



# ROVSINGSGADE TILLÆG 2

## FORSLAG TIL TILLÆG 2 TIL LOKALPLAN 276 ROVSINGSGADE

Teknik- og Miljøudvalget har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 2 til lokalplan 276 Rovsingsgade.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Nørrebro.

Offentlig høringsperiode fra den [dato] til den [dato]



# Indhold

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>	<b>Bestemmelser</b>	<b>12</b>
Lokalplantillæggets baggrund og formål .....	3	§ 1. Formål.....	12
Lokalplanområdet og kvarteret .....	4	§ 2. Område.....	12
lokalplantillæggets indhold .....	4	§ 3. Anvendelse .....	12
Miljøforhold .....	4	§ 4. Retsvirkninger .....	12
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b>	<b>6</b>	Kommentarer af generel karakter .....	12
Overordnet planlægning.....	6	Tegning 1 · Områdeafgrænsning .....	13
Lokalplaner i kvarteret .....	6	<b>Hvad er en lokalplan</b>	<b>14</b>
Københavns Kommunes overordnede strategier .....	8	<b>Mindretalsudtalelser</b>	<b>15</b>
Miljø i byggeri og anlæg 2016 .....	8	<b>Praktiske oplysninger</b>	<b>Bagsiden</b>
Spildevandsplan .....	8		
Lokal håndtering af regnvand.....	8		
Skybrudssikring.....	8		
Stormflodssikring .....	9		
Vandforsyningsplan .....	9		
Varmeplanlægning .....	9		
Tilladelser efter anden lovgivning .....	10		
Affald .....	10		
Jord- og grundvandsforurening .....	10		
Museumsloven .....	10		
Rottesikring .....	10		
Bilag IV-arter og flagermus.....	11		

# Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader er navngivet. Luffoto: Kortforsyningen, 2017.

## Lokalplantillæggets baggrund og formål

Ejeren af Rovsingsgade 68 ønsker mulighed for fra 1. sal og op anvende sin ejendom til serviceerhverv.

Området er i gældende lokalplan fastlagt til erhvervsformål, og der må opføres eller indrettes bebyggelse til industri-, værksteds-, håndværks-, lager-, engros-, transport- og oplagsvirksomhed med dertilhørende administration og lignende.

Desuden kan der opføres eller indrettes butikker for særligt pladskrævende grupper af varer, som i sig selv er store, eller som kræver store udstillingslokaler.

Med dette tillæg til lokalplanen muliggøres på 1. sal og op anvendelse til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning samt andre virksomheder, der kan indpasses i området.

Det nuværende plangrundlag tillader ikke serviceerhverv som for eksempel administration på første sal, med mindre denne har tilknytning erhvervsaktiviteten i stueetagen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med udkast til Kommuneplan 2019.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Den gældende lokalplan 276 'Rovsingsgade' fra 1996 omfatter området mellem Tagensvej, Rovsingsgade, Lersø Parkallé og baneterrænet på Nørrebro. Lokalplanen er opdelt i to underområder: område I langs Rovsingsgade, som fastlægges til erhvervsformål, og område II ud mod Tagensvej, som fastlægges til boligformål.

### Egenart

Området er præget af blandet erhvervsbebyggelse, som grænser op til jernbane. På modsatte side af Rovsingsgade er boliger. Langs Rovsingsgade er fastlagt et 10 m langt beplantnings- og afskærmningsbælte.

### Mobilitet

Området har via Rovsingsgade og Tagensvej god tilgængelighed til det regionale vejnet.

## lokalplantillæggets indhold

Lokalplantillægget skal muliggøre at 1. sal og op anvendes til serviceerhverv såsom administration, liberale erhverv, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning samt andre virksomheder, der kan indpasses i området.

### Kommuneplan 2019

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med forslag til Kommuneplan 2019. I kommuneplanforslaget er området indstillet til at ændre ramme fra E1 til E2 med uændret særlig bestemmelse 'Langs Rovsingsgade fastlægges et 10 m langt beplantnings- og afskærmningsbælte, som senere skal kunne anvendes til en grøn stiforbindelse.'



Rovsingsgade 68 set mod syd



Rovsingsgade 68 set mod nord

## **Miljøforhold**

### **Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport**

Lokalplanetillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg.nr. 1225 af 25. oktober 2018).

Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 1 eller 2. 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.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til tillægget til lokalplanen.

### Kommuneplan 2019

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med forslag til Kommuneplanen 2019. I kommuneplanforslaget er rammeområdet ændret fra et E1\* til et E2\* område. Det betyder, at den maksimale bebyggelsesprocent ændres fra 110 til 150, at maksimal bygningshøjde ændres fra 20 til 24 og at friarealprocenten ændres fra 15 til 10.

### Bydelsplan

Lokaludvalget udarbejder hvert fjerde år en bydelsplan. Det er lokaludvalgets visionspapir og arbejdsprogram. Bydelsplanen fungerer som et inspirationskatalog for Borgerrepræsentationen og forvaltningerne, og den giver indblik i de lokale problemstillinger, der optager borgerne.

Nørrebro Lokaludvalg har i samarbejde med borgerne og forvaltningerne udarbejdet en bydelsplan for Nørrebro 2017, der også omfatter lokalplanområdet. I bydelsplanen fremhæves følgende overordnede temaer:

- Nørrebroerne i forandring
- Børn, unge og fritidsliv
- Sociale indsatser
- Cykelforhold, støj og et grønt Nørrebro

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan 39 General Motors

Formålet med lokalplanen er at ændre områdets status fra erhvervsområde til område for boligbebyggelse med mulighed for indretning af forretningslokaler af rimelig størrelse for områdets beboeres behov, samt institutioner og kontorlokaler, når dette sker uden at ændre områdets karakter af boligområde.

### Lokalplan 41 Heimdalsgade

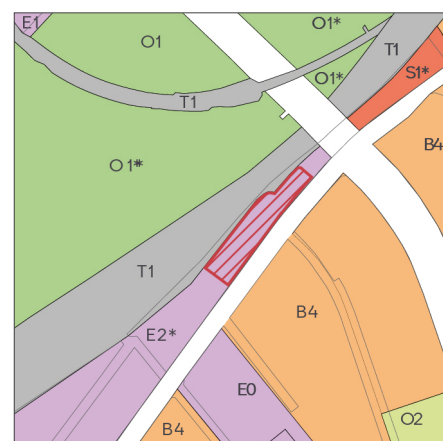
Formålet med denne lokalplan er at ændre områdets benyttelse fra erhverv til beboelse samt angive retningslinjer for områdets fremtidige bebyggelse. Ny bebyggelse tilpasses den i kvarteret bestående karrestruktur.

### Lokalplan 113 LK-NES

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området - der udgør en ejendom, der har været fastlagt til industriformål- til lettere industri m.v. samt administration og lignende.

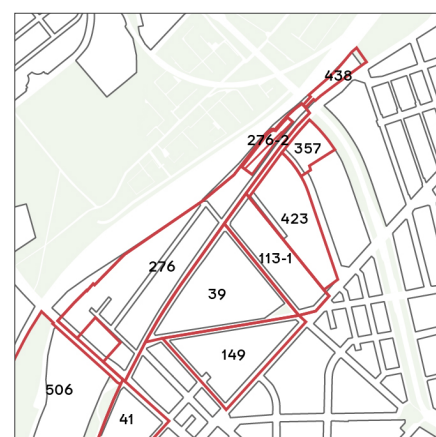
### Lokalplan 357 Ragnhildgade Nord

Formålet med lokalplanen er blandt andet at muliggøre en ændring af områdets anvendelse fra kommunal oplagsplads til et boligområde med mulighed for institutionsbebyggelse.



B, B2-5	Områder til boliger (3-6 etager)
S, S1-3	Områder til serviceerhverv
E, E0-2	Områder til blandet erhverv
T, T1-4	Områder til tekniske anlæg
O, O2-4	Områder til institutioner
O1	Områder til fritidsområder m.v.
*	Områder med særlige bestemmelser
	Det aktuelle lokalplanområde

Rammer i forslag til kommuneplan 2019



	Gældende lokalplaner
	Det aktuelle lokalplanområde

Lokalplaner i kvarteret

### **Lokalplan 423 Ragnhildgade Vest**

Lokalplan 423 'Ragnhildgade Vest' er sammen med et tillæg til Kommueplan 2005 det planmæssige grundlag for at opføre en boligbebyggelse på KTK's håndværksområde ved Ragnhildgade. I tilknytning til boligbebyggelsen muliggør lokalplanen, at der kan indrettes op til 2.000 m<sup>2</sup> serviceerhverv bl.a. butikker i den del af bebyggelsen, der ligger ved Haraldsgade.

### **Lokalplan 438 Beauvaisgrunden**

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af en blandet bolig- og erhvervsbebyggelse på Beauvaisgrunden. Bebyggelsen skal fremstå med en markant skulpturel effekt og danne port til byen sammen med Kollektivhuset på den modsatte side af Lyngbyvej.

### **Lokalplan 506 Mjølnerparken**

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for en reovering og udvikling af Mjølnerparken og Hothers Plads samt for en mere fleksibel anvendelse af ejendommen Tagensvej 135-137.

Lokalplanerne kan ses på [www.kk.dk/lokalplaner](http://www.kk.dk/lokalplaner)

## **Københavns Kommunes overordnede strategier**

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen. De kan ses her: [www.kk.dk/indhold/bolig-byggeri-og-byliv](http://www.kk.dk/indhold/bolig-byggeri-og-byliv)

Der kan bl.a. findes 'Fællesskab København', som er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne – en levende by, en by med kant og en ansvarlig by – skal realiseres på basis af kommuneplanen og spiller sammen med en række andre politikker og strategier.

## **Miljø i byggeri og anlæg 2016**

Københavns Kommune har en vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Borgerrepræsentationen har i 2016 besluttet i alt 33 krav indenfor syv temaer, heriblandt ressourcer og affald. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommune. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet.

Kravene skal følges ved nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er byggherre eller kontraktmæssig bruger. De skal endvidere følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres til at hente ideer fra kataloget.

'Miljø i byggeri og anlæg 2016' kan findes på hjemmesiden: [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

## **Spildevandsplan**

Lokalplanen medfører ikke ændringer af afløbsforhold i lokalplanområdet.

## **Lokal håndtering af regnvand**

Regnvandet i hverdagssituationer i lokalplanområdet håndteres i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg.

Regnvand skal så vidt muligt håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR). Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til vandområde.

Anvendes byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet, for eksempel kobber, zink og tombak, skal der etableres renseforanstaltninger inden vandet kan nedsives eller udledes til et vandområde.

Hvis der er konstateret jordforurening i lokalplanområdet skal områderne, hvor der ønskes nedsivning, undersøges mere detaljeret for at klarlægge jordforureningens omfang.

## **Skybrudssikring**

Københavns Kommune har i forlængelse af Klimatilpasningsplan 2011 vedtaget en Skybrudsplan i 2012 og efterfølgende skybrudskonkretiseringer for byens syv vandoplande.

Skybrudskonkretiseringerne beskriver projekter, der skal sikre, at København højst oplever skadevoldende oversvømmelser ved skybrud én gang hvert 100. år.



I praksis betyder det, at når alle projekterne er gennemført i ca. 2040, vil der under et 100-års skybrud højst stå 10 cm vand på offentligt tilgængelige arealer og hvor der er væsentlig risiko for skade.

Inden for lokalplanområdet er der ikke registreret problemer med oversvømmelse.

## **Stormflodssikring**

Det er indarbejdet i lokalplanen, at der skal være en terrænkote for bygninger på minimum 2,63 m. Bygningerne og det sædvanlige bygningsinventar, der er centralt for al drift af bygningen, bør endvidere sikres mod en stormflod på 2,63 m. Det kan eksempelvis være el-anlæg, dagrenovationsanlæg, tele- og brandalarm-systemer samt fjernvarme.

Bygninger kan sikres mod stormflod ved at tilpasse stuegulvskoter og ved en landskabsbearbejdning, hvis det er muligt, uden at dette vil fremstå som en barriere. Eksisterende byggeri, der ligger lavere end kote 2,63 m, kan stormflodssikres ved at etablere et beredskab (vandtætte skotter m.v. der kan opsættes ved varsel) samt en indretning af bygningerne og placering af værdier, der sikrer, at skader ved oversvømmelse minimeres.

## **Vandforsyningsplan**

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan som kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase:

Vandforsyningsplan

## **Varmeplanlægning**

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivelsespligt til fjernvarme for mindre ejendomme med en tilslutningseffekt under 250 kW.

Der er ikke pligt til at aftage fjernvarme, men alene til at betale den faste effektbetaling.

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme, og må ikke anvende supplerende varmekilder.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald samt Affaldsbekendtgørelsen. Derudover skal Arbejdstilsynets vejledning D.2.24 'Krav til adgangsvvej' overholdes. Se: [www.amid.dk/](http://www.amid.dk/)

## Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv. Se: [www.kk.dk/erhvervsaffald](http://www.kk.dk/erhvervsaffald)

## Jord- og grundvandsforurening

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenede, jf. jordforureningsloven § 72b.

For arealer kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 kræver bygge- og anlægsarbejde eller ændret arealanvendelse tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Bygherre skal forinden, som grundlag for tilladelsen, sørge for at foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser.

Kontakt: [jordforurening@tmf.kk.dk](mailto:jordforurening@tmf.kk.dk)

Bortledning af mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.

Kontakt: [vand@tmf.kk.dk](mailto:vand@tmf.kk.dk)

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

Kontakt: [spildevand@tmf.kk.dk](mailto:spildevand@tmf.kk.dk)

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.

Kontakt: [vand@tmf.kk.dk](mailto:vand@tmf.kk.dk)

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke. Dræn skal ligge mindst 30 cm over højeste grundvandsstand og ikke dybere end kote +0,35 (DVR90).

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden:

[www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser](http://www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser)

## Museumsloven

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

## Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters leveduligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 2, § 4.

Især ved etablering af grønne facader og lignende er det nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

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

### **Bilag IV-arter og flagermus**

Der er krav om beskyttelse af visse dyrearter (bilag IV-arter).

Det fremgår af bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (§ 7 i bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016).

Det planlagte vil ikke beskadige eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV eller beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, herunder flagermus.

# Bestemmelser

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af matr.nr. 6026b, 6205 og Rovsingsgade.

## § 1. Formål

Formålet med tillæg 2 til lokalplan Rovsingsgade er at tilvejebringe det planmæssige grundlag for, at 1. sal og op på adressen Rovsingsgade 68 kan anvendes til serviceerhverv såsom administration, liberale erhverv, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning samt andre virksomheder, der kan indpasses i området.

## § 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 6206a og alle parceller, der efter 13. juni 2019 udstykket i området.

## § 3. Anvendelse

Ud over den i lokalplan 276 med tillæg 1 fastlagte anvendelse kan der på 1. sal og op indrettes serviceerhverv på 1. sal såsom administration, liberale erhverv, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning samt andre virksomheder, der kan indpasses i området.

## § 4. 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 opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

### Kommentarer af generel karakter

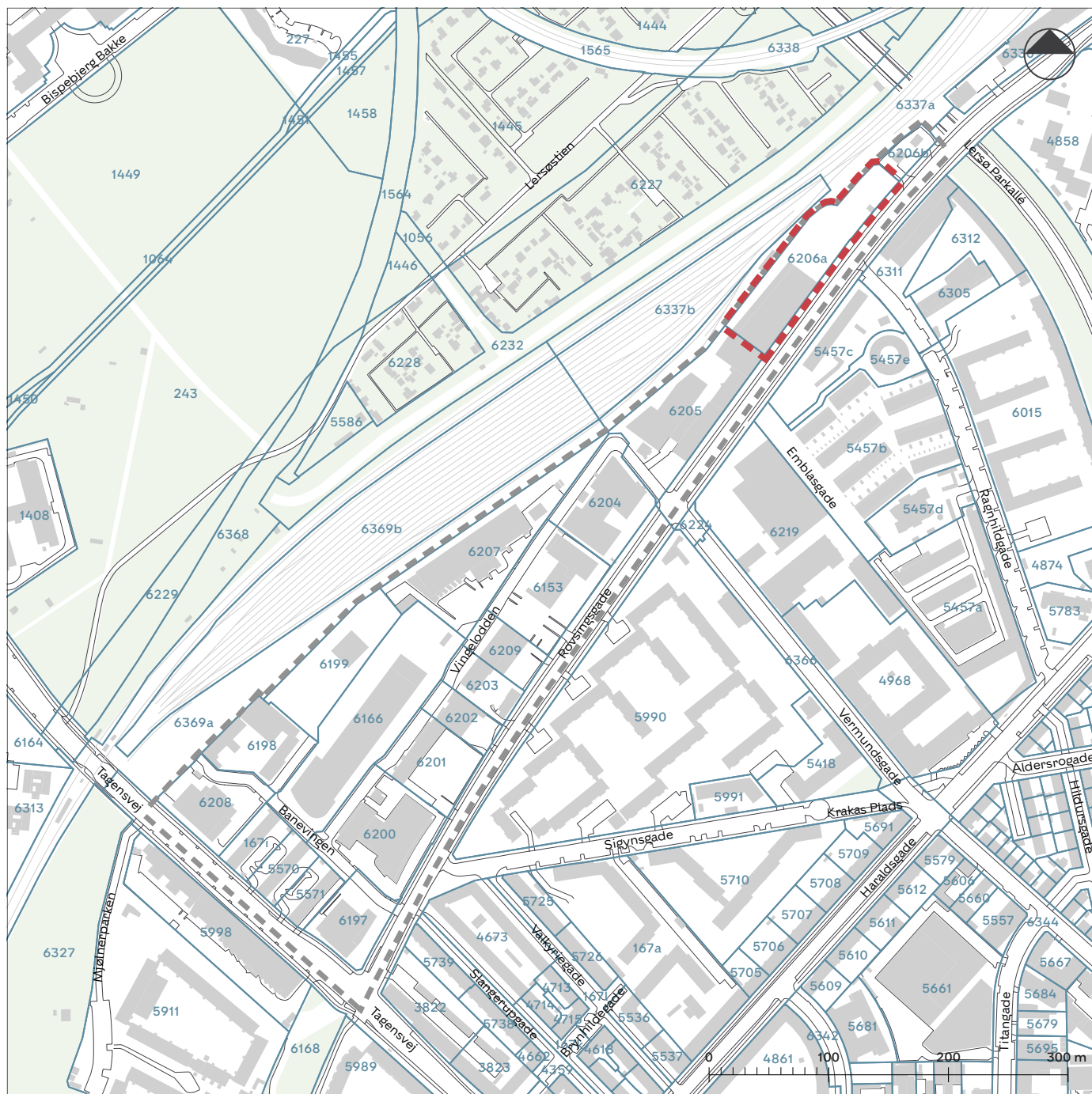
*På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer.*

*Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.*

*Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang. Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.*

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

# Tegning 1 · Områdeafgrænsning



--- Områdeafgrænsning

--- Lokalplan 276 Rovsingsgade med tillæg 1

XX Matrikel

■ Eksisterende bygning

# Hvad er en lokalplan

## Lokalplan

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

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

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

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

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

## **Mindretalsudtalelser**

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Teknik- og Miljøudvalget har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag tillæg 3 til lokalplan 276 Røvsingsgade.

Høringsperioden løber fra den [dato] til den [dato].

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget[og miljørapporten].

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

## Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk](http://www.blivhoert.kk.dk) har du mulighed for at se forslaget og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den [dato]**