

Forslag til lokalplan "Runddel-karreen" med kommuneplantillæg

Offentlig høring fra xx. xxxxxx 2006 til xx. xxxxx 2006

Bilag I



Borgerrepræsentationen har den xx. xxxxxxxx 200X vedtaget forslag til lokalplan "Runddel-karreen" med tilhørende kommuneplantillæg. Lokalplanområdet ligger i bydelen Indre Nørrebro, mellem Nørrebrogade, Jagtvej, Prinsesse Charlottes Gade og Fyensgade.

Baggrund for lokalplanen og kommuneplantillægget

Baggrund for lokalplanen og kommuneplantillægget	3
Lokalplanområdet og kvarteret	4
Planlægning	8
Overordnede planforudsætninger	9
Områdets påvirkning af miljøet	12
Miljørigtigt byggeri	12
Trafikstøj	12
Miljøgener fra virksomheder	12
Jordforurening	13
Nedsivning af regnvand	13

Lokalplanforslag

§ 1. Formål	14
§ 2. Området	14
§ 3. Anvendelse	14
Lokalplantegning	15
§ 4. Vejforhold	17
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	17
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	18
§ 7. Ubebyggede arealer	21
§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener	22
§ 9. Servitutforfald	22
§ 10. Retsvirkninger	22
Kommentarer af generel karakter	22

Forslag til tillæg til Københavns Kommuneplan 2001

24

Forhold til øvrig planlægning og lovgivning

Kommuneplanlægning	25
Forslag til kommuneplantillæg	25
Københavns Kommunes boligpolitik	26
Bybevaring	26
By- og lokalplanlægning	26
Trafikstøj	27
Forurening af undergrunden	28
Varmeplanlægning	28
Bydelsatlas	28

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg?

30

Mindretalsudtalelser

31

Praktiske oplysninger

32

Forsidefoto: Lokalplanområdet set fra Jagtvej mod øst.



Luftfoto af lokalplanområdet set mod syd. (JW Luftfoto august 2004).

Borgerrepræsentationen har udpeget karreen afgrænset af Nørrebrogade, Nørrebro Runddel, Jagtvej, Prinsesse Charlottes Gade og Fyensgade som et byfornyelsesområde. For at træffe en byfornyelsesbeslutning er det i henhold til byfornyelsesloven en forudsætning, at der foreligger det nødvendige plangrundlag, hvilket normalt vil sige en lokalplan.

Et forslag til byfornyelse er vedtaget af Borgerrepræsentationen og udsendes i offentlig høring samtidig med lokalplanforslaget. Byfornyelsesforslaget, der er

udarbejdet for Bygge- og Teknikforvaltningen af Byfornyelse København, indeholder konkrete forslag til forbedringer af karreen, og det er grundlaget for kommende beslutninger om igangsættelse og finansiering af de nødvendige arbejder.

For at sikre sammenhæng mellem byfornyelsen og de planlægningsmæssige intentioner for området fastlægges der i lokalplanen nærmere rammer for ejendommens forbedring og karreens udvikling på længere sigt. Der tages således stilling til anvendelsen, muligheden for sammenlægning af lejligheder, bevaringshensyn, eventuelt nybyggeri, bebyggelsens udseende, støjsisolering mod gaderne samt friarealerne.

Lokalplanområdet og kvarteret

Karreen består langt overvejende af boligbebyggelser i 4-6 etager, idet der dog mod hjørnet Prinsesse Charlottes Gade 59/Jagtvej er en privat daginstitution, Jagtvejens Asyl, i en 2-etagers bebyggelse. Endvidere findes et varieret udbud af mindre og større butikker og andre serviceerhverv – dagligvarer, udvalgsvarer og en restaurant, samt et værested. Disse funktioner er fortrinsvis placeret i stueetagen mod Nørrebrogade og Jagtvej, og mod Nørrebros Runddel tillige på 1. sal. Lokalplanområdet rummer i alt 136 boliger med et samlet boligetageareal på ca. 9.800 m², heraf halvdelen med 2 værelser, en tredjedel med 4 værelser og



Lokalplanområdet ligger i bydelen Indre Nørrebro ved Nørrebros Runddel og umiddelbart overfor det store grønne område Assistent Kirkegård.

Prinsesse Charlottes Gade set fra Jagtvej, med Skolen i Charlottesgården fra 1875 til venstre og daginstitutionen Jagtvejens Asyl til højre i billedet.



Bebyggelserne langs Fyensgade og på hjørnet mod Prinsesse Charlottes Gade er et typisk eksempel på en Nørrebro-karrébebyggelse. Hjørnejendommen er en fin historicistisk bebyggelse fra 1898 med gode detaljer.



Langs Nørrebrogade er der et stort udbud af butikker og restauranter i stueetagen og ofte også erhverv på 1. sal.





Det tæt bebyggede gårdrum fortættes yderligere ved høje plankeværk i alle ejendomsskel. Her ses indretning af opholdsarealer nord for sidehuset Jagtvej 52B-E.

derover, mens kun syv boliger er med 1 værelse og seksten med 3 værelser. Der er således en stor spredning på boligernes størrelse i karreen, hvor de største boliger typisk er beliggende i ejendommene mod Nørrebrogade. En tredjedel af boligerne har et etageareal på mere end 85 m². Kun en mindre del af karrens eksisterende tagetageareal er indrettet til boliger.

Karreen er tæt bebygget med en næsten sluttet randbebyggelse mod de omgivende gader. Således er der en åbning i karreen ved børneinstitutionen på hjørnet af Prinsesse Charlottes Gade og Jagtvej, ligesom der er en passageåbning ved Jagtvej 52A. I gårdrummet fortættes bygningsstrukturen med et større 4½-etages sidehus med fire opgange, Jagtvej 52B-E, samt de dybe sidehuse, der rummer en del af de store lejligheder i boligbebyggelserne med facade mod Runddelen. Ejendomskellene i gården er markeret ved høje plankeværk, der yderligere opdeler og fortætter gården. De ubebyggede arealer er mellem ca. 5-19 pct. af de enkelte ejendommers etageareal og ca. 82 pct. af daginstitutions-ejendommen Prinsesse Charlottes Gade 59. Under ét har lokalplanområdet en bebyggelsesprocent på ca. 323, og de ubebyggede arealer udgør ca. 12 pct. af det samlede etageareal.

Bebyggelsen i lokalplanområdet er opført inden for en relativ kort periode fra 1884 til 1906, idet Jagtvejens Asyl oprindeligt er fra 1868 med senere til- og ombygninger, der sammenholdt med bygningens størrelse og placering på grunden efterlader denne bygning ude af arkitektonisk sammenhæng med karreens øvrige bebyggelse. For den overvejende del af karreen er der tale om en tidstypisk brokvarterbebyggelse, hvor facaderne danner relativt egale facaderækker med et ensartet præg, enkel og stram i det arkitektoniske udtryk samtidig med en vis variation. Facadebebyggelsen er præget af overvejende ensartede gesimshøjder,



Bebyggelsen langs Fyensgade er på begge sider opført 1897-1899 som 5-etagers sluttede randbebyggelser med et arkitektonisk ensartet præg. Gaden afsluttes fornemt med Teknisk Skoles fine barokbebyggelse fra 1900 beliggende på Prinsesse Charlottes Gade.



idet der mod Jagtvej/Prinsesse Charlottes Gade er forholdsvis store højdespring samt åbninger i randbebyggelsen. Facaderne er præget af taktfaste pille-/vinduesmotiver, og facaderne er udført i rød, blank mur – sidehuse i gården dog i gule teglsten – med pudsede og malede underfacader. De fleste facader er præget af forholdsvis få og beherskede udsmykningsdetaljer, mod Runddelen dog med flere tilføjelser bl.a. af et tårnlignende motiv med karnapper og balkoner.

Bebyggelsen er af relativt høj arkitektonisk kvalitet. I bygningsregistreringen "Bydelsatlas Nørrebro", der er udarbejdet i 1996 af Skov- og Naturstyrelsen og Københavns Kommune, er godt halvdelen af områdets bygninger klassificeret med bevaringsværdi 3 og 4 og resten med bevaringsværdi 5 både ud fra bygningernes arkitektoniske egenværdi og ud fra deres værdi for nymiljøet. Jagtvejens Asyl på Prinsesse Charlottes Gade 59 er dog ikke med i registreringen. Det bemærkes, at bevaringsværdi 1-3 betegnes som høj bevaringsværdi, mens bevaringsværdi 4-6 betegnes som middel bevaringsværdi, idet bevaringsværdi 4 dog efter normal praksis medtages som bevaringsværdig i forbindelse med lokalplanlægning i Københavns Kommune.

Lokalplanområdet er beliggende ved to af Nørrebros væsentligste hovedstrøg, Nørrebrogade og Jagtvej med store trafikmængder og et livligt forretningsmiljø.

De to lokalgader Prinsesse Charlottes Gade og Fyensgade rummer kun en begrænset trafik. Umiddelbart syd for lokalplanområdet er bydelens største parkområde Assistens Kirkegård beliggende med den høje og tætte træbeplantning, der gør Nørrebrogade til en grøn gade på denne strækning. Mod vest, nord og øst er karreen omgivet af en tæt karrébebyggelse, overvejende med boligpræg. Flere af boligkarreerne har efter sanering og byfornyelse fået fjernet en del bebyggelse i gårdrummene og har nu fået forbedrede lys- og opholdsforhold for beboerne med fælles grønne gårdanlæg. Karreen på modsatte side af Prinsesse Charlottes Gade rummer ud for lokalplanområdet en knap så homogen bebyggelse med delvist fritliggende bygninger i 2-4 etager, indeholdende diverse undervisningsformål, herunder grundskole, samt en enkelt etagebebyggelse med boliger.

Planlægning



De to tvillingebygninger markerer sig mod Runddelen med særlige bygningsdetaljer, to ens buede karnapper, afsluttet med et tårnlignende motiv med kviste på taget.

I henhold til rammerne for lokalplanlægningen i Kommuneplan 2001 og i forslaget til Kommuneplan 2005 ligger lokalplanområdet i et område fastlagt til boliger (B5-område) med en maksimal bebyggelsesprocent på 150 og et maksimalt etageantal på 6 ekskl. tagetage. Friarealet skal udgøre 40 pct. af boligarealet og 10 pct. af erhvervsarealet. Udover boliger må området anvendes til kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med boliganvendelsen. Endvidere kan der tillades serviceerhverv, såsom butikker, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. I lokalplaner kan der stilles krav om boligernes størrelse, helårsstatus, lejlighedssammenlægning mv. Erhverv, institutioner og lignende må ikke indrettes over etager med beboelse.

I Tillæg nr. 26 til Kommuneplan 2001 om detailhandelen og i forslaget til Kommuneplan 2005 indgår alle lokalplanområdets ejendomme som en del af det fastlagte bydelscenter omkring Nørrebrogade. I dette bydelscenter er der givet mulighed for at udvide det samlede butiksareal med 4.000 m². Arealet i de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.000 m² og 1.500 m². I bydelscentrene skal facadebebyggelsens stueetage i videst muligt omfang anvendes til butikker og andre publikumsorienterede funktioner.

Bebyggelsen mod Nørrebros Runddel følger den buede planform, der afspejler pladsens oprindelige benyttelse som jagtrunddel for kongen og hans ryttere, da den i 1750 blev anlagt samtidig med Jagtvej.

Senere – i 1867 – blev Runddelen (v)endestation for Nørrebros første sporvognslinie mellem Kgs. Nytorv og Nørrebros Runddel.





Åbningen mod Jagtvej med sidehuset Jagtvej 52B-E.

I lokalplanområdet indgår ejendommene langs Nørrebrogade i et område omfattet af lokalplan nr. 165 "Nørrebrogade", der er en såkaldt strøggadelokalplan, som fastlægger den nederste etage (høj kælder eller stueetage) i facadebebyggelsen til butikker, restauranter og lignende med forbud mod placering af pengeinstitutioner, liberale erhverv mv. Endvidere indeholder lokalplanen facadebestemmelser.

Det aktuelle forslag til lokalplan er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser om maksimal bebyggelsesprocent og friarealer. Der er derfor samtidig udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg. I dette fastlægges lokalplanområdet til et B5*-område, med en særlig bestemmelse om, at der i byfornyelses- og lokalplanlægningen lægges vægt på i vidt omfang at bevare karre- og bebyggelsesstrukturen samt bevaringsværdig bebyggelse, at bebyggelsesprocent ikke må overstige 340 for området som helhed, og at ubebyggede arealer i videst muligt omfang skal anlægges som opholdsarealer og indgå i fællesanlæg.

Det er kommunens boligpolitiske mål, at fastholde antallet af boliger i de centrale bydele, ligesom det er et mål at øge antallet af familieegnede boliger dels gennem lejlighedssammenlægninger, dels ved nybyggeri. Nyt boligbyggeri skal opføres som familieegnede boliger, dvs. at hver lejlighed skal indeholde mindst 3 rum og have et bruttoareal på mindst 85 m², og den gennemsnitlige boligstørrelse skal mindst være 95 m². Boliger skal anvendes til helårsbeboelse.

I henhold til kommunens arkitekturpolitik skal ny bebyggelse udføres i et kvalitetsbetonet og nutidigt formsprog og skalamæssigt tilpasses den bebyggelsesmæssige sammenhæng.

Overordnede planforudsætninger

Lokalplanområdets beliggenhed centralt på Nørrebro med et alsidigt byliv må betegnes som attraktivt for boliger trods de støjbelastede, omgivende gader samt karreens sparsomme friarealer, der dog til dels kompenseres af den umiddelbare nærhed til det større grønne område Assistens Kirkegård.

Hele facadebebyggelsen, bortset fra Jagtvejens Asyl, er af god byggeteknisk og arkitektonisk kvalitet og danner bevaringsværdige sammenhænge. Der er således tale om en god bygningsmæssig ressource, som i de kommende år vil have mulighed for en forbedring gennem den planlagte byfornyelse. Bevaring af disse bygningsmæssige kvaliteter er derfor et væsentligt mål for lokalplanen, hvorfor næsten hele facadebebyggelsen fastlægges med bevaringsbestemmelser. Der er i den forbindelse sket en afvejning i forhold til den relativt høje bebyggelsesprocent og de begrænsede friarealer i gården. Kommunen har vurderet, at der vil kunne skabes acceptable, sammenhængende opholdsarealer af god kvalitet med gennemgående rimelige lysforhold.

Lokalplanen indeholder derfor en række bestemmelser, der sikrer den bevarings-

værdige bebyggelses kvaliteter og originale præg i forbindelse med udskiftning af bygningsdele, ombygninger, facadebehandling, vedligeholdelse mv. Sådanne bygningsarbejder på eksisterende bebyggelse skal udføres med respekt for den enkelte bygning særlige karakter. Det skal tilstræbes, at originale vinduer, døre, øvrige arkitektoniske detaljer mv. bibeholdes, og at nye bygningsdele ved udskiftning så vidt muligt genskabes som de originale. Disse synspunkter gælder også ved indretning af beboelse i eksisterende tagetager, hvor der muliggøres etablering af kviste samt evt. tagterrasser mod gårdsiden for at opnå størst mulig kvalitet i boligerne.

Såfremt der måtte foretages nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse via eventuelle senere byfornyelsesbeslutninger, i forbindelse med en force majeure-situation eller lignende, vil der kunne opføres nybyggeri til erstatning af facadebebyggelsen. Eventuelle fremtidige nedrivninger i gården, herunder sidehuse, vil ikke kunne erstattes med nybyggeri. Grunden hertil er, at den nuværende bebyggelsesprocent og omfanget af friarealet – uanset der med byfornyelsen opnås acceptable forhold – dog ikke opfylder de mere langsigtede intentioner i kommuneplanen om lys, luft og friarealernes størrelse i disse områder af byen.

Nybyggeri til erstatning af eksisterende facadebebyggelse skal i princippet opføres med samme placering og omfang som den eksisterende bebyggelse og i harmoni med nabobebyggelsen.

Ny bebyggelse på Jagtvej 52 skal opføres som sluttet bebyggelse i hele vejlinien.

På hjørneejendommen Prinsesse Charlottes Gade 59 og Jagtvej har kommunen vurderet, at den eksisterende 2-etagers delvist fritliggende bebyggelse vil kunne erstattes af en randbebyggelse langs Jagtvej i 4-4½ etage, opført i forlængelse af nabobebyggelsen Jagtvej 52 og placeret i hele vejlinien langs Jagtvej til hjørnet mod Prinsesse Charlottes Gade, med en åbning i randbebyggelsen mod Prinsesse Charlottes Gade.

Daginstitutionerbebyggelsen på hjørnet af Jagtvej og Prinsesse Charlottes Gade er med hensyn til placering, etageantal og udformning ude af arkitektonisk sammenhæng med karreens øvrige bebyggelse.





Den eksisterende bebyggelse vist som rejst plan med solskygger ved efterårsjævndøgn kl.14.



Illustration af en fremtidig bebyggelse med opretholdelse af den bevaringsværdige bebyggelse, samt med ny bebyggelse på hjørneejendommen Prinsesse Charlottes Gade 59 og Jagtvej, som muliggjort i lokalplanen. I det samtidigt offentliggjorte byfornyelsesforslag er endvidere Jagtvej 52B-C (del af sidehuset) opretholdt. Illustrationen viser rejst plan med solskygger ved efterårsjævndøgn kl.14.

Mod Jagtvej vurderes karreen herved at fremtræde med en byarkitektonisk helstøbt og klar afslutning, der med placering af bebyggelsen i vejlinien tillige vil medvirke til en visuel opstramning af Jagtvejs gaderum. Bebyggelsen vil samtidig have en afskærmende virkning mod trafikstøjen fra Jagtvej. Mod Prinsesse Charlottes Gade vurderes en åbning i karrébebyggelsen, hvor gårdrummet møder gaden, at medføre en byarkitektonisk acceptabel udformning. Med en åbning i randbebyggelsen fastholdes et vist lysindfald i karreens gård.

Eventuel ny facadebebyggelse skal udformes på en sådan måde, at de kvaliteter, der præger de nuværende facadestrækninger, opretholdes og om muligt forbedres. Dette bør efter kommunens opfattelse ske ved opførelse af bygninger i et kvalitetsbetonet og nutidigt arkitektonisk formsprog og skalamæssigt tilpasses den bebyggelsesmæssige sammenhæng. Samtidig bør det ske med respekt for de særlige træk og kvaliteter, der præger den eksisterende, bevaringsværdige bebyggelse. I lokalplanen er nærmere fastlagt krav om facadeudformningen, der skal harmonere med omgivelserne, om tagformer, facadebehandling af fritstående gavle og lignende forhold.

De ubebyggede arealer skal i størst muligt omfang indrettes som opholdsarealer og indgå i fælles anlæg.

Områdets påvirkning af miljøet

Da der er tale om en byfornyelseslokalplan, vil der ved gennemførelsen af byfornyelsesbeslutningen være midlertidige miljømæssige gener – i forbindelse med nedrivninger og ombygninger – samt på længere sigt gunstige påvirkninger af miljøet, idet der forventes vandbesparelse, affaldssortering, reduktion af støjgener samt ressourcebesparelser ved bevaring af bebyggelse.

Miljørigtigt byggeri



Pjecen „Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri“, kan bestilles på Internettet, hos Miljøkontrollen eller hos Plan & Arkitektur.

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med byfornyelse og nybyggeri. Borgerrepræsentationen har den 1. marts 2001 tiltrådt revideret udgave af retningslinierne i pjecen "Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri". Baggrunden for pjecen var et ønske om, at der lægges vægt på miljø- og ressourcemæssige forhold, når der bygges, og at der arbejdes for en bæredygtig udvikling i dialog med borgerne.

Pjecen berører emnerne miljørigtig projektering, vand, varme, el/gas, affald, materialer og grønne områder. Inden for hvert emne opstilles en række minimumskrav, anbefalinger og visioner.

Minimumskravene i pjecen skal følges i forbindelse med byfornyelse, støttet nybyggeri samt kommunalt byggeri, og private opfordres til at hente ideer herfra. Pjecen oplyser i øvrigt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri. Eksemplarer af pjecen udleveres i Miljøkontrollen og Plan & Arkitektur.

Trafikstøj

Nørrebrogade og Jagtvej er fordelingsgader, hvor Miljøkontrollen har beregnet støjniveauet ved facaden til 65-70 dB(A). Ved facaden mod den midterste del af Nørrebro Runddel er støjniveauet beregnet til 60-65 dB(A). Prinsesse Charlottes Gade og Fyensgade er lokalgader, hvor støjniveauet skønnes at ligge på 55-60 dB(A). Under hensyntagen til trafikstøjbelastningen langs Nørrebrogade og Jagtvej er der i lokalplanen optaget sædvanlig bestemmelse om foranstaltninger mod forureningsgener.

Miljøgener fra virksomheder

Miljøkontrollen vurderer, at der ikke er virksomheder i eller i nærheden af lokalplanområdet, der kan give miljøgener for lokalplanområdets beboere.

Jordforurening

På adressen Fyensgade 3-5 har der tidligere været et snedkeri og et renseri. Det er muligt, at der herfra kan være sket forurening af jorden og grundvandet. På de øvrige ejendomme i lokalplanområdet har Miljøkontrollen ikke konkret viden om forurening af jorden eller grundvandet. Der er dog erfaringsmæssigt mange steder i København en lettere jordforurening, der stammer fra storbyaktiviteter, bl.a. røg fra skorstene og udstødning fra biler. Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Miljøkontrollens anvisninger og tilladelser.

Nedsivning af regnvand

Lokalplanområdet ligger i et område med begrænsede drikkevandsinteresser, hvor nedsivning ikke umiddelbart tillades. Men det er Københavns Kommunes mål at fastholde grundvandet under byen til drikkevandsformål og til søer og vandløb, jf. Grundvandsplan 2000 for Københavns Kommune. Derfor anbefaler Miljøkontrollen generelt, at denne ressource udnyttes, f.eks. til nedsivning, til vaskeri, toiletskyl eller rekreative formål. Miljøkontrollen kan efter vurdering af et konkret projekt give en tilladelse til nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund, jf. Spildevandsplan 2000.

I henhold til lov om planlægning fastlægges herved følgende bestemmelser for området begrænset af Nørrebrogade, Nørrebros Runddel, Jagtvej, Prinsesse Charlottes Gade og Fyensgade.

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er at tilgodese følgende hensyn:

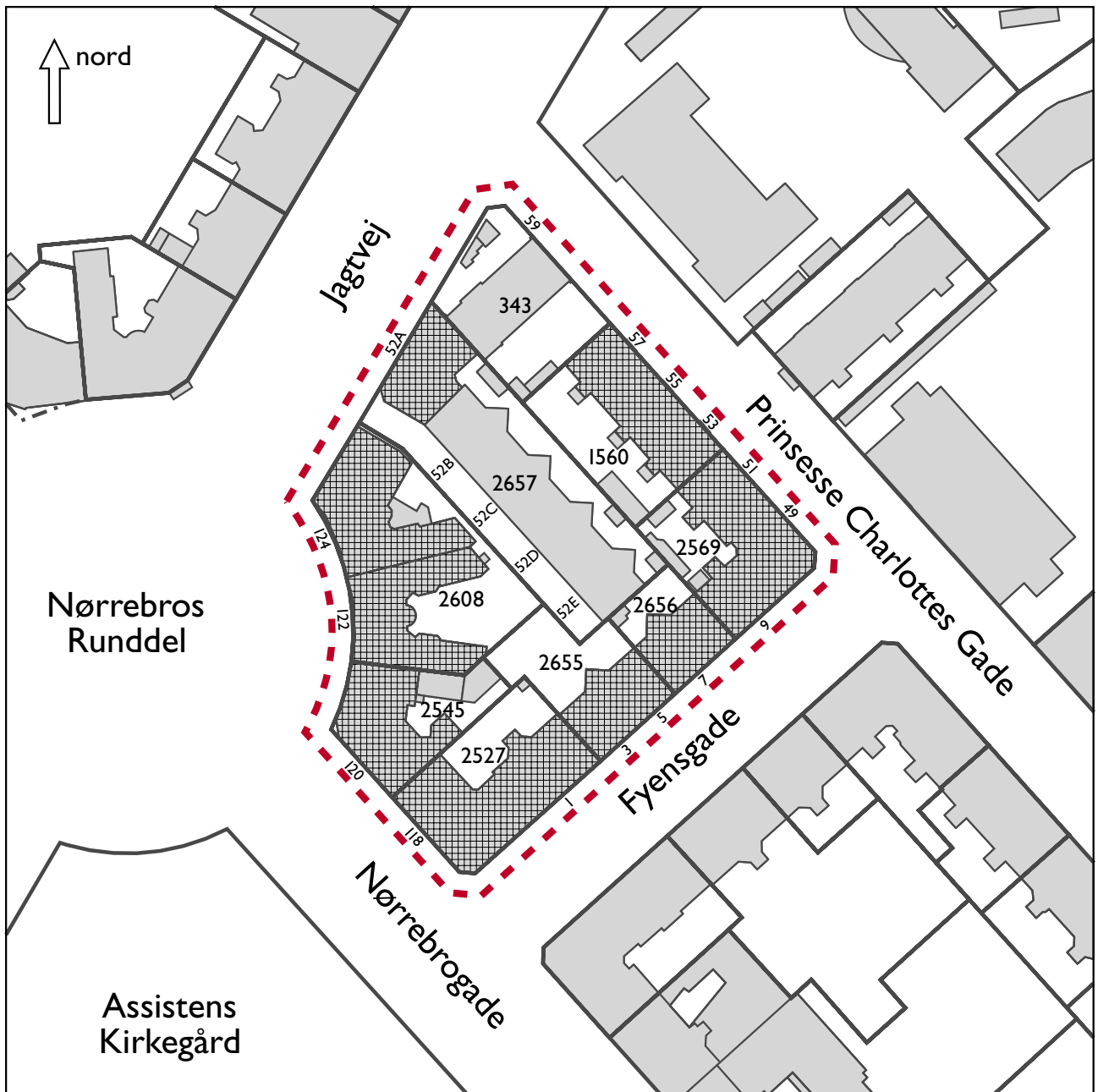
- Lokalplanen udgør plangrundlaget for beslutninger i henhold til byfornyelseslovgivningen og for opførelse af eventuel ny bebyggelse.
- Lokalplanområdet fastlægges som overvejende boligområde med henblik på en forøgelse af boligernes størrelse.
- Den nederste etage i facadebebyggelse mod gaderne skal i videst muligt omfang anvendes til butikker og andre serviceerhverv, idet bestemmelsen om anvendelsen af den nederste etage mod Nørrebrogade i strøggadelokalplan 165 opretholdes.
- Lokalplanområdet skal indgå i kvarterets karakteristiske bebyggelsesstruktur overvejende præget af sluttet randbebyggelse i 4-5 etager.
- Størstedelen af den eksisterende bebyggelse indgår i bevaringsværdige sammenhænge og skal så vidt muligt bevares. Eventuelt nybyggeri til erstatning af bevaringsværdig facadebebyggelse eller til erstatning af den eksisterende bebyggelse på ejendommen matr.nr. 343 Udenbys Klædebo Kvarter, København, Prinsesse Charlottes Gade 59, skal ved sin udformning og proportionering på en arkitektonisk god måde indgå i og bidrage til områdets helhed.
- Friarealerne skal søges forbedret, bl.a. gennem anlæg af opholdsarealer for beboere og brugere, samt ved at lokalplanen muliggør nedrivning af bebyggelse i den centrale del af karreen.
- Gennem bevaring af eksisterende bebyggelse, ved krav om kollektiv varmforsyning samt gennem muligheden for etablering af bl.a. miljømæssige servicefunktioner tilstræbes, at byområdet udvikles med størst mulig respekt for miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag integreres med arkitekturen og indikerer en bæredygtig by.

§ 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på lokalplantegningen og omfatter ejendommene matr.nr. 343,1560, 2527, 2545, 2569, 2608, 2655, 2656 og 2657 Udenbys Klædebo Kvarter, København, samt alle parceller, der efter den 1. oktober 2005 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Området fastlægges til helårsboliger.



--- Grænse for lokalplanområde

Mål 1:1000 0 10 20 30 40 50m

▒ Bebyggelse, der indgår i bevaringsværdig sammenhæng

Stk. 2.

For stueetagen eller kælderetagen, hvor dennes loft ligger mere end 1,25 m over gadeniveau, i facadebebyggelsen mod Nørrebrogade gælder bestemmelserne i § 3, stk. 1 og 2, i lokalplan 165 "Nørrebrogade" (strøggadelokalplan). Mod Jagtvej, Prinsesse Charlottes Gade og Fyensgade fastlægges den nederste etage – stueetagen eller kælderetagen, hvor dennes loft ligger mere end 1,25 m over gadeniveau – til serviceerhverv.

Herudover kan Bygge- og Teknikudvalget tillade, at der tillige på 1. sal mod Nørrebrogade og mod Jagtvej indrettes serviceerhverv, der er forenelig med boligfunktionen.

Bruttoetagearealet af de enkelte butikker må ikke overstige 1.000 m². Det samlede bruttoetageareal til butiksformål inden for området må ikke overstige 1.500 m².

Mod alle omgivende gader og i særlige tilfælde, hvor specielle arkitektoniske hensyn gør sig gældende, f.eks. ved bygninger som er kendetegnet ved at være udført uden butik i stueetage eller høj kælder, kan Bygge- og Teknikudvalget tillade disse etager indrettet til boligformål, evt. uden helårspligt.

Kommentar

Ved krav om helårsbeboelse forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boligen til eksempelvis feriebolig. Folkeregistertilmelding på adressen vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

I følge Tillæg nr. 26 til Kommuneplan 2001 om detailhandelen og i forslag til Kommuneplan 2005 ligger lokalplanområdet inden for det fastlagte bydelscenter omkring Nørrebrogade. Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5 f indeholder særlige regler om beregning af bruttoetageareal til butiksformål samt om definition på butikker i denne sammenhæng.

Stk. 3.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, hvor fornødent udendørs lege- og opholdsarealer kan opnås, samt andre sociale, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til boliger. Indretning af nævnte funktioner må ikke finde sted over etager med boliger.

Stk. 4.

Boliger i nybyggeri skal indrettes som familieegnedede boliger og skal have et etageareal på mindst 85 m², og den gennemsnitlige boligstørrelse skal mindst være 95 m².

Ved opdeling af eksisterende boliger samt ved sammenlægning af eksisterende boliger, konvertering af erhvervslejligheder til boliger samt ved indretning af tagboliger skal nævnte arealkrav opfyldes, medmindre bygningens størrelse, trappeforhold eller lignende hindrer det.

Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er undtaget fra bestemmelsen om mindste boligstørrelse, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom.

Kommentar

Ved familieegnedede boliger forstås normalt lejligheder med mindst 3 værelser og en gennemsnitlig minimumsstørrelse på 95 m².

§ 3. Anvendelse

Bestemmelsen udelukker ikke lejlighedssammenlægninger i de øvrige beboelses-ejendomme i lokalplanområdet, når der søges herom efter gældende regler.

Stk. 5. Der skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere.

Kommentar Bestemmelsen skal sikre, at der i forbindelse med nyt boligbyggeri sikres etagearealer af en passende størrelse, der bl.a. muliggør beboernes aktiviteter af kulturel, fritidspræget og selskabelig, fællesvaskeri mv.

§ 4. Vejforhold

De eksisterende vejlinier opretholdes.

Kommentar Nørrebrogade og Jagtvej er i Københavns Kommuneplan 2001 fastlagt som fordelingsgader, mens de øvrige omgivende gader er lokalgader.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 340 for lokalplanområdet som helhed.

Kommentar Den nuværende bebyggelsesprocent for karreen under ét er 323.

Stk. 2. De på lokalplantegningen med krydsskravering viste bygninger, der indgår i en bevaringsværdig sammenhæng, må kun nedrives efter Bygge- og Teknikudvalgets særlige tilladelse eller efter beslutning truffet i henhold til lovgivning om byfornyelse.

Nybyggeri til erstatning af bevaringsværdig facadebebyggelse mod omgivende veje skal opføres som sluttet randbebyggelse, med i princippet samme placering og i samme omfang som den eksisterende bebyggelse og i harmoni med nabobebyggelsen og tillige med en ydre fremtræden i overensstemmelse med bestemmelserne i § 6.

For ejendommene matr.nr. 2545 og 2608 Udenbys Klædebo Kvarter, København, Nørrebrogade 120-124 gælder, at husdybden i princippet ikke må overstige husdybden på den eksisterende forhusbebyggelse.

For ejendommen matr.nr. 2657 Udenbys Klædebo Kvarter, København, Jagtvej 52 gælder, at bebyggelse skal opføres som sluttet bebyggelse i hele vejlinien mod Jagtvej. På ejendommen skal opretholdes en port mod Jagtvej.

Kommentar Bortset fra nybyggeri på matr.nr. 343 Udenbys Klædebo Kvarter, København, Prinsesse Charlottes Gade 59, jf. stk. 3, og bortset fra mindre udhuse, skure mv., jf. stk. 4, må nybyggeri kun finde sted efter nedrivning af eksisterende facadebebyggelse. Ved fornyelse af bebyggelsen på ejendommen Jagtvej 52 forsvinder

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

passagen, og ved fornyelse af bebyggelsen på ejendommene Nørrebrogade 120-124 kan sidehusene ikke genopføres.

Stk. 3.

På ejendommene matr.nr. 343 Udenbys Klædebo Kvarter, København, Prinsesse Charlottes Gade 59, kan der efter eventuel nedrivning af eksisterende bebyggelse opføres en randbebyggelse, placeret i hele vejlinien mod Jagtvej til hjørnet mod Prinsesse Charlottes Gade, i forlængelse af og tilpasset nabobebyggelsen på ejendommen matr.nr. 2657 Udenbys Klædebo Kvarter, København, Jagtvej 52. Husdybden må ikke overstige husdybden på nabobebyggelsen og må maksimalt være 10,5 m, idet der herudover kan tillades etableret udkragende altaner og karnapper, jf. § 6, stk. 3, pkt. g) og h).

Bebyggelse skal opføres i 4 etager samt eventuelt udnyttet tagetage. Tagetagen kan udføres som penthouseetage, der er tilbagerykket mindst 1 m fra facadelinien, idet der dog kan etableres enkelte fremrykkede mindre partier ud til facadelinien, såfremt det ud fra arkitektoniske hensyn findes forsvarligt. Gesims- og bygningshøjden skal harmonere med nabobebyggelserne.

Kommentar

Efter eventuel nedrivning af eksisterende bebyggelse på ejendommen matr.nr. 343 Udenbys Klædebo Kvarter, København, Prinsesse Charlottes Gade 59, kan der på baggrund af ovenstående bestemmelser opføres i størrelsesordenen 970 m² etageareal. Bebyggelsesprocenten for ejendommen bliver herved ca. 220, og friarealprocenten ca. 25.

Stk. 4.

Udover den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 2 og 3, kan der opføres enkelte mindre udhuse og lignende, herunder byøkologiske anlæg, i gårdrummet.

Stk. 5.

Endvidere kan Bygge- og Teknikudvalget tillade, at der på gårdsiden af eksisterende randbebyggelse og på permanent fritstående gavle og bagvandter sker påbygning af installationstårne, glasinddækninger og lignende, hvor det er begrundet i økologiske og/eller funktionelle forhold, og såfremt det ud fra arkitektoniske og lysmæssige hensyn findes forsvarligt.

Kommentar

Den særlige tilladelse til foranstaltningerne efter bestemmelsen (kompetence-norm) forudsætter meddelelse af dispensation.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1.

Bebyggelsen skal med hensyn til materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter, og eksisterende bebyggelse må i nævnte henseender ikke ændres uden Bygge- og Teknikforvaltningens tilladelse.

Stk. 2.

For den på lokalplantegningen viste bevaringsværdige bebyggelse gælder særligt:

- a) Ændringer af bebyggelsens ydre fremtræden skal udføres således, at der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn tilvejebringes en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske særpræg. Endvidere skal arkitektoniske detaljer, såsom gesimser, bånd, vindues- og dørindfatninger og lignende udformes med respekt for den pågældende bygnings arkitektur og byggeskik.
- b) Facadeoverflader opretholdes som oprindeligt. Facader i blank mur skal repareres med stentype, farve og forbandt som oprindeligt. Pudsede overflader skal fremtræde glatpudsede og kalkes eller males.
- c) Permanent fritstående gavle og bagvandter skal behandles som facader og skal så vidt muligt forsynes med vinduer, franske altaner eller lignende, der skal udformes og placeres på baggrund af en helhedsløsning for den pågældende gavl/bagvandt.
- d) Nye vinduer, yderdøre mv. skal udføres som oprindeligt, hvad angår proportioner, materiale, farve og detaljering. Vinduesglas skal være klart planglas.
- e) Ved udskiftning af tagmateriale skal anvendes samme materiale som oprindeligt. Tagrender, nedløb mv. skal udføres i zink.
- f) I forbindelse med indretning af tagboliger må etableres individuelle opholdsaltaner på gårdsiden. Altaner skal fremtræde indskåret i taget og skal placeres bag facadeplanet.
- g) Ved indretning af beboelse i tagetagen skal denne forsynes med kviste eller lignende opbygninger mod gade, tilpasset bygningens arkitektur og facade-rytme.

Kommentar

I forbindelse med udskiftning af bygningsdele, ombygninger, vedligeholdelse mv. er det vigtigt, at de bevaringsværdige kvaliteter bibeholdes. Originale dør- og vinduesmaterialer bør genanvendes. Nye dør- og vinduespartier må udføres så vidt muligt som de originale. Ved ændret facadebehandling skal der ske en tilnærmelse eller en tilbageføring til den oprindelige facadebehandling. Bygge- og Teknikudvalget har i 2001 tiltrådt publikationen "Facader og skilte", der indeholder retningslinier og anbefalinger vedrørende ændringer på bevaringsværdige bygninger samt for skilte og facadeudstyr generelt. Retningslinierne vil blive lagt til grund for forvaltningens administration af facade- og skiltningsbestemmelserne i lokalplanen. "Facader og skilte" kan ses på Plan & Arkitekturs hjemmeside www.planogarkitektur.kk.dk eller kan fås ved henvendelse til Plan & Arkitektur.

Stk. 3.

For ny bebyggelse gælder særligt:

- a) Ny bebyggelse skal fremtræde i et nutidigt formsprog og med en arkitektonisk udformning, der tager udgangspunkt i og respekterer de bevaringsværdige træk, der præger den omgivende bebyggelse.
- b) Bebyggelsen skal mod gade opdeles i facadeenheder, der harmonerer med den pågældende gadestræknings facadeinddelinger og -rytme og skal i øvrigt udformes med passende variation.
- c) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og skal så vidt muligt forsynes med vinduer, franske altaner og lignende.

- d) Tage skal udformes som sadeltage eller anden form for tagopbygning, herunder penthouse, der harmonerer med tagformerne på den eksisterende bebyggelse. Udnyttede tagetager skal, ved sadeltage og lignende, fortrinsvis udføres med kviste eller lignende opbygninger mod gadeside. Tage kan forlanges afvalmet.
- e) Uanset pkt. a) - d) kan Bygge- og Teknikudvalget tillade en anden facade- og tagudformning, såfremt en sådan udformning vil tilføre gade- og gårdrummet særlige arkitektoniske kvaliteter.
- f) Opgange skal forsynes med adgang til begge facader.
- g) Boliger skal så vidt muligt forsynes med opholdsaltaner. Mod gade må altaner udføres med en maksimal udkrægning på 80 cm ud over facadeplanet. Mod gård må den maksimale udkrægning være 130 cm.
- h) Eventuelle karnapper må udføres med en maksimal udkrægning på 80 cm ud over facadeplanet.

Kommentar

Det er karakteristisk, at nybyggerier gennem tiderne har været udført i "tidens stil". De fremstår herved som udtryk for de forskellige tiders arkitekturopfattelse og idealer. Bebyggelsen i lokalplanområdet er overvejende opført i årtierne omkring 1900, dog er det senere ombyggede børneasyl, Prinsesse Charlottes Gade 59, opført i 1860'erne. Facadebebyggelsen er præget af overvejende ensartede gesimshøjder, idet der mod Jagtvej / Prinsesse Charlottes Gade er forholdsvis store højdespring samt åbninger i randbebyggelsen. Facaderne er præget af taktfaste pille- / vinduesmotiver. Facaderne er typisk udført i blank mur med pudsede og malede underfacader. De fleste facader er præget af forholdsvis få og beherskede udsmykningsdetaljer, mod Nørrebros Runddel dog med tilføjelser af karnapper og øverst tårnlignende kvistmotiv med altaner i tagetagen. Facaderne danner relativt egale facaderækker samtidig med en vis variation i bebyggelsen.

Ny bebyggelse skal udformes i et nutidigt formsprog, der samtidig tager udgangspunkt i og respekterer de kvaliteter og særlige træk, der præger den historiske bebyggelse.

Den særlige tilladelse, i følge § 6, stk. 3, pkt. e), (kompetencenorm) forudsætter meddelelse af dispensation.

Stk. 4. Bebyggelsens udformning, jf. stk. 2 og 3, skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.

Stk. 5. Skiltning, reklamering, opsætning af facadebelysning, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr må ikke ske uden Bygge- og Teknikforvaltningens tilladelse og skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til pågældende bygnings arkitektoniske karakter i bybilledet. Facadebelysning, reklameskiltning og lignende må ikke ved blanding og reflekser være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets karakter og den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk. Der må ikke

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

opsættes signboards, lysviser og reklameskilte med løbende eller blinkende effekter.

Der må ikke etableres sammenhængende butiksfacader, der rækker ud over den enkelte bygningsenhed. Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende således, at de får karakter af facadebeklædning.

Gesimser, søjler og andre arkitektoniske facadeelementer skal holdes fri for skilting.

Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, må ikke finde sted.

Kommentar

Der henvises til ovenfor nævnte publikation "Facader og skilte".

Stk. 6.

Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg.

Antenner, herunder paraboler, må alene placeres på tag. Placering og udformning skal med hensyn til den arkitektoniske karakter i bybilledet ske så diskret som muligt og i øvrigt under hensyntagen til den enkelte bygnings arkitektoniske udtryk.

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1.

De ubebyggede arealer skal i videst muligt omfang anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse. Arealerne skal med hensyn til belægning, beplantning, belysning og inventar indrettes på en måde, der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn kan medvirke til at give området en kvalitetsbetonet og helhedspræget udformning. I forbindelse med den permanente åbning mod Prinsesse Charlottes Gade efter nybebyggelse på ejendommen matr.nr. 343 Udenbys Klædebo Kvarter, København, Prinsesse Charlottes Gade 59, skal etableres et hegn mod gaden med en maksimal højde på 2,5 m og med en udformning efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse.

Stk. 2.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Parkering må ikke indrettes på terræn, men skal etableres i underjordisk anlæg eller eventuelt andetsteds i kvarteret efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse.

Stk. 3.

Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

Stk. 4.

Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne.

§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

Stk. 1. Bebyggelse og udendørsarealer skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse – i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav – placeres, jf. dog § 5, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang beskyttes mod forureningsgener, støj og andre ulemper.

Stk. 2. I forbindelse med ombygning af boligbebyggelse efter beslutning i henhold til byfornyelseslovgivningen kan Bygge- og Teknikforvaltningen stille krav om, at bebyggelsen i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav isoleres mod støj.

Kommentar Det må som minimum sikres, at støjniveauet på mindst én af boligens facader (med opholds-/soverum) ikke overstiger 55 dB(A).

§ 9. Servitutbortfald

I strøggadelokalplan nr. 165, tinglyst den 7. juni 1991, ophæves § 4 for de af lokalplanen omfattede ejendomme, matr.nr. 2527, 2545 og 2608 Udenbys Klædebo Kvarter, København, Nørrebrogade 118-124.

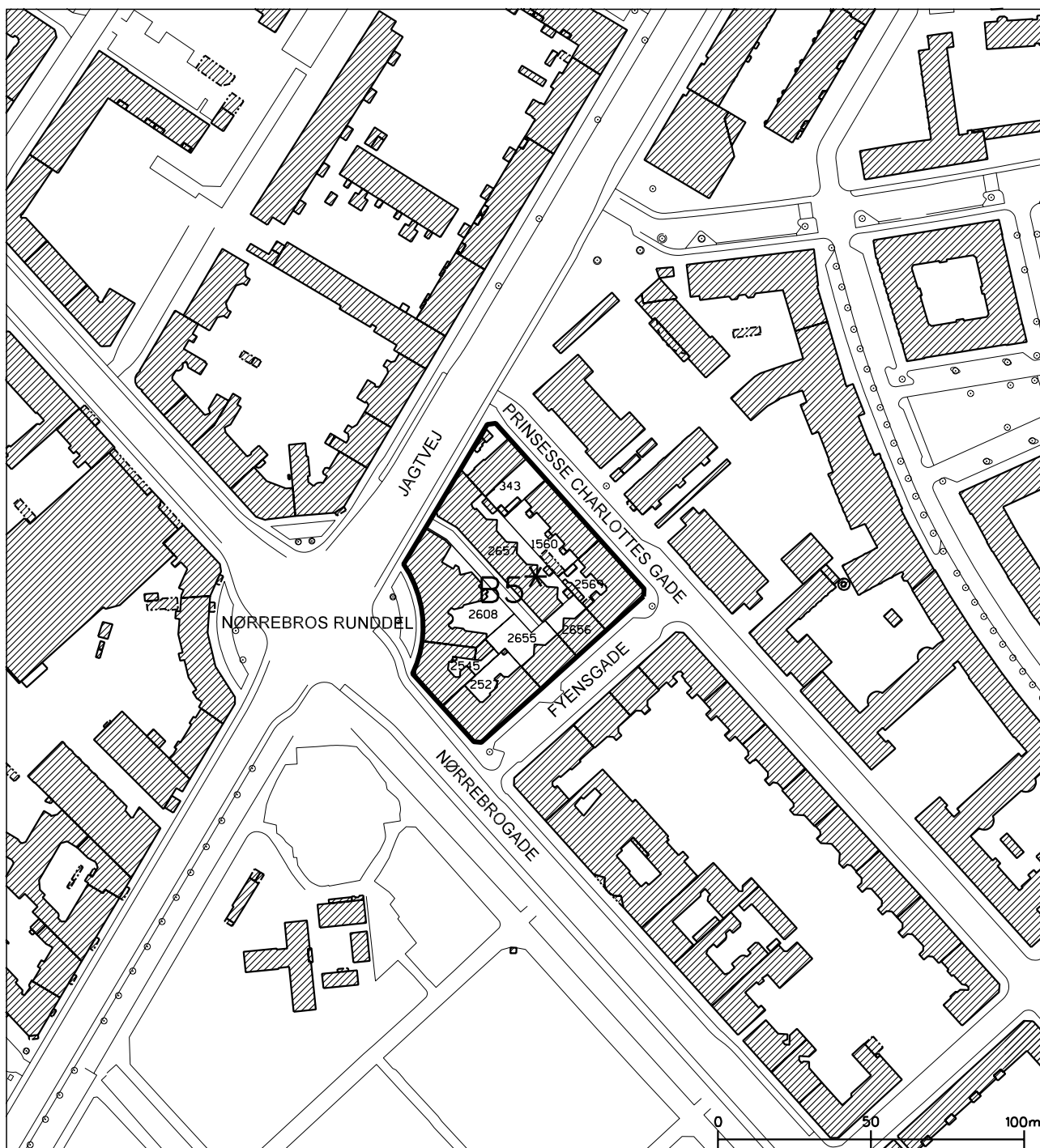
§ 10. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelsen som anvendelsen ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

Kommentarer af generel karakter

- a. På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004.
- b. Bygge- og Teknikforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.
- c. 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 Bygge- og Teknikudvalget i Københavns Kommune.
- d. Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumsloven. Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid, forinden et jordarbejde påbegyndes, således at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.

- e. Der forudsættes tinglyst fornødne deklARATIONER vedrørende sikring mv. af ledninger.
- f. Bortskaffelse af forurenede overskudsjord skal anmeldes til Miljøkontrollen og bortskaffelse i henhold til regulativ for anvisning af forurenede jord i Københavns Kommune.
- g. Miljøkontrollen kan efter forudgående undersøgelser og vurderinger af et konkret projekt for nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand.
- h. Det bør tilstræbes, at der projekteres og bygges efter miljørigtige principper, jf. Københavns Kommunes retningslinier for miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri.



I medfør lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) ændres rammerne i bydelen Indre Nørrebro for en del af B5-området ved Nørrebros Runddel således, at karreen afgrænset af Nørrebrogade, Nørrebros Runddel, Jagtvej, Prinsesse Charlottes Gade og Fyensgade fastlægges til et B5*-område med følgende særlige bestemmelser:

B5* - byfornyelsesområde ved Nørrebros Runddel: Der lægges i byfornyelses- og lokalplanlægningen vægt på i vidt omfang at bevare karré- og bebyggelsesstrukturen samt bevaringsværdig bebyggelse. Bebyggelsesprocent må ikke overstige 340 for området som helhed og ubebyggede arealer skal i videst muligt omfang anlægges som opholdsarealer og indgå i fællesanlæg.

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den

Økonomiforvaltningen, 8. kontor

Kommuneplanlægning

I Københavns Kommuneplan 2001 og i forslaget til Kommuneplan 2005 er lokalplanområdet fastlagt til boliger (B5-område). Herudover kan der tillades kollektive anlæg og institutioner mv., som er forenelige med anvendelsen til boliger. Endvidere kan der tillades serviceerhverv, såsom butikker, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Erhverv, institutioner og lignende må dog ikke indrettes over etager med beboelse. I forslaget til Kommuneplan 2005 indgår krav om boligernes størrelse og helårsstatus.

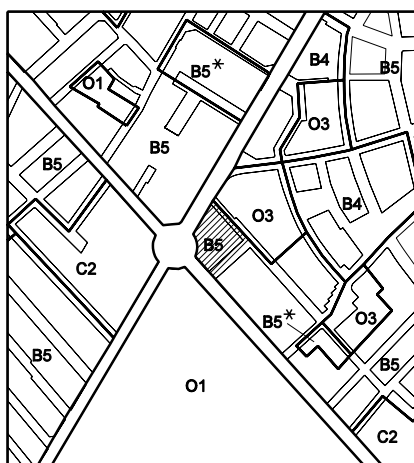
For B5-områder er der fastsat en maksimal bebyggelsesprocent på 150 og et etageantal eksklusiv tagetage på højst 6. Friarealet skal være mindst 40 pct. af etagearealet til boliger om mindst 10 pct. af etagearealet til erhverv. Parkeringsdækningen skal normalt være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Den del af parkeringspladserne, som ikke kræves anlagt ved bebyggelsens ibrugtagning, skal etableres, når kommunen måtte forlange det, eventuelt ved deltagelse i fælles parkeringsanlæg i kvarteret eller ved indbetaling til en eventuel kommunal parkeringsfond.

Butikker kan tillades efter kommuneplanens særlige retningslinier for detailhandel i bydelen. Alle ejendomme i lokalplanområdet indgår i det fastlagte bydelscenter omkring Nørrebrogade og langs Jagtvej.

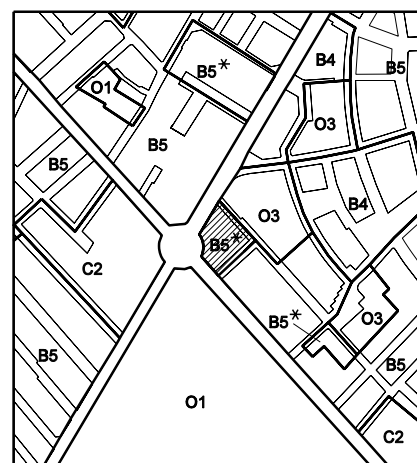
Forslag til kommuneplantillæg

Forslaget til lokalplan er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser om maksimal bebyggelsesprocent og friarealer. Der er derfor samtidig udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg. I dette fastlægges lokalplanområdet til et B5*-område, med en særlig bestemmelse om, at der i byfornyelses- og lokalplanlægningen lægges vægt på i vidt omfang at bevare karre- og bebyggelsesstrukturen samt bevaringsværdig bebyggelse, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 340 for området som helhed, og at ubebyggede arealer i videst muligt omfang skal anlægges som opholdsarealer og indgå i fællesanlæg.

Rammer for lokalplanlægningen.
B-områder til boliger.
C-områder til blandet boliger og serviceerhverv.
O-områder til fritidsformål eller institutioner.
*-bemærkninger angiver særlige bestemmelser udover de standardmæssige rammebestemmelser.



Rammer for lokalplanlægningen i henhold til Kommuneplan 2001.



Kommuneplantillæggets forslag til ny ramme.

Københavns Kommunes boligpolitik

Det er et overordnet boligpolitisk mål i København at give kommunens borgere et varieret udbud af boliger og sikre, at boligudviklingen kan medvirke til en mere alsidig befolknings sammensætning og dermed en mere harmonisk udvikling af København som et velfungerende og økonomisk bæredygtigt storby-samfund. Ved at satse på Københavns særlige herlighedsværdier og bymæssige kvaliteter skal planlægningen medvirke til, at byens boliger udvikler sig som attraktive alternativer til den øvrige regions mere åbne bebyggelse.

Brokvarterernes funktion som tidssvarende boligområder skal prioriteres højt, og det skal i forbindelse med byfornyelse sikres, at brokvartererne kommer til at rumme et varieret udbud af boliger, som i type og sammensætning bedst muligt svarer til ønskerne hos den del af befolkningen, der finder det attraktivt at bo centralt i byen. Ved nybyggeri skal der primært satses på familieegnede boliger. Andelen af familieegnede boliger skal desuden øges ved lejlighedssammenlægninger og inddragelse af uudnyttede tagetager. Endvidere skal der tilskyndes til indretning af attraktive boliger i egnede erhvervsjendomme, især i de historiske byområder.

I bydelen Indre Nørrebro har nybyggeri, nedrivninger af bygninger med overvejende små boliger samt lejlighedssammenlægninger ført til, at andelen af små boliger med ét eller to værelser nu er bragt ned under halvdelen og stort set svarer til kommunegennemsnittet. Bydelens kvaliteter og muligheder som city-nært boligområde med ikke-genegivende småerhverv skal udnyttes og udvikles. Der skal sikres en større andel af familieegnede boliger ved lejlighedssammenlægninger, byfornyelse og nybyggeri.

Bybevaring

På baggrund af især kortlægningen i bydelsatlas er der i Kommuneplan 2001 udpeget bevaringsværdige, samlede bebyggelser, som i særlig grad danner helheder eller sammenhængende træk af høj byplanmæssig og arkitektonisk værdi. Områder med en koncentration af bygninger, der i bydelsatlas er klassificeret med bevaringsværdi 1-4, og som har et arkitektonisk helhedspræg og særlig betydning for bydelens identitet, vil blive prioriteret. Bebyggelsen i lokalplanområdet opfylder i overvejende grad disse kriterier.

By- og lokalplanlægning

Byplan nr. 42 fastlægger området til boliger.

Byplan nr. 82 fastlægger en del af området til boliger og en del til offentlige formål (grønt område).

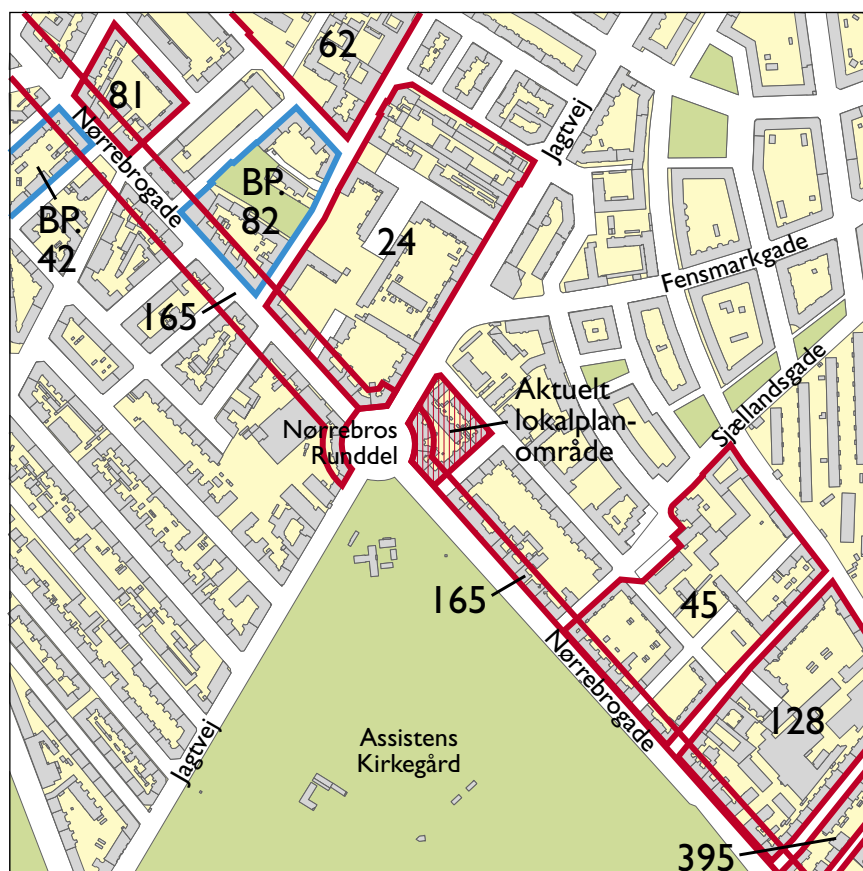
Lokalplan 24 "Fix-karreen" med tillæg fastlægger området til boliger.

Lokalplan 45 "Frederik VII's Gade" med tillæg fastlægger området til boliger og offentlige formål.

Lokalplan 62 "Rådmandsgade" fastlægger området i fem delområder til henholdsvis boliger, serviceerhverv og offentlige formål.

Lokalplan 81 "Gormsgade" fastlægger området til boliger.

Lokalplan 128 "Meinungsgade" fastlægger en del af området til boliger og en del til boliger og serviceerhverv.



Gældende lokalplaner i området.

Lokalplan 165 "Nørrebrogade" fastlægger den nederste etage i facadebebyggelsen til publikumsorienterede serviceerhverv (strøggadelokalplan). Dele af nærværende lokalplan omfatter en del af strøggadelokalplanen. Nærværende lokalplan erstatter § 4 for de geografisk sammenfaldende dele af lokalplan nr. 165.

Lokalplan 395 "Peter Fabers Gade" fastlægger området til boliger.

Trafikstøj

I henhold til Kommuneplan 2001 må der som udgangspunkt ikke udlægges areal til støjfølsom anvendelse (boliger, institutioner, rekreative formål mv.) i områder, der er eller kan forventes udsat for en gennemsnitlig udendørs døgnbelastning på over 55 dB(A) fra trafik. Kan dette støjniveau ikke sikres ved afstandsændring, nedbringning af trafikmængden eller andre trafikale tiltag, fastsættes kravene om forebyggelse af støjgenerne, såfremt det er muligt, som beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984, "Trafikstøj i boligområder".

Støjniveauet ved facaden mod Nørrebrogade og mod Jagtvej er af Miljøkontrollen beregnet til 65-70 dB(A). Ved facaden mod den midterste del af Nørrebro Runddel er støjniveauet beregnet til 60-65 dB(A), mens støjniveauet ved facaderne langs Prinsesse Charlottes Gade og Fyensgade er beregnet til 55-60 dB(A). Under hensyntagen til trafikstøjbelastningen langs Nørrebrogade og Jagtvej er der i lokalplanen optaget sædvanlig bestemmelse om foranstaltninger mod foreningsgener.

Forurening af undergrunden

På adressen Fyensgade 3-5 har der tidligere været et snedkeri og et renseri. Det er muligt, at der herfra kan være sket forurening af jorden og grundvandet. På de øvrige ejendomme i lokalplanområdet har Miljøkontrollen ikke konkret viden om forurening af jorden eller grundvandet. Der er dog erfaringsmæssigt mange steder i København en lettere jordforurening, der stammer fra storbyaktiviteter, bl.a. røg fra skorstene og udstødning fra biler.

Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Miljøkontrollens anvisninger og tilladelser.

Hvis der i forbindelse med byggeri skal bortledes mere end 100.000 m³ grundvand, eller hvis en grundvandssænkning står på i mere end 2 år, skal Miljøkontrollen ansøges om bortledningstilladelse. Hvis der skal udledes oppumpet grundvand til kloak eller recipient, skal miljøkontrollen tillige søges om udledningstilladelse. Der skal tillige indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Hvis der opføres nye boliger, institutioner, gårdanlæg, legeplads og lignende, der betegnes som følsom arealanvendelse, skal den øverste ½ meter på de ube-fæstede arealer bestå af dokumenteret rene materialer (jord, sand, grus eller lignende). Hvis der anlægges legearealer med bakker og små volde med stort slid, skal de dækkes med 1 meter dokumenteret ren jord.

Varmeplanlægning

Hele Københavns Kommune er fastlagt som fjernvarmeområde i den kommunale varmeplan, der er vedtaget af Borgerrepræsentationen og godkendt af Energiministeriet (nu Økonomi- og Erhvervsministeriet) i 1988. I forlængelse heraf har Borgerrepræsentationen i 1993 vedtaget et projekt om tilslutningspligt til fjernvarme. I henhold til projektet må større ejendomme med en kapacitet over 0,25 MW kun anvende fjernvarme. Alternativ varmforsyning med f.eks. solenergi forudsætter dispensation i henhold til varmforsyningslovgivningen. For mindre ejendomme tillades sædvanligvis alternativ varmforsyning.

Bydelsatlas

I "Bydelsatlas Nørrebro", der er udarbejdet af Skov- og Naturstyrelsen og Københavns Kommune i 1996, er godt halvdelen af områdets bygninger klassificeret med bevaringsværdi 3 og 4, der i Københavns Kommune administreres som høj bevaringsværdi.

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg?

Lokalplan	<p>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, evt. bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.</p> <p>Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden dereksempelvis kan gennemføres bl.a. større bygge- og anlægsarbejder.</p> <p>Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan – eventuelt i form af et lokalplantillæg.</p> <p>Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt og indflydelse på 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.</p>
Lokalplanforslagets retsvirkninger	<p>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. Forbudet gælder dog højst ét år.</p> <p>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 lokalplanforslaget.</p>
Lokalplanens endelige retsvirkninger	<p>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.</p>
Kommuneplantillæg	<p>Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur for den fysiske udvikling i kommunen og fastlægger rammer for, hvad lokalplaner i de enkelte områder i kommunen kan indeholde.</p> <p>Rammerne angiver således de overordnede retningslinier for bestemmelser i lokalplaner om anvendelse, bebyggelsens art og tæthed m.m.</p> <p>Kommuneplanen kan ændres - f.eks. i forbindelse med en lokalplan, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Dette kan ske ved vedtagelse af et kommuneplantillæg.</p> <p>Et forslag til kommuneplantillæg skal offentliggøres således, at interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager kommuneplantillægget.</p>
Kommuneplantillæggets retsvirkninger	<p>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 rækkefølgebemmelser.</p> <p>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. Forbudene 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.</p>



Offentlighedsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xxxxx 200X besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan og kommunepåntillæg „Runddel-karreen“.
Offentlighedsperioden løber fra den xx. xxxxx 2006 til den xx. xxxxx 2006.
Enhver har ret til at komme med indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til planforslagene. Alle skriftlige henvendelser om forslagene vil indgå i den videre behandling.



Plancher

Der vil fra den xx. xxxx 2006 til den xx. xxxxx 2006 være opstillet plancher, der illustrerer planforslagenes indhold. Plancherne er placeret i XXXXXXXXX XXXXXX, XXXXXXX xx.



Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslagene i XXXXXXXX XXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXX. Mødet foregår tirsdag den xx. xxxxx 2006 kl. 19.00-21.00.



Debatforum

På Plan & Arkitekturs hjemmeside www.planogarkitektur.kk.dk har du mulighed for at komme med din mening i debatforum eller sende en indsigelse.



Adresse

Indsigelser mod eller ændringsforslag og bemærkninger til planforslagene kan endvidere sendes til:

Bygge- og Teknikforvaltningen
Plan & Arkitektur
Rådhuspladsen 77
1550 København V
e-mail: planogarkitektur@btf.kk.dk
tlf: 33 66 12 90

Sidste frist for indlevering af indsigelser og/eller ændringsforslag er den xx. xxxxxxxx 2006.