



# PROVSTEVEJKVARTERET

## FORSLAG TIL LOKALPLAN

Teknik- og Miljøudvalget har den 31. januar 2022 besluttet at offentliggøre forslag til Provstevej kvarteret.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Bispebjerg.

Offentlig høringsperiode fra den 9. februar 2022 til den 6. april 2022.



# Indhold

## Redegørelse 3

### Lokalplanens baggrund og formål ..... 3

Lokalplanområdet og kvarteret ..... 4

Lokalplanens indhold ..... 11

Miljøforhold ..... 18

Bevaringsværdige bygninger ..... 21

Skyggediagrammer for delområde Va ..... 25

### Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning ..... 27

Overordnet planlægning ..... 27

Kommuneplan 2019 ..... 27

Lokalplaner i kvarteret ..... 28

Københavns Kommunes overordnede strategier ..... 29

Miljøkrav til byggeri og anlæg ..... 29

Spildevandsplan ..... 29

Sikring mod oversvømmelse ..... 30

Vandforsyningsplan ..... 30

Varmeplanlægning ..... 30

### Tilladelser efter anden lovgivning ..... 32

Affald ..... 32

Jord- og grundvandsforurening ..... 32

Museumsloven ..... 33

Rottesikring ..... 33

Bilag IV-arter, herunder flagermus ..... 33

## Bestemmelser 35

### § 1. Formål ..... 35

§ 2. Område ..... 35

§ 3. Anvendelse ..... 36

§ 4. Veje ..... 39

§ 5. Bil- og cykelparkering ..... 40

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering ..... 42

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden ..... 44

§ 8. Ubebyggede arealer ..... 49

§ 9. Støj og anden forurening ..... 55

§ 10. Matrikulære forhold ..... 56

§ 11. Særlige fællesanlæg ..... 56

§ 12. Retsvirkninger ..... 56

§ 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter ..... 56

Tegning 1 · Områdeafgrænsning ..... 58

Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage) (Va) . 59

Tegning 2b · Anvendelse 2. etage og op (Va) ..... 60

Tegning 3a · Sti ..... 61

Tegning 3b · Veje (Va) ..... 62

Tegning 4a · Bevaringsværdige bygninger ..... 63

Tegning 4b · Bebyggelsens omfang og placering ..... 64

Tegning 4c · Bebyggelsens omfang og placering (Va) 65

Tegning 5 · Bebyggelsens ydre fremtræden (Va) ..... 66

Tegning 6a · Byrum (Va) ..... 67

Tegning 6b · Kantzoner (Va) ..... 68

Tegning 6c · Beplantning (Va) ..... 69

Tegning 6d · Bevaringsværdige træer ..... 70

### Hvad er en lokalplan ..... 71

### Praktiske oplysninger ..... Bagsiden

# Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader og pladser er navngivet. Luftfoto: Kortforsyningen, 2019.

## Lokalplanens baggrund og formål

Beslutningen om at udarbejde en bevarende lokalplan for området er truffet i Teknik- og Miljøudvalget i 2020 i forbindelse med Budget 2021. Lokalplanen erstatter delvist lokalplan 261 Provstevej. Tillæg 4 liberalt erhverv i lokalplan 261 overføres til denne lokalplan.

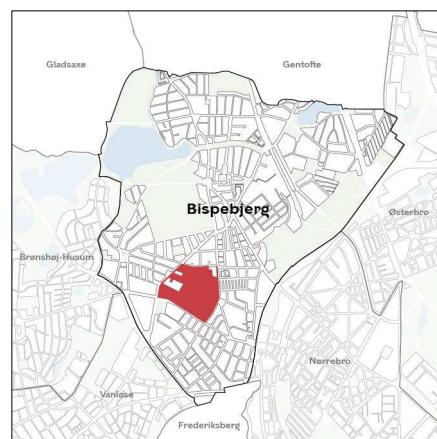
I delområde V på Frederiksborgvej 59/Bispevej 2 ønsker grundejer at udnytte rammen i Kommuneplan 2019 til at bygge boliger, serviceerhverv og detailhandel på en del af grunden ud til Frederiksborgvej hvor eksisterende erhvervsejendomme ønskes nedrevet. Bygningerne er fra 70'erne og er i 1 etage. En nyere erhvervsbygning ud til Bispevej fastholdes.

Delområde III ændres så området er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019 med en bebyggelsesprocent på 60 %.

I delområde I muliggøres butikker, restauranter og liberale erhverv i stueetagen for adresserne Glasvej 3-7 samt butikker og liberale erhverv for adressen Glasvej 3, 1. sal.

Lokalplanen udpeger bevaringsværdige bygninger og træer og stiller krav om at boliger ikke kan opføres mindre end 50 m<sup>2</sup>.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.



Lokalplanområdets placering i bydelen.

Området har over de seneste år gennemgået en forandring, hvor tidligere industribygninger og ældre provinsboliger er blevet revet ned og erstattet af ny boligbebyggelse opført som randbebyggelse. Der er politisk, såvel som i kvarteret, et stort ønske om at tage vare på kvarterets særlige karakter og egenart, herunder fra både Bispebjerg Lokaludvalg og Områdefornyelse Nordvest 2016-2021. Områdefornyelse Nordvest har i samarbejde med lokale beboere udarbejdet 'Udviklingsplan for industri kvarteret langs Rentemestervej', der byder ind på, hvordan kvarterets kvaliteter kan fastholdes i en fortsat byudvikling, og hvordan en række af kvarterets udfordringer kan løses.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Lokalplanområdet ligger i bydelen Bispebjerg. Bispebjerg er karakteriseret ved det markante terræn med Grundtvigs Kirke på toppen af bakken samt ved de grønne og landskabelige grænser mod øst og nord, som defineres af moseområdet, banearealerne og Lersøparken. Bydelen er desuden karakteriseret ved den særlige opdeling i henholdsvis velplanlagte, åbne og grønne bebyggelser, der forholder sig til kirken og terrænet samt selvgroede og sammensatte områder i nordvest-kvarteret med meget mindre grønt, som danner kontrast. Bispebjerg har et højt vegetationsdække og er en af Københavns grønneste bydele, hvor de fleste har nærhed til et grønt byrum. Imidlertid er nordvest-kvarterne meget mindre grønne end resten af bydelen, og særligt omkring Rentemestervej er der boliger med over 300 m til nærmeste store grønne byrum.

Frederikssundsvej, er kvarterets lokale centerstrøg med et varieret udbud af indkøbsmuligheder for områdets beboere og beskæftigede. Bebyggelsen langs vejen består overvejende af store, sluttede boligkarreer i 5½ etage. Stueetagen anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, som butikker, restauranter og lignende.

Lokalplanområdet er afgrænset af gaderne Birkedommervej mod nord, Frederiksborgvej og Glasvej mod øst, Frederikssundsvej mod syd og Tomsgårdsvej mod vest. Disse veje er undtaget Birkedommervej offentlige. Alle øvrige veje er private fællesveje. Områdets sydlige del er hovedsageligt præget af boliger som enten karré- eller stokbebyggelse op til 5 etager. Herudover er der placeret boliger i varierede højder langs Provstevej og blandet bolig og erhverv i den øst- og nordøstlige del af området. Den vestlige del af lokalplanområdet består hovedsageligt af erhvervsbygninger fra forskellige årtier. Dette område fastholdes som blandet erhvervsområde.

Nordvest-kvarteret havde oprindeligt en række vejnavne efter kongelige personer, men omkring 1930 fik en del veje nye navne efter gamle professioner og erhverv, såsom eks. brofoged, provst og rentemester.

Kvarterets bebyggelse kan opdeles i 3 strukturer, Utterslev Mark byggeri, Industriens bygninger og karrébyens spredning, der er bærende for områdets egenart og kulturhistorie.

#### *Utterslev Mark*

Bydelen Nordvest blev tidligere benævnt som Utterslev Mark, et område øst for landsbyen Utterslev, der var delt mellem 16 bondegårde. I 1845 blev landbrugsmarkerne udstykket til 11 parceller og frem til start 1900-tallet skete en stor befolkningstilvækst i området. Det var langs Frederikssundsvej den tidligste bebyggelse opstod, der hovedsageligt bestod af boliger og mindre værksteder. I 1901 blev området indlemmet fra Brønshøj-Rødovre Kommune til Københavns Kommune. De første boliger i kvarteret, fra Utterslev Mark-tiden, blev opført i 1½-2½-etager ofte med mindre butikker eller småerhverv tilknyttet i stueetagen eller i baghuse/værkstedsbyggerier bag ved forhuset. I dag findes få eksempler af disse

første boligbyggerier i kvarteret. De ældste kan dateres tilbage til 1880. Baggrunden for Københavns Kommunes opkøb af området var, at man ønskede at få plads til nyt boligbyggeri i forbindelse med saneringer i det indre København. I lokalplanen udpeges i alt 17 boliger og 5 tilhørende baghuse/værksteder/stalde, der kan dateres tilbage til Utterslev Mark-tiden.

#### *Industriens bygninger*

Omkring år 1900 var de første større virksomheder etableret langs Rentemestervej, Frederikssundsvej og Frederiksborgvej. Allerede i 1890 opkøbte De forenede Malermesters forening jord på Utterslev Mark (Farvermøllen), hvor de havde produktion og engrossalg af blandt andet lak og fernis frem til 1970 på Dortheavej. Farvermøllen består af flere bygninger der er opført i 1895, 1931 og hovedbygningen 1934, bygningerne udpeges som bevaringsværdige. Dansk Oliemargarinefabrik, slog sig ned på Dortheavej 10 i 1900 frem til omkring 1920. På Rentemestervej, der frem til 1930 hed H.C. Jensens Vej, etablerede virksomheden C. Schous Fabrikker sig i 1910. Virksomheden ekspanderede kraftigt og har fyldt en stor andel af Provstevejskvarteret frem til 1980'erne. Af fysiske spor af virksomhedens historie er alene en port med virksomhedens navn indskrevet i gitteret. Porten er i lokalplanen udpeget som bevaringsværdigt bygningsselement. Thors Kemi- og Dampvaskeri blev etableret i 1916 på Thoravej 5/Theklavej 2, bygningen udpeges som bevaringsværdig. I 1935 opførte Tekno, Dansk Legetøjs Industri en bygning på Rentemestervej 47, der bl.a. er kendte for produktion af legetøjsbiler, som eksporteredes til hele verden.

Området har haft en lang række virksomheder indenfor metalvarefremstilling. I 1934 blev størstedelen af lokalplanområdet udlagt som regulært industri-kvarter, hvor det ikke var meningen, at mennesker skulle bo, men ikke desto mindre stadig gjorde det. Kvarteret og i særdeleshed metalværkstederne var under 2. Verdenskrig udsat for flere sabotageangreb. Dette var tilfældet for ejendommen Rentemestervej 59, der i 1944 blev genopført med en ny bygning mod gaden. Bygningen udpeges som bevaringsværdig i lokalplanen. I dag huser kvarteret hovedsageligt kreative virksomheder, men også autoværksteder, mindre produktions- og håndværksvirksomheder og liberalt erhverv. I lokalplanen udpeges i alt 36 tidligere industribygninger.

#### *Karrébyens spredning*

I takt med en hurtigt voksende befolkningstilvækst mellem 1900-1940 blev der etableret etagebeboelse i kvarteret, både i form af karrébebyggelse, delvis randbebyggelse og solitært stående etagebygninger. Det samtidige hurtigt voksende antal af industrivirksomheder i kvarteret gjorde, at etagebeboelse flere steder blev placeret spredt og ikke blev dominerende som andre steder i København. Erhvervsudviklingen i 70- og 80'erne betød, at antallet af arbejdspladser til egentlig industri faldt til fordel for arbejdspladser inden for administration og servicevirksomheder samtidig med, at boligmangel i København skabte et behov for omdannelse og modernisering af industriområdet Provstevejsområdet. Med vedtagelsen af Kommuneplan 1993 og lokalplan 261 fra 1995 ændrede Provstevejsområdet status fra industriområde til et område for boliger, serviceerhverv og mulighed for lettere industri, lager og lignende. I lokalplanen udpeges 37 etage- og stokbebyggelser og 3 tilhørende baghuse/værksteder.

De seneste år er der blevet nedrevet ældre erhvervsbygninger og boliger. De er erstattet med nye etageboliger med familieboliger og særligt ungdomsboliger, hvilket har forandret dele af området. Herudover er ældre erhvervsbygninger omdannet til ungdomsboliger. Ud af kvarterets boligmasse er ca. 30 % under 50 m<sup>2</sup>, hvilket er højt sammenlignet med det øvrige København på 12 %. Der er et lokalt ønske om flere større boliger i kvarteret.

### **Egenart**

Kvarterets bebyggelsesstruktur har en uplanlagt karakter, der formodentlig skyldes en hurtig og samtidig udvikling af kvarteret med etageboliger og industri og

en praktisk og funktionel tilgang til bygningernes placering. Områdets gadenet er karakteriseret af store veje, der omkranser lokalplanområdet, Rentemestervej som eneste gennemgående vej, der forbinder Lygten med Utterslev Torv og Dortheavej/Bispevej med dens særlige buede form som en stemmegaffel, der fremhæves af bygningernes udformning. Der er sporadiske spor langs områdets gader efter allé-bepantning af træer, herudover kan der ses store træer i baggårde og få mindre grønne byrum eller private haver. Trods en lille andel af grønt i kvarteret er det med til at give kvarteret karakter og kontrast til de hårde belægninger og materialer i kvarteret.

Området er præget af etageboliger i karré- og randbebyggelse i kanten og den sydlige del af lokalplanområdet og af en meget blandet bebyggelse bestående af ældre erhvervsbebyggelser, boliger som fritliggende eller sammenbyggede huse fra 1 ½-2½ etage til 5 etagers ejendomme i midten af området. Store kontraster og variationer i bygningshøjder, bygningsvolumen, stilarter, opførelsesår, byggematerialer og anvendelse giver kvarteret en særlig identitet, med kant og kontrast, der er unik i København. Bygningernes skalaspring og facadelinjer, der springer frem og tilbage i gaden, eksponerer gavlene, der flere steder er udsmykket med gavlmalier.

Lokalplanområdet har ikke et decideret centrum eller et specifikt omdrejningspunkt, men nærmere en række bymiljøer fordelt i kvarteret som er kendetegnet ved at understøtte det lokale byliv og fællesskab.

#### *Bymiljø ved erhverv på Rentemestervej*

Karakteristisk for bymiljøet omkring Rentemestervej øst for Tomsgårdsvej er, at her er en funktionssammensætning med Demokrati-Garagens brugere, en blanding af erhverv og de publikumsorienterede serviceerhverv i form af restaurant og café i stueetagen skaber aktivitet på tværs og på langs af Rentemestervej. Det kommende byggeri på den tidligere ISS-grund vil understøtte dette byliv med serviceerhverv i stueetagerne mod Rentemestervej. Bygningerne er en mangfoldig samling af tidligere industribygninger og værksteder i forskellige stilarter, højder og volumen. Her er åben adgang til baggårdene, hvor der findes adskillige tilbygninger med yderligere erhvervsfunktioner.



Foto set ned ad gaderne Rentemestervej og Peter Ipsens Allé. I højre hjørne ses tilbageværende bygning fra ISS-hovedsædet. Lokalplanområdet består i midten og i den vestlige del næsten udelukkende af erhvervsbygninger i form af både værksteder, håndværk, serviceerhverv og kontorer.

#### *Bymiljø ved Provstevej*

Området midt på Provstevej består af blandet boligbebyggelse opført frem til 1908. Bygningerne varierer i højder mellem 1½ og 5 etager med store etagespring. Afstande mellem bygningerne danner pauser i bygningsmassen, eksponere bygningsgavle med udsmykninger og muliggør kig til bagvedliggende små baggårde ofte med mindre baghuse med erhverv. Bygningerne står enten solitært eller sammenbygget to og to. Aktive stueetager og en inviterende kantzone med opholdsmuligheder giver de lokale et naturligt mødested. Her er en oplevelse af ejerskab og fællesskab og et meget lokalt hverdagsliv, som udspiller sig i byrummets vejareal.

#### *Bymiljø ved Lille Theklavej*

Et lille privat grønt byrum der omkranses af fire karakteristiske Utterslev Mark bygninger danner et unikt bymiljø i kvarteret på Lille Theklavej. De to hjørnebygninger med hjørnetårne danner en symmetrisk opdeling af byrummet med mindre huse bagtil og tilknyttede værkstedsbygninger. Her står de lave bebyggelser i kontrast til de omkringliggende høje karrébebyggelser. Det grønne private byrum danner en pause i gaderummets oplevelse på Theklavej, der er præget af hovedsagelig randbebyggelse.

### **Mobilitet**

Lokalplanområdet ligger mellem 600 m og 1.200 m fra de nærmeste stationer, som er Bispebjerg station, hvor der kører S-tog, og Nørrebro Station, hvor der kører S-tog og metro. Langt størstedelen af området er således stationsnært, men ligger ikke indenfor det stationsnære kerneområde. Omkring lokalplanområdet kører busrute 4A på Frederiksborgvej, 21 på Tomsgårdsvej og 5C, 250S og 350S på Frederikssundsvej. Området er således velbetjent med kollektiv trafik.

På Frederikssundsvej er der supercykelsti, Farumruten, og på Tomsgårdsvej er der planlagt en supercykelsti, Damhusruten. Der anlægges ligeledes supercykelsti på Lygten, Fasanvejsruten, beliggende øst for lokalplanområdet i forbindelse med den nye underføring under banen mellem Nørrebro Station og Bispebjerg station, Nordvestpassagen. Fra Nordvestpassagen planlægges desuden en grøn cykelrute langs Rentemestervej, gennem lokalplanområdet. Området er således godt forbundet til det overordnede cykelrutenet.

Langs lokalplanområdets vestlige kant løber Tomsgårdsvej, som er en del af Ring 2. Området er således også godt forbundet til det overordnede vejnet.

### **Almene boliger**

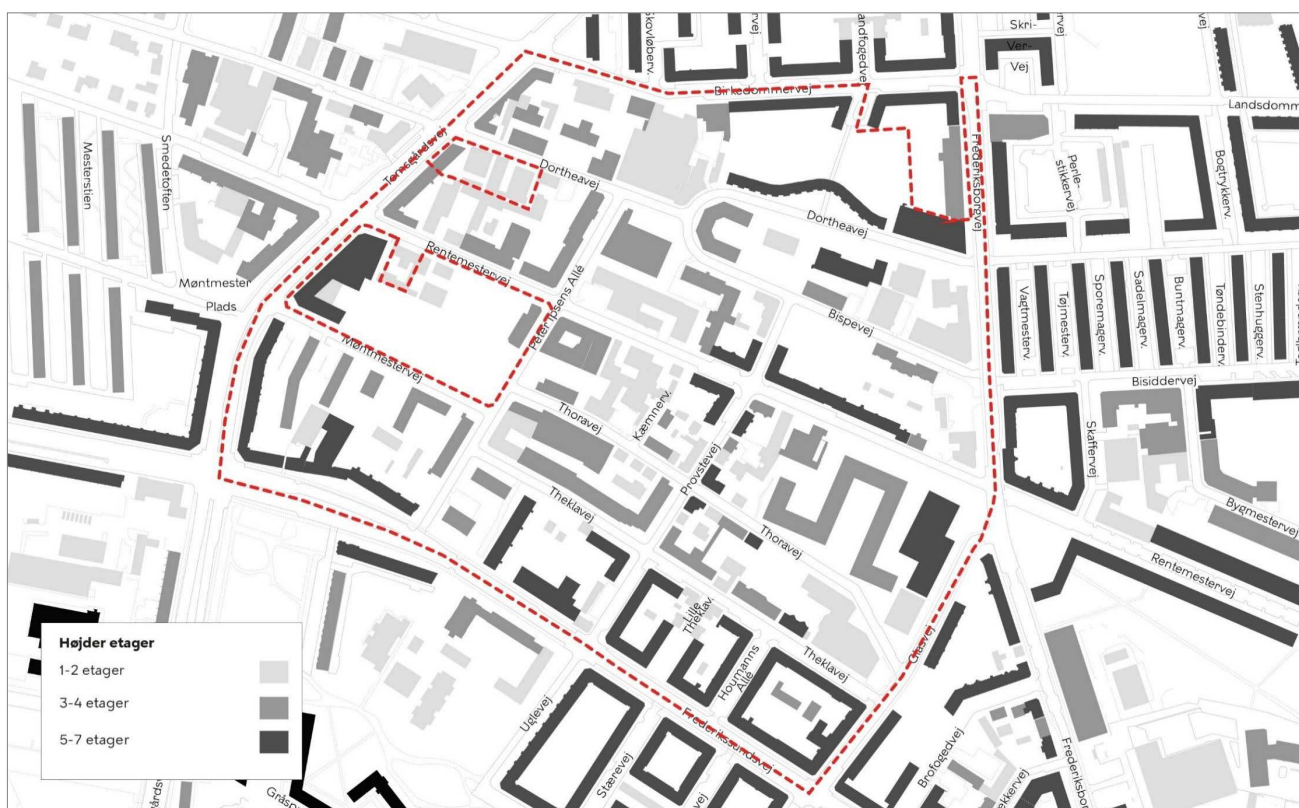
Planloven åbner mulighed for at der stilles krav om 25 % almene boliger i lokalplaner, som muliggør opførelse af nye boliger.

#### *For delområde V, underområde a:*

Da skoledistriktet har 0-30 % almene boliger, og lokalplanen muliggør omdannelse fra erhvervsformål til boligformål, stilles krav om almene boliger.

#### *For delområde I, II, III, IV og V*

Krav om minimum 25 % almene boliger stilles ikke, fordi det samlede etageareal for nye boliger i lokalplanen er under minimumsgrænsen på 3.200 m<sup>2</sup>.



Kort over lokalplanområdet der øverst viser kvarterets varierende etagehøjder og nederst anvendelser efter opførelsesår.





Ældre bevaringsværdige erhvervsjendomme på Rentemestervej. De udadvendte anvendelser i stueetagerne og udeservering skaber et livligt bymiljø i den vestlige ende af Rentemestervej.



Rentemestervej set mod øst, med sporadiske rækker af gadetræer og bebyggelse, der varierer mellem etageboliger, Utterslev Mark huse og ældre erhvervsbygninger.



Ældre industriejendomme og træer på Rentemestervej 23 og 25, der udpeges som bevaringsværdige.



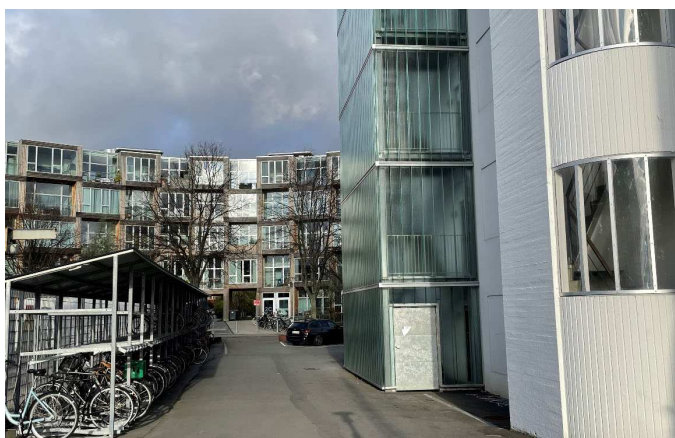
Lille Theklavej fra Utterslev Mark tiden er blandt kvarterets første boliger. Bygningerne omkring Lille Theklavej udpeges som bevaringsværdige.



Billede set mod nordøst ved Provstevej og Thoravej. Områdets bygningsmasse varierer i højder, volumen, stilarter og anvendelse.



Billede set mod nord op ad Provstevej. Bygningernes højder varierer mellem 1½ og 5 etager. Fortovene benyttes som byrum og er indrettet med plantekasser og siddepladser. En stor del af bygningerne langs Provstevej er bevaringsværdige.



Sti mellem ældre erhvervsbygninger og nye boliger, der forbinder Provstevej, Dortheavej og Landfogedvej, der fastlægges i lokalplanen.



Karakteristisk buede gadeforløb på Dortheavej og ældre industribygning Farvermøllen, der udpeges som bevaringsværdig.



Delområde V, underområde a - Hjørnet af Bispevej og Frederiksborgvej set fra Bisiddervej med eksisterende bygninger, der forudsættes nedrevet i forgrunden.

## Lokalplanens indhold

### Indledning

Lokalplanen omfatter en række bygninger, der er karakteristiske for kvarterets egenart og repræsenterer kvarterets kulturhistorie. Bygningerne fastlægges som bevaringsværdige. Bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives. Ombygning kræver særlig tilladelse, bortset fra de konkrete muligheder for renovering af bygningernes facader og tag, som er tilladt med lokalplanen.

Der er foretaget en registrering af områdets træer, en del af disse udpeges som bevaringsværdige. Bevaringsværdige træer må ikke fældes. Herudover er der bestemmelser der stiller krav til nye træer og bede i kantzoner og friarealer.

Lokalplanen fastlægger, at en fremtidig udvikling i lokalplanområdet, der pr. matrikel overstiger 1.000 m<sup>2</sup> kræver supplerende lokalplan. Nyt byggeri under 1.000 m<sup>2</sup> må maksimalt være 24 m/5 etager mod syd og mod lokalplanområdets kant, langs de store afgrænsende veje maksimalt 20-24 m og højst 15 m/3 etager i det øvrige område.

Lokalplanen fastlægger en bebyggelsesprocent på 150 % for delområde I, underområde Va, Vb, Vc og Vd. For delområde II, IV og V fastlægger lokalplan en bebyggelsesprocent på 110 %. For delområde III fastlægges bebyggelsesprocenten på 60%, så området er i tråd med Kommuneplan 2019 og hensigterne for de kreative zoner i byen.

Lokalplanen stiller krav til, at der ikke må opføres boliger under 50 m<sup>2</sup> i hele kvarteret, så kvarteret på sigt samlet vil få et mere varieret boligudbud. Herudover muliggøres, at der flere steder kan etableres serviceerhverv såsom butik og restaurant.

#### *Delområde V, underområde a*

Lokalplanen muliggør en konvertering og fortætning af et tidligere erhvervsområde til et tæt blandet byggeri med boliger, almene boliger, detailhandel og erhverv i op til 5 etager langs Frederiksborgvej med private og offentlige friarealer på terræn og på en hævet terrasse. Byrum fastlægges med grønne bede og træer.

### Anvendelse

Området består af forskellige kommuneplanrammer og anvendelserne fastlægges i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

Kvarteret fastholdes som et blandet bolig- og erhvervsområde, det er muliggjort ved at fastholde de nuværende kommuneplanrammer for lokalplanområdet. Her ved fastholdes en del af området som kreativ zone, hvilket har til formål at sikre områder, som på grund af deres karakter med typisk ældre erhvervsbebyggelse rummer økonomisk overkommelige og fleksible lejemål, og dermed er særligt attraktive for kreative erhverv med mindre, håndværksprægede virksomheder og værksteder, studier, atelierer og lignende. Disse erhvervsområder udgør vigtige vækstmiljøer.

#### *Delområde I og II:*

Området fastlægges til bolig, serviceerhverv såsom butikker, restaurant, liberale erhverv kollektive anlæg, institutioner samt andre sociale uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner der er forenelig med anvendelsen bolig. Endvidere kan tillades erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk.

#### *Delområde I, underområde a*

Området muliggør at ud over de i delområde I fastlagte anvendelser kan

Glasvej 3-7 anvendes til liberale erhverv og Glasvej 3, 1. sal anvendes til butikker og liberale erhverv.

#### *Delområde III og IV:*

Områderne fastlægges til lettere industri-, værksteds-, håndværks-, lager-, engros- og transportvirksomhed med dertil hørende administration og lignende samt til serviceerhverv, såsom administration, butikker, liberale erhverv, restauranter, undervisning samt andre virksomheder, der kan indpasses i området. Herudover kan tillades tekniske anlæg samt institutioner og andre sociale, uddannelsesmæssige og kulturelle funktioner, der er forenelige med anvendelsen til området erhverv.

I delområde III, E0-område (kreative zone) kan den maksimale bebyggelsesprocent overskrides og kravet til friarealer fraviges ved etablering af indskudte dæk i eksisterende bygninger.

I delområde IV, E1-områder kan det på hver ejendom, hvis det er miljømæssigt forsvarligt, tillades, at der opføres eller indrettes enkelte boliger for indehaver, bestyrer, portner eller andre tilknyttet virksomheden.

#### *Delområde V:*

Området fastlægges til boliger og serviceerhverv, såsom butikker, administration, liberale erhverv, restauranter, hoteller, institutioner, undervisning, håndværk, kollektive anlæg samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.

Boligandelen skal udgøre mellem 40 og 75 % af etagearealet.

Der er for delområde V underområde a krav om, at der etableres 25 % almene boliger, svarende til 1.450 m<sup>2</sup> af det samlede muliggjorte boligetageareal.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

### **Infrastruktur**

Områdets vejlinjer fastholdes, dog undtaget vejlinje mod Frederiksborgvej. Passage mellem Provstevej og Dortheavej samt Dortheavej og Landfogedvej fastholdes.

#### *Delområde V, underområde a*

I området fastlægger lokalplanen en indkørsel til en parkeringskælder på Dortheavej.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

Varelevering, handicap-parkering, afhentning af renovation og indkørsel til en eksisterende parkeringskælder håndteres via en privat vej, der forbinder Dortheavej og Bispevej på bagsiden af byggeriet. Den private vej vil kunne aflukkes i perioder hvor der ikke er behov for adgang.

### **Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet**

Lokalplanen sikrer, at det eksisterende særegne kulturmiljø og kvarterets egenart bevares, og at eventuelle ombygninger sker under hensyntagen til de enkelte bygningers oprindelige udseende.

I delområde V, underområde a muliggør lokalplanen etablering af dagligvarebutik på hjørnet af Frederiksborgvej og Dortheavej og udvalgswarebutik langs Frederiksborgvej. Afviklingen af trafikken til og fra dagligvarebutikken, er planlagt sådan at man hurtigt kan komme ud på Frederiksborgvej og dermed ikke belaste

de mindre gader i det omkringliggende bymiljø med gennemkørende trafik. By-miljøet vil ikke blive væsentligt påvirket grundet butikkens størrelse og i forhold til kvarterets karakter.

### **Bilparkering**

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

|                                   |                                                                              |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Boliger:                          | 1 plads pr. 214 m <sup>2</sup>                                               |
| Erhverv:                          | 1 plads pr. 143 m <sup>2</sup>                                               |
| Grundskoler:                      | 1 plads pr. 464 m <sup>2</sup> , undtagen areal til idrætshaller og madskole |
| Daginstitutioner:                 | 1 plads pr. 179 m <sup>2</sup>                                               |
| Plejecentre og plejeboliger:      | 1 plads pr. 714 m <sup>2</sup>                                               |
| Butikker:                         | 1 plads pr. 143 m <sup>2</sup>                                               |
| Butikker til pladskrævende varer: | 1 plads pr. 71 m <sup>2</sup>                                                |

For delområde V, underområde a skal parkering etableres i konstruktion i kældre og højst 9 parkeringspladser må indrettes på terræn.

### **Cykelparkering**

Der skal være følgende pladser til cykelparkering pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal:

|                           |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| Boliger:                  | 4                             |
| Grundskoler:              | 1 pr. 2 elever og ansatte     |
| Daginstitutioner:         | 2,5                           |
| Erhverv:                  | 3                             |
| Butikker:                 | 4                             |
| Uddannelsesinstitutioner: | 1 pr. 2 studerende og ansatte |

For boliger, erhverv og butikker skal 1 plads pr. 500 m<sup>2</sup> ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler. For daginstitutioner skal der være 1 plads pr. 250 m<sup>2</sup>.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

### **Bebyggelsens placering og udformning**

Bevaringsværdigt byggeri der udpeges i lokalplanen må ikke ændres uden dispensation, dog muliggør lokalplanen renoveringer uden dispensation, såfremt nuværende udformning, udsmykning, materialer og døre eller vinduer fastholdes eller føres tilbage til de oprindelige materialer og udseende. Bygningselementer på tidligere bevaringsværdige industribygninger skal bevares.

Nyt byggeri mellem Frederikssundsvej og Theklavej/Møntmestervej må opføres i op til 5 etager og maksimalt 24 m. Mod de store gader langs kanten af lokalplanområdet må opføres byggeri som randbebyggelse for at afværge for trafikstøj i op til 4-5 etager og maksimalt 20-24 m. I midten af lokalplanområdet må nyt

byggeri maksimalt opføres i 3 etager og maksimalt 15 m, se tegning 4b. For at nyt byggeri i midten af området spiller sammen med det eksisterende byggeri i kvarteret, er der stillet krav til at der mod gaden etableres mellemrum på 3-5 m, og at facader mod gader skal variere ved tilbagetrækning/fremryk og spring i højden. Desuden skal nyt byggeri markeres med opholdsmuligheder, karnapper eller nicher. Byggeri i den sydlige ende og langs de omkransende gader af området skal opføres i tegl.

*Delområde V, underområde a:*

I underområde a langs Frederiksborgvej, mellem Bispevej og Dortheavej, er bebyggelsen placeret som en delvis randbebyggelse i op til 5 etager, der skærmer for trafikstøj og åbner op mod syd med en lille plads. Langs Frederiksborgvej ønskes et spring i etagehøjden så byggeriet trapper ned til 4 etager på hjørnet til Bispevej.

Vest for byggeriet langs Bispevej, muliggøres et punkthus i 4 etager og en eksisterende nyere erhvervsbygning ønskes fastholdt.

Nybyggeriet udformes i røde eller gule tegl med et arkitektonisk udtryk, der får inspiration fra ældre fabriksbygninger fra områdets industrielle historie. Tag skal udføres med hældning enten som et langt saddeltag eller som et shedtag med gavltrekanter mod gaden. På illustrationerne side 15 og 18 er vist hvordan byggeriet kan se ud med shedtag.

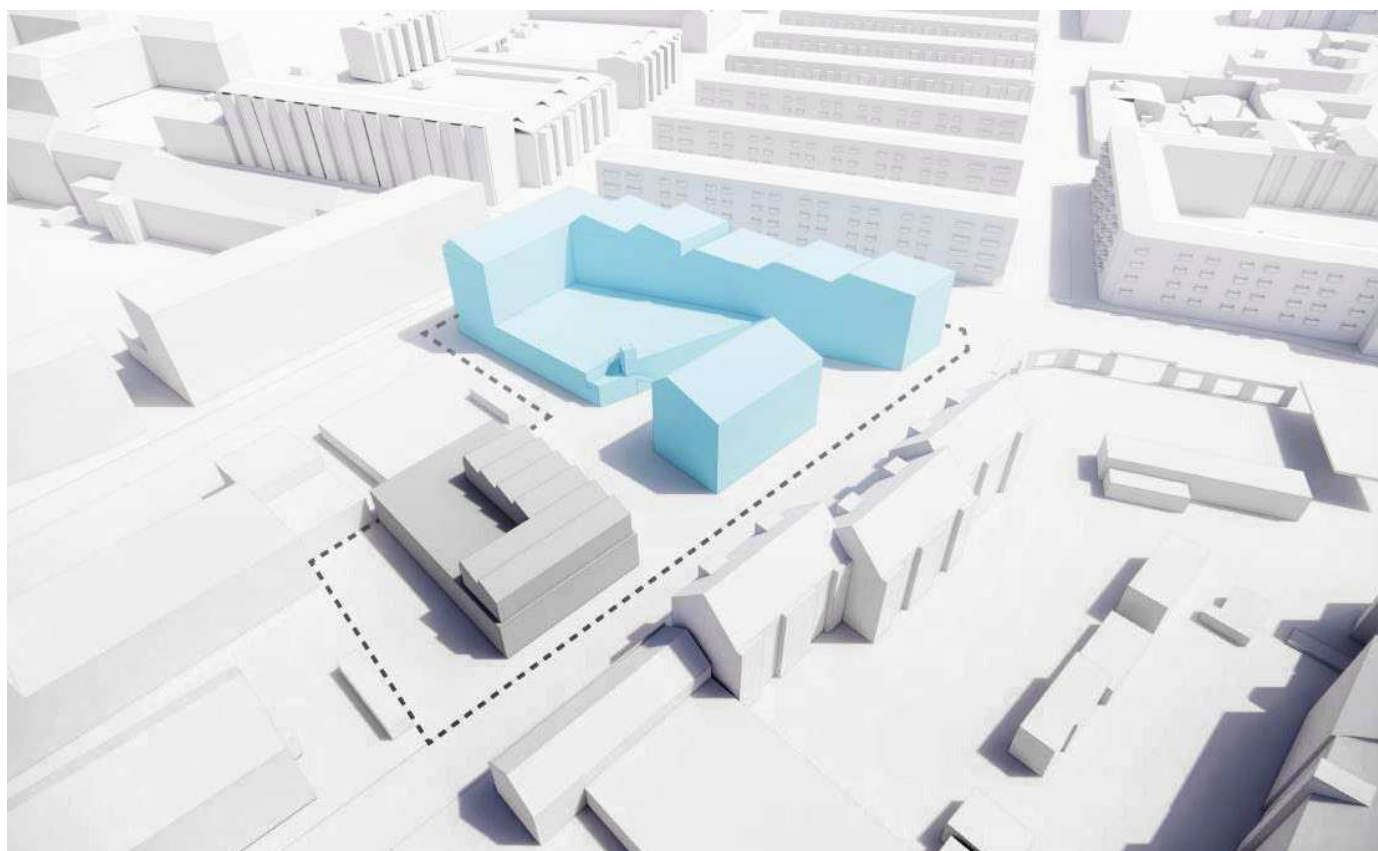
Indenfor underområde a ønskes i alt opført ca. 7.750 m<sup>2</sup>, heraf er ca. 1.500 m<sup>2</sup> butik, ca. 1.170 m<sup>2</sup> serviceerhverv og ca. 5.100 m<sup>2</sup> boligareal, hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på 150.

Bygherre ønsker at DGNB-certificere nybyggeriet langs Frederiksborgvej til DGNB-guldcertificering.

Det eksisterende lave og sammenbyggede erhvervsbyggeri mod Frederiksborgvej, der forudsættes nedrevet, er bygget i 70'erne og vurderes ikke at have en særlig arkitektonisk eller kulturel værdi. Bygningerne kan ses nederst på side 10. Det fremgår af bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering og om bebyggelsens ydre fremtræden.



Delområde V, underområde a - Situationsplan, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: VLA.



Delområde V, underområde a - Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri ud til Frederiksborgvej mellem Bispevej og Dortheavej i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: VLA.

## Byrum

Provstevej kvarterets byrum er præget af en stor grad af forskellighed, tilpasning over tid, samt en høj grad af udnyttede små lommer til ophold, hvor der er plads. Byrummenes belægninger er hovedsageligt asfalt, og i mindre grad betonsten. Enkelte steder er der etableret forhaver, og der er, særligt langs Rentemestervej, etableret hegn ved erhverv. Udelivet udfolder sig for beboerne typisk i baggårde og mindre byrum, herudover foregår bylivet på fortovene, hvor der er placeret siddepladser. Kvarteret rummer ikke et centralt byrum, en plads eller park, men særligt omkring bymiljøet ved Provstevej/Thoravej er fortove indrettet med opholdsmøbler og plantekasser. Herudover giver serviceerhverv og aktiviteterne omkring Demokrati-Garagen et livligt bymiljø.

Provstevej kvarteret har en meget lav af grad af vegetationsdække, en stor andel af hårde materialer såsom asfalt på områdets ubebyggede arealer og mange store mørke tagflader, det bevirker en varme-øffekt.

Lokalplanen stiller i forbindelse med nybyggeri krav til beplantning og nye træer i områdets kommende ubebyggede arealer, for at kvarteret i fremtiden vil fremstå mere grøn og for at kontrastere den store mængde af hårde materialer og belægning.

### *Kantzoner*

I lokalplanen stilles krav til, at der etableres kantzoner ved nyt byggeri. Der stilles generelt krav til bede langs facader, for at give mulighed for facadebeplantning. Ved smalle kantzoner ved boliger mod vej, dvs. kantzoner under 5 m fra facade på nyt byggeri, kan der etableres beplantning, opholdsmøbler, cykelparkering eller andet, der understøtter bylivet i området. Dog må der i smalle kantzoner ved boliger mod vej, hverken hegnes eller etableres private forhaver eller terrasser.

I bredere kantzoner ved boliger mod vej, dvs. over 5 m fra facade på nyt byggeri, stilles der krav til beplantning for at sikre et grønt udtryk, og for at undgå unødigt store befæstede arealer. I kantzoner mod gårde ved boliger stilles der krav til terrasser og mulighed for have, hvor der er plads.

Ved erhverv stilles der krav til bænke og siddemuligheder ved publikumsorienterede anvendelser. Herudover fastlægger lokalplanen, at der ikke må hegnes.

### *Delområde V, underområde a*

I området fastlægger lokalplanen 3 byrum, i forbindelse med nybyggeriet, et sydvestvendt byrum med adgang fra Bispevej beregnet til ophold i tilknytning til de publikumsorienterede serviceerhverv på hjørnet af Bispevej og Frederiksborgvej. Herudover fastlægges to gårdrum, hvoraf det ene er i terrænniveau på bagsiden af bebyggelsen mod Bispevej, og det andet gårdrum på konstruktion. Gårdrummene er fastlagt som opholdsarealer med legeområder og begrønning. Gårdrummene har direkte adgang fra opgange, og i lokalplanen sikres der desuden en forbindelse mellem de to gårdrum.

Lokalplanen fastlægger kantzoner der giver mulighed for ophold mod gårdrummene og sikrer sammenhæng med de omkringliggende belægninger og tydelige adgangsforhold mod gaderum. Mod Bispevej fastlægges desuden mindre forhaver med direkte adgang fra stueetagelejlighederne.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

## Træer og anden beplantning

Der er i området sporadiske tegn på, at der i sin tid har været vejtræer i lokalplanområdets gader. Herudover er der flere steder træer i private baggårde. 53 træer bliver udpeget som bevaringsværdige i lokalplanområdet. Et frodigt beplant-

ningsbælte i en baggård til Birkedommervej bliver udpeget som bevaringsværdig beplantning. Bevaringsværdige træer og beplantning må ikke fældes eller fjernes uden tilladelse.

På delområde V, underområde a stilles der krav om plantning af 17 nye træer, der ikke må fældes. Heraf skal 4 placeres langs Frederiksborgvej, hvor et eksisterende vejudlæg ophæves. Herudover stilles der krav om, at byrummet skal begrønnes.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

### **Ekspropriation**

Den endelige lokalplan vil ikke kunne danne grundlag for ekspropriation efter planlovens § 47.

### **Kommuneplan 2019**

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.



Delområde V, underområde a - Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri på hjørnet af Frederiksborgvej og Bispevej i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: VLA.



Delområde V, underområde a - Visualisering, der viser et eksempel på facade mod Frederiksborgvej i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: VLA.

## Miljøforhold

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, som vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 1976 af 27. oktober 2021 med senere ændringer).

### Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 1976 af 27. oktober 2021 med senere ændringer).

Det, lokalplanen muliggør, er omfattet af bilag 1 eller 2 til loven, men planen fastlægger anvendelse af et mindre område på lokalt plan da det drejer sig om en parkeringskælder med et antal pladser, der svarer til eksisterende forhold og da det eksisterende vejnet vurderes at kunne håndtere den øgede trafik.

Der er endvidere 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.

Lokalplanen skal muliggøre boliger, serviceerhverv og detailhandel.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

### Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Frederiksborgvej. Støjniveauet er op til 63 dB på dele af friarealet og op til 68 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på  $L_{den}$  58 dB for boliger og  $L_{den}$  63 dB for erhverv.

Generelt overstiges grænseværdierne på dele af facaderne langs de store veje i kanten af lokalplanområdet, Tomsgårdsvej, Frederiksborgvej, Birkedommervej, Glasvej og Frederikssundsvej for boliger og delvist for erhverv. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på udendørs opholdsarealer kan overholdes. Den fremtidige bebyggelse og friarealer langs Frederiksborgvej er placeret således, at bebyggelsen kan danne støjskærm for friarealerne. For at kunne overholde støjgrænserne i bygningerne kan det desuden blive nødvendigt at støjisolere bygningerne.

### Miljømæssige gener fra virksomheder

Dele af lokalplanens område ligger indenfor konsekvenszonerne af virksomhederne Tip Top Autoservice på Provstevej 1, Davids Multiservice ApS på Thorasvej 27, Vognmandsforretning på Thorasvej 16, Jacobsens biler på Provstevej 16, Minutrens på Frederikssundsvej 60B, HC Autoopretning /HA Auto på Rentemestervej 59, Stor Københavns Autolakering og pladeværksted på Birkedommervej 35, RS. Auto på Birkedommervej 33 og Nordvest Auto på Birkedommervej 27.

Støj fra autoværksteder reguleres via afstandskrav i § 9 i autoværkstedsbekendtgørelsen. Afstanden til forureningsfølsomme områder har betydning for hvor og hvornår et autoværksted må støje. Så længe der ikke kommer boliger e.l. tættere på værkstederne end der allerede er i dag, vil det ikke få betydning for reguleringen af virksomhederne. Da der allerede i dag er boliger indenfor 20 m af autoværkstederne, vil regulering af støj herfra være uændret i forhold til lokalplanen.

Storkøbenhavns Autolakering og Pladeværksted, Birkedommervej 35. Afstandskrav til forureningsfølsomt område er 100 m jf. § 7 i autoværkstedsbekendtgørelsen. Virksomheden giver anledning til en vis lugt og luftforurening. Så længe der

ikke kommer boliger e.l. tættere på værkstedet end der allerede er i dag, vil det ikke få betydning for reguleringen af virksomheden. Der er boliger e.l. indenfor 100 m af virksomheden allerede i dag og regulering burde derfor være uændret ift. denne lokalplan.

Minutrens på Frederikssundsvej 60B er omfattet af renseribekendtgørelsen. Lokalplanen vil ikke påvirke renseriets drift og udviklingsmuligheder eller give anledning til skærpede krav.

Ovenstående virksomheder er i dag reguleret med vilkår til den i dag eksisterende forureningsfølsomme anvendelse. Der er derved ikke forureningsproblematikker der skal tages højde for.

Tankstationen med vaskehal på Frederiksborgvej 53. Støj fra vaskehaller reguleres via afstandskrav i § 9 i autoværkstedsbekendtgørelsen. Der er særligt krav om 20 m afstand til opmarch samt pusleplads fra forureningsfølsomme områder.

#### *Københavns Kommune vurderer*

Københavns Kommune vurderer på den baggrund, at realisering af denne lokalplan ikke påvirker virksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder, herunder at lokalplanen ikke vil medføre skærpede miljøkrav til virksomhederne.

#### *Lygten Varmeværk*

Indenfor ca. 450 m ligger virksomheden Lygten Varmeværk, som har en form for drift, der medfører, at de miljømæssige gener i forhold til lokalplanområdet skal vurderes.

Københavns Kommune vurderer, at realisering af denne lokalplan ikke påvirker drifts- og udviklingsmulighederne for Lygten Varmeværk på matr.nr. 1413 Utterslev, København beliggende Lygten 20, herunder at lokalplanen ikke vil medføre skærpede miljøkrav til virksomheden.

Det aktuelle udviklingsområde ligger mindst 500 m fra virksomheden. Det fremgår af virksomhedens miljøgodkendelse, at denne kun forventes at påvirke omgivelserne indenfor en radius af 300 m. Virksomheden ligger desuden umiddelbar op til områder med følsom anvendelse, idet flere boligbebyggelser ligger indenfor bufferzonen på 300 m, herunder boligbebyggelser ved Lygten og Oldermansvej, der ligger mindre end 50 m fra virksomheden.

Det er derfor ikke sandsynligt, at B-værdierne er overskredet i det nye planområde. Det vurderes derfor, at der ikke er behov for nye OML-beregninger.

#### *Københavns Kommune vurderer*

Københavns Kommune vurderer på den baggrund, at realisering af denne lokalplan ikke påvirker virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder, herunder at lokalplanen ikke vil medføre skærpede miljøkrav til virksomheden.

## **Bæredygtighed**

Københavns Kommunes bæredygtighedsværktøj er brugt som dialogværktøj, og følgende initiativer er relevante i denne lokalplan:

- 1.6 Trygge passager
- 3.1 Eksisterende konstruktioner
- 4.1 Mindre varmeophobning

Det er indarbejdet i lokalplanen, at

- Der må kun hegnes mod visse kantzoner og institutioner, hvilket skaber flow gennem kvarteret og øjne på byen, (Trygge passager)

- Boligers indgange skal belyses og placeres mod gaden, (Trygge passager)
- 98 bygninger opført mellem 1880-1999 udpeges som bevaringsværdige og må ikke nedrives uden tilladelse, (Eksisterende konstruktioner)
- Flade tage og facader skal begrønnes, (Mindre varmeophobning)
- Friarealer skal have bede og nye træer, (Mindre varmeophobning)

Kvarteret er en varme-ø der kan defineres ved, at den bymæssige bebyggelse er varmere end det omkringliggende landskab. Dette skyldes en blanding af varmeabsorption af overfladerne i byen og mindre skygge fra træer og anden beplantning. På lang sigt kan en stigende mængde varme-øer i byen resultere i flere hedeølger, som vil påvirke både menneskers velbefindende og kan få en negativ effekt på klimaet, gennem bl.a. gennem et stort energiforbrug til nedkøling. Kvarterets varmeophobning ønskes nedbragt. I lokalplanen stilles krav til at flade tage på nyt byggeri skal være grønne og facader være med facadebeplantning. På udearealer stilles lokalplanen krav til at pr. 100 m<sup>2</sup> friareal skal være mindst 25 m<sup>2</sup> bed og 1 træ. 98 bygninger opført mellem 1880-1999 udpeges som bevaringsværdige og må ikke uden tilladelse nedrives.

Bygherre har for delområde V, underområde a til hensigt at DGNB-certificere byggeriet til guld.

## Bevaringsværdige bygninger

Der er foretaget en analyse af bygningerne i lokalplanområdet. På baggrund af denne er 98 bygninger fastlagt som bevaringsværdige i lokalplanen. Begrundelserne for, at de enkelte bygninger er fastlagt som bevaringsværdige, er bygningens isolerede kvaliteter. Herudover er der i høj grad lagt vægt på de bymæssige sammenhænge og de kulturhistoriske spor, som bygningen vidner om. Endelig er der lagt vægt på, om den styrker områdets egenart. Teknik- og Miljøforvaltningen har i samarbejde med Københavns Museum identificeret 3 bærende kulturhistoriske fortællinger i kvarteret, der har været styrende for udpegningen af de bevaringsværdige bygninger: Provins- og forstadsmiljø (Utterslev Mark-tiden), Karrébyens spredning og industrihistorien (bilag 7). Københavns Museum har redegjort for kvarterets kulturhistorie i bilag 8.

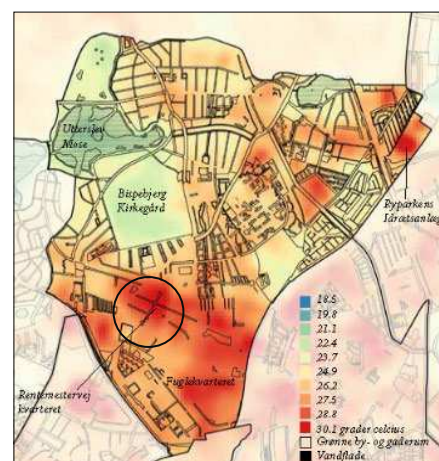
Ligesom kvarterets udvikling kan aflæses i de overordnede bygningsstrukturer, kan tidslagene også aflæses i bygningernes arkitektur, der vidner om de sidste 150 års bygningshistorie, og hvor de mange arkitekturstrømninger i denne periode, alle mere eller mindre er repræsenteret og placeret lige ved siden af hinanden. Dette skaber sammen med variation i størrelse og bygningstypologi den diversitet, der er unik og afgørende for områdets egenart.

Analysen af kvarteret har ført til udlægning af 98 bygninger, som fremgår af bilag 7. Heraf er 7 bygninger SAVE-3, 31 bygninger er SAVE-4, 28 bygninger er SAVE-5, 8 bygninger er SAVE-6, 12 bygninger er SAVE-7 og 1 bygning er SAVE 8. Herudover er 11 bygninger udpeget som bevaringsværdige, som i dag ikke er SAVE-vurderet. Dette skyldes at den SAVE-registrering, der er foretaget i kvarteret, kun har medtaget bygninger, der er opført før 1960 eller hvis bygningerne er uden adresse som eks. baghuse. På tegningen ovenfor er angivet bevaringsværdige bygninger ifølge SAVE-vurdering fra 1991. Eksisterende lokalplan 261 udpeger 7 SAVE 3 bygninger som bevaringsværdige, der videreføres til denne bevarende lokalplan.

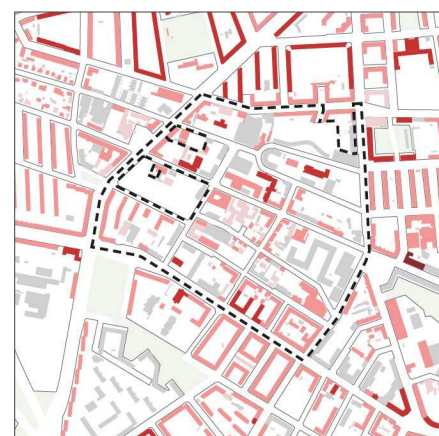
Bevaringsværdige bygninger må ikke ændres, ombygges eller rives ned uden tilladelse i form af en dispensation fra lokalplanen.

*Ejendomme, der udpeges som bevaringsværdige:*

Frederikssundsvej 60B-C, Frederikssundsvej 60A, Frederikssundsvej 60D-E, Frederikssundsvej 62A-B, Frederikssundsvej 62, Frederikssundsvej 64/Houmanns Allé 2-4, Frederikssundsvej 66/Houmanns Allé 1-5, Frederikssundsvej 68A-I,



Kort over varmeø-effekt i bydelen Bispebjerg.  
Lokalplanområdet er markeret med cirkel.



- Høj bevaringsværdi (1-3)
- Middel bevaringsværdi (4-6)
- Lav bevaringsværdi (7-9)
- Uden bevaringsvurdering
- Fredet
- Områdefægrænsning

SAVE-kort.

Frederikssundsvej 70, Frederikssundsvej 78A, Frederikssundsvej 82-82A, Frederikssundsvej 90A-B.

Theklavej 5-9, Theklavej 11 / Houmanns Allé 6-10, Theklavej 15-17/Houmanns Allé 1-7, Theklavej 19/Lille Theklavej 3 + baghus, Theklavej 21 /Lille Theklavej 4 + baghus, Theklavej 39-45, Theklavej 2-10/Glasvej 11/Thoravej 5-11, Theklavej 12-14, Theklavej 26, Theklavej 44-46, Theklavej 48, Lille Theklavej 1, Lille Theklavej 2

Møntmestervej 28-42, Møntmestervej 44-52, Møntmestervej 54, Møntmestervej 56-64, Thoravej 21 + baghus, Thoravej 23, Thoravej 25, Thoravej 27, Thoravej 29-33, Thoravej 35, Thoravej 16, Thoravej 18B, Thoravej 24, Thoravej 26/Peter Ibsens Allé 20, Kæmnervej 4.

Rentemestervej 23, Rentemestervej 25, Rentemestervej 25B, Rentemestervej 27-29, Rentemestervej 31-35/Provstevej 15-17, Rentemestervej 37, Rentemestervej 39, Rentemestervej 41, Rentemestervej 45-47, Rentemestervej 59, Port ved Rentemestervej 26, Rentemestervej 28, Rentemestervej 32 + baghus, Rentemestervej 36-38, Rentemestervej 38C, Rentemestervej 44, Rentemestervej 46/Provstevej 22-24, Rentemestervej 48-50/Provstevej 19-21, Rentemestervej 56C/Peter Ibsens Allé 24, Rentemestervej 62, Rentemestervej 62B,C og D, Rentemestervej 64, Rentemestervej 66.

Bispevej 4A, Bispevej 25, Bispevej 4A, Dortheavej 3, Dortheavej 4, Dortheavej 6, Dortheavej 10, Dortheavej 12B, Dortheavej 12, Birkedommervej 9-23, Birkedommervej 25, Birkedommervej 33, Birkedommervej 35, Birkedommervej 37-39/Tomsgårdsvej 36, Tomsgårdsvej 2-20, Tomsgårdsvej 32, Peter Ibsens Allé 3.

Provstevej 2D-E/Theklavej 23-27, Provstevej 8, Provstevej 10, Provstevej 18/Thoravej 18, Provstevej 14, Provstevej 16, Provstevej 18-20, Provstevej 3A-B/29A-B/21A-B, Provstevej 11, Provstevej 11A-13, Provstevej 13A-B, Glasvej 9/Theklavej 1-3.



Kort der angiver kvarterets bevaringsværdige bygninger fordelt på 3 bærende kulturhistoriske fortællinger.

*Arkitektoniske perioder i lokalplanområdet:*

**Historicismen ca. 1850-1910**

Eksempler: Theklavej 19 og 21, Dortheavej 10, Provstevej 14 og 16

**Nationalromantik ca. 1890-1905**

Eksempler: Frederikssundsvej 64, Rentemestervej 27-29

**Palæstil ca. 1895-1915**

Eksempler: Frederikssundsvej 66, Rentemestervej 48

**Skønvirke ca. 1895-1910**

Eksempler: Ingen rigtig typiske eksempler

**Sen nationalromantik ca. 1905-1915**

Eksempler: Rentemestervej 28, Glasvej 9, Theklavej 5-9

**Nybarok ca. 1910-20**

Eksempler: Frederikssundsvej 78, Theklavej 10, Theklavej 12

**Bedre Byggeskik ca. 1910-1930**

Eksempler: Rentemestervej 37, Peter Ibsens Allé 24

**Nyklassicisme ca. 1915-1930**

Eksempler: Rentemestervej 62, Bispevej 25, Thoravej 5

**Funktionalisme ca. 1930-1960**

Eksempler: Møntmestervej 54, Dortheavej 3, Birkedommervej 33

**National funktionalisme / funktionel tradition ca. 1930-1960**

Eksempler: Frederikssundsvej 68, Rentemestervej 66, Dortheavej 43, Birkedommervej 9-23

**Modernisme ca. 1950-1990**

Eksempler: Thoravej 29, Thoravej 26, Peter Ipsens Alle 3

**Brutalisme ca. 1960-80**

Eksempel: Theklavej 39-45

**Postmodernisme og dekonstruktivisme ca. 1980-2000**

Eksempel: Birkedommervej 25

## Eksempler på arkitektoniske perioder i kvarteret



Historicisme, Theklavej 21.



Nationalromantik, Dortheavej 27-29.



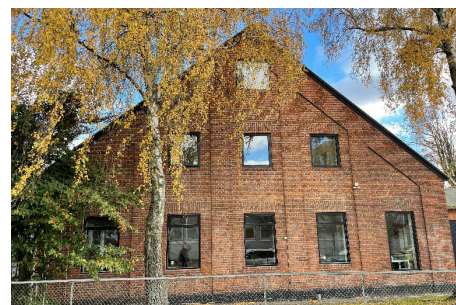
Palæstil, Frederikssundsvej 66.



Sen nationalromantik, Theklavej 5-9.



Nybarok, Frederikssundsvej 78.



Bedre Byggeskik, Peter Ibsens Allé 24.



Nyklassicisme, Rentemestervej 62.



Funktionalisme, Birkedommervej 33.



National funktionalisme, Frederikssundsvej 68.



Modernisme, Thoravej 29-32.

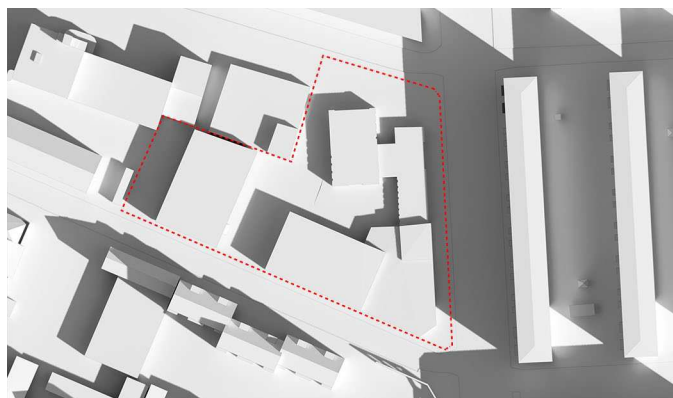


Brutalisme, Theklavej 39-45.

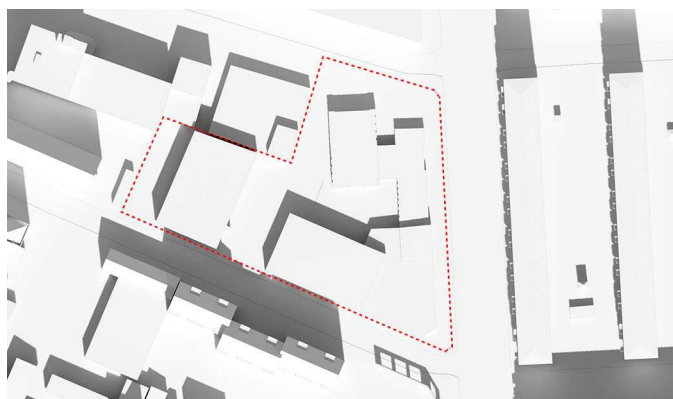


Postmodernisme og dekonstruktivisme, Birkedommervej 25.

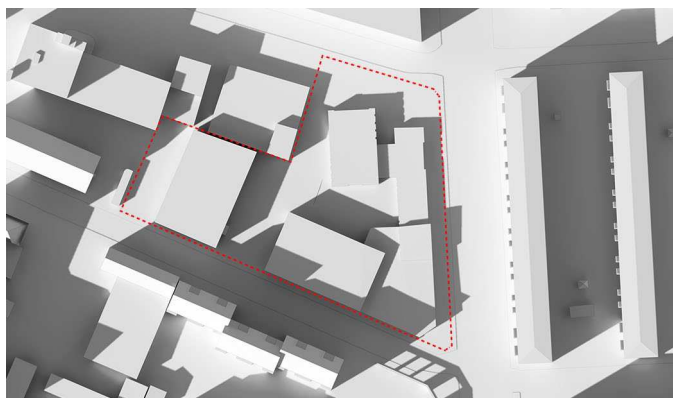
## Eksisterende forhold



21. marts kl. 9.00

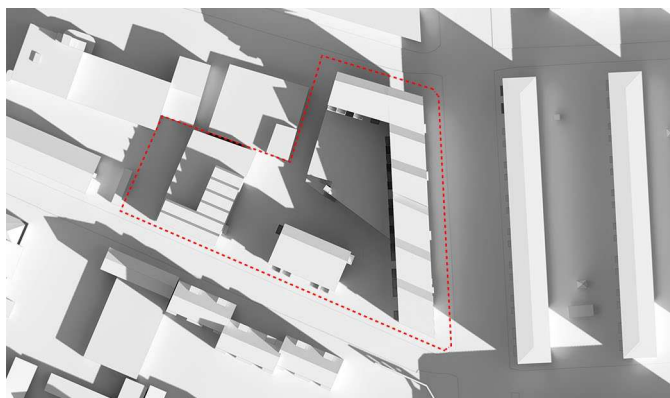


21. marts kl. 12.00

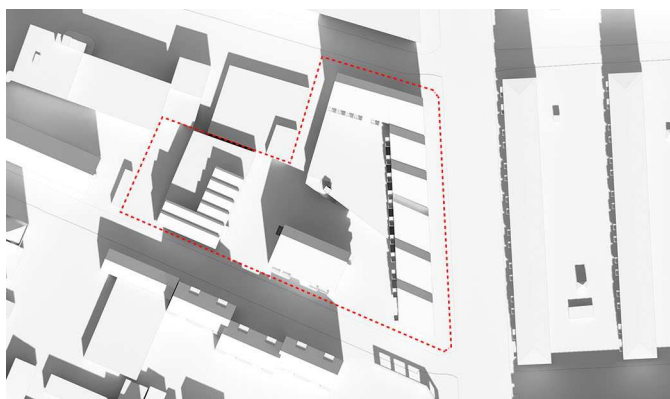


21. marts kl. 16.00

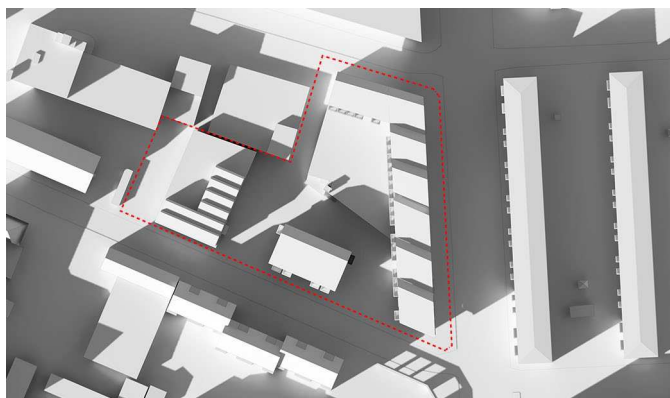
## Muliggjort med lokalplanen



21. marts kl. 9.00



21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 16.00

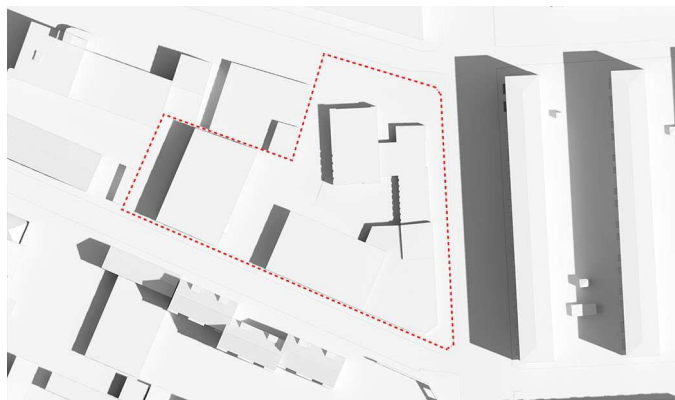
## Skyggediagrammer for delområde V, underområde a

Skyggediagrammerne viser, at nybyggeri i område V, underområde a medfører en øget skyggevirksomhed på ejendommen nord for på den anden side af Dortheavej, midt på dagen i marts måned, og mod øst på den anden side af Frederiksborgvej i marts måned om eftermiddagen og om aftenen i juni.

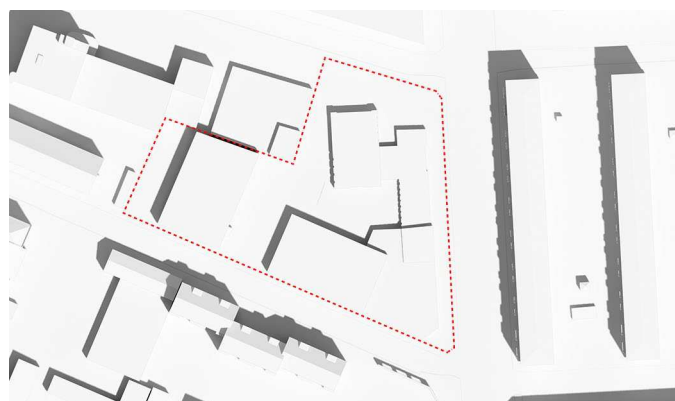
Forvaltningen vurderer, at de øgede skyggegener ikke er ud over det, man må forvente i et byområde.

Illustrationer: VLA.

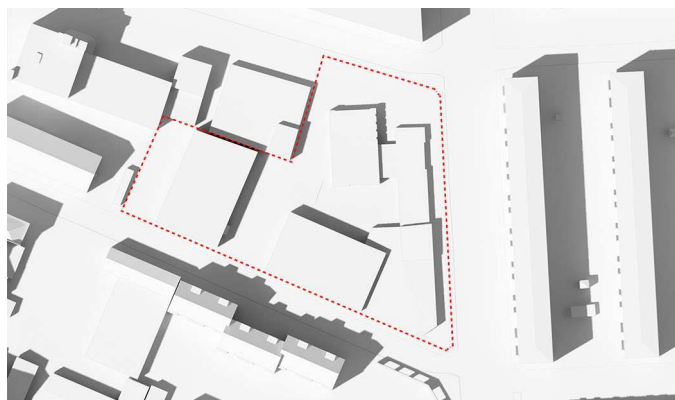
## Eksisterende forhold



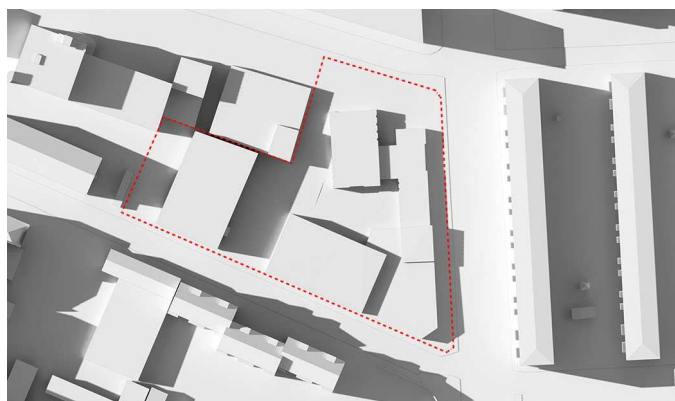
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00

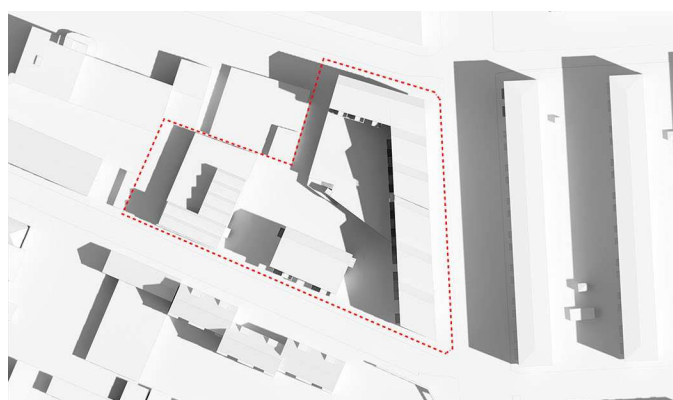


21. juni kl. 16.00

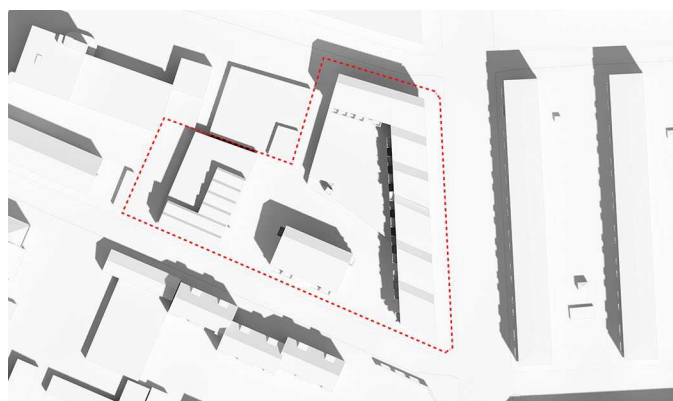


21. juni kl. 19.00

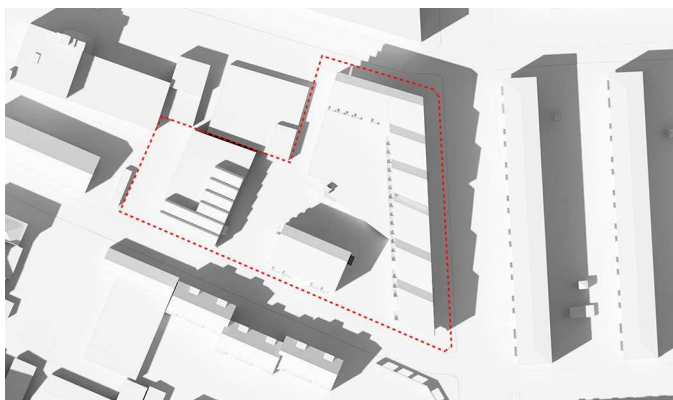
## Muliggjort med lokalplanen



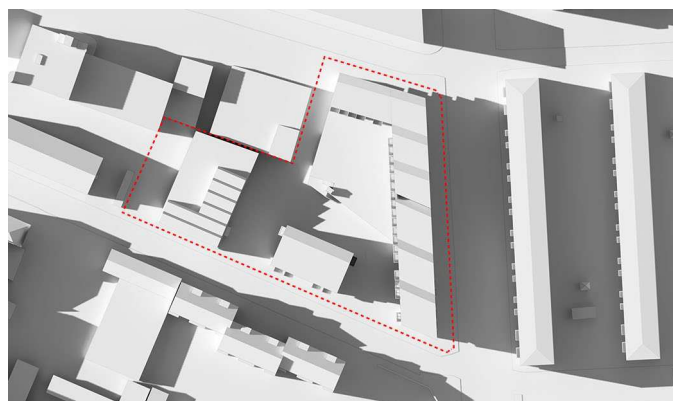
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2019

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

### Kommuneplan 2019

#### Rammeområde for boliger

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til boligformål, serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, kollektive anlæg, institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

#### Rammeområde for boliger og serviceerhverv

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

#### Rammeområde for blandet erhverv

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til blandet erhverv, såsom lettere industri-, værksteds-, håndværks-, lager-, engros- og transportvirksomhed med dertil hørende administration og lignende samt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning samt andre virksomheder, der kan indpasses i området.

#### Detailhandel

Lokalplanens delområde V er en del af Frederiksborgvej bydelscenter, der må samlet etableres et butiksareal på 13.000 m<sup>2</sup>. Butikker til dagligvarer må have en størrelse på 2.000 m<sup>2</sup>, og butikker til udvalgsvarer må være 1.500 m<sup>2</sup>.

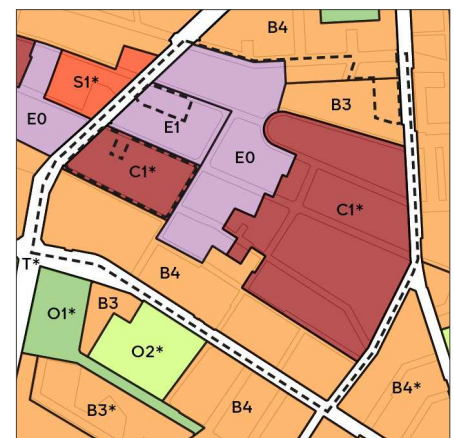
Delområde I er delvist omfattet af bestemmelser for detailhandel struktur bymidte Nørrebrogade/Indre Frederikssundsvej. Det vil sige, at der er mulighed for at fastlægge anvendelsen af stueetagerne til publikumsorienterede serviceerhverv. Der må etableres 13.700 m<sup>2</sup> nyt butiksareal. Det samlede butiksareal må ikke overstige 90.000 m<sup>2</sup>. Butikker til dagligvarer må have en størrelse på 5.000 m<sup>2</sup>, og butikker til udvalgsvarer må være 3.500 m<sup>2</sup>.

#### Bydelsplan

Bispebjerg Lokaludvalg udarbejder hvert fjerde år en bydelsplan. Det er lokaludvalgets visionspapir og arbejdsprogram. Bydelsplanen fungerer som et inspirationskatalog for Borgerrepræsentationen og forvaltningerne, og den giver indblik i de lokale problemstillinger, der optager borgerne. Bydelen Bispebjerg omfatter kvarterene Bispebjerg, Utterslev, Emdrup, Ryparken, Lundehus og Nordvest.

I bydelsplanen sammenfattes områdets rigt varierede kvaliteter og potentialer, og der peges samtidigt på en række mulige løsninger af de problemer og udfordringer der også er karakteristiske for området.

Bispebjerg Lokaludvalg ønsker at understøtte en udvikling med flere familieboliger, og at omdannelsen af erhvervsområder sker med en respekt for kvarterets egenart



- B, B2-5 Områder til boliger (høj tæthed)
- C, C1-3 Områder til boliger og serviceerhverv
- S, S1-3 Områder til serviceerhverv
- E, EO-2 Områder til blandet erhverv
- T Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
- O, O2-4 Områder til institutioner
- O1 Områder til fritidsområder m.v.
- \* Områder med særlige bestemmelser
- Områdeafgrænsning

Gældende rammer i Kommuneplan 2019.

og den industrielle bygningsarv samtidig med at der fastholdes plads til iværksæteri. Lokaludvalget ønsker at sikre de unikke bymiljøer i nordvest-kvarteret, som giver indblik i landets industrielle kulturarv. De bemærker desuden, at der mangler grønne områder, plads til foreninger, lokale mødesteder og udeservering.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan 11 Møntmestervej

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af en boligbebyggelse ved Frederikssundsvej med butikker i stueetagen.

### Lokalplan 165 Nørrebrogade med tillæg 1

Formålet med lokalplanen er, at Frederiksborggade, Nørrebrogade og de indre dele af Frederikssundsvej fastholdes som handelsgade ved at fastlægge anvendelsen af nederste etage til publikumsorienterede serviceerhverv. Tillæg 1 muliggør serviceerhverv i bredere forstand for facadeejendommenes nederste etage langs Frederiksborgvej 13-25.

### Lokalplan 261 Provstevej

Formålet med lokalplanen er at udvikle et tidligere erhvervsområde med en blanding af boliger og serviceerhverv.

Med vedtagelse af nærværende lokalplan aflyses lokalplan 261 i sin helhed i det område, som er omfattet af lokalplanens område.

### Lokalplan 261 Provstevej med tillæg 1

Formålet med tillæg 1 til lokalplan 261 er at fastlægge bestemmelser for udvikling af et område med boliger og butikker ved Dortheavej.

### Lokalplan 261 Provstevej med tillæg 2

Formålet med tillæg 2 er at muliggøre opførelse af et kulturcenter ved Dortheavej.

### Lokalplan 261 Provstevej med tillæg 3

Formålet med tillæg 3 er at muliggøre opførelse af en bebyggelse med ungdomsboliger.

### Lokalplan 261 Provstevej med tillæg 4

Formålet med tillæg 4 er at muliggøre indretning af butikker og liberale erhverv i stueetager Glasvej 3-7.

### Lokalplan 379 Rebslagervej

Formålet med lokalplanen er at fastlægge et område mod Rentemestervej til boligformål, serviceerhverv mod Frederiksborgvej og to offentligt tilgængelige byrum.

### Lokalplan 397 Blytækkervej

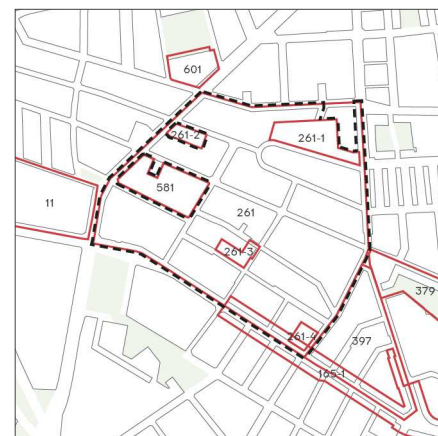
Formålet med lokalplanen er at udvikle området, der for størstedelen hidtil har været fastlagt til tekniske anlæg, som en ny integreret del af lokalområdet med et stort indslag af boliger og et størst muligt offentligt tilgængeligt grønt areal, der indgår som del af og i sammenhæng med områdets øvrige rekreative arealer.

### Lokalplan 581 Rentemestervej

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, herunder administration, liberale erhverv, butikker og restauranter.

### Lokalplan 601 Ringertoften 1

Området fastlægges til daginstitution, fritidsanlæg, herunder park og legepladser med drifts- og servicefunktioner i relation hertil samt vej.



— Gældende lokalplaner

----- Områdeafgrænsning

Lokalplaner i kvarteret.

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

## Københavns Kommunes overordnede strategier

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

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

## Miljøkrav til byggeri og anlæg

Københavns Kommune har en vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kommunen stiller derfor krav til nybyggeri, renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger.

Kravene skal desuden følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver, ligesom private opfordres til at hente ideer fra kravene. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet. Se mere om kravene herunder.

### Bæredygtighedscertificeringer af større byggerier

Bæredygtighedscertificeringer er metoder til at øge graden af bæredygtighed i et byggeri. Københavns Kommune har besluttet at anvende certificeringssystemerne DGNB, Svanemærket eller tilsvarende. Systemerne skal anvendes, hvis entreprissummen på et byggeri eller en omfattende renovering overstiger 20 mio. kr.

Vælger en bygherre DGNB-certificeringen skal byggeriet certificeres på følgende niveauer:

- Kommunens egne nybyggerier skal certificeres svarende til guld.
- Almene nybyggerier skal certificeres svarende til sølv.
- Omfattende renoveringer udført af Københavns Kommune, almene boligheder og private bygningsfornyelser, som støttes af Københavns Kommune, skal certificeres til sølv.

I certificeringen skal udvalgte DGNB kriterier prioriteres. Læs mere om krav til certificering på: [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

### Miljøkrav til anlægsprojekter og mindre byggerier

Borgerrepræsentationen har i 2016 besluttet i alt 33 miljøkrav indenfor syv temaer, heriblandt ressourcer og affald. Kravene skal følges for nybyggerier og renoveringer med en entreprissum under 20 mio. kr.

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

## Spildevandsplan

### Kloakering

I Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg er der retningslinjer for separatkloakering. Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører, at der skal ske en omlægning af kloakken. Det indarbejdes i et tillæg til spildevandsplanen, som skal vedtages i Borgerrepræsentationen, inden byggeriet kan påbegyndes.

## Lokal håndtering af regnvand

Grundejere i lokalplanområdet skal håndtere regnvand i hverdagssituationer i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med til-læg. Det betyder, at regnvand som hovedregel skal afledes til regnvandskloak.

Regnvandet kan dog opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til et vandområde.

Byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet fx kobber, zink og tombak, må kun bruges, hvis regnvandet bliver renset, inden det nedsives eller udledes til et vandområde.

## Sikring mod oversvømmelse

### Skybrudssikring

Københavns Kommune har i 2012 vedtaget en skybrudsplan. Der er vedtaget projekter på offentlige arealer, der skal sikre, at København højst oplever skader ved oversvømmelser efter skybrud én gang hvert 100. år. Når projekterne er gennem-ført, vil det vil betyde, at der under et 100-års skybrud højst står 10 cm vand på terræn ved skel mellem det offentlige og private rum. Projekterne vil blive gen-nemført løbende frem til ca. 2040.

Grundejere skal selv beskytte deres bygninger mod en vanddybde på 10 cm ved skel mod det offentlige rum.

Udformning af byggeri og terræn skal ske på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger.

### Skybrudsprojekt

I Københavns Kommunes skybrudsplan er der planlagt en række skybrudsprojekter på vejene, der ligger i lokalplanområdet. På Frederikssundsvej, Dortheavej, Bispevej, Provstevej, Møntmestervej, Peter Ipsens Allé, Theklavej, Houmans Allé og Glasvej vil dele af vejen blive etableret en skybrudsvej og i Birkedommervej, Thoravej, Theklavej og Frederiksborgvej vil der blive etableret skybrudsledninger og på Rentemestervej kombineret skybruds- og forsinkelsesvej og skybrudsled-ning jf. Københavns Kommunes skybrudsplan.

Projekterne er planlagt udført frem til 2035. Bebyggelse og terrænbearbejdning i lokalplanområdet må ikke være til hinder for gennemførelse af skybrudsløsningerne.

### Sikring mod stigende grundvand

I kystnære og havnenære områder og andre områder med højtliggende grund-vandsspejl bør underjordiske konstruktioner sikres mod konsekvensen af et sti-gende grundvandsspejl.

## Vandforsyningsplan

Lokalplanrådets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan som kan findes i Københavns Kommunes publi-kationsdatabase:

Vandforsyningsplan

## Varmeplanlægning

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

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

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

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

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

## Boliger

Affaldet skal placeres bolignært og i terræn. Kommunen skal have nem adgang til affaldet og skal kunne holde lovligt i umiddelbar nærhed af dette.

Beholderantal, antal miljøstationer og disses indretning skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kravene. Se: [www.kk.dk/affald](http://www.kk.dk/affald). Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering, jf. [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

## Erhverv og institutioner

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

## Jord- og grundvandsforurening

I delområde V på matrikel 378 Utterslev har der tidligere været industriaktiviteter med kobber- og chrombade samt maskinværksted. Efterfølgende har der været autoværksted. Jord og grundvand kan derfor være forurenede med tungmetaller, olieprodukter og opløsningsmidler.

En lang række matrikler i lokalplanområdet er kortlagt på Vidensniveau 1 (V1) eller Vidensniveau 2 (V2) på grund af de tidligere aktiviteter i området. For en række matrikler er der endnu ikke taget stilling til, om de tidligere aktiviteter vil medføre en kortlægning. Tidligere huserede netop dette område en stor del af den industri, der tidligere prægede ydre Nørrebro ved sine mange forskellige typer af fabrikker, værksteder og lignende. Derfor vil mange af matriklerne muligvis være forurenede med olieprodukter, tjærestoffer, tungmetaller og forskellige typer af opløsningsmidler herunder chlorerede opløsningsmidler. Lokalplanområdet er desuden placeret i et indsatsområde overfor grundvand.

Vidensniveau 1 betyder at der er oplysninger om aktiviteter, der kan have medført forurening af jord og grundvand på matriklen. Vidensniveau 2 betyder, at der er oplysninger om, at jord og/eller grundvand er forurenede på matriklen.

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

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

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

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

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

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.  
Kontakt: spildevand@tmf.kk.dk

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.  
Kontakt: vand@tmf.kk.dk

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

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden:  
[www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser](http://www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser)

## Museumsloven

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

## Rottesikring

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

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

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

## Bilag IV-arter, herunder flagermus

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

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

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

Det kan ikke udelukkes, at der senere kommer flagermus i de træer, der er mulig-gjort fældet i lokalplanen, og at yngle- eller rasteområder for flagermus dermed kan blive beskadiget eller ødelagt, hvis træerne fældes. Der må derfor ikke fældes træer, før grundejer har undersøgt, om der er flagermus i dem. Hvis der er det, må træerne kun fældes, hvis Miljøstyrelsen giver dispensation til det i medfør af naturbeskyttelseslovens § 29a, stk. 2.

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 1466 af 6. december 2018.

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelægelse af deres raste- og ynglesteder fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 265 af 21. marts 2019.

# Bestemmelser

## § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger, serviceerhverv og blandet erhverv,
- at sikre adgang gennem området med offentligt tilgængelige stier, så der opnås gode adgangsforhold og sammenhæng med det omgivende område,
- at sikre områdets bevaringsværdige bebyggelser,
- at boliger ikke kan opføres mindre end 50 m<sup>2</sup>,
- at bebyggelsesstrukturen forholder sig til stedets egenart og, at det samlede lokalplanområde udnyttes optimalt i forhold til de anvendelser, der ønskes indpasset i området,
- at nybyggeri / ændringer af eksisterende bebyggelse udformes, så de passer til Københavns og stedets egenart,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagerne (1. etagerne) anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur,
- at sikre området mod oversvømmelse fra regnvand,
- at fremme de pejlemærker, der findes i 'Fællesskab København', som er en vision for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne er en levende by, en by med kant og en ansvarlig by.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 1028, 477, 5as, 793, 5k, 1075, 1074, 1022, 196b, 196a, 1537, 5ah, 5e, 1514, 1429, 1428, 487, 378,5g, 267, 343, 554, 1163, 1131, 373, 489, 478, 355, 523, 344, 5ao, 347, 499, 857, 5ak, 1407, 5aa, 5æ, 1439, 5h, 530, 127, 1082, 495, 496, 497, 126, 133, 621, 6iz, 6hz, 6hx, 6hy, 6hv, 6c, 5v, 5ar, 5i, 1550, 6ki, 6kh, 6kg, 6kx, 966, 639, 1042, 6ik, 6id, 6ic, 6gy, 1081, 6la, 6ho, 6ko, 6hs, 6ha, 6kq, 306, 6iu, 6d, 6bd, 282, 517, 281, 1518, 6bl, 1431, 504, 1588, 1185, 1184, 1134, 7g, 7o, 7p, 6ac, 6ba, 1011, 6kf, 179, 6gæ, 6p, 6fk, 1581, 6fæ, 6f, 6cl, 1517, 1572, 6t, 6fl, 1043, 6fz, 6if, 6ig, 6ie, 166, 1044, 6m, 6n, 132, 6q, 233, 265 og 6r samt del af matrikel 7000v, 7000aø, 7000aæ, 7000b, 7000ay, 7000ax og 7000ø Utterslev, København og alle parceller, der efter den 13. oktober 2021 udstykkes i området.

### Stk. 2. Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde I, II, III, IV og V som vist på tegning 1.

## § 3. **Anvendelse**

### **Stk. 1.   Anvendelse i delområde I og II**

#### *Boliger*

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

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

#### *Delområde I, underområde a*

For stueetagen 1. (etage) på Glasvej 3-7 og Glasvej 3, 2. etage, matr.nr. 6r Utterslev må udover ovenstående, anvendes til liberale erhverv og detailhandel.

### **Stk. 2.   Anvendelse i delområde III og IV**

#### *Blandet erhverv*

Området fastlægges til lettere industri-, værksteds-, håndværks-, lager-, engros- og transportvirksomhed med dertil hørende administration og lignende samt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning samt andre virksomheder, der kan indpasses i området.

Endvidere kan der indrettes virksomheder af offentlig/almen karakter, såsom tekniske anlæg samt institutioner og andre sociale, uddannelsesmæssige og kulturelle funktioner, der er forenelige med anvendelsen til blandet erhverv. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelser om detailhandel i de generelle bestemmelser.

I delområde III, (E1 område) kan der på hver ejendom, hvis det er miljømæssigt forsvarligt, tillades, at der opføres eller indrettes enkelte boliger for indehaver, bestyrer, portner eller andre tilknyttet virksomheden.

### **Stk. 3.   Anvendelse i delområde V**

#### *Boliger og serviceerhverv*

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.

#### **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. 4.   Boligandel, i delområderne I og II**

Boligandelen skal udgøre mindst 66 % af bruttoetagearealet. Fordelingen skal beregnes for hver matrikel for sig.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at boligandelen kan beregnes for flere matrikler under ét, under forudsætning af at boligandelen fortsat overholdes.

#### **Stk. 5. Boligandel, i delområde V**

Boligandelen skal udgøre mellem 40 og 75 % af bruttoetagearealet. Fordelingen skal beregnes for hver matrikel for sig.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at boligandelen kan beregnes for flere matrikler under ét, under forudsætning af at boligandelen fortsat overholdes.

#### **Stk. 6. Almene boliger**

*Delområde V, underområde a*

Der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger. Andelen af almene boliger skal være minimum 25 % af det samlede boligetageareal.

Andelen af almene boliger beregnes for området under ét.

De almene boliger skal placeres, som vist på tegning 2a og 2b.

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden placering i underområde a under forudsætning af, at andelen af almene boliger overholdes.

#### **Kommentar**

*I planlovens § 48 er der bestemmelser om mulighed for, at en ejer i visse tilfælde kan fremsætte krav om overtagelse af en ejendom, der fastlægges helt eller delvist til almene boliger.*

#### **Stk. 7. Boligstørrelser**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

- a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af etagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet.  
  
Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 50 m<sup>2</sup>.
- b) Bestemmelserne gælder for hver matrikel.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktions- evne eller særlige sociale problemer.
- d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofællesskaber. Disse boliger skal have en størrelse på mindst 65 m<sup>2</sup> i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 50 m<sup>2</sup>. Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
- e) Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme matrikel kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendomsmæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

#### Stk. 8. Fællesarealer

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af brutto-etagearealet. Disse arealer kan være fælles for flere bebyggelser.

For bebyggelse til særlige boformer kan fællesarealer ikke være fælles for andre bebyggelser.

##### Kommentar

*Fællesarealer for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, samt fritids-, idræts- og sundhedsfremmende funktioner og lignende.*

#### Stk. 9. Erhverv over boliger

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.*

#### Stk. 10. Forurenende virksomhed

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), som skønnes forenelig med boliganvendelsen.

#### Stk. 11. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

*Delområde I, II, III, IV og V*

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for området er 1.200 m<sup>2</sup>. Den enkelte udvalgswarebutik må ikke overstige 200 m<sup>2</sup>, og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 500 m<sup>2</sup> etageareal. Butikkerne skal etableres som enkeltstående butikker.

I tilknytning til en virksomhed kan der tillades en mindre butik til salg af virksomhedens egne produkter. Arealet til butiksformål må maksimalt omfatte 20 % af virksomhedens samlede etageareal og maksimalt 200 m<sup>2</sup>.

*Delområde I, underområde a*

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for området er 4.000 m<sup>2</sup>. Den enkelte udvalgswarebutik må ikke overstige 3.500 m<sup>2</sup>, og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 5.000 m<sup>2</sup> etageareal.

Den enkelte dagligvarebutik kan tillægges op til 200 m<sup>2</sup> etageareal til personalekantine, personaletoaletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum.

*Delområde II, underområde a og delområde V, underområde b og c*

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for området er 3.000 m<sup>2</sup>. Den enkelte udvalgswarebutik må ikke overstige 500 m<sup>2</sup>, og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 1.500 m<sup>2</sup> etageareal.

Den enkelte dagligvarebutik kan tillægges op til 200 m<sup>2</sup> etageareal til personalekantine, personaletogiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum.

*Delområde V, underområde a*

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for området er 1.500 m<sup>2</sup>. Den enkelte udvalgsvarerbutik må ikke overstige 200 m<sup>2</sup>, og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 1.200 m<sup>2</sup> etageareal.

Den enkelte dagligvarebutik kan tillægges op til 200 m<sup>2</sup> etageareal til personalekantine, personaletogiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum.

### **Kommentar**

*Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål.*

## **Stk. 12. Publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen (1. etage)**

*Delområde V, underområde a*

Stueetage (1. etage) vist på tegning 2a må kun anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv i form af restaurant og/eller café.

Stueetagen (1. etagen) må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og til udadvendte funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

## **Stk. 13. Publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv i stueetagen (1. etage)**

*Delområde V, underområde a*

For stueetager (1. etager) vist på tegning 2a gælder, at mindst 70 % skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

Op til 30 % må anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende samt til udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

Anvendelserne skal placeres, som vist på tegning 2a og 2b.

## **§ 4. Veje**

### **Stk. 1. Vejlinjer**

Mod Birkedommervej, Dortheavej, Bispevej, Rentemestervej, Møntmestervej, Thoravej, Theklavej, Landfogedvej, Peter Ipsens Allé, Kæmnervej, Provstevej og Houmanns Allé opretholdes de eksisterende udlagte vejlinjer.

### **Stk. 2. Overkørsler**

Overkørsler skal placeres som vist på tegning 3b.

### Stk. 3. Fastlæggelse af sti

Mellem Provstevej og Landfogedvej fastlægges en sti i en bredde af 6 m, som vist på tegning 3a. Stien skal være tilgængelig for offentligheden.

### Stk. 4. Nedlæggelse af vejarealer og ophævelse af vejudlæg

De på tegning 3b viste arealer, der er udlagt til vej, kan ophæves som vejudlæg, når betingelserne herfor er opfyldt.

#### Kommentar

*Nedlæggelse af arealer som anlagt vej og ophævelse af vejudlæg sker efter reglerne i vejlovgivningen.*

### Stk. 5. Afvigelser

Uanset bestemmelserne i stk. 1-4 må der ved vejkryds og overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner m.v. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

### Stk. 6. Andre udlæg og anlæg af private fællesveje

Der må ske yderligere udlæg og anlæg af private fællesveje og stier til betjening af de enkelte ejendomme.

#### Kommentar

*Bestemmelserne hindrer ikke, at veje- og stier kan overtages som offentlige, hvis betingelserne herfor er opfyldt, og det er godkendt af vejmyndigheden.*

*Etablering af nye overkørsler samt nedlæggelse af hidtidige overkørsler kræver vejmyndighedens tilladelse.*

## § 5. Bil- og cykelparkering

### Stk. 1. Bilparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til bilparkering.

*Delområde I, II, III, IV og V*

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

|                              |                                                                              |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Boliger:                     | 1 plads pr. 214 m <sup>2</sup>                                               |
| Grundskoler:                 | 1 plads pr. 464 m <sup>2</sup> , undtagen areal til idrætshaller og madskole |
| Daginstitutioner:            | 1 plads pr. 179 m <sup>2</sup>                                               |
| Plejecentre og plejeboliger: | 1 plads pr. 714 m <sup>2</sup>                                               |
| Erhverv:                     | 1 plads pr. 143 m <sup>2</sup>                                               |
| Butikker:                    | 1 plads pr. 143 m <sup>2</sup>                                               |

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden parkeringsdækning for hoteller, end den der i øvrigt gælder for erhverv.

*Delområde V, underområde a*

Parkering skal etableres i konstruktion i kældre. Højest 9 parkeringspladser må indrettes på terræn, på den enkelte ejendom.

## **Stk. 2. Cykelparkering**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til cykelparkering.

*Delområde I, II, III, IV og V*

Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet.

I umiddelbar nærhed af hver indgang til boliger mod gaden skal der være parkeringspladser til minimum 5 cykler og minimum 15 cykler ved indgang til detailhandel.

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal:

|                   |                                                                       |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Boliger:          | 4 pladser<br>(mindst 50% skal være overdækket)                        |
| Grundskoler:      | 1 plads pr. 2 elever og ansatte<br>(mindst 50 % skal være overdækket) |
| Daginstitutioner: | 2,5 pladser<br>(mindst 50 % skal være overdækket)                     |
| Erhverv:          | 3 pladser<br>(mindst 50 % skal være overdækket)                       |
| Butikker:         | 4 pladser<br>(mindst 50 % for ansatte skal være overdækket)           |

Ud af det samlede krævede antal pladser skal der mindst være følgende pladser til pladskrævende cykler:

Boliger, erhverv og butikker: 1 plads pr. 500 m<sup>2</sup>

Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet.

I umiddelbar nærhed af hver indgang til boliger mod gaden skal der være parkeringspladser til minimum 5 cykler og minimum 15 cykler ved indgang til detailhandel.

I byrum A som vist på tegning 6a må der maksimalt placeres 10 parkeringspladser til cykler.

I byrum B som vist på tegning 6a må der maksimalt placeres 10 parkeringspladser til cykler.

### **Kommentar**

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

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Bebyggelsens omfang

*Bebyggelsesprocent i delområde I*

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150 for den enkelte matrikel.

*Bebyggelsesprocent i delområde II*

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110 for den enkelte matrikel.

*Bebyggelsesprocent i delområde III*

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60 for den enkelte matrikel.

I delområde III, (E0-område - kreative zone i Kommuneplan 2019) kan den maksimale bebyggelsesprocent overskrides og kravet til friarealer fraviges ved etablering af indskudte dæk i eksisterende bygninger.

*Bebyggelsesprocent i område IV*

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110 for den enkelte matrikel.

*Bebyggelsesprocent i delområde V*

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110 for den enkelte matrikel.

*Bebyggelsesprocent i delområde V, underområde a, b, c og d.*

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150 for den enkelte matrikel.

*Krav om supplerende lokalplan*

Bebyggelse der overstiger 1.000 m<sup>2</sup> pr. matrikel i delområde I, II, III, IV og V udover det muliggjorte for delområde V, underområde a, forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan.

*Etageareal der kan etableres ud over bebyggelsesprocenten*

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under eventuelle gangbroer, kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Det samme gælder tårne, kupler og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

Etageareal, der opstår, når der indrettes beboelse i eksisterende tagetager, kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

Hvis dele af en ejendom afskrives som led i kommunens overtagelse som offentlig vej / offentlig plads / park / idrætsanlæg m.v., kan bebyggelsesprocenten overskrides med, hvad der svarer til det mulige etageareal beregnet på det afskrevne grundareal. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

### Kommentar

*Kulturelle formål og idræt forstås i bred forstand som biblioteker, museer, koncertsale, teatre, biografer, gallerier, foreningslokaler, træningsfaciliteter m.v.*

## Stk. 2. Bebyggelsens placering

*For alle delområder, undtaget er underområde a i delområde V, gælder*

- a) For matrikler der i længden overstiger 20 m mod gaden, skal bebyggelse mod gaden være med en bygningsadskillelse på minimum 3 m i længden.
- b) For matrikler der i længden overstiger 30 m mod gaden, skal bebyggelse mod gaden være med en bygningsadskillelse på minimum 5 m i længden.
- c) Bebyggelse mod gaderne Frederikssundsvej, Frederiksborgvej, Glasvej, Tomsgårdsvej og delvist på Provstevej kan opføres som randbebyggelse, som vist på tegning 4b.

*Delområde V, underområde a*

- d) Bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet, som vist på tegning 4c.
- e) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl mod den stiplede linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 4c.
- f) Altaner, karnapper, indgangspartier og lignende må mod vej etableres ud over byggefeltet og i den dybde, der er angivet i § 7, stk. 4.

## Stk. 3. Bebyggelsens højde

- a) Bygninger må højst opføres med de på tegning 4b og 4c viste etageantal og maksimale højder.
- b) Stueetagen (1. etage) skal opføres i minimum 4 m, inklusive sokkel.
- c) Der må ikke etableres teknik på taget, bortset fra solenergianlæg. Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningsvolumenet. Der må dog placeres mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation samt opbygninger på maksimum 1 m til service-ring af elevatorer. Nødvendig teknik skal placeres minimum 1 m inde på taget målt fra facaden. Bygningshøjden, fastsat oven for, kan overskrides med op til 3 m for hvad angår elevator- og trappe-tårne, når de er nødvendige for at kunne udnytte udendørs opholdsareal på tag.
- d) Værn på tagterrasser kan etableres udover den maksimale bygnings højde.

## Stk. 4. Husdybde

- a) Husdybden må maksimalt være 12 m for boliger og 18 m for erhverv.

*Delområde V, underområde a*

- b) I byggefelt A må husdybden maksimalt være 15 m.
- c) Undtaget for husdybder er detailhandel i stueetagen.

## Stk. 5. Mindre bygninger

Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage, hver på maksimum 25 m<sup>2</sup>. Mindre bygninger kan være pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, legehuse og lignende.

### Kommentar

*I byggesagsbehandlingen tages stilling til, om der er m<sup>2</sup>, der ikke medregnes i bruttoetagearealet, jf. Bygningsreglementet.*

## Stk. 6. Bevaringsværdige bygninger og bygningselementer

- a) På tegning 4a er vist bevaringsværdige bygninger. Bevaringsværdige bygninger må ikke ændres, ombygges eller nedrives.
- b) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger ændres, ombygges eller nedrives.
- c) På tegning 4a er vist bevaringsværdigt bygningselement. Bevaringsværdige bygningselementer må ikke ændres, ombygges eller fjernes.  
  
Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygningselementer ændres, ombygges eller nedrives.

### Kommentar

*Hvis tilladelse til ændring, ombygning eller nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et ændrings-, ombygnings- eller nedrivningsforbud.*

- d) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger tilbygges og/eller ombygges, selvom bebyggelsesprocenten ikke kan overholdes, hvis krav til bebyggelsesprocent står i vejen for udnyttelse af bygningen. Muligheden gælder for den konkrete ejendom.

### Kommentar

*For at forbedre mulighederne for at anvende bebyggelse, der i lokalplanen er udpeget som bevaringsværdige, er det muligt at fravige krav, der står i vejen for en ny anvendelse af bebyggelsen. Det kan bl.a. gælde bestemmelser om boligstørrelser, bebyggelsesprocent og friareal.*

- e) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdige bygninger, som ikke kan istandsættes på grund af brand eller lignende 'force majeure' situation. Nye bygninger skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesimshøjde, bygningshøjde og materialevalg som den bebyggelse, den erstatter.

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Ændring af bevaringsværdige bygninger

Der må ikke gennemføres ydre bygningsmæssige ændringer på de bevaringsværdige bygninger, vist på tegning 4a, medmindre ændringerne iagttager bestemmelserne i punkt a – f samt § 7 stk. 4b, c, l og m.

#### Facader

- a) Bygningsmaterialer og bygningers nuværende udformning skal fastholdes eller føres tilbage til de materialer og den udformning bygningen er opført i.
- b) Bygningselementer på tidligere industribygninger og værksteder såsom hejseværk, kraner, gangbroer, skorsten, udvendige trapper, originale skilte og godsramper skal bevares.

- c) Eksisterende bygningsdetaljer og nuværende udsmykning skal fastholdes eller tilbageføres til den udformning bygningen er opført i.

#### *Vinduer*

- d) Ved udskiftning af vinduer, skal vinduer værre i materialer, med sprosser og proportioner som da bygningen blev opført eller svare til de tidstypiske vinduestyper, der var sædvanlige for bygningstypen i den periode bygningen er opført i. Rammer og sprosser må ikke være i plastmaterialer. Vinduer skal have klart glas.

#### *Døre*

- e) Ved udskiftning af udvendige døre, skal nye døre svare til den dørtype bygningen er opført med eller svare til tidstypiske døre for bygningsperioden. Døre og karme skal være i træ eller metal.

#### *Tag*

- f) Tagmaterialer må udskiftes, hvis tagmaterialerne føres tilbage til det bygningen, er opført med. Nødvendig udbedring eller reparation af tag med eksisterende tagmateriale kan tillades. Der må ikke anvendes glaserede tegl. Inddækninger og tagrender/nedløbsrør skal være i metal.

## **Stk. 2. Facader**

*For alle delområder, undtaget underområde a i delområde V, gælder*

- a) Facader mod gade skal pr. 20 m indeholde mindst en' tilbagetrækning/fremrykning på mindst 2 m i dybden. Tilbagetrækning/fremrykning skal måles vinkelret fra facaden i hele bygningens højde. Facader skal herudover markeres med opholdsmuligheder, karnapper eller niches.
- b) Facader mod gaden, der samlet overstiger 40 m i længden, skal stige eller falde 1 eller 2 etager i højden. Det skal ske over en længde på mindst 7 m og i hele bygningens dybde eller som tilbagetrukket etage på en dybde af mindst 2,5 m for at give variation i bygningen.
- c) Facader vist på tegning 4b, der kan opføres som randbebyggelse, er undtaget af § 7, stk. 2 a og b.
- d) Facader på hjørnebygninger, hvor to veje mødes, skal i stueetagen være med afskårne hjørner. Et afskåret hjørne skal være på mindst 1,5 m i dybden, målt vinkelret fra facaden.
- e) Facader skal være beplantede med klatre- og/eller slyngplanter, jf. § 8, stk. 8.

*For alle delområder, herunder underområde a i delområde V*

- f) Materialerne skal være metal, tegl, blank mur, glatpudset tegl, beton, træ, natursten eller glas. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- g) Materialerne i delområde I skal være i tegl som blank mur i farverne røde eller gule eller som glatpudset tegl.
- h) Materialer på facader mod gaderne Tomsgårdsvej, Birkedommervej, Frederiksborgvej, Glasvej og Frederikssundsvej skal være i tegl som blank mur i farverne røde eller gule.
- i) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer. Bestemmelsen gælder ikke for gavle, der ligger i skel, medmindre skellet er mod vej.

- j) Porte og låger skal være i gitter eller glas.
- k) Byrum, indgangspartier, portåbninger og passager skal belyses.
- l) Belysning må ikke være til ulempe for omgivelserne.
- m) Effektbelysning er ikke tilladt.

*Delområde V, underområde a*

Bygninger skal udføres som det fremgår nedenfor og som vist på tegning 5.

*For facadetype a, b og c gælder, vist på tegning 5.*

- n) Materialerne skal være tegl.
- o) Der må ikke bruges plastikmaterialer.
- p) Farverne skal være røde eller gule.
- q) Mindre bygningsdele som fx karnapper, elevatorer og lignende kan være i andre materialer.

*For facadetype a gælder*

- r) Der skal være gennemgående lodrette og vandrette teglpartier mellem vinduerne og mellem etagerne. Facadepartier afgrænset af de lodrette og vandrette partier skal trækkes tilbage, vinkles, eller udføres med en øget detaljering af teglen. Dele af de afgrænsede facadepartier kan være i træ eller metal.

*For facadetype c gælder*

- s) Gulvkoten langs gadefacaden mod Bispevej skal være mellem 0,4 og 0,8 m målt fra fortovet.

### **Stk. 3. Vinduer, døre og indgangspartier**

*For alle delområder, herunder underområde a*

- a) Vinduesrammer og sprosser samt døre må ikke være i plastik.
- b) Butiksfacader skal have udstillingsvinduer, som man kan se igennem. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til. Der må ikke være sammenhængende butiksvinduer, der rækker ud over den enkelte facadeenhed.
- c) I andre erhvervsbebyggelser end butikker skal der anvendes vinduesglas uden spejlvirkning.
- d) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have ruder, som man kan se igennem fra begge sider.
- e) I boligbebyggelser mod gaden skal indgange placeres mod gaden.
- f) Boligbebyggelser skal have indgange i begge facader. Hvis der er under 10 m afstand mellem gadedør og port, enden af en stokbebyggelse eller anden passagemulighed til gårdrummet, kan indgangen fra gårdrummet udelades. For boliger på hjørnet af Dortheavej og Frederiksborgvej kan indgangen fra gaden udelades for én opgang.
- g) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, tilbagetrækning, farveskift, siddemulighed eller anden markering.

*Alle delområder, undtagen delområde V underområde a*

- h) Alle bygninger mod gaden skal i stueetagens (1. etage) facade have vinduer. Vinduerne skal være underkanten af partierne må maksimalt være 1,2 m over terræn. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- i) Facader mod gade må underkanten af vinduer maksimalt være 1,2 m over terræn.

*Delområde V, underområde a*

- a) For facadeforløb, vist på tegning 5, skal mindst 55 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt glas. De gennemsigtige partier skal være mindst 2,5 m høje og underkanten af partierne må maksimalt være 1,2 m over terræn. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- b) For facadetype a som vist på tegning 5 gælder, at der skal etableres 5 opgange til boliger mod Frederiksborgvej og 1 opgang mod Dortheavej.
- c) Hovedindgange til butikker skal placeres mod Frederiksborgvej.

#### **Stk. 4. Altaner og karnapper**

*For alle delområder, undtaget underområde a i delområde V, gælder*

- a) Der må ikke være altangange.
- b) I stueetager (1. etager) må der ikke placeres altaner.
- c) Altaner på bevaringsværdige bygninger må ikke opføres mod gaden og må på øvrige facader opføres i maksimalt 110 cm målt fra facaden og så altanen maksimalt dækker et vindue.
- d) Karnapper må højst have et fremspring på 150 cm målt fra facaden for bygninger på 4 etager eller mere.
- e) Karnapper og altaner må højst have et fremspring på 110 cm målt fra facaden for bygninger på 3 etager eller mindre.
- f) Altaner må mod gader opføres i maksimalt 70 cm målt fra facaden, med en afstand til modstående bygning på 8-10 m. Altaner må mod gader opføres i maksimalt 90 cm målt fra facaden, med en afstand til modstående bygning på 10-14 m. Altaner må mod gader opføres i maksimalt 110 cm målt fra facaden, med en afstand til modstående bygning på 14 m eller mere.
- g) Altaner må mod gårde opføres i maksimalt 90 cm, med en afstand til nærmeste modstående bygning eller skel på 8-10 m. Altaner mod gårde må opføres i maksimalt 110 cm, med en afstand til nærmeste modstående bygning eller skel på 10-14 m. Altaner må mod gårde opføres i maksimalt 130 cm, med en afstand til nærmeste modstående bygning eller skel på 14 m eller mere.
- h) Altaner og karnapper skal have en frihøjde på minimum 2,8 m over færdselsarealer og minimum 4,5 m, hvis de er tættere end 1,5 m fra kørebanen på en vej.
- i) For facader mod gaden må den samlede længde af altaner på en etage maksimalt være 55 % af facadens samlede længde.
- j) Altaner i tagetager må ikke have fremspring fra facaden.
- k) Der må ikke etableres altaner med udkragning i tagetagen. Altaner med udkragning skal placeres så bunden er minimum 1 m under tagfod.

- l) Altanværn skal være gennemsigtige, med klart glas eller spinkle balustre.
- m) Altaner skal på facader med tegl have maksimal 10 cm tyk bund i lys beton og på pudsede facader skal altanbund være afstemt bygningsvinduesfarve eller farve på facaden.

*For byggefelt A og C, som vist på tegning 5 gælder*

- n) Der må ikke være altangange.
- o) I stueetager (1. etager) må der ikke placeres altaner.
- p) Altaner og karnapper skal have en frihøjde på minimum 2,8 m over færdselsarealer og minimum 4,5 m, hvis de er tættere end 1,5 m fra kørebanen på en vej.
- q) Den samlede længde af altaner på en etage må maksimalt være 55 % af facadens samlede længde.
- r) Altaner i tagetager må ikke have fremspring fra facaden.
- s) Boliger skal have altaner eller terrasser med et opholdsareal på minimum 100 cm gange 100 cm.
- t) Altaner og karnapper må højst have et fremspring på 150 cm målt fra facaden. Karnapper og altaner mod gaden må højst have et fremspring på 110 cm målt fra facaden.
- u) Altanværn skal være gennemsigtige, med klart glas eller spinkle balustre på forsiden og den ene side af altanen. Den ene side af altanen må have værn i metal, træ eller tegl. Materialer må ikke være reflekterende.

## Stk. 5. Tage

*For alle tage gælder*

- a) Materialerne skal være tagsten, tegl, metal, tagpap, skifer eller glas. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende. Undtaget er byggefelt B i delområde V, underområde a.
- b) Flade tage eller tage med lav taghældning, der ikke anvendes til opholdsareal eller solenergianlæg, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende. Tage på mindre bygninger, jf. § 6, stk. 5, kan have en anden udformning.
- c) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- d) Værn om taghaver/tagterrasser skal være spinkle balustre eller klart glas og må ikke være i reflekterende materialer.

*For delområde V, underområde a, byggefelt A og C, som vist på tegning 5 gælder*

- e) Tagflader der ikke anvendes til ophold, skal have en hældning på mellem 15 grader og 45 grader. Alle bygninger skal have minimum 25 % tagflade med en hældning på minimum 35 grader. Tage på mindre bygninger, jf. § 6, stk. 5, kan have en anden udformning.
- f) Solenergianlæg skal etableres i samme niveau som den omgivende tagflade eller skal udformes som en hel ubrudt tagflade fra kant til kant.

## Stk. 6. Reklamer

- a) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lys-aviser eller animerede reklamer på facader, gavle og hustage.

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

## § 8. Ubebyggede arealer

### Stk. 1. Friarealers størrelse

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet er en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer til biler, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver til ophold kan indregnes i friarealet, hvis de er fælles for flere beboere og brugere.

Størrelsen af friarealerne fastsættes for hver matrikel som en procent af bruttoetagearealet således:

*For delområde I gælder:*

|          |      |
|----------|------|
| Boliger: | 40 % |
| Erhverv: | 10 % |

*For delområde II gælder:*

|          |      |
|----------|------|
| Boliger: | 50 % |
| Erhverv: | 15 % |

*For delområde III gælder:*

|          |      |
|----------|------|
| Erhverv: | 20 % |
|----------|------|

*For delområde IV gælder:*

|          |      |
|----------|------|
| Erhverv: | 15 % |
|----------|------|

*For delområde V:*

|          |      |
|----------|------|
| Bolig:   | 50 % |
| Erhverv: | 15 % |

*For delområde V, underområde a, b, c og d:*

|          |      |
|----------|------|
| Bolig:   | 40 % |
| Erhverv: | 10 % |

*For alle delområder gælder:*

|                              |       |
|------------------------------|-------|
| Grundskoler:                 | 40 %  |
| Plejecentre og plejeboliger: | 20 %  |
| Institutioner                | 100 % |

Kravet gælder ikke ved indretning af boliger i eksisterende tagetager.

Der beregnes ikke friareal af den del af bruttoetagearealet, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under eventuelle gangbroer samt pulterrum.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under ét, under forudsætning af at friarealprocenten fortsat overholdes.

### Kommentar

*Der kan dispenseres mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at friarealprocenten svarer til kravet for de involverede ejendomme under ét.*

## Stk. 2. Bevaringsværdige træer

De på tegning 6d viste bevaringsværdige træer må, udover sædvanlig pleje, ikke beskæres eller fældes.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til beskæring eller fældning af et træ efter en vurdering af træets alder, størrelse, karakter, placering og sundhedstilstand. Der kan blive stillet krav om genplantning, men det gælder ikke, hvis et træ er sygt, dødt eller faldet i en storm.

### Kommentar

*En ejer har pligt til at passe på et bevaringsværdigt træ. Beskadiges det, er det at betragte som en fældning eller beskæring, der skulle have været søgt dispensation til. I den situation kan der kræves genplantning.*

*For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder.*

## Stk. 3. Bevaringsværdig beplantning

Den på tegning 6d markerede bevaringsværdige beplantning må, udover sædvanlig pleje, ikke beskæres eller fjernes.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til beskæring eller fældning af beplantningen efter en vurdering af dens alder, størrelse, karakter, placering og sundhedstilstand. Der kan blive stillet krav om genplantning, men det gælder dog ikke hvis beplantningen er kritisk syg, død eller faldet i en storm (naturligt forfald).

## Stk. 4. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

## Stk. 5. Placering og indretning af ubebyggede arealer

Byrum og kantzoner skal placeres og indrettes som det fremgår nedenfor.

*For alle delområder, undtaget underområde a i delområde V, gælder Der må ikke hegnes i området, undtaget er ved institutioner og jf. stk. 7.*

Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid.

Arealer til institutioner må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn eller lignende i en højde på maksimalt 1,8 m målt i forhold til det omgivende terræn.

Byrum skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning beholdes områdets beboere eller bestemte brugere.

Der må ikke opsættes cykelchikaner eller andre former for fysiske forhindringer for fri passage på stier og pladser.

Om placering af cykelparkering henvises til § 5, stk. 2.

Der skal etableres kantzoner langs vej og gaderum, samt langs facader i gårdrum, jf. stk. 7.

*Delområde V, underområde a*

Byrum og kantzoner i delområde V, underområde a skal placeres og indrettes, som vist på tegning 6a og 6b, og som det fremgår nedenfor.

Kanter på bede må maksimalt være 40 cm over omgivende terræn.

Med mindre, andet er angivet nedenfor, må der ikke hegnes. Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid.

## **Stk. 6. Byrum**

*Delområde V, underområde a*

*Byrum A – offentligt byrum mod Bispevej*

Mindst 20 % af de ubebyggede arealer indenfor byrum A skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i betonsten, natursten, tegl, træ eller grus.

Byrummet skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.

Der skal være mindst 3 stk. faste bænke.

Fra gaden skal der være adgang til byrummet med fast belægning i minimum 4,5 m bredde.

Der må ikke indrettes parkeringspladser til biler.

*Byrum B – privat byrum på terræn*

Mindst 35 % af de ubebyggede arealer på terræn indenfor byrum B skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i betonsten, natursten, tegl, træ eller grus.

Der skal være et legeareal på mindst 8 m<sup>2</sup>.

Der må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn eller lignende. Hegn må maksimalt være 1,5 m. høje målt i forhold til det omgivende terræn.

Der må ikke hegnes eller etableres låger i forbindelse med trappe mellem byrum B og byrum C.

Der må ikke indrettes parkeringspladser til biler.

*Byrum C – hævet opholdsareal over detailhandel*

Mindst 40 % af de ubebyggede arealer på tag indenfor byrum C skal være bede med beplantning.

På terræn skal være mindst 4 bede der er større end 30 m<sup>2</sup>. 1/3 af længden af kanten af de 4 bede skal være i niveau med færdselsarealerne.

Befæstede arealer skal være i betonsten, natursten, tegl, træ eller grus.

Der skal være et legeareal på mindst 15 m<sup>2</sup> med siddemulighed.

Der skal være mindst 3 stk. faste bænke.

Der skal etableres en trappe der forbinder byrum C til byrum B på terræn med en bredde på mindst 2 m.

Der må ikke hegnes eller etableres låger i forbindelse med trappe mellem byrum B og byrum C.

Der må maksimalt etableres 10 m<sup>2</sup> ovenlys, teknik og brandudluftning.

## **Stk. 7. Kantzoner**

*For alle delområder, undtaget underområde a i delområde V, gælder*

*Kantzone a - boliger mod vej- og gaderum*

Der skal indrettes kantzoner ved boliger mod vej- og gaderum. Kantzoner skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 0,3 m.

Der må ikke indrettes forhaver eller terrasser i kantzoner under 5 m, mellem facade og fortov.

Der må ikke hegnes på kantzoner under 5 m dybde, mellem facade og fortov. Hegn i kantzoner over 5 m, målt vinkelret på facaden skal være hæk, åbent gitter/hegn eller lignende. Hegn må højst være 1,5 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.

I kantzoner over 5 m dybde, mellem facade og fortov, skal mindst 50% af kantzonsens areal være bede med beplantning.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Mindst 15% af den samlede facadelængde eller gavl mod vej og gaderum, skal være bede med beplantning på mindst 0,3 m dybde målt fra facaden. Der må være op til 2 bede.

Ved opgange til etageejendomme skal der være bæk eller anden siddemulighed.

Befæstede arealer må ikke være i grus.

*Kantzone b - boliger mod gårdrum*

Der skal indrettes kantzoner ved boliger mod gårdrum. Kantzoner skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 1-3 m.

Kantzoner skal etableres som terrasse med mulighed for have.

Der må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn eller lignende. Hegn må højst være 1,5 m. høje målt i forhold til det omgivende terræn.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Mindst 15% af den samlede facadelængde mod gårdrum, skal være bede med beplantning på mindst 0,3 m dybde målt fra facaden. Der må være op til 2 bede.

Befæstede arealer må ikke være i grus.

#### *Kantzone c - erhverv*

Der skal indrettes kantzoner ved erhverv mod vej- og gaderum og gårdrum. Kantzoner skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 0,3 m.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Der må ikke hegnes.

Mindst 15% af den samlede facadelængde skal være bede med beplantning på mindst 0,3 m dybde målt fra facaden. Der må være op til 2 bede.

Befæstede arealer må ikke være i grus.

Ved indgange til publikumsorienterede anvendelser § 3, stk. 11 skal der være bænk eller anden siddemulighed.

#### *Delområde V, underområde a*

##### *Kantzone a - Frederiksborgvej og Dortheavej, som vist på tegning 6b*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 3,2 m langs Frederiksborgvej og 2,5 m mod Dortheavej.

Areal foran opgange til boliger skal markeres med et skift i belægningens materiale, farve eller mønster i hele kantzons dybde.

Der skal være 4 bede langs Frederiksborgvej. Bedene skal være i hele kantzons dybde og skal placeres i forbindelse med en opgang. Bedene skal være minimum 1,5 m brede. Bedene skal være med beplantning og der skal i hvert bed plantes et træ, jf. § 8, stk. 8.

Der skal være mindst 4 faste bænke.

Der må ikke hegnes.

Befæstede arealer skal være i betonsten, natursten i form af granit, tegl.

##### *Kantzone b - Hævet opholdsareal over detailhandel, som vist på tegning 6b*

Kantzonen skal ved boliger have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 1,5 m og 3 m.

I kantzonen skal der, ved hver boligenhed, oprettes en terrasse med direkte udgang fra bolig.

Der må hegnes vinkelret på facaden fra muren og maksimalt 1,5 m ud i kantzonen. Hegn må højst være 1,5 m højt.

Befæstede arealer skal være i betonsten, natursten, tegl eller træ.

##### *Kantzone c - Punkthus mod Bispevej, som vist på tegning 6b*

Kantzonen skal ved boliger have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 2,5 m og indrettes med en hævet terrasse pr. boligenhed på mellem 2 m<sup>2</sup> og 4 m<sup>2</sup> og med opholdsareal med bede på den resterende del, minimum 20 m<sup>2</sup> pr. bolig. Der skal være en trappe fra terrasse til opholdsareal. Bede og opholdsareal må maksimalt være 20 cm højere end omgivende terræn. Opholdsarealet skal hegnes med hæk, åbent gitter/hegn eller lignende. Hegn skal være mellem 1,2 m og

1,5 m. høje målt i forhold til det omgivende terræn. Hegn skal have en låge.

Værn på terrasser skal udformes som §7, stk. 4 og må maksimalt være 1,2 m høje.

*Kantzonen d – Punkthus mod byrum B, som vist på tegning 6b*

Kantzonen skal ved boliger have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 2 og 2,5 m.

Kantzonen skal indrettes med hævet terrasse pr boligenhed på mellem 2 m<sup>2</sup> og 4 m<sup>2</sup>.

Der skal være adgang fra terrasse til byrum B.

Værn på terrasser skal være udformes som § 7, stk. 4 og må maksimalt være 1,2 m høje.

## **Stk. 8. Beplantning**

*For alle delområder, undtaget underområde a i delområde V, gælder*

Der skal pr. 100 m<sup>2</sup> friareal, være mindst 25 m<sup>2</sup> plantebed med beplantning, inklusive arealer i kantzoner. Herudover skal der etableres mindst ét træ.

Der skal være facadebeplantning i plantebede i kantzonen a-c, jf. § 7, stk. 2.

Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 12-14 cm.

*Delområde V, underområde a*

Der skal være beplantning, som vist på tegning 6c.

Omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m<sup>2</sup> areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes 3 eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m<sup>2</sup>.

*Plantezone a – offentligt byrum mod Bispevej*

Der skal plantes 2 stk. nye træer, som ikke må fældes.

Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm.

Mindst et af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på minimum 6 m og et på minimum 15 m.

*Plantezone b – privat byrum på terræn*

Der skal plantes 3 stk. nye træer, som ikke må fældes.

Mindst to af de nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm og skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på minimum 6 m.

*Plantezone c – Hævet opholdsareal over detailhandel*

Der skal plantes 8 stk. nye træer, som ikke må fældes.

*Plantezone d – Frederiksborgvej*

Der skal plantes 4 stk. nye træer, som ikke må fældes.

Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm og skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 15 m.

#### Kommentar

*Det anbefales, at der bruges specialkonstruerede vækstjorde med stort indhold af lava og pimpsten. Træer bør plantes i et plantehul, der er 1 m dybt, og råjord under plantehullet bør løsnes. Træer, der plantes på konstruktion, bør have et bed, der er 1-1,5 m dybt. Overkanten af bedet bør højst være 0,4 m over det befæstede areal. Det anbefales, at anden beplantning på konstruktion plantes i et plantehul, der er minimum 0,5 m dybt.*

#### Stk. 9. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse for delområde V underområde a, at de på tegning 6c viste nye træer er plantet.

#### Stk. 10. Dispensation

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade anden udformning af byrum og kantzoner samt placering af træer af hensyn til mulighed for brandredning.

### § 9. Støj og anden forurening

#### Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

Støjniveauet må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i  $L_{den}$  (dB):

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger, grundskoler, daginstitutioner og hospitaler: 58

*Indendørs med delvist åbne vinduer ( $0,35 \text{ m}^2$ ):*

- Boligers opholdsrum, undervisningsrum i grundskoler og daginstitutioners opholdsrum: 46

- Hoteller: 51

*Indendørs med lukkede vinduer:*

- Hotellers, boligers, grundskolers og daginstitutioners opholdsrum: 33

- Administration og liberale erhverv: 38

#### Kommentar

*Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje'.*

#### Stk. 2. Støj og anden forurening fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

### Kommentar

*Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007 og tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner'.*

### Stk. 3. Krav om dokumentation for overholdelse af grænseværdier som betingelse for ibrugtagning

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

## § 10. Matrikulære forhold

Området må udstykkes yderligere.

Matrikler må ikke sammenlægges.

## § 11. Særlige fællesanlæg

*Delområde V, underområde a*

For området gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret de i § 8, stk. 6 fastlagte byrum.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at etableringen af fællesanlæggene udskydes tidsbegrænset.

### Kommentar

*Det kan ikke forventes, at alle fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og der vil derfor være mulighed for, at der dispenseres tidsbegrænset fra bestemmelserne. Dispensation forudsætter, at der kan godkendes et forslag til fællesanlæggenes udformning og en tidsplan for etableringen.*

## § 12. Retsvirkninger

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

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

## § 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplan 261 Provstevej bekendtgjort den 23. januar 1996 ophæves i sin helhed, for så vidt angår det af denne lokalplan omfattede område.

### Kommentarer af generel karakter

*På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.*

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

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

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

# Tegning 1 • Områdeafgrænsning



--- Områdeafgrænsning

- - - Grænse mellem delområder

**I-V** Delområde

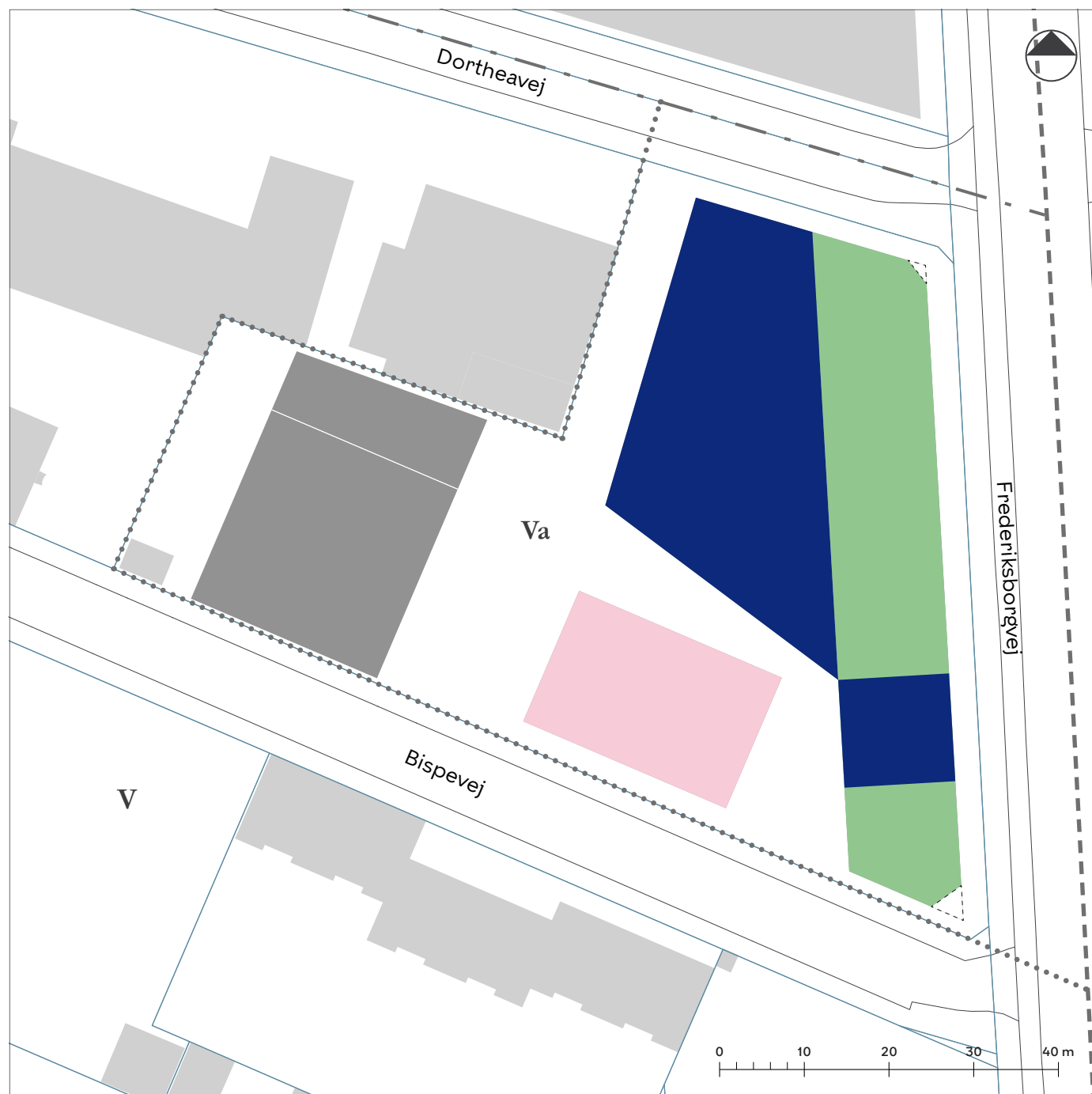
..... Grænse mellem underområder

**Ia Va** Underområde

XX Matrikel

■ Eksisterende bygning

## Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage) (Va)



- Serviceerhverv
- Publikumsorienterede serviceerhverv
- Almen bolig
- Byggefelt, hvor anvendelsen ikke er specifikt angivet
- Byggefelt overliggende etager

- Områdeafgrænsning
- Grænse mellem delområder
- V Delområde
- Grænse mellem underområder
- Va Underområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning

## Tegning 2b · Anvendelse fra 2. etage og op (Va)



Almen bolig

Byggefelt, hvor anvendelsen ikke er specifikt angivet

--- Områdeafgrænsning

- - - Grænse mellem delområder

**V** Delområde

..... Grænse mellem underområder

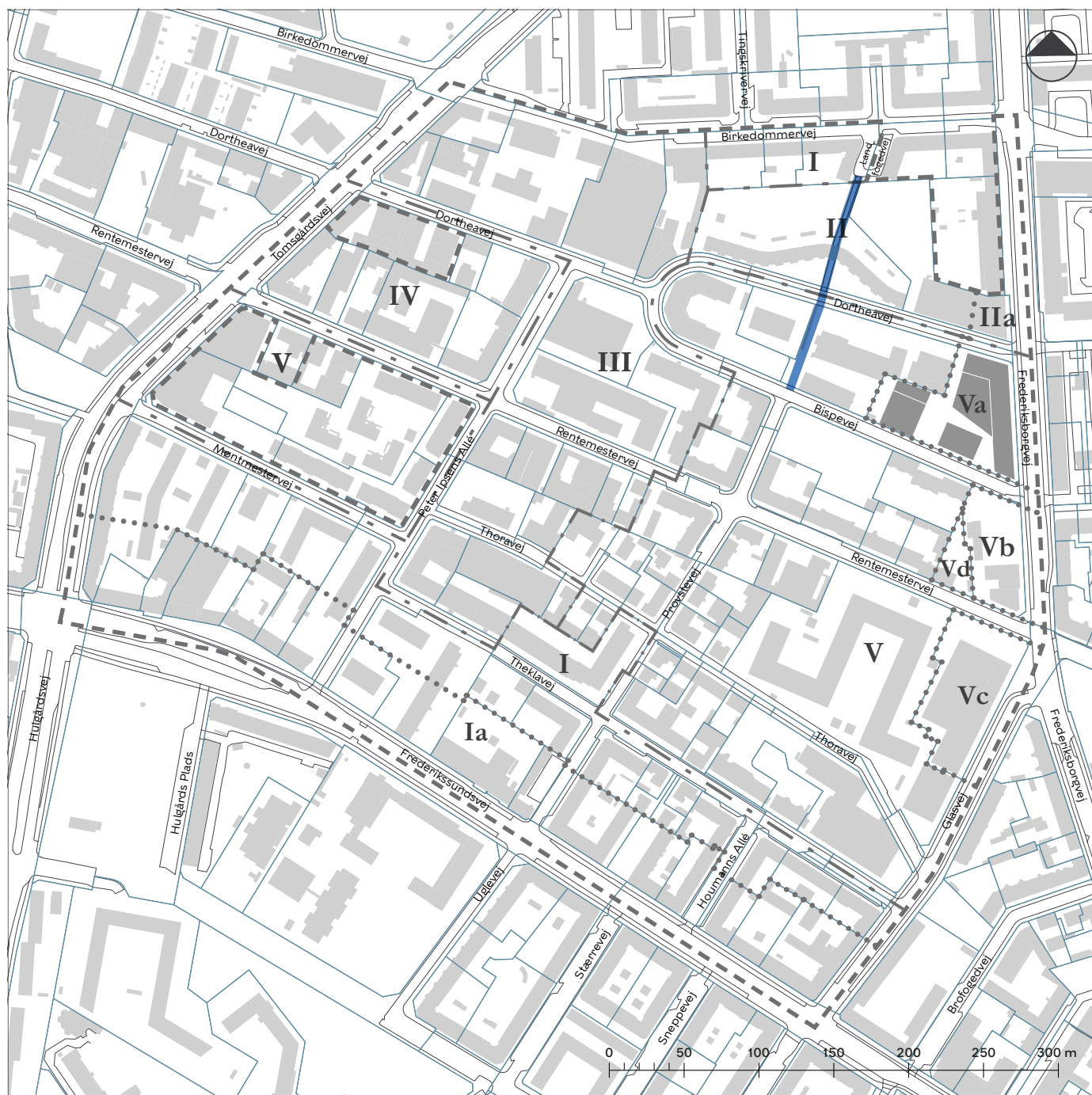
**Va** Underområde

— Matrikelskel

Eksisterende bygning

Byggefelt i stueetagen (1. etage)

## Tegning 3a · Sti



— Sti

--- Områdeafgrænsning

- - - Grænse mellem delområder

**I-V** Delområde

..... Grænse mellem underområder

**Ia Vd** Underområde

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt

## Tegning 3b · Veje (Va)



-  Vejareal, der kan nedlægges
-  Overkørsel til parkering

-  Områdeafgrænsning
-  Grænse mellem delområder
- V** Delområde
-  Grænse mellem underområder
- Va** Underområde
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt

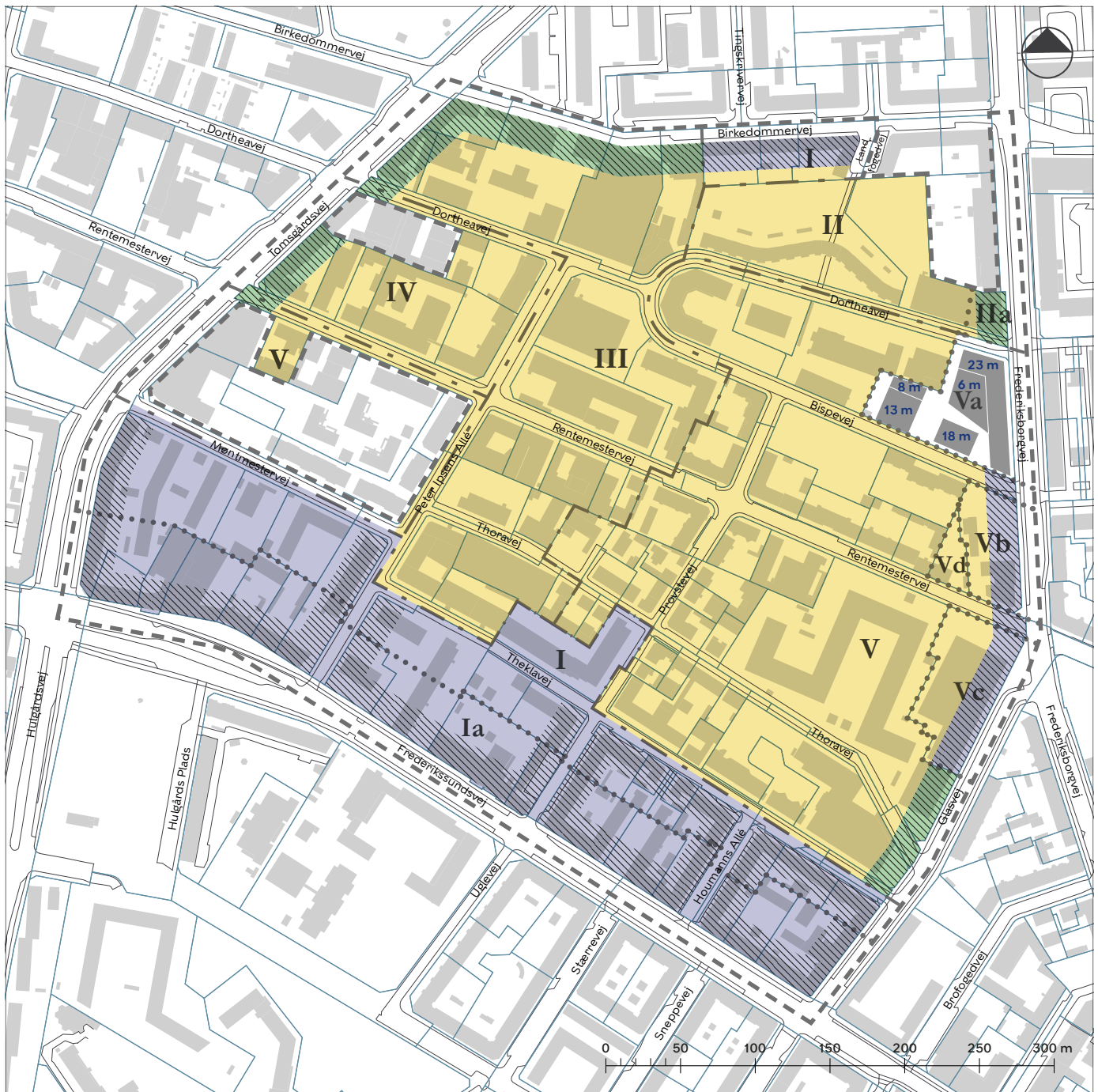
## Tegning 4a · Bevaringsværdige bygninger og bygningselement



- Bevaringsværdig bygning
- Bevaringsværdigt bygningselement

- Områdeafgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-V** Delområde
- Grænse mellem underområder
- Ia Vd** Underområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

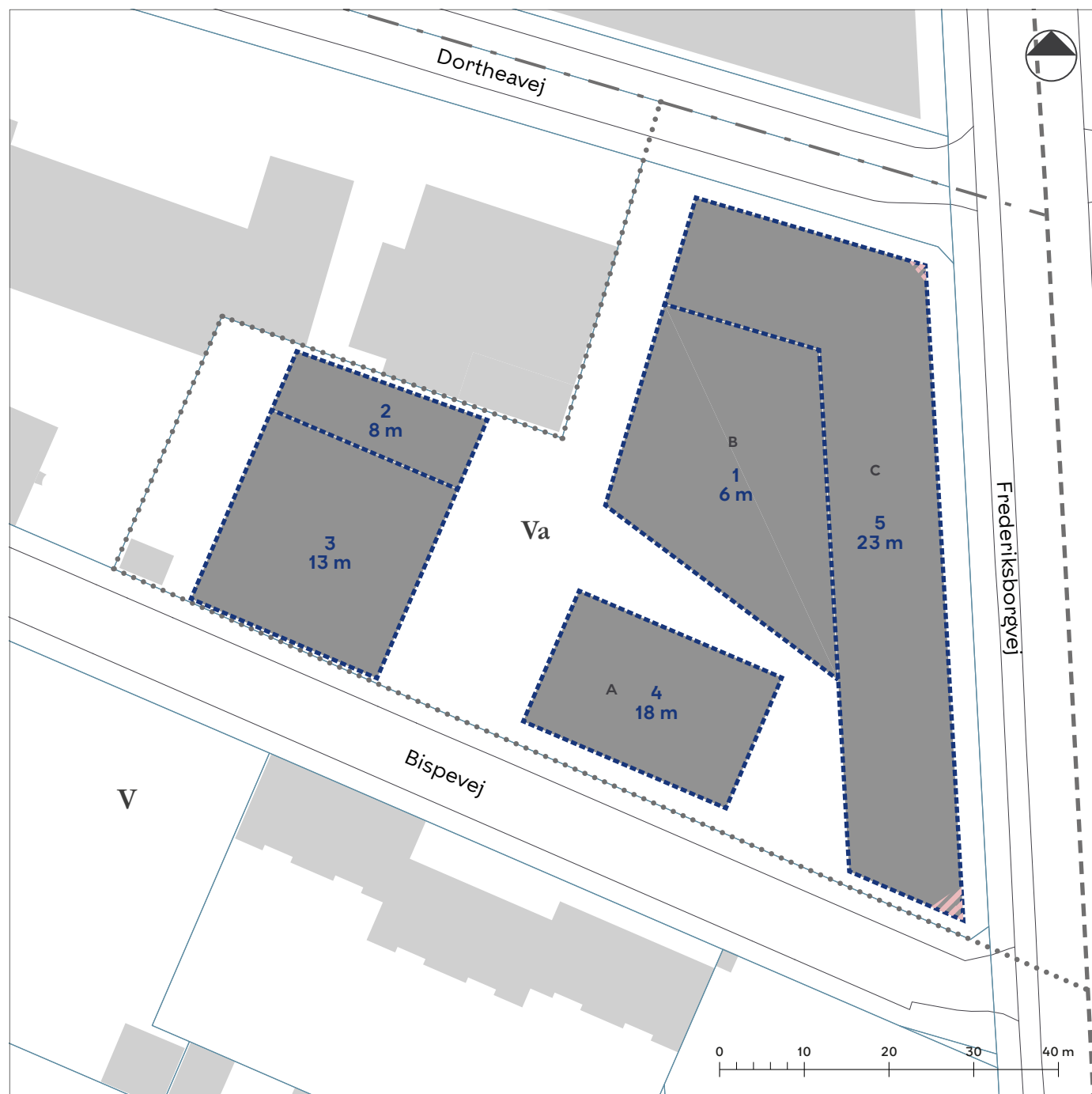
## Tegning 4b · Bebyggelsens omfang og placering



- Område, hvor der må bygges op til 15 m/3 etager
- Område, hvor der må bygges op til 20 m/4 etager
- Område, hvor der må bygges op til 24 m/5 etager
- Område, der må bebygges som randbebyggelse
- xx m** Maksimal højde

- Områdeafgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-V** Delområde
- Grænse mellem underområder
- Ia Va** Underområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

## Tegning 4c · Bebyggelsens omfang og placering (Va)



..... Afgrænsning af byggefelt

■ Byggefelt

A-C Byggefelt navn

x Maksimalt etageantal

xx m Maksimal højde

▨ Område, hvor der ikke må bygges i stueetagen (1. etage)

■ Områdeafgrænsning

- - - Grænse mellem delområder

V Delområde

..... Grænse mellem underområder

Va Underområde

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

## Tegning 5 • Bebyggelsens ydre fremtræden (Va)



----- Facadeforløb med gennemsigtigt glas

A-C Byggefelt navn

— Facade a

— Facade b

— Facade c

--- Områdeafgrænsning

- - - Grænse mellem delområder

V Delområde

..... Grænse mellem underområder

Va Underområde

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt

## Tegning 6a · Byrum (Va)



**A-C** Byrum

- — — — — Områdeafgrænsning
- · - · - · Grænse mellem delområder
- V** Delområde
- Grænse mellem underområder
- Va** Underområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

## Tegning 6b • Kantzoner (Va)



- Kantzone a
- Kantzone b
- Kantzone c
- Kantzone d

- - - Områdeafgrænsning
- . - Grænse mellem delområder
- V** Delområde
- ..... Grænse mellem underområder
- Va** Underområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

## Tegning 6c • Beplantning (Va)



Område, hvor der skal plantes min. antal træer

A-D Beplantningszone

Bevaringsværdigt træ

Områdeafgrænsning

Grænse mellem delområder

**V** Delområde

Grænse mellem underområder

**Va** Underområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

Byggefelt

## Tegning 6d · Bevaringsværdige træer



Bevaringsværdigt træ



Bevaringsværdig beplantning

--- Områdeafgrænsning

- - - Grænse mellem delområder

**I-V** Delområde

..... Grænse mellem underområder

**Ia Va** Underområde

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt

# 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 indsigts 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.

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Teknik- og Miljøudvalget har den 31. januar 2022 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Provstevejskvarteret.

Høringsperioden løber fra den 9. februar 2022 til den 6. april 2022.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

## Borgermøde

Københavns Kommune og Bispebjerg Lokaludvalg inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget, torsdag den 3. marts 2022 kl. 17-19.

Mødet afholdes på adressen Bispevej 4A i kælderen.

Hvis COVID-19 situationen skulle ændre sig, vil borgermødet blive afholdt digitalt.

Eventuelle ændringer bliver annonceret på [www.blivhoert.kk.dk](http://www.blivhoert.kk.dk) senest 3 dage før borgermødet.

## Offentlig høring

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

Hvis du har navnebeskyttelse eller beskyttet adresse, vil vi bede dig om at sende dit høringssvar på mail eller almindelig post og gøre opmærksom på beskyttelsen.

Du kan sende dit høringssvar til:

[parc@kk.dk](mailto:parc@kk.dk)

eller

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Plan, Analyse, Ressourcer og CO<sub>2</sub>-reduktion  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er  
den 6. april 2022**