

# Forslag til tillæg nr. I til lokalplan nr. 26 I "Provstevej" med kommuneplantillæg

## Bilag 3



Offentlig høring fra xx. xxxxxxxx til xx. xxxxxxxx 2008

Borgerrepræsentationen har den xx. xx 2008 vedtaget forslag til tillæg nr. I til lokalplan nr. 26 I "Provstevej" med tilhørende kommuneplantillæg. Lokalplantillægsområdet ligger i bydelen Bispebjerg, mellem Frederiksborgvej mod øst, Dortheavej, mod syd og matr. grænser mod nord.

## Baggrund for lokalplanen

Baggrund.....	3
Formål.....	3
Lokalplanområdet og kvarteret.....	3
Skitseforslag til ny bebyggelse.....	4
Planforslagenes intentioner.....	5
Offentlig service.....	7
Planlægning.....	7
Kommuneplantillæg.....	7
Byarkitektonisk vurdering.....	7
Skyggediagrammer.....	8
Miljørigtigt byggeri.....	9
Trafikstøj.....	9
Virksomheder.....	10
Jordforurening.....	10
Regnvand.....	10
Affald.....	10
Miljømæssige konsekvenser.....	11

## Lokalplanforslag

§ 1. Formål.....	12
§ 2. Området.....	12
§ 3. Anvendelse.....	12
Lokalplantegning.....	13
§ 4. Vejforhold.....	14
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	14
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	16
§ 7. Ubebyggede arealer.....	17
§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener.....	19
§ 9. Delvis ophævelse af lokalplan nr. 261.....	20
Kommentarer af generel karakter.....	20

## Forslag til Københavns Kommuneplan 2005.....22

## Forhold til øvrig planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2005.....	23
Forslag til kommuneplantillæg.....	23
Lokalplanlægning.....	23
Boligpolitik.....	24
Bydelsatlas.....	24
Lov om miljøvurdering af planer og programmer.....	25
Varmeplanlægning.....	25
Tilladelse i henhold til anden lovgivning.....	25

## Lokalplan nr 261.....26

## Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg?.....37

## Mindretalsudtalelser.....38

## Praktiske oplysninger.....40

Forsidefoto: Dortheavej set fra Frederiksborgvej med lokalplanområdet til højre i billedet.



Luftfoto af området set fra øst. (JW Luftfoto november 2007).

### Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et projekt til en boligbebyggelse med ca. 130 boliger, som VWR Entreprise har udviklet på Dong Energys ejendom på Frederiksborgvej 73. Arkitektfirmaet Arkitema har udarbejdet et idéoplæg til bebyggelsen, som skal erstatte Dong Energys oplagringsplads.

Området er omfattet af lokalplan nr. 261 "Provstevej", og udgør en del af lokalplanens område IV. Den aktuelle lokalplan er udformet som tillæg nr. 1 til lokalplanen.

### Formål

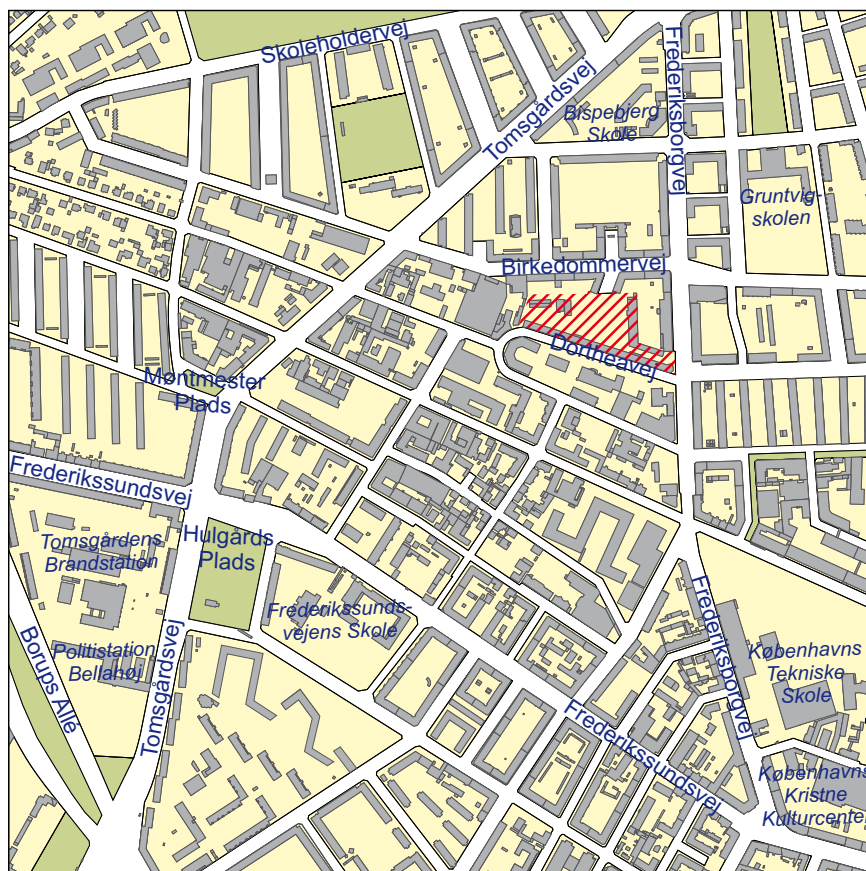
Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 261 "Provstevej" er sammen med et tillæg til Kommuneplan 2005 det planmæssige grundlag for at opføre den nye boligbebyggelse. I tilknytning til boligbebyggelsen indrettes ca. 500 m<sup>2</sup> serviceerhverv bl.a. butikker i bebyggelsen på hjørnet af Frederiksborgvej og Dortheavej. Lokalplanen muliggør således ved fuld udnyttelse af byggemulighederne ca. 13.000 m<sup>2</sup> etageareal, der kan opføres i 3-5 etager.

### Lokalplanområdet og kvarteret

Området ligger i bydelen Bispebjerg og udgør matr.nr. 196 Utterslev samt 2 små dele af matr.nr. 1022 og 1061. Området grænser op til boligbebyggelser



Lokalplanområdet ligger i bydelen Bispebjerg og begrænses af Frederiksborgvej mod øst, Dortheavej mod syd og matr. grænser mod nord.



langs Birkedommervej. Mod øst er naboen et plejehjem, der ligger langs Frederiksborgvej, og Dortheavej afgrænser mod syd. Mod vest begrænses lokalplanområdet af et område med blandede erhvervsbebyggelse.

Nord og øst for lokalplanområdet er kvarteret præget af store etageboligbebyggelser fra 1930'erne, 40'erne og 50'erne opført som stokbebyggelser og andre åbne bebyggelsesformer omkring større grønne arealer.

Erhvervsområderne syd og vest for lokalplanområdet omkring Rentemestervej har en selvgroet karakter med blandede bebyggelser. Lokalplanområdet danner derfor overgang mellem de stringente boligbebyggelser og det mere selvgroede blandede erhvervsområde.

Den aktuelle ejendom har et grundareal på ca. 12.000 m<sup>2</sup>. Der findes mindre 1-etages kontor-, lager-, produktions- og industribygninger på ejendommen, som ikke forudsættes bevaret.

### Skitseforslag til ny bebyggelse

Skitseforslaget fra arkitektfirmaet Arkitema til en ny bebyggelse på Frederiksborgvej 73 omfatter ca. 13.000 m<sup>2</sup> etageareal, der kan indrettes til ca. 130 boliger med en gennemsnitlig størrelse på 95 m<sup>2</sup>. Ca. 500 m<sup>2</sup> indrettes til butik i stueetagen på hjørnet Dortheavej/Fredriksborgvej.

Den nye bebyggelse skal danne en bebyggelsesmæssig overgang mellem de blandede erhvervs- og boligområder og samtidig fremstå, med sin egen identitet. Bebyggelsens udformning med varierende bygningshøjder fra 3-5 etager er



Frederiksborgvej med indkørslen til Dortheavej til venstre i billedet.



Situationsplan over forslaget til ny bebyggelse.

en fortolkning af den variation, der ligger i den omkringliggende bebyggelses meget varierede fremtoning.

Bebyggelsen placeres fortrinsvis som randbebyggelse langs Dortheavej og Frederiksborgvej. Den suppleres med bebyggelse placeret delvist langs en ny stiftorbindelse mellem Landfogedvej og Dortheavej og omkring et indre gårdrum.

Der bliver parkeringskælder under dele af den nye bebyggelse sådan, at mindst 50 pct. af parkeringsdækningen placeres i konstruktion. Hovedtrafikadgang sker fra Dortheavej med henholdsvis nedkørselsramper til det underjordiske parkeringsanlæg samt indkørsel til parkering i gårdrummene. Indkørsel til parkering langs stiftorløbet sker fra henholdsvis Landfogedvej og Dortheavej.

### Planforslagenes intentioner

Lokalplanforslaget fastlægger bebyggelsen til helårsboliger med mulighed for indretning af butik. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110. I lokalplanfor-



Bebyggelserne ved Landfogedvej der afsluttes med gavle.



Modelfoto af det aktuelle projekt.

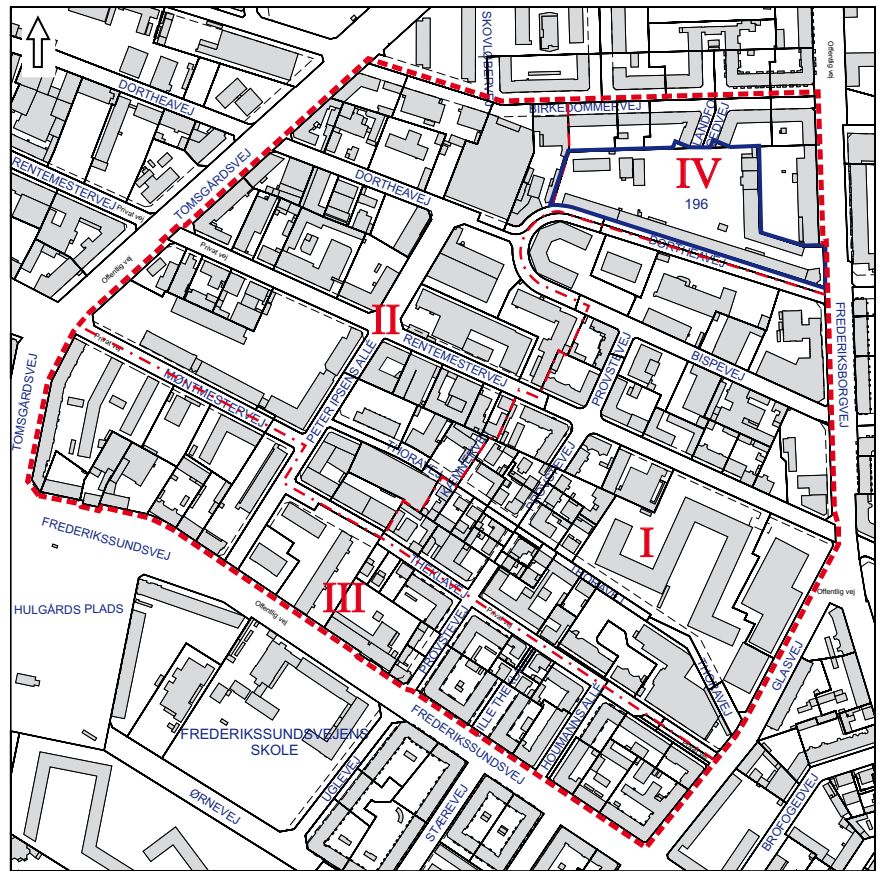
## Baggrund for lokalplanen



Den vestlige del af lokalplanområdet set mod syd.



Dortheavej, med det vestlige hjørne af lokalplanområdet i midten af billedet.



- - - - - Lokalplanområde
- · - · - Grænse mellem underområder
- Tillægsområde

0 50 100 200 300 m.

slaget er fastlagt en bebyggelsesplan og bestemmelser om etageantal og bygningsproportioner. Bebyggelsen vil kunne opføres i 3-5 etager.

Der er desuden bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden, der sikrer, at ny bebyggelse udformes i et nutidigt arkitektonisk formsprog.

I planforslaget er der fastlagt bestemmelser om indretning af friarealer som opholdsarealer for beboere og brugere. Opholdsarealet omfatter bl.a. et offentligt til-



Perspektivskitse af ideoplæg til en bebyggelse, set fra Frederiksborgvej



*Perspektivskitse af ideoplæg til en bebyggelse, set fra Dortheavej.*



gængeligt stiforløb mellem Landfogedvej og Dorthevej. Friarealet skal være af størrelsesordenen 60 % af etagearealet for boligdelen og 15 % for erhvervsdelen, og parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

### Offentlig service

Området ligger ca. 700 m fra Bispebjerg Station og ca. 900 m fra Nørrebro Station. Der er busforbindelser via henholdsvis Frederiksborgvej og Tomsgårdsvej. Området ligger endvidere indenfor 500 m fra busforbindelser på henholdsvis Lygten, Tagensvej og Frederikssundsvej. Frederiksborgvej er fordelingsgade for gennemkørende trafik, mens Birkedommervej er bydelsgade og Dortheavej er lokalgade. Tomsgårdsvej vest for lokalplanområdet er regional vej og udgør en del af Ring 2.

### Planlægning

I Kommuneplan 2005 er ejendommen fastlagt til boliger. Herudover kan der tillades kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastlagt til 110 (B3-område). Det maksimale etageantal er 5 eksklusiv tagetage og friarealprocenten er på 60 for boliger og 15 for erhverv.

### Kommuneplantillæg

Lokalplanforslaget muliggør indretning af op til 600 m<sup>2</sup> til butik. Der er derfor samtidig udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg, der inddrager en lille del af ejendommen i lokalcenteret langs Frederiksborgvej.

### Byarkitektonisk vurdering

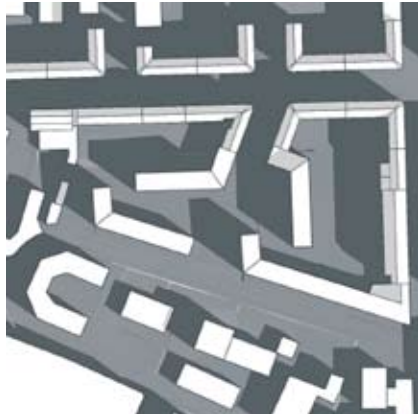
Den nye boligbebyggelse og butik i stueetagen på hjørnet af Dortheavej og Frederiksborgvej, vil blive en mere integreret del af kvarteret end den nuværende anvendelse til oplagringsplads for Dong Energy. Bebyggelsen udformes ud fra arkitektoniske principper om en selvstændig arkitektonisk identitet og samtidig i samspil med de omgivende bebyggelser.

Med den nye bebyggelse muliggøres desuden en ny stiforbindelse mellem Landfogedvej og Dortheavej - en stiforbindelse der allerede i lokalplan nr. 261 er fastlagt til at kunne forlænges til Provstevej.

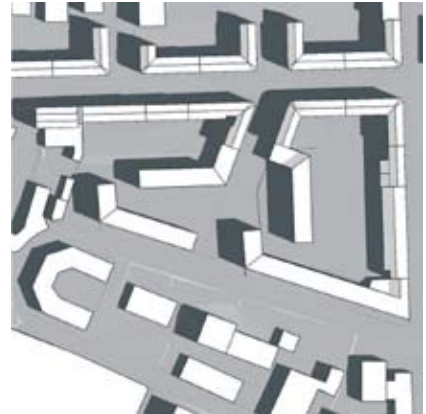
**Skyggediagrammer**

(Skitseforslaget)

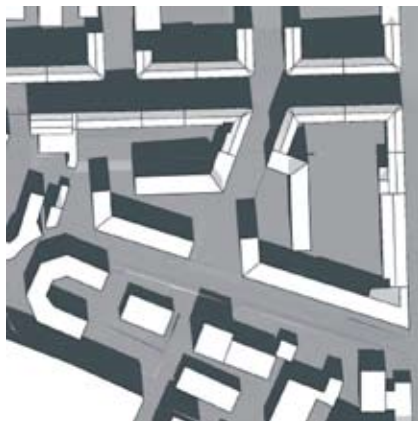
21. marts  
kl. 9.00



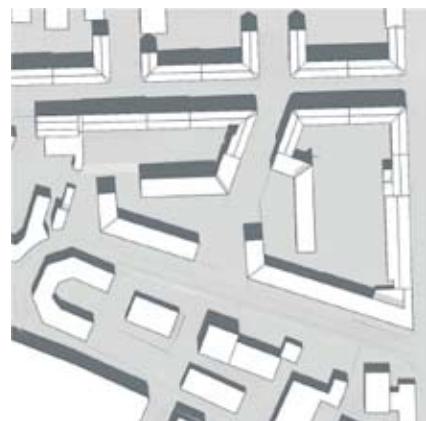
21. juni  
kl. 9.00



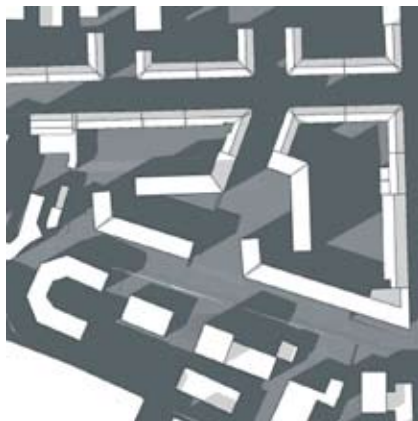
21. marts  
kl. 12.00



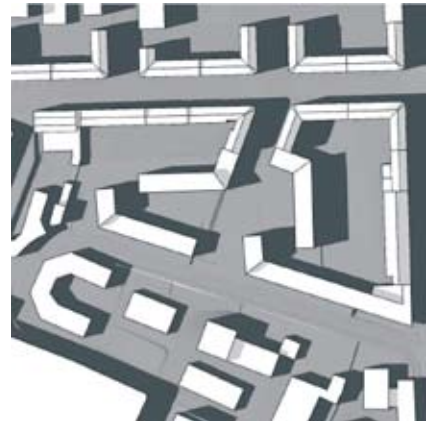
21. juni  
kl. 12.00



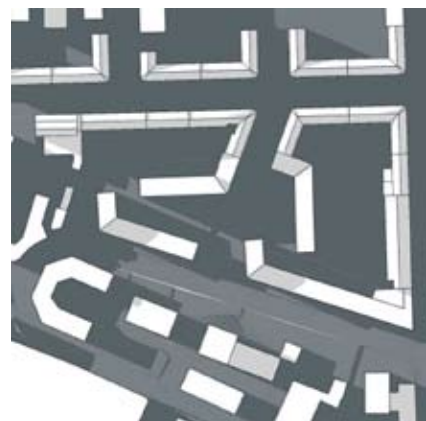
21. marts  
kl. 16.00



21. juni  
kl. 16.00



21. juni  
kl. 19.00





## Miljørigtigt byggeri

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Borgerrepræsentationen har den 23. februar 2006 tiltrådt retningslinierne "Miljø i byggeri og anlæg". Baggrunden for retningslinierne er et ønske om, at der lægges vægt på miljø- og ressourcemæssige forhold, når der bygges og at der arbejdes for en bæredygtig udvikling i dialog med borgerne.

"Miljø i byggeri og anlæg" berører emnerne miljørigtig projektering, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen. Hvert emne introduceres med overordnede mål og problemstilling. Målet understøttes af en række minimumskrav og anbefalinger. Til hvert emne er der knyttet et idékatalog af relevante mulige løsninger og virkemidler.

Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinierne.

"Miljø i byggeri og anlæg" oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri.

"Miljø i byggeri og anlæg" kan hentes på [www.planogarkitektur.kk.dk](http://www.planogarkitektur.kk.dk) eller fås ved henvendelse til Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Bydesign.

## Trafikstøj

Det er Teknik- og Miljøforvaltningens opfattelse, at der ikke bør projekteres boliger med sove- eller opholdsrum med facade ud mod Frederiksborgvej og ca. 20 m langs Dortheavej, med mindre det kan dokumenteres, at det nuværende og kommende trafikstøjniveau ikke overstiger 68 dB.

Trafikstøjniveauet på facaden langs Frederiksborgvej og lige på hjørnet ligger i 4 meters højde på 70-74 dB. Herfra og ca. 20 m hen ad Dortheavej ligger støjniveauet på 65-69 dB, hvorefter det falder til 59-60 dB.

I efteråret 2007 er der fra Miljøstyrelsen kommet en ny vejledning "Støj fra veje", der afløser den hidtidige vejledning nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområder". Med vejledningen implementeres en ny beregningsmetode Nord 2000 for vej- og jernbanestøj samt nye grænseværdier baseret på  $L_{den}$ , der har en differentieret vægtning over døgnet. Som udgangspunkt skulle de nye grænseværdier give et uændret beskyttelsesniveau.

Som udgangspunkt er grænseværdien for vejstøj på boligens facade 58 dB. Men da det kan være svært at overholde denne grænse i forhold til "Nye boliger i eksisterende tætte, støjbelastede byområder", hvor der kan være ønske om, at forny eller vitalisere boligbebyggelser, herunder "huludfyldning" i eksisterende karrébebyggelse, kan der i disse særlige situationer planlægges nye støjisolerede boliger (og tilsvarende støjfølsom anvendelse) under forudsætning af, at det sikres at:

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne har et støjniveau, der er lavere end 58 dB. Det samme gælder områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods (for eksempel gangstier, men ikke fortove mellem bolig og vej), og
- Udformningen af boligernes facader sker, så der er et støjniveau på højst  $L_{den}$

46 dB for indendørsstøj i møblerede sove- og opholdsrum med åbne vinduer. Hvilket vil sige et åbningsareal på 0,35 m<sup>2</sup> for alle oplukkelige vindue, samt

- Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod støjen.

Dette kan for eksempel opnås ved brug af afskærmning udenfor vinduet, 3. generationsvinduer og/eller særligt isolerende konstruktioner.

### Virksomheder

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at der ikke er virksomheder i området, som vil kunne medføre væsentlige miljømæssige gener for de kommende beboere.

### Jordforurening

Lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 2 i forhold til Jordforureningsloven, på grundlag af en ældre undersøgelse, hvor der er konstateret tjæreforurening.

Ifølge historiske kilder har Utterslev Gasværk ligget her, lige som det har været brugt som oplags- og materiel plads. Der skal således foretages en jord- og grundvandsundersøgelse efter nærmere aftale med Center for Miljø, samt i samarbejde med bygherre lægges en plan for eventuel oprensning og bortskaffelse.

Derudover vil der være krav om, at den øverste ½ meter på fremtidige ubefæstede arealer skal bestå af dokumenteret rene materialer (jord, sand, grus el. lign.). Anlægges der legearealer med små bakker, pukler eller volde med stort slid, skal de dækkes med 1 meter dokumenteret ren jord. Efterlades der, med Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse, forurenede jord under den øverste ½ meter rene materialer skal denne adskilles fra den forurenede jord med signalnet. Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Teknik- og Miljøforvaltningens anvisninger og tilladelser. Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø har udgivet de trykte vejledninger "Arbejder du med jord fra Københavns Kommune, 2006" og "Håndtering af vand ved byggeri og anlæg, 2004" som kan rekvireres hos Teknik- og Miljøforvaltningen, tlf. 3366 5800 eller hentes fra [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk).

### Regnvand

Det er Københavns Kommunes mål, at fastholde grundvandet til drikkevandsformål og til søer og vandløb (jf. København Kommunes Grundvandsplan 2005). Derfor anbefaler Teknik- og Miljøforvaltningen generelt, at denne ressource udnyttes lokalt. Det kunne være til rekreative anlæg, fællesvaskeri, toiletskyl, havevanding, bilvask m.m.

### Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald. Beholderantal og -placering skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, der desuden kan give rådgivning om indretning af gårdmiljøstationer.

### Miljømæssige konsekvenser

Udnyttelse af lokalplanområdet til beboelse og op til 600 m<sup>2</sup> butik/erhverv vurderes ikke at være en væsentlig ændring i forhold til den eksisterende trafikmængde i området. Det er i den forbindelse vurderet som positivt, at den nuværende tunge trafik forsvinder fra Dortheavej. Vejadgang til lokalplanområdet placeres, så den ikke generer trafikafviklingen eller -sikkerheden.



Oplagsplads i lokalplanområdet



I henhold til lov om planlægning fastlægges herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1. Formål

Formålet med lokalplantillægget 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 at udvikle området med en bebyggelse, der arkitektonisk og bebyggelsesmæssigt udformes ud fra en overordnet hovedidé med god proportionering, afvekslende bygningsformer og i et nutidigt formsprog, der indgår som et kvalitativt tilskud og i samspil med det omgivende område med blandede bolig- og erhvervsbebyggelser at videreføre bygningsfronten i forlængelse af den eksisterende bebyggelse langs Frederiksborgvej, der samtidig skærmer områdets indre i forhold til trafikstøj at sikre, at ny bebyggelse sammenbygges med eksisterende bebyggelse på Landfogedvej at sikre, at der i området kan etableres en offentlig tilgængelig stiforbindelse, som kan indgå i en forbindelse mellem Birkedommervej og Dortheavej at sikre, at ubebyggede arealer ved indretning med belægning, møblering, belysning og begrønning af forskellig art kan give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation at tilstræbe, at området udvikles ud fra miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag integreres med arkitekturen og indikerer en bæredygtig by.

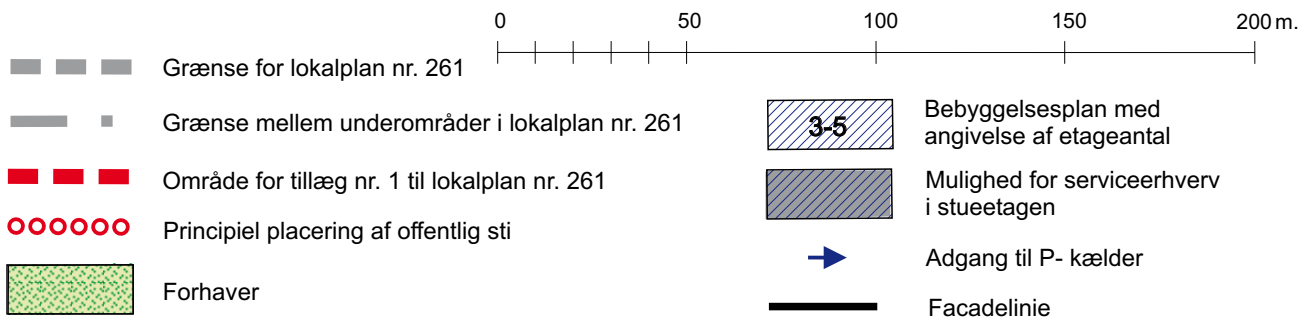
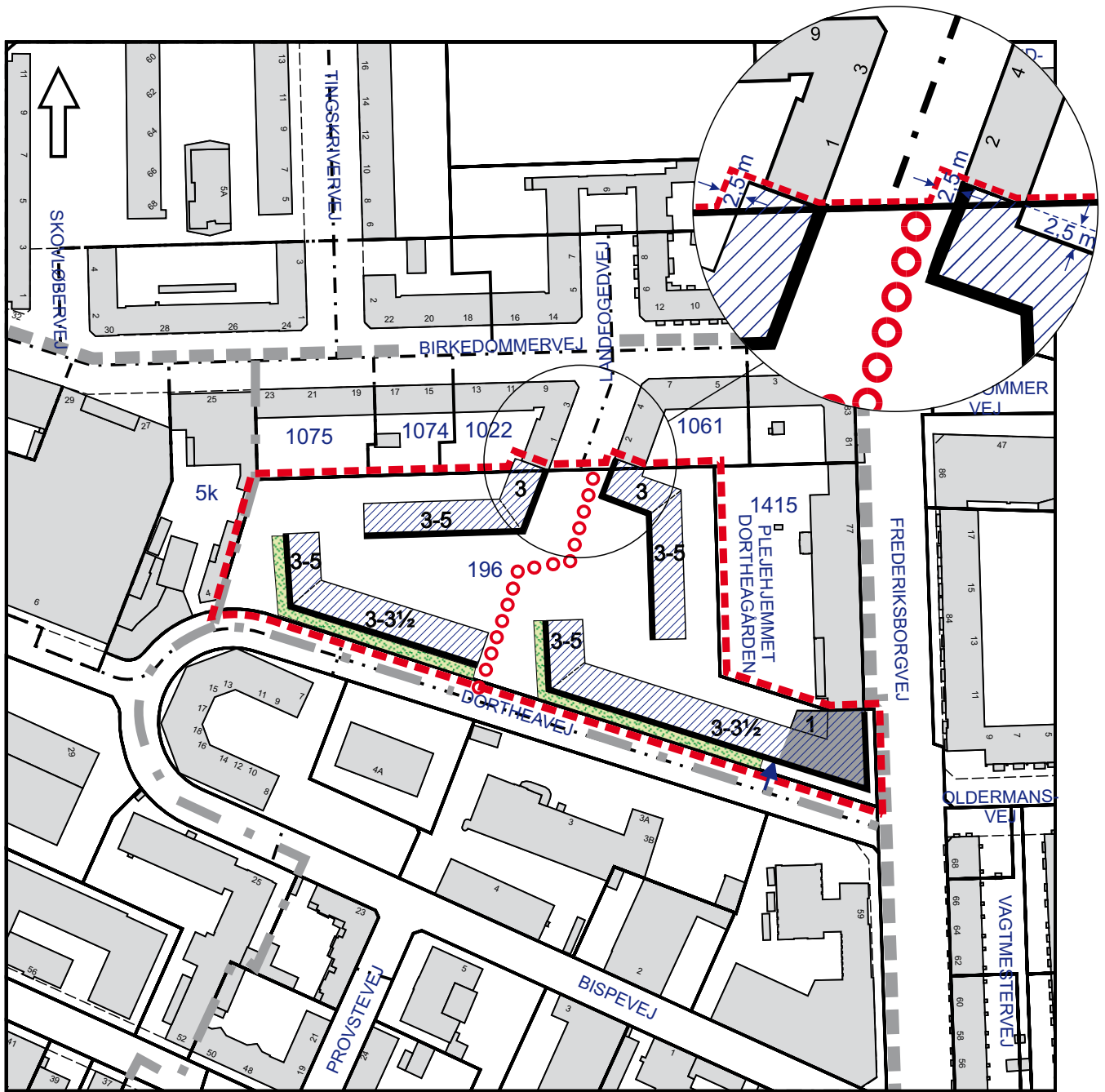
### § 2. Område

Lokalplantillægsområdet afgrænses som vist på lokalplantegningen og omfatter matr.nr. 196 samt del af matr. nr. 1022 og del af matr. nr. 1061 Utterslev, København samt alle parceller, der efter den 1. november 2007 udstykkes i området.

### § 3. Anvendelse

**Stk. 1.** Området fastlægges til boliger, og i stueetagen inden for et område vist med grå raster på lokalplantegningen tillige til serviceerhverv, såsom butikker, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Herudover kan der med Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger.

**Stk. 2** Boliger skal være helårsboliger. Den gennemsnitlige boligstørrelse skal være mindst 95 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, og ingen boliger må være mindre end 75 m<sup>2</sup>. Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bo-



### § 3. Anvendelse

fællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser.

#### Kommentar

Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boligen til eksempelvis feriebolig. Folkeregistertilmelding på adressen vil normalt opfylde kravet om helårsbolig.

#### Stk. 3.

Institutioner og lignende må ikke indrettes over etager med beboelse.

#### Stk. 4.

Der må kun udøves virksomhed, der ikke medfører forurening (forureningsklasse 1), og som skønnes forenelige med boliganvendelsen.

#### Stk. 5.

Det samlede butiksareal (bruttoetagearealet) må ikke overstige 600 m<sup>2</sup> i lokalplanens område som helhed. De enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige 600 m<sup>2</sup>.

#### Kommentar

Planlovens § 5 t indeholder særlige regler om beregning af bruttoetagearealet til butikker.

#### Stkl. 6.

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 pct. af etagearealet samt anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (miljestationer).

#### Kommentar

Bestemmelsen skal bl.a. sikre, at der i forbindelse med nyt boligbyggeri etableres etagearealer af en passende størrelse, der bl.a. muliggør beboernes aktiviteter af kulturel, fritidspræget og selskabelig art, fællesvaskeri m.v.

### § 4. Vejforhold

#### Stk. 1.

Indkørsel til ejendommen matr. nr. 196 Utterslev, København kan ske fra Landfogedvej og Dortheavej med primær adgang fra Dortheavej. Indkørsler fra Dortheavej skal ligge mindst 30 m fra krydset Frederiksborgvej/Dortheavej. Der må ikke være mulighed for gennemkørsel i bebyggelsen mellem Landfogedvej og Dortheavej.

#### Stk. 2.

Der fastlægges en offentligt tilgængelig stiforbindelse i princippet som angivet på lokalplantegningen. Stien skal anlægges i en bredde på mindst 3 m. Udformningen skal mht. belægning, belysning m.v. udformes efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere anvisning, jf. § 7, stk. 10 og 11.

### § 5. Bebyggelsens omfang og placering

#### Stk. 1.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110.



## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

- Stk. 2.**
- Ny bebyggelse skal opføres inden for den på lokalplantegningen viste bebyggelsesplan, og skal opføres med facade i de facadelinier, der på lokalplantegningen er angivet med sluttet fed streg, herunder sammenbygges med eksisterende bebyggelse på henholdsvis matr. nr. 1022 og 1061 Utterslev, København. Dog kan facade i stueetagen af den i § 3, stk. 1 nævnte serviceerhvervsbebyggelse trækkes op til 3 m tilbage fra facadelinjen efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse. Faste bygningsdele, såsom karnapper, altaner og lignende, må række 1,2 m ud over de fastlagte byggefeltet.
  - Teknik- og Miljøforvaltningen kan forlange husdybden, gesimshøjden og bygningshøjden tilpasset naboejendommene.

**Stk. 3.** Husdybden må ikke overstige 11,5 m, jf. dog stk. 5 om butiksbøgeri i 1 etage.

- Stk. 4.**
- Bebyggelse skal opføres i 3 til 5 etager, som vist på lokalplantegningen, jf. dog stk. 5 om butiksbøgeri i 1 etage.
  - For bebyggelse i maksimalt 3 etager må bygningshøjden ikke overstige 11 m, for bebyggelse i maksimalt 3½ etager må bygningshøjden ikke overstige 13,5 m og for bebyggelse i maksimalt 5 etager må bygningshøjden ikke overstige 17 m. Højderne måles i forhold til eksisterende terræn.
  - Teknik- og Miljøudvalget kan godkende mindre reguleringer af det eksisterende terræn.

### Kommentar

På lokalplantegningen er anført henholdsvis det mindste antal tilladte etager og det maksimale antal tilladte etager. Hvor der på tegningen er anført 3-3½ etager, skal bebyggelsen opføres i 3 etager med evt. udnyttet tagetage. De angivne maksimale højder giver mulighed for at hæve boligbebyggelsens stueetage over terrænniveau eller at øge etagehøjden i stueetagen i forbindelse med indretning af serviceerhverv. Højderne måles i forhold til eksisterende terræn eventuelt i forhold til mindre terrænreguleringer, såfremt disse godkendes af Teknik- og Miljøudvalget.

**Stk. 5.** Uanset stk. 4 kan Teknik- og Miljøudvalget tillade, at der i gårdrummet til etagebebyggelsen opføres butiksbøgeri i 1 etage som vist på lokalplantegningen. Bygningshøjden må ikke overstige 5,5 m målt i forhold til det eksisterende terræn, jf. dog stk. 4 c). En sådan bebyggelse skal opføres i direkte tilknytning til randbebyggelsens bagside mod henholdsvis Frederiksborgvej og Dortheavej.

**Stk. 6.** Ud over de i stk. 2-5 nævnte byggemuligheder kan der opføres enkelte mindre bygninger i 1 etage til fællesanlæg og lignende, såsom udhuse, cykelskure, legehuse og lignende samt bykologiske anlæg. Placering og udformning skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

**Stk. 7.** Teknik- og Miljøudvalget kan tillade mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra den i stk. 2 - 5 fastlagte bebyggelsesplan m.v., husdybder og højder, når den

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

struktur og karakter af området, som lokalplantillægget søger at skabe, ikke derved tilsidesættes.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

- Stk. 1.** Ny bebyggelse skal fremstå med et enkelt og nutidigt arkitektonisk udtryk, der indgår i en arkitektonisk acceptabel helhed med omgivelserne. Den skal udformes ud fra en overordnet hovedidé med god proportionering, og i et nutidigt formsprog, og i øvrigt indgå som et kvalitativt tilskud til området. Bebyggelsen skal med hensyn til materialer, udformning, farver og øvrige ydre fremtræden være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter. Bebyggelse må i nævnte henseende ikke ændres uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse.
- Stk. 2.** Udnyttet tagetage på bebyggelsen, skal udformes med tagopbygning med skrånende tagflader eller som penthouseetage, hvor penthouseetagen udformes med en tilbagerykning på ikke under 1 m, dog kan penthousen sammenbygges med fritstående gavle. Tage skal udformes flade eller med taghældning, der er tilpasset eller begrundet i et særligt arkitektonisk udtryk. Tagudformningen skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Tagbeklædningen skal være tegl, skifer eller zink, eller lignende med samme fremtræden. Flade tagflader kan beklædes med tagpap.
- Stk. 3.** Facader kan ud over teglstensmur (fuld mur eller skalmur), der kan være blank mur eller pudset overflade, fremstå i andre og lettere materialer, såsom stål-, glas-, træpartier eller lignende, såfremt dette efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn er arkitektonisk begrundet og der opnås et acceptabelt helhedsindtryk. Ved valg af facadematerialer skal der lægges vægt på materialernes patineringssevne. Metal og glas som facadebeklædning skal være uden væsentlig spejlende eller lysreflekterende virkning.
- Stk. 4.**
- Vindues- og dørpartier mv. skal udføres med en spinkel detaljering i ædeltræ, malet træ eller metal med malerbehandlet overflade, der harmonerer med bygningens facade i øvrigt.
  - Altaner, altanværn, m.v. skal udformes og detaljeres tilpasset bebyggelsens arkitektur med en spinkel detaljering. Værn og rækværk skal udføres i metal, glas eller lignende.
  - Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen. Tekniske anlæg og installationer på tag skal udformes således, at de efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn fremtræder tilpasset tagudformningen i øvrigt og som integrerede dele af bygningens arkitektur.
  - Tagrender/nedløb og inddækninger skal udføres i metal.
  - Vinduesglas skal være klart planglas og må ikke uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse udføres med toning.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

- f) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader, såsom med vinduer, karnapper, altaner og lignende. Dog kan dette fraviges, såfremt de indgår som en del af den arkitektoniske hovedidé.
- g) Boliger skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner eller terrasser.
- h) Opgange i boligbebyggelse langs Dortheavej samt mod den offentlige sti-forbindelse skal forsynes med adgang til begge facader. Denne bestemmelse kan efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn fraviges ved opgange i bebyggelsens hjørne ved Dortheavej og Frederiksborgvej, såfremt det er begrundet i tekniske forhold.

### Stk. 5.

Skilte, reklamer og lysinstallationer, markiser, udhængsskabe og andet facade-udstyr skal udformes således, at der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn tilvejebringes en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk.

Facade- og reklamebelysning må ikke ved blænding, reflekser, farver eller ved sit udseende være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til områdets særlige karakter og den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk. Butiksfacader skal fremstå med udstillingsvinduer. Vinduer må ikke tilmures eller blændes ved tilklæbning og lignende, således at de får karakter af facadebeklædning.

### Stk. 6.

Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fælles antenneanlæg - hvis placering og udformning skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen - eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg. Antenner, herunder paraboler, må alene placeres på tag. Placering og udformning af antenner, paraboler og lignende skal ske så diskret som muligt og i øvrigt under hensyntagen til bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

### Stk. 7.

De i § 5, stk. 6, muliggjorte udhuse, cykelskure, legehuse og lignende samt bykologiske anlæg skal udformes efter et ensartet koncept og med hensyn til materialer, farve, udformning og øvrige ydre fremtræden være samstemmende med den omgivende bebyggelse efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

## § 7. Ubebyggede arealer

### Stk. 1.

Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 60 pct. af boligetagearealet samt af etagearealet til ungdoms- og kollegieboliger, 15 pct. af erhvervsetagearealet og 100 pct. af etagearealet til institutioner for børn og unge, 35 pct. af etagearealet til ældreboliger og 20 pct. af etagearealet til øvrige formål.

Friarealet skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.



- Stk. 2.** Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. For børneinstitutioner gælder dog, at parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal. Højest 50% af parkeringsdækningen må indrettes på terræn. Ud mod Dortheavej langs det med grå raster angivne byggefelt må anlægges højest 8 parkeringspladser udformet som vinkel-, skrå- eller parallelparkering med bagvedliggende fortov efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse. Parkeringsarealer på terræn skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse indrettes med træbeplantning og i øvrigt således, at der opnås bedst muligt samspil med tilgrænsende friarealer og bebyggelse. Rampe og tilkørsel til parkeringspladser i kælder/konstruktion skal etableres inden for grundarealet. Tilkørselsforhold skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.
- Stk. 3.** En eventuelt ikke bebygget del af dæk over parkering i underjordiske anlæg skal placeres minimum 1 m under terræn og dækkes af minimum 1 m jord og skal anlægges som opholdsareal for områdets beboere og brugere. Den ikke bebyggede del medregnes som en del af grundens friarealer.
- Kommentar** Ved en fuld udnyttelse af byggemulighederne er det begrænset, hvor meget parkering der kan indrettes på terræn under hensyn til bestemmelserne om friarealer. Dette sikrer, at de ubebyggede arealer vil kunne fremstå med en grøn karakter.
- Stk. 4.** Ubebyggede arealer skal fremtræde med en åben og grøn karakter og skal med hensyn til belægning, møblering, belysning og begrønning indrettes således, at der tilføres landskabsarkitektoniske kvaliteter. Arealerne skal indrettes således, at de efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn kan rumme varierende funktioner, der tilfredsstiller beboernes forskelligartede behov, herunder anvendelige fælles haverum, legepladser og lignende. Arealerne skal desuden indrettes således, at der skabes visuelle og fysiske sammenhænge indenfor området.
- Stk. 5.** Hegning kan ske med hækbeplantning eller begrønnede hegn i op til 1 m højde. Friarealer til daginstitutioner kan hegnes i en større højde, men skal kunne anvendes af beboerne udenfor institutionernes åbningstid.
- Stk. 6.** Belysning af de ubebyggede arealer skal ske i form af pullerter, standerlamper i en højde op til 4,5 meter, væghængte armaturer eller lignende med en lyskilde, der med hensyn til lyskvalitet og farvetemperatur har tilsvarende egenskaber som glødepærer. Belysning må ikke være til gene for beboere m.v. For de enkelte dele af området skal belysningen fremstå sammenhængende, og belysningen skal etableres således, at der med hensyn til belysningens omfang og placering tilgodeses sikkerhedsmæssige og æstetiske hensyn.
- Stk. 7.** For træer i åbne, eventuelt græsbevoksede muldbede er minimumskravet til bedets størrelse 10 m<sup>3</sup>, herunder 2,5 m<sup>2</sup> åbent muld- eller grusbed omkring

## § 7. Ubebyggede arealer

stammen. For træer i lukkede befæstelser, herunder parkerings- og fodgængerarealer samt cykelstier, skal der som minimum være 15 m<sup>3</sup> rodvenlig bærelag pr. træ, herunder 2,5 m<sup>2</sup> muld- eller grusbed omkring stammen. For samtlige træer gælder, at jorden i bedet bør være løsnet i minimum 1,5 meters dybde. Ved plantning af træer ovenpå underjordiske parkeringsanlæg (eller på dæk) skal der etableres et plantehul med minimum 15 m<sup>3</sup> vækstzone i mindst 1 og maksimalt 1,5 meters dybde, opbygget med 0,6 meter muldlag og 0,4 - 0,9 meter råjord. Øvrig beplantning på dæk kræver 0,5 meter muldlag.

- Stk. 8.** Der skal etableres mindst 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Placering, omfang og udformning af cykelstativer/cykelparkering skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.
- Stk. 9.** Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.
- Stk. 10.** Belægninger, belysning, beplantning og inventar i øvrigt på vej- og stiarealer skal udformes på en måde, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse medvirker til at give området en kvalitativ, bymæssig og helhedspræget fremtræden.
- Stk. 11.** Vej- og stiarealer samt adgangs- og opholdsarealer skal udformes så de er trygge at færdes og opholde sig i, og tilgodeser tilgængelighed for alle.

## § 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

- Stk. 1.** Bebyggelse og ubebyggede arealer herunder primære opholdsarealer skal placeres, jf. dog § 5, udføres og indrettes således, at beboerne i lokalområdet skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik, jernbane og virksomheder. Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende må ikke overstige 35 dB(A). Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne må ikke have et støjniveau, der overstiger 58 dB(A). Det samme gælder områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods (for eksempel gangstier, men ikke fortove mellem bolig og vej). Udformningen af boligernes facader skal ske, så der er et støjniveau på højst  $L_{den}$  46 dB for indendørsstøj i møblerede sove- og opholdsrum med åbne vinduer, som skal have et åbningsareal på minimum 0,35 m<sup>2</sup> for alle oplukkelige vinduer. Boligerne skal orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod støjen.

### Kommentar

I efteråret 2007 er der fra Miljøstyrelsen kommet en ny vejledning "Støj fra veje", der afløser den hidtidige vejledning nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområder" samt tillæg til vejledningerne "Støj fra jernbaner" og "Ekstern støj fra virksomheder".

## § 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

I de nye vejledninger anvendes  $L_{den}$  som støjindikator, der er et vægtet døgn-gennemsnit.

**Stk. 2.** Håndtering af forurenede jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Teknik- og Miljøforvaltningens anvisninger og tilladelser.

**Kommentar** Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, har udgivet vejledningerne "Arbejder du med jord fra Københavns Kommune, 2006" og "Håndtering af vand ved byggeri og anlæg – regler og retningslinier, 2004". Regler og retningslinier kan findes på [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk).

**Stk. 3.** Når der opføres nye boliger, institutioner, gårdanlæg, legeplads og lignende, der betegnes som følsom arealanvendelse, skal den øverste ½ meter på de ubefæstede arealer bestå af dokumenteret rene materialer (jord, sand, grus el. lign.). Hvis der anlægges legearealer med bakker og små volde med stort slid, skal de dækkes med 1 meter dokumenteret ren jord.

## § 9. Delvis ophævelse af lokalplan nr. 261

**Stk. 1.** Lokalplantillægget ophæver for så vidt angår de af lokalplantillægget omfattede arealer følgende bestemmelser i lokalplan nr. 261, bekendtgjort den 23. januar 1996 og tinglyst den 31. juli 1996:

§ 1 vedrørende formål

§ 3 vedrørende anvendelse

§ 4, stk. 8 vedrørende stiforbindelse og bebyggelsesregulerende byggelinier

§ 5 vedrørende bebyggelsens omfang og placering

§ 6 vedrørende bebyggelsens ydre fremtræden

§ 7 vedrørende foranstaltninger mod forureningsgener

§ 9 vedrørende ubebyggede arealer

## Kommentarer af generel karakter

- På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007.
- Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i lokalplanen.
- I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensationer meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.
- Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumsloven. Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid, forinden et jordarbejde påbegyndes, således at



- en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
- e) Der forudsættes tinglyst fornødne deklarerationer vedrørende sikring m.v. af ledninger.
  - f) Bortskaffelse af forurenede overskudsjord skal anmeldes til Teknik- og Miljøforvaltningen og bortskaffes i henhold til "Regulativ for anvisning af forurenede jord i Københavns Kommune".
  - g) Teknik- og Miljøforvaltningen kan efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt for nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand.
  - h) Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald. Beholderantal og -placering skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, der desuden kan give rådgivning om indretning af gårdmiljøstationer.
  - i) Det bør tilstræbes, at der projekteres og bygges efter miljørigtige principper, jf. Københavns Kommunes retningslinier Miljø i byggeri og anlæg.



### Forslag til tillæg til Københavns Kommuneplan 2005 for lokalcenter Frederiksborgvej

I medfør af Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse 813 af 21. juni 2007) ændres hovedstrukturen og rammerne i bydelen Bispebjerg således: Afgrænsningen af lokalcenter Frederiksborgvej ændres som vist med mørkegrøn signatur på kortet, således at en del af matr. nr. 196, Utterslev København medtages i centret.

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den xx. xxx 2008.

Center for Byudvikling

Rammer for lokalplanlægningen.

B-områder til boliger.

C-områder til blandet bolig og erhverv.

E-områder til blandet erhverv

S-områder til serviceerhverv.

O-områder til fritidsformål eller institutioner.

T-områder til tekniske anlæg.

\*-bemærkninger angiver særlige bestemmelser udover de standardmæssige rammebestemmelser.



### Kommuneplan 2005

I Kommuneplan 2005 er planområdet fastlagt til boliger (B3-område og for så vidt angår to mindre trekantarealer på nabomatriklerne 1022 og 1061 Utterslev, København til B4-område). I B3- og B4-områderne er den maksimale bebyggelsesprocent henholdsvis 110 og 130, og det maksimale etageantal ekskl. tagetage er 5.




I B-områderne skal boligerne anvendes som helårsboliger. Herudover kan der tillades kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Endvidere kan der tillades serviceerhverv såsom butikker, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk.

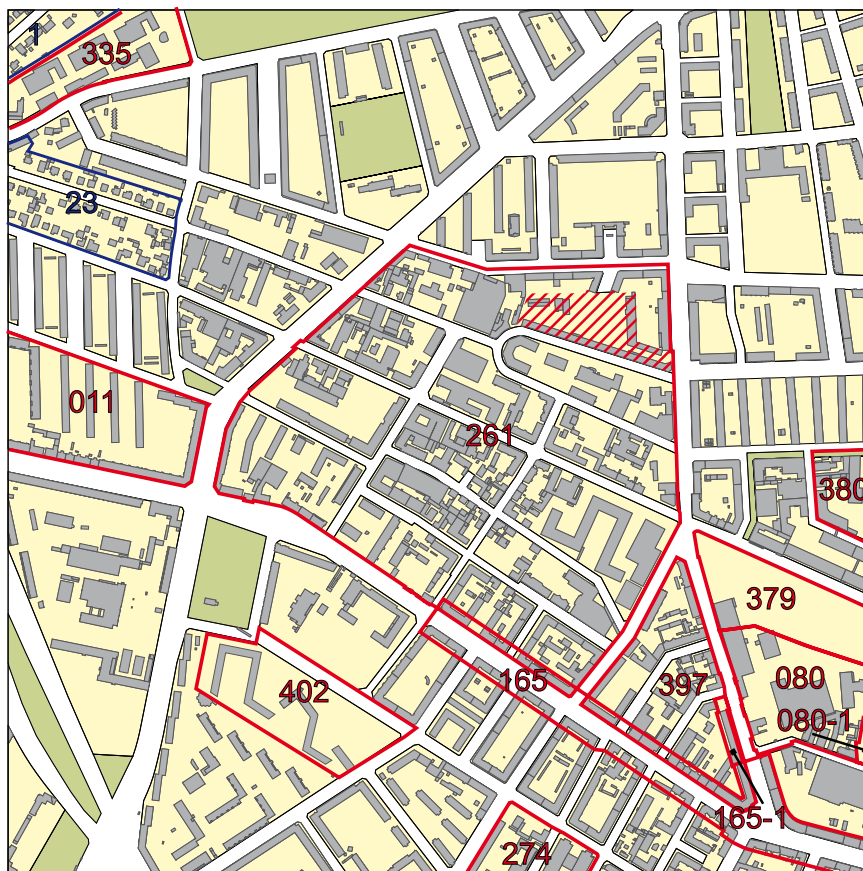
### Forslag til kommuneplantillæg

Samtidig med lokalplanforslaget er der udarbejdet et forslag til tillæg til Kommuneplan 2005. Tillægget ændrer hovedstrukturen og rammerne, så en del af matr.nr. 196 Utterslev, København, i planområdets østlige del bliver inddraget i Lokalcenter Frederiksborgvej.

### Lokalplanlægning

Det aktuelle planområde er beliggende inden for lokalplan nr. 261 "Provstevej" i dennes område IV. Dette underområde er med en nærmere præcisering fastlagt til boliger, offentlige formål samt private institutioner m.v. af almen karakter og tekniske anlæg af offentlig/almen karakter. Væsentlig nybebyggelse inden for underområdet må kun finde sted efter tilvejebringelse af supplerende lokalplan.

-  Aktuelt lokalplanområde
-  Byplaner
-  Lokalplaner



Det aktuelle planområde grænser mod syd op til den eksisterende lokalplans område I, der er fastlagt til boliger og serviceerhverv. Mod vest grænser det aktuelle planområde op mod lokalplanens område II, der er fastlagt til erhvervsformål.

### Boligpolitik

Det er et boligpolitisk mål at tilvejebringe et varieret udbud af boliger, som i kvalitet kan måle sig med boligudbuddet i det øvrige hovedstadsområde og i Øresundsregionen. Den fysiske planlægning skal ved satsning på Københavns særlige herlighedsværdier og bymæssige kvaliteter medvirke til at fastholde og tiltrække beboere, der kan bidrage til og skabe en social og bæredygtig befolkningssammensætning. Boligbyggeriet skal være af høj arkitektonisk og byggeteknisk kvalitet og skal som udgangspunkt være helårsboliger og primært bestå af familieegnedede boliger. For at fremme et bæredygtigt transportmønster skal princippet om stationsnærhed indgå i prioriteringen af et nyt boligbyggeri.

### Bydelsatlas

I "Bydelsatlas Bispebjerg" udarbejdet af Miljøministeriet og Københavns Kommune i 1991 er bevaringsværdien registreret for bygninger opført før 1960. Til brug for lokalplan- og byggesagsadministrationen er vurderingerne udført i en skala fra 1 til 9, hvor trin 1-3 er udtryk for høj bevaringsværdi, 4-6 for middel bevaringsværdi og 7-9 for lav værdi. Bygningerne på ejendommen er vurderet til bevaringsværdier mellem 5 og 8.

### **Lov om miljøvurdering af planer og programmer**

Forslagene til lokalplan og kommuneplantillæg vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004). Baggrunden herfor er, at planen ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 og 4, eller projekter, der i størrelse og omfang, samt i forhold til lokalplanområdets nuværende udformning og karakter vurderes at få væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser. Lokalplanen skal muliggøre et byggeri til erstatning for et eksisterende byggeri, der ikke indebærer infrastrukturelle forandringer. Afgørelsen bliver offentliggjort samtidig med planforslagene.

### **Varmeplanlægning**

Hele Københavns Kommune er fastlagt som fjernvarmeområde i den kommunale varmeplan, der er vedtaget af Borgerrepræsentationen og godkendt af Energiministeriet (nu Økonomi- og Erhvervsministeriet) i 1988. I forlængelse heraf har Borgerrepræsentationen i 1993 vedtaget et projekt om tilslutningspligt til fjernvarme. Herefter må større ejendomme med en kapacitet på over 0,25 MW kun anvende fjernvarme. Alternativ varmforsyning med f.eks. solenergi forudsætter dispensation i henhold til varmforsyningslovgivningen. For mindre ejendomme tillades normalt alternativ varmforsyning.

### **Tilladelse i henhold til anden lovgivning**

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumslovens § 27.



# Københavns Kommune

## Lokalplan nr. 261

Lokalplan for et område begrænset af Frederiksborgvej, Glasvej, Frederikssundsvej, Tomsgårdsvej og Birkedommervej.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994) fastlægges herved følgende bestemmelser for området.

### § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er

- at* det tidligere industriområde omkring Rentemestervej/Provstevej kan udvikles til et tidsvarende bykvarter med et boligområde mod Frederikssundsvej, et erhvervsområde mod Tomsgårdsvej og et blandet bolig- og erhvervsområde omkring Provstevej.
- at* bolig- og erhvervsområdet omkring Provstevej kan bevare og udbygge sin nuværende karakter med blanding af boliger og erhverv, afvekslende bygningsformer og en bebyggelsesmæssig skala af købstadsniveau,
- at* der i erhvervsområdet mod Tomsgårdsvej sikres udviklingsmulighed for serviceprægede erhverv og ikke-forurenende industri,
- at* Provstevej udvikles til en boliggade, hvor der på længere sigt kan etableres forbindelse for fodgængere og cyklister mellem Provstevej og Landfogedvej, som forbindelse mellem boligområderne nord for Birkedommervej og byfunktionerne på centerstrøget Frederikssundsvej,
- at* boligområdet mellem Frederikssundsvej og Theklavej/Møntmestervej kan færdiggøres som karrébebyggelse med en bebyggelsesmæssig karakter, der svarer til karrébebyggelsen langs den syd for liggende strækning af Frederikssundsvej,
- at* sikre bevaringsværdig bebyggelse,
- at* aflyse forældede industriservitutter samt lokalplan nr. 79.

### § 2. Område

*Stk. 1.* Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 27.115 og omfatter ejendommene matr.nr.ne 5aa, 5ak, 5ao, 5ar, 5as, 5i, 5k, 5v, 5æ, 6ac, 6ba, 6bd, 6be, 6bf, 6fk, 6fl, 6fz, 6gq, 6gy, 6gz, 6gæ, 6gø, 6ha, 6ho, 6hq, 6hr, 6hs, 6ht, 6hu, 6hv, 6hx, 6hy, 6hz, 6hø, 6ia, 6ic, 6id, 6ie, 6if, 6ig, 6ik, 6im, 6iz, 6kf, 6kg, 6kh, 6ki, 6ko, 6kp, 6kq, 6kx, 6la, 6ld, 6li, 6m, 6n, 6p, 6q, 6r, 7g, 7o, 7p, 98, 122, 126, 127, 132, 133, 166, 179, 196, 233, 265, 267, 299, 306, 330, 331, 343, 344, 347, 355, 365, 373, 378, 477, 478, 487, 489, 495, 496, 497, 499, 500, 523, 530, 554, 596, 598, 609, 621, 639, 673, 791, 793, 857, 966, 1011, 1021, 1022, 1028, 1042, 1043, 1044, 1061, 1074, 1075, 1082, 1131, 1134, 1163, 1184, 1185, 1203, 1204, 1302, 1407, 1415, 1421, 1428, 1429, 1431 og 1433 Utterslev, København, samt vejarealer, matr.nr.ne 5a, 5ah, 5e, 5g, 5h, 6bl, 6c, 6cl, 6d, 6f, 6fæ, 6iu, 6t, 281, 282, 283, 284, 285, 504, 517, 586, *ibid.*, samt alle parceller, der efter den 1. marts 1995 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

*Stk. 2.* Lokalplanområdet opdeles i underområderne I, II, III og IV som vist på tegning nr. 27.115.

### § 3. Anvendelse

*Stk. 1. For område I gælder:*

- a) Området fastlægges til boliger og serviceerhverv, som administration, liberale erhverv og undervisning, samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området og som højst medfører ubetydelig forurening.  
Endvidere kan der efter Magistratens nærmere godkendelse indrettes kollektive anlæg og

institutioner, samt andre sociale, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv og boliger.

- b) Randbebyggelse mod Provstevej skal anvendes til boliger, idet der i bebyggelsens stueetage foruden boliger kan indrettes mindre butikker og serviceerhverv forenelige med boliganvendelsen.
- c) Der må kun indrettes boliger, såfremt der ikke er miljømæssige gener fra ejendomme i området.
- d) Uanset pkt. b) kan Magistraten i særlige tilfælde, hvor der er miljømæssige gener fra ejendomme i området tillade, at randbebyggelse mod Provstevej anvendes til serviceerhverv, kollektive anlæg og institutioner samt håndværk og andre virksomheder, der er forenelige med boliganvendelsen.
- e) Erhverv, institutioner og lignende vil ikke kunne tillades indrettet over etager med beboelse.
- f) Nyt lejlighedsbyggeri skal indrettes overvejende med familieboliger.  
I forbindelse med ombygninger af eksisterende boligbebyggelse, efter beslutning truffet i henhold til lov om byfornyelse og boligforbedring, kan Magistraten stille krav om, at lejligheder sammenlægges til familieboliger.

#### *Stk. 2. For område II gælder:*

- a) Området fastlægges til erhvervsformål. Der må opføres eller indrettes bebyggelse til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, undervisning, samt lettere industri-, værksteds-, håndværks-, lager og engrosvirksomhed, der efter Magistratens skøn naturligt kan indpasses i området og som højst medfører ubetydelig forurening. Der må endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til salg af udvalgsvarer med tilknytning til virksomhederne.
- b) Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål, der er forenelige med områdets anvendelse.

#### *Stk. 3. For område III gælder:*

- a) Området fastlægges til boligformål. Herudover kan der efter Magistratens nærmere godkendelse indrettes kollektive anlæg og insti-

tutioner samt andre sociale, kulturelle eller miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til boliger.

- b) Anvendelsen af bebyggelsens stueetage på en strækning af Frederikssundsvej, mellem Glasvej og Provstevej, er fastlagt til publikumsorienterede serviceerhverv i lokalplan nr. 165, bekendtgjort den 22. juni 1990.
- c) I bebyggelsens stueetage mod Provstevej, Frederikssundsvej - på en strækning vest for Provstevej - og Tomsgårdsvej, samt på 1. sal mod Frederikssundsvej må der foruden boliger indrettes butikker og serviceerhverv forenelige med boliganvendelsen.
- d) Erhverv, institutioner og lignende vil ikke kunne tillades indrettet over etager med beboelse.
- e) Nyt lejlighedsbyggeri skal indrettes overvejende med familieboliger.  
I forbindelse med ombygninger af eksisterende boligbebyggelse efter beslutning truffet i henhold til lov om byfornyelse og boligforbedring kan Magistraten stille krav om, at lejligheder sammenlægges til familieboliger.

#### *Stk. 4. For område IV gælder:*

- a) Ejendommene matr.nr. 1021, 1022, 1061, 1074 og 1075 Utterslev, København, fastlægges til boliger. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger. I bebyggelsens stueetage mod Frederiksborgvej må der foruden boliger indrettes butikker og serviceerhverv forenelige med boliganvendelsen.
- b) Ejendommen matr.nr. 1415 Utterslev, København, fastlægges til offentlige formål samt private institutioner m.v. af almen karakter, såsom skoler og andre uddannelsesformål, sportsanlæg, hospitaler og andre sundhedsmæssige formål, miljømæssige servicefunktioner, kulturelle formål, ældreboliger samt administration.
- c) Ejendommen matr.nr. 196 Utterslev, København, fastlægges til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter. Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening.

#### § 4. Vejforhold og byggelinier

*Stk. 1. For Birkedommervej, Bispevej, Dortheavej, Glasvej, Houmanns Allé, Landfogedvej, Thoravej og Tomsgårdsvej gælder:*

Eksisterende vejlinier opretholdes.

*Stk. 2. For Frederiksborgvej og Frederikssundsvej gælder:*

Eksisterende vejlinier/vejudlægslinier, som vist på tegning nr. 27.116, opretholdes.

*Stk. 3. For Peter Ipsens Allé gælder:*

- a) Eksisterende vejlinier opretholdes.
- b) Der fastlægges bebyggelsesregulerende byggelinier i en afstand af 9,415 m fra midtlinie, som vist på tegning nr. 27.117.

*Stk. 4. For Provstevej gælder:*

- a) For strækningen mellem Frederikssundsvej og Theklavej gælder:
  - På matr.nr. 6bd Utterslev, København, opretholdes/fastlægges ny vejlinie i en afstand af 14,0 m fra modstående vejlinie. Øvrige vejlinier opretholdes.
  - Der fastlægges bebyggelsesregulerende byggelinie på den nord-vestlige side i en afstand af 9,415 m fra midtlinie, som vist på tegning nr. 27.117.
- b) For strækningen mellem Theklavej og Thoravej gælder:
  - Der fastlægges ny vejlinie på matr.nr. 6hs og 6gz ibid. i en afstand på 6,275 m fra midtlinie. Øvrige vejlinier opretholdes.
  - Der fastlægges bebyggelsesregulerende byggelinier i en afstand af 9,415 m fra midtlinien på den nord-vestlige side og i en afstand af 6,275 m fra midtlinien på den syd-østlige side, som vist på tegning nr. 27.117.
- c) For strækningen mellem Thoravej og Rentemestervej gælder:
  - På matr.nr. 6hv ibid. fastlægges ny vejlinie i en afstand af 6,275 m fra midtlinie. Øvrige vejlinier opretholdes.
  - Der fastlægges bebyggelsesregulerende byggelinier i en afstand af 9,415 m fra midtlinien på den nord-vestlige side og 6,275 m fra midtlinien på den syd-østlige side, som vist på tegning nr. 27.117.

d) For strækningen mellem Rentemestervej og Bispevej gælder:

- Eksisterende vejlinier opretholdes.

*Stk. 5. For Rentemestervej og Theklavej gælder:*

- a) Eksisterende vejlinier opretholdes.
- b) Der fastlægges bebyggelsesregulerende byggelinier i en afstand af 9,415 m fra midtlinie, som vist på tegning nr. 27.117.

*Stk. 6. De på tegning nr. 27.116 med priksignatur viste vejudlæg kan ophæves, når betingelserne herfor i hvert enkelt tilfælde er opfyldt.*

*Stk. 7. Der fastlægges ca. 5 m hjørneafskæringer mod Tomsgårdsvej og ca. 3 m hjørneafskæringer mod de øvrige veje.*

*Stk. 8.*

- a) Der forudsættes fastlagt en stiforbindelse mellem Provstevej og Landfogedvej i en bredde af mindst 6 m og med placering i princippet som vist på tegning nr. 27.116. Udformningen skal med hensyn til belægning, belysning m.v. ske efter Magistratens nærmere anvisning.
- b) Der fastlægges bebyggelsesregulerende byggelinier i en forlængelse af Landfogedvej med en afstand på 9,415 m fra en linie mellem Landfogedvejs og Provstevejs vejmidte, som vist på tegning nr. 27.117.

*Stk. 9. Eksisterende allébeplantning langs Bispevej, Dortheavej, Peter Ipsens Allé og Rentemestervej skal bevares i videst muligt omfang.*

Ved eventuelle vejarbejder, der kræver fældning af beplantningen, skal allébeplantningen retableres, når arbejdet er afsluttet. Magistraten kan forlange, at allébeplantningen suppleres og fortsættes langs ovennævnte veje i forbindelse med nybyggeri langs vejene.

#### § 5. Bebyggelsens omfang og placering

*Stk. 1. Indenfor område I, II og IV må bebyggelsesprocenten ikke overstige 110. Indenfor område III må bebyggelsesprocenten ikke over-*

stige 150. Væsentlig nybebyggelse indenfor område IV må kun finde sted efter tilvejebringelse af supplerende lokalplan.

*Stk. 2.* Bebyggelse skal opføres med facade i de fastlagte vejlinier eller bebyggelsesregulerende byggelinier, i overensstemmelse med det på tegning nr. 27.117 viste bebyggelsesprincip.

Bebyggelse skal opføres som sluttet randbebyggelse - vist med mørk priksignatur, eller som overvejende randbebyggelse - vist med lys priksignatur.

*Stk. 3.* Bebyggelse skal opføres med et etageantal i overensstemmelse med det på tegning nr. 27.117 viste. Højden af en eventuel trempel må ikke overstige ca. 1 m.

*Stk. 4.* Uanset stk. 2 kan der opføres mindre bygninger såsom skure, legehuse, udhuse og lignende. Herudover kan der, efter Magistratens nærmere godkendelse, opføres bygninger i karreernes indre i 1 etage til institutionsformål, fælleshus, garage- og lagerformål m.v. samt byøkologiske foranstaltninger.

*Stk. 5.* Den på tegning nr. 27.115 viste bevarelsesværdige bebyggelse må ikke ombygges eller nedrives uden Magistratens særlige tilladelse.

*Stk. 6.* Bebyggelse skal i øvrigt placeres og udformes under hensyntagen til den eksisterende bebyggelse og omgivelserne i øvrigt, så der opnås en tilfredsstillende arkitektonisk fremtræden i bybilledet og tilfredsstillende lysforhold i opholds- og arbejdsrum.

*Stk. 7.* Uanset stk.erne 1 og 3 kan Magistraten tillade at den maksimale bebyggelsesprocent og det maksimale etageantal overskrides:

- med den del, der medgår til bygningsdele, såsom tårne, kupler, skulpturelt udformede bygningsdele i øvrigt samt glasover-/inddækninger og lignende, der er begrundet i særlige arkitektoniske, byøkologiske, rekreative eller funktionsmæssige hensyn og når friarealforholdene ikke derved forringes på utilfredsstillende måde,

- ved indretning af beboelse i eksisterende tagetager i randbebyggelsen.

## **§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden**

*Stk. 1.* Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal efter Magistratens skøn være samstemmende med omgivelserne og området karakter, og eksisterende bebyggelse må i nævnte henseende ikke ændres uden Magistratens tilladelse.

*Stk. 2.* Mod gade skal bebyggelse inddeles i facadeenheder, således at der opnås en varieret facaderække. I område I må facadeenheder ikke overstige ca. 25 m. I område II, III og IV må facadeenheder ikke overstige ca. 40 m.

*Stk. 3.* Udnyttede tagetager skal mod gade udformes med kviste.

*Stk. 4.* Permanent fritstående gavle skal udformes med karakter af facader.

*Stk. 5.* Boliger skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner.

*Stk. 6.* Opgange i boligbebyggelser skal forsynes med adgang i begge facader.

*Stk. 7.* Konstruktioner og installationer i forbindelse med byøkologiske foranstaltninger skal udformes som integrerede dele af bebyggelsens arkitektur.

*Stk. 8.* Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted uden Magistratens tilladelse.

*Stk. 9.* Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Magistratens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg - hvis placering og udformning skal godkendes af Magistraten - eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg.

*Stk. 10.* Foruden stk.erne 1-9 gælder, for en strækning af Frederiksbundvej, mellem Glasvej og Provstevej, bestemmelser om bebyggelsens



facade fastlagt i lokalplan nr. 165, bekendtgjort den 22. juni 1990.

### **§ 7. Foranstaltninger mod forureningsgener <sup>\*)</sup>**

*Stk. 1.* Bebyggelse og primære opholdsarealer skal efter Magistratens nærmere godkendelse - i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav - placeres, jf. dog § 5, stk. 2, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang beskyttes mod støj og anden forurening fra vej og fra virksomheder indenfor og udenfor området. Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende må ikke overstige 35 dB(A). <sup>\*\*)</sup>

*Stk. 2.* I forbindelse med ombygning af eksisterende boligbebyggelse, efter beslutning truffet i henhold til lov om byfornyelse og boligforbedring, kan Magistraten stille krav om, at eksisterende boligbebyggelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav isoleres mod støj.

### **§ 8. Kollektiv varmforsyning**

Bebyggelse må ikke uden Magistratens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Magistratens anvisninger.

### **§ 9. Ubebyggede arealer**

*Stk. 1.* Friarealet (ekskl. arealer til parkering, tilkørselsareal og institutioner) skal være af følgende størrelsesorden:

<sup>\*)</sup> Opmærksomheden skal henledes på, at dele af lokalplanområdet er tidligere erhvervsgrunde, hvor man har erfaring for, at forurening af undergrunden kan have fundet sted. I henhold til § 19 i lov nr. 420 af 13. juni 1990 om affaldsdepoter skal enhver ejer eller bruger af en ejendom, der på denne opdager et affaldsdepot eller en forurening af jorden, underrette kommunalbestyrelsen (Miljøkontrollen) herom. I henhold til samme lovs § 20 skal arbejdet standses, såfremt der under et bygge- eller jordarbejde konstateres et affaldsdepot eller en forurening af jorden, og arbejdet kan først genoptages, når området frigives af kommunen (bekendtgørelse nr. 582 af 13. august 1990). Forpligtigelsen til at standse et bygge- og jordarbejde påhviler ejeren af den pågældende ejendom og den, som er ansvarlig for det pågældende arbejde.

<sup>\*\*)</sup> Jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 om trafikstøj i boligområder.

For område I og IV: 60 pct. af boligetagearealet plus 15 pct. af erhvervsetagearealet.

For område II: 15 pct. af erhvervsetagearealet.

For område III: 40 pct. af boligetagearealet plus 10 pct. af erhvervsetagearealet.

Friarealer skal anlægges med opholdsarealer, efter Magistratens nærmere godkendelse.

*Stk. 2.* Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

Parkering kan indrettes på terræn, i underjordisk anlæg eller eventuelt andetsteds i kvarteret efter Magistratens nærmere bestemmelse.

*Stk. 3.* Friarealer og parkeringsanlæg skal efter Magistratens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

*Stk. 4.* Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser bevægelses-hæmmedes færdsel på arealerne.

*Stk. 5.* Træer skal bevares i videst muligt omfang.

*Stk. 6.* Arealer mellem vej- og facadelinie kan forlanges anlagt med beplantning eller mindre opholdsarealer efter Magistratens nærmere godkendelse.

### **§ 10. Ledningsforhold**

Der forudsættes tinglyst fornødne deklarerationer vedrørende sikring m.v. af ledninger i forbindelse med nedlæggelse af de i § 4 nævnte vejarealer.



## **§ 11. Tilladelse i henhold til anden lovgivning**

Uanset foranstående må der ikke opføres bebyggelse på eller foretages ændringer i anvendelsen af ejendommene matr.nr.ne 5i, 5k, 98, 196, 331, 791 (del) og 1011 (del) Utterslev, København, der er registreret som affaldsdepot, medmindre depotet frigives af kommunen (bekendtgørelse nr. 582 af 13. august 1990) eller udgår af registeret over affaldsdepoter, jf. §§ 17 og 18 i lov nr. 420 af 13. juni 1990 om affaldsdepoter.

## **§ 12. Matrikulære forhold**

Efterhånden som forholdene gør det påkrævet, må der, i overensstemmelse med lovgivningens regler, foretages sådanne omlægninger af ejendomsgrænser og andre foranstaltninger, som efter Magistratens skøn må anses for nødvendige til gennemførelse af den fastlagte bebyggelse.

## **§ 13. Retsvirkninger**

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, jf. dog lokalplanens § 15.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelsen ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

## **§ 14. Påtaleret**

Københavns Magistrat har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

## **§ 15. Dispensationer**

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.

Dispensationer meddeles af Den Samlede Magistrat.

## **§ 16. Servitutbortfald**

Lokalplan nr. 79, bekendtgjort den 21. juni 1985 og tinglyst den 31. oktober 1985, ophæves.

Deklaration om anvendelse og bebyggelse, lyst den 9. august 1933, samt bestemmelser om bebyggelse i skødeservitut, oprindeligt lyst på ejendommen matr.nr. 298 Utterslev, København, den 28. juni 1915, på ejendommen matr.nr. 5k Utterslev, København, ophæves.

Deklaration om anvendelse og bebyggelse, lyst den 10. oktober 1944 på ejendommen matr.nr. 6ha *ibid.*, ophæves.

Deklaration om anvendelse og bebyggelse, lyst den 15. september 1966 på ejendommen matr.nr. 6hv *ibid.*, ophæves.

Deklaration om anvendelse og bebyggelse, lyst den 20. april 1945 på ejendommen matr.nr. 6id *ibid.*, ophæves.

Bestemmelser om anvendelse og bebyggelse i skødeservitut, oprindeligt lyst på ejendommen matr.nr. 585 *ibid.*, den 19. maj 1919; bestemmelser om bebyggelse i skødeservitut, oprindeligt lyst på ejendommen matr.nr. 1223 *ibid.*, den 1. december 1938; bestemmelser om anvendelse og bebyggelse i deklARATION, lyst den 4. juli 1936, samt bestemmelser om anvendelse og bebyggelse i deklARATION, oprindeligt lyst på ejendommen matr.nr. 235 den 9. december 1935 på ejendommen matr.nr. 98 *ibid.*, ophæves.

Bestemmelser om anvendelse og bebyggelse i deklARATION, lyst den 28. januar 1935 på ejendommen matr.nr. 127 *ibid.*, ophæves.

Deklaration om anvendelse og bebyggelse, lyst den 20. november 1948 samt deklARATION om anvendelse og bebyggelse, lyst den 17. april 1937 på ejendommen matr.nr. 133 *ibid.*, ophæves.

Deklaration om anvendelse og bebyggelse, lyst den 22. februar 1935 på ejendommen matr.nr. 306 *ibid.*, ophæves.

Bestemmelser om anvendelse og bebyggelse i deklARATION, lyst den 4. juli 1936 på ejendommen matr.nr. 347 *ibid.*, ophæves.

Deklaration om anvendelse og bebyggelse, lyst den 29. november 1934 på ejendommen matr.nr. 355 *ibid.*, ophæves.

Bestemmelser om anvendelse i deklARATION, lyst den 9. april 1934 på ejendommen matr.nr. 373 *ibid.*, ophæves.

Deklaration om anvendelse og bebyggelse, lyst den 10. januar 1940 på ejendommen matr.nr. 378 *ibid.*, ophæves.

Bestemmelser om bebyggelse i skødeservitut, oprindeligt lyst på ejendommene matr.nr. 370, 371 og 1125 *ibid.*, den 29. oktober 1936, samt bestemmelser om anvendelse og bebyggelse i deklARATION, lyst den 4. juli 1936 på ejendommen matr.nr. 487, *ibid.*, ophæves.

Bestemmelser om anvendelse og bebyggelse i deklARATION, lyst den 24. april 1937 på ejendommen matr.nr. 489 *ibid.*, ophæves.

Bestemmelser om anvendelse og bebyggelse i deklARATION, lyst den 20. marts 1941 på ejendommen matr.nr. 495 *ibid.*, ophæves.

Bestemmelser om anvendelse og bebyggelse i deklARATION, lyst den 12. juli 1935 på ejendommen matr.nr. 496 *ibid.*, ophæves.

Deklaration om anvendelse og bebyggelse, lyst den 21. august 1946 på ejendommen matr.nr. 497 *ibid.*, ophæves.

Bestemmelser om anvendelse og bebyggelse i deklARATION, lyst den 27. september 1933 på ejendommen matr.nr. 499 *ibid.*, ophæves.

Deklaration om anvendelse og bebyggelse, lyst den 5. februar 1973 på ejendommen matr.nr. 500 *ibid.*, ophæves.

Deklaration om anvendelse og bebyggelse, lyst den 1. juni 1962 på ejendommen matr.nr. 523 *ibid.*, ophæves.

Bestemmelser om bebyggelse i skødeservitut, lyst den 10. juli 1937, samt bestemmelser om anvendelse og bebyggelse i deklARATION, lyst den 12. juni 1935 på ejendommen matr.nr. 554 *ibid.*, ophæves.

Deklaration om anvendelse og bebyggelse, lyst den 2. november 1965 på ejendommen matr.nr. 639 *ibid.*, ophæves.

Deklaration om anvendelse og bebyggelse lyst den 30. december 1954 på ejendommen matr.nr. 673 *ibid.*, ophæves.

Bestemmelser om anvendelse og bebyggelse i skødeservitut, oprindeligt lyst den 1. marts 1915 på

ejendommen matr.nr. 293 *ibid.*; deklARATION om anvendelse, lyst den 19. september 1933, samt deklARATION om bebyggelse, lyst den 22. september 1934 på ejendommen matr.nr. 793 *ibid.*, ophæves.

Bestemmelser om anvendelse og bebyggelse i deklARATION, lyst den 4. juli 1936 på ejendommen matr.nr. 857 *ibid.*, ophæves.

Bestemmelser om anvendelse og bebyggelse, i deklARATION, lyst den 11. december 1937 på ejendommen matr.nr. 966 *ibid.*, ophæves.

Deklaration om anvendelse og bebyggelse, lyst den 1. april 1935 på ejendommen matr.nr. 1028 *ibid.*, ophæves.

Deklaration om anvendelse og bebyggelse, lyst den 30. juni 1948 på ejendommen matr.nr. 1042 *ibid.*, ophæves.

Bestemmelser om anvendelse og bebyggelse i skødeservitut, lyst den 1. april 1934 på ejendommen matr.nr. 1082 *ibid.*, ophæves.

Bestemmelser om anvendelse og bebyggelse i skødeservitut, lyst den 12. juni 1935 samt bestemmelser om anvendelse og bebyggelse i deklARATION, lyst den 12. juni 1935 på ejendommen matr.nr. 1131 *ibid.*, ophæves.

Bestemmelser om anvendelse og bebyggelse i skødeservitut, lyst den 21. november 1936 på ejendommen matr.nr. 1184 *ibid.*, ophæves.

Bestemmelser om anvendelse og bebyggelse i skødeservitut, lyst den 31. juli 1937 på ejendommen matr.nr. 1185 *ibid.*, ophæves.

Deklaration om anvendelse og bebyggelse, lyst den 30. juni 1948 på ejendommen matr.nr. 1302 *ibid.*, ophæves.

Deklaration om anvendelse og bebyggelse, lyst den 12. februar 1917, samt bestemmelser om anvendelse og bebyggelse i deklARATION, lyst den 4. juli 1936 på ejendommen matr.nr. 1407 *ibid.*, ophæves.

Bestemmelser om anvendelse og bebyggelse i skødeservitut, oprindeligt lyst den 14. september 1914 på ejendommen matr.nr. 263 *ibid.*, på ejendommen matr.nr. 1415 *ibid.*, ophæves.

Bestemmelser om bebyggelse i skødeservitut, oprindeligt lyst den 29. oktober 1936 på ejendommen matr.nr. 371 *ibid.*, samt bestemmelser om anvendelse og bebyggelse i deklARATION, oprindeligt lyst den 4. juli 1936 på ejendommen matr.nr. 371 *ibid.*, på ejendommen matr.nr. 1428 *ibid.*, ophæves.

Bestemmelser om bebyggelse i skødeservitut, oprindeligt lyst den 29. oktober 1936 på ejendommene matr.nr.ne 370 og 371 ibid., samt bestemmelser om anvendelse og bebyggelse i deklaration, oprindeligt lyst den 4. juli 1936 på ejendommene matr.nr.ne 370 og 371 ibid., på ejendommen matr.nr. 1429 ibid., ophæves.

Bestemmelser om anvendelse og bebyggelse i deklaration, oprindeligt lyst den 31. juli 1937 på ejendommen matr.nr. 347 ibid., på ejendommen matr.nr. 1433 ibid., ophæves.

Nærværende lokalplan med indhæftede tegninger nr.ne. 27.115, 27.116 og 27.117 er vedtaget af Borgerrepræsentationen i mødet den 7. december 1995 og endeligt bekendtgjort den 23. januar 1996.

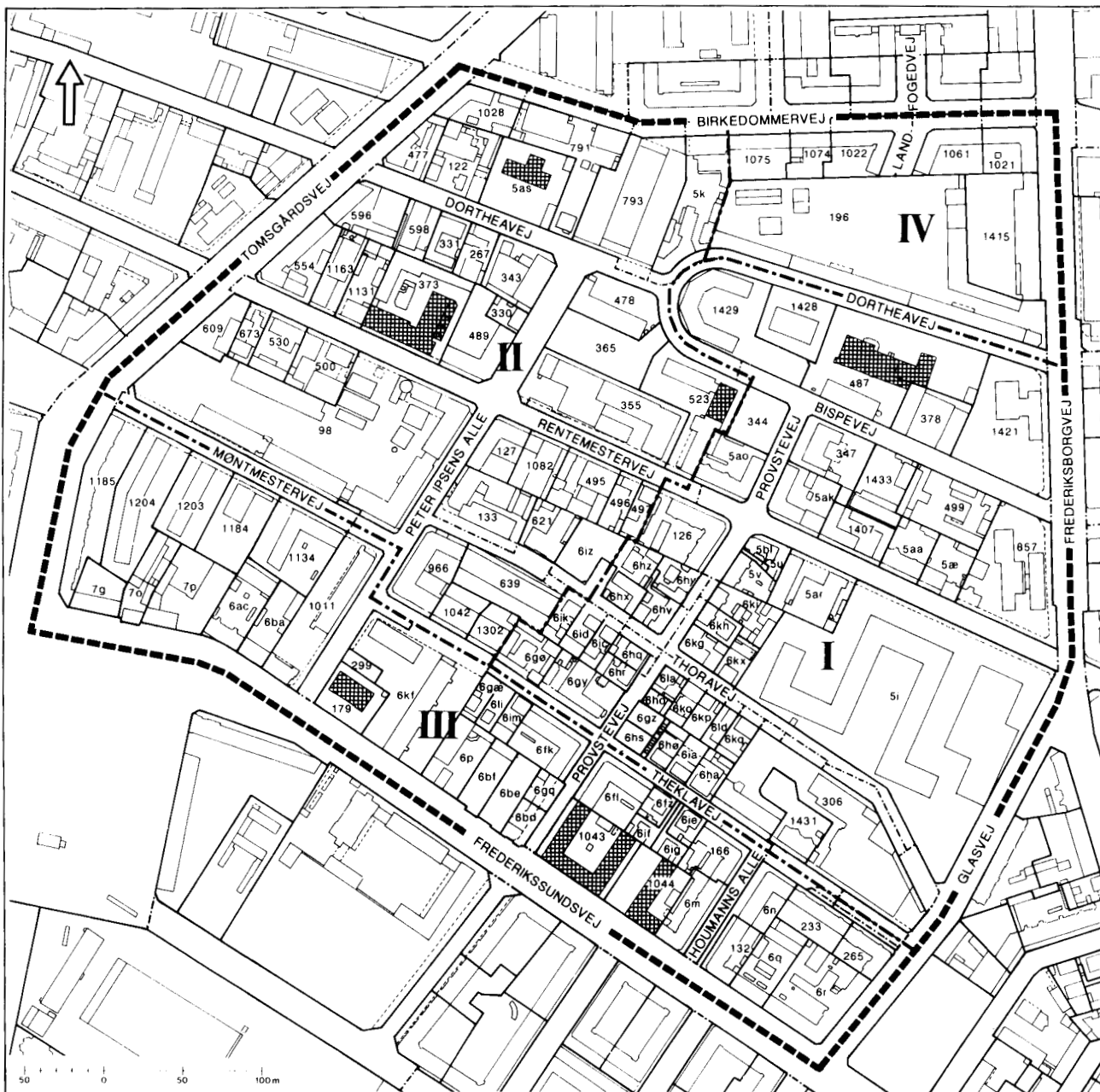
*Københavns Magistrat, Overborgmesterens Afdeling, den 31. juli 1996*

p.o.v.

**Søren Stenz**  
kontorchef




/Kim Brodersen  
fuldmægtig

**KØBENHAVNS BYRET**  
Indført den 31/7 1996  
Lyst under nr. 87852  
Esther Hougaard



### OMRÅDEINDELING M.V.

- I** BLANDET BOLIG OG ERHVERV
- II** ERHVERV
- III** BOLIGER
- IV** BOLIGER, OFFENTLIGE FORMÅL OG TEKNISKE ANLÆG

-  GRÆNSE FOR LOKALPLANOMRÅDE
-  GRÆNSE FOR UNDEROMRÅDER
-  BEVARINGSVÆRDIG BEBYGGELSE

EMNE LOKALPLAN PROVSTEVEJ	MÅL 1:4000	JOURN. NR. PD 45
EJERLAV UTTERSLEV, KØBENHAVN	TEGN. DATO JAN. 1996	TEGN. NR. 27.115
OVERBØRGMESTERENS AFDELING, PLAN- OG EJENDOMSDIREKTORATET KØBENHAVNS RÅDHUS, 1599 KØBENHAVN V.		



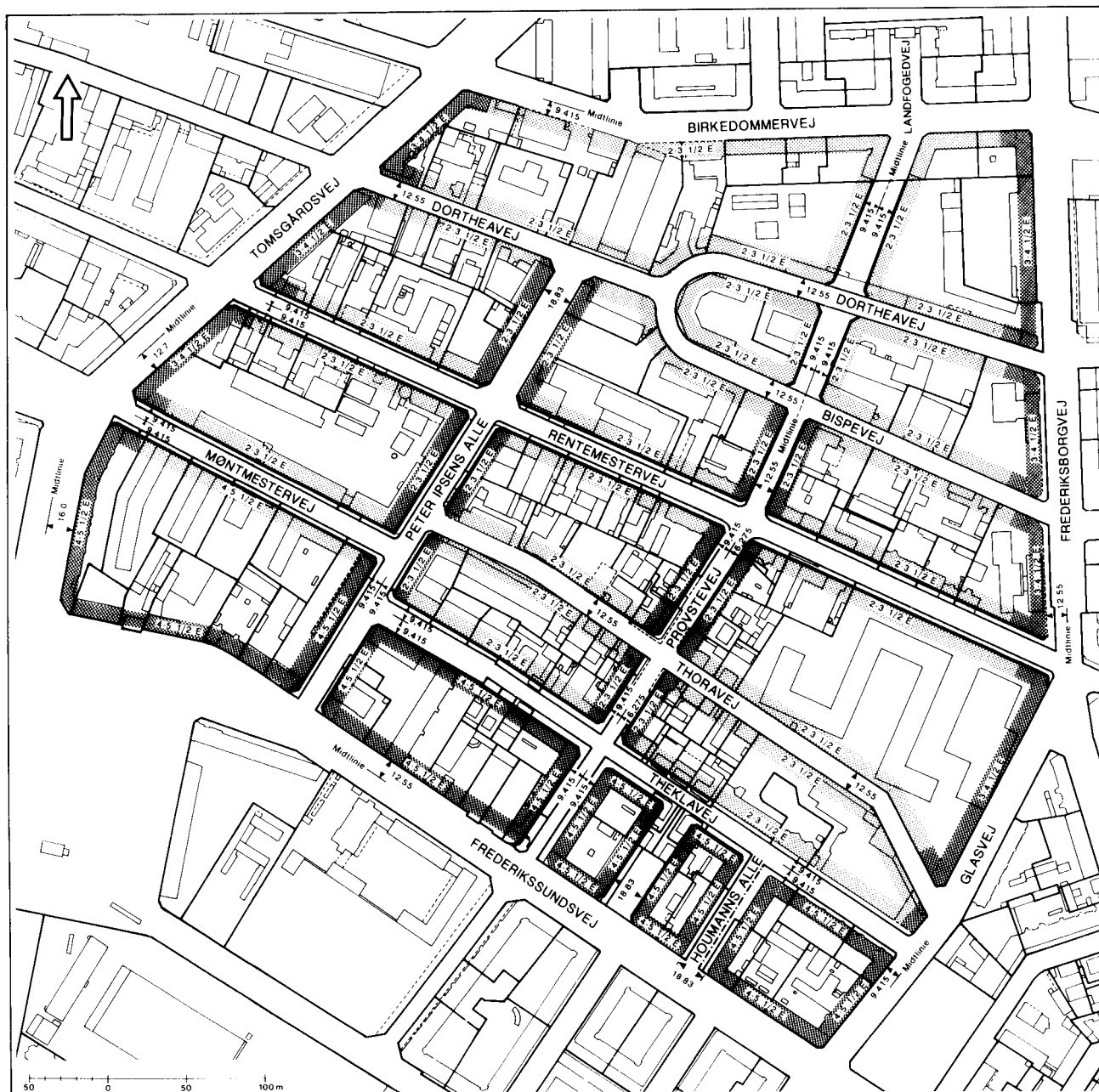


### VEJFORHOLD

- VEJAREAL, DER KAN NEDLÆGGES / VEJUDLÆG, DER KAN OPHÆVES
- NY VEJLINIE / VEJUDLÆGSLINIE DER OPRETHOLDES
- STIFORBINDELSE

EMNE LOKALPLAN PROVSTEVEJ	MÅL 1:4000	JOURN. NR. PD 45
EJERLAV UTTERSLEV, KØBENHAVN	TEGN. DATO JAN. 1996	TEGN. NR. 27.116
OVERBORGMESTERENS AFDELING, PLAN- OG EJENDOMSDIREKTORATET KØBENHAVNS RÅDHUS, 1599 KØBENHAVN V.		





## BEBYGGELSESFORHOLD

- SLUTTET RANDBEBYGGELSE
- OVERVEJENDE RANDBEBYGGELSE
- 2-3 1/2 ETAGEANTAL
- BEBYGGELSESMODULERENDE BYGGELINIE

EMNE LOKALPLAN PROVSTEVEJ	MÅL 1:4000	JOURN. NR. PD 45
EJERLAV UTTERSLEV, KØBENHAVN	TEGN. DATO JAN. 1996	TEGN. NR. 27.117
OVERBORGMESTERENS AFDELING, PLAN- OG EJENDOMSDIREKTORATET KØBENHAVNS RÅDHUS, 1599 KØBENHAVN V.		

### 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, evt. 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 dereksemplvis kan gennemføres bl.a. 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 på 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. Forbudet gælder dog 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 lokalplanforslaget.

### Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

### Kommuneplantillæg

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

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

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

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

### Kommuneplantillægget retsvirkninger

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

Kommunen kan endvidere inden for byzoner modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbudene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtaget. Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel, kan endvidere ikke nedlægges, hvis området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.







### **Offentlighedsperiode**

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xx 2008 besluttet at offentliggøre forslag til tillæg nr. I til lokalplan nr. 26 I "Provstevej" med kommuneplantillæg.

Offentlighedsperioden løber fra den xx. xx 2008 til den xx. xx 2008.

Enhver har ret til at komme med indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til planforslagene.

Alle skriftlige henvendelser om forslagene vil indgå i den videre behandling.



### **Plancher**

Der vil fra den xx. xx til den xx. xx 2008 være opstillet plancher, der illustrerer planforslagenes indhold. Plancherne er placeret i xxx xxx, xxx

xxx



### **Borgermøde**

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslagene i xxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxx

Mødet foregår xxsdag den xx. xx 2008 kl. 19.00-21.00.



### **Debatforum**

På Center for Bydesigns hjemmeside

[www.planogarkitektur.kk.dk](http://www.planogarkitektur.kk.dk) har du mulighed for at komme med din mening i debatforum eller sende en indsigelse.



### **Adresse**

Indsigelser mod eller ændringsforslag og bemærkninger til planforslagene og kommuneplantillægget kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen

Center for Bydesign

Njalsgade 13

2300 København S

e-mail: [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk)

tlf: 33 66 12 90

Sidste frist for indlevering af indsigelser og/eller ændringsforslag er den xx. xx 2008.