



# BIRKEDOMMERVEJ ØST

## FORSLAG TIL LOKALPLAN

Teknik- og Miljøudvalget har den 7. juni 2021 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Birkedommervej Øst.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Bispebjerg.

Offentlig høringsperiode fra den 6. juli til den 27. september 2021.



# Indhold

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>	<b>Bestemmelser</b>	<b>18</b>
Lokalplanens baggrund og formål .....	3	§ 1. Formål.....	18
Lokalplanområdet og kvarteret .....	4	§ 2. Område.....	18
Lokalplanens indhold .....	6	§ 3. Anvendelse .....	18
Miljøforhold .....	9	§ 4. Veje.....	20
Skyggediagrammer for område II.....	10	§ 5. Bil- og cykelparkering .....	21
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b>	<b>12</b>	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	22
Overordnet planlægning.....	12	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	23
Kommuneplan 2019.....	12	§ 8. Ubebyggede arealer .....	25
Lokalplaner i kvarteret .....	13	§ 9. Støj og anden forurening.....	26
Københavns Kommunes overordnede strategier .....	13	§ 10. Matrikulære forhold .....	27
Spildevandsplan .....	14	§ 11. Retsvirkninger .....	27
Sikring mod oversvømmelse.....	14	§ 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	27
Vandforsyningsplan .....	15	Kommentarer af generel karakter .....	27
Varmeplanlægning .....	15	Tegning 1 · Områdeafgrænsning .....	28
<b>Tilladelser efter anden lovgivning</b>	<b>16</b>	Tegning 2 · Anvendelse i stueetagen (1. etage) .....	29
Affald .....	16	Tegning 3 · Beplantning .....	30
Jord- og grundvandsforurening .....	16	<b>Hvad er en lokalplan</b>	<b>31</b>
Museumsloven .....	17	<b>Praktiske oplysninger</b>	<b>Bagsiden</b>
Anlæg på søterritoriet.....	17		
Rottesikring .....	17		
Bilag IV-arter, herunder flagermus .....	17		

# Redegørelse



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

## Lokalplanens baggrund og formål

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

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

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

Formålet med lokalplanen er at muliggøre det ønskede byggeri og den ønskede anvendelse. Lokalplanen fastlægger publikumsorienteret serviceerhverv langs Frederiksborgvej. 16 eksisterende træer udpeges som bevaringsværdige. Bygge-ønskerne har et omfang, som forudsætter lokalplan. Lokalplanen er i overens-stemmelse med Kommuneplan 2019.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Lokalplanområdet er afgrænset af Frederiksborgvej mod øst, Birkedommervej mod nord og er en del af et større boligområde.

### Egenart

Området er en del af et større homogent boligområde, der er præget af boliger i ensartede karré- og stokbebyggelser i 4-6 etager i overvejende røde og gule tegl.

Syd for området er et tidligere industriområde med mange små virksomheder og værksteder, der strækker sig fra Frederiksborgvej og ud til Tomsgårdsvej mod vest. Industriområdet har en varieret uplanlagt karakter med forskelligartede bygninger fra forskellige tidsperioder.

### Mobilitet

Fra lokalplanområdet er der ca. 700-800 m til fods til henholdsvis Bispebjerg og Nørrebro station.

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

### Almene boliger

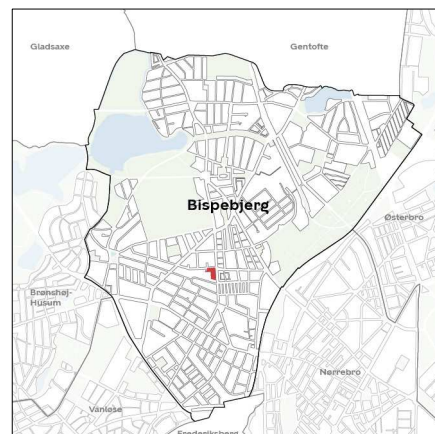
Planloven åbner mulighed for at der stilles krav om 25 % almene boliger i lokalplaner, som muliggør opførelse af nye boliger.

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

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

I område I er der i dag ca. 2.900 m<sup>2</sup> boliger og der kan i princippet maksimalt etableres yderligere ca. 250 m<sup>2</sup>, hvilket er mindre end grænsen på 3.200 m<sup>2</sup>, og der stilles derfor ikke krav om almene boliger.

I område II etableres ca. 930 m<sup>2</sup> nye tagboliger og der stilles derfor ikke krav om almene boliger.



Områdets placering i bydelen.



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



Område I - Dortheagaården til højre i billedet set fra nord fra hjørnet af Frederiksborgvej og Birkedommervej.

## Lokalplanens indhold

### Indledning

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

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

### Anvendelse

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

I område II kan der ikke etableres ungdomsboliger og boligdelen skal udgøre minimum 80% af etagearealet.

I område I kan der ikke etableres boliger i stueetagen.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

### Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

I område II muliggør lokalplanen mindre butikker og publikumsorienteret serviceerhverv på hjørnet af Frederiksborgvej og Birkedommervej.

Bymiljøet vil ikke blive væsentligt påvirket grundet butikkernes mindre størrelse og i forhold til kvarterets karakter hvor der i dag er indrettet butikker.

### Bilparkering

#### *Bilparkering i område I*

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>
Plejecentre og plejeboliger:	1 plads pr. 714 m <sup>2</sup>
Erhverv:	1 plads pr. 143 m <sup>2</sup>

#### *Bilparkering i område II*

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

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

## Cykelparkering

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

Boliger:	4
Ungdomsboliger:	4
Grundskoler:	1 pr. 2 elever og ansatte
Daginstitutioner:	2,5
Plejecentre- og plejeboliger:	0,65
Erhverv:	3
Butikker:	4
Uddannelsesinstitutioner:	1 pr. 2 studerende og ansatte

For boliger, ungdomsboliger, erhverv og butikker skal 1 plads pr. 500 m<sup>2</sup> ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler. For daginstitutioner skal der være 1 plads pr. 250 m<sup>2</sup>.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

## Bebyggelsens placering og udformning

I område II i den nordlige del af lokalplanområdet, langs Birkedommervej og til dels Frederiksborgvej, ønskes indrettet ca. 930 m<sup>2</sup> tagboliger i en eksisterende randbebyggelse i 5 etager. Bebyggelsen er fra 1933 og fremstår i rød tegl med saddeltag, hvilket er meget karakteristisk for området. Bygningen har en middel-høj SAVE-værdi på 4. Ved etablering af tagboliger kan taget hæves med ca. 50 cm og der kan etableres kviste mod gaden og gården. Nyt tag skal udføres med røde vingetegl som det eksisterende tag.

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

## Træer og anden beplantning

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

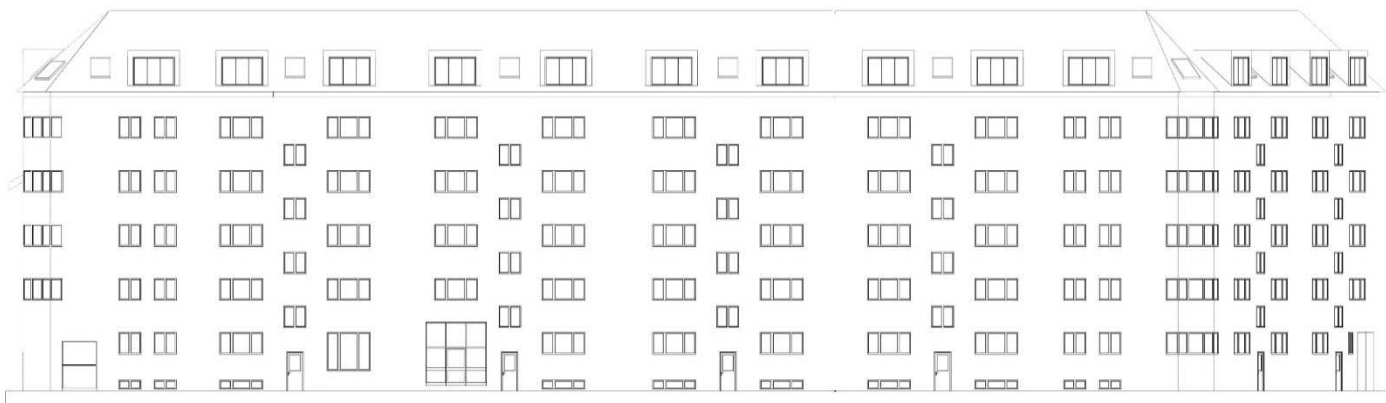
Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

## Ekspropriation

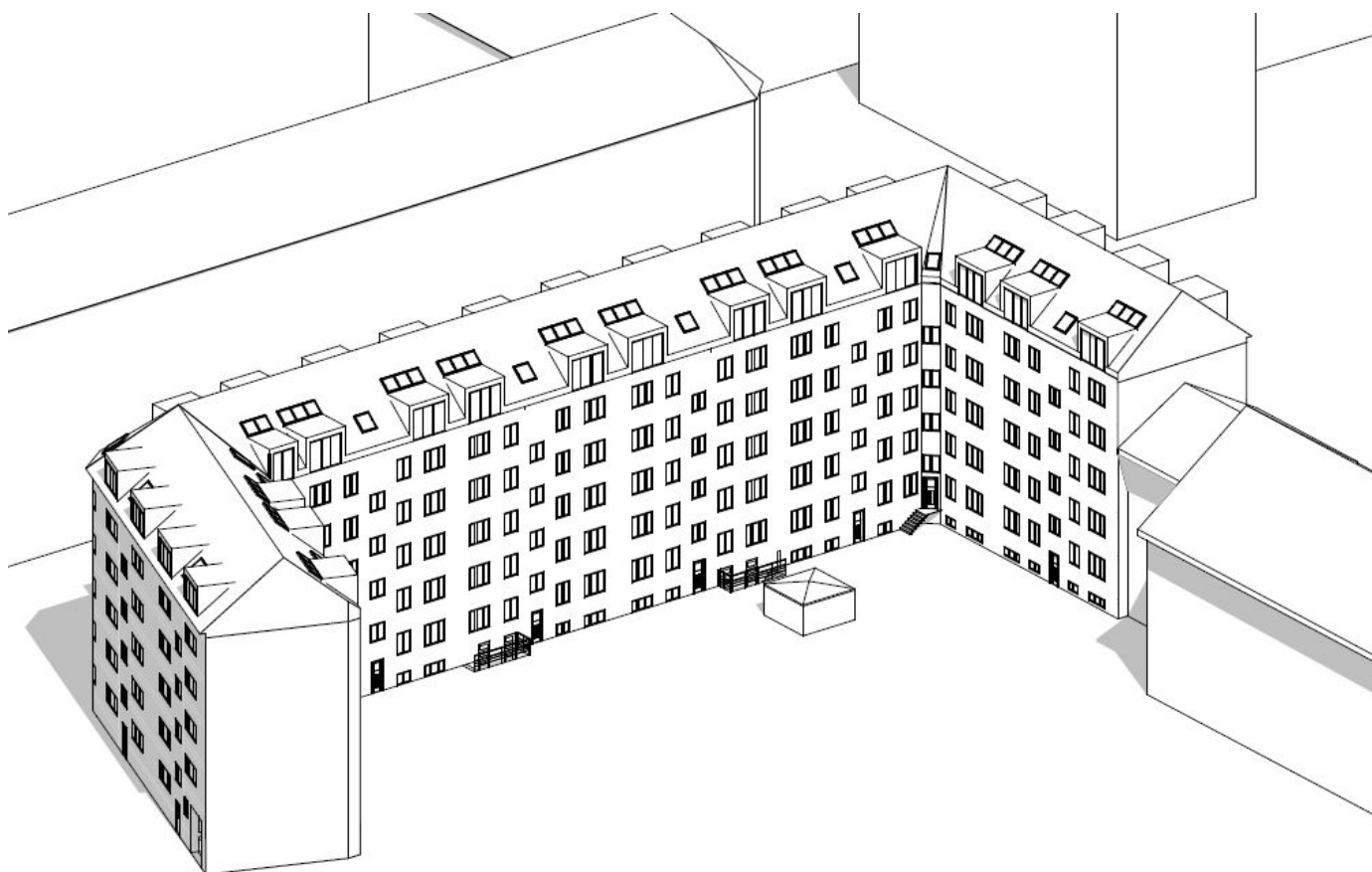
Den endelige lokalplan vil ikke kunne danne grundlag for ekspropriation efter planlovens § 47.

## Kommuneplan 2019

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.



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



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



## Miljøforhold

### VVM

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

Det skyldes, at lokalplanen ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 1 eller 2. Der er endvidere ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplanen skal muliggøre boliger og serviceerhverv.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

### Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

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

### Miljømæssige gener fra virksomheder

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

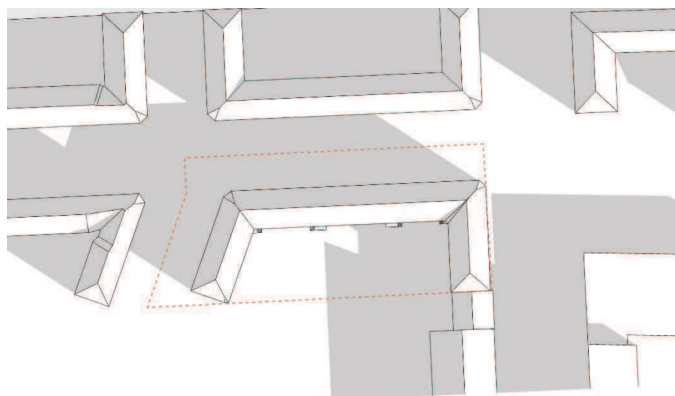
Københavns Kommune vurderer, at realisering af denne lokalplan ikke påvirker drifts- og udviklingsmulighederne for Lygten Varmeværk på matr.nr. 1413 Utterslev, København beliggende Lygten 20, herunder at lokalplanen ikke vil medføre skærpede miljøkrav til virksomheden.

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

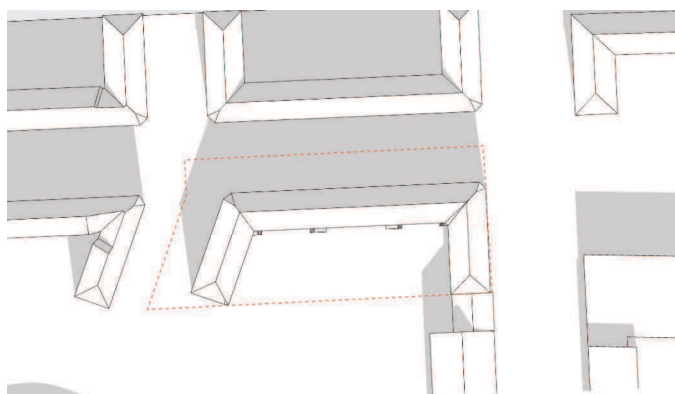
Det er derfor ikke sandsynligt, at B-værdierne er overskredet i det nye planområde. Det vurderes derfor, at der ikke er behov for nye OML-beregninger.

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

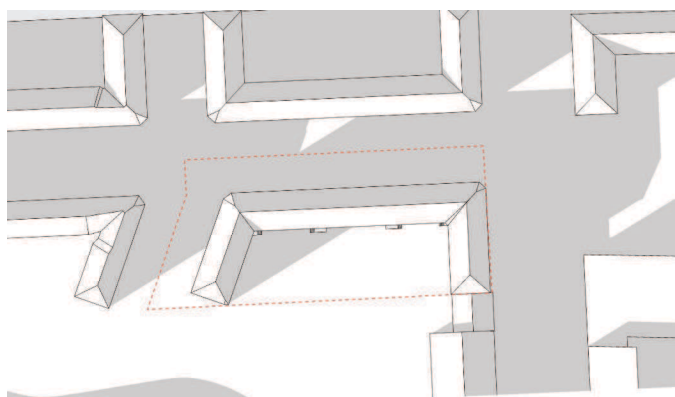
## Eksisterende forhold



21. marts kl. 9.00

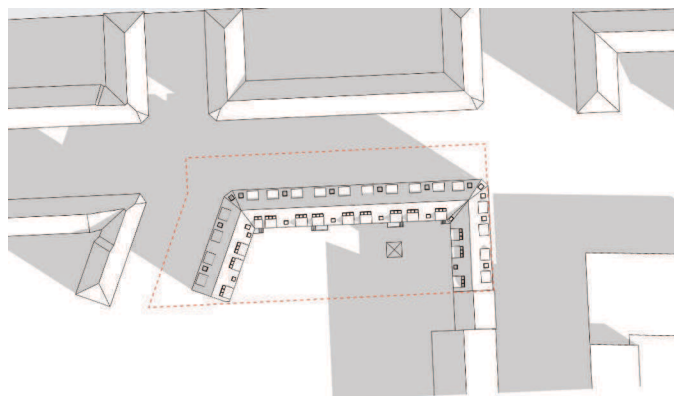


21. marts kl. 12.00

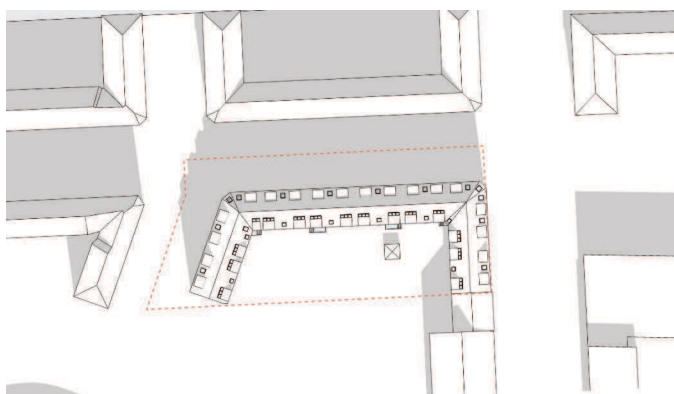


21. marts kl. 16.00

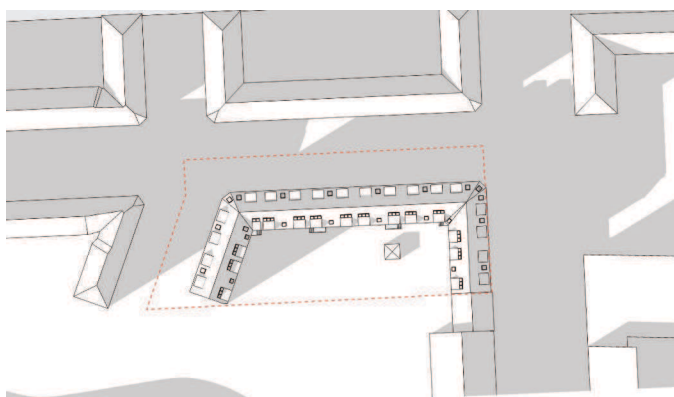
## Muliggjort med lokalplanen



21. marts kl. 9.00



21. marts kl. 12.00



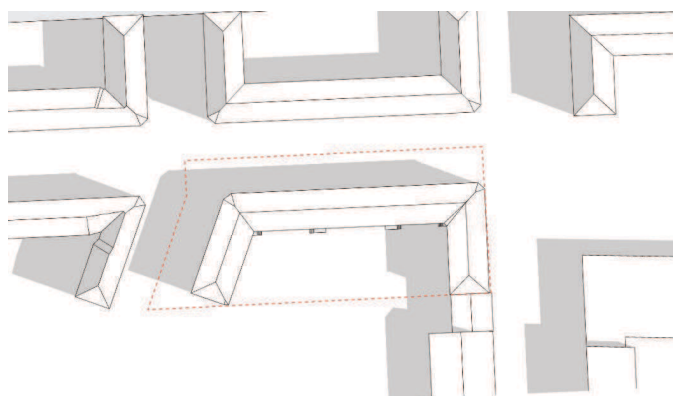
21. marts kl. 16.00

## Skyggediagrammer for område II

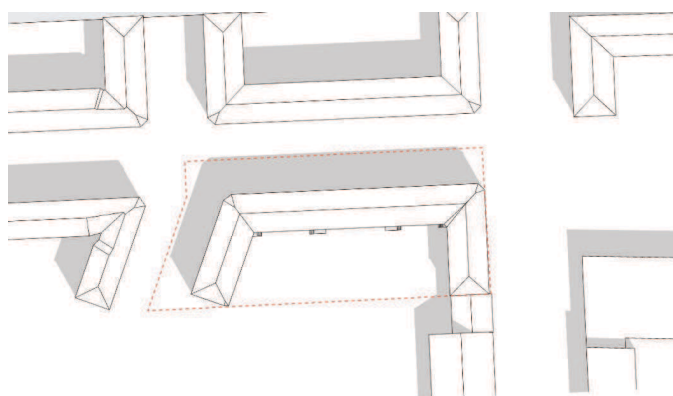
Skyggediagrammerne viser, at nybyggeri i område II bl.a. medfører en mindre øget skyggevirksomhed på ejendommen nord for på den anden side af Birkedommervej, midt på dagen i marts måned.

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

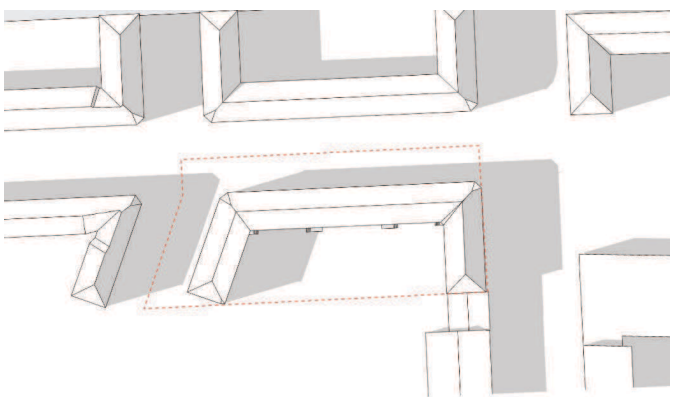
## Eksisterende forhold



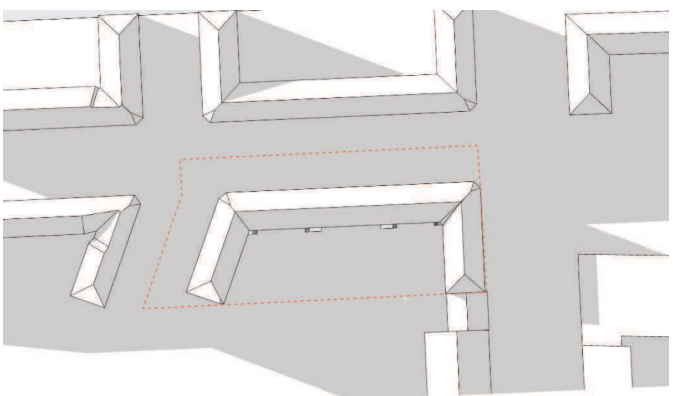
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00

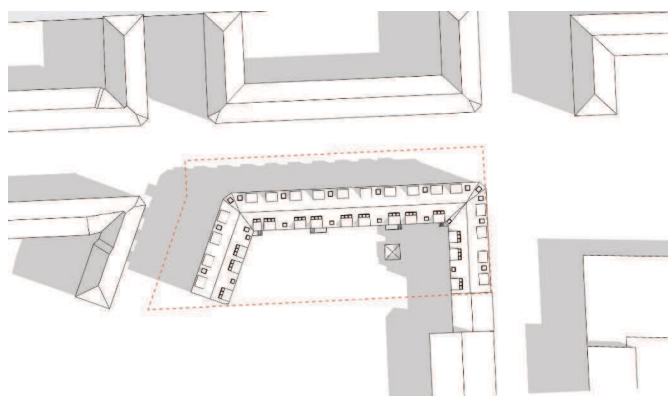


21. juni kl. 16.00

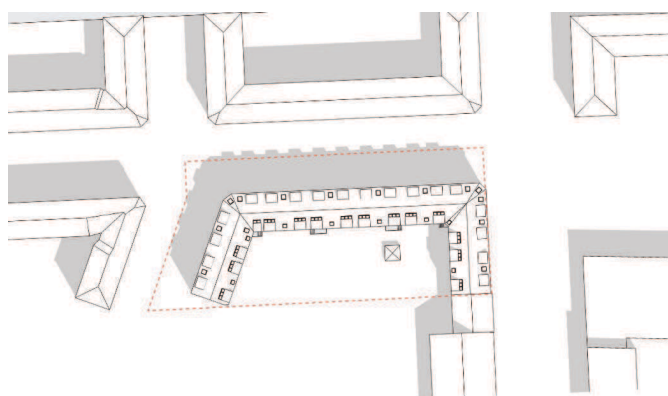


21. juni kl. 19.00

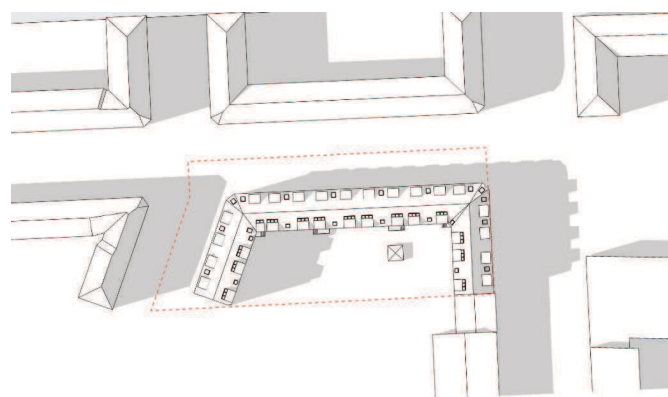
## Muliggjort med lokalplanen



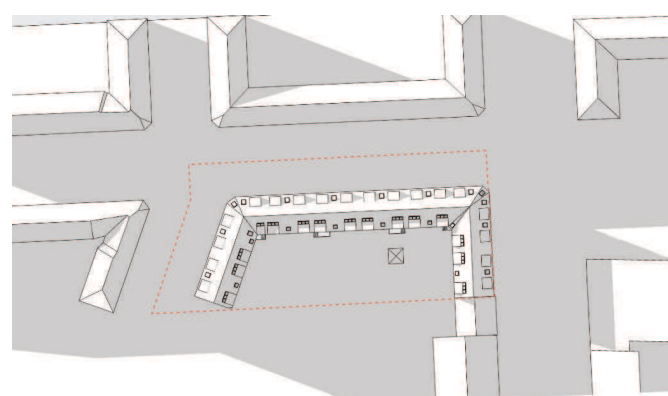
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2019

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

## Kommuneplan 2019

### Rammeområde for boliger

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

### Detailhandel

Lokalplanens område II er en del af Frederiksborgvej bydelscenter hvor der må være et butiksareal på 13.000 m<sup>2</sup>. Butikker til dagligvarer må have en størrelse på 2.000 m<sup>2</sup>, og butikker til udvalgsvarer må være 1.500 m<sup>2</sup>.

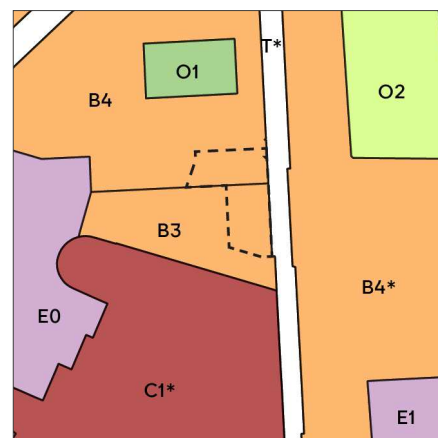
### Bebyggelsesprocent

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

### Bydelsplan

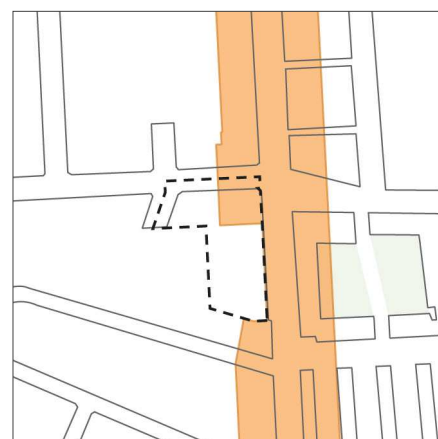
Lokaludvalget udarbejder hvert fjerde år en bydelsplan. Det er lokaludvalgets visionspapir og arbejdsprogram. Bydelsplanen fungerer som et inspirationskatalog for Borgerrepræsentationen og forvaltningerne, og den giver indblik i de lokale problemstillinger, der optager borgerne.

Bispebjerg Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om at understøtte en udvikling med flere familieboliger, og at omdannelsen af erhvervsområder sker med en respekt for kvarterets egenart og den industrielle bygningsarv, samtidig med, at der fastholdes plads til iværksætteri. De bemærker desuden, at der mangler grønne områder, plads til foreninger, lokale mødesteder og udeservering.



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

Gældende rammer i Kommuneplan 2019.



- Bydelscenter
- Områdeafgrænsning

Gældende rammer i Kommuneplan 2019.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan 261 Provstevej

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

### Tillæg 1 til lokalplan 261 Provstevej

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

Lokalplanerne kan ses på [www.kk.dk/lokalplaner](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 blandede boformer og almene boliger. Økonomisk og miljømæssig bæredygtighed søges opnået ved, at bygherre ønsker at anvende genbrugsmaterialer og livscyklusanalyse (LCA) integreres tidligt i projektets planlægningsfase, således at minimering af projektets samlede miljøbelastning over hele livscyklussen kan minimeres.

### Miljøkrav til byggeri og anlæg

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

### Bæredygtigheds certificeringer af større byggerier

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



— Gældende lokalplaner

- - - Områdefægrænsning

Lokalplaner i kvarteret.

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

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

I certificeringen skal udvalgte DGNB kriterier prioriteres. Læs mere om krav til certificering på: [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](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 entreprisensum 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 fx kobber, zink og tombak, må kun bruges, hvis regnvandet bliver rensset, inden det nedsives eller udledes til et vandområde.

## **Sikring mod oversvømmelse**

### **Skybrudssikring**

Københavns Kommune har i 2012 vedtaget en skybrudsplan. Der er vedtaget projekter på offentlige arealer, der skal sikre, at København højst oplever skader ved oversvømmelser efter skybrud én gang hvert 100. år. Når projekterne er gennemført, vil det vil betyde, at der under et 100-års skybrud højst står 10 cm vand på 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**

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

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

### **Sikring mod stigende grundvand**

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

### **Vandforsyningsplan**

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan som kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase: Vandforsyningsplan ([https://kk.sites.itera.dk/apps/kk\\_pub2/index.asp?mode=detalje&id=874](https://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=874))

### **Varmeplanlægning**

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

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

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

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

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

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurennet, 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.

## Anlæg på søterritoriet

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

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

## Rottesikring

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

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

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

## Bilag IV-arter, herunder flagermus

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

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

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

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

# Bestemmelser

## § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger,
- 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,
- at sikre området mod oversvømmelse fra regnvand,
- at fremme de pejlemærker, der findes i 'Fællesskab København', som er en vision for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne er en levende by, en by med kant og en ansvarlig by.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 1021, 1061 og 1415, Utterslev, København, og alle parceller, der efter den 4. maj 2021 udstykkes i området.

### Stk. 2. Delområder

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

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

*Boliger*

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

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

### Stk. 2. Boligandel i område II

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

Der må ikke etableres kollegie- og ungdomsboliger.

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

### Stk. 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 hver matrikel under ét og beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.
- c) Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at boligstørrelserne kan beregnes for flere matrikler under ét, under forudsætning af at boligstørrelse bestemmelserne fortsat overholdes.
- d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodesee behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktions- evne eller særlige sociale problemer.
- e) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofælles- skaber. Disse boliger skal have en størrelse på mindst 65 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.
- f) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger, der skal have et areal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup>.
- g) Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme matrikel kan Teknik- og Mil- jøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller 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. Disse arealer kan være fælles for flere bebyggelser.

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

#### **Kommentar**

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

#### **Stk. 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. Boliger i stueetagen i område I**

Der må ikke etableres boliger i stueetagen i område I.

#### **Stk. 7. Forurenende virksomhed**

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

## **Stk. 8. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadrater bruttoetageareal.

### *Område I*

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for område I, er 500 m<sup>2</sup>. Den enkelte udvalgswarebutik må ikke overstige 200 m<sup>2</sup>.

### *Område II*

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for område II, er 550 m<sup>2</sup>. Den enkelte udvalgswarebutik må ikke overstige 200 m<sup>2</sup>.

### **Kommentar**

*Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 8.000 m<sup>2</sup> pr. 1. maj 2021.*

## **Stk. 9. Publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen (1. etage)**

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

Op til 30% af stueetagerne (1. etagerne) må anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og til udadvendte funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

## **Stk. 10. Placering af anvendelse**

Anvendelserne skal placeres, som vist på tegning 2.

## **§ 4. Veje**

### **Stk. 1. Vejbyggelinje**

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

### **Kommentar**

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

### **Stk. 2. Afvigelser**

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

### **Stk. 3. Andre udlæg og anlæg af private fællesveje**

Der må ske yderligere udlæg og anlæg af private fællesveje og stier til betjening af de enkelte ejendomme.

### **Kommentar**

*Bestemmelserne hindrer ikke, at veje- og stier kan overtages som offentlige, hvis betingelserne herfor er opfyldt, og det er godkendt af vejmyndigheden.*

*Etablering af nye overkørsler samt nedlæggelse af hidtidige overkørsler kræver vejmyndighedens tilladelse.*

## **§ 5. Bil- og cykelparkering**

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

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

*Bilparkering i område I*

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

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

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

Plejecentre og plejeboliger: 1 plads pr. 714 m<sup>2</sup>

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

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

*Bilparkering i område II*

Der skal ikke være pladser til bilparkering.

### **Stk. 2. Cykelparkering**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

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

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

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

Grundskoler: 1 plads pr. 2 elever og ansatte  
(mindst 50 % skal være overdækket)

Daginstitutioner: 2,5 pladser  
(mindst 50 % skal være overdækket)

Plejecentre- og plejeboliger: 0,65 pladser  
(mindst 50 % skal være overdækket)

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

Uddannelsesinstitutioner: 1 plads pr. 2 studerende og ansatte  
(mindst 50 % skal være overdækket)

Butikker: 4 pladser  
(mindst 50 % for ansatte skal være overdækket)

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

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

Daginstitutioner: 1 plads pr. 250 m<sup>2</sup>

### 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

*Bebyggelsesprocent i område I*

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110 for den enkelte matrikel.

*Bebyggelsesprocent i område II*

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150 for den enkelte matrikel.

*Bebyggelsesprocent under ét indenfor det enkelte område*

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

### Kommentar

*For at kunne udnytte byggemulighederne fuldt ud, kan det være nødvendigt at overføre byggeret fra en matrikel til en anden. Dette kræver dispensation. Der kan dispenseres til en højere bebyggelsesprocent mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 150 for de involverede ejendomme under ét. Hvis man ønsker at overføre byggeret fra en matrikel til en anden, forudsætter det, at lokalplanens øvrige bestemmelser herunder bestemmelser om friareal, byggefelter, husdybder og parkering overholdes.*

*Etageareal der kan etableres ud over bebyggelsesprocenten*

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under eventuelle gangbroer, kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Det samme gælder tårne, kupler og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

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

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

## Stk. 2. Bebyggelsens placering

- a) Altaner, karnapper, indgangspartier og lignende må mod vej etableres ud over byggefeltet og i den dybde, der er angivet i § 7, stk. 4.

## Stk. 3. Bebyggelsens højde

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

## Stk. 4. Mindre bygninger

Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage, hver på maksimum 25 m<sup>2</sup>. Mindre bygninger kan være pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, legehuse og lignende.

### Kommentar

*I byggesagsbehandlingen tages stilling til, om der er m<sup>2</sup>, der ikke medregnes i bruttoetagearealet, jf. Bygningsreglementet.*

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Bygninger skal udføres som det fremgår nedenfor.

### Stk. 1. Facader

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

*For område II som vist på tegning 1 gælder*

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

## Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier

- a) Vinduesrammer og sprosser samt døre må ikke være i plastik.
- b) Butiksfacader skal have udstillingsvinduer, som man kan se igennem. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til. Der må ikke være sammenhængende butiksvinduer, der rækker ud over den enkelte facadeenhed.
- c) I andre erhvervsbebyggelser end butikker skal der anvendes vinduesglas uden spejlvirkning.
- d) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have ruder, som man kan se igennem fra begge sider.
- e) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, belysning eller anden markering.

## Stk. 3. Tage

*For område II gælder*

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

*For alle tage gælder*

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

## Stk. 4. Altaner og karnapper

- a) Altaner og karnapper må højst have et fremspring på 150 cm målt fra facaden. Karnapper og altaner mod gaden må højst have et fremspring på 110 cm målt fra facaden.
- b) Den samlede længde af altaner på en etage må maksimalt være 55 % af facadens samlede længde.
- c) Der må ikke etableres altaner med udkragning i tagetagen. Altaner med udkragning skal placeres så bunden er minimum 1 m under tagkanten.
- d) Der må ikke være altangange.
- e) Altaner og karnapper skal have en frihøjde på minimum 2,8 m over færdselsarealer og minimum 4,5 m, hvis de er tættere end 1,5 m fra kørebanen på en vej.
- f) I stueetager (1. etager) må der ikke placeres altaner.

*For område II gælder*

- g) Altanværn skal være med spinkle hvide balustre på alle sider.



h) Altanbunde skal være i lys beton eller være hvidmalede.

## Stk. 5. Reklamer

- a) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lys-aviser eller animerede reklamer på facader, gavle og hustage.
- b) 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, hvis de er fælles for flere beboere og brugere.

*For område I gælder*

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

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

*For område II gælder*

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

Boliger:	40 %
Erhverv:	10 %

Kravet gælder ikke ved indretning af boliger i eksisterende tagetager.

*For alle områder gælder*

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

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

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

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

### Kommentar

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

### Stk. 2. Bevaringsværdige træer

De på tegning 3 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.

## § 9. Støj og anden forurening

### Stk. 1. Støj fra trafik

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

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

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger og daginstitutioner: 58

*Indendørs med delvist åbne vinduer ( $0,35 m^2$ ):*

- Boligers opholdsrum og daginstitutioners opholdsrum: 46

- Hoteller: 51

*Indendørs med lukkede vinduer:*

- Hotellers, boligers, grundskolers og daginstitutioners opholdsrum: 33

- Administration og liberale erhverv: 38

### Kommentar

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

## **Stk. 2. Støj og anden forurening fra virksomheder**

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

### **Kommentar**

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

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

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

## **§ 10. Matrikulære forhold**

Området må udstykkes yderligere.

## **§ 11. 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.

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

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

### **Kommentarer af generel karakter**

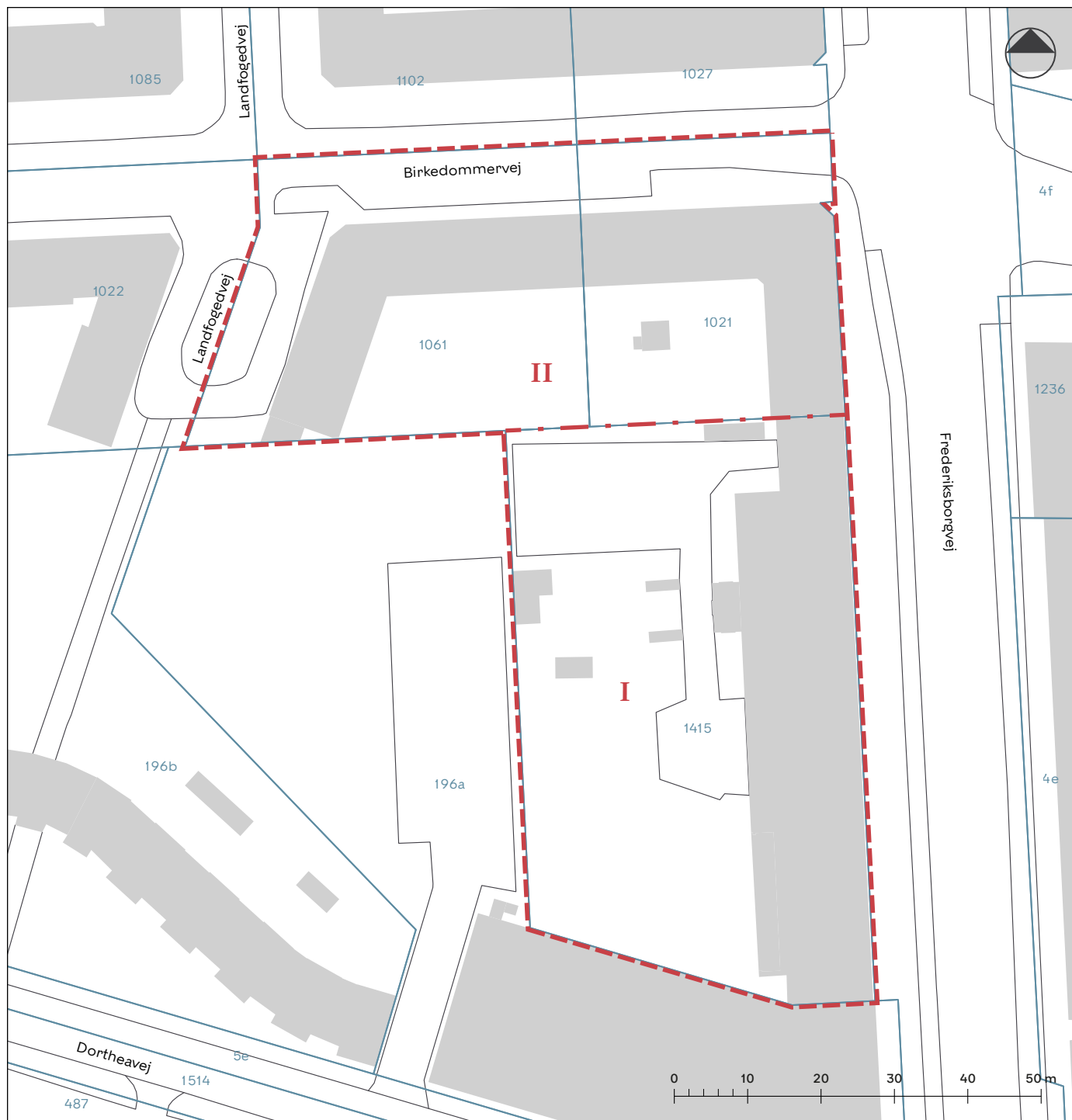
*På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.*

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

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

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

# Tegning 1 · Områdeafgrænsning



--- Områdeafgrænsning

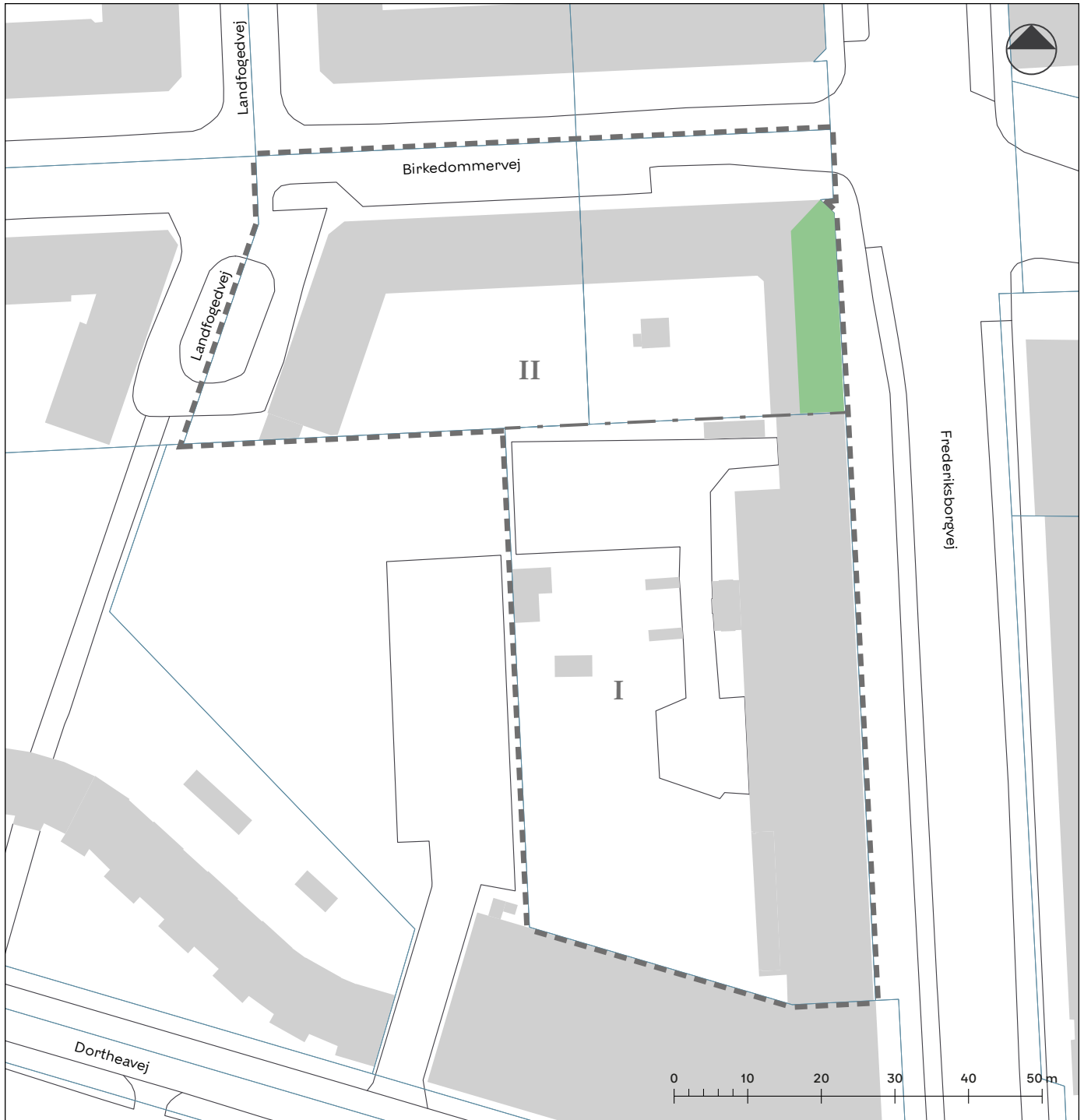
- · - Grænse mellem delområder

**I-II** Delområde

XX Matrikel


■ Eksisterende bygning

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



 Publikumsorienterede serviceerhverv

 Områdeafgrænsning

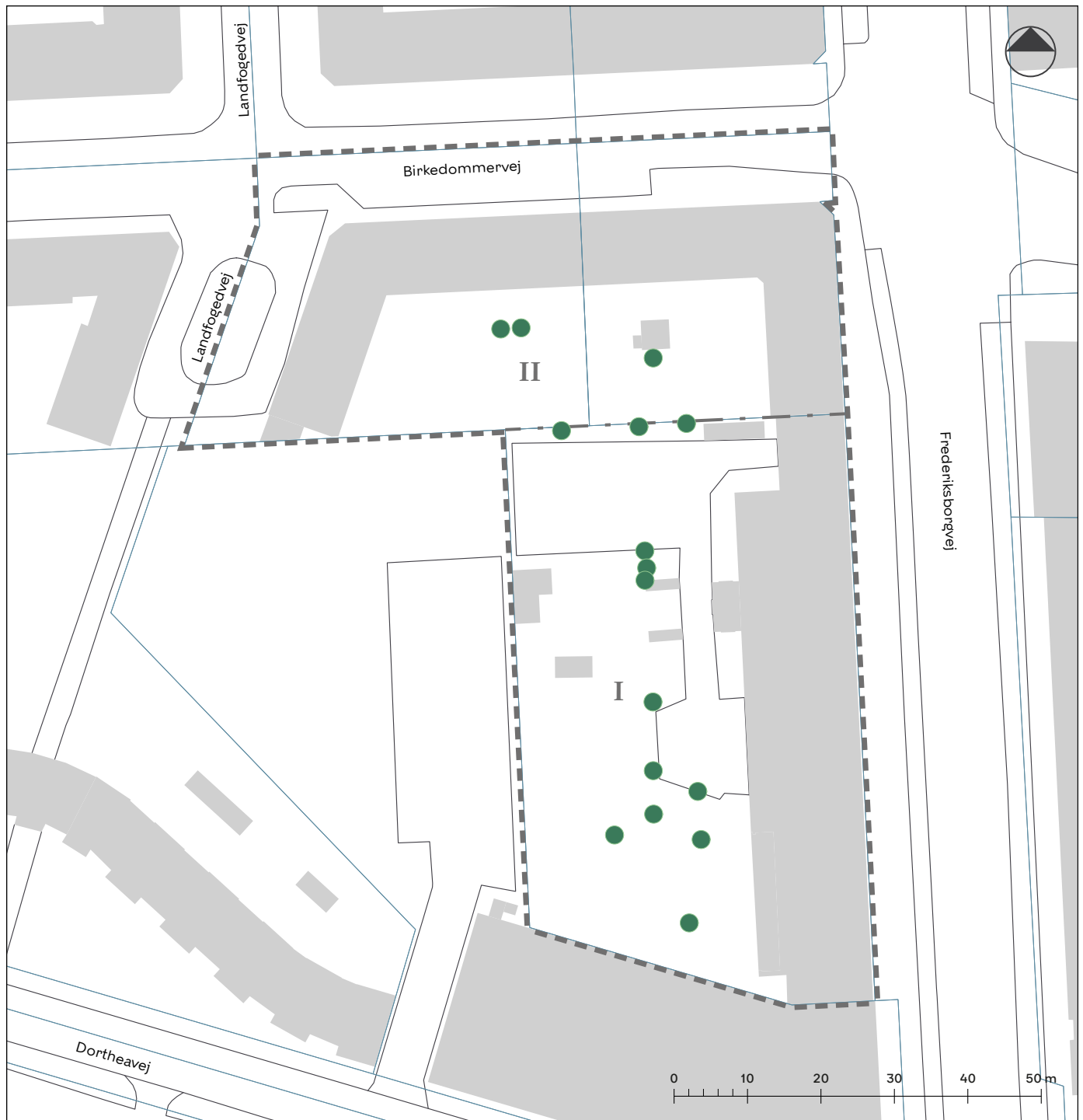
 Grænse mellem delområder

**I-II** Delområde

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

# Tegning 3 · Beplantning



● Bevaringsværdigt træ

--- Områdeafgrænsning

- . - Grænse mellem delområder

I-II Delområde

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

# Hvad er en lokalplan

## Lokalplan

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

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

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

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

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Teknik- og Miljøudvalget har den 7. juni 2021 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Birkedommervej Øst.

Høringsperioden løber fra den 6. juli 2021 til den 27. september 2021.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget

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

## Borgermøde

Københavns Kommune og Bispebjerg Lokaludvalg inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget, onsdag den 15. september kl. 19-21.

Mødet afholdes i Dortheagården, Frederiksborgvej 77.

## COVID-19

Hvis COVID-19 situationen skulle ændre sig, vil borgermødet blive afholdt digitalt.

Eventuelle ændringer bliver annonceret på [www.blivhoert.kk.dk](http://www.blivhoert.kk.dk) senest 3 dage før borgermødet.

## 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 27. september 2021.**