

Forslag til lokalplan "Basargrunden" med kommuneplantillæg

Bilag 3



Offentlig høring fra xx. xxxxxxxx til xx. xxxxxxxx 2007

Borgerrepræsentationen har den xx. xxxxxx 2007 vedtaget forslag til lokalplan "Basargrunden".
Lokalplanområdet ligger i bydelen Nørrebro, tæt ved Nørrebro Station.

Baggrund for lokalplanen og kommuneplantillægget	
Formål	3
Baggrund.....	3
Lokalplanområdet og kvarteret.....	4
Trafikforhold	6
Planlægning.....	6
Planovervejelser og udgangspunkt for lokalplanen	9
Trafikstøj.....	10
Jordforurening	10
Miljømæssige gener fra virksomheder	10
Nedsivning af regnvand.....	11
Miljørigtigt byggeri	11
Lokalplanforslag	
§ 1. Formål	13
§ 2. Område	13
§ 3. Anvendelse	13
§ 4. Vejforhold	13
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	13
Lokalplantegning	14
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	15
§ 7. Ubebyggede arealer	15
§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener	16
§ 9. Kollektiv energiforsyning.....	16
§ 10. Ledninger	16
§ 11. Matrikulære forhold m.v.	17
§ 12. Retsvirkninger.....	17
§ 13. Ophævelse af lokalplan.....	17
Kommentarer af generel karakter.....	17
Forslag til tillæg til Københavns Kommuneplan 2005.....	18
Forhold til øvrig planlægning og lovgivning	
Kommuneplan 2005	21
Forslag til kommuneplantillæg	21
Eksisterende lokalplan	22
Lokalplaner i området	22
Lov om miljøvurdering af planer og programmer.....	24
Miljøforhold.....	24
Tilladelse i henhold til anden lovgivning	25
Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg?.....	26
Mindretalsudtalelser.....	27
Praktiske oplysninger	28

Forsidefoto: Basargrunden set fra Nørrebrogade.



Luffoto fra 2007 af lokalplanområdet (set mod syd) omgivet af ældre karrébebyggelse mod øst og syd, samt Nørrebro Station/højbanen mod vest og Føtex-bygningen mod nord.

Formål

"Basargrunden" spiller en nøglerolle i udviklingen af knudepunktet omkring Nørrebro Station, dels som trafik- og opholdsplads, dels som eventuel placeringsmulighed for en station på en påtænkt metrolinie til Brønshøj. Lokalplanens formål er sikre, at området på lang sigt kan anvendes til trafikale formål og lignende samt byrekreativ opholdsplads ved at fastlægge området til offentlige formål. På kortere sigt gør lokalplanen det muligt, at området kan indrettes midlertidigt i forbindelse med vej- og trafikoplægninger og etablering af busholdepladser, bl.a. i forbindelse med anlæg af Metro Cityringen. Fastlæggelse af "Basargrunden" til offentlige formål indebærer, at kommunen kan ekspropriere ejendommen, eller at ejeren kan forlange den overtaget mod erstatning. Samtidig med lokalplanforslaget er der udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg, der ændrer rammerne fra S2 (serviceerhverv) til T1* (tekniske anlæg af offentlig/almen karakter) med særlig bestemmelse om, at området tillige kan anvendes til offentligt opholdsareal.

Baggrund

Lokalplanen omfatter ejendommen matr.nr. 21 b Udenbys Klædebo Kvarter, København, kaldet "Basargrunden", der afgrænses af Nørrebrogade, Mimersgade og Borgmestervangen.

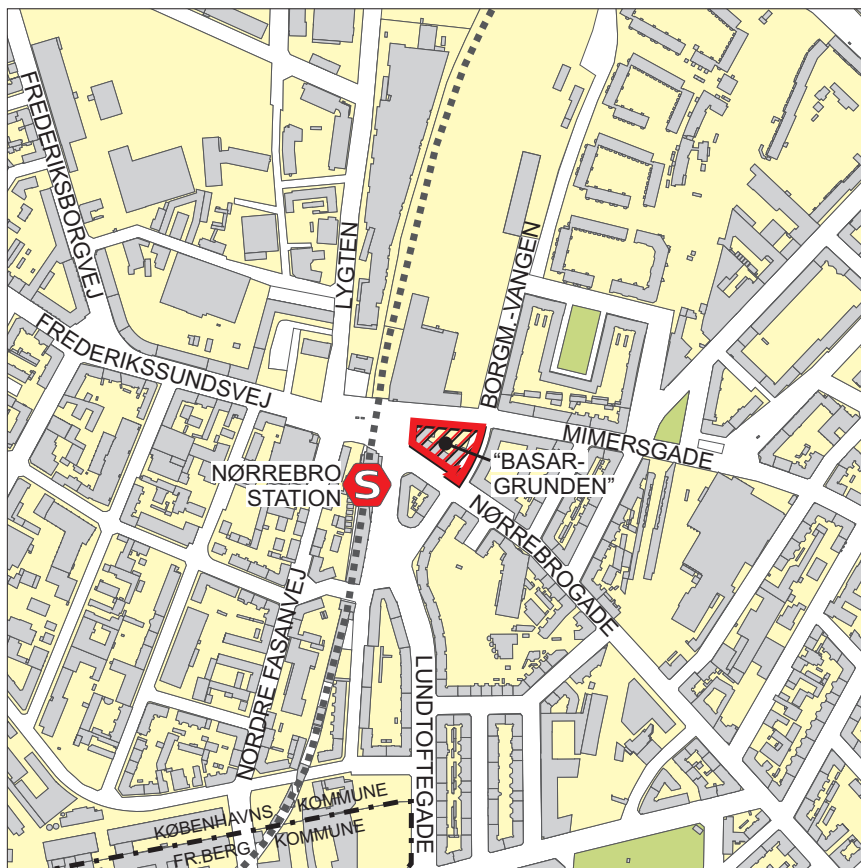
Teknik- og Miljøudvalget godkendte den 22. august 2007, at der nedlægges § 14-forbud i henhold til planloven mod nybyggeri på "Basargrunden". § 14-forbuddet er foranlediget af en ansøgning på vegne af ejendommens ejer om udarbejdelse af en lokalplan for et 5-etagers nybyggeri med erhverv og boliger inden for rammerne i Kommuneplan 2005. Samtidig godkendte udvalget, at der skal udarbejdes et forslag til lokalplan, der fastlægger ejendommen til offentlige formål - trafik- og opholdsplads.

Efterfølgende godkendte Økonomiudvalget den 29. august, at der samtidig med lokalplanforslaget udarbejdes et forslag til kommuneplantillæg, der ændrer kommuneplanrammerne for ejendommen fra serviceerhverv (S2) til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter (T1).

Lokalplanen er udarbejdet ud fra disse hovedforudsætninger. Eftersom mange forudsætninger for områdets nærmere udvikling endnu ikke er afklaret, foreligger der ikke noget projekt for områdets indretning. Lokalplanen er derfor udformet som en overvejende rammepræget plan.

Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet ("Basargrunden") ligger i bydelen Nørrebro, ved Nørrebro Station og højbanen (Ringbanen), der danner grænse til Nordvest-kvarteret i bydelen Bispebjerg. "Basargrunden" har et grundareal på 2.458 m², heraf 546 m² vej. På ejendommen ligger en ca. 1.100 m² stor, 1-etages butiksbebyg-



Kortet viser lokalplanområdet med omgivelser.

“Basargrunden” set fra indgangen til Nørrebro Station. Knudepunktet ved Nørrebro Station er præget af tæt trafik og et myldrende byliv.



“Basargrunden” set fra viadukten ved Højbanen/Ringbanen. Den 1-etages forretningsbebyggelse ligger som en ø i byrummet.



gelse opført i 1931. Bebyggelsen fremstår med et midlertidigt præg - deraf navnet “Basargrunden” - og er uden bevaringsværdi.

Bebyggelsen rummer i dag 4 butikker samt bodega, grill og frisør. Ud mod Borgmestervangen ligger desuden en pølsebar. Inde på grunden lå der tidligere en servicestation, som blev nedrevet i 1988, og arealet anvendes i dag til privat bilparkering.

Lokalplanområdet indgår i strøggademiljøet langs Nørrebrogade, der er præget af et stort og varieret udbud af butikker, cafeer og andre former for publikumsrettede servicefunktioner.

“Basargrunden” ligger som en ø midt i byrummet foran Nørrebro Station. På de tre sider afgrænses byrummet af 5-6 etagers bebyggelse og på den fjerde skærer højbanen sig gennem den tætte bebyggelse. Den karakteristiske stationsbygning med det tøndehvælvede tag giver stedet en særlig identitet, mens Føtex-bygningen qua sin størrelse udgør et andet stærkt dominerende element. Området er præget af intens trafik, men også af et myldrende og farverigt byliv med et stort multietnisk islæt, der giver stedet en pulserende og dynamisk storbystemning. Byrummet har et stort potentiale som bymæssig plads og centrum for de omgivende bykvarterer.

Både på den ydre del af Nørrebro og i Nordvest-kvarteret er der gennem de senere år sket en betydelig fornyelse og udvikling – i Nordvest-kvarteret i form af en omfattende omdannelse af tidligere erhvervsarealer til nye boligområder. Med den nylige etablering af Ringbanen og den planlagte åbning af Metro City-ringen i 2018 med station på Folmer Bendtsens Plads bliver området et betydeligt knudepunkt i byen både trafikalt og bymæssigt.

Trafikforhold

Lokalplanområdet afgrænses mod syd af Nørrebrogade, mod nord af Mimersgade og mod øst af Borgmestervangen, der alle er bydelsgader med en trafikbelastning på henholdsvis 22.000 biler, 18.000 biler og 10.000 biler i døgnet.

Planlægning

Kommuneplanlægning. I Københavns Kommuneplan 2005, Rammer for Lokalplanlægningen, er området fastlagt til serviceerhverv (S2-område) med en maksimal bebyggelsesprocent på 150 og en maksimal bygningshøjde på 24 m. Området må anvendes til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller og erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning, samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Indtil 15 pct. af etagearealet må anvendes til boliger fortrinsvis placeret i bebyggelsens øverste etager. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv. Der



Bearbejdet udsnit fra Bydelsatlas

Omkring lokalplanområdet ligger to fredede bygninger (Nørrebro Station og Lygten Station) samt enkelte bygninger med høj bevaringsværdi.

"Basargrunden" set fra Mimersgade. Det ubebyggede areal bruges i dag til privat parkering. På arealet lå tidligere en servicestation.



"Basargrunden" set fra Nørrebro station. I forgrunden ses Folmer Bendtsens Plads, hvor der kommer en metrostation på Cityringen.



må normalt kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende). Langs stærkt trafikerede gader kan på nærmere vilkår tillades virksomhed på op til forureningsklasse 3 (uvæsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 50 m til boliger og lignende).

I de særlige rammer for detailhandel ligger området inden for bydelscentret omkring Nørrebrogade, hvor butiksbruttoetagearealet må øges med 10.000 m². Arealet i de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.000 m² og 1.500 m².

I Kommuneplan 2005, hæftet om Byudviklingsstrategi, er beskrevet intentionen om skabelse af et "Nørrebros Torv". Af afsnittet, Nye Knudepunkter, fremgår, at området omkring Nørrebro Station indgår i Københavns Kommunes rækkefølgeplanlægning i 1. del af planperioden. Det overordnede mål for omdannelsen af området er at forbedre og udvikle de bymæssige kvaliteter i området samt at udvikle stedets funktion som trafikalt knudepunkt, mødested og bycenter for Bispebjerg, Nordvestkvarteret og den ydre del af Nørrebro. Endvidere frem-



Udsigt mod "Basargrunden" set fra Frederikssundsvej. Højbanen/Ringbanen danner grænse mellem bydelene Nørrebro og Bispebjerg.

går det, at byrummene omkring stationen i dag fremtræder nedslidte og uden særlige kvaliteter. De store potentialer som et område med et spændende og udfoldet byliv udnyttes ikke. Udviklingen af et byliv med et varieret butiksudbud, et livligt café- og restaurantmiljø og kulturfunktioner skal støttes ved at forbedre og forskønne byrummene i området. På den tilhørende oversigtsplan er angivet, at området ved Føtex-bygningen skal udvikles med bl.a. et nyt bytorv.

Lokalplanlægning. Lokalplanområdet omfattes af lokalplan nr. 165 "Nørrebrogade, for så vidt angår de nærmeste 15 m langs Nørrebrogade. Lokalplanen er en såkaldt strøggadelokalplan, der fastlægger den nederste etage til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker m.v. med forbud mod liberale erhverv og lignende.

Byrumshandlingsplan. I "Handlingsplan for Københavns Byrum", tiltrådt af Bygge- og Teknikudvalget 12. oktober 2005, indgår "Nørrebros Torv" som en potentiel pladسدannelse.

Grønne cykelruter. Planen for det grønne cykelrutenet, der også indgår i kommuneplanens Hovedstruktur, omfatter et kommunedækkende net af cykelruter. Lokalplanområdet berøres af ruten benævnt "Grøndalsruten", som forudsættes at krydse "Nørrebros Torv".

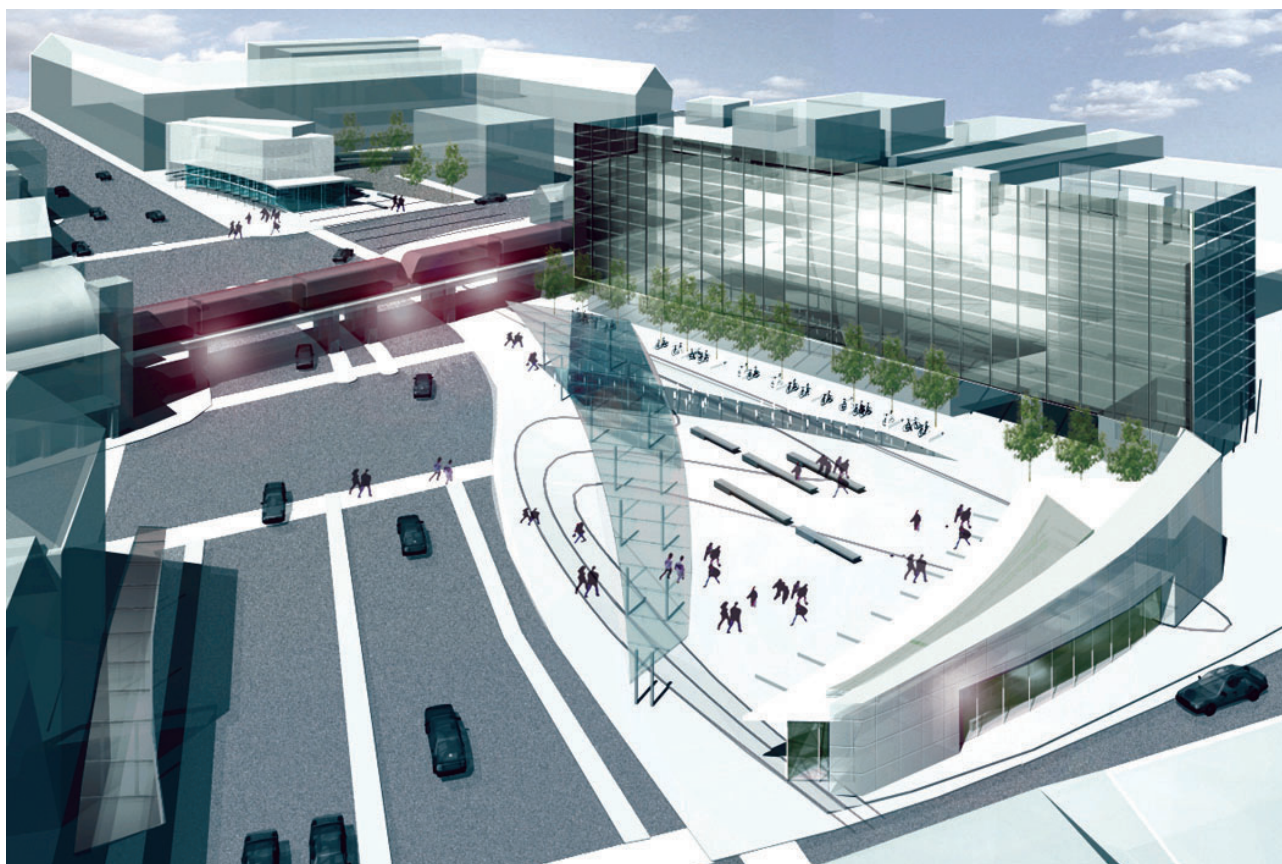
Kvarterløft og områdefornyelse. Lokalplanområdet ligger i skæringspunktet mellem de tre særligt udpegede boligpolitiske indsatsområder: Kvarterløft Nørrebro Park, Kvarterløft NordVest og Områdefornyelsen Mimergadekvarteret. For de to kvarterløft er udarbejdet kvarterplaner m.v. og for områdefornyelsen et såkaldt byfornyelsesprogram. Planerne behandler forbedring af boliger, bygninger, gader, pladser m.v. Ingen af disse planer berører direkte lokalplanområdet.

Planovervejelser og udgangspunkt for lokalplanen

Byrummet omkring Nørrebro Station. I oktober 2001 udsendte daværende Bygge- og Teknikforvaltningen debatoplægget "Byudviklingsmuligheder omkring Nørrebro Station", hvori der bl.a. blev foreslået et "Nørrebros Torv" på "Basargrunden" og en del af Mimergade. I forlængelse af debatoplægget udarbejdede Juul & Frost Arkitekter skitseforslaget "Byrummet omkring Nørrebro Station" på baggrund af en aktiv borgerinddragelse. Forslaget indgik som ét af kommunens bidrag til Realdanias konkurrence om bedre byrum i 2002/2003, men opnåede ikke støtte fra fonden. Forslaget er i dag ikke længere aktuelt, da en række forudsætninger er væsentligt ændrede.

I de tre kvarterløft/områdeløft (Nørrebro Park, NordVest og Mimergade), der støder op til Nørrebro Station, har der siden været udtrykt ønsker om et "Nørrebros Torv" på "Basargrunden".

Kollektiv trafik ved Nørrebro Station. I forbindelse med Cityringen etableres en metrostation på Folmer Bendtsens Plads ud for Nørrebro Station. Ved den forventede åbning af Cityringen i 2018 vil der ifølge en analyse være behov for flere busholdepladser ved Nørrebro Station end i dag på grund af ændrede rejsemønstre. På Folmer Bendtsens Plads vil der ikke være plads til både den



Skitseforslag for "Nørrebros Torv" udarbejdet af Juul & Frost Arkitekter i 2002. Torvet er udformet som et dynamisk byrum med trafikplads og opholdstorv - et nyt centrum på grænsen mellem bydelene Nørrebro og Bispebjerg. Torvets skala giver mulighed for pladskrævende arrangementer, samtidig med at torvet danner ramme om uformelle møder, ventesituationer, afslapning og rekreation. Forslaget er i dag ikke længere aktuelt.

nødvendige bustrafik og arealer til cykeltrafikken. Derfor er "Basargrunden" det eneste sted, hvor der kan etableres en busterminal i tilknytning til stationen. En første skitsering viser, at der vil være mulighed for både at tilgodese behovet for et velfungerende kollektivt trafikknudepunkt og ønsket om et "Nørrebros Torv".

Metroafgrening til Brønshøj. I anlægsloven for Cityringen er der åbnet mulighed for, at Københavns Kommune kan tilkøbe et afgreningskammer for en eventuel senere metrolinie til Brønshøj. Hvis Borgerrepræsentationen beslutter sig for et sådant tilkøb, vil metrostationen ved Nørrebro Station skulle placeres på "Basargrunden" eller "Skodagrunden" på hjørnet af Fredriksundsvej og Lygten. Hvis hensynet til optimalt skift mellem bus/S-tog/metro skal tilgodeses, er "Basargrunden" den bedste placering.

Rammepræget lokalplan. Lokalplanen skal først og fremmest sikre "Basargrunden" anvendt til trafikale formål. Da der på nuværende tidspunkt ikke foreligger noget projekt for området, er lokalplanen udarbejdet som en overvejende rammepræget plan, der primært fastlægger anvendelsen. Inden for rammerne af lokalplanen muliggøres, at der til sin tid kan etableres et "Nørrebros Torv" med busterminal, opholdsplads og en eventuel metrostation på baggrund af et konkret projekt. Hvis et sådant projekt indeholder elementer udover det, lokalplanen muliggør, såsom mere omfattende bebyggelse, forudsætter det udarbejdelse af en supplerende lokalplan.

Derudover muliggør lokalplanen, at der kan gennemføres midlertidige vej- og trafikomlægninger samt midlertidig indretning af busholdeplads m.v. på "Basargrunden", bl.a. som følge af omlægning af trafik og buslinier i forbindelse med anlæg af metrostationen på Folmer Bendtsens Plads.

Trafikstøj

Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende må ikke overstige 35 dB(A).

Trafikstøjniveauet langs Nørrebrogade, Mimersgade og Borgmestervangen ligger på henholdsvis 69 dB(A), 68 dB(A) og 65 dB(A). Ved opførelse af bebyggelse i lokalplanområdet skal facadeudformningen tage højde for dette.

Jordforurening.

På matr.nr. 21 b Udenbys Klædebo Kvarter, København, lå der en servicestation fra 1931 til 1988. Tre tanke blev opgravet i forbindelse med nedlæggelse af stationen i 1988. Der er foretaget en historisk undersøgelse på grunden, som er indstillet til oprensning via Oliebranchens Miljøpulje. Lokalplanen muliggør publikumsorienteret serviceerhverv i stueetagen, og på den baggrund stilles der ingen krav ud over dem, der fremgår af kommunens vejledninger: "Arbejder ud med jord fra Københavns Kommune, 2006" og "Håndtering af vand ved byggeri og anlæg, 2004".

Miljømæssige gener fra virksomheder

Teknik og Miljøforvaltningen har vurderet, at der i eller omkring lokalplanområdet ikke er virksomheder, der giver anledning til væsentlige gener i forhold til den fastlagte anvendelse.

Nedsivning af regnvand

I henhold til Københavns Kommunes Grundvandsplan 2005 er det et mål at fastholde grundvandet under byen til drikkevandsformål samt til søer og vandløb. Teknik- og Miljøforvaltningen anbefaler derfor, at denne ressource udnyttes, f.eks. til udløb i vandløb, nedsivning, til vaskeri, toiletskyl eller rekreative formål.

Miljørigtigt byggeri

Københavns Kommune har besluttet, at der 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, indeklime, og byggepladsen. Hvert emne introduceres med de overordnede mål og problemstillinger. Målet understøttes af en række minimumskrav og anbefalinger. Til hvert emne er der knyttet et idékatalog med 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.tmf.kk.dk



I henhold til lov om planlægning fastlægges herved følgende bestemmelser for området begrænset af Nørrebrogade, Mimersgade og Borgmestervangen.

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge området til offentlige formål - trafikplads og byrekreativ opholdsplads samt dertil hørende publikumsorienterede servicefunktioner og lignende, og
- at muliggøre, at området tillige kan indrettes midlertidigt i forbindelse med trafik- og vejoplægninger m.v., bl.a. i forbindelse med anlæg af Metro Cityringen.

§ 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på lokalplantegningen og omfatter ejendommen matr.nr. 21 b Udenbys Klædebo Kvarter, København, samt alle parceler, der efter den 1. december 2007 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Området fastlægges til offentlige formål. Området må anvendes til trafikformål og kollektive trafik anlæg samt byrekreativ opholdsplads. Der må indrettes de for det kollektive trafik anlæg og opholdspladsen naturlige publikumsorienterede servicefunktioner, såsom billetsalg og information, mindre butikker, cafeer og lignende.

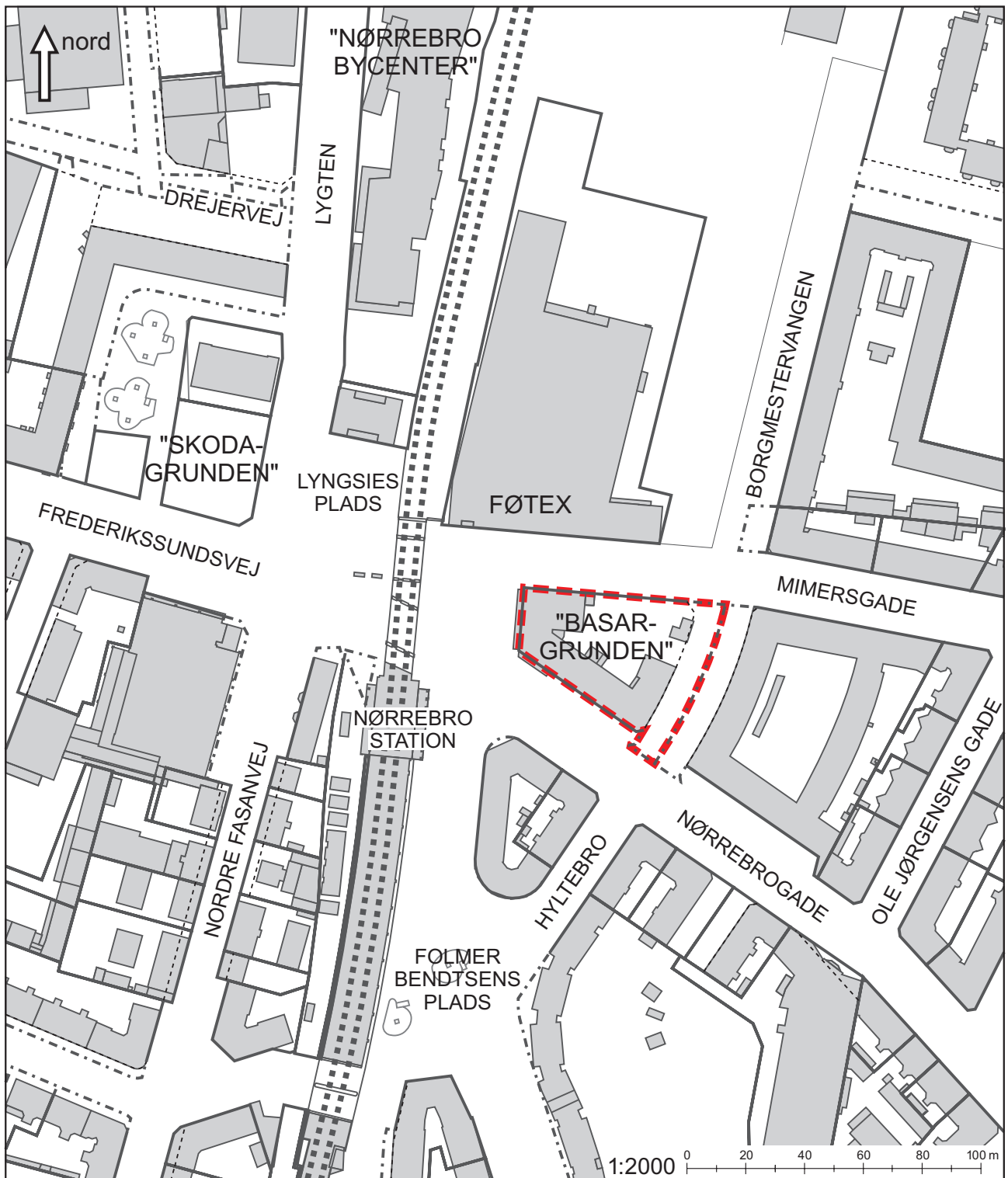
§ 4. Vejforhold

De eksisterende vejlinier opretholdes indtil videre. I forbindelse med midlertidige og permanente vejoplægninger i området kan anlægges de nødvendige trafikarealer.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1.

Inden for området må der efter Teknik- og Miljøudvalgets særlige tilladelse opføres mindre bebyggelse til publikumsorienterede servicefunktioner. Etagearealet må udgøre maksimalt 500 m², og bygningshøjden må ikke overstige 10 m. Arealet til butikformål må ikke overstige 200 m² bruttoetageareal. Bebyggelse skal fortrinsvis placeres i den østlige del af området.



--- Grænse for lokalplanområde

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 2. Udover den i stk. 1 nævnte bebyggelse kan der inden for området opføres overdækninger og lignende i forbindelse med områdets trafikale funktioner.

Kommentar Tilladelse efter bestemmelsen i stk. 1 forudsætter dispensation fra lokalplanen (såkaldt kompetencenorm).

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Bebyggelse i området skal udformes med en pavillonlignende karakter. Bygningsfacader skal fremstå med et let og transparent præg, så der opnås visuel kontakt mellem inde og ude.

Stk. 2. Overdækninger og lignende skal udføres som spinkle konstruktioner i stål og glas og udformes med en høj designmæssig kvalitet.

Stk. 3. Tekniske installationer placeret over tag skal udformes som integrerede dele af bebyggelsens arkitektur.

Stk. 4. Glaspartier skal fremtræde transparente og må ikke uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse fremstå med toning eller kraftig spejlvirkning. Glaspartier må ikke blændes ved tilklæbning og lignende, således at de får karakter af facadebeklædning.

Stk. 5. Skiltning, reklamering, lysinstallationer og andet facadeudstyr, herunder markiser og solafskærmning, skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver og lignende udføres således, at der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn opnås en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bebyggelse. Facade- og reklamebelysning, lysskilte og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke ved blænding, reflekser, farve eller ved sit udseende være til væsentlig ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

Stk. 6. Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg eller af tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg. Antenner, herunder paraboler, skal placeres og udformes så diskret som muligt og i øvrigt under hensyntagen til bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Området skal anlægges efter en af Teknik- og Miljøforvaltningen nærmere godkendt plan for indretning af trafikarealer, herunder cykelarealer, og opholdsarealer.

§ 7. Ubebyggede arealer

Området skal udformes med en bymæssig karakter, der understreger rollen som trafikalt og bymæssigt knudepunkt.

- Stk. 2.** Uanset stk. 1 må området indrettes midlertidigt i forbindelse med etablering af trafik- og vejoplægninger, busholdepladser og lignende, bl.a. i forbindelse med anlæg af Metro Cityringen.
- Stk. 3.** Opholds- og adgangsarealer skal udformes således, at de kan bruges af alle, herunder af personer, der eksempelvis er bevægelseshæmmede eller har nedsat syn.
- Stk. 4.** Inden for området skal etableres cykelparkering efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse.

§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at brugere i lokalområdet skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik, jernbane og virksomheder. Det indendørs støjniveau i lokaler til administration og lignende må ikke overstige 35 dB(A).

Kommentar

Støjniveauet langs Nørrebrogade, Mimersgade og Borgmestervangen er henholdsvis 69 dB(A), 68 dB(A) og 65 dB(A), hvilket forudsætter facadeforanstaltninger, der reducerer det indendørs støjniveau.

Der henvises til Borgerrepræsentationens beslutning af 15. december 2005 og Kommuneplan 2005 samt Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområder".

§ 9. Kollektiv energiforsyning

Bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen efter Teknik- og Miljøforvaltningen nærmere anvisning er tilsluttet DONG Energy's fjernvarmesystem.

Alternativ energiforsyning i større ejendomme forudsætter dispensation i henhold til varmforsyningsloven.

Bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere anvisning er tilsluttet DONG Energy's forsyning med bygas.

§ 10. Ledninger

Der forudsættes tinglyst fornødne deklARATIONER vedrørende sikring m.v. af ledninger.

§ 11. Matrikulære forhold m.v.

Efterhånden som forholdene gør det påkrævet, må der i overensstemmelse med lovgivningens regler foretages sådanne omlægninger af ejendomsgrænser og andre foranstaltninger, som efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn anses for en hensigtsmæssig ordning af bebyggelsesforholdene.

§ 12. Retsvirkninger

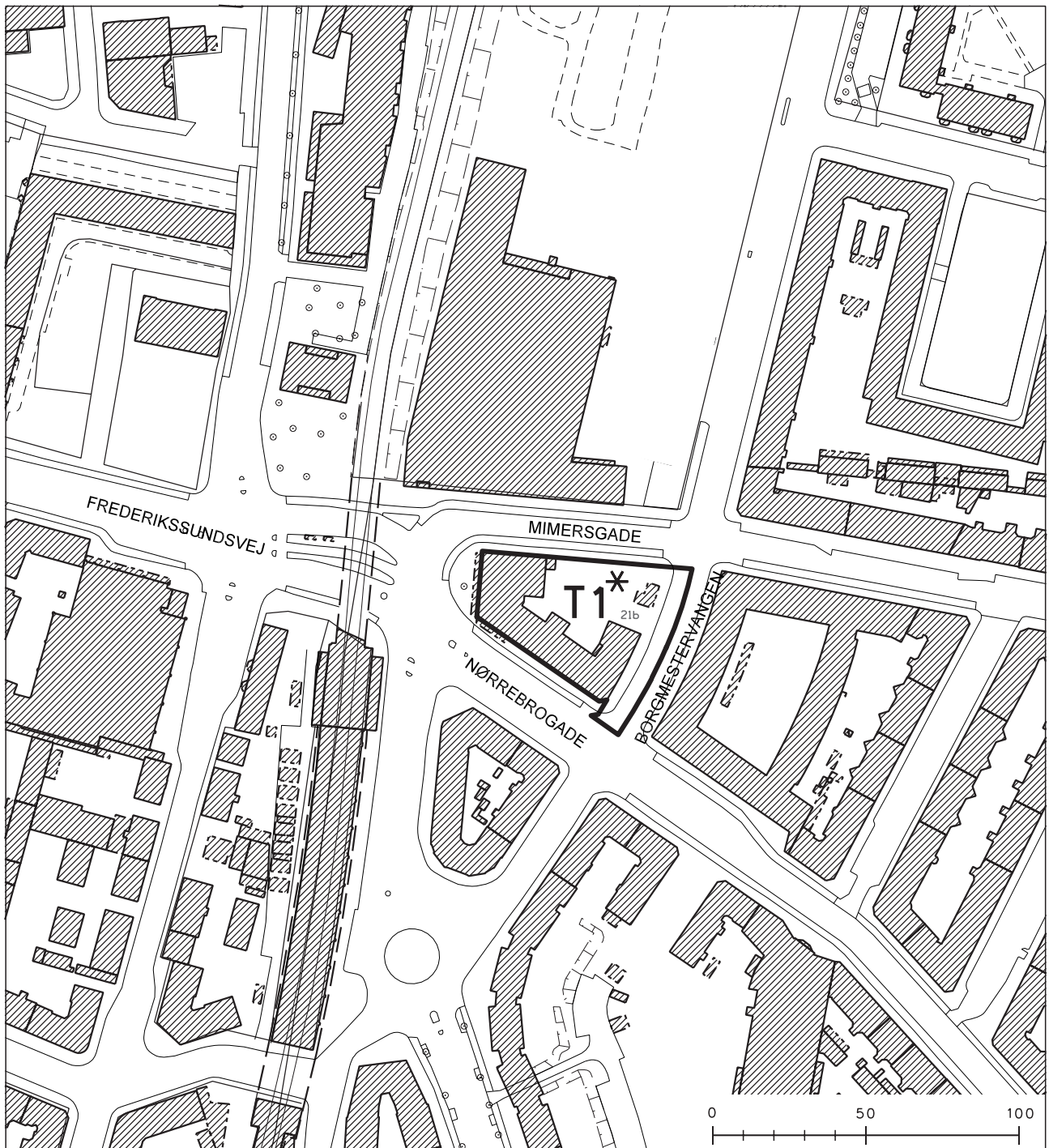
I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse eller dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelsen som anvendelsen ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

§ 13. Ophævelse af lokalplan

Lokalplan nr. 165 "Nørrebrogade", tinglyst den 7. juni 1991, aflyses for så vidt angår ejendommen, der ligger inden for lokalplanområdet.

Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som bekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i lokalplanen.
- c) 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.
- d) 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, inden et jordarbejde påbegyndes, således at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at undgå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
- e) 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 har udgivet vejledningerne "Arbejder du med jord fra Københavns Kommune, 2006" og "Håndtering af vand ved byggeri og anlæg, 2004", som kan hentes på hjemmesiden www.miljoe.kk.dk eller rekvireres på tlf. 3366 5800.
- f) Teknik- og Miljøforvaltningen kan efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt for nedsivning af uforurenat regnvand til uforurenat undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand.



Tillæg nr. xx til Københavns Kommuneplan 2005

I medfør af lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) ændres hermed rammebestemmelserne for det på tegningen viste område mellem Nørrebrogade, Mimersgade og Borgmestervangen.

Rammeændring

S2-området ændres til et T1*-område, der endvidere udvides med en del af et vejareal. For området gælder bestemmelserne for T1-områder i Kommuneplan 2005 med følgende særlige bestemmelse:

T1 - "Basargrunden":* Området kan tillige anvendes som offentligt opholdsareal.

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den

Økonomiforvaltningen

September 2007



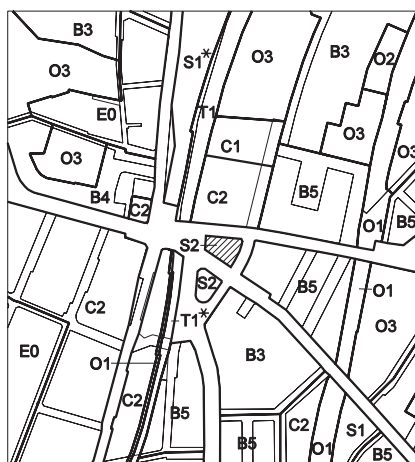
Kommuneplan 2005

I Københavns Kommuneplan 2005, Rammer for Lokalplanlægningen, er området fastlagt til serviceerhverv (S2-område) med en maksimal bebyggelsesprocent på 150 og en maksimal bygningshøjde på 24 m. Området må anvendes til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller og erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning, samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Indtil 15 pct. af etagearealet må anvendes til boliger fortrinsvis placeret i bebyggelsens øverste etager. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv. Der må normalt kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende). Langs stærkt trafikerede gader kan på nærmere vilkår tillades virksomhed på op til forureningsklasse 3 (uvæsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 50 m til boliger og lignende). I de særlige rammer for detailhandel ligger området inden for bydelscentret omkring Nørrebrogade, hvor butiksbruttoetagearealet må øges med 10.000 m². Arealet i de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.000 m² og 1.500 m².

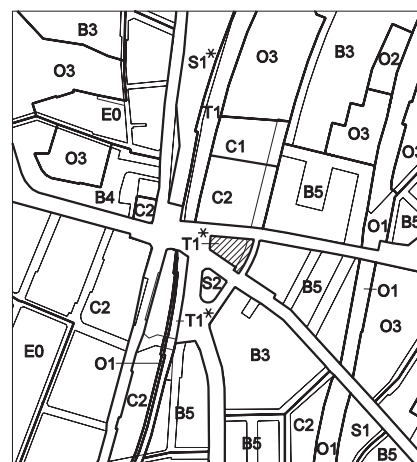
Forslag til kommuneplantillæg

Samtidig med lokalplanforslaget er der udarbejdet et forslag til tillæg til Kommuneplan 2005 for området. Heri foreslås, at rammerne for området ændres fra S2 til T1* - tekniske anlæg af offentlig/almen karakter, såsom trafik- og kommunikationsanlæg, forsynings- og andre tekniske driftsanlæg. Der må normalt kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 5 (væsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 150 m til boliger og lignende). T1-områder må anvendes til oplagspladser, samt kollektive trafik anlæg, såsom sporanlæg, tog- og busstationer, godsterminaler, værkssteds- og klargøringsanlæg med dertil hørende administration og lignende. På stationer og busterminaler kan der tillades indrettet publikumsorienterede servicefunktioner, som har naturlig tilknytning til de enkelte typer stationer og terminaler. I T1-områder fastsættes ved

*Rammer for lokalplanlægning i Kommuneplan 2005: S er områder fastlagt til serviceerhverv, C er områder fastlagt til boliger og serviceerhverv, ningen B er områder fastlagt til boliger, O er områder fastlagt til offentlige formål, institutioner m.v., og T er områder fastlagt til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter. *-bemærkninger angiver særlige bestemmelser udover de standardmæssige rammebestemmelser.*



Eksisterende rammer for lokalplanlægningen i henhold til Kommuneplan 2005.

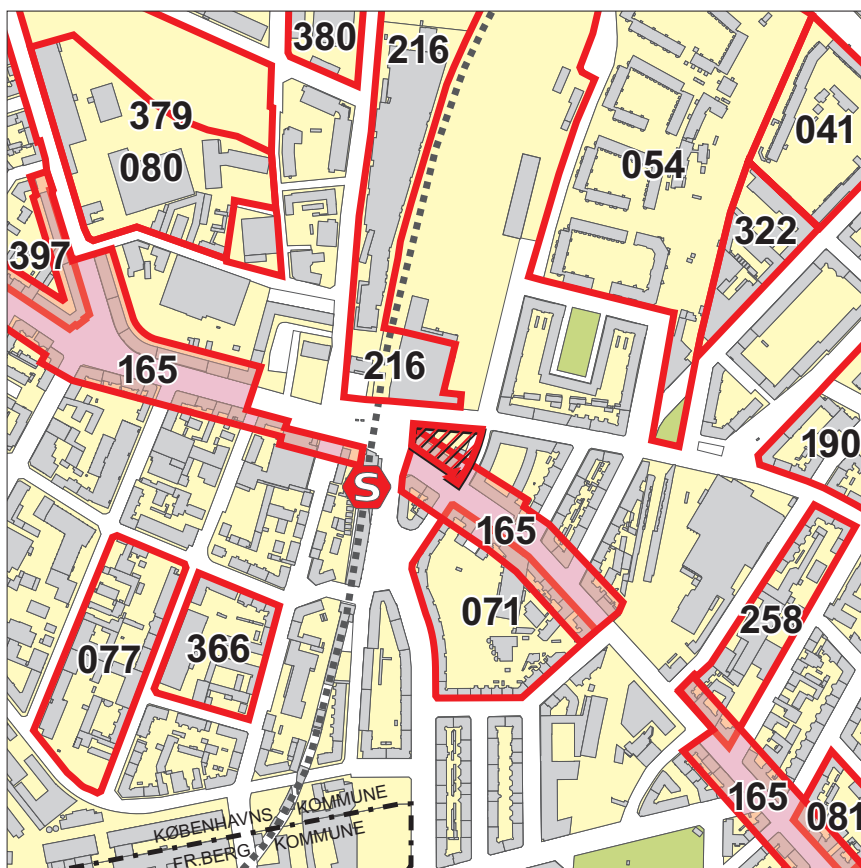


Kommuneplantillæggets forslag til nye rammer.

lokalplanlægning i fornødent omfang bestemmelser om bebyggelsesprocent og bygningshøjde under hensyn til de for områdets anvendelse nødvendige bygninger og anlæg. Endvidere fastlægges ved lokalplanlægning i fornødent omfang bestemmelser om etageantal, friarealets størrelse, og om parkeringsforhold. Enkeltområdet suppleres med en særlig *-bestemmelse, hvorefter området tillige kan anvendes til offentligt opholdsareal.

Eksisterende lokalplan

Det aktuelle område er omfattet af lokalplan nr. 165 "Nørrebrogade", for så vidt angår de nærmeste 15 m langs Nørrebrogade. Lokalplanen er en såkaldt strøg-gadelokalplan, der fastlægger den nederste etage til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker m.v. med forbud mod liberale erhverv og lignende.



Gældende lokalplaner i området. Det aktuelle lokalplanområde er skraveret.

Lokalplaner i området

Lokalplan nr. 41 "Heimdalsgade": Området fastlægges til boligformål med mulighed for indpasning af kontor- og forretningslokaler ud mod Tagensvej og Heimdalsgade samt kollektive anlæg og institutioner.

Lokalplan nr. 54 "Colongrunden": Området er inddelt i 5 underområder, hvor område A fastlægges til serviceerhverv, område B til boligformål og område C 1, C2 og C3 til offentlige formål, henholdsvis plejehjem m.m., børneinstitutioner m.m. og grønt område m.m.

Lokalplan nr. 71 "Lundtoftegade": Området fastlægges til boligformål samt publikumsorienterede serviceerhverv i den nederste etage ud mod Nørrebrogade. Endvidere er der mulighed for serviceerhverv på 1. sal ud mod Nørrebrogade samt indretning af kollektive anlæg og institutioner i området.

Lokalplan nr. 77 "Hejrevej": Området fastlægges til erhvervsformål med mulighed for indretning af pladskrævende udvalgsvarerhandel.

Lokalplan nr. 80 "Teknisk Skole" med tillæg 1: Området er inddelt i 3 underområder. Område I fastlægges til offentlige formål (erhvervsskoler og lignende). Område II og III fastlægges til erhvervsformål.

Lokalplan nr. 81 "Gormsgade": Området fastlægges til boligformål. Mod Nørrebrogade fastlægges stueetagen til publikumsorienterede serviceerhverv.

Lokalplan nr. 165 "Nørrebrogade": Den nederste etage langs Nørrebrogade m.v. fastlægges til publikumsorienterede serviceerhverv med forbud mod indretning af liberale erhverv m.v.

Lokalplan nr. 190 "Hamlets Gård": Området er inddelt i 2 underområder. Område I fastlægges til boligformål og serviceerhverv. Mod Tagensvej fastlægges den nederste etage til publikumsorienterede serviceerhverv med forbud mod liberale erhverv m.v. Mulighed for indretning af kollektive anlæg og institutioner. Område II fastlægges til boligformål med mulighed for indretning af butik- og kontorlokaler i den nederste etage samt kollektive anlæg og institutioner i området.

Lokalplan nr. 216 "Lygten": Området er inddelt i 3 underområder. Område I fastlægges til serviceerhverv med mulighed for indretning af indtil 10 pct. af etagearealet til boliger, som skal placeres i de 4 østligst beliggende punkthuse mod Tagensvej. Område II fastlægges til boliger og serviceerhverv. Mod Mimersgade fastlægges den nederste etage til publikumsorienterede serviceerhverv med forbud mod liberale erhverv m.v. Der er mulighed for indretning af kollektive anlæg og institutioner i området. Område III (Lygten Varmeværk) fastlægges til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter.

Lokalplan nr. 258 "Bragesgade": Området er inddelt i 2 underområder. Område I fastlægges til boligformål med mulighed for indretning af kollektive anlæg og institutioner. Den nederste etage mod Nørrebrogade fastlægges til publikumsorienterede serviceerhverv med forbud mod liberale erhverv m.v. Område II fastlægges til offentlige formål - institutioner m.v.

Lokalplan nr. 322 "Heimdalsgade Syd": Området fastlægges til offentlige formål og private institutioner m.v. af almen karakter.

Lokalplan nr. 366 "Svanevej": Området fastlægges til boligformål med mulighed for indretning af institutioner m.v.

Lokalplan nr. 379 "Rebslagervej": Området fastlægges til boligformål med mulighed for indretning af kollektive anlæg og institutioner.

Lokalplan nr. 380 "Bygmestervej": Området er inddelt i 2 underområder. Område I fastlægges til boliger med mulighed for indretning af kollektive anlæg og institutioner. Område II fastlægges til boliger og serviceerhverv.

Lokalplan nr. 397 "Blytækkervej": Området fastlægges til boliger med mulighed for indretning af kollektive anlæg og institutioner. I randbebyggelsen mod Frederiksborgvej, Frederikssundsvej og Glasvej må der foruden boliger indrettes serviceerhverv. Mod Frederikssundsvej fastlægges den nederste etage til publikumsorienterede serviceerhverv.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Det er vurderet, at planforslagene ikke medfører, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om planer og programmer.

Baggrunden herfor er, at der ikke umiddelbart muliggøres anlægsarbejder, der optaget i lovens bilag 3 og 4, eller projekter, der i størrelse omfang, samt i forhold til lokalplanområdets nuværende udformning og karakter vurderes at få væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser. Lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg muliggør ændret anvendelse af et relativt lille område til offentlig trafikplads og opholdsplads m.v. og muliggør derudover et meget begrænset nybyggeri i tilknytning til denne anvendelse. Både anvendelsen og det muliggjorte nybyggeri harmonerer med karakteren af det omkringliggende område og vil udgøre et miljømæssigt positivt tilskud i form af forbedring af den kollektive trafik og anlæg af en byrekreativ opholdsplads i et relativt tæt bebygget byområde med en sparsom forsyning med offentlige, rekreative arealer.

Afgørelsen har den 3. oktober 2007 været offentliggjort i Lokalavisen for Nørrebro & Nord-Vest med frist på 4 uger til at påklage afgørelsen til Naturklagenævnet. Det bemærkes, at der i forbindelse med gennemførelse af større anlægsprojekter i området, såsom en eventuel metrostation, forudsættes udarbejdet en VVM-redegørelse (redegørelse om Vurdering af Virkning på Miljøet) i henhold til lovgivningens regler herom. I forbindelse hermed indarbejdes eventuelt en miljøvurdering i henhold til lov om planer og programmer efter en konkret vurdering af behovet herfor.

Miljøforhold

Trafik: Borgerrepræsentationen har den 15. december 2005 i forbindelse med Kommuneplan 2005 vedtaget et sæt støjretningslinier, der er i overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 "Trafik i boligområder". Herefter må det indendørs trafikstøjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende ikke må overstige 35 dB(A). Jernbanestøj må ikke overstige 60 dB(A) ved boliger, daginstitutioner, skoler og lignende og disses primære opholdsarealer.

Trafikstøjniveauet langs Nørrebrogade, Mimergade og Borgmestervangen ligger i dag på henholdsvis 69 dB(A), 68 dB(A) og 65 dB(A).

Virksomheder: Teknik- og Miljøforvaltningen har vurderet, at der i eller omkring lokalplanområdet ikke er virksomheder, der giver anledning til væsentlige miljømæssige gener i forhold til den påtænkte anvendelse.

Regnvand: I henhold til Københavns Kommunes Grundvandsplan 2005 er det et mål at fastholde grundvandet under byen til drikkevandsformål samt til søer og vandløb. Teknik- og Miljøforvaltningen anbefaler derfor at denne ressource udnyttes, f.eks. til udløb til vandløb, nedsivning, til vaskeri, toiletskyl eller rekreative formål.

Tilladelse i henhold til anden lovgivning

I lokalplanforslaget gøres opmærksom på følgende forhold:

- Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til lov om museer m.v., § 26 (beskyttelse af faste fortidsminder). Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid, forinden et jordarbejde påbegyndes.
- For bygninger, der er fredet i henhold til lov om bygningsfredning, må der ikke igangsættes bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, før der opnået tilladelse hertil fra bygningsfredningsmyndighederne.
- Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Teknik- og Miljøforvaltningens anvisninger og tilladelser. Kommunen har udgivet vejledningerne "Arbejder du med jord fra Københavns Kommune, 2006" og "Håndtering af vand ved byggeri og anlæg, 2004", som kan hentes på hjemmesiden www.miljoe.kk.dk eller rekvireres på tlf. 3366 5800.
- Teknik- og Miljøforvaltningen kan give tilladelse til nedsivning af uforurennet regnvand til uforurennet undergrund efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt.

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg?

Lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område. Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, 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 der eksempelvis 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.

Kommuneplantillæggets 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 rækkefølgebestemmelser.

Kommunen kan endvidere inden for byzoner modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. 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 2007 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan "Basargrunden" og et forslag til tillæg til Kommuneplan 2005. Offentlighedsperioden løber fra den xx. xx 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 lokalplanforslagets indhold.

Plancherne er placeret i xxx xxx, xxxxx xxxxx.



Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om lokalplanforslaget i xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx.

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



Debatforum

På Center for Bydesigns hjemmeside

www.kk.dk/basargrunden har du mulighed for at komme med din mening i debatforum eller sende en indsigelse.



Adresse

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

Teknik- og Miljøforvaltningen

Center for Bydesign

Njalsgade 13

Postboks 447

1505 København V

e-mail: bydesign@tmf.kk.dk

tlf: 33 66 12 90

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