



# Provstevej

## Lokalplan nr. 261 med tillæg nr. 1

Borgerrepræsentationen har den 26. januar 2012 vedtaget tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 261 "Provstevej".

Lokalplanen er bekendtgjort den 8. februar 2012

# Indhold

<b>Lokalplan nr. 261.....</b>	<b>3</b>	<b>Tilladelser efter anden lovgivning.....</b>	<b>25</b>
<b>Redegørelse for tillæg til lokalplanen.....</b>	<b>14</b>	Affald .....	25
Lokalplantillæggets baggrund og formål.....	14	Jord- og grundvandsforurening.....	25
Lokalplanområdet og kvarteret .....	15	Museumsloven .....	25
Byggeønsker .....	16	<b>Tillæg 1 til lokalplan nr. 261.....</b>	<b>26</b>
Planmæssig og byarkitektonisk vurdering .....	17	§ 1. Formål .....	26
Principper for indretning af gårdhave og forplads.....	18	§ 2. Område .....	26
Principper for indretning af udearealer .....	19	§ 3. Anvendelse.....	26
Lokalplanens indhold.....	20	§ 4. Vej-, og stiforhold .....	27
Miljøforhold.....	20	§ 5. Bebyggelsens omfang og placering .....	27
<i>VVM, vurdering af virkninger på miljøet .....</i>	<i>20</i>	§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	27
<i>MMP, lov om miljøvurdering af planer og programmer ..</i>	<i>21</i>	§ 7. Ubebyggede arealer, opholdsarealer, byrum og parkering .....	28
<i>Miljømæssige gener fra virksomheder .....</i>	<i>21</i>	§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener .....	30
<i>Trafikstøj .....</i>	<i>21</i>	§ 9. Bæredygtighed og regnvand .....	30
Skyggediagrammer .....	22	§ 10. Retsvirkninger .....	30
<b>Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning .....</b>	<b>23</b>	§ 11. Delvis ophævelse af lokalplan nr. 261.....	30
Kommuneplan 2011.....	23	Kommentarer af generel karakter .....	31
Detailhandel .....	23	Tegning nr. 1. Lokalplanområde, bebyggelsesplan, vejforhold, mv. ....	32
Boligpolitik .....	23	Tegning nr. 2. Principper for indretning af udearealer ...	33
Varmeplanlægning.....	23		
Bydelsplan.....	23		
Lokalplaner i kvarteret .....	24		
Miljø i byggeri og anlæg.....	24		
Regnvand .....	24		

Forside: Visualisering af projektet set fra Frederiksborgvej.

# Københavns Kommune

## Lokalplan nr. 261

Lokalplan for et område begrænset af Frederiksborgvej, Glasvej, Frederikssundsvej, Tomsgårdsvej og Birkedommervej.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994) fastlægges herved følgende bestemmelser for området.

### § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er

- at* det tidligere industriområde omkring Rentemestervej/Provstevej kan udvikles til et tidsvarende bykvarter med et boligområde mod Frederikssundsvej, et erhvervsområde mod Tomsgårdsvej og et blandet bolig- og erhvervsområde omkring Provstevej.
- at* bolig- og erhvervsområdet omkring Provstevej kan bevare og udbygge sin nuværende karakter med blanding af boliger og erhverv, afvekslende bygningsformer og en bebyggelsesmæssig skala af købstadsniveau,
- at* der i erhvervsområdet mod Tomsgårdsvej sikres udviklingsmulighed for serviceprægede erhverv og ikke-forurenende industri,
- at* Provstevej udvikles til en boliggade, hvor der på længere sigt kan etableres forbindelse for fodgængere og cyklister mellem Provstevej og Landfogedvej, som forbindelse mellem boligområderne nord for Birkedommervej og byfunktionerne på centerstrøget Frederikssundsvej,
- at* boligområdet mellem Frederikssundsvej og Theklavej/Møntmestervej kan færdiggøres som karrébebyggelse med en bebyggelsesmæssig karakter, der svarer til karrébebyggelsen langs den syd for liggende strækning af Frederikssundsvej,
- at* sikre bevaringsværdig bebyggelse,
- at* aflyse forældede industriservitutter samt lokalplan nr. 79.

### § 2. Område

*Stk. 1.* Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 27.115 og omfatter ejendommene matr.nr.ne 5aa, 5ak, 5ao, 5ar, 5as, 5i, 5k, 5v, 5æ, 6ac, 6ba, 6bd, 6be, 6bf, 6fk, 6fl, 6fz, 6gq, 6gy, 6gz, 6gæ, 6gø, 6ha, 6ho, 6hq, 6hr, 6hs, 6ht, 6hu, 6hv, 6hx, 6hy, 6hz, 6hø, 6ia, 6ic, 6id, 6ie, 6if, 6ig, 6ik, 6im, 6iz, 6kf, 6kg, 6kh, 6ki, 6ko, 6kp, 6kq, 6kx, 6la, 6ld, 6li, 6m, 6n, 6p, 6q, 6r, 7g, 7o, 7p, 98, 122, 126, 127, 132, 133, 166, 179, 196, 233, 265, 267, 299, 306, 330, 331, 343, 344, 347, 355, 365, 373, 378, 477, 478, 487, 489, 495, 496, 497, 499, 500, 523, 530, 554, 596, 598, 609, 621, 639, 673, 791, 793, 857, 966, 1011, 1021, 1022, 1028, 1042, 1043, 1044, 1061, 1074, 1075, 1082, 1131, 1134, 1163, 1184, 1185, 1203, 1204, 1302, 1407, 1415, 1421, 1428, 1429, 1431 og 1433 Utterslev, København, samt vejarealer, matr.nr.ne 5a, 5ah, 5e, 5g, 5h, 6bl, 6c, 6cl, 6d, 6f, 6fæ, 6iu, 6t, 281, 282, 283, 284, 285, 504, 517, 586, *ibid.*, samt alle parceller, der efter den 1. marts 1995 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

*Stk. 2.* Lokalplanområdet opdeles i underområderne I, II, III og IV som vist på tegning nr. 27.115.

### § 3. Anvendelse

*Stk. 1. For område I gælder:*

- a) Området fastlægges til boliger og serviceerhverv, som administration, liberale erhverv og undervisning, samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området og som højst medfører ubetydelig forurening.  
Endvidere kan der efter Magistratens nærmere godkendelse indrettes kollektive anlæg og

institutioner, samt andre sociale, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv og boliger.

- b) Randbebyggelse mod Provstevej skal anvendes til boliger, idet der i bebyggelsens stueetage foruden boliger kan indrettes mindre butikker og serviceerhverv forenelige med boliganvendelsen.
- c) Der må kun indrettes boliger, såfremt der ikke er miljømæssige gener fra ejendomme i området.
- d) Uanset pkt. b) kan Magistraten i særlige tilfælde, hvor der er miljømæssige gener fra ejendomme i området tillade, at randbebyggelse mod Provstevej anvendes til serviceerhverv, kollektive anlæg og institutioner samt håndværk og andre virksomheder, der er forenelige med boliganvendelsen.
- e) Erhverv, institutioner og lignende vil ikke kunne tillades indrettet over etager med beboelse.
- f) Nyt lejlighedsbyggeri skal indrettes overvejende med familieboliger.  
I forbindelse med ombygninger af eksisterende boligbebyggelse, efter beslutning truffet i henhold til lov om byfornyelse og boligforbedring, kan Magistraten stille krav om, at lejligheder sammenlægges til familieboliger.

#### *Stk. 2. For område II gælder:*

- a) Området fastlægges til erhvervsformål. Der må opføres eller indrettes bebyggelse til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, undervisning, samt lettere industri-, værksteds-, håndværks-, lager og engrosvirksomhed, der efter Magistratens skøn naturligt kan indpasses i området og som højst medfører ubetydelig forurening. Der må endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til salg af udvalgsvarer med tilknytning til virksomhederne.
- b) Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål, der er forenelige med områdets anvendelse.

#### *Stk. 3. For område III gælder:*

- a) Området fastlægges til boligformål. Herudover kan der efter Magistratens nærmere godkendelse indrettes kollektive anlæg og insti-

tutioner samt andre sociale, kulturelle eller miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til boliger.

- b) Anvendelsen af bebyggelsens stueetage på en strækning af Frederikssundsvej, mellem Glasvej og Provstevej, er fastlagt til publikumsorienterede serviceerhverv i lokalplan nr. 165, bekendtgjort den 22. juni 1990.
- c) I bebyggelsens stueetage mod Provstevej, Frederikssundsvej - på en strækning vest for Provstevej - og Tomsgårdsvej, samt på 1. sal mod Frederikssundsvej må der foruden boliger indrettes butikker og serviceerhverv forenelige med boliganvendelsen.
- d) Erhverv, institutioner og lignende vil ikke kunne tillades indrettet over etager med beboelse.
- e) Nyt lejlighedsbyggeri skal indrettes overvejende med familieboliger.  
I forbindelse med ombygninger af eksisterende boligbebyggelse efter beslutning truffet i henhold til lov om byfornyelse og boligforbedring kan Magistraten stille krav om, at lejligheder sammenlægges til familieboliger.

#### *Stk. 4. For område IV gælder:*

- a) Ejendommene matr.nr. 1021, 1022, 1061, 1074 og 1075 Utterslev, København, fastlægges til boliger. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger. I bebyggelsens stueetage mod Frederiksborgvej må der foruden boliger indrettes butikker og serviceerhverv forenelige med boliganvendelsen.
- b) Ejendommen matr.nr. 1415 Utterslev, København, fastlægges til offentlige formål samt private institutioner m.v. af almen karakter, såsom skoler og andre uddannelsesformål, sportsanlæg, hospitaler og andre sundhedsmæssige formål, miljømæssige servicefunktioner, kulturelle formål, ældreboliger samt administration.
- c) Ejendommen matr.nr. 196 Utterslev, København, fastlægges til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter. Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening.

#### § 4. Vejforhold og byggelinier

*Stk. 1. For Birkedommervej, Bispevej, Dortheavej, Glasvej, Houmanns Allé, Landfogedvej, Thoravej og Tomsgårdsvej gælder:*

Eksisterende vejlinier opretholdes.

*Stk. 2. For Frederiksborgvej og Frederikssundsvej gælder:*

Eksisterende vejlinier/vejudlægslinier, som vist på tegning nr. 27.116, opretholdes.

*Stk. 3. For Peter Ipsens Allé gælder:*

- a) Eksisterende vejlinier opretholdes.
- b) Der fastlægges bebyggelsesregulerende byggelinier i en afstand af 9,415 m fra midtlinie, som vist på tegning nr. 27.117.

*Stk. 4. For Provstevej gælder:*

- a) For strækningen mellem Frederikssundsvej og Theklavej gælder:
  - På matr.nr. 6bd Utterslev, København, oprettholdes/fastlægges ny vejlinie i en afstand af 14,0 m fra modstående vejlinie. Øvrige vejlinier opretholdes.
  - Der fastlægges bebyggelsesregulerende byggelinie på den nord-vestlige side i en afstand af 9,415 m fra midtlinie, som vist på tegning nr. 27.117.
- b) For strækningen mellem Theklavej og Thoravej gælder:
  - Der fastlægges ny vejlinie på matr.nr. ne 6hs og 6gz ibid. i en afstand på 6,275 m fra midtlinie. Øvrige vejlinier opretholdes.
  - Der fastlægges bebyggelsesregulerende byggelinier i en afstand af 9,415 m fra midtlinien på den nord-vestlige side og i en afstand af 6,275 m fra midtlinien på den syd-østlige side, som vist på tegning nr. 27.117.
- c) For strækningen mellem Thoravej og Rentemestervej gælder:
  - På matr.nr. 6hv ibid. fastlægges ny vejlinie i en afstand af 6,275 m fra midtlinie. Øvrige vejlinier opretholdes.
  - Der fastlægges bebyggelsesregulerende byggelinier i en afstand af 9,415 m fra midtlinien på den nord-vestlige side og 6,275 m fra midtlinien på den syd-østlige side, som vist på tegning nr. 27.117.

d) For strækningen mellem Rentemestervej og Bispevej gælder:

- Eksisterende vejlinier opretholdes.

*Stk. 5. For Rentemestervej og Theklavej gælder:*

- a) Eksisterende vejlinier opretholdes.
- b) Der fastlægges bebyggelsesregulerende byggelinier i en afstand af 9,415 m fra midtlinie, som vist på tegning nr. 27.117.

*Stk. 6. De på tegning nr. 27.116 med priksignatur viste vejudlæg kan ophæves, når betingelserne herfor i hvert enkelt tilfælde er opfyldt.*

*Stk. 7. Der fastlægges ca. 5 m hjørneafskæringer mod Tomsgårdsvej og ca. 3 m hjørneafskæringer mod de øvrige veje.*

*Stk. 8.*

- a) Der forudsættes fastlagt en stiforbindelse mellem Provstevej og Landfogedvej i en bredde af mindst 6 m og med placering i princippet som vist på tegning nr. 27.116. Udformningen skal med hensyn til belægning, belysning m.v. ske efter Magistratens nærmere anvisning.
- b) Der fastlægges bebyggelsesregulerende byggelinier i en forlængelse af Landfogedvej med en afstand på 9,415 m fra en linie mellem Landfogedvejs og Provstevejs vejmidte, som vist på tegning nr. 27.117.

*Stk. 9. Eksisterende allébeplantning langs Bispevej, Dortheavej, Peter Ipsens Allé og Rentemestervej skal bevares i videst muligt omfang.*

Ved eventuelle vejarbejder, der kræver fældning af beplantningen, skal allébeplantningen retableres, når arbejdet er afsluttet. Magistraten kan forlange, at allébeplantningen suppleres og fortsættes langs ovennævnte veje i forbindelse med nybyggeri langs vejene.

#### § 5. Bebyggelsens omfang og placering

*Stk. 1. Indenfor område I, II og IV må bebyggelsesprocenten ikke overstige 110. Indenfor område III må bebyggelsesprocenten ikke over-*

stige 150. Væsentlig nybebyggelse indenfor område IV må kun finde sted efter tilvejebringelse af supplerende lokalplan.

*Stk. 2.* Bebyggelse skal opføres med facade i de fastlagte vejlinier eller bebyggelsesregulerende byggelinier, i overensstemmelse med det på tegning nr. 27.117 viste bebyggelsesprincip.

Bebyggelse skal opføres som sluttet randbebyggelse - vist med mørk priksignatur, eller som overvejende randbebyggelse - vist med lys priksignatur.

*Stk. 3.* Bebyggelse skal opføres med et etageantal i overensstemmelse med det på tegning nr. 27.117 viste. Højden af en eventuel trempel må ikke overstige ca. 1 m.

*Stk. 4.* Uanset stk. 2 kan der opføres mindre bygninger såsom skure, legehuse, udhuse og lignende. Herudover kan der, efter Magistratens nærmere godkendelse, opføres bygninger i karreernes indre i 1 etage til institutionsformål, fælleshus, garage- og lagerformål m.v. samt byøkologiske foranstaltninger.

*Stk. 5.* Den på tegning nr. 27.115 viste bevarelsesværdige bebyggelse må ikke ombygges eller nedrives uden Magistratens særlige tilladelse.

*Stk. 6.* Bebyggelse skal i øvrigt placeres og udformes under hensyntagen til den eksisterende bebyggelse og omgivelserne i øvrigt, så der opnås en tilfredsstillende arkitektonisk fremtræden i bybilledet og tilfredsstillende lysforhold i opholds- og arbejdsrum.

*Stk. 7.* Uanset stk.erne 1 og 3 kan Magistraten tillade at den maksimale bebyggelsesprocent og det maksimale etageantal overskrides:

- med den del, der medgår til bygningsdele, såsom tårne, kupler, skulpturelt udformede bygningsdele i øvrigt samt glasover-/inddækninger og lignende, der er begrundet i særlige arkitektoniske, byøkologiske, rekreative eller funktionsmæssige hensyn og når friarealforholdene ikke derved forringes på utilfredsstillende måde,

- ved indretning af beboelse i eksisterende tagetager i randbebyggelsen.

## **§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden**

*Stk. 1.* Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal efter Magistratens skøn være samstemmende med omgivelserne og området karakter, og eksisterende bebyggelse må i nævnte henseende ikke ændres uden Magistratens tilladelse.

*Stk. 2.* Mod gade skal bebyggelse inddeles i facadeenheder, således at der opnås en varieret facaderække. I område I må facadeenheder ikke overstige ca. 25 m. I område II, III og IV må facadeenheder ikke overstige ca. 40 m.

*Stk. 3.* Udnyttede tagetager skal mod gade udformes med kviste.

*Stk. 4.* Permanent fritstående gavle skal udformes med karakter af facader.

*Stk. 5.* Boliger skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner.

*Stk. 6.* Opgange i boligbebyggelser skal forsynes med adgang i begge facader.

*Stk. 7.* Konstruktioner og installationer i forbindelse med byøkologiske foranstaltninger skal udformes som integrerede dele af bebyggelsens arkitektur.

*Stk. 8.* Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted uden Magistratens tilladelse.

*Stk. 9.* Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Magistratens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg - hvis placering og udformning skal godkendes af Magistraten - eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg.

*Stk. 10.* Foruden stk.erne 1-9 gælder, for en strækning af Frederiksbundvej, mellem Glasvej og Provstevej, bestemmelser om bebyggelsens

facade fastlagt i lokalplan nr. 165, bekendtgjort den 22. juni 1990.

### **§ 7. Foranstaltninger mod forureningsgener \*)**

*Stk. 1.* Bebyggelse og primære opholdsarealer skal efter Magistratens nærmere godkendelse - i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav - placeres, jf. dog § 5, stk. 2, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang beskyttes mod støj og anden forurening fra vej og fra virksomheder indenfor og udenfor området. Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende må ikke overstige 35 dB(A). \*\*)

*Stk. 2.* I forbindelse med ombygning af eksisterende boligbebyggelse, efter beslutning truffet i henhold til lov om byfornyelse og boligforbedring, kan Magistraten stille krav om, at eksisterende boligbebyggelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav isoleres mod støj.

### **§ 8. Kollektiv varmforsyning**

Bebyggelse må ikke uden Magistratens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Magistratens anvisninger.

### **§ 9. Ubebyggede arealer**

*Stk. 1.* Friarealet (ekskl. arealer til parkering, tilkørselsareal og institutioner) skal være af følgende størrelsesorden:

\*) Opmærksomheden skal henledes på, at dele af lokalplanområdet er tidligere erhvervsgrunde, hvor man har erfaring for, at forurening af undergrunden kan have fundet sted. I henhold til § 19 i lov nr. 420 af 13. juni 1990 om affaldsdepoter skal enhver ejer eller bruger af en ejendom, der på denne opdager et affaldsdepot eller en forurening af jorden, underrette kommunalbestyrelsen (Miljøkontrollen) herom. I henhold til samme lovs § 20 skal arbejdet standses, såfremt der under et bygge- eller jordarbejde konstateres et affaldsdepot eller en forurening af jorden, og arbejdet kan først genoptages, når området frigives af kommunen (bekendtgørelse nr. 582 af 13. august 1990). Forpligtigelsen til at standse et bygge- og jordarbejde påhviler ejeren af den pågældende ejendom og den, som er ansvarlig for det pågældende arbejde.

\*\*) Jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 om trafikstøj i boligområder.

For område I og IV: 60 pct. af boligetagearealet plus 15 pct. af erhvervsetagearealet.

For område II: 15 pct. af erhvervsetagearealet.

For område III: 40 pct. af boligetagearealet plus 10 pct. af erhvervsetagearealet.

Friarealer skal anlægges med opholdsarealer, efter Magistratens nærmere godkendelse.

*Stk. 2.* Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

Parkering kan indrettes på terræn, i underjordisk anlæg eller eventuelt andetsteds i kvarteret efter Magistratens nærmere bestemmelse.

*Stk. 3.* Friarealer og parkeringsanlæg skal efter Magistratens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

*Stk. 4.* Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne.

*Stk. 5.* Træer skal bevares i videst muligt omfang.

*Stk. 6.* Arealer mellem vej- og facadelinie kan forlanges anlagt med beplantning eller mindre opholdsarealer efter Magistratens nærmere godkendelse.

### **§ 10. Ledningsforhold**

Der forudsættes tinglyst fornødne deklarerationer vedrørende sikring m.v. af ledninger i forbindelse med nedlæggelse af de i § 4 nævnte vejarealer.

## **§ 11. Tilladelse i henhold til anden lovgivning**

Uanset foranstående må der ikke opføres bebyggelse på eller foretages ændringer i anvendelsen af ejendommene matr.nr.ne 5i, 5k, 98, 196, 331, 791 (del) og 1011 (del) Utterslev, København, der er registreret som affaldsdepot, medmindre depotet frigives af kommunen (bekendtgørelse nr. 582 af 13. august 1990) eller udgår af registeret over affaldsdepoter, jf. §§ 17 og 18 i lov nr. 420 af 13. juni 1990 om affaldsdepoter.

## **§ 12. Matrikulære forhold**

Efterhånden som forholdene gør det påkrævet, må der, i overensstemmelse med lovgivningens regler, foretages sådanne omlægninger af ejendomsgrænser og andre foranstaltninger, som efter Magistratens skøn må anses for nødvendige til gennemførelse af den fastlagte bebyggelse.

## **§ 13. Retsvirkninger**

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, jf. dog lokalplanens § 15.

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

## **§ 14. Påtaleret**

Københavns Magistrat har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

## **§ 15. Dispensationer**

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.

Dispensationer meddeles af Den Samlede Magistrat.

## **§ 16. Servitútbortfald**

Lokalplan nr. 79, bekendtgjort den 21. juni 1985 og tinglyst den 31. oktober 1985, ophæves.

Deklaration om anvendelse og bebyggelse, lyst den 9. august 1933, samt bestemmelser om bebyggelse i skødeservitut, oprindeligt lyst på ejendommen matr.nr. 298 Utterslev, København, den 28. juni 1915, på ejendommen matr.nr. 5k Utterslev, København, ophæves.

Deklaration om anvendelse og bebyggelse, lyst den 10. oktober 1944 på ejendommen matr.nr. 6ha *ibid.*, ophæves.

Deklaration om anvendelse og bebyggelse, lyst den 15. september 1966 på ejendommen matr.nr. 6hv *ibid.*, ophæves.

Deklaration om anvendelse og bebyggelse, lyst den 20. april 1945 på ejendommen matr.nr. 6id *ibid.*, ophæves.

Bestemmelser om anvendelse og bebyggelse i skødeservitut, oprindeligt lyst på ejendommen matr.nr. 585 *ibid.*, den 19. maj 1919; bestemmelser om bebyggelse i skødeservitut, oprindeligt lyst på ejendommen matr.nr. 1223 *ibid.*, den 1. december 1938; bestemmelser om anvendelse og bebyggelse i deklARATION, lyst den 4. juli 1936, samt bestemmelser om anvendelse og bebyggelse i deklARATION, oprindeligt lyst på ejendommen matr.nr. 235 den 9. december 1935 på ejendommen matr.nr. 98 *ibid.*, ophæves.

Bestemmelser om anvendelse og bebyggelse i deklARATION, lyst den 28. januar 1935 på ejendommen matr.nr. 127 *ibid.*, ophæves.

Deklaration om anvendelse og bebyggelse, lyst den 20. november 1948 samt deklARATION om anvendelse og bebyggelse, lyst den 17. april 1937 på ejendommen matr.nr. 133 *ibid.*, ophæves.

Deklaration om anvendelse og bebyggelse, lyst den 22. februar 1935 på ejendommen matr.nr. 306 *ibid.*, ophæves.

Bestemmelser om anvendelse og bebyggelse i deklARATION, lyst den 4. juli 1936 på ejendommen matr.nr. 347 *ibid.*, ophæves.



Deklaration om anvendelse og bebyggelse, lyst den 29. november 1934 på ejendommen matr.nr. 355 *ibid.*, ophæves.

Bestemmelser om anvendelse i deklARATION, lyst den 9. april 1934 på ejendommen matr.nr. 373 *ibid.*, ophæves.

Deklaration om anvendelse og bebyggelse, lyst den 10. januar 1940 på ejendommen matr.nr. 378 *ibid.*, ophæves.

Bestemmelser om bebyggelse i skødeservitut, oprindeligt lyst på ejendommene matr.nr. 370, 371 og 1125 *ibid.*, den 29. oktober 1936, samt bestemmelser om anvendelse og bebyggelse i deklARATION, lyst den 4. juli 1936 på ejendommen matr.nr. 487, *ibid.*, ophæves.

Bestemmelser om anvendelse og bebyggelse i deklARATION, lyst den 24. april 1937 på ejendommen matr.nr. 489 *ibid.*, ophæves.

Bestemmelser om anvendelse og bebyggelse i deklARATION, lyst den 20. marts 1941 på ejendommen matr.nr. 495 *ibid.*, ophæves.

Bestemmelser om anvendelse og bebyggelse i deklARATION, lyst den 12. juli 1935 på ejendommen matr.nr. 496 *ibid.*, ophæves.

Deklaration om anvendelse og bebyggelse, lyst den 21. august 1946 på ejendommen matr.nr. 497 *ibid.*, ophæves.

Bestemmelser om anvendelse og bebyggelse i deklARATION, lyst den 27. september 1933 på ejendommen matr.nr. 499 *ibid.*, ophæves.

Deklaration om anvendelse og bebyggelse, lyst den 5. februar 1973 på ejendommen matr.nr. 500 *ibid.*, ophæves.

Deklaration om anvendelse og bebyggelse, lyst den 1. juni 1962 på ejendommen matr.nr. 523 *ibid.*, ophæves.

Bestemmelser om bebyggelse i skødeservitut, lyst den 10. juli 1937, samt bestemmelser om anvendelse og bebyggelse i deklARATION, lyst den 12. juni 1935 på ejendommen matr.nr. 554 *ibid.*, ophæves.

Deklaration om anvendelse og bebyggelse, lyst den 2. november 1965 på ejendommen matr.nr. 639 *ibid.*, ophæves.

Deklaration om anvendelse og bebyggelse lyst den 30. december 1954 på ejendommen matr.nr. 673 *ibid.*, ophæves.

Bestemmelser om anvendelse og bebyggelse i skødeservitut, oprindeligt lyst den 1. marts 1915 på

ejendommen matr.nr. 293 *ibid.*; deklARATION om anvendelse, lyst den 19. september 1933, samt deklARATION om bebyggelse, lyst den 22. september 1934 på ejendommen matr.nr. 793 *ibid.*, ophæves.

Bestemmelser om anvendelse og bebyggelse i deklARATION, lyst den 4. juli 1936 på ejendommen matr.nr. 857 *ibid.*, ophæves.

Bestemmelser om anvendelse og bebyggelse, i deklARATION, lyst den 11. december 1937 på ejendommen matr.nr. 966 *ibid.*, ophæves.

Deklaration om anvendelse og bebyggelse, lyst den 1. april 1935 på ejendommen matr.nr. 1028 *ibid.*, ophæves.

Deklaration om anvendelse og bebyggelse, lyst den 30. juni 1948 på ejendommen matr.nr. 1042 *ibid.*, ophæves.

Bestemmelser om anvendelse og bebyggelse i skødeservitut, lyst den 1. april 1934 på ejendommen matr.nr. 1082 *ibid.*, ophæves.

Bestemmelser om anvendelse og bebyggelse i skødeservitut, lyst den 12. juni 1935 samt bestemmelser om anvendelse og bebyggelse i deklARATION, lyst den 12. juni 1935 på ejendommen matr.nr. 1131 *ibid.*, ophæves.

Bestemmelser om anvendelse og bebyggelse i skødeservitut, lyst den 21. november 1936 på ejendommen matr.nr. 1184 *ibid.*, ophæves.

Bestemmelser om anvendelse og bebyggelse i skødeservitut, lyst den 31. juli 1937 på ejendommen matr.nr. 1185 *ibid.*, ophæves.

Deklaration om anvendelse og bebyggelse, lyst den 30. juni 1948 på ejendommen matr.nr. 1302 *ibid.*, ophæves.

Deklaration om anvendelse og bebyggelse, lyst den 12. februar 1917, samt bestemmelser om anvendelse og bebyggelse i deklARATION, lyst den 4. juli 1936 på ejendommen matr.nr. 1407 *ibid.*, ophæves.

Bestemmelser om anvendelse og bebyggelse i skødeservitut, oprindeligt lyst den 14. september 1914 på ejendommen matr.nr. 263 *ibid.*, på ejendommen matr.nr. 1415 *ibid.*, ophæves.

Bestemmelser om bebyggelse i skødeservitut, oprindeligt lyst den 29. oktober 1936 på ejendommen matr.nr. 371 *ibid.*, samt bestemmelser om anvendelse og bebyggelse i deklARATION, oprindeligt lyst den 4. juli 1936 på ejendommen matr.nr. 371 *ibid.*, på ejendommen matr.nr. 1428 *ibid.*, ophæves.

Bestemmelser om bebyggelse i skødeservitut, oprindeligt lyst den 29. oktober 1936 på ejendommene matr.nr.ne 370 og 371 ibid., samt bestemmelser om anvendelse og bebyggelse i deklaration, oprindeligt lyst den 4. juli 1936 på ejendommene matr.nr.ne 370 og 371 ibid., på ejendommen matr.nr. 1429 ibid., ophæves.

Bestemmelser om anvendelse og bebyggelse i deklaration, oprindeligt lyst den 31. juli 1937 på ejendommen matr.nr. 347 ibid., på ejendommen matr.nr. 1433 ibid., ophæves.

Nærværende lokalplan med indhæftede tegninger nr.ne. 27.115, 27.116 og 27.117 er vedtaget af Borgerrepræsentationen i mødet den 7. december 1995 og endeligt bekendtgjort den 23. januar 1996.

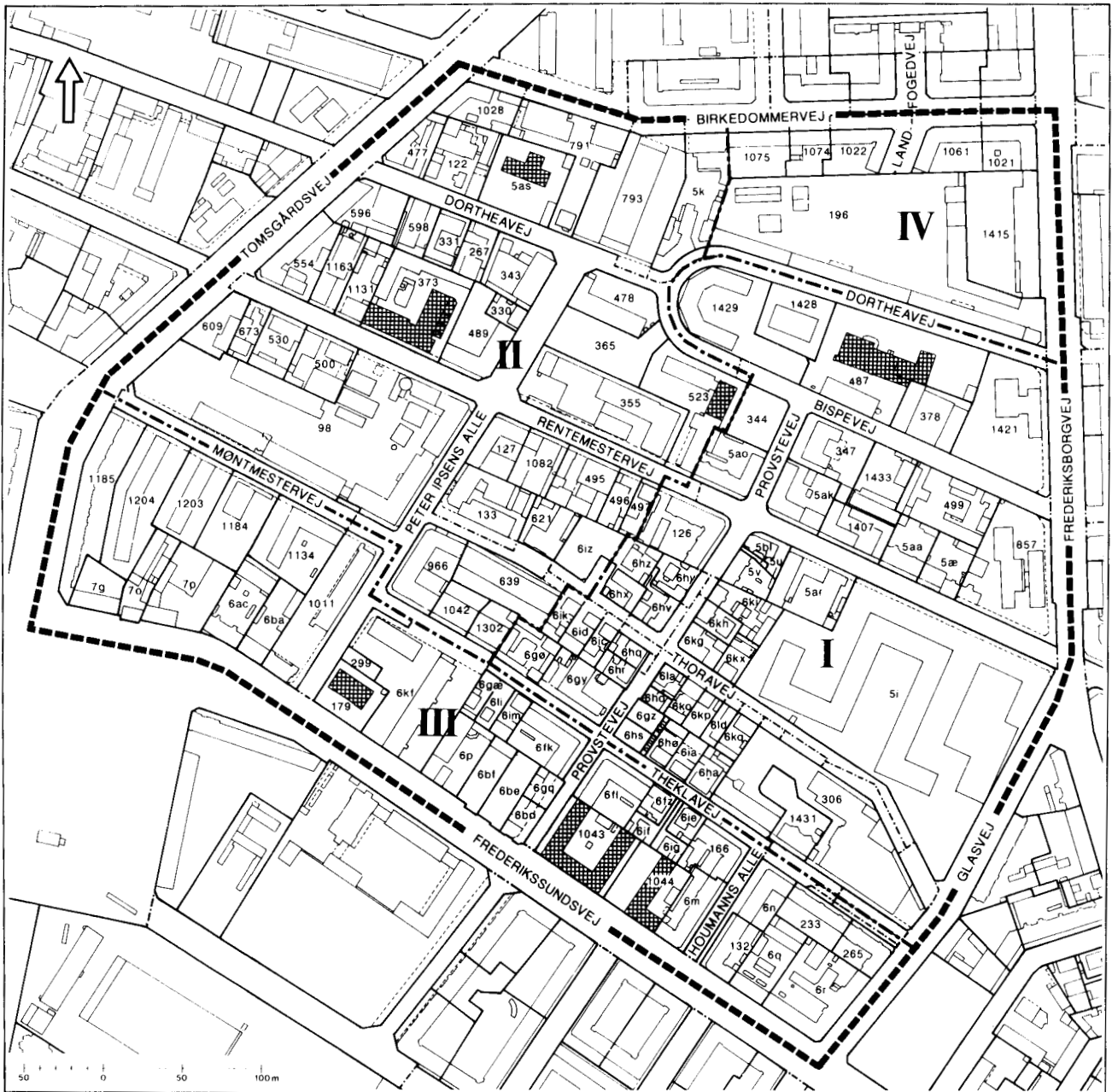
*Københavns Magistrat, Overborgmesterens Afdeling, den 31. juli 1996*

p.o.v.

**Søren Stenz**  
kontorchef

/Kim Brodersen  
fuldmægtig

**KØBENHAVNS BYRET**  
Indført den 31/7 1996  
Lyst under nr. 87852  
Esther Hougaard



**OMRÅDEINDELING M.V.**

- I** BLANDET BOLIG OG ERHVERV
- II** ERHVERV
- III** BOLIGER
- IV** BOLIGER, OFFENTLIGE FORMÅL OG TEKNISKE ANLÆG

- ▬▬▬** GRÆNSE FOR LOKALPLANOMRÅDE
- - -** GRÆNSE FOR UNDEROMRÅDER
- ▣▣▣** BEVARINGSVÆRDIG BEBYGGELSE

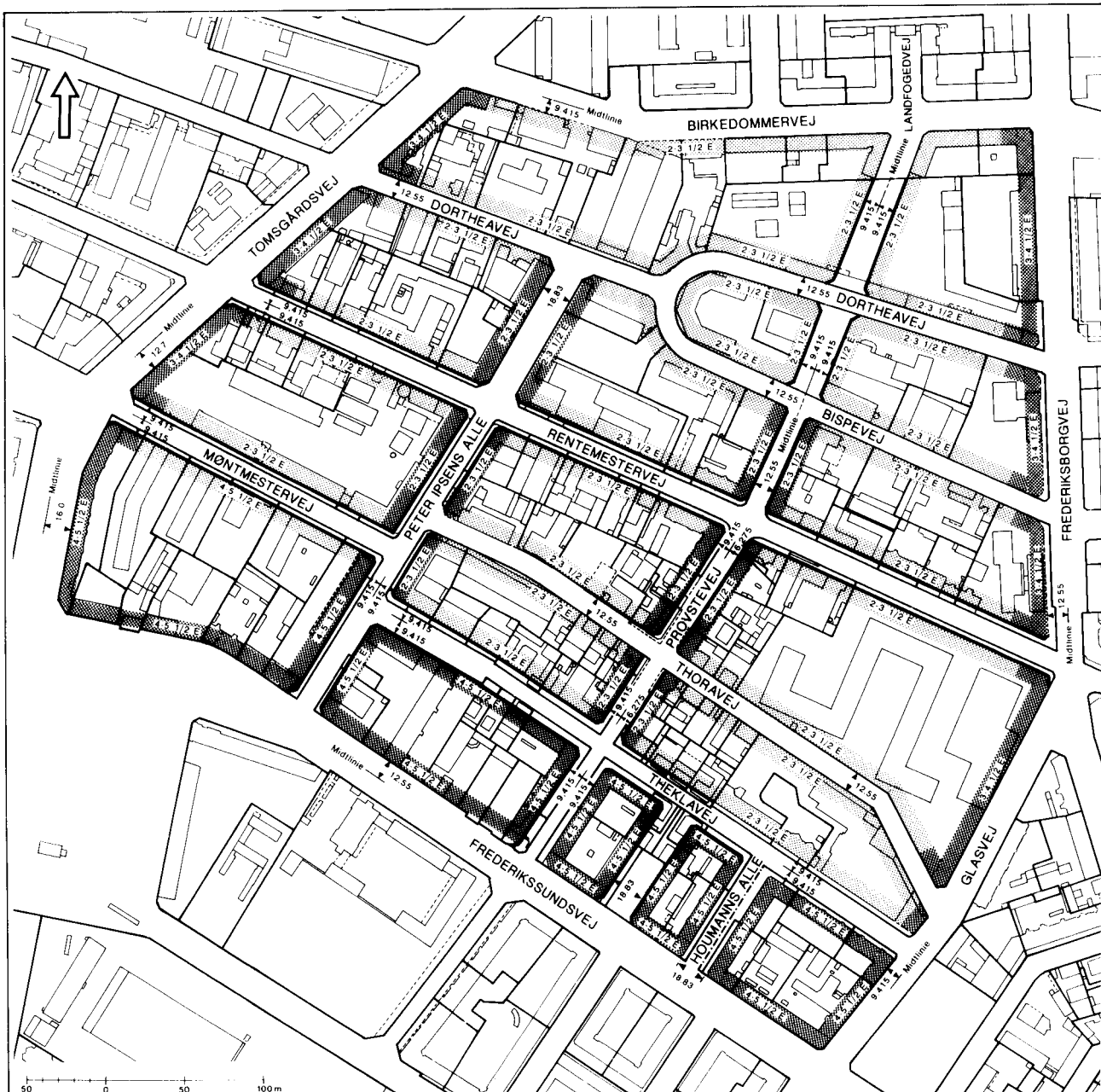
EMNE LOKALPLAN PROVSTEVEJ	MÅL 1:4000	JOURN. NR. PD 45
EJERLAV UTTERSLEV, KØBENHAVN	TEGN. DATO JAN. 1996	TEGN. NR. 27.115
OVERBORGMESTERENS AFDELING, PLAN- OG EJENDOMSDIREKTORATET KØBENHAVNS RÅDHUS, 1599 KØBENHAVN V.		



### VEJFORHOLD

- VEJAREAL, DER KAN NEDLÆGGES / VEJUDLÆG, DER KAN OPHÆVES
- NY VEJLINIE / VEJUDLÆGSLINIE DER OPRETHOLDES
- STIFORBINDELSE

EMNE LOKALPLAN PROVSTEVEJ	MÅL 1:4000	JOURN. NR. PD 45
EJERLAV UTTERSLEV, KØBENHAVN	TEGN. DATO JAN. 1996	TEGN. NR. 27.116
OVERBORGMESTERENS AFDELING, PLAN- OG EJENDOMSDIREKTORATET KØBENHAVNS RÅDHUS, 1599 KØBENHAVN V.		



### BEBYGGELSESFORHOLD

- SLUTTET RANDBEBYGGELSE
- OVERVEJENDE RANDBEBYGGELSE
- 2-3 1/2 ETAGEANTAL
- BEBYGGELSESMODULERENDE BYGGELINIE

EMNE LOKALPLAN PROVSTEVEJ	MÅL 1:4000	JOURN. NR. PD 45
EJERLAV UTTERSLEV, KØBENHAVN	TEGN. DATO JAN. 1996	TEGN. NR. 27.117
OVERBORGMESTERENS AFDELING, PLAN- OG EJENDOMSDIREKTORATET KØBENHAVNS RÅDHUS, 1599 KØBENHAVN V.		

# Redegørelse for tillæg til lokalplan



Luftfoto af planområdet og dets omgivelser. Lokalanområdet er vist med gul streg. (JW luftfoto oktober 2010).

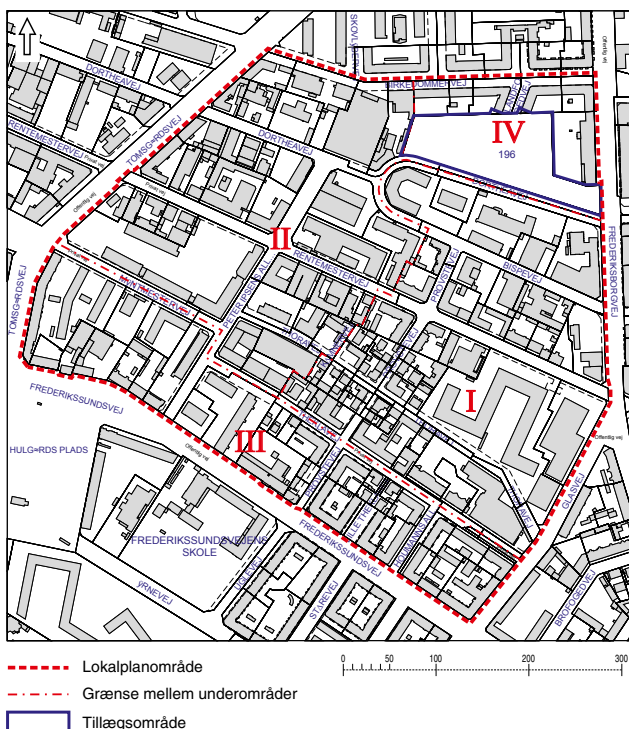
## Lokalplantillæggets baggrund og formål

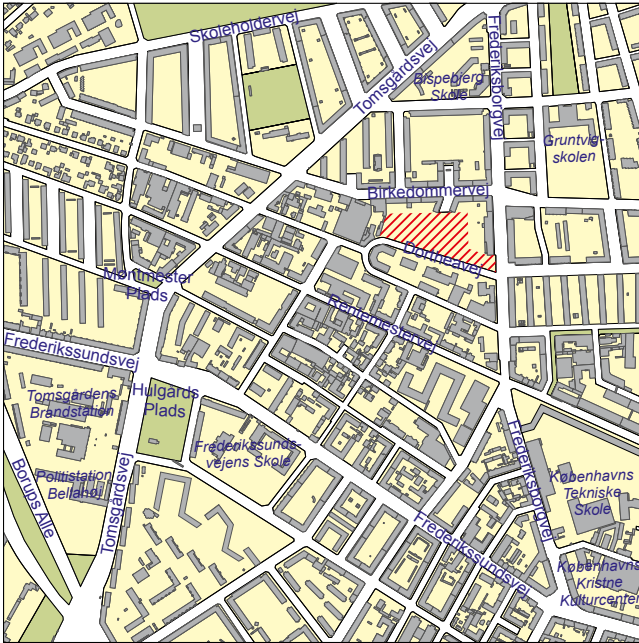
Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et projekt til en bolig- og butiksbebyggelse, som Ejendomsselskabet Frederiksborgvej 73 ApS ved Per Høpfner har udviklet på Dong Energy's tidligere oplagringsplads på ejendommen matr. nr. 196 Utterslev, København.

Området er omfattet af lokalplan nr. 261 "Provstevej", og udgør en del af lokalplanens område IV. Den aktuelle lokalplan er udformet som et tillæg til lokalplanen.

Der har tidligere på foranledning af Dong Energy været udarbejdet et forslag til lokalplantillæg for en bolig- og butiksbebyggelse på grunden. Dette planforslag besluttede Borgerrepræsentationen i møde d. 30. oktober 2008 at tilbagesende til Teknik- og Miljøudvalget med henblik på, at der blev udarbejdet et nyt planforslag, der fulgte en række beboerønsker om at omdisponere byggefeltet. Bebyggelsen skulle således fortrinsvis placeres som randbebyggelse, langs Dortheavej, sådan at der ikke ville ske sammenbygning med ejendommene ved Landfogedvej. Dong Energy ønskede efterfølgende at sætte sagen i bero. Disponeringen af det nærværende projektforslag ligger indenfor principperne i de nævnte beboerønsker for området.

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 261 "Provstevej" er det planmæssige grundlag for at opføre den nye bolig- og butiksbebyggelse. I tilknytning til boligbebyggelsen mulig-





*Planområdet og dets omgivelser. Planområdet, der er vist med rød skravering, ligger i bydelen Bispebjerg.*

res indretning af 1.200 m<sup>2</sup> butik i bebyggelsen på hjørnet af Frederiksborgvej og Dortheavej. Lokalplanen muliggør byggemuligheder på i alt ca. 10.000 m<sup>2</sup> etageareal, der kan opføres i 3 til 5 etager. Der fastlægges endvidere en offentlig stiforbindelse mellem Dortheavej og Landfogedvej.

### Lokalplanområdet og kvarteret

Området ligger i bydelen Bispebjerg. Området grænser op til boligbebyggelser langs Birkedømmervej. Mod øst grænser området op til Frederiksborgvej og et plejehjem. Dortheavej afgrænser lokalplanområdet mod syd.

Mod syd og vest ligger kvarteret omkring Rentemestervej med blandede erhvervs- og boligbebyggelser. Nord og øst for lokalplanområdet er kvarteret præget af store etageboligbebyggelser fra 1930'erne, 40'erne og 50'erne opført som stokbebyggelser og andre åbne bebyggelsesformer omkring større grønne arealer. Lokalplanområdet er placeret mellem de større boligbebyggelser og det mere blandede erhvervs- og boligområde.



*Frederiksborgvej med plejehjemmet og indkørslen til Dortheavej til venstre i billedet.*



*Lokalgaden Dortheavej med allétræer.*



*Dortheavej med det vestlige hjørne af lokalplanområdet og de to gavle der afslutter Landfogedvej i midten af billedet.*

Den aktuelle ejendom har et grundareal på ca. 12.000 m<sup>2</sup>. Alle bygninger på grunden er revet ned.

Området ligger ca. 700 m fra Bispebjerg Station og ca. 900 m fra Nørrebro Station. Der er busforbindelser via henholdsvis Frederiksborgvej og Tomsgårdsvej. Området ligger endvidere indenfor 500 m fra busforbindelser på henholdsvis Lygten, Tagensvej og Frederikssundsvej. Frederiksborgvej er fordelingsgade for gennemkørende trafik, mens Birkedømmervej er bydelsgade og Dortheavej er lokalgade. Tomsgårdsvej vest for lokalplanområdet er regional vej og udgør en del af Ring 2.

Kommuneplan 2011 fastlægger en grøn cykelrute gennem Rentemestervej.



*Den østlige del af den tomme grund der udgør lokalplanområdet set fra Landfogedvej.*

## Byggeønsker



*Situationsplan af skitseforslaget. Planforslaget omfatter ikke naboejendomme eller vejareal. Den eksisterende længdeparkering langs Dortheavej opretholdes.*



*Visualisering af skitseprojektet set fra Frederiksborgvej.*





Visualisering af skitseforslaget set fra taghaven over butik. Begrønning af gavle er vist som ide.

Arkitektfirmaet BIG har for Ejendomsselskabet Frederiksborgvej 73 ApS udviklet et skitseprojekt bestående af en bebyggelse med boliger og en dagligvarebutik på ca. 1.200 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen udføres som en randbebyggelse i 5 etager mod Dortheavej med en bue på midten, der former et lille byrum, som samtidig danner adgang til en offentlig stiforbindelse mellem Dortheavej og Landfogedvej. Byrummet mod Dortheavej tænkes udformet som en lille forplads indrettet med forskellige aktiviteter som bordtennis, skak og café. Stedet har en god placering i forhold til sol og tænkes desuden indrettet med forskellige former for beplantning og belægninger samt cykelparkering.

Bebyggelsen omkranser et større grønt gårdrum, der i princippet tænkes indrettet med forskellige grønne flader gennemskåret af stier, beplantning, aktiviteter og siddemuligheder i en vifteform, der optager terrænskit. Grunden falder knap tre meter fra vest til øst.

Mod Frederiksborgvej afsluttes bebyggelsen med et mellemrum til naboejendommen, sådan at kun butikken i én etage er sammenbygget med naboejendommen. Fra Frederiksborgvej foreslås etableret en trappeopgang til taget af butikken, hvor der er en taghave og en forbindelse til det bagvedliggende gårdrum.

Facaden er opbygget i elementer, der i facaden tegner et mønster af gennemlyste rum. Der er altaner eller tagterrasser til lejlighederne. Ud for stuelejlighederne mod



Principsnit.



Visualisering af stiforbindelsen.

gården er der private terrasser. Facaden tænkes beklædt med aluminium composite paneler evt. med forskellige farvenuancer.

Parkeringen er placeret halvt nedgravet bag ved bebyggelsen med indkørsel to steder fra Dortheavej. Parkegraven får dagslys ved større åbninger, hvor der endvidere kan placeres enkelte træer. Butikken har varelevering fra Dortheavej. Cykelparkering ved butikken indbygges i huset ud mod Dortheavej. Derudover er der placeret cykelparkering i forbindelse med forpladsen og indgangene i gården.

### Planmæssig og byarkitektonisk vurdering

Projektet har en enkel arkitektonisk hovedidé i form af en randbebyggelse langs Dortheavej i en buet form. Bebyggelsen omkranser et større sammenhængende grønt gårdrum, der sammen med de skæve terrasseformer i 5. etage og facadeelementernes "byggeklods"-lignende fremtræden vurderes at skabe mere harmoni i området, der er præget af sammensatte erhvervs- og boligbebyggelser samt etagebebyggelser med store, åbne bygningsformer omkring grønne arealer.

Forpladsen, stiforbindelsen og gårdrummet vil sammen med de tilknyttede aktiviteter, herunder café, medvirke til at generere møde mellem mennesker og åbne området op for naboer og forbipasserende.



Visualisering af facaden.

## Principper for indretning af gårdhave og forplads

Eksempler og referencer fra skitseforslaget



*Piletræ, som godt kan tåle at stå i vand, og små frugt- og kirsebærtræer udgør beplantningen.*



*Materialer og detaljer på gangstier og cykelsti skal understøtte en menneskelig skala.*



*Siddepladser arrangeres ved indgange, i solen og i skyggen f. eks. som uformelle siddemuligheder på trin og terrasser.*



*Forpladsen indrettes med beplantning, belysning, siddepladser m.v. samt aktiviteter som skak, bordtennis og café.*

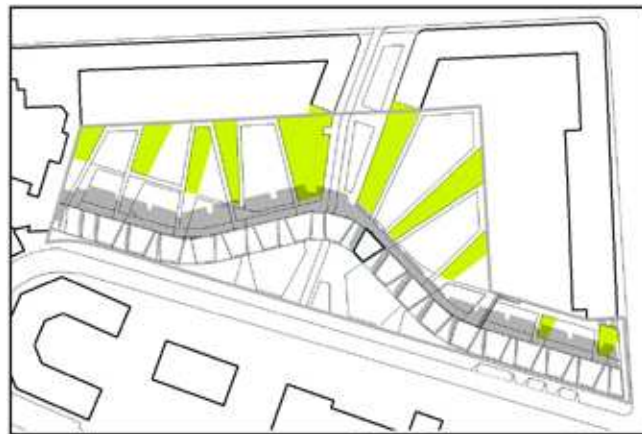


*Gårdrummet indrettes med muligheder for sport og leg, f.eks. en topografisk legeplads.*

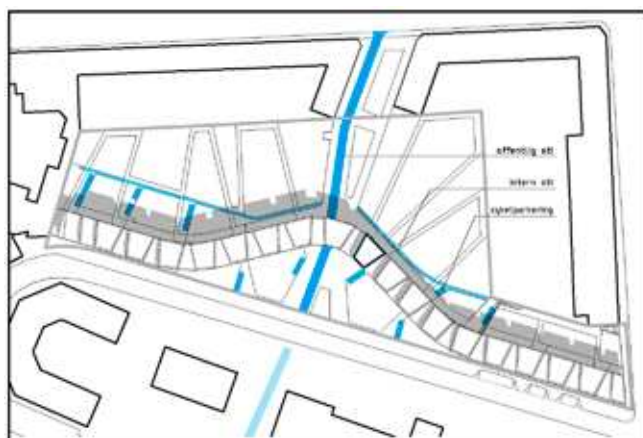
## Principper for indretning af udearealer



Princip for placering af gangstier.



Princip for placering af aktiviteter



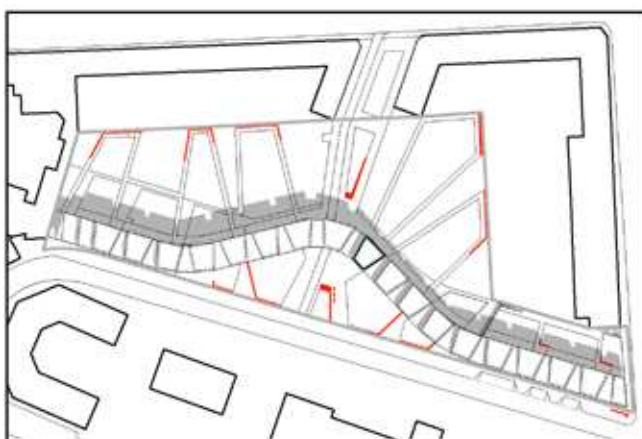
Princip for placering af cykelstier.



Princip for placering af træer.



Princip for placering af vegetation, evt. vand og private terrasser.



Princip for placering af siddemuligheder/trin.



Visualisering set fra Dortheavej.

Indretning af det grønne gårdrum i mindre rum anviser et holdbart princip for, hvordan det relativt store gårdrum kan inddeles og udnyttes til forskellige brugere og besøgende. Placeringen af sportsaktiviteter tæt på stiforbindelsen inviterer til brug for kvarterets beboere samtidig med, at der er mulighed for mere private aktiviteter i gårdrummets øvrige områder eller de private terrasser. Det er væsentligt i videreudviklingen af forplads og gårdrum at sikre gode vækstvilkår for beplantning, tryghed ved belysning mv. samt en god anvendelighed og rumdeling i gårdrummets forskellige områder.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger bebyggelsen til helårsboliger med mulighed for indretning til serviceerhverv, herunder butik, i en del af bebyggelsens stueetage. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 90. I lokalplanen er fastlagt en bebyggelsesplan og bestemmelser om etageantal og bygningsproportioner. Bebyggelsen vil kunne opføres i 3 til 5 etager, dog kan der opføres butik i 1 etage i et nærmere angivet område ved hjørnet af Frederiksborgvej og Dortheavej.

Der er desuden bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden, der sikrer, at ny bebyggelse udformes i et nutidigt arkitektonisk formsprog ud fra en overordnet hovedidé. Flade tage, der ikke er indrettet til tagterrasser, skal begrønnes.

I lokalplanen er der fastlagt bestemmelser om indretning af friarealer som opholdsarealer for beboere og

brugere. Gårdareal og forareal skal fremtræde med en grøn karakter og indrettes efter en samlet plan, så der opnås rekreative kvaliteter med bl.a. siddemuligheder, lege- og opholdsområder, beplantning og belysning m.v. Opholdsarealet omfatter bl.a. et offentligt tilgængeligt stiforløb mellem Landfogedvej og Dortheavej. Friarealet skal være af størrelsesordenen 60 % af etagearealet for boligdelen og 15 % for erhvervsdelen. Parkering, der skal placeres i konstruktion, skal være af størrelsesordenen (maksimalt) 1 plads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal for boligdelen og 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> for butiksdelen. Der skal etableres mindst 2,5 cykelparkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> boligetageareal og 3 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til butikker mv. Derudover er der fastlagt bestemmelser for cykelparkering til pladskrævende cykler og butiksansatte. Mindst halvdelen af cykelparkeringen skal etableres med overdækning, dvs. i skure eller som en integreret del af bygningen.

Bebyggelse skal udføres som lavenergibyggeri. Endvidere indgår krav om opsamling og genbrug af regnvand.

### Miljøforhold

#### VVM, vurdering af virkninger på miljøet

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. 1335 af 6. dec. 2006).

## **MPP, lov om miljøvurdering af planer og programmer**

Planforslaget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering af planen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (bek. nr. 936 af 24. september 2009), idet planen ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 og 4, eller projekter, der i størrelse og omfang, samt i forhold til lokalplanområdet nuværende udformning og karakter vurderes at få væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplantillægget skal muliggøre bolig- og erhvervsbebyggelse på i alt ca. 10.000 m<sup>2</sup> etageareal. Bebyggelsen udføres som randbebyggelse langs Dortheavej og følger sig til områdets eksisterende bolig- og erhvervsbebyggelser. Trafikken til bebyggelsen vil være af et mindre omfang, der kan håndteres på de eksisterende veje. Afgørelsen offentliggøres samtidig med lokalplanforslaget.

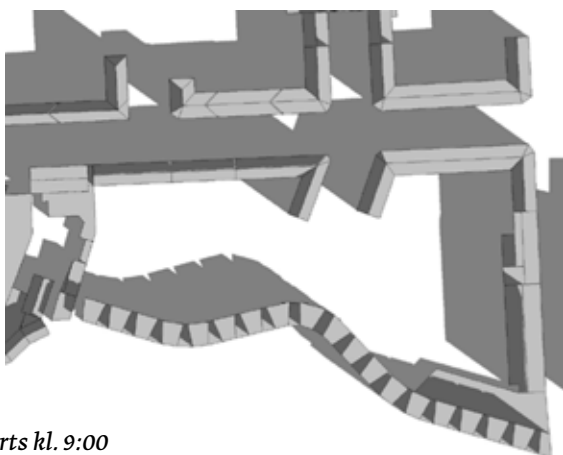
## **Miljømæssige gener fra virksomheder**

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at der ikke er virksomheder i området, som vil kunne medføre væsentlige miljømæssige gener for de kommende beboere.

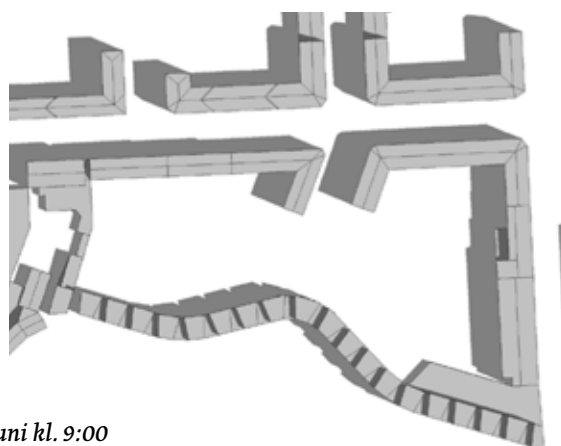
## **Trafikstøj**

Trafikstøjniveauet langs Frederiksborgvej ligger på 70-75 dB i 4 meters højde, mens det på Dortheavej på hjørnet ligger på 65-70 dB og herefter på 60-65 dB i 4 meters højde.

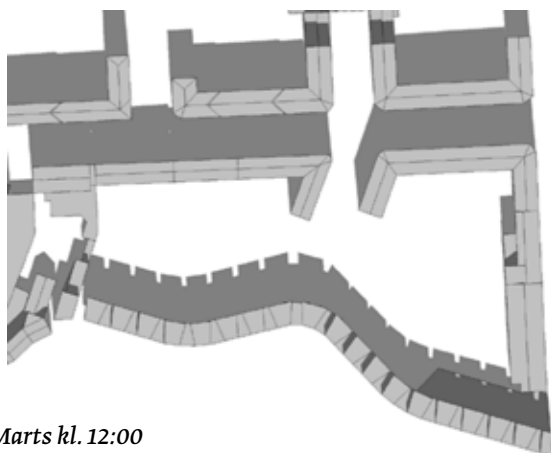
## Skyggediagrammer



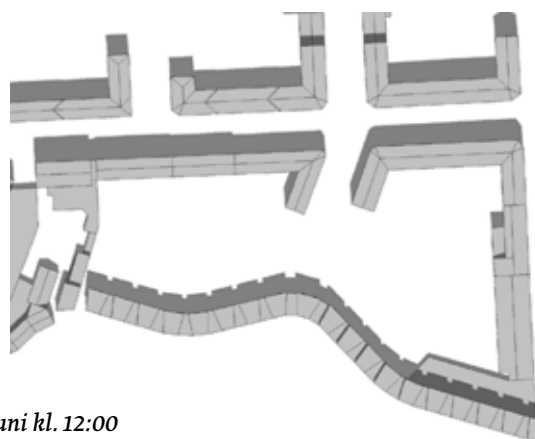
Marts kl. 9:00



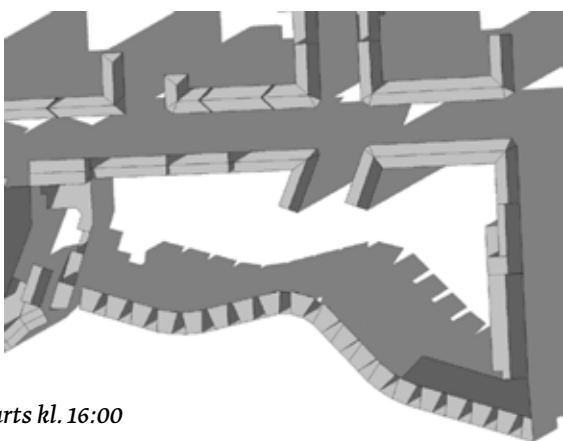
Juni kl. 9:00



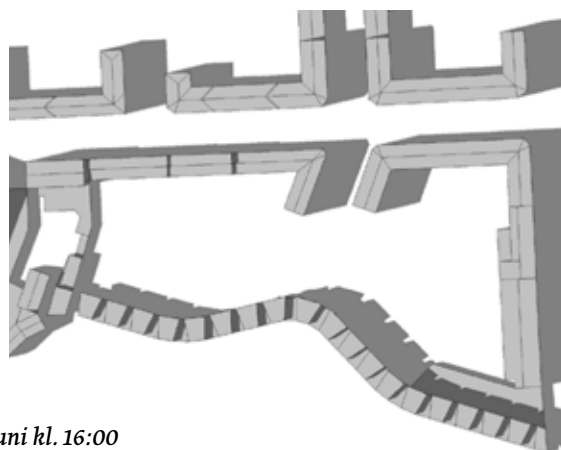
Marts kl. 12:00



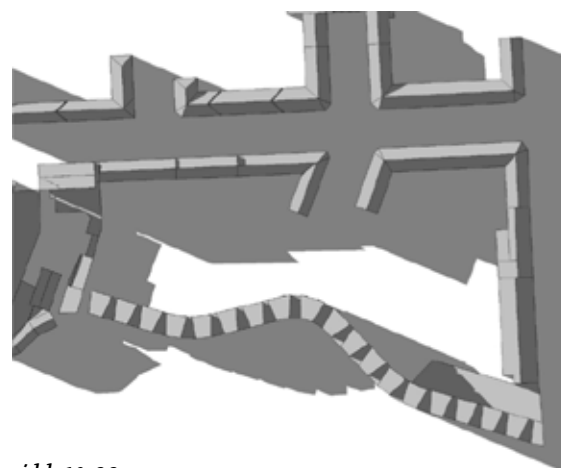
Juni kl. 12:00



Marts kl. 16:00



Juni kl. 16:00



Juni kl. 19:00

# Lokalplantillæggets sammenhæng med anden planlægning



**Rammer for lokalplanlægning:**  
B-områder til boliger  
C-områder til bolig og serviceerhverv  
E-områder til blandet erhverv  
S-områder til serviceerhverv  
T-områder til tekniske anlæg  
O-områder til offentligt formål-  
fritidsformål mv.  
\*-områder med særlige bestemmelser

## Kommuneplan 2011

I kommuneplanens rammer for lokalplanlægning ligger planområdet i et område fastlagt til boliger (B3-område) med en maksimal bebyggelsesprocent på 110, en maksimal bygningshøjde på 20 meter og en friarealprocent på 60 for boliger og 15 for erhverv. Lokalplantillægget ligger inden for kommuneplanens rammer.

## Detailhandel

Hjørnet af Frederiksborgvej og Dortheavej er beliggende indenfor bydelscentret Frederiksborgvej. I bydelscentret må bruttoetagearealet til butiksmål øges med 2.500 m<sup>2</sup>. Arealet i dagligvare- og udvalgsvarerbutikker må ikke overstige henholdsvis 2.000 m<sup>2</sup> og 1.500 m<sup>2</sup>.

## Boligpolitik

København vokser med 45.000 nye indbyggere frem mod 2020 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 tænkes ind allerede i planlægningen. København skal vedblive at være en tryk by, hvor man kan færdes overalt, i alle områder og på alle tidspunkter af døgnet i byrum med høj kvalitet, og hvor der er plads til aktiv udfoldelse.

## Varmeplanlægning

Nybyggeri udlægges til at blive opført i overensstemmelse med kravene til lavenergibyggeri, jf. gældende bygningsreglement. Ejendommen er underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning. Derfor skal der meddeles dispensation fra tilslutningspligten, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse.

Byggeriet er således ikke underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning, men der vil kunne indgås aftale herom med Københavns Energi, da det ligger i et område, der allerede er dækket af fjernvarmenettet.

## Bydelsplan

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

I bydelsplanen foreslås lokalplanområdet udviklet indenfor indsatsområdet "Kreative erhverv og zoner". Der er udviklet et skitseforslag for grunden - "Værket NV" - med værksteder, grønne områder, iværksættere, små butikker og en markedsplads. Projektet er ikke finansieret, men foreslås udviklet ved kommunalt opkøb af grunden. Københavns Kommune har i bemærkningerne til bydelsplanen fundet projektet interessant, men i sin nuværende form ikke realiserbart, da grunden er privatejet, og kommunen, jf. Kommunalfuldmagten, ikke har mulighed for at opkøbe en grund til kommerciel virksomhed.

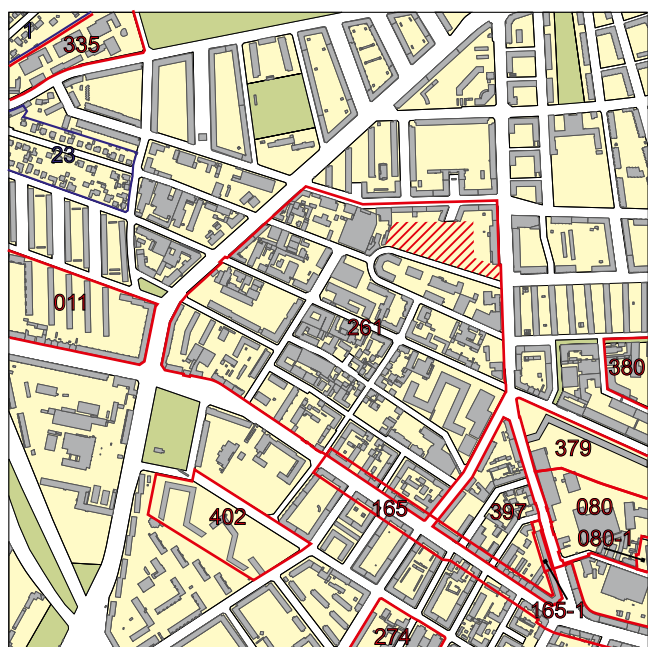
Bydelsplanen blev sammen med de øvrige bydelsplaner vedlagt som bilag til Kommuneplan 2011.



## Lokalplaner i kvarteret

Det aktuelle planområde er beliggende inden for lokalplan nr. 261 "Provstevej" i dennes område IV. Dette underområde er med en nærmere præcisering fastlagt til boliger, offentlige formål samt private institutioner m.v. af almen karakter og tekniske anlæg af offentlig/almen karakter. Væsentlig nybebyggelse inden for underområdet må kun finde sted efter tilvejebringelse af supplerende lokalplan.

Det aktuelle planområde grænser mod syd op til den eksisterende lokalplans område I, der er fastlagt til boliger og serviceerhverv. Mod vest grænser det aktuelle planområde op mod lokalplanens område II, der er fastlagt til erhvervsformål.

### Lokalplaner i området.



-  Aktuelt lokalplanområde
-  Byplaner
-  Lokalplaner

## Miljø i byggeri og anlæg

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

Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig

bruger samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinjerne.

"Miljø i byggeri og anlæg" kan hentes på [www.kk.dk/MBA2010](http://www.kk.dk/MBA2010) eller fås ved henvendelse til Center for Miljø eller Center for Bydesign.

## Regnvand

Af Københavns Kommunes Spildevandsplan fremgår det, at regnvandet skal håndteres lokalt for at imødegå klimaændringerne og det øgede pres på kloakkerne.

Lokal håndtering vil sige indenfor egen ejendom i et lokalområde omfattende flere ejendomme og eventuelt ved afledning til en nærliggende recipient.

Ved lokal håndtering forstås, at regnvandet opsamles, forsinkes, genanvendes, fordampes, nedsives, afledes til eksisterende vandområde eller til rekreativt udformet vandelement, der etableres til at modtage regnvandet. Dette kaldes under ét Lokal Afledning af Regnvand, LAR. En række tiltag kan medvirke til at opfylde dette krav, for eksempel ved at udnytte regnvandet til rekreative formål, grønne tage, toiletskyl, vaskeri, vanding, bilvask. Ved større nybyggerier skal det vurderes, om der skal etableres et trestrengt system (se Spildevandsplanen). Københavns Kommune har udgivet en LAR-Projekt-håndbog, der beskriver en række LAR-metoder og løsninger.

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

Hvis bygherren kan dokumentere, at dette ikke er muligt, skal det specifikke dokumentationsmateriale vurderes og godkendes af Københavns Kommune.



# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald bestemmer, at der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald.

Beholderantal og -placering skal aftales med Center for Miljø, der også kan rådgive om indretning af kvarter- og gårdmiljøstationer m.m.

## Jord- og grundvandsforurening

På matr.nr. 196 Utterslev, København har Utterslev Gasværk ligget, dernæst Elværkernes lagerplads, værksteder og benzintank. Der er ikke udført en samlet forureningsundersøgelse, men ejendommen er kortlagt. I forbindelse med boligbyggeriet skal der søges om tilladelse ifølge jordforureningsloven.

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

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end to år, skal Center for Miljø,

Jord, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer 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 m.m.) skal Center for Park og Natur, Vandteamet, søges om tilladelse.

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades ikke.

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

## 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.

# Tillæg 1 til lokalplan nr. 261

I henhold til lov om planlægning fastsættes hermed følgende bestemmelser for ejendommen matr. nr. 196, Utterslev, København.

## § 1. Formål

Formålet med lokalplantillægget er:

- at udvikle området fra et område til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter med kontor-, lager-, produktions- og industribygninger til et område med boliger og serviceerhverv
- at der fastlægges retningslinier for omfang, placering og udformning af bebyggelsen, så projektets arkitektoniske hovedidé fastholdes, og der opnås særlige kvaliteter, der sikrer, at ny bebyggelse indgår som et arkitektonisk kvalitativt tilskud til og i samspil med det omgivende område af blandede bolig- og erhvervsbebyggelser
- at fastlægge bestemmelser om ubebyggede arealer, der muliggør en åbenhed i brugen af arealerne, samt, at der fastlægges krav om etablering af en offentlig tilgængelig stiforbindelse, som kan indgå i en forbindelse mellem Dortheavej og Landfogedvej, herunder via en stor, åben port gennem bebyggelsen.
- at sikre, at de ubebyggede arealer, herunder byrummet/forarealet mod Dortheavej samt gårdarealet, indrettes efter et samlet projekt, hvor indretningen med hensyn til aktiviteter, herunder eventuel café med udeservering, belægninger, møblering, belysning og begrønning af forskellig art kan give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation
- at området udvikles efter miljørigtige og bæredygtige principper, hvor økologi er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det skal ske ved krav til friarealer, ved krav om brug af naturlige og/eller genanvendelige materialer, ved bestemmelser om miljømæssige servicefunktioner, ved krav om lavenergibebyggelse samt ved udnyttelse af eksisterende infrastruktur, herunder fjernvarmenettet, og krav til opsamling og afledning af regnvand.

## § 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommen matr. nr. 196 Utterslev, København samt alle parceller, der efter den 1. oktober 2010 udstykes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1

Området fastlægges til boliger og i stueetagen inden for et område vist med grå raster på tegning nr. 1 tillige til serviceerhverv, såsom butikker, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Herudover kan der med Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse indrettes kollektive anlæg og institutioner samt

andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger.

### Stk. 2

Boliger skal være helårsboliger. Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger, og ingen bolig må være mindre end 75 m<sup>2</sup>, eksklusiv pulterrum til boligen. Bestemmelserne gælder for området 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.

## 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. 3

Mod Frederiksborgvej må bruttoetagearealet i de enkelte butikker ikke overstige 1.200 m<sup>2</sup>. For butikker, der ikke har indgang fra Frederiksborgvej, må bruttoetagearealet ikke overstige 200 m<sup>2</sup>. Det samlede butiksareal (bruttoetagearealet) må ikke overstige 1.500 m<sup>2</sup> i lokalplanens område som helhed.

## Kommentar

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

### Stk. 4

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

## Kommentar

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

### Stk. 5

Der må kun udøves virksomhed, der ikke medfører forurening (forureningsklasse 1), og som skønnes forenelige med boliganvendelsen.

## § 4. Vej-, og stiforhold

### Stk. 1

Eksisterende vejlinier opretholdes.

### Stk. 2

Adgang til parkeringskælder/-grav til bebyggelsen skal ske fra Dortheavej. Indkørsler skal placeres som vist på tegningen nr. 1 og skal ligge mindst 30 m fra krydset Frederiksborgvej/Dortheavej.

### Stk. 3

Vareindlevering skal ske via en port som vist på lokalp-tegningen nr. 1.

### Stk. 4

Der fastlægges en offentlig tilgængelig cykel- og gangstiforbindelse mellem Landfogedvej og Dortheavej med en placering i princippet som angivet på tegning nr. 1. Stien skal anlægges med fast belægning og i en bredde på mindst 6 m. Udformningen skal med hensyn til belægning, belysning m.v. udformes efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere anvisning i sammenhæng med indretningen af de øvrige ubebyggede arealer, jf. § 7 stk. 3.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 90.

### Stk. 2

Ny bebyggelse skal placeres i overensstemmelse med den på tegning nr. 1 viste bebyggelsesplan.

### Stk. 3

Husdybden må ikke overstige 11 m, jf. dog stk. 5 om butiksbggeri i 1 etage.

### Stk. 4

- Bebyggelse skal opføres i 3 til 5 etager, som vist på tegning nr. 1, jf. dog stk. 5 om butiksbggeri i 1 etage.
- For bebyggelse i 3 etager må bygningshøjden ikke overstige 11 m, for bebyggelse i 4 etager må bygningshøjden ikke overstige 14 m og for bebyggelse i 5 etager må bygningshøjden ikke overstige 17 m. Højderne måles i forhold til eksisterende terræn.
- Teknik- og Miljøudvalget kan godkende mindre reguleringer af det eksisterende terræn, såsom i forbindelse med etablering af underjordiske parkeringsanlæg, jf. § 7, stk. 4 b, samt etablering af små volde i forbindelse med legearealer.

## Kommentar

På tegning nr. 1 er anført henholdsvis det mindste antal tilladte etager og det maksimale antal tilladte etager. De angivne maksimale højder giver mulighed for at hæve boligbebyggelsens stueetage over terrænniveau eller at øge etagehøjden i stueetagen i forbindelse med indretning af serviceerhverv. Højderne måles i forhold til

eksisterende terræn eventuelt i forhold til mindre terrænreguleringer, såfremt disse godkendes af Teknik- og Miljøudvalget.

### Stk. 5

Uanset stk. 4 kan der i gårdrummet til etagebebyggelsen opføres butiksbggeri i 1 etage som vist på tegning nr. 1. Bygningshøjden må ikke overstige 5,5 m målt i forhold til det eksisterende terræn, jf. dog stk. 4 c. En sådan bebyggelse skal opføres i direkte tilknytning til randbebyggelsen mod Dortheavej og sammenbygges med den eksisterende naboejendom matr. nr. 1415 Utterslev, København.

### Stk. 6

Ud over de i stk. 2-5 nævnte byggemuligheder kan der opføres enkelte mindre bygninger i 1 etage til fællesanlæg og lignende, såsom udhuse, cykelskure, legehuse og lignende samt byøkologiske anlæg.

### Stk. 7

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra den i stk. 2-5 fastlagte bebyggelsesplan m.v., husdybder og højder, når den struktur og karakter af området, som lokalplanen søger at skabe, ikke derved tilsidesættes.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1

Ny bebyggelse skal fremstå med et enkelt og nutidigt arkitektonisk udtryk ud fra en overordnet hovedidé, der i arkitektur og proportionering indgår som et kvalitativt tilskud til det omgivende bymiljø. Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning med omgivelserne. Bebyggelse må i nævnte henseende ikke ændres uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse.

### Stk. 2

Tage skal udformes flade eller med taghældning, der er tilpasset eller begrundet i et særligt arkitektonisk udtryk. Tagbeklædningen skal være tegl, skifer eller zink eller lignende med samme fremtræden. Tage der udføres flade eller med en svag hældning på op til 30 grader i forhold til vandret, og som ikke er indrettet til tagterrasser, skal begrønnes i hele deres udstrækning med for eksempel græs eller stenurt.

### Stk. 3

Facader kan ud over teglstensmur (fuld mur eller skalmur), der kan være blank mur eller pudset overflade, fremstå i andre og lettere materialer, såsom stål-, glas-, træpartier eller lignende, såfremt dette efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn er arkitektonisk begrundet, og der opnås et acceptabelt helhedsindtryk og detaljering af høj arkitektonisk kvalitet. Ved valg af materialer skal der lægges vægt på materialernes patineringssevne. Metal og

glas som facadebeklædning skal være uden væsentlig spejlende eller lysreflekterende virkning.

#### **Stk. 4**

Der skal etableres portgennemgang på det på tegning nr. 1 markerede sted i en bredde som angivet på tegning nr. 1. Der skal i fuld udstrækning være uhindret passage gennem porten, herunder for den i § 4, stk. 4 nævnte gang- og cyklistforbindelse, og porten skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn udformes således, at den formidler en naturlig overgang mellem forareal og det grønne område indenfor bebyggelsen.

#### **Stk. 5**

Der kan udføres nødvendig støjafskærmning jf. § 8 stk. 1, på tag over butik mod Frederiksborgvej med en placering som angivet på tegning nr. 1. Støjskærm kan udføres som glasafskærmning, beplantet skærm eller lignende, der indgår i en arkitektonisk helhed med den øvrige bebyggelse.

#### **Stk. 6**

Der skal i skellet mellem tagterrasse på tag over butik, jf. § 7, stk. 2 a, og naboejendommen matr. nr. 1415 Uterslev, København, udføres afskærmning, der hindrer indkigsgener til naboejendommen. Afskærmning skal udføres i en højde på minimum 1,8 m i form af matteret glasskærm eller lignende, der er arkitektonisk samstemmende med bebyggelsen i øvrigt.

#### **Stk. 7**

- a) Vindues- og dørpartier mv. skal udføres med en spinkel detaljering i ædeltræ, malet træ eller metal med malerbehandlet overflade, der harmonerer med bygningens facade i øvrigt.
- b) Altaner, altanværn m.v. skal udformes og detaljeres tilpasset bebyggelsens arkitektur med en spinkel detaljering. Værn og rækværk skal udføres i metal eller glas.
- c) Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen. Tekniske anlæg og installationer på tag skal udformes således, at de fremtræder tilpasset tagudformningen i øvrigt og som integrerede dele af bygningens arkitektur.
- d) Tagrender/nedløb og inddækninger skal udføres i metal.
- e) Vinduesglas skal være klart planglas og må ikke uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse udføres med toning.
- f) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader, såsom med vinduer, karnapper, altaner og lignende.
- g) Boliger skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner eller terrasser.
- h) Opholdsaltaner mod gade skal udføres som indeliggende altaner med brystninger, der flugter med facaderne.

- i) Opgange i boligbebyggelse skal forsynes med adgang til begge facader.

#### **Stk. 8**

Skiltning, reklamer, 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. lys-aviser eller animerede reklamer. Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt. Butiksfacader skal fremstå med udstillingsvinduer i klart glas. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende således, at de får karakter af facadebeklædning.

#### **Stk. 9**

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

#### **Stk. 10**

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.

#### **Stk. 11**

De i § 5, stk. 6, muliggjorte udhuse, cykelskure, legehuse og lignende samt byøkologiske anlæg skal udformes efter et ensartet koncept og med hensyn til materialer, farve, udformning og øvrige ydre fremtræden være samstemmende med den omgivende bebyggelse.

## **§ 7. Ubebyggede arealer, opholdsarealer, byrum og parkering**

#### **Stk. 1**

Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 60 pct. af boligetagearealet samt af etagearealet til ungdoms- og kollegieboliger, 15 pct. af erhvervsetagearealet og 100 pct. af etagearealet til institutioner for børn og unge. Friarealet skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere.

#### **Stk. 2**

- a) Der skal indrettes tagterrasse som fælles opholdsareal for bebyggelsens brugere på tag over butik i 1 etage

i gårdrummet til etagebebyggelsen.

- b) Tagterrasser, der er indrettet som fælles opholdsarealer for bebyggelsens brugere, skal udformes med karakter af taghaver med beplantning, inventar mv. Taghaverne skal fremstå med en grøn karakter med beplantning af varieret højde og plantevalg, som skal være tilpasset de konkrete vækstvilkår. Indretningen skal så vidt muligt ske efter bæredygtige principper.

## Kommentar

Beplantning på tagterrasser forudsætter egnede grobetingelser med gode vandingsmuligheder, hvor anlæg til regnvandshåndtering kan indgå med fordel.

### Stk. 3

- a) Der skal anlægges et forareal mod Dortheavej som angivet på tegning nr. 1. Forarealet skal være offentligt tilgængeligt, og der må ikke med hegn eller lignende forhindres passage gennem og ophold på arealet.
- b) Der skal anlægges et gårdareal som angivet på tegning nr. 1. Gårdarealet skal være offentligt tilgængeligt, og der må ikke med hegn eller lignende forhindres passage gennem og ophold på arealet. Der kan etableres afgrænsende beplantning eller beplantet hegn (levende hegn eller fast hegn med begrønning) på maksimalt 1,5 m mod private opholdsarealer/terrasser for bebyggelsen. Hegning omkring eventuelle legearealer tilknyttet institutioner må kun finde sted efter Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse.
- c) Der skal etableres opholdsarealer/terrasser med en privat karakter ud for bebyggelsens stuelejligheder mod gården samt ud for bebyggelsens lejligheder på 1. sal mod taghave over butik, som vist på tegning nr. 2.
- d) Gårdarealet og forarealet skal fremstå med en grøn karakter præget af grønne flader, træer, buskbeplantninger m.v. og indrettes med siddemuligheder, interne stier, lege- og opholdsområder, herunder grillplads og boldbane, belysning m.v., sådan at friarealerne fremstår med en varieret indretning og forskellige rekreative aktiviteter i henhold til principperne på tegning nr. 2. Interne stier skal placeres minimum 5 meter fra facaden ud for private terrasser på terræn.

### Stk. 4

- a) Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal, dog 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til butikformål og 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal til børneinstitution.
- b) Parkering må ikke indrettes på terræn, men skal etableres i konstruktion, fortrinsvis i underjordiske anlæg såsom parkeringskælder eller halvt nedgravet bag ved bebyggelsen i parkeringsgrav med en placering som vist på tegning nr. 1. Teknik- og Miljøudvalget kan godkende, at parkering etableres andet steds i kvarteret.
- c) Eventuel parkeringsgrav kan indrettes med åbninger til terræn, og skal indrettes med enkelte solitære træer og i øvrigt således, at der opnås bedst muligt samspil

med de tilgrænsende friarealer og bebyggelse.

- d) Rampe og tilkørsel til parkeringspladser i kælder/parkeringsgrav skal etableres inden for grundarealet med en placering som vist på tegning nr. 1.
- e) En eventuelt ikke bebygget del af dæk over parkering i underjordiske anlæg skal placeres minimum 1 m under terræn og dækkes af minimum 1 m jord og skal anlægges som opholdsareal for områdets beboere og bruger.

### Stk. 5

Der skal etableres mindst 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til boliger samt 1 plads pr. 1.000 m<sup>2</sup> etageareal til pladskrævende cykler. Der skal etableres 3 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til butikker, restauranter, cafeer og lignende samt 0,5 plads pr. ansat og 1 plads pr. 1.000 m<sup>2</sup> etageareal til pladskrævende cykler. Mindst 50 pct. af det krævede antal cykelparkeringspladser skal etableres i konstruktion dvs. med overdækning, enten i skure eller som en integreret del af bygningen. Cykelparkering ved butikken skal indbygges i huset ud mod vejen. Cykelparkering på terræn og i konstruktion skal placeres tæt på bebyggelsens indgange og skal med hensyn til placering og udformning indpasses på en hensigtsmæssig måde i forhold til det pågældende byrums indretning og arkitektur.

Cykelparkering skal etableres på egen grund.

### Stk. 6

Ny plantning af træer skal bestå af træer af en passende størrelse. Træer på forareal mod Dortheavej skal ved plantning have en stammeomkreds på minimum 18-20 cm én meter over terræn. Træer skal enten plantes i åbne muldbede på min. 10 m<sup>2</sup> eller, hvis det sker i areal med fast belægning, så med mindst 15 m<sup>2</sup> rodvenlig befæstelse pr. træ, heraf mindst 2,5 m<sup>2</sup> åbent muldbed omkring stammen. De åbne muldbede kan afsluttes med græs, bundplantning eller grus. Muldlaget skal være mindst ½ m dybt, og eksisterende råjord under skal løsnes, for at sikre afvanding. Inden for eksisterende træers drypzoner må der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravninger, der forringer træernes vækstvilkår.

Ved plantning af træer på tagterrasser skal bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet må højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på tagterrasser skal mindst have 0,5 m muldlag.

### Stk. 7

Adgangs- og opholdsarealer på terræn skal udformes således, at de er tilgængelige for alle og tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne. Belægninger i hovedganglinier skal være trinfri og have jævne forløb med ledelinier og kontrastmarkeringer integreret i belægningen ved tilsluttende trin og forhindringer. Der skal sikres alternative handicapvenlige adgange de steder, hvor der etableres trapper.

### Stk. 8

Friarealet samt parkerings- og tilkørselsarealer skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg for flere ejendomme.

## § 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

### Stk. 1.

Bebyggelse og ubebyggede arealer herunder primære opholdsarealer skal i overensstemmelse med miljømyn- dighedernes krav og bestemmelser og Teknik- og Miljø- forvaltningens nærmere godkendelse placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområ- det i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik, jf. dog § 5 stk. 2.

I områder med nyt boligbyggeri og lignende tillades byg- geri 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 in- dendørs støjniveau med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>) ikke overstiger Lden 46 dB fra vejtrafik i boligens sove- og opholdsrum. Alle opholds- og soverum skal have vinduer, der kan åbnes og samtidig overholde disse støjkrav.

For udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige Lden 58 dB fra vejtrafik.

Det indendørs støjniveau må i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende må ikke over- stige 35 dB(A).

### Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor støjindikator Lden vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten.

### Stk. 2

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

### Kommentar

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

### Stk. 3.

Når der opføres nye boliger, institutioner, gårdanlæg, legeplads og lignende, der betegnes som følsom arealan- vendelse, skal den øverste ½ meter af de ubefæstede area- ler bestå af dokumenteret rene materialer (jord, sand, grus eller lignende).

Hvis der anlægges legearealer med bakker og små volde, der vil blive udsat for stort slid, skal de dækkes med 1 me- ter dokumenteret ren jord.

## § 9. Bæredygtighed og regnvand

### Stk. 1.

Ny bebyggelse skal udføres således, at den kan klassifice- res som lavenergi-byggeri.

### Kommentar

Energirammen er et udtryk for en bygnings samlede behov for at få tilført energi til opvarmning, ventilation, køling og varmt brugsvand. For bygninger, der ikke an- vendes til bolig eller overnatning, indgår også energifor- bruget til grundbelysning.

Bestemmelsen indebærer, at bebyggelsen på tidspunk- tet for ansøgningen om byggetilladelse skal opfylde de energirammer, der er fastsat i bygningsreglementet for lavenergi-bygninger.

### Stk. 2.

Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret an- læg til opsamling af regnvand fra tage og facader til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine.

### Kommentar

Erhvervs- og Boligstyrelsen og Miljøstyrelsen har i 2002 udgivet pjecen "Fra taget til toilettet - om brug af regn- vand fra tage i wc-skyl og vaskemaskiner". Heraf fremgår det blandt andet, at det er tilladt at bruge regnvand til toiletskyl i boliger og i kontorer, hvor der kun er adgang for kontorets ansatte. Ved projekteringen skal det under- søges, hvilke regler, der gælder på dette tidspunkt. 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 trafik- belastede overflader opsamles og genbruges eller nedsi- ves blandt andet ved brug af permeable belægnings. Af Købehavns Kommunes Spildevandsplan 2008 fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt in- den for egen ejendom. Dette krav kan opfyldes også ved fællesanlæg, der omfatter hele eller dele af lokalplanom- rådet. 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.

## § 10. Retsvirkninger

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

## § 11. Delvis ophævelse af lokalplan nr. 261

Lokalplantillægget ophæver for så vidt angår de af lokal- plantillægget omfattende arealer følgende bestemmelser i lokalplan nr. 261, bekendtgjort den 23. januar 1996 og ting- lyst den 31. juli 1996.

- § 1 vedrørende formål
- § 3 vedrørende anvendelse
- § 4, stk. 8 vedrørende stiforbindelse og bebyggelsesregulerende byggelinier
- § 5 vedrørende omfang og placering
- § 6 vedrørende bebyggelsens ydre fremtræden
- § 7 vedrørende foranstaltninger mod forureningsgener
- § 9 vedrørende ubebyggede arealer

### **Kommentarer af generel karakter**

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

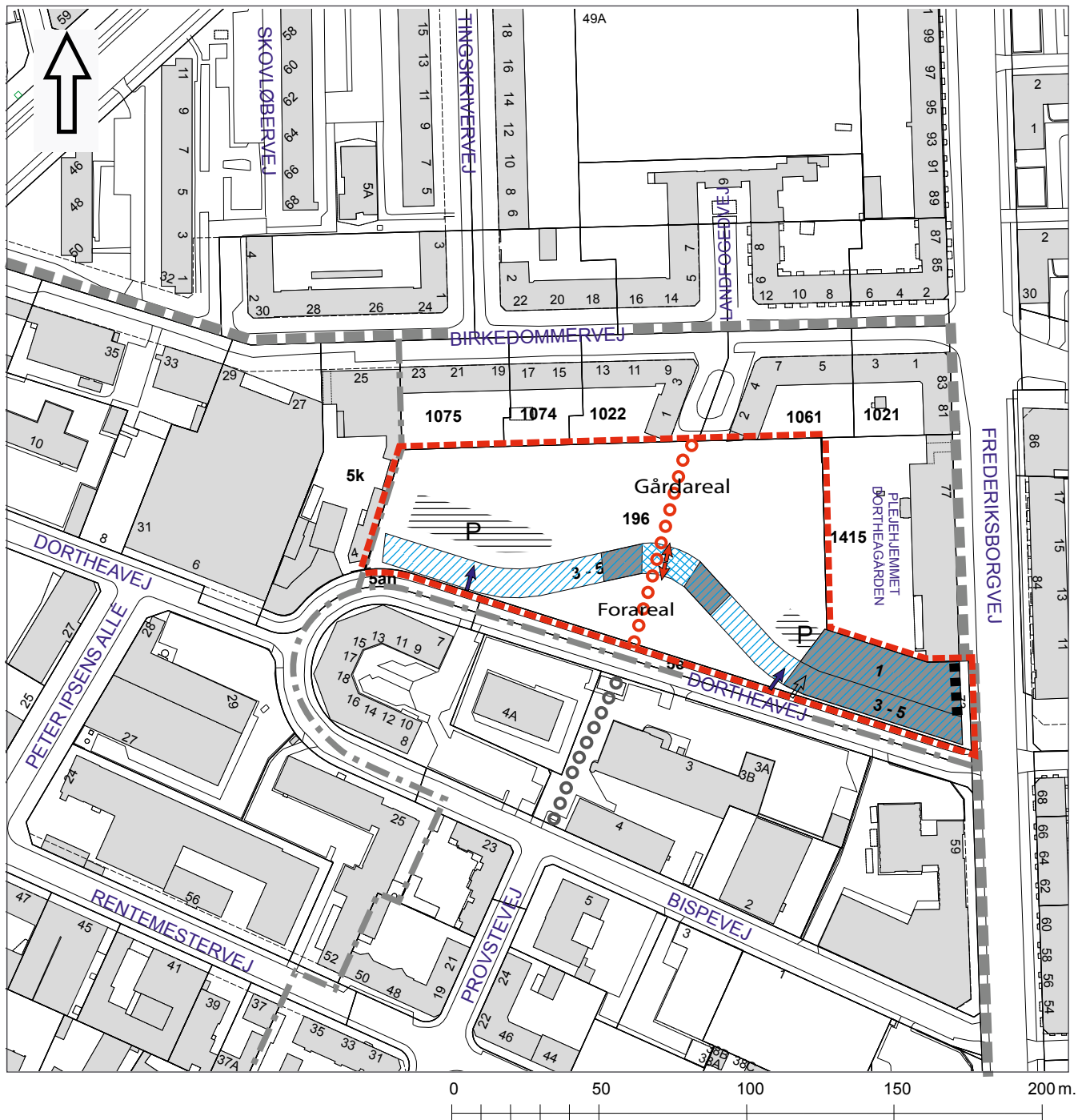
Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 261 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 26. januar og bekendtgjort den 8. februar 2012.

Teknik- og Miljøforvaltningen, den 8. februar 2012

Lise Palm  
områdechef

/Mette Mejdal Christiansen  
arkitekt

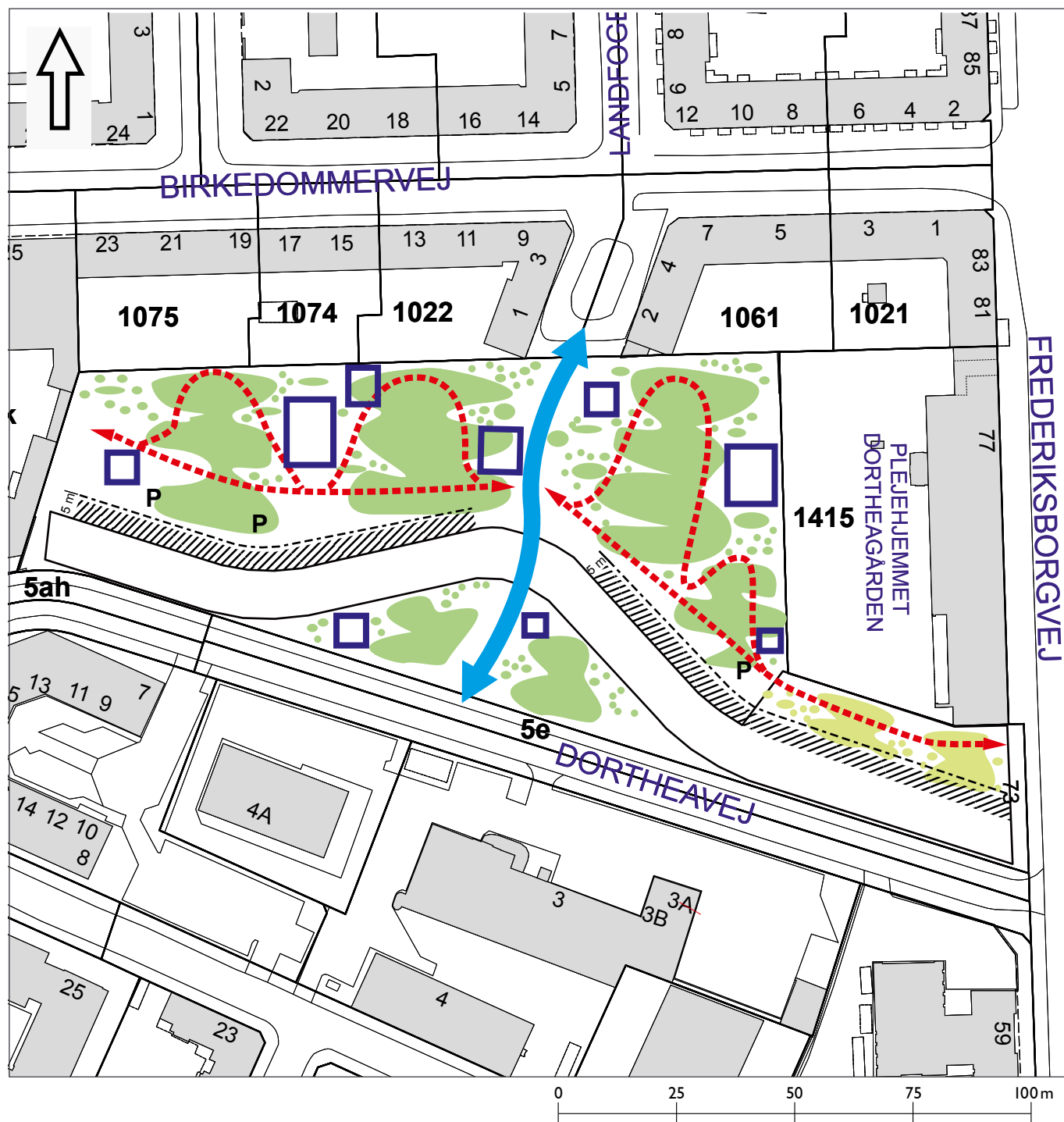
# Tegning nr. 1 - Lokalplanområde, bebyggelsesplan, vejforhold m.m











- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  | Grænse for lokalplan nr. 261                                   |  | Portgennemgang                           |
|  | Grænse mellem underområder i lokalplan nr. 261                 |  | Bebyggelsesplan                          |
|  | Område for tillæg nr. 1 til lokalplan nr 261                   |  | Mulighed for serviceerhverv i stueetagen |
|  | Principiel placering af offentlig gang- og cykelstiforbindelse |  | Mulighed for parkeringsgrav              |
|  | Placering af stiforbindelse i lokalplan 261                    |  | Etageantal                               |
|  | Adgang til parkering   |  | Placering af støjskærm                   |
|  | Vareindlevering  |  |  |



## Tegning nr. 2 - Principper for indretning af udearealer



-  Princip for indretning af udearealer med forskellige aktiviteter (Boldbaner, leg, grill m.v.)
-  Private terrasser
-  Gang- og cykelstiforbindelse
-  Princip for indretning af udearealer med interne stier
-  Princip for indretning af udearealer med beplantede områder
-  Princip for indretning af beplantning på tag
-  P Mulighed for parkeringsgrav jf. tegning nr. 1
-  - - - - 5 meter afstandslinje til facade





Københavns Kommune  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Center for Bydesign  
Postbox 447  
1505 København V  
Telefon 3366 3366  
E-mail: [bydesignr@tmf.kk.dk](mailto:bydesignr@tmf.kk.dk)  
[www.kk.dk](http://www.kk.dk)



**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen