

# BORGMESTERVANGEN

Forslag til lokalplan Borgmestervangen med tilhørende forslag til kommuneplantillæg

Borgerrepræsentationen har den 28. maj 2015 vedtaget forslag til lokalplan Borgmestervangen med tilhørende forslag til kommuneplantillæg og miljørapport. Lokalplanområdet ligger i bydelen Nørrebro.

Offentlig høringsperiode fra den 11. juni til den 20. august 2015



# Indhold

## Redegørelse for lokalplanen og kommuneplantillægget ..... 3

Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål .....	3
Lokalplanområdet og kvarteret .....	3
Byggeønsker .....	4
Visualiseringer af tårnet set fra omgivelserne .....	8
Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold .....	10
Udbygningssaftale .....	13
Miljøforhold .....	13
Skyggediagrammer .....	15

## Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning ..... 17

Kommuneplan 2011 .....	17
Lokalplaner i kvarteret .....	18
Miljø i byggeri og anlæg .....	18
Regnvand .....	19

## Tilladelser efter anden lovgivning ..... 20

Affald .....	20
Jord- og grundvandsforurening .....	20
Museumsloven .....	20
Rottesikring .....	21
Andre tilladelser henhold til anden lovgivning .....	21

## Lokalplan Borgmestervangen ..... 22

§ 1. Formål .....	22
§ 2. Område .....	22
§ 3. Anvendelse .....	22
§ 4. Vej-, sti-, og pladsforhold .....	23
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering .....	24
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	24
§ 7. Ubebyggede arealer og parkering .....	25
§ 8. Ledningsforhold og tekniske anlæg .....	26
§ 9. Forureningsgener .....	26
§ 10. Bæredygtighed og regnvand .....	27
§ 11. Matrikulære forhold .....	27
§ 12. Retsvirkninger .....	27
§ 13. Ophævelse af lokalplaner .....	27
Tegning nr. 1 - Lokalplanområdets afgrænsning .....	28
Tegning nr. 2 - Anvendelse .....	29
Tegning nr. 3 - Vej-, sti- og pladsforhold m.m. ....	30
Tegning nr. 4 - Bebyggelsesplan .....	31
Tegning nr. 5 - Vejprofil for Borgmestervangen .....	32
Tegning nr. 6 - Facadeudtryk, materialitet og altaner .....	33
Forslag til tillæg til Kommuneplan 2011 .....	34

## Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg ..... 35

Lokalplan .....	35
Lokalplanforslagets retsvirkninger .....	35
Lokalplanens endelige retsvirkninger .....	35
Kommuneplantillæg .....	35

## Praktiske oplysninger ..... Bagsiden

# Redegørelse for lokalplanen og kommuneplantillægget



Lokalplanområdet (hvid ramme), set fra syd. Til venstre ses Nørrebrocenteret, og til højre i billedet ses det almene boligområde "Mjølnerparken". J.W. Luftfoto.

## Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål

Bygherre ønsker at opføre ca. 510 studielejligheder, heraf ca. 388 private understøttede ungdomsboliger, samt serviceerhverv på ejendommen Borgmestervangen 5.

Arealet udgør ca. 12.000 m<sup>2</sup>, af lokalplanområdets ca. 20.500 m<sup>2</sup>, og er beliggende tæt ved Nørrebro Station, som med beslutningen om anlæg af en station til Cityringen er blevet yderligere styrket mht. kollektiv transport. Det vurderes, at Cityringen vil betyde, at Nørrebro Station vil blive landets tredje største trafikknudepunkt med ca. 53.000 daglige af- og påstigende. Arealer med så god kollektiv trafikbetjening bør udnyttes med det overordnede hensyn at styrke den kollektive trafik i byen, og en tæt bebyggelse med studieboliger vil derfor være en optimal benyttelse af arealet.

### Kommuneplantillægget

For at realisere det ønskede byggeri skal lokalplanen ledsages af et kommuneplantillæg. Området er i Kommuneplan 2011 udlagt til boliger og serviceerhverv. Tillægget til Kommuneplan 2011 ændrer bebyggelsesprocenten og bygningshøjden, således at der primært kan bygges flere

boliger på området. Desuden ændres kravene til boligstørrelser samt fordelingen mellem bolig og erhverv, hvilket skaber større fleksibilitet i byggeriet.

Den forudgående høring af kommuneplantillægget varede fire uger i perioden 21. maj 2014 til den 21. juni 2014. Der blev i perioden afholdt møde med Nørrebro Lokaludvalg. Kommunen modtog i alt 48 henvendelser i høringsperioden, herunder en underskriftindsamling med 283 underskrifter imod det 29-etagers højhus.

Høringen gav ikke anledning til ændring af forslaget til kommuneplantillæg.

### Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet ligger på grænsen mellem Nørrebro og Bispebjerg bydele, umiddelbart nord for det store trafikknudepunkt Nørrebro stationsområde. Lokalplanområdet er afgrænset af jernbanen mod vest, Nørrebro stationsområde og Mimersgade mod syd, mod øst af vejforløbet Borgmestervangen og boligkarréen A/B Hothers Plads, og mod nord af det rekreative område Mjølnerparken og det almene boligområde Mjølnerparken.

Arealet er på ca. 20.500 m<sup>2</sup> og henligger i dag delvist som et grusbeltet parkeringsareal efter nedrivning af et tidligere DSB-garageanlæg. Den eksisterende karré beliggende mod Mimersgade er en ejendom med blandet bolig og erhverv, herunder et Føtex-varehus.

Lokalområdet er lokaliseret langs jernbanen, hvor der sker et skifte i byens arkitektur. Den østlige side mod Nørrebro er langt overvejende traditionelle boligkarréer, mens den vestlige del mod Bispebjerg er en mere sammensat bebyggelse med erhverv og bolig. Punkthusmønstret dominerer området mod Tagensvej, hvor de enkelte bygninger har deres egen karakter.

### Mjølnerparken

I Borgmestervangens nordlige del ligger det store almene boligområde "Mjølnerparken", ejet af den almene boligorganisation Lejerbo. I august 2014 blev der vedtaget en ny lokalplan for Mjølnerparken, der muliggør en stor omdannelse af boligområdet. Hovedidéen i planen er, at området skal omdannes fra at være et isoleret boligområde til et levende byområde gennem tre hovedgreb. Det første greb er, at Mjølnerparken bliver en del af byens gadenet og åbnes op for det omkringliggende lokalområde og resten af København ved en ny vejstruktur, der skaber mere gennemkørende trafik. Andet greb er at skabe levende stueetager i form af en basargade langs Mimersparken, hvor beboelse omdannes til mindre butikker, gallerier, klubber, beboeraktiviteter, vaskerier, cafeer mv. Som det tredje greb lukkes karreerne, hvor der nu er offentlig gennemgang. Lukningen sker ved in-fill byggeri med nye ungdomsboliger, og der bygges store nye tagboliger. Dermed skabes tydelig orientering mellem private gårdum og offentlige gaderum.

### Mimersparken

Nord for lokalområdet ligger Mimersparken, der åbnede i oktober 2012 og er indrettet på et tidligere DSB-areal. Parken er 38.000 m<sup>2</sup> og indeholder blandt andet en 11-mands kunstgræs fodboldbane, et grillområde og en bemandet legeplads med en midlertidig kommunal pavillon. Der er planlagt for placering af et kvarterhus og gennemførelse af supercykelstien betegnet "Nordvestpassagen" gennem parken og under jernbanen.

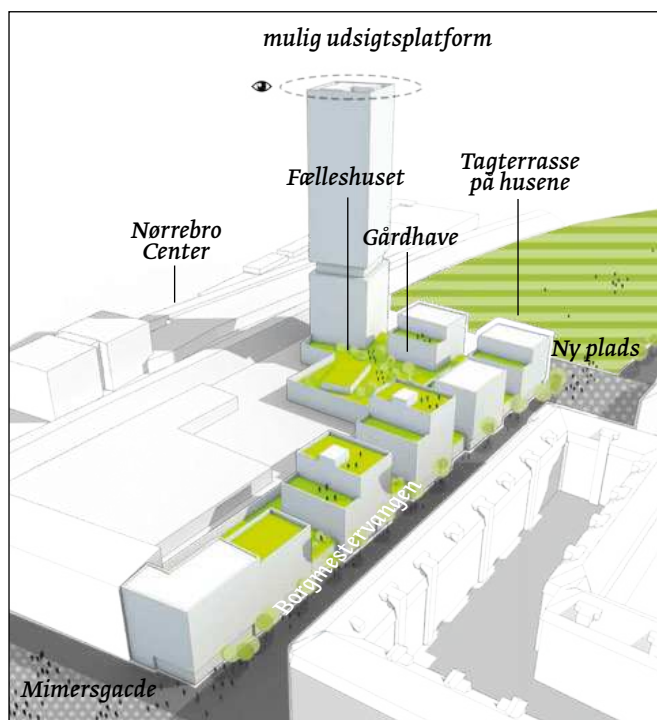
### Mimersgade/Nørrebro Stationsområde

Mod syd møder lokalplanområdet Mimersgade og stationsforpladsen "Basargrunden", der planlægges udlagt til et nyt centralt torv, der kan binde byrummene på begge sider af højbanen mellem Nørrebro og Bispebjerg sammen.

Det er et område præget af Nørrebro Station, der med metroudbygningen bliver en af landets største trafikknudepunkter.

### Fakta (nyt studieboligprojekt)

Lokalplanområdets areal	20.457 m <sup>2</sup>
Areal, delområde I	12.000 m <sup>2</sup>
Bruttoarealer jf. bygningsreglementet (heraf parkering og teknik)	36.000 m <sup>2</sup> 4.900 m <sup>2</sup>
Ungdomsboliger	17.600 m <sup>2</sup>
Andre boliger	11.200 m <sup>2</sup>
Detailhandel og serviceerhverv	2.300 m <sup>2</sup>
Bebyggelsesprocent	268 %

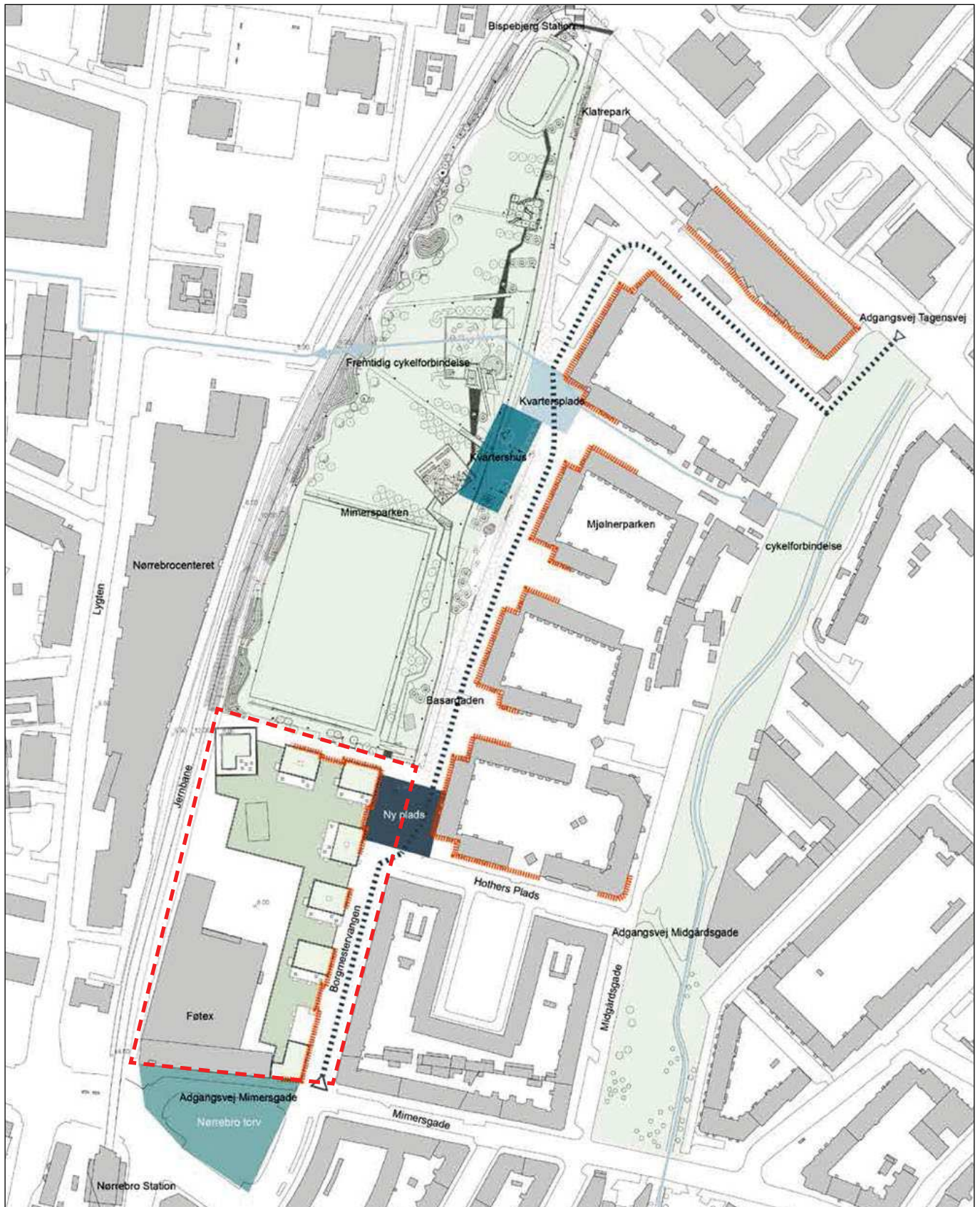


Den ny bebyggelse - studieboligprojektet "Uptown Nørrebro" Ill. Arkitema.

### Byggeønsker

#### Projektet

Den ny bebyggelse består af et hjørnehus mod Mimersgade i 6 etager, fem punkthuse i 6-7 etager og et tårn på 29 etager. med fodaftryk på ca. 22 x 25 m, der er tegnet af Arkitema for Danica Pension. Tårnet er udformet med forskudte facadeelementer for at optimere vindforhold. Bebyggelsen er sammenhængende i stueetagens base, som består af et parkeringsdæk samt butiksarealer med adgang fra Mimersgade og Borgmestervangen. I kanten af basen mod gaden placeres studieboligernes indgangspartier, hvorfra man bevæger sig op i husene eller ud i gårdhaven fra 1. sal. Det enkelte punkthus er ca. 21x21 meter i grundplan og indeholder ca. 6 til 11 studieboliger på hver etage. Enkelte steder undlades lejligheder for at give plads til fælles tagterrasser. De primære fællesarealer ligger på 1. sal på plintens tag, hvortil der er adgang fra studieboligernes fællesrum. Her ligger også bebyggelsens fælleshus integreret i tagfladen. I tårnet placeres de største af studieboligerne, der henvender sig til forskere, studerende og studerende med børn. En del af boligerne indrettes som



*Bebyggelsesplan med omgivelser, hvor de publikumsorienterede facader i stueetagen langs Borgmestervangens gadeforløb er angivet med orange. Lokalplanområdet er markeret med stiplede røde streger. Ill. Arkitema.*

fleksible flerrumsboliger, der også kan rumme bofællesskaber, hvor studerende deles om køkkenfaciliteter mv. På tårnets øverste etage er der mulighed for at indrette offentlig tilgængelig udsigtsplatform og opholdsmulighed

for et begrænset antal besøgende. Der vil være krav om reguleret adgang til toppen af hensyn til brand og redning.



*Hjørnehus i 6 etager. Ill. Arkitema.*

### Hjørnehuset

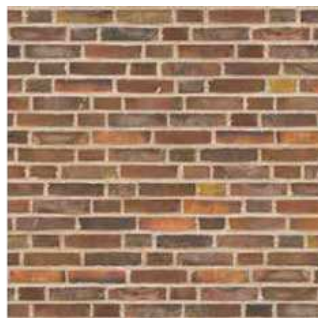
På hjørnet af Mimersgade og Borgmestervangen opføres et hjørnehus i seks etager, der sammenbinder den eksisterende bebyggelse med den ny bebyggelse i et karréliggende forløb omkring hjørnet ned ad Borgmestervangen. Samtidig definerer hjørnehuset afslutningen på studieboligerne og markerer afgrænsningen af det nye byrum på forpladsen til Nørrebro Station. Hjørnehuset er udformet som et længehus, der med en præcis arkitektur markerer hjørnet med større vinduespartier i formater, der spiller sammen med formaterne i tårnet. Sammenkoblingen med nabobygningen markeres med et særligt teglmotiv. Huset indeholder butik og café i stueetagen.



*Hjørnehusets facade mod Mimersgade udføres med en lille tilbageatrækning og ændring i tegludtryk i sammenkoblingen med Føtexbygningen. Ill. Arkitema.*



*Eks. på grafisk bearbejdning af tegl i stueetagen. Ill. Arkitema.*



*Tegl i rød/brune changerende nuancer*



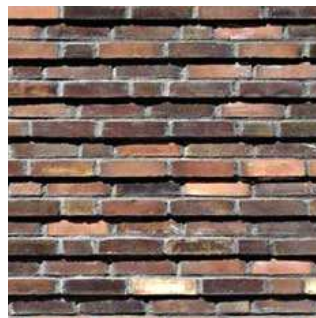
*Punkthus i 6-7 etager. Ill. Arkitema.*

### Punkthusene

Langs Borgmestervangen er der placeret fem punkthuse i 6 til 7 etager med et tilnærmet kvadratisk fodaftryk. Stueetagerne henvender sig mod gaden med indgange, indgang til cykelparkering og et stort aktivitetsrum med vaskeri, værkstedsbænk, mv. Et snit i husenes øverste etager giver plads til fælles tagterrasse vendt mod syd og sydvest. Fra første sal er der udgang på gårdsiden til den store fælles gårdhave, der er etableret på taget af det sammenhængende stueplan, der indeholder dagligvarebutik, parkeringsdæk og teknikrum, cykelparkering og depoter. Facadematerialet er rødbrune tegl, og altaner udføres i perforeret anodiseret aluminium.



*Facadeudsnit af punkthus med åben udadvendt stueetage og studieboliger på de ovenliggende etager. Ill. Arkitema.*



*Karaktergivende tegldetalje*



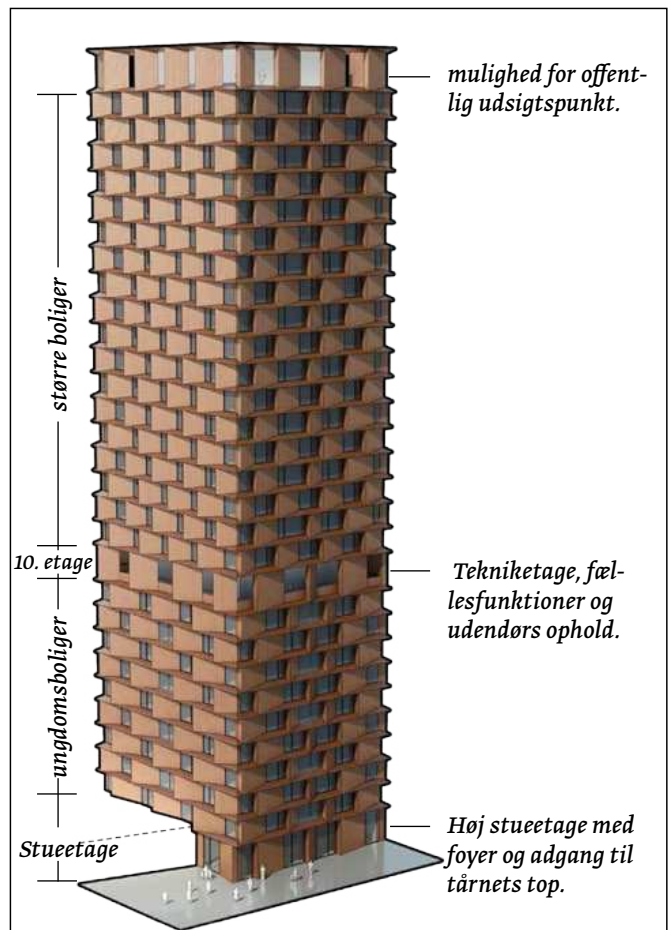
*Perforeret anodiseret aluminium i varm farve*

## Tårnet

Tårnet er placeret i områdets nordvestlige hjørne mod Mimersparken. Her ligger det fremrykket og vinklet i forhold til de andre huse for at optimere vindforholdene og skabe en læfuld pladsdannelse foran indgangen. I stueetagen er der adgang til fællesvaskeri samt cykelparkering og bilparkering.

I den høje stueetage er foyer og adgang til tårnets top. 1.-9. etage er planlagt med 1- og 2-værelses studieboliger på ca. 50 m<sup>2</sup>. På 1. etage er der tillige fælles opholdsrum med køkken og direkte adgang til gårdhaven.

I tårnet etableres et indhak, som opdeler tårnet med ungdomsboliger i den nederste del og større boliger i den øverste del. Dette er et højt uderum med en indeliggende teknikkerne og fælles opholdsrum for de lejligheder, som ligger ovenover. Indhakked et element, der forbedrer tårnets vindpåvirkning af basen, men det tilbyder også mulighed for at kunne opholde sig ude, uden at skulle forlade tårnet. Der etableres læfulde nicher til ophold, udetræning o. lign. Fra 11. til 29. etage er der et mix af lejlighedstyper fra 65 til 115 m<sup>2</sup>. Størstedelen er 3- og 4-værelses delejligheder for studerende og øverst en del rumlige 3-værelses lejligheder tiltænkt gæsteforskere evt. med deres familier.



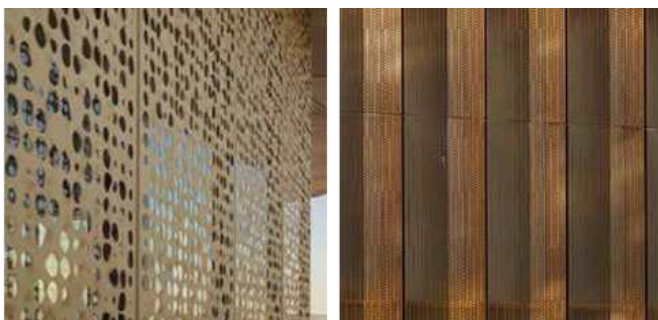
Opdeling af tårnet. Ill. Arkitema.



Udsigtsplatformen kan indrettes med opholdsmuligheder og vindafskærmning. Ill. Arkitema.



Facaden får et relief af lys og skygge, da etageadskillelsen er glat, mens de etagehøje vinklede elementer er profilerede. Ill. Arkitema.



Eksempler på perforeret anodiseret aluminium. Ill. Arkitema.



## Visualiseringer af tårnet set fra omgivelserne



1. Nørrebroparken, Nørrebro ruten.



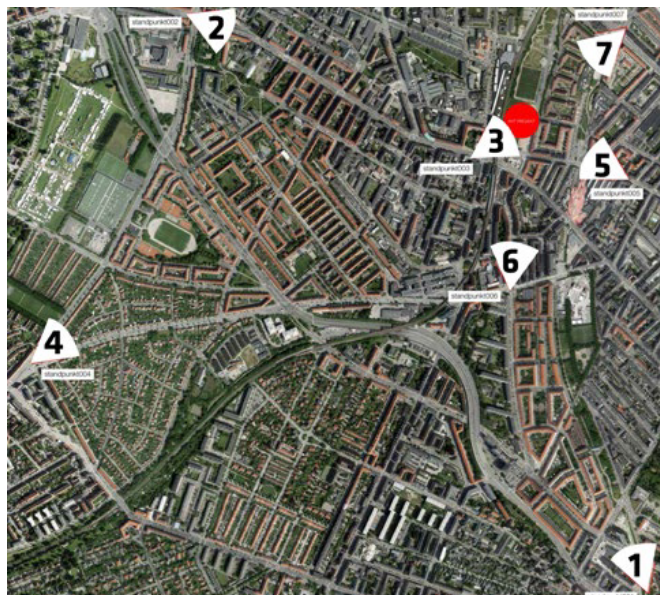
2. Frederikssundsvej, Hulgårdsvej



4. Hulgårdsvej/Hillerødgade



6. Hillerødgade/Lundtoftegade



3. Frederikssundsvej, Lygten

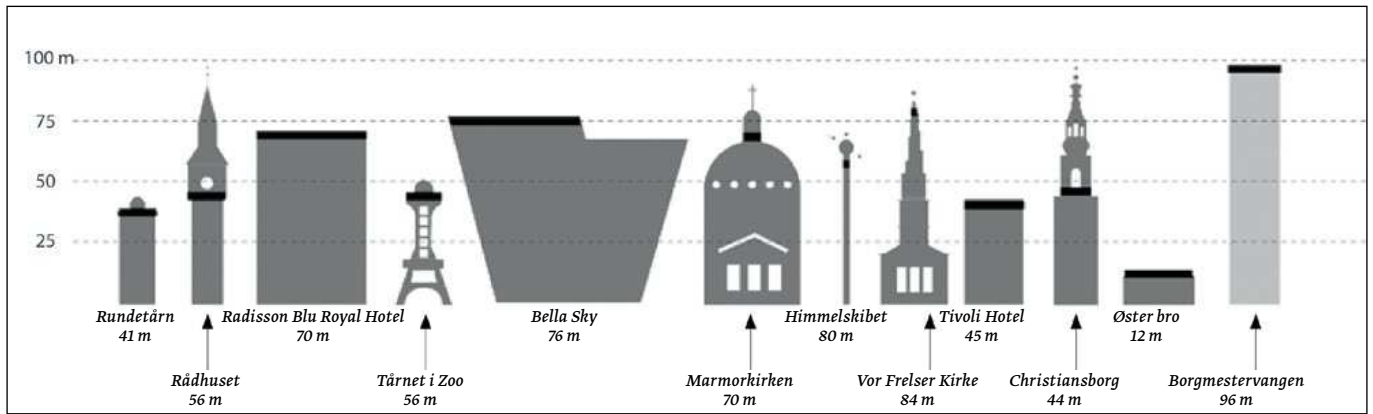


5. Mimersgade/ Baldersgade



7. Tagensvej, Mjølnerparken





Vejledende højder for offentlige tilgængelige udsigtspunkter i København. Ill. Katinka Hauxner og 2+1 Idebureau.

## Gårdhaven

Gårdhaven udgør en semiprivat zone for beboerne og deres gæster, svarende til en klassisk københavnerkarré, der fremstår adskilt fra det omkringliggende offentlige rum. Gårdhaven er en forlængelse af boligerne med udgang fra bygningernes fællesrum. Der indrettes uderum til ophold eller aktiviteter i forbindelse med fælleshuset, der er placeret centralt i gårdhaven. Med fleksibelt design kan gårdhavens pladser bruges både af større og mindre grupper alt efter behov.

Gårdhaven etableres som et grønt landskab med en robust beplantning, der tilpasses stedet og med fokus på diversitet og sæsonskitte.

Mellem punkthusene er der rum og opholdssteder i forskellige skala og med varierende grader af privathed. Gennem forskellige typer af beplantning skabes der en særlig identitet for hvert enkelt af disse steder. Langs gårdhavens vestlige afgrænsning etableres læskærme til at skabe et behageligt opholdsmiljø i gården. Læskærmene har varierende højde og transparens. Langs skærmene skabes forskellige typer af ophold og aktiviteter. Udearealer i gårdhaven suppleres med individuelle tagterrasser på hvert enkelt hus.

## Projektets forhold til omgivelserne

Projektet er udviklet i dialog mellem bygherre, Københavns kommune, interessentgrupper og fremtidige brugere af studieboligerne. Det har været et fælles ønske, at projektet bidrager til den igangværende vitalisering og udvikling af bydelen, og således tilbyder et bomiljø, der inviterer til mangfoldighed, skaber trygge livsvilkår og skaber relationer mellem beboere og naboer.

Ved en workshop i november 2014 om studieboligprojektet med deltagelse af bla. Nørrebro Lokaludvalg blev der peget på, at noget af det særlig "nørrebro'ske" er at løse problemerne selv og ad alternative kanaler. Nørrebro er "bottom-up" frem for "topdown." Denne tilgang er forsøgt imødekommet i projektudviklingen, hvor tilgangen har været vigtigt for projektets udvikling, at det blev forankret i stedets egenart. Bygherre har derfor udarbejdet en

bystrategisk analyse og en byrumsanalyse for at kvalificere projektet i byens kontekst.

For projektet har dette bl.a. betydet en større grad af udadvendte funktioner i stueetagen, udvikling af den planlagte café mod den ny plads til en Social Hub (et multifunktionelt mødested) med café, læsepladser, vicevært,

I første sals plan etableres en gårdhave med rum i forskellig skala. Ill. Arkitema



pakkepost, it-service, mv. samt udvikling af en udsigtsplatform på toppen af tårnet til glæde for alle i byen. Der er fokus på trykthed med en tydelig skelnen mellem offentlig og private arealer, og der skabes byrum med en landskabelig bearbejdning, der inviterer til møder mellem naboerne. Initiativer, der kan skabe grobund for, at der i fremtiden kan opstå nye fællesskaber og muligheder for, at bydelen kan udvikle sig ad "sin egen vej".

I delområde II fastholdes eksisterende anvendelse. Her er placeret en større udvalgsvarerbutik (Føtex) med boliger og serviceerhverv ovenpå mod Mimersgade. Boligernes friarealer er placeret på butikkens tag.

## Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold

### Forholdet til omgivelserne

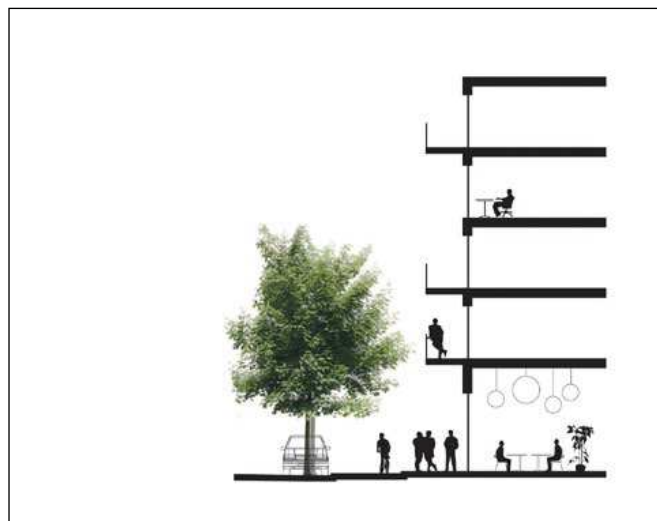
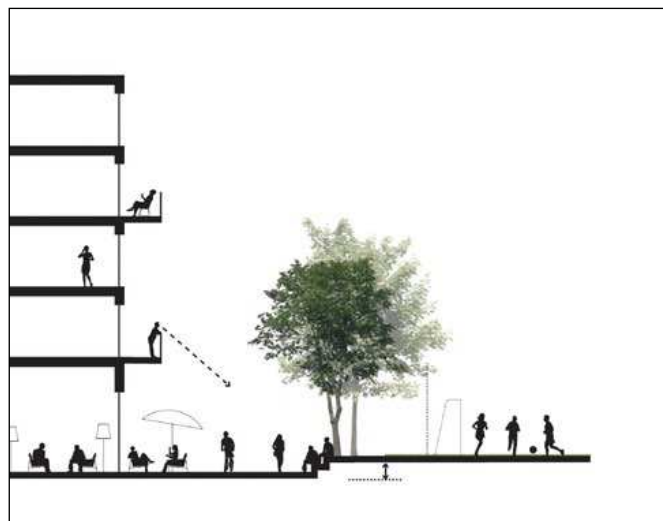
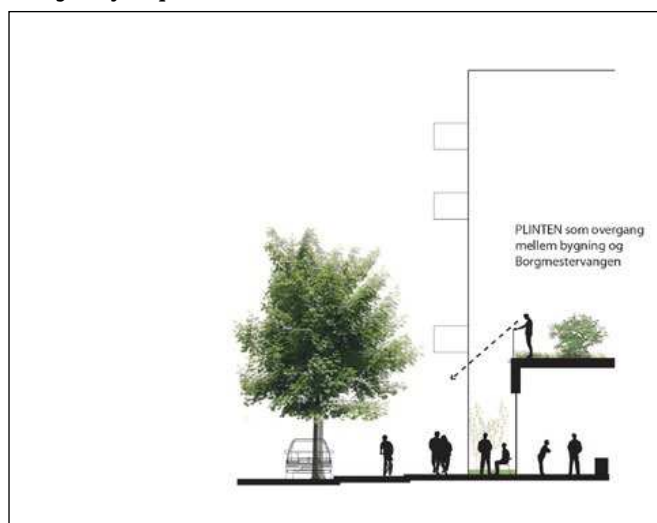
Området ligger som bindeled mellem stationsområdet ved Nørrebro station og Mimersparken/Mjølnerparken. Gadeforløbet Borgmestervangen bliver dermed særlig vigtig for oplevelsen af bydelens sammenhæng. Gadeforløbet gøres til et attraktivt forløb gennem krav til udadvendte anvendelser i stueetagen og via kantzonerne, der indrettes til ophold. Der indrettes en central pladsdannelse til ophold ved Hothers Plads, der samtidig bliver et naturligt fordelingspunkt for trafik til de tilstødende gader. Byrummet kan indrettes med trafikdæmpende foranstaltninger efter behov.

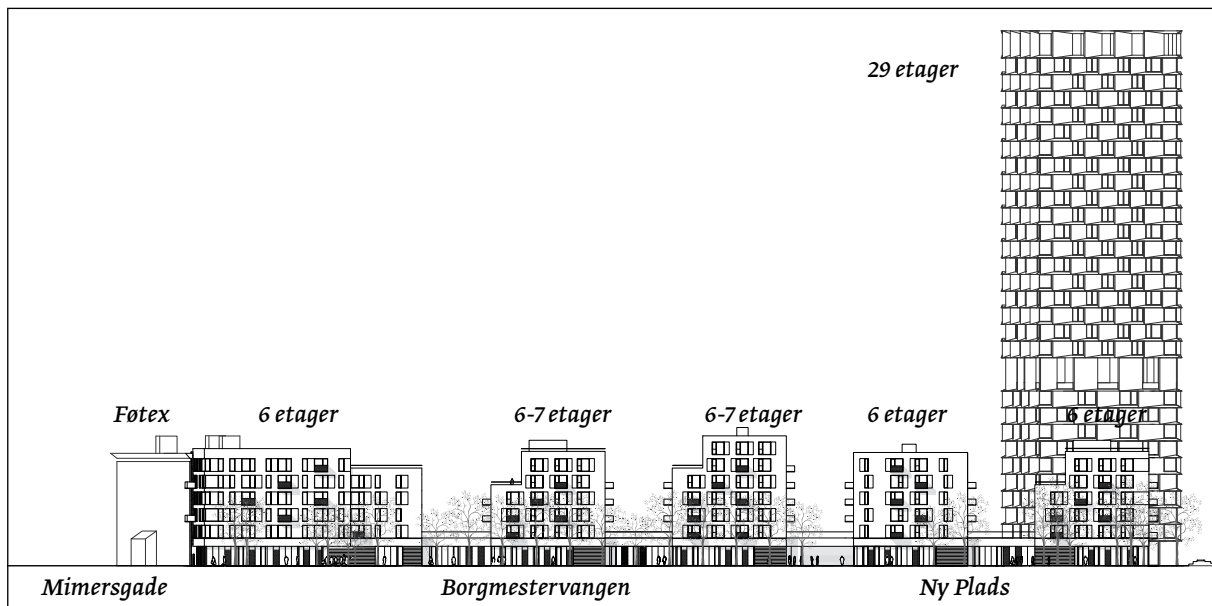
Det sammenhængende grønne forløb fra den fremtidige basargade i Mjølnerparken til Nørrebro Torv understreges ved at etablere en markant træplantning i gadeforløbet. Alléen indsætter en grøn bufferzone i vejprofilen, og opde-

Øverst og nederst: Principsnit af bebyggelse og forarealer ud til boldbane/park, hvor der er publikumsorienteret facader i stueetagen. Ill. Arkitema.



Øverst og nederst: Principsnit mellem bebyggelse og Borgmestervangen, hvor den tilbagetrukkede facade for oven giver mulighed for ophold. Ill. Arkitema.





Opstalt mod øst. Ill. Arkitema.

ler gaden mellem bløde trafikanter og biltrafik. Træernes vækst i de mindre plantebede sikres ved at anlægge et rodvenligt bærelag under træerne og cykelstien, hvori træernes rødder kan etablere sig.

#### Anvendelse

Lokalplanområdet indeholder blandet bolig og erhverv, heraf overvejende studieboliger. Der planlægges for en detailhandelbutik, mindre erhverslokaler og café. Der skabes udadvendte aktiviteter i enkelte af punkthusene mod Mimersparken, hvor der reserveres plads til sociale mødesteder og mulighed for offentlige funktioner i dele af stueetagen.

#### Bebyggelse

Lokalplanen sikrer en høj kvalitet i bebyggelsen gennem regulering af materialer og facadeudtryk. Der er indarbejdet retningslinjer for placering og udformning af altaner og vinduespartier, der sikrer en ensartet og homogen udformning af bebyggelsen.

#### Infrastruktur

Lokalplanområdet ligger på Ydre Nørrebro tæt ved Nørrebro Station, hvor S-tog, supercykelstier og kommende Metro udgør et centralt trafikalt knudepunkt. Borgmestervangen giver forbindelse til Tagensvej gennem Mjølnerparken. Borgmestervangen omlægges og indrettes med et profil bestående af parkering mellem træer, cykelsti og fortov. Vareindlevering til ny detailhandel etableres gennem bygningen fra Borgmestervangen for at minimere trafik over den kommende plads på basargrunden. Omlægning af Borgmestervangen gennemføres af grundejeren.

Pga. den særlig gode trafikbetjening med kollektiv trafik vurderes, at 1 p-plads pr. 400 m<sup>2</sup> ungdomsbolig, 1 p-plads pr. 200 m<sup>2</sup> familiebolig og 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> erhverv er

tilstrækkeligt, hvilket er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Bilparkering etableres i konstruktion og cykelparkering placeres i stueetage og på terræn tæt på boligopgange.

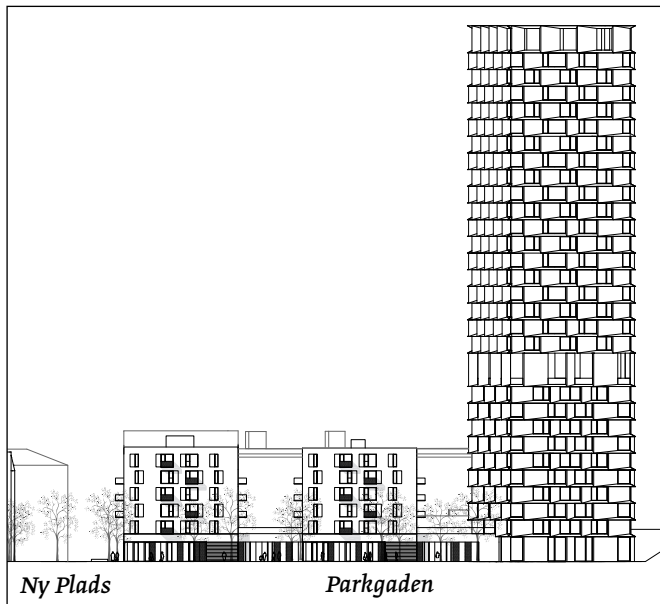
#### Byrum og byliv

Unge og studerende bidrager erfaringsmæssigt til bylivet i bydelene, og projektet vil med studieboligerne give et væsentligt bidrag til udviklingen af Nørrebro, herunder en ny plads, en parkgade, der sammenbinder bebyggelsen og Mimersparken, og en generel vitalisering af den ydre del af Nørrebrogade. Der tilvejebringes en variation af boligtyper, der tiltrækker studerende, samt studerende par, gæsteforskere og phd.-studerende. Det vil skabe en bred beboersammensætning og flere livsformer, der kan bidrage til den mangfoldighed, der giver et socialt bæredygtigt liv mellem husene.

Den nye plads ved Hothers Plads fungerer både som bindeled mellem Borgmestervangen og basargaden, samtidig med at den udgør en plads til ophold og fællesskaber. Pladsen har en anden belægning end den øvrige gade og cykelsti og defineres på den måde som en adskilt plads, selvom man frit kan bevæge sig over den. I døgnets mørke timer belyses fladen og træerne, så det giver tryk og identitet til pladsen. I punkthuset på hjørnet mod den nye plads planlægges en social hub – et multifunktionelt mødested – med formål at styrke netværk mellem studerende og øvrige beboere i området. Her kan møder af både formel og uformel karakter finde sted. Den sociale hub kan lejlighedsvis brede sig ud pladsen, der kan inddrages til aktiviteter, events og midlertidige installationer.

#### Kantzoner

Indgange til boliger og serviceerhverv er placeret i stueplan mod gade. Facaden er her åben, hvilket skaber god kontakt mod gaden, liv og lys. Den aktiverede kantzoner



Opstalt mod nord. Ill. Arkitema.

mellem gaderum og stueplan er med til at styrke forbindelsen til Nørrebro Torv og Mimersparken. Lokalerne mod gaden er fleksibelt indrettet, så funktionerne kan ændres med tiden. Funktionerne kan også variere i løbet af døgnet og invitere forskellige brugere.

Lokalerne i stueplan varierer i størrelse, og er anvendelige for en række publikumsorienterede serviceerhverv af forskellige typer og skalaer. I mellemrummene mellem punkthusene breder fortovet sig ud og skaber mulighed for etablering af et lille opholdssted, plads til et butiksskilt eller cykelparkering og beplantning. Kantzonen mod gårdhaven indrettes ligeledes med en række indgange til fællesrum eller direkte udgang fra boligerne til private og fælles opholdsarealer af varierende grøn karakter. Kantzonerne indrettes efter at optimere sol- og læforhold.

#### *Gårdhaven*

I gårdhaven er der mulighed for ophold af forskellig karakter, også ud mod plintens kant. Disse opholdssteder er sammen med altanerne mod gaderne med til at give liv til gaden og skabe tryk omkring indgangspartierne. Gårdhaven indrettes til forskellige typer af samvær, i sammenhæng med fælleshuset eller fælleslokalerne, der alle har direkte udgang i niveau.

#### *Parkgaden*

I Parkgaden mellem den fremtidige bebyggelse og Mimersparken er tårnet rykket ud mod parken, som en afslutning af byrummet. Facaden i stueplan er åben med funktioner som foyer, vaskeri og mulighed for foreningslokaler, hvilket er med til at aktivere gaden på alle tider af døgnet. Kanten mod Mimersparkens boldbane indrettes med opholdsmuligheder samt plads til cykelparkering.

### **Tryghed**

For at skabe tryk både for beboerne og for folk på gaden er fællesfaciliteter som vaskerier, indgange, cykelparkering og værksteder generelt placeret i gadeniveau og bidrager dermed til, at bebyggelsen åbner op mod byen. Bebyggelsens opløste fysiske form med ophold i flere niveauer tillader i højere grad kig fra bebyggelsen til gaden end en traditionel karrébebyggelse ville gøre.

Konceptuelt fungerer bebyggelsen som en karrébebyggelse med et gårdrum adskilt fra det offentlige omkringliggende byrum. Gårdhaven er forbeholdt beboerne i bebyggelsen, og adgang hertil sker gennem bygningens indgange.

### **Bæredygtighed**

Bebyggelsen vil bidrage til en væsentlig fortætning af byen på dette sted, og bidrager med den stationsnære beliggenhed og varierede byfunktioner til et liv med kort afstand til dagligdagens behov. Variationen af boligstørrelser giver et større udbud og et bredere segment, og fremmer dermed den socialt sammensatte by. Studiebøliger har et markant lavere bilbehov end andre boliger og denne boligform giver dermed mindre biltrafikbelastning.

Der planlægges for lokal regnvandshåndtering, hvor vand fra tag og gård opsamles i et magasin for senere at blive anvendt til vanding af planter i gårdhaven.

Der planlægges for grønne tage på alle bygninger.

Facademateriale skal være gedigne og patinere smukt. Materialer skal have en robusthed i forhold til deres anvendelse i et byggeri, der dagligt bruges aktivt af mange mennesker.

Tårnet er placeret op mod jernbanen og Mimersparken med størst mulig afstand til de omgivende boligbebyggelser for at skabe de bedste vindforhold. Tårnet vil virke som en identitetsskabende markør for studieboligområdet og det omgivende miljø ved Mimersparken og Nørrebro Station.

### **Kommuneplantillæg**

Kommuneplantillægget er nødvendigt for at muliggøre opførelse af det ønskede byggeri. Dette sker bl.a. ved at sammenlægge C1-området (Ramme-id 1437) og C2-området (Ramme-id 1436) til et C3\*-område (bolig og serviceerhverv med særlige bestemmelser). Området afgrænses af Borgmestervangen, Mimersparken, banen og Mimersgade.

Ved rammeændringen ændres bl.a. den maksimale bebyggelsesprocent og bygningshøjde samt kravene til boligstørrelser. Da området ændres fra to til én samlet ramme, opstår muligheden for at beregne bebyggelsesprocenten ud fra det samlede grundareal - dette betyder, at der kan bygges flere etagemeter i forbindelse med Danica Pensions studieboligbyggeri. Der tillades således

en samlet bebyggelsesprocent på 215 for hele C3\*-rammen. Desuden giver de særlige bestemmelser mulighed for, at der i lokalplanen kan tillades en bygningshøjde på op til 98 m, og kravene til boligstørrelser lempes, således at 25 % af bruttoetagearealet kan fritages fra beregningen af den gennemsnitlige boligstørrelse på 95 m<sup>2</sup>. For samtlige lejligheder gælder det fortsat, at bruttoetagearealet skal være på minimum 65 m<sup>2</sup>. Dette med undtagelse af bl.a. kollegie- og ungdomsboliger, hvor der gælder særlige bestemmelser, idet de kan indrettes med bruttoetageareal mellem 25-50 m<sup>2</sup>. Dertil gives mulighed for at der kan planlægges for en boligandel på 85%, idet tårnet tilvejebringer en større boligandel. Ovenstående ændringer til krav om boligstørrelser er beskrevet i Forslag til Kommuneplan 2015. Ændringerne skal give mulighed for større fleksibilitet indenfor de enkelte byggerier. Fokus er på den mangfoldige by, hvor der skabes rum til forskellige beboergrupper.

## Udbygningsaftale

Planlovens § 21b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastruktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse af sin ejendom.

Københavns Kommune har modtaget en opfordring fra grundejer om at indgå frivillig udbygningsaftale, og parternes dialog har udmøntet sig i en aftale om infrastruktur anlæg. Ved aftalen forpligter grundejer sig til, at medfinansiere etablering af byrum udenfor lokalplanområdet i forbindelse realisering af studieboligprojektet.

## Miljøforhold

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være til skade for miljøet, og de anses dermed ikke at være omfattet af VVM-bestemmelserne (bek. nr. 1510 af 15. december 2010).

### MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Forvaltningen har i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen foretaget en vurdering (screening) af, om planforslaget forudsætter udarbejdelse af en miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Planerne muliggør ikke anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 eller 4. Imidlertid er der tale om et projekt, der indeholder et byggeri, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanrådets nuværende omfang og karakter kan få væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser, jf. Miljølovens § 3, stk. 1, nr. 3 (lovbek. nr. 939 af 3. juli 2013).

På baggrund af den foretagne miljøscreening har Københavns Kommune iht. lovens § 3, stk. 1, nr. 3, valgt at udarbejde en miljøvurdering for at fastslå planens sandsynlige indvirkning på miljøet.

Klage over miljøvurderingen kan først indgives, når den endeligt vedtagne lokalplan og kommuneplantillægget er bekendtgjort.

### Resumé af miljørapporten

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for etablering af ca. 510 studieboliger, en dagligvarebutik, café/ erhvervs- og foreningslokaler. Lokalplanområdet omfatter tidligere DSB-areal, samt den eksisterende bebyggelse mod Mimergade indeholdende Føtex-varehus og boliger. Lokalplanen giver alene byggeret til det nye studieboligprojekt på det tidligere DSB-areal. Studieboligprojektet indeholder blandt andet et markant tårn på 29 etager (98 m målt fra naturligt terræn), der skønnes af kunne indvirke på det lokale mikroklima.

I scoping'en er udpeget de forhold, der skal vurderes nærmere, dvs. vindforhold og skyggevirksomheder.

Tårnet er placeret under hensyn til at opnå det bedst mulige vindmiljø på baggrund af en analyse foretaget af ekstern rådgiver.

I analyseprocessen er vindkomforten undersøgt under forskellige forhold. Effekten af tårnets vinkling er blandt andet undersøgt i detaljer. Der er arbejdet med virkningen af indhak i tårnet, og afskærmning og blokering for problematisk vind ved bl.a. at fylde jord mellem banen og tårnet, så der ikke skabes en vindtunnel.

Bebyggelsens udformning og materialevalg er optimeret, og der er desuden foretaget en prioritering af forskellige uderum, så disponeringen stemmer overens med vindkomforten.

Vindforholdene vurderes dermed ikke at medføre væsentlige problemer.

Skyggevirksomhederne er ligeledes analyseret og vurderes ikke at være væsentlige, idet der i kraft af Mimersparkens størrelse, trods højhusets relativt lange skygger, altid vil være solrige arealer at finde.

Tårnets skygge vil bevæge sig over parken og de nærmeste nabobebyggelser, og kun få områder vil være påvirket i mere end én time ad gangen. I bebyggelsen vil der være lommer med læ og god mulighed for at nyde solen, især på de vigtige eftermiddags- og tidlige aftentimer.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslagene.

### Trafikstøj

Trafikstøjniveauet langs jernbanen ligger på 60-65 dB i 1½ meters højde og på 65-70 dB i 4 meters højde.

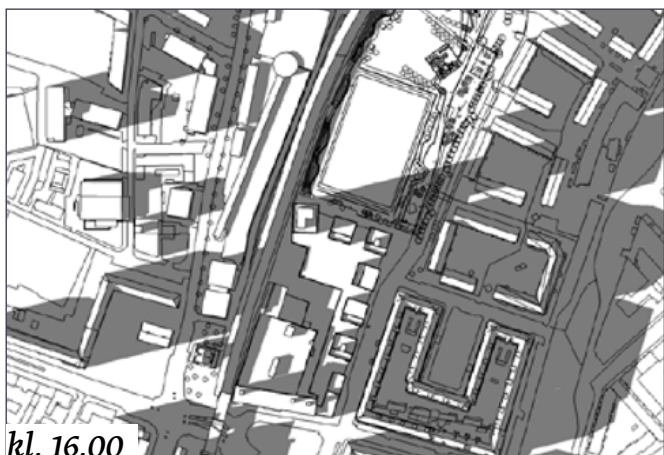
I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes.



*Visualisering af princip for de fremtidige forhold ved Borgmestervangen. Ill. Arkitema.*

*Visualisering af gårdrummet mod Borgmestervangen. Ill. Arkitema.*

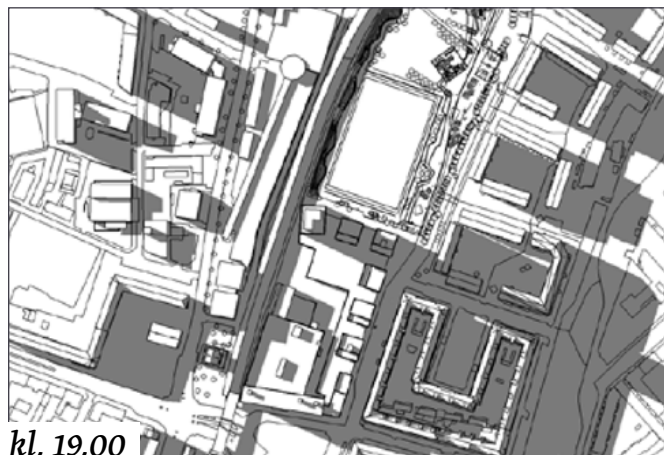


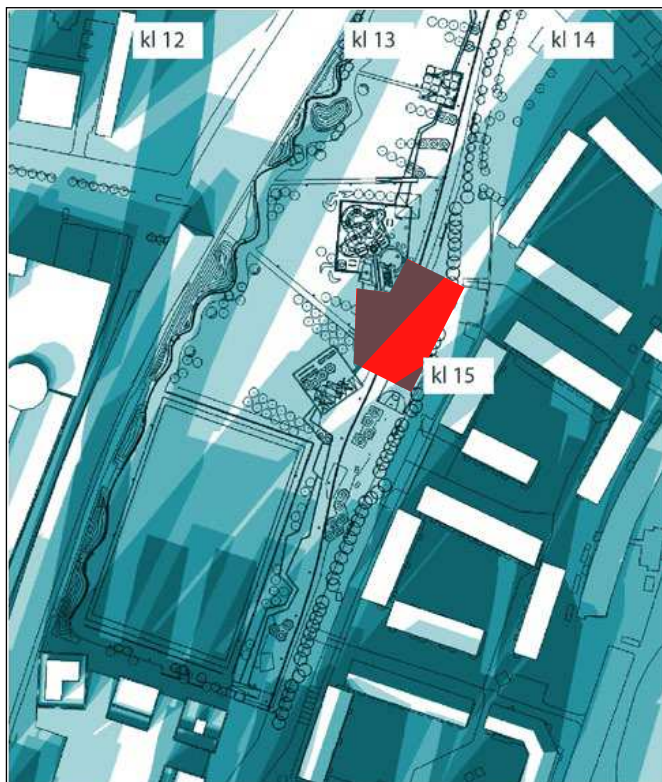


Skyggediagrammerne viser slagskyggen fra eksisterende og planlagt byggeri ved henholdsvis vinter- og sommer-solhverv.

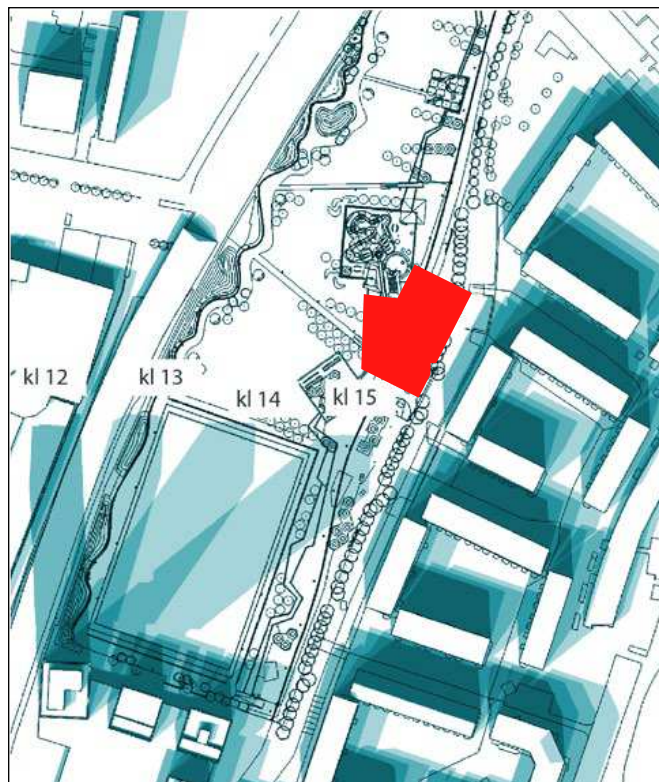
Diagrammerne viser, at tårnets forholdsvis slanke skygge kastes langt når solen står lavt. Skyggen påvirker på disse dage først parkområdet nord for lokalplanområdet efter kl. 12, og på de sene eftermiddagstimer ligger tårnets skygge oveni eksisterende byggeris skygger i karréerne øst for lokalplanområdet.

Disse standarddiagrammer suppleres med skyggediagrammer på de næste sider, der viser skyggepåvirkningen af de primære opholdsarealer i Mimersparken.

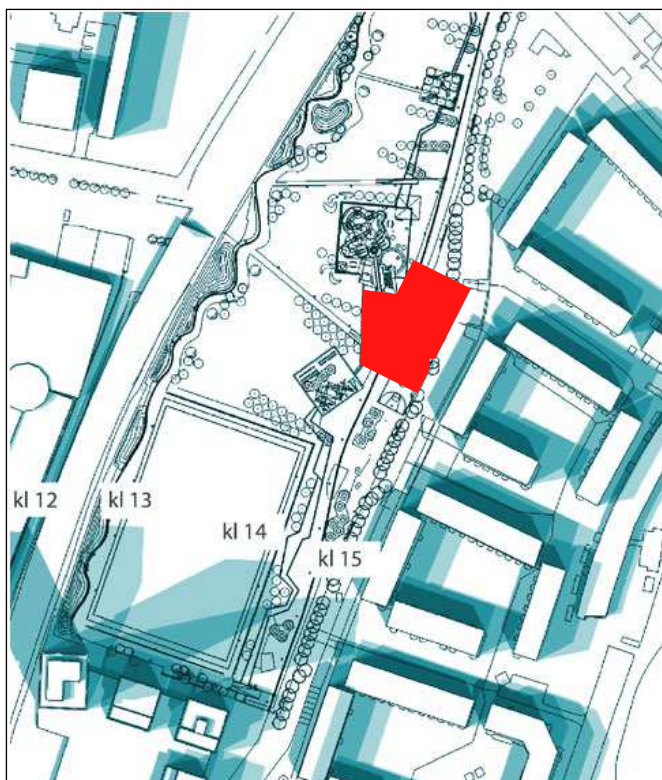




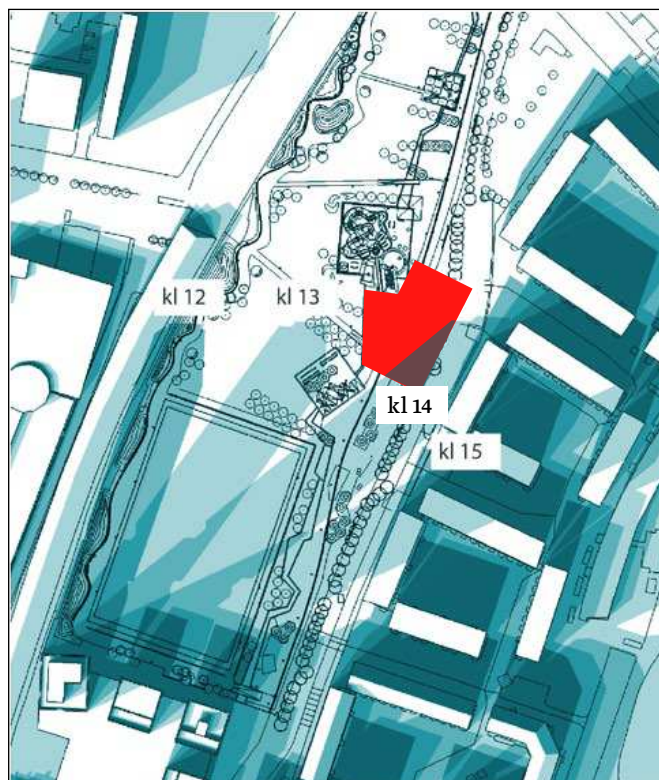
Februar, gennemsnitlig 67 solskinstimer



April, gennemsnitlig 168 solskinstimer



Juni, gennemsnitlig 218 solskinstimer



Oktober, gennemsnitlig 90 solskinstimer

Ovenstående skyggediagrammer viser påvirkningen af Mimersparkens primære opholdsarealer og nabobebyggelser i forhold til udvalgte tidspunkter over året, hvor der typisk er aktivitet.

Legeområdet og det fremtidige kvartershus, vist med rødt, midt i Mimersparken vil ikke blive berørt af skygge fra tårnet i hele sommerperioden fra april til og med september.

I vinterhalvåret fra oktober til og med marts vil tårnet kaste en slagskygge på legeområdet af ca. en times varighed midt på dagen, på solskinsdage.

I juni måned berører skyggen fra tårnet ikke legeplads og kvartershuset. Slagskyggen fra tårnet vil pga. tårnets slanke form aldrig være på et område i mere end en time og berører ikke de to legepladser på samme tid.



## Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning



Kommuneplanrammer i området. Det aktuelle lokalplanområde er angivet med orange.



Forslag til tillæg til Kommuneplan 2011.

### Kommuneplan 2011

I rammerne for lokalplanlægningen er planområdet fastlagt som områder til blandede boliger og serviceerhverv (C1 og C2). Den sydlige del af området er udlagt som C2-område (1436) med en maksimal bebyggelsesprocent på 150 og en maksimal bygningshøjde på 24 meter. Friarealer for erhverv og bolig skal udgøre henholdsvis minimum 10 % og 40 %, mens parkeringsdækningen skal være i størrelsesordenen og højst 1 pr. 200 m<sup>2</sup>. Den nordlige del af området er udlagt som C1-område (1437) med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og en maksimal bygningshøjde på 20 meter. Friarealer for erhvervs og bolig skal henholdsvis udgøre 15 % og 60 %, mens parkeringsdækningen skal være i størrelsesordenen og højst 1 pr. 200 m<sup>2</sup>. Boligandelen skal være min. 40, men kan i lokalplanen fastlægges mellem 25% og 75%.

Området kan anvendes til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Der kan endvidere indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.

### Detailhandel

Lokalplanområdet ligger indenfor ramme 4005 (bymidten, Nørrebrogade/Indre Frederikssundsvej) og vedrører etablering af detailhandel for hele bymidten.

For denne ramme gælder bl.a., at dagligvarebutikker og udvalgs varebutikker maksimalt må være på hhv. 3.500 og 2.000 m<sup>2</sup>, mens det totale antal kvadratmeter detailhandel ikke må overstige 98.000. Der er til lokalplanen for Borgmestervangen reserveret 3.000 m<sup>2</sup> til detailhandel.

### Boligpolitik

København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod år 2025 i følge de seneste prognoser. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende.

Grønne områder skal allerede i planlægningen tænkes ind. København skal vedblive at være en tryk by, hvor man kan færdes overalt på alle tidspunkter af døgnet. Byrum skal have høj kvalitet, med plads til aktiv udfoldelse.



Lokalplaner i området. Det aktuelle lokalplanområde er angivet med orange.

### Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 216 "Lygten", hvis formål er at muliggøre en omdannelse og fornyelse af erhvervsarealer og sporarealer til mere intensive stationsnære bymæssige formål, og fastlægge områdets anvendelse til henholdsvis serviceerhverv, boliger og offentlige tekniske anlæg (Lygten Varmeværk).

Lokalplan 506 "Mjølnerparken", der udgør det planmæssige grundlag for en renovering og udvikling af Mjølnerparken og Hothers Plads samt for en mere fleksibel anvendelse af ejendommen Tagensvej 135-137.

Lokalplan 426 "Basargrunden", der fastlægger området til offentlige formål - trafikplads og byrekreativ opholdsplads, med mulighed for at der kan indrettes midlertidige aktiviteter i forbindelse med trafik- og vejoplægninger og anlæg af Metro Cityringen.

Lokalplanerne kan ses på [www.kk.dk/bolig](http://www.kk.dk/bolig) og byggeri

### Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtig" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne "Miljø i byggeri og anlæg, 2010". Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energi og CO<sup>2</sup>, materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv 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

*Visualisering af projektet set fra Mimersparken. Ill. Arkitema.*



opfordres til at hente ideer fra retningslinjerne. "Miljø i byggeri og anlæg 2010" oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet, samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri. "Miljø i byggeri og anlæg 2010" kan hentes på [www.kk.dk/mba2010](http://www.kk.dk/mba2010).

## Regnvand

Ifølge Københavns Kommunes Spildevandsplan skal regnvand håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR) for at imødegå klimaændringer og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige indenfor nærområdet som modsætning til transport ud af området. Der kan være tale om håndtering indenfor enkeltmatrikler, eller om at flere matrikler går sammen om lokale løsninger, herunder udledning til havnen.

Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til eksisterende vandområde.

Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang.

Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på [www.kk.dk/lar](http://www.kk.dk/lar)

Er det ikke muligt at håndtere regnvandet lokalt, skal bygherre dokumentere dette, hvilket skal vurderes og godkendes af Københavns Kommune.

Endelig giver planloven hjemmel til, at der kan stilles krav om brug af regnvand til toiletskyl og tøjvask i maskine.

Forvaltningen er ikke bekendt med, at der er større problemer forbundet hermed. Hvis der i en konkret sag kan dokumenteres andre løsninger med samme effekt, vil der være mulighed for at søge dispensation.

## Skybrud

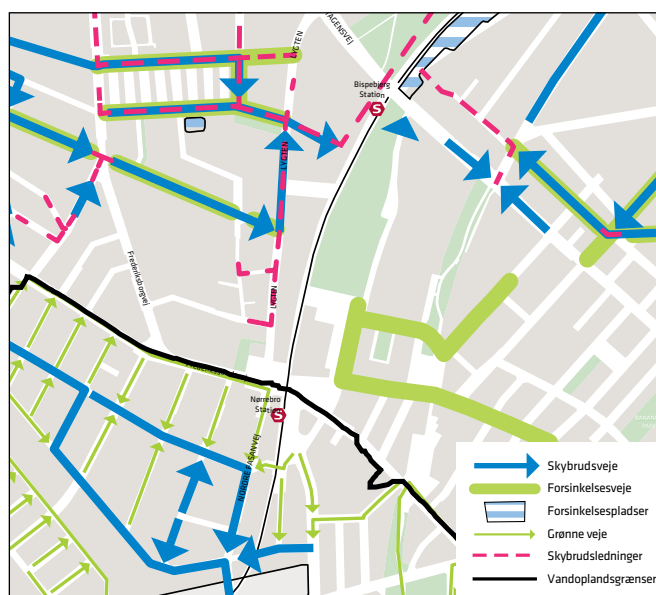
Lokalplanområdet ligger umiddelbart på grænsen mellem to vandoplande (se kort øverst til højre).

Borgmestervangen er indenfor lokalplanområdet udlagt til forsinkelsesvej, der leder regnvand mod nord af en skybrudsvej gennem Mimersparken mod en forsinkelsesplads nord for Tagensvej (se kort midterst til højre).

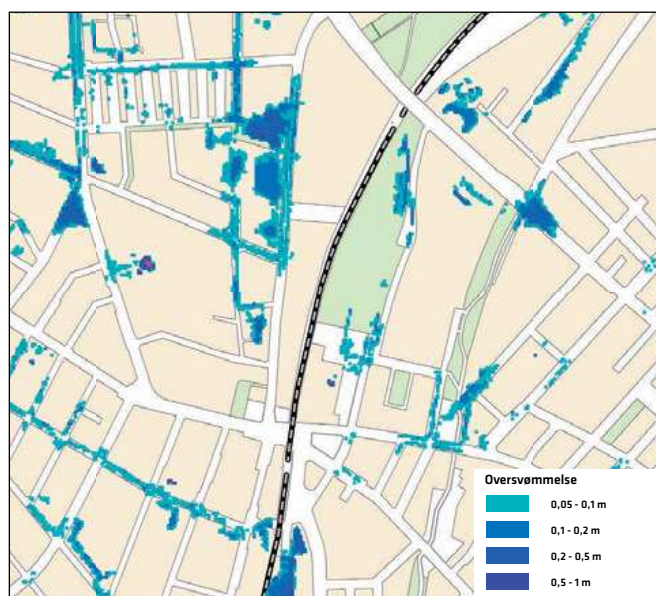
Den ny plads ved Hothers Plads er udsat for oversvømmelse og skal ved indretning kunne håndtere vand fra skybrud (se kort nederst til højre).



Vandoplande med lokaludvalgsgrænser og hovedstruktur



Det hydrauliske oversigtskort, der viser vandets vej.



Oversvømmelse i vandoplandene

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald.

Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til papir, pap, plast, metal, elektronik, batterier, samt evt. glas og farligt affald. Desuden skal der afsættes plads til dagrenovation.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til papir, pap, glas, plast, elektronik og farligt affald, foruden restaffald.

Affaldet kan placeres i affaldsrum i gården eller i fælles miljøstationer. Affaldet skal placeres bolignært for alle, og så det let kan afhentes af Københavns Kommune. Det anbefales, at der afsættes 0,5 m<sup>2</sup> per bolig til et affaldsrum til storskrald og elektronikaffald.

Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand. Større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende skal frasorteres til bioforgasning.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer mm.

## Jord- og grundvandsforurening

På arealet har der været adskillige nedgravede tanke til benzin, diesel og fyringsolie, nedgravede olie- og benzinudskillere, diverse auto- og smedeværksteder, omlasteplads for kemikalieaffald, oplagspladser til olieprodukter mv. Der er udført miljøundersøgelser på arealet i 2005. Fyldjorden har en gennemsnitlig mægtighed på ca. 2 meter. Der er konstateret en generel fyldjordsforurening på hele arealet med bly og tjærestoffer. Der er endvidere konstateret jordforurening med olieprodukter.

I et større område er der konstateret væsentligt forhøjede indhold af chlorerede opløsningsmidler i poreluften. På arealet er der desuden konstateret grundvandsforurening med chlorerede opløsningsmidler og olieprodukter.

Da arealet er kortlagt vil byggeri af boliger, daginstitutioner og anden følsom arealanvendelse kræve en § 8 tilladelse fra Center for Miljøbeskyttelse.

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden <http://www.kk.dk/da/om-kommunen/indsatsomraader-og-politikker/publikationereller-rekvireres-pa-tlf-33-66-33-66>. Jorden kan anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk).

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse så som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningen, Jord og Affald inden arbejdet påbegyndes.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Forurenende virksomhed, tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og miljøforvaltningen, Vand og VVM, søges om tilladelse.

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 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Vand og VVM, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke. Regler, retningslinjer og anmeldesskema kan hentes på hjemmesiden [www.kk.dk/da/erhverv/tilladelser](http://www.kk.dk/da/erhverv/tilladelser) eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke.

Regler, retningslinjer og anmeldesskema kan hentes på hjemmesiden [www.kk.dk/da/erhverv/tilladelser](http://www.kk.dk/da/erhverv/tilladelser) eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

## Museumsloven

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

## Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters leveduligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3. Især ved etablering af grønne facader og lignende vil det være nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

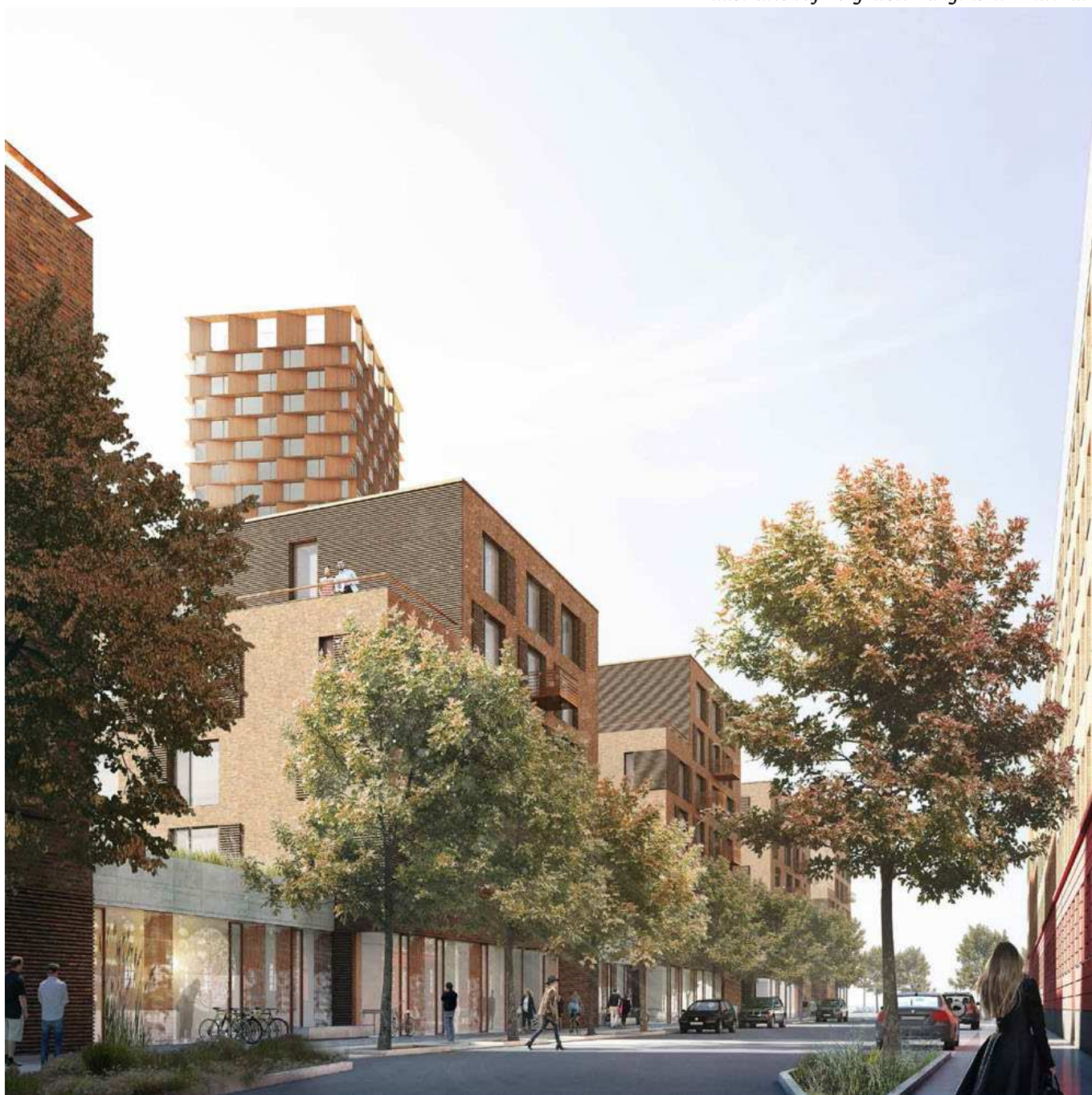
Tagfladeafvanding som udledes til recipient, f.eks. havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

## Andre tilladelser henhold til anden lovgivning

Der skal henledes opmærksomhed på, at der er placeret en række forsyningsledninger i lokalplanområdet, samt et rørlagt vandløb "Lygten Å", der skal respekteres. Der skal indhentes tilladelse hos de berørte myndigheder i forbindelse med en evt. omlægning af vandløbet.

For flere oplysninger om ledninger, se [www.ler.dk](http://www.ler.dk).

*Illustration af Borgmestervangen. Ill Arkitema*



# Lokalplan Borgmestervangen

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Mimersgade, Borgmestervangen, Mimersparken og jernbanen mellem Nørrebro og Ryparken station.

## § 1. Formål

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for etablering af en bebyggelse med blandet bolig og erhverv på ejendommen Borgmestervangen 5, matr. nr. 6326, og indeholder bestemmelser for ejendommen Mimersgade 120-126, matr. nr. 6158.

Formålet med lokalplanen er:

- I delområde I muliggøres opførelse af studieboliger, café, erhverv og foreningslokaler.
- I stueetager skal der på udvalgte steder indrettes publikumsorienterede og udadvendte funktioner for at skabe rammer for byliv.
- Stueetager skal overvejende indrettes til butikker, cafeer og lignende publikumsorienteret serviceerhverv, forenings- og fælleslokaler samt opgange til boliger.
- Offentligt tilgængelige stier, veje og passager fastlægges, så der er sammenhæng med de omgivende byområder og rekreative områder.
- Området skal udvikles efter miljørigtige principper, hvor der lægges vægt på en bymæssig tæthed og et bykologisk perspektiv, hvor bæredygtige tiltag fremstår i en integreret arkitektonisk sammenhæng, som peger mod en bæredygtig by. Dette sikres ved at prioritere fodgængere og cyklister ved udformning af vejarealerne, ved krav om brug af naturlige og/eller genanvendelige materialer, ved begrænset parkeringsdækning samt ved bestemmelser om miljømæssige servicefunktioner, grønne tage og opsamling af regnvand.
- Ubebyggede arealer skal ved indretning med belægning, møblering, belysning og begrønning af forskellig art kan give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. 4876, 6158 og 6326 Udenbys Klædebo kvarter, København, og alle parceller, der efter den 28.05.2015 udstykkes i området.

### Stk. 2. Underområder

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

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1.

- a) Område I og II fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

Boligandelen skal som minimum udgøre 40 % og som maksimum 80 %.

### Kommentar

Det bemærkes, at eksisterende lovlige forhold kan fortsætte.

- b) Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

### Kommentar

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

### Stk. 2. Fordeling mellem erhverv og bolig

Fordelingen af anvendelserne er vist på tegning nr. 2.

For område I gælder, at højst 85 procent af etagearealet kan anvendes til helårsboliger. Bestemmelsen gælder for den enkelte ejendom under ét.

For område II gælder, at den nederste etage mod Mimersgade fastlægges til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende. Den nederste etage må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende. De øvrige etager må anvendes til boliger og liberale erhverv.

### Stk. 3. Boligstørrelser

Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. For delområde I gælder, at op til 25 % af

boligernes etageareal kan fritages fra beregningen om gennemsnitlig boligstørrelse.

For samtlige boliger gælder, at ingen bolig må være mindre end 65 m<sup>2</sup>, eksklusiv pulterrum til boligen. Bestemmelserne gælder for hver ejendom under ét.

Kollegie- og ungdomsboliger er, uanset om de opføres efter gældende støttelovgivning eller ej, undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser. Disse boliger skal have et bruttoetageareal på mellem 25-50 m<sup>2</sup>. Nettoarealet skal være mindst 15 m<sup>2</sup>.

Boliger for ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget for bestemmelser om boligstørrelser.

#### **Stk. 4. Fællesanlæg**

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 procent af etagearealet samt anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (miljøstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

#### **Kommentar**

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel og lignende.

#### **Stk. 5. Indretning af bebyggelse**

Indretning af bebyggelse må ikke ske således, at erhverv og institutioner placeres over etager med boliger.

Der kan tillades indretning af kaffebar eller lignende på tårnets øverste dæk i forbindelse med etablering af udsigtsplatform.

#### **Kommentar**

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves de former for liberale erhverv, der umiddelbart er tilladt i boliger.

#### **Stk. 6. Fordelingen af butiksareal**

##### **Område I**

Langs de på tegning nr. 2 med orange streg markerede byrumsforløb skal stueetagen anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, cafeer og lignende, samt til udadventede fritidsprægede og kulturelle funktioner. Disse stueetager må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende. Uanset denne bestemmelse kan Teknik- og Miljøforvaltningen i særlige tilfælde, hvor den pågældende virksomhed udøves efter principper, som i særlig grad er publikumsorienterede, tillade indretning af de nævnte virksomheder.

I de på tegning nr. 2 med pink linje markerede stueetager må der indrettes butikker med et samlet bruttoetageareal, der ikke overstiger 2.050 m<sup>2</sup>.

For delområde I gælder, at bruttoetagearealet for de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker ikke må overstige henholdsvis 2.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

#### **Kommentar**

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5 t indeholder særlige regler om beregning af bruttoetageareal til butiksformål.

### **§ 4. Vej-, sti-, og pladsforhold**

#### **Stk.1. Opretholdelse af vejlinjer**

Vejlinjer mod Mimersgade opretholdes.

#### **Stk. 2. Vejprofiler**

Vejforløbet Borgmestervangen udlægges med samlet bredde på 20 m, og som illustreret på bilag 5 med fortove på 2,5 m, cykelstier i 2,5 m bredde, parkeringsbåse på 2 m bredde i begge vejsider og vejbane på 6 m.

Den nærmere udformning af vejarealer og pladser, herunder vandafledning og træbeplantning efter principperne vist på tegning nr. 3 og 5, sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.

Belægnings-, træbeplantning, belysning og inventar skal udformes på en måde, der medvirker til at give kvarteret en bymæssig og helhedspræget fremtræden af høj kvalitet, jf. § 7, stk. 2-4 og stk. 12.

#### **Kommentar**

Om træers vækstbetingelser henvises til § 7 stk. 12 med tilhørende kommentar

#### **Stk. 3. Vejadgange og overkørsler**

Vejadgang til varegård og parkeringsanlæg i delområde I skal ske fra Borgmestervangen som illustreret på tegning 3.

Ny bebyggelse må ikke være til hindring for etablering af fælles indkørsel til begge delområder fra Borgmestervangen.

#### **Kommentar**

Der skal tilstræbes fælles vareindlevering fra Borgmestervangen, idet den eksisterende indkørsel til delområde II fra Mimersgade på sigt ønskes nedlagt af hensyn til en kommende pladsdannelse ved Nørrebro Stationsforplads.

#### **Stk. 4. Andre udlæg og anlæg af private fællesveje**

Ud over de i de foregående stk. er fastlagte vejanlæg kan der ske yderligere udlæg og anlæg af private fællesveje, såfremt det er nødvendigt for betjening af den enkelte ejendom.

## Kommentar

Bestemmelserne er ikke til hinder for, at veje kan overtages som offentlige i overensstemmelse med vejlovgivningens bestemmelser.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 215. Bebyggelsesprocenten kan beregnes for alle ejendommene i lokalområdet under ét.

For delområde I gælder at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 270.

For delområde II gælder at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 135.

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til parkering, kan etableres udover den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn.

## Kommentar

Gennemførelsen af den fastlagte bebyggelsesplan indebærer, at bebyggelsesprocenten for enkeltejendomme vil variere fra ca. 130 til ca. 300. For karreen som helhed vil bebyggelsesprocenten være ca. 215. De ubebyggede arealer vil være af størrelsesordenen 30 % procent af etagearealet, jf. § 7 om ubebyggede arealer.

### Stk. 2. Bebyggelsesplan

Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning 4 viste bebyggelsesplan. Daginstitutioner, idrætsanlæg og lignende offentlige institutioner skal placeres således, at de understøtter brugen af de offentlige byrum.

### Stk. 3. Etageantal

Nybyggeri i område I skal opføres som hjørnehus i 6 etager, samt punkthuse i 6-7 etager og et højhus på maks. 29 etager (max. 98 meter målt fra naturligt terræn).

For ny bebyggelse gælder de på tegning nr. 4 viste maksimale etageantal. Tagterrasser, tekniske opbygninger og lignende punktvisse opbygninger kan etableres herudover.

## Kommentar

Placering af bebyggelse med åbninger inden for en afstand af 2,5 m fra naboskel forudsætter tinglysning af deklaration på naboejendommen om et byggeretligt skel i en afstand af 5 m eller flytning af skellet.

### Stk. 4. Afvigelser fra bebyggelsesplanen

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte mindre, arkitektonisk/tekniske begrundede afvigelser fra bebyggelsesplan og etageantal fastsat i stk. 2 og 3.

Ved etablering af fællesindkørsel fra Borgmestervangen til begge delområder, kan bebyggelsesplanen fraviges for den del, der bliver berørt af vejgennemføringen.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1.

Indenfor område I skal hjørnehus og punkthuse udføres i rødbrune tegl. Tårnet kan udføres med alternative materialer, der i tekstur og farvesætning harmonerer med den øvrige bebyggelse i område I.

For område I gælder, at bebyggelsens facadeudtryk skal udføres som illustreret på tegning 6.

For begge områder gælder, at bygningernes materialer udformning, farve og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og relatere sig til områdets karakteristiske miljø med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden.

Facadematerialer skal være gedigne og patinere smukt.

### Stk. 2. Udformning af bæredygtige elementer

Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrundet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i facadens/ tagfladens arkitektur. Flade tage skal begrønnes.

## Kommentar

Solceller og solfangere kan med fordel placeres på syd- og sydvestvendte tage.

Begrønning af tagflader forsinkes og reducerer regnvandets udledning til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladerne og optager CO<sub>2</sub>. Dette hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag/ konstruktion over tagfladen.

### Stk. 3. Vinduer

I område I skal vinduer udføres med dimensioner og udtryk som illustreret på tegning 6.

I vinduer må kun anvendes planglas. I boligbebyggelse må vinduer kun fremtræde med klart glas. I erhvervsbebyggelse kan herudover anvendes let tonet eller svagt coatet glas. Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer i klart glas. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende således, at de får karakter af facadebeklædning.

### Stk. 4. Facadeudstyr, herunder skiltning

Skiltning, reklamering, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet.

Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for



omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebil-ledets karakter og bygningens arkitektoniske udtryk. Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som lysaviser eller animerede reklamer.

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

## Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget et sæt retningslinjer og anbefalinger for skilte og reklamer generelt. Publikationen "Skilte og reklamer I København" kan fås ved henvendelse til Center for Byplanlægning.

### Stk. 5. Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

### Stk. 6. Antenneanlæg

Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på tagflader, facader eller gavle synlige fra vej og pladser.

### Stk. 7. Opholdsaltaner og terrasser

Hjørnehuset og punkthusene skal forsynes med opholdsaltaner og terrasser som illustreret på tegning 6. Altanerne må have et udhæng på maks. 1,5 m og skal have en bredde, der følger det tilhørende vinduesparti dog maks. 2,4 m. Altanerne skal beklædes med transparent materiale, for eksempel perforerede metalplader, som illustreret på tegning 6.

Altanerne skal placeres spredt på facaden. For punkthuse B-F gælder, at der skal være minimum 1 og maks. 2 altaner pr. etage pr. husfacade, som illustreret på tegning 6. For hjørnehuset gælder, at der ikke må etableres altaner på hjørnevinduer.

### Stk. 8. Kantzoner

Udformningen af stueetagen skal ske i samspil med kantzonerne, jf. tegning 3. Ved indgange til boliger skal kantzonen udformes, så der skabes mindre, veldefinerede områder til cykelparkering, ophold, beplantning og lignende. Variation og oplevelsesrigdom i stueetagens facade skal sikres med virkemidler, som fx. tilbagetrækninger, siddemuligheder, begrønning, lodret orientering af facadens elementer eller andre former for lodrette skift i facaden.

Kantzoner mod gårdhaven, illustreret på tegning 3, skal indrettes med mulighed for fælles eller privat ophold og sikres en sammenhæng med indgange til fællesrum gennem etablering af stiadgange, belægninger, beplantning og lignende.

### Stk. 9. Tårnet

Tårnet skal gives en arkitektonisk bearbejdning, hvor det på lang afstand og i den store skala har en markant profil. Facadens struktur, relief og underdeling skal samspille med de øvrige bebyggelser i delområde I og formidle tårnets arkitektoniske idé og stoflige karakter, oplevet fra de omkringliggende gader og byrum.

Adgang til tårnets boliger skal ske fra parkgaden mod Mimersparken som markeret på tegning 2.

## § 7. Ubebyggede arealer og parkering

### Stk. 1 Friareal

Friarealet skal i området være af størrelsesorden 30 % af boligarealet, samt 10 % af erhvervssetagearealet. Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere.

## Kommentar

Til friarealet medregnes opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum og på større fælles tagterrasser samt den del af de interne veje, der er forbeholdt fodgængere og cyklister, herunder veje udformet som gågader/pladser (eksklusive kørsels- og parkeringsarealer) samt halvdelen af veje fastlagt som opholds- og legeområder. Friarealer til institutioner for børn og unge samt eventuel skole skal anlægges i direkte tilknytning hertil og skal kunne anvendes af områdets beboere uden for åbningstiden.

### Stk. 2. Pladsen

Der skal etableres en pladsdannelse i krydset Borgmestervangen og Hothers Plads som illustreret på tegning 3. Pladsen indrettes til ophold, og der skal ved terrassering eller lignende etableres regnvandsbede eller andre grønne anlæg, der kan forsinke udledning af regnvand fra ejendommen matr. nr. 6326.

### Stk. 3. Parkgaden

Der skal etableres en parkgade mellem den ny bebyggelse og Mimersparken, som illustreret på tegning 3. Parkgaden skal indrettes med træer samt mulighed for ophold og optage terrænspringet mod Mimersparken på egen grund som illustreret på tegning 3.

### Stk.4. Begrønning

Beplantningen skal bestå af variation af primært større træer og buske, som vist på tegning 3.

## Kommentar

Beplantningen skal formidle overgangen mellem bygningernes store skala og menneskenes lille. Endvidere skal

beplantningen medvirke til at dæmpe vinden i opholdszonen.

Der skal etableres en træække i Borgmestervangens forløb, der skaber et grønt bindeled mellem Mimersparksen og Mimersgade, i et omfang og med placering som vist på tegning 3.

#### **Stk. 5. Hegning**

Ubebyggede arealer, bortset fra arealer til institutioner, må som hovedregel ikke hegnes og de må ikke forsynes med "adgang forbudt" skilte eller lignende. Teknik- og Miljøudvalget kan godkende hegning i særlige tilfælde, eksempelvis til varegårde og lignende.

#### **Stk. 6. Parkering**

Bilparkeringsdækningen skal mindst være af størrelsesorden 1 parkeringsplads pr. 400 m<sup>2</sup> etageareal ungdomsbolig, og 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal bolig samt 1 pr. 100 m<sup>2</sup> erhverv. Parkering må ikke indrettes på terræn, men skal etableres i konstruktion.

#### **Stk. 7. Cykelparkering**

Der skal etableres mindst 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> boligetageareal og 4 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> ungdomsbolig og 4 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> butiksareal. Cykelparkeringen skal placeres i direkte tilknytning til de enkelte byggerier med en minimumsandel i konstruktion, dvs. kælder eller stueetager, af størrelsesordenen 80 %.

Til særligt pladskrævende cykler skal der etableres 1 parkeringsplads pr. 1.000 m<sup>2</sup> etageareal ved boliger og detailhandel.

Cykelparkering på terræn skal indpasses på en hensigtsmæssig måde i forhold til byrummets indretning og arkitektur.

Cykelparkering i konstruktion skal have en høj grad af tilgængelighed og tryghed.

### **Kommentar**

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

#### **Stk. 8. Nyplantning af træer**

For træer plantet i muld gælder, at de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m<sup>2</sup> bed pr. træ.

For træer plantet i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk gælder, at der som minimum skal være 15 m<sup>2</sup> rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m<sup>2</sup> omkring stammen være åbent muldbed.

### **Kommentar**

For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenligt bærelag, anbefales det, at plantehullet er mindst 1 m dybt og at eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer bør bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk bør have minimum 0,5 m muldlag.

Inden for eksisterende træers drypzoner anbefales det, at der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning, der forringer træernes vækstvilkår.

#### **Stk. 9. Tilgængelighed**

Vej, stier, adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes i og opholde sig på, og tilgodeser tilgængelighed for alle.

#### **Stk. 10. Belysning**

Der udarbejdes en belysningsstrategi, som skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Belysningsstrategien skal beskrive grundbelysning og effektbelysning med henblik på at skabe en samlet arkitektonisk lyssætning af kvarterets rum.

Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området, og der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

### **Kommentar**

Grundbelysningen er den belysning af gader, stier og byrum, som er en forudsætning for, at borgere og brugere kan færdes trygt og sikkert gennem byen. Effektbelysning er belysning, der sætter fokus på en facade, et byrum, et træ, et monument eller skaber en stemning eventuelt i forbindelse med en event. I det konkrete byrum vil belysningen altid opleves som et samspil mellem grundbelysning og effektbelysning.

Grundbelysningen skal give sikkerhed, fremkommelighed, tryghed, orientering og tilgængelighed. Passager og portåbninger skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig.

For at reducere CO<sub>2</sub>-udslip skal der bruges belysningsløsninger med det laveste energiforbrug og den laveste miljøbelastning ud fra en vurdering af, hvad der er teknisk muligt og økonomisk forsvarligt, og afvejet med arkitektoniske hensyn.

## **§ 8. Ledningsforhold og tekniske anlæg**

**Stk. 1.** Der forudsættes tinglyst fornødne deklARATIONER vedrørende sikring mv. af ledninger.

**Stk. 2.** Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg skal så vidt muligt integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området.

## § 9. Forureningsgener

### Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik, jf. dog § 5 stk. 2-4.

Det indendørs støjniveau ved boliger, institutioner og skoler og lignende må ikke overstige Lden 52 dB fra jernbanetrafik, med åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>). Grænseværdien for vibrationer fra jernbane er 75 dB (KB-vægtet accellerationsniveau).

### Stk. 2. Støj fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, jf. dog § 5 stk. 2-4, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

**Stk. 3.** Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende må ikke overstige 38Lden dB (A). Det indendørs støjniveau for boliger må ikke overstige 33 dB (A).

**Stk. 4.** Det er en betingelse for ibrugtagning af bebyggelse, at det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænser for støj er overholdt.

## Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" med tillæg af juli 2007, samt nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" med tillæg af juli 2007, hvor støjindikator Lden vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten.

## § 10. Bæredygtighed og regnvand

### Stk. 1. Skybrud

Borgmestervangen skal indrettes til forsinkelsesvej for regnvand i forbindelse med skybrud.

### Stk. 2. Regnvand

Der skal etableres anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug i forbindelse med vanding af taghave.

## Kommentar

Der bør arbejdes med muligheden for, at regnvand også kan bruges i forbindelse med de rekreative grønne og blå elementer. Desuden bør regnvand fra andre ikke trafikbelastede overflader opsamles og genbruges eller nedsvives blandt andet ved brug af permeable belægnings. Af Københavns Kommunes spildevandsplan 2011 fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt inden for egen matrikel. Dette krav kan opfyldes også ved fællesanlæg, der omfatter hele eller dele af lokalplanområdet. Hvis

en bygherre ikke mener, at det er muligt at opfylde kravet, skal der foreligge dokumentation herfor.

Også andre bestemmelser i lokalplanen afspejler ønsket om bæredygtighed, herunder muligheden for solcelle- og solfangeranlæg.

## § 11. Matrikulære forhold

Der kan gennemføres nødvendige eller hensigtsmæssige matrikulære forandringer (matrikulering, udstykning, arealoverførsel og sammenlægning).

## § 12. Retsvirkninger

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

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

## § 13. Ophævelse af lokalplaner

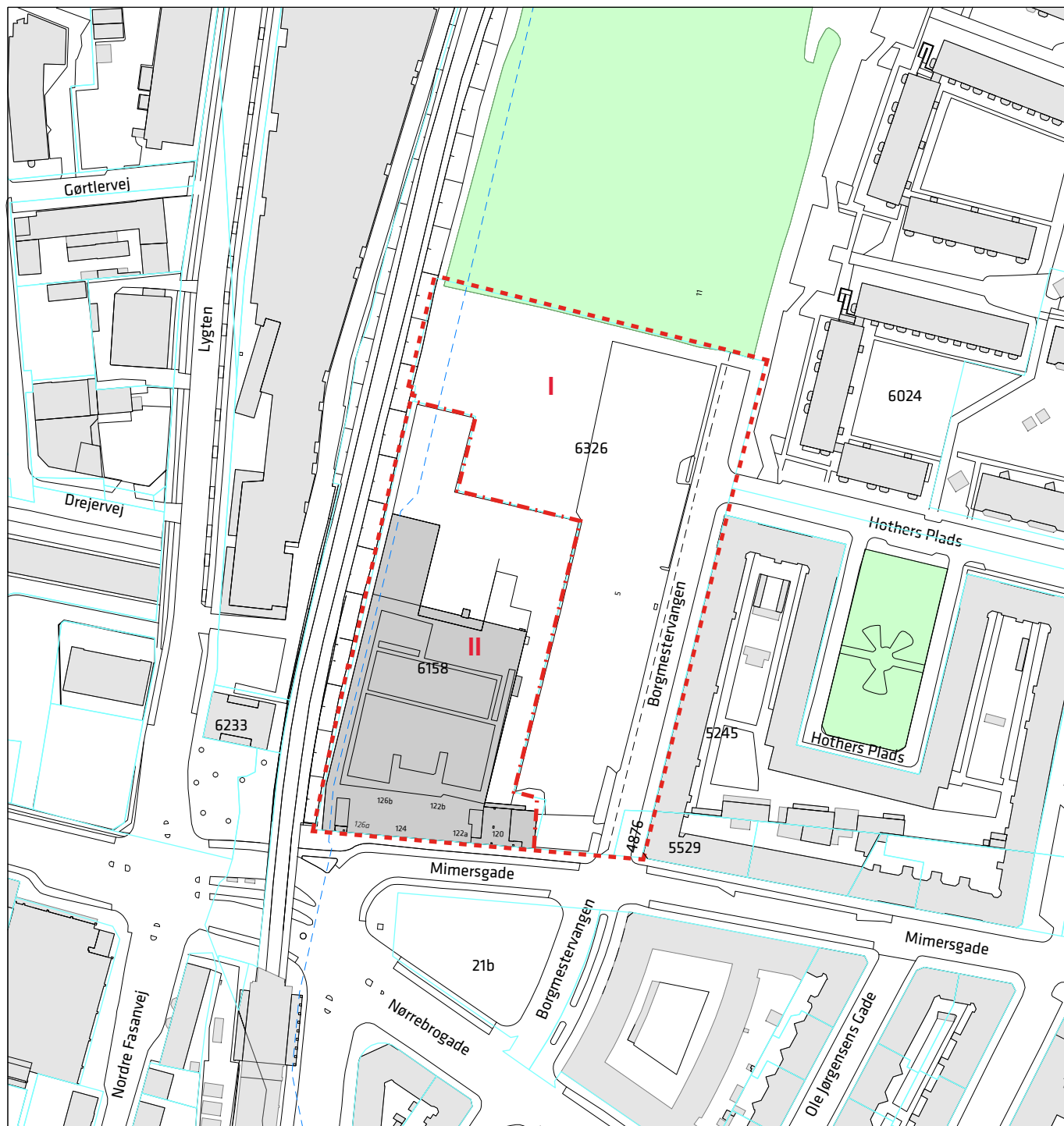
### Stk. 1

Lokalplan nr. 216 "Lygten" bekendtgjort den 18.02.1993 ophæves for det område, der er omfattet af denne lokalplan.

## Kommentarer af generel karakter

- På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer.
- Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.  
Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.  
Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- I henhold til planlovens § 19, stk.1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

# Tegning nr. 1 - Lokalplanområdets afgrænsning



- Grænse for lokalplanområde
- · - · Grænse mellem underområder
- Matrikelgrænser
- - - Vandledning

1:2.000

0

50

100 m






## Tegning nr. 2 - Anvendelse



1:1.000

0

50 m

-  Grænse for lokalplanområde
-  Grænse mellem underområder
-  Krav til publikumsorienterede funktioner eller serviceerhverv mv. i stueetagen
-  Mulighed for større dagligvare- og/eller udvalgsvarebutik i stueetagen
-  Indgang

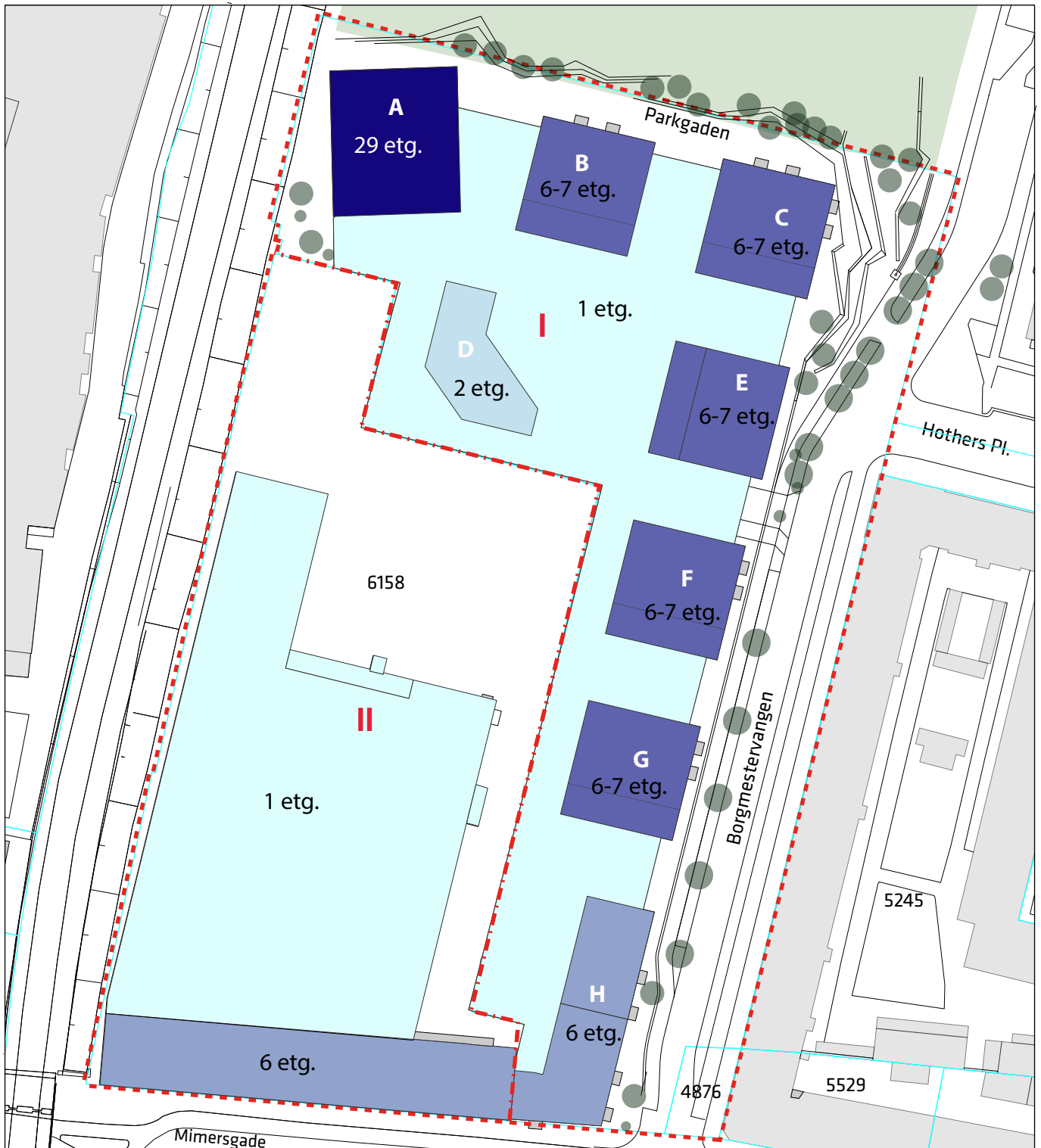
# Tegning nr. 3 - Vej-, sti- og pladsforhold m.m.



1:1.000 0 50 m

- - - - - Grænse for lokalplanområde
- · - · - Grænse mellem underområder
- ● ● Træer
- ↔ Portgennemgang til parkeringskælder
- - - - - Eksisterende portgennemgang
- Parkgaden
- Plads
- ||||| Kantzoner, gårdhave
- ||||| Kantzoner, fortovsareal

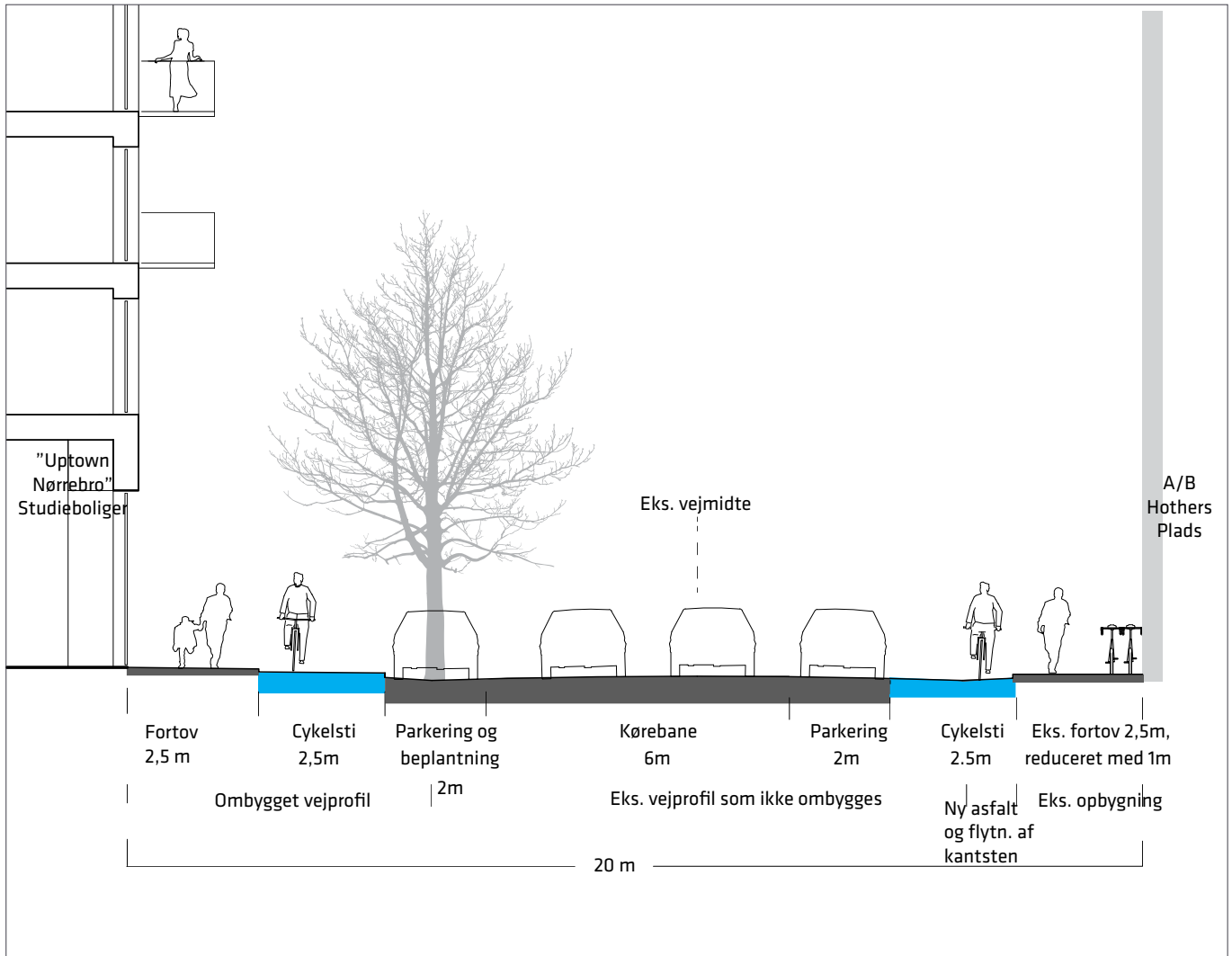
# Tegning nr. 4 - Bebyggelsesplan



1:1.000 0 50 m

- - - - - Grænse for lokalplanområde
- · - · - Grænse mellem underområder
- Bebyggelse i 1 etage
- Bebyggelse i op til 2 etager
- Bebyggelse i op til 6 etager
- Bebyggelse i op til 6 - 7 etager
- Bebyggelse i op til 29 etager

# Tegning nr. 5 -Vejprofil for Borgmestervangen





## Tegning nr. 6 – Facadeudtryk, materialitet og altaner



*Facadeudtryk, materialitet og princip for placering af altaner på punkthus. Ill. Arkitema*

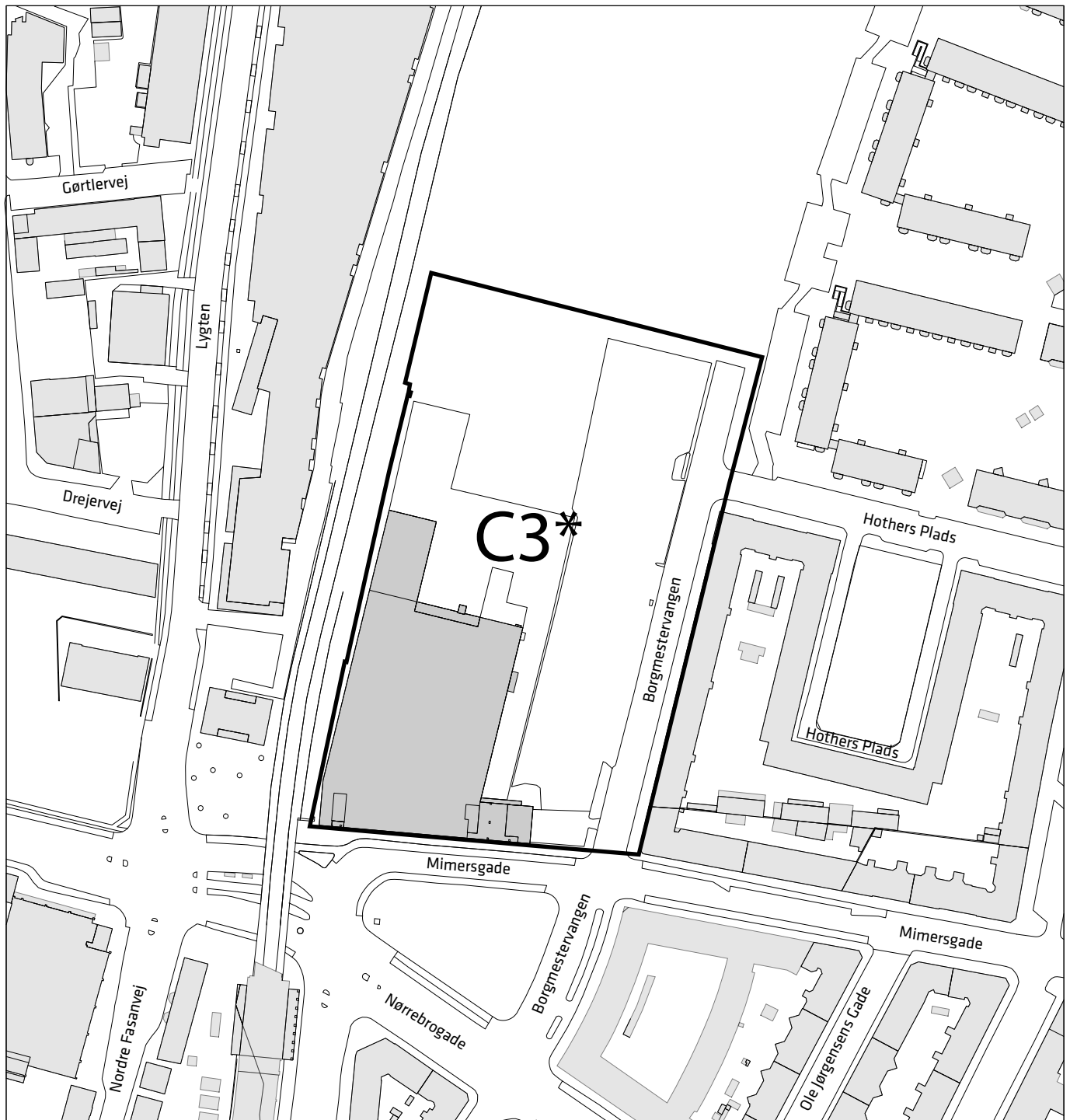


*Facadeudtryk og materialitet på tårnet. Ill. Arkitema*



*Facadeudtryk og materialitet på hjørnehus. Ill Arkitema*

# Forslag til tillæg til Kommuneplan 2011



Forslag til ændrede kommuneplanrammer.

1:2.000

0

50

100 m

I medfør Lov om Planlægning (lovbekendgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) ændres C1-området (Ramme-id 1437) og C2-området (Ramme-id 1436) til et C3\*-område (Boliger og serviceerhverv) med en maksimal bebyggelsesprocent på 215 som vist på kort og følgende særlige bestemmelser:

”I lokalplanen kan der tillades en maksimal bygningshøjde på 98 m, mens etablering af nye boliger skal have et gennemsnitligt bruttoareal på 95 m<sup>2</sup>. Dog kan op til 25 % af bruttoetagearealet fritages fra beregningen af gennem-

snittet. For samtlige lejligheder gælder det dog, at bruttoetagearealet skal være på minimum 65 m<sup>2</sup>.

Boligandelen for hver ejendom under ét skal minimum udgøre 40 % og maks. 85%”.

Godkendt af Borgerrepræsentationen den xx.xx.2015

Center for Byudvikling den xx.xx.2015

# Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg

## Lokalplan

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

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

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

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

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

## Kommuneplantillæg

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

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

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

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

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

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

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

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den 28. maj 2015 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan Borgmestervangen med tilhørende forslag til kommuneplantillæg. Til forslagene hører et udkast til udbygningsaftale om bygherrens bidrag til etablering af byrum udenfor lokalplanområdet og miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (MPP).

Høringsperioden løber i 10 uger fra den 11. juni til den 20. august 2015.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslagene og miljørapporten. Alle skriftlige høringssvar om forslagene vil indgå i den videre behandling.

## Borgermøde

Københavns kommune afholder med deltagelse af Nørrebro lokaludvalg borgermøde mandag d. 22. juni k. 19-21 i kantinen på skolen Heimdalsgade 29, Nørrebro. På mødet vil studieboligprojektet blive præsenteret og der er mulighed for at drøfte lokalplanen ved mindre bordgrupper.

## Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner](http://www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner) har du mulighed for at sende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 20. august 2015**

