



# "VIBEVEJ 25"

## **Forslag til lokalplan**

Borgerrepræsentationen har den 15. april 2010 vedtaget forslag til lokalplan "Vibevej 25".

Lokalplanområdet ligger i bydelen Bispebjerg.

**Offentlig høringsperiode fra den 28. april til den 30. juni 2010**

# INDHOLD

## BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

### I. Redegørelse for lokalplanen.....3

Lokalplanens baggrund og formål.....	3
Lokalplanområdet og kvarteret.....	3
Byggeønsker .....	4
Lokalplanens indhold.....	6
Miljøforhold .....	6
Skyggediagrammer .....	6

### II. Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning ..... 8

Kommuneplan 2009 .....	8
Varmeplanlægning.....	8
Trafikstøj .....	8
Lokalplaner i kvarteret.....	9
Miljø i byggeri og anlæg .....	9
Virksomheder.....	9
Regnvand .....	9

### III. Tilladelser efter anden lovgivning ..... 10

Affald .....	10
Jordforurening .....	10
Museumsloven .....	10

## LOKALPLANEN

§ 1. Formål.....	11
§ 2. Område .....	11
§ 3. Anvendelse.....	11
§ 4. Bebyggelsens omfang og placering.....	11
§ 5. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	11
Lokalplantegning .....	12
§ 6. Ubebyggede arealer og parkering .....	13
§ 7. Foranstaltninger mod forureningsgener .....	14
§ 8. Bæredygtighed .....	14
§ 9. Retsvirkninger.....	14
Kommentarer af generel karakter .....	14

## HVAD ER EN LOKALPLAN

Lokalplan.....	15
Lokalplanforslagets retsvirkninger .....	15
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	15

## MINDRETALSUDTALELSER ..... 15

## PRAKTISKE OPLYSNINGER ..... 16

**SAMMEN  
OM BYEN**

**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen

Lokalplanforslag "Vibevej 25"

# BAGGRUND FOR LOKALPLANEN



Luftfoto af området. Det aktuelle lokalplanområde er vist med gul bræmme.

## I. Redegørelse for lokalplanen

### Lokalplanens baggrund og formål

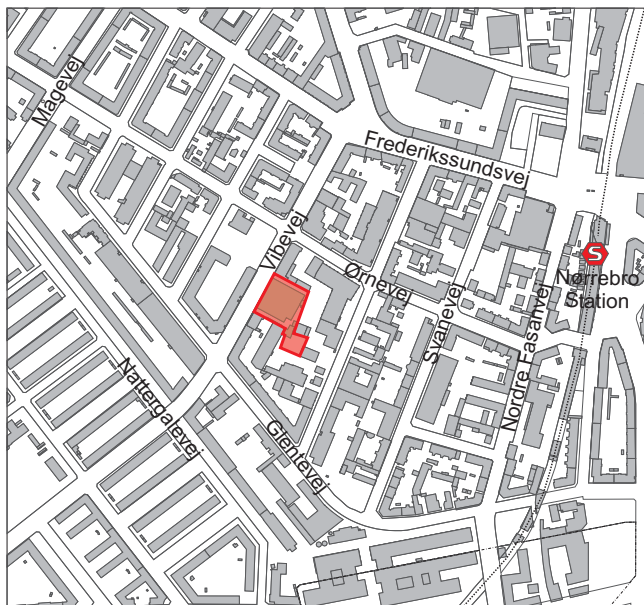
Lokalplanen skal give mulighed for, at der kan opføres et kulturhus/en moské på ejendommen matr. nr. 1200 Utterslev, København, Vibevej 25-29, til erstatning for et islamisk center indrettet i en tidligere fabriksbygning. Foreningen Ahlul Bait i Danmark, som ejer ejendommen, ønsker at erstatte den eksisterende bebyggelse, der er opført i op til 2 etager, med et moderne islamisk kulturhus. Den nye bebyggelse er af ejeren foreslået udformet med udgangspunkt i de klassiske moskeer. Opførelsen af det ønskede kulturhus/moské forudsætter, at der udarbejdes en lokalplan.

Lokalplanen muliggør i øvrigt opførelse af bebyggelse med anvendelse inden for et område til blandet erhverv på den pågældende ejendom.

### Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanen omfatter alene ejendommen matr. nr. 1200 Utterslev, København. Det islamiske center har haft til huse i ejendommen siden 2002 i en tidligere maskinfabrik, opført i 1939 i funktionalistisk stil. Den er registreret i SAVE med middel bevaringsværdi, skalatrin 6. Ejendommen ligger i en blandet karré med 28 % boligbebyggelse, samt diverse erhvervsvirksomheder og en friskole. Boligbebyggelsen i karreen er fra 1929 og ligger i den sydlige del af karreen langs Glentevej. Karreen har i dag en gennemsnitlig bebyggelsesprocent på 192. Med Kommuneplan 2009's ramme for bebyggelsesprocenten i karreen på 60 forventes der ikke større ændringer i bebyggelsen.





Lokalplanområdet og dets omgivelser. Lokalplanområdet, der er vist med rød linie og raste, ligger i bydelen Bispebjerg.



Vibevej set fra sydvest



Eksisterende bebyggelse set fra øst - gården til Hejrevej 28



Karreens boligbebyggelse ved Vibevej/Glentevej

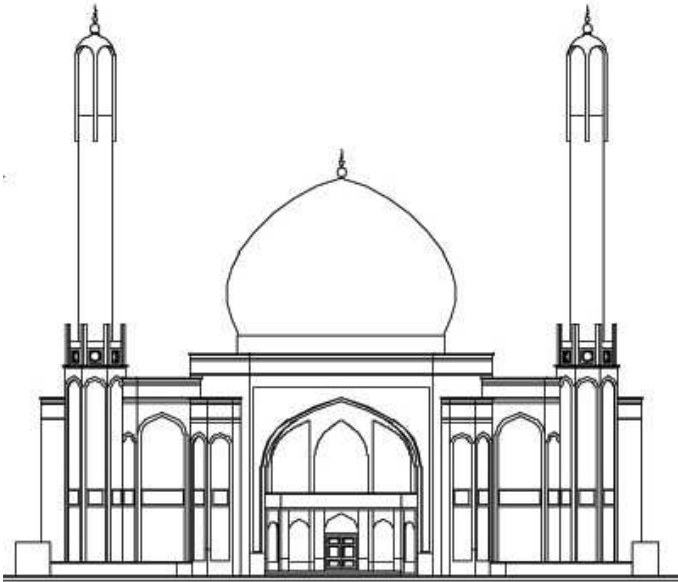
Ejendommen ligger i Bydelen Bispebjerg i kvarteret omkring Ørnevej, der er et meget varieret område med større og mindre erhvervsbebyggelser, bydelsdækkende institutioner og en del boliger i 3-5 etager. Boligerne er overvejende fra 1920'erne og -30'erne, mens der er en del erhvervsbebyggelse og institutioner fra 90'erne.

Ejendommen ligger stationsnært i forhold til Nørrebro Station og tæt på Frederikssundsvej med gode busforbindelser.

## Byggeønsker

Foreningen Ahlul Bait i Danmark ønsker at erstatte ca. 2.300 m<sup>2</sup> industribebyggelse med ca. 2.050 m<sup>2</sup> bebyggelse, der indrettes til kulturhus, moské, fritidsundervisning og andre tilknyttede funktioner.

Projektet er tegnet af en iransk tegnestue med forlæg i traditionel shiitisk moskéarkitektur. Facaden mod Vibevej bliver op til 13 m høj med en traditionel indgangsport, en såkaldt iwan, og med en central kuppel, ca. 24 m høj belagt med lyseblå kakler, samt to ca. 32 m høje minareter. De vil dog ikke blive brugt til deres traditionelle brug, at kalde til bøn. Moskeen vil udgøre et markant anderledes arkitektonisk element i karreen med dekorationer og bygningsdele, der har rødder i en anden arkitektonisk tradition end den omgivende bebyggelse. Det er dog forvaltningens vurdering, at det meget varierede område kan bære dette anderledes element.



*Opstalt af projektet*



*3D- illustration af moskeen*



Perspektiv af projektet Vibevej 25-29 set fra nordøst

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen skal muliggøre udvikling af ejendommen inden for et område til blandet erhverv, herunder et kulturhus med moské-udtryk med rig detaljevariation.

Der muliggøres en bygning med ca. 2.050 m<sup>2</sup> etageareal svarende til en bebyggelsesprocent på 70. Bygningshøjden må udover skulpturelle dele ikke overstige ca. 15 m, selv om kommuneplanen tillader op til 20 m. Opføres bebyggelse til andet end kulturelle formål, kan der maksimalt opføres ca. 1750 m<sup>2</sup>, svarende til bebyggelsesprocent 60.

Parkeringsdækningen skal mindst være af størrelsesordenen - og må ikke overstige - 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

Friarealet skal udgøre mindst 20 pct. af etagearealet. Ny bebyggelse skal opføres, så der skabes en god helhedsvirkning i området. En bebyggelse med klassisk moské-udtryk anses for at være arkitektonisk acceptabel og fornyende i området med dets mange forskellige udtryksformer.

Der er optaget bestemmelser om beskyttelse mod trafikstøj, om lavenergiklasse 1 og om opsamling af regnvand.

## Miljøforhold

Lov om miljøvurdering af planer og programmer  
Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 936 af 24.

september 2009). Planen muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 4 under punkt 10 b, anlægsarbejder i byzoner, idet den muliggør etablering af større udadvendte funktioner med offentlig adgang. Planen fastlægger dog kun anvendelse af et mindre område på lokalt plan og anses ikke at muliggøre projekter, der i størrelse og omfang i forhold til lokalplanområdets nuværende anvendelse, omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser, jf. lovens § 3, stk. 2. Lokalplanen skal bl.a. muliggøre opførelse af et kulturhus med reference til klassiske moskeer med kuppel og to minareter af symbolsk karakter til erstatning for en eksisterende noget større bebyggelse, der rummer et islamisk center.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

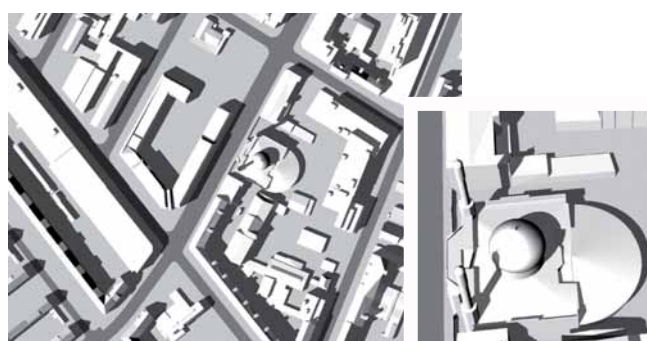
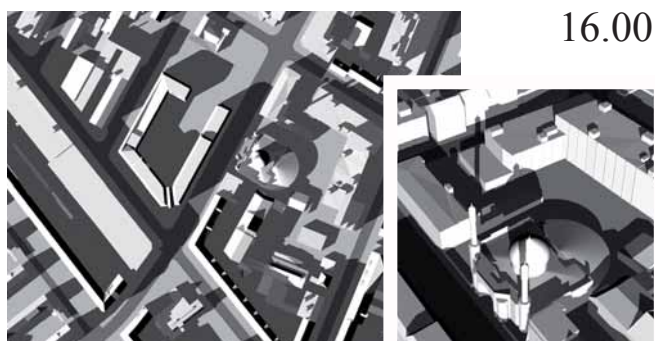
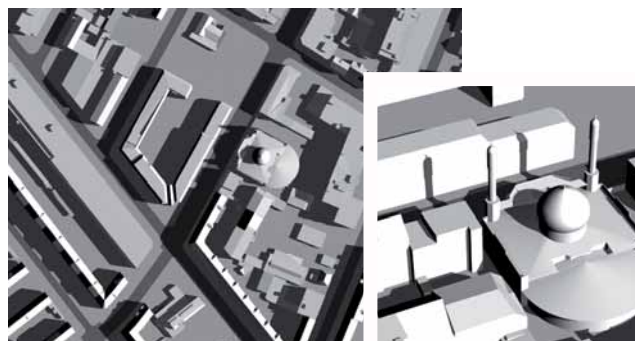
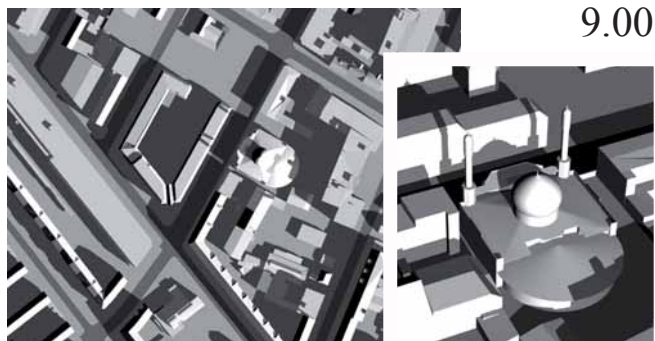
## Skyggediagrammer

Der er udarbejdet de viste skyggediagrammer. Som det fremgår af disse, giver den ønskede moskebebyggelse ikke anledning til væsentlige skyggegener for den omliggende bebyggelse.

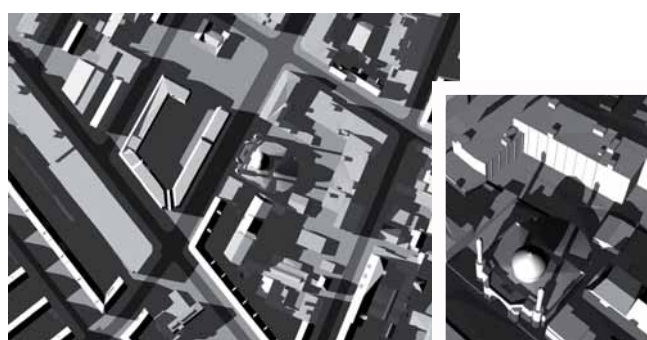


21.marts

21. juni



19.00

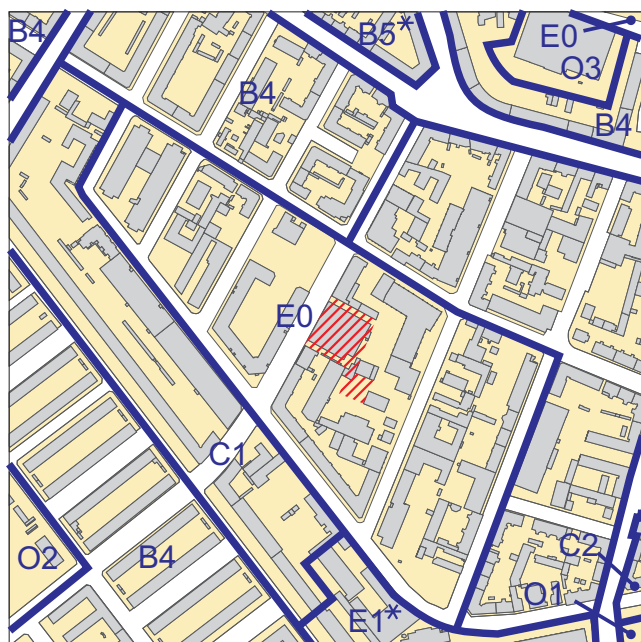


## II. Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

### Kommuneplan 2009

Karreen er i Kommuneplan 2009 fastholdt som område for erhverv med tilknyttet boligfunktion. I Kommuneplan 2005 blev karreen og nogle nabokarreer ændret fra erhvervsformål (E1) med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 til erhvervsformål (E0) med en maksimal bebyggelsesprocent på 60. E0-områderne blev i Kommuneplan 2005 indført som en ny ramme, der skal understøtte bl.a. kreative erhverv. I E0-områder kan der udover erhverv, herunder erhvervs- og fritidsundervisning, med tilknyttet boligfunktion indrettes virksomheder af offentlig/almen karakter, såsom institutioner og andre sociale, uddannelsesmæssige og kulturelle servicefunktioner, der er forenelige med områder til blandet erhverv.

I lokalplaner kan den maksimale bebyggelsesprocent overskrides med op til 10 procent (f.eks. fra 60 til 70), når dette etageareal anvendes til kulturelle formål, primært af publikumsorienteret art og idrætsformål. I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og maksimal bygningshøjde overskrides med den del, der medgår til enkelte angivne bygningsdele, der er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige og rekreative, energimæssige og funktionsmæssige hensyn. Bygningsdelene kan f.eks. være tårne, kupler, skulpturelt udformede bygningsdele i øvrigt, tekniske overbygninger samt glasover-/inddækninger og lignende.



Rammer for lokalplanlægningen i henhold til Kommuneplan 2009

### Varmeplanlægning

Området er i lokalplanen udpeget til lavenergiområde, som byudviklingsområder er det i Kommuneplan 2009. Nybyggeri udlægges til lavenergi klasse 1, jf. gældende bygningsreglement.

Byggeriet er således ikke underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning, men der vil utvivlsomt kunne indgås aftale herom med Københavns Energi, da det ligger i et område, der allerede er dækket af fjernvarmenettet.

Selvom der således kan vælges andre energiformer, er fjernvarmen stadig den miljømæssigt bedste og også den økonomisk mest rentable, medmindre der bliver tale om passivt energibyggeri.

### Trafikstøj

Trafikstøjniveauet på Vibevej ligger på 60 til 65 dB.

I henhold til Kommuneplan 2009 må der som udgangspunkt ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse (boliger, institutioner, rekreative formål m.v.) i områder, der er eller kan forventes belastet med et udendørs støjniveau på over 58 dB fra vejtrafik. For offentlig og privat administration, liberale erhverv m.v. er de tilsvarende støjgrænser 63 dB.

Hvis støjbelastningen vil overstige ovennævnte grænseværdier tillades byggeri til støjfølsom anvendelse med en støjbelastning på op til Lden 68 dB. Det skal i så fald sikres, at det indendørs støjniveau fra vejtrafik delvist med åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>) ikke overstiger Lden 46 dB i møbleret opholdsrum, lokaler til fritidsundervisning og lignende.

Den tilsvarende grænse for det indendørs støjniveau i kontorbyggeri er 51 dB. Ved kontorer m.v. kan luftudskiftning sikres på anden måde end ved oplukkelige vinduer. For udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige 58 dB fra vejtrafik.

Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor støjindikator Lden vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten.

I lokalplanen er der taget højde herfor.



## Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 77 "Hejrevej": Formålet med lokalplanen er at opretholde erhvervsområdet, men begrænse muligheden for forurenede virksomheder på grund af eksisterende boliger i karré og område.

Lokalplan nr. 146 "Vibevej": Formålet med lokalplanen er at opretholde erhvervsområdet, men begrænse muligheden for forurenede virksomheder. Lokalplan nr. 165 "Nørrebrogade med tillæg 1": Formålet med lokalplanen er at fastholde Nørrebrogade med forlængelser som handelsgade, med begrænset anvendelse af stueetage og 1. sal, samt krav til facadeudformning mv.

Lokalplan nr. 274 "Musvågevej": Formålet med lokalplanen er at fastlægge de to omhandlede karreer til boliger og serviceerhverv. Den vestlige del fastlægges til overvejende boligformål, mens den øvrige del opretholdes som ikke genegivende serviceerhvervsområde. Lokalplan nr. 366 "Svanevej": Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til boligformål og serviceerhverv.

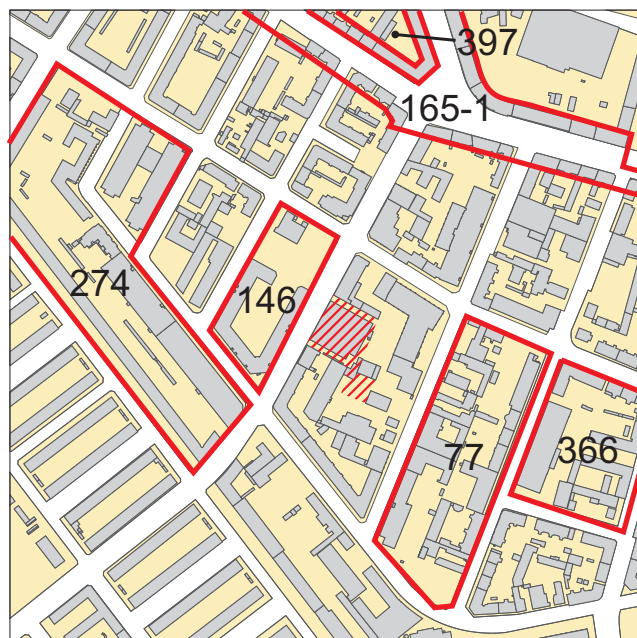
## Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtig" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne "Miljø i byggeri og anlæg". Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energi og CO<sup>2</sup>, materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklimate og byggepladsen.

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

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

"Miljø i byggeri og anlæg" kan hentes på: [www.kk.dk/mba2010](http://www.kk.dk/mba2010).



Gældende lokalplaner i området

## Virksomheder

Center for Miljø er ikke bekendt med, at der skulle være væsentlige gener fra virksomheder i området.

## Regnvand

Der er Københavns Kommunes overordnede mål, at regnvand skal afledes eller nedsives lokalt for at fastholde grundvandet under byen til drikkevandsformål og for at tilføre vand til søer og vandløb ( jf Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008).

Af spildevandsplanen fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt inden for matriklen. Hvis en bygherre ikke mener, at det er muligt, skal der foreligge dokumentation herfor.

En række tiltag kan medvirke til at opfylde dette krav for eksempel ved at udnytte regnvandet til rekreative formål, grønne tage, vanding, nedsivning/forsinkelse gennem permeable belægninger mm.

## III. Tilladelser efter anden lovgivning

### Affald

Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald bestemmer, at der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald. Beholderantal og - placering skal aftales med Center for Miljø, der også kan give rådgivning om indretning af kvarter- og gårdmiljøstationer m.m.

### Jordforurening

Den aktuelle ejendom, matr. nr. 1200 Utterslev, København, er kortlagt på vidensniveau I i henhold til jordforureningsloven.

I 1976 blev der indrettet sprøjtemalerværksted i et tidligere renserum. I 2000, hvor brug af malerkabinen ophører, oplyses det, at den har været anvendt ca. 3 timer om dagen. Der findes endvidere en 10.000 l nedgravet olietank, som er afblændet i 1972. Der er ikke dokumentation for kommunalt tilsyn med afblænding.

Bygge- og anlægsaktiviteter på forurenede arealer kræver tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø.

Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Center for Miljø's anvisninger og tilladelser. Københavns Kommune tillader ikke permanent dræning af grundvand. Vejledninger kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller rekvireres på telefon 33 66 58 00.

Jorden kan også anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk).

### Museumsloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumslovens § 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Københavns Bymuseum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang.

## § 1. Formål

# LOKALPLANEN

I henhold til lov om planlægning fastsættes hermed følgende bestemmelser for ejendommen matr. nr. 1200 Utterslev, København, Vibevej 25-29.

Formålet med lokalplanen er

- at udvikle ejendommen inden for et område til blandet erhverv,
- at give mulighed for opførelse af en bebyggelse, der har reference til islamiske moskeer med kuppel og minareter,
- at sikre, at nybyggeri bidrager til et arkitektonisk og kvalitetsmæssigt løft af kvarteret,
- at sikre, at området udvikles efter miljørigtige og bæredygtige principper, hvor økologi er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by.
- at ubebyggede arealer ved indretning med beplantning, møblering og belysning sikres gode udendørs opholdsmuligheder.

## § 2. Område

Lokalplanen omfatter ejendommen matr. nr. 1200 Utterslev, København, og alle parceller, der efter den 1. januar 2010 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

**Stk. 1.** Området fastlægges til blandet erhverv, herunder lettere industri- værksteds-, håndværks-, lager-, en gros- og transportvirksomheder med dertil hørende administration og lignende samt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, erhvervs- og fritidsundervisning samt andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere kan der tillades virksomheder af offentlig/almen karakter, såsom tekniske anlæg samt institutioner og og andre sociale, uddannelsesmæssige og kulturelle servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til blandet erhverv med tilknyttede boligfunktioner, og som højst medfører ubetydelig forurening.

**Stk. 2.** I tilknytning til den enkelte virksomhed kan der indrettes boligfunktioner, der må udgøre højst 40 % af virksomhedens etageareal.

**Stk. 3.** Der må ikke udøves virksomhed, som overstiger forureningsklasse 2.

## § 4. Bebyggelsens omfang og placering

**Stk. 1.** Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60.

**Stk. 2.** Uanset stk. 1 kan bebyggelsesprocenten forøges med 10 procentpoint op til 70 med den del af bebyggelsen, der anvendes til kulturelle formål.

**Stk. 3.** Bebyggelsen skal opføres som randbebyggelse ud til vejlinie med en husdybde på maksimalt 15 m. Bygningshøjden må ikke overstige 15 m.

**Stk. 4.** Uanset stk. 3 kan der inden for det på lokalplantegningen viste principielle byggefelt A opføres en bebyggelse udformet i klassisk moskéarkitektur med skulpturelle bygningsdele i form af et særligt indgangsparti (en iwan) en kuppel og minareter. Bygningshøjden må ikke overstige 15 m. Højden må ikke overstige 25 m for kuplen og 33 m for minareterne. Inden for byggefelt B kan der opføres en bygning i én etage med en højde på maksimalt 4,0 m.

## § 5. Bebyggelsens ydre fremtræden

**Stk. 1.** Bebyggelsen skal fremstå med en klar arkitektonisk idé, der tilfører området et arkitektonisk løft. Bebyggelsen kan fremstå med et arkitektonisk udtryk, der tager afsæt i klassisk moskéarkitektur.

**Stk 2.** Ydermure skal fremstå i genanvendelige materialer såsom i blank eller pudset mur, natursten eller beton. Lette facadepartier kan fremstå i metal, glas eller træ. Ved valg af materialer skal der lægges vægt på patineringssevne.

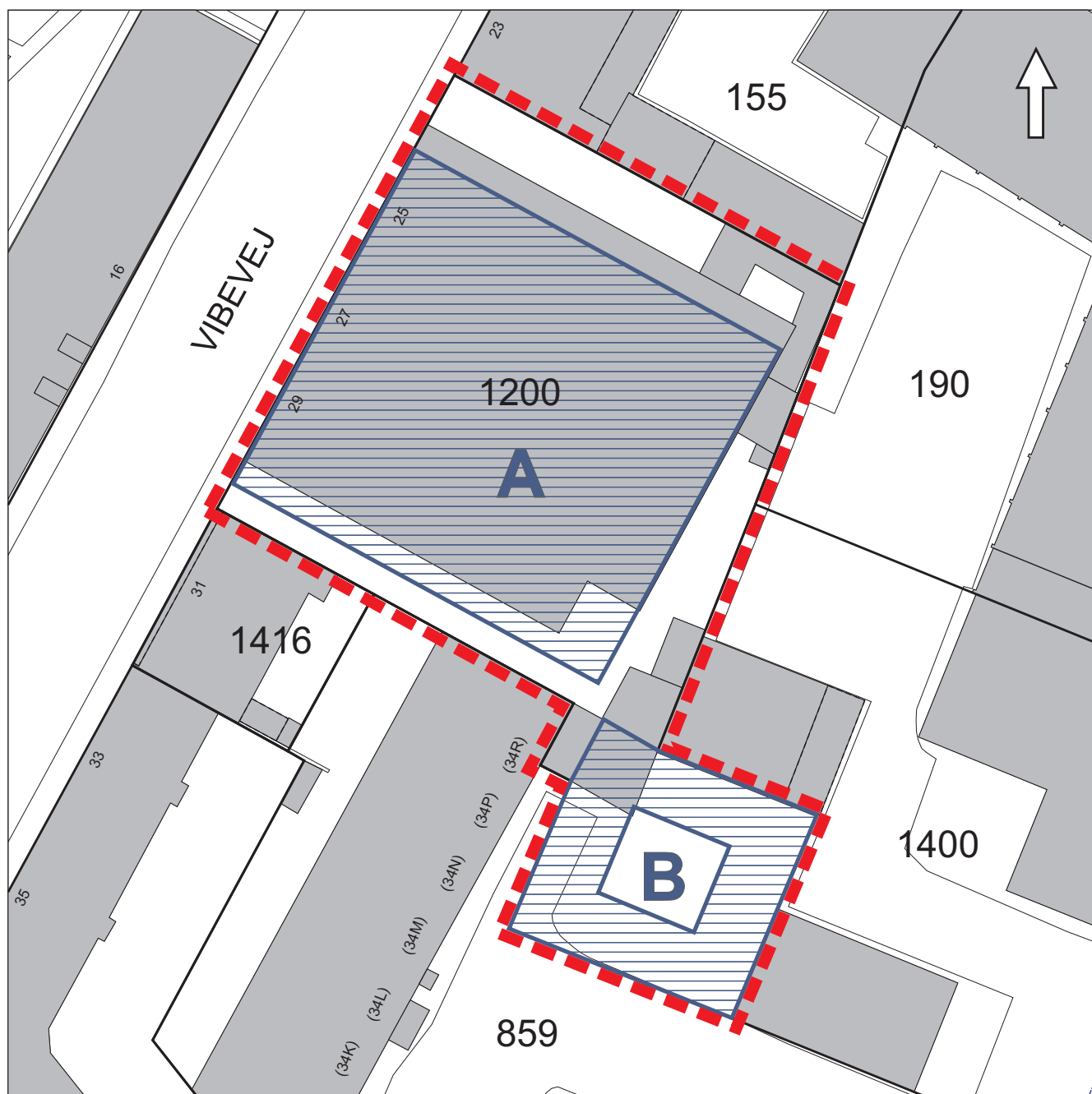
En bebyggelse i klassisk moskéarkitektur skal fremstå i pudset facademateriale, farvede kakler eller i natursten. Evt. kuppel skal beklædes med turkisblå kakler.




**Stk. 3.** For bebyggelsen i øvrigt gælder følgende:

- a) Tagmaterialet skal være tegl, metal eller mossedum. På ikke synlige tagflader kan desuden anvendes tagpap.
- b) Vinduer og døre skal udføres i træ eller metal, og detaljeres så karme, rammer og sprosser fremtræder spinkle.
- c) Glas skal fremstå uden toning eller spejlende virk-



# LOKALPLANTEGNING



-  Lokalplanområde
-  Byggefelt A - Principiel placering af moské/kulturhus
-  Byggefelt B - Principiel placering af mødelokaler

- ning.
- d) Inddækninger, tagrender nedløb mv. skal udføres i metal.
  - e) Fritstående gavle skal fremstå som facade med vinduesåbninger mv. og/eller kan begrønnes samt gives en kunstnerisk udsmykning i form af gavlmaleri eller lignende.

**Stk. 4.** Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrundet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i facadens/tagfladens arkitektur eller udformes som arkitektoniske elementer af høj kvalitet, der indgår veltilpasset bygningens udtryk, materialer og farver mv.

**Stk. 5.** Skiltning, reklamer, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang materialer og farver, skrifttype og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektur.

Facadebelysning, reklameskiltning og lignende, samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets karakter og bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer. Reklamer, der ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

## Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget et sæt retningslinier og anbefalinger for skilte- og facadeudstyr generelt. Publikationen "Facader og skilte i København" kan fås ved henvendelse i Center for Bydesign.

**Stk. 6.** Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bebyggelsens volumen, fx i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes, så de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevatortårne og trappehus skal udformes skulpturelt og beklædes, så de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

Evt. overvågningsanlæg skal placeres så diskret som muligt.

**Stk. 7.** Ibrugtagning af bebyggelse kan betinges af til-

slutning til godkendt fællesantenneanlæg. Placering og udformning af antenner, paraboler og lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på tagflader, facader eller gavle, så de er synlige fra gaden.

## § 6. Ubebyggede arealer og parkering

**Stk. 1.** Friarealet skal udgøre 20 pct. af etagearealet, for børneinstitutioner dog 100 procent af etagearealet. Friarealet skal anlægges med opholdsarealer for brugere. Friarealer skal beplantes med buske og træer, f.eks. storkronede træer, der kan give området karakter.

Nye træer i muldbede skal mindst have 10 m<sup>2</sup> bed pr. træ. I lukkede befæstelser, f.eks. parkeringsarealer, skal træer have mindst 15 m<sup>2</sup> rodvenligt bærelag pr. træ. I begge tilfælde skal der være 2,5 m<sup>2</sup> åbent muld- eller grusbed omkring stammen, og plantehullet skal være mindst 50 cm muldrag.

Eventuel hegning må ikke udføres højere end 2 m og skal fremstå med udformning der indgår i harmonisk helhed med bebyggelsen. Eventuelt ubebygget areal mellem vej og facade skal, bortset fra overkørsler og adgangsarealer, anlægges med beplantning.

Ubebyggede forarealer mod vej, jf. § 4, stk. 4, skal anlægges med træer eller beplantning og befæstede arealer.

## Kommentar

Såfremt bebyggelsen opføres i henhold til § 4, stk. 4 skal forarealerne i form af deres anlæg gives et indbydende og imødekommende udtryk.

**Stk. 2.** Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal, som skal placeres på egen grund, for ca. 90 procent vedkommende i konstruktion. Tilkørsel til parkeringskælder skal ske via ramper i bygningen. Parkeringspladser på terræn skal afskærmes med beplantning.

**Stk. 3.** Der skal etableres mindst 0,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> erhvervsetageareal.

For kulturinstitutioner skal der indrettes cykelparkeringspladser, der svarer til 30 procent af det antal personer, der må være i møde-/foredragssale. Cykelparkering skal etableres tæt ved indgangen til bebyggelsen og mindst 50 procent skal være overdækkede.

**Stk. 4.** Veje samt adgangs- og opholdsarealer skal udfor-

mes så de er trygge at færdes i og opholde sig på og tilgodeser tilgængelighed for alle.

## § 7. Foranstaltninger mod forureningsgener

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal i overensstemmelse med Teknik- og Miljøforvaltningens krav placeres, jf. dog § 4, stk. 5, udføres og indrettes så beboere og brugere i nødvendigt omfang skærmes mod støj og anden forurening fra vejtrafik.

Det indendørs støjniveau fra vejtrafik med delvist åbne vinduer må ikke overstige Lden 46 dB i møblerede opholdsrum, lokaler til fritidsundervisning og lignende. Den tilsvarende grænse for det indendørs støjniveau i lokaler til kontorbyggeri og lignende må ikke overstige Lden 51 dB fra vejtrafik. I kontorer kan luftskiftning sikres på anden vis end ved oplukkelige vinduer. Det udendørs støjniveau på opholdsarealer må et ikke overstige Lden 58 dB fra vejtrafik.

### Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor støjindikator Lden vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten.

## § 8. Bæredygtighed

**Stk. 1.** Ny bebyggelse skal udføres, så den kan klassificeres som lavenergiklasse 1.

### Kommentar

Energirammen er et udtryk for en bygnings samlede behov for at få tilført energi til opvarmning, ventilation, køling og varmt brugsvand. For bygninger, der ikke anvendes til bolig eller overnatning, indgår også energiforbruget til grundbelysning. Bestemmelsen indebærer, at bebyggelsen på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse skal opfylde de energirammer, der er fastsat i bygningsreglementet for lavenergibygninger i klasse 1, der er den klasse, der har det mindste energiforbrug.

**Stk. 2.** Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg for regnvand fra tage og facader til brug for wc-skyll og tøjvask i maskine, vandelementer og vanding af rekreative arealer mv. Dog må regnvand ikke bruges til toilet skyl i bygninger med offentlig adgang, jf. kommentar.

### Kommentar

Erhvervs- og Boligstyrelsen og Miljøstyrelsen har i 2002 udgivet pjecen "Fra taget til toilettet - om brug af regnvand fra tage i wc-skyll og vaskemaskiner". Heraf fremgår det blandt andet, at det ikke er tilladt at bruge regnvand til toiletskyll i f.eks. hoteller og i offentligt tilgængelige toiletter, mens det er tilladt i boliger og i kontorer, hvor der kun er adgang for kontorets ansatte. Ved projekteringen skal det undersøges, hvilke regler, der gælder på dette tidspunkt.

Der bør arbejdes med muligheden for, at regnvand også kan bruges i forbindelse med de rekreative grønne og blå elementer. Desuden bør regnvand fra andre ikke trafikbelastede overflader opsamles og genbruges eller nedslives blandt andet ved brug af permeable belægninger. Af Københavns Kommunes spildevandsplan 2008 fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt inden for egen matrikel. Dette krav kan opfyldes også ved fællesanlæg, der omfatter hele eller dele af lokalplanområdet. Hvis en bygherre ikke mener, at det er muligt at opfylde kravet, skal der foreligge dokumentation herfor. Også andre bestemmelser i lokalplanen afspejler ønsket om bæredygtighed, herunder muligheden for solcelle- og solfangeranlæg.

## § 9. 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 kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

### Kommentarer af generel karakter

- På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008.
- Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.  
Ændringer af en ejendom kræver i nogle tilfælde byggetilladelse i andre ikke. 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. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.



# 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

Københavns Borgerrepræsentation har den 15. april 2010 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan "Vibevej 25".

Høringsperioden løber fra den 28. april til den 30. juni 2010.

Enhver har ret til at komme med ændringsforslag eller bemærkninger til planforslaget.

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



## Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslaget tirsdag den 1. juni 2010 kl. 19.00-21.00. Mødet afholdes i Hillerødgades Skole, Ørholmgade 8.



## Høringssvar

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner](http://www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner) har du mulighed for at sende et høringssvar.

Høringssvar kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Center for Bydesign  
Postboks 447  
1505 København V

e-mail: [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk)  
tlf.: 33 66 35 00  
[www.tmf.kk.dk](http://www.tmf.kk.dk)

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 30. juni 2010.**

**SAMMEN  
OM BYEN**