



"BIRKEDOMMERVEJ"

Forslag til lokalplan i supplerende høring

I denne pjece kan du læse om ændringer til forslaget og dine muligheder for at fremsende bemærkninger

Supplerende høring fra 15. december 2009 til 7. januar 2010

Til ejere, lejere og brugere i:

Birkedommervej 41-43 og 56-66,
Degnestavnen 1,
Præstelængen 2-8 og 1-5,
Smedetoften 10-16,
Dortheavej 30 og 59-71, samt
Tomsgårdsvej 35

Høringen sker, fordi forvaltningen vil indstille, at lokalplanforslaget vedtages med ændringer

Baggrund

Københavns Kommune offentliggjorde i perioden 9. juli til 1. oktober 2009 et forslag til lokalplan "Birkedommervej" vedtaget af Borgerrepræsentationen. Forslaget omfatter området mellem Birkedommervej, Smedetoften, Dortheavej og Tomsgårdsvej. Der henvises til det udsendte materiale, der også kan ses på www.kk.dk/lokalplanforslag.

I offentlighedsperioden er der modtaget en henvendelse fra Bispebjerg Lokaludvalg med forslag om, at der ikke placeres randbebyggelse i byggefelt A.

Ændringer

På den baggrund har forvaltningen revurderet principperne for opførelse af boligbebyggelsen i byggefelt A. Forvaltningen kan herefter anbefale ændring i forhold til lokalplanforslaget, således at der ikke kan opføres randbebyggelse. I stedet anbefales mulighed for blokbebyggelse foruden den hidtil foreslåede mulighed for rækkehusbebyggelse.

Bebyggelsen anbefales fastlagt med gavle mod henholdsvis nord og syd. Gavle mod henholdsvis Dortheavej og Birkedommervej anbefales placeret i bebyggelsesregulerende byggelinier, for at bebyggelsen flugter mod vej i disse linier. Bebyggelsen kan som hidtil opføres i mindst 2 og højst 4 etager. Der sker ingen ændring af placeringen og udstrækningen af byggefelt A.

Tegning nr. 2 til lokalplanen ændres i forhold til ovennævnte, som vist på side 3. Der er endvidere vist illustrationer på side 4 med eksempler på bebyggelsesprincipper i form af to modeller. Model 1 svarer til den offentliggjorte illustration visende rækkehusbebyggelse med en bebyggelseskarakter svarende til tætte lave bebyggelser som byggeforeningshuse (her vist i 3 etager). Model 2 viser blokbebyggelse med en mere spredt bebyggelse (her vist i 4 etager).

Skyggediagrammerne på side 5 og 6 viser blokbebyggelse i op til 4 etager svarende til det maksimale antal etager inden for lokalplanens bestemmelser. Dermed illustreres

den størst mulige skyggevirkning, som bebyggelse inden for lokalplanens rammer kan give på de angivne tidspunkter. Ændringerne vil efter forvaltningens vurdering ikke tilsidesætte intentionerne for bebyggelsen i byggefelt A og dennes indpasning i forhold til omgivelserne.

De ovennævnte ændringer berører lokalplanforslagets § 5 om bebyggelsens omfang og placering samt § 7 om ubebyggede arealer, som vist på side 7 og 8.

Supplerende høring

I forbindelse med en endelig vedtagelse af en lokalplan kan der foretages ændringer i forhold til det offentliggjorte lokalplanforslag. Hvis ændringen på væsentlig måde berører andre end dem, der har foranlediget ændringen, skal disse andre forinden have lejlighed til at udtale sig. Det fremgår af planlovens § 27, stk. 2.

Forvaltningen finder, at ændringerne vedrørende principperne for bebyggelsen er væsentlige for de ovenfor nævnte ejere m.fl. på de anførte adresser.

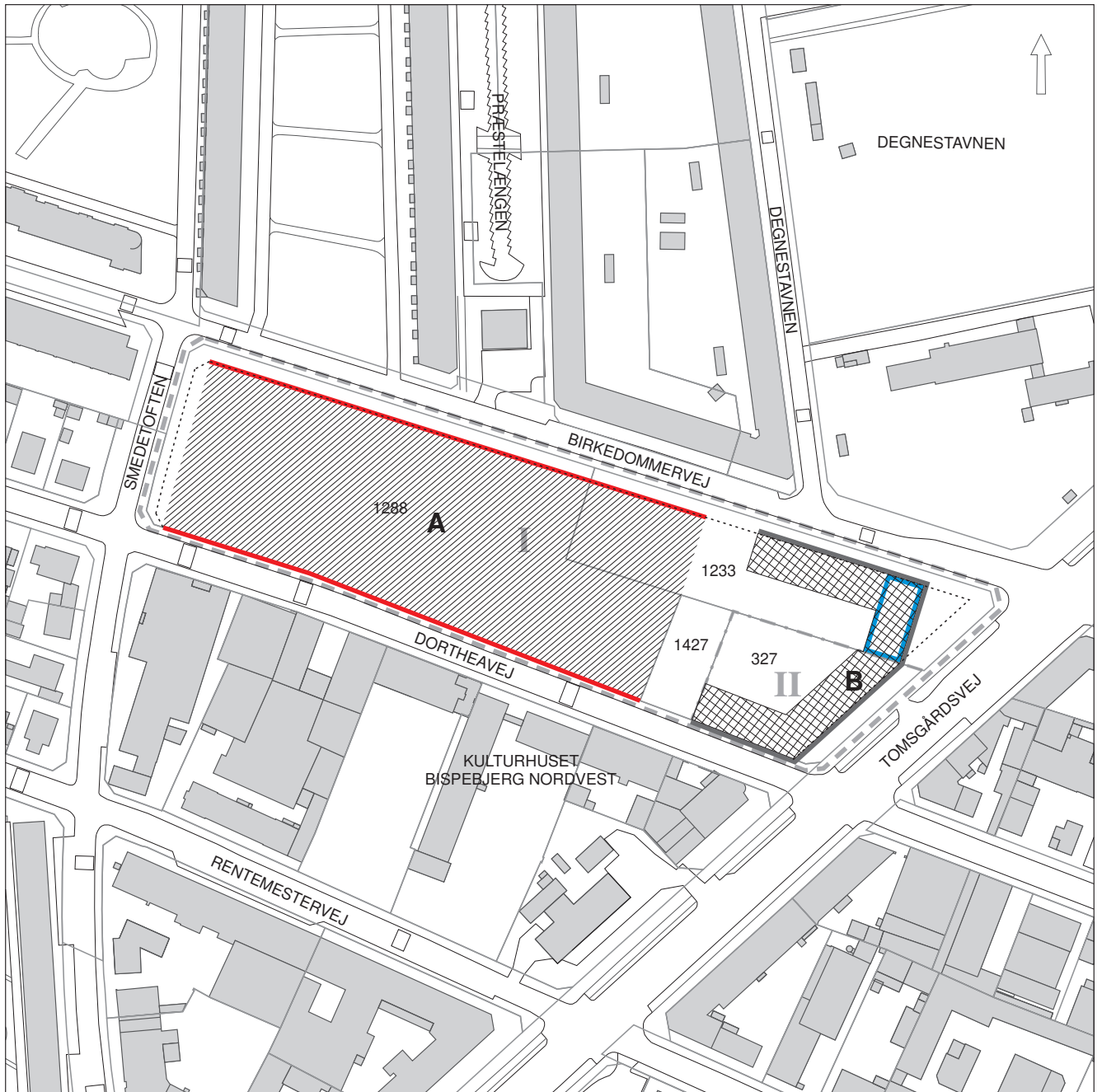
Eventuelle bemærkninger til ændringerne skal være modtaget i Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Bydesign, senest den 7. januar 2010. Bemærkningerne kan indsendes til: Center for Bydesign, Postboks 447, 1505 København V, eller bydesign@tmf.kk.dk.




Spørgsmål vedrørende den supplerende høring kan rettes til ekspeditionssekretær Finn Larsen, tlf. 33 66 13 43 eller til områdechef Lise Palm, 33 66 13 80.

København, den 15. december 2009

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bydesign
Postbox 447
1505 København V
Telefon 3366 1290
E-mail: bydesign@tmf.kk.dk
www.tmf.kk.dk

TEGNING NR. 2



- Eksisterende vejudvidelseslinie
- Bebyggelsesregulerende byggelinie
- Sluttet randbebyggelse
-  A Byggefelt A
-  B Byggefelt B
-  Serviceerhverv også på 1. sal

BEBYGGELSESPRINCIPPER

Illustrationerne viser principper for opførelse af den nye bebyggelse

Model 1:

Rækkehusbebyggelse med en bebyggelseskarakter svarende til tætte lave bebyggelser som byggeforeningshuse.

Bebyggelsesplaner med stokbebyggelse i 3 etager, som vist i model 1, repræsenterer en bebyggelsesprocent på ca. 90.



Model 2:

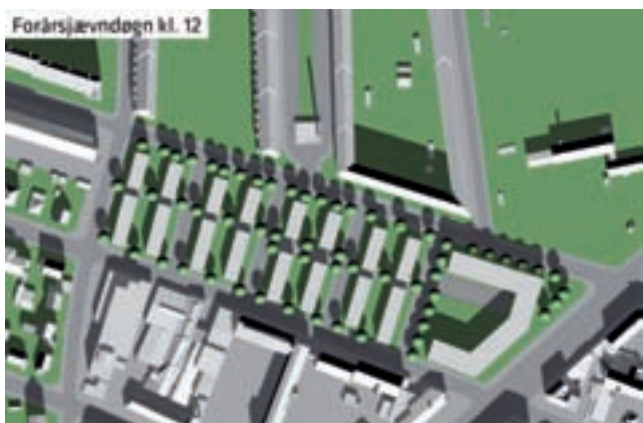
Blokbebyggelse med en mere spredt bebyggelse end model 1.

Bebyggelse i 4 etager, som vist i model 2, repræsenterer en bebyggelsesprocent på ca. 110.



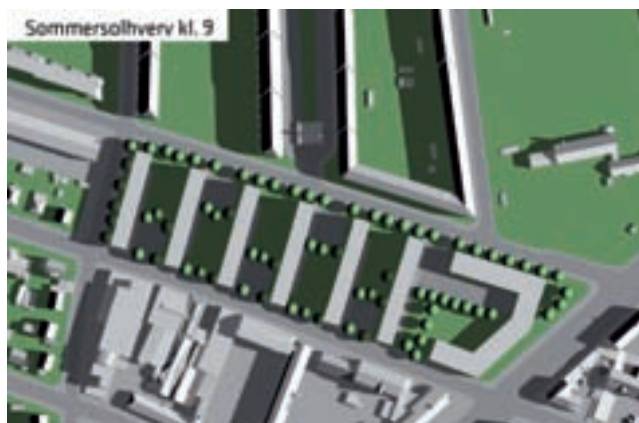
SKYGGEDIAGRAMMER

Illustrationerne viser solskygger ved opførelse af model 1



SKYGGEDIAGRAMMER

Illustrationerne viser solskygger ved opførelse af model 2



LOKALPLANEN

Ændringsforslag vedrørende "Birkedommervej" - §§ 5 og 7
(gennemstreget tekst udgår, ny tekst er markeret med gult)

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. - 2. Uændret

Stk. 3. Langs Birkedommervej fastlægges der en bebyggelsesregulerende byggelinie i og i forlængelse af facaderne af den eksisterende bebyggelse på ejendommene matr. nr. 1233 og 1288 ibid., som vist på tegning nr. 2. Langs Smedetoften fastlægges der en bebyggelsesregulerende byggelinie som vist på tegning nr. 2.

Langs Dortheavej fastlægges der en bebyggelsesregulerende byggelinie i og i forlængelse af facaderne af den eksisterende bebyggelse på ejendommen matr. nr. 1288 ibid. som vist på tegning nr. 2.

Stk. 4. Bebyggelse indenfor det på tegning nr. 2 med skråskravering angivne byggefelt mrk. A, skal i princippet opføres enten som rækkehusbebyggelse (stokbebyggelse) med en bebyggelseskarakter svarende til tætte lave bebyggelser som byggeforeningshuse eller som randbebyggelse langs Birkedommervej, Smedetoften, Dortheavej samt bebyggelse på tværs af karreen mellem Dortheavej og Birkedommervej, jf. bebyggelsesprincipper, model 1 og 2, side 9. blokbebyggelse.

For bebyggelse i de på tegning nr. 2 markerede randzoner mod Birkedommervej, Smedetoften og Dortheavej samt zone på tværs af karreen gælder, at den skal opføres i overensstemmelse med de på tegning nr. 2 angivne principper som henholdsvis bebyggelse i mindst ¼ af markeringen og gavli- eller randbebyggelse i bebyggelsesregulerende byggelinie: Bebyggelsen skal i princippet opføres på tværs af karreen mellem Dortheavej og Birkedommervej. Gavle mod disse veje skal placeres i de i stk. 3 fastlagte bebyggelsesregulerende byggelinier.

Den nye bebyggelse kan etapedeles, forudsat at der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn kan opføres en samlet bebyggelse, at første etaper kan fremstå som en afsluttet enhed, samt at der kan opnås en samlet bebyggelsesmæssig og facademæssig helhed.

Stk. 5. Bebyggelse indenfor det på tegning nr. 2 med krydsskravering angivne byggefelt mrk. B skal opføres som sluttet randbebyggelse med facade i de på tegning nr. 2 angivne linier mod Birkedommervej, Tomsgårdsvej og Dortheavej.

Kommentar

Byggelinien mod Birkedommervej skal sikre, at eksisterende og ny bebyggelses facadelinier og gavle på den nye bebyggelse flugter, og at der kan etableres forhaver til den nye bebyggelse samtidig med, at der tages højde for at eksisterende værdifulde og karaktergivende/bevaringsværdige træer langs Birkedommervejs sydlige side kan bevares. Byggelinien mod Smedetoften skal sikre at der kan etableres forhaver til den nye bebyggelse. Dortheavej skal sikre, at den nye bebyggelses gavle flugter. Principper for ny bebyggelse er illustreret på side x i form af henholdsvis model 1 og model 2.

Stk. 6. Husdybden må ikke overstige 12 m, jf. dog stk. 7 om karnapper m.v. og stk. 10 om butikbyggeri i 1. etage.

Stk. 7. - 8. Uændret

Stk. 9. Bebyggelse skal opføres i mindst 2 etager og højst 4 etager inklusive tagetage.

For bebyggelse i maksimalt 4 etager må Bygningshøjden må ikke overstige 15 m. Højderne måles i forhold til eksisterende terræn. For bebyggelse med eventuel placering på dæk over parkering, måles højden dog fra 1 m over oversiden på parkeringsdæk.

Teknik- og Miljøudvalget kan godkende mindre reguleringer af det eksisterende terræn.

Kommentar

De angivne maksimale højder giver mulighed for at hæve boligbebyggelsens stueetage over terrænniveau eller at øge etagehøjden i stueetagen i forbindelse med indretning af serviceerhverv. Højderne måles i forhold til eksisterende terræn eventuelt i forhold til mindre terrænreguleringer, såfremt disse godkendes af Teknik- og Miljøudvalget. På dæk over parkering måles højden 1 m over dækkets overside under hensyn til jorddække på minimum 1 m iflg. § 7, stk. 3.

Stk. 10. Højden på bebyggelse må ikke overstige 1,4 x afstanden til anden boligbebyggelse indenfor lokalplanområdet, dog 2 x afstanden, såfremt den ene eller begge de berørte bygningsdele er ved gavle.

Stk. 11. - 12. Uændret

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1. - 5. Uændret

Stk. 6. Ubebyggede arealer skal henligge uindhegnede. Dog må eventuelle private haver/forhaver til stuelejligheder i tilknytning til boligbebyggelse, forhaver mod Birkedommervej, Smedetoften og Tomsgårdsvej hegnes samt friarealer til daginstitutioner hegnes. Hegning kan ske med hækbeplantning eller begrønnede hegn i op til 1 m's højde. Friarealer til daginstitutioner kan hegnes i en større højde.

Stk. 7. - 15. Uændret

**SAMMEN
OM BYEN**