

# PROVSTEVEJ

Forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 261

Borgerrepræsentationen har den xx. xxx 201x vedtaget forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 261 Provstevej. Lokalplanområdet ligger i bydelen Bispebjerg.

Offentlig høringsperiode fra den xx. xxx til den xx. xxx 201x





# Indhold

## Redegørelse for tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 261 Provstevej..... 3

|                                              |   |
|----------------------------------------------|---|
| Lokalplantillæggets baggrund og formål ..... | 3 |
| Lokalplanområdet og kvarteret.....           | 4 |
| Byggeønsker .....                            | 4 |
| Lokalplantillæggets indhold .....            | 4 |
| Miljøforhold .....                           | 7 |
| Skyggediagrammer .....                       | 8 |

## Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning..... 9

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| Overordnet planlægning .....   | 9  |
| Kommuneplan 2015.....          | 9  |
| Lokalplaner i kvarteret.....   | 10 |
| Miljø i byggeri og anlæg ..... | 10 |
| Regnvand .....                 | 10 |

## Tilladelser efter anden lovgivning ..... 11

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| Affald.....                         | 11 |
| Jord- og grundvandsforurening ..... | 11 |
| Museumsloven .....                  | 11 |
| Rottesikring .....                  | 11 |

## Tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 261 Provstevej..... 12

|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| § 1. Formål.....                                  | 12 |
| § 2. Område .....                                 | 12 |
| § 3. Anvendelse.....                              | 12 |
| § 4. Vej- og adgangsforhold samt parkering .....  | 12 |
| § 5. Bebyggelsens omfang og placering.....        | 13 |
| § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....           | 13 |
| § 7. Ubebyggede arealer og parkering .....        | 13 |
| § 8. Forureningsgener .....                       | 14 |
| § 9. Regnvand.....                                | 14 |
| § 10. Matrikulære forhold .....                   | 14 |
| § 11. Retsvirkninger .....                        | 14 |
| § 12. Delvis ophævelse af lokalplan nr. 261 ..... | 15 |

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| Tegning nr. 1 – Lokalplanområdets afgrænsning ..... | 16 |
|-----------------------------------------------------|----|

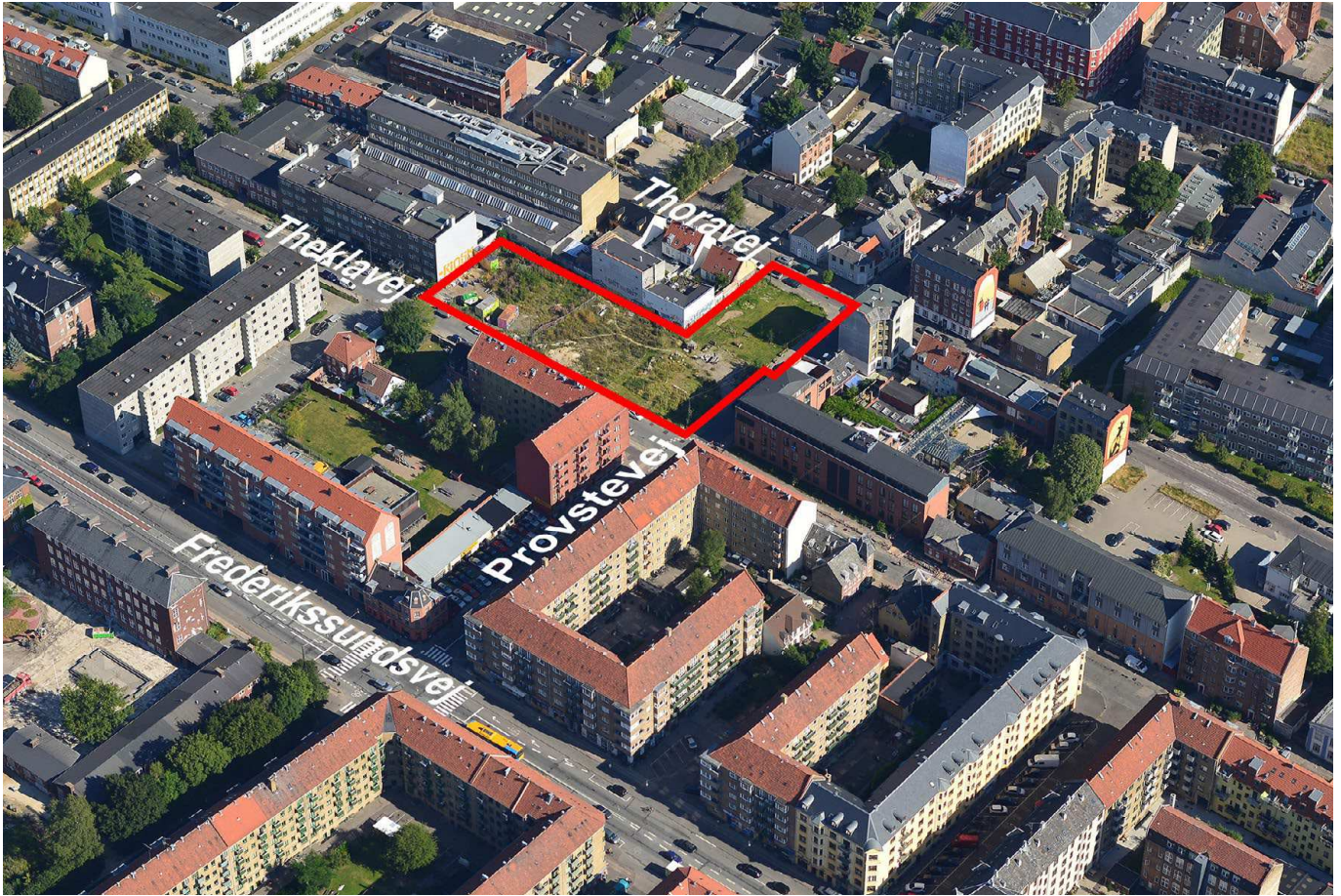
|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| Tegning nr. 2 – Bebyggelsesplan ..... | 17 |
|---------------------------------------|----|

## Hvad er en lokalplan ..... 18

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| Lokalplan.....                            | 18 |
| Lokalplanforslagets retsvirkninger .....  | 18 |
| Lokalplanens endelige retsvirkninger..... | 18 |

## Praktiske oplysninger ..... Bagsiden

## Redegørelse for tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 261 Provstevej

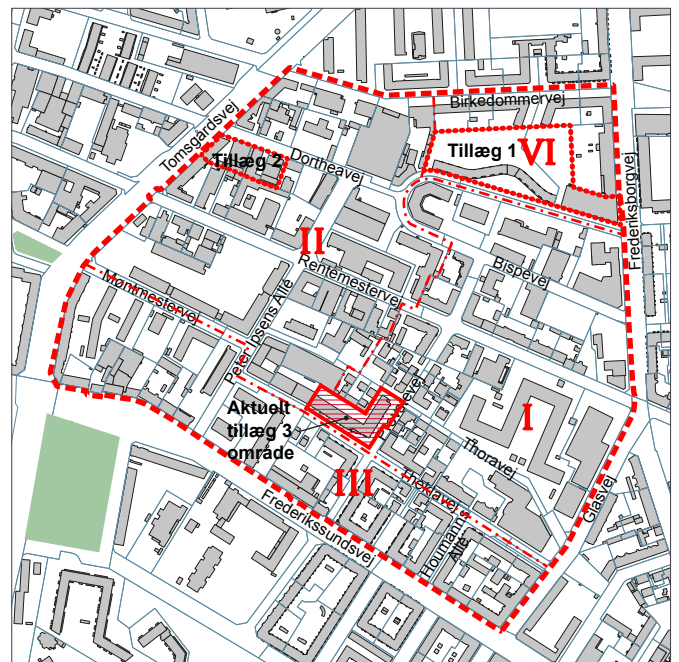


*Skråfoto fra området*

## Lokalplantillæggets baggrund og formål

Provstevej 5 har gennem længere tid ligget ubenyttet hen. Bygherre ønsker at opføre 131 ungdomsboliger på grunden.

Ungdomsboligprojektet kan ikke realiseres inden for den eksisterende lokalplan, navnlig fordi projektet forudsætter en højere bebyggelsesprocent og en lavere friarealprocent samt en ændring af parkeringskravene, således som de fremgår af lokalplan 261. Derfor forudsætter projektet et tillæg til den eksisterende lokalplan nr. 261 "Provstevvej". Projektet er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015, idet de generelle bestemmelser vedrørende kollegie- og ungdomsboliger er opfyldt, og bebyggelsesprocenten er i overensstemmelse med den seneste revision af kommuneplanen.



Lokalplan 261 "Provstevej" med det aktuelle tillæg 3 område indtegnet



## Lokalplanområdet og kvarteret

Området er placeret i bydelen Bispebjerg - på hjørnet af Provstevej og Theklavej. Der er tale om en ubebygget grund på 3.309 m<sup>2</sup>. Kvarteret består af blandede erhvervs- og boligbebyggelser. De nærmeste bygninger er etageboliger.

Området fremstår sammensat og uden en sammenhængende arkitektonisk identitet.

## Byggeønsker

Der ønskes opført 131 ungdomsboliger. Den nye bygning er i 3-4 etager, og opføres som en randbebyggelse. Bygningen udformes som en vinkelbygning, der er trukket væk fra vejen, således at der etableres en bred, grøn kantzone mod vejene til ophold og cykelparkering. Indgang til boligerne er placeret i stueplan mod vejen. Bag bygningen er et fælles gårdrum. Facaderne varierer, og der er altaner i forskellig udformning mod vejene. Bygningen vil få et samlet bruttoetageareal på ca. 4.800 m<sup>2</sup> svarende til en bebyggelsesprocent på 145. Hertil kommer en kælderetage, der indeholder fælles faciliteter.

Der etableres bilparkering svarende til 1 plads pr. 300 m<sup>2</sup> etageareal, i alt 16 pladser, hvilket er i overensstemmelse

### Fakta

|                         |                          |
|-------------------------|--------------------------|
| Grundens størrelse      | 3.309 m <sup>2</sup>     |
| Samlet bruttoetageareal | ca. 4.800 m <sup>2</sup> |
| Bebyggelsespct.         | 145                      |

med kommuneplanens bestemmelser for kollegie- og ungdomsboliger. Bilparkering etableres på terræn og begrønnes. Til cykler etableres 208 cykelparkeringspladser, heraf 5 til pladskrævende cykler. Af de 208 cykelparkeringspladser skal 139 overdækkes.

## Lokalplantillæggets indhold

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af byggeri til 131 boliger, der i størrelse og indretning er tilpasset unge.

### Anvendelse

Lokalplanen muliggør opførelse af en ny bygning, der kan indeholde boliger, der er tilpasset den unge brugergruppe. Der er derfor tale om mindre boliger på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup> i bruttoareal - og ingen bolig må have et nettoareal, der er mindre end 15 m<sup>2</sup>. Ungdomsboligerne opføres i over-



Provstevej set mod nord fra Frederikssundsvej



*Theklavej set mod vest mod Provstevej*



*Provstevej set mod syd mod Theklavej og Frederikssundsvej*

ensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser for kollegie- og ungdomsboliger.

### **Bebyggelsens placering og udformning**

Bygningen skal placeres ca. 9,5 m fra midterlinjen på vejene Provstevej og Theklavej. Der fastlægges en hjørneafskæring på 3 meter. Bygningen er på Theklavej bygget sammen med nabobygningen, således at der kommer et helstøbt forløb langs vejen. Der lægges vægt på, at byg-

ningen har en kvalitet, der kan tilføre området et løft. Til hver bolig etableres en altan eller en fransk altan. Facaderne varierer, og altaner mod vejen er i forskellige størrelser og udformning. Facaderne er opdelt og har en farvesammensætning i forskellige gråtoner, der tilfører facaden rytme og bryder facadelængden ned i mindre dele.

Den arkitektoniske hovedidé er en moderne, klassisk karébebyggelse, der indpasses i kvarteret.



*Hjørnet af Theklavej og Provstevej set mod grunden*





Situationsplan w(illustration Complecta)

### Byrum og byliv

Unge og studerende bidrager erfaringsmæssigt til bylivet. Friarealet placeres foran og bag bygningen samt på en fælles tagterrasse. Arealet foran bygningen fungerer som en kantzone, der bl.a. indrettes til ophold, hvilket skaber en god kontakt til omgivelserne og vil på denne måde bidrage til bylivet. Friarealprocenten fastsættes til 30.

### Parkering

Bilparkering skal i overensstemmelse med kommuneplanen være i størrelsesordenen og højst 1 plads pr. 300 m<sup>2</sup>. Bilparkering placeres på terræn. Cykelparkering skal være 4 pladser pr. 100 m<sup>2</sup>, hvilket er fastsat til 208 pladser, hvoraf 136 skal være overdækket og 5 skal være til plads-

krævende cykler. Cykelparkering skal placeres tæt på hovedindgangene.

### Bæredygtighed

Vinduerne er udformet, således at sol- og dagslys i boligerne sikres. Regnvandet skal ledes væk fra taget. Regnvandet kan opsamles og genanvendes eller ledes til kloaksystemet.

### Miljøforhold

#### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområ-



Facaden mod Theklavej (illustration Complecta)

det, der vurderes at være til skade for miljøet, og de anses dermed ikke at være omfattet af VVM-bestemmelserne (bek. nr. 1510 af 15. december 2010).

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

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

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

Lokalplantillægget skal muliggøre en ny bygning til ungdomsboliger. Projektet vurderes at passe ind i området i form af et enkelt projekt i 3 - 4 etager i én samlet bygning.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

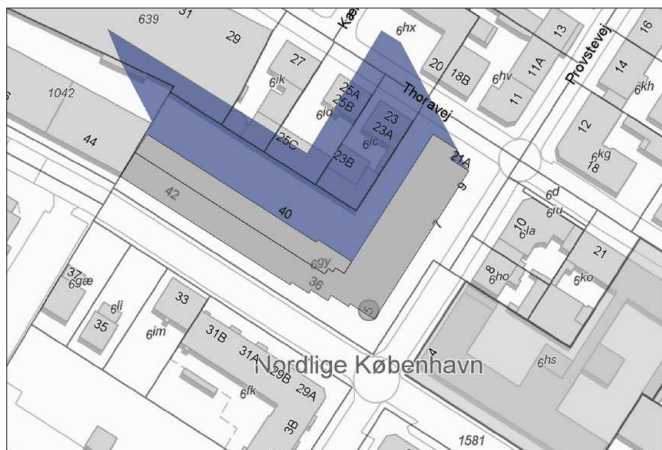


*Bebyggelsen mod hjørnet af Provstevej og Thoravej. (Illustration Complecta)*

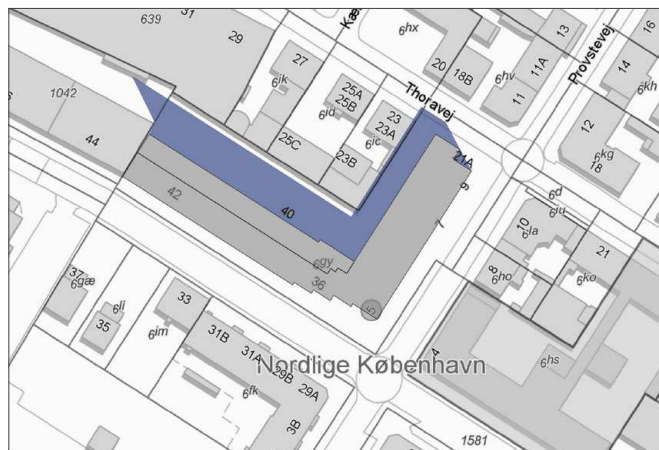


*Bebyggelsen set fra hjørnet af Theklavej og Provstevej (Illustration Complecta)*





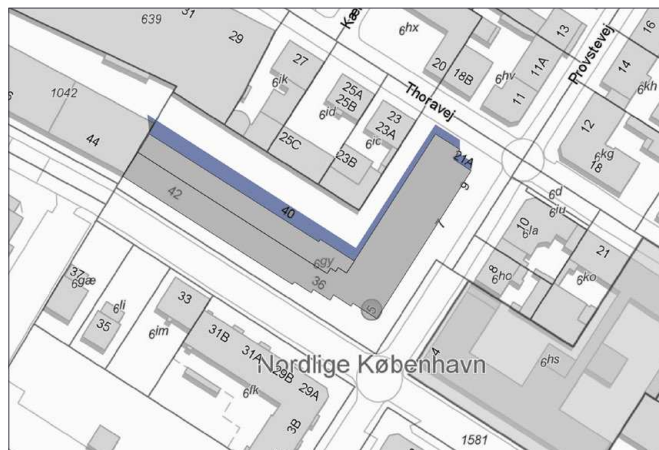
Marts kl. 9.00



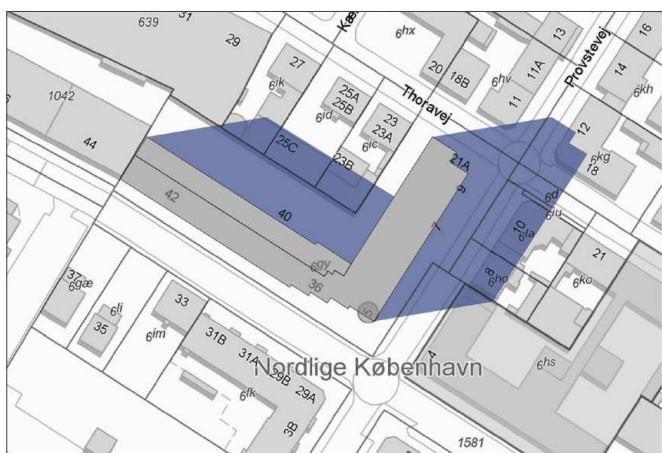
Juni kl. 9.00



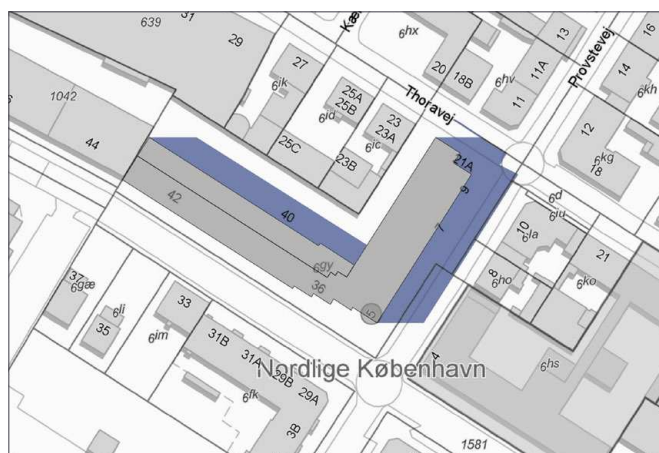
Marts kl. 12.00



Juni kl. 12.00



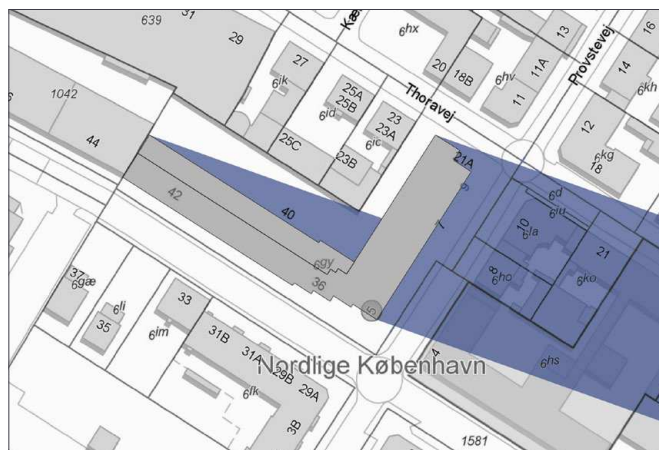
Marts kl. 16.00



Juni kl. 16.00

## Skyggediagrammer

Skygge vil fortrinsvis falde over bebyggelsens gårdrum og naboejendommenes haver, navnlig om morgenen og om eftermiddagen i marts. Skyggen vil om aftenen i juni ramme bebyggelsen øst for ungdomsboligerne.



Juni kl. 19.00

(Illustrationer Complecta)



# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Regional udviklingsplan

Region Hovedstaden vedtog i september 2012 en regional udviklingsplan. Den er en vision for hovedstadsregionens udvikling i de kommende år inden for trafik, uddannelse, klima og erhverv.

Tillægget til lokalplanen er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

### Fingerplan 2013

Fingerplan 2012 er Miljøministeriets landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til tillægget til lokalplanen.

## Kommuneplan 2015

Området er udlagt til boligområde, B4, med en maksimal bebyggelsesprocent på 150 og en maksimal bygningshøjde på 24 m. Friarealprocenten er 30 og boligerne skal være mellem 25 og 50 m<sup>2</sup> og ingen bolig må have et nettoareal, der er mindre end 15 m<sup>2</sup>, hvilket er i overensstemmelse med bestemmelserne for kollegie- og ungdomsboliger.

### Boligpolitik

København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod år 2027 ifølge de seneste prognoser. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende.

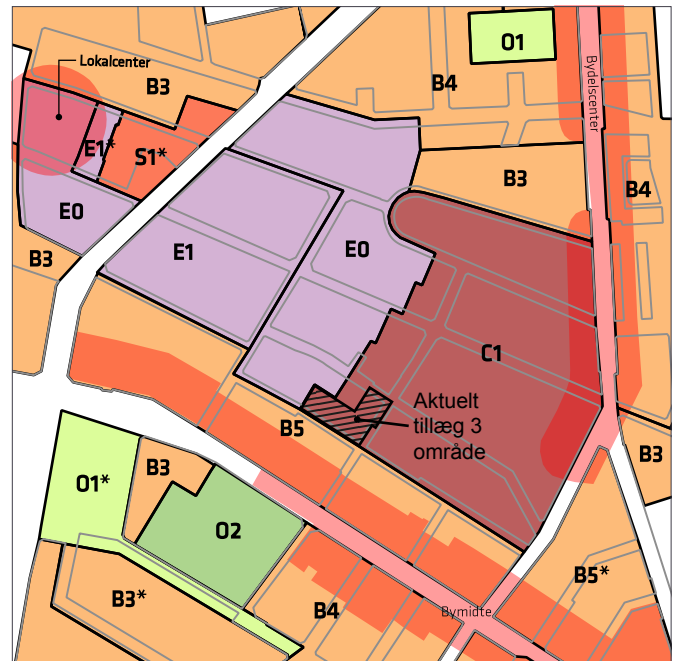
Grønne områder skal allerede i planlægningen tænkes ind. København skal vedblive at være en tryk by, hvor man kan færdes overalt på alle tidspunkter af døgnet. Byrum skal have høj kvalitet med plads til aktiv udfoldelse.

### Trafikstøj

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

### Bydelsplan

Lokaludvalgene udarbejder i samarbejde med borgerne og forvaltningerne bydelsplaner for Københavns bydele. Bydelsplanerne har to hovedformål. Det ene er at igangsætte en sammenhængende og fremadrettet dialog om byens udvikling mellem Borgerrepræsentationen og køben-



De tidligere kommuneplanrammer 2011.  
I Kommuneplan 2015 er området ændret.

havnerne. Det andet er at formulere lokale principper for bydelens fremtidige udvikling i relation til den gældende kommuneplan.

Bispebjerg Lokaludvalg har i 2013 lavet en plan for bydelen med 15 forslag til udvikling af bydelen.



## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan nr. 261 Provstevej med tillæg 1.

Formålet med lokalplanen er, at kvarteret omkring Rentemestervej/Provstevej kan udvikles fra et tidligere industriområde til et tidssvarende boligområde mod Frederikssundsvej, et erhvervsområde mod Tomsgårdsvej og et blandet bolig- og erhvervsområde omkring Provstevej. Tillæg nr. 1 fra 2012 muliggør, at et område mod Dortheavej/Frederiksborgvej kan udvikles fra teknisk anlæg til et område med boliger og serviceerhverv.

### Lokalplan nr. 165 Nørrebrogade med tillæg 1.

Lokalplan 165 er en strøggadelokalplan, hvis formålet er at sikre, at Frederiksborggade på strækningen fra Nørre Voldgade til Dronning Louises Bro, Nørrebrogade med Nørrebros Runddel, samt Frederikssundsvej fra Nørrebrogade til Provstevej og Frederiksborgvej fra Frederikssundsvej til Blytækkervej opretholdes som handelsgader. Tillæg 1 fra 2012 muliggør serviceerhverv i bredere forstand for facadeejendommenes nederste etage langs Frederiksborgvej 13 – 25.

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

## Miljø i byggeri og anlæg

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

Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinjerne. "Miljø i byggeri og anlæg 2010" oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet, samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri. "Miljø i byggeri og anlæg 2010" kan hentes på [www.kk.dk/publikationer](http://www.kk.dk/publikationer).

## Regnvand

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



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

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

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

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

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

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

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



# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

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

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

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

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

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

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

## Jord- og grundvandsforurening

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden [www.kk.dk/publikationer](http://www.kk.dk/publikationer) eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk).

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

på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Jord og Affald inden arbejdet påbegyndes.

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

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

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Vand og VVM, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

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

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden <http://www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlæg> eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

## Museumsloven

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

## Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levemuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3.

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

Tagfladeafvandning som udledes til recipient, fx havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.



# Tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 261 Provstevej

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for matr.nr. 6gy Utterslev, København.

## § 1. Formål

Lokalplan 261 "Provstevej" udgør det planmæssige grundlag for, at et 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.

Tillæg 3 til lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for bebyggelse til helårsboliger. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Bygningen skal indrettes til boliger, der i størrelse er tilpasset unge.
- Bygningen skal udformes med en varieret facade og fremstå med arkitektonisk kvalitet.
- Randbebyggelse mod Provstevej skal anvendes til boliger, idet der i stueetagen foruden boliger kan indrettes mindre butikker og serviceerhverv forenelige med boliganvendelsen.
- Ubebyggede arealer, herunder kantzoner, er væsentlige for kvaliteten af en bebyggelse og skal ved indretningen give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for ophold og rekreation.
- Området skal udvikles efter miljørigtige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltag er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det skal fx ske ved krav til friarealer og ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur.

## § 2. Område

### Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommen matr.nr. 6gy Utterslev, København, og alle parceller, der efter 6.oktober 2015 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Området anvendes til boliger

Området fastlægges til helårsboliger. Der kan endvidere indrettes serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk.

Endvidere kan Teknik- og Miljøudvalget tillade, at der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

### Kommentar

Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen

at anvende boligen til feriebolig og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding, men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet til helårsboliger.

### Stk. 2.

Lokalplanen muliggør opførelse af en ny bygning, der kan indeholde boliger, der er tilpasset den unge brugergruppe.

- a) Boliger skal have et bruttoetageareal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup> - og ingen bolig må have et nettoetageareal, der er mindre end 15 m<sup>2</sup>. Der kan etableres fælleskøkkener. Til hver boligenhed skal der som minimum være et pulterrum på 1,5 m<sup>2</sup>.
- b) Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for lokalplanområdet er 200m<sup>2</sup>.

### Kommentar

Boligstørrelser beregnes som bruttoetageareal, hvilket vil sige inklusive trappeandel, men eksklusive pulterrum. Der skal være adgang til vask og tørring af tøj.

- c) Forurenende virksomheder  
Der må kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 2 (uvæsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).
- d) Erhverv- og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

### Kommentar

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves forskellige former for erhverv, så længe erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp og ejendommens og kvarterets præg af boligområde fastholdes.

## § 4. Vej- og adgangsforhold samt parkering

### Stk. 1

Mod Provstevej og Theklavej skal følgende vejlinjer overholdes.

- a) Mod Provstevej optages en ny vejlinje i matriklen i en afstand på 9,415 meter fra midtlinjen
- b) Mod Theklavej optages en ny vejlinje i matriklen i en afstand på 9,451 meter fra midtlinjen
- c) Der fastlægges en ca. 3 meter hjørneafskæring hvor Provstevej møder Theklavej.

### Kommentar

Vejlinjer er det areal, der er udlagt til vej, men ikke nødvendigvis det areal, der anvendes til vej.

## Stk. 2.

Vejadgang til bebyggelsen skal ske fra en placering som angivet på tegning nr. 2

## Stk. 3. Parkering

Parkeringsdækningen skal være mindst 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> og højst 1 pr. 100 m<sup>2</sup>, dog 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til detailhandel. Til ungdomsboliger er kravet 1 parkeringsplads pr. 300 m<sup>2</sup> etageareal. Parkering etableres på terræn, som vist på tegning nr. 2.

## Stk. 4. Cykelparkering

Der skal mindst etableres 3 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> bolig, og der skal mindst etableres 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> erhverv.

Til ungdomsboliger skal der mindst etableres 208 cykelparkeringspladser, heraf skal 5 være parkeringsmulighed for pladskrævende cykler 136 skal overdækkes

## Kommentar

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

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 145.

### Stk. 2 Bygningens placering

- Bebyggelsen skal opføres bag vejlinjen som vist på tegning nr. 2.
- Bygningen skal sammenbygges med matr.nr. 1042, Uterslev, København
- Bebyggelsen skal opføres inden for byggefeltet som vist på tegning nr. 2. Husdybden må ikke overstige 13 m.
- Bygningshøjden må ikke overstige 24m.

## Stk. 3.

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra den i stk. 2 fastlagte bebyggelsesplan, bygningshøjder og husdybde.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1.

Bygningens materialer, udformning, farver og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og relatere sig til områdets miljø og skal fremstå med en klar arkitektonisk idé.

- Facaderne skal være pudsede og have en facadenrytme, der bryder facadelængden ned i mindre dele. Dette kan understøttes ved brug af farver i forskellige toner af grå.
- Til hver bolig etableres en altan eller en fransk altan. Altanerne skal tilpasses facaden og udføres som lette altaner med værn i metal og afslutning med håndliste i hårdt træ.

- Tage skal være flade. Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal, skal begrønnes. Tagflader kan udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Solceller og solfangere skal være en integreret del af taget.
- Vinduer og døre dimensioneres så enkelt som muligt og alle boliger skal være velbelyste. Vinduesglas skal være klart, plant glas.
- Som solafskærmning kan anvendes markiser i lyse farver. Bredden på markisen skal svare til vinduesåbningen.
- Antenner og paraboler skal placeres således at de ikke er synlige fra de omkringliggende veje.
- Indgangspartier mod Provstevej og Theklavej skal gives en særlig arkitektonisk udformning, der understøtter indgangsfunktionen.
- Inddækninger og eventuelle tagedløb skal udføres i metal.

## Stk. 2. Facadeudstyr, herunder skiltning

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

Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilleddets karakter og bygningens arkitektoniske udtryk.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysviser eller animerede reklamer.

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

## Kommentar

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

## Stk. 3. Tekniske anlæg

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

## § 7. Ubebyggede arealer og parkering

### Stk. 1. Friareals størrelse og indretning

Opholdsarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes og opholde sig i og tilgodeses tilgængelighed for alle. Friarealer skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet udgøres af en bebyggelses ubebyggede grundareal eksklusiv parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusiv den del af de ubebyggede arealer, der er forbeholdt fodgængere og cyklister.



Størrelsen på friarealet fastsættes som en procent af bruttoarealet.

- a) For boliger er friarealet mindst 40 % og for erhverv mindst 10 %. For ungdomsboliger skal friarealet være mindst 30 %. I friarealet kan medregnes fællestagterrasse.
- b) Belægninger, beplantning, belysning og inventar skal udformes på en måde, der medvirker til at give de ubebyggede arealer en fremtræden af høj kvalitet. Der skal indtænkes begrønning som en integreret del af bebyggelsen, fx solitære træer og buske, klatreplanter og lignende.

### Stk. 2. Hegning

Ubebyggede arealer må hegn med levende hegn. De må ikke forsynes med "adgang forbudt" skilte eller lignende. Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til hegning i særlige tilfælde.

## Kommentar

Eksisterende hegn i skel mod naboejendomme er eksisterende lovlige forhold, der kan opretholdes.

### Stk. 3. Nyplantning af træer

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

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

## Kommentar

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

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

### Stk. 4. Kantzone

Kantzoner er en bearbejdning af mødet mellem bygning og byrum. Den har en funktionel og æstetisk hensigt og definerer overgangen mellem privat og offentligt areal. Kantzonen skal udformes i samspil med stueetagens anvendelse og facadens udformning.

Træer mod gaden skal mindst have en diameter på 14 cm. Træer placeres som vist på tegning nr. 2

### Stk. 5. Tilgængelighed

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

### Stk. 6. Belysning

Udendørs belysning af bebyggelse og udearealer skal fremstå afdæmpet og afskærmet, således at den ikke virker generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området.

## § 8. Forureningsgener

### Stk. 1.

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

### Stk. 2.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

## Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledninger nr. 4/2007 "Støj fra veje" og nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" med tillæg af juli 2007.

## § 9. Regnvand

### Stk. 1. Skybrudssikring

Området skal skybrudssikres således, at der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn.

### Stk. 2. Opsamling af regnvand

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

## Kommentar

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

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

## § 10. Matrikulære forhold

Der kan gennemføres nødvendige eller hensigtsmæssige matrikulære forandringer (sammenlægning).

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

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

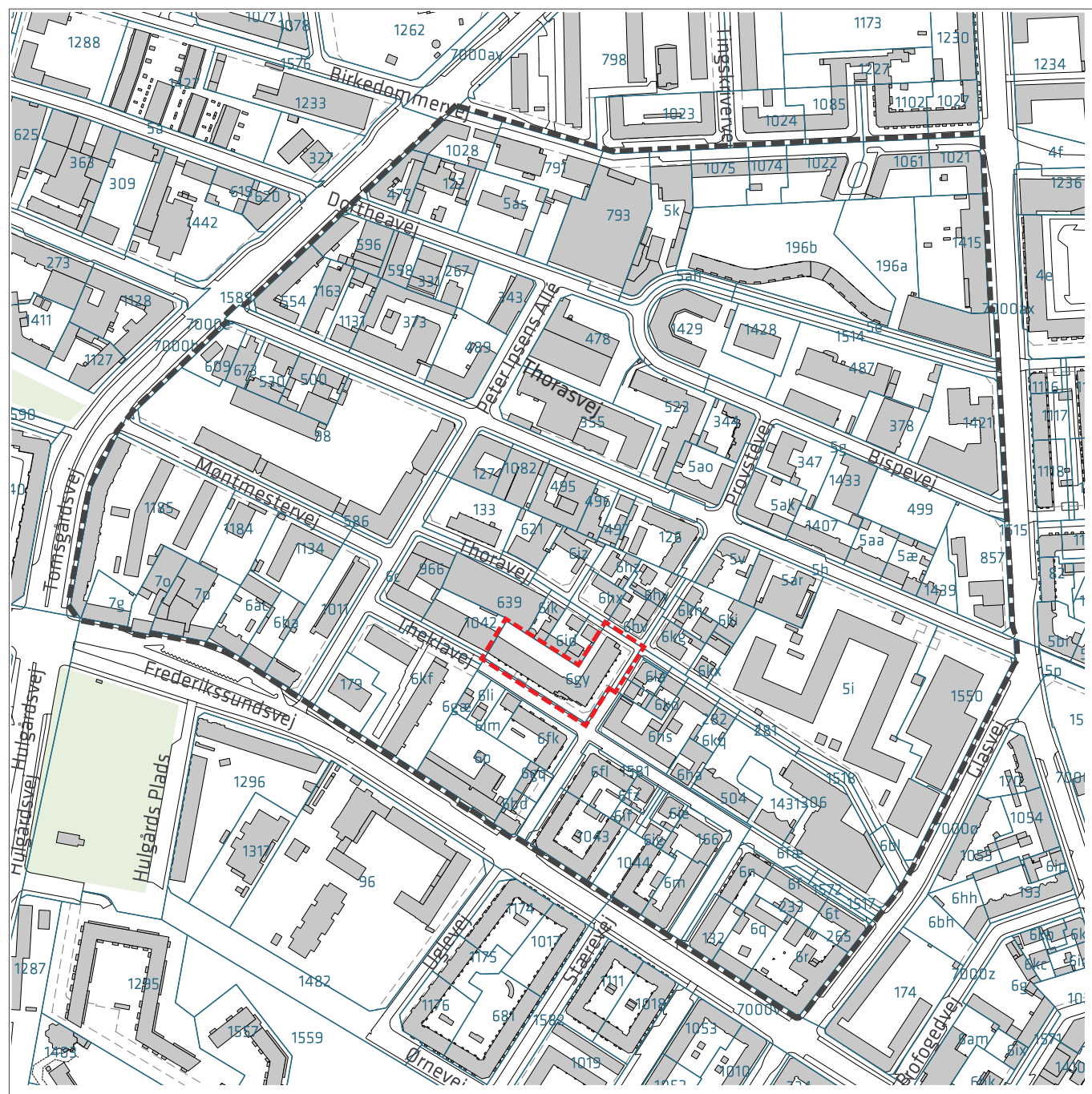
Lokalplan nr. 261 "Provstevej" ophæves for så vidt angår matr.nr 6gy Utterslev, Københav.

### Kommentarer af generel karakter

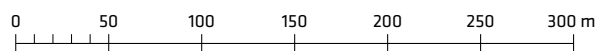
- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.  
Ændringer på en ejendom kræver 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.



# Tegning nr. 1 - Lokalplanområdets afgrænsning



- Grænse for lokalplan nr. 261
- Område for tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 261
- Matrikelskel



## Tegning nr. 2 - Bebyggelsesplan



- |                                                                                     |                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
|  | Grænse for lokalplan nr. 261                  |
|  | Område for tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 261 |
|  | Matrikelskel                                  |
|  | Byggefelt                                     |
|  | Parkeringsareal                               |
|  | Træer                                         |
|  | Adgang                                        |



# 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

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xxx 2015 besluttet at offentliggøre et forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 261 Provstevej.

Høringsperioden løber fra den xx. xxx til den xx. xxx 201x

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

## Borger-/orienteringsmøde

Der vil blive afholdt et borger-/orienteringsmøde om planforslaget/ene i/på xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx.

Mødet foregår xxxdag den xx. xxxxxxxx 20xx kl. 19-21.

## Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner](http://www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner) har du mulighed for at se forslaget/ene 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 xx. xxxxxxxx 201x**



KØBENHAVNS KOMMUNE  
Teknik- og Miljøforvaltningen