

Lokalplan nr. 434 "Farumgade"



Borgerrepræsentationen har den 26. november 2009 vedtaget lokalplan nr. 434 "Farumgade".
Lokalplanen er bekendtgjort den 16. december 2009.

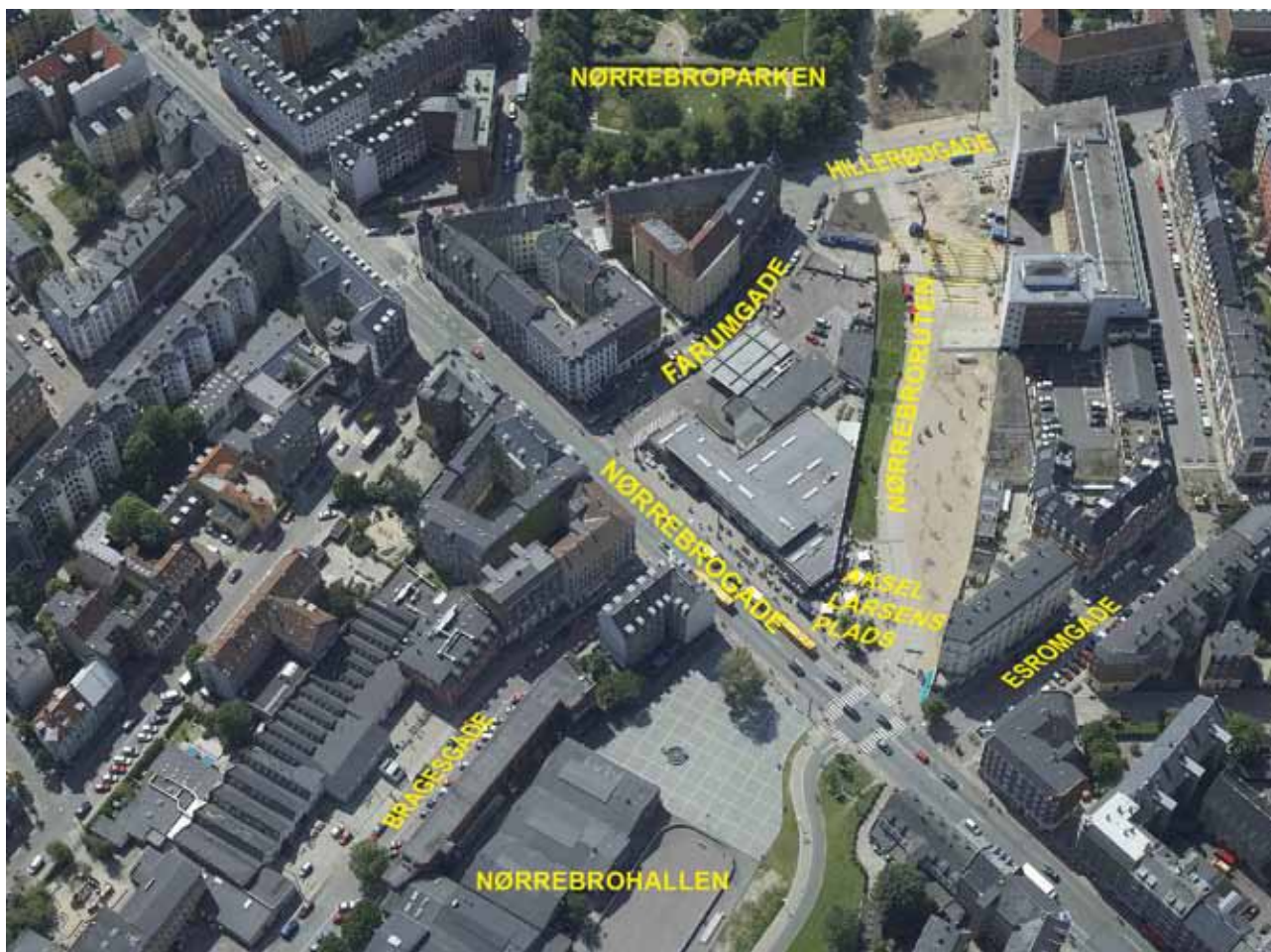
Baggrund for lokalplan og kommuneplantillæg

Baggrund.....	3
Lokalplanområdet	3
Kvarteret.....	4
Trafikforhold	6
Planlægning.....	7
Projektet	8
Planmæssig og arkitektonisk vurdering.....	11
Skyggediagrammer	12
Miljørigtigt byggeri	13
Trafikstøj	13
Miljømæssige gener fra virksomheder	14
Jordforurening	14
Krav og anbefalinger vedrørende miljøforhold.....	14
Regler for håndtering af jord og grundvand	14
Regnvand	14
Affald	15
Miljømæssige konsekvenser	15

Lokalplanforslag

§ 1. Formål	16
§ 2. Området	16
§ 3. Anvendelse	16
Tegning nr. 1	17
Tegning nr. 2	18
§ 4. Vejforhold.....	19
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	20
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	21
§ 7. Ubebyggede arealer, opholdsarealer og parkering	22
§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener	23
§ 9. Matrikulære forhold m.v.	24
§ 10. Retsvirkninger	24
Kommentarer af generel karakter.....	24

Forsidefoto: Lokalplanområdet med den eksisterende butikspavillon set mod syd fra den modsatte side af Nørrebrogade.



Luftfoto af lokalplanområdet og dets omgivelser set mod syd (Luftfoto 2007)

Baggrund

Anders Helweg Arkitekter har for ejeren/bygherren, I/S Nørrebrogade 209, søgt om udarbejdelse af en lokalplan for et ca. 13.600 m² stort nybyggeri i 5 etager på Nørrebrogade 209 A-D og Farumgade 4-6. Nybyggeriet indeholder overvejende serviceerhverv, herunder et stort indslag af butikker m.v., samt boliger. Lokalplanen skal muliggøre en realisering af projektet, der udnytter stedets oplagte potentiale for at skabe et intenst og levende aktivitetspunkt på denne del af Nørrebrogade. Den nuværende bebyggelse nedrives helt eller delvis. Projektet har et omfang, der forudsætter udarbejdelse af en lokalplan og et tilhørende kommuneplantillæg. Samtidig med lokalplanforslaget er der derfor udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg, der ændrer rammerne for området og de særlige detailhandelsrammer for så vidt angår afgrænsningen af bydelscenterområdet omkring Nørrebrogade.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i bydelen Nørrebro og begrænses af Nørrebrogade mod nordøst, Farumgade mod sydøst, parkstrøget langs den grønne cykelrute "Nørrebroruten" mod vest samt Aksel Larsens Plads mod nordvest. Lokalplanområdet ligger - ligesom Nørrebroruten og "Nørrebroruten" - på det tidligere jernbaneterræn, hvor Nordbanen mellem København og Klampenborg

Baggrund for lokalplanen

Lokalplanområdet og dets omgivelser. Lokalplanområdet, der er vist med rød skravering, ligger i bydelen Nørrebro.



Farumgade set fra Nørrebrogade med den 1-etages butikspavillon i forgrunden til højre og servicestationen bagved.

lå fra 1863 til 1930, da banen blev endeligt nedlagt, efter at Boulevardbanen mellem Hovedbanegården og Østerport Station var blevet åbnet i 1921. Området har herefter været anvendt til forskellige værksteds- og industriaktiviteter. Ud mod Nørrebrogade lå der i mange år en lav, interimistisk butiksbegyggelse, der i 1999 blev afløst af den nuværende butikspavillon. Servicestationen i Farumgade er en hel del ældre.

Lokalplanen omfatter ejendommene matr.nr. 6185 og 6186 Udenbys Klædebo Kvarter, København, der har et grundareal på henholdsvis 2.343 m² og 2.477 m², i alt 4.820 m²

Den 1-etages butikspavillon på Nørrebrogade 209 A-D (matr.nr. 6185 Udenbys Klædebo Kvarter, København) rummer dels udvalgsvarebutikker, dels en café (Café Castro). Servicestationen i Farumgade 4-6 (matr.nr. 6186 Udenbys Klædebo Kvarter, København) er nu lukket med henblik på nedrivning.

Kvarteret

Lokalplanområdet ligger ud mod Nørrebrogade, der er bydelens vigtigste handelsgade med et stort og varieret udbud af butikker m.v. og med et intenst byliv. Kvarteret består af 5-6 etagers karrébebyggelser overvejende fra slutningen af 1800-tallet og begyndelsen af 1900-tallet og med bebyggelsesprocenter, der typisk ligger mellem 250 og 350. Tidligere indgik et væsentligt indslag af håndværks- og industribebyggelse, som i dag er fjernet eller omdannet til nye formål. Cykelrutens krydsning med Nørrebrogade danner et tværgående grønt rumfor-

Baggrund for lokalplanen

Lokalplanområdet set fra Nørrebrogade mod nordvest. Områdets nuværende 1-etages bebyggelse bryder den omliggende karrébebyggelse og giver stedet en udflydende karakter.



Lokalplanområdet set mod syd. Området ligger strategisk ved krydsningspunktet mellem Nørrebrogade og den grønne cykelrute "Nørrebro-ruten".



Lokalplanområdet set fra Hillerødgade med servicestationen i Farumgade i midten af billedet. Servicestationen er nu lukket med henblik på nedrivning.



Baggrund for lokalplanen

Rejst plan af kvarteret med angivelse af de vigtigste bystrukturelle sammenhænge. Lokalplanområdet (vist med gråt) ligger i den ydre del af bydelen Nørrebro, hvor den grønne cykelrute krydser Nørrebrogade, der er bydelens vigtigste handelsgade. Området har en stationsnær placering med ca. 400 m til Nørrebro Station med kommende metrostation og ca. 600 m til den kommende metrostation på Nørrebros Runddel.



Lokalplanområdet grænser mod vest op til parkstrøget med den grønne cykelrute, "Nørrebro-ruten".

løb, hvor den lave og i forhold til gaden tilbagetrukne butikspavillon med sin småskala bryder den omliggende karréstruktur og giver stedet en udflydende karakter. På den nordlige side af Nørrebrogade ligger Nørrebrohallen med forskellige sports- og fritidsaktiviteter. I Bragesgade ligger bibliotek m.v. På det ubebyggede areal ud mod Nørrebrogade foran hallen påtænkes opført et kulturhus for de omliggende kvarterer med bl.a. med et nyt bibliotek.

Umiddelbart sydøst for lokalplanområdet ligger to mindre 5-6 etagers boligkarreer med bebyggelsesprocenter spændende fra 318 til 417 på de enkelte ejendomme. Mod vest - på den anden side af cykelruten - ligger en større erhvervsbygning fra 1960'erne, der med sin store skala udgør et dominerende element i området. Parkstrøget fra Jagtvej til Nørrebrogade er renoveret i 2007 på baggrund af vinderprojektet i en arkitektkonkurrence afholdt i 2004.

Trafikforhold

Lokalplanområdet har en stationsnær placering med ca. 400 m til Nørrebro Station med S-tog (Ringbanen) og kommende metrostation på Cityringen og ca. 600 m til den kommende metrostation på Nørrebros Runddel. På Nørrebrogade kører to buslinier (5A og 350S).

Nørrebrogade er en fordelingsgade med en trafikbelastning på ca. 14.500 biler, mens Hillerødgade syd for lokalplanområdet er en bydelsgade med en døgntrafik på ca. 10.500 biler (2002). Via Nørrebrogade/Frederikssundsvej og Hillerød-

gade er der adgang til det regionale vejnet.

Der planlægges en trafikdæmpning af Nørrebrogade for at forbedre bymiljøet.

Der etableres cykelstier i Hillerødgade.

Farumgade er en privat fællesvej med status som en lokalgade med ensretning i retning mod Nørrebrogade.

Lokalplanområdet støder op til "Nørrebroruten", der indgår i et planlagt net af grønne cykelruter.

Planlægning

Kommuneplanlægning

I Kommuneplan 2005 er de to omhandlede ejendomme fastlagt til serviceerhverv (S1-område) med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og en maksimal bygningshøjde på 20 m. Friarealprocenten er 15 for erhverv og 60 for boliger. Parkeringskravet er 1 plads pr. 100 m² etageareal.

Området må anvendes til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Indtil 15 pct. af etagearealet kan anvendes til boliger. Endvidere kan indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

I de særlige rammer for detailhandel indgår den nordlige del af lokalplanområdet i bydelscenterområdet omkring Nørrebrogade, hvor butiksarealet må øges med 10.000 m². Arealet af de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.000 m² og 1.500 m².

Kommuneplanstrategi 2007

I Kommuneplanstrategi 2007, "Den tænkende storby", indgår fire indsatsområder og en række afledte mål og initiativer, som skal udgøre de bærende temaer ved den kommende kommuneplanrevision (Kommuneplan 2009). Indsatsområderne er:

- Den bæredygtige by
- Byen for alle
- Byen ned til vandet
- Den dynamiske by

Lokalplanen forholder sig til de opstillede mål bl.a. ved at muliggøre en tæt, funktionsblandet bebyggelse i et stationsnært område med stor cykeltilgængelighed, så behovet for biltransport mindskes, ved at styrke Nørrebrogade som strøggade med flere butikker og andre publikumsrettede funktioner, der understøtter et levende og mangfoldigt byliv, ved at muliggøre nye storbylejligheder og ved at lægge op til en bæredygtig arkitektur.

Grønne cykelruter

"Nørrebroruten" indgår i et planlagt net af cykelruter, der dækker hele kommunen. Cykelrutenettet er fastlagt i Kommuneplan 2005, Hovedstruktur.

Byrumshandlingsplan

I "Handlingsplan for Københavns Byrum" indgår Nørrebrogade som strøggade, hvor målet er et mere fodgængervenligt, tilgængeligt og smukt strøggademiljø med bedre opholdsmuligheder. Som beskrevet nedenfor er der udarbejdet et forslag til helhedsplan for Nørrebrogade med henblik på fredeliggørelse og skabelse af bedre forhold for cyklister og forgængere.

I byrumshandlingsplanen indgår Hillerødgade som potentiel forbindelse, hvor målet er attraktive, trygge og tilgængelige fodgængerforbindelser mellem strøgader, boligområder, rekreative områder, fritidsanlæg, skoler, institutioner. "Nørrebro-ruten" indgår som eksisterende promenade.

Helhedsplan for Nørrebrogade

Borgerrepræsentationen har godkendt et forslag til helhedsplan for Nørrebrogade. Formålet med planen er at begrænse biltrafikken, så der skabes bedre forhold for busser, cyklister, fodgængere og byliv.

Planens første etape vil omfatte omprofilering af enkelte delstrækninger både på den indre og den ydre del af Nørrebrogade, bl.a. strækningen ud for Aksel Larsens Plads. I efteråret 2008 gennemføres et trafikforsøg, der afspejler tiltagene i første etape, for at afprøve de trafikale konsekvenser af helhedsplanen.

Kvarterløft og områdefornyelse

Området mellem Nørrebrogade, Jagtvej, Ågade, kommunegrænsen til Frederiksberg og Højbanen, hvori lokalplanområdet er beliggende, har siden 2001 været omfattet af kvarterløftprojektet Nørrebro Park. En kvarterplan blev vedtaget i 2002 og indeholder forskellige boligsociale og fysiske indsatser. Planen har efterfølgende været under gennemførelse foruden en række andre projekter, herunder en særlig trafikplan. Kvarterløftprojektet er afsluttet med udgangen af maj 2008.

I Mimersgade-kvarteret nord for Nørrebrogade er i 2004 igangsat områdefornyelse, der løber frem til 2009.

Projektet



3D illustration af projekt set fra Nørrebrogade mod Farumgade.

Projektforslaget omfatter en ny funktionsblandet bebyggelse med butikker, kontorer m.v., samt boliger. Projektet er disponeret som to 5 etagers bygningskroppe, der sammenkobles af en glasoverdækket passage, der går fra hjørnet af Nørrebrogade/Farumgade til parkstrøget mod vest. Ud mod parken åbner passagen sig i en stor kileform, så parken trækkes ind i bebyggelsen som et indre byrum med caféliv m.v. Mod Nørrebrogade er bebyggelsens to nederste etager trukket tilbage, så der dannes en markant arkade. Ind mod parkstrøget er bebyggelsen i 2 etager med store grønne terrasser og balkoner. Bebyggelsen vil fremstå med facader i en lys farve.

Mod Nørrebrogade indrettes stueetagen og eventuelt også 1. sal til butikker og cafeer, mens der ud mod Farumgade indrettes en større dagligvarebutik i stueetagen og publikumsrettede/kulturelle funktioner på 1. sal, f.eks. fitness eller lignende. Eventuelt indrettes dele af kælderetagen ligeledes til publikumsrettede funktioner. Mod Nørrebrogade indrettes 2.-3. sal og eventuelt 1. sal til kontorer,

Baggrund for lokalplanen

Situationsplan af projekt.



mens 4. sal indrettes til boliger med store sydvendte tagterrasser og med adgang til terrasse på taget via små taghuse i glas. Mod Farumgade indrettes 2.-4. sal til boliger, der har adgang til store tagterrasser dels ud mod Farumgade og dels ind mod parkstrøget.

Bebyggelsen har et samlet etageareal på knap 13.600 m², hvoraf ca. 3.450 m² er boliger (25 pct.) svarende til ca. 35 boliger, mens ca. 9.400 m² er serviceer-



Isometri af projekt set fra nordvest.

Baggrund for lokalplanen

3D-illustration af projekt set mod nordvest fra Nørrebrogade.



3D-illustration af projekt set mod sydøst fra Nørrebrogade.



3D-illustration af projekt set fra den grønne cykelrute.





3D illustration af interiør i glasoverdækket passage

Planmæssig og arkitektonisk vurdering

hverv (69 pct.), hvoraf ca. 5.250 m² er butikker, cafeer og andre publikumsrettede funktioner, og resten er kontorer. Arealet af den glasoverdækkede passage udgør ca. 730 m² (5 pct.).

Bebyggelsesprocenten udgør 282. Bebyggelsen udfylder næsten hele grunden, hvorfor der stort set ingen friarealer er på terræn. I projektet erstattes friarealer på terræn derfor af opholdsarealer på tagterrasser, som udgør i alt ca. 3.300 m², hvorved "friarealprocenten" er 40 for boligerne og 20 for erhvervsfunktionerne. Under bebyggelsen etableres en parkeringskælder i 1-2 lag med til- og frakørsel via den sydlige del af Farumgade, hvorfra der også er vareindlevering til butikken i Farumgade.

Nybebyggelsen placeres på et sted med et stort uudnyttet potentiale i forhold til den strategiske beliggenhed i krydsningspunktet mellem Nørrebrogade og den grønne cykelrute samt over for Nørrebrohallen og det påtænkte kulturhus.

Med sin kompakte form og sit funktionsblandede indhold, herunder et stort indslag af publikumsrettede funktioner, udnytter projektet stedets oplagte potentiale for en bymæssig fortætning med en intensivering af servicetilbud og byliv i et nyt aktivitetspunkt på denne del af Nørrebrogade.

Med sin overordnede disponering og sine størrelsesforhold indordner projektet sig områdets bebyggelsesstruktur og skala og medvirker til en ønskelig rumlig opstramning i forhold til gaderne og parkstrøget.

Det markante arkademotiv ud mod Nørrebrogade giver stedet identitet og understreger karakteren af aktivitetspunkt med et fortættet strøggadeliv, mens facadekarakteren mod Farumgade afspejler boliggedepreget. Den glasoverdækkede passage vil fungere som et indre byrum, der giver mulighed for en udveksling med parkstrøgets aktiviteter.

Bebyggelsens store tagterrasser spiller sammen med parkstrøget og giver bebyggelsen, herunder boligerne, solorienterede opholdsarealer med stor brugsværdi, der begrundes, at friarealer på terræn erstattes med opholdsarealer på tagterrasser. Tagterrasserne har et omfang, der opfylder de normale friarealprocenter for henholdsvis boliger og erhverv.

I projektet indgår en parkeringskælder med et antal parkeringspladser, der svarer til lokalplankravet på 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Med den foreslåede fordeling mellem butikker, serviceerhverv i øvrigt og boliger forventes bebyggelsen at generere 550-850 ture pr. døgn, hvilket vurderes at medføre en større trafikforøgelse i Farumgade i forhold til den nuværende situation, men kun mindre stigning i området som helhed.

Nedkørslen til parkeringskælderen skal derfor placeres så tæt på Hillerødgade som muligt, og den sydlige del af Farumgade mellem Hillerødgade og nedkørslen til parkeringskælderen vil blive ændret på forvaltningens foranledning fra ensrettet til dobbeltrettet gade således, at den øvrige del af Farumgade belastes mindst muligt.

Byggeriet afviger fra kommuneplanens rammer. Derfor er der samtidig med lokalplanforslaget udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg, der ændrer rammerne for området fra et S1-område til et S2*-område med særlig bestemmelse

Skyggediagrammer

21. marts kl. 9



21. juni kl. 9



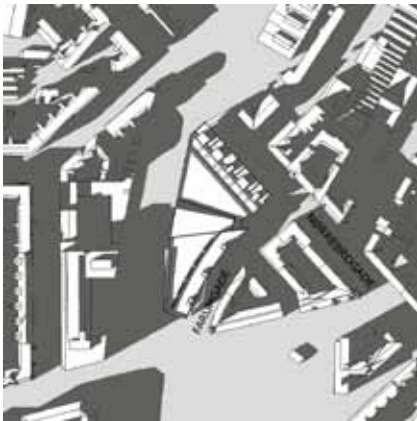
21. marts kl. 12



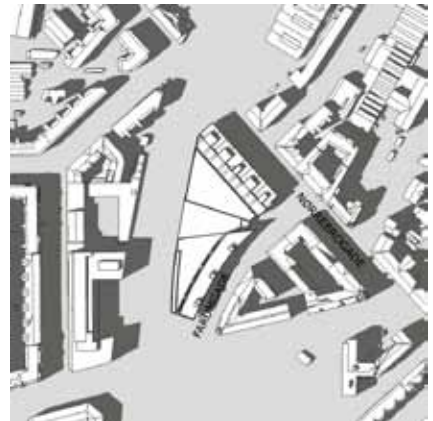
21. juni kl. 12



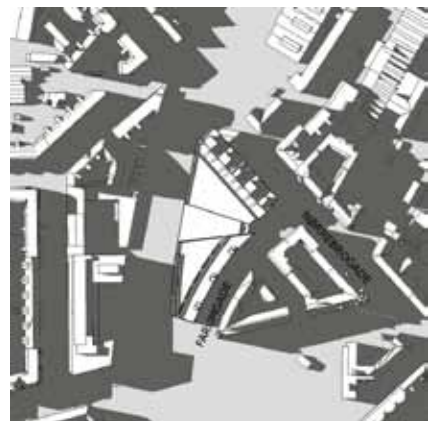
21. marts kl. 16



21. juni kl. 16



21. juni kl. 19



om, at den maksimale bebyggelsesprocent er 285, at mellem 20 pct. og 30 pct. af etagearealet skal anvendes til boliger, og at opholdsarealer på tagterrasser og andre hævede arealer kan medregnes i friarealet. I hovedstrukturen og rammerne for detailhandel ændres endvidere afgrænsningen af bydelscentret omkring Nørrebrogade, så hele lokalplanområdet medtages i bydelscentret.

Miljørigtigt byggeri

Københavns Kommune har besluttet, at der tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Borgerrepræsentationen har den 23. februar 2006 tiltrådt retningslinierne "Miljø i byggeri og anlæg". Baggrunden for retningslinierne er et ønske om, at der lægges vægt på miljø- og ressourcemæssige forhold, når der bygges, og at der arbejdes for en bæredygtig udvikling i dialog med borgerne.

"Miljø i byggeri og anlæg" berører emnerne miljørigtig projektering, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklima, og byggepladsen. Hvert emne introduceres med de overordnede mål og problemstillinger. Målet understøttes af en række minimumskrav og anbefalinger. Til hvert emne er der knyttet et idékatalog med relevante mulige løsninger og virkemidler. 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" 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" kan hentes på www.tmf.kk.dk

Trafikstøj

Trafikstøjniveauet langs Nørrebrogade er beregnet til 68 dB(A), mens det langs Farumgade ligger under 55 dB(A).

Af Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984, "Trafikstøj i Boligområder" fremgår det, at støjniveauet ved facaden af nye boligbebyggelser højst må være 55 dB(A). Kravet skal sikre, at opholds- og soverum fungerer rimeligt i perioder, hvor der er behov for at have vinduerne åbne. I særlige situationer, hvor dette ikke er muligt, må støjniveauet ved mindst én af boligens facader ikke overstige 55 dB(A). Støjbelastningen på primære udendørs opholdsarealer må højst være 55 dB(A).

Borgerrepræsentationen har den 15. december 2005 i forbindelse med Kommuneplan 2005 vedtaget et sæt støjretningslinier, der er i overensstemmelse med ovennævnte vejledning. Ifølge retningslinierne må der ikke bygges nye boliger, hvor trafikstøjniveauet er over 65 dB(A). Ved huludfyldning tillades dog boligbyggeri, hvor støjniveauet er op til 70 dB(A).

Miljøstyrelsen har i 2007 udsendt en ny vejledning "Støj fra veje nr. 4/2007", hvori der anvendes en ny beregningsmodel for støjbelastningen L_{den} , der er det vægtede støjniveau henover døgnet. Implementeringen af den nye vejledning overvejes i forbindelse med udarbejdelse og vedtagelse af Kommuneplan 2009.

Miljømæssige gener fra virksomheder

Teknik- og Miljøforvaltningen har vurderet, at der i nærheden af lokalplanområdet ikke findes virksomheder, der vil være til miljømæssig gene for den påtænkte anvendelse af området.

Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke kortlagt for jordforurening. Det må imidlertid antages, at den hidtidige anvendelse af Farumgade 4-6 til servicestation samt tidligere anvendelse til industri m.m. kan have medført forurening af jorden. Derudover er der erfaringsmæssigt mange steder i København en lettere jordforurening af de øvre jordlag, der stammer fra storbyaktiviteter, bl.a. røg fra skorstene og udstødning fra biler.

Lokalplanen muliggør en bebyggelse, der udfylder stort set hele grundarealet, og fastlægger endvidere, at stueetagen anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv. På den baggrund stilles der ingen krav ud over dem, der fremgår af kommunens vejledninger: "Arbejder du med jord fra Københavns Kommune, 2006" og "Håndtering af vand ved byggeri og anlæg, 2004".

Krav og anbefalinger vedrørende miljøforhold

Teknik- og Miljøforvaltningen stiller krav om, at den øverste ½ meter på fremtidige ubefæstede arealer ved følsom arealanvendelse (boliger, institutioner m.m.) skal bestå af dokumenteret rene materialer (jord, sand, grus eller lignende). Denne øverste ½ meter skal adskilles fra forurenede jord med signalnet. Hvis der anlægges legearealer med bakker og små volde med stort slid, skal de dækkes med 1 m dokumenteret ren jord.

Hvis der foretages ændring af arealanvendelse på ikke kortlagte arealer, anbefaler Teknik- og Miljøforvaltningen, at jorden undersøges for miljøfremmede stoffer. Såfremt det besluttes at foretage en forureningsundersøgelse, vil Teknik- og Miljøforvaltningen gerne kommentere et oplæg, før undersøgelsen udføres.

Regler for håndtering af jord og grundvand

Bygge- og anlægsaktiviteter på forurenede arealer kræver tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen.

Teknik- og Miljøforvaltningen har udgivet vejledningen "Arbejder du med forurenede jord fra Københavns Kommune, 2006", der omhandler håndtering, genanvendelse og bortskaffelse af forurenede jord. Regler og vejledning for håndtering af vand findes i "Håndtering af vand ved byggeri og anlæg - regler og retningslinier, 2004".

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m³/år grundvand, eller hvis en grundvandssænkning står på i mere end to år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen ansøges om bortledningstilladelse. Skal der bortledes oppumpet grundvand til kloak eller recipient, skal Teknik- og Miljøforvaltningen tillige søges om udledningstilladelse. Der skal endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Skemaer og vejledninger kan rekvireres hos Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, eller hentes på www.miljoe.kk.dk

Regnvand

Det er Københavns Kommunes mål at fastholde grundvandet under byen til drikkevandsformål samt til søer og vandløb (jf. Københavns Kommunes Grund-

vandsplan 2005). Teknik- og Miljøforvaltningen anbefaler derfor, at denne resource udnyttes, f.eks. til udløb i vandløb, nedsvivning, til vaskeri, toiletskyl eller rekreative formål.

I henhold til Spildevandsplan 2008 gælder for alle nybyggerier, hvor grundarealet er større end 300 m², at tagvand ikke ledes til kloaksystemet, men håndteres lokalt. Dette krav kan fraviges, hvis der lokalt er forhold, der gør dette uhenigtsmæssigt.

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 gårdmiljøstationer.

Miljømæssige konsekvenser

Udnyttelse af lokalplanområdet til serviceerhverv, herunder butikker m.m., samt boliger vurderes at medføre en større trafikforøgelse i Farumgade i forhold til den nuværende situation, men kun en mindre stigning i lokalområdet som helhed.

I lokalplanen indgår bestemmelse om, at nedkørslen til bebyggelsens parkeringsanlæg skal placeres i den sydlige ende af bebyggelsen, dvs. tættest muligt på Hillerødgade, således at den øvrige del af Farumgade belastes mindst muligt.

I henhold til lov om planlægning fastlægges herved følgende bestemmelser for området begrænset af Nørrebrogade, Farumgade, "Nørrebro-ruten" og Aksel Larsens Plads.

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er;

- at udnytte stedets centrale og strategiske beliggenhed og høje tilgængelighed med kollektiv trafik til at skabe et nyt aktivitetspunkt med et intenst byliv ved at muliggøre en tæt bymæssig bebyggelse med et alsidigt funktionsindhold,
- at fastlægge området til serviceerhverv, herunder at fastlægge bebyggelsens stueetage mod Nørrebrogade og Farumgade til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker m.v.,
- at fastlægge et større indslag af boliger i bebyggelsens øvre etager,
- at fastlægge bestemmelser om bebyggelsens omfang, placering og udformning, så der opnås et nuanceret byarkitektonisk samspil og en god helhedsvirkning i forhold til de omliggende bebyggelser og det tilstødende parkstrøg, og
- at tilstræbe, at området udvikles ud fra miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag integreres med arkitekturen og indikerer en bæredygtig by.

§ 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på lokalplantegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 6185 og 6186 Udenbys Klædebo Kvarter, København, samt alle parceller, der efter den 1. januar 2009 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1

Området fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, herunder kreative erhverv, samt butikker, restauranter, hoteller og erhvervs- og fritidsundervisning, mindre, ikke-forurenende håndværk, samt andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området.

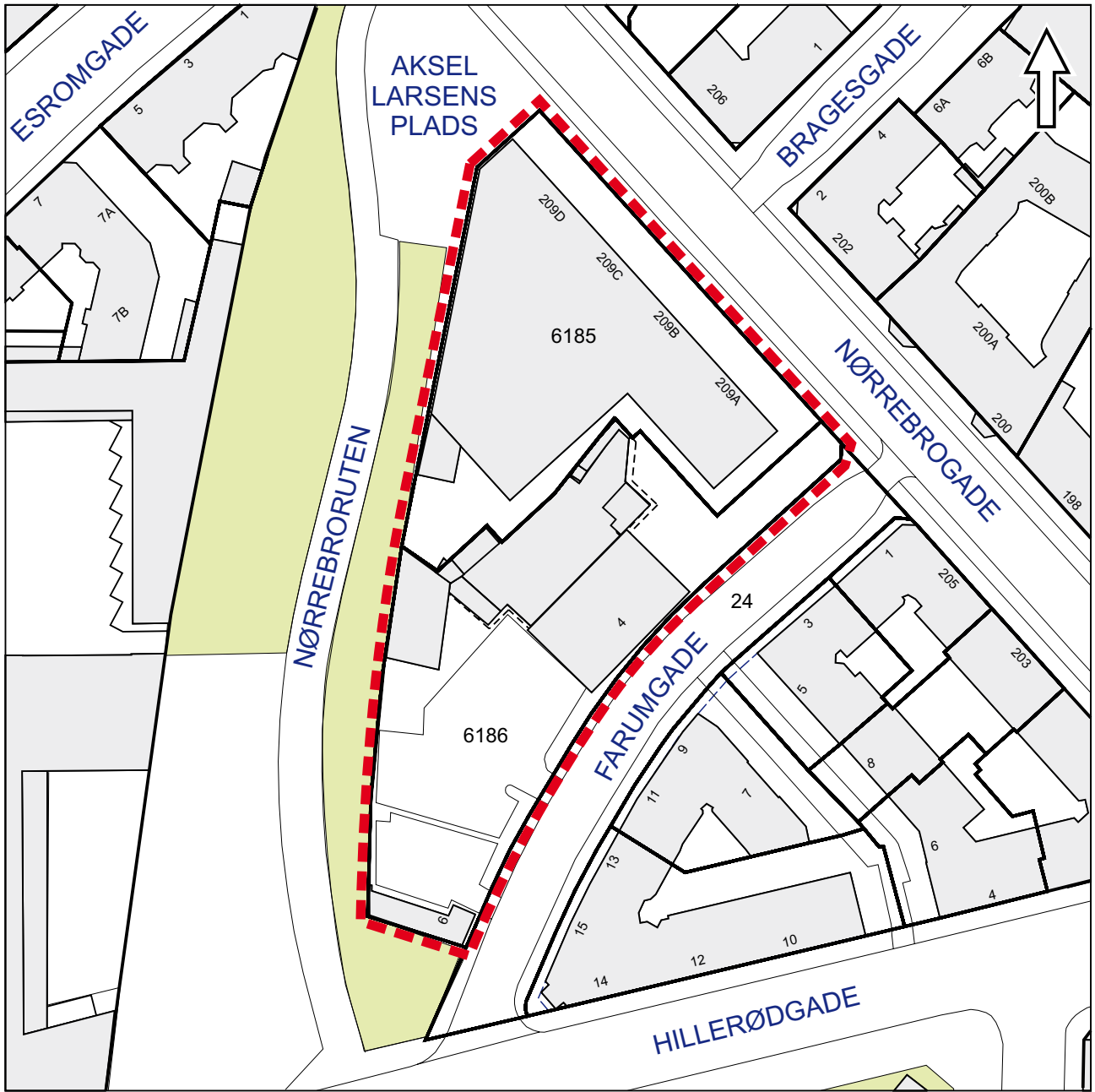
Kommentar

I området gælder, at der kun må udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening) eller på nærmere vilkår højst virksomhed i forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

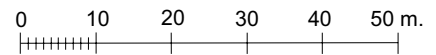
Stk. 2

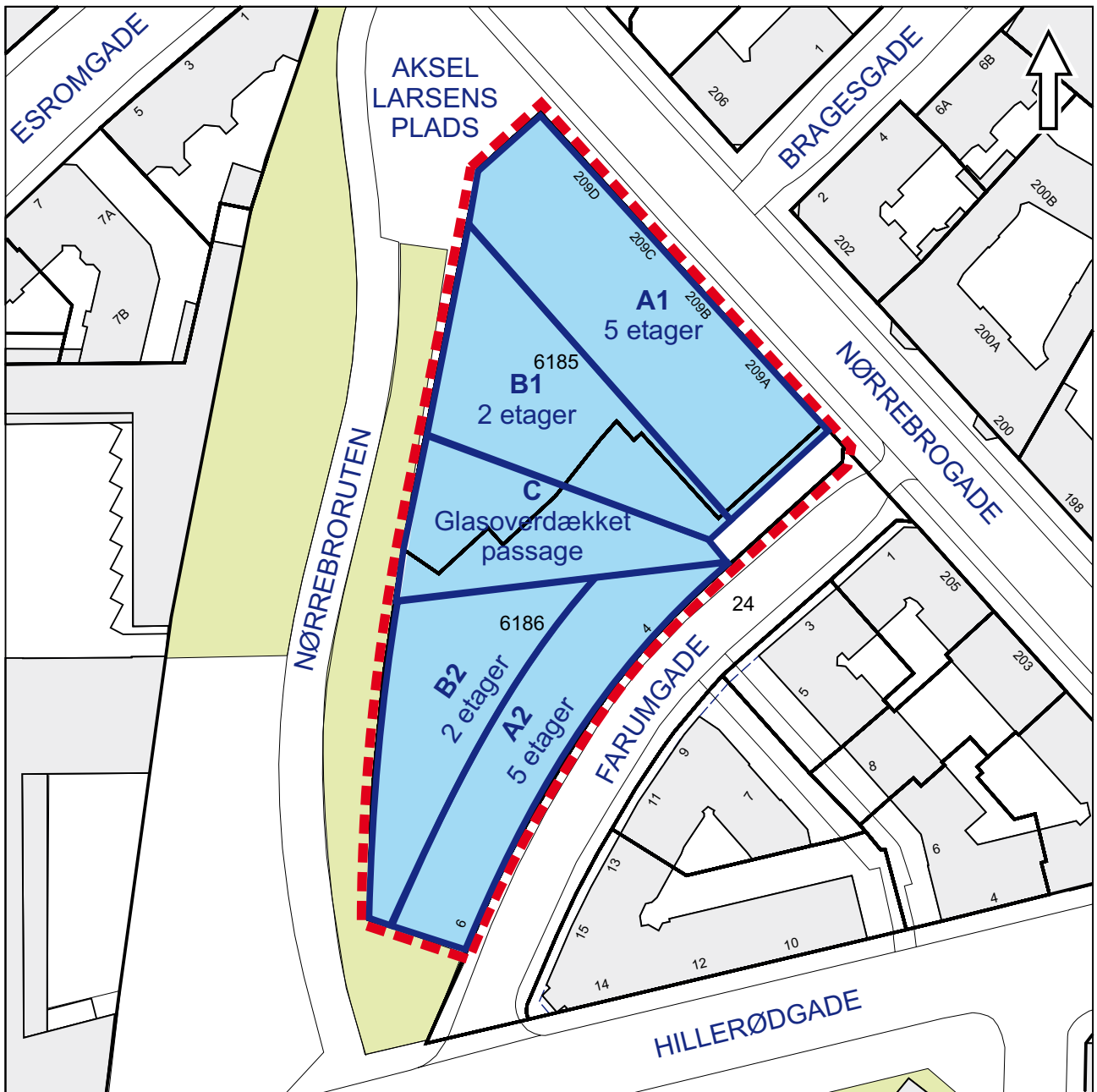
Den nederste etage i byggefelt A1 og A2, som vist på lokalplantegning 2, fastlægges til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende.

Arealet i de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.000 m² og 1.500 m² butiksbruttoetageareal.

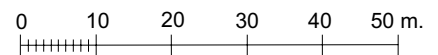


Grænse for lokalplanområde





--- Grænse for lokalplanområde



Byggefelt A1, A2, B1, B2 og C

§ 3. Anvendelse

Kommentar

Planlovens § 5 t indeholder særlige regler for beregning af bruttoarealet til butikker.

Stk. 3

Den nederste etage i byggefelt A1 og A2 må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsrådgivningsvirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende.

I særlige tilfælde, hvor den pågældende virksomhed udøves efter principper, som i særlig grad er publikumsorienterede, kan Teknik- og Miljøudvalget tillade indretning af den pågældende virksomhed.

Stk. 4

Mindst 20 pct. og højst 30 pct. af bebyggelsens etageareal skal indrettes til helårsboliger. Boligerne skal placeres i den øverste etage i byggefelt A1 og i de tre øverste etager i byggefelt A2.

Boligernes gennemsnitlige størrelse skal være mindst 95 m², og ingen bolig må være mindre end 75 m².

Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede boligfællesskaber 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 folkestyrelsesregistrering, men en folkestyrelsesregistrering vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

Stk. 5

Der kan indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv. Institutioner og lignende samt erhverv må ikke indrettes over etager med boliger.

Stk. 6

I forbindelse med indretning af boliger kan Teknik- og Miljøforvaltningen stille krav om indretning af fællesanlæg for bebyggelsens beboere samt anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (miljøstationer).

Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan f.eks. være fælles vaskeri, beboerlokaler, værksteder, beboerhotel og lignende.

§ 4. Vejforhold

Stk. 1

De eksisterende vejlinier opretholdes.

Stk. 2

Vejadgang til bebyggelsen må kun foregå fra Farumgade. Tilkørsel til underjordisk parkeringsanlæg samt varetilkørsel til butik i Farumgade skal placeres i den sydlige ende af byggefelt A2.

§ 4. Vejforhold

Kommentar

Farumgade forudsættes ændret fra ensrettet til dobbeltrettet gade på strækningen fra Hillerødgade og hen til indkørslen til det underjordiske parkeringsanlæg. Dette gøres for at fredeliggøre Farumgade.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

- Stk. 1** Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 285 for ejendommene matr.nr. 6185 og 6186 Udenbys Klædebo Kvarter, København, som helhed.
- Stk. 2** Bebyggelse skal opføres inden for de på lokalplantegning nr. 2 viste byggefelter A1, A2, B1, B2 og C.
Nybyggeri må ikke etapedeles. Teknik- og Miljøudvalget kan dog tillade etapedeling, såfremt det sker på baggrund af et samlet, godkendeligt projekt, der godtgør, at der opnås en bebyggelsesmæssig og facademæssig helhed.
- Stk. 3** I byggefelterne A1 og A2 skal bebyggelsen placeres med facade i byggefelternes afgrænsning mod Nørrebrogade og Farumgade, idet de to nederste etager i byggefelt A1 skal placeres tilbagetrukket ca. 5 m fra byggefeltets afgrænsning mod Nørrebrogade, så der dannes en arkade. I byggefelt A1 kan tillades mindre frem- og tilbagerykninger af facaden i forhold til byggefeltets afgrænsning mod Farumgade.
- Stk. 4** I byggefelt A1 må husdybden ikke overstige 20 m, bortset fra den øverste etage med boliger, hvor husdybden ikke må overstige 12 m.
I byggefelt A2 må husdybden ikke overstige 12 m inklusive eventuel altangang, men eksklusive opholdsaltaner.
- Stk. 5** Inden for de enkelte byggefelter skal bebyggelsen udføres med de på lokalplantegning nr. 2 angivne etageantal.
- Stk. 6**
- I byggefelterne A1, A2, B1 og B2 skal den nederste etage (stueetagen) fremstå med en etagehøjde på mindst 4,20 m.
 - I byggefelt A2, B1 og B2 skal der etableres tagterrasse oven på bebyggelsen, jf. § 7, stk. 4. I byggefelt A1 må der etableres tagterrasse.
 - I byggefelt A1 og A2 må der udover det i stk. 5 fastlagte etageantal opføres mindre taghuse, trappetårne og lignende. Bygningshøjden må ikke overstige 21 m inklusive taghuse m.v., og gesimshøjden ud mod Nørrebrogade og Farumgade må ikke overstige 18 m eksklusive værn ved tagterrasse.
 - I byggefelt B1 og B2 må bygningshøjden ikke overstige 8,50 m eksklusive værn ved tagterrasse. I byggefelt B2 må der ud mod parken etableres en større balkon på 1. sal.
 - I byggefelt C skal bebyggelse udformes som en glasoverdækket passage med placering i princippet som vist på lokalplantegningen. Glasoverdækningen skal udføres med en rumhøjde svarende til mindst 2 etager.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1

Bebyggelsen skal udføres med en høj arkitektonisk kvalitet, der modsvarer og understreger stedets særlige beliggenhed, og som i et nutidigt formsprog spiller sammen med de omliggende bebyggelser på en nuanceret måde. Bebyggelsen skal med hensyn til skala og proportioner tage udgangspunkt i de omliggende tætte karrébebyggelser.

Ud mod de tilstødende gader skal facaderne fremstå med et tydeligt bymæssigt udtryk, mens facadeudtrykket ind mod parkstrøget skal fremtræde med en "grøn" karakter præget af store tagterrasser.

Bebyggelsens udformning skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

Stk. 2

- a) Bebyggelsen skal fremstå med facader med en lys farveholdning. Materialevalget kan være overfladebehandlet murværk, pudsbehandling eller lignende. Eventuelle taghuse i byggefelt A1 skal udføres overvejende i glas og med beklædning i øvrigt i lette materialer, såsom metal- eller pladebeklædning, samt med en udformning og farveholdning, der harmonerer med husets karakter.
- b) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og skal forsynes med vinduer og eventuelt altaner.
- c) I byggefelt A1 skal de to nederste etager i arkaden ud mod Nørrebrogade fremstå med karakter af butiksfacade i glas.
- d) I byggefelt A2 skal stueetagen ud mod Farumgade fremstå som glasfacade på strækningen nærmest Nørrebrogade.
- e) I stueetagen ud mod Nørrebrogade skal der være direkte adgang fra gadesiden til den enkelte butik, restaurant og lignende, der har facade herimod.

Kommentar

Bestemmelsen udelukker ikke, at adgang til den enkelte butik, restaurant og lignende kan foregå såvel fra gadesiden som fra den glasoverdækkede passage i byggefelt C. For butikker, restauranter og lignende, der udelukkende har facade mod den glasoverdækkede passage og/eller parkstrøget, kan der etableres adgang alene fra den glasoverdækkede passage.

- f) I byggefelt B1 skal stueetagen ind mod parkstrøget fremstå som facade i glas.
- g) I byggefelt B2 skal facadepartier uden vinduer fremstå med en begrønnet karakter, f.eks. i form af espalier med klatrende vækster.
- h) I byggefelt C skal glasoverdækningen udføres som en spinkel stålkonstruktion med en forfinet detaljering. Glas skal udføres som klart glas.
- i) Tagflader i byggefelterne A1 og A2 skal udføres som grønne tage med bevoksning af sedumvækster. På tage må etableres solfangere, solceller og lignende, der skal fremtræde som integrerede dele af bebyggelsens arkitektur.
- j) I byggefelt A2 skal adgang til boligerne etableres via opgange ud mod Farumgade og eventuelt altangange frem til den enkelte bolig. Afstanden mellem de enkelte opgange må ikke overstige ca. 21 m
- k) I byggefelt A2 skal der være adgang fra de enkelte opgange til den fælles tagterrasse i byggefelt B2, jf. § 5, stk. 6, pkt. b) og § 7, stk. 4.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

- l) Boliger skal forsynes med opholdsaltaner. Altanværn kan udføres som brystninger med samme materiale- og farvevalg som facaderne eller kan udføres i metal med galvaniseret eller malerbehandlet overflade, glas eller lignende, der harmonerer med facaderne i øvrigt. Værn ved tagterrasser i byggefelterne A1 og A2 kan udføres som altanbrystninger i samme materiale- og farvevalg som facaderne eller som altanværn som nævnt ovenfor.
- m) I byggefelterne B1 og B2 skal tagterrasser og balkoner ind mod parkstrøget fremstå med brystninger i samme materiale- og farvevalg som facaderne i øvrigt.
- n) Vindues- og dørpartier m.v. skal udføres med en spinkel detaljering i træ og/eller aluminium og skal fremstå med en farvesætning i en farve, der harmonerer med bygningens facade i øvrigt.
- o) Vinduesglas skal være klart glas og må ikke uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse udføres med toning eller kraftig spejlvirkning og lignende. Butiksvinduer må ikke tilklæbes, så de får karakter af facadebeklædning.
- p) Tagrender og -nedløb samt inddækninger skal udføres i zink.
- q) Eventuelle opragende elevatorårne samt udvendige tekniske installationer skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bebyggelsens arkitektur.
- r) Skiltning, reklamering, opsætning af facadebelysning, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr må ikke finde sted uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse og skal udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bebyggelsens arkitektoniske udtryk. Kun skiltning og reklamering, der har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, må finde sted.
- s) 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 af tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg.
- t) Udvendige antenner må ikke etableres på bygninger eller i området i øvrigt. Paraboler skal i videst mulig omfang indgå i fællesanlæg og skal placeres diskret.

§ 7. Ubebyggede arealer, opholdsarealer og parkering

- | | |
|---------------|--|
| Stk. 1 | Arealer på terræn placeret ud mod Nørrebrogade og Farumgade skal anlægges som offentligt tilgængelige arealer med befæstede overflader efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse. |
| Stk. 2 | Den glasoverdækkede passage i byggefelt C skal udformes som et overdækket byrum med offentlig adgang. Passagens gulv skal etableres i niveau med omliggende terræn. |
| Stk. 3 | Eventuelle ubebyggede arealer ud mod parkstrøget skal anlægges som en integreret del af parken efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse og må ikke indhegnes. |

§ 7. Ubebyggede arealer, opholdsarealer og parkering

- Stk. 4** De i § 5, stk. 6, pkt. b, fastlagte tagterrasser i byggefelt A2, B1 og B2 skal indrettes som fælles opholdsarealer for bebyggelsens beboere, ansatte og brugere. Indretningen skal med hensyn til beplantning, inventar m.v. samt belysning, jf. stk. 5, godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Tagterrasser i byggefelt A1 kan indrettes som private udearealer.

Kommentar

I det til lokalplanen hørende kommuneplantillæg muliggøres, at det normale krav om friarealer på terræn kan opfyldes ved etablering opholdsarealer på fælles tagterrasser. De i § 5, stk. 5, pkt. b, fastlagte tagterrasser i byggefelterne A2, B1 og B2 har en sådan udstrækning, at det normale friarealkrav i S2-områder på 10 pct. af erhvervsetagearealet og 40 pct. af boligetagearealet kan opfyldes. Heri er ikke medregnet opholdsarealer for boligerne i byggefelt A1, som forsynes med egne private tagterrasser med en udstrækning, der opfylder friarealkravet for disse boliger.

- Stk. 5** Udendørs belysning skal udføres efter en samlet belysningsplan, som skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Belysning må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området.
- Stk. 6** Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de kan bruges af alle, herunder af personer, der eksempelvis er bevægelseshæmmede eller har nedsat syn.
- Stk. 7** Parkeringsdækningen skal være 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Det fulde antal krævede parkeringspladser skal placeres i underjordisk anlæg.
- Stk. 8** Inden for området skal der etableres cykelparkering efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse.

§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

- Stk. 1** Bebyggelse og ubebyggede arealer (opholdsarealer) skal i overensstemmelse med Teknik- og Miljøforvaltningens krav anvendes, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik. For forureningsfølsom anvendelse som boliger og daginstitutioner gælder, at trafikstøjbelastningen på facader ikke må overstige 65 dB(A), og mindst én facade ikke må belastes med mere end 55 dB(A) fra vejtrafik. Det udendørs støjniveau på primære opholdsarealer må ikke overstige 55 dB(A) fra vejtrafik. Det indendørs støjniveau må i lokaler til administration, liberale erhverv, hotel, undervisning og lignende ikke overstige 35 dB(A) og må i opholdsrum i daginstitutioner ikke overstige 30 dB(A).

§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

Kommentar

I henhold til byggelovgivningen må det indendørs støjniveau i beboelsesrum mod vej ikke overstige 30 dB(A), der er det gennemsnitlige støjniveau over døgnet. Der henvises i øvrigt til Borgerrepræsentationens beslutning af 15. december 2005 og Kommuneplan 2005 samt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområder".

I efteråret 2007 har Miljøstyrelsen udsendt en ny vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor der anvendes en ny beregningsmodel for støjbelastningen, L_{den} , der er den vægtede støjbelastning henover døgnet. Implementeringen af den nye vejledning overvejes i forbindelse med udarbejdelse og vedtagelse af Kommuneplan 2009.

Stk. 2

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

Kommentar

Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, har udgivet vejledningerne "Arbejder du med jord i Københavns Kommune, 2006" og "Håndtering af vand ved byggeri og anlæg - regler og retningslinier, 2004". Regler og retningslinier kan findes på www.miljoe.kk.dk

Stk. 3

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

§ 9. Matrikulære forhold m.v.

Der må i overensstemmelse med lovgivningens regler foretages sådanne omlægninger af ejendomsgrænser og andre foranstaltninger, som efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn anses for nødvendige til gennemførelse af en hensigtsmæssig ordning af bebyggelsesforholdene.

§ 10. Retsvirkninger

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

Kommentarer af generel karakter

a) På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som bekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008

- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i lokalplanen.
- c) 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.
- d) Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumsloven. Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid, inden et jordarbejde påbegyndes, således at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at undgå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
- e) Bortskaffelse af forurenede overskudsjord skal anmeldes til Teknik- og Miljøforvaltningen og bortskaffes i henhold til "Regulativ for anvisning af forurenede jord i Københavns Kommune".
- f) Der forudsættes tinglyst fornødne deklARATIONER vedrørende sikring m.v. af ledninger.
- g) Teknik- og Miljøforvaltningen kan efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt for nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand. I henhold til "Spildevandsplan 2008" gælder for alle nybyggerier, hvor grundarealet er større end 300 m², at tagvand ikke ledes til kloaksystemet, men håndteres lokalt. Dette forhold kan fraviges, hvis der lokalt er forhold, der gør dette uhensigtsmæssigt.
- h) 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 gårdmiljøstationer.
- i) Det bør tilstræbes, at der projekteres og bygges efter miljørigtige principper, jf. Københavns Kommunes retningslinier "Miljø i Byggeri og anlæg".

Lokalplan nr. 434 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 26. november 2009 og bekendtgjort den 16. december 2009

Teknik- og Miljøforvaltningen, den 16. december 2009

Lise Palm
områdechef

/Jørgen Abrahamsen
arkitekt.



Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bydesign
Postboks 447
1505 København V
E-mail: bydesign@tmf.kk.dk
Telefon 3366 3500