



DREJERVEJ TILLÆG 1

FORSLAG TIL TILLÆG 1 TIL LOKALPLAN 603

Afdelingen for Plan, Analyse, Ressourcer og CO₂-reduktion har besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 1 til lokalplan 603 Drejervej.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Bispebjerg.

Offentlig høringsperiode fra den 11. november 2021 til den 6. januar 2022



Indhold

Redegørelse	3	Bestemmelser	19
Lokalplanens baggrund og formål	3	§ 1. Formål.....	19
Lokalplanområdet og kvarteret	4	§ 2. Område.....	19
Miljøforhold.....	9	§ 3. Anvendelse	19
Bevaringsværdige bygninger.....	10	§ 4. Veje.....	21
Skyggediagrammer	11	§ 5. Bil- og cykelparkering	22
Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	12	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	23
Overordnet planlægning.....	12	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	24
Kommuneplan 2019.....	12	§ 8. Ubebyggede arealer	27
Lokalplaner i kvarteret	12	§ 9. Støj og anden forurening.....	30
Københavns Kommunes overordnede strategier	13	§ 10. Særlige fællesanlæg.....	31
Miljøkrav til byggeri og anlæg	13	§ 11. Retsvirkninger	31
Spildevandsplan	14	§ 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter	32
Sikring mod oversvømmelse.....	14	Kommentarer af generel karakter	32
Vandforsyningsplan	15	Tegning 1 · Områdeafgrænsning	33
Varmeplanlægning	15	Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage)	34
Tilladelser efter anden lovgivning	16	Tegning 2b · Anvendelse 2. etage og op.....	35
Affald	16	Tegning 3 · Veje.....	36
Jord- og grundvandsforurening	16	Tegning 4 · Cykelparkering	37
Museumsloven.....	17	Tegning 5 · Bebyggelsens omfang og placering.....	38
Rottesikring	17	Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden.....	39
Bilag IV-arter, herunder flagermus	17	Tegning 6b · Altaner og altangange.....	40
		Tegning 7a · Byrum.....	41
		Tegning 7b · Kantzoner	42
		Tegning 7c · Beplantning	43
		Hvad er en lokalplan	44
		Praktiske oplysninger	Bagsiden

Redegørelse



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

Lokalplanens baggrund og formål

Området omkring Drejervej/Rebslagervej har tidligere rummet en række fortrinsvis mindre virksomheder, så som håndværk, værksteder, engroshandel m.v. samt enkelte boliger. Området har et selvgroet præg, bebyggelsen er opført over en årrække og er af meget blandet kvalitet.

Ejeren af ejendommen Drejervej 4/Rebslagervej 7 ønsker at udvikle og fortætte området med nybyggeri af familieboliger og serviceerhverv i form af hotel, i alt ca. 6.175 m² svarende til en bebyggelsesprocent på maksimalt 185 for området. Byggeriet opføres eller fremtræder som tre fritliggende bygninger langs Rebslagervej og Drejervej, samt mod skel til naboejendomme og opføres på mellem fire og syv etager.

Der skabes nye, grønne byrum med træer, beplantning og mulighed for rekreation og ophold i tilknytning til de nye bebyggelser.

Adgang til nybyggerierne sker via nye overkørsel fra Rebslagervej.

Byggeønskerne, herunder den ændrede anvendelse, kan ikke realiseres indenfor bestemmelserne i lokalplan 603, Drejervej og forudsætter udarbejdelse af et tillæg, som åbner mulighed for opførelse af boliger, ligesom bebyggelsens placering er ændret.

Formålet med lokalplantillægget er at muliggøre nedrivning af eksisterende utidssvarende erhvervsbygninger og opførelse af nybyggeri i form af familieboliger og serviceerhverv/hotel, samt sikre velindrettede, grønne fri- og opholdsarealer og sikker afvikling af trafik til og fra området. De ny funktioner vil styrke bylivet og sikre større tryk i området.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet er afgrænset af Rebslagervej mod øst og Drejervej, mod syd, Drejervej 6 mod vest og Uddannelsesinstitutionen NEXT mod nord. Området er et tidligere industri kvarter, og det er præget af meget forskelligartet bebyggelse med flere mindre virksomheder og kreative erhverv samt uddannelsesinstitutioner. I nærområdet ligger desuden Nørrebro Station, Nørrebro Bycenter, boligbebyggelsen Emaljehaven med en stor grøn offentlig tilgængelig park samt det gamle Mælkeriet Enigheden, som nu rummer flere kreative virksomheder. Kampspøtens Hus vil i den nære fremtid få til huse på hjørnet mellem Lygten og Frederikssundsvej.

Egenart

Området ligger i en del af Nordvest med mange levn fra den industrihistoriske kulturarv. Eksempler herpå er to ældre ejendomme i lokalplanområdet på Drejervej 25 og Gørtlervej 2-4/Lygten 29 fra ca. 1880-1990, som ønskes bevaret. Andre eksempler er Mælkeriet Enigheden fra 1897-1996 samt flere af NEXTs ældre industribygninger fra 1950-1960'erne. Området fremstår med en selvgroet karakter, hvor bygningerne varierer i materialer, farver, højder samt lodrette og vandrette skift, og hvor facaderne ligger forskudt af hinanden. Kvaliteten af områdets byggerier er også meget varieret, hvor de ældste bygninger først og fremmest er kulturhistorisk interessante, er fx NEXTs tidstypiske bygninger af god arkitektonisk og materiale-mæssig kvalitet. Det samme gælder Københavns Kulturcenter, Drejervej 11, opført 1966, der med sit store volumen og karakteristiske arkitektur er et af områdets mest markante byggerier. Endelig er der flere nyere værksteds-haller og lignende, som er af ringe værd. Det er nogle af disse bygninger, der tænkes nedrevet.

De ubebyggede arealer er overvejende befæstede, Området har derfor en lav grad af begrønning, og der er ganske få træer.

Mobilitet

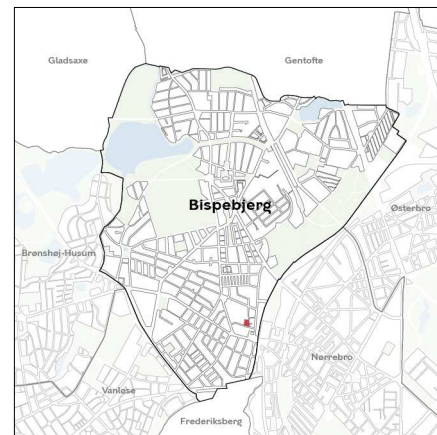
Lokalplanområdet ligger stationsnært. Der er ca. 400 m til Nørrebro Station og Metrostation, hvor der S-tog, Metro, Buslinje 4A, 5C, 250S og 350S. Derudover er lokalplanområdet placeret tæt på gode cykelforbindelser, med blandt andet supercykelstierne Farumruten og den kommende Fasanvejsruten. Drejervej og Rebslagervej er karakteriseret af smalle vejprofiler, hvor der flere steder ikke er plads til samtidigt modkørende biler. Adgang for biler til området sker via Rentemestervej fra nord, Lygten fra øst, Frederiksborgvej fra vest. Internt betjenes området med de private fællesveje Drejervej, Rebslagervej og Gørtlervej. Gørtlervej er lukket mod Lygten.

Almene boliger

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

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

Lokalplanområdet ligger i Tagensbo Skole skoledistrikt, hvor den almene boligandel udgør 27 %. Da skoledistriktet har 0-30 % almene boliger, og lokalplanen muliggør omdannelse fra erhvervsformål til boligformål, stilles kravet om almene boliger.



Områdets placering i bydelen.



Drejervej set fra Lygten. Til højre i billedet ses Drejervej 4/Rebslagervej 7, hvor der bygges nyt. I baggrunden Københavns Kulturcenter.



Drejervej 4/Rebslagervej 7 set fra Rebslagervej. Her opføres nybyggeri.

Indledning

Lokalplanforslaget muliggør udviklingen af et en tidligere erhvervsjendom til familieboliger, serviceerhverv/hotel.

Byrum og udearealer vil blive bearbejdet sådan, at området i fremtiden vil opleves mere grønt og med flere træer, ligesom der vil blive flere opholdsuligheder end i dag.

Samtidig vil de nye funktioner medvirke til at skabe et mere oplevelsesrigt område og bylivet vil blive styrket.

Anvendelse

Området fastlægges til bolig og serviceerhverv samt kollektive anlæg, institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv. Boligandelen skal udgøre mellem 40 og 75 % af etagearealet.

Der er krav om, at der etableres 25 % almene boliger, svarende til ca. 1.160 m² af det samlede muliggjorte boligetageareal på ca. 4.630 m² i området.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

Infrastruktur

Adgang for biler til den ny bebyggelse sker fra Rebslagervej.

Renovation og varelevering håndteres fra vejarealet i afmærkede båse og afsætningsbånd på Drejervej. Ud over enkelte afsætningspladser og handicapparkeringspladser, etableres alle parkeringspladser til nybyggeriet i kælder.

De nye funktioner omkring Drejervej vil medføre en øget biltrafik, især på den østlige del af Drejervej ud til Lygten. Vurderingen er at trafikken fortsat vil kunne afvikles acceptabelt uden større forsinkelser.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Den nye bebyggelse vil påvirke bymiljøet positivt både arkitektonisk og bylivsmæssigt. Funktionstømte bygninger nedrives, og i stedet opføres en blanding af boliger og erhverv. Det vil medvirke til at skabe mere byliv og dermed øge trygheden i området.

Nybyggeri i området skal opføres i moderne arkitektur, men udformes med referencer til stedets særlige selvgroede karakter. Samtidig bevares områdets ældste og bedst bevarede kulturmiljøer med henblik på at opretholde områdets særlige identitet.

Bilparkering

Bilparkeringen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Boliger: 1 plads pr. 214 m²

Kollegie- og ungdomsboliger: 1 plads pr. 857 m²

Daginstitutioner: 1 plads pr. 179 m²

Erhverv: 1 plads pr. 143 m²

Hoteller: 1 plads pr. 175 m²

Bilparkeringen er for hoteller er fastsat efter en konkret vurdering på baggrund af ejendommens anvendelse og beliggenhed i byen, antal ansatte og besøgende.

Parkeringspladserne etableres i parkeringskælder og der kan være parkering på terræn i mindre omfang.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Cykelparkering

Der skal være følgende pladser til cykelparkering pr. 100 m² etageareal:

Boliger: 4

Ungdomsboliger: 4

Daginstitutioner: 2,5

Erhverv: 3

Hoteller: er fastsat på baggrund af en konkret vurdering til 1 pr. 100 m²

Uddannelsesinstitutioner: 1 pr. 2 studerende og ansatte

For boliger og erhverv skal 1 plads pr. 500 m² ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler. For daginstitutioner skal der være 1 plads pr. 250 m².

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Bebyggelsens placering og udformning

Der er ønske om at udvikle ejendommen Drejervej 4/Rebslagervej 7.

For at muliggøre nybyggeriet nedrives eksisterende erhvervsbygninger. Der er tale om nyere bygninger med lav arkitektonisk og miljømæssig bevaringsværdi.

Ejendommen ønsket udviklet med familieboliger og serviceerhverv i form af hotel/hotellejligheder. Bebyggelsen opføres om tre fritliggende bygninger, én langs Rebslagervej, én langs Drejervej og én langs skel mod nord. Bebyggelsen opføres i 4-7 etager med den højeste bygning placeret mod Rebslagervej.

I alt opføres ca. 6.175 m² heraf boliger ca. 4.630 m². Bebyggelsesprocenten bliver på 185 for lokalplantillæggets område.

Ved materialevalg og udformning af nybyggeriet tages udgangspunkt i områdets særlige sammensatte typologi og forskelligartede karakter med bygninger fra forskellige perioder og stilarter, så bebyggelserne kommer til at fremstå i moderne udformning men med referencer til eksisterende bygningers udtryk. Facaderne gives en hierarkisk opbygning med en særlig udformning af stueetagerne med større etagehøjde, store vinduespartier m.v.

Der stilles krav om at tegl indgår som facademateriale i facaderne med henblik på at give området et kvalitetsmæssigt løft. Andre materialer såsom træ, metal, natursten og beton kan indgå i facaderne med henblik på at skabe variation. Det fremgår af bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering og om bebyggelsens ydre fremtræden.

Byrum

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

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

Byrum, kantzoner og opholdsarealer på tag skal indrettes med beplantning. Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Træer og anden beplantning

Lokalplanen fastlægger, at der skal plantes mindst 15 nye træer i forbindelse med nybyggeriet og fastlægger krav til størrelsen af disse.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Kommuneplan 2019

Lokalplantillægget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

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

Ekspropriation

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



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med tillægget til lokalplan. Illustration: Holscher Nordberg.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen/tillægget til lokalplan. Illustration: Holscher Nordberg.

Miljøforhold

VVM

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

Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

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

Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag. Der er endvidere 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.

Lokalplantillægget skal muliggøre boliger og serviceerhverv/hotel. Der er lagt vægt på, at udviklingen af det kommende byggeri ikke vurderes at udgøre en relativ ændring ift. en bymæssig kontekst. Nybyggeriet tilpasser sig i områdets højder og egenart og påvirker ikke området væsentligt, trafikalt eller miljømæssigt, hvorfor ændringerne vurderes at være mindre betydende.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er ikke trafikstøj i området, som overstiger den vejledende grænseværdi på L_{den} 58 dB for boliger og L_{den} 63 dB for erhverv.

Den fremtidige bebyggelse og friarealer i planen er placeret således, at bebyggelsen langs Rebslagervej og Drejervej skærmer for friarealerne.

Miljømæssige gener fra virksomheder

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

Det aktuelle udviklingsområde ligger mindst 500 m fra virksomheden. Det fremgår af virksomhedens miljøgodkendelse, at denne kun forventes at påvirke omgivelserne indenfor en radius af 300 m. Virksomheden ligger desuden umiddelbart op til områder med følsom anvendelse, idet flere boligbebyggelser ligger indenfor bufferzonen på 300 m, herunder boligbebyggelser ved Lygten og Oldermændsvej, der ligger mindre end 50 m fra virksomheden.

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

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

Bæredygtighed

Københavns Kommunes bæredygtighedsværktøj er brugt som dialogværktøj, og følgende initiativer er relevante i denne lokalplan:

- 1.3 Tryghedsskabende fællesfunktioner
- 3.4 Multifunktionelle byrum
- 5.5 Attraktiv cykelparkering
- 6.2 Bynatur med merværdi

Det er blandt andet indarbejdet i lokalplanen, at:

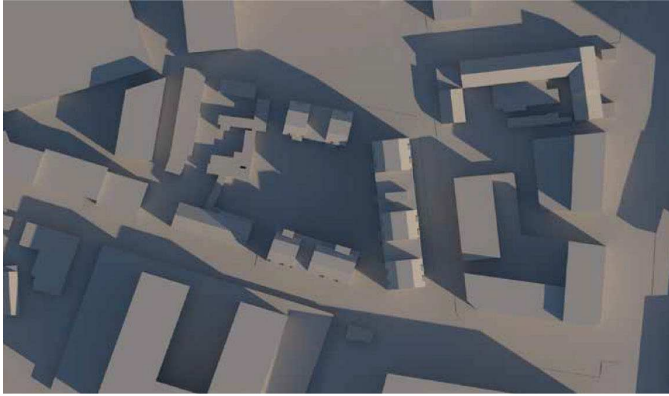
- adgang og indgange er placeret, så der skabes flow og øjne på byen og cykelparkering i kælder inkl. Ladcykler har adgang med rampeadgang. Øvrig cykelparkering placeres i mindre grupper nærheden af indgange,
- facader i stueetagen har 40 % gennemsigtigt glas langs veje,
- der skal være 15 træer, bede og facadebeplantning.

Derudover har bygherre til hensigt, at:

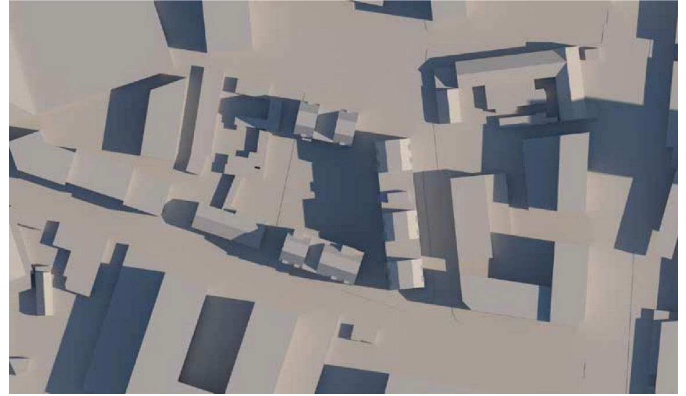
- genanvende nedbrudt beton til nye belægninger,
- anvende genbrugstegl til facader,
- etablere solcelleanlæg,
- certificere byggeriet med DGNB-guld.

Bevaringsværdige bygninger

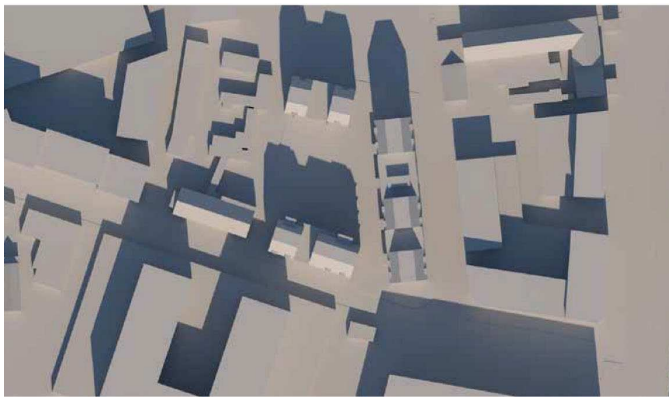
Der er ingen bevaringsværdige bygninger i området.



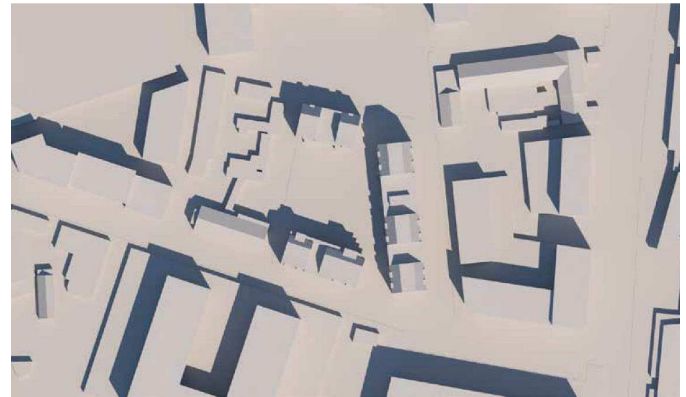
21. marts kl. 9.00



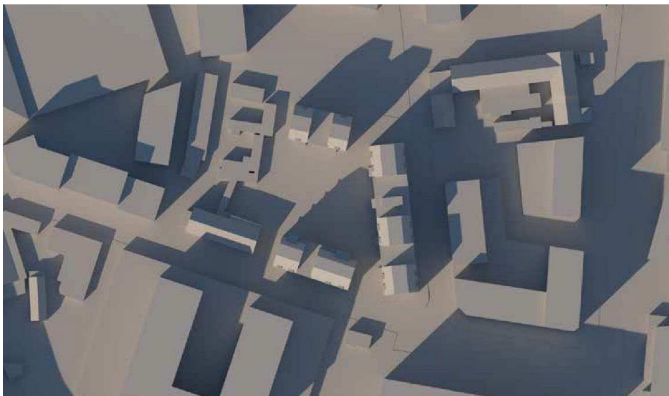
21. juni kl. 9.00



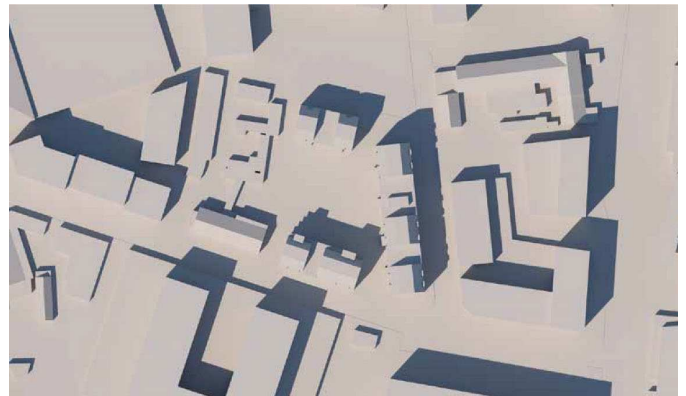
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



21. marts kl. 16.00

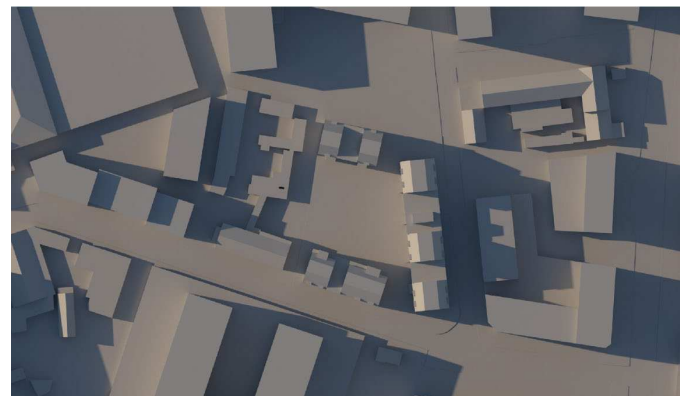


21. juni kl. 16.00

Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at den nye bebyggelse ikke medfører skyggegener ud over det, man må forvente i et tæt byområde.

Illustrationer: Holscher Nordberg Architects.



21. juni kl. 19.00

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Fingerplan 2019

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

Kommuneplan 2019

Rammeområde for boliger og serviceerhverv

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

Bebyggelsesprocent

I kommuneplanrammen er bebyggelsesprocenten fastlagt til 185.

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 iværksætterier. De bemærker desuden, at der mangler grønne områder, plads til foreninger, lokale mødesteder og udeservering.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 603 Drejervej

Formålet med lokalplanen er at fastlægge områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv, herunder publikumsorienterede serviceerhverv. Nærværende lokalplantillægs område er omfattet af bestemmelser for delområde II og del af delområde V, som kun må anvendes til serviceerhverv, samt del af vejareal. Med vedtagelse af dette lokalplantillæg aflyses bestemmelser i lokalplan 603 om anvendelse, omfang og placering for lokalplantillæggets område.

Lokalplan 80 Teknisk Skole

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

Lokalplan 165 Nørrebrogade

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



- B, B2-5 Områder til boliger (høj tæthed)
- C, C1-3 Områder til boliger og serviceerhverv
- O, O2-4 Områder til institutioner
- Det aktuelle lokalplanområde

Gældende rammer i Kommuneplan 2019



- Gældende lokalplaner
- Det aktuelle lokalplanområde

Lokalplaner i kvarteret.

Tillæg 1 til lokalplan 165 Nørrebrogade

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

Lokalplan 216 Lygten

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for serviceerhverv, boliger, kulturelle funktioner og offentlige tekniske anlæg, samt at opføre nye bygninger på tidligere jernbaneareal og en ny S-togsstation ved Tagensvej.

Lokalplan 379 Rebslagervej

Formålet med lokalplanen er at forny et tidligere erhvervsområde med opførelse af ny boligbebyggelse samt offentlige formål.

Lokalplan 380 Bygmestervej

Formålet med lokalplanen er at forny hovedparten af et erhvervsområde med opførelse af ny boligbebyggelse i form af større familieegnede boliger, samt at sikre bevaringsværdig bebyggelse.

Lokalplan 575 Kampspøtens Hus

Formålet med lokalplanen er at opføre et nyt Kampspøtens Hus på et område, der i dag fremtræder som et ikke planlagt restareal i byen. Byggeriet opføres mod de befærdede veje ved Nørrebro Station og skal være en markant del af byrummene heromkring. På bagsiden af byggeriet indrettes friarealer med beplantning, træer og arealer der kan benyttes som en integreret del af aktiviteterne af huset og af beboerne i de omkringliggende boligbebyggelser.

Lokalplanerne kan ses på 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

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.

Miljøkrav til byggeri og anlæg

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

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

Miljøkrav til anlægsprojekter og mindre byggerier

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

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

Spildevandsplan

Kloakering

I Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg er der retningslinjer for separatkloakering. Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører, at der skal ske en omlægning af kloakken. Det indarbejdes i et tillæg til spildevandsplanen, som skal vedtages i Borgerrepræsentationen, inden byggeriet kan påbegyndes.

Lokal håndtering af regnvand

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

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

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

Sikring mod oversvømmelse

Skybrudssikring

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

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

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

Skybrudsprojekt

Der er planlagt skybrudsledninger på del af Rebslagervej og Drejervej samt på Gørtlervej. Skybrudsledningerne vil blive koblet til Svanemøllen Skybrudstunnel.

Skybrudsprojekt udenfor lokalplanområdet

Frederikssundsvej og Frederiksborgvej er begge udpeget som forsinkelsesveje. Terrænet i den nordlige del af området falder mod nord, og der er udpeget et regnvandsbassin på friarealerne syd for bebyggelsen Emaljehaven. Terrænet i området i øvrigt falder mod syd.

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

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 forsinkelsesveje og regnvandsbassin. Derfor er der indarbejdet bestemmelser om dette i lokalplanen.

Sikring mod stigende grundvand

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

Vandforsyningsplan

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

Varmeplanlægning

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

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/

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. Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering, jf. 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

Jord- og grundvandsforurening

Der er konstateret jord- og grundvandsforurening i lokalplanområdet og hele området er som følge af dets historiske anvendelse potentielt forurenede. En række matrikler kortlagt på enten vidensniveau 1 (grundet de tidligere aktiviteter, forventes arealet forurenede) eller vidensniveau 2 (der er konstateret forurening).

Matr.nr. 6ct, Utterslev er kortlagt på Vidensniveau 2. På matr.nr. 6ct er der konstateret forurening med olie- og tjærestoffer samt tungmetaller. Forurening tilknyttes sig formentlig til de tidligere aktiviteter med værksted og garage på grunden. På matrikel 6ez, som ligger umiddelbart op til det aktuelle område, er der konstateret forurening af jorden med olieprodukter og tungmetaller, og grundvandet er forurenede med olieprodukter og chlorerede opløsningsmidler. Forureningen knytter sig til de tidligere aktiviteter med autoværksted.

Der har i området tidligere været en lang række virksomheder, som typisk medfører forurening af jord og grundvand. Der har været element/akkumulatorfabrik, lakkereri, autoværksted, kobbersmed, benzinanlæg og metalværksted- og fabrik. Aktiviteterne betyder, at der kan være forurening med olieprodukter, tjærestoffer, tungmetaller og forskellige opløsningsmidler.

Der er konstateret jord- og grundvandsforurening i lokalplanområdet og hele området er som følge af dets historiske anvendelse potentielt forurenede. En række matrikler kortlagt på enten vidensniveau 1 (grundet de tidligere aktiviteter, forventes arealet forurenede) eller vidensniveau 2 (der er konstateret forurening).

Etablering af boliger eller anden følsom anvendelse på disse arealer kræver derfor en § 8 tilladelse iht. jordforureningsloven. § 8 tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningen, inden arbejde kan 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, sørge for at foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser. Kontakt: jordforurening@tmf.kk.dk

Bortledning af mere end 100.000 m³/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse. Kontakt: vand@tmf.kk.dk

Aflledning af oppumpet grundvand til kloak kræver aflledningstilladelse

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

Museumsloven

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

Rottesikring

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

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

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

Bilag IV-arter, herunder flagermus

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

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

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

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

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

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

Bestemmelser

§ 1. Formål

Formålet med tillæg 1 til lokalplan 603 Drejervej er:

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

§ 2. Område

Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter del af ejendommene matr.nr. 6ct, 1258, og 1568 Utterslev, København og alle parceller, der efter den 26. august 2021 udstykkes i området

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse

Boliger og serviceerhverv

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, 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 75 % af bruttoetagearealet. Fordelingen skal beregnes for området under ét.

Der må kun være helårsboliger

Der må kun være familieboliger.

Stk. 3. Almene boliger

Der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger. Andelen af almene boliger skal være minimum 25 % af det samlede boligetageareal.

Andelen af almene boliger beregnes for området under ét.

De almene boliger skal placeres, som vist på tegning 2a og 2b.

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden placering i eller udenfor området under forudsætning af, at andelen af almene boliger overholdes.

Kommentar

I planlovens § 48 er der bestemmelser om mulighed for, at en ejer i visse tilfælde kan fremsætte krav om overtagelse af en ejendom, der fastlægges helt eller delvist til almene boliger.

Stk. 4. Boligstørrelser

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

- a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af etagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet.

Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 50 m².

- b) Bestemmelserne gælder for området under ét og beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodesee behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktions-evne eller særlige sociale problemer.
- d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofællesskaber. Disse boliger skal have en størrelse på mindst 65 m² i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 50 m². Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
- e) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger, der skal have et areal på mellem 25 og 50 m².
- f) Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme matrikel kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendomsretlige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

Stk. 5. Fællesarealer

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af bruttoetagearealet. Disse arealer kan være fælles for flere bebyggelser.

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

Kommentar

Fællesarealer for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, samt fritids-, idræts- og 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 i forureningsklasse 1 (ingen forurening), som skønnes forenelig med boliganvendelsen.

Stk. 8. Placering af anvendelse

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

I det på tegning 2a og 2b viste byggefelt må der kun være serviceerhverv.

I nederste etage i det på tegning 2a viste byggefelt må der være serviceerhverv.

Almene boliger skal placeres i det på tegning 2a og 2b viste byggefelt jf. dog stk. 3.

§ 4. Veje

Stk. 1. Vejlinjer

Mod Drejervej og Rebslagervej fastlægges ny vejlinje med henblik på vejens udvidelse til 12,5 m.

Kommentar

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

Stk. 2. Fastlæggelse af vej

Indenfor den på tegning 3 viste zone for varelevering må der etableres en holdeplads for lastbiler med en længde på højst 20 m og en bredde på højst 3,5 m.

Stk. 3. Overkørsler

Overkørsler skal placeres som vist på tegning 3.

Eksisterende overkørsel vist på tegning 3 kan nedlægges.

Der skal være rampe som vist på tegning 3.

Rampe til parkeringskælder skal afsluttes ved terræn med en plan flade med en længde på minimum 5 m inden overkørsel af fortovet på Rebslagervej.

Stk. 4. Afvigelse

Uanset bestemmelserne i stk. 1-6 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. 5. Andre udlæg og anlæg af private fællesveje

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

Kommentar

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

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

§ 5. Bil- og cykelparkering

Stk. 1. Bilparkering

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

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Boliger:	1 plads pr. 214 m ²
Erhverv:	1 plads pr. 143 m ²
Hoteller:	Fastsættes ud fra en konkret vurdering ift. ansatte/værelser/stationsnærhed m.v. til 1 plads pr. 175 m ²

Parkering skal etableres i konstruktion i kældre.

Der må højst indrettes én parkeringsplads på terræn.

Stk. 2. Cykelparkering

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

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m² etageareal:

Boliger:	4 pladser (mindst 50% skal være overdækket)
Erhverv:	3 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Hoteller:	Fastsættes ud fra en konkret vurdering ift. ansatte/værelser/stationsnærhed m.v. til 1 plads pr. 100 m ²

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

Mindst 50 % skal være overdækket.

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

Boliger og erhverv 1 plads pr. 500 m²
og hotel:

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.

Parkeringspladser til cykler skal placeres i grupper med pladser til mellem 15 og 25 cykler pr. gruppe som vist på tegning 4.

Kommentar

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

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 185 for området som helhed.

Etagereal der kan etableres ud over bebyggelsesprocenten

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

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

Stk. 2. Bebyggelsens placering

- a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne, som vist på tegning 5.
- b) Bebyggelse skal opføres med facade mod den fuldt optrukne linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5.
- c) Altaner, altangange, karnapper og lignende må mod vej etableres ud over byggefeltet og i den dybde, der er angivet i § 7, stk. 5.

Stk. 3. Bebyggelsens højde

- a) Bygninger må højst opføres i 7 etager og bygningshøjden må ikke overstige 24 m.

- b) Bygninger må højst opføres med de på tegning 5 viste etageantal jf. stk. 5.
- c) Gulvkoten skal være mellem 80 cm og 100 cm over det omgivende terræn. For boliger mod gade skal gulvkoten være mindst 80 cm over omgivende terræn.
- d) Bygninger med boliger i stueetager skal opføres med sokkel med en højde på mellem 60-80 cm. Bygningerne i øvrigt skal opføres med en sokkelhøjde på minimum 40 cm målt fra terræn.
- e) Bygninger i 1 etage skal opføres i maksimum 5 m. Bygninger i 2 etager skal opføres i maksimum 9 m. Bygninger i 3 etager skal opføres i maksimum 13 m. Bygninger i 4 etager skal opføres i maksimum 17 m. Bygninger i 5 etager skal opføres i maksimum 21 m. Bygninger i 6 og 7 etager skal opføres i maksimum 24 m.
- f) Bygningshøjden måles fra terræn og til overkant på tag.
- g) Stueetagen (1. etage) skal opføres i minimum 4 m, inklusive sokkel. Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres indenfor bygningen. Teknik eller andet, der placeres på tag, skal placeres inde på taget i en afstand på minimum 2 m målt fra facaden.

Stk. 4. Husdybde

- a) Husdybden for serviceerhverv må maksimalt være 12,5 m inklusive altangange. Husdybden for boliger må maksimalt være 12 m.
- b) Udvendige trapper, elevatortårne, altaner, karnapper og opholdsaltaner som tilføjelse på altangange må etableres ud over husdybden.

Stk. 5. Det skrå højdegrænseplan

Bebyggelsens højde må ikke overstige 1 x afstanden til boligbebyggelse og 1,5 x afstanden til erhvervsbebyggelse.

Stk. 6. Mindre bygninger

Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage, hver på maksimum 20 m². Mindre bygninger kan være pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, legehuse og lignende. Der kan maksimalt opføres 6 mindre bygninger. Tekniske anlæg og affaldshåndtering skal placeres indenfor den på tegning 5 viste zone.

Kommentar

I byggesagsbehandlingen tages stilling til, om der er m², der ikke medregnes i bruttoetagearealet, jf. Bygningsreglementet.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Variation i bebyggelsen

Bygninger må maksimalt have en facadelængde på 35 m uden skift i facadens arkitektoniske fremtræden.

Et facadeskift skal udgøres af mindst tre af følgende variationer:

- Materialer og/eller farvetone,
- Bygningens højde,
- Frem- og tilbagerykninger,
- Vinduesstørrelser og/eller udformning,
- Vinduers placering,
- Udformning af altaner og/eller karnapper.

Stk. 2. Facader

- a) Materialerne skal være metal, tegl, træ eller natursten og må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- b) Mindst 50 % af facader mod vej skal fremtræde i tegl.
- c) Skrå facader må udføres med solceller, som er integreret arkitektonisk.
- d) Mindre bygningsdele som fx karnapper, elevatorer og lignende kan være i andre materialer.
- e) De to øverste etager skal udføres med en skrånende facade mod gade og gård på 60-85 grader som vist på tegning 6a.
- f) Farverne skal være røde, gule, brune, grå eller hvide. Facadefarverne skal variere indenfor hvert skift i facadernes udformning, jf. stk. 1.
- g) Der må ikke bruges plast, zink eller kobber.
- h) Stueetagerens facader skal gives en særlig udformning i form af større vinduespartier, andet facademateriale, tilbagerykninger/fremrykninger og markeres med søjler, opholdsmuligheder, karnapper eller nicher.
- i) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer, altaner og døre. Bestemmelsen gælder ikke for gavle, der ligger i skel.
- j) Der må maksimalt være 35 m mellem hver indgang til boliger. Bestemmelsen gælder ikke ved ombygning af eksisterende bygninger.
- k) De på tegning 7b viste facader skal begrønnes jf. bestemmelserne i § 8, stk. 6.
- l) Porte og låger skal være i gitter eller glas.
- m) Hvis facader udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af facaden.
- n) 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 fx lys-aviser eller animerede reklamer.

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

Stk. 3. Vinduer, døre og indgangspartier

- a) Vinduesrammer og sprosser samt døre må ikke være i plastik.
- b) Vinduerne skal have varierende størrelser og/eller udformning.
- c) For facadeforløb, vist på tegning 6a skal mindst 40 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt glas. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- d) I boligbebyggelse med facade mod Rebslagervej skal vinduers underkant placeres 140-180 cm over terræn.
- e) I boligbebyggelser skal vinduer og døre kun have ruder, som man kan se igennem fra begge sider.
- f) Boligbebyggelse skal have indgange i begge facader.
- g) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, belysning eller anden markering.

Stk. 4. Tage

- a) Tage skal være flade.
- b) Tage vist på tegning 7a skal indrettes til ophold.
- c) Tage, der ikke anvendes til opholdsareal eller udføres med anlæg til udnyttelse af solenergi, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.
- d) Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- e) Værn om taghaver/tagterrasser skal være som forlængelse af facaden eller være i glas eller metal og må ikke være i reflekterende materialer. Værn i metal skal udformes med spinkle, lodrette balustre.
- f) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagedløb skal være i metal.
- g) Hvis tage udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af taget.
- h) Teknik på tage skal integreres arkitektonisk, afskærmes, begrønnes eller lignende.
- i) Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Stk. 5. Altaner, karnapper, altangange

- a) Boliger og hotellejligheder fra 2. etage og op skal have altaner. Ved boliger skal altaner have et opholdsareal på minimum 90 cm gange 90 cm. Ved hotellejligheder skal altaner have et opholdsareal med en bredde på mindst 90 cm og en dybde på mindst 60 cm.
- b) I stueetager (1. etage) må der ikke placeres altaner.
- c) Der må kun etableres altangange på facade vist på tegning 6b.
- d) Altangangen skal udformes som en integreret del af arkitekturen og udføres i samme materialer som bebyggelsen i øvrigt.
- e) Altaner og karnapper må højst have et fremspring på 150 cm målt fra facaden.
- f) Altaner må være delvist indeliggende og trækkes 50 cm tilbage målt fra facaden.
- g) Den samlede længde af altaner på en etage må maksimalt være 50 % af facadens samlede længde.
- h) Udkragede altaner og karnapper skal placeres minimum 5 m fra indvendige hjørner af en bygning.

- i) Altaner og karnapper skal have en frihøjde på minimum 2,8 m over færdselsarealer og minimum 4,5 m, hvis de er tættere end 1,5 m fra kørebanen på en vej.
- j) Altanværn skal være gennemsigtige, med klart glas eller spinkle balustre i minimum halvdelen af længden. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Stk. 6. Reklamer

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

§ 8. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealers størrelse

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

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

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

Boliger:	30 %
Erhverv:	10 %
Børneinstitutioner:	100 %
Grundskoler:	40 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %

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

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

Kommentar

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

Stk. 2. Afvigelser fra friarealers størrelse

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til afvigelser fra friarealets størrelse for bevaringsværdige bygninger, fastlagt i § 7, stk. 6.

Stk. 3. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

Stk. 4. Terrænregulering

Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 1 m i forhold til det eksisterende terræn. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m. Terrænregulering skal udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg. Ved større tilpasninger, dvs. ved større niveauforskel end 0,5 m, skal terrænregulering ske med skråninger/støttemure.

Stk. 5. Placering og indretning af ubebyggede arealer

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

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, i maksimalt 1,8 m målt i forhold til det omgivende terræn. Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid.

Materialer på hegn og værn må ikke være reflekterende.

Om placering af cykelparkering henvises til § 5, stk. 2.

Der må ikke opsættes cykelchikaner eller andre former for fysiske forhindringer for fri passage på stier, pladser, promenader og broer.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Byrum A

Byrum måles fra kantzonens yderkant.

Der må højst være faste belægninger på 70 % af de på tegning 7a viste arealer. Øvrige arealer skal være med beplantning i form af plantebede og/eller buske ud over eventuelle træer.

Befæstede arealer skal være i natursten, tegl, asfalt, jern, træ, beton eller grus.

Der skal være et opholdsareal på mindst 100 m². Området skal indrettes med plantebede og buske.

Der skal indrettes et legeareal på mindst 50 m² med siddemulighed.

Der skal være mindst 6 stk. faste bænke.

Der skal være en trappe fra byrummet til Drejervej, som vist på tegning 6a med en bredde på mindst 5 m. Trappen skal belægges med natursten, tegl, beton og/eller træ. Trappen skal indrettes med siddemuligheder og plantebede.

Der skal være en trappe fra terræn mod nord til det hævede gårdrum som vist på tegning 7a med en bredde på mindst 5 m. Trappen skal belægges med natursten, tegl, beton og/eller træ. Trappen skal indrettes med siddemuligheder og plantebede.

Byrum B tagterrasser

Byrummene skal indrettes med mulighed for ophold og rekreation og evt. sports- og træningsfaciliteter.

Der skal være mindst et bed på hver terrasse med beplantning i form af buske, stauder og/eller nyttehaver. Bedene skal være mindst 5 m².

Der må opføres mindre bygninger så som drivhuse og/eller legehuse. Sådanne bygninger må ikke være mere end 10 m².

Der skal være mindst 2 faste bænke på hver tagterrasse.

Befæstede arealer skal være i træ.

Stk. 6. Kantzoner

Kantzone a

Kantzone n spænder fra facade til vejareal.

Kantzone n skal være i tilgængeligt niveau med tilstødende arealer.

Kantzone n må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Mindst 5 % af det på tegning 7b viste areal skal være kummer/bede med beplantning/facadebeplantning

Mod Drejervej skal der langs hver facade etableres minimum 1 sidde- mulighed.

Befæstede arealer skal være i betonsten eller tegl.

Kantzone n kan indrettes med cykelparkering. Der må desuden indret- tes zone for vareudstilling og/eller udeservering og lignende.

Kantzone b

Kantzone n skal have en dybde målt vinkelret på facaden på højst 2 m.

Kantzone n må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Kantzone n skal indrettes med cykelparkering, siddemuligheder og plantebede

Mindst 20 % af det på tegning 7b viste areal skal være bede med be- plantning.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, natursten, tegl, jern, træ eller grus/skærver/stenmel.

Kantzone c

Kantzone n skal have en dybde målt vinkelret på facaden på højst 0,4 m.

Kantzone n skal være i tilgængeligt niveau med tilstødende arealer.

Kantzone n må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Mindst 7,5 % af det på tegning 7b viste areal skal være kummer/bede med beplantning/facadebeplantning.

Befæstede arealer skal være i betonsten, natursten eller tegl.

Kantzone d

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

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

I kantzonen må der være et hævet areal til terrasse/trappe på højst 8 m², med en højde på 0,4 - 0,8 m målt fra terræn og en dybde på højst 2 m målt fra facaden. Der skal være adgang fra det hævede areal til terræn.

Mellem boligenheder må hegn højst være 1,8 m målt fra terræn og 1,5 m målt fra den hævede flade på terrasser/trapper.

Der må hegnes med hæk. Hegn må højst være 1,3 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.

Stk. 7. Beplantning

Nye træer skal overvejende være løvfældende og have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 12-14 cm for træer, som kan nå en højde på op til 6 m og 18-20 cm for træer, som kan opnå en højde på 6-15 m. Der kan plantes flerstammede træer, og de er ikke omfattet af bestemmelsen om stammeomkreds.

I de områder, hvor der plantes træer, skal der omkring hvert træ være mindst 20 m² med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m².

Byrum A

Der skal plantes mindst 15 træer, som på det konkrete sted kan opnå en sluthøjde på mellem 6 og 15 m.

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. 8. Dispensation

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

§ 9. Støj og anden forurening

Stk. 1. Støj fra trafik

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

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

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58

Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m²):

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

- Hoteller: 51

Indendørs med lukkede vinduer:

- Hotellers, boligers, grundskolers og daginstitutioners opholdsrum: 33

- Administration og liberale erhverv: 38

Kommentar

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

Stk. 2. Støj fra virksomheder

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

Kommentar

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

§ 10. Særlige fællesanlæg

For området gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret det i § 8, stk. 5 fastlagte byrum.

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

Kommentar

Det kan ikke forventes, at alle fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og der vil derfor være mulighed for, at der dispenseres tidsbegrænset fra bestemmelserne.

Dispensation forudsætter, at der kan godkendes et forslag til fællesanlæggenes udformning og en tidsplan for etableringen.

§ 11. Retsvirkninger

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

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

§ 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

For del af matr.nr 6ct, 1258 og 1568 Utterslev København, ophæves lokalplan 603, Drejervej bekendtgjort den 23. marts 2021 for så vidt angår:

- § 3, stk. 2, stk. 8, stk. 9 og stk. 10,
- § 4 stk. 1-5,
- § 5, stk. 1-2,
- § 6, stk. 2, stk. 3, stk. 4, stk. 6,
- § 7, stk. 2, punkt d), stk. 3, stk. punkt. f),
- § 8, stk. 5-8.

Bestemmelserne erstattes af bestemmelserne i nærværende lokalplan-tillæg.

Kommentarer af generel karakter

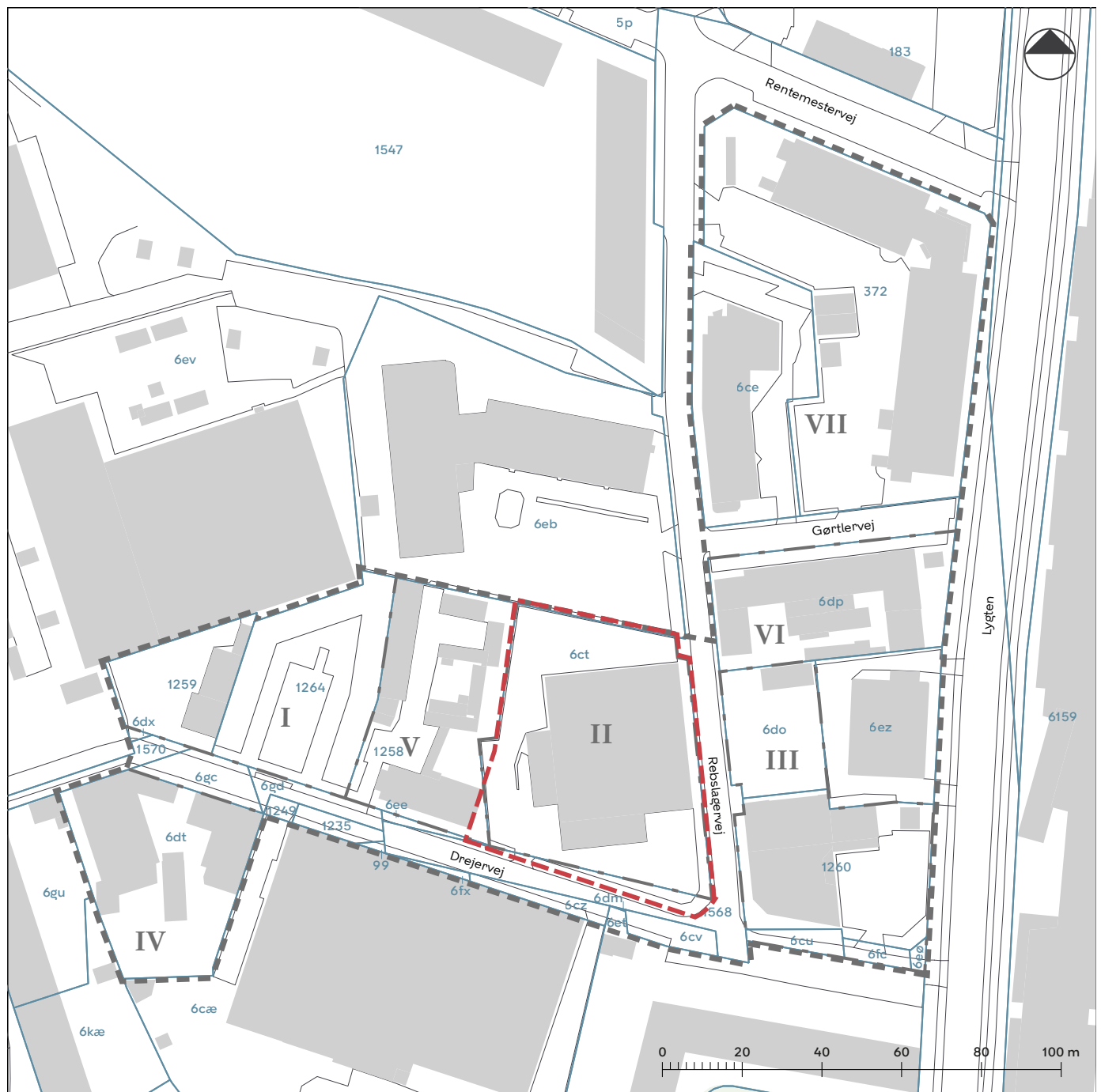
På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.

Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.

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

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

Tegning 1 · Områdeafgrænsning



— — — — — Områdeafgrænsning

— — — — — Lokalplan 603 Drejervej

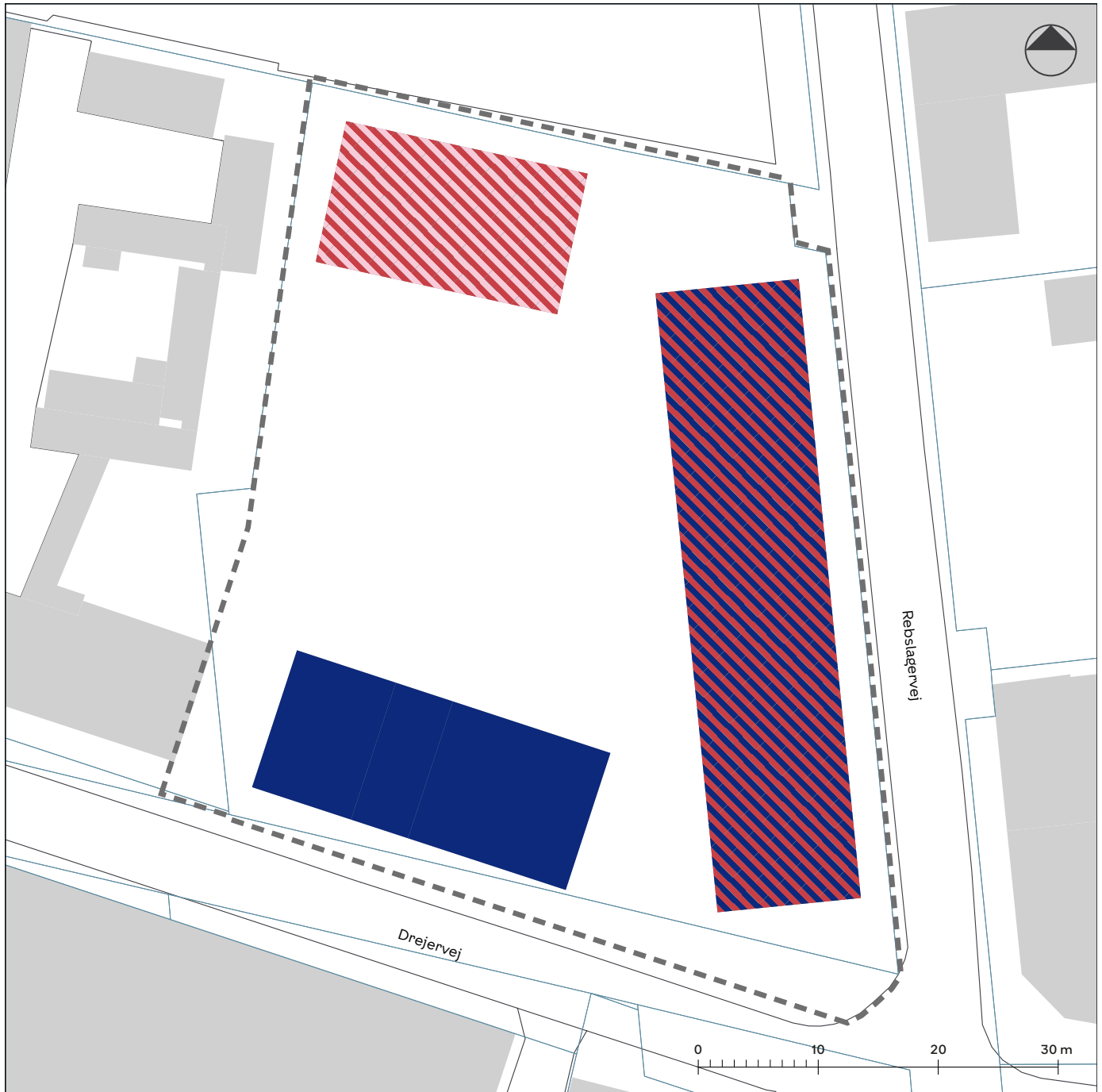
- · - · - Grænse mellem delområder i lokalplan 603


I-IV Delområde i lokalplan 603

XX Matrikel

■ Eksisterende bygning

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



 Bolig eller almen bolig

 Bolig eller serviceerhverv

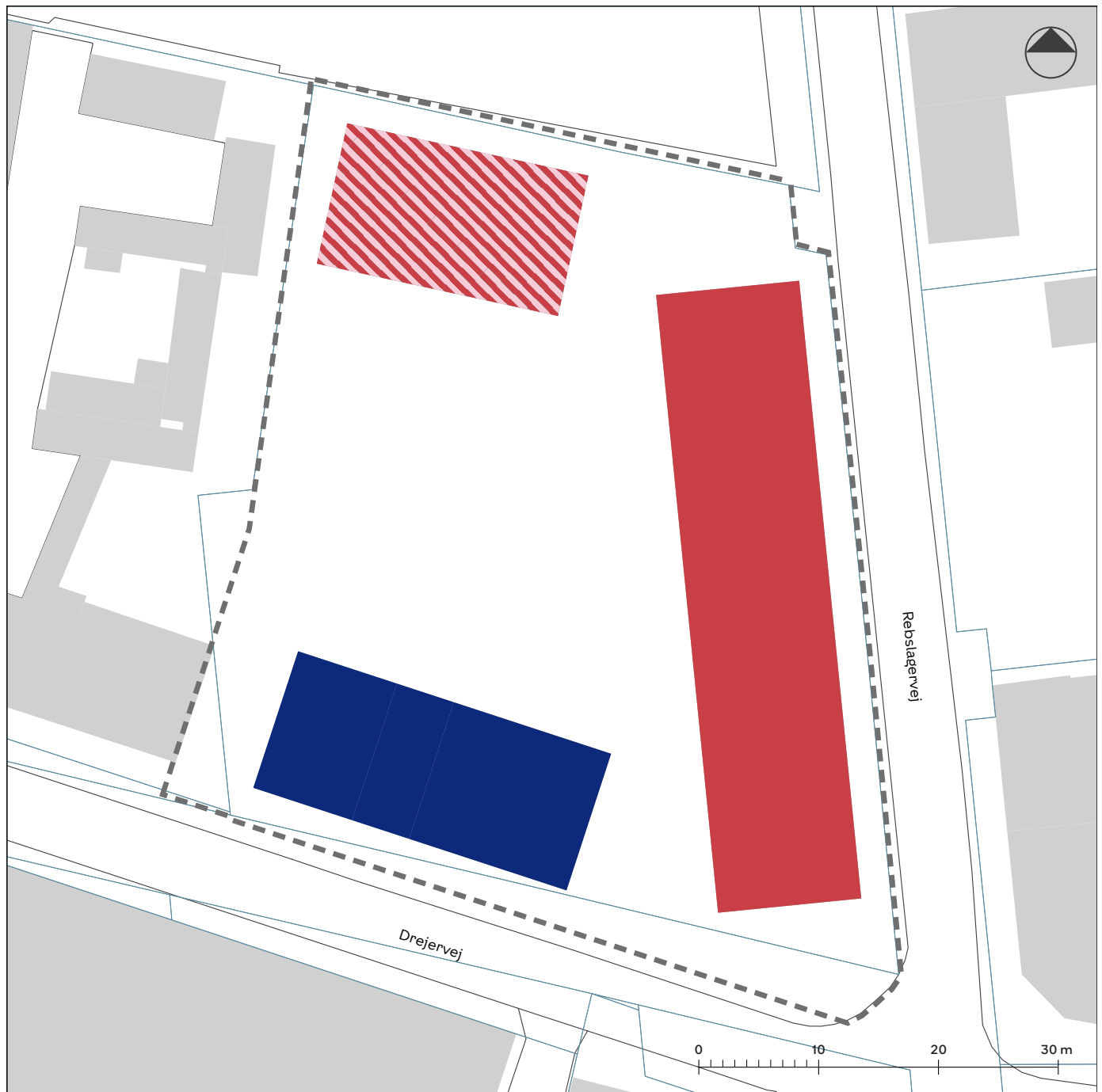
 Serviceerhverv

 Områdeafgrænsning

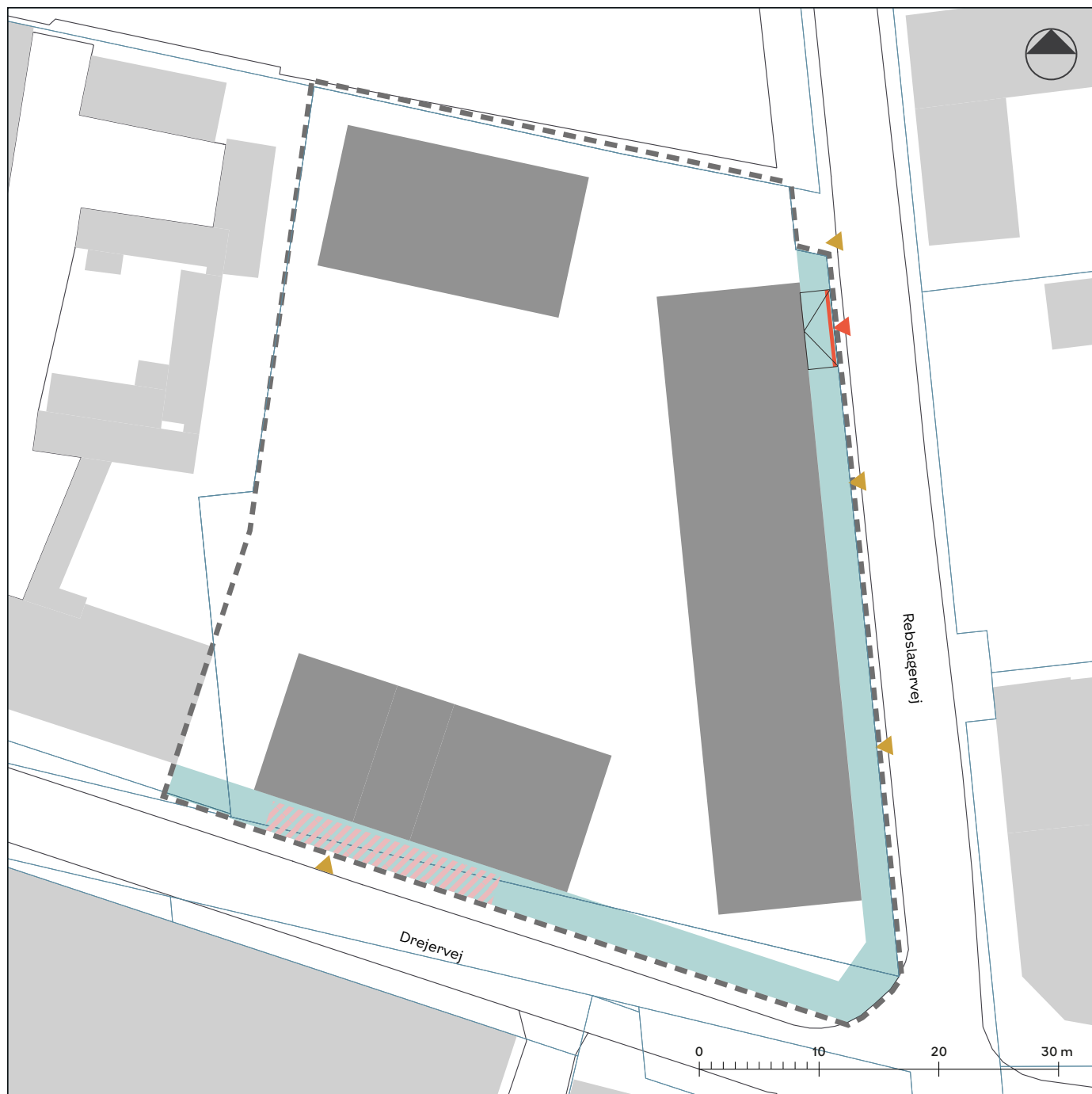
 Eksisterende bygning


 Matrikelskel

Tegning 2b · Anvendelse fra 2. etage og op

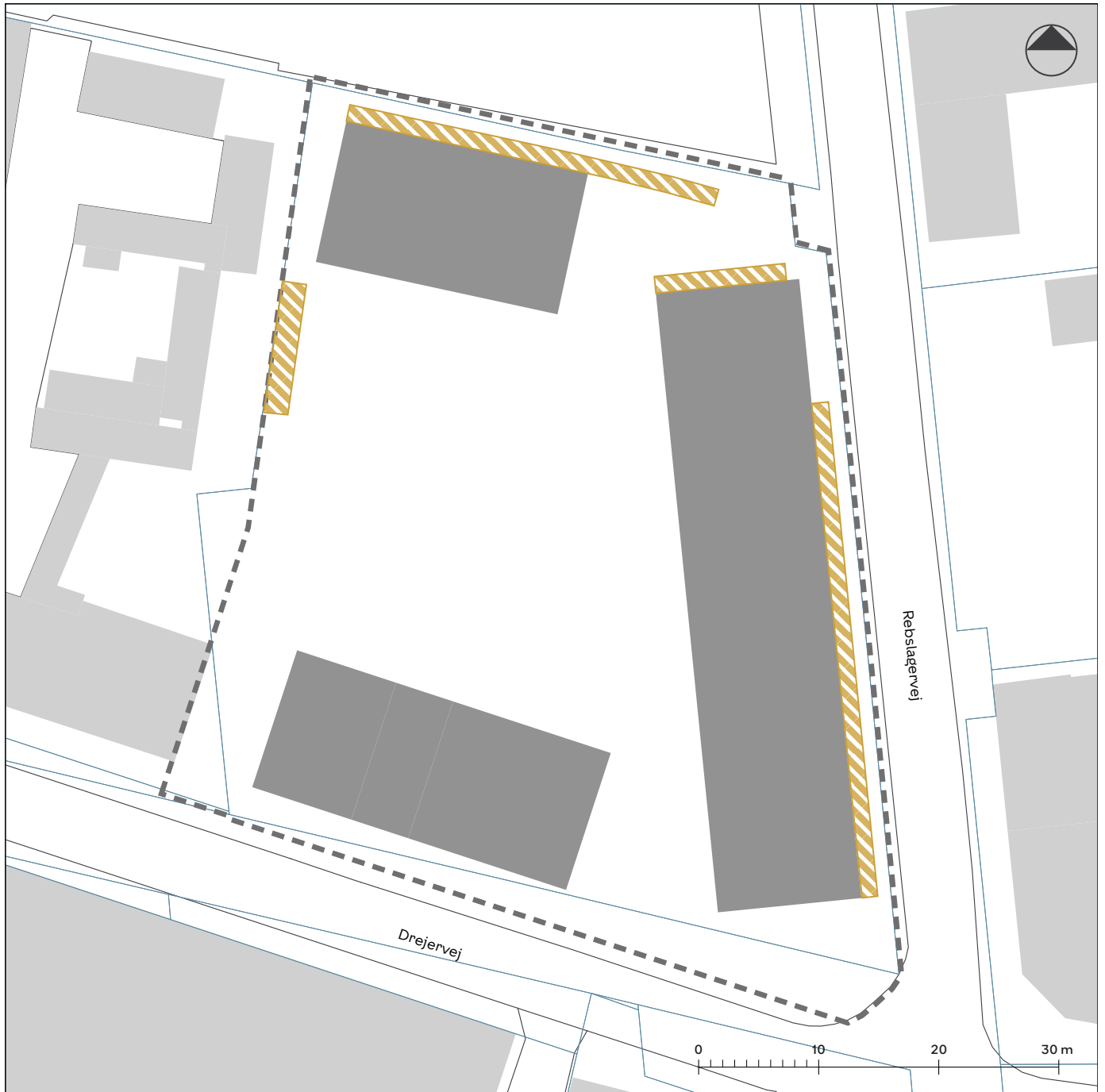


Tegning 3 · Veje



- | | | | |
|---|------------------------------|---|----------------------|
|  | Overkørsel til parkering |  | Områdeafgrænsning |
|  | Overkørsel der kan nedlægges |  | Eksisterende bygning |
|  | Rampe |  | Matrikelskel |
|  | Vejareal |  | Byggefelt |
|  | Zone for varelevering | | |

Tegning 4 · Cykelparkering



 Cykelparkering på terræn

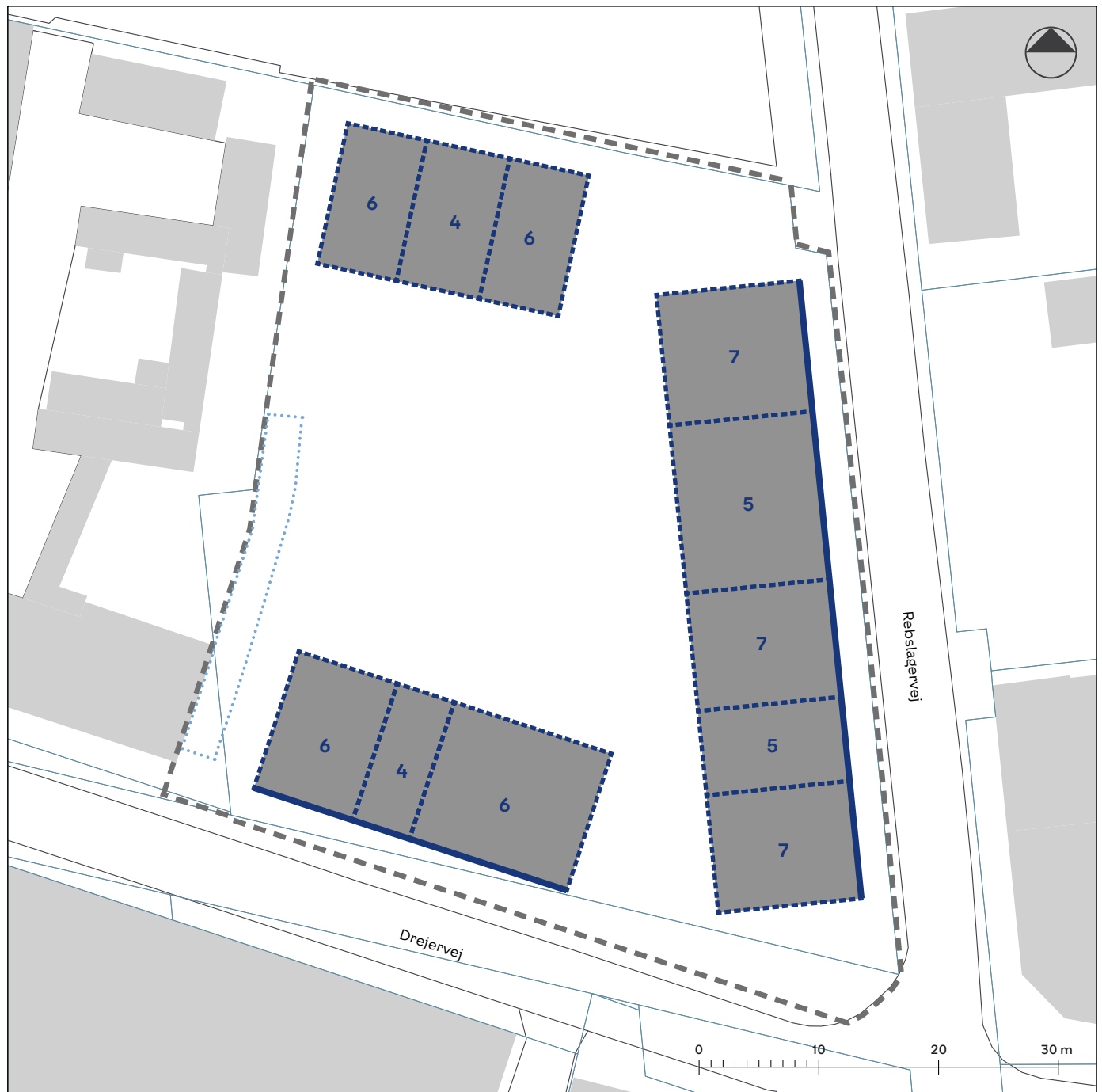
 Områdeafgrænsning

 Eksisterende bygning

 Matrikelskel

 Byggefelt

Tegning 5 · Bebyggelsens omfang og placering



- | | | | |
|--|--|--|----------------------|
| | Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant | | Områdeafgrænsning |
| | Afgrænsning af byggefelt | | Eksisterende bygning |
| | Byggefelt | | Matrikelskel |
| | Maksimalt etageantal | | |
| | Område, hvor der kan placeres mindre bygninger | | |

Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden



----- Facadeforløb med gennemsigtigt glas

— Facade

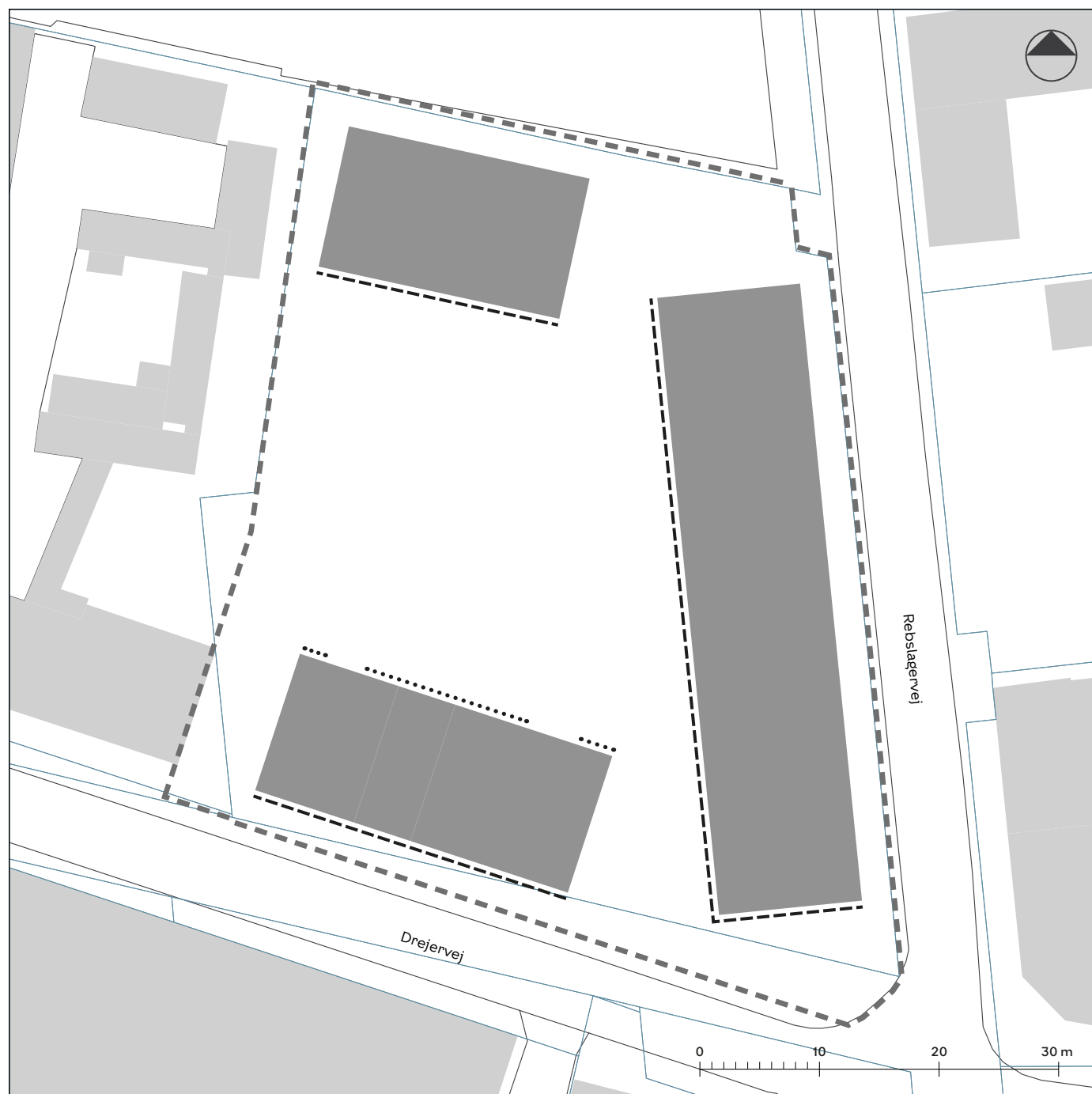
----- Områdeafgrænsning

■ Eksisterende bygning

— Matrikelskel

■ Byggefelt

Tegning 6b · Altaner og altangange



----- Altan a - maks. fremspring xx m

..... Altangange b

- - - - - Områdeafgrænsning

■ Eksisterende bygning

— Matrikelskel

■ Byggefelt

Tegning 7a · Byrum



A-B Byrum

 Trappe

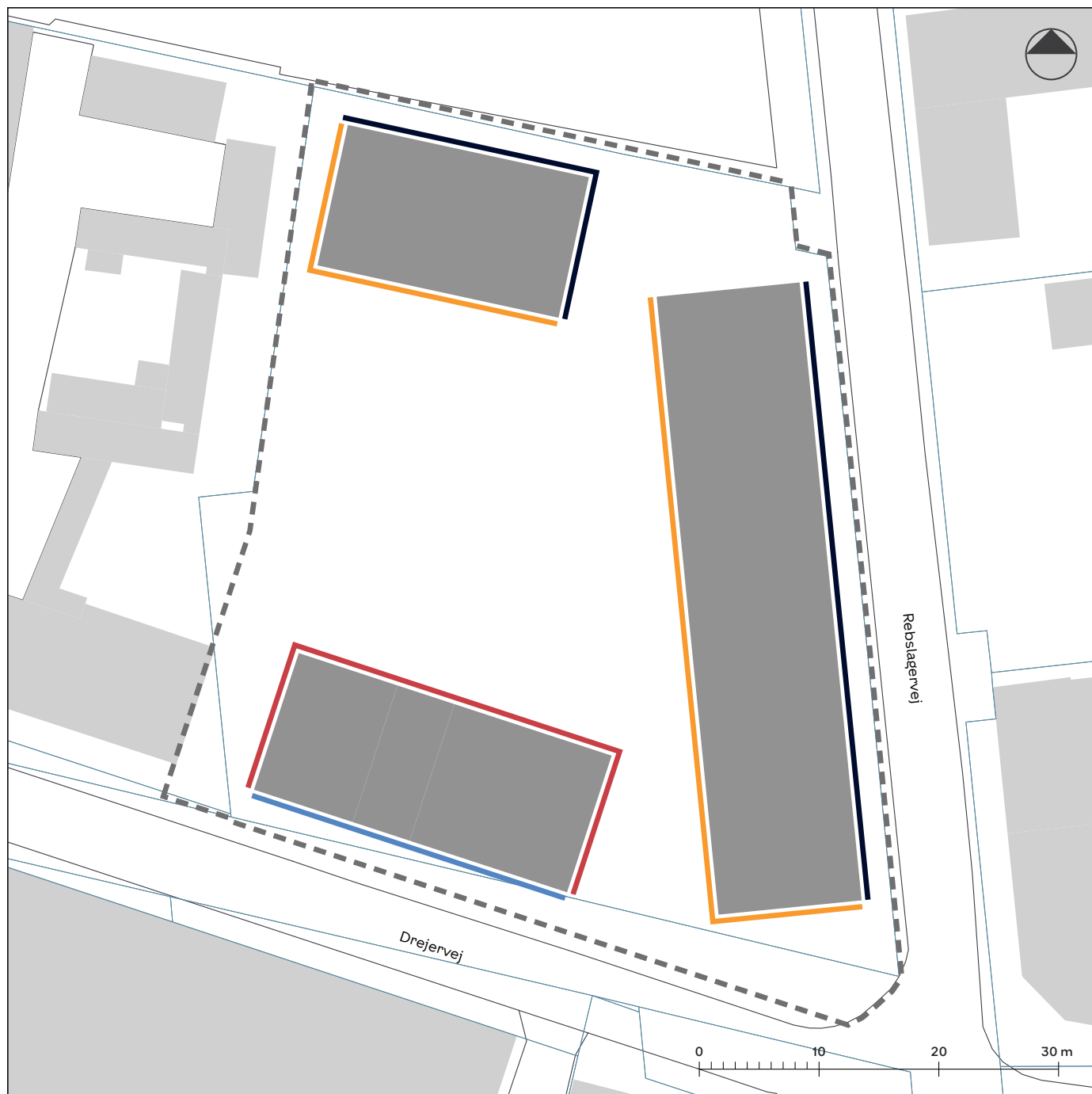
 Områdeafgrænsning

 Eksisterende bygning

 Matrikelskel

 Byggefelt

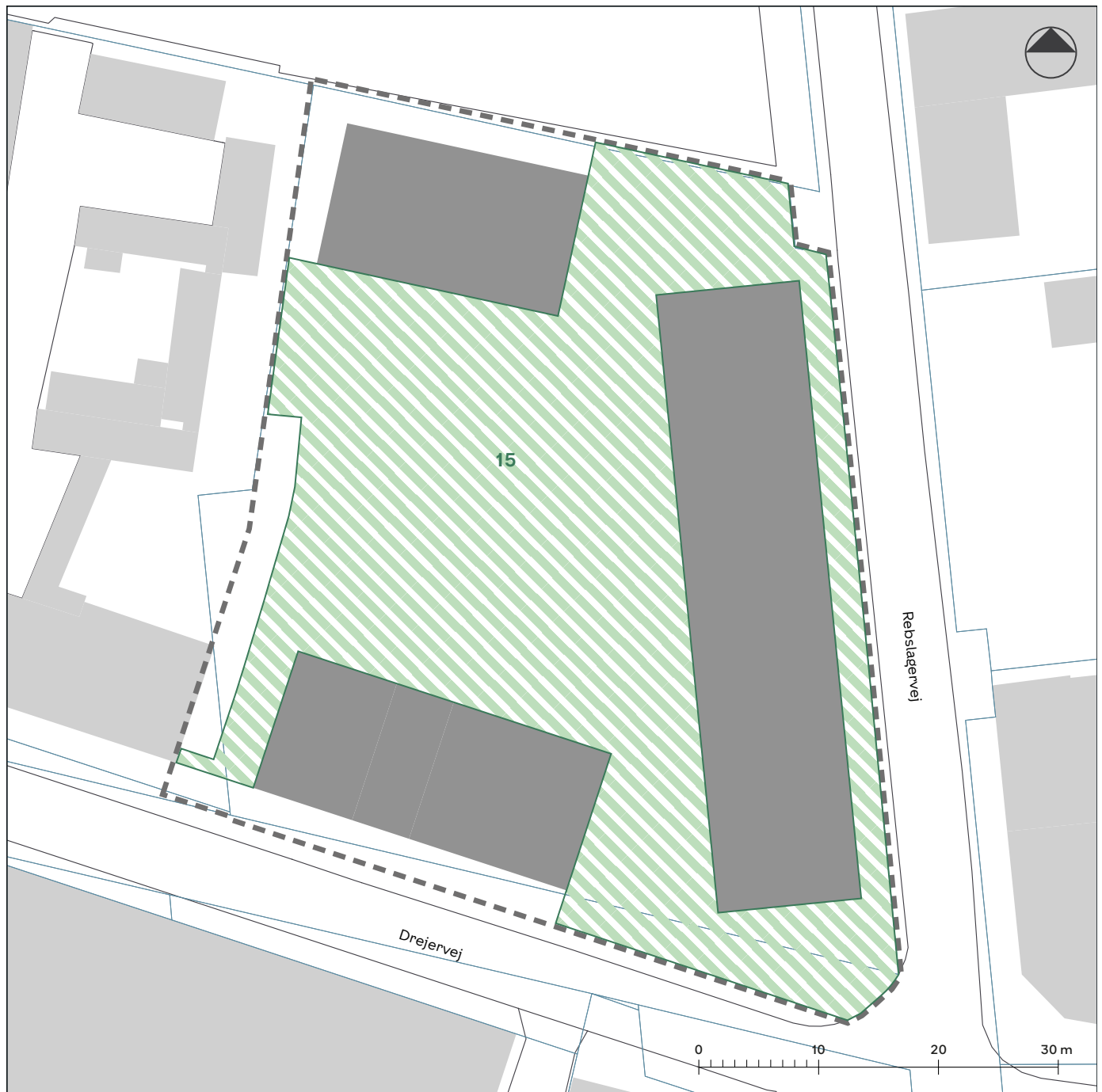
Tegning 7b · Kantzoner




- Kantzone a
- Kantzone b
- Kantzone c
- Kantzone d

- Områdeafgrænsning
- Eksisterende bygning
- Matrikelskel
- Byggefelt

Tegning 7c • Beplantning



 Område, hvor der skal plantes min. antal træer

 Områdeafgrænsning

 Eksisterende bygning

 Matrikelskel

 Byggefelt

Hvad er en lokalplan

Lokalplan

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

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

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

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

Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

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

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Afdelingen for Plan, Analyse, Ressourcer og CO₂-reduktion besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 1 til lokalplan 603 Drejervej.

Høringsperioden løber fra den 11. november 2021 til den 6. januar 2022.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk har du mulighed for at se forslaget og indsende et høringssvar.

Hvis du har navnebeskyttelse eller beskyttet adresse, vil vi bede dig om at sende dit høringssvar på mail eller almindelig post og gøre opmærksom på beskyttelsen.

Du kan sende dit høringssvar til:

parc@kk.dk

eller

Teknik- og Miljøforvaltningen
Plan, Analyse, Ressourcer og CO₂-reduktion
Postboks 348
1503 København V

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 6. januar 2022.