

MJØLNERPARKEN

Lokalplan nr. 506

Borgerrepræsentationen har den 18. september 2014 vedtaget lokalplan nr. 506 for Mjølnerparken med tilhørende kommuneplantillæg nr. 31.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Nørrebro.

Lokalplanen er bekendtgjort den 1. oktober 2014



Indhold

Redegørelse for lokalplanen og kommuneplantillægget	3
Lokalplanens baggrund og formål	3
Lokalplanområdet og kvarteret.....	3
Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold	7
Miljøforhold.....	13
Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonerne	13
Skyggediagrammer, eksisterende forhold	14
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	16
Kommuneplan 2011.....	16
Tillæg til Kommuneplan 2011	16
Lokalplaner i kvarteret.....	17
Miljø i byggeri og anlæg	18
Regnvand	18
Tilladelser efter anden lovgivning	19
Affald.....	19
Jord- og grundvandsforurening.....	19
Museumsloven.....	19
Rottesikring	19
Lokalplan Mjølnerparken	21
§ 1. Formål	21
§ 2. Område.....	21
§ 3. Anvendelse	21
§ 4. Vej-, sti-, plads- og baneforhold, byggelinjer m.fl. ...	23
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	24
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	25
§ 7. Byrum.....	27
§ 8. Ubebyggede arealer og parkering.....	29
§ 9. Ledningsforhold og tekniske anlæg	31
§ 10. Forureningsgener	31
§ 11. Bæredygtighed og regnvand.....	32
§ 12. Matrikulære forhold	32
§ 13. Retsvirkninger	32
§ 14. Ophævelse af lokalplaner og servitutter	32
Kommentarer af generel karakter.....	32
Tegning nr. 1 - Lokalplanrådets afgrænsning	34
Tegning nr. 2 - Anvendelse	35
Tegning nr. 3 - Vej- og stiforhold m.v.	36
Tegning nr. 4 - Bebyggelsesplan	37
Tegning nr. 5 - Byrum og landskab	38
Tegning nr. 6 - Byrumstegninger.....	39
Tegning nr. 7 - Sniteksempler	40
Tegning nr. 7 - Sniteksempler	41
Tillæg til Kommuneplan 2011	42

Redegørelse for lokalplanen og kommuneplantillægget



Lokalplanområdet, set fra nord. Byens Udvikling.

Lokalplanens baggrund og formål

Den almene boligafdeling Mjølnerparken er udpeget som et særligt udsat boligområde af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. Mjølnerparken indgår desuden som del af et udsat byområde i Københavns Kommunes Politik for Udsatte Byområder, der blev godkendt af Borgerrepræsentationen i 2011, samt i Københavns Kommunes udviklingsplan for Nørrebro, som blev udarbejdet i 2012.

Københavns Kommune har på denne baggrund indledt et samarbejde med Lejerbo med henblik på at igangsætte en positiv udvikling i Mjølnerparken. Lejerbo har i dialog med Københavns Kommune skitseret en fysisk helhedsplan for Mjølnerparken og Hothers Plads og indledt drøftelser med Landsbyggefonden om finansiering.

Lokalplanområdet er i dag omfattet af lokalplan nr. 54 "Colon-grunden", som fastlægger anvendelse af området til boliger, institutioner, serviceerhverv og offentlige formål. Lokalplanen muliggør ikke alle elementer i Lejerbos helhedsplan, hvorfor ny lokalplan skal udarbejdes. Ny lokalplan vil erstatte gældende lokalplan nr. 54.

Lokalplanen og kommuneplantillægget skal muliggøre de elementer i Lejerbos fysiske helhedsplan, som kræver lokalplan, og som den gældende lokalplan ikke giver mulighed for. I helhedsplanen lægges vægt på en forbedret infrastruktur og forbindelser, samt på forandringer af ejendommen, der kan understøtte en mere varieret be-

boersammensætning samt skabe øget byliv og tryghed i området. Kommuneplantillægget skal muliggøre etablering af serviceerhverv, som kan medvirke til at skabe liv og destinationer i området. Endvidere skal kommuneplantillægget gennem en højere bebyggelsesprocent i området muliggøre, at der er byggerummelighed til tagboliger og samtidig plads til parkering og nødvendigt friareal. En fortætning er mulig, idet området ligger stationsnært i forhold til Nørrebro og Bispebjerg Station og lige op ad Mimersparken og Superkilen.

I forbindelse med udarbejdelsen af den fysiske helhedsplan for Mjølnerparken, har Københavns Kommune desuden taget initiativ til dialog med ejer af naboejendommen Tagensvej 135-137 vedrørende muligheder for en udvikling af den, der kan understøtte visionerne for Mjølnerparken. Lokalplanen skal tillige muliggøre denne udvikling.

Lokalplanområdet og kvarteret

Området beliggenhed, afgrænsning og størrelse

Lokalplanområdet indgår i Nørrebro bydel. Lokalplanområdet er afgrænset af Tagensvej mod nord, Mimersgade og Hothers Plads mod syd, Superkilens østlige kant mod øst og Mimersparkens vestlige kant mod vest. Mimersparkens vestlige kant udgøres af jernbanen, som samtidig udgør bydelsgrænsen til Bispebjerg bydel. Lokalplanområdets samlede grundareal er ca. 117.000 m²,

hvoraf ca. 15.500 m² udgøres af en del af Superkilen og ca. 38.000 m² af Mimersparken. Det samlede etageareal i området er ca. 70.000 m². Heraf udgøres ca. 53.000 m² af boligbebyggelsen Mjølnerparken og Hothers Plads. Ejendommen Tagensvej 135-137 rummer ca. 15.000 m² serviceerhverv.

De to nyanlagte parkarealer Superkilen og Mimersparken udgør markante grønne træk i området. Superkilen blev åbnet i juni 2012, og har karakter af et parkstrøg, Mimersparken blev åbnet i oktober 2012, og har plads til både leg, motion og afslapning.

Ejendommen syd for Mimersparken og lokalplanområdet ejes af DSB Ejendomsudvikling. Ejendommen er i Kommuneplan 2011 udlagt som areal til boliger og serviceerhverv, men udvikling af ejendommen er endnu ikke planlagt. Arealet anvendes i dag til parkering.



Lokalplanområdets placering på grænsen mellem Nørrebro og Bispebjerg bydel. Lokalplanområdet er angivet med rød og bydelsgrænser med blå markering.

Historie og nuværende anvendelse

På det område, der i dag er Mjølnerparken, lå der omkring århundredskiftet en del uens bebyggelse langs baneterrænet, mens der i mellemkrigstiden lå en stor fabrik. Da Mjølnerparken blev opført i sidste halvdel af 1980'erne, var det på papirfabrikken Skandinavias arealer. Mjølnerparken blev opført som almen boligbebyggelse fra 1984-1987. Der er i dag 560 boliger i Mjølnerparken med i alt ca. 2.100 beboere og 103 boliger i Hothersplads.

Den eksisterende lejlighedsfordeling i Mjølnerparken er præget af en lille variation af lejlighedstyper, med en stor overrepræsentation af 3-værelses boliger (472 ud af 560 boliger er på 3 værelser). Lejerbo oplyser, at der er stor



Ejendommen Tagensvej 135, set fra Superkilen. Byens Udvikling.

efterspørgsel på større, familieegnede boliger, hvor i dag kun 38 boliger er på 4 værelser. For børnefamilier bor der i gennemsnit 4,3 personer pr. bolig i Mjølnerparken, mod 3,6 personer pr. bolig i Københavns Kommune samlet set. For alle typer af familier, bor der 3,5 personer pr. bolig, mod 1,9 personer i kommunen samlet set. Ejendommen Hothers Plads 2-16 blev opført i 1991 og indeholder 103 ældreboliger på 1-2 værelser, der også ejes og administreres af Lejerbo. Herudover udgør to opgange i Mjølnerparken et seniorbofællesskab på i alt 18 boliger.



Mjølnerparken med beboerhuset i forgrunden, set fra Superkilen. Beboerhuset er en barriere for adgang mellem Superkilen og Mjølnerparken. Bebyggelsen er generelt karakteriseret ved rødt tegl og høje tagkonstruktioner. Byens Udvikling.



Ovenfor, til venstre ses rampen, der fører op til Tagensvej. Byens Udvikling.



Gårdrummene er beplantet med akacietræer. Byens Udvikling.

To kommunale, integrerede daginstitutioner er beliggende i den østlige del af området. Asgård på Hothers Plads 22 og Midgård på Hothers Plads 20. Sammenlagt har de to naboinstitutioner 106 vuggestuepladser og 172 børnehavepladser. I den nordlige del af lokalplanområdet mod Tagensvej ligger en erhvervsjendom ejet af MP Pension / Unipension. En del af ejendommen - Tagensvej 135 er opført i 1939 med tilbygning i 1951. Bygningen husede indtil 1980 en bølgepapfabrik (Dansk Bølgepap Industri, senere Colon Emballage). Tagensvej 137 er opført i 1987. Industrijendommen Tagensvej 135 opført i 1939 er ifølge SAVE-systemet fastsat til middel bevaringsværdi (bevaringsværdi 4-6). Ejendommen er ikke udpeget som bevaringsværdig i Kommuneplan 2011.

Rødt tegl og høje tagkonstruktioner

Mjølnerparken fremstår i dag som en lukket bebyggelse med monotone facader og nærmest uden forskel på de fire karréer. Bebyggelsen er opført i rødt tegl og med høje tagkonstruktioner. Vinduerne er små set i forhold til bygningens størrelse.

Grønne gårdrum

Bebyggelsen er karakteriseret ved åbne gårdrum i de enkelte karréer. Gårdrummene er grønne og opført i 2006-2007, og indgang til boligerne sker gennem gårdene. Beboernes brug af gårdrummene er præget af, at gårdene således har karakter af halvoffentlige rum.

Adgangsforhold

Adgang til Mjølnerparken sker i dag dels via en rampe fra Tagensvej og dels over en indkørsel fra Hothers Plads. Adgangsforholdene bevirker, at Mjølnerparken ligger gemt i bybilledet og i øvrigt fremtræder privat. Højdeforskellen fra Tagensvej forhindrer den visuelle kontakt med bebyggelsen og skaber dårlige oversigtsforhold. Rampen giver dårlige adgangsforhold til bebyggelsen fra Tagensvej og niveauforskellen bidrager til et indesluttet område.

Endvidere er bebyggelsen afskåret fra det offentlige gadenet. Som følge heraf er der ingen naturlig færdsel



Mimersparken, set fra Tagensvej. Byens Udvikling.

gennem bebyggelsen, der derfor lukker sig om sig selv. Jernbanen vest for Mimersparken er en barriere, som er med til at give bebyggelsen et lukket præg.

Karaktergivende elementer

På trods af, at Nørrebro næsten udelukkende rummer tæt og høj bebyggelse, er der store variationer i bebyggelsesmønstrene. Det er karakteristisk for mange af Nørrebros bybilleder, at der er store forskelle mellem forskellige årtiers bybygningsidealer. Området omkring Nørrebro Station er et komplekst byrum med en højbane der danner grænse mellem Nørrebro og Bispebjerg, og området er præget af en intens trafik af tog, biler, cyklister og fodgængere.

Superkilen og Mimersparken

Mjølnerparken ligger mellem to store, nyanlagte parkarealer; Superkilen og Mimersparken.

Superkilen er et parkstrøg, der løber som en kile på tværs gennem Mimersgadekvarteret fra Nørrebroparken til Tagensvej på den østlige side af Mjølnerparken. Hvor Superkilen nu er anlagt løb tidligere en lille jernbane, der fragtede københavnere til Klampenborg på udflugt. Superkilen er opdelt i tre zoner med hver deres funktion og farve. Rød er sport, grøn er børn, og sort er basar og marked. I hele området er der mindre trægrupper, fordelt efter træsorter, blomstringsperioder, farver samt oprindelse fra forskellige regioner i verden.

Mimersparken ligger på den vestlige side af Mjølnerparken - langs med jernbanen mellem Nørrebro station og Bispebjerg station. Parkens overordnede form består af en blød, skovagtig kant mod togskinne og en urban kant, hvor streetbasket baner og bordtennisborde danner overgangen fra parken til Mjølnerparken. Parken indeholder forskellige sportsfaciliteter, grillpladser, legeplads og mange forskellige opholdsmuligheder.

Beplantning

Trærækken mellem Mjølnerparken og Mimersparken giver området en grøn karakter.

Trafikale forhold

De nærmeste S-tog-stationer er Bispebjerg Station og Nørrebro Station. Begge ligger i en afstand af 100-300 meter fra lokalplanområdet, hvilket gør området meget stationsnært. Området er busbetjent med A- og S-busser på Tagensvej, Nørrebrogade og Mimersgade. Nørrebro Stationsområde undergår markante forandringer gennem etablering af metrostation. Området vil endvidere blive betjent af metro ved Nørrebro Station og Skjolds Plads, når Metrocityringen er færdiganlagt.

Området vejbetjenes i dag fra Hothers Plads samt fra Tagensvej. Adgang til Mjølnerparken fra Tagensvej sker ad en rampe ved Mimersparksen. Større veje omkring området er Tagensvej, Mimersgade og Frederikssundsvej, der har status som fordelingsgader samt Nørrebrogade, der har status som strøggade.

Cykelforbindelser

Omkring lokalplanområdet er der et net af cykelstier samt to grønne cykelruter; Nørrebro-ruten og Hareskovruten.

Nørrebro-ruten er en 9 km lang cykel- og fodgængerforbindelse, og strækker sig fra Lyngbyvejen i nord, over Nørrebro og Frederiksberg, til Valby i vest. Nørrebro-ruten bevæger sig igennem byen i grønne omgivelser, på tværs af kommunegrænser og uforstyrret af biltrafikken. Ruten har parkkarakter med enkeltstående træerækker og græsplæner som grønne oaser i et tæt, urbant miljø.

Hareskovruten skal i fremtiden forbinde Nørrebro med Nordvest via Mimersparksen, Mjølnerparken og Superkilen som vist på illustrationen på side 7. Den fremtidige Nordvestpassagen under jernbanen skal danne forbindelsen mellem Mimersparksen og Fyrbødervej og vil binde de forskellige kvarterer sammen, højne bylivet og styrke trygheden i området. Nordvestpassagen skal være en tryk og sikker forbindelse, som skal etableres som en bred gennemlyst passage for cyklister og fodgængere.

Byggeønsker

Lejerbo har i dialog med Københavns Kommune fået skitseret en fysisk helhedsplan for Mjølnerparken. KHS Arkitekter har i samarbejde med Algren & Brun, BOGL Landskabsarkitekter og MOE A/S skitseret den fysiske helhedsplan for Lejerbo. Helhedsplanen indeholder renovering og ombygning af eksisterende bebyggelse, nybyggeri i mindre omfang samt infrastrukturelle ændringer. Hovedformålet med helhedsplanen er, at Mjølnerparken skal omdannes fra et isoleret boligområde til et levende byområde. I helhedsplanen lægges vægt på tre hovedelementer:

1. Mjølnerparken skal være en del af byens gadenet

Med henblik på at forbedre trygheden i Mjølnerparken skal bebyggelsen være en integreret del af byen med



Visualisering af grundejers og arkitekts vision for Tagensvej 135-137. Designgroup Architects

offentligt tilgængelige byrum, hvor personer udefra naturligt færdes. Derigennem skal skabes byliv og øget tryghed.

2. Levende stueetager og etablering af udadvendte aktiviteter

Boliger i stueetager mod 'Basargaden' nedlægges og indrettes i stedet med mulighed for dagligvarebutik, småerhverv, gallerier, klubber, vaskerier, caféer mv. Ved at etablere en handelsegade med detailbutikker og liberalt erhverv ud mod Mimersparksen skabes en række nye destinationer, som kan medvirke til at skabe byliv og øget tryghed ved at tiltrække udefrakommende besøgende til området.

3. Fire forskellige karréer med varieret boligudbud - forbedring af boligudbud og identitet

Helhedsplanen indeholder nedlæggelse af ca. 115 boliger ved sammenlægning af lejligheder, så der etableres flere større familieboliger på 4 og 5 værelser samt ungdomsboliger. De eksisterende store tage nedrives, og der etableres nye, tidssvarende familieboliger med tagterrasser. Herved skabes et mere varieret boligudbud og beboersammensætning.

Oplevelsen af fire, selvstændige karréer skal understreges gennem udfyldning af eksisterende huller i karréerne med boliger, hvorved gårdrummene får en mere privat og dermed tryggere karakter. Desuden forstærkes forskelle mellem de enkelte karréer og gårdrum, hvorved den lokale identitet styrkes. Omdannelsen af brandveje mellem karréerne til bolig-gader vil understrege bebyggelsens struktur som fire forskellige karréer.

Tagensvej 135-137

Ejendommen er ejet af MP Pension, der er en del af Unipension. Ejendommen har ligget tom i en årrække, og grundejer har derfor ønske om en anvendelsesæn-



Mjølnerparkens brandveje, placeret imellem bygningerne som de fremstår i dag (set fra Superkilen). Byens Udvikling.



Visualisering af muligt udtryk af ny boliggade med cykelsti, set fra Superkilen. KHS Arkitekter as.

dring med henblik på at kunne udleje ejendommen. Designgroup Architects har for grundejer udarbejdet et projektforslag for indretning af ungdomsboliger i en del af ejendommen, der indeholder ca. 9.000 m² ungdomsboliger samt anvendelse til undervisningsformål eller lignende. Ny anvendelse indrettes i den eksisterende bebyggelse. Friareal til ungdomsboligerne etableres som tagterrace og på terræn, herunder på areal for den rampe, der i dag fungerer som vejadgang fra Tagensvej til Mjølnerparken, og som kan nedlægges, når nyt vejprojekt gennemføres.

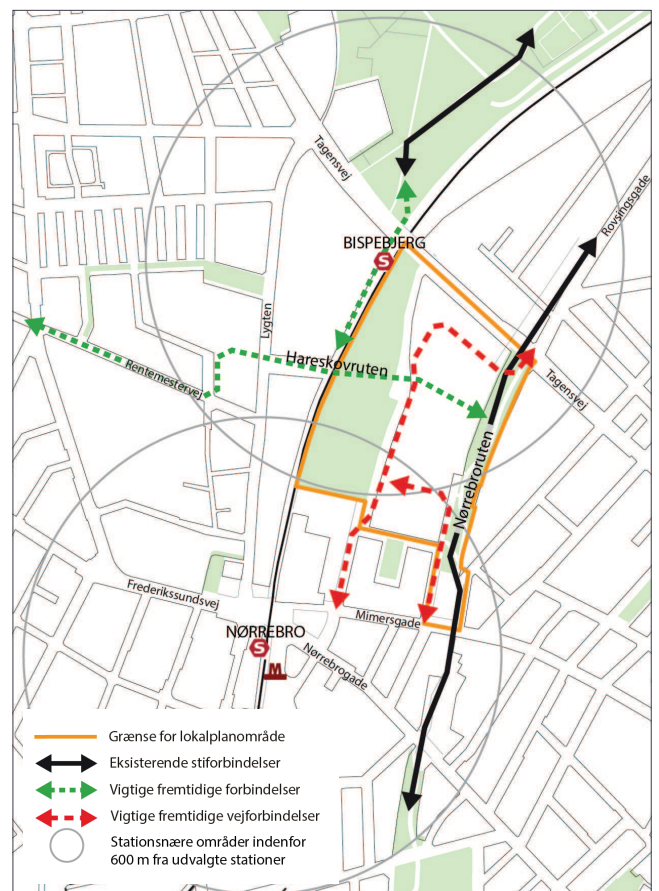
Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold

Infrastruktur

Borgmestervangen skal forbindes med Tagensvej og udformes som en aktiv handeleggade, en 'Basargade', der skaber et attraktivt strøg langs Mjølnerparkens facade mod Mimersparken. Kobling til Tagensvej sker ved Superkilen. Handeleggaden betegnes her i planen som 'Basargaden'.

Hensigten er, at 'Basargaden' skal indrettes, så den medvirker til visionen om øget gæstende og gennemstrømmende trafik gennem boligområdet. Hensigten hermed er at modvirke Mjølnerparkens nuværende karakter som isoleret boligområde, hvor udefrakommende ikke kommer uden ærinde. Samtidig er det væsentligt, at 'Basargaden' indrettes, så den ikke opfordrer til hurtigt-kørende gennemstrømmende trafik og ikke kommer til at fungere som hovedgennemfartsvej. Dette skal ske ved etablering af trafikdæmpende foranstaltninger på 'Basargaden' i form af eksempelvis hævede felter, indsnævring og lignende - i kombination med sikre og trygge overgange/adgangsveje til Mimersparken samt krydsningmuligheder af boliggaderne.

Den eksisterende vejadgang ad en rampe fra Tagensvej til Mjølnerparken nedlægges. Ny vejadgang sker ad nyt vejanlæg gennem den nordligste del af Superkilen. Dette betyder, at det nuværende rampeanlæg kan nedlægges, og arealet indrettes som grønt areal, der fungerer som erstatningsareal for den del af Superkilen, der overgår til vejareal og friareal for MP Pension, der er en del af Unipension.



Illustrationen viser vigtige, eksisterende og fremtidige forbindelser. Det er vigtigt at sikre fysisk sammenhæng på tværs af grænser og over barrierer.



Visualisering af muligt udtryk af 'Basargaden' set fra Mimersparken. KHS Arkitekter as.

De eksisterende brandveje mellem karréerne omdannes til bolig-gader og indrettes, så de signalerer gader mellem karréer i København med fortov, vejareal og parkering. Trafikken vil være begrænset. Der etableres endvidere vejadgang fra Hothers Plads.

Den grønne cykelrute "Hareskovruten" føres gennem Mjølnerparken fra Nordvestpassagen under jernbanen og gennem Mimersparken til Superkilen for at sikre bedre forbindelse på tværs af Mjølnerparken og mellem Bispebjerg og Nørrebro. Anlæg af denne forbindelse er finansieret med Københavns Kommunes budget for 2014.

Anvendelse og destinationer

Med henblik på at skabe flere destinationer i Mjølnerparken muliggøres, at der indrettes udadvendte serviceerhverv og butikker i stueetager i Mjølnerparken ud mod den kommende 'Basargade' langs Mimersparken. Stueetager langs 'Basargaden' kan endvidere indrettes til liberale erhverv samt udadvendte funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter. Anvendelse i stueetager kan således eksempelvis være butikker, caféer, klinikker, gallerier, klubber, vaskerier mv.

Med kommuneplantillægget og lokalplanen gives mulighed for i alt 2.000 m² detailhandel i Mjølnerparken. Detailhandel skal placeres i stueetager mod 'Basargaden'. Der kan inden for et afgrænset område indrettes en dagligvarebutik med et bruttoetageareal på højst 1.000 m². Langs øvrige markerede stueetager langs 'Basargaden' kan indrettes enkelte butikker, der betjener nærområdet med et samlet bruttoetageareal, der ikke overstiger 1.000 m². Bruttoetagearealet for de enkelte butikker må ikke overstige 200 m².

I ejendommen Tagensvej 135-137 muliggøres med lokalplanen og kommuneplantillægget en boligandel på mellem 25 - 75 procent boliger under forudsætning af, at der kan tilvejebringes tilstrækkeligt friareal til boligerne. Boliger kan placeres i begge bygninger. Dog skal stueetagen i Tagensvej 135 anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, liberale erhverv eller udadvendte funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter. Mulige funktioner i stueetagen kan eksempelvis være fitnesscenter, undervisning eller fællesfaciliteter for beboerne.

Der muliggøres opførelse af et kvarterhus placeret på kvarterpladsen i krydsningspunktet for Hareskovruten og Borgmestervangen. Kvarterhusets beliggenhed på kvarterpladsen betyder, at der i facadeudformningen skal tages hensyn til, at kvarterhuset får en synlighed fra alle sider, og at det skal understøtte det ønskede byliv.



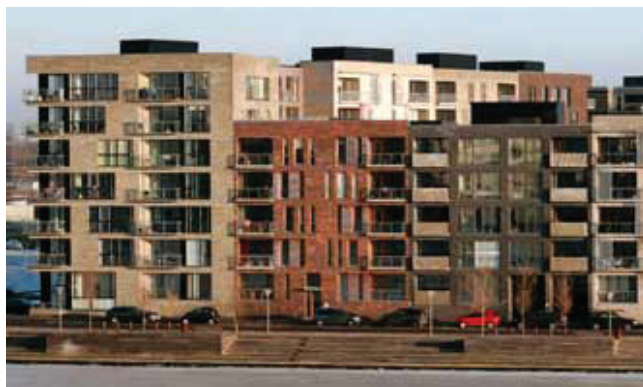
Eksempel på et inviterende kvarterhus med åbne og aktive stueetager og transparente partier. Reference: Aktivitetshus Hørgården, København. Foto: Torben Åndahl.

Der stilles derfor krav om, at bygningens underetage skal have en åben kontakt mellem bygning og byrum med gennemsigtige facadepartier, som understøtter interaktion og visuel kontakt mellem funktionen i stueetagen og folk, som færdes i byrummet udenfor. Stueetagens facader skal derfor udformes med tydelige indgange og med 50-75 procent transparente partier, og øvrige etager skal udformes med 30-50 procent transparente partier. Kvarterhuset samler flere initiativer; beboerhus og ejendomsfunktioner for Mjølnerparken, faciliteter for den bemandede legeplads i Mimersparken samt omklædningsfaciliteter til brugere af eks. fodboldbanen i Mimersparken. Etablering af omklædningsfaciliteter og lokaler for den bemandede legeplads er finansieret. Det eksisterende beboerhus i Mjølnerparken fjernes for at skabe bedre forbindelse til Superkilen.

Børneinstitutionen i Mjølnerparken udvides i de eksisterende boliger i stueetagen ved institutionen, hvorved mulighed for et samlet friareal opnås. Endvidere undgås det, at boliger i stueetagen ind mod institutionen får umiddelbar udsigt til institutionens afskærmning. Institutionen skal indrettes med en tydelig hovedindgang mellem Mjølnerparkens to midterste karréer B og C. Hensigten hermed er at udnytte institutionens funktion som destination i området, så besøgende naturligt føres langs 'Basargaden' på vej til og fra institutionen. Der fastlægges en intern stiforbindelse, der giver adgang fra institutionen til busholdeplads for institutionens bus syd for institutionen.

Bebyggelsen

Karréstrukturen i Mjølnerparken strammes op med etablering af nye boliger i eksisterende huller i karréerne. Desuden forstærkes forskelle i de enkelte karréer og gårdrum, hvorved den lokale identitet styrkes. Lokalplanen giver mulighed for, at de eksisterende store tage kan nedrives, og at der kan etableres store, familieegnede tagboliger i op til to etager på den eksisterende bebyggelse. Med henblik på at sikre en variation i etagehøjden og bebyggelsens udtryk stilles krav om,



Eksempel på skift i bygningshøjde samt facadeudtryk. Reference fra Sluseholmen. Byens Udvikling.



Eksempel på stueetage med en høj grad af transparens og varieret facadeudtryk. Reference fra Berlin. Foto: KHS Arkitekter.

at der ved etablering af tagboliger både skal etableres penthouselejligheder i én etage og i to etager. Der kan både etableres private tagterrasser i tilknytning til tagboligerne og fælles tagterrasser med adgang for hele bygningens beboere. Samlet muliggøres en forøgelse af det samlede etageareal i Mjølnerparken med ca. 6.000 m² i form af tagboliger, huludfyldninger / infill-boliger, altanlukninger, kvarterhus mv.

Ved at muliggøre nybyggeri af henholdsvis store, familieegnede tagboliger og mindre ungdomsboliger i huludfyldningerne, skabes der grundlag for udvikling af afdelingen imod et bredere og mere balanceret boligtilbud end det eksisterende, hvor 3-værelses lejligheder udgør over 80 procent af boligerne i Mjølnerparken.

Gennemsnit for nye boliger ved nybyggeri og sammenlægning af boliger skal være over 95 m² bruttoetageareal. Der er som udgangspunkt ikke intensjon om at etablere nye boliger på under 65 m² i Mjølnerparken, men i forbindelse med planlagte indgreb i eksisterende bygninger, herunder eks. nye porte, omlægning af opgange mv., kan det blive nødvendigt at etablere et mindre antal små boliger. Derfor er det muliggjort, at op til 10 procent af boligetagearealet kan indrettes til boliger under 65 m².

Boliger i ejendommen Tagensvej 135-137 etableres som ungdomsboliger. Ejendommen vurderes egnet til ungdomsboliger grundet den høje stationsnærhed og nærheden til rekreative, grønne arealer. Der vil blive tinglyst krav om anvendelse til ungdomsboliger. På bebyggelsen på Tagensvej 135-137 kan indrettes tagterrasser samt altaner mod syd. Eksisterende etagehøjde kan ikke overskrides. Ændret anvendelse sker i den



Visualisering af muligt udtryk af kvarterplads og kvarterhus, set fra Mimersparken. KHS Arkitekter as.

eksisterende bygning. Ejendommens samlede etageareal øges således ikke.

Facadevariation og stueetager

Mjølnerparkens eksisterende karréer kan facaderenoveres med forskellige udtryk. Det er hensigten at bryde områdets nuværende monotoni ved at stille krav om, at der ved hver facadestrækning skal anvendes flere virkemidler til et varieret udtryk, eks. materiale, facadehøjde mv.

Der stilles krav om, at stueetager mod offentligt tilgængelige arealer skal fremstå med en særlig høj detaljeringsgrad. Endvidere skal stueetager, der er muliggjort til publikumsorienterede serviceerhverv og funktioner udformes med en høj grad af transparens, så der opnås en tydelig, visuel kontakt mellem funktionen i stueetagen og folk, som færdes i byrummet. Der kan etableres direkte adgang til butikker og stuelejligheder fra gaden, hvilket vil bidrage til oplevelsen af trykthed i området.



Eksempel på en 'aktiv' stueetage, hvor der er skabt sammenhæng mellem byrum og stueetagens udadvendte funktion, ved at åbne facaden helt og trække fortovsbelægningen ind i cafeen. Reference fra England. Byens Udvikling.

Facaderenovering af Tagensvej 135-137 skal ske med reference til bygningens oprindelige arkitektur. Der kan etableres transparente partier i stueetagen, som kan skabe visuel kontakt mellem funktionen i stueetagen og folk, som færdes eller opholder sig i byrummet.

Udadvendte funktioner

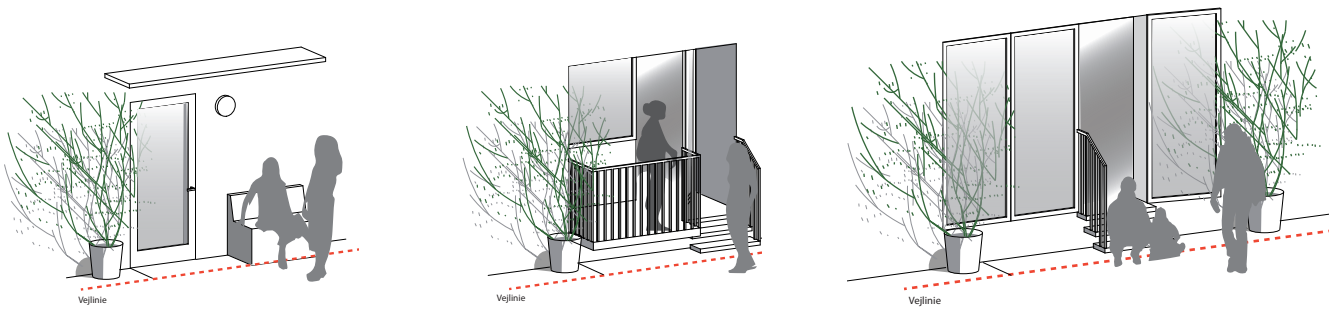
Lokalplanen fastlægger, at der skal etableres mulighed for udadvendte funktioner på de vigtigste hjørner og strækninger langs 'Basargaden' og bolig-gader, så kvarteret både får karakter af at have et levende handelsmiljø og zoner til ophold og rekreation.

Byrum og byliv

Lokalplanen fastlægger fem særlige byrum; En hande-gade 'Basargaden', to bolig-gader, en bolig-gade med cykelrute, en kvarterplads og en 'klatrepark'. Byrummene bindes sammen via et byrumsforløb 'Basargaden', hvor aktiviteter i stueetagerne medvirker til at styrke oplevelsen og intensiteten af bylivet. 'Basargaden' og 'Boliggaderne' er bydelsrum, som tilbyder muligheder for bevægelse, ophold, handel og mødesteder for beboere i bydelen og naboområderne.

'Kvarterpladsen' er områdets vestlige hovedplads, og giver mulighed for ophold og udeservering samt fælles aktiviteter for kvarterets beboere i forbindelse med Kvarterhuset. 'Kvarterpladsen' er strategisk beliggende, hvor 'Basargaden' møder 'Boliggaden' og cykelruten og med direkte kontakt til Mimersparken.

'Klatreparken' etableres på det tidligere rampeareal, der har udgjort vejadgang til Mjølnerparken fra Tagensvej. Rampearealet skal indrettes som et grønt, offentligt tilgængeligt areal med tilknytning til Mimersparken.



Eksempler på indretning af smalle kantzoner på 1,5 m med markering af indgangspartier, siddemuligheder, vinduespartier eller altan og begrønning jf. § 7, stk. 1. Den stiplede linje angiver skellet mellem vej- og privat areal.



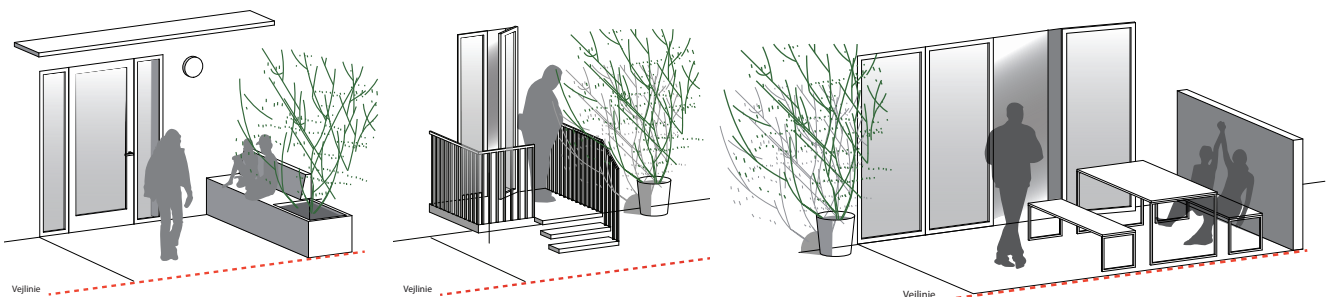
Referencefoto jf. § 7, stk. 1. Eksempel på en 'udadvendt' stueetage med en smal kantzone som inviterer til ophold. Referencefoto fra Berlin. Byens Udvikling.



Referencefoto jf. § 7, stk. 1. Eksempel på smal kantzone med trapper, der trækkes frem fra facaden og skaber en semiprivat zone, som kan indtages af beboerne. Referencefoto fra Amsterdam. Byens Udvikling.



Referencefoto jf. § 7, stk. 1. Eksempel på smal kantzone med indgangsparti som et særligt sted. Referencefoto fra Amsterdam. Byens Udvikling.



Eksempler på indretning af brede kantzoner på 2,5 m. Til venstre er indgangspartiets markeret i både facade og kantzone. I midten vises en hævet kantzone, der er indrammet som altan og afgrænser privatrømmet uden at være en barriere for samspil med offentligheden. Til højre vises en inviterende kantzone, der ligger i forbindelse med aktive eller udadvendte funktioner. Den stiplede linje angiver skellet mellem vej- og privat areal.



Referencefoto jf. § 7, stk. 1. Eksempel på en bred kantzone, der er indrettet med siddeplads omkring indgangspartiet og beplantning ud for beboelsen. Referencefoto fra Stockholm. Byens Udvikling.



Referencefoto jf. § 7, stk. 1. Eksempel på en bred kantzone, der afgrænser privatrømmet uden at være en barriere for samspil med offentligheden. Referencefoto fra Sluseholmen. Byens Udvikling.



Referencefoto jf. § 7, stk. 1. Eksempel på en bred kantzone i forbindelse med en udadvendt funktioner. Referencefoto fra Vesterbro, København. Byens Udvikling.

De funktioner i Mimersparken, der i dag er knyttet op på rampen, eks. klatrevæg, skal genetableres på det tidligere rampeareal. Arealet vil samtidig indgå som friareal for den grundejer, der ejer arealet.

Kantzoner

Planen fastlægger kantzoner langs alle facader mod offentlige byrum og vejarealer. Kantzonerne varierer i dybden fra 1,5 m til 2,5 m.

Kantzonen er overgangen mellem byrum og bygning og bidrager til oplevelsen af en varieret by, højner byrummets kvalitet, formidler ejerskab og understøtter bylivet ved at skabe plads til ophold og mødesteder langs bygningerne.

Kantzoner, som ligger i vejareal, må kun indrettes med løst inventar, som for eksempel bænke og beplantning. Kantzoner, som ikke ligger i vejareal, må indrettes med faste elementer og bygningsdele som f.eks. trappetrin, udbygninger, sokler og plinte.

Fra boliger i stueetagen er der mulighed for at etablere trappenedgange til private kantzoner.

I forbindelse med boliger eller andre private rum i stueetagen, understøtter kantzonen privatheden ved at skabe distance mellem den private sfære og det offentlige byrum. Samtidig kan kantzonen indrettes som en halvprivat zone til ophold og beplantning.

I forbindelse med publikumsorienterede funktioner vil der kunne være en åben kontakt mellem bygning og byrum ved f.eks. at byrummets belægning er trukket helt frem til facaden. Her benyttes kantzonen typisk til udeservering, vareudstilling eller tilsvarende funktioner, der understøtter bylivet.

Gårdrummene

I gårdrummene kan kantzoner indrettes som private zoner for boligerne i stueetagerne. Den private zone kan have en dybde på højst 2 m og må afskærmes med stakit



Eksempel på varierede facader og private haver i gårdrummet. Reference fra Sluseholmen. Byens Udvikling.

eller lignende med en højde på højst 1,3 m. Hensigten hermed er at de private zoner skal bidrage til oplevelsen af gårdrummene som rekreative og trygge opholdsarealer for bebyggelsen.

Parkering

Med Kommuneplan 2011 er parkeringsnormen for Mjølnerparken fastlagt til mindst 1 plads pr. 200 m² og højst 1 plads pr. 100 m². Med kommuneplantillæggets rammeændring for Tagensvej 135-137 vil ny parkeringsnorm for denne ejendom blive fastlagt til i størrelsesordenen og højst 1 plads pr. 200 m².

Med lokalplanen fastsættes parkeringsdækningen til 1 plads pr. 200 m² for ny bebyggelse i Mjølnerparken og for ændret anvendelse af Tagensvej 135-137 i overensstemmelse med Kommuneplan 2011 og kommuneplantillægget. Nuværende parkeringspladser til eksisterende bebyggelse i Mjølnerparken fastholdes i området. En parkeringstælling foretaget april 2013 viser en belægningsgrad på 86 procent i Mjølnerparken kl. 22.00. Efter ombygningen vil der grundet sammenlægning af lejligheder samlet være et lavere antal lejligheder og dermed samlet et lavere parkeringsbehov.

Parkeringsdækning for detailhandel skal være i størrelsesordenen og højst 1 plads pr. 100 m².

Bæredygtighedsvurdering

Nybyggeri skal opføres som laveste energiklasse. Der stilles krav til opsamling af regnvand fra tage og facader til brug for toiletskyl og tøjvask i maskine. Undtaget dog ved bygninger, hvor tagflader anvendes til solceller, grønne tage eller tagterrasser.

Der stilles krav om grønne tage og terrasser, hvor det er muligt. Bebyggelsesstrukturen egner sig til etablering af både intensive og ekstensive "Grønne tage/facade"-løsninger med planter på tagflader og i forbindelse med opholdsaltaner. Herudover kan facader og tagflader, hvor det er solmæssigt velbegrundet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi.

Der skabes bedre cykel- og fodgænger forbindelser på tværs og på langs af området.

Samlet set vil omdannelsen af området bidrage til at øge den bymæssige mangfoldighed i området. Variationen i facadernes udtryk, facadehøjde samt bebyggelsens anvendelse vil bidrage til en spændende og varieret bebyggelse med en forhøjet arkitektonisk kvalitet.

Kommuneplantillæg

Byggeønskerne for området er ikke i overensstemmelse med rammerne i Kommuneplan 2011. Der foretages derfor følgende ændringer som tillæg til Kommuneplan 2011:

Området ligger stationsnært i forhold til Nørrebro Station og lige op ad Mimersparksen og Superkilen, hvorfor området kan fortættes yderligere.

For Mjølnerparken ændres B3-området til et B5-område, så den maksimale bebyggelsesprocent kan øges fra 110 til 150. Dermed ændres den maksimale bygningshøjde fra 20 til 24 meter, og mindstekravet til friareal ændres for boliger fra 60 procent til 40 procent og for erhverv fra 15 procent til 10 procent.

Der tilføjes en særlig bestemmelse til B5-området, der skal sikre muligheden for etablering af mindre erhvervsvirksomheder i stueetagerne langs den planlagte 'Basargade'.

Der oprettes et lokalcenter, der kan muliggøre etableringen af en dagligvarebutik på op til 1.000 m² samt en række mindre butikker langs 'Basargaden'.

For Tagensvej 135-137 ændres rammen fra en S2-ramme til en C2-ramme med henblik på at muliggøre etablering af en større andel boliger.

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

Lokalplanen og kommuneplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 939 af 3. juli 2013).

Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 eller 4. Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Der vil være en række positive indvirkninger på lokalområdet som følge af byggeriet.

Lokalplanen og kommuneplantillægget skal muliggøre implementering af Lejerbos fysiske helhedsplan, herunder etablering af tagboliger, lukning af huller i karréstrukturen med nye boliger, sammenlægning af boliger og omdannelse af boliger i stueetage til erhverv, etablering af kvarterhus, facaderenovering, forbedring af infrastruktur og forbindelser. Eksisterende bebyggelsesstruktur fastholdes. Kommuneplantillægget skal muliggøre 2.000 m² detailhandel, som etableres i udadvendte stueetager i passende enheder på 150-200 m². Heri indgår mulighed for en mindre dagligvarebutik på op til 1.000 m² i Mjølnerparken

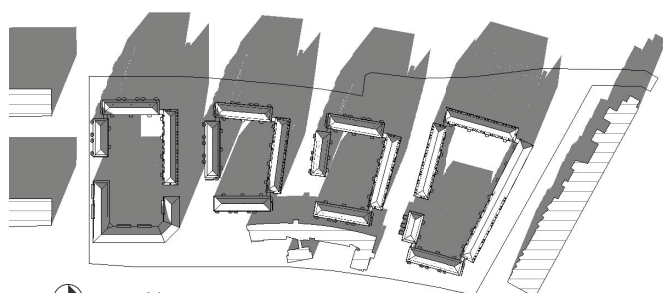
Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslagene.

Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonerne

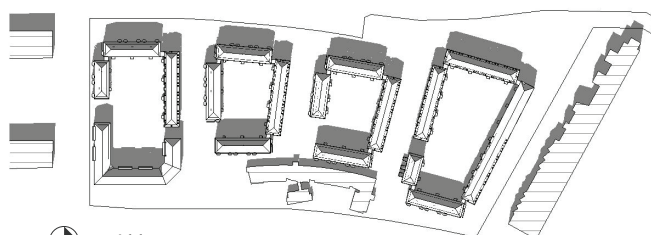
Området ligger i en afstand af ca. 2,8-3,3 km fra kysten ved Kalkbrænderihavnen og dermed delvist inden for 3 km kystnærhedszonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet.

Skyggediagrammer, eksisterende forhold

Der er udarbejdet skyggediagrammer for både eksisterende og fremtidige forhold. Skyggediagrammerne viser skygevirkninger i og omkring Mjølnerparken. Der er valgt tre tidspunkter i marts (jævndøgn) og fire i juni (sommersolhverv) for at illustrere skygevirkning over døgnet og over året.



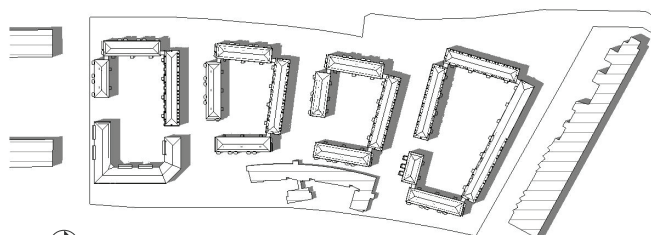
► Marts kl. 9.00



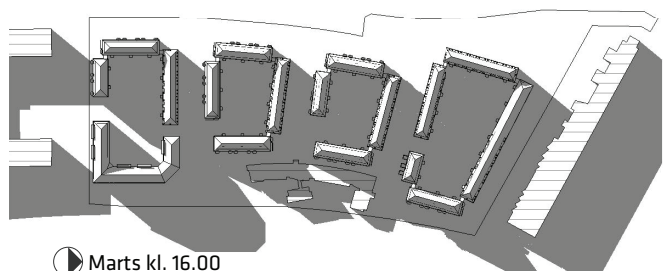
► Juni kl. 9.00



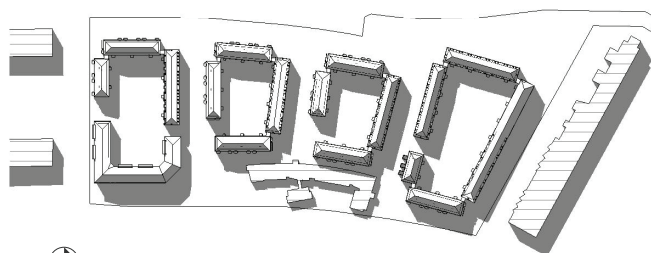
► Marts kl. 12.00



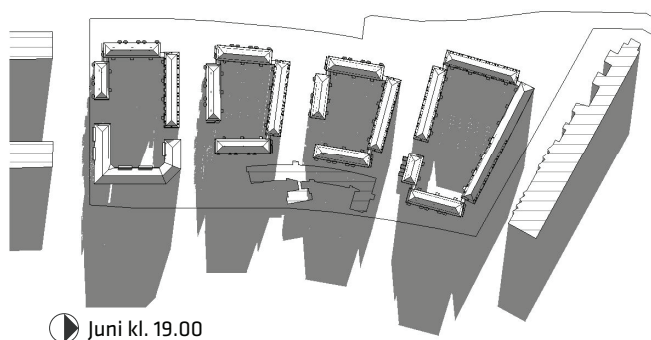
► Juni kl. 12.00



► Marts kl. 16.00



► Juni kl. 16.00



► Juni kl. 19.00

Skyggediagrammer, fremtidige forhold

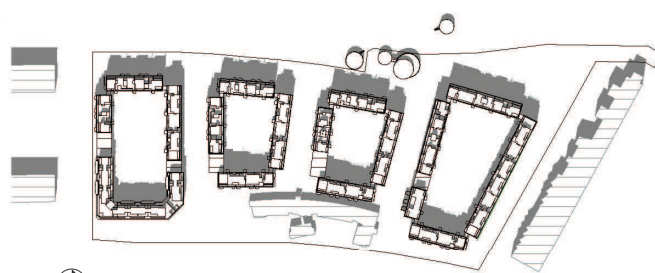
Det vurderes ud fra skyggediagrammerne, at skyggevirkningerne ved de fremtidige forhold ikke vurderes at være forringede i forhold til de eksisterende skyggevirkninger. Ved jævndøgn vil gårdrummene og bolig-gader henligge i skygge en stor del af døgnet. Dog vil de være delvis solbeskinnede omkring middag.

I juni er gårdrummene solbeskinnede det meste af dagen. Forskellen mellem eksisterende forhold og fremtidige forhold vurderes at være minimal.

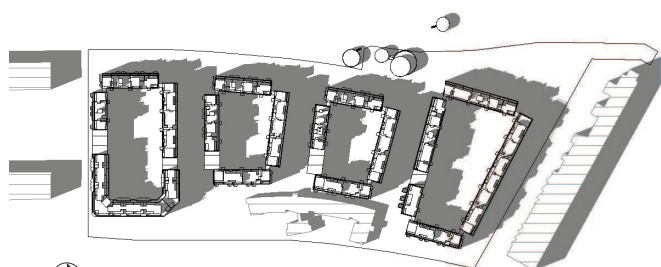
Der vurderes generelt at være gode solforhold ved det særlige byrum - Kvarterpladsen.



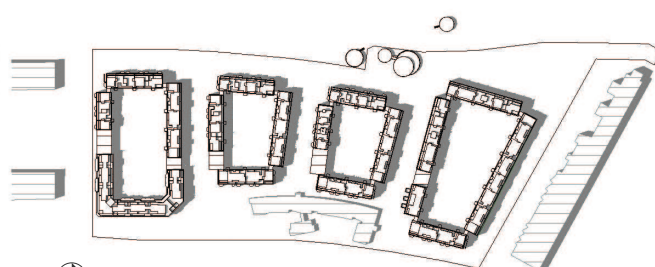
► Marts kl. 9.00



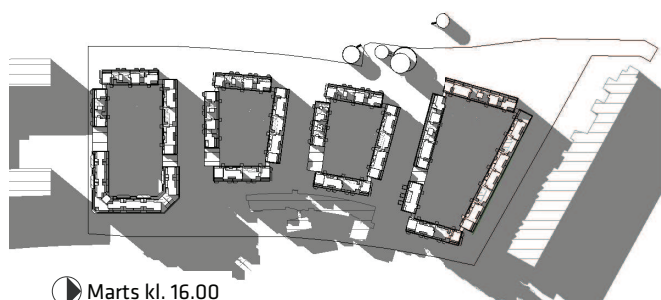
► Juni kl. 9.00



► Marts kl. 12.00



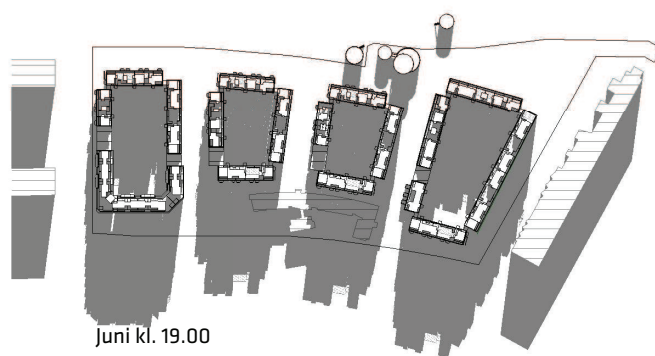
► Juni kl. 12.00



► Marts kl. 16.00



► Juni kl. 16.00



► Juni kl. 19.00

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2011

I Kommuneplan 2011 er den største del af lokalplanområdet fastlagt til boliger (B3-område) med en bebyggelsesprocent på maksimalt 110, friarealkrav på 60 procent for boliger og 15 procent for erhverv og krav om parkeringsdækning på mindst 1 plads pr. 200 m² og højst 1 plads pr. 100 m². Der kan i en lokalplan tillades bebyggelse med en maksimal højde på 20 m.

Den nordligste del af lokalplanområdet er fastlagt til serviceerhverv (S2-område) med en bebyggelsesprocent på maksimalt 150, friarealkrav for boliger på 40 procent og for erhverv på 10 procent og krav om parkeringsdækning i størrelsesordenen og højst 1 plads pr. 150 m². Der kan i en lokalplan tillades bebyggelse med en maksimal højde på 24 m.

Den østligste og vestligste del af lokalplanområdet er fastlagt til institutioner og fritidsområder (O1-område). Områderne kan anvendes til parker, herunder forlystelsesparker, legepladser, kirkegårde og andre grønne anlæg, sportsanlæg, kolonihaver samt tilhørende miljømæssige og publikumsorienterede servicefunktioner.

Detailhandel

Kommuneplan 2011 udpeger ikke områder til detailhandel indenfor lokalplanområdet.

Uden for de udpegede centerområder kan der etableres enkeltstående butikker, som betjener et nærområde.

Bruttoetagearealet i de enkelte dagligvare- og udvalgs-varebutikker må ikke overstige henholdsvis 500 m² og

200 m². Enkeltstående butikker, der placeres nærmere end 500 meter fra et centerområde, må dog ikke overstige 200 m² bruttoetageareal for alle butikker.

Planforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2011, og det forudsættes derfor, at der vedtages ændringer til rammerne ved et kommuneplantillæg.

Tillæg til Kommuneplan 2011

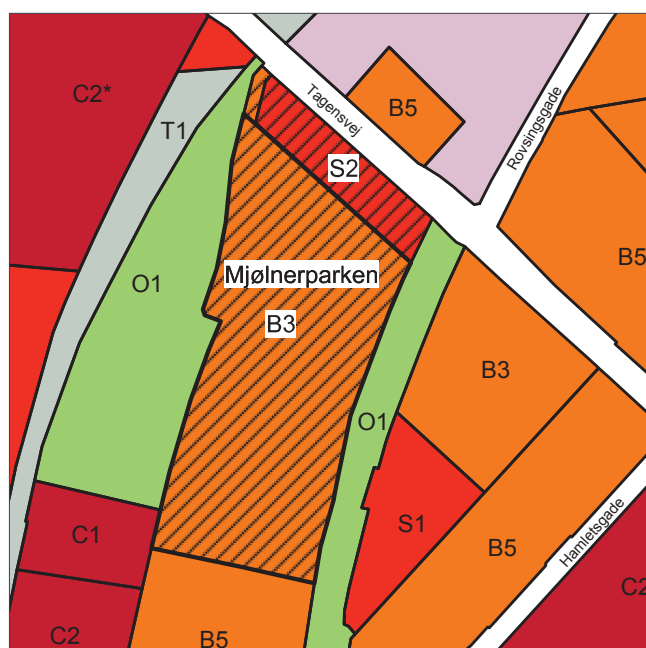
Byggeønskerne for området er ikke i overensstemmelse med rammerne i Kommuneplan 2011. Der foretages derfor følgende ændringer som tillæg til Kommuneplan 2011:

Området ligger stationsnært i forhold til Nørrebro station og lige op ad Mimersparken og Superkilen, hvorfor området kan fortættes yderligere.

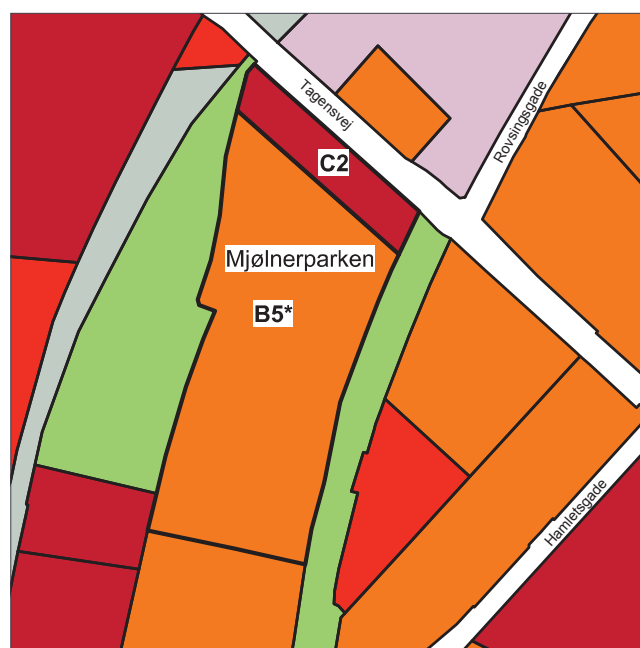
For Mjølnerparken ændres B3-området til et B5-område, så den maksimale bebyggelsesprocent kan øges fra 110 til 150. Dermed ændres den maksimale bygningshøjde fra 20 til 24 meter, og mindstekravet til friareal ændres for boliger fra 60 procent til 40 procent og for erhverv fra 15 procent til 10 procent.

Der tilføjes en særlig bestemmelse til B5-området, der skal sikre muligheden for etablering af mindre erhvervs-virksomheder i stueetagerne langs den planlagte 'Basargade'.

Der oprettes et lokalcenter, der kan muliggøre etableringen af en dagligvarebutik på op til 1.000 m² samt en række mindre butikker langs Mjølnerparken.



Kort over gældende kommuneplanrammer



Kort over forslag til kommuneplanrammeændringer

For Tagensvej 135-137 ændres S2-området til et C2-område med henblik på at muliggøre etablering af en større andel boliger mellem 25 - 75 procent. Krav til friareal og bebyggelsesprocent er uændrede.

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.

Varmeplanlægning

Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene til laveste energiklasse, jf. gældende bygningsreglement. Se i øvrigt kommentaren til lokalplanens bestemmelse om lavenergi.

Støttet byggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene i Miljø i Byggeri og Anlæg.

Trafikstøj

Trafikstøjniveauet langs Tagensvej og Mimersgade ligger over 75 dB i 1½ meters højde og på 70-75 dB i 4 meters højde. På Borgmestervangen ligger trafikstøjniveauet på 70-75 dB i både 1½ og på 65-70 i 4 meters højde faldende til 55-60 dB. Bebyggelsen skærmer i sig selv dog i høj grad friarealerne.



Kort over detailhandelsrammer før og efter

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

Bydelsplan

Nørrebro Lokaludvalg har i samarbejde med borgerne og forvaltningerne i 2013 udarbejdet en bydelsplan, der også omfatter lokalplanområdet.



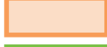


Lokaludvalget lægger i bydelsplanen bl.a. vægt på, at der skal skabes trygge, grønne og attraktive byrum i bydelen, samt at der bydelen skal være inkluderende og socialt ansvarlig. Bydelsplanen indeholder et konkret projektforslag vedr. tilgængelighed på tværs af bydelen, der har særlig relevans for lokalplanområdet. Projektforslaget omfatter bl.a. videreførelse af Hareskovruten via passage under jernbanen vest for Mimersparksen og bedre forbindelse mellem Mimersparksen og Mjølnerparken. Forbindelse fra Mimersparksen til Superkilen indgår i lokalplanen.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 41 "Heimdalsgade" omfatter et område øst for lokalplanområdet. Formålet med lokalplanen er at ændre områdets anvendelse fra erhverv til beboelse samt at angive retningslinjer for områdets fremtidige bebyggelse. Lokalplanen tilpasser ny bebyggelse i kvarteret bestående karréstruktur.

Lokalplan nr. 478 "Heimdalsgade Syd II" omfatter et område øst for lokalplanområdet. Lokalplanen afløser den tidligere lokalplan nr. 322 og udgør det planmæssige grundlag for en mere alsidig og tidssvarende anvendelse med boliger og serviceerhverv og en mere fleksibel udnyttelse af området end den tidligere anvendelse til ældrecenter.

Lokalplan nr. 276-1 "Rovsinggade med tillæg nr. 1" omfatter et område nord for lokalplanområdet. Lokalplanens formål er at opretholde størstedelen af området som erhvervsområde og bevare karakteren af industri- og værkstedsområde. Lokalplanen opretholder et eksisterende boligområde ved Tagensvej til boligformål. Det er lokalplantillæggets formål at åbne mulighed for etablering af butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper.

-  Nyt lokalcenter
-  Bymidte
-  Bydelscenter
-  Lokalcenter
-  Butikker med særlig pladskrævende varer

Lokalplan nr. 216 "Lygten" omfatter et område vest for jernbanen vest for lokalplanområdet, samt en ejendom mod Mimersgade. Lokalplanens formål er at muliggøre en omdannelse og fornyelse af erhvervsarealer og sporarealer til mere intensive stationsnære bymæssige formål. Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til henholdsvis serviceerhverv, boliger og offentlige tekniske anlæg (Lygten Varmeværk) og sikrer, at Lygten Station benyttes til kulturelle og sociale servicefunktioner.

Lokalplan nr. 426 "Basargrunden" omfatter et område ved Nørrebro Station syd for lokalplanområdet. Lokalplanens formål er at fastlægge området til offentlige formål - trafikplads og byrekreativ opholdsplads samt dertil hørende publikumsorienterede servicefunktioner og lignende og at muliggøre, at området tillige kan indrettes midlertidigt i forbindelse med trafik- og vejomlægninger m.v., bl.a. i forbindelse med anlæg af Metro Cityringen.

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner

Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" 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 CO², materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklime og byggepladsen.

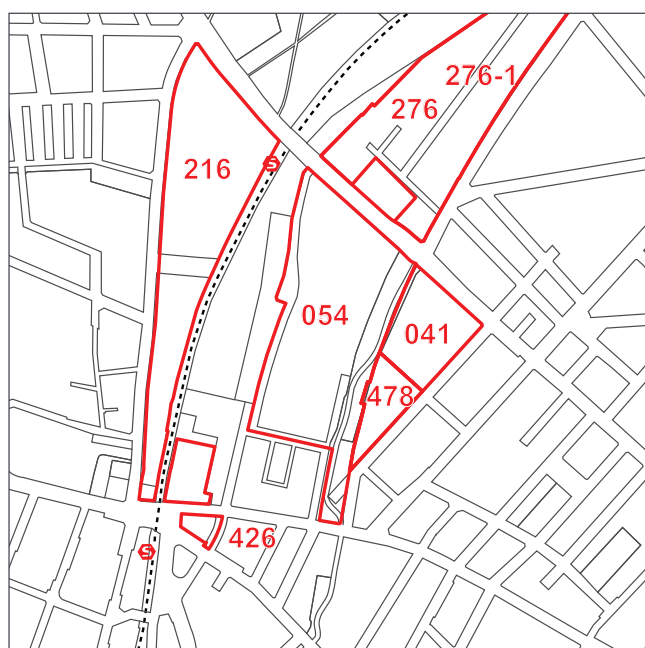


Illustration af gældende lokalplaner i kvarteret vist med rødt.

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 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.

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

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.

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. Det anbefales, at der afsættes 0,5 m² 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, Center for Affald og Genbrug, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer mm.

Jord- og grundvandsforurening

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside www.miljoe.kk.dk eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan også anmeldes via www.jordweb.dk. Ifølge Jordforureningslovens § 50 a er alle byzonearealer som udgangspunkt områdeklassificerede, det vil sige, at overfladejorden formodes at være lettere forurenede. Områdeklassificering af et areal udløser pligt til at anmelde bortskaffelse af jord til Center for Miljø, Jord- og Vandområdet.

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom 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. Jordforureningslovens § 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. Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m³/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Center for Miljø, Jord og Vandområdet, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

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

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

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

Regler, retningslinjer og anmeldesskema kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside www.miljoe.kk.dk eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan også anmeldes via www.jordweb.dk

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 levemuligheder 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.

Lokalplan Mjølnerparken

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Tagensvej, Superkilens østlige grænse, Midgårdsgade, Hothers Plads samt Mimersparkens sydlige og vestlige grænse.

§ 1. Formål

Lokalplanen 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.

Følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- I den nordligste del af området muliggøres en andel boliger.
- I stueetager skal der på udvalgte steder indrettes publikumsorienterede og udadvendte funktioner for at skabe rammer for byliv.
- Nybyggeri og renovering skal bidrage til et arkitektonisk og kvalitetsmæssigt løft af kvarteret.
- Nybyggeri skal bidrage til at understrege karréstrukturen samt til at opnå en variation i bebyggelsens udformning og boligtyper.
- Offentligt tilgængelige stier, passager og veje fastlægges, så der skabes sammenhæng med og god tilgængelighed til de omgivende byområder og rekreative arealer.
- Ubebyggede arealer skal ved indretning med belægning, møblering, belysning og begrønning af forskellig art give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation.
- Området tilstræbes opbygget efter miljørigtige principper, hvor der lægges vægt på en bymæssig tæthed og et byøkologisk 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 renovering af eksisterende bebyggelse, ved krav om brug af naturlige og/eller genanvendelige materialer, ved begrænset parkeringsdækning samt ved bestemmelser om miljømæssige servicefunktioner, lavenergibebyggelse, grønne tage og opsamling af regnvand.
- Med lokalplanen bortfalder lokalplan nr. 54.

§ 2. Område

Stk. 1.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. ne 5291, 5911, 5998,

6024, 6025, 6142, 6168 samt 6327 Udenbys Klædebo Kvarter, København, og alle parceller, der efter den 01.08.2013 udstykkes i området.

Stk. 2.

Lokalplanområdet opdeles i underområderne I, II, III og IV som vist på tegning nr. 1.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1.

- a) Område I fastlægges til helårsboliger. Herudover må der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

Der kan endvidere tillades serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk.

Daginstitutioner, idrætsanlæg og lignende offentlige institutioner skal placeres således, at de understøtter brugen af de offentlige byrum.

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.

- a) Område II fastlægges til helårsboliger, herunder ungdomsboliger, 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.

- b) For område II gælder, at mindst 25 procent og højst 75 procent af etagearealet skal anvendes til helårsboliger. Bestemmelsen gælder for området under ét.

Stk. 3.

- a) Område III og IV fastlægges til offentlige formål samt private institutioner m.v. af almen karakter.

ter, som naturligt kan indpasses i det pågældende område. Områderne kan anvendes til park, herunder forlystelsesparker, legepladser og andre grønne anlæg, sportsanlæg samt tilhørende miljømæssige og publikumsorienterede servicefunktioner.

Stk. 4.

For alle områder gælder, at der ikke må udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

Stk. 5. Fordeling mellem erhverv og bolig.

Fordelingen af anvendelserne er vist på tegning nr. 2.

Stk. 6. Boligstørrelser

Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger, og ingen bolig må være mindre end 65 m², eksklusiv pulterrum til boligen. Indtil 10 procent af boligetagearealet må indrettes til boliger under 65 m². Bestemmelsen gælder for hvert underområde under ét. Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget for bestemmelser om boligstørrelser.

Boliger regnes som bruttoetageareal, hvilket vil sige inklusiv trapeandel, men eksklusiv pulterrum til boligen.

Kollegie- og ungdomsboliger kan etableres ved nybyggeri, ved omdannelse samt ved ommærkning af almene boliger. Disse boliger skal have en størrelse på mellem 25 og 50 m² bruttoetageareal. Dog skal nettoarealet for de enkelte boliger være mindst 15 m².

Københavns kommune kan tillade ungdomsboliger større end 50 m², hvor særlige bygningsmæssige forhold argumenterer for dette.

For delområde II gælder, at der kan indrettes ungdomsboliger med boligstørrelser på op til 65 m² bruttoetageareal.

Kommentar

Tagensvej 135 er en tidligere erhvervsejendom, der med sin særegne industrielle arkitektur, herunder store vinduesfag og markant rumhøjde, taler for en indretning af større ungdomsboligheder.

Stk. 7. Indretning af bebyggelse

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

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. 8. Fællesanlæg

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 m² pr. bolig samt anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (nærgenbrugsstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

Kommentar

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

Stk. 9. Detailhandel og anvendelse af stueetager

- For de stueetager der er markeret med fuldt optrukken blå linje på tegning nr. 2 gælder, at facadelinjen skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, cafeer, institutioner og lignende, til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende samt til udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub, udstillings- og beboerlokaler.
- Stueetager markeret med blå stiplet linje kan anvendes til de i punkt a nævnte funktioner.
- I de på tegning nr. 2 med pink linje markerede stueetager må der indrettes butikker med et samlet bruttoetageareal, der ikke overstiger 1.000 m². Bruttoetagearealet for de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.000 m² og 500 m².
- I de med fuldt optrukken og stiplet blå linje markerede stueetager må der indrettes enkelte butikker, der betjener nærområdet, med et samlet bruttoetageareal, der ikke overstiger 1.000 m². Bruttoetagearealet for de enkelte butikker må ikke overstige 200 m².

Kommentar

Den del af facadelinjen, der er markeret med fuldt optrukken blå linje eller blå stiplet linje, skal indrettes, så der er mulighed for at indrette tilsvarende publikumsorienterede serviceerhverv mv. I § 6, stk. 4 er fastlagt bestemmelser om udformning af disse stueetager, så de er forberedt til at kunne indrettes til disse anvendelser. Udadvendte stueetager er stueetager med krav om særligt udadvendte og publikumsorienterede funktioner som i særlig grad henvender sig til den brede offentlighed og medvirker til et levende og varieret bymiljø med oplevelsesrige facader og direkte publikumsadgang. For at understøtte det ønskede byliv, stilles der i § 6 særlige

krav til udformningen og detaljeringen af udadvendte stueetager.

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

§ 4. Vej-, sti-, plads- og baneforhold, byggelinjer m.fl.

Stk. 1. Opretholdelse af vejlinjer

Vejlinjer mod Tagensvej, Hothers Plads og Mimersgade opretholdes.

Stk. 2.

Der udlægges en privat fællesvej fra Hothers Plads til Tagensvej, placeret i princippet som vist på tegning nr. 3 og med dimensioner som angivet i snit C-C, D-D og E-E angivet på tegning nr. 7.

Stk. 3.

Blinde veje skal forsynes med vendepladser i princippet som vist på tegning nr. 3.

Stk. 4.

Der angives en zone for varelevering til dagligvarebutikken, placeret i princippet som angivet på tegning nr. 3.

Stk. 5. Trafikdæmpende foranstaltninger

Langs 'Basargaden' kan etableres trafikdæmpende og hastighedsregulerende foranstaltninger. Udformning sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.

Stk. 6. Biladgange

- Der kan etableres tre biladgange til området. En fra Tagensvej, en fra Midgårdsgade og en fra Borgmestervangen i princippet som vist på tegning nr. 3.
- Som en del af 'Basargaden' etableres en overkørbar kvarterplads som vist på tegning nr. 3. Kvarterpladsen skal anlægges i overensstemmelse med bestemmelser for kvarterpladsens udformning, som er fastlagt under § 7, stk. 9. Kvarterpladsen udformes, så den bidrager til hastighedsregulering af biltrafikken.
- Der skal etableres vejadgang til ejendomme langs Tagensvej fra ny privat fællesvej nord for Mjølnerparkens karré A.

Kommentar

Der er lokaliseret risiko for større opstuvninger af regnvand på Tagensvej tæt ved den planlagte vejtilslutning. Under store skybrud kan der ske oversvømmelser i lokalplanområdets nordlige del, samt vest for karrébebyggelsen, i en lokal lavning, hvor regnen kan samle sig.

For at afhjælpe skybrud skal der laves terrænændringer,

render eller lignende, nordvest for karrebebyggelsen, som kan føre vandet ud mod Mimersparken. Der skal ved etablering af vejtilslutning mod Tagensvej sikres, at denne ikke kommer til at aflede regnvand fra de opstuvninger som kan opstå på Tagensvej.

Forholdene er beskrevet nærmere i "Konkretisering af skybrudsplan for Bispebjerg, Ryparken og Dyssegård, delområde 8.2.

Stk. 7.

Der udlægges en grøn cykelrute som offentlig sti igennem Mimersparken og Mjølnerparken til Superkilen som vist på tegning nr. 3. Cykelruten skal anlægges med en bredde på mindst 3 m. Cykelruten skal udformes, så det tydeligt signaleres, at arealet er forbeholdt cyklister. Mellem cykelrute og parkeringsareal anlægges en rabat med en bredde på mindst 1 m. Cykelrutens kobling til cykelruten i Superkilen skal anlægges, så den overholder tilgængelighedskrav. Der henvises i øvrigt til snit B-B på tegning nr. 7, der fastlægger boliggedens udformning.

Stien skal udformes med fast belægning, belysning og med gode oversigtsforhold.

Stk. 8.

Der muliggøres en korttids p-plads til en udflytterbus, placeret i princippet som angivet på tegning nr. 3.

Stk. 9.

Der skal etableres stiforbindelser i princippet som vist på tegning nr. 3.

- Der skal som vist i princippet på tegning nr. 3 etableres en intern stiadgang til den på tegning nr. 2 med orange viste eksisterende institution ved Superkilen fra den på tegning nr. 3 viste busholdeplads ved boliggeden mellem karré C og D. Stien skal være mindst 2,5 m bred og skal udformes, så den udgør en tilgængelig og tryk adgang til daginstitutionen.
- Langs 'Basargaden' skal der anlægges stiadgange til Mimersparken. Stierne placeres i princippet som vist på tegning nr. 3 og skal udformes, så de udgør tilgængelige og tryk forbindelser mellem Mjølnerparken og Mimersparken. Det betyder, at stierne skal anlægges med en fast belægning og med en synlig og tryk krydsning af 'Basargaden', som samtidig kan bidrage til hastighedsregulering af biltrafikken.
- Som forlængelse af boliggeder nord for karré A, mellem karré C og D samt af vejareal syd for karré D skal anlægges stier/overgange til Superkilen, som vist i princippet på tegning nr. 3.

- d) Der skal som vist i princippet på tegning nr. 3 og tegning nr. 5 anlægges trygge overgange/stier til krydsning af boliggederne langs 'Basargaden'.
- e) En evt. fremtidig cykelsti gennem eller langs Mimersparken, med forløb tilnærmelsesvis som stiforløb A-B vist på tegning 3, skal forsænkes og fungere som skybrudsvej for regnvand fra Borgmestervangen og Mimergade i syd mod Tagensvej i nord.

Stk. 10. Andre udlæg og anlæg af private fællesveje

Uanset ovenstående bestemmelser kan der i forbindelse med udstykninger ske justeringer af eksisterende veje samt yderligere vejudlæg efter vejlovens nærmere bestemmelser.

Kommentar

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

Stk. 11. Nedlæggelse af overkørsel

Den på tegning nr. 3 viste overkørsel fra Tagensvej til Mjølnerparken kan ophæves, når betingelserne herfor er opfyldt.

Stk. 12. Udformning af vejarealer

Den nærmere udformning af de i bestemmelserne og på tegning nr. 4 og i snit på tegning nr. 7 fastlagte vejarealer samt overkørsler, herunder træbeplantning efter principperne vist på tegning nr. 5, sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.

Belægninger, 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 og § 8, stk. 8-10 samt til at sikre en trafikal hensigtsmæssig og sikker forbindelse.

Kommentar

Om bevaringsværdige træer og træers vækstbetingelser henvises til § 8, stk. 6-7 med tilhørende kommentar.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1.

For område I gælder:

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 130. Bebyggelsesprocenten beregnes for området under ét.

Stk. 2

For område II gælder:

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150. Bebyggelsesprocenten beregnes for området under ét.

Stk 3.

For område III gælder:

Området må ikke bebygges. Der må dog opføres enkelte mindre bygninger og anlæg, som er nødvendige for

parkens funktion.

Stk. 4

For område IV gælder:

Bebyggelsens omfang må ikke overstige 1.000 m², jf. i øvrigt stk. 5, punkt b. Herudover kan der opføres enkelte mindre bygninger og anlæg, som er nødvendige for parkens funktion.

Stk. 5. Bebyggelsesplan

For område I, II og IV gælder:

- Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 4 viste bebyggelsesplan.
- På grænsen mellem delområde I og IV er på tegning nr. 4 angivet et byggefelt med lys orange, indenfor hvilket der må opføres en bygning med et bruttoetageareal på højst 1.000 m².

Stk. 6. Bygningshøjder, etageantal, husdybder m.v.

For område I-II gælder:

- For bebyggelsen gælder det på tegning nr. 4 viste etageantal. Bygningshøjden må ved ombygning af den eksisterende bebyggelse ikke overstige:
 - 4 m for bebyggelse i højst 1 etage
 - 8 m for bebyggelse i højst 2 etager
 - 20 m for bebyggelse i højst 4 etager med tagetage eller penthouseetage
 - 20 m for bebyggelse i højst 5 etagerDe angivne etageantal og bygningshøjder er inklusive de angivne mulige penthouseetager og eventuelle udnyttede tagetager, men eksklusive tekniske anlæg på tag, teknikrum i tag samt tagterrasser og trappe- rum hertil.
Højden regnes i område I fra kote + 8,5 og i område II fra kote + 11,5.
- Bebyggelse indenfor byggefelt mellem område I og IV må etableres i højst 2 etager med en maksimal bygningshøjde på 10 m målt fra kote + 8,5.
- Den gennemsnitlige husdybde for tilbygninger til eksisterende boligbebyggelse må ikke overstige 13 m, eksklusive altaner, og skal tilpasses husdybden på naboejendommene. Husdybden for erhvervsbebyggelse i område II må ikke overstige 15 m. Ved dagligvarebutik og/eller udvalgsvarerbutikker i område I markeret med pink linje på tegning nr. 2 må husdybden ikke overstige 26 m, jf. byggefelt på tegning nr. 2. Ved atriumbebyggelse, glaskarnapper og lignende, ved kulturelle og idrætsmæssige funktioner, ved institutioner og ved stueetager med publikumsorienterede serviceerhverv mv. kan Teknik- og Miljøudvalget tillade, at husdybden øges.

- c) For stueetager, i delområde I, der i henhold til § 3, stk. 9 er fastlagt eller muliggjort anvendt til publikumsorienterede serviceerhverv mv., jf. tegning nr. 2, gælder, at gulve skal være i terrænniveau.
- d) Bebyggelsens højde må ikke overstige 1,0 x afstanden til anden bebyggelse.
- e) Udover de i pkt. a) muliggjorte bebyggelser kan der opføres enkelte bygninger samt tilbygninger i én etage til fællesanlæg, publikumsorienterede funktioner og lignende.

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. 7. Påbygninger og udnyttelse af tagetager

Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 5-6, kan der på eksisterende bebyggelse ske påbygning af installationstårne, glasinddækninger og lignende, hvor det er begrundet i miljømæssige og/eller funktionelle forhold samtidig med, at det findes forsvarligt ud fra arkitektoniske og lysmæssige hensyn. Endvidere kan eksisterende tagetager udnyttes i overensstemmelse med den fastlagte anvendelse.

Stk. 8. Afvigelser fra bebyggelsesplanen

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra bebyggelsesplan, etageantal, bygningshøjder og husdybder fastsat i stk. 5-6.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Facadeudtryk, materialer og farver

For område I gælder særligt:

- a) Ved renovering af eksisterende bebyggelse skal facader udformes med en stor grad af stoflighed mod gaderne med vægt på den arkitektoniske detaljering og variation i altan- og vinduesplacering og -udformning. Mod gadesiden skal facader udformes med en arkitektur, der medvirker til bymæssighed og variation i øjenhøjde. Facader kan etableres, så de kan begrønnes med beplantning.
- b) Ved renovering af eksisterende bebyggelse skal nye bygningsoverflader fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer, såsom blank, filset, pudset eller malet murværk, natursten, beton med en bearbejdet overflade, træ, kobber, zink, stål, andre typer metal og glas. Farverne skal være i nuancer, der varierer fra karré til karré, men tilsammen danner et harmonisk hele. Metal må ikke være reflekterende.
- c) Ved renovering af eksisterende bebyggelse skal de enkelte bebyggelser fremtræde opdelt i arkitektoniske, individuelle enheder med hver 2 til 4 opgangs-

enheder. Bebyggelsernes facader skal udføres med stor variation og detaljerigdom med tydelige skift i facaden, hvor flere af følgende elementer indgår: skift i arkitektonisk udtryk, farve, materialitet, rytme samt facadehøjde. Der skal være mindst to skift pr. facadestrækning.

- d) Nye infill-boliger, der etableres i huller i eksisterende karrébebyggelse, skal have sit eget arkitektoniske udtryk, som adskiller sig fra den øvrige bebyggelse.
- e) Såfremt der etableres penthouseetager på eksisterende bebyggelse, skal der indenfor den enkelte karré etableres minimum 20 procent som 1-etages penthouselejligheder og minimum 20 procent som 2-etages penthouselejligheder.

Kommentar

Ved 'facadestrækning' forstås stykket mellem to hjørner af et byggefelt. Et rektangulært byggefelt har således fire facadestrækninger.

Skift i facadehøjde kan opnås ved forskelligt etageantal, forskellig udnyttelse af tagetagen samt forskellige gesimsafslutninger.

Hensigten med bestemmelsen er at skabe en varieret og sammensat bebyggelse. Således skal sammensætningen af forskellige facadeudtryk sammen med bearbejdningen af stueetagen og kantzonen skabe variation og oplevelser i øjenhøjde. Der er særskilte bestemmelser for stueetager i § 6, stk. 4 og for kantzoner i § 7, stk. 1.

Stk. 2. Område II

For område II gælder særligt, at der ved ombygning skal anvendes materialer, der har reference til de oprindelige huse.

Stk. 3

For bebyggelse i det på tegning nr. 4 med lys orange markerede byggefelt mellem område I og IV gælder særligt:

- a) Bygningsoverflader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer, der patinerer, såsom træ, kobber, natursten, zink og glas.
- b) Bygningen skal fremstå med en høj grad af transparens. Stueetagens facader skal udformes med tydelige indgangspartier og med 50-75 procent transparente partier. Øvrige etager skal udformes med 30-50 procent transparente partier. Transparente partier skal være klart glas og må hverken helt eller delvist afblændes.

Stk. 4. Stueetagens facade

For alle stueetager mod offentligt tilgængelige arealer på terræn i form af pladser, passager, vejarealer mv. gælder følgende:

- a) Udformningen af stueetagen skal afspejle stueetagens anvendelse, jf. § 3, stk. 9, og ske i samspil med

kantzonerne, jf. § 7, stk. 1.

- b) Stueetagen skal fremstå med høj detaljeringsgrad og overvejende fremstå med en vertikal orientering og opdeling ad facaden.
- c) Stueetagen kan trækkes tilbage fra facadelinjen, så der skabes nicher og områder for ophold, adgangsforhold, cykelparkering, beplantning mm. Desuden må der etableres trappe fra boligen til terræn via repos.
- d) For de på tegning nr. 2 med blå stiplede og blå fuldt optrukne streg markerede stueetager, der er fastlagt eller muliggjort anvendt til publikumsorienterede serviceerhverv mv., gælder, for delområde I, at stueetagens gulv skal placeres i samme kote som det omgivende terræn.
- e) De på tegning nr. 2 med blå stiplede og fuldt optrukne linje stueetagers facader skal udformes med indgangspartier og med 50-75 procent transparente partier i klart glas og gives en særlig arkitektonisk bearbejdning med en høj grad af variation, detaljering, indgange og facadeforskydninger. Transparente partier må hverken helt eller delvist afblændes. Transparente partier i stueetager muliggjort til publikumsorienterede serviceerhverv må dog afblændes og indrettes med brystning eller lignende i forbindelse med anvendelse til boliger.

Kommentar

Hensigten med at stille krav til udformningen af stueetagens facader vedr. åbenhed, detaljering og facadeforskydninger er at understøtte det ønskede byliv. Gennemsigtige facadepartier understøtter interaktion og visuel kontakt mellem funktionen i stueetagen og folk, som færdes i byrummet udenfor.

Begrebet vertikal orientering af facaden henviser til en række forskellige virkemidler til at opdele og bearbejde stueetagens facade. Det er hensigten, at den arkitektoniske bearbejdning af stueetagen er mere detaljeret i forhold til resten af huset, så der opleves en stor variation, f.eks. med særlige detaljer, begrønning, lodret orientering af facadens elementer eller andre former for lodrette skift i facaden som tilbagetrækninger og særlige udformninger af indgangspartier, som kan give ly og læ og skabe plads til ophold, beplantning, opbevaring af legeredskaber samt parkering af cykler, barnevogne mv. Det er sjældent tilstrækkeligt med en facadebearbejdning, som svarer til de øvrige etagers.

Stk 5. Tagetager

For område I gælder følgende:

- a) Udnyttet tagetage skal udformes som penthouseetage, hvor penthouseetagen udformes med en tilbage-

rykning på ikke under 1 m.

Penthouselejligheder i 2 etager skal udformes med en tilbage-rykning på ikke under 1 m. på hver etage.

- b) Tage skal være flade og skal så vidt muligt begrønnes.
- c) Der kan indrettes tagterrasser.
- d) Uanset pkt. a) og b) kan Teknik- og Miljøudvalget tillade en anden facade- og tagudformning, såfremt det vil tilføre gadebilledet en særlig arkitektonisk kvalitet.

For område II gælder, at der på begge bygninger kan indrettes tagterrasser som en åben konstruktion.

Stk. 6. Adgangsforhold

De primære adgange til bebyggelserne skal placeres mod gaden. Boligbebyggelser skal desuden forsynes med direkte adgang til opholdsarealer, f.eks. i gårdrum eller på fælles tagterrasser.

Opgange skal have adgang til begge facader.

Stk. 7. Altaner

For område I gælder særligt, at boliger i videst muligt omfang skal forsynes med opholdsaltaner. I boligbebyggelser skal vinduer, karnapper, tagterrasser, balkoner, altaner og lignende bygningsdele medvirke til en stor grad af variation samtidig med, at disse bygningsdele fremtræder som integrerede dele af arkitekturen i det enkelte hus. Altaner og karnapper kan have et fremspring fra facaden på op til 1,4 m. Altaner kan etableres som glasinddækkede, såfremt der kan dokumenteres tilfredsstillende dagslysforhold i lejlighederne og de glasinddækkede altaner udføres som del af en samlet facadeløsning med høj arkitektonisk kvalitet.

For område II gælder særligt, at der kan etableres altaner og karnapper mod syd. Altaner og karnapper kan have et maksimalt fremspring fra facaden på op til 1 m. Altaner og karnapper skal udføres som del af en samlet facadeløsning med høj arkitektonisk kvalitet.

Stk. 8. 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 gadebilledets karakter og bygningens arkitektoniske udtryk.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som f.eks. 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 ændringer af bevaringsværdige bygninger, samt for skilte og facadeudstyr generelt. Publikationen "Facader og skilte i København" kan fås ved henvendelse til Byens Udvikling.

Stk. 9. Antenneanlæg

Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk.

Stk. 10. Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer, herunder bl.a. udluftninger, skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen, f.eks. 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. 11. Udformning af bæredygtige elementer

Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrunderet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i facadens/ tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.

Flade tage skal så vidt muligt begrønnes.

Kommentar

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

Begrønning af tagflader forsinker og reducerer regnvandets udledning til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladerne og optager CO₂. Dette hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag/ konstruktion over tagfladen.

§ 7. Byrum

Stk. 1. Kantzoner

Der skal indrettes kantzoner langs alle facader mod byrum og vejarealer, som angivet i princippet på tegning

nr. 5. De på tegning nr. 5 særligt markerede smalle kantzoner skal etableres i mindst 1,5 m bredde, de særligt markerede mellem kantzoner skal etableres i mindst 2 m bredde, og de særligt markerede brede kantzoner skal etableres i mindst 2,5 m bredde.

Kantzoner skal etableres som angivet på principsnit A-A, B-B, C-C, D-D og E-E, tegning nr. 7.

Kantzoner skal udformes i samspil med stueetagens udtryk og facadeforskydninger, således at den understøtter oplevelsen af byrummet og brugen af udearealet i tilknytning til facaden og stueetagens funktion. Kantzoner skal udformes i sammenhæng med stueetagens facade, jf. § 6, stk. 4 og markeres tydeligt i forhold til færdselsarealet.

Ved stueetager, der er fastlagt eller kan anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv mv., skal kantzonen udformes med urban karakter og tilgodese behovet for midlertidige og varierende aktiviteter som f.eks. udeservering, løs møblering og vareudstilling og skal friholdes for fast inventar og beplantning.

Kantzoner ved boliger i stueetagen skal fremtræde med en karakter, som formidler overgangen mellem den private sfære og det offentlige byrum.

Eventuel cykelparkering i kantzonen skal deles i sektioner af maksimalt 4 meters bredde og integreres i stueetagens arkitektur eller indrammes med begrønning. Cykelparkering må ikke optage mere end 50 pct. af kantzonen langs hver enkelt facade.

Stk. 2. Belægninger

Belægningerne skal udføres i robuste materialer og medvirke til at understøtte byrummets funktion og individuelle karakter. Kantzoner, ledelinjer mv. må markeres ved skift i belægningen.

Kommentar

Belægningerne skal understrege kvarterets sammenhæng med den omkringliggende bydel ved at videreføre københavnerfortovet. Belægningerne skal understøtte byrummets forskellige funktioner og skabe variation.

Stk. 3. Byinventar og andre elementer i byrummene

Byinventar skal udformes i samspil med bebyggelsens ydre fremtræden, som nærmere beskrevet i § 6, stk. 1.

Stk. 4. Tilgængelighed

Byrummene skal udformes således, at de er tilgængelige for alle og tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel.

Stk. 5. Byrumsstruktur

Der fastlægges en byrumsstruktur med byrum i forskellige kategorier, som angivet på tegning nr. 5:

Byrum A: En handelsgade 'Basargaden'

Byrum B: To boliggaader

Byrum C: En boliggade med cykelrute

Byrum D: En 'kvarterplads'

Byrum E: En 'klatrepark'

For alle byrum gælder, at de ikke må hegnes og ikke må forsynes med "adgang forbudt" skilte eller lignende. Der er i stk. 6-10 fastlagt særlige bestemmelser for disse byrum.

Stk. 6. Byrum A - 'Basargaden'

- a) 'Basargaden' skal indrettes som kvarterets handelsgade i et sammenhængende byrumsforløb med detailhandel, udeservering og træbeplantning på begge sider af vejen med karakter af allé.
- b) Der skal etableres offentligt tilgængelige, ikke-kommercielle opholdsmuligheder, der henvender sig til brugere i alle aldersgrupper, herunder bænke med ryg- og armlæn. Sidde- og opholdsmuligheder skal placeres, så de understøtter bevægelseslinjer, opholdszoner og udsigtspunkter.
- e) Kantzonen skal anlægges med en sammenhængende, fast belægning, der løber fra facade til fortov og giver mulighed for, at brugerne i stueetagen kan trække ud på pladsen med boder/ studepladser, løs møblering, vareudstilling, skiltning mv. Fladen skal udformes, så kantzonen kan rumme større begivenheder og f.eks. tilbyde strøm og vand til skiftende installationer.
- f) Karréernes hjørner mod 'Basargaden' skal udlægges med en min. 2,5 m bred kantzone og udformes med udadvendte stueetager med muligheder for ophold og der skal sikres plads til cykelparkering.
- g) Der skal plantes træer i et sådan omfang, at nye træer sammen med eksisterende træer langs Mimersparken danner en allé som vist i princippet på tegning nr. 5.
- h) Byrummet skal have en grundbelysning, der gør det trygt at færdes i, også i de sene aftentimer, og som understøtter handeleggadefunktionen i samspil med butikkernes oplyste facader.
- i) Der skal sikres plads til cykelparkering fordelt i hele gaden.

Kommentar

Med 'allé-beplantning' forstås - i denne sammenhæng - en træbeplantning, der underbygger et grønt gademiljø med et stramt æstetisk udtryk.

Stk. 7. Byrum B - Boliggader

- a) I 'Boliggader' skal der etableres muligheder for ophold i kantzonerne, herunder offentlige, ikke-kommercielle opholdsmuligheder, der henvender sig til brugere i alle aldersgrupper, herunder bænke med ryg- og armlæn eller lignende.

- b) Der skal etableres en træbeplantning efter de på tegning nr. 5 viste principper.
- c) Byrummet skal have en grundbelysning der gør det trygt at færdes i, også i de sene aftentimer.
- d) Der skal sikres plads til cykelparkering fordelt i hele gaden.

Stk. 8. Byrum C - Boliggade med cykelrute

Byrummets udstrækning og indretning fremgår af tegning nr. 6, byrumstegning nr. 2.

- a) De primære bevægelseslinjer for fodgængere og cyklister, kørespor samt adgang til parkering er angivet som principper på byrumstegning nr. 1. Den endelige placering fastlægges ved detaljeringen i samspil med de øvrige hensyn.
- b) Der skal etableres muligheder for ophold i kantzonerne, herunder offentlige, ikke-kommercielle opholdsmuligheder, der henvender sig til brugere i alle aldersgrupper, herunder bænke med ryg- og armlæn eller lignende.
- c) Der skal etableres en træbeplantning efter de på tegning nr. 5 viste principper.
- d) Byrummet skal have en grundbelysning der gør det trygt at færdes i, også i de sene aftentimer.
- e) Der skal sikres plads til cykelparkering fordelt i hele gaden.

Stk. 9. Byrum D - 'Kvarterpladsen'

Byrummets udstrækning og indretning fremgår af tegning 6, byrumstegning nr. 2.

- a) 'Kvarterpladsen' skal indrettes til bydelens aktive plads, som ramme om uformelt ophold, med f.eks. bænke, større begivenheder som loppemarked og spontane arrangementer.
- b) Pladsen skal anlægges med en sammenhængende hård flade, der muliggør en fleksibel brug af pladsen.
- c) De primære bevægelseslinjer for fodgængere og cyklister samt kørespor er angivet som principper på byrumstegning nr. 2. Den endelige placering fastlægges ved detaljeringen i samspil med de øvrige hensyn.
- d) Fodgængerarealet og cykelrutearealet skal markeres i belægningen.
- e) Der skal etableres muligheder for ophold, som angivet i princippet på byrumstegning nr. 2. Der skal etableres opholdsmuligheder, der henvender sig til brugere i alle aldersgrupper, herunder bænke med

ryg- og armlæn. Sidde- og opholdmuligheder skal placeres, så de understøtter bevægelseslinjer, opholdszoner og udsigtspunkter.

- f) Pladsen skal have en grundbelysning, der gør den god og tryk at færdes på også i de sene aftentimer. Lyssætningen skal herudover indeholde en varieret og mere kunstnerisk iscenesættelse af pladsens aktiviteter og af kvarterhuset.

Stk. 10. Byrum E - 'Klatrepark'

Byrummets udstrækning og indretning fremgår af tegning 6, byrumstegning nr. 1, samt snit F-F på tegning nr. 7.

- a) Klatreparken skal indrettes som rekreativt, grønt areal i tilknytning til Mimersparken.
- b) Som angivet i princippet på byrumstegning nr. 1 skal der etableres aktivitetszoner med forskelligt indhold, herunder faciliteter til parkour og klatring.
- c) Terrænspring skal udnyttes rekreativt til eks. siddemuligheder og ophold.
- d) Matrikelgrænsen skal markeres som rekreativt element i parken, såsom siddemulighed, særlig beplantning eller lignende.
- e) Byrummet skal have en grundbelysning, der gør det trygt at færdes i, også i de sene aftentimer.
- f) Den eksisterende rampe kan indgå i udformning af "klatreparken" efter forvaltningens godkendelse af et velbelyst projekt.

Stk. 11. Fælles grønne friarealer

Fælles grønne friarealer som angivet med mørkegrøn signatur på tegning nr. 5 skal indrettes som offentligt tilgængelige arealer og må ikke hegnes og må ikke forsynes med "adgang forbudt" skilte eller lignende.

Arealerne skal overvejende indrettes med græsbeklædte flader. Der kan placeres grupper af træer.

Arealerne kan anlægges, så de giver mulighed for stille ophold eller for aktiviteter, såsom uformel sportsudøvelse.

Stk. 12. Gårdrum

Gårdrummene markeret A-D på tegning nr. 5 skal anlægges med en blanding af hård belægning og arealer med græs og anden bevoksning. Der skal etableres områder til ophold, og arealerne skal indrettes med henblik på at skabe attraktive områder til børns leg.

Langs boliger i stueetagen kan etableres private zoner

med tilknytning til boligerne. De private zoner må højst have en dybde på 2 m og må afskærmes med stakit eller lignende med en højde på højst 1,3 m.

§ 8. Ubebyggede arealer og parkering

Stk. 1. Friarealer

For område I og II gælder, at friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 40 procent af boligetagearealet samt 10 procent af erhvervsetagearealet.

Friarealet til kollegie- og ungdomsboliger for boligenheder på max. 65 m² bruttoetageareal skal udgøre mindst 30 % af etagearealet uanset bebyggelsestætheden for ungdomsboliger.

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Krav til indretning af de særligt udpegede byrum og kantzoner er fastlagt i § 7, stk. 1 og stk. 6-10. Friarealet til institutioner for børn og unge skal være af størrelsesordenen 100 procent af etagearealet og skal kunne anvendes af beboerne uden for åbningstid. Friarealet til institutioner skal etableres i direkte tilknytning til institutionen.

Til friarealet medregnes den del af de interne veje, der er forbeholdt fodgængere og cyklister. Desuden medregnes opholdsarealer indrettet på fælles tagterrasser.

Friarealet beregnes for hvert område under ét.

Stk. 2. Hegning

Ubebyggede arealer må som hovedregel ikke hegnes, og de må ikke forsynes med "adgang forbudt" skilte eller lignende. Dog må arealer til institutioner hegnes med hæk, åbent gitter/hegn, halvmur eller lignende maksimalt 1,3 m over terrænet på det omgivende areal. Teknik- og Miljøudvalget kan herudover godkende hegning i særlige tilfælde, eksempelvis til varegårde og lignende.

Stk. 3. Parkering

For område I gælder, at parkeringsdækningen for nybyggeri skal være i størrelsesordenen højst 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal beregnet for området under ét.

For område II gælder, at parkeringsdækningen skal være i størrelsesordenen og højst 1 parkeringsplads pr. 200 m², beregnet for området under ét.

I område II gælder at parkeringsdækningen skal være i størrelsesordenen og højst 1 parkeringsplads pr. 300 m² etageareal for ungdomsboliger på max. 65 m² bruttoetageareal.

For detailhandel i område I og II gælder, at parkeringsdækningen skal være i størrelsesordenen og ikke må overstige 1 plads pr. 100 m² etageareal.

Parkering på terræn må indrettes i parkeringsarealer i princippet som vist på tegning nr. 3 og langs vejarealer. Særlig markering af parkering på tegning nr. 3 fastlægges langs enkelte vejarealer på hvilken side af vejen parkering skal etableres.

Parkering på private fællesveje indenfor området kan medregnes ved beregning af parkeringsdækningen.

Parkeringsarealerne vist på tegning nr. 3 skal indpasses i forhold til mødet med Mimersparken og skal begrønnes og forsynes med træbeplantning, som vist i princippet på tegning nr. 5.

Parkering beregnes for hvert område under ét.

Stk. 4. Cykelparkering

For område I og II gælder, at der for nybyggeri skal etableres mindst 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m² boligetageareal og 1,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m² erhvervsetageareal. For ungdomsboliger skal etableres 4 pladser pr. 100 m² boligetageareal.

Cykelparkeringen skal placeres i direkte tilknytning til de enkelte byggerier. Mindst 50 procent skal etableres med overdækning, enten i skure eller som en integreret del af byggeriet, i eks. kælder.

For detailhandel og undervisningsformål er kravet 5 pladser pr. 100 m² etageareal med en minimumsandel i konstruktion af størrelsesordenen 25 procent.

Til særligt pladskrævende cykler skal der etableres 1 parkeringsplads pr. 1.000 m² etageareal ved boliger, detailhandel og andre intensive besøgsmaal.

Cykelparkering kan være fælles for flere ejendomme.

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

Krav til cykelparkering i kantzoner er fastlagt i § 7, stk. 1.

Kommentar

Cykelparkering, der placeres på arealer med vejstatus, skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

Stk. 5. Fællesanlæg

Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Teknik- og Miljøudvalgets nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

Stk. 6. Bevaringsværdige træer

De på tegning nr. 5 markerede bevaringsværdige træer og bevaringsværdig karaktergivende beplantning må ikke beskæres eller fjernes uden særlig tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget. De med mørkegrøn signatur markerede bevaringsværdige træer må kun fældes efter

Miljø- og Teknikudvalgets særlige tilladelse, hvis det er påkrævet i forbindelse med nybyggeri, og på betingelse af, at der plantes nye træer. Den eksisterende træække langs 'Basargaden' kan i forbindelse med omlægning af gaden tillades udtyndet. Udtynding skal give mulighed for bedre forbindelse til Mimersparken.

Kommentar

Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer forudsætter dispensation, der vil blive givet, hvis træerne er syge eller døde. Det vil blive betinget, at der sker en genplantning af træer.

For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagering i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder, så træerne ikke påføres skader. I forbindelse med byggeri skal der indsendes en redegørelse om beskyttelse af eksisterende beplantning og træer i byggeperioden til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen.

Stk. 7. Nyplantning af træer

Der skal plantes robuste træarter, hvis størrelse er tilpasset byrummenes dimensioner, brug og karakter, såsom tretorn, valnød, kirsebær, robinie, avnbøg eller æble. Artsvalget bør variere og bidrage til mangfoldighed og oplevelse.

For træer plantet i muld gælder, at de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m² bed pr. træ. For træer plantet i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, gælder, at der som minimum skal være 15 m² rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m² omkring stammen være åbent muldbed.

De nævnte krav til træbeplantning og de på tegning nr. 5 viste retningslinjer for træbeplantning gælder også på vejarealerne, jf. § 4 og snit på tegning nr. 7. Træbeplantning langs vejarealer skal tage højde for mulighed for placering af terrænparkering. Træer i vej- og parkeringsarealer skal etableres, så de ikke udsættes for påkørsel og salt.

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 på dæk bør bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet bør højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk bør have minimum 0,5 m muldlag.

'Normer for anlægsgartnerarbejder' bør følges ved anlæg af friarealerne.

Der bør så vidt muligt undgås allergene arter, såsom birk, platan mv.

I § 7, stk. 6-10. er fastlagt særskilte bestemmelser for beplantningen i de særligt udpegede byrum.

Stk. 8. Tilgængelighed

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

Stk. 9. Belysning

Belysning skal udformes på en måde, der medvirker til at give området en kvalitativ og arkitektonisk bymæssig identitet. Belysningen skal udføres med en grundbelysning og en effektbelysning. Grundbelysning skal sikre, at byrummene opleves som gode og trygge at færdes i også i de sene aftentimer, herunder skal portåbninger og passager belyses, så rummets udstrækning er tydelig. Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området, og der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse opadsendt lys.

I bestemmelser for de udpegede byrum (§ 7, stk. 6-10) beskrives, hvordan der kan lyssættes mere kunstnerisk for at iscenesætte byrummenes særlige karakter, elementer og vartegn.

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 CO₂-udslip bør 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.

§ 9. Ledningsforhold og tekniske anlæg

Stk. 1.

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

Kommentar

Såfremt gennemførelse af planen medfører omlægning af eksisterende ledninger og tekniske anlæg kræver det, at der indgås aftaler mellem grundejerne og ledningsejerne.

§ 10. Forureningsgener

Stk. 1. Trafikstøj

Bebyggelse og ubebyggede arealer herunder primære opholdsarealer skal i overensstemmelse med miljømyn-dighedernes krav og bestemmelser og Miljø- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vej- og jernbanetrafik. Jf. dog § 5, stk. 5-6 vedrørende bebyggelsens placering i området.

I områder med nyt boligbyggeri, børnehaver, vuggestuer, skoler, undervisningslokaler, plejehjem, hospita-ler og lignende, tillades byggeri med en støjbelastning på op til Lden 68 dB. Det skal i så fald ved placering af byggeriet på grunden samt ved støjisolering, lejlighedsindretning m.v. sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer (0,35 m²) ikke overstiger Lden 46 dB fra vejtrafik i sove- og opholdsrum. Alle opholds- og soverum skal have vinduer, der kan åbnes og samtidig overholde disse støjkrav.

Ved serviceerhverv, i kontorer, på højere læreanstalter, museer, hoteller og o.l. må det indendørs støjniveau ikke overstige 51 Lden dB fra vejtrafik med åbne vinduer (0,35 m²). Det nødvendige luftudskifte kan dog sikres på anden vis end ved oplukkelige vinduer.

Det indendørs støjniveau må i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning, museer og lignende ikke overstige Lden 38 dB(A).

For udendørs opholdsarealer herunder legeområder gælder, at støjniveauet ikke må overstige Lden 58 dB fra vejtrafik og Lden 64 dB fra jernbanetrafik. På boldbaner kan accepteres højere støjniveauer.

Grænseværdien for vibrationer fra jernbane er 75 dB (KB-vægtet accelerationsniveau).

Kommentar

Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor støjindikator Lden vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Lden er en sammenvejning af trafikstøjen om dagen, aftenen og natten. Støjen om aftenen tillægges et genetillæg på 5 dB, mens støj om natten får et genetillæg på 10 dB. Dag er fra kl. 07-19, aften fra kl. 19-22 og nat er fra kl. 22-07. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten.

Desuden henvises der til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" med tillæg af juli 2007.

Stk. 2. Støj fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, jf. dog § 6 udføres og indrettes således, at beboere

og brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området. Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" med tillæg af juli 2007.

§ 11. Bæredygtighed og regnvand

Stk. 1. Energiklasse

Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene til laveste energiklasse, jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement og planlovens § 21 a.

Kommentar

Ejendommene er underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning.

Der skal dog meddeles dispensation fra tilslutningspligten, når bebyggelser opføres som lavenergibebyggelse. Bygninger, der forsynes fra en varmecentral med en varmekapacitet over 0,25 MW (blokvarmecentraler) og er beliggende i et fjernvarmeområde, har dog ikke krav på dispensation, når de bliver opført som lavenergibyggeri. Blokvarmecentraler er forpligtet til at tilslutte sig den kollektive forsyning, med mindre samfundsøkonomiske hensyn taler mod dette.

Frem til 2015 kan det tillades at anvende lavenergiklasse 2015 i stedet for laveste energiklasse (bygningssklasse 2020). Tilladelse til fravigelse kan ske efter en konkret miljømæssig og økonomisk vurdering.

Stk. 2. Regnvand

Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for toiletskyl og tøjvask i maskine. Undtaget herfra er bygninger, hvor tagfladerne anvendes til solceller, grønne tage eller tagterrasser.

Kommentar

Ifølge "Bekendtgørelse om vandkvalitet og tilsyn med vandforsyningsanlæg" kan regnvand opsamlet fra tage bruges til toiletskyl og tøjvask i maskine, uden at der er krav om, at vandet har drikkevandskvalitet.

Dette er dog ikke tilladt i institutioner og bygninger med offentlig adgang, hvor brug af regnvand til toiletskyl kun må ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen, og regnvand må ikke anvendes til tøjvask i disse bygninger.

Kommunalbestyrelsen kan ikke give tilladelse til brug af regnvand til toiletskyl og tøjvask i institutioner for børn under 6 år (f.eks. vuggestuer og børnehaver), hosi-

taler og plejehjem og andre institutioner for særligt følsomme grupper (f.eks. fysisk og psykisk handicappede). 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 belægninger. Af Købehavns 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.

Stk. 3 Skybrud

En evt. kommende cykelsti langs stiforløb A-B jf. tegning 3 skal nedsænkes i terræn og udlægges til skybrudsvej.

Den nordlige biladgang, jf. tegning 3, skal sikres mod indløb af regnvand fra Tagensvej ved etablering af høj overkørsel eller lignende

§ 12. Matrikulære forhold

Stk. 1.

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

§ 13. Retsvirkninger

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

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

§ 14. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Stk. 1.

Lokalplan nr. 54 "Colon-grunden" tinglyst den 30. januar 1984 ophæves i sin helhed.

Kommentarer af generel karakter

- På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 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.

- c) I henhold til planlovens § 19, stk.1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

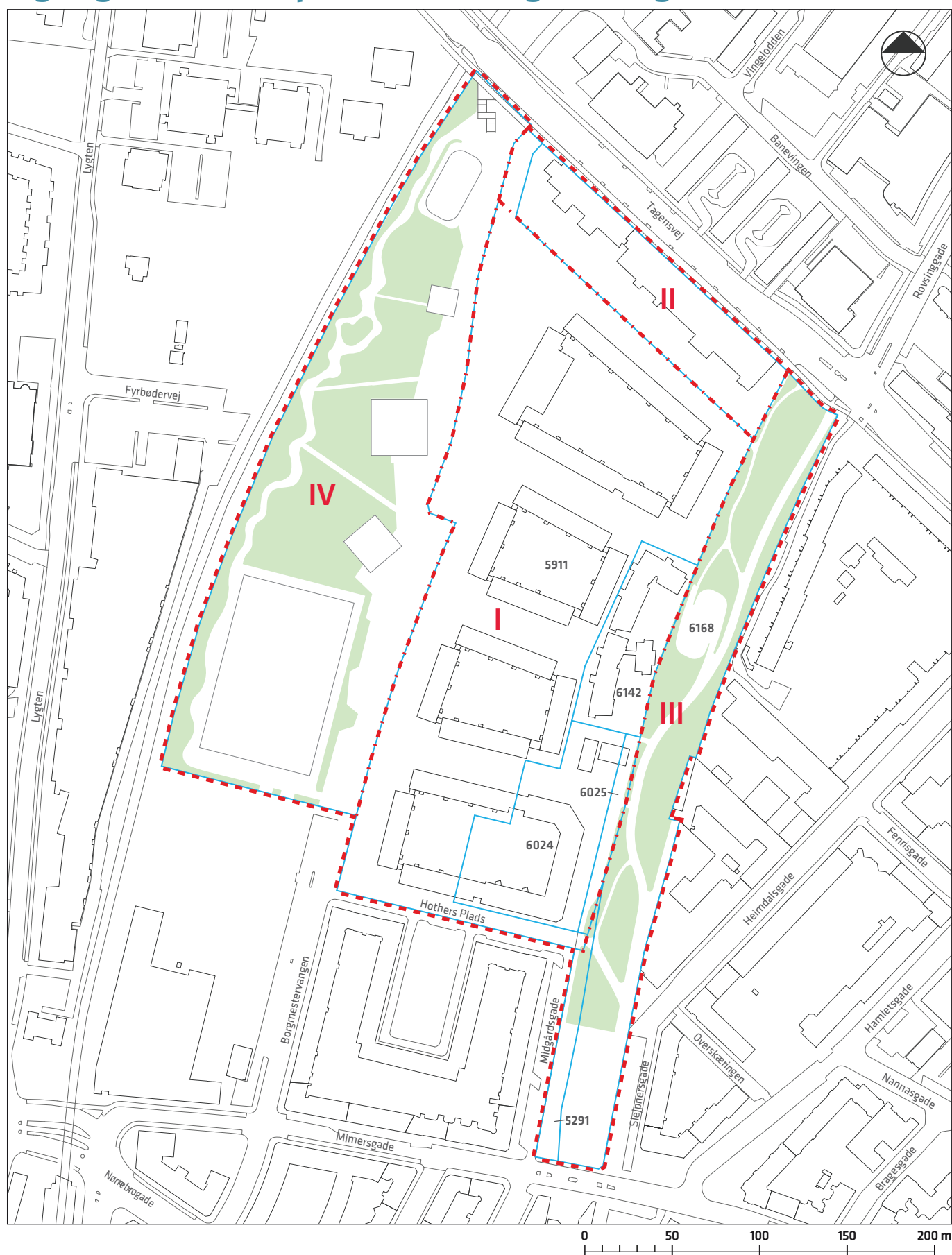
Lokalplan nr. 506 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 18. september og bekendtgjort den 1. oktober 2014.

Teknik- og Miljøforvaltningen, den 1. oktober 2014

Jannik Danstrup Egelund
fungerende områdechef

/Jakob Carlé Zabel
arkitekt

Tegning nr. 1 - Lokalplanområdets afgrænsning



- Grænse for lokalplanområde
- · - · Grænse mellem underområder
- Matrikelskel

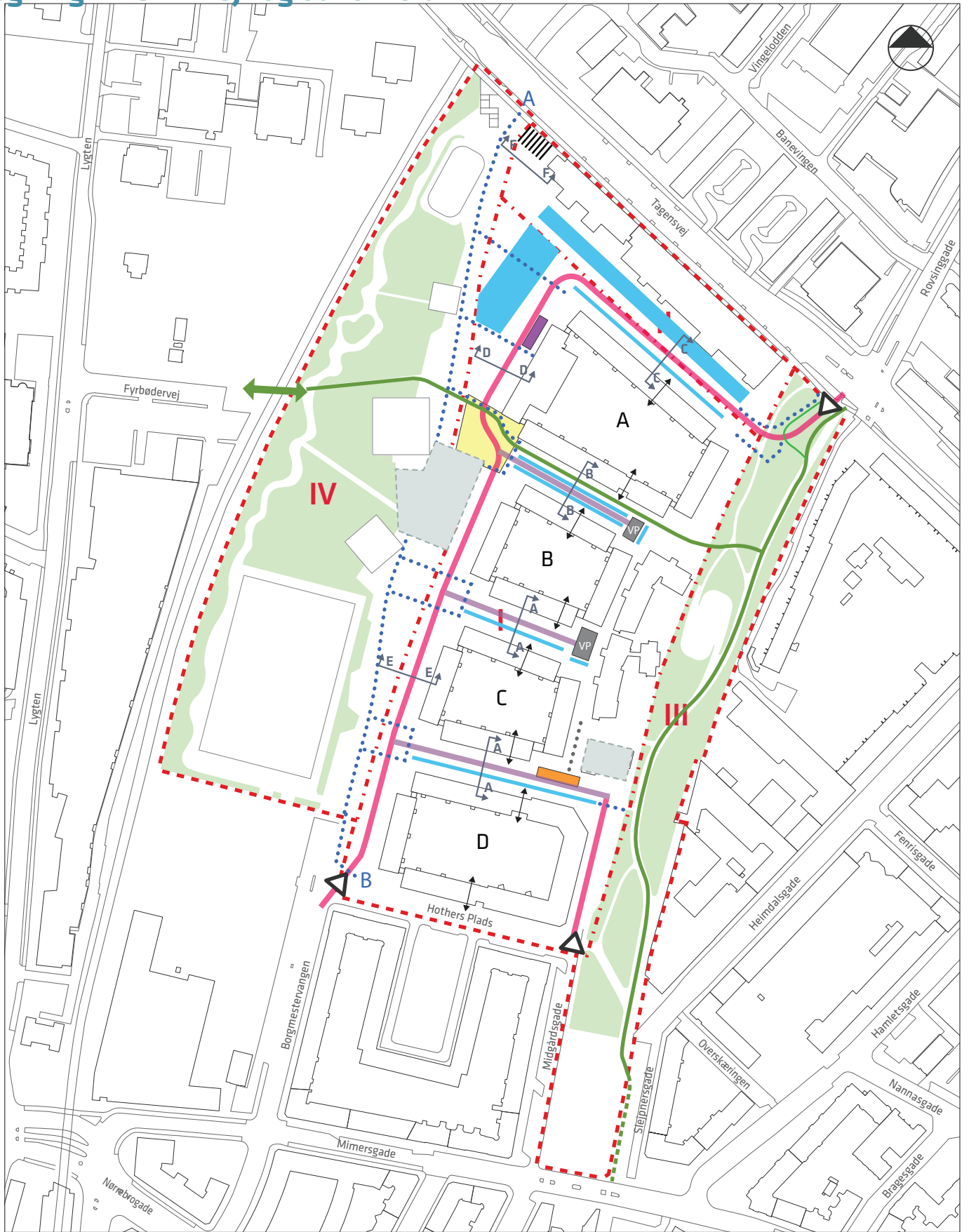
Tegning nr. 2 - Anvendelse



- - - - - Grænse for lokalplanområde
- · · · · Grænse mellem underområder
- Krav om publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen
- Mulighed for publikumsorienterede serviceerhverv mv. i stueetagen
- Mulighed for større dagligvarebutik og/eller udvalgsvarer i stueetagen

- Boliger
- Boliger og/eller serviceerhverv
- Byggefelt, kulturelle formål, idræt, mv.
- Primære muligheder for institutioner og/eller boliger
- Byggefelt, tekniske anlæg mv.

Tegning nr. 3 - Vej- og stiforhold m.v.



- | | | | | | |
|--|----------------------------|--|---|--|----------------------|
| | Grænse for lokalplanområde | | Privat fællesvej | | Vendeplads |
| | Grænse mellem underområder | | Internt færdselsareal | | Kvarterspladsen |
| | Stier/ overgange | | Principper for placering af porte mv. til gårdrum | | Busholdeplads |
| | Intern sti | | Parkering på vej | | Vareindleveringszone |
| | Cykelrute | | Parkeringsareal | | Byggefelter |
| | Gennemgang, cykel/gangsti | | Overkørsel, der kan nedlægges | | Biladgang |
| | | | | | Angivelse af snit |

Tegning nr. 4 - Bebyggelsesplan



--- Grænse for lokalplanområde

- - - Grænse mellem underområder

↔ Principper for placering af porte mv. til gårdrum

Bebyggelse i max 1 etage

Bebyggelse i max. 2 etager

Bebyggelse i max. 4 etager med mulighed for tagetage/penthouseetage

Bebyggelse i max. 5 etager

+ mulighed for penthouse i 2 etager

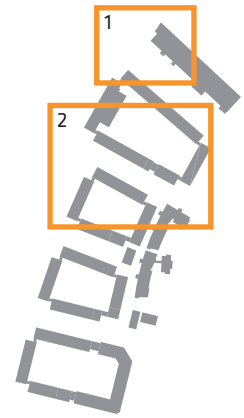
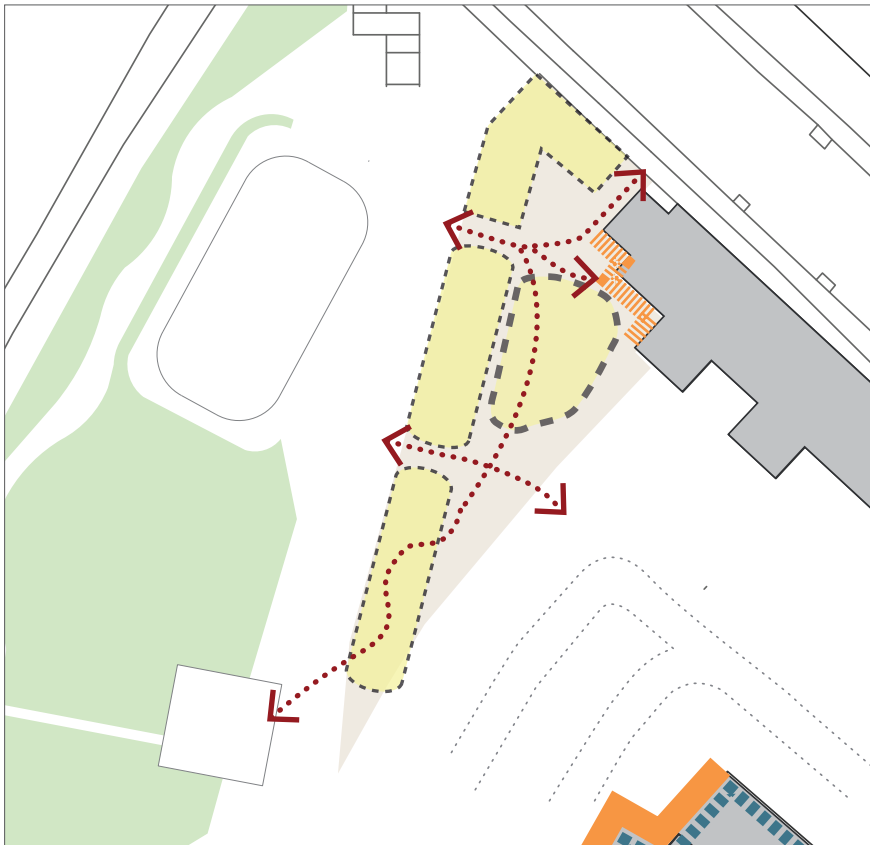
+ mulighed for penthouse i 1 etage

Tegning nr. 5 - Byrum og landskab



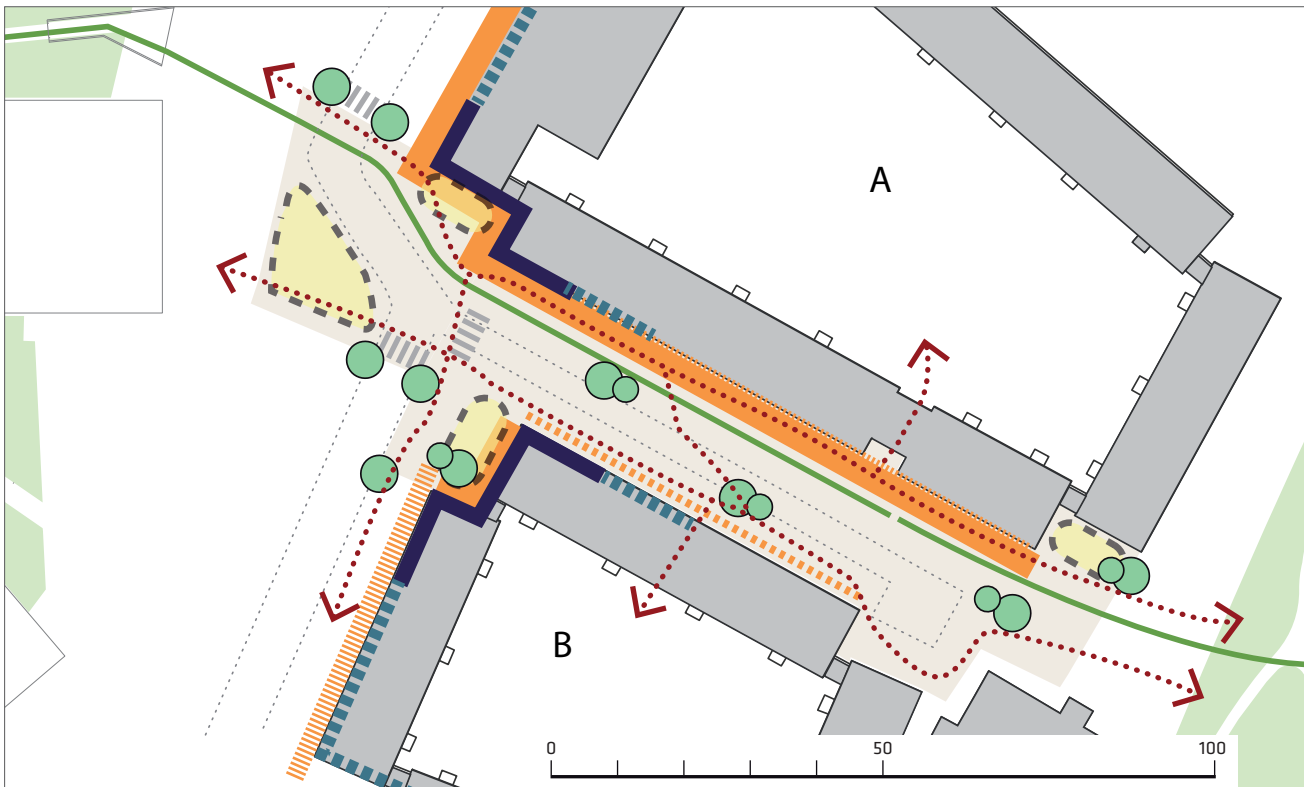
- Grænse for lokalplanområde
- Grænse mellem underområder
- 2,5 m kantzone
- 2,0 m kantzone
- 1,5 m kantzone
- Særlige byrum, som beskrives nærmere i § 8
- Byggefelter
- Bevaringsværdig, karaktergivende beplantning
- Bevaringsværdige træer
- Principper for træbeplantning
- Fælles grønne friarealer, park
- Stier/ overgange
- Intern sti















Tegning nr. 6 - Byrumstegninger



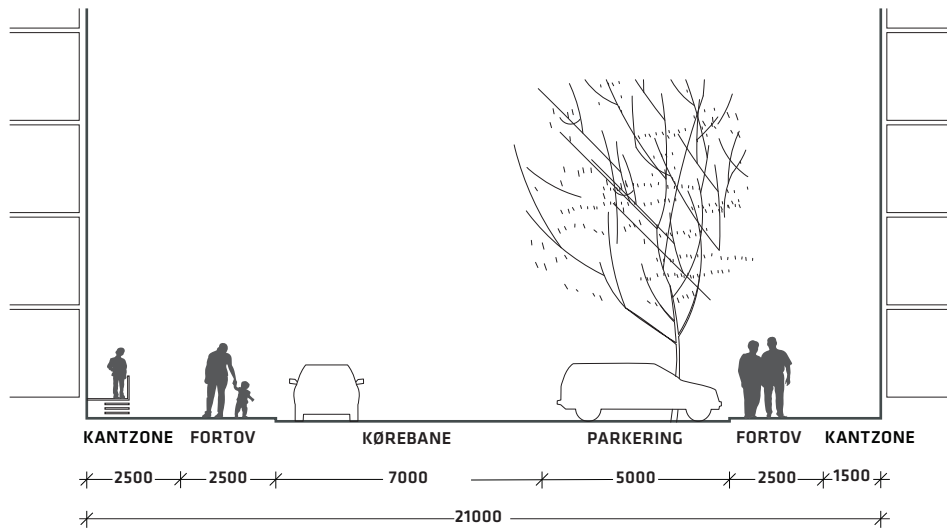
Byrumstegning nr. 1 - 'Klatrepark'

Byrumstegning nr. 2 - Kvarterplads og boliggade med cykelrute

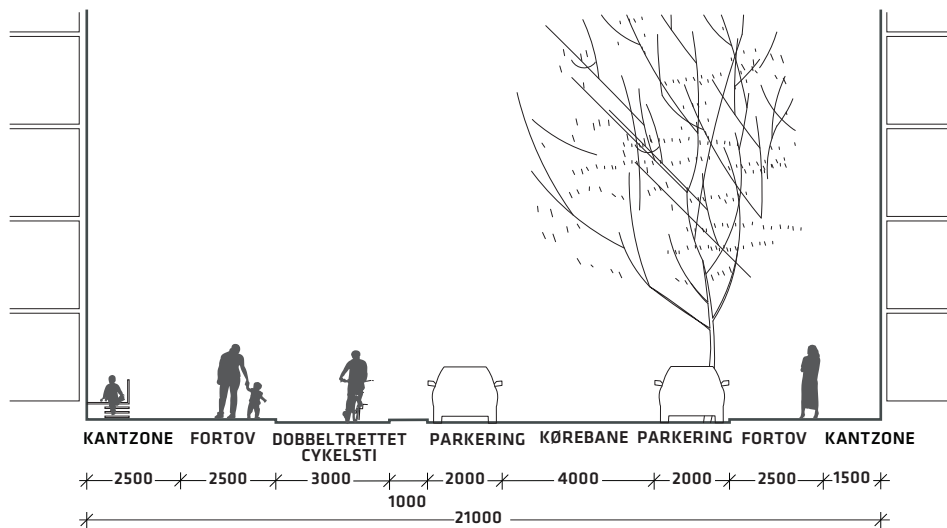


- | | | | |
|---|--------------------------|---|--|
|  | Bebyggelse |  | Vejlinier |
|  | Byrummets udstrækning |  | Primære bevægelseslinier |
|  | 2,0 m kantzone |  | Principper for placering af cykelrute |
|  | 2,0 m kantzone |  | Vigtige byrumsovergange |
|  | 1,5 m kantzone |  | Krav om udadvendte stueetager |
|  | Zone velegnet til ophold |  | Mulighed for udadvendte stueetager |
|  | Aktivitetszone |  | Principper for placering af træbeplantning |

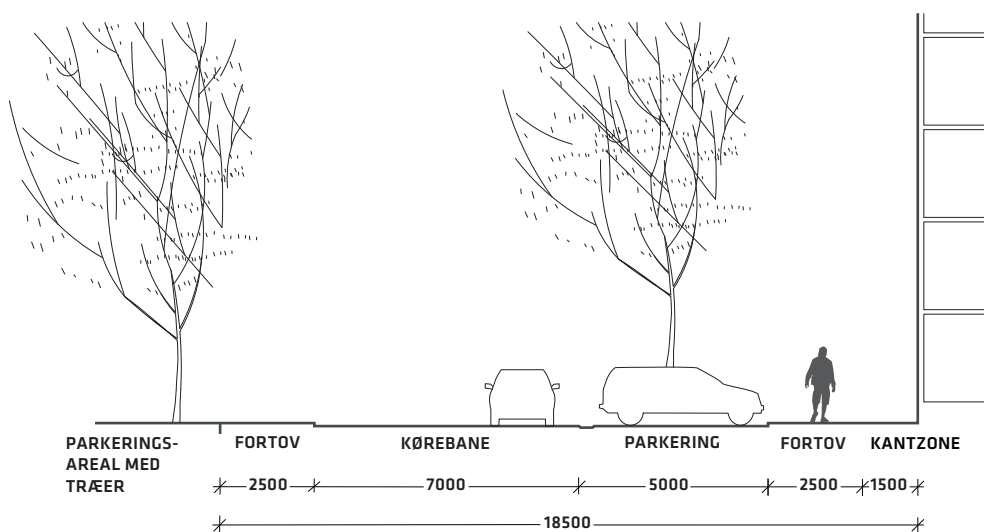
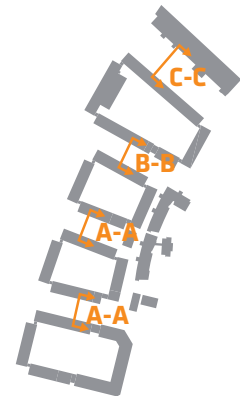
Tegning nr. 7 - Sniteksempler



SNIT A - A
BOLIGGADE

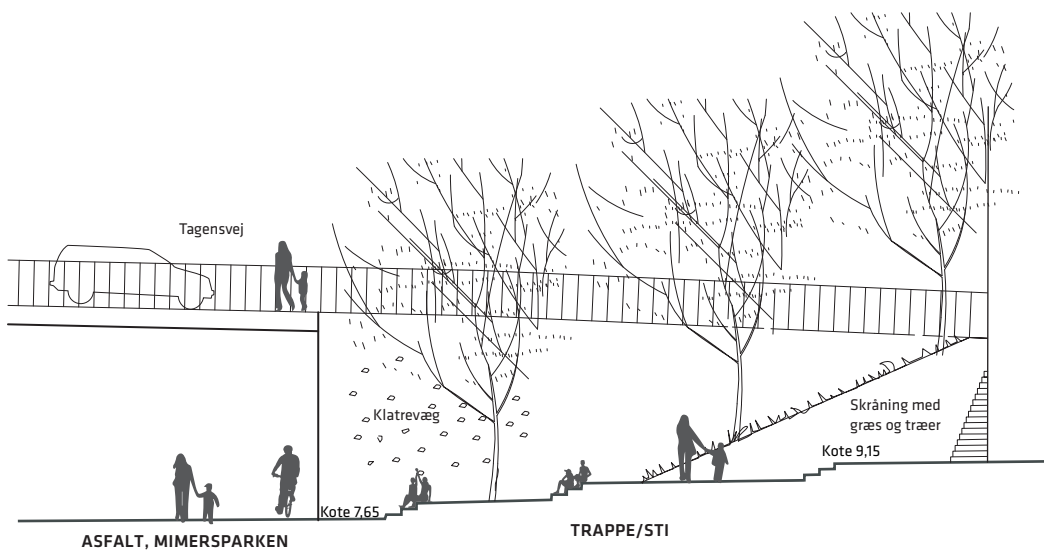
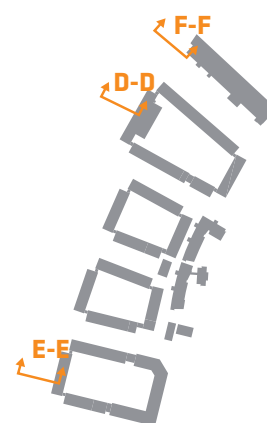
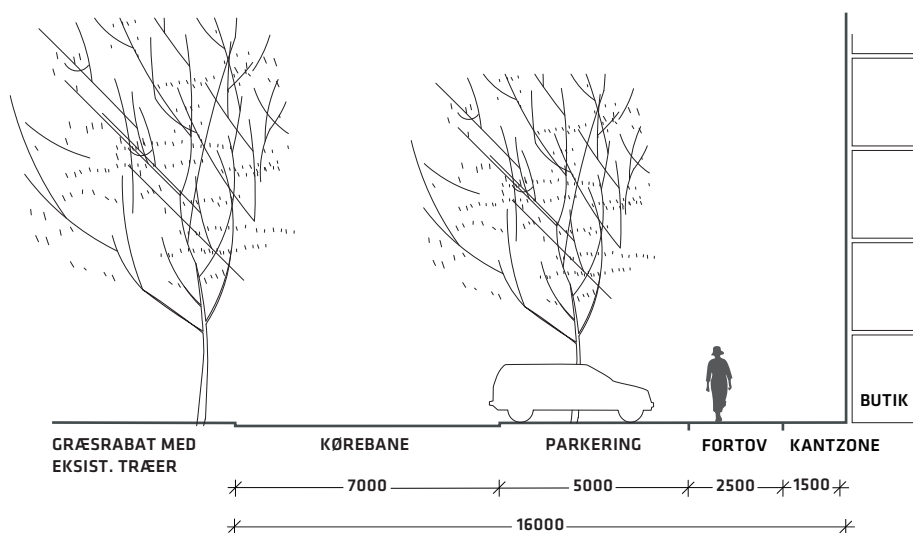
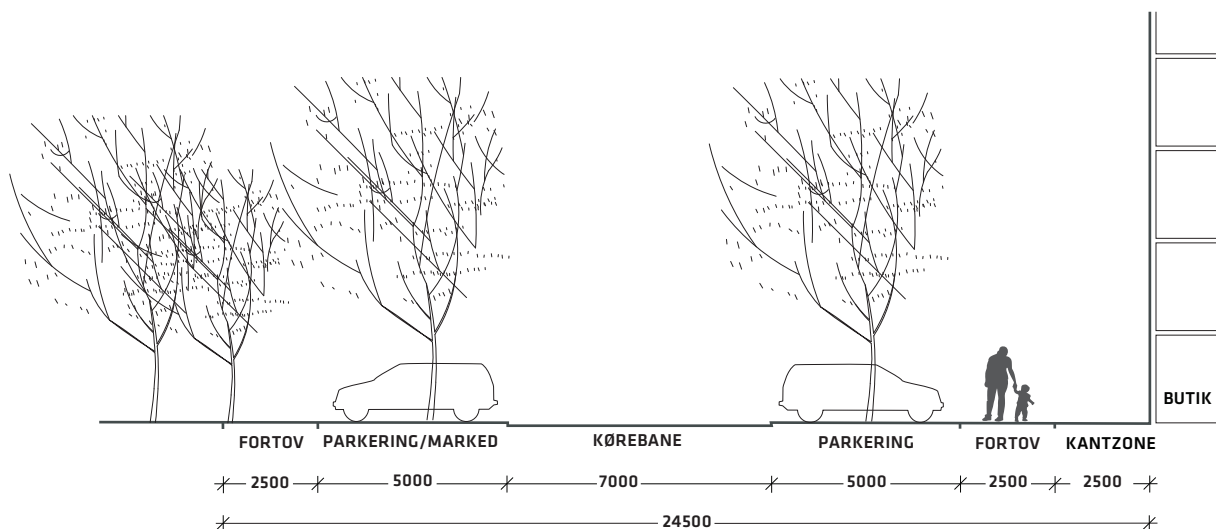


SNIT B - B
BOLIGGADE MED CYKELSTI

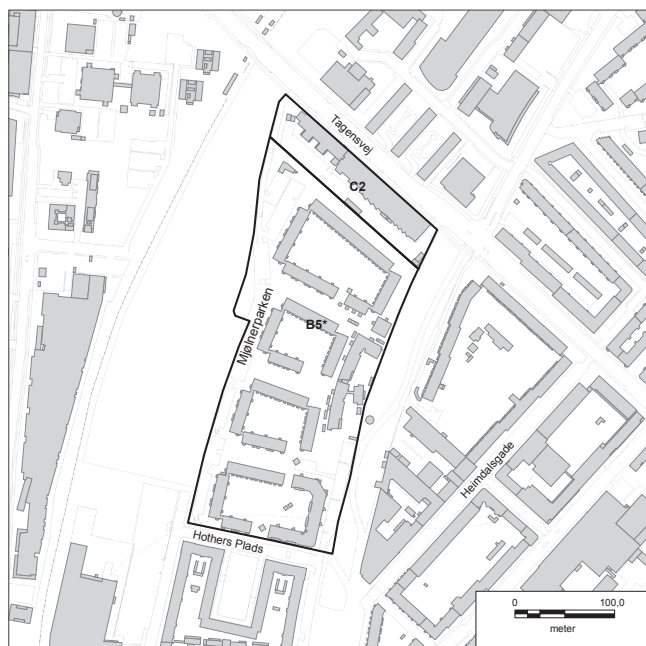


SNIT C - C
BASARGADEN, NY VEJSTRÆKNING MOD NORD

Tegning nr. 7 - Sniteksempler



Tillæg nr. 31 til Kommuneplan 2011



Kort over ændrede kommuneplanrammer



Kort over ændrede kommuneplanrammer - detailhandel

I medfør af Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) ændres følgende for bydelen Nørrebro:

B3-området (ramme id nr.: 451) ændres som vist på kortet til B5*-område (Ramme-id 4049) med følgende særlige bemærkning:

”Der kan i området etableres serviceerhverv i bygningernes stueetager.”

S2-området (ramme-id nr.: 758) ændres som vist på kortet til C2-område (ramme-id. 4050).

Der tilføjes et lokalcenter ”Mjølnerparken” (ramme-id: 4252) som vist på kortet, der giver mulighed for i alt 2.000 m² detailhandel, hvor de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker højst må have et bruttoetageareal på henholdsvis 1.000 m² og 500 m².

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den 18. september 2014.

Center for Byudvikling den 1. oktober 2014

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 447
1505 København V

tlf.: 33 66 33 66

e-mail: byensudvikling@tmf.kk.dk

www.tmf.kk.dk



KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen