



# "BIRKEDOMMERVEJ"

## Forslag til lokalplan

Borgerrepræsentationen har den xx. xx 2009 vedtaget forslag til lokalplan "Birkedommervej, der giver mulighed for nybyggeri i karreen Birkedommervej, Tomsgårdsvej, Dortheavej og Smedetoften

Offentlig høring fra xx. xxxxxxxx til xx. xxxxxxxx 2009

# INDHOLD

## BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Formål .....	3
Baggrund .....	3
Lokalplanforslaget .....	4
Planområdet og kvarteret .....	4
Offentlig service .....	5
Kommuneplan 2005 .....	6
Kommuneplan 2009 .....	6
Byarkitektonisk vurdering .....	6
Miljørigtigt byggeri .....	6
Trafikstøj .....	6
Jord- og grundvandsforurening .....	7
Virksomheder .....	8
Regnvand .....	8
Affald .....	8
Energi .....	8
Miljømæssige konsekvenser .....	8

## BEBYGGELSESPRINCIPPER ..... 9

## SKYGGEDIAGRAMMER..... 10

### LOKALPLANEN

§ 1. Formål.....	11
§ 2. Område .....	11
§ 3. Anvendelse.....	11
§ 4. Vejforhold .....	12
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	12
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	13
§ 7. Ubebyggede arealer .....	14
§ 8. Udstykninger.....	16
§ 9. Grundejerforening.....	16
§ 10. Foranstaltninger mod forureningsgener .....	16
§ 11. Lavenergi.....	17
§ 9. Regnvand.....	17
§ 10. Retsvirkninger .....	17
Kommentarer af generel karakter .....	17
Tegning nr. 1 .....	18
Tegning nr. 2 .....	19

### FORHOLD TIL ØVRIG PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan .....	21
Detailhandel.....	21
Gældende lokalplaner m.v.....	22
Byskabsatlas .....	22
Bydelsatlas .....	22
Varmeplanlægning.....	22
Tilladelse i henhold til anden lovgivning .....	22
Lov om miljøvurdering af planer og programmer .....	22

## HVAD ER EN LOKALPLAN?..... 23

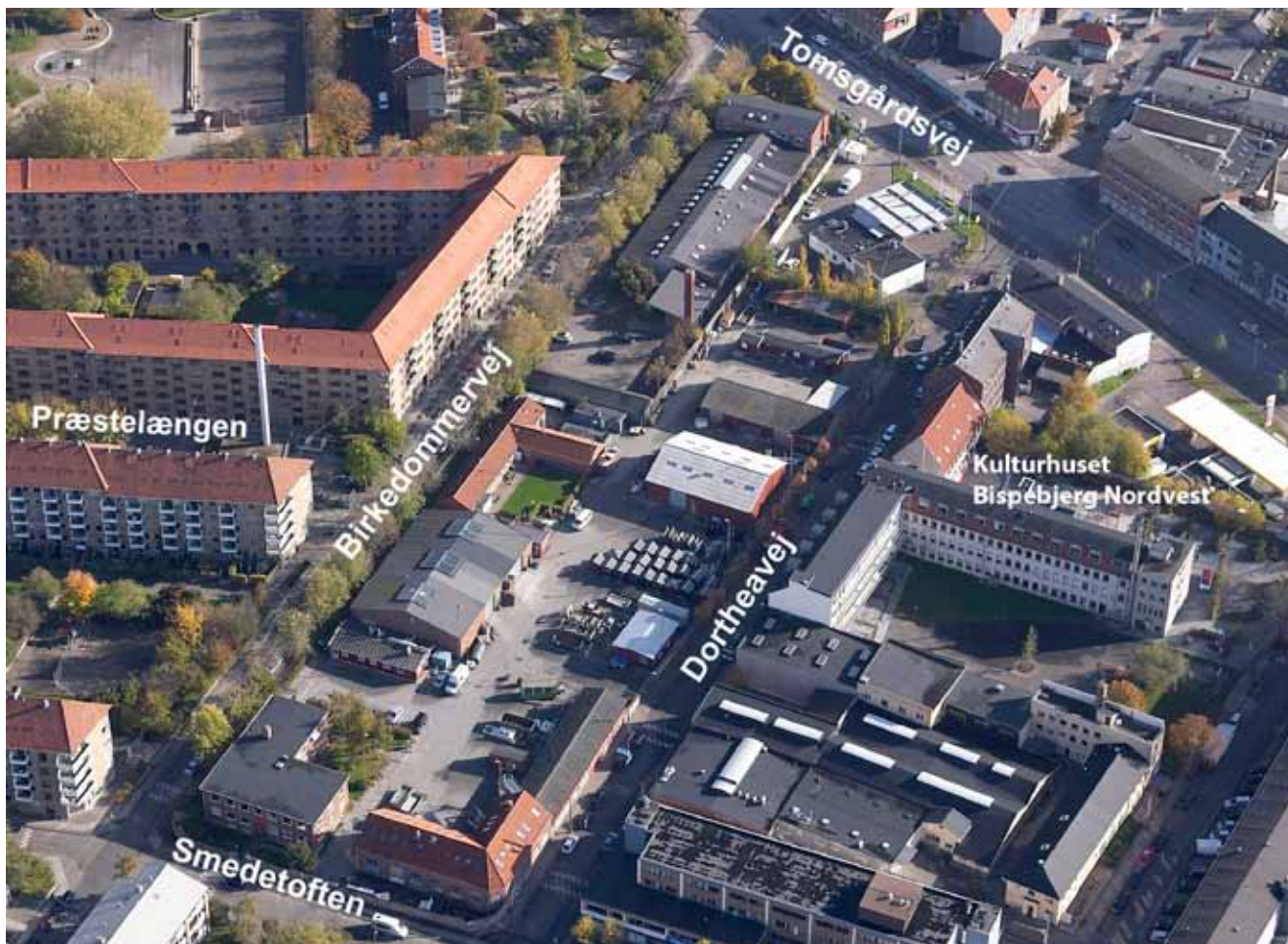
## MINDRETALSUDTALELSER ..... 23

## PRAKTISKE OPLYSNINGER ..... 24

**SAMMEN  
OM BYEN**

**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen

Lokalplanforslag "Birkedommervej"



Luftfoto af lokalplanområdet og dets omgivelser optaget i oktober 2008 (JW Luftfoto).

## BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

### Formål

Lokalplanen "Birkedommervej" skal muliggøre boligbebyggelse på Københavns Kommunes arealer ved Birkedommervej, Smedetofte, Dortheavej, der indtil januar 2009 hovedsageligt rummede Center for Afklaring og Beskæftigelse (CAB). Lokalplanen skal også sikre mulighed for, at eksisterende bygninger på hjørnet af Birkedommervej og Tomsgårdsvej (Birkedommervej 41/Tomsgårdsvej 35) kan anvendes til kulturhusformål samt i begrænset omfang sikre mulighed for indretning af serviceerhverv i området, herunder butikker. Derudover skal lokalplanen sikre mulighed for, at der fortsat kan indrettes blandet erhverv på ejendommen på hjørnet af Dortheavej/Tomsgårdsvej, hvor der i dag er servicestation.

Målet med lokalplanen er at sikre nye byrumsmæssige kvaliteter i området, så det fremstår mere åbent og grønt end i dag bl.a. ved en mere hensigtsmæssig placering af bebyggelsen, samt ved at etablere offentligt tilgængelige stiforbindelser gennem området og etablere grønne friarealer.

### Baggrund

I Budget 09, der blev tiltrådt i Borgerrepræsentationen den 9. oktober 2008, blev der truffet beslutning om, at ejendommene på Birkedommervej skal udvikles til et nyt boligområde med boliger til mennesker med almindelige indkomster, f.eks. billige almene boliger, og at bygningerne Birkedommervej 41/Tomsgårdsvej 35 anvendes til kulturhusformål. Beslutningen blev truffet i forlængelse af, at Borgerrepræsentationen i juni 2008 vedtog "Lidt mere Nordvest - en plan for styrkelse af kulturlivet i København NV".

Med lokalplanen og kommuneplanændringen muliggøres nyt boligbyggeri generelt. Der er ikke inden for planlovens bestemmelser mulighed for at fastlægge økonomiske begrænsninger eller rammer for byggeriet, ligesom der heller ikke er mulighed for at fastlægge ejerforhold.

## Lokalplanforslaget

Lokalplanen fastlægger anvendelsen af Københavns Kommunes arealer til boliger med mulighed for begrænset indretning af serviceerhverv, herunder butikker samt mulighed for indretning af kulturelle servicefunktioner herunder indretning til kulturhusformål. I lokalplanen fastlægges ejendommen med servicestation til blandet erhverv.

I lokalplanen fastlægges byggefeltet og begrænsninger af etageantal, husdybde og bygningshøjde. Inden for disse rammer er der mulighed for at udarbejde en egentlig bebyggelsesplan, som skal fremstå med en overordnet arkitektonisk idé og en selvstændig identitet.

I lokalplanen fastlægges to offentligt tilgængelige stiftforbindelser på tværs af området mellem Dortheavej og Birkedommervej. Som et tilskud til kvarteret vil der i tilknytning til den ene stiftforbindelse være mulighed for etablering af et offentligt tilgængeligt byrum.

Bestemmelserne i lokalplanforslaget udspringer af ønsket om en stokbebyggelse eller en randbebyggelse med en overordnet arkitektonisk idé, som i en moderne fortolkning indeholder bymæssige og rumlige kvaliteter, der svarer til dem, der findes i henholdsvis byggefor- eningshusområder eller karrébebyggelser. Lokalplanen fastlægger, at der skal opføres bebyggelse i 2-4 etager i området. Bebyggelsen langs Tomsgårdsvej og Smedetof- ten skal opføres som randbebyggelse for at understrege en afgrænsning af gade- og byrummet mod henholdsvis Tomsgårdsvej og Smedetof- ten. Bebyggelsen skal opføres i et nutidigt formsprog med en høj arkitektonisk kvalitet, der sammen med den overordnede disponering af områ- det viser en overbevisende hovedidé og en god proportio- nering.

Materialer til bebyggelsens facader skal være gedigne, og der skal lægges vægt på en tilfredsstillende patinerings- evne.

Mindst 50 % af parkeringspladserne skal etableres i kæ- der.

Lokalplanen udpeger en række bevaringsværdige træer, som ikke må fældes eller beskæres uden særlig tilladelse. En del af disse bevaringsværdige træer må dog fældes i forbindelse med nybyggeri og anlæg på betingelse af, at der plantes nye træer i området. I lokalplanen fastsættes desuden bestemmelser om indretning af de ubebyggede arealer og adgangforhold.

## Planområdet og kvarteret

### Lokalplanområdet

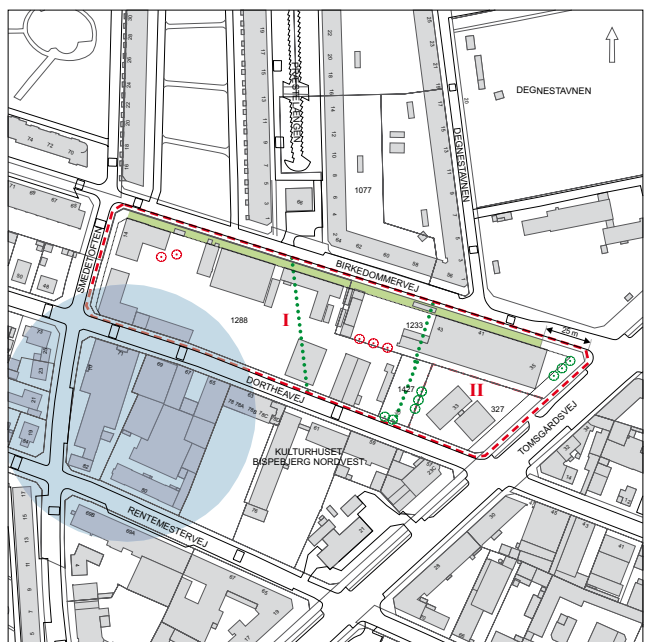
Lokalplanområdet ligger i bydelen Bispebjerg og afgræn- ses af Birkedommervej mod nord, Tomsgårdsvej mod øst, Dortheavej mod syd og af Smedetof- ten mod vest.

Lokalplanområdet omfatter fire ejendomme. Ejendom- men matr. nr. 327 Utterslev, København, Tomsgårdsvej 33, der rummer en servicestation, har ifølge BBR et grund- areal på 1.953 m<sup>2</sup>, etagearealet er 480 m<sup>2</sup> og bebyggelses- procenten er 24. De kommunale ejendomme matr. nr. 1233, 1288 og 1427 Utterslev, København, Tomsgårdsvej 35/ Birkedommervej 41-43, Smedetof- ten 14 og Dortheavej 30, har ifølge BBR et grundareal på i alt 13.406 m<sup>2</sup> og et eta- geareal på 5.641 m<sup>2</sup> og er bebygget med lette bygninger og muret bebyggelse i 1-2 etager. Bebyggelsesprocenten på ejendommene matr. nr. 1233 og 1288 ibid. er henholds- vis 45 og 43, mens matr. nr. 1427 ibid. er ubebygget. Ejen- dommene rummede indtil januar 2009 som sagt CAB's (Center for Afklaring og Beskæftigelse) undervisning, ad- ministration, lagerhaller, værksteder og kantine. Ingen bygninger forudsættes fastlagt som bevaringsværdige.

Lokalplanområdet rummer flere værdifulde og karakter- givende træer, som giver dele af området en grøn karak- ter. Lokalplanområdets naboareal, Birkedommervej, har ligeledes værdifulde og karaktergivende træer.

### Kvarteret

Nord og nordvest for lokalplanområdet er kvarteret præ- get af store etageboligbebyggelser i 5 etager samt bør- neinstitutioner i 2-2½ etager opført i 30'erne og 40'erne på grundlag af en bebyggelsesplan udarbejdet af Køben- havns Kommune sidst i 20'erne. Vest og sydvest for lokal- planområdet ligger villabebyggelse.





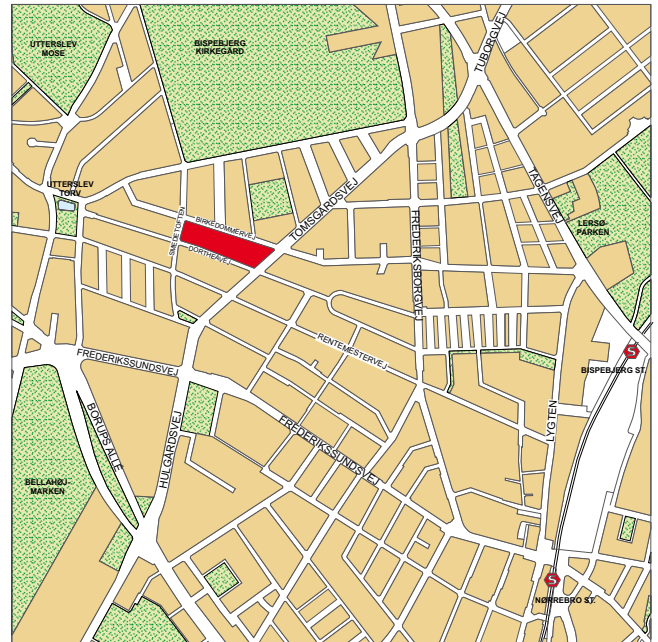
*Dortheavej set mod vest med lokalplanområdet til højre i billedet. I forgrunden til venstre i billedet ses Kulturhuset og det nye Ungdomshus på Dortheavej 61.*



*Smedetoften set mod nord med lokalplanområdet til højre i billedet. I baggrunden ses etageboligbebyggelsen nordvest for lokalplanområdet og i forgrunden Irma, der ligger inden for det i Kommuneplan 2005 fastlagte lokale centerområde "Smedetoften".*



*Birkedommervej set mod vest med de markante og karaktergivende træer langs vejens sydside. Lokalplanområdet ses til venstre i billedet og etageboligbebyggelsen nordvest for lokalplanområdet ses til højre i billedet.*



*Lokalplanområdet og dets omgivelser. Lokalplanområdet, der er vist med rødt, ligger i bydelen Bispebjerg.*

Erhvervsområderne sydøst og syd for lokalplanområdet omkring Rentemestervej har en selvgroet karakter med blandet bebyggelse. Lokalplanområdet danner derfor overgang mellem de stringente boligbebyggelser og det selvgroede, blandede erhvervsområde.

Der er etableret Ungdomshus sammen med det eksisterende Kulturhus på Dortheavej 61 umiddelbart syd for lokalplanområdet. Det er planlagt, at det eksisterende Kulturhus suppleres med en ny bygning indeholdende integrerede biblioteks- og kulturhusfunktioner. I marts måned 2009 blev vinderne af en arkitektkonkurrence om det integrerede kulturhus og bibliotek udpeget. Vinderforslaget "Kulturhus + Bibliotek NV" er udarbejdet af partnerne Brd.Andersen, COBE, Transform, Wessberg samt Schönherr Landskab, og bliver udgangspunkt for den næste fase med projektering og opførelse af den nye bygning. Nogle af kulturhusaktiviteterne forventes flyttet til erstatningslokaler bl.a. inden for lokalplanområdet i de eksisterende bygninger på hjørnet af Birke-dommervej/Tomsgårdsvej. Dette sker som led i aftalen "Lidt mere Nordvest - en plan for styrkelse af kulturlivet i København NV", hvis mål er at udbygge kulturlivet på Bispebjerg.

### Offentlig service

Lokalplanområdet er velbeliggende i forhold til individuelle transportmuligheder, men har en mindre god kollektiv trafikbetjening. Tomsgårdsvej er regional vej og udgør en del af Ring 2, mens Birkedommervej, Smedetoften og Dortheavej er lokalgader og private fællesveje. Området

ligger ca. 1.100 m fra Bispebjerg Station og ca. 1.200 m fra Nørrebro Station. Der er busforbindelser via Tomsgårdsvej, Frederikssundsvej, Utterslevvej og Frederiksborgvej. Som led i udbygningen af nettet af grønne cykelruter er der planlagt en grøn cykelrute ad Rentemestervej.

### Kommuneplan 2005

I Kommuneplan 2005 er ejendommene matr. nr. 1288 og 1427 Utterslev, København fastlagt til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter (T2-område) med en maksimal bebyggelsesprocent på 60 og en maksimal bygningshøjde på 24 m. Ejendommen matr. nr. 1233 ibid. er fastlagt til offentlige formål samt private institutioner m.v. af almen karakter, som naturligt kan indpasses i det pågældende område (O3-område) med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og en maksimal bygningshøjde på 24 m. Ejendommen matr. nr. 327 ibid. er fastlagt til blandet erhverv (E1-område) med en maksimal bebyggelsesprocent på 110, en maksimal bygningshøjde på 20 og en friarealprocent på 15.

Dele af matr. nr. 1288 ibid. mod Dortheavej ligger indenfor det i Kommuneplan 2005 fastlagte lokale centerområde "Smedetofte". Bruttoetagearealet til butikformål i centerområdet må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup> og i de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

### Kommuneplan 2009

Rammerne for lokalplanlægning vedrørende dele af karreen ændres ved forslag til Kommuneplan 2009. T-området og O-området ændres til et B3-område, dvs., et område til boliger med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og et maksimalt etageantal på 5 eksklusiv tagetage, således at lokalplanen vil være i overensstemmelse med Kommuneplan 2009.

Udover boliger kan der tillades kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Endvidere kan der tillades serviceerhverv såsom butikker, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Butikker tillades i overensstemmelse med de generelle regler og bemærkninger i det indledende rammeafsnit, de særlige rammeopslag for hver bydel samt retningslinier for detailhandel.

Der sker ingen ændring af E1-området.

### Byarkitektonisk vurdering

Der foreligger endnu ikke et projektforslag til udformning af bebyggelse på området. Inden for lokalplanens

rammer vil der være mulighed for at udarbejde forskellige bebyggelsesplaner. En ny boligbebyggelse på området i 2-4 etager opført efter principperne om henholdsvis enten stokbebyggelse eller randbebyggelse, vurderes at kunne udformes og disponeres som en mere integreret del af kvarteret end den tidligere anvendelse til tekniske anlæg og Center for Afklaring og Beskæftigelse (CAB). For at opnå kvaliteter i bebyggelsen er det derfor væsentligt at stille krav til byarkitektoniske aspekter i forbindelse med bearbejdningen af et projektforslag. Dette gælder både krav til bebyggelsens udformning, til udformning af de ubebyggede arealer og til samspil med de omgivende bebyggelser. Den omgivende bebyggelse består dels af 5 etagers boligbebyggelse mod nord, villabebyggelse mod nordvest, erhvervsbebyggelsen med den selvgroede karakter syd og sydøst for lokalplanområdet og bebyggelser langs Tomsgårdsvej overvejende i 3 etager. Hensigten med lokalplanens bestemmelser om maksimale etageantal/bygningshøjder er, at bebyggelsen tilpasses omgivelserne, så denne kommer til at fremstå som en integreret del af kvarteret.

Offentligt tilgængelige stiforbindelser på tværs i lokalplanområdet vil skabe åbenhed i området samt skabe forbindelse mellem Kulturhus og kommende biblioteksfunktioner på Dotheavej 61 og den tilknyttede satellit indrettet i de eksisterende bygninger Birkedommervej 41/Tomsgårdsvej 35 som bl.a. ønskes anvendt som foreningshus. Et offentligt tilgængeligt byrum i tilknytning til den centrale stiforbindelse mellem Birkedommervej samt Præstelængens grønne midterareal nord for lokalplanområdet og Dortheavej med Kulturhuset og det nye Ungdomshus syd for lokalplanområdet vil være et aktiv for kvarteret.

### Miljørigtigt byggeri

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinierne "Miljø i byggeri og anlæg". Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

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

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

## Trafikstøj

Trafikstøjniveauet langs Tomsgårdsvej lå i 2005 på over 75 dB ( $L_{den}$ ) i 1½ og 4 meters højde. Der vil derfor ikke umiddelbart kunne etableres nye boliger ud mod denne, idet den øvre grænse for trafikstøjbelastningen ved boliger er 65 dB og ved huludfyldning 70 dB. Trafikstøjniveauet på Birkedommervej og Dortheavej er nærmest Tomsgårdsvej 70-75 dB faldende til 60-65 dB ca. en fjerdedel af vejen hen mod Smedetoften."

Ved byomdannelse og inddragelse af nye arealer til bymæssig bebyggelse må der som udgangspunkt ikke fastlægges støjfølsom arealanvendelse (boliger, institutioner, rekreative formål mv.) i områder, der er eller kan forventes at blive belastet med et støjniveau på mere end  $L_{den}$  58 dB fra vejtrafik. For offentlig og privat administration, liberale erhverv mv. er de tilsvarende støjgrænser  $L_{den}$  63 dB fra vejtrafik.

I områder med nybyggeri, hvor den udendørs støjbelastning vil overstige ovennævnte grænseværdier, skal det ved placering af byggeriet på grunden, afskærmning samt ved støjisolering, lejlighedsindretning m.v. sikres, at det indendørs støjniveau fra vejtrafik med åbne vinduer ikke overstiger  $L_{den}$  46 dB i boligernes sove- og opholdsrum. Det tilsvarende krav for det indendørs støjniveau i kontor- og hotelbyggeri er  $L_{den}$  51 dB.

Alle opholds- og soverum skal have vinduer, der kan åbnes, og samtidig overholde disse støjkrav. Ved kontorer vurderes det, om det er nødvendigt med vinduer, der kan åbnes, eller om det nødvendige luftskifte kan foregå på en anden måde.

For udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige  $L_{den}$  58 dB fra vejtrafik. For boliger med et eller flere udendørs opholdsarealer i direkte tilknytning til boligen, såsom, altaner, atrium, terrasser o. lign. skal mindst et af disse overholde grænseværdien på  $L_{den}$  58 dB. Støjbelastede altaner medregnes ikke i beregning af friarealer.

Nye boliger eller daginstitutioner må som hovedregel ikke etableres, hvis trafikstøjen overstiger  $L_{den}$  68 dB på facaden. Ved huludfyldning eller omdannelse af erhvervsbyggeri langs eksisterende veje kan der etableres boliger, hvor trafikstøjen er op til  $L_{den}$  73 dB. Det kræver, at ovennævnte grænser for støj på udendørs opholdsarealer og indendørs med delvist åbne vinduer kan overholdes.

Ovennævnte grænser er udtryk for kommunens implementering af Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje".

## Jord- og grundvandsforurening

Matriklerne 1233, 1288, 1427 og 327 Utterslev, det vil sige hele lokalplanområdet, er kortlagt på vidensniveau 2 efter Jordforureningsloven.

Der er konstateret kraftige jord- og grundvandsforureninger med olie-/benzinprodukter på ejendommene. Forureningerne er primært konstateret ved tankanlæg (herunder standere og olieudskillere), men der er også konstateret kraftige forureninger på steder, hvor der ud fra historiske oplysninger ikke er kendskab til potentielle forureningskilder. Den konstaterede forurening vurderes at udgøre en risiko for indeklimaet i fremtidige beboelser, såfremt den efterlades.

Desuden er der i fyldlaget (overjorden) konstateret lettere og moderat forurening med metaller og PAH-forbindelser (tjærestoffer). Hvad angår denne type forurening skal der sørges for, at kontakt med jorden på fremtidige ubefæstede områder undgås. Dette kan gøres ved udskiftning af de øverste 50 cm jord. Denne type forurening har ingen indflydelse på indeklimaet.

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

En ny jordflytningsbekendtgørelse er trådt i kraft 1. januar 2008. Denne medfører, at alle byzonearealer som udgangspunkt er områdeklassificerede, dvs. at overfladejorden formodes lettere forurenede. Områdeklassificering af et areal udløser pligt til anmeldelse af jord, der skal bortskaffes herfra.

Teknik- og Miljøforvaltningen vil stille krav til oprensning til de enkelte byggerier i forhold til deres fremtidige anvendelse. Skal der for eksempel være boliger, institutioner eller anden følsom arealanvendelse, vil der blive stillet krav om en forureningsundersøgelse, og om at eventuel forurening fjernes, så der ikke er nogen sundhedsrisiko for fremtidige beboere og brugere af området på grund af forurening i jorden og grundvandet.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end to år, skal Center for Miljø, Jord ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Center for Miljø, Virksomheder tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm.) skal Center for Park og Natur, Vandteamet søges om tilladelse.

Endelig skal det pointeres, at permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune ikke tillades.

Regler, retningslinier og anmeldeskema kan hentes på Center for Miljø hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk)

## Virksomheder

Center for Miljø vurderer, at benzin- og servicestation med vaskehal kan give miljømæssige gener for lokalplanområdets beboere. Afstandskrav fra vaskehal til boliger er normalt 20 m.

## Regnvand

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

Dette kan ske enten ved et trestrengt system med afledning af rent regnvand og rensset vejvand til recipient eller alternativt som et tostrengt system med afledning af rent regnvand til recipienter såsom vandløb, søer, moser, vandhuller, havnen og nedsivning til grundvandet via faskiner.

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

En række tiltag kan medvirke til at opfylde dette krav. For eksempel ved at udnytte regnvandet til rekreative formål, grønne tage, toiletskyl, vaskeri, vanding, bilvask, permeable belægnings etc.

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald. Beholderantal og -placering skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, der desuden kan give rådgivning om indretning af kvarter-, gårdmiljøstationer mm.

## Energi

Nybyggeri udlægges til laveste energiklasse (pt. lavenergi klasse 1) for bolig- såvel som kontorbyggeri i henhold til gældende bygningsreglement.

## Miljømæssige konsekvenser

Udnyttelse af lokalplanområdet til beboelse og eventuelt i et vist omfang til serviceerhverv og butikker vurderes ikke at resultere i væsentlige ændringer i trafikmængden.



# BEBYGGELSESPRINCIPPER

Illustrationerne viser principper for opførelse af den nye bebyggelse.

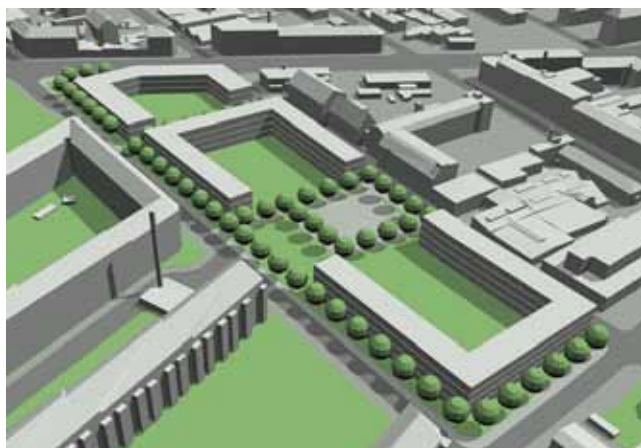
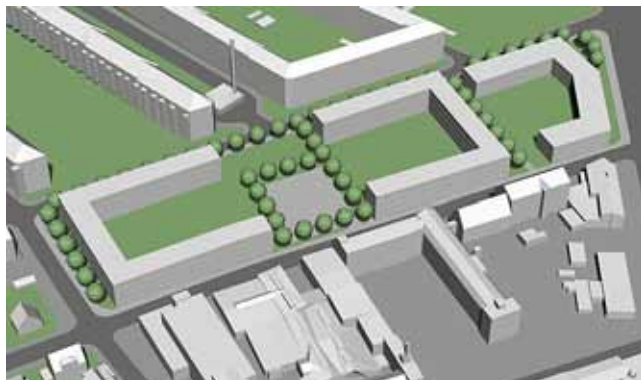
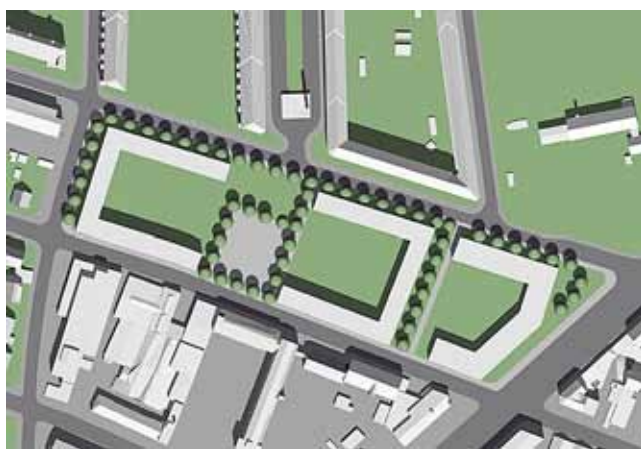
## Model 1:

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:

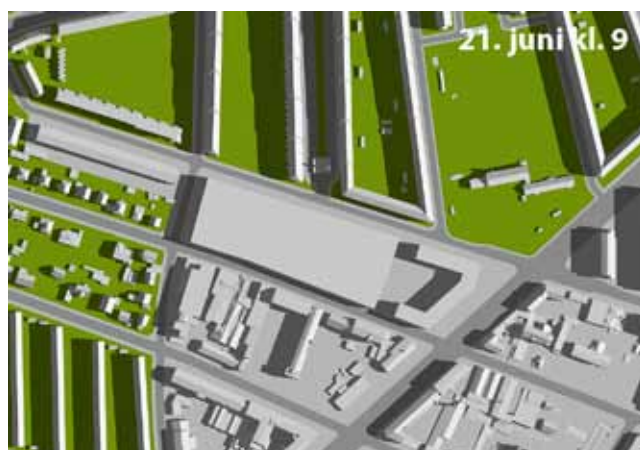
Randbebyggelse langs Birkedommervej, Smedetoften, Dortheavej samt bebyggelse på tværs af karreen mellem Dortheavej og Birkedommervej. Bebyggelse i 4 etager, som vist i model 2 repræsenterer en bebyggelsesprocent på ca. 110.



Lokalplanen fastlægger to offentligt tilgængelige stiforbindelser, der forbinder Birkedommervej med Dortheavej og der er mulighed for at etablere et offentligt tilgængeligt byrum i tilknytning til den ene stiforbindelse.

# SKYGGEDIAGRAMMER

Illustrationerne viser en fuld udnyttelse af lokalplanens bestemmelser



# LOKALPLANEN

I henhold til lov om planlægning fastlægges herved følgende bestemmelser for området begrænset af Birkedommervej, Smedetoften, Dortheavej og Tomsgårdsvej.

## § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er,

- at udvikle området ved Birkedommervej til et område med boliger samt skabe mulighed for etablering af serviceerhverv herunder butikker.
- at udvikle området med en bebyggelse, der arkitektonisk og bebyggelsesmæssigt udformes ud fra en overordnet hovedidé med god proportionering og i et nutidigt formsprog, og som indgår som et kvalitativt tilskud til området med omgivende bolig- og erhvervsbebyggelser,
- at videreføre en bygningsfront i forlængelse af den eksisterende bebyggelse langs Tomsgårdsvej, der samtidig skærmer områdets indre mod trafikstøj,
- at sikre, at de ubebyggede arealer ved indretning med belægning, møblering, belysning og begrønning af forskellig art kan give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation,
- at skabe bedre sammenhæng i kvarteret ved offentligt tilgængelige stiforløb gennem området,
- at tilstræbe, at området udvikles ud fra miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag integreres med arkitekturen og indikerer en bæredygtig by.

## § 2. Område

**Stk. 1.** Lokalplanområdet afgrænses som vist på lokalplantegningen og omfatter ejendommene matr.nr. 327, 1233, 1288 og 1427 Utterslev, København samt alle parceler, der efter den 1. marts 2009 udstykkes i området.

**Stk. 2.** Lokalplanområdet opdeles i underområderne I og II, som vist på tegning nr. 1.

## § 3. Anvendelse

**Stk. 1.** For område I gælder:

- a) Området fastlægges til boliger. Serviceerhverv, såsom butikker, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk kan indrettes i stueetagen. Langs Tomsgårdsvej kan der tillige indrettes

serviceerhverv på 1. sal inden for det på tegning nr. 2 med blå streg viste område. Endvidere må der i området indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger.

- b) Boliger skal være helårsboliger. Den gennemsnitlige boligstørrelse skal være mindst 95 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, og ingen boliger må være mindre end 75 m<sup>2</sup>. Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser.

### Kommentar

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

- c) Butiksarealet (bruttoarealet) i de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 500 m<sup>2</sup> og 200 m<sup>2</sup>. Dog må butiksarealet i det på tegning nr. 1 med blå raster viste område (bruttoareal) i de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

### Kommentar

Planlovens § 5 t indeholder særlige regler om beregning af bruttoetagearealet til butikker.

Den i § 3, stk. 1 c, omhandlede del af lokalplanområdet indgår i Lokalcenter Smedetoften, hvor det samlede bruttoetageareal til butiksformål ikke må overstige ca. 3.000 m<sup>2</sup>.

- d) Erhverv, institutioner og lignende må ikke indrettes over etager med beboelse.
- e) Der må kun udøves virksomhed, der ikke medfører forurening (forureningsklasse 1), og som skønnes forenelige med boliganvendelsen.

- f) I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 pct. af etagearealet samt anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (miljøstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser i lokalplanområdet.

## Kommentar

Bestemmelsen skal bl.a. sikre, at der i forbindelse med nyt boligbyggeri etableres etagearealer af en passende størrelse, der bl.a. muliggør beboernes aktiviteter af kulturel, fritidspræget og selskabelig art, fællesvaskeri m.v.

**Stk. 2.** For område II gælder:

- a) Området fastlægges til blandet erhverv, herunder til lettere industri-, værksteds-, håndværks-, lager-, engros- og mindre transportvirksomhed, med dertil hørende administration og lignende, samt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, erhvervs- og fritidsundervisning samt andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere kan der tillades virksomheder af offentlig/almen karakter, såsom tekniske anlæg samt institutioner og andre sociale, uddannelsesmæssige og kulturelle servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til blandet erhverv.
- b) Der må kun udøves virksomhed, der medfører forurening til og med forureningsklasse 3 (uvæsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 50 m til boliger og lignende).
- c) Butiksarealet (bruttoarealet) i de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 500 m<sup>2</sup> og 200 m<sup>2</sup>.

## § 4. Vejforhold

**Stk. 1.** Mod Smedetoften, Dortheavej og Tomsgårdsvej opretholdes de eksisterende vejlinier.

**Stk. 2.** De med grøn farve på tegning nr. 1 viste vejudlæg kan ophæves, når betingelserne herfor er opfyldt.

**Stk. 3.** For område I gælder:

- a) I forbindelse med en eventuel udstykning, jf. § 8, forudsættes etableret fornøden vejadgang som privat fællesvej.
- b) Der fastlægges to offentligt tilgængelige stiforbindelser i princippet som angivet på tegning nr. 1. Stierne skal anlægges i en bredde på mindst 3 m. Udformningen skal med hensyn til belægning, belysning m.v. udformes efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere anvisning, jf. § 7, stk. 13 og 14.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

**Stk. 1.** Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110.

**Stk. 2.** Ny bebyggelse skal opføres indenfor de på tegning nr. 2 viste byggefelter A og B.

**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.

**Stk. 4.** Bebyggelse indenfor det på tegning nr. 2 med skråskravering angivne byggefelt mrk. A, skal i princippet opføres enten som rækkehusbebyggelse 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.

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 ¾ af markeringen og gavl- eller randbebyggelse i bebyggelsesregulerende byggelinie.

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 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 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.

**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.** Uanset bestemmelsen i stk. 6 kan husdybden, såfremt der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn tages hensyn til indbliksgener og opnås tilfredsstillende lysforhold, udvides med faste bygningsdele, såsom karnapper, altaner og lignende.

**Stk. 8.** Faste bygningsdele, såsom karnapper, altaner og lignende, må maksimalt række 1,2 m ud over de fastlagte byggefelter. Mod vejareal skal underkant på disse bygningsdele være hævet mindst 2,8 m over fortov, og de skal holdes mindst 1 m fra kørebankant. Vinduer og døre i vejlinie i stueetage skal være indadgående.

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

For bebyggelse i maksimalt 4 etager må bygningshøjden 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 gavle.

**Stk. 11.** Ud over de i stk. 2, 4 og 5 nævnte byggemuligheder kan der opføres enkelte mindre bygninger i 1 etage til fællesanlæg og lignende, såsom udhuse, cykelskure, legehuse og lignende samt byøkologiske anlæg. Placering og udformning skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

**Stk. 12.** Teknik- og Miljøudvalget kan tillade mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra de i stk. 2-10 fast-

lagte principielle byggefelter, husdybder og højder, når den struktur og karakter af området, som lokalplanen søger at skabe, ikke derved tilsidesættes.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

**Stk. 1.** Ny bebyggelse skal fremstå med et enkelt og nutidigt arkitektonisk udtryk, der indgår i en arkitektonisk kvalitativ helhed med omgivelserne. Bebyggelsen skal med hensyn til materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter. Eksisterende bebyggelse må i nævnte henseende ikke ændres uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse.

Den endelige udformning af bebyggelsen skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

**Stk. 2.** Tage skal udformes flade eller med taghældning, der er tilpasset eller begrundet i et særligt arkitektonisk udtryk. Tage må ikke udføres med trempel. Tagudformningen skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Tagbeklædningen skal være tegl, skifer, zink eller tagpap.

**Stk. 3.** Bygningers overflader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer, såsom tegl, der kan være blank mur eller pudset overflade, natursten, træ, metal, beton og glas. Pudsede overflader skal fremtræde i farver inden for gråtoneskalaen. Lette facadepartier kan udføres i træ, metal, glas eller med skærmtegl. Ved valg af facadematerialer til såvel nybyggeri som fornyelse af eksisterende bebyggelse, skal der lægges vægt på materialernes patineringssevne. Metal og glas som facadebeklædning skal være uden væsentlig spejlende eller lysreflekterende virkning.

### Stk. 4.

- Vindues- og dørpartier mv. skal udføres med en spinkel detaljering i ædeltræ, malet træ eller metal med malerbehandlet overflade, der harmonerer med bygningens facade i øvrigt.
- Altaner, altanværn, rækværk m.v. skal indgå som en integreret del af facadens udtryk, og skal udføres med en spinkel detaljering. Værn og rækværk skal udføres i metal, glas eller lignende, der harmonerer med bygningens facader i øvrigt.
- Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen. Tekniske anlæg og installationer på tag skal udformes således, at de efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn fremtræder tilpasset tagudformningen i øvrigt og som integrerede dele af bygningens arkitektur.

- d) Tagrender og nedløb samt inddækninger skal udføres i metal.
- e) Glaspartier skal være klart planglas og må ikke uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse udføres med toning.
- f) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og skal forsynes med vinduer, altaner, karnapper, franske altaner eller lignende.
- g) Boliger skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner eller terrasser.
- h) Opgange i boligbebyggelse langs veje samt mod offentligt tilgængelige stiforbindelser skal forsynes med adgang til begge facader.

**Stk. 5.** Facadeændringer skal udføres således, at der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn tilvejebringes en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende facades arkitektoniske særpræg, herunder i forhold til karakteristiske lodrette og vandrette inddelinger i facaden. Endvidere skal arkitektoniske detaljer, såsom vinduer, gesimser, bånd, vindues- og dørindfatninger og lignende udformes under hensyntagen til facadens udtryk.

**Stk. 6.** Butiksfacader skal fremstå med udstillingsvinduer. Vinduer må ikke tilmures eller blændes ved tilklæbning og lignende, således at de får karakter af facadebeklædning.

Stueetagen mod Tomsgårdsvej skal fremstå med et åbent facadeudtryk og samtidig udformes som en integreret del af bygningens arkitektur.

**Stk. 7.** Skilte, reklamer og lysinstallationer, markiser, udhængsskabe og andet facadeudstyr skal udformes således, at der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn tilvejebringes en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske karakter med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende.

Facade- og reklamebelysning må ikke ved blænding, reflekser, farver eller ved sit udseende være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til områdets særlige karakter og den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk.

**Stk. 8.** Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg – hvis placering og udformning skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen – eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg. Placering og udformning af antenner, paraboler og lignende skal ske så diskret som muligt og i øvrigt un-

der hensyntagen til bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

**Stk. 9.** De i § 5, stk. 11, muliggjorte udhuse, cykelskure, legehuse og lignende samt byøkologiske anlæg skal udformes efter et ensartet koncept og med hensyn til materialer, farve, udformning og øvrige ydre fremtræden være samstemmende med den omgivende bebyggelse efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

## § 7. Ubebyggede arealer

**Stk. 1.** Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 60 pct. af boligetaagearealet samt af etagearealet til ungdoms- og kollegieboliger, 15 pct. af erhvervsetagearealet og 100 pct. af etagearealet til institutioner for børn og unge, 35 pct. af etagearealet til ældreboliger og 20 pct. af etagearealet til øvrige formål.

Friarealet skal anlægges efter en helhedsplan for bebyggelsens byrum med kvalitative opholdsarealer for beboere og brugere efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

**Stk. 2.** Parkering skal ske på egen grund.

Parkeringsdækningen skal være mindst 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal og højst 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. For børneinstitutioner gælder dog, at parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal. Mindst 50 % af parkeringsdækningen skal indrettes i parkeringskælder.

For område II gælder, at parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

Parkeringsarealer på terræn skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse indrettes med træbeplantning og i øvrigt således, at der opnås bedst muligt samspil med tilgrænsende friarealer og bebyggelse.

Rampe og tilkørsel til parkeringspladser i kælder skal etableres inden for grundarealet. Tilkørselsforhold skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

**Stk. 3.** En eventuelt ikke bebygget del af dæk over parkeringskælder skal dækkes af minimum 1 m jord og skal anlægges som opholdsareal for områdets beboere og brugere.

Den ikke bebyggede del af dækket medregnes som en del af grundens friarealer.

## Kommentar

Den begrænsede andel af parkering, der kan ske på terræn, skal sikre, at de ubebyggede arealer fremstår med en grøn karakter.

**Stk. 4.** Friarealer skal indrettes således, at der tilføres landskabsarkitektoniske kvaliteter, og således, at de efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn kan rumme varierende funktioner, der kan tilfredsstille beboernes forskelligartede behov, herunder anvendelige fælles haverum, legepladser og lignende. Arealerne skal desuden indrettes således, at der skabes visuelle og fysiske sammenhænge indenfor området og enkelte overgange til de omgivende bebyggelser, bl.a. ved etablering af et net af tvær- og langsgående interne stiforbindelser i bebyggelsen.

**Stk. 5.** I tilknytning til den i § 4, stk. 3 b fastlagte offentligt tilgængelige stiforbindelse i forlængelse af Præstelængen mellem Birkedommervej og Dortheavej kan der etableres et offentligt tilgængeligt byrum.

**Stk. 6.** Ubebyggede arealer skal henligge uindhegnede. Dog må private haver 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.** Friarealer til daginstitutioner skal kunne anvendes af beboerne udenfor institutionernes åbningstid.

**Stk. 8.** De på tegning nr. 1 markerede bevaringsværdige træer skal indgå i områdets fremtidige beplantning og må ikke beskæres eller fjernes uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse. De med rødt markerede bevaringsværdige træer må dog fældes, hvis det er påkrævet i forbindelse med nybyggeri, og på betingelse af, at der plantes nye træer efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse. Bevaringsværdige træer skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens anvisninger sikres mod beskadigelser, herunder i nedrivnings-, bygge- og anlægsperioden for så vidt angår rodnet, stamme og krone. Udgravninger og jordpåfyldninger inden for træernes vækstzoner/drypzone forudsætter Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse.

**Stk. 9.** For træer i åbne, eventuelt græsbevoksede muldbede er minimumskravet til bedets størrelse 10 m<sup>2</sup>, herunder 2,5 m<sup>2</sup> åbent muld- eller grusbed omkring stammen. For træer i lukkede befæstelser, herunder parkerings- og fodgængerarealer samt cykelstier, skal

der som minimum være 15 m<sup>2</sup> rodvenlig bærelag pr. træ, herunder 2,5 m<sup>2</sup> åbent muld- eller grusbed omkring stammen. For samtlige træer gælder, at jorden i bedet bør være løsnet i minimum 1,5 meters dybde.

Ved plantning af træer ovenpå underjordiske parkeringsanlæg skal der etableres et plantehul med minimum 15 m<sup>3</sup> vækstzone i mindst 1 meters dybde, opbygget med 0,6 meter muldlag og mindst 0,4 meter råjord. Øvrig beplantning på dæk kræver 0,5 meter muldlag.

**Stk. 10.** Belysning af de ubebyggede arealer skal ske i form af pullerter, standerlamper i en højde op til 4,5 meter, væghængte armaturer eller lignende med lyskilde, der med hensyn til lyskvalitet og farvetemperatur har tilsvarende egenskaber som glødepærer. Belysning må ikke være til gene for beboere m.v. For de enkelte dele af området skal belysningen fremstå sammenhængende, og belysningen skal etableres således, at der med hensyn til belysningens omfang og placering tilgodeses sikkerhedsmæssige og æstetiske hensyn.

**Stk. 11.** Der skal etableres mindst 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> boligetageareal og 1,5 pr. 100 m<sup>2</sup> erhvervsetageareal. For kollegier/ungdomsboliger skal der etableres 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal og for ældre-/plejeboliger mindst 1 cykelparkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal for beboere samt 0,5 cykelparkeringsplads pr. ansat. For uddannelsesinstitutioner skal der etableres 0,5 cykelparkeringsplads pr. elev/studerende og ansat. For butikker gælder, at der skal etableres 3 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> butiksetageareal samt 0,5 cykelparkeringsplads pr. ansat (normalt 1 ansat pr. 30 m<sup>2</sup> butiksetageareal).

For andre anvendelser som kultur, institutioner, mv. vurderes kravet til cykelparkeringspladser konkret i hvert enkelt tilfælde.

Der skal desuden etableres 1 cykelparkeringsplads for pladskrævende cykler pr. 1.000 m<sup>2</sup> etageareal. 50 % af parkeringspladserne skal indrettes som overdækket cykelparkering. Placering, omfang og udformning af cykelstativer/cykelparkering skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

**Stk. 12.** Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

**Stk. 13.** Belægninger, belysning, beplantning og inventar i øvrigt på vej- og stiarealer skal udformes på en måde, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse

medvirker til at give området en kvalitativ, bymæssig og helhedspræget fremtræden.

**Stk. 14.** Vej- og stiarealer samt adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes og opholde sig i og tilgodeser tilgængelighed for alle.

**Stk. 15.** For område I gælder særligt:

a) I forbindelse med eventuel udstykning af området, jf. § 8, kan friarealer og parkeringsdækning beregnes for området som helhed, og fornødne friarealer samt parkeringsarealer mm. udover arealer på udstykkede ejendomme skal være en fælles, selvstændigt matrikuleret ejendom.

## § 8. Udstykninger

For område I gælder:

Området kan ved opførelse af énfamiliehuse indenfor byggefeltet udstykkes i ejendomme med en mindste-grundstørrelse på 50 m<sup>2</sup>.

Herudover skal der udstykkes fornødent fællesareal til friarealer og parkering mm., jf. § 7, stk. 15.

## § 9. Grundejerforening

**Stk. 1.** For område I gælder:

- a) Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af udstykkede ejendomme til énfamiliehuse, jfr. § 8.
- b) Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 10 pct. af boligerne er solgt.
- c) Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles veje, stier, friarealer og parkeringspladser.
- d) Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmer og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.
- e) Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på fællesarealer, jfr. § 7.
- f) Grundejerforeningen skal være uafhængig af partipolitiske interesser.
- g) Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

## § 10. Foranstaltninger mod forureningsgener

**Stk. 1.** Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal i overensstemmelse med

miljømyndighedernes krav og bestemmelser og Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

**Stk. 2.** Det indendørs støjniveau må i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende ikke overstige 35 dB(A).

**Stk. 3.** Det indendørs støjniveau fra vejtrafik med åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>) må ikke overstige L<sub>den</sub> 46 dB i boligernes sove- og opholdsrum og ikke L<sub>den</sub> 51 dB i kontor- og hotelbyggeri. Alle opholds- og soverum skal have vinduer, der kan åbnes og samtidig overholde disse støjkrav; ved kontorer vurderes det, om det er nødvendigt med vinduer, der kan åbnes, eller om det nødvendige luftskifte kan foregå på en anden måde.

**Stk. 4.** For udendørs opholdsarealer må støjniveauet ikke overstige L<sub>den</sub> 58 dB fra vejtrafik. For boliger med et eller flere udendørs opholdsarealer i direkte tilknytning til boligen, såsom altaner, atrium, terrasser o. lign. skal mindst et af disse overholde grænseværdien på L<sub>den</sub> 58 dB.

**Stk. 5.** Nye boliger eller daginstitutioner må som hovedregel ikke etableres, hvis trafikstøjen overstiger L<sub>den</sub> 68 dB på facaden.

**Stk. 6.** Uanset stk. 5 kan der ved huludfyldning eller omdannelse af erhvervsbyggeri langs eksisterende veje etableres boliger, hvor trafikstøjen er op til L<sub>den</sub> 73 dB. Det kræver, at ovennævnte grænser for støj på udendørs opholdsarealer og indendørs med delvist åbne vinduer kan overholdes.

## Kommentar

Ovennævnte grænser er udtryk for en implementering af Miljøstyrelsens vejledninger nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor der tillige anvendes en ny beregningsmodel L<sub>den</sub>, der vægter støjen over døgnet.

**Stk. 7.** Når der opføres nye boliger, institutioner, gårdanlæg, legeplads og lignende, der betegnes som følsom arealanvendelse, skal den øverste ½ meter på de ubefæstede arealer bestå af dokumenteret rene materialer (jord, sand, grus el. lign.).

Hvis der anlægges legearealer med bakker og små volde med stort slid, skal de dækkes med 1 meter dokumenteret ren jord.



## § 11. Lavenergi

Lokalplanområdet er udpeget som lavenergiområde efter laveste energiklasse i henhold til gældende bygningsreglement (pt. lavenergiklasse 1).

### Kommentar

Forsyningen til de nye lavenergiområder kan være en kombination af central fjernvarmeforsyning og lokale anlæg til vedvarende energi.

I Bekendtgørelsen om tilslutningen m. v. til kollektive varmeforsyningsanlæg, nr. 31 af 29. januar 2008, står der at kommunalbestyrelsen skal meddele dispensation for ny bebyggelse, der opføres som lavenergibebyggelse.

Københavns Energi skal i så fald på anmodning eller kan på eget initiativ udarbejde et projektforslag for tilslutning til den kollektive varmeforsyning, idet fjernvarmen stadig anses for at være et bæredygtigt element i bystrukturen.

## § 12. Regnvand

Installation af anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for toiletskyll og tøjvask i maskine er en betingelse for ibrugtagning.

## § 13. 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.

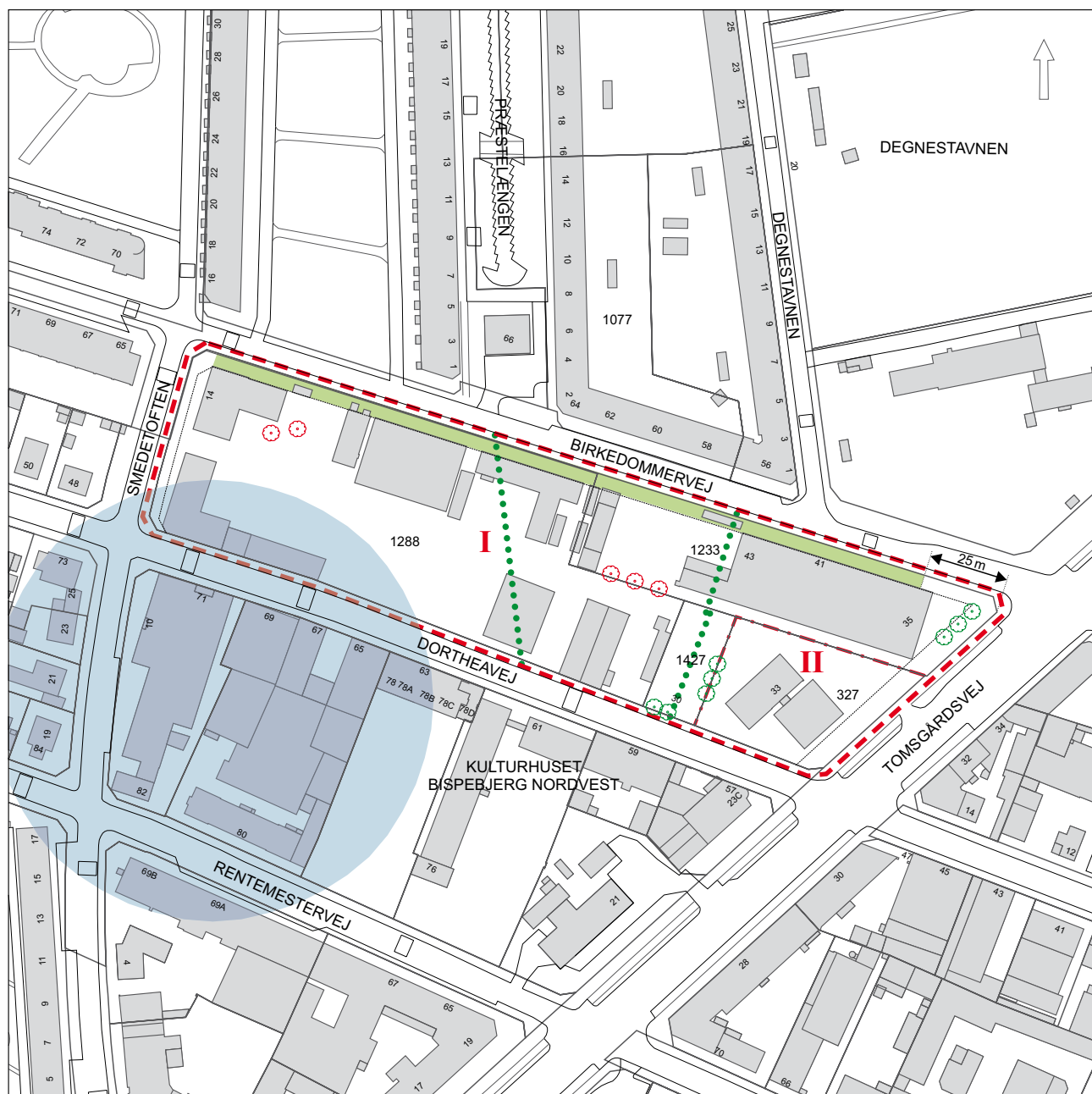
### Kommentarer af generel karakter

- På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008.
- Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.
- I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensationer meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.
- Arbejder, der forudsætter udgravning af grund, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumsloven. Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræ-

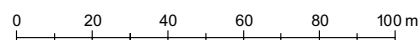
sentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid, forinden et jordarbejde påbegyndes, således at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.

- Bortskaffelse og håndtering af forurenede overskudsjord skal ske i henhold til Teknik- og Miljøforvaltningens regler og retningslinier. Disse kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk).
- Der forudsættes tinglyst fornødne deklARATIONER vedrørende sikring m.v. af ledninger.
- Teknik- og Miljøforvaltningen kan efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt for nedsivning af uforurenede grundvand til uforurenede undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand. I henhold til "Spildevandsplan 2008" gælder for alle nybyggerier, hvor grundarealet er større end 300 m<sup>2</sup>, at tagvand ikke ledes til kloaksystemet, men håndteres lokalt. Dette forhold kan fraviges, hvis der lokalt er forhold, der gør dette hensigtsmæssigt.
- Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald, i henhold til Københavns Kommunes "Regulativ for erhvervsaffald" og "Regulativ for husholdningsaffald". Beholderantal og -placering skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, der desuden kan rådgive om gårdmiljøstationer.
- Det bør tilstræbes, at der projekteres og bygges efter miljørigtige principper, jf. Københavns Kommunes retningslinier "Miljø i byggeri og anlæg".

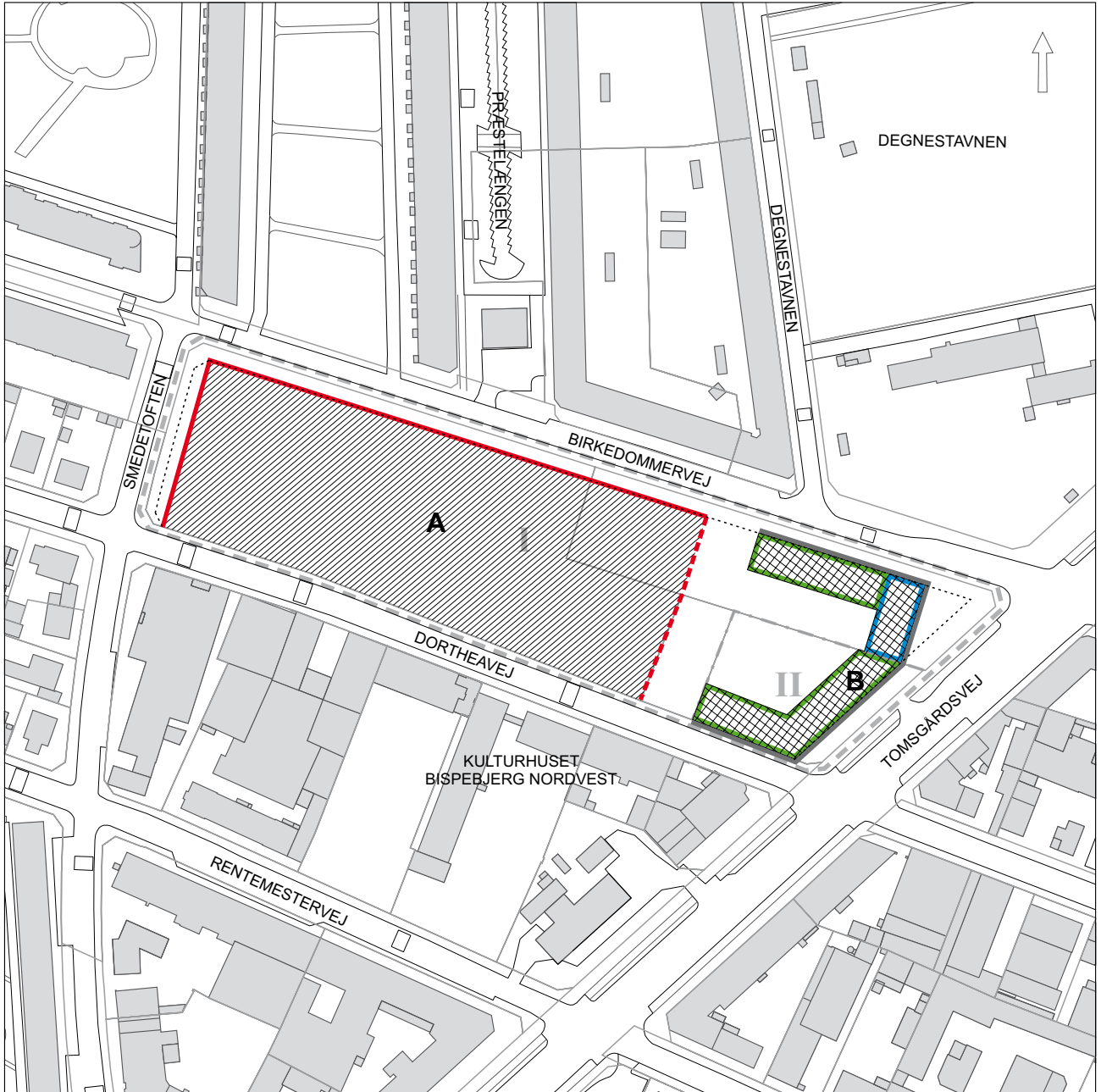
# TEGNING NR. 1







- - - - Grænse for lokalplanområdet
- . - . Grænse mellem underområderne **I** og **II**
- Vejareal, der kan nedlægges
- Principiel placering af offentlige stier
- Lokalcenter ifølge Kommuneplan 2009
- ⊗ Bevaringsværdige træer
- ⊗ Bevaringsværdige træer, der må fjernes på særlige vilkår



# TEGNING NR. 2



- ..... Eksisterende vejvidelseslinie
- Bebyggelsesregulerende byggelinie for gavl- eller randbebyggelse
- Sluttet randbebyggelse
- Bebyggelse i mindst ¾ af markeringen
-  Byggefelt A
-  Byggefelt B
-  Serviceerhverv også på 1. sal
-  Erhverv



# FORHOLD TIL ØVRIG PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

## Kommuneplan

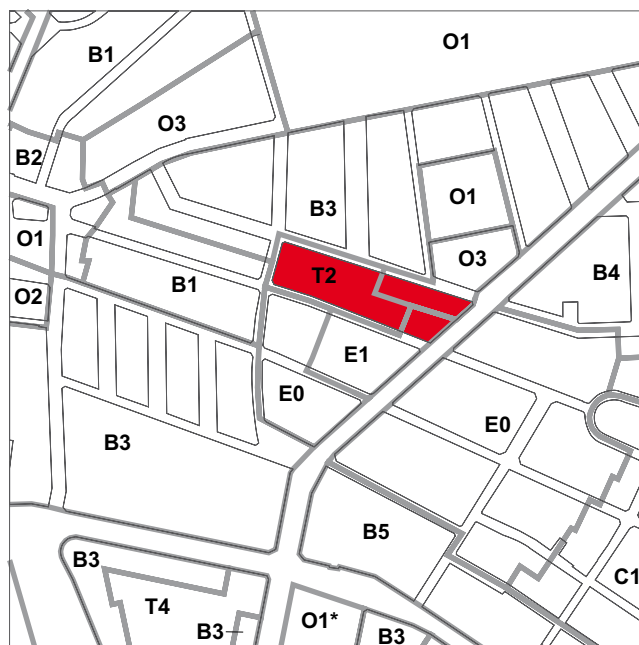
I Kommuneplan 2005 er ejendommene matr. nr. 1288 og 1427 Utterslev, København fastlagt til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter (T2-område) med en maksimal bebyggelsesprocent på 60 og en maksimal bygningshøjde på 24 m. Ejendommen matr. nr. 1233 ibid. er fastlagt til offentlige formål samt private institutioner m.v. af almen karakter, som naturligt kan indpasses i det pågældende område (O3-område) med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og en maksimal bygningshøjde på 24 m. Ejendommen matr. nr. 327 ibid. er fastlagt til blandet erhverv (E1-område) med en maksimal bebyggelsesprocent på 110, en maksimal bygningshøjde på 20 m og en friarealprocent på 15.

I forslag til Kommuneplan 2009 er rammerne ændret fra henholdsvis, et område til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter (T2-område) med maksimal bebyggelsesprocent på 60, samt et område til offentlige formål samt private institutioner mv. af almen karakter, som naturligt kan indpasses i det pågældende område (O3-område) med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 til et område til boliger (B3-område) med en maksimal bebyggelsesprocent på 110. Udover boliger kan der tillades kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Endvidere kan der tillades serviceerhverv såsom butikker, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Butikker tillades i overensstemmelse med de generelle regler og bemærkninger i det indledende rammeafsnit, de særlige rammeopslag for hver bydel samt retningslinier for detailhandel. Det maksimale etageantal er 5 eksklusiv tagetage og friarealprocenten er fastlagt til 60 for boliger og 15 for erhverv.

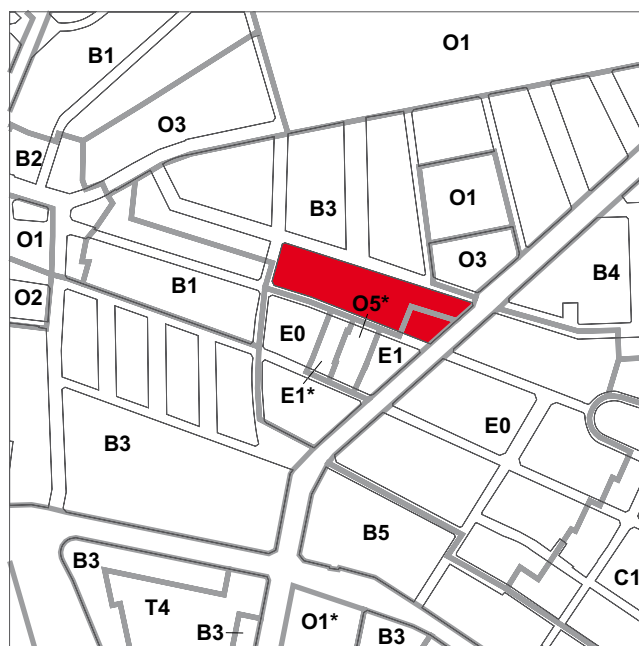
## Detailhandel

En mindre del af matr. nr. 1288 ibid. mod Dortheavej indgår i det lokale centerområde "Smedetoften". Bruttoetagearealet til butiksformål i centerområdet må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup> og i de enkelte dagligvare- og udvalgs-varebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

Der er enkelte butikker i nærområdet og på Frederikssundsvej ligger bydelens handelsgade.



Kommuneplanrammer 2005.



Forslag til ændrede kommuneplanrammer.

## Gældende lokalplaner mv.

Umiddelbart op til lokalplanområdet grænser lokalplan nr. 261 "Provstevvej", der fastlægger området til bolig- og erhvervsformål samt offentlige formål og tekniske anlæg.

Øvrige lokalplaner i området er:

- Lokalplan nr. 11 "Møntmestervej" fastlægger området til boligformål.
- Lokalplan nr. 335 "Skoleholdervej" fastlægger området til offentlige formål, herunder skole, samt boligformål.

Umiddelbart op til lokalplanområdet grænser i øvrigt byplanvedtægt nr. 23 "Smedetofte", der fastlægger området til boligområde med villabebyggelse.

## Byskabsatlas

Området indgår ifølge "Byskabsatlas København" udarbejdet af Københavns Kommune i 2003 i den karakteristiske bebyggelse "Rentemestervej-området" med erhverv.

## Bydelsatlas

I "Bydelsatlas Bispebjerg" udarbejdet af Miljøministeriet og Københavns Kommune i 1991 er bevaringsværdierne registreret for bygninger opført før 1960. Bygningerne har fået en bevaringsværdi på en skala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste vurdering. Efter sædvanlig lokalplanpraksis i Københavns Kommune skal også bygninger på trin 4 i lighed med trin 1-3-bygninger afvejes konkret i forhold til de øvrige lokalplanrelevante forhold. Af 5 registrerede bygninger på ejendommene er én, Birkedommervej 41, på bevaringstrin 4 (middel bevaringsværdi), 4 bygninger er vurderet til bevaringsværdier mellem 5 og 7, svarende til middel og lav bevaringsværdi. Ingen bygninger udpeges som bevaringsværdige bygninger i lokalplanforslaget.

## 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. Herefter må større ejendomme med en kapacitet på over 0,25 MW kun anvende fjernvarme. Alternativ varmforsyning med f.eks. solenergi forudsætter dispensation i henhold til varmforsyningslovgivningen. For mindre ejendomme tillades normalt alternativ varmforsyning.



Gældende lokalplaner vist med rødt og byplaner med blåt. Det aktuelle lokalplanområde er skraveret.

## Tilladelse i henhold til anden lovgivning

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumslovens § 27.

## Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Forslaget til lokalplan vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004). Baggrunden herfor er, at der ikke muliggøres anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 og 4, eller projekter, der i størrelse og omfang, samt i forhold til lokalplanområdets nuværende udformning og karakter vurderes at få væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser. Lokalplanen skal muliggøre ny bebyggelse, der ikke indebærer infrastrukturelle forandringer.

Afgørelsen er offentliggjort den 28. januar 2009. Afgørelsen er ikke påklaget til Naturklagenævnet.

# 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, evt. bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering mv.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden der eksempelvis kan gennemføres bl.a. 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 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.

## 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. Forbudet gælder dog 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 lokalplanforslaget.

## 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.

# MINDRETALSUDTALELSER

# PRAKTISKE OPLYSNINGER

## Offentlighedsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xx 2009 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan "Birkedommervej".

Offentlighedsperioden løber fra den xx. xx til den xx. xx 2009.

Enhver har ret til at komme med indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til lokalplanforslaget.

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

## Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om lokalplanforslaget i

xxxxxxxxxx

xxxxxxxxxx

Mødet foregår xxsdag den xx. xx 2009 kl. 19.00-21.00.

## Debatforum

På Center for Bydesigns hjemmeside

[www.kk.dk/lokalplanforslag](http://www.kk.dk/lokalplanforslag)

har du mulighed for at komme med din mening i debatforum eller sende en indsigelse.

## Adresse

Indsigelser mod eller ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget og kommuneplantillægget kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen

Center for Bydesign

Postbox 447

1505 København V

e-mail: [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk)

tlf: 33 66 12 90

**Sidste frist for indlevering af indsigelser og/eller ændringsforslag er den xx. xx 2009.**

**SAMMEN  
OM BYEN**

**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen