

# GLENTEVEJ

## FORSLAG TIL LOKALPLAN

Afdelingen for Plan, Analyse, Ressourcer og CO<sub>2</sub>-reduktion har besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Glentevej.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Bispebjerg.

Offentlig høringsperiode fra den 12. april til den 7. juni 2021.



# Indhold

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>	<b>Bestemmelser</b>	<b>22</b>
Lokalplanens baggrund og formål .....	3	§ 1. Formål.....	22
Lokalplanområdet og kvarteret .....	4	§ 2. Område.....	22
Lokalplanens indhold .....	7	§ 3. Anvendelse .....	22
Miljøforhold.....	12	§ 4. Veje.....	24
Bevaringsværdige bygninger .....	12	§ 5. Bil- og cykelparkering .....	24
Skyggediagrammer .....	13	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	25
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b>	<b>15</b>	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	26
Overordnet planlægning.....	15	§ 8. Ubebyggede arealer .....	28
Kommuneplan 2019 .....	15	§ 9. Støj og anden forurening.....	32
Lokalplaner i kvarteret .....	16	§ 10. Matrikulære forhold .....	32
Københavns Kommunes overordnede strategier .....	17	§ 11. Særlige fællesanlæg.....	32
Miljøkrav til byggeri og anlæg .....	17	§ 12. Retsvirkninger .....	33
Spildevandsplan .....	18	§ 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	33
Sikring mod oversvømmelse.....	18	Kommentarer af generel karakter .....	33
Vandforsyningsplan .....	19	Tegning 1 · Områdeafgrænsning .....	34
Varmeplanlægning .....	19	Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage) og 2. etage.....	35
<b>Tilladelser efter anden lovgivning</b>	<b>20</b>	Tegning 2b · Anvendelse 3. etage og op.....	36
Affald .....	20	Tegning 3 · Veje.....	37
Jord- og grundvandsforurening .....	20	Tegning 4 · Cykelparkering .....	38
Museumsloven.....	21	Tegning 5a · Bebyggelsens omfang og placering.....	39
Rottesikring .....	21	Tegning 5b · Port.....	40
Bilag IV-arter, herunder flagermus .....	21	Tegning 6a · Altaner og terrasse 3. etage .....	41
		Tegning 6b · Altaner og terrasse 4. etage.....	42
		Tegning 7a · Byrum.....	43
		Tegning 7b · Kantzoner .....	44
		Tegning 7c · Beplantning .....	45
		<b>Hvad er en lokalplan</b>	<b>46</b>
		<b>Praktiske oplysninger</b>	<b>Bagsiden</b>

# Redegørelse



Området set fra sydvest. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader er navngivet. Luffoto: Kortforsyningen, 2019.

## Lokalplanens baggrund og formål

Formålet med lokalplanen er at muliggøre indretning af boliger i del af ejendommen Glentevej 67-69.

En bygherre ønsker at ombygge og renovere en eksisterende erhvervsbygning.

Glentevej 67-69 er et tidstypisk elementbyggeri i beton, opført 1954.

Bygningen er 77 m lang og knap 23 m dyb, og det er derfor ikke muligt at indrette boliger med tilstrækkeligt dagslys i de nederste etager. Derfor indrettes stueetagen og 2. etage til erhvervslokaler med kontorfunktion og en lille café mod gaden, mens der på 3. etage indrettes ungdomsboliger og på 4. etage større familieboliger med udvidede terrasseanlæg og nye indeliggende altaner. På taget indrettes en grøn taghave, med adgang for alle ejendommens beboere. Med de nye boliger til både unge og familier, samt bevaringen af arbejdspladser i de to nederste etager, lever den fremtidige blandede funktion op til intentionen om at skabe en mere mangfoldig og blandet befolknings sammensætning i området.

Samtidig bevares en markant del af Glentevejs industrielle bebyggelses karakter og identitet med genanvendelsen af den eksisterende industribygning.

Byggeønskerne forudsætter lokalplan, som muliggør at der indrettes boliger i ejendommen.

Med vedtagelse af nærværende lokalplan aflyses lokalplan 274 på ejendommen Glentevej 67-69.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Lokalplanområdet omfatter Glentevej 67-69, som ligger i en karré, der afgrænses af Glentevej, Vibevej, Nattergalevej og Mågevej.

Med sin lange facade er bygningen i høj grad definerende for oplevelsen af Glentevej. Den er opført som kontorbygning med en rytmisk, veldefineret facade. Bygningen virker, efter nutidens målestok, ensformig og lidt afvisende i sit materialevalg, som består af aluminium og glas.

Udearealerne er udlagt til parkering i gården. Mod Glentevej findes træer, som har fået lov til at vokse vildt og nu til dels læner sig ind mod facaden.

Det naturlige terræn falder mod øst, og det har derfor været nødvendigt at tilføje et ret skæmmende rampeanlæg for at sikre niveaufri adgang.

Karréen består af blandet erhvervs- og institutionsbebyggelse mod Glentevej. Glentevej 67-69 er opført i 1954, mens Glentevej 61-65 er opført i 1969. Øvrig bebyggelse er nyere og efter 1990. Mod Vibevej, Nattergalevej og Mågevej er karréen afgrænset af en markant, planlagt boligbebyggelse i røde tegl, opført 1928.

Der er tale om en meget lang, smal L-formet karré, som tydeligt adskiller de uplanlagte, blandede områder mod øst og de velplanlagte boligområder mod vest.

### Kvarteret

Glentevej er en del af det område der kaldes 'Fuglekvarteret' i Nordvest i bydelen Bispbjerg. Området afgrænses af de tæt befærdede hovedtrafikårer Hillerød-gade og Borups Allé mod syd og vest, og af Frederikssundsvej og Nordre Fasanvej mod nord og øst.

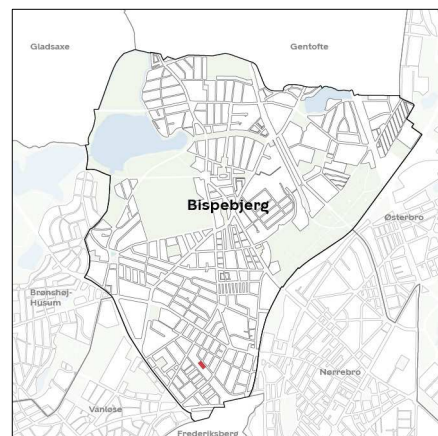
Fuglekvarteret er skarpt opdelt af de store veje Nordre Fasanvej/Lygten, Frederikssundsvej, Hulgårdsvej Borups Allé.

Langs Frederikssundsvej, der er gammel indfaldsvej til København, er der opført traditionel randbebyggelse i fire etager med udnyttet tagetage, som det også findes i brokvarterene. Bebyggelsen er opført i slutningen af 1800-tallet og begyndelsen af 1900-tallet. Ofte er der butikker eller andre serviceerhverv i stueetagen og boliger på de øvrige etager.

Mellem Glentevej og Frederikssundsvej består området af uplanlagte erhvervsbebyggelser fra forskellige perioder, og der er kun bevaret få ældre bygninger.

Mod nordvest domineres fuglekvarteret af store planlagte boligbebyggelser fra 1920'erne og 1930'erne. De er opført som stokbebyggelser eller karreer i 2-4 etager i røde tegl og med saddeltage. Bebyggelserne ligger i grønne omgivelser, ofte med små for- og/eller baghaver. Inspirationen til bebyggelserne skal findes i den engelske havebevægelse fra begyndelsen af 1900-tallet, som har dannet grundlag for mange meget fine boligbebyggelser i første halvdel af 1900-tallet.

Området mellem Glentevej og Nordre Fasanvej er derimod karakteriseret ved at være meget blandet både med hensyn til typologi, byggeår og anvendelse. Det har oprindeligt været et uplanlagt område med en blanding af værksteder,



Områdets placering i bydelen.

småindustri og boliger opført i 1800-tallet og begyndelsen af 1900-tallet. Tilsvarende kvarterer findes nord for Frederikssundsvej.

En ligeså uplanlagt omdannelse har siden fundet sted i en stor del af området. Det betyder, at området i dag ikke ligner andre kvarterer i bydelen.

### **Egenart**

Bydelen Bispebjerg er præget af store forskelle mellem de fem kvarterer indbyrdes, såvel som den måde, de har udviklet sig på, både i samspil med hinanden og i forhold til resten af København. Den rummer således nogle af Københavns største grønne områder, med bl.a. de grønne arealer ved Ryparken, Emdrup Sø, hospitalsparken ved Bispebjerg hvor der i gamle dage gik kvæg på græs, og især Utterslev Mose, som er et populært mål for udflugter.

I skarp kontrast til den mere åbne og grønne bystruktur i disse kvarterer står Nordvest som bydelens tættest bebyggede område, med et stort antal små og mellemstore erhvervsbyggerier i selvgroede industriområder, kombineret med en fortættet boligmasse, der med en gennemsnitsstørrelse på 65 m<sup>2</sup> er Københavns laveste.

Samlet rummer Bispebjerg bydel alle typer boliger, fra store palævillaer langs Utterslev Mose, til parcelhuse, rækkehuse og lejlighedskarreer, hvor der også findes en del almene boligbyggerier.

Den selvgroede industrielle karakter er en markant del af kvarterets historiske identitet.

Ud mod Frederikssundsvej, er området omkring Glentevej præget af 3-5 etagers karrébebyggelser med boliger, kombineret med mindre erhvervsejendomme og institutionsbyggerier.

Denne del af området bærer præg af en rig variation på tids- og byggestilsepoker, hvor man finder den sammenflettede struktur der er så karakteristisk for bygningsmassen i Nordvest. Bydelen kan således for nogle fremstå rodet og ustruktureret, men de mange selvgroede forskelligheder, der står ret op og ned ad hinanden, signalerer samtidig en fleksibilitet og mulighed for videre udvikling, der kan opleves også at pege forhåbningsfuldt mod fremtiden for området.

### **Mobilitet**

Glentevej ligger ca. 500 m fra det offentlige trafiknudepunkt ved Nørrebro Station med busser, S-tog og Metro. Der er således let adgang fra Glentevej til såvel offentlig transport som til nogle af byens hovedtrafikåre for privat biltrafik, og med den planlagte forlængelse af den grønne cykelsti mod Hareskoven, forbedres forbindelserne for cyklister i fremtiden også til både indre by og til de grønne rekreative områder uden for bydelen.

Området er også velforsynet med kollektiv trafik i form af flere busforbindelser på Borups Allé, Frederikssundsvej og Lygten, alle indenfor en afstand på 200-500 m fra lokalplanområdet.

### **Almene boliger**

Krav om minimum 25 % almene boliger stilles ikke, fordi det samlede etageareal for nye boliger i lokalplanen er under minimumsgrænsen på 3.200 m<sup>2</sup>.



Glentevej 61-69 på hjørnet af Vibevej.



Glentevej 67-69 set fra nordvest.



Hjørnet af Vibevej og Nattergalevej.



Boligbebyggelse på den nordvestlige side af Nattergalevej.



Glentevej 71 set fra nordvest.



Glentevej 67-69 set fra nordvest.

## Lokalplanens indhold

### Indledning

Lokalplanen muliggør udvikling af en ejendom til blandet bolig og serviceerhverv.

Bygningens facader istandsættes og fornyes.

Byrum og udearealer vil i fremtiden opleves mere grønne og med flere træer, ligesom der skabes flere opholdsmuligheder både på terræn og på en ny tagterrasse.

Bygningens facade underopdeles samtidig med, at rytmen og styrken fra dens oprindelige design fortolkes og bruges i en ny sammenhæng. Bygningens eksisterende bærende struktur i beton vil være synlig på udvalgte steder i bygningens interiør.

Stueetagen åbnes op mod den nye kantzone, og kan rumme funktioner som café og erhverv. Store glaspartier forbinder inde og ude, så bygningen bliver en del af gadens liv.

Arkitektonisk blødes bygningen op ved brug af træ som nyt facade materiale. Sol-lameller i træ skaber dybde, og facadens og indeliggende terrasser og nye trappeopgange bidrager yderligere til et nyt tredimensionelt spil over den lange facade. Lys og skygge både i facaden og boligerne bliver et nyt livgivende element i arkitekturen.

Grønne elementer på facaden i form af stedsegrønne plantevækster binder kantzone og den store grønne tagterrasse sammen i en vision om en grønnere by.

På de to øverste etager indrettes boliger. Ungdomsboliger på 3. etage og fleksible familieegnede boliger på 4. etage. Ungdomsboligerne er store nok til unge par og familieboligerne kan nemt deles af flere mennesker som bofællesskaber.

Facade og tag fornyes. Her bruges materialer som er miljøvenlige og nemme at vedligeholde. Træ på facader og trælameller vil stå ubehandlet og med tiden patinere i sølvgrå farver. Vinduesrammer udføres i lakeret aluminiumsrammer i en varm mørkegrå tone.

Der indrettes fælles altaner på 3. etage og fælles tagterrasse. Til familieboligerne på 4. etage indrettes private tagterasser eller altaner. Værn på altaner vil variere afhængig af hvor de er placeret på bygningen og kan udføres i træ, stål og glas. Som en væsentlig del af bygningens transformation behandles udearealer med blik på fællesskab og bynatur. Det skaber tryghed og glæde, ikke kun ved selve boligen men også selve stedet man bor. Der indrettes fælleskøkkener og en mindre beboercafé i bygningens stueetage.

Matriklen har et ca. 3 m bredt vejudlæg som er ret unikt i bymæssig sammenhæng. Sammen med den meget faldende grund, skaber det rigtige gode muligheder for at bearbejde kantzonen mellem bygning og vej i niveauer, som et egentligt byrum.

Trappeanlægget i kantzonen udføres hovedsageligt i overflade med betonsten samt sideflader i træ. Materialerne skal kunne tåle relativt hårdt brug samtidig med at de skal patinere smukt.

Bygningens gårdrum og tag er udlagt med mange mindre opholdsarealer og differentierede rum. Der findes plads til leg, afslapning samt dyrkning af grønt og

blomster. I gårdrummet er der adgang for både husets erhvervslejere og bygningens beboere. På sigt vil de to funktioner smelte mere sammen, og man kan forestille sig bygninger hvor bofællesskaber og arbejdsfællesskaber integreres.

### **Anvendelse**

Området fastlægges til boliger og serviceerhverv, således at de to nederste etager fastlægges til serviceerhverv, mens der i de to øverste etager muliggøres indretning af boliger.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

### **Infrastruktur**

Adgang til ejendommen for biler og cykler sker fra eksisterende overkørsel fra Glentevej.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

Det vurderes, at den ændrede anvendelse ikke vil medføre øget trafik af betydning.

### **Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet**

Renovering og modernisering af bygningen vil påvirke bymiljøet positivt. Det samme vil den blandede anvendelse med boliger og serviceerhverv.

Stueetage mod Glentevej åbnes med store glaspartier, og der tænkes indrettet café eller lignende. De øverste to etager indrettes til en blanding af boformer med hovedvægten lagt på boliger under 50 m<sup>2</sup>, samt store familieboliger på mindst 95 m<sup>2</sup>, der også kan anvendes til fleksible delejligheder.

Udearealerne indrettes med grønne opholdsarealer og kantzone mod Glentevej. Der indrettes en tagterrasse med et grønt opholdsareal og mulighed for byhaver.

### **Bilparkering**

Boliger: 1 plads pr. 214 m<sup>2</sup>

Kollegie- og ungdomsboliger: 1 plads pr. 857 m<sup>2</sup>

Erhverv: 1 plads pr. 143 m<sup>2</sup>

Kontorer: 1 plads pr. 143m<sup>2</sup>

Butikker: 1 plads pr. 143 m<sup>2</sup>

Parkeringspladserne etableres i parkeringskælder, og der kan kun være parkering på terræn i begrænset omfang.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.



## Cykelparkering

Der skal være følgende pladser til cykelparkering pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal:

Boliger:	4
Ungdomsboliger:	4
Erhverv:	3
Butikker:	4

For boliger, ungdomsboliger, erhverv og butikker skal 1 plads pr. 500 m<sup>2</sup> ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

## Bebyggelsens placering og udformning

Der fastsættes bestemmelser som muliggør reovering af eksisterende facader med træbeklædning og -lameller samt begrønning. Der fastsættes bestemmelser om etablering af nye, indeliggende altaner og tagterrasser.

Ombygningen skal ske med respekt for bygningens oprindelige, tidstypiske, ryt-miske facadeudformning.

Der muliggøres ikke ny bebyggelse bortset fra mindre bygninger så som renovationsskur, cykelskure, drivhuse og lignende.

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

## Byrum

Friarealerne i kantzoner, på terræn og på tagterrasser skal udformes, så de bidrager til øget beplantning og begrønning i området.

Der indrettes fri- og opholdsarealer for beboere og brugere i gården og for beboerne på tagterrassen.

Mod Glentevej indrettes en urban kantzone med opholds- og siddemuligheder og indpasning af cykelparkering.

Mod gården indrettes en kantzone med opholdsmuligheder primært for ansatte og brugere af bygningens erhvervsdel.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

## Træer og anden beplantning

Lokalplanen bestemmer at 2 bevaringsværdige træer mod Glentevej sikres, og at der plantes mindst 6 nye træer. Desuden plantes 9 mindre træer i plantekasser eller lignende på tagterrasse og i kantzone mod gård. Der fastsættes bestemmelser om etablering af plantebede i byrum og kantzoner, herunder plantebede til facadebeplantning.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

## Ekspropriation

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



Illustrationsplan, der viser indretning af området i overensstemmelse med lokalplanen Illustration: Lars Gitz Architects.

## Kommuneplan 2019

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

Området må anvendes til boliger og serviceerhverv, så som administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Endvidere kan der etableres kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv. Boligandelen skal udgøre mellem 40 og 75 % af etagearealet, men kan efter nærmere vurdering nedsættes til 25 %.



Visualisering, der viser et eksempel på facade mod Glentevej i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Lars Gitz Architects.



Visualisering, der viser et eksempel på facade mod gård i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Lars Gitz Architects.



Visualisering, der viser et eksempel på ny facade mod Glentevej set fra sydvest i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Lars Gitz Architects.

## Miljøforhold

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, som vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 973 af 25. juni 2020 med senere ændringer).

### Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

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

Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag. Der er endvidere ikke tale om et projekt, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

### Trafikstøj er under vejledende grænseværdier

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

### Miljømæssige gener fra virksomheder

Lokalplanen ligger indenfor konsekvenszonen af en produktionsvirksomhed, som Teknik- og Miljøforvaltningen fører tilsyn med.

Tranevej Auto Service er omfattet af autoværkstedsbekendtgørelsen og der kan forventes støj, og trafik ved denne type virksomhed.

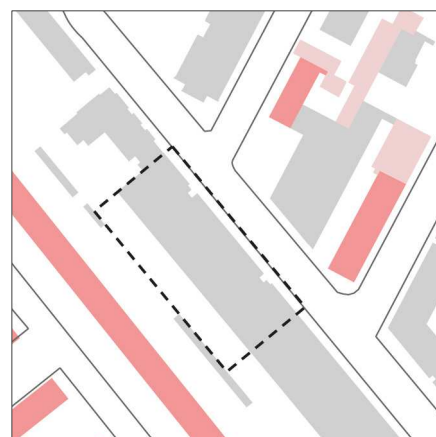
Autoværksteder er omfattet af støjrestriktioner der afhænger af afstanden til forureningsfølsom anvendelse. Der er forureningsfølsom anvendelse tættere på virksomheden og den nye lokalplan ændrer derfor ikke i reguleringen af virksomheden.

#### *Københavns Kommune vurderer*

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

## Bevaringsværdige bygninger

Bygningen er ikke udpeget som bevaringsværdig. Den er ikke SAVE registreret, men vurderes at have en middel bevaringsværdi.



- Middel bevaringsværdi (4-6)
- Lav bevaringsværdi (7-9)
- Uden bevaringsvurdering
- Områdeafgrænsning

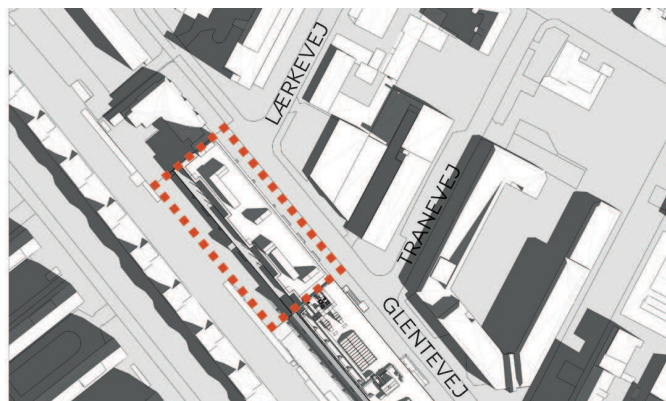
SAVE-kort.

## Ekisterende forhold

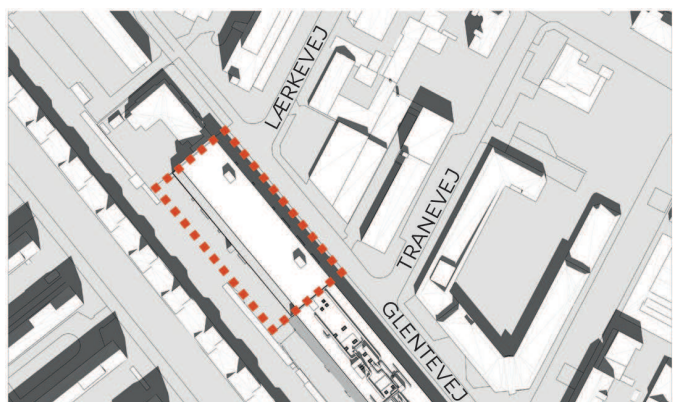


21. marts kl. 9.00

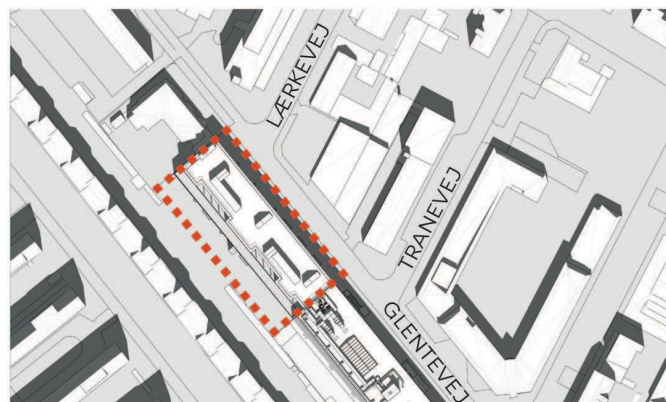
## Muliggjort med lokalplanen



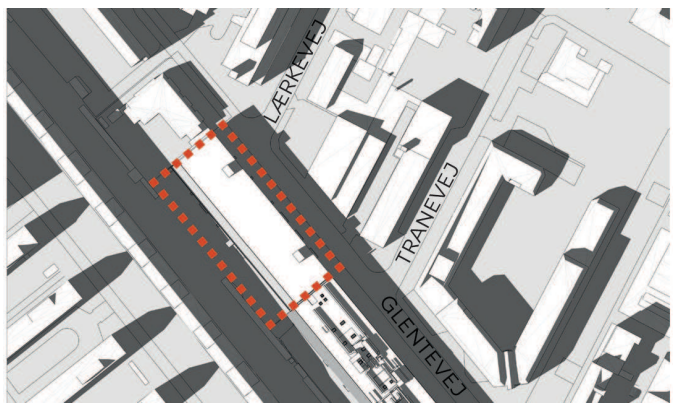
21. marts kl. 9.00



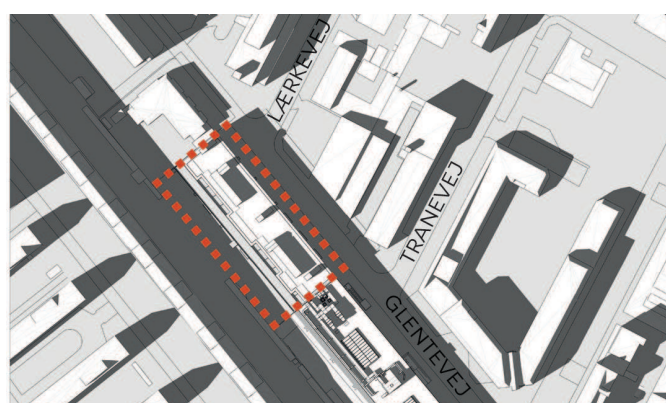
21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 16.00



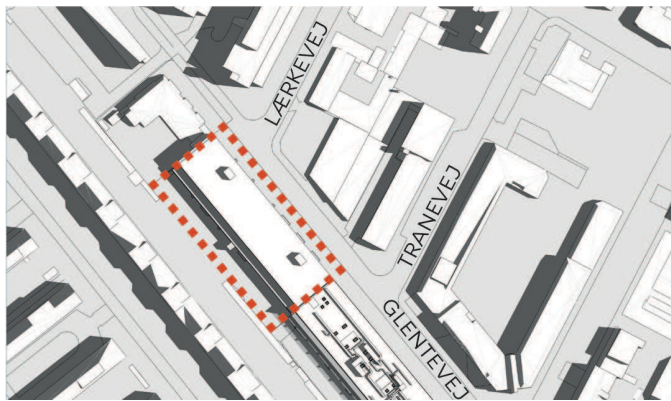
21. marts kl. 16.00

## Skyggediagrammer

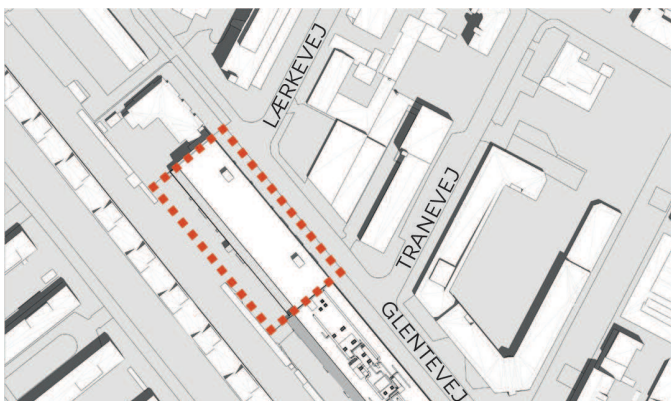
Skyggediagrammerne viser, at påbygning af tagterasse, taghuse og ovenlys ikke påvirker omgivelserne.

Illustrationer: Lars Gitz Architects.

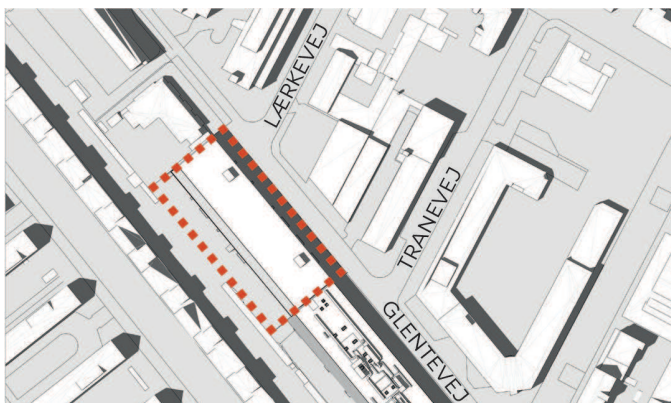
## Eksisterende forhold



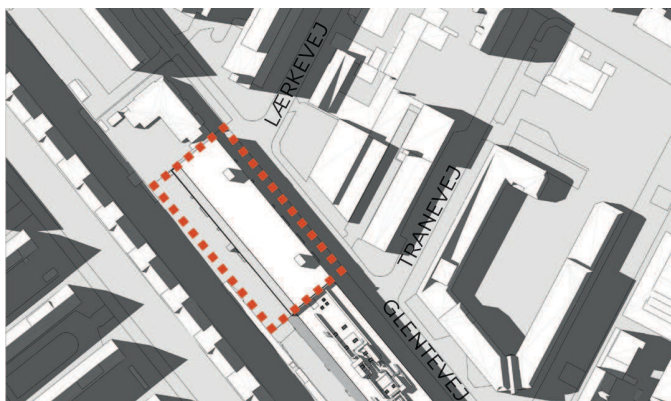
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00

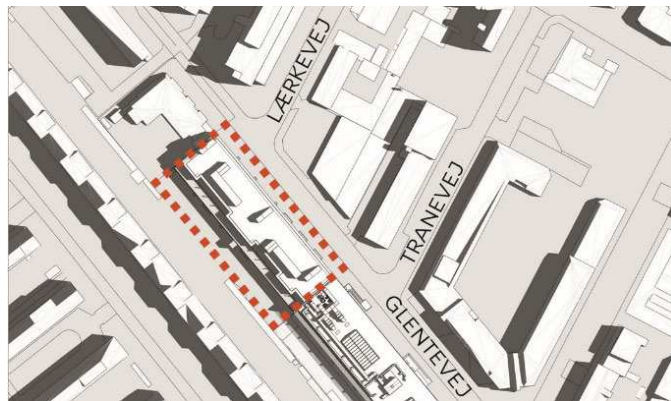


21. juni kl. 16.00

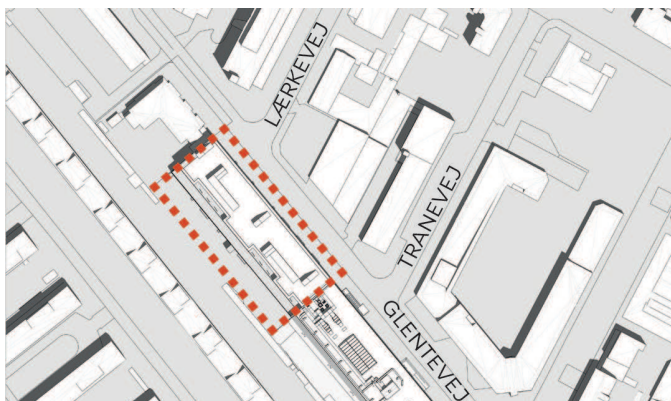


21. juni kl. 19.00

## Muliggjort med lokalplanen



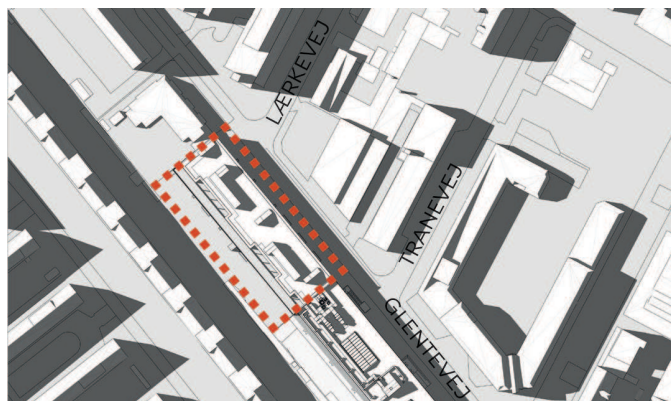
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2019

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

## Kommuneplan 2019

### Rammeområde for boliger og serviceerhverv

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

### Bebyggelsesprocent

I kommuneplanrammen er bebyggelsesprocenten fastlagt til 110.

### Bydelsplan

Bispebjerg Lokaludvalg udarbejder hvert fjerde år en bydelsplan. Det er lokaludvalgets visionspapir og arbejdsprogram. Bydelsplanen fungerer som et inspirationskatalog for Borgerrepræsentationen og forvaltningerne, og den giver indblik i de lokale problemstillinger, der optager borgerne.

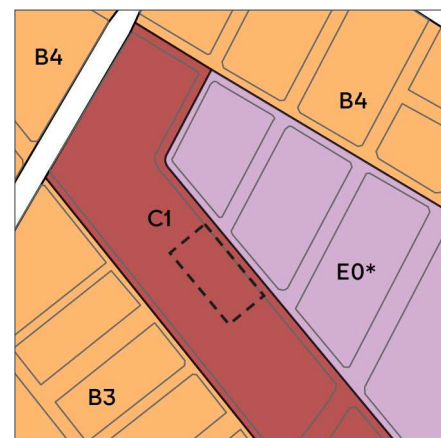
Bydelen Bispebjerg omfatter kvarterene Bispebjerg, Utterslev, Emdrup, Ryparken- Lundehus og Nordvest.

I bydelsplanen sammenfattes områdets rigt varierede kvaliteter og potentialer, og der peges samtidigt på en række mulige løsninger af de problemer og udfordringer der også er karakteristiske for området.

Bispebjerg Lokaludvalg ønsker at understøtte en udvikling med flere familieboliger, og at omdannelsen af erhvervsområder sker med en respekt for kvartets egenart og den industrielle bygningsarv samtidig med at der fastholdes plads til iværksætterier. De bemærker desuden, at der mangler grønne områder, plads til foreninger, lokale mødesteder og udeservering.

Løsningsforslagene kan opsummeres i følgende punkter:

- Bedre adgang til grønne og rekreative omgivelser.
- Steder der i højere grad indbyder til ophold og møde.
- Mere varieret befolkningssammensætning.
- Enklere og mere fremkommelige trafikforbindelser for alle typer trafik.
- Begrænsning af støj i de forskellige områder fra især trafik.
- Skybrudshåndtering som en del af Københavns Skybrudsplan, bl.a. med omdannede byrum og flere grønne arealer.



- B, B2-5** Områder til boliger (høj tæthed)
- C, C1-3** Områder til boliger og serviceerhverv
- E, EO-2** Områder til blandet erhverv
- \*** Områder med særlige bestemmelser

----- Områdeafgrænsning

Gældende rammer i Kommuneplan 2019.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan 274 Musvågevej

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til boligformål bortset fra ejendommene Glentevej 61-69, som fastlægges til serviceerhverv.

Med vedtagelse af nærværende lokalplan, aflyses lokalplan 274 på matr.nr. 142, Utterslev, Glentevej 67-69.

### Lokalplan 77 Hejrevej-Karréen

Formålet med lokalplanen er at fastlægge et tidligere industriområde til blandet erhverv og administration.

### Lokalplan 80 Teknisk Skole

Formålet med lokalplanen er at fastlægges størstedelen af et tidligere industriområde til offentlige formål i form af erhvervsskoler, bibliotek og lignende. Den resterende del af området bevares til erhvervsformål.

### Lokalplan 146 Vibevej

Formålet med lokalplanen er at opretholde et område til erhvervsformål, lettere industri og administration.

### Lokalplan 165 Nørrebrogade

Formålet med lokalplanen er, at Frederiksborggade, Nørrebrogade og de indre dele af Frederikssundvej samt Frederiksborgvej skal fastholdes som handeleggade ved at fastlægge anvendelsen af nederste etage til publikumsorienterede serviceerhverv og ved at fastsætte bestemmelser om udformning af facader på disse erhverv.

### Tillæg 1 til lokalplan 165 Nørrebrogade

Formålet er at fastholde del af Frederiksborggade som handeleggade med publikumsorienterede serviceerhverv, samt regulere facadeudformning.

### Lokalplan 366, Svanevej

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til boligformål og at sikre bevaringsværdig bebyggelse.

### Lokalplan 397 Blytækervej

Formålet med lokalplanen er at fastholde et boligområde præget af overvejende større, familieegnedede boliger og med publikumsorienterede strøggadefunktioner ud mod Frederikssundsvej og den sydligste del af Frederiksborgvej, at fastlægge mulighed for at etablere serviceerhverv, så det multifunktionelle præg i området videreudvikles, og at regulere strøggadernes facadeudformning

### Lokalplan 402 Ørnevej

Formålet med lokalplanen er at fastholde området til boligformål.

### Lokalplan 458 Vibevej 25

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til offentlige formål i form af kulturelle funktioner som kulturhus/moské samt blandet serviceerhverv og håndværk.

### Lokalplan 529 Grøndalsvængets Skole

Formålet med lokalplan er at muliggøre udvidelse af den eksisterende skole.

### Lokalplan 575 Kampsportens Hus

Formålet med lokalplanen er opførsel af et nyt Kampsportens Hus på et område, der i dag fremtræder som et ikke planlagt restareal i byen. Byggeriet opføres mod



— Gældende lokalplaner

- - - Lokalplanforslag

- - - - - Områdeafgrænsning

Lokalplaner i kvarteret.



de befærdede veje ved Nørrebro Station og skal være en markant del af byrummene heromkring. På bagsiden af byggeriet indrettes friarealer med beplantning, træer og arealer der kan benyttes som en integreret del af aktiviteterne af huset og af beboerne i de omkringliggende boligbebyggelser.

### **Lokalplan 603 Drejervej**

Formålet med lokalplanen er at muliggøre udvikling af et område til blandet bolig og serviceerhverv, herunder publikumsorienterede serviceerhverv mod Lygten.

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

## **Københavns Kommunes overordnede strategier**

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen. De kan ses her: [www.kk.dk/indhold/bolig-byggeri-og-byliv](http://www.kk.dk/indhold/bolig-byggeri-og-byliv)

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

Københavns Kommune arbejder med bæredygtighed i forhold til social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed. I lokalplanen er der bestemmelser, der sikrer social bæredygtighed ved en blanding af ungdomsboliger og familieboliger, herunder boliger, der egner sig til bofællesskaber. Økonomisk bæredygtighed søges opnået ved, at bygherre ønsker at genanvende en eksisterende bygning samt ved anvendelse af langtidsholdbare materialer.

## **Miljøkrav til byggeri og anlæg**

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

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

### **Bæredygtighedscertificeringer af større byggerier**

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

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

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

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

## **Miljøkrav til anlægsprojekter og mindre byggerier**

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

'Miljø i byggeri og anlæg 2016' kan findes på hjemmesiden:  
[www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

## **Spildevandsplan**

### **Kloakering**

Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører ikke, at kloakeringsforholdene skal ændres.

### **Lokal håndtering af regnvand**

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

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

Byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet for eksempel kobber, zink og tombak, må kun bruges, hvis regnvandet bliver rensset, inden det nedsives eller udledes til et vandområde.

## **Sikring mod oversvømmelse**

### **Skybrudssikring**

Københavns Kommune har i 2012 vedtaget en skybrudsplan. Der er vedtaget projekter på offentlige arealer, der skal sikre, at København højst oplever skader ved oversvømmelser efter skybrud én gang hvert 100. år. Når projekterne er gennemført, vil det vil betyde, at der under et 100-års skybrud højst står 10 cm vand på terræn ved skel mellem det offentlige og private rum. Projekterne vil blive gennemført løbende frem til ca. 2040.

Grundejere skal selv beskytte deres bygninger mod en vanddybde på 10 cm ved skel mod det offentlige rum.

Udformning af byggeri og terræn skal ske på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger.

### **Skybrudsprojekt udenfor lokalplanområdet**

Glentevej vil blive etableret som forsinkelsesvej. Vandet ledes til Vibevej, som er kombineret skybruds- og forsinkelsesvej frem til skybrudsbassin på hjørnet af Vibevej og Ørnevej.

Bebyggelse og terrænbearbejdning i lokalplanområdet må ikke være til hinder for gennemførelse af forsinkelsesvejen.

### **Sikring mod stigende grundvand**

I kystnære og havnenære områder og andre områder med højtliggende grundvandsspejl bør underjordiske konstruktioner sikres mod konsekvensen af et stigende grundvandsspejl.

## Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan som kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase:

Vandforsyningsplan

## Varmeplanlægning

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

Den eksisterende bygning er en blokvarmecentral og aftager i dag fjernvarme. Ejendommen er derfor omfattet af aftagepligt til fjernvarme. Hvis der ønskes andre former for opvarmning både primær og supplerende skal der tages kontakt til [virkmiljoe@tmf.kk.dk](mailto:virkmiljoe@tmf.kk.dk) for vejledning om dispensationsmuligheder.

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme, og må ikke anvende supplerende varmekilder.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald samt Affaldsbekendtgørelsen. Derudover skal Arbejdstilsynets vejledning D.2.24 'Krav til adgangsvej' overholdes. Se: [www.amid.dk/](http://www.amid.dk/)

## Boliger

Affaldet skal placeres bolignært og i terræn. Kommunen skal have nem adgang til affaldet og skal kunne holde lovligt i umiddelbar nærhed af dette.

Beholderantal, antal miljøstationer og disses indretning skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kravene. Se: [www.kk.dk/affald](http://www.kk.dk/affald). Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering, jf. [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

## Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv. Se: [www.kk.dk/erhvervsaffald](http://www.kk.dk/erhvervsaffald)

## Jord- og grundvandsforurening

Der er ikke viden om jordforurening på ejendommen. På naboejendommen matr.nr. 315 Utterslev er der konstateret jordforurening på vidensniveau 2.

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenet, jf. jordforureningsloven § 72b.

For arealer kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 kræver bygge- og anlægsarbejde eller ændret arealanvendelse tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Bygherre skal forinden, som grundlag for tilladelsen, sørge for at foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser.

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

Bortledning af mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.

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

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

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

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

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

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

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

## Museumsloven

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

## Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters leveduligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 2, § 4.

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

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

## Bilag IV-arter, herunder flagermus

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

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

Det planlagte vil ikke beskadige eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV eller beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, herunder flagermus. Der er ikke yngle- eller rasteområder indenfor lokalplanområdet.

Det planlagte vil ikke beskadige eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV. Det kan ikke udelukkes, at der findes flagermus i de træer, der er muliggjort fældet i lokalplanen, og at yngle- eller rasteområder for flagermus dermed kan blive beskadiget eller ødelagt, hvis de fældes. Der må derfor ikke fældes træer, før grundejer har undersøgt, om der er flagermus i dem. Fældning af træer kan i givet fald alene ske fra 1. september til 31. oktober, hvor flagermus hverken yngler eller er gået i vinterhi.

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 1466 af 6. december 2018.

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder for eksempel i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 265 af 21. marts 2019.

# Bestemmelser

## § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv,
- at ændringer af eksisterende bebyggelse udformes, så de passer til Københavns og stedets egenart,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetageres (1. etageres) anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur,
- at sikre området mod oversvømmelse fra regnvand,
- at fremme de pejlemærker, der findes i 'Fællesskab København', som er en vision for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne er en levende by, en by med kant og en ansvarlig by.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommen matr.nr. 142, Utterslev, København. Området må ikke udstykes yderligere.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

*Boliger og serviceerhverv*

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv, samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

### Stk. 2. Boligandel

Boligandelen må højst udgøre 50 % af bruttoetagearealet.

Indtil 65 % af bruttoetagearealet til boliger må anvendes til kollegie- og ungdomsboliger, jf. stk. 3 punkt e).

### Stk. 3. Boligstørrelser

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

- a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af etagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet.

Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 50 m<sup>2</sup>.

- b) Bestemmelserne gælder for området under ét og beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgode behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktions- evne eller særlige sociale problemer.
- d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofælles- skaber. Disse boliger skal have en størrelse på mindst 65 m<sup>2</sup> i gen- nemsnit. Ingen boliger må være mindre end 50 m<sup>2</sup>. Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktivi- teter. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
- e) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger, der skal have et areal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup>, jf. stk. 2. Ungdomsbo- liger må højst udgøre 65 % af bruttoetagearealet til boliger.
- f) Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme matrikel kan Teknik- og Mil- jøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendoms-mæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

#### **Stk. 4. Fællesarealer**

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fæl- lesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af brutto- etagearealet for familieboliger og 2 % for kollegie- og ungdomsboliger.

For bebyggelse til særlige boformer kan fællesarealer ikke være fælles for andre bebyggelser.

##### **Kommentar**

*Fællesarealer for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, samt fritids-, idræts- og sundheds- fremmende funktioner og lignende.*

#### **Stk. 5. Erhverv over boliger**

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

##### **Kommentar**

*Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves forskellige former for erhverv, så længe erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp og ejendommens og kvarterets præg af boligområde fastholdes.*

#### **Stk. 6. Forurenende virksomhed**

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

### **Stk. 7. Placering af anvendelse**

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

Første og anden etage må kun anvendes til serviceerhverv. Der må dog indrettes fælles beboerlokaler, så som vaskeri, værksted, mødelokale og/eller lignende i 1. etage og/eller på 2. etage.

Tredje og fjerde etage må kun anvendes til boliger.

## **§ 4. Veje**

### **Stk. 1. Vejlinje**

Mod Glentevej opretholdes den eksisterende vejlinje, jf. tegning 3. Der må ikke etableres nye overkørsler mod Glentevej.

### **Stk. 2. Nedlæggelse af vejarealer og ophævelse af vejudlæg**

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

#### **Kommentar**

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

### **Stk. 3. Afvigelser**

Uanset bestemmelserne i stk. 1-2 må der ved vejkryds og overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner m.v. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

## **§ 5. Bil- og cykelparkering**

### **Stk. 1. Bilparkering**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til parkering.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Boliger: 1 plads pr. 214 m<sup>2</sup>

Kollegie- og ungdomsboliger: 1 plads pr. 857 m<sup>2</sup>

Erhverv: 1 plads pr. 143 m<sup>2</sup>

Kontorer: 1 plads pr. 143 m<sup>2</sup>

Parkering skal etableres i konstruktion i kældre.



## Stk. 2. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal:

Boliger:	4 pladser (mindst 50% skal være overdækket)
Ungdomsboliger:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Erhverv:	3 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)

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

Boliger, ungdomsboliger, erhverv og butikker: 1 plads pr. 500 m<sup>2</sup>

Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i kælder.

Cykelparkering på terræn skal placeres som vist på tegning 4.

### Kommentar

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

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Der må ikke opføres yderligere bebyggelse bortset evt. mindre bygninger, jf. stk. 3.

### Stk. 2. Bebyggelsens højde

- Bygningshøjden må ikke være mere end 20 m.
- Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningsvolumenet. Der må dog placeres mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation samt opbygninger til servicering af elevatorer. Solenergianlæg og nødvendig teknik skal placeres minimum 5 m inde på taget målt fra facaden. Bygningshøjden, fastsat oven for, kan overskrides med op til 1,5 m for teknik og 2,5 m for elevator- og trappetårne, når de er nødvendige for at kunne udnytte udendørs opholdsareal på tag.

### Stk. 3. Mindre bygninger

Der må opføres én mindre, fritliggende bygninger i én etage på maksimum 50 m<sup>2</sup> i byrum A, tegning 7a. Derudover må der opføres højst 5 mindre bygninger så som pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, legehuse og lignende med et samlet areal på højst 50 m<sup>2</sup> i byrum A og B, tegning 7a.

## Kommentar

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

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Facader

- a) Materialerne skal være glas, metal, træ og/eller natursten. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- b) Farverne skal være grå og/eller brune. Mindre facadepartier må være hvide, sorte eller gråblå.
- c) Der må ikke bruges plastik-, zink eller kobbermaterialer.
- d) Mindst 10 af facadens lodrette søjler skal markeres med træbeklædning fra terræn til tag inklusive værn om tagterrasser.
- e) På 3. og 4. etage skal lodrette, lukkede facadepartier beklædes med træ.
- f) På 2. til 4. etage skal mindst 20% af facaderne forsynes med trælameller. Lamellerne må højst være 5 cm brede og 15 cm dybe. Afstanden mellem lamellerne skal være mindst 15 cm. Lamellerne må udformes krumme eller vinkles, så de danner reliefvirkning. Lamellerne må være gennemgående over flere etager.
- g) Facaderne vandrette etageadskillelser skal beklædes med farvet glas eller metal.
- h) Stueetager skal overvejende fremtræde i glas jf. stk. 2, punkt c).
- i) Facaderne skal begrønnes jf. bestemmelserne i § 8, stk. 7.
- j) Der skal være mindst 3 indgange fra gade.
- k) Porte og låger skal være i gitter eller glas.
- l) Byrum, indgangspartier, portåbninger og passager skal belyses.

Belysning må ikke være til ulempe for omgivelserne.

Effektbelysning er ikke tilladt.

### Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier

- a) Vinduesrammer og døre skal være i metal og/eller træ.
- b) Vinduerne skal placeres regelmæssigt og have en bredde på 80-120 cm. Vinduer skal udføres med spinkle rammer i metal. Bredden på rammer må højst være 60 mm. Der må ikke være sprosser.
- c) Mindst 80 % af stueetagens (1. etages) facadelængde skal være gennemsigtigt glas
- d) Mindst 60 % af 2. etages facadelængde være gennemsigtigt glas.
- e) Mindst 40 % af 3. og 4. etages facadelængde skal være gennemsigtigt glas
- f) De gennemsigtige partier i stueetage (1. etage) skal være mindst 3 m høje. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- g) Der skal anvendes vinduesglas uden spejlvirkning.

- h) I boliger må vinduer og døre kun have ruder, som man kan se igennem fra begge sider.
- i) Bebyggelsen skal have indgange i begge facader. Mindst et sted skal man kunne passere igennem bygningen fra gade til gård.
- j) Port skal placeres som vist på tegning 5b.
- k) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, belysning eller anden markering.

### **Stk. 3. Tage**

- a) Tage skal være flade. Tage på mindre bygninger, jf. § 6, stk. 3, kan udføres med hældning på højst 25 grader.
- b) Mindst 50 % af tagfladen skal anvendes til opholdsareal og taghaver/terrasser jf. § 8, stk. 6.
- c) Værn om altaner, taghaver/tagterrasser skal være i glas, træ og/eller metal. Værn må begrønnes.
- d) Tage, der ikke anvendes til opholdsareal eller solenergianlæg, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende. Evt. drivhuse eller glaspavilloner er ikke omfattet af denne bestemmelse.
- e) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- f) Om solenergianlæg og teknik på tage henvises til § 6, stk. 2.

### **Stk. 4. Altaner, karnapper, altangange**

- a) På 3. etage skal alle boliger forsynes med franske altaner og/eller indeliggende altaner. Indeliggende altaner skal have en bredde på mindst 2 m og en dybde på mindst 1,5 m.
- b) På 3. etage skal der være mindst tre helt eller delvist indeliggende altaner på facade mod gade og to på facade mod gård fælles for beboerne som vist på tegning 6a. Altanerne skal have en bredde på mindst 2,6 m, en dybde på mindst 2,8 m og må højst have et fremspring i forhold til facaden på 1,5 m.
- c) På 4. etage skal alle boliger forsynes med indeliggende altaner og/eller tagterrasser som vist på tegning 6b. Indeliggende altaner skal være mindst 2,8 m brede og mindst 1,5 m dybe. Tagterrasser skal være samme bredde som boligens facade og have en dybde på mindst 3 m.
- d) Altanværn skal være i klart glas, metal og træ.
- e) Der må ikke være altangange.
- f) Der må ikke være karnapper.

### **Stk. 5. Reklamer**

- a) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som for eksempel lysviser eller animerede reklamer på facader, gavle og hustage.
- b) Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

## § 8. Ubebyggede arealer

### Stk. 1. Friarealers størrelse

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

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver til ophold kan indregnes i friarealet.

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

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

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

Teknik- og Miljøforvaltningen kan dispensere til, at friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under ét, under forudsætning af at friarealprocenten fortsat overholdes.

#### Kommentar

*Der kan dispenseres mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at friarealprocenten svarer til kravet for de involverede ejendomme under ét.*

### Stk. 2. Bevaringsværdige træer

De på tegning 7c viste bevaringsværdige træer må, udover sædvanlig pleje, ikke beskæres eller fældes.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til beskæring eller fældning af et træ efter en vurdering af træets alder, størrelse, karakter, placering og sundhedstilstand. Der kan blive stillet krav om genplantning, men det gælder ikke, hvis et træ er sygt, dødt eller faldet i en storm.

#### Kommentar

*En ejer har pligt til at passe på et bevaringsværdigt træ. Beskadiges det, er det at betragte som en fældning eller beskæring, der skulle have været søgt dispensation til. I den situation kan der kræves genplantning.*

*For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder.*

### Stk. 3. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

#### **Stk. 4. Terrænregulering**

Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 1 m i forhold til det eksisterende terræn. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m jf. dog § 8, stk. 7.

#### **Stk. 5. Placering og indretning af ubebyggede arealer**

Byrum og kantzoner skal placeres og indrettes, som vist på tegning 7a og 7b, og som det fremgår nedenfor.

Byrum skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere. Byrum B, tagterrasse er ikke omfattet af denne bestemmelse.

#### **Stk. 6. Byrum**

*Byrum A, Gård*

Byrum måles fra kantzonens yderkant.

Byrummet skal indrettes med muligheder for leg, ophold og aktiviteter så som sports- og træningsfaciliteter.

Der skal være mindst 90 m<sup>2</sup> bede med beplantning.

Mindst 150 m<sup>2</sup> af de befæstede arealer skal gives en permeabel belægning.

Højst 300 m<sup>2</sup> må være befæstet med ikke-permeabel belægning.

Befæstede arealer skal være i:

- Beton i farven grå
- Natursten i form af granit, skifer og/eller sandsten.
- Tegl i farven grå
- Træ
- Grus i farven grå/brun

Der skal være et legeareal på mindst 35 m<sup>2</sup> med siddemulighed.

Der skal være mindst 4 stk. faste bænke.

Der skal plantes mindst 4 træer.

Der skal være mindst 4 træer i plantekasser eller lignende.

Der må højst være 50 cykelparkeringspladser som vist på tegning 4.

Der skal være en sti, som vist på tegning 7a med en bredde på mindst 1,5 belagt med fast belægning.

Der må kun hegnes langs skel. Hegn skal være hæk suppleret med trådhegn eller mur i tegl, der begrønnes. Hegn må højst være 180 cm høje målt i forhold til det omgivende terræn.

*Byrum B, tagterrasse*

Byrummet skal indrettes med muligheder for leg, ophold og evt. aktiviteter så som sports- og træningsfaciliteter

Der skal være mindst 5 bede med beplantning i form af buske og stauder og/eller nyttehaver. Bedene skal hver være mindst 16 m<sup>2</sup>. Derudover skal alle ovenlysvinduer på taget placeres i plantebede med beplantning. Ovenlysvinduer må højst være 1 m over tagterrassens niveau.

Der skal være mindst 135 m<sup>2</sup> græsareal i niveau med den øvrige befæstelse.

Der skal være mindst 10 faste bænke.

Befæstede arealer skal være i træ, metal og/eller beton. Faldunderlag på legearealer må være andet materiale.

Der skal være mindst 5 træer, som plantes i plantekasser, bede eller lignende.

## **Stk. 7. Kantzoner**

*Kantzone a mod vej*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 3 m.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

I kantzonen skal der være et hævet areal til terrasse/trappe/rampe med en højde svarende til gulvniveau i stueetagen og en dybde på mindst 2 m målt vinkelret på facaden.

Mellem det hævede niveau og fortovet skal kantzonen udformes som trappe eller lodrette flader med beplantning.

Det hævede areal må hegnes værn i glas, åbent gitter eller lignende. Værnet må højst være 110 cm. højt målt i forhold til det hævede dæk.

Der må indpasses højst 60 cykelparkeringspladser, som placeres i mindst 5 grupper med plads til højst 16 cykler i hver gruppe, som vist på tegning 4.

Der skal plantes mindst 2 træer som vist på tegning 7c.

Befæstede arealer skal være i:

- Beton i farven grå
- Natur sten i form af granit, skifer eller sandsten.
- Tegl i farven grå

*Kantzone b mod gård*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 3 m.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

I kantzonen skal der være et hævet areal til træterrasse med en højde svarende til gulvniveau i stueetagen og en dybde på mindst 2 m målt vinkelret på facaden.

Kantzonen må ikke hegnes.

Befæstede arealer skal være i:

- Beton i farven grå
- Natur sten i form af granit, skifer eller sandsten.
- Tegl i farven grå
- Træ

Der skal være 5 bede med facadebeplantning langs facaden i en dybde på 0,5 målt vinkelret på facaden og en længde på mindst 100 cm parallelt med facaden.

Der skal være mindst 5 faste bænke.

### **Stk. 8. Beplantning**

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

Der skal plantes mindst 4 træer i byrum A og 2 i kantzone a som vist på tegning 7c.

Omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m<sup>2</sup> areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes 3 eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m<sup>2</sup>.

Træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på op til 6 m.

Der skal plantes mindst 4 træer i byrum A og 5 i byrum B i plantekasser eller lignende som vist på tegning 7c. Træerne skal kunne opnå en højde på 3 m.

Der skal være mindst 5 bede med facadebeplantning langs facaderne i kantzone a og kantzone b, som vist på tegning 7c. Bedene skal have en dybde på 0,5 målt vinkelret på facaden og en længde på mindst 100 cm parallelt med facaden.

#### **Kommentar**

*Det anbefales, at der bruges specialkonstruerede vækstjorde med stort indhold af lava og pimpsten. Træer bør plantes i et plantehul, der er 1 m dybt, og råjord under plantehullet bør løsnes. Træer, der plantes på konstruktion, bør have et bed, der er 1-1,5 m dybt. Overkanten af bedet bør højst være 0,4 m over det befæstede areal. Det anbefales, at anden beplantning på konstruktion plantes i et plantehul, der er minimum 0,5 m dybt.*

### **Stk. 9. Betingelse for ibrugtagning**

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 7c viste nye træer er plantet.

### **Stk. 10. Dispensation**

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

## § 9. Støj og anden forurening

### Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

Støjniveauet må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i  $L_{den}$  (dB):

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger, grundskoler og daginstitutioner: 58

*Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>):*

- Boligers opholdsrum, undervisningsrum i grundskoler og daginstitutioners opholdsrum: 46

- Hoteller: 51

*Indendørs med lukkede vinduer:*

- Hotellers, boligers, grundskolers og daginstitutioners opholdsrum: 33

- Administration og liberale erhverv: 38

#### Kommentar

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

### Stk. 2. Støj fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

#### Kommentar

*Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007 og tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner'.*

### Stk. 3. Krav om dokumentation for overholdelse af grænseværdier som betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

## § 10. Matrikulære forhold

Området må ikke udstykkes yderligere.

## § 11. Særlige fællesanlæg

For området gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret de i § 8, stk. 6 fastlagte byrum og den i § 8, stk. 7 fastlagte kantzone.



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

#### **Kommentar**

*Det kan ikke forventes, at alle fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og der vil derfor være mulighed for, at der dispenseres tidsbegrænset fra bestemmelserne. Dispensation forudsætter, at der kan godkendes et forslag til fællesanlæggenes udformning og en tidsplan for etableringen.*

### **§ 12. Retsvirkninger**

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

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

### **§ 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter**

Lokalplan 274, Musvågevej bekendtgjort den 19. november 1996 ophæves i sin helhed på matr.nr. 142, Utterslev, København med vedtagelse af nærværende lokalplan.

#### **Kommentarer af generel karakter**

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

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

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

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

# Tegning 1 · Områdeafgrænsning

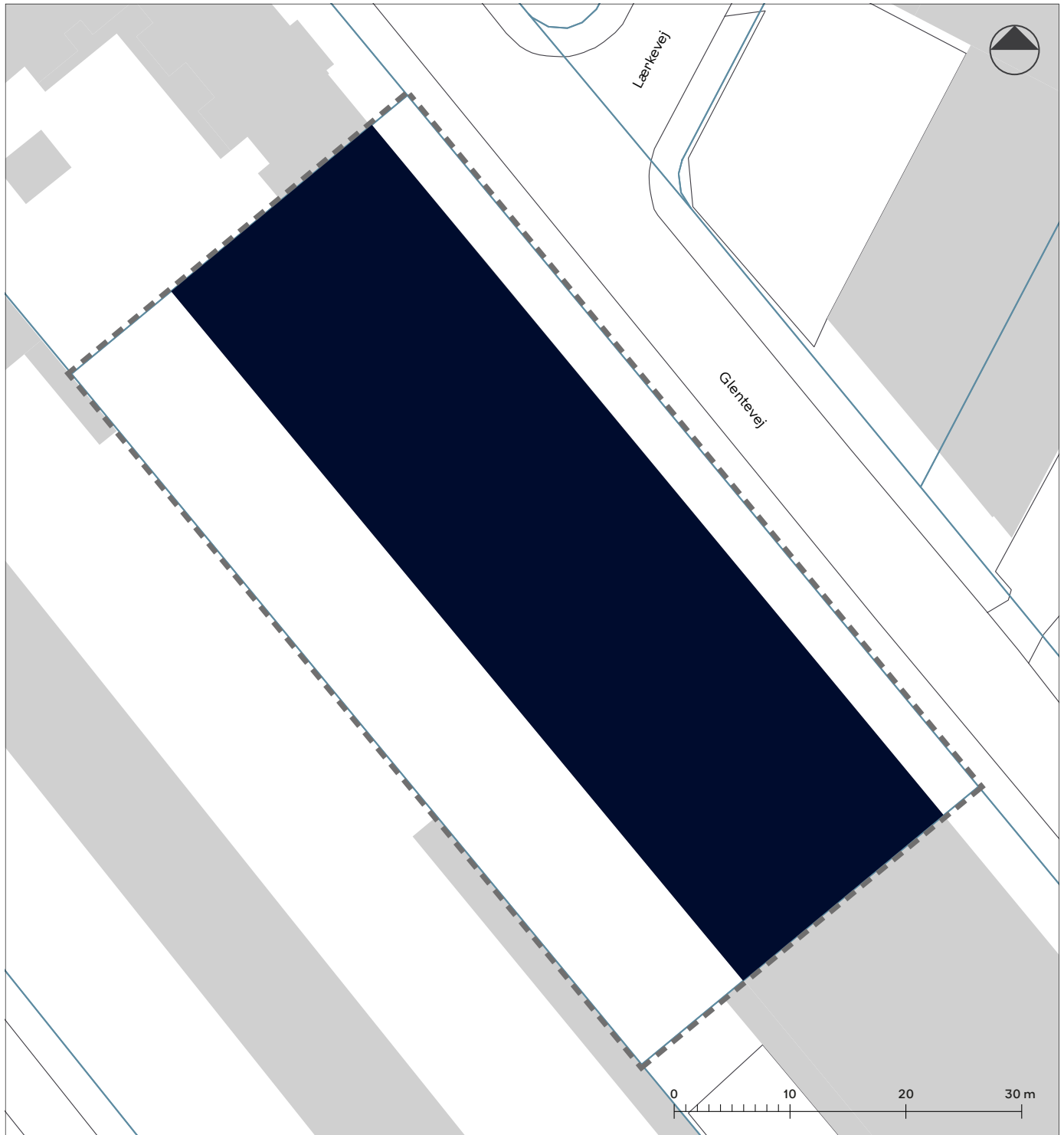


--- Områdeafgrænsning

XX Matrikel

■ Eksisterende bygning


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



 Erhverv

 Områdeafgrænsning

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

 Byggefelt

## Tegning 2b · Anvendelse fra 3. etage og op



 Bolig

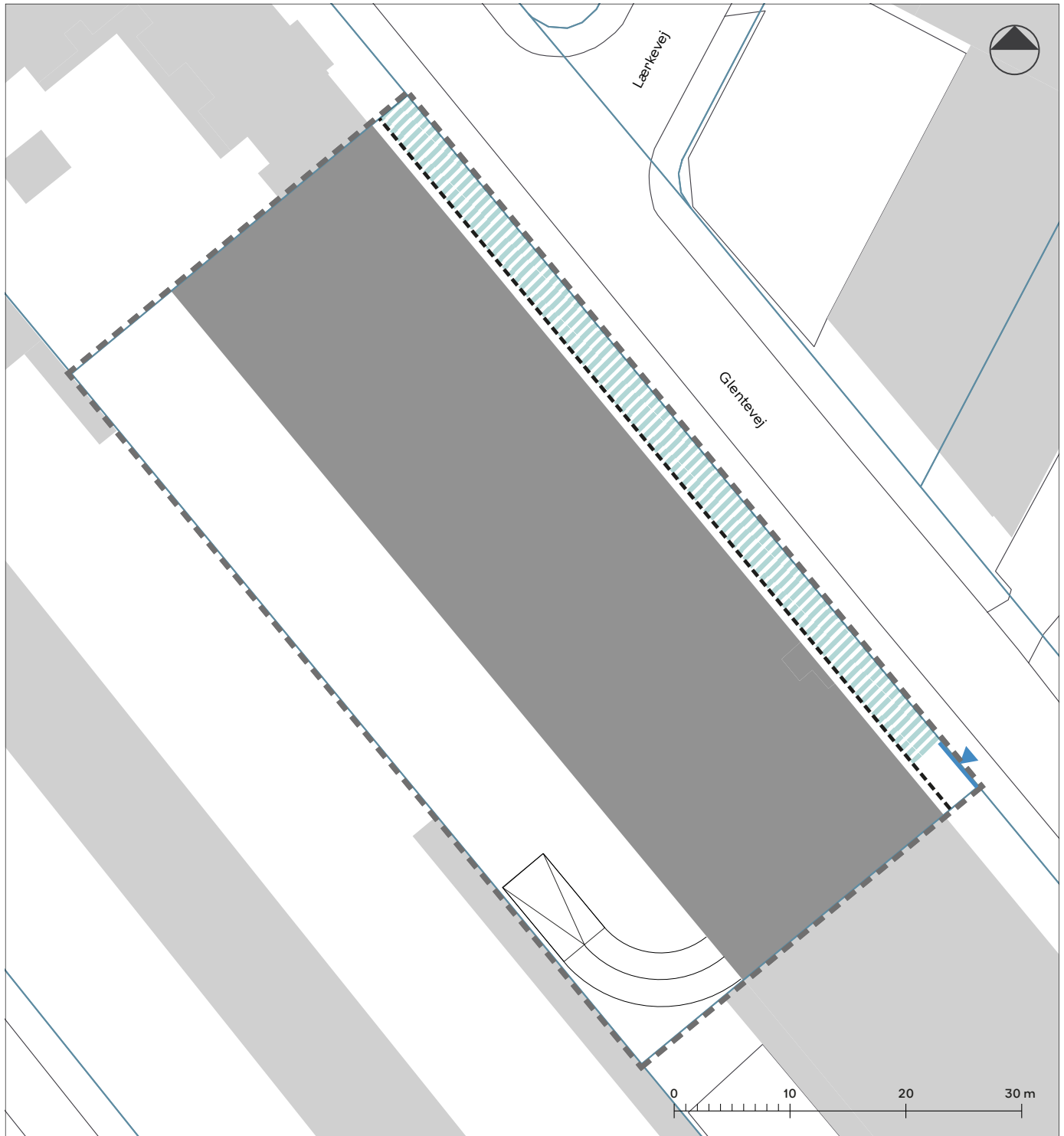
 Områdeafgrænsning


 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

 Byggefelt

# Tegning 3 · Veje



 Vejareal, der kan nedlægges

 Rampe


 Områdeafgrænsning

 Matrikelskel

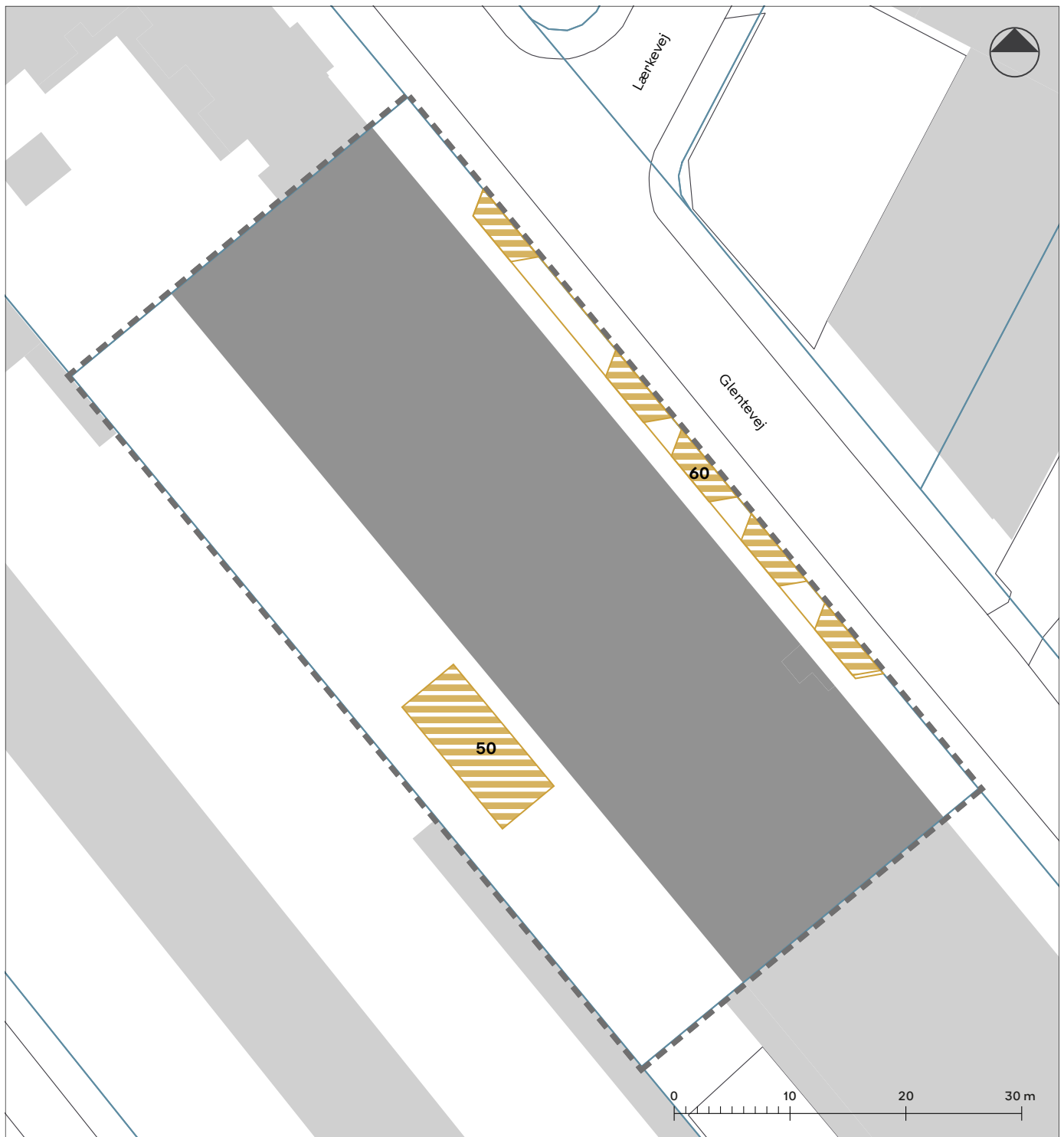
 Eksisterende bygning


 Byggefelt

 Eksisterende vejlinje

 Eksisterende overkørsel

## Tegning 4 · Cykelparkering



 Cykelparkering på terræn med angivelse af antal pladser

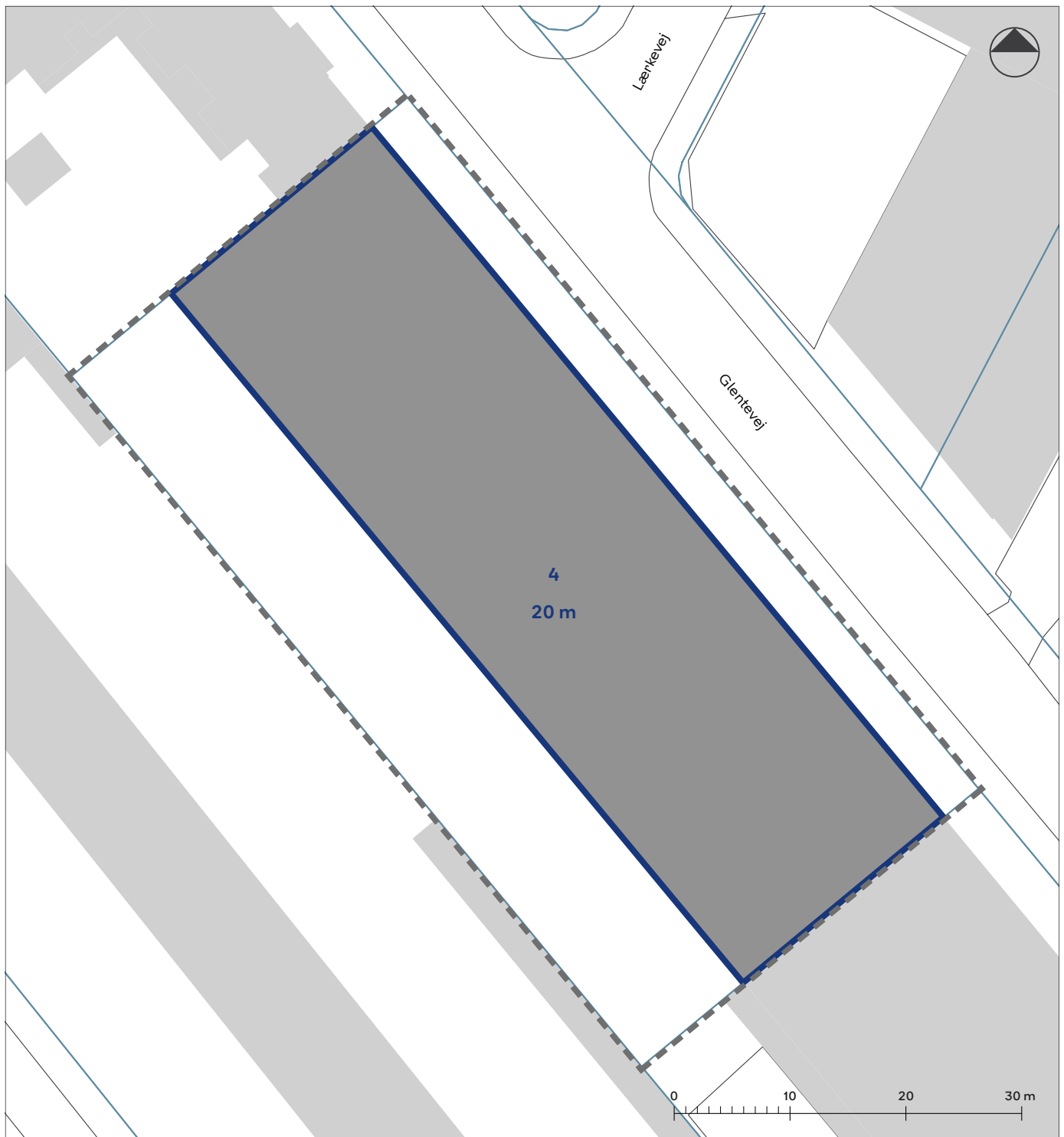
 Områdeafgrænsning

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

 Byggefelt

## Tegning 5a · Bebyggelsens omfang og placering



**—** Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant

**■** Byggefelt

**x** Maksimalt etageantal

**xx m** Maksimal højde

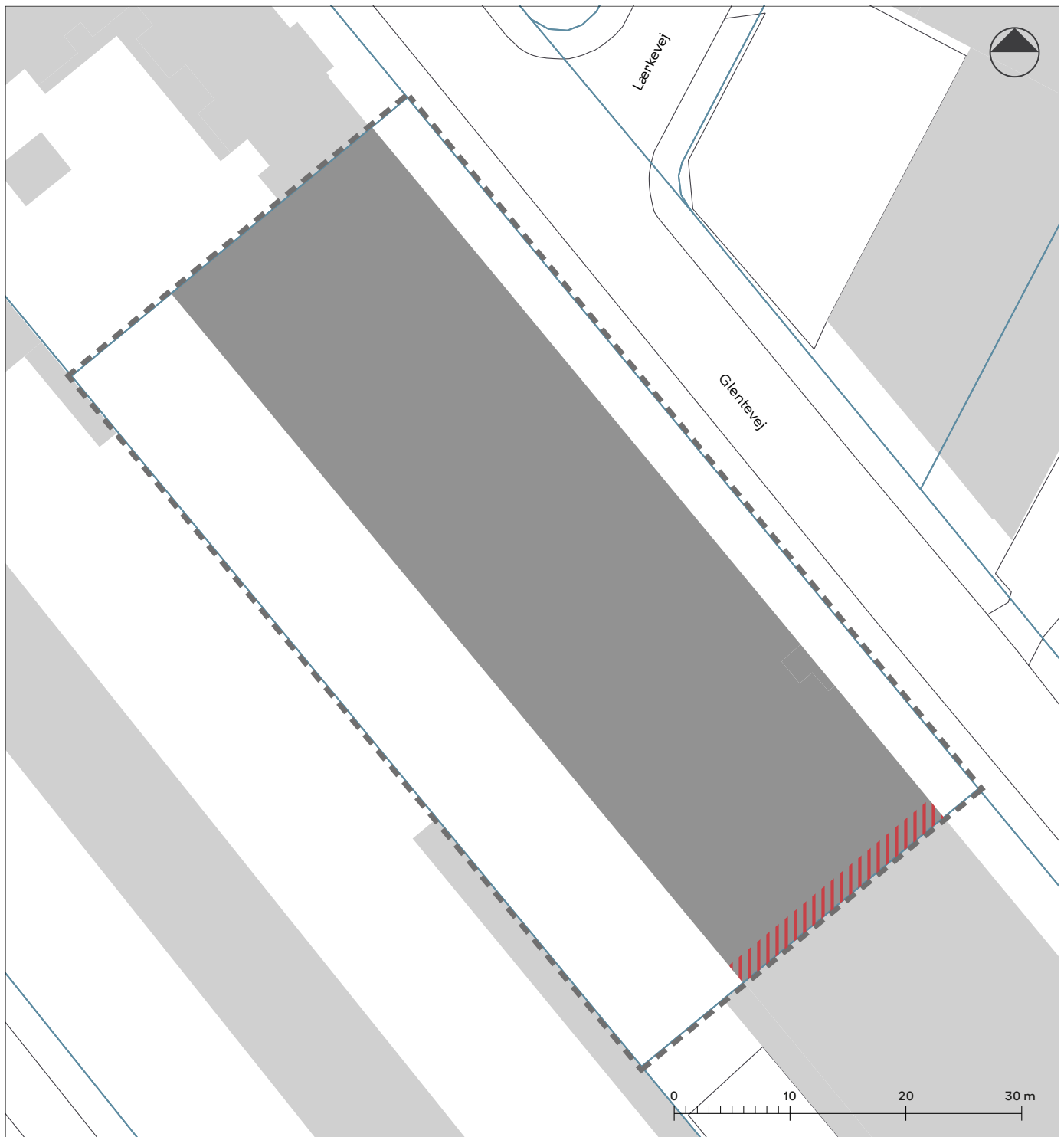
**- - -** Områdeafgrænsning

**—** Matrikelskel

**■** Eksisterende bygning

**■** Byggefelt

## Tegning 5b · Port

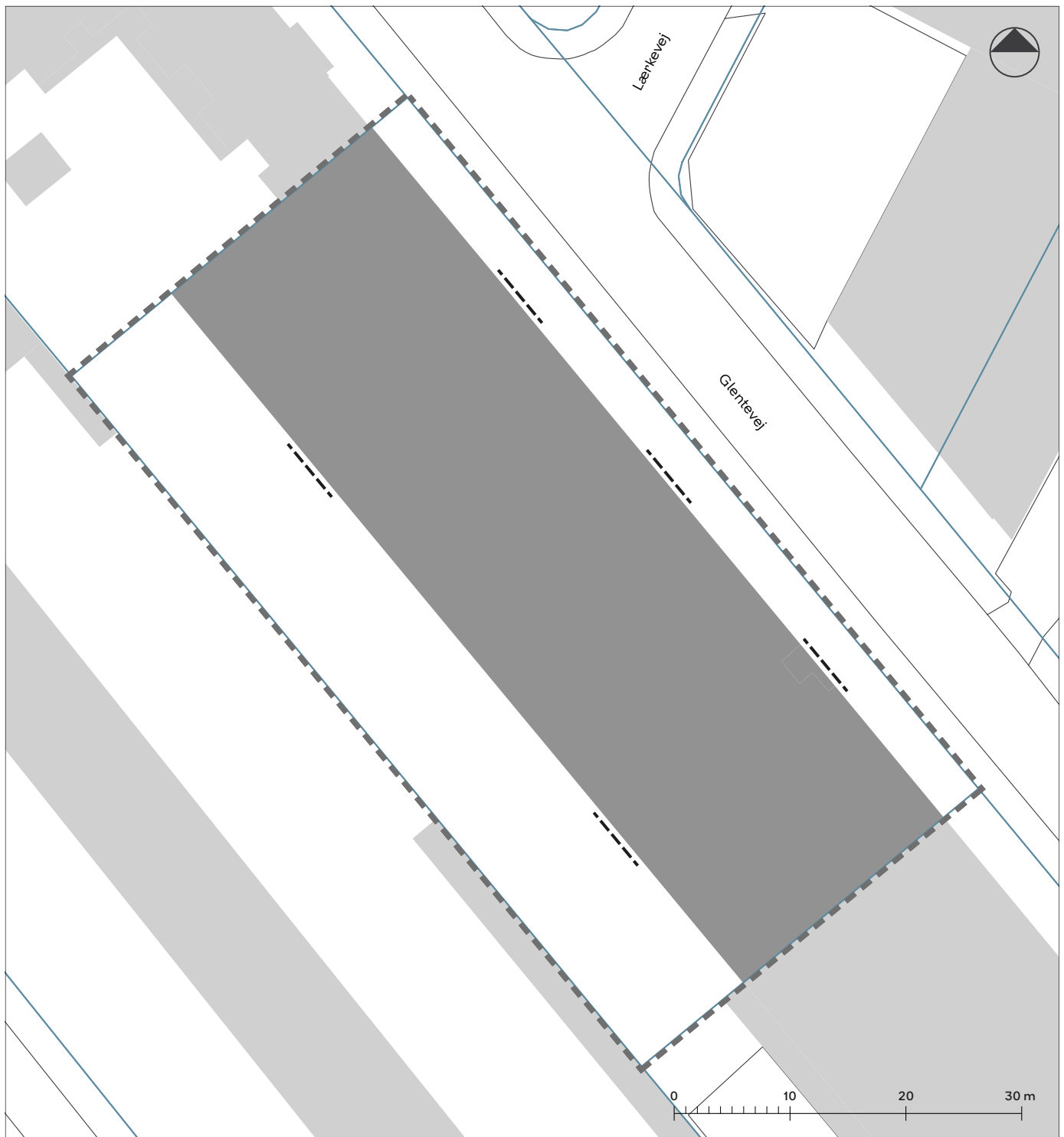


Placering af port

- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt



## Tegning 6a · Altaner 3. etage



----- Altan a indeliggende - min. tilbagetrækning 2,8 m

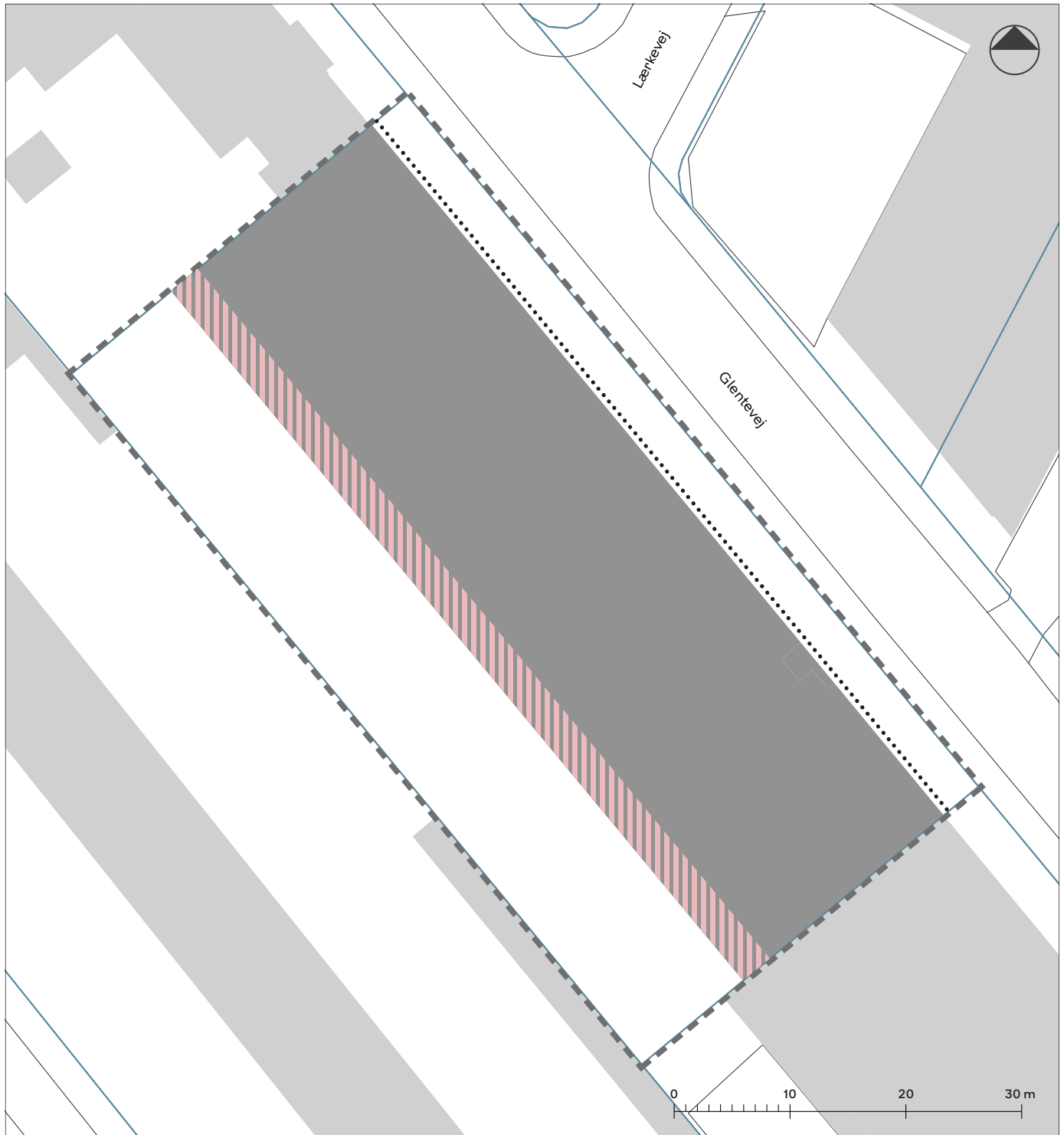
----- Områdeafgrænsning

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt

## Tegning 6b · Altaner og terrasse 4. etage



..... Altan b indeliggende - min. tilbagetrækning 1,8 m

Zone for placering af terrasse

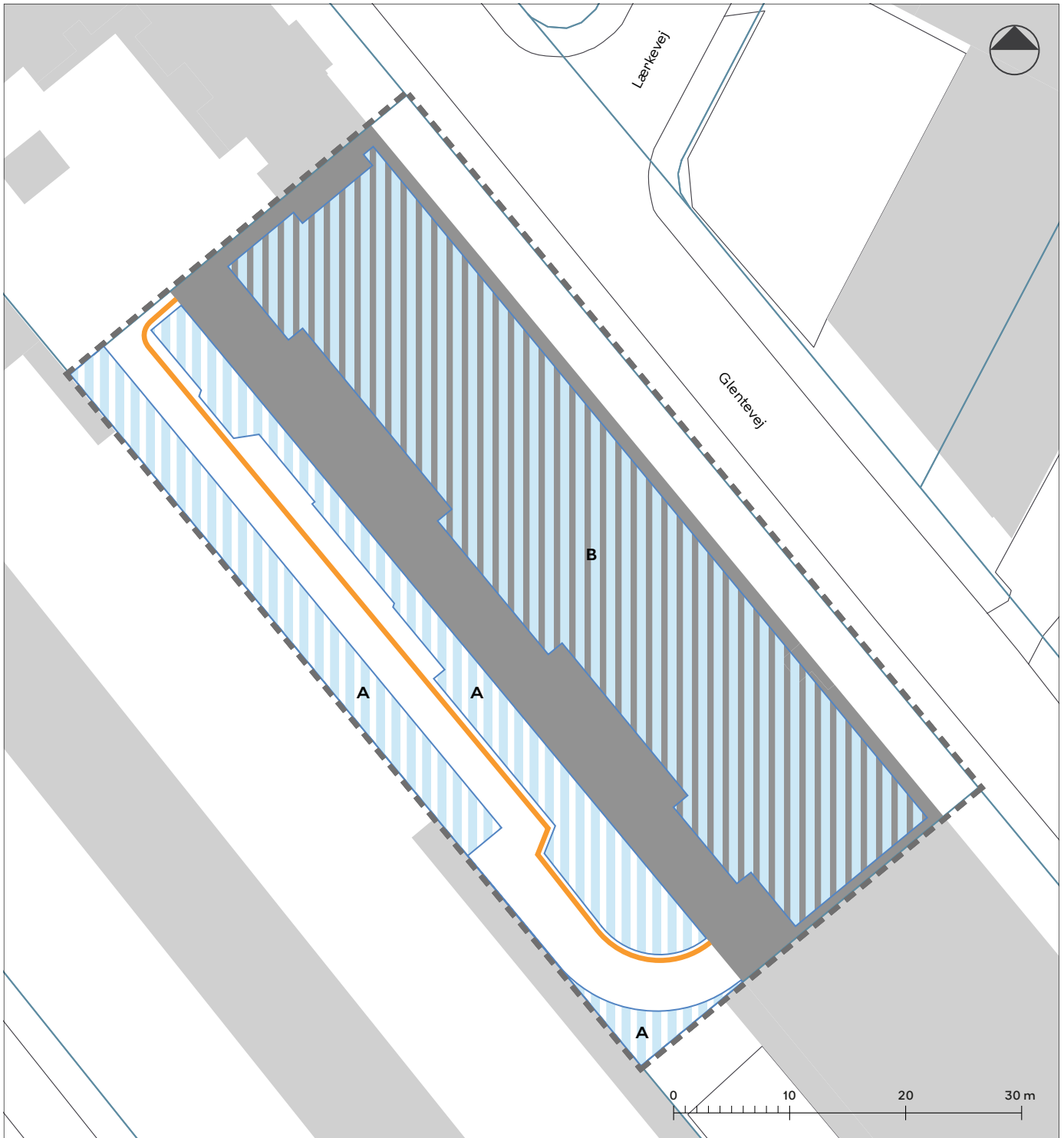
--- Områdeafgrænsning

Matrikelskel

Eksisterende bygning

Byggefelt

# Tegning 7a · Byrum



**A-B** Byrum

Sti

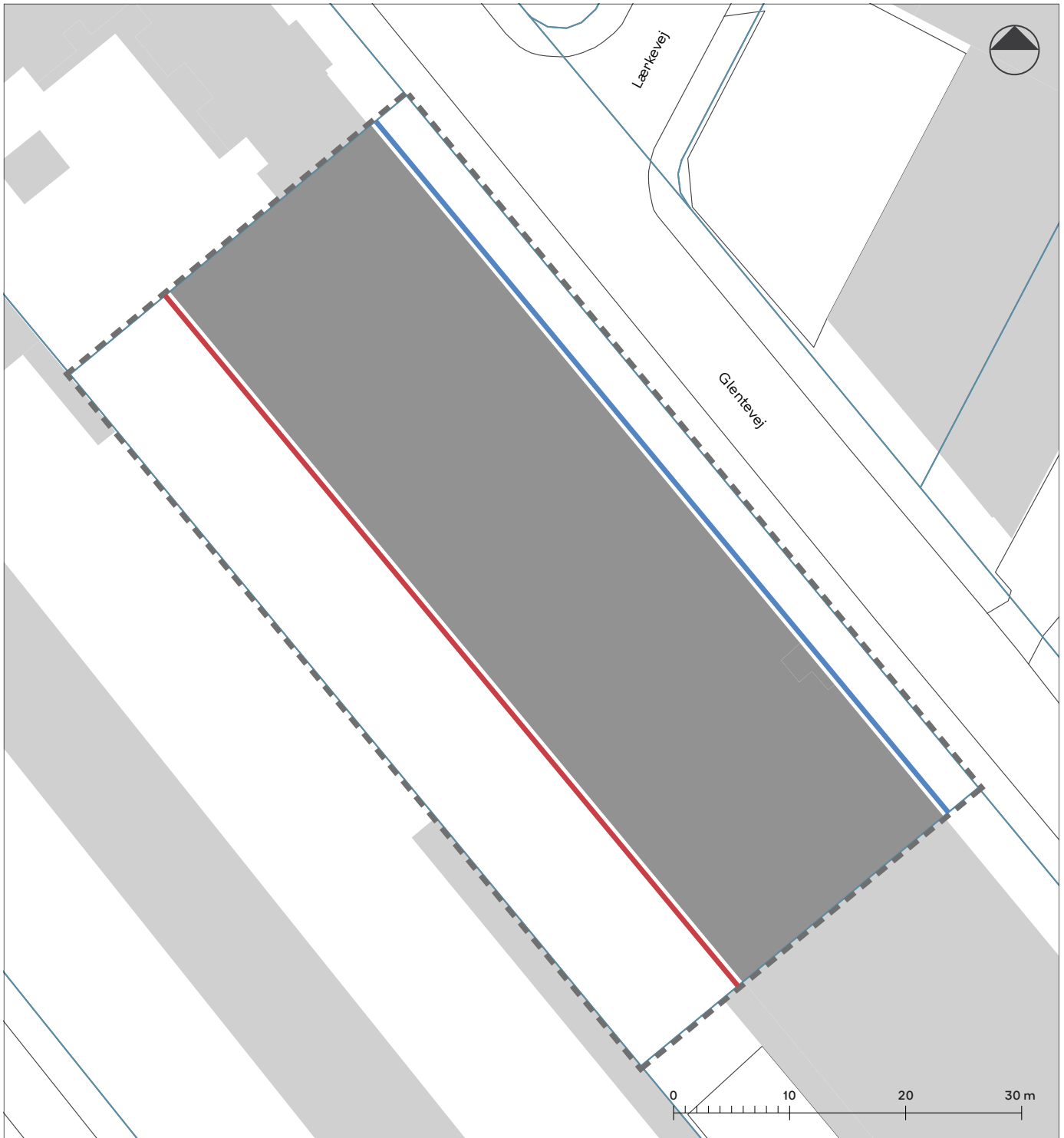
----- Områdeafgrænsning

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt

## Tegning 7b · Kantzoner





— Kantzone a  
— Kantzone b


--- Områdeafgrænsning  
— Matrikelskel  
Eksisterende bygning  
Byggefelt

## Tegning 7c · Beplantning



 Område, hvor der skal plantes min. antal træer

 Bevaringsværdigt træ

 Begrønnet facade

 Områdeafgrænsning

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

 Byggefelt

# Hvad er en lokalplan

## Lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område.

Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, eventuelt bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden der eksempelvis kan gennemføres større bygge- og anlægsarbejder. Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan - eventuelt i form af et lokalplantillæg.

Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt og indflydelse i planlægningen. Lokalplanforslaget skal derfor offentliggøres således, at alle interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager den endelige plan.

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke ændres, bebygges eller ændre anvendelse i perioden, fra lokalplanforslaget er offentliggjort, til den endelige lokalplan er vedtaget og bekendtgjort. Forbuddet gælder højst ét år.

Når fristen for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget er udløbet, og ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt, kan kommunen tillade ejendommene bebygget eller anvendt, som beskrevet i lokalplanforslaget. En sådan tilladelse forudsætter, at det, der gives tilladelse til, er i overensstemmelse med kommuneplanen og ikke kræver lokalplan.

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Afdelingen for Plan, Analyse, Ressourcer og CO<sub>2</sub>-reduktion har besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Glentevej.

Høringsperioden løber fra den 12. april til den 7. juni 2021.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

## Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk](http://www.blivhoert.kk.dk) har du mulighed for at se forslaget og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Plan, Analyse, Ressourcer og CO<sub>2</sub>-reduktion  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 7. juni 2021.**