



# RENTEMESTERVEJ

## FORSLAG TIL LOKALPLAN RENTEMESTERVEJ OG FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Rentemestervej og forslag til kommuneplantillæg.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Bispebjerg.

Offentlig høringsperiode fra den [dato] til den [dato]



# Indhold

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>	§ 12. Retsvirkninger .....	35
Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål .....	3	§ 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	35
Lokalplanområdet og kvarteret .....	4	Kommentarer af generel karakter .....	35
Lokalplanen og kommuneplantillæggets indhold .....	6	Tegning 1 · Lokalplanafgrænsning .....	36
Miljøforhold .....	12	Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen .....	37
Bevaringsværdige bygninger .....	13	Tegning 2b · Anvendelse fra 1. etage og op .....	38
Skyggediagrammer .....	14	Tegning 3 · Veje .....	39
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b>	<b>15</b>	Tegning 4 · Omfang og placering .....	40
Overordnet planlægning .....	15	Tegning 5 · Ydre fremtræden .....	41
Kommuneplan 2015 .....	15	Tegning 6a · Byrum og stier .....	42
Lokalplaner i kvarteret .....	15	Tegning 6b · Kantzoner .....	43
Københavns Kommunes overordnede strategier .....	16	Tegning 6c · Træer og beplantning .....	44
Miljø i byggeri og anlæg 2016 .....	16	<b>Forslag til tillæg til Kommuneplan 2015</b>	<b>45</b>
Spildevandsplan .....	16	<b>Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg</b>	<b>46</b>
Lokal håndtering af regnvand .....	16	Lokalplan .....	46
Skybrudssikring .....	16	Lokalplanforslagets retsvirkninger .....	46
Vandforsyningsplan .....	17	Lokalplanens endelige retsvirkninger .....	46
Varmeplanlægning .....	17	Kommuneplantillæg .....	46
Tilladelser efter anden lovgivning .....	18	<b>Mindretalsudtalelser</b>	<b>48</b>
Affald .....	18	<b>Praktiske oplysninger</b>	<b>49</b>
Jord- og grundvandsforurening .....	18	Høringsperiode .....	49
Museumsloven .....	19	Borgermøde .....	49
Rottesikring .....	19	Offentlig høring .....	49
Bilag IV-arter og flagermus .....	19	Sidste frist for indlevering af høringssvar er den [dato] .....	49
<b>Bestemmelser</b>	<b>20</b>		
§ 1. Formål .....	20		
§ 2. Område .....	20		
§ 3. Anvendelse .....	20		
§ 4. Veje .....	22		
§ 5. Bil- og cykelparkering .....	23		
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering .....	24		
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	27		
§ 8. Ubebyggede arealer og friarealer .....	30		
§ 9. Støj og anden forurening .....	34		
§ 10. Regnvand .....	35		
§ 11. Matrikulære forhold .....	35		



# Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje og de vigtigste gader, pladser og bygninger er navngivet. Luffoto: Kortforsyningen, 2017.

## Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål

Ejeren af ejendommene Rentemestervej 53, 57 og 61, Peter Ipsens Allé 11, Møntmestervej 31 og Tomsgårdsvej 24 og 26 ønsker at etablere butik, boliger og parkeringshus langs Tomsgårdsvej, boliger og en institution langs Møntmestervej og boliger og erhverv langs Peter Ipsens Allé. Langs Rentemestervej ønskes der bygget publikumsorienterede serviceerhverv og boliger.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre det ønskede byggeri. Lokalplanen fastlægger to bevaringsværdige bygninger ud til Rentemestervej.

Ved hjørnet til Tomsgårdsvej fastlægges en mindre vejudvidelse af Rentemestervej for at sikre udkørsel og venstresving fra parkeringshus.

Byggeønskerne har et omfang, som forudsætter ny lokalplan.

Der er behov for et tillæg til Kommuneplan 2015, fordi området i kommuneplanen er udlagt til erhverv og dermed ikke giver mulighed for boligudbygning.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Lokalplanområdet er beliggende ud til hjørnet af Rentemestervej og Tomsgårdsvej i Nordvestkvarteret, der er en del af bydelen Bispebjerg. Området er i dag et blandet erhvervsområde præget af en meget stor parkeringsplads. Størstedelen af området er i dag lukket af for omgivelserne med hegn og lange strækninger med lukkede facader. Bygningerne har stået tomme siden 2014, hvor virksomheden ISS Danmark flyttede ud. Derudover består lokalplanområdet i dag af mindre erhvervsbygninger og værksteder, der ligger ud mod Rentemestervej og en tankstation på hjørnet af Tomsgårdsvej og Rentemestervej.

Bispebjerg er den bydel i København med den mindste gennemsnitlige boligstørrelse, og Nordvestkvarteret er det kvarter i bydelen med den mindste gennemsnitlige boligstørrelse på 65 m<sup>2</sup>. Til sammenligning er den gennemsnitlige bolig i København 81 m<sup>2</sup>.

### Egenart

Området er sammensat, og præget af blandingen af små erhvervsvirksomheder med en stor variation og mere homogene boligbebyggelser i stokke- og karréer. Tomsgårdsvej og Møntmestervej er kendetegnet ved primært at bestå af en homogen karré- og stokbebyggelse i 3-5 etager. Nord for området ligger 'BIBLIOTEKET' ved Rentemestervej, som adskiller sig fra den øvrige bebyggelse ved sin karakteristiske skulpturelle bygning, gyldne materialer og grønne forplads.

Bebyggelsen langs Peter Ipsens Allé og Rentemestervej er mere sammensat og forskelligartet i udtryk og kvalitet og bærer præg af små industribygninger. Langs Rentemestervej er der enkelte butikker, værksteder og mindre virksomheder, der vidner om det spirende byliv i lokalområdet.

Indenfor lokalplanområdet er der et mindre værkstedsmiljø med en række bygninger i forskellige størrelser, der tilsammen danner et lille afgrænset miljø, der er typisk for Rentemestervej. To af værkstedsbygningerne er særligt karakteristiske med lave saddeltage og gavl mod Rentemestervej.

### Mobilitet

Området er forsynet med adskillige buslinjer på Frederikssundsvej og Frederiksborgvej og nært forbundet med Ring 2 og motorvejsnettet. Rentemestervej er udpeget til en grøn cykelrute, som en del af Hareskovruten, der løber gennem Nørrebro og Nordvest. Med en afstand på ca. 1,5 km til både Bispebjerg og Nørrebro Station er området ikke stationsnært.

### Almene boliger

Lokalplanområdet ligger i Tagensbo skoledistrikt, hvor den almene boligandel udgør 28%. Det betyder, at der i henhold til retningslinjerne i Kommuneplan 2015 kan stilles krav om almene boliger efter en konkret vurdering af det enkelte projekt. Under afsnittet lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold er beskrevet i hvilket omfang, der er krav om almene boliger i lokalplanen.





Tomsgårdsvej og krydset med Rentemestervej.



Peter Ipsens Allé mod syd med lokalplanområdet til højre.



Karakteristiske værkstedsbygninger mod Rentemestervej der, bevares.



Rentemestervej nord for lokalplanområdet.



ISS gamle bygninger set fra parkeringspladsen midt i lokalplanområdet.

## Lokalplanen og kommuneplantillæggets indhold

### Indledning

Lokalplanforslaget og kommuneplantillægget muliggør udviklingen af et erhvervsområde til et blandet kvarter med familieboliger, butik, serviceerhverv og institution.

Byrum og udearealer vil blive bearbejdet, således at området i fremtiden vil opleves mere beplantet end i dag, og der etableres gode varierede opholdsmuligheder og en række stier igennem området.

Endelig sikrer bestemmelserne, at to eksisterende værkstedsbygninger fra 1918 og 1923 bliver bevaringsværdige, så sporene fra områdets produktionshistorie bevares.

### Anvendelse

Området fastlægges til boliger og serviceerhverv samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelse til boliger og serviceerhverv.

Der stilles ikke krav om almene boliger, da lokalplanområdet er beliggende i et udsat boligområde i Tagensbo skoledistrikt hvor andelen af almene boliger er 28%.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

### Infrastruktur

Der fastlægges offentligt tilgængelige stier gennem området.

Renovation afhentes på Møntmestervej og Rentemestervej.

Varelevering til dagligvarebutikken sker via overkørslen på Tomsgårdsvej til overdækket varegård bag dagligvarebutikken. Herfra afhentes også renovation, og herfra er til og fra kørsel til p-kælder for dagligvarebutikkens kunder. Kundetrafikken til og fra dagligvarebutikken foregår primært til/fra Tomsgårdsvej og fordeles via de tre overkørsler på hhv. Møntmestervej, Tomsgårdsvej og Rentemestervej. På Rentemestervej planlægges en udvidelse med en ekstra svingbane op mod krydset for bedre afvikling af trafikken til/fra dagligvarebutikken, tankstationen og p-huset.

Foran daginstitutionen på Møntmestervej etableres 6 afsætningspladser.

### Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Der er mulighed for at etablere 1.200 m<sup>2</sup> dagligvarebutik og 500 m<sup>2</sup> udvalgsvarerbutik i lokalplanområdet.

Afviklingen af trafikken til og fra dagligvarebutikken, er planlagt sådan at man hurtigt kan komme ud på det overordnede vejnet og dermed ikke belaste det omkringliggende bymiljø med gennemkørende trafik.

Bymiljøet vil ikke blive væsentligt påvirket grundet butikkens størrelse og i forhold til kvarterets karakter.

### Bilparkering

Bilparkeringen er fastsat til 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> nybyggeri, dog 1 plads pr. 125 m<sup>2</sup> til daginstitutioner.

*Placering af parkeringspladser*

Parkeringspladserne til bebyggelsen etableres i konstruktion langs Tomsgårdsvej, primært i parkeringshus.

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
Erhverv:	4
Butikker:	4
Institution:	2,5
Uddannelsesinstitutioner:	0,5 pr. studerende/ansat

For boliger, erhverv, institution og butikker skal 2 pladser pr. 1.000 m<sup>2</sup> ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler.

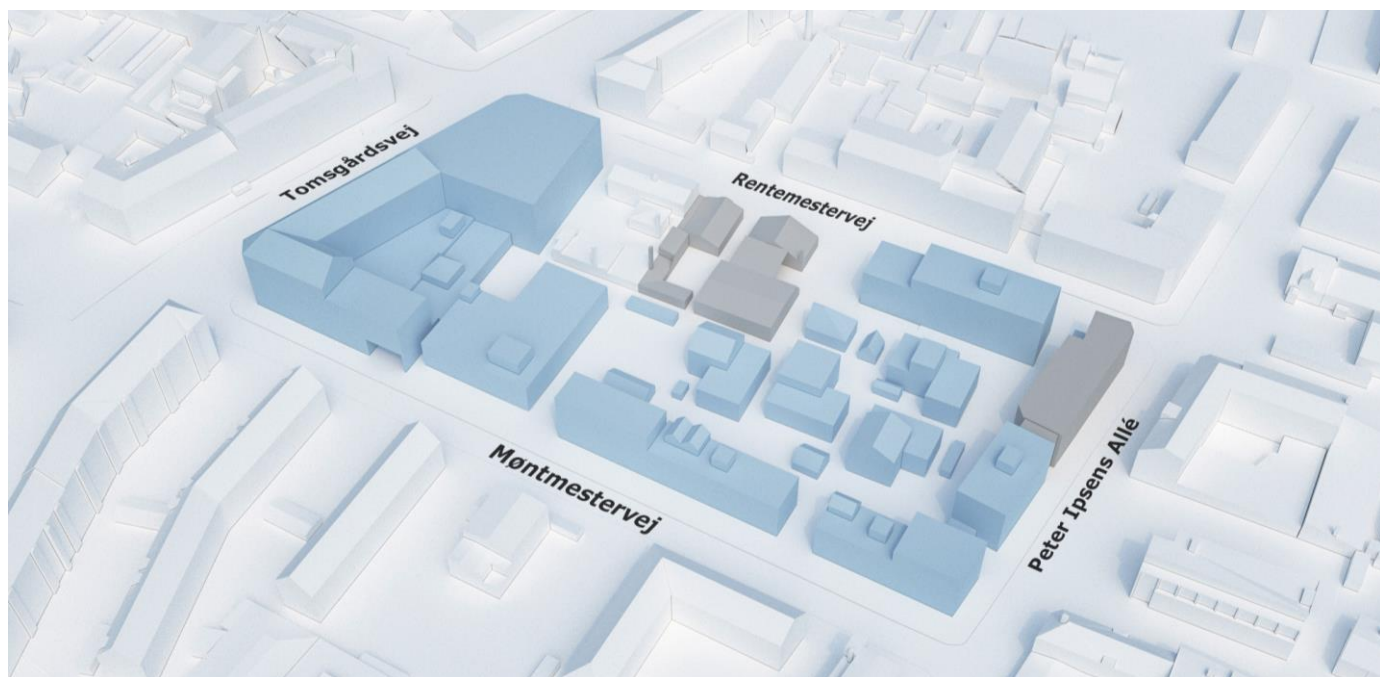
Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

### Bebyggelsens placering og udformning

Mod Tomsgårdsvej giver lokalplanen mulighed for at opføre dagligvarebutik og familieboliger i op til fem etager og 24 m og parkeringshus op til 21 m. I den resterende del af området kan der bygges familieboliger, institution og serviceerhverv i en åben randbebyggelse med varierende etageantal i op til fire etager og med en række mindre, fritstående bygninger i op til tre etager i den indre del af området.

Langs Rentemestervej er der en stor variation i bygningernes skala og udtryk, som vidner om områdets historie med småindustri og værksteder.

I randbebyggelsen imod Rentemestervej, Møntmestervej og Peter Ipsens Allé, sikres et levende og varieret udtryk gennem krav om etagespring, variation i materialer og indretning af taghaver med drivhuse og lignende.



Visualisering der viser et eksempel på bebyggelsens omfang i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: WERK

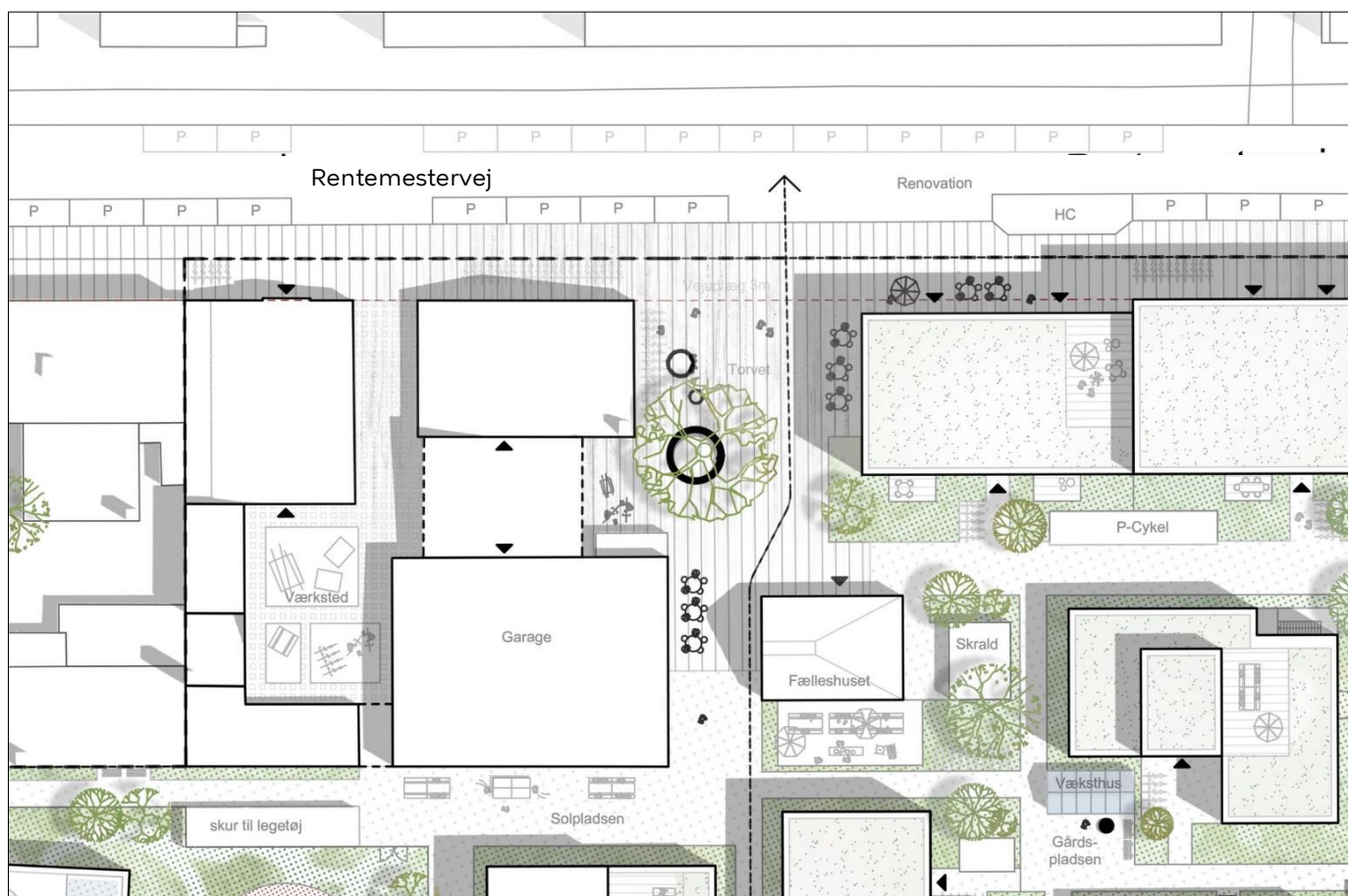


Stueetagen i nybyggeri langs Rentemestervej udlægges til publikumsorienterede serviceerhverv og to eksisterende værkstedsbygninger fra 1918 og 1923 er udpeget som bevaringsværdige og kan anvendes til serviceerhverv. De to bygninger er del af et karakteristisk værkstedsmiljø og vil være med til at sikre stedets sammensatte karakter med spor fra historien.

I den indre del af området ønsker bygherre at udvikle de fritstående bygninger som byggefællesskab i en mindre skala end de omgivende randbebyggelser og med grønne haver. Lokalplanen sikrer variation i bygningernes volumen og en stor grad af bynatur, men er fleksibel, i forhold til den præcise udformning og placering af bygninger og opholdsarealer.



Visualisering der viser de bevarede værksteder langs Rentemestervej, det nye torv øst for værkstederne og et eksempel på ny bebyggelse i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: WERK



Visualisering der viser det eksisterende værkstedsmiljø langs Rentemestervej i sammenhæng med et eksempel på ny bebyggelse i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: WERK



Bebyggelsen er disponeret, så bygningerne langs Tomsgårdsvej skærmer området mod trafikstøj.

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

## Byrum

Der fastlægges fire offentlige byrum med forskellige kvaliteter og solforhold, så der sikres gode opholdsarealer på forskellige tidspunkter af dagen.

Indgange og kantzoner langs boliger sikrer aktivitet og tryghed både mod gaden og inde i området.

Der vil blive etableret stiforbindelser igennem området, så bebyggelsen rummeligt og funktionelt åbner sig op imod de omgivende veje. Fra Rentemestervej vil der være tre passagemuligheder, tre fra Møntmestervej og en fra Peter Ipsens Allé.

Byrum og kantzoner er varierede i indretning og med en blanding af private, semi-private og offentlige arealer skabes et levende område, der kan danne ramme om mødet mellem beboere og naboer.

Byrum, kantzoner og opholdsarealer på tag skal indrettes med beplantning.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.



Facader mod Tomsgårdsvej. Illustration der viser mulig udformning af byggeri mod Tomsgårdsvej. Illustration: WERK



Facader mod Peter Ipsens Allé. Illustration der viser mulig udformning af byggeri mod Peter Ipsens Allé. Illustration: WERK



Facader mod Møntmestervej. Illustration der viser mulig udformning af byggeri mod Møntmestervej. Illustration: WERK



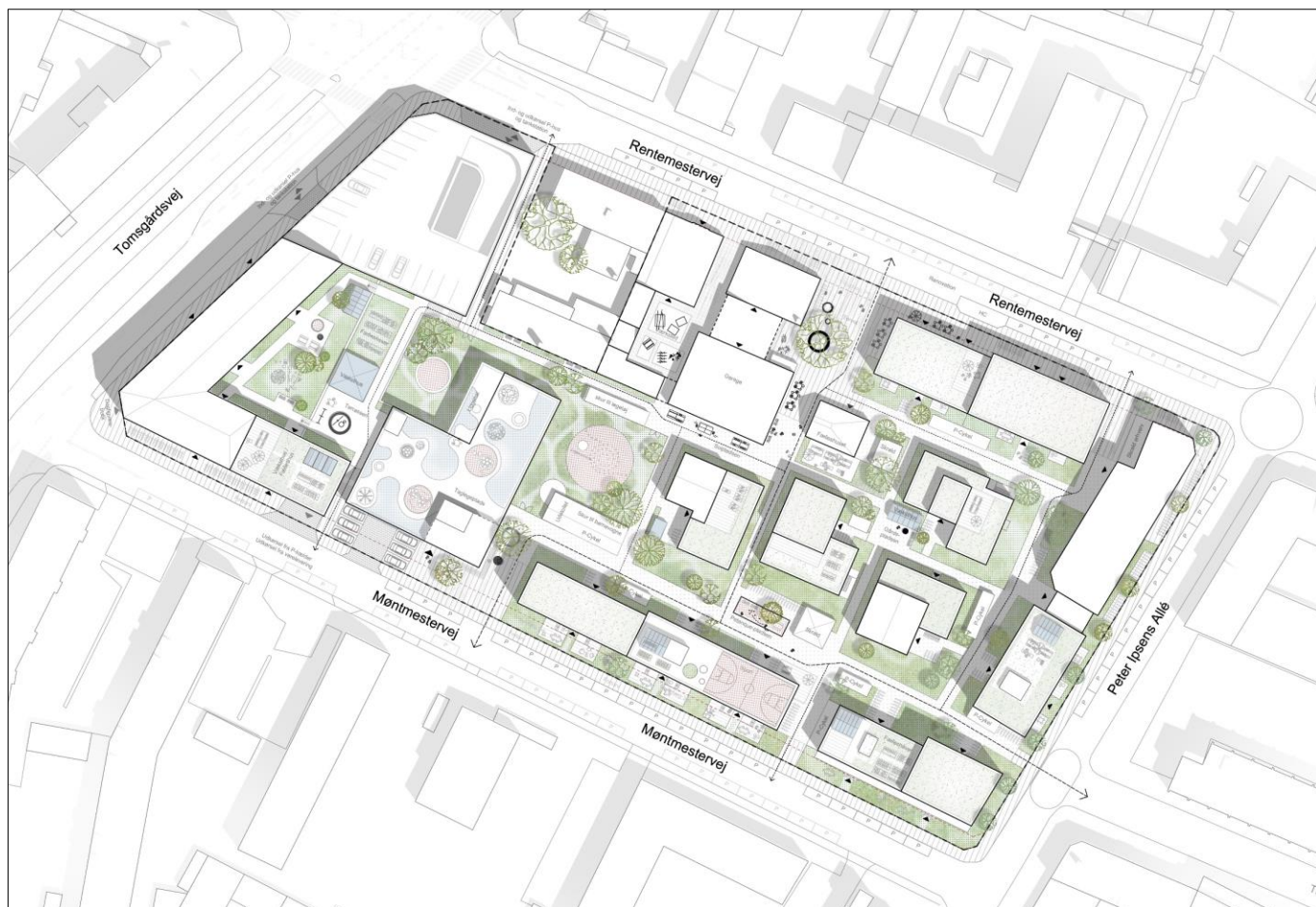
Facader mod Rentemestervej. Illustration der viser mulig udformning af byggeri mod Rentemestervej. Illustration: WERK

## Træer

Der er inden for lokalplanområdet registreret to værdifulde træer. De to træer er selvsåede og fremstår uoplejede. Lokalplanen muliggør, at de to træer kan fældes for at muliggøre randbebyggelse langs Tomsgårdsvej.

Lokalplanens bestemmelser sikrer, at der minimum plantes 43 nye træer i byrum på terræn og tag.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.



Visualisering der viser et eksempel på placering af bygninger samt udformning af byrum og friarealer i overensstemmelse med lokalplanen.  
Illustration: WERK

## Kommuneplantillæg

Kommuneplanen ændres således, at anvendelsesmulighederne for området ændres fra blandet erhverv til blandet bolig og serviceerhverv. Det betyder, at der gives mulighed for, at området kan udvikles med boliger og servicefunktioner som detailhandel, daginstitutioner og kontorerhverv.

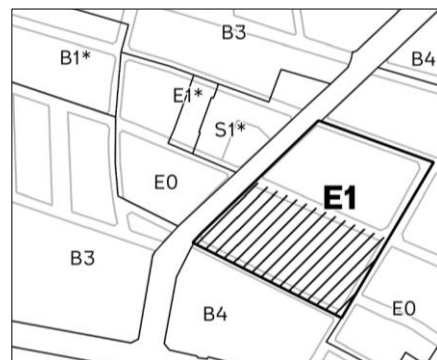
Der gives mulighed for at placere en dagligvarebutik i området henset til lokalområdets generelle dagligvareforsyning og udvikling med yderligere boliger.

### Kommuneplan 2015

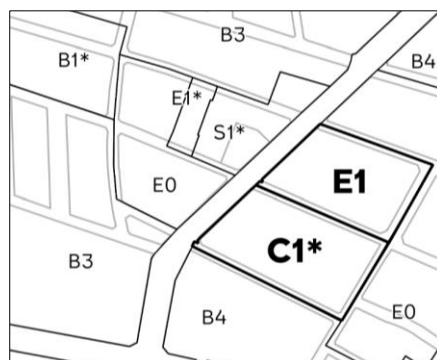
	Før kommuneplantillæg	Efter kommuneplantillæg
Rammetype	E1	C1*
Maks. bebyggelsesprocent	110	110
Maks. bygningshøjde	20 m	24 m
Friarealprocent - boliger	-	50
Friarealprocent - erhverv	15	15
Parkeringsdækning	1 pr. 100 m <sup>2</sup>	1 pr. 100 m <sup>2</sup>

### Detailhandelsramme - Smedetoften

	Før kommuneplantillæg	Efter kommuneplantillæg
Centertype	Lokalcenter	Lokalcenter
Maksimalt butiksareal:	3000	3000
Heraf ramme til nyt butiksareal:	1990	1480
Maks. størrelse for dagligvarebutikker:	1000	1200
Maks. størrelse for udvalgsvarebutikker:	500	500



Gældende rammer i Kommuneplan 15



Forslag til ændrede kommuneplanrammer



Gældende detailhandels rammer i Kommuneplan 15



Forslag til ændrede detailhandelsrammer



## Miljøforhold

### Miljøvurderinger

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 1225 af 25. oktober 2018).

### Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen og kommuneplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 1225 af 25. oktober 2018).

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

Lokalplanen og kommuneplantillægget skal muliggøre boliger, serviceerhverv og institution.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslagene.

### Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Tomsgårdsvej. Støjniveauet er op til 63 dB på dele af friarealet og op til 72 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på  $L_{den}$  58 dB for boliger og daginstitutioner og  $L_{den}$  63 dB for erhverv. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på friarealer kan overholdes.

Den fremtidige bebyggelse og friarealer i planen er placeret således, at bebyggelsen langs Tomsgårdsvej kan danne støjskærm for friarealerne. For at kunne overholde støjgrænserne i bygningerne kan det desuden blive nødvendigt at støjisolere bygningerne.

### Miljømæssige gener fra virksomheder

Der er ikke anledning til luftforurening fra autolakering, undervogsbehandling eller svejseprocesser fra omkringliggende virksomheder. Støjende arbejdsopgaver foretages indendørs og med lukkede porte jf. autoværkstedsbekendtgørelsen.

De vejledende støjgrænser for industristøj vurderes at kunne overholdes for boliger, institution og udendørs opholdsarealer i planområdet, samtidig med at de eksisterende virksomheder tæt på området kan fortsætte driften som hidtil uden at overskride de vejledende grænseværdier for industristøj ved fremtidig anvendelse til boliger, institution og erhverv. Støjen fra de relevante virksomheder omkring planområdet er vurderet på et kvalitativt screeningsniveau.

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, da de vejledende afstandskrav til virksomheden er overholdt, og da støjmuren mellem virksomhederne og boligerne bevares.

## Bevaringsværdige bygninger

To bygninger på ejendommen matr.nr. 500, Bispebjerg, Rentemestervej 57 og en mur på matr.nr. 98 fastlægges som bevaringsværdige i lokalplanen og kan derfor kun ombygges eller rives ned efter dispensation fra lokalplanen.

Bygningerne er bygget i henholdsvis 1923 og 1918 som værksteder og er udformet med saddeltage med hvidmalede gavle mod vejen. Gavlene fremstår med taggesims og murede søjler. Oprindelige vinduer er opdelt med hvide sprosser. Den ene bygning har en karakteristisk skorsten på det ene hjørne, der understreger det industrielle præg.

Bygningerne bærer i dag præg af nyere facadeskiltning, der ikke harmonerer med bygningens oprindelige udtryk, og en del graffitti.

Bygningerne vil ved en bygningsbevaring være et karakterfuldt kulturspor i tråd med karakteren i Nordvest og på Rentemestervej, hvor der er et levende miljø med mange mindre og nye virksomheder der har til huse i ældre produktions- eller værkstedsejendomme. Bygningerne vil fortsat kunne anvendes til værksted og serviceerhverv eller indrettes til publikumsorienterede serviceerhverv eller kulturelle formål.

Muren danner en karakteristisk afgrænsning af de eksisterende værksteder i forhold til den nye bebyggelse med boliger og institutioner og sikrer samtidig at den nuværende anvendelse kan fortsætte uden gener for de nye naboer.

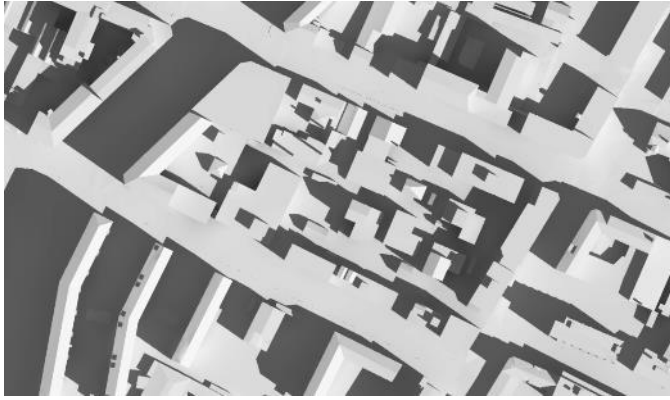


- Høj bevaringsværdi
- Middel bevaringsværdi
- Lav bevaringsværdi
- Uden bevaringsvurdering

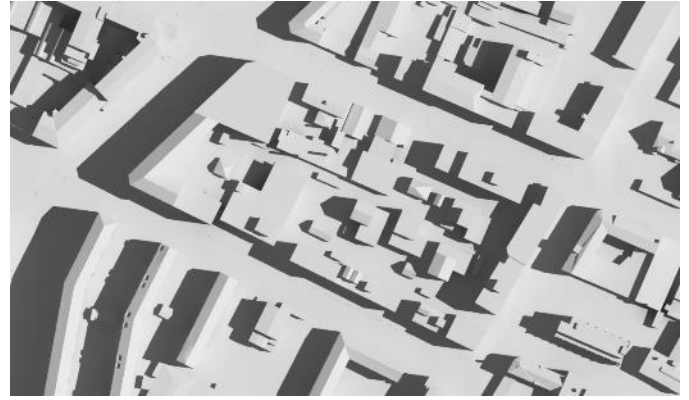
SAVE kort



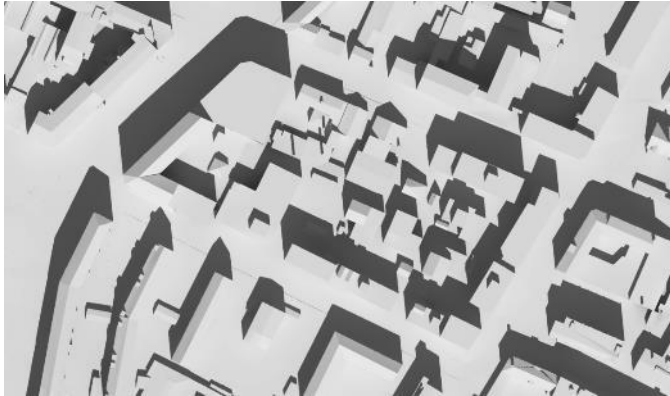
Karakteristiske værkstedsbygninger mod Rentemestervej der, bevares.



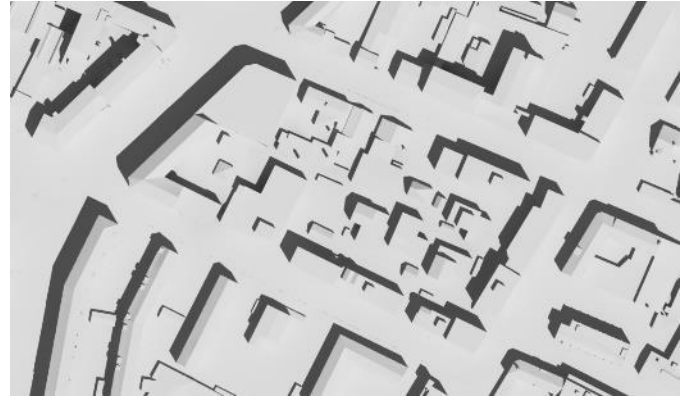
21. marts kl. 9.00



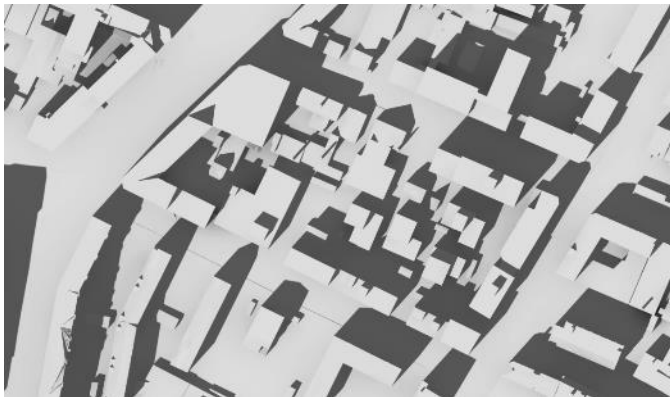
21. juni kl. 9.00



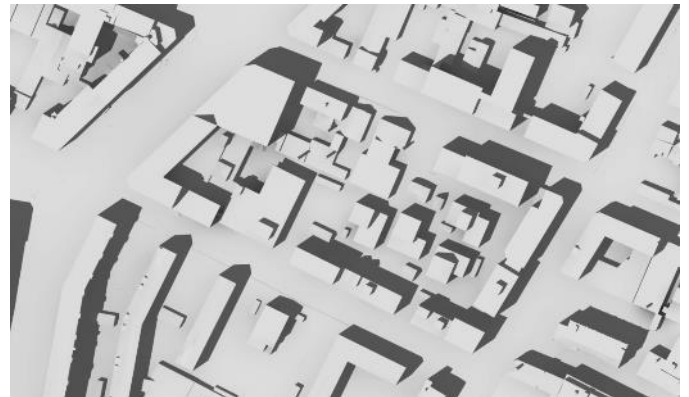
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



21. marts kl. 16.00



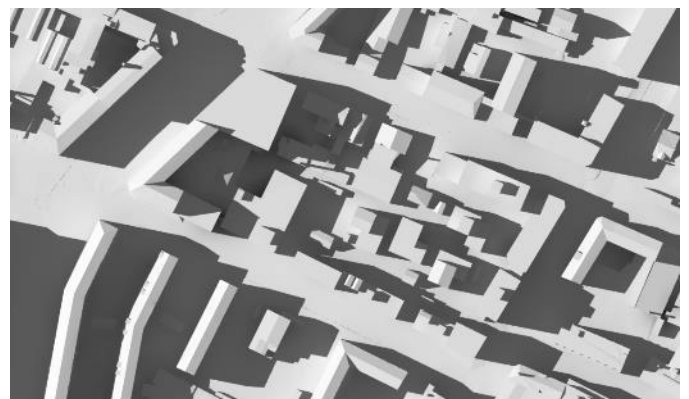
21. juni kl. 16.00

## Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at eksisterende bygninger nord for Rentemestervej og vest for Tomsgårdsvej udenfor sommerperioden i mindre grad vil blive påvirket af skygger om morgenen og om aftenen.

Eksisterende erhvervsbygninger indenfor karréen, men udenfor lokalplanområdet, vil opleve øget skyggepåvirkning i aftentimerne om sommeren.

Indenfor lokalplanområdet er de offentlige byrum orienteret forskelligt i forhold solen, så der udenfor vinterperioden altid er sol i mindst et byrum.



21. juni kl. 19.00



# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2017

Fingerplan 2017 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen og kommuneplantillægget.

## Kommuneplan 2015

### Rammeområde for blandet erhverv

I Kommuneplan 2015 er området fastlagt til lettere industri-, værksteds-, håndværks-, lager-, engros- og transportvirksomhed med dertil hørende administration og lignende samt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning samt andre virksomheder, der kan indpasses i området.

### Detailhandel

Lokalplanområdet er ikke indeholdt i kommuneplanens detailhandelsstruktur, hvorfor det kun er muligt at planlægge for enkeltstående butikker. Med kommuneplantillægget inddrages en del af lokalplanområdet i et lokalcenter til detailhandel som vist og beskrevet i redegørelsen under lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold.

### Bebyggelsesprocent

Den maksimale bebyggelsesprocent for lokalplanområdet er 110 i Kommuneplan 2015.

### Tillæg til Kommuneplan 2015

For at muliggøre projektet, ændres rammerne som beskrevet i redegørelsen under lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold.

### 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 iværksætter. De bemærker desuden at der mangler grønne områder, plads til foreninger, lokale mødesteder og udeserivering.

## 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 erhvervs mod Tomsgårdsvej og et blandet bolig- og erhvervsområde omkring Provstevej.



-  Gældende lokalplaner
-  Lokalplanforslag
-  Det aktuelle lokalplanområde

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplanen 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.

## **Miljø i byggeri og anlæg 2016**

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. Borgerrepræsentationen har i 2016 besluttet i alt 33 krav indenfor syv temaer, heriblandt ressourcer og affald. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommune. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet.

Kravene skal følges ved nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger. De skal endvidere følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres til at hente ideer fra kataloget.

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

## **Spildevandsplan**

Lokalplanområdet skal separatkloakeres i overensstemmelse med retningslinjer i Københavns Kommunes gældende spildevandsplan. Lokalplanområdets separat-kloakering vil blive indarbejdet i kommende tillæg til spildevandsplanen.

## **Lokal håndtering af regnvand**

Regnvandet i hverdagssituationer i lokalplanområdet håndteres i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg.

Regnvand skal så vidt muligt håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR). Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til vandområde.

Anvendes byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet, for eksempel kobber, zink og tombak, skal der etableres renseforanstaltninger inden vandet kan nedsives, udledes til et vandområde eller afledes i skel.

På grund af den konstaterede jordforurening i lokalplanområdet skal områderne, hvor der ønskes nedsivning, undersøges mere detaljeret for at klarlægge jordforureningens omfang og mulighederne for at nedsive.

## **Skybrudssikring**

Københavns Kommune har i forlængelse af Klimatilpasningsplan 2011 vedtaget en Skybrudsplan i 2012 og efterfølgende skybrudskonkretiseringer for byens syv vandoplande.

Skybrudskonkretiseringerne beskriver projekter, der skal sikre, at København højst oplever skadevoldende oversvømmelser ved skybrud én gang hvert 100. år. I praksis betyder det, at når alle projekterne er gennemført i ca. 2040, vil der under et 100-års skybrud højst stå 10 cm vand på terræn ved skel mellem offentlige og private rum, og hvor der er væsentlig risiko for skade. Det er grundejers ansvar at beskytte sin ejendom mod vand op til 10 cm i skel.

Inden for lokalplanområdet er der registreret få steder med problemer med oversvømmelse. Det er primært mellem de eksisterende bygninger i den nordlige del af planområdet.

### **Skybrudsprojekt udenfor lokalplanområdet**

På Møntmestervej vil der blive etableret en skybrudsledning. Skybrudsledningen forventes udført i 2028 - 2030.

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

Lokalplanområdet skal sikres mod oversvømmelse som følge af skybrud ved at udforme byggeri og terræn på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger og magasineres eller ledes videre ud af lokalplanområdet til den kommende skybrudsvej på Møntmestervej. Derfor er der indarbejdet bestemmelser om dette i lokalplanen.

## **Vandforsyningsplan**

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

[kk.sites.itera.dk/apps/kk\\_pub2/index.asp?mode=detalje&id=874](http://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

Der er konstateret jord- og grundvandsforurening i lokalplansområdet. Etablering af boliger og daginstitutioner på disse arealer kræver derfor en § 8 tilladelse iht. Jordforureningsloven. § 8 tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningen, inden arbejdet påbegyndes.

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenede, 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, lade 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. 1, § 3.

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 og flagermus

Der er krav om beskyttelse af visse 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.

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. 867 af 27. juni 2016.

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. 270 af 12. april 2018.

### Flagermus

Eventuelle flagermus i lokalplanområdet vil kunne blive påvirket væsentligt, når der fældes træer i forbindelse med gennemførelse af det planlagte. Der må ikke fældes træer, før grundejer har undersøgt, om der er flagermus i dem.

### Øvrige bilag IV-arter

Der er ikke habitater (levesteder) i området, der ville være egnede for de øvrige bilag IV-arter.

# Bestemmelser

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området omfattet af matrikel 98, 500, 586, 609 og 673 Utterslev, København.

## § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv,
- at sikre adgang gennem området med et system af offentligt tilgængelige stier, så der opnås gode adgangsforhold og sammenhæng med det omgivende område.
- at bebyggelsesstrukturen forholder sig til stedets egenart, og at det samlede lokalplanområde udnyttes optimalt i forhold til de anvendelser, der ønskes indpasset i området.
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagerens anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur.
- 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. 98, 500, 586, 609, 673 Utterslev, København, og alle parceller, der efter 28. februar 2019 udstykkes i området.

### Stk. 2. Delområder

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

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

*Boliger og serviceerhverv*

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning 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.

#### **Kommentar**

*Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til ferieboliger og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding, men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.*



## Stk. 2. Boligandel

Boligandelen skal udgøre mellem 40 % og 65 % af bruttoetagearealet for området under et.

## Stk. 3. Placering af anvendelse

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

## Stk. 4. Boligstørrelser

*Eksisterende byområder*

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. 25 % af etagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 65 m<sup>2</sup>.
- b) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktions- evne eller særlige sociale problemer.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med særlige boformer, som for eksempel bofællesskaber. Boligerne i sådanne boligformer skal have en størrelse på mindst 75 m<sup>2</sup> i gennemsnit. Ingen bolig må være mindre end 50 m<sup>2</sup>. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
- d) Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendomsmæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

## Stk. 5. Fællesarealer

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 2 % af bruttoetagearealet. Disse arealer kan være fælles for flere bebyggelser.

### **Kommentar**

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

## Stk. 6. 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. 7. Forurenende virksomhed

Der må kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 3 (uvæsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 50 m til boliger og lignende), som skønnes forenelig med boliganvendelsen.

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

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

For stueetager mod Tomsgårdsvej og Rentemestervej gælder, at der må indrettes butikker med et samlet bruttoetageareal, der ikke må overstige 1.700 m<sup>2</sup>.

Langs Rentemestervej må den enkelte udvalgsvarebutik ikke overstige 200 m<sup>2</sup> og det samlede butiksareal må ikke overstige 500 m<sup>2</sup>.

Langs Tomsgårdsvej må den enkelte dagligvarebutik ikke overstige 1.200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, den enkelte udvalgsvarebutik ikke overstige 500 m<sup>2</sup> og det samlede butiksareal må ikke overstige 1.200 m<sup>2</sup>.

#### **Kommentar**

*Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 1.520 m<sup>2</sup> pr. 5. marts 2019.*

### **Stk. 9. Publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen**

Stueetager vist på tegning 2a skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

Stueetagerne må ikke 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. Publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv i stueetagen**

Stueetager vist på tegning 2a skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

Endvidere må de anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende samt til udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

## **§ 4. Veje**

### **Stk. 1. Vejlinjer**

Mod Tomsgårdsvej, Rentemestervej, Møntmestervej og Peter Ipsens Allé opretholdes de eksisterende vejlinjer som vist på tegning 3.

### **Stk. 2. Intern vejstruktur og udlæg af arealer til vej**

Den interne trafikbetjening af området skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje i form af stier.

### **Stk. 3. Fastlæggelse af vej**

Stierne, forbeholdt cykler og gående, fastlægges i en bredde af 3,0 m, og skal placeres inden for zonen, vist på tegning 3, så de forbinder tilstødende veje.

### **Kommentar**

*Ved veje menes også adgangsgivende stier.*

#### **Stk. 4. Overkørsler**

Overkørsler skal placeres, som vist på tegning 3.

Der må ikke etableres flere overkørsler mod Tomsgårdsvej.

### **Kommentar**

*Eksisterende overkørsel på Tomsgårdsvej kan flyttes som vist på tegning 3.*

#### **Stk. 5. Afvigelser**

Uanset bestemmelserne i stk. 1-4 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. 6. 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.*

*Den nærmere udformning af de i stk. 1-4 fastlagte vejarealer, sker efter vejmyndighedens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.*

*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.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal dog 1 plads pr. 125 m<sup>2</sup> til daginstitutioner.

Parkering skal etableres i konstruktion langs Tomsgårdsvej.

Højest 9 parkeringspladser må indrettes på terræn.

#### **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



Erhverv:	4 pladser (mindst 25 % skal være overdækket)
Uddannelses- institutioner:	0,5 plads pr. studerende/ansat (mindst 50 % skal være overdækket)
Butikker:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Daginstitutioner:	2,5 pladser

For boliger, erhverv, butikker og daginstitutioner skal 2 pladser pr. 1.000 m<sup>2</sup> ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler.

Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet.

### **Kommentar**

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

## **§ 6. Bebyggelsens omfang og placering**

Bygninger må have et omfang og placering som angivet nedenfor og som vist på tegning 4.

### **Stk. 1. Bebyggelsens omfang**

*Bebyggelsesprocent*

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110 for området under ét.

*Etageareal i område 1*

Det samlede etageareal må ikke overstige 829 m<sup>2</sup>. Hvis bygninger nedrives, kan der genopføres bygninger med et tilsvarende etageareal alene indenfor område 1 som vist på tegning 1.

*Etageareal i område 2*

For følgende byggefelter indenfor område 2, som vist på tegning 1, gælder at:

I byggefelt A1 og A2 må det samlede etageareal ikke overstige 2.200 m<sup>2</sup> tilsammen.

I byggefelt B må det samlede etageareal ikke overstige 2.800 m<sup>2</sup>.

I byggefelt C må det samlede etageareal ikke overstige 1.450 m<sup>2</sup>.

I byggefelt D må det samlede etageareal ikke overstige 1.950 m<sup>2</sup>.

I byggefelt E må det samlede etageareal ikke overstige 2.800 m<sup>2</sup>.

I byggefelt F1 og F2 må det samlede etageareal ikke overstige 1.950 m<sup>2</sup> tilsammen.

I byggefelt G1, G2 og G3 må det samlede etageareal ikke overstige 5.100 m<sup>2</sup> tilsammen.

### **Kommentar**

*De angivne etagearealer for byggefelterne, er alene et maksimum for det enkelte byggefelt, og forudsætter at den samlede bebyggelsesprocent overholdes. De maksimale etagearealer er fastlagt, for at sikre en fordeling af etagearealet mellem byggefelterne, samtidig*

*med at der sikres en vis fleksibilitet. Det er ikke muligt at etablere det maksimale etageareal i alle byggefelter.*

*Etageareal der kan etableres ud over bebyggelsesprocenten*

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager og arealer under eventuelle gangbroer samt pulterrum, 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.

Hvis del af en matrikel afskrives som led i kommunens overtagelse som offentlig vej kan der beregnes bebyggelsesprocent af det afskrevne grundareal.

### **Kommentar**

*Byggeriet forudsætter etablering af et overdækket køreareal og et parkeringshus omfattet af bestemmelsen om etageareal der kan etableres ud over bebyggelsesprocenten.*

## **Stk. 2. Bebyggelsens placering**

- a) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl mod den fuldt optrukne linje, der afgrænser byggefeltet.
- b) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl inden for den stiplede linje, der afgrænser byggefeltet.
- c) Altaner, karnapper, indgangspartier og lignende må etableres ud over byggefeltet og i den dybde, der er angivet i § 7, stk. 5.
- d) Elevatorer skal placeres indenfor bygninger.
- e) Indenfor byggefelt E kan der etableres fem fritliggende bygninger. Fire bygninger må hver især have et fodaftryk på maksimalt 320m<sup>2</sup> og en enkelt fritliggende bygning må have et fodaftryk på maksimalt 150 m<sup>2</sup>. Bygningerne skal placeres med en minimumsafstand på 5 m til hinanden.

## **Stk. 3. Bebyggelsens højde**

- a) Bygninger skal opføres med de på tegning 4 viste højder i meter eller antal etager.
- b) Bygninger indenfor byggefelter, hvor højden er angivet i etager på tegning 4, skal opføres med følgende højder:  
Bygninger i 1 etage må opføres i maksimum 6 m.  
Bygninger i 2 etager må opføres i maksimum 8 m.  
Bygninger i 3 etager må opføres i maksimum 12 m.  
Bygninger i 4 etager må opføres i maksimum 16 m.
- c) Bygningshøjden måles fra terræn og til overkant tag.
- d) Stueetagen skal opføres i minimum 4 m.
- e) Teknik der placeres på tag skal placeres inde på taget i en afstand på minimum 3 m målt fra facaden og må maksimalt have en højde på 2 m målt fra tagfladen. Bygningshøjden, fastsat oven for, kan overskrides med op til 2 m for hvad angår teknik.
- f) Der må ikke etableres teknik på tage med hældning og indenfor byggefelt E. Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningen. Der må dog placeres mindre, nødvendige afkast og

indtag til ventilation samt opbygninger på maksimum 1 m til servicering af elevatorer. Nødvendig teknik skal placeres minimum 3m inde på taget målt fra facaden.

- g) Bygningshøjden, fastsat oven for, kan overskrides med op til 3 m på flade tage for hvad angår drivhuse og for elevator- og trappetårne der er nødvendige for at kunne udnytte udendørs opholdsareal på tag. Elevator- og trappetårne på flade tage skal placeres minimum 3 m fra gadefacade og 1 m fra gårdfacade og må maksimalt have en højde på 3 m målt fra tagfladen.
- h) Bygningshøjden, fastsat oven for, kan overskrides med op til 2 m på flade tage for hvad angår værn til udendørs opholdsareal på tag.

#### **Stk. 4. Husdybde**

- a) Husdybden må maksimalt være 12 m for boliger og 14 m for erhverv.
- b) Der er ikke en maksimal husdybde for stueetagen i byggefeltene G1, G2 og G3.
- c) Husdybden i stueetagen må maksimalt være 14 m for boliger og erhverv i byggefelt A1 og A2.
- d) Husdybden i byggefelt F1 og F2 må maksimalt være 22 m.

##### **Kommentar**

*En husdybde på 22 m i byggefelt F1 og F2 forudsætter, at det kan dokumenteres at bygningsreglementets dagslyskrav kan overholdes.*

#### **Stk. 5. Mindre bygninger**

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

#### **Stk. 6. Bevaringsværdige bygninger**

- a) På tegning 4 er vist bevaringsværdige bygninger og en bevaringsværdig mur. Bevaringsværdige bygninger og mur må ikke ændres, ombygges eller nedrives.

##### **Kommentar**

*Hvis tilladelse til nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.*

- b) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger tilbygges og/eller ombygges, selvom bebyggelsesprocenten ikke kan overholdes, hvis krav til bebyggelsesprocent står i vejen for udnyttelse af bygningen. Muligheden gælder for den konkrete ejendom.

##### **Kommentar**

*For at forbedre mulighederne for at anvende bebyggelse, der i lokalplanen er udpeget som bevaringsværdige, er det muligt at fravige krav, der står i vejen for en ny anvendelse af bebyggelsen. Det kan bl.a. gælde bestemmelser om boligstørrelser, bebyggelsesprocent og friareal.*



- c) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdige bygninger, som ikke kan istandsættes på grund af brand eller lignende 'force majeure' situation. Nye bygninger skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesims- og bygningshøjde og materialevalg, som den bebyggelse den erstatter.

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Bebyggelsens ydre fremtræden skal fremstå som det fremgår nedenfor og som vist på tegning 5.

### Stk. 1. Variation i bebyggelsen

- a) For bygninger indenfor byggefelt B, C og D gælder at bygninger skal have minimum ét spring i etageantallet placeret minimum 10 m fra den nærmeste gavl.
- b) For facader indenfor byggefelt B og D gælder at bygninger maksimalt må have en facadelængde på 30 m uden skift i facadens arkitektoniske fremtræden.

Et facadeskift skal udgøres af mindst to af følgende variationer: Materialer og/eller farvetone, bygningens højde, frem- og tilbagerykninger på minimum 30 cm, vinduesstørrelser, vinduers placering eller udformning af altaner og /eller karnapper.

- c) For facadetype a gælder at der skal være én frem eller tilbagerykning af facaden på minimum 30 cm placeret minimum 10 m fra den nærmeste gavl.

*For bygninger indenfor byggefelt E gælder*

- d) Bygninger skal set oppefra have minimum ét indhak på minimum 2 m gange 3 m så bygningen ikke er rektangulær.
- e) Der skal anvendes minimum 2 forskellige facadematerialer i bebyggelsen. Hvert materiale skal minimum anvendes på 10 % af det samlede facadeareal.
- f) Bygninger med 2 eller flere etager skal minimum have ét spring i etageantal placeret minimum 3 m fra en facade.

### Stk. 2. Facader

- a) Materialerne skal være tegl, træ, natursten eller puds og må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- b) Mindre bygningsdele som for eksempel karnapper, altaner, elevatorer og lignende kan være i andre materialer.
- c) Der må ikke bruges plastikmaterialer.
- d) Boliger i stueetagen i byggefelt B, C og D skal opføres med en sokkelhøjde mellem 40 cm og 60 cm målt fra terræn.
- e) Boliger i stueetagen i byggefelt A1, A2 og E skal opføres med en sokkelhøjde mellem 0 cm og 60 cm målt fra terræn.
- f) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer, altaner og døre. Bestemmelsen gælder ikke for gavle, der ligger i skel.
- g) Hvis facader udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af facaden.

- h) Byrum, indgangspartier, portåbninger og passager skal belyses.

Belysning må ikke være til ulempe for omgivelserne.

Effektbelysning er ikke tilladt.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som for eksempel lysviser eller animerede reklamer.

Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

*For facader på bygninger i byggefelt C, E, F1 og F2 gælder*

- i) Materialerne skal være tegl, træ, natursten, puds eller metal og må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- j) Metal må maksimalt anvendes på 75 % af en bygnings facader.

*For facader på bygninger, der ikke er parkeringshus, i byggefelt G1 og G2 gælder*

- k) Materialerne skal være røde eller gule tegl.
- l) Stueetagerens facader skal indeholde mindst tre tilbagetrækninger/fremrykninger og markeres med opholdsmuligheder, karnapper eller nicher.

*For facader på parkeringshus i byggefelt G1 og H gælder*

- m) Materialerne skal være beton, tegl, træ, natursten eller metal.
- n) Facader skal beklædes med perforerede plader, strækmetal, lameller, sinusplader eller lignende med dybde- og skygge-virkning i åbne og lukkede partier.
- o) Facader skal have åbne og lukkede partier der strækker sig over mere end en etage.
- p) Facader skal have lukkede partier med forskellige materialer, pladetyper eller forskellige grader af transparens.
- q) Facader skal udformes så naboer sikres imod lysgener fra billygter.
- r) Facade mod friareal indenfor byggefelt G3 kan udformes med mulighed for begrønning.

### **Stk. 3. Vinduer, døre og indgangspartier**

- a) Vinduesrammer og sprosser samt døre må ikke være i plastik.
- b) På gadefacader i byggefelt A1, A2, B, C og D skal boliger mod gaden have vinduer og døre af en størrelse der svarer til 25 % af facaden for hver etage.
- c) 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.
- d) For facadeforløb med gennemsigtigt glas, som angivet på tegning 5, skal mindst 70 % af stueetagens facadelængde, eksklusiv opgange, være gennemsigtigt glas. De gennemsigtige partier skal være mindst 3 m høje. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- e) I andre erhvervsbebyggelser end butikker skal der anvendes vinduesglas uden spejlvirkning.

- f) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have ruder, som man kan se igennem fra begge sider.
- g) Boligbebyggelse skal have indgange i begge facader. Hvis der er under 10 meters afstand fra indgangen via port eller anden passage mulighed til gårdrummet, kan indgangen fra gårdrummet udelades. Der må maksimalt være 25 m facade uden indgange. Bestemmelsen gælder ikke for byggefelt A1 og A2.
- h) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, belysning eller anden markering.

*For bygninger i byggefelt E gælder*

- i) Bygninger der ligger op til byrum C, som vist på tegning 6a, skal have minimum en indgang orienteret mod byrum C.

*For parkeringshus i byggefelt H gælder*

- j) Der skal etableres minimum en indgang til parkeringshus i den østlige eller sydlige facade.

#### **Stk. 4. Tage**

- a) Materialerne på tage med hældning skal være tagsten, tegl, metal, tagpap, skifer eller glas.
- b) Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- c) Værn om taghaver/tagterrasser skal være i klart glas eller med balustre i træ eller metal og må ikke være i reflekterende materialer.
- d) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.
- e) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagedløb skal være i metal.
- f) Hvis tage udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af taget.
- g) Om teknik på tage henvises til § 6, stk. 3.
- h) Om indretning og størrelse af opholdsarealer på tage henvises til § 8, stk. 7.

*For tag på bygning der ikke er parkeringshus, der opføres i mere end 3 etager i byggefelt G1 gælder*

- i) Tag skal være saddetag med en taghældning på minimum 40 grader.
- j) Materialerne skal være røde eller gule tagsten af tegl.
- k) Der må etableres kviste med en samlet længde, der ikke må overstige 40 % af taglængden.

#### **Stk. 5. Altaner**

- a) Boliger fra 1. sal og op skal have altaner med et areal på minimum 90 cm gange 90 cm. Hvis der er særlige bygnings-, støj- eller dagslysmæssige forhold der forhindrer dette, kan der i stedet etableres franske altaner.
- b) Altaner og karnapper må højst have et fremspring på 1,5 m målt fra facaden.
- c) Den samlede bredde af altaner på en etage må maksimalt være 40 % af facadens samlede længde.
- d) Altaner og karnapper med en udkragning på mere end 30 cm skal placeres minimum 5 meter fra indvendige hjørner af en bygning

og må ikke placeres på facader, der har mindre end 6 m til modstående bygning.

- e) Altaner og karnapper med en udkragning på mere end 1,1 m må ikke placeres på facader der har mindre end 9 m til modstående bygning.
- f) I stueetager må der ikke etableres altaner.
- g) Der må ikke etableres altangange.
- h) Altaner og karnapper skal have en frihøjde på minimum 2,8 m og minimum 4,5 m hvis de er tættere end 1,5 m fra kørebanen på en vej.
- i) Altaner og karnapper skal have en frihøjde på minimum 4,5 m over stier.
- j) Altanværn skal være transparente, med spinkle balustre, i minimum halvdelen af længden.

*For byggefelt C gælder:*

- k) Altaner skal etableres med plantebed der svarer til minimum 15 % af altanens areal. Altaner må have en dybde på op til 2 m målt fra facaden og må etableres med en samlet bredde der svarer til 100 % af facadens samlede længde.

*For byggefelt A1, A2, G1 og G2 gælder:*

- l) Altaner mod gaden må højst have et fremspring på 1,1 m målt fra facaden.

## **Stk. 6. Bevaringsværdig bebyggelse**

Den på tegning 4 viste bevaringsværdige bebyggelses ydre må ikke ændres. Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bebyggelsens ydre ændres.

### **Kommentar**

*Hvis tilladelse til ændring, nedrivning eller ombygning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.*

## **§ 8. Ubebyggede arealer og friarealer**

Ubebyggede arealer og friarealer skal have en størrelse og indretning som det fremgår nedenfor og som vist på tegningerne 6a, 6b og 6c.

### **Stk. 1. Friarealers størrelse**

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

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

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



Boliger:	50 %
Erhverv:	15 %
Børneinstitutioner:	100 %
Grundskoler:	40 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %

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

Teknik- og Miljøforvaltningen kan dispensere til, at friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under et 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 et.*

### **Stk. 2. Afvigelser fra friarealers størrelse**

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at friarealprocenten i helt særlige tilfælde fraviges, hvis det vurderes, at friarealerne kan etableres i en størrelse, der sikrer, at indretning og kvalitet er funktionelt tilfredsstillende, vurderet ud fra bebyggelsens anvendelse.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til fravigelser fra friarealets størrelse for bevaringsværdige bygninger, fastlagt i § 6, stk. 6.

### **Stk. 3. Oplag**

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

### **Stk. 4. Terrænregulering**

Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 2 m i forhold til det eksisterende terræn. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m. Terrænregulering skal udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg. Ved større tilpasninger, dvs. ved større niveauforskelle end 2 m, så skal terrænregulering ske med skråninger / støttemure.

### **Stk. 5. Indretning af ubebyggede arealer**

- Byrum skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.
- Arealer til institutioner må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn, halvmur eller lignende maksimalt 1,8 m målt i forhold til det omgivende terræn. Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid.
- Faste belægninger skal være i beton, natursten, tegl, asfalt eller Københavnerfortov med betonfliser på 62,5 cm x 80 cm og granitchaussesten.
- Der må ikke opsættes cykelchikaner eller andre former for fysiske forhindringer for fri passage på stier og pladser.
- Parkeringspladser til cykler skal ved indgange placeres i grupper med maksimalt 10 cykler pr. gruppe.

*Byrum A*

Der skal være minimum 150 m<sup>2</sup> med faste belægninger.

Der skal være faste bænke.

Der må ikke være overdækket cykelparkering.

#### *Byrum B*

Der skal være faste bænke langs sydvendt facade.

#### *Byrum C*

Der skal være 60 m<sup>2</sup> fælles opholdsareal. Heraf skal mindst 15 m<sup>2</sup> være et legeareal.

Der skal være faste bænke.

Der skal være et drivhus eller en pavillon på minimum 15 m<sup>2</sup>.

#### *Byrum D*

Der skal være 40 m<sup>2</sup> fælles opholdsareal. Heraf skal mindst 10 m<sup>2</sup> være et legeareal.

Der skal være faste bænke.

#### *Stitype a*

Stitype a skal have en bredde på 2,5 m og være med fast belægning. Stien skal placeres indenfor zonerne, vist på tegning 6a, så den forbin-der tilstødende veje, stier og byrum.

#### *Kantzone a*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på minimum 2 m.

Der skal være fast belægning på mindst 70% af arealet.

Kantzonen må ikke hegnes.

#### *Kantzone b*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på 3-4 m.

Der skal være adgang til stueetagen. Hvor sokkelhøjden nødvendiggør det, jf. §7, stk. 2, skal der være en trappe. Der kan være en terrasse.

Mindst 50% af arealet skal være bede med beplantning.

Kantzonen må ikke hegnes.

#### *Kantzone c*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på 3-4,5 m.

Der skal være adgang til stueetagen. Hvor sokkelhøjden nødvendiggør det, jf. §7, stk. 2, skal der være en trappe. Der kan være en terrasse.

Mindst 25 % af arealet skal indeholde bede med beplantning.

Kantzoner på terræn skal hegnes med hæk, åbent gitter / hegn, halvmur eller lignende. Hegn må maksimalt være 1,2 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.

#### *Kantzone d*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på 1 m - 1,5 m.

Der skal være adgang til stueetagen. Hvor sokkelhøjden nødvendiggør det, jf. § 7, stk. 2, skal der være en trappe. Der kan være en terrasse.

#### **Stk. 6. Særlige bestemmelser for friarealer, kantzoner og stier indenfor byggefelt E**

Indenfor byggefelt E, som vist på tegning 4, skal hver bygning med et fodaftryk over 150 m<sup>2</sup> have et opholdsareal på terræn med en størrelse der svarer til mindst 50% af bygningens fodaftryk.

Mindst 50% af hvert opholdsareal skal være bede med beplantning.

I hvert opholdsareal skal der være mindst to træer. Opholdsarealet skal hegnes med hæk eller åbent gitter / hegn. Hegn må maksimalt være 1,2 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.

Facader indenfor byggefeltet, der ikke vender ud mod opholdsarealer på terræn, som beskrevet ovenfor, skal have en kantzone på mindst 60 cm. Mindst 25% af kantzonen skal have bede med beplantning.

Der skal gå to stier gennem byggefeltet. Den ene skal gå fra nord til syd. Den anden fra øst til vest. Begge stier skal gå igennem byrum C. Stierne skal være mindst 2 m brede. Stierne skal have fast belægning.

#### **Stk. 7. Indretning af friarealer på tage og hævede arealer**

*For bygninger i 2 eller flere etager i byggefelt B, C, D og E, som vist på tegning 4, gælder:*

- a) Der skal etableres opholdsarealer på minimum 25% af tagfladen eksklusiv areal til mindre bygninger på taget.

*For friarealer på tag på bygninger i byggefelt B, C og D, som vist på tegning 4 gælder:*

- b) Mindst 15% af friarealet skal være bede med beplantning.

*For friarealer på tag og hævede arealer indenfor byggefelt B, C, D og G3, som vist på tegning 4, gælder:*

- c) Der skal etableres en mindre bygning på mindst 20 m<sup>2</sup> på hvert friareal. Mindre bygninger kan fx være pavilloner, drivhuse, lysthuse eller boldbur. Der kan maksimalt etableres et boldbur på tag inden for lokalplanområdet.

*For friareal på hævet areal i gården i byggefelt G1, G2 og G3, som vist på tegning 4, gælder:*

- d) Mindst 25% af friarealet skal være bede med beplantning.
- e) Der skal være mindst 15 m<sup>2</sup> legeareal.

#### **Stk. 8. Træer**

Træer skal placeres som vist på tegning 6c og som det fremgår nedenfor.

- a) Der skal plantes 43 nye træer.
- b) Mindst 14 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 6 m.
- c) Mindst 7 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 15 m.
- d) Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 16-18 cm eller for flerstammede træer være minimum 2 m høje.
- e) Nye træer skal være stedsegrønne eller løvfældende.

- f) I de områder, hvor der plantes træer, skal der omkring hvert træ være mindst 20 m<sup>2</sup> areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes to eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m<sup>2</sup>.

#### **Kommentar**

*Det anbefales, at træer plantes i et plantehul, der er 1 m dybt og, at råjord under plantehullet 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 6c viste nye træer er plantet.

## **§ 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<sub>den</sub> (dB):

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger og daginstitutioner: 58

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

- Boligers, grundskolers og daginstitutioners undervisnings- og 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. 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. Regnvand**

### **Stk. 1. Skybrudssikring**

Området skal skybrudssikres, så der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn i skel. Området skal sikres mod oversvømmelse ved udformning af byggeri og terræn på en måde, der sikrer, at vandet bliver håndteret på overfladen og strømmer væk fra bygninger og hovedsageligt videre til skellet ved Møntmestervej i den sydvestlige del af lokalplanområdet.

## **§ 11. Matrikulære forhold**

Området må udstykkes yderligere.

## **§ 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**

For matrikel nr. 98, 500, 586, 609 og 673 Utterslev, København ophæves lokalplan nr. 261 Provstevej bekendtgjort den 23. januar 1996 i sin helhed.

### **Kommentarer af generel karakter**

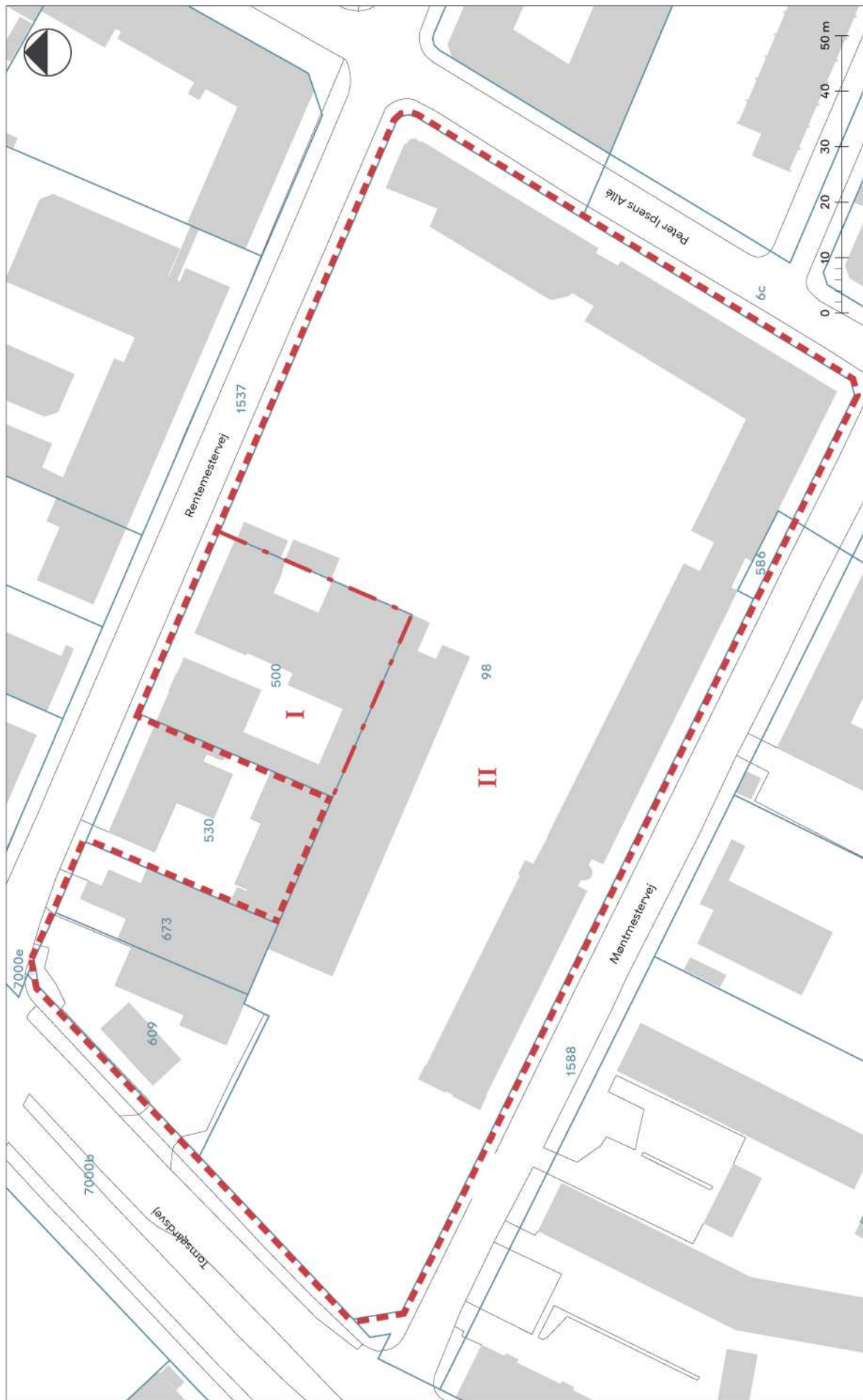
*På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer.*

*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.*

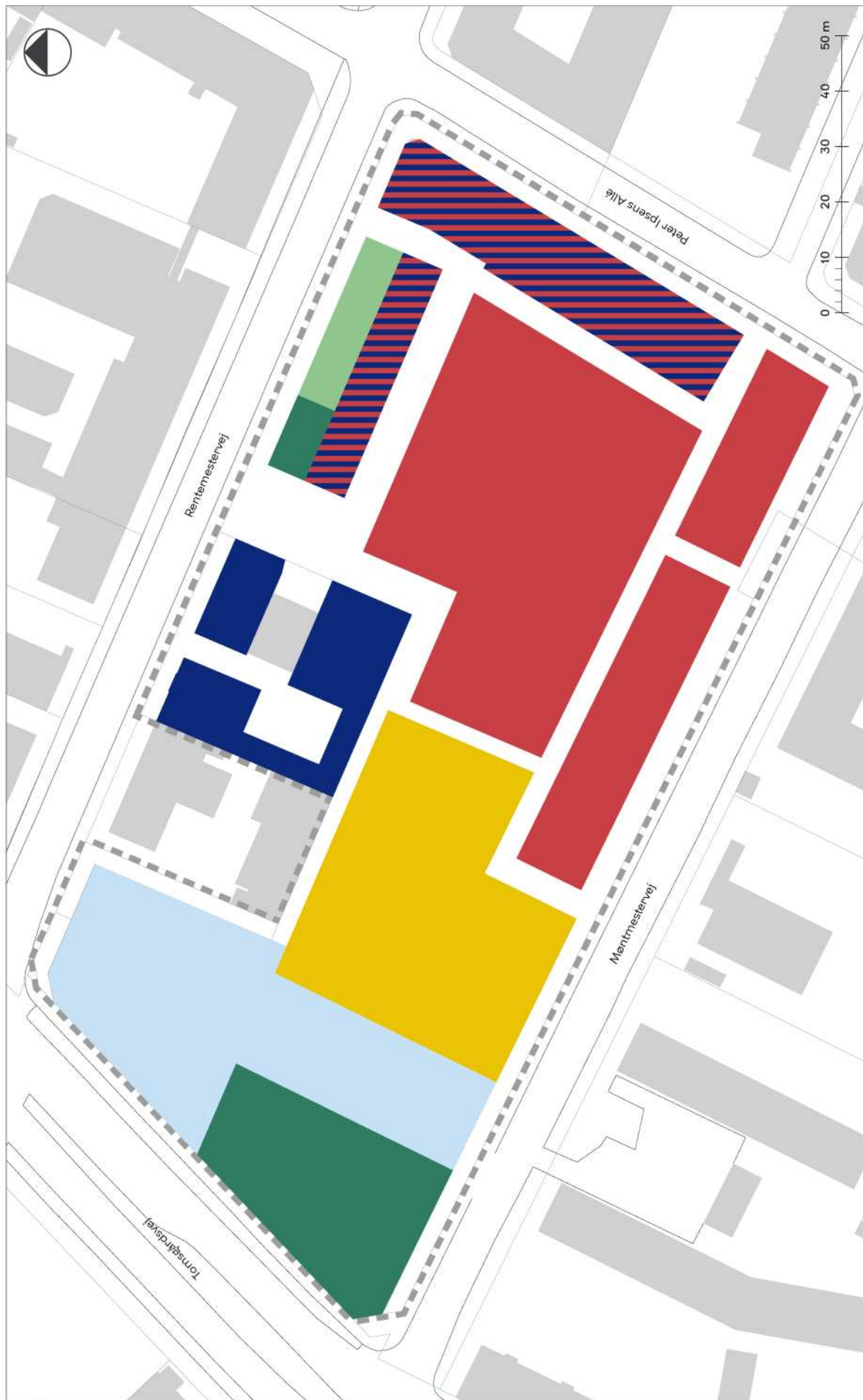
*I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.*

# Tegning 1 • Lokalplanafgrænsning



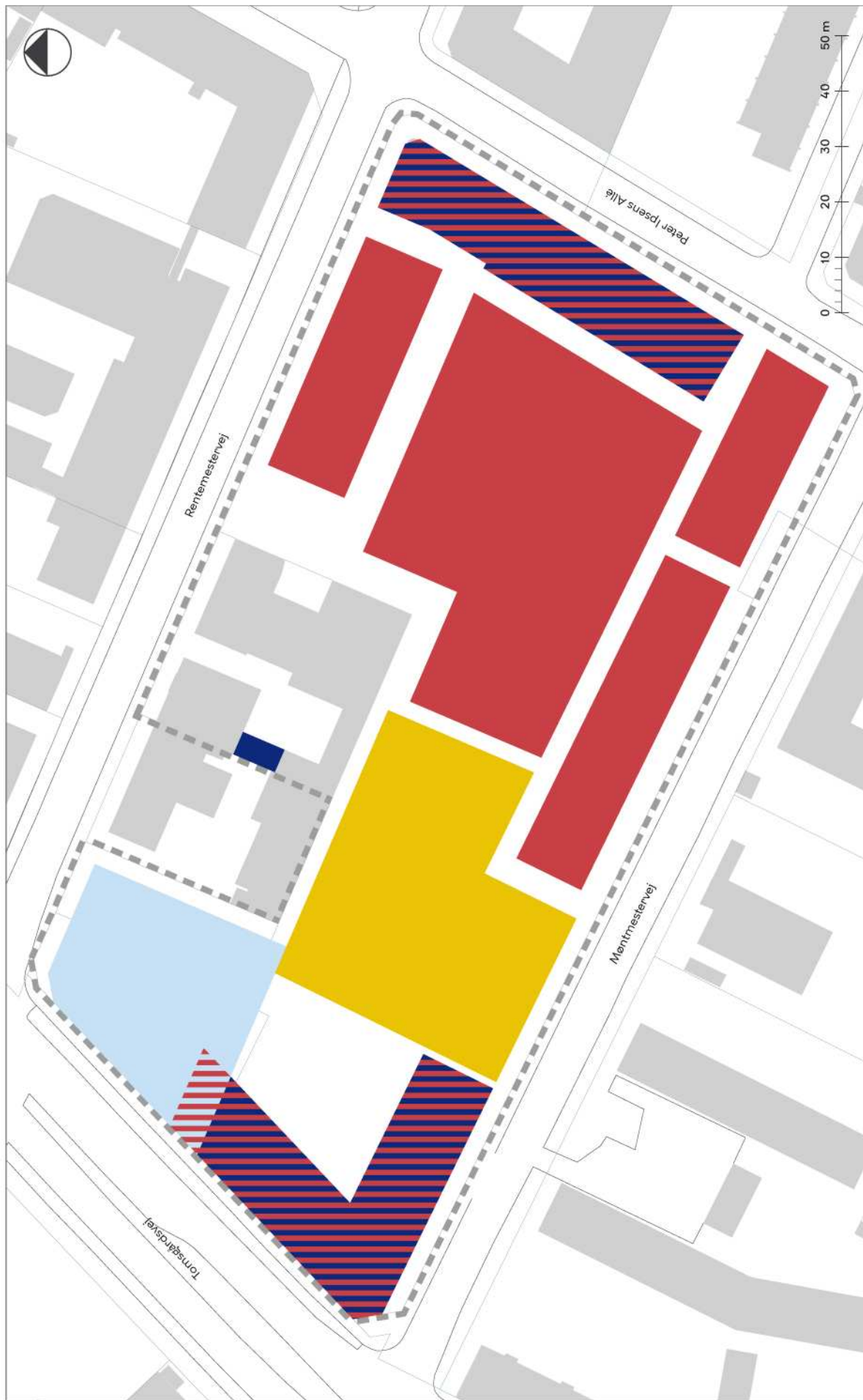
- Områdeafgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-II** Delområder
- Matrikel
- Eksisterende bygning

# Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen



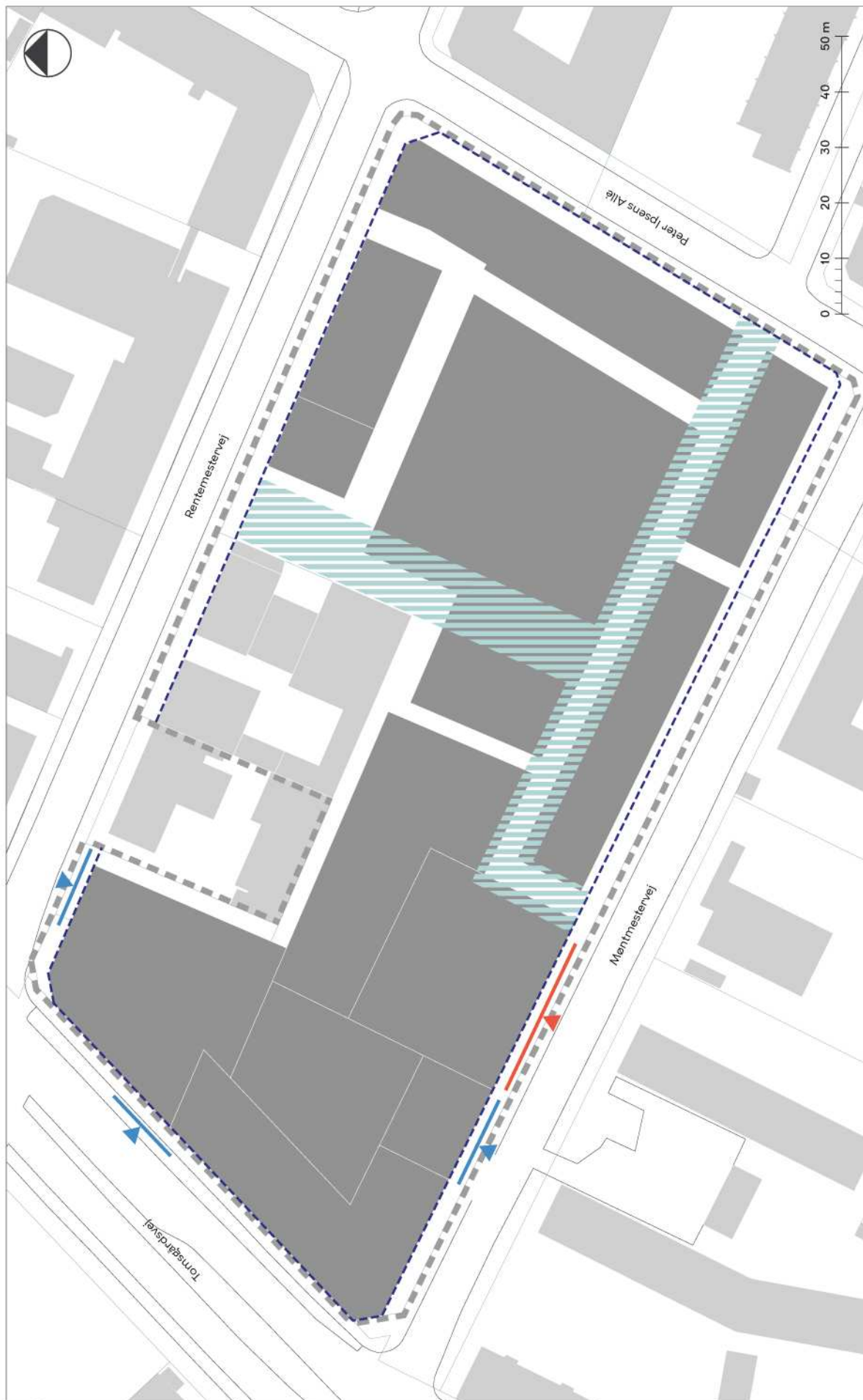


# Tegning 2b · Anvendelse fra 2. etage og op



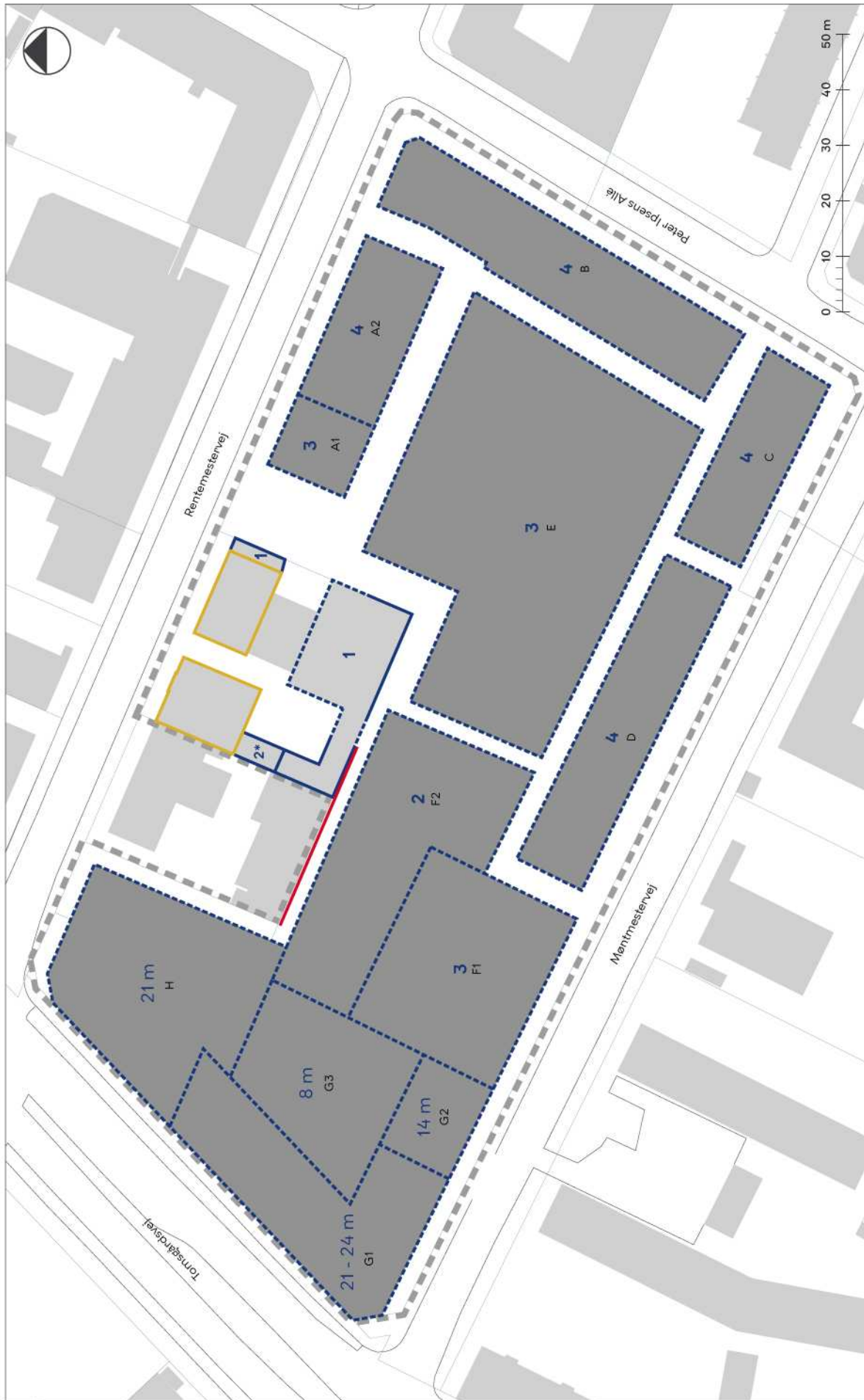
- |  |                            |  |   |  |                   |
|--|----------------------------|--|---|--|-------------------|
|  | Boliger                    |  | Servicehverv eller parkeringshus          |  | Områdeafgrænsning |
|  | Boliger eller servicehverv |  | Boliger, servicehverv eller parkeringshus |  | Matrikelskel      |
|  | Servicehverv               |  | Institution                               |  |                   |

# Tegning 3 · Veje



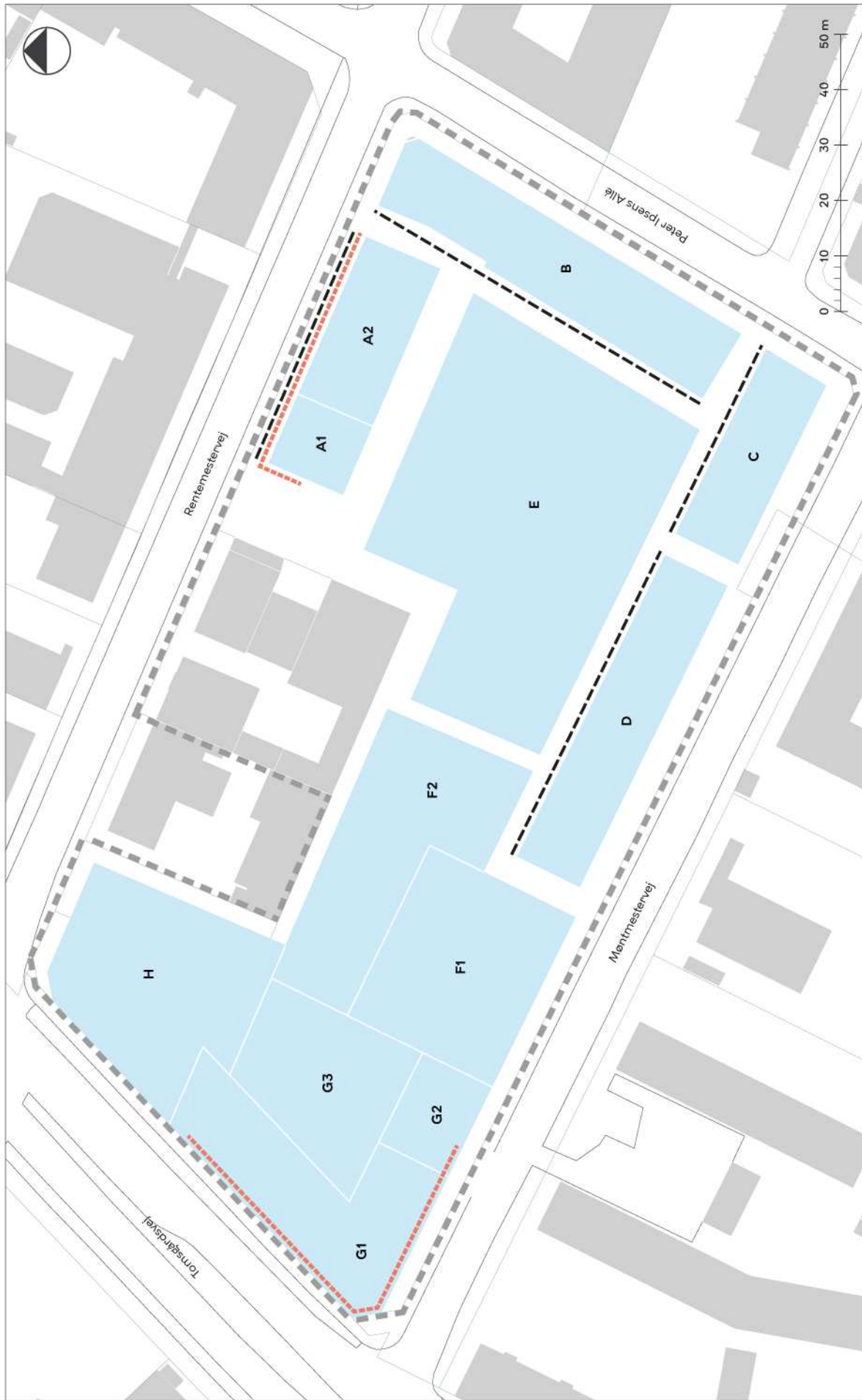


# Tegning 4 • Omfang og placering



- Byggefelt hvor bygning skal følge kant
- Byggefelt
- 1-4 Maksimallt etageantal
- 2\* Præcist etageantal
- 14 m Maksimal højde i meter
- 21-24 m Minimal og maksimal højde i meter
- Bevaringsværdig mur
- Bevaringsværdig bygning
- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel

# Tegning 5 • Ydre fremtræden



- - - - - Facadelængde med gennemsigtigt glas
- A-G Byggefelt med særlige bestemmelser
- Facadetype a
- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel

# Tegning 6a · Byrum og stier



- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Byggefelt

- A-D Byrum
- Zone for stitype a



# Tegning 6b · Kantzoner



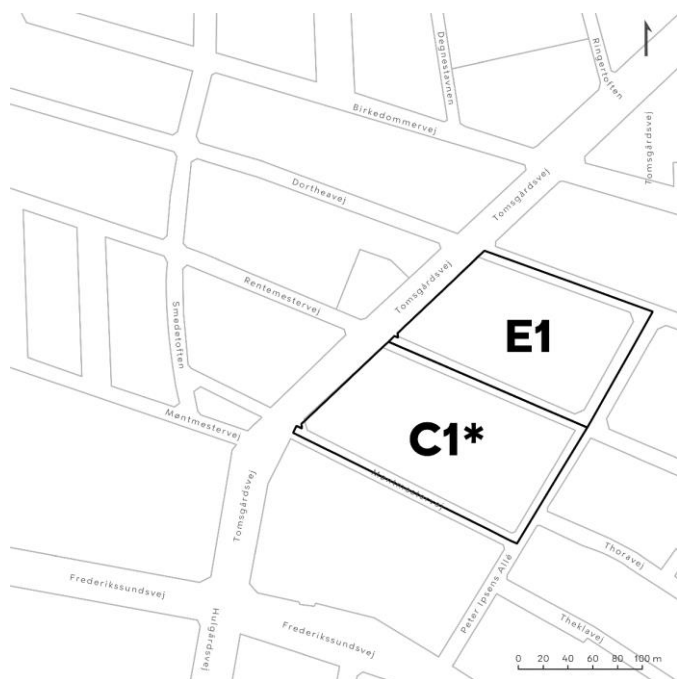
# Tegning 6c • Træer



Område hvor der skal plantes min. antal træer evt. med størrelsesangivelse



# Forslag til tillæg til Kommuneplan 2015



Kort A: Ændrede kommuneplanrammer



Kort B: Ændrede detailhandelsrammer

I medfør af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 foretages følgende ændringer:

E1-området (ramme-id: 4059) opdeles i et C1\*-område (ramme-id: 4330) og et E1-område (ramme-id: 4331) som vist på kort kort A. I C1\*-området fastsættes den maksimale bygningshøjde til 24 m.

Afgrænsningen af lokalcenter Smedetoften (plan-nr.: 5259) ændres som vist på kort kort B og tildes nyt plan-nr.: 5549. Den maksimale størrelse for dagligvarebutikker i lokalcenter Smedetoften fastsættes til 1.200 m<sup>2</sup>.

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den XX. XXXX 2019 Center for Byudvikling den XX. XXXX 2019

# Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg

## Lokalplan

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

Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, 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.

## Kommuneplantillæg

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

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

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

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

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

Kommunen kan endvidere inden for byzoner modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbuddene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel, kan endvidere ikke nedlægges, hvis området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.

## **Mindretalsudtalelser**

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Rentemestervej og forslag til kommuneplantillæg.

Høringsperioden løber fra den [dato] til den [dato].

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslagene.

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

## Borgermøde

Københavns Kommune [og [navn] Lokaludvalg] inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget, [ugedag] den [dato] kl. 19-21.

Mødet afholdes [sted og adresse].

## Offentlig høring

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

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den [dato]**

