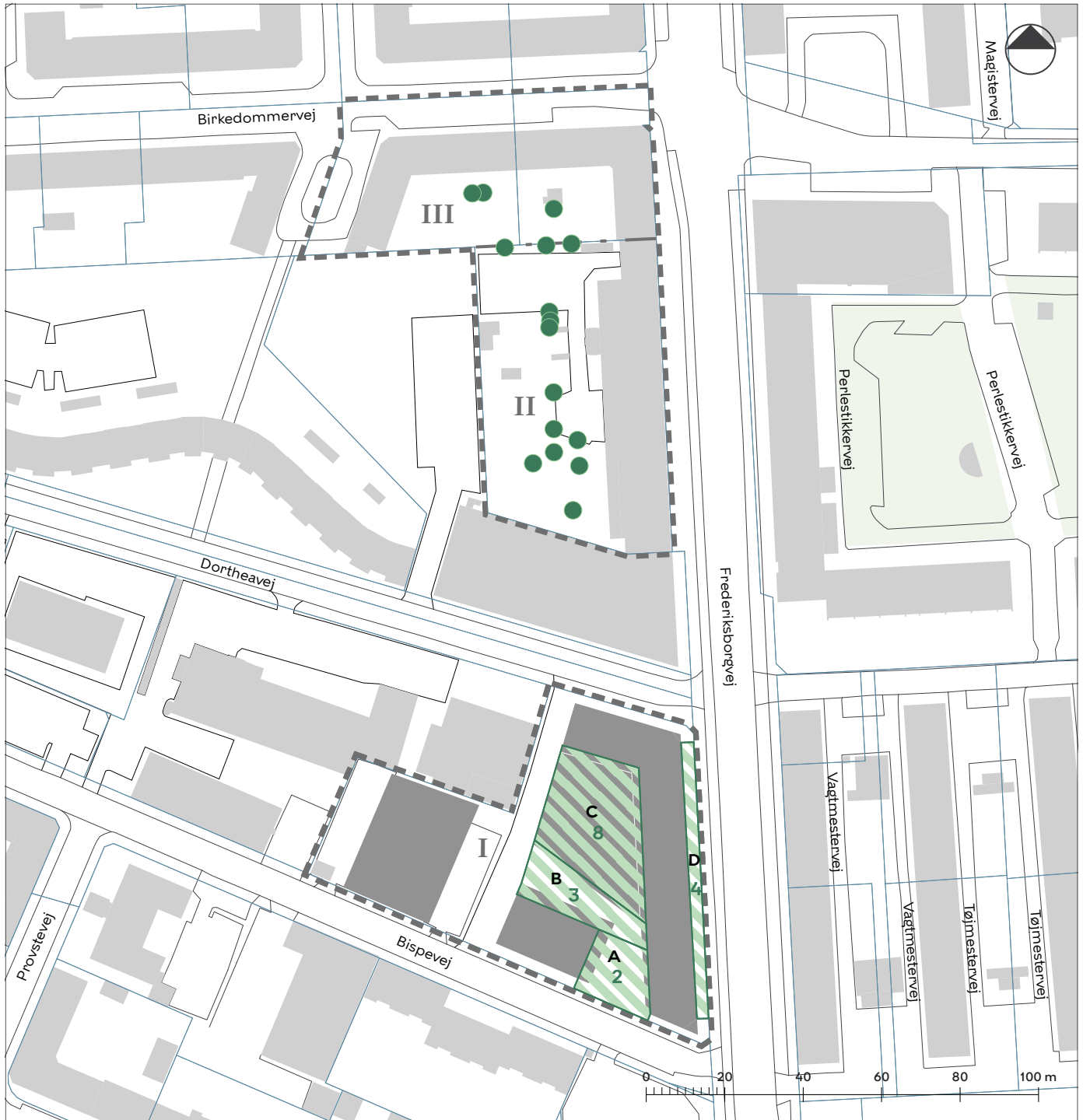
Tegning 6b · Kantzoner



-  Kantzone a
-  Kantzone b
-  Kantzone c
-  Kantzone d

-  Områdeafgrænsning
-  Delområde
-  Matrikelskel
-  Byggefelt
-  Eksisterende bygning

Tegning 6c · Beplantning



Område, hvor der skal plantes min. antal træer

A-D Plantezone



Bevaringsværdigt træ

--- Områdeafgrænsning

I-III Delområde

— Matrikelskel

■ Byggefelt

■ 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 indsigts 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

Teknik- og Miljøudvalget har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Bispevej.

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 [og [navn] 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 har du mulighed for at se forslaget og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Plan, Analyse, Ressourcer og CO₂-reduktion
Postboks 348
1503 København V

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den [dato]