



# DREJERVEJ

## FORSLAG TIL LOKALPLAN

Borgerrepræsentationen har den 24. juni 2020 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Drejervej.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Bispebjerg.

Offentlig høringsperiode fra den 29. juni til den 28. september 2020.



# Indhold

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>	<b>Bestemmelser</b>	<b>23</b>
Lokalplanens baggrund og formål .....	3	§ 1. Formål.....	23
Lokalplanområdet og kvarteret .....	4	§ 2. Område.....	23
Lokalplanens indhold .....	7	§ 3. Anvendelse .....	24
Miljøforhold .....	13	§ 4. Veje.....	26
Bevaringsværdige bygninger/kulturmiljø.....	14	§ 5. Bil- og cykelparkering .....	28
Skyggediagrammer .....	15	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	29
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b>	<b>16</b>	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	31
Overordnet planlægning.....	16	§ 8. Ubebyggede arealer .....	34
Kommuneplan 2019.....	16	§ 9. Støj og anden forurening.....	38
Lokalplaner i kvarteret .....	16	§ 10. Regnvand .....	39
Københavns Kommunes overordnede strategier .....	17	§ 11. Særlige fællesanlæg.....	39
Miljø i byggeri og anlæg 2016.....	18	§ 12. Retsvirkninger .....	39
Spildevandsplan .....	18	§ 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	39
Lokal håndtering af regnvand.....	18	Kommentarer af generel karakter .....	40
Skybrudssikring.....	18	Tegning 1 · Områdeafgrænsning .....	41
Sikring mod stigende grundvand .....	19	Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage) .....	42
Vandforsyningsplan .....	19	Tegning 2b · Anvendelse 2. etage og op.....	43
Varmeplanlægning .....	19	Tegning 3 · Veje.....	44
<b>Tilladelser efter anden lovgivning</b>	<b>20</b>	Tegning 4a · Omfang og placering.....	45
Affald .....	20	Tegning 4b · Porte.....	46
Jord- og grundvandsforurening .....	20	Tegning 5a · Bebyggelsens ydre fremtræden .....	47
Museumsloven.....	21	Tegning 5b · Altaner og altangange.....	48
Rottesikring .....	21	Tegning 6a · Byrum.....	49
Bilag IV-arter, herunder flagermus .....	21	Tegning 6b · Kantzoner .....	50
		Tegning 6c · Beplantning .....	51
		<b>Hvad er en lokalplan</b>	<b>52</b>
		<b>Praktiske oplysninger</b>	<b>Bagsiden</b>

# Redegørelse



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

## Lokalplanens baggrund og formål

Området omkring Drejervej/Rebslagervej har tidligere rummet en række, fortrinsvis mindre virksomheder, så som håndværk, værksteder, engroshandel m.v. samt enkelte boliger. Området har et selvgroet præg, bebyggelsen er opført over en årrække fra slutningen af 1800-tallet til begyndelsen af 2000-tallet og er af meget blandet kvalitet.

Ejerne af ejendommene Drejervej 2/Rebslagervej 4, Drejervej 4/Rebslagervej 7 og Drejervej 8-10 ønsker at udvikle og fortætte området ved nybyggeri af boliger, serviceerhverv, hotel og butikker på i alt ca. 14.700 m<sup>2</sup> svarende til en bebyggelsesprocent på maksimalt 185. Byggeriet opføres eller fremtræder som fritliggende bygninger langs Rebslagervej og Drejervej, samt mod skel til naboejendomme og opføres på mellem to og seks etager.

Der skabes nye, grønne byrum med træer, beplantning og mulighed for rekreation og ophold i tilknytning til de nye bebyggelser.

Adgang til nybyggerierne sker via nye overkørsler fra Rebslagervej og Drejervej. Der etableres en offentlig tilgængelig stiforbindelse gennem området.

Byggeønskerne har et omfang, som forudsætter en ny lokalplan.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre nedrivning af eksisterende utidssvarende erhvervsbygninger og opførelse af nybyggeri i form af boliger, butik, og hotel, samt sikre velindrettede, grønne fri- og opholdsarealer og sikker afvikling af trafik til og fra området. De nye funktioner vil styrke bylivet og sikre større trykghed i området.

Endvidere fastlægges to af områdets oprindelige ejendomme fra slutningen af 1800-tallet på Drejervej 25 og Gørtlervej 2-4/Lygten 29 som bevaringsværdige kulturmiljøer med henblik på at sikre væsentlige fortællinger om områdets kulturhistoriske egenart.

Endelig fastsættes rammer for anvendelse til boliger og serviceerhverv og bebyggelsesregulerende bestemmelser for udvikling af de ejendomme i området, hvor der ikke umiddelbart er planer om ombygning, med henblik på, at det på sigt vil udvikle sig til et attraktivt, blandet bykvarter.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplan 2019.



Lokalplanen er placeret i bydelen Bispebjerg.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Lokalplanområdet er afgrænset af Lygten mod øst og Rentemestervej mod nord. Uddannelsesinstitutionen NEXT, Københavns Kulturcenter samt en boligkarré afgrænser området mod vest og syd. Området er et tidligere industri kvarter og er præget af meget forskelligartet bebyggelse med mindre virksomheder, kreative erhverv samt uddannelsesinstitutioner. I nærområdet ligger desuden Nørrebro Station, Nørrebro Bycenter, boligbebyggelsen Emaljehaven med en stor grøn offentligt tilgængelig park samt det gamle 'Mælkeriet Enigheden', som nu rummer flere kreative virksomheder. Kampsportens Hus vil i den nære fremtid få til huse på hjørnet mellem Lygten og Frederikssundsvej.

### Egenart

Området ligger i en del af Nordvest med mange levn fra den industrihistoriske kulturarv. Eksempler herpå er to ældre ejendomme i lokalplanområdet på Drejervej 25 og Gørtlervej 2-4/Lygten 29 fra ca. 1880-1900, som ønskes bevaret. Andre eksempler er bebyggelsen, der har huset Mælkeriet Enigheden (1897-1996) samt flere af NEXTs ældre industribygninger fra 1950-1960'erne. Området fremstår med en uplanlagt karakter, hvor bygningerne varierer i materialer, farver, højder, med lodrette og vandrette skift, og hvor facaderne ligger forskudt af hinanden. Kvaliteten af områdets byggerier er også meget varieret, hvor de ældste bygninger først og fremmest er kulturhistorisk interessante, er fx NEXTs tidstypiske bygninger af god arkitektonisk og materialemæssig kvalitet. Det samme gælder Københavns Kulturcenter, Drejervej 11, opført 1966, der med sit store volumen og karakteristiske arkitektur er et af områdets mest markante byggerier. Endelig er der flere nyere værkstedshaller og lignende, som ikke har megen kulturhistorisk værdi. Det er nogle af disse bygninger, der tænkes nedrevet.

De ubebyggede arealer er overvejende befæstede, og området har derfor en lav grad af begrønning og ganske få træer.

### Mobilitet

Lokalplanområdet ligger stationsnært. Der er mellem 300 og 500 m til Nørrebro Station, hvor der er S-tog, Metro, Buslinje 4A, 5C, 250S og 350S. Derudover er lokalplanområdet placeret tæt på gode cykelforbindelser med blandt andet supercykelstierne Farumruten og den kommende Fasanvejsruten. Drejervej og Rebslagervej er karakteriseret ved smalle vejprofiler, hvor der flere steder ikke er plads til samtidigt modkørende biler.

Adgang for biler til området sker via Rentemestervej fra nord, Lygten fra øst, Frederiksborgvej fra vest. Internt betjenes området med de private fællesveje Drejervej, Rebslagervej og Gørtlervej. Gørtlervej er lukket mod Lygten.

## **Almene boliger**

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

I Kommuneplan 2019 fastsættes retningslinjer for, hvornår der stilles krav om almene boliger. I vurderingen lægges vægt på, hvor stor andel almene boliger, der allerede er i skoledistriktet, hvor stort etageareal, der kan opføres, og om der er tale om et udsat boligområde.

Lokalplanområdet ligger i Tagensbo Skole skoledistrikt, hvor den almene boligandel udgør 27 %.

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



Drejervej set fra Lygten. Til højre i billedet ses Drejervej 2/Rebslagervej 4, hvor der bygges nyt. I baggrunden Københavns Kulturcenter.



Den midterste del af Drejervej. Til venstre i billedet ses Drejervej 8-10, hvor der bygges nyt. Til højre i billedet ses Drejervej 25, der udpeges som bevaringsværdigt kulturmiljø.



Drejervej set mod Frederikssundsvej. Til venstre i billedet ses Drejervej 25, der udpeges som bevaringsværdigt kulturmiljø. Til højre i billedet ses Drejervej 8-10, hvor der bygges nyt.



Gørtlervej set fra Lygten. Til venstre i billedet ses Gørtlervej 2-4, der udpeges som bevaringsværdigt kulturmiljø.



Drejervej 4, set fra Rebslagervej. Her opføres nybyggeri.

## Lokalplanens indhold

### Indledning

Lokalplanforslaget muliggør udviklingen af et område, der primært har været anvendt til erhverv, til et blandet kvarter med familie- og ungdomsboliger, serviceerhverv, hotel og butikker.

Byrum og udearealer vil i fremtiden opleves mere grønne og med flere træer, ligesom der vil blive skabt flere opholdsmuligheder, end der er i dag.

Samtidig vil de nye funktioner medvirke til at skabe et mere varieret område, og bylivet vil blive styrket.

Bestemmelserne sikrer desuden, at to eksisterende ejendomme fra ca. 1880 og 1900 på Drejervej 25 og Gørtlervej 2-4/Lygten 29 fastlægges som bevaringsværdige kulturmiljøer. Dette medvirker til at området bevarer noget af dets oprindelige identitet med en blanding af nyt og gammelt.

### Anvendelse

Området fastlægges til bolig, serviceerhverv og butikker samt kollektive anlæg, institutioner 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 stilles krav om indretning af publikumsorienterede serviceerhverv, det vil sige butikker og restauranter, i stueetager langs Lygten og Rentemestervej og dele af Drejervej, Rebslagervej og Gørtlervej. Der kan i alt etableres 3.500 m<sup>2</sup> detailhandel i området.

Der er krav om, at der etableres 25 % almene boliger, svarende til 1.850 m<sup>2</sup> af det samlede muliggjorte boligetageareal på 7.400 m<sup>2</sup> i de tre delområder, som planlægges udviklet.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

### Infrastruktur

Adgang for biler til den ny bebyggelse sker fra Drejervej og Rebslagervej. Adgang for biler i øvrigt bevares som nuværende forhold.

Drejervej omdannes mellem Frederiksborgvej og Rebslagervej, til en gade der i højere grad prioriterer gående og cyklister. Samtidig muliggøres i lokalplanen en stiforbindelse mellem Drejervej og NEXT, som vil give bløde trafikanter en mere direkte forbindelse mellem Drejervej, Next og Emaljehaven.

Renovation og varelevering håndteres fra vejarealet i afmærkede båse og afsætningsbånd på Drejervej og Rebslagervej, som begge er private fællesveje. På Rebslagervej vil dette medføre at der nedlægges parkeringspladser. Ud over nogle enkelte afsætningspladser og handicapparkeringspladser, etableres alle parkeringspladser til nybyggeriet i kælder.

De nye funktioner omkring Drejervej vil medføre en øget biltrafik, især på den østlige del af Drejervej ud til Lygten. Vurderingen er, at trafikken fortsat vil kunne afvikles acceptabelt uden større forsinkelser.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

### **Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet**

Den nye bebyggelse vil påvirke bymiljøet positivt både arkitektonisk og bylivsmæssigt. Bygninger, der i dag ikke anvendes nedrives, og i stedet opføres en blanding af boliger og erhverv, herunder publikumsorienterede serviceerhverv. Det vil medvirke til at skabe mere byliv og dermed øge trygheden i området.

Nybyggeri i området skal opføres i moderne arkitektur, men udformes med referencer til stedets særlige, uplanlagte karakter. Samtidig bevares områdets ældste og bedst bevarede kulturmiljøer med henblik på at opretholde områdets særlige identitet.

Der åbnes mulighed for etablering af en dagligvarebutik ved Lygten/Drejervej/Rebslugervej med indgang fra Lygten/Drejervej og adgang for biler fra Rebslugervej.

Afviklingen af trafikken til og fra dagligvarebutikken er planlagt sådan, at man hurtigt kan komme ud på det overordnede vejnet og dermed ikke belaster det omkringliggende bymiljø med gennemkørende trafik.

### **Bilparkering**

Bilparkeringen er fastsat til 1 plads pr. 214 m<sup>2</sup> familiebolig, 1 plads pr. 857 m<sup>2</sup> kollegie- og ungdomsbolig, 1 plads pr. 143 m<sup>2</sup> erhverv og butik ved nybyggeri. For hoteller fastsættes bilparkeringen efter en konkret vurdering, på baggrund af ejendommens anvendelse og beliggenhed i byen, antal ansatte og besøgende m.v., til 1 plads pr. 175 m<sup>2</sup> nybyggeri.



Visualisering af nybyggeri Drejervej 4/Rebslugervej 7 og Drejervej 8-10. Illustration: KANT/ & BOGL.





Visualisering af de nye hotellejligheder, den nye café/ restaurant og et nyt hotel på Drejervej set fra syd. Illustration: KANT/ & BOGL.



Visualisering af det nye Hotel på hjørnet af mellem Rebslagervej og Drejervej. Illustration: KANT/ & BOGL.



Visualisering af de nye boliger med butik i stueplan set fra sydøst. Illustration: Vilhelm Lauritzen.



Drejervej 2, set mod Lytten. Illustration: Vilhelm Lauritzen.



Drejervej 2, friareal på dæk, set fra Rebslagervej. Illustration: Vilhelm Lauritzen.

Parkeringspladserne etableres i parkeringskældre, og der kan kun være parkering på terræn i mindre omfang.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

### **Cykelparkering**

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

Boliger:	4
Ungdomsboliger:	4
Daginstitutioner:	2,5
Hoteller:	fastsat på baggrund af en konkret vurdering til 1 pr. 100 m <sup>2</sup>
Butikker	4
Erhverv	3
Uddannelsesinstitutioner:	1 pr. 2 ansatte/studerende

For boliger, ungdomsboliger, 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**

Der er ønske om at udvikle tre ejendomme i området, nemlig Drejervej 2/Rebslagervej 4, Drejervej 4-6 og Drejervej 8-10.

For at muliggøre nybyggerierne nedrives eksisterende erhvervsbygninger. Der er tale om bl.a. en taxacentral, et engrosfirma, et dækcenter og et bilværksted. Det er nyere bygninger, med lav arkitektonisk og miljømæssig bevaringsværdi, ligesom de ikke vurderes kulturhistorisk interessante.

Drejervej 2/Rebslagervej 4 ønskes udviklet med en dagligvarebutik i stuetagen og en blanding af ungdoms- og familieboliger på de øvrige etager. Bebyggelsen opføres som randbebyggelse langs Lygten/Drejervej og Rebslagervej i 3-6 etager med den højeste del af byggeriet mod Lygten. Bebyggelsen opdeles, så den fra 2. etage og op fremtræder som tre bygninger.

Drejervej 4/Rebslagervej 7 ønskes udviklet med serviceerhverv i form af hotel/hotellejligheder og café/restaurant. Bebyggelsen opføres om tre bygninger; en langs Rebslagervej, en langs skel mod vest og en fritliggende bygning mod Drejervej, hvor caféfunktionen tænkes indrettet. Bebyggelsen opføres 2-6 etager med den højeste bygning placeret mod Rebslagervej.

Drejervej 8-10 ønskes udviklet med familieboliger. Bebyggelsen opføres som randbebyggelse mod Drejervej og en bygning langs skel mod øst. Den opføres i 3-6 etager med den højeste del af byggeriet placeret mod vest.

I alt opføres ca. 14.700 m<sup>2</sup>, heraf er ca. 1.400 m<sup>2</sup> butik, ca. 5.900 m<sup>2</sup> serviceerhverv i øvrigt og ca. 7.400 m<sup>2</sup> boligareal, hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på 185.

Ved materialevalg og udformning af nybyggeriet tages udgangspunkt i områdets særlige sammensatte typologi og forskelligartede karakter med bygninger fra forskellige perioder og stilarter, så bebyggelserne kommer til at fremstå i moderne

udformning men med referencer til eksisterende bygningers udtryk. Facaderne gives en særlig udformning af stueetagerne med større etagehøjde, store vinduespartier m.v., ligesom øverste etage ved byggeri i 5 og 6 etager gives en særlig udformning.

Der stilles krav om, at tegl indgår som facademateriale i facaderne med henblik på at give området et kvalitetsmæssigt løft. Andre materialer så som træ, metal og natursten kan indgå i facaderne med henblik på at skabe variation.

Det fremgår af bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering og om bebyggelsens ydre fremtræden.

### **Byrum**

Friarealerne i kantzoner, på terræn og tagterrasser skal udformes, så de bidrager til en øget beplantning i området.

Placering af indgange til boliger og etablering af aktive kantzoner skal sikre aktiviteter og tryk både mod gaden og inde i området.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

### **Træer og anden beplantning**

Der fældes ikke bevaringsværdige træer, og lokalplanen fastlægger, at der skal plantes et samlet antal træer på mindst 22 nye træer i forbindelse med de tre nybyggerier samt fastlægger krav til størrelsen af disse.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

### **Kommuneplan 2019**

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

Området må anvendes til boliger og serviceerhverv, så som 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. Boligandelen skal udgøre mellem 40 og 75 % af etagearealet, men kan efter nærmere vurdering nedsættes til 25 %. Der kan stilles krav om at op til 25 % af bolig-etagearealet skal være almene boliger.

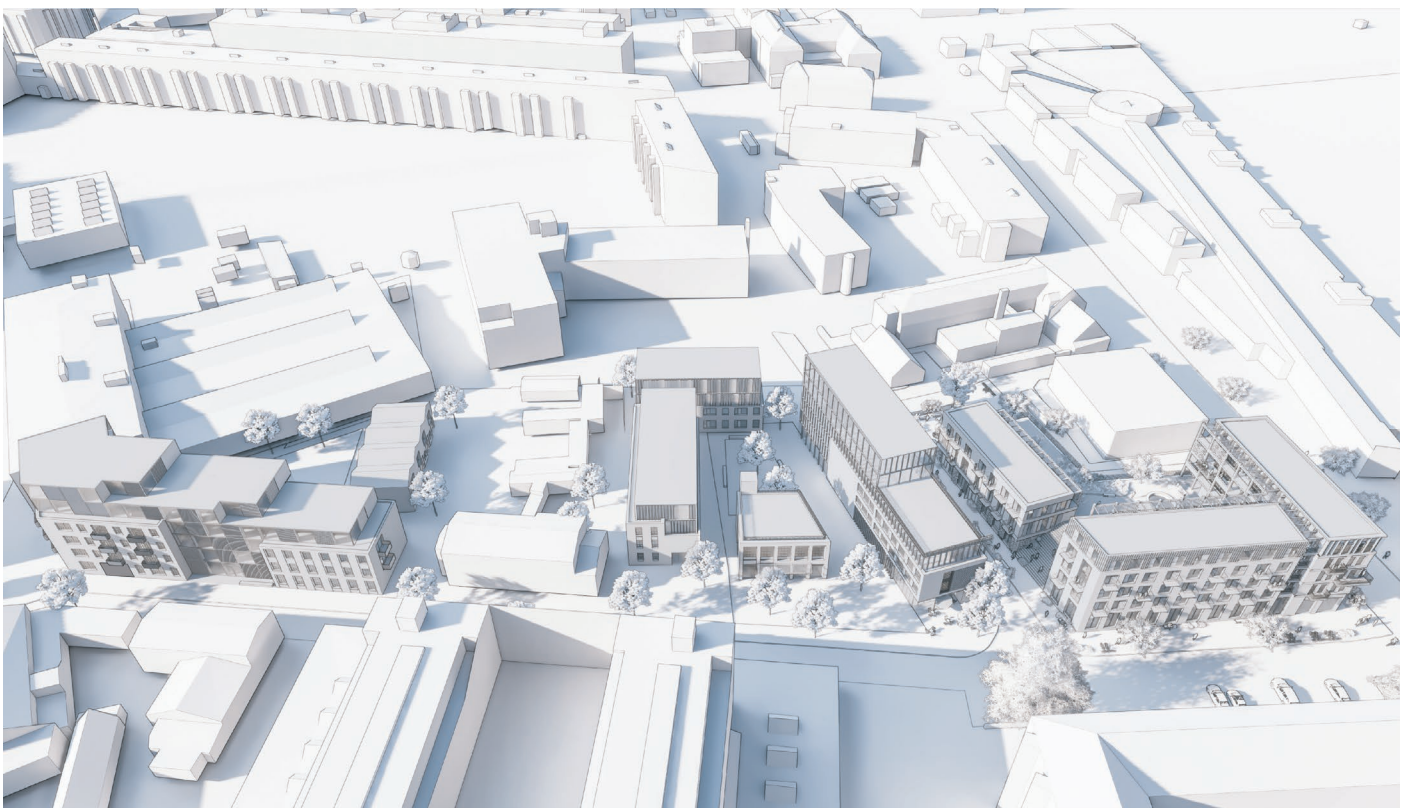
Hovedparten af området er udlagt til bymidte, hvor der kan stilles krav om, at stueetagen skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv.



*Illustration, der viser mulig udformning af facader mod Drejervej set fra syd. Illustration: KANT/ & BOGL.*



*Illustration, der viser mulig udformning af facader mod Rebslaggervej set fra øst. Illustration: KANT/ & BOGL.*



*Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen set fra syd. Illustration: Illustration: KANT/ & BOGL.*

## 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. 1225 af 25. oktober 2018).

### Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

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

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

Lokalplanen skal muliggøre boliger, serviceerhverv, butikker og hotel. Der er lagt vægt på, at udviklingen af det kommende byggeri ikke vurderes at udgøre en væsentlig ændring i forhold til den bymæssige kontekst, området allerede befinder sig i. Nybyggeriet tilpasser sig områdets højder og egenart og påvirker ikke området væsentligt, hverken trafikalt, miljømæssigt eller arkitektonisk, hvorfor ændringerne vurderes at være af mindre betydning.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

### Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Lygten. Støjniveauet er op til 68 dB på dele af friarealeret og op til 73 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på  $L_{den}$  58 dB for boliger og  $L_{den}$  63 dB for erhverv. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på friarealer kan overholdes.

Den fremtidige bebyggelse og friarealer i planen er placeret således, at bebyggelsen langs Lygten kan danne støjskærm for friarealerne. For at kunne overholde støjgrænserne i bygningerne kan det desuden blive nødvendigt at støjisolere bygningerne.

### Miljømæssige gener fra virksomheder

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

## Bevaringsværdige bygninger/kulturmiljø

Der findes to kulturmiljøer i området på henholdsvis Drejervej 25 og Gørtlervej 2-4/Lygten 29, der er en del af historien om områdets industrielle fortid, men hvor bygningerne ikke er registrerede som bevaringsværdige i SAVE-registret.

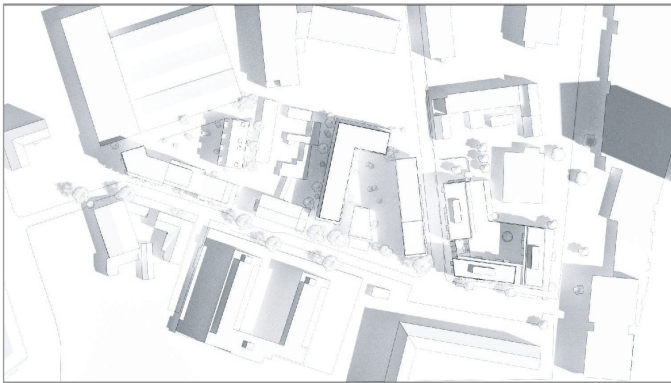
På Drejervej 25 fastlægges to bygninger fra 1879 som bevaringsværdige, dog med mulighed for at fjerne tilbygninger uden bevaringsværdi og foretage ændringer, der bringer bygningerne mere i overensstemmelse med det oprindelige udtryk. Der er mulighed for at opføre en ny bygning som erstatning for bygningen fra 1950 med samme fodaftryk og volumen. Gørtlervej 2-4/Lygten 29, opført henholdsvis 1880 og 1900, fastlægges ligeledes som bevaringsværdige, men med mulighed for facadeændringer, der bringer bygningerne mere i overensstemmelse med det oprindelige udtryk. På Rebslagervej 6 er der mulighed for at opføre en ny bygning som erstatning for den eksisterende med samme fodaftryk og højde som Gørtlervej 2-4. Indenfor begge kulturmiljøer skal nybyggeri indpasses arkitektonisk og materialemæssigt i det eksisterende miljø, men i en moderne udformning.

De bevaringsværdige kulturmiljøer kan kun ombygges i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanen, eller nedrives efter dispensation fra lokalplanen.

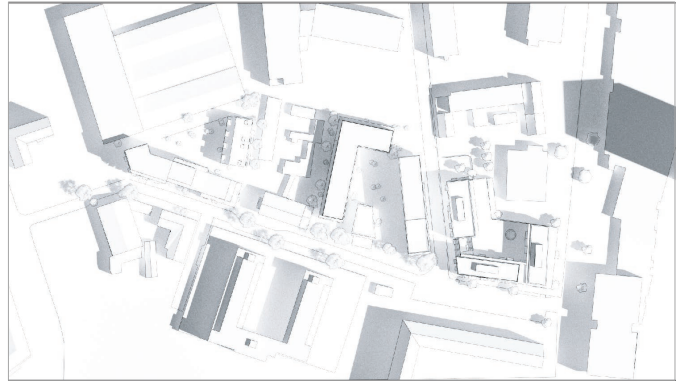


- Høj bevaringsværdi
- Middel bevaringsværdi
- Lav bevaringsværdi
- Uden bevaringsvurdering
- Lokalplanområde

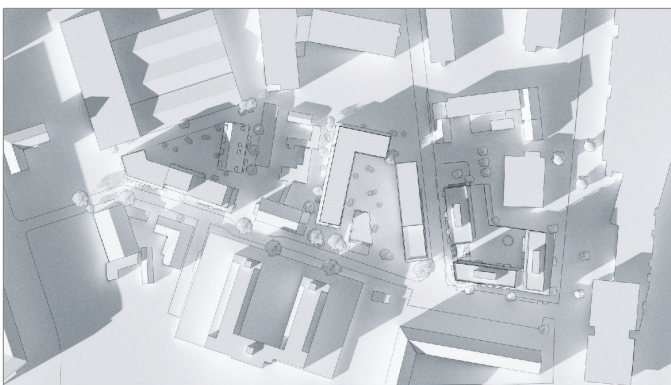
SAVE-kort



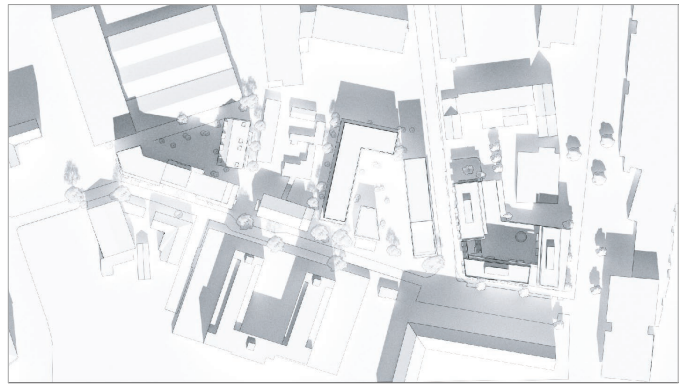
21. marts kl. 9.00



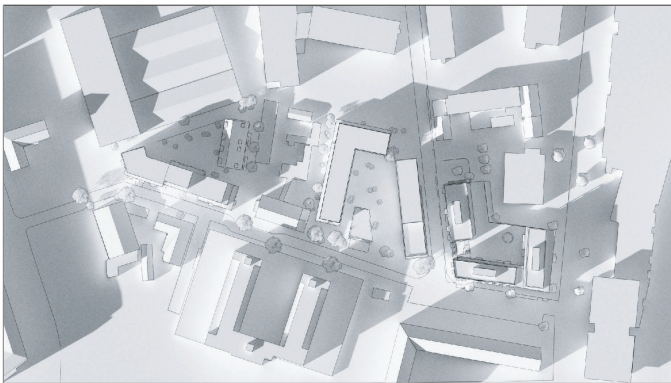
21. juni kl. 9.00



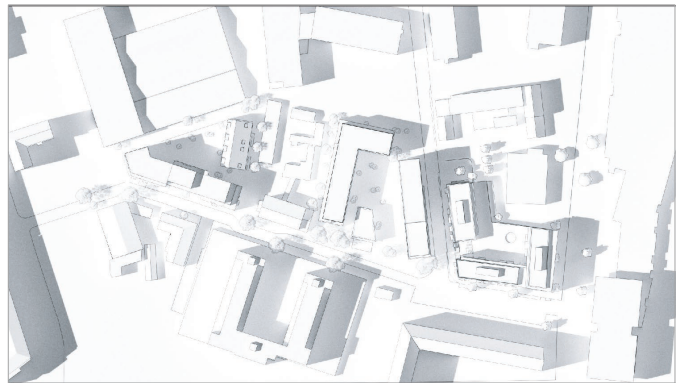
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



21. marts kl. 16.00

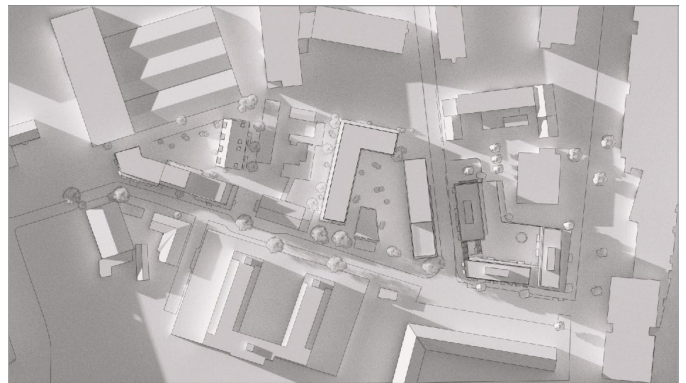


21. juni kl. 16.00

## Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at den nye bebyggelse ikke medfører skyggegener ud over det, man må forvente i et byområde.

*Illustration: KANT/ & BOGL.*



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

### Kommuneplan 2019

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.

### Detailhandel

En del af lokalplanens område er omfattet af bestemmelser for Nørrebrogade/Indre Frederikssundsvej Bymidte. 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 etageareal må være 90.000 m<sup>2</sup>. Den maksimale butiksstørrelse er fastsat til 5.000 m<sup>2</sup> for dagligvarer og 3.500 m<sup>2</sup> for udvalgsvarer.

### Bydelsplan

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

Bispebjerg Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om at understøtte en udvikling med flere familieboliger, og at omdannelsen af erhvervsområder sker med en respekt for kvarterets egenart og den industrielle bygningsarv, samtidig med, at der fastholdes plads til iværksætteri. De bemærker desuden, at der mangler grønne områder, plads til foreninger, lokale mødesteder og udeservering.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan 80 Teknisk Skole

Formålet med lokalplanen er at fastlægge størstedelen af et tidligere industriområde til offentlige formål i form af erhvervsskoler, bibliotek og lignende. Den resterende del af området bevares til erhvervsformål. En del af det aktuelle lokalplanområde er omfattet af lokalplan 80 og vil blive aflyst, når denne vedtages.

### Tillæg 1 til Lokalplan 80

Formålet med tillæg 1 er at foretage en udvidelse af et erhvervsområde i et område udlagt til offentlige formål i lokalplan 80. En del af det aktuelle lokalplanområde er omfattet af tillæg 1 til lokalplan 80 og vil blive aflyst, når denne vedtages.

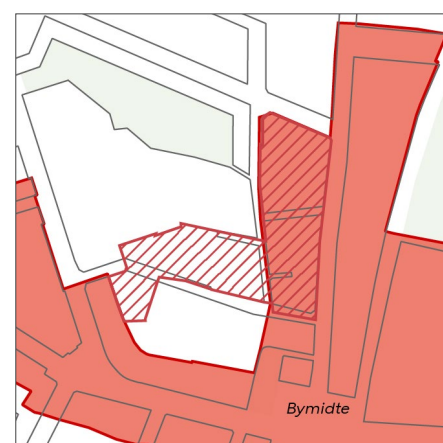
### Lokalplan 165 Nørrebrogade

Formålet med lokalplanen er, at Frederiksborggade, Nørrebrogade og de indre dele af Frederikssundvej samt Frederiksborgvej skal fastholdes som handeleggader ved at fastlægge anvendelsen af nederste etage til publikumsorienterede serviceerhverv og ved at fastsætte bestemmelser om udformning af facader på disse erhverv.



- 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, T1-4 Områder til tekniske anlæg
- T Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
- O, O2-4 Områder til institutioner
- O1 Områder til fritidsområder m.v.
- \* Områder med særlige bestemmelser
- Det aktuelle lokalplanområde

Gældende rammer i kommuneplan 2019



- Bymidte
- Det aktuelle lokalplanområde

Detailhandelskort



### Tillæg 1 til lokalplan 165 Nørrebrogade

Formålet er at fastholde en del af Frederiksborggade som hande­lsgade med publikumsorienterede serviceerhverv, samt regulere facadeudformning.

### Lokalplan 216 Lygten

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for serviceerhverv, boliger, kulturelle funktioner og offentlige tekniske anlæg, samt at opføre nye bygninger på tidligere jernbaneareal og en ny S-togsstation ved Tagensvej.

### Lokalplan 379 Rebslagervej

Formålet med lokalplanen er at forny et tidligere erhvervsområde med opførelse af ny boligbebyggelse samt offentlige formål.

### Lokalplan 380 Bygmestervej

Formålet med lokalplanen er at forny hovedparten af et erhvervsområde med opførelse af ny boligbebyggelse i form af større familieegnede boliger, samt at sikre bevaringsværdig bebyggelse.

### Lokalplan 397 Blytækkervej

Formålet med lokalplanen er at fastholde et boligområde præget af overvejende større, familieegnede boliger og med publikumsorienterede strøggadefunktioner ud mod Frederikssundsvej og den sydligste del af Frederiksborgvej, at fastlægge mulighed for at etablere serviceerhverv, så det multifunktionelle præg i området videreudvikles, og at regulere strøggadernes facadeudformning

### Lokalplan 426 Basargrunden

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til offentlige formål i form af trafikplads og rekreativt område, med mulighed for tilhørende publikumsorienterede serviceerhverv.

### Lokalplan 487 Nørrebro Station

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at indrette metrostationsplads med tilhørende tekniske installationer, samt fastsætte bestemmelser om stier, passager og indretning af byrum.

### Lokalplan 526 Borgmestervangen

Formålet med lokalplanen er at fastlægge grundlaget for at indrette området med ny bebyggelse, der anvendes til studieboliger, café, erhverv og foreningslokaler, i en række bygninger i 6-7 etagers højde og et højhus i op til 29 etagers højde. Derudover fastlægger lokalplanen bestemmelser om offentligt tilgængelige veje, stier og passager, indretning og møblering af friarealer samt anvendelsen af stueetager til butikker og lignende publikumsorienterede serviceerhverv og forenings- og fælleslokaler.

### Lokalplan 575 Kampsportens Hus

Formålet med lokalplanen er muliggørelse af opførelse af et nyt Kampsportens Hus på et område, der i dag fremtræder som et ikke planlagt restareal i byen. Byggeriet opføres mod de befærdede veje ved Nørrebro Station og skal være en markant del af byrummene heromkring. På bagsiden af byggeriet indrettes friarealer med beplantning, træer og arealer der kan benyttes som en integreret del af aktiviteterne af huset og af beboerne i de omkringliggende boligbebyggelser.


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)



 Gældende lokalplaner

 Det aktuelle lokalplanområde

Lokalplaner i kvarteret

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.

Københavns Kommune arbejder med bæredygtighed i forhold til social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed. I lokalplanen er der bestemmelser, der muliggør social bæredygtighed ved blandede boformer, samt stiller krav om almenboliger. Økonomisk bæredygtighed søges opnået ved, at bygherre ønsker, at langtidsholdbare materialer anvendes. Miljømæssig bæredygtighed opnås ved, at lokalplanen har bestemmelser om grønne tage, klimatilpasning, stormflodssikring og grøn mobilitet. Herudover ønsker bygherre, at der gøres plads til delebilsordninger og ladestandere til elbiler i parkeringskælderens.

## **Miljø i byggeri og anlæg 2016**

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

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

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

## **Spildevandsplan**

Lokalplanområdet skal separatkloakeres i overensstemmelse med retningslinjer i Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med projekttillæg.

## **Lokal håndtering af regnvand**

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

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

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

## **Skybrudssikring**

### **Skybrudssikring**

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

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

I praksis betyder det, at når alle projekterne er gennemført i ca. 2040, vil der under et 100-års skybrud højst stå 10 cm vand på terræn ved skel mellem det offentlige og private rum. Grundejere skal selv beskytte deres bygninger mod en vanddybde på 10 cm ved skel mod det offentlige rum.

Lokalplanen ligger i et højrisikoområde for oversvømmelse ved skybrud. Inden for lokalplanområdet er der registreret problemer med oversvømmelse.

### **Skybrudsprojekt**

Der er planlagt skybrudsledninger på en del af Rebslagervej og Drejervej samt på Gørtlervej. Skybrudsledningerne vil blive koblet til Svanemøllen Skybrudstunnel.

### **Skybrudsprojekt udenfor lokalplanområdet**

Nord for lokalplanområdet (matr.nr. 183 Utterslev, København) vil der blive etableret en tunnelskakt til Svanemøllen Skybrudstunnel. Tunneltraceet vil løbe fra Lygten og hele vejen til Svanemøllen Skybrudstunnel. Der er ydermere udpeget et regnvandsbassin på friarealerne syd for bebyggelsen Emailjehaven samt en skybrudsledning i Lygten og på Rentemestervej. Frederikssundsvej og Frederiksborgvej er begge udpeget som grønne veje.

Bebyggelse og terrænbearbejdning i lokalplanområdet må ikke være til hinder for gennemførelse af skybrudsprojekterne.

### **Sikring mod oversvømmelse**

Lokalplanområdet skal sikres mod oversvømmelse som følge af skybrud ved at udforme byggeri og terræn på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger og magasineres eller ledes videre ud af lokalplanområdet til de planlagte skybrudsledninger. Derfor er der indarbejdet bestemmelser om dette i lokalplanen.

### **Sikring mod stigende grundvand**

Grundvandet i dele af området er forurenede med olie.

Lokalplanen stiller ikke krav om håndtering af regnvand som nedsivning. Der forventes ikke større grundvandssænkninger som følge af byggeriet.

Da der ikke planlægges nedsivningsanlæg eller andre anlæg til at øge grundvandsdannelsen i området, og eftersom der ikke forventes at skulle foretages større grundvandssænkninger i forbindelse med byggeriet, forventes projekterne hverken at bidrage til grundvandsforurening eller til at sprede den eksisterende grundvandsforurening.

### **Vandforsyningsplan**

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

### **Varmeplanlægning**

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

Der er ikke pligt til at aftage fjernvarme, men alene til at betale den faste effektbetaling. Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme, og må ikke anvende supplerende varmekilder.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald samt Affaldsbekendtgørelsen. Derudover skal Arbejdstilsynets vejledning D.2.24 'Krav til 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

Der er konstateret jord- og grundvandsforurening i lokalplanområdet og hele området er som følge af dets historiske anvendelse potentielt forurennet. En række matrikler kortlagt på enten vidensniveau 1 (grundet de tidligere aktiviteter, forventes arealet forurennet) eller vidensniveau 2 (der er konstateret forurening).

Matr.nr. 6dt, 6dp, 1259 og 1264 Utterslev, er alle kortlagt på Vidensniveau 1. På matr.nr. 6dt har der tidligere været metalforarbejdnings og -lakeringsvirksomhed med chrom og nikkelbade, benzinanlæg, maler-, sprøjte- og lakeringsværksted samt limovne. På matr.nr. 1264 har der tidligere været en række store olietanke i tilknytning til Nordisk Kul og Koks. På matr.nr. 1259 har der været autoværksted med olieudskillere og håndtering af olieprodukter. På matr.nr. 6dp har der tidligere været akkumulatorfabrik herunder håndtering af amalgam og chlorzink m.v. Senere har der været autoværksted. Alle disse aktiviteter er kendt for ofte at medføre forurening af jord- og grundvand med olieprodukter, tjærestoffer, tungmetaller og forskellige opløsningsmidler.

Matr.nr. 6ct, 6ez 372 og 6gu, Utterslev er alle kortlagt på Vidensniveau 2. På matr.nr. 6ct er der konstateret forurening med olie- og tjærestoffer samt tungmetaller. Forurening tilknyttes sig formentlig til de tidligere aktiviteter med værksted og garage på grunden. På matrikel 6ez er der konstateret forurening af jorden med olieprodukter og tungmetaller, og grundvandet er forurennet med olieprodukter og chlorerede opløsningsmidler. Forureningen knytter sig til de tidligere aktiviteter med autoværksted. Matr.nr. 372 har tidligere huset KONE A/S som fremstiller elevatorer m.m. På baggrund af dette er matriklen kortlagt som forurennet på V niveau 2 efter affaldsdepotloven uden forudgående miljøundersøgelser. På matr.nr. 6gu er der påvist forurening med tungmetaller, tjære- og oliestoffer ved en tidligere miljøundersøgelse. Forureningen knytter sig til de tidligere aktiviteter med kobbersmed og benzinanlæg på grunden.

På lokalplanarealet har der tidligere været en lang række virksomheder, som typisk medfører forurening af jord og grundvand. Der har været element/akkumu-

latorfabrik, lakereri, autoværksted, kobbersmed, benzinanlæg og metalværksted- og fabrik. Aktiviteterne betyder, at der kan være forurening med olieprodukter, tjærestoffer, tungmetaller og forskellige opløsningsmidler.

Etablering af boliger eller anden følsom anvendelse på disse arealer kræver derfor en § 8 tilladelse iht. jordforureningsloven. § 8 tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningen, inden arbejdet kan påbegyndes.

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenet, 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

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

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

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 museumslovens §§ 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 levedmuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 2, § 4.

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

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

## Bilag IV-arter, 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 habitatdirektivets bilag IV eller beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, herunder flagermus. Der er ikke yngle- eller rasteområder indenfor lokalplanområdet.

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. 867 af 27. juni 2016.

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 ødelægning af deres raste- og ynglesteder for eksempel i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 270 af 12. april 2018.

# Bestemmelser

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af matr.nr. 6cv, 6cu, 6cz, 6ct, 6ce, 6 dg, 6dm, 6do, 6dp, 6dt, 6dx, 6ec, 6ee, 6 eø, 6ez, 6fc, 6 fx, 6gc, 99, 372, 1235, 1249, 1258, 1259, 1260 og 1264, samt del af matr.nr. 1568 og 1570, alle Utterslev, København.

## § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv, herunder publikumsorienterede serviceerhverv,
- at sikre adgang gennem området med en sti, så der opnås gode adgangsforhold og sammenhæng med det omgivende område,
- 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 eksisterende kulturmiljøer udvikles under hensyntagen til de kulturhistoriske bevaringsværdier,
- at nybyggeri og ændringer af eksisterende bebyggelse udformes, så de passer til Københavns og stedets egenart,
- at ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur,
- at byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation,
- at kantzoner indrettes i samspil med stueetagernes anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation,
- 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. 6cv, 6cu, 6cz, 6ct, 6ce, 6dm, 6do, 6dp, 6dt, 6dx, 6ec, 6ee, 6ez, 6 eø, 6fc, 6 fx, 6gc, 6 gd, 99, 372, 1235, 1249, 1258, 1259, 1260 og 1264, samt del af matr.nr. 1568 og 1570 alle Utterslev, København og alle parceller, der efter den 1. april 2020 udstykkes i området.

### Stk. 2. Delområder

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

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse i områderne I-VII

#### *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.

#### *Publikumsorienterede serviceerhverv*

En del af lokalplanområdet vist på tegning 2a udpeges til bymidte, hvor der skal indrettes publikumsorienterede serviceerhverv, så som butikker og restauranter, i stueetagen, jf. stk. 9.

### Stk. 2. Boligandel, herunder kollegie- og ungdomsboligandel

#### *Område III, V og VII*

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 et, under forudsætning af, at boligandelen fortsat overholdes.

Ved om- og tilbygning af eksisterende bygninger kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til en anden boligandel, hvis særlige bygnings- eller ejendoms-mæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

#### *Område II, IV og VI*

Områderne må kun anvendes til serviceerhverv.

#### *Område I*

Boligandelen skal udgøre mellem 75 og 100 % af bruttoetagearealet.

Der må ikke indrettes kollegie- og ungdomsboliger.

#### *Område III*

Op til 80 % af boligandelen må anvendes til kollegie- og ungdomsboliger.

### Stk. 3. Almene boliger

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

Den enkelte almene boligafdeling må ikke være større end i størrelsesordenen 120 boligenheder. Heri indgår ikke ungdomsboliger.

#### **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. 4. 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 under ét og beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.
- 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 bofællesska- ber. Disse boliger skal have en størrelse på mindst 65 m<sup>2</sup> i gennem- snit. Ingen boliger må være mindre end 50 m<sup>2</sup>. Fællesarealer er lo- kaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktivite- ter. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
- e) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger, der skal have et areal på mellem mindst 25 og højst 50 m<sup>2</sup>.
- f) 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 ejendoms-mæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

#### **Stk. 5. Fællesarealer**

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fæl- lesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af brut- toetagearealet for familieboliger og 2 % for kollegie- og ungdomsboli- ger. 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, be- boerlokaler, beboerværksteder, samt fritids-, idræts- og sundheds- fremmende funktioner og lignende.*

#### **Stk. 6. 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. 7. Forurenende virksomhed**

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

### **Stk. 8. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

For stueetager vist på tegning 2a gælder, at der må indrettes butikker med et samlet bruttoetageareal, der ikke må overstige 3.500 m<sup>2</sup>.

Den enkelte udvalgsvarebutik og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 2.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

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

#### **Kommentar**

*Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til ca. 500 m<sup>2</sup> pr. 1. jan. 2020.*

### **Stk. 9. Publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen (1. etage)**

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

For stueetager vist på tegning 2a gælder at højst 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.

#### *Område II*

For den på tegning 2a og 2b viste bygning gælder at mindst 75 % af etagearealet skal anvendes til café, restaurant eller lignende.

### **Stk. 10. Placering af anvendelse**

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

## **§ 4. Veje**

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

Mod Drejervej, Rebslagervej, Gørtlervej, Rentemestervej og Lygten opretholdes de eksisterende vejlinjer, jf. tegning 3.

### **Stk. 2. Intern vejstruktur og udlæg af arealer til vej**

Den interne trafikbetjening af området skal ske ved udlæg og anlæg af veje i form af lokalgader og stier, som vist på tegning 3.

Blinde veje skal forsynes med vendepladser.

### **Stk. 3. Fastlæggelse af vej**

Den på tegning 3 viste lokalgade vejtype a (Drejervej) fastlægges i en bredde af 12,5 m med minimum 5,5 m kørespor og minimum 2 m for-tov på hver side. Der må etableres højst 10 parkeringspladser i vejarealet.

Den på tegning 3 viste lokalgade vejtype b (Rebslagervej) fastlægges i en bredde af 12,5 m med mindst 5,5 m kørespor og minimum 2 m fortov på hver side. Der må ikke etableres kantstensparkeringspladser.

Den på tegning 3 viste lokalgade Vejtype c (Gørtlervej) fastlægges i en bredde af 8 m med 5 m kørespor og fortov på 1,5 m i hver side. Lukning af vejen mod Lygten opretholdes. Der må etableres højst 2 kantstensparkeringspladser.

Den på tegning 3 viste sti, stitype a, fastlægges i en bredde af minimum 5 m. Stien skal være tilgængelig for offentligheden.

Indenfor de på tegning 3 viste zoner for varelevering må der etableres en holdeplads for lastbiler med en længde på højst 20 m og en bredde på højst 3,5 m.

#### **Kommentar**

*Ved veje menes også adgangsgivende stier.*

#### **Stk. 4. Overkørsler**

Overkørsler skal placeres, som vist på tegning 3.

Eksisterende overkørsler vist på tegning 3 må nedlægges.

Der må ikke etableres nye overkørsler mod Lygten og Rentemestervej.

Nedkørsler til parkeringskældre skal hæves mindst 40 cm i forhold til det omgivende terræn.

#### **Stk. 5. Nedlæggelse af vejarealer og ophævelse af vejudlæg**

De på tegning 3 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. 6. Afvigelser**

Uanset bestemmelserne i stk. 1-6 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. 7. Andre udlæg og anlæg af veje**

Der må ske yderligere udlæg og anlæg af veje 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.*

*Den nærmere udformning af de i stk. 3 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning sker efter vejmyndighedens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.*

*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 parkering.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Boliger:	1 plads pr. 214 m <sup>2</sup>
Kollegie- og ungdomsboliger:	1 plads pr. 857 m <sup>2</sup>
Daginstitutioner:	1 plads pr. 179 m <sup>2</sup>
Erhverv:	1 plads pr. 143 m <sup>2</sup>
Hoteller:	Fastsættes ud fra en konkret vurdering ift. ansatte/værelser/ stationsnærhed m.v. til 1 plads pr. 175 m <sup>2</sup>
Butikker:	1 plads pr. 143 m <sup>2</sup>

Parkering skal etableres i konstruktion i kældre.

Højest 5 % af parkeringsdækningen beregnet for hver matrikel må indrettes på terræn.

### Stk. 2. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 etageareal:

Boliger:	4 pladser (mindst 50% skal være overdækket)
Ungdomsboliger:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Daginstitutioner:	2,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Erhverv:	3 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Hoteller:	Fastsættes på baggrund af en konkret vurdering ift. antallet af ansatte/værelser/stationsnærhed m.v. til 1 plads pr. 100 m <sup>2</sup>
Butikker:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)

For boliger, ungdomsboliger, 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>.

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.

## 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*

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 185 for den enkelte matrikel.

*Bebyggelsesprocent under et*

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

## Kommentar

*For at kunne udnytte byggemulighederne fuldt ud, kan det være nødvendigt at overføre byggeret fra en ejendom til en anden. Dette kræver dispensation. Der kan dispenseres til en højere bebyggelsesprocent mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 185 for de involverede ejendomme under et. Hvis man ønsker at overføre byggeret fra en ejendom til en anden, forudsætter det, at lokalplanens øvrige bestemmelser herunder bestemmelser om friareal, byggefelt, husdybder og parkering overholdes.*

*Etageareal der kan etableres ud over bebyggelsesprocenten*

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager og arealer under eventuelle gangbroer samt pulterrum, 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.

Hvis dele af en matrikel afskrives som led i kommunens overtagelse som offentlig vej, kan der beregnes bebyggelsesprocent af det afskrevne grundareal.

### Stk. 2. Bebyggelsens placering

- a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefeltene, som vist på tegning 4a.
- b) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl inden for den stiplede linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 4a.
- c) Altaner, karnapper, indgangspartier og lignende må etableres ud over byggefeltet og i den dybde, der er angivet i § 7, stk. 5.
- d) Porte skal placeres, som vist på tegning 4b.

### Stk. 3. Bebyggelsens højde

- a) Bygninger må højst opføres i 6 etager og bygningshøjden må ikke overstige 24 m. Tagterrasser må etableres ud over 6 etager, hvis bygningshøjden på maksimalt 24 m overholdes.
- b) Bygninger må højst opføres med de på tegning 4a viste etageantal jf. stk. 5.

- c) Gulvkoten skal være mellem 40 cm og 60 cm over det omgivende terræn. For boliger mod gade skal gulvkoten være 80 cm over omgivende terræn.
- d) Bygninger med boliger i stueetager skal opføres med sokkel med en højde på mellem 60-80 cm. Bygningerne i øvrigt skal opføres med en sokkelhøjde på minimum 40 cm målt fra terræn.
- e) Bygninger i 1 etage skal opføres i maksimum 5 m. Bygninger i 2 etager skal opføres i maksimum 9 m. Bygninger i 3 etager skal opføres i maksimum 13 m. Bygninger i 4 etager skal opføres i maksimum 17 m. Bygninger i 5 etager skal opføres i maksimum 21 m. Bygninger i 6 etager skal opføres i maksimum 24 m.
- f) Bygningshøjden måles fra terræn og til overkant på tag.
- g) Stueetagen (1. etage) skal opføres i minimum 4 m, inklusive sokkel. Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres indenfor bygningen. Teknik eller andet, der placeres på tag, skal placeres inde på taget i en afstand på minimum 2 m målt fra facaden. Bygningshøjden fastsat ovenfor kan overskrides med op til 1 m for hvad angår teknik eller andet. Bygningshøjden, fastsat ovenfor, kan overskrides for elevator- og trappetårne, når de er nødvendige for at kunne udnytte udendørs opholdsareal på tag.

#### **Stk. 4. Husdybde**

Husdybden, inklusive altangange, må maksimalt være 12 m for boliger og 18 m for erhverv. Uvendige trapper, elevatortårne, altaner, karnapper og opholdsaltaner som tilføjelse på altangange må etableres ud over husdybden.

*Område III*

I delområde III må nederste etage udfylde byggefeltet.

#### **Stk. 5. Det skrå højdegrænseplan**

Bebyggelsens højde må ikke overstige 1 x afstanden til boligbebyggelse og 1,5 x afstanden til erhvervsbebyggelse.

#### **Stk. 6. Mindre bygninger**

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

#### **Stk. 7. Bevaringsværdige bygninger**

- 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 nedrives.

#### **Kommentar**

*Hvis tilladelse til 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 nedrivningsforbud.*

- c) 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.*

- d) 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. Variation i bebyggelsen**

Bygninger må maksimalt have en facadelængde på 35 m uden skift i facadens arkitektoniske fremtræden.

Et facadeskift skal udgøres af mindst tre af følgende variationer:

- Materialer og/eller farvetone
- Bygningens højde
- Frem- og tilbagerykninger
- Vinduesstørrelser
- Vinduers placering
- Udformning af altaner og/eller karnapper

Rækkehuse er ikke omfattet af denne bestemmelse.

Ombygning af eksisterende bygninger er ikke omfattet af denne bestemmelse.

### **Stk. 2. Facader**

- a) Materialerne skal være metal, tegl, træ eller natursten og må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- b) Mindst 50 % af facader mod vej skal fremtræde i tegl. Bestemmelsen gælder ikke for tilbygning af nye etager ovenpå eksisterende bygninger.
- c) Mindre bygningsdele som for eksempel karnapper, elevatorer og lignende kan være i andre materialer.
- d) Ved byggeri i 5 og 6 etager skal den øverste etage gives en særlig udformning, tilbagerykkes og/eller udføres med en skrånende facade mod gade og gård på 60-85 grader. Bestemmelsen gælder ikke ved tilbygning af mere end én etage ovenpå eksisterende bygninger.
- e) Farverne skal være røde, gule, brune, grå eller hvide. Facadefarverne skal variere indenfor hvert skift i facadernes udformning, jf. stk. 1.
- f) Der må ikke bruges plast, zink eller kobber.

- g) Stueetagerens facader skal gives en særlig udformning i form af større vinduespartier, andet facademateriale, tilbagetrækninger/fremrykninger og markeres med søjler, opholdsmuligheder, karnapper eller niches.
- h) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer, altaner og døre. Bestemmelsen gælder ikke for gavle, der ligger i skel.
- i) Der må maksimalt være 35 m mellem hver indgang til boliger. Bestemmelsen gælder ikke ved ombygning af eksisterende bygninger.
- j) Porte og låger skal være i gitter eller glas.
- k) Hvis facader udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af facaden.
- l) Byrum, indgangspartier, portåbninger og passager skal belyses.

Belysning må ikke være til ulempe for omgivelserne.

Effektbelysning er ikke tilladt.

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

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

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

- a) Vinduesrammer og sprosser samt døre må ikke være i plastik.
- b) Vinduerne skal have varierende størrelser og/eller udformning.
- c) 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.
- d) For facadeforløb, vist på tegning 5a skal mindst 75 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt glas. De gennemsigtige partier skal være mindst 3 m høje. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- e) I andre erhvervsbebyggelser end butikker skal der anvendes vinduesglas uden spejlvirkning.
- f) I boligbebyggelser med facade mod Drejervej og Rebslagervej skal vinduers underkant placeres 150-180 cm over terræn.
- g) I boligbebyggelser skal vinduer og døre kun have ruder, som man kan se igennem fra begge sider.
- h) Boligbebyggelse skal have indgange i begge facader.
- i) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, belysning eller anden markering.

### **Stk. 4. Tage**

- a) Tage og tagetager med skrå tagflader skal være tegl, metal eller skifer.
- b) Materialerne skal være i røde, gule, brune, grå og/eller lignende farver.
- c) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal eller udføres med anlæg til udnyttelse af solenergi, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.



- d) Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- e) Værn om taghaver/tagterrasser skal være som forlængelse af facaden eller være i glas eller metal og må ikke være i reflekterende materialer. Værn i metal skal udformes med spinkle, lodrette balustre.
- f) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- g) Hvis tage udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af taget.
- h) Teknik på tage skal integreres arkitektonisk, afskærmes, begrønnes eller lignende.
- i) Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.

### **Stk. 5. Altaner, karnapper, altangange**

- a) Boliger og hotellejligheder fra 2. etage og op skal have altaner. Ved familieboliger skal altaner have et opholdsareal på minimum 90 cm gange 90 cm. Ved ungdomsboliger og hotellejligheder skal altaner have et opholdsareal med en bredde på mindst 90 cm og en dybde på mindst 60 cm.
- b) I stueetager må der ikke placeres altaner.
- c) Der må kun etableres altangange på facader vist på tegning 5b.
- d) Altangangene skal udformes som en integreret del af arkitekturen og udføres i samme materialer som bebyggelsen i øvrigt.
- e) Altangange må kun etableres på en sådan måde, at man højst skal passere 4 boliger.
- f) Altaner og karnapper må højst have et fremspring på 150 cm målt fra facaden.
- g) Altaner må være delvist indeliggende og trækkes 50 cm tilbage målt fra facaden.
- h) Den samlede længde af altaner på en etage må maksimalt være 50 % af facadens samlede længde.
- i) Udkragede altaner og karnapper skal placeres minimum 5 m fra indvendige hjørner af en bygning.
- j) 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.
- k) Altanværn skal være gennemsigtige, med klart glas eller spinkle balustre i minimum halvdelen af længden. Materialer må ikke være reflekterende.

### **Stk. 6. Bevaringsværdig bebyggelse**

Den på tegning 4a viste bevaringsværdige bebyggelses ydre må ikke ændres. Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bebyggelsens ydre ændres.

#### **Kommentar**

*Hvis tilladelse til ændring, nedrivning eller ombygning 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 nedrivningsforbud.*

## § 8. Ubebyggede arealer

### Stk. 1. Friarealers størrelse

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

Hævede dæk, fælles tagterrasser og taghaver til ophold kan indregnes i friarealet.

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

Boliger:	30 %
Erhverv:	10 %
Børneinstitutioner:	100 %
Grundskoler:	40 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %

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 og arealer under eventuelle gangbroer samt pulterrum.

Teknik- og Miljøforvaltningen 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. Afvigelser fra friarealers størrelse

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til fravigelser fra friarealets størrelse for bevaringsværdige bygninger, fastlagt i § 7, stk. 6.

### Stk. 3. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

### Stk. 4. Terrænregulering

Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 1 m i forhold til det eksisterende terræn. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m. Terrænregulering skal udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg. Ved større tilpasninger, dvs. ved større niveauforskel end 0,5 m, skal terrænregulering ske med skråninger/støttemure.

### Stk. 5. Indretning af ubebyggede arealer

Indretningen skal ske som vist på tegning 6a, 6b og 6c, og som det fremgår nedenfor.

Der skal etableres forbindelser som vist på tegning 6a. Forbindelser, stitype a skal have en bredde på 1-4 m.

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

Arealer til institutioner må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn, halvmur eller lignende, i maksimalt 1,8 m målt i forhold til det omgivende terræn. Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid.

Materialer på hegn og værn må ikke være reflekterende.

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

Parkeringspladser til cykler skal placeres i grupper med pladser til mellem 10 og højst 25 cykler pr. gruppe.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

## **Stk. 6. Byrum**

### *Byrum 1*

Byrum måles fra kantzonens yderkant.

Der må højst være faste belægninger på 70 % af de på tegning 6a viste arealer. Øvrige arealer skal være med beplantning i form af plantebede og/eller buske ud over eventuelle træer.

Befæstede arealer skal være i natursten, tegl, asfalt, jern, træ eller grus/skærver/stenmel.

Der skal være et lege- og opholdsareal på mindst 100 m<sup>2</sup>. området skal indrettes med plantebede og buske.

Der skal indrettes et legeareal på mindst 50 m<sup>2</sup> med siddemulighed.

Der skal være mindst 2 stk. faste bænke.

### *Byrum 2*

Byrum måles fra kantzonens yderkant.

Der må være faste belægninger på højst 70 % af de på tegning 7a viste arealer. Øvrige arealer skal være med beplantning i form af plantebede og/eller buske ud over eventuelle træer.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, natursten, tegl, asfalt, jern, træ eller grus/skærver/stenmel.

Der skal være et lege- og opholdsareal på mindst 150 m<sup>2</sup>. Området skal indrettes med plantebede, buske.

Der skal herudover være et legeareal på mindst 50 m<sup>2</sup> med siddemulighed.

Der skal være mindst 2 stk. faste bænke.

### *Byrum 3*

Byrum måles fra kantzonens yderkant.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, tegl, asfalt, natursten, jern eller træ. Fortov skal etableres i sammenhæng med øvrige fortovsarealer.

Der må være faste belægninger på højst 80 % af de på tegning 6a viste arealer. Øvrige arealer skal være med beplantning i form af plantebede og/eller buske ud over eventuelle træer.

Der skal være mindst 3 stk. faste bænke.

Der må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn, halvmur eller lignende mod nedkørsel til parkeringskælder. Hegn må maksimalt være 1,2 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.

#### *Byrum 4*

Byrum måles fra kantzonens yderkant.

Der må være faste belægninger på højst 65 % af de på tegning 6a viste arealer. Øvrige arealer skal være med beplantning i form af plantebede og/eller buske ud over eventuelle træer.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, natursten, tegl, asfalt, jern, træ eller grus/skærver/stenmel.

Der skal være et legeareal på mindst 50 m<sup>2</sup> med siddemulighed.

Der skal være mindst 4 stk. faste bænke.

Der skal være en trappe fra byrummet til Rebslagervej, som vist på tegning 6a med en bredde på mindst 5 m. Trappen skal belægges med natursten, tegl og/eller træ. Trappen skal indrettes med siddemuligheder og plantebede.

## **Stk. 7. Kantzoner**

### *Kantzone a*

Kantzonen spænder fra facade til vejareal.

Kantzonen skal være i tilgængeligt niveau med tilstødende arealer.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Mindst 5 % af det på tegning 6b viste areal skal være kummer/bede med beplantning/facadebeplantning

Mod Drejervej skal der langs hver facade etableres minimum 1 siddemulighed.

Befæstede arealer skal være i betonsten eller tegl.

Kantzonen kan indrettes med cykelparkering og evt. bede til begrønning af facade. Der må desuden indrettes zone for vareudstilling og/eller udeservering og lignende.

### *Kantzone b*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på højst 2 m.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Ved boliger skal der i kantzonen være et hævet areal til terrasse/trappe på højst 8 m<sup>2</sup>, med en højde på mellem 0,4-0,6 m målt fra terræn og en dybde på højst 1,2 m målt fra facaden. Der skal være adgang fra det hævede areal til terræn.

Der må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn eller lignende. Hegn på hævede arealer må højst være 1,6 m høje målt i forhold til det omgivende terræn. Øvrige hegn må være højst 1,2 m målt i forhold til det omgivende terræn.

Mellem boligenheder må hegn højst være 1,8 m målt fra terræn og 1,5 m målt fra den hævede flade på terrasser/trapper.

Materialer på hegn og værn må ikke være lysreflekterende.

Mindst 40 % af det på tegning 6b viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, natursten, tegl, jern, træ eller grus/skærver/stenmel.

#### *Kantzone c*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på højst 0,4 m.

Kantzonen skal være i tilgængeligt niveau med tilstødende arealer.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Mindst 7,5 % af det på tegning 7b viste areal skal være kummer/bede med beplantning/facadebeplantning.

Befæstede arealer skal være i betonsten, natursten eller tegl.

#### *Kantzone d*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på højst 2 m.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

I kantzonen må der være et hævet areal til terrasse/trappe på højst 8 m<sup>2</sup>, med en højde på højst 0,4 m målt fra terræn og en dybde på højst 2 m målt fra facaden. Der skal være adgang fra det hævede areal til terræn.

Mellem boligenheder må hegn højst være 1,8 m målt fra terræn og 1,5 m målt fra den hævede flade på terrasser/trapper.

Der må hegnes med hæk. Hegn må højst være 1,3 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.

## **Stk. 8. Beplantning**

Nye træer skal overvejende være løvfældende og have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 12-14 cm for træer, som kan nå en højde på op til 6 m og 18-20 cm for træer, som kan opnå en højde på 6-15 m. Der kan plantes flerstammede træer, og de er ikke omfattet af bestemmelsen om stammeomkreds.

I de områder, hvor der plantes træer, skal der omkring hvert træ være mindst 20 m<sup>2</sup> med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes

flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m<sup>2</sup>.

#### *Byrum 1*

Der skal plantes mindst 3 træer, som på det konkrete sted kan opnå en sluthøjde på mellem 6 og 15 m.

#### *Byrum 2*

Der skal plantes mindst 7 træer, som på det konkrete sted kan opnå en sluthøjde på mellem 6 og 15 m.

#### *Byrum 3*

Der skal plantes mindst 7 træer, heraf skal der være 4 som på det konkrete sted kan opnå en sluthøjde på mellem 6 og 15 m og 3 som på det konkrete sted kan opnå en sluthøjde på op til 6 m.

#### *Byrum 4*

Der skal plantes mindst 5 træer, som på det konkrete sted kan opnå en sluthøjde på op til 6 m samt 9 flerstammede træer/buske, som på det konkrete sted kan opnå en sluthøjde på 3-5 m.

### **Kommentar**

*Det anbefales, at træer plantes i et plantehul, der er 1 m dybt og, at råjord under plantehullet 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, at det på tegning 6c viste antal nye træer og beplantning er plantet.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 3 og tegning 6a viste veje og stier er etableret.

## **§ 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: 58

*Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>):*

- Boligers, grundskolers og daginstitutioners undervisnings- og 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 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. 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. Regnvand

### Skybrudssikring

Området skal skybrudssikres ved at aflede skybrudsvand ud af lokalplanområdet og direkte til Rentemestervej, Rebslagervej, Drejervej eller Lygten. Området skal skybrudssikres, så der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn i skel mod offentlige rum.

## § 11. Særlige fællesanlæg

For området gælder, at ny bebyggelse i delområde I, II og III ikke må tages i brug, før der er etableret de i § 4, stk. 3 fastlagte veje og stier og de i § 8 stk. 6 nævne byrum.

## 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 Teknik- og Miljøforvaltningen kan godkende 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 80, Teknisk Skole bekendtgjort den 8. juli 1987 ophæves på matr.nr. 1259, 1264, 1258 og 6ct Utterslev København.

Tillæg 1 til lokalplan 80, Teknisk Skole bekendtgjort den 19. juni 1992 ophæves på matr.nr. 6ct Utterslev København.

### **Kommentarer af generel karakter**

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

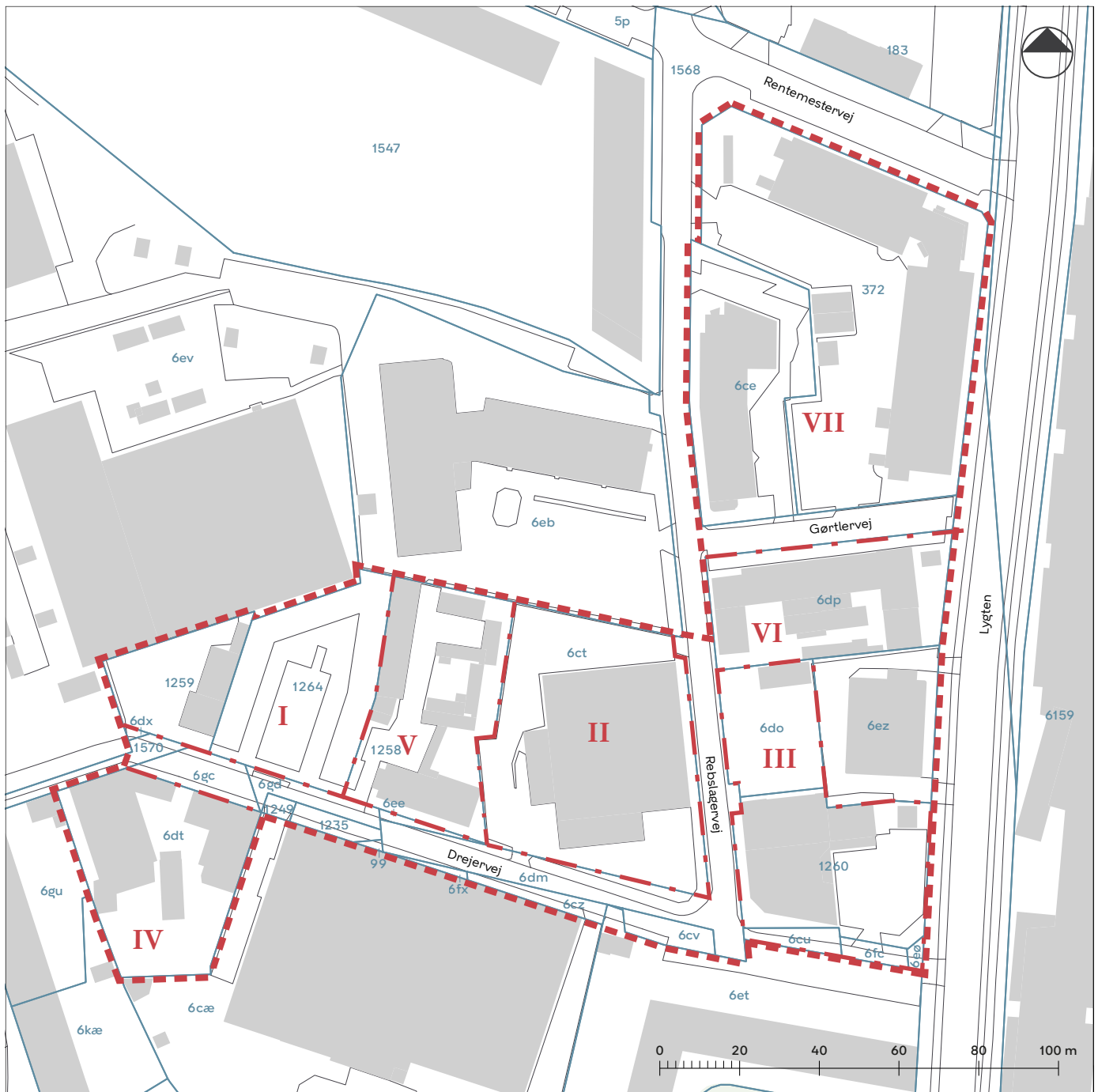
*Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.*

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

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



# Tegning 1 · Områdeafgrænsning



--- Områdeafgrænsning

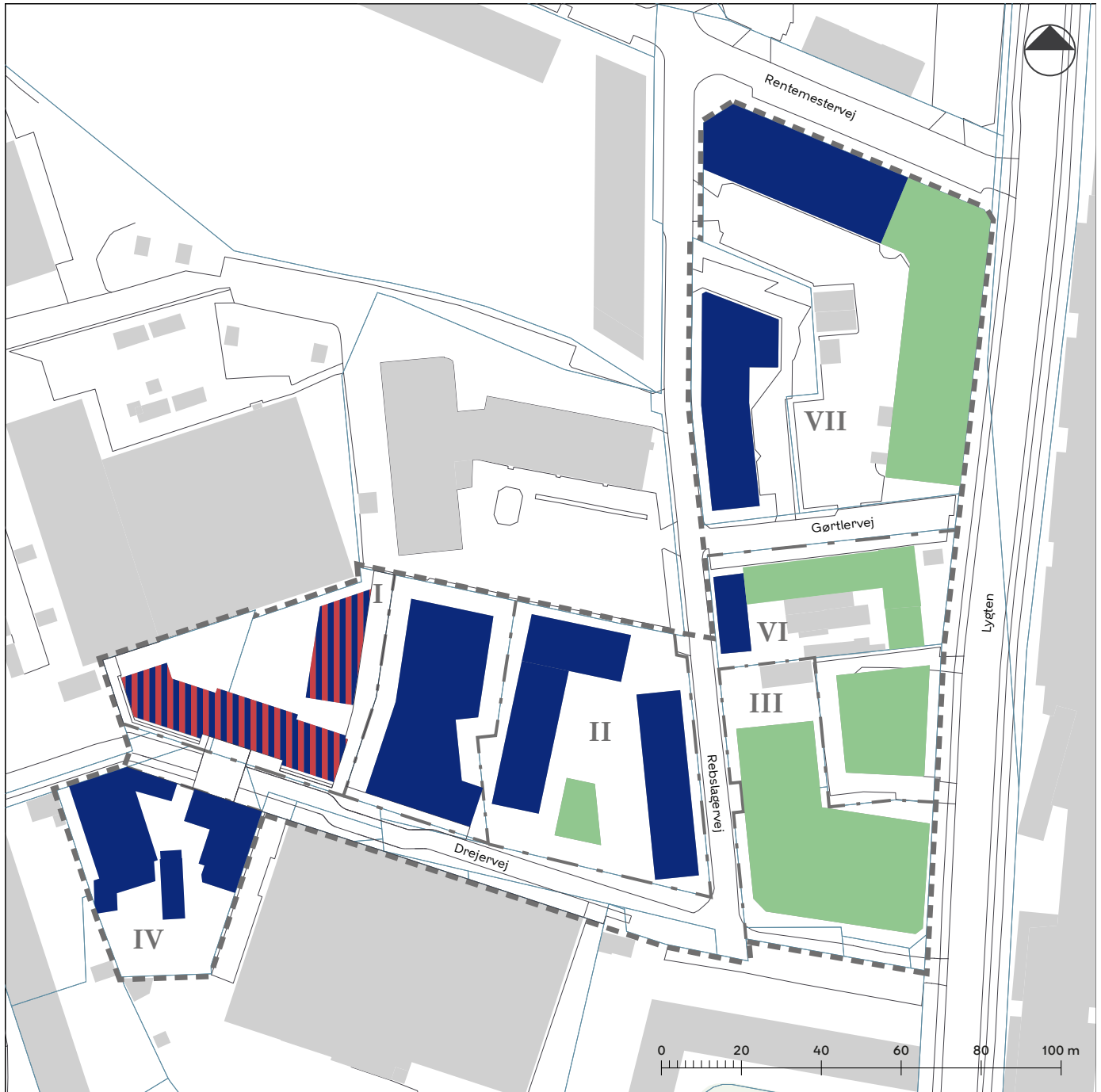
- · - Grænse mellem delområder

**I-IV** Delområder

XX Matrikel

■ Eksisterende bygning

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



■ Serviceerhverv

■ Publikumsorienterede serviceerhverv

■ Bolig eller serviceerhverv

--- Områdeafgrænsning

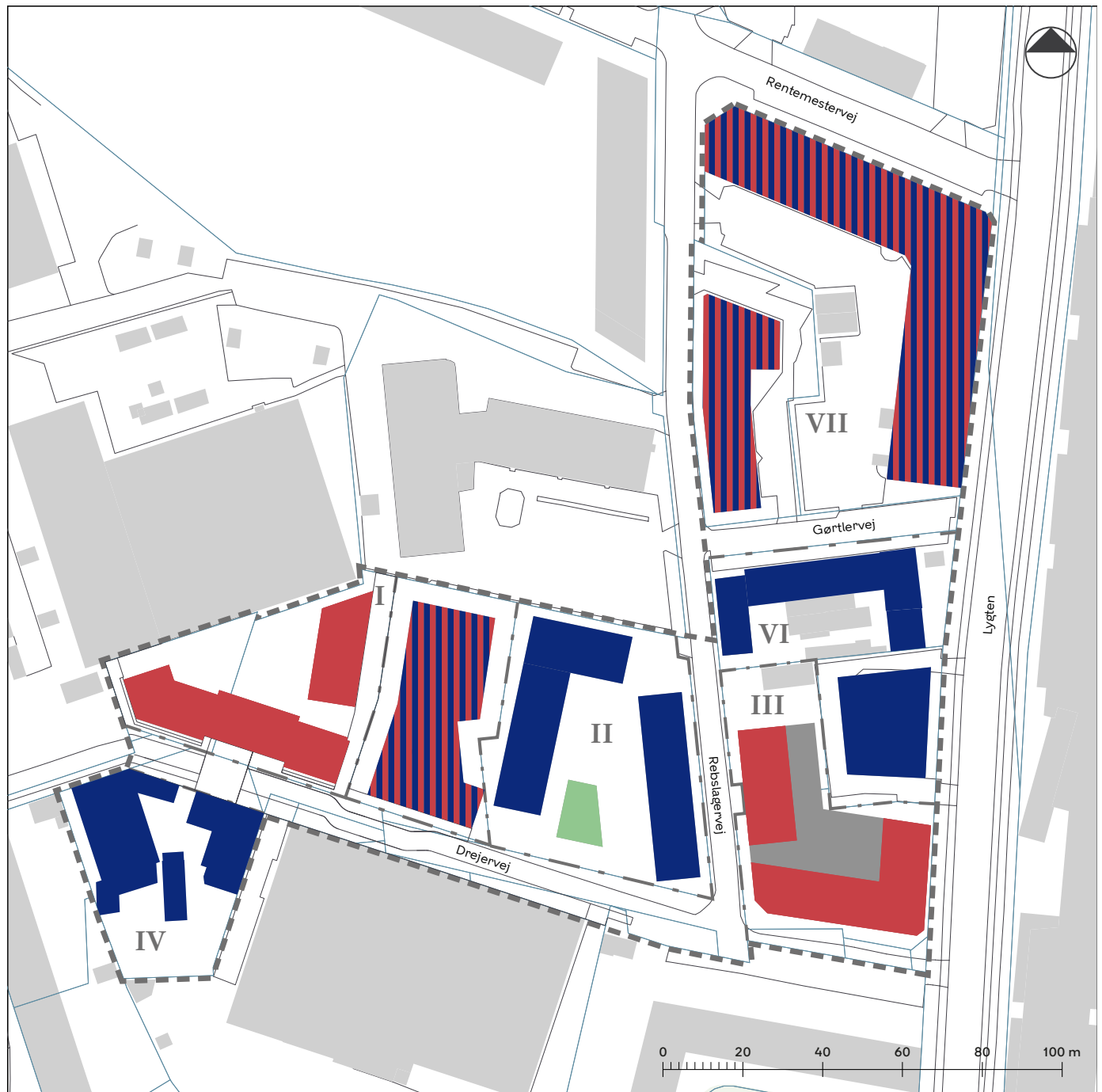
- · - Grænse mellem delområder










I-IV Delområde

— Matrikelskel

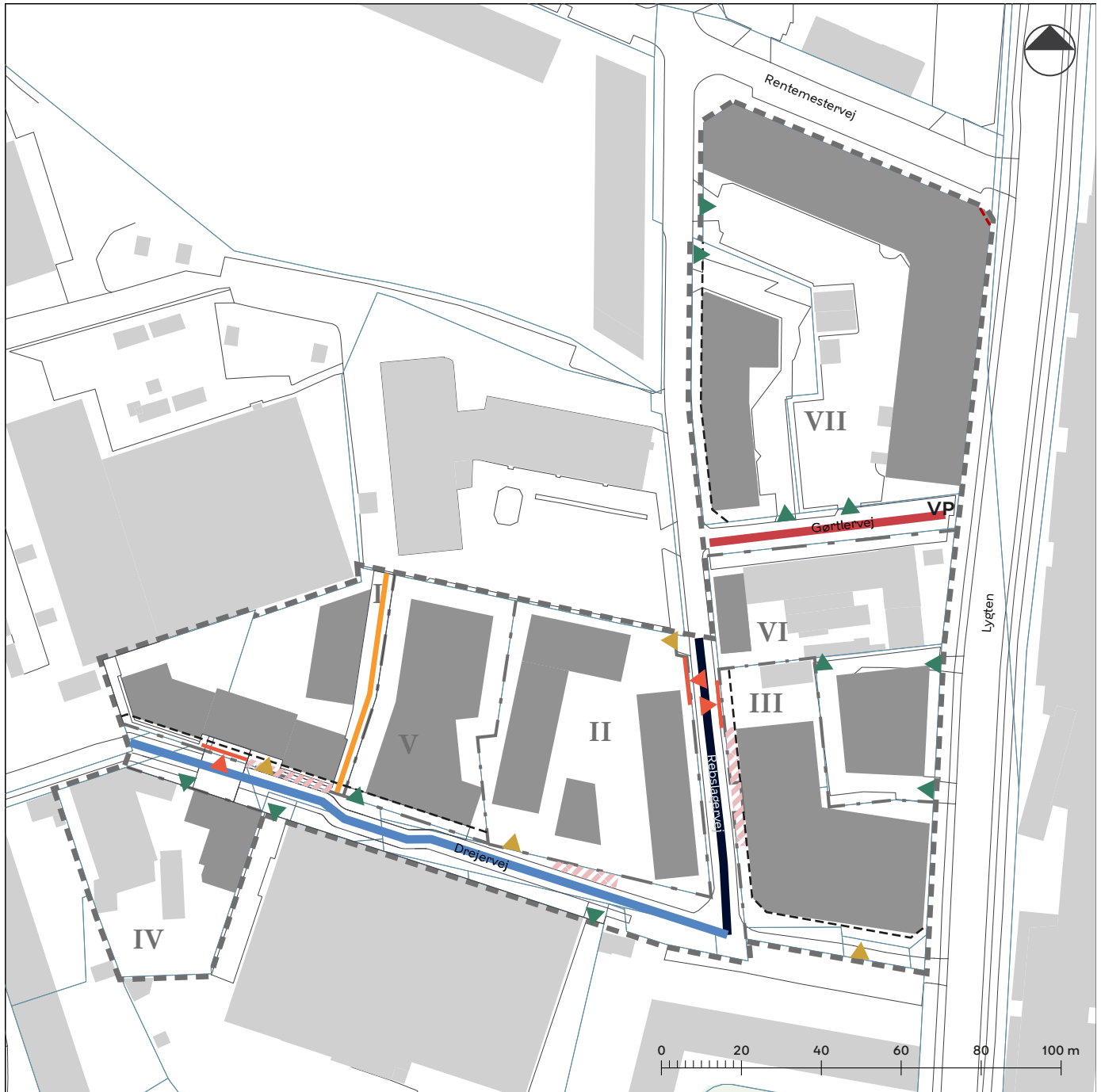
■ Eksisterende bygning

## Tegning 2b · Anvendelse fra 2. etage og op










- |   |                                     |   |                                  |
|---|-------------------------------------|---|----------------------------------|
|  | Bolig                               |  | Områdeafgrænsning                |
|  | Serviceerhverv                      |  | Grænse mellem delområder         |
|  | Bolig eller serviceerhverv          | <b>I-IV</b>   | Delområde                        |
|  | Publikumsorienterede serviceerhverv |  | Matrikelskel                     |
|   |                                     |  | Eksisterende bygning             |
|   |                                     |  | Byggefelt i stueetagen (1.etage) |

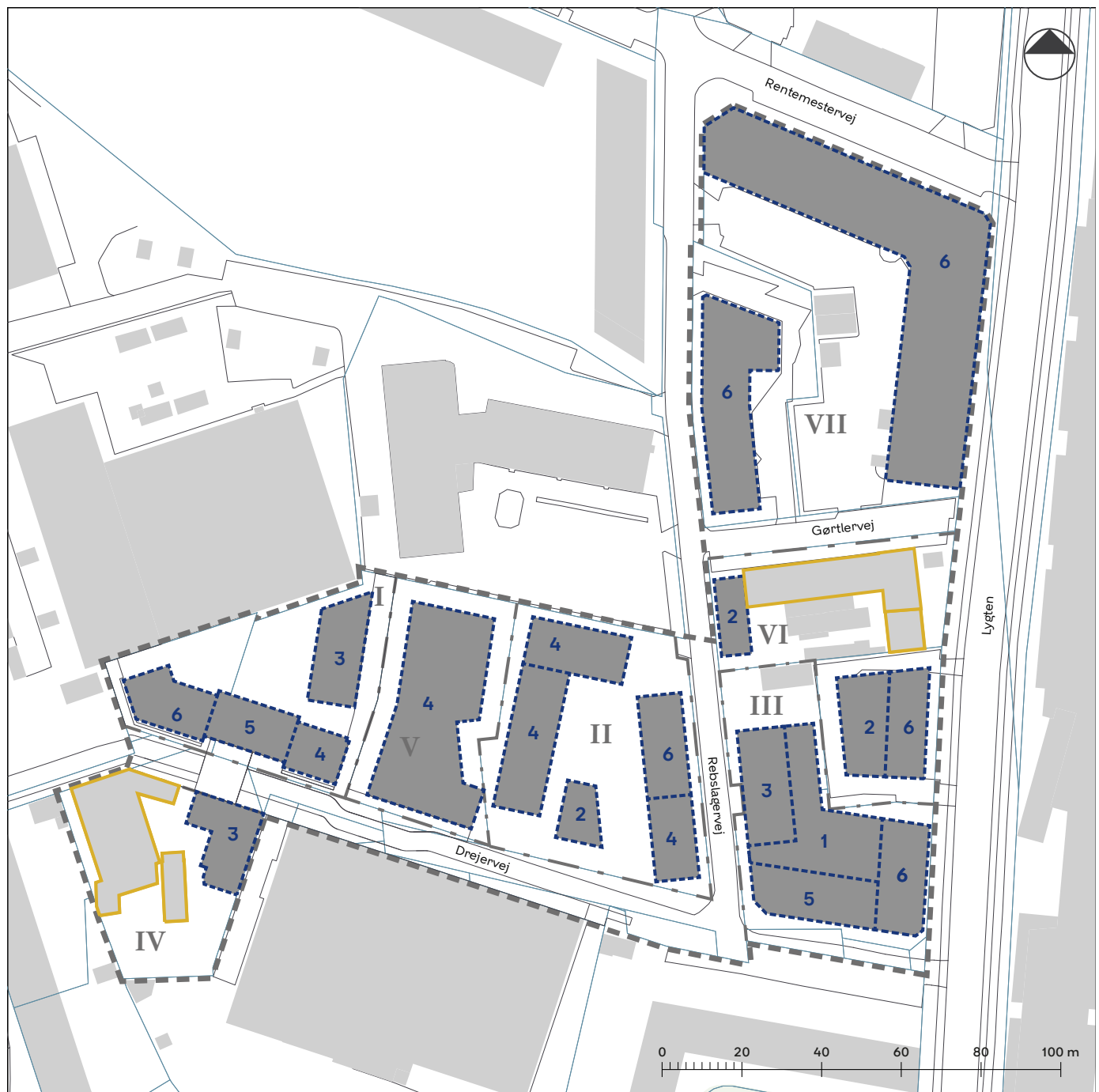
# Tegning 3 · Veje



-  Overkørsel der kan nedlægges
-  Vejlinje, der nedlægges
-  Vejtype a
-  Vejtype b
-  Vejtype c
-  Stitype a
-  Zone for varelevering
- VP** Vendeplads
-  Overkørsel til parkering

-  Områdeafgrænsning
-  Grænse mellem delområder
- I-IV** Delområde
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning
-  Byggfelt
-  Eksisterende overkørsel
-  Eksisterende vejlinje

# Tegning 4a · Bebyggelsens omfang og placering



— Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant

- - - Afgrænsning af byggefelt

■ Bygefelt

x Maksimalt etageantal

■ Bevaringsværdig bygning

- - - - Områdeafgrænsning

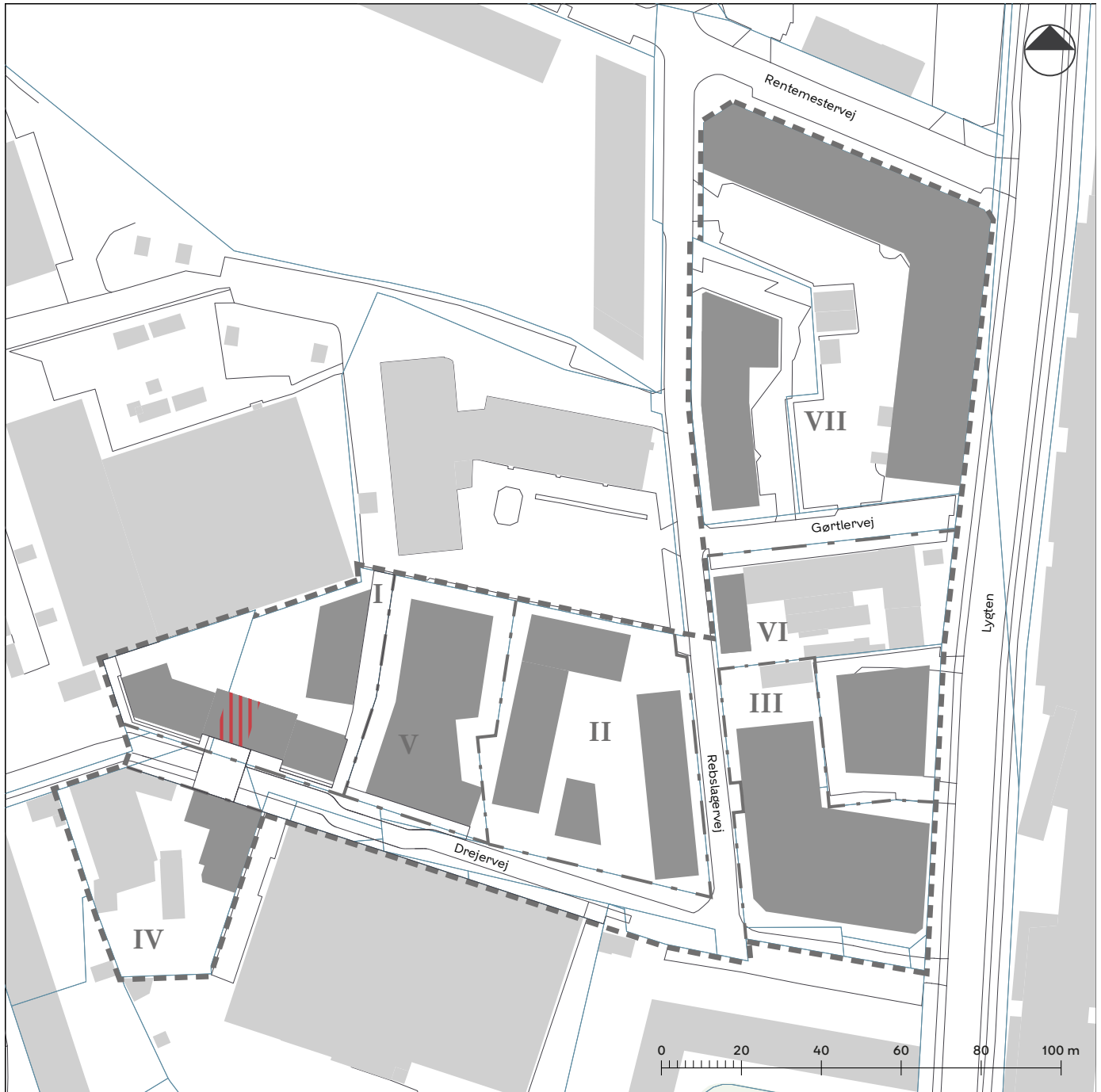
- · - · Grænse mellem delområder

I-IV Delområde






— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

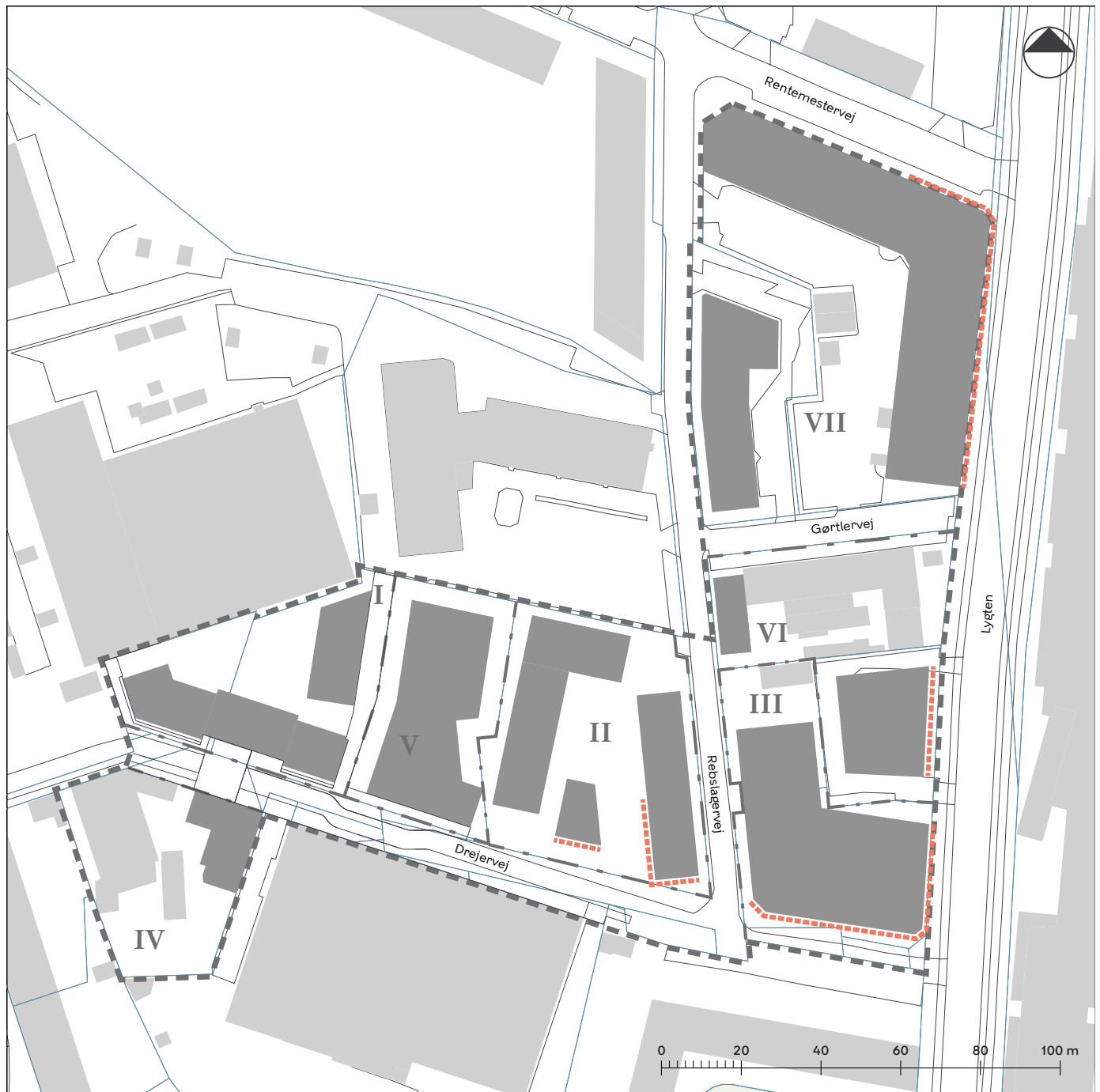
# Tegning 4b · Porte



 Område, hvor der skal placeres en port

-  Områdeafgrænsning
-  Grænse mellem delområder
- I-IV** Delområde
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt

# Tegning 5a · Bebyggelsens ydre fremtræden



----- Facadeforløb med gennemsigtigt glas

----- Områdeafgrænsning

- · - · Grænse mellem delområder

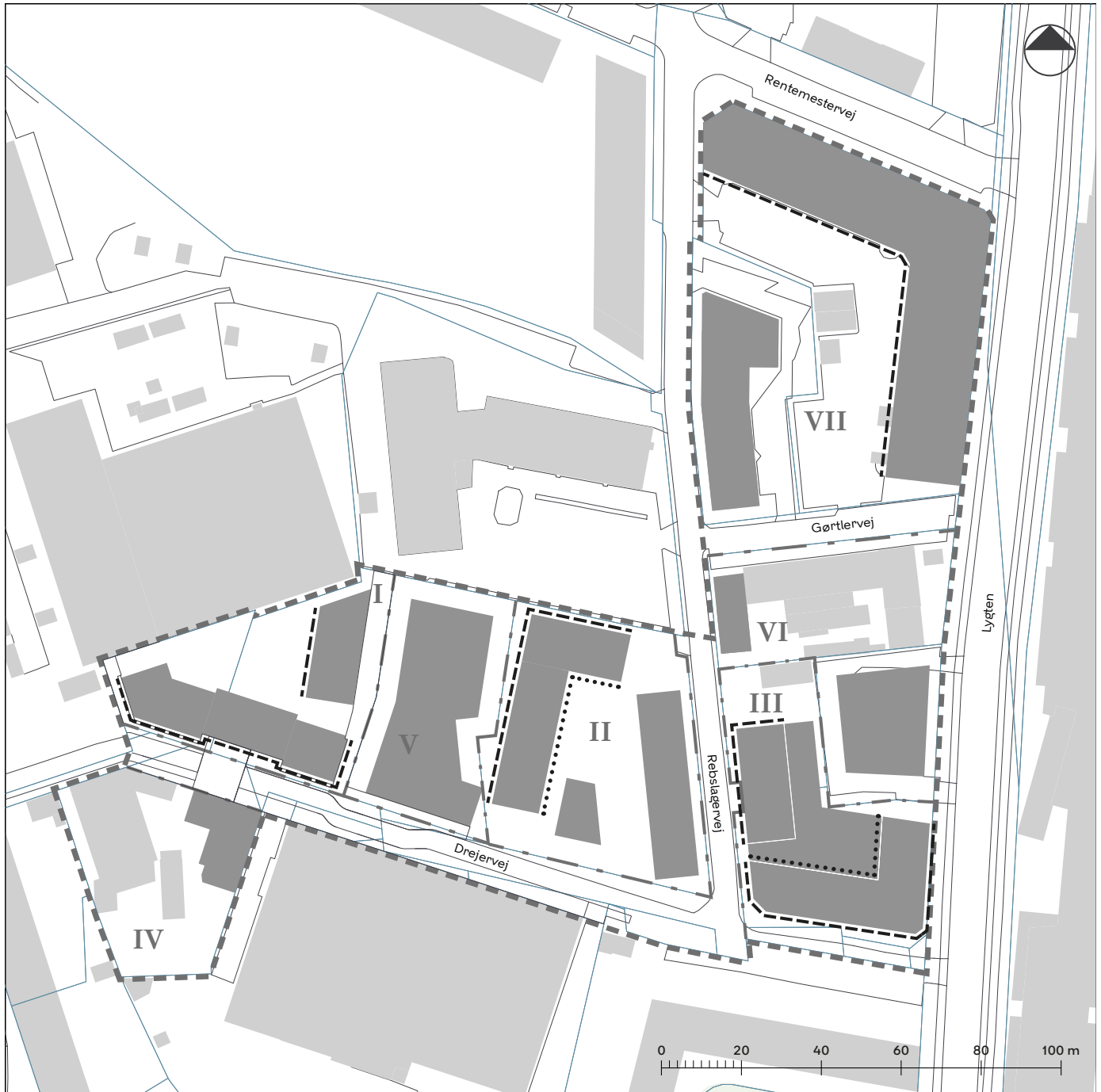
I-IV Delområde

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

■ Byggfelt

## Tegning 5b · Altaner og altangange



----- Altan

..... Altangange

----- Områdeafgrænsning

- . - Grænse mellem delområder

I-IV Delområde

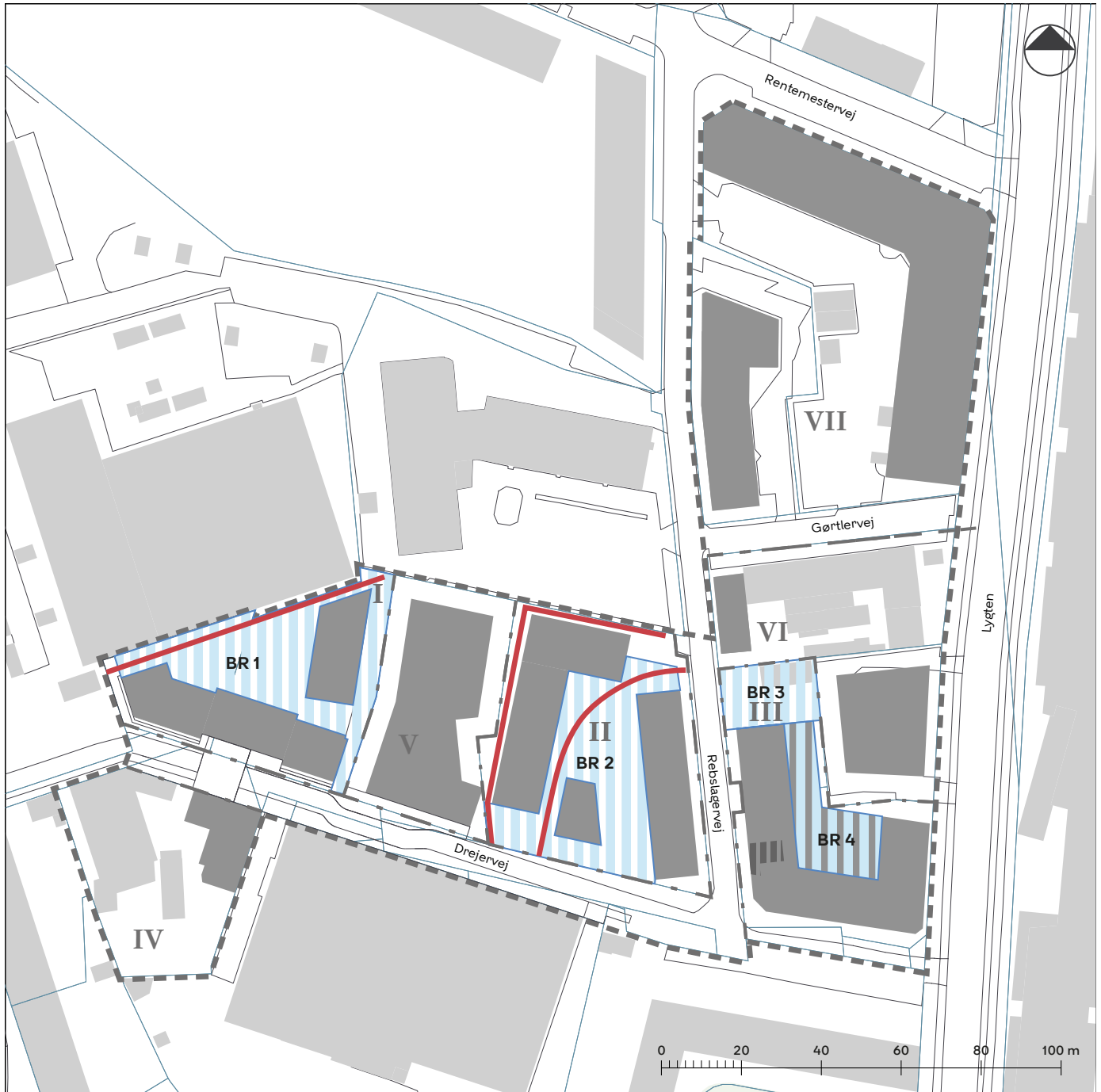
— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt



# Tegning 6a · Byrum




**BR 1-4** Byrum

 Sti a

 Trappe

 Områdeafgrænsning

 Grænse mellem delområder

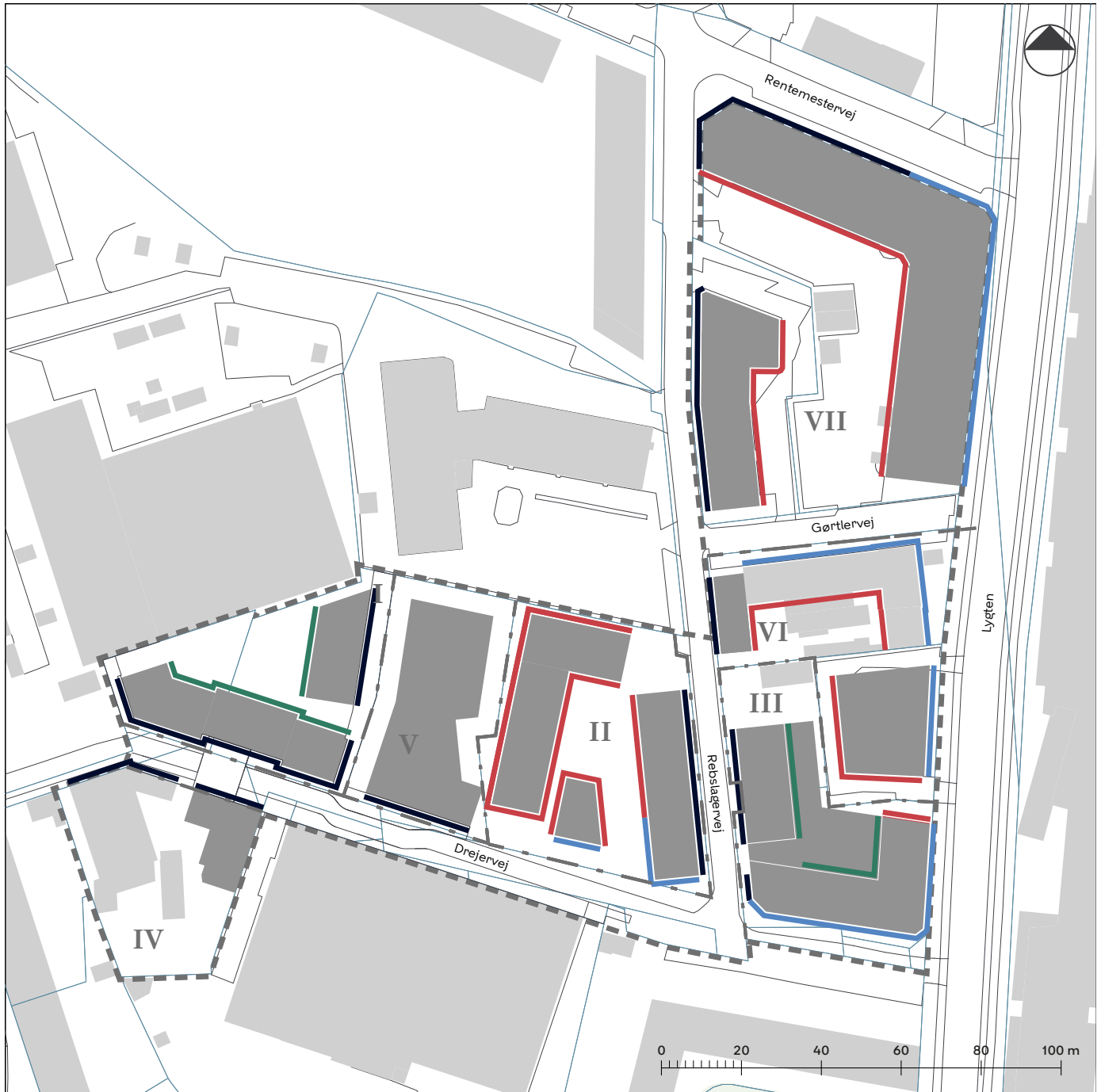
**I-IV** Delområde

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

 Byggefelt

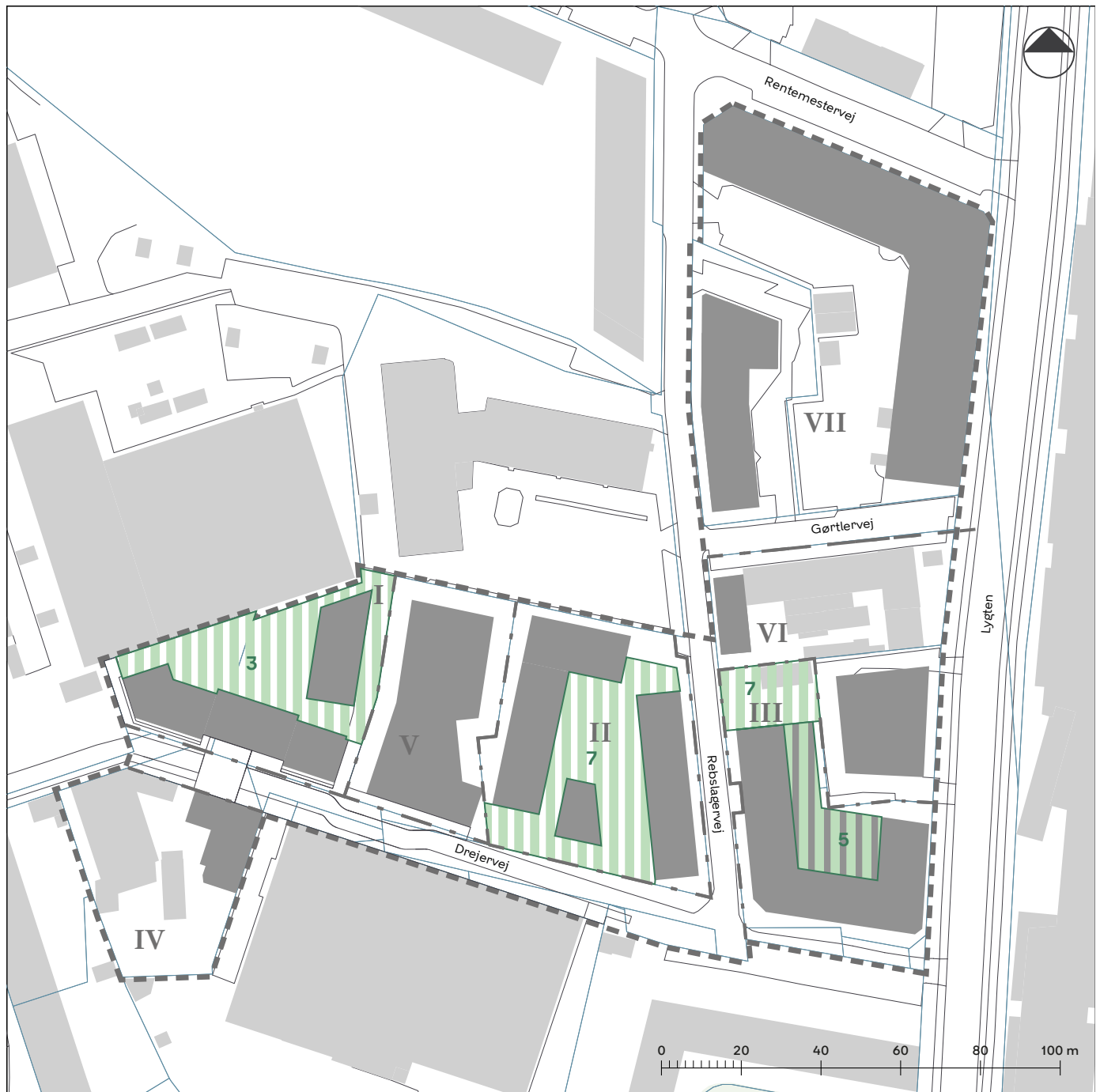
# Tegning 6b · Kantzoner



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

- Områdeafgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-IV** Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

# Tegning 6c · Beplantning



Område, hvor der skal plantes min. antal træer

- Områdeafgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-IV** Delområde
- 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 indsigt og indflydelse i planlægningen. Lokalplanforslaget skal derfor offentliggøres således, at alle interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager den endelige plan.

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den 24. juni 2020 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Drejervej.

Høringsperioden løber fra den 29. juni til den 28. september 2020.

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, onsdag den 16. september 2020.

Grundet den verserende Corona-situation og de aktuelle begrænsninger for større forsamlinger, vil nærmere information om borgermødet først blive annonceret senere.

Fra torsdag den 11. august kan du finde oplysninger om, hvornår og hvordan borgermødet afholdes (eventuelt online) på [www.blivhoert.kk.dk](http://www.blivhoert.kk.dk)

## Offentlig høring

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

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 28. september 2020.**