

# LUNDTOFTEGADE SYD

## FORSLAG TIL LOKALPLAN OG KOMMUNEPLANTILLÆG

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til Lundtoftegade Syd og kommuneplantillæg.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Nørrebro.

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

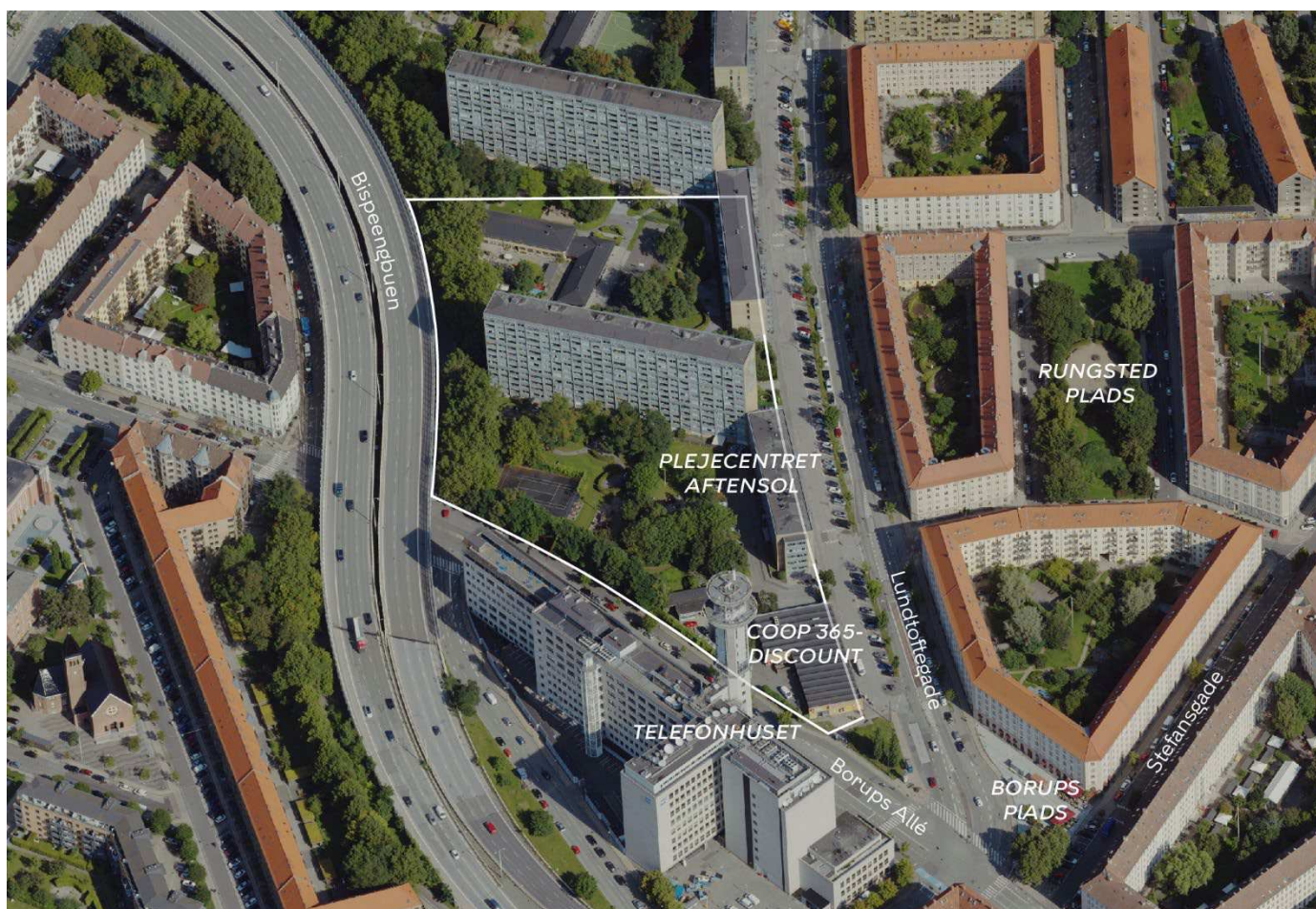


# Indhold

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>	<b>Bestemmelser</b>	<b>19</b>
Lokalplanens og kommuneplan-tillæggets baggrund og formål.....	3	§ 1. Formål.....	19
Lokalplanområdet og kvarteret .....	4	§ 2. Område.....	19
Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold .....	7	§ 3. Anvendelse .....	19
Miljøforhold.....	10	§ 4. Veje.....	21
Skyggediagrammer .....	12	§ 5. Bil- og cykelparkering .....	21
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b>	<b>14</b>	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	23
Overordnet planlægning.....	14	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	24
Kommuneplan 2019 .....	14	§ 8. Ubebyggede arealer .....	27
Københavns Kommunes overordnede strategier .....	14	§ 9. Støj og anden forurening.....	31
Miljøkrav til byggeri og anlæg .....	15	§ 10. Retsvirkninger .....	32
Spildevandsplan .....	15	Kommentarer af generel karakter .....	33
Sikring mod oversvømmelse.....	16	Tegning 1 · Områdeafgrænsning .....	34
Vandforsyningsplan .....	16	Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage) .....	35
Varmeplanlægning .....	16	Tegning 2b · Anvendelse 2. etage og op.....	36
<b>Tilladelser efter anden lovgivning</b>	<b>17</b>	Tegning 3 · Veje.....	37
Affald .....	17	Tegning 4 · Bil - og cykelparkering .....	38
Jord- og grundvandsforurening .....	17	Tegning 5a · Bebyggelsens omfang og placering.....	39
Museumsloven.....	18	Tegning 5b · Porte .....	40
Rottesikring .....	18	Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden i stueetagen.....	41
Bilag IV-arter, herunder flagermus .....	18	Tegning 6b · Bebyggelsens ydre fremtræden fra 2. etage og op .....	42
		Tegning 7 · Tagterasse .....	43
		Tegning 8a · Byrum.....	44
		Tegning 8b · Kantzoner i stueetagen (1. etage).....	45
		Tegning 8c · Kantzoner på 2. etage og op .....	46
		Tegning 8d · Beplantning.....	47
		Tegning 8e · Beplantning fra 2. etage og op .....	48
		Tegning 9 · Støjskærme .....	49
		<b>Forslag til kommuneplantillæg</b>	<b>50</b>
		<b>Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg</b>	<b>51</b>
		<b>Mindretalsudtalelser</b>	<b>53</b>
		<b>Praktiske oplysninger</b>	<b>Bagsiden</b>



# Redegørelse



Området set mod nordvest. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader, pladser og bygninger er navngivet. Luffoto: SDFI, 2021.

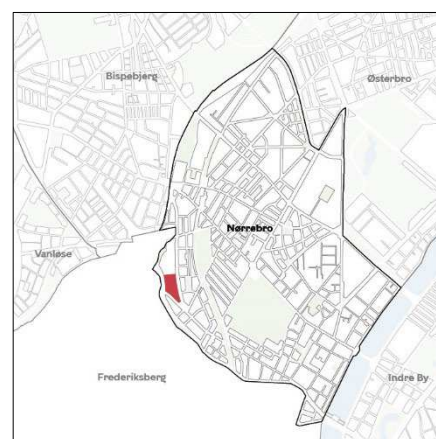
## Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål

AKB har anmodet om et nyt plangrundlag for matr.nr. 4823, 6194 og 6195 Udenbys Klædebo Kvarter, København, der muliggør bebyggelse langs Borups Allé og Lundtoftegade.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre serviceerhverv og fælleslokaler til bolig i stueetagen samt boliger fra 1 sal (2. etage) og op. Der planlægges for en dagligvarebutik ud mod Borups Plads. Boligerne forventes at blive et bofællesskab. Lokalplanen fastlægger byggefelt for bebyggelsen samt principper for ubebyggede arealer.

Byggeønskerne har et omfang, som forudsætter lokalplan.

Der er behov for et tillæg til Kommuneplan 2019, da der planlægges for placering af en dagligvareforretning delvist udenfor lokalcentret 'Borups Plads' i kommuneplanens centerstruktur for detailhandel. Den planlagte dagligvareforretning erstatter en eksisterende dagligvareforretning indenfor området. Med den tilpassede placering sikres forretningen en mere regulær opbygning. I lokalplanen muliggøres desuden enkelte andre mindre erhverv. For at muliggøre realiseringen foretages en mindre udvidelse af lokalcentrets afgrænsning i kommuneplantillægget.



Områdets placering i bydelen.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Lokalplanområdet ligger i bydelen Nørrebro og afslutter AKB Københavns bebyggelse (Afdeling Lundtoftegade) ud mod Borups Plads. På grunden ligger i dag en ældre dagligvarebutik og en materielgård i én etage. Lokalplanområdets sydlige del omfatter herudover grønne arealer med rekreative tilbud og plejecentret Aftensol. I den nordlige del af lokalplanområdet ligger blandt andet to eksisterende boligstokke, et beboerhus, erhverv samt grønne arealer med rekreative tilbud.

Det er generelt et område i udvikling. Særligt bemærkes Københavns og Frederiksberg Kommunes beslutning fra juni 2022 om at arbejde videre på at belyse, hvilke muligheder nedrivning af halvdelen af Bispeengbuen vil give for at skabe flere grønne byrum.

### Nuoks Plads 489 med tillæg 1

Formålet med lokalplanen er at udvikle ejendommen ved Nuoks Plads Metrostation med ny bebyggelse i samspil med bevaringsværdige bygninger samt skabe et nyt byrum med mulighed for byliv og nye forbindelser på tværs fra Jagtvej til parkområdet ved Den Grønne Sti.

### Bjelkes Alle 595

Formålet med lokalplanen er at bevare de tilbageværende mindre byhuse på Bjelkes Allé fra slutningen af 1800-tallet.

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

### Egenart

Bebyggelserne i Lundtoftegade fra 1970 fremstår i 5 og 13 etager, der gentages i en fast struktur med grønne haveanlæg og parkering mellem bygningerne. Mod sydvest afgrænses området af den markante bygning 'Telefonhuset' i 9 etager og det høje teletårn på 82 m, der fremstår som et pejlemærke i området.

Borups Allé og Lundtoftegade fremstår med brede gadeprofiler, der gennemskærer området. Mod Borups Allé fremstår stueetagen og haverum lukkede mod gaden med hegning og beplantning. Lundtoftegadebebyggelsens sydligste haverum fremstår som en grøn oase omkranset af hegn og beplantning. Mod vest afgrænses området af Bispeengbuen og Ågade med parkering under buen og forbindelse til Frederiksberg. Området øst for Lundtoftegade er karakteriseret af klassiske karrébebyggelser i 5 etager samt grønne gårdrum.

Hjørnet af Lundtoftegade og Borups Allé har i dag potentiale til at kunne afsluttes bedre i overgangen til Telefonhuset bygning og skabe en klar afgrænsning overfor Borups Plads og karrébebyggelsen. Endvidere kan de udadvendte funktioner understøtte øget tryghed og byliv.

### Eksisterende trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Lundtoftegade og Borups Allé. Der er cykelstier langs med Borups Allé, og der er planlagt en supercykelsti på Borups Allé. Derudover er der ca. 250 m til den grønne cykelrute Nørrebro-ruten.

Vejnettet omkring lokalplanområdet er kendetegnet ved en årsdøgnstrafik på henholdsvis 7.800 og 4.400 køretøjer. Indfaldsvejen Bispeengbuen giver adgang til byen fra nordvest og har en årsdøgnstrafik på 49.800 køretøjer. Langs Lundtoftegade er der en stor andel offentlige bilparkeringspladser og langs Borups Allé er der få offentlige parkeringspladser.



— Gældende lokalplaner  
- - - Lokalplanområdets afgrænsning  
Lokalplaner i kvarteret.



Lokalplanområdet busbetjenes af linje 250S fra Lundtoftegade og linje 68 fra Borups Allé.

Området ligger ca. 500 m fra metrostationen Nuuks Plads og 900 m fra S-togs- og metrostationen Nørrebro Station og er dermed stationsnært beliggende.

### Almene boliger

Da skoledistriktet har 0-30 % almene boliger, stilles krav om almene boliger.



Illustrationsplan, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen.  
Illustration: Tegnestuen Vandkunsten.

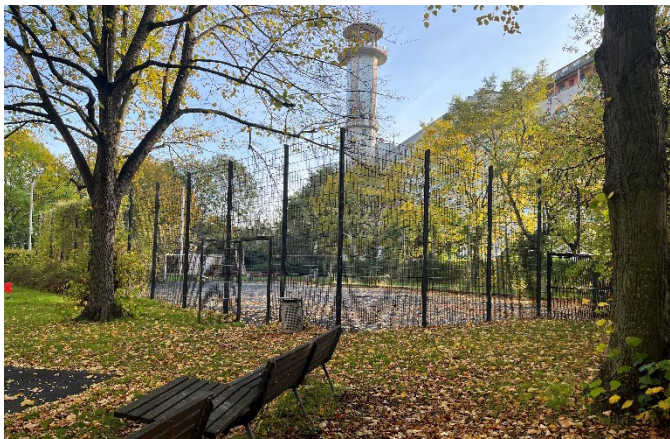




*Eksisterende dagligvarebutik set fra nordvest, og indkørsel til Plejecentret Aftensol.*



*Overkørsel fra Borups Allé.*



*Gårdanlægget med boldbane set mod Borups Allé.*



*Hjørnet af Borups Allé og Ågade. Til venstre ses Bispeengbuen.*



*Lokalplanområdet set fra Borups Plads med den eksisterende dagligvarebutik i forgrunden og plejecentret Aftensol mod Lundtoftegade.*

## Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold

### Indledning

Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg muliggør en fortætning og fornyelse af det eksisterende almene boligområde Lundtoftegade ved at fortætte med bebyggelse, der ligger mod Lundtoftegade og Borups Allé. Aktuelt er der et ønske om at bygge et alment bofællesskab for foreningen Urbania CPH med op til 100 familieboliger fra 1. sal (2. etage) og op. I stueetagen muliggøres erhverv, herunder en dagligvarebutik, samt fællesrum til bofællesskabet. Disse funktioner placeres i stueetagen og mod de grønne fælles friarealer for at sikre et trygt og aktivt byliv. Samlet vil der kunne fortættes med et etageareal på i alt 8.650 m<sup>2</sup>.

Bestemmelserne for ubebyggede arealer vil sikre, at udearealerne fortsat vil fremstå grønne og med muligheder for ophold og rekreation for nuværende og kommende beboere samt andre brugere af området.

### Anvendelse

Området fastlægges til boligformål. Der må opføres eller indrettes bebyggelse til 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. Endvidere kan der tillades erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelser om detailhandel i de generelle bestemmelser i Kommuneplan 2019.

Lokalplanen ændrer således ikke ved den allerede bestående anvendelse af området til boligformål.

Det er det almene boligselskab AKB København, som er grundejer, og der er aktuelt en forventning om, at nybyggeriet bliver et alment bofællesskab. I lokalplaner kan der højst stilles krav om 25 % almene boliger, men det forventes, at hele bebyggelsen bliver almene familieboliger.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

### Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Der er mulighed for at etablere 1.200 m<sup>2</sup> dagligvarebutik. Herudover planlægges for op til 500 m<sup>2</sup> erhverv i lokalplanområdet. Bymiljøet vil ikke blive væsentligt påvirket, da der i forvejen er en dagligvarebutik på omkring 1.000 m<sup>2</sup>.

### Fremtidige trafikforhold

Der vil i mindre grad komme mere bil- og cykeltrafik på de omkringliggende veje og cykelstier.

Der bliver to overkørsler til Borups Allé og én til Lundtoftegade.

Der laves gennemkørsel i stueetagen, så varelevering til dagligvarebutikken kan foregå inde i bygningen. Lastbilerne kommer til at køre fra Lundtoftegade mellem bygningen og plejecenteret Aftensol. Derfra kan lastbilerne køre gennem bygningen og ud på Borup Allé. På Borups Allé placeres en læssezone til afhentning af dagrenovation. Der forventes nedlagt ca. 10 offentlige bil-parkeringspladser på Borups Allé af hensyn til oversigtsforhold og trafiksikkerhed i forbindelse med de to overkørsler.





Visualisering set fra krydset ved Borups Allé/Lundtoftegade, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen.  
Illustrationer: Tegnestuen Vandkunsten.

## Bil- og cykelparkering

Når der bygges efter lokalplanen, skal der være bil- og cykelparkeringspladser, svarende til kommuneplanens faste normer.

Det betyder, at der til byggefelt A kommer til at være ca. 40 bilparkeringspladser og ca. 350 cykelparkeringspladser, når området er fuldt udbygget.

Bilparkeringspladserne til byggefelt A skal etableres i konstruktion i parkeringskælder. Der kan herudover være én plads på terræn til handicapbusparkering.

Mindst 50 % af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede. Det vil sige, at de kan placeres i skure eller inde i bygningerne. Det forventes, at fordelingen bliver, at ca. 1/3 af cykelparkeringspladserne placeres inde i opgangene, ca. 1/3 i kælderen hvortil der vil etableres en cykelevator og ca. 1/3 placeres på terræn. Der er bestemmelser om, hvor cykelparkering på terræn må være. Det skal sikre, at der bliver cykelparkeringspladser tæt ved de funktioner, som pladserne skal betjene.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.



## Bebyggelsens placering og udformning

Nybyggeriet placeres i den sydlige ende af lokalplanområdet, primært hvor den eksisterende Coop 365discount og materialegård ligger nu. Ca. 1/3 af nybyggeriet vil ligge henover eksisterende grønne arealer.

Basen, der maksimalt kan opføres i 6 m, planlægges til at have udadvendte funktioner i form af erhverv og fælleslokaler. Serviceerhvervet, herunder en dagligvarebutik, placeres ud mod Borups Plads, mens fælleslokalet for bofællesskabet ligger i den nordlige ende mod gårdrummet.

Over basen placeres boligopgange i sæt af to til tre, hvor den ene er højere end den anden. Bygningen varierer derved i højden mellem 1-7 etager, og boligopgangene vil variere mellem 4-7 etager. To steder muliggøres bygningen at gå op til 7 etager, maksimalt 24 m, henholdsvis mod Borups Plads og mod Borups Allé/ Ågade. Hjørnet ved Borups Plads vil afslutte bebyggelsen og skabe modspil til Teletårnet ved siden af. Mod Plejecentret Aftensol nedtrappes boligopgangenes højde, så de spiller sammen med højden på plejecentrets bygning.

Langs Borups Allé trækkes dele af stueetagens facade tilbage, så der dannes mindre nicher til cykler og højbede. Ligeledes mod Borups Allé sammenbindes boligopgangene af en støjskærm, som skærmer gårdrummet, der etableres på 1. sal (2. etage). Støjskærmen begrønnes med slyngplanter.

Bygningen opføres i mørkegrønne metalplader med to forskellige profileringer. Pladerne vendes, så profilering skiftevis er vandret og lodret. På udvalgte steder på facaden bruges træ som facademateriale fx ved indgangspartier og ved butiksfacader. Indgange til boliger og butikker skal markeres med overdækninger, og facadens sokkel skal udformes, så den kan anvendes til ophold. Støjskærme og facader på boligopgange mellem boligtårne skal fremstå med en høj grad af transparens. For at skabe variation på facaden stilles der i lokalplanen krav om, at vinduer skal variere i størrelse og placering, samt at hver bolig skal have adgang til enten en karnap, fransk eller spansk altan.

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



Visualisering, set fra Humlebækgade, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustrationer: Tegnestuen Vandkunsten.



Visualisering, set fra bofællesskabets gårdrum, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustrationer: Tegnestuen Vandkunsten.

## Byrum

En del af friarealet til det planlagte bofællesskab bliver etableret på konstruktion. De øvrige friarealer i lokalplanområdet er placeret på terræn nord for bebyggelsen.

På konstruktionen over dagligvareforretningen anlægges gårdrummet til de boliger, der ligger i tilknytning hertil. Der planlægges for begrønning og opholdsmuligheder, samt fastlægges kantzone langs boligerne placeret ud til friarealet.

Der skal etableres et trappeanlæg, der forbinder gårdrummet på konstruktion med byrummet nord for, så der skabes en direkte og synlig forbindelse mellem de to friarealer. Herudover kan der etableres adgang fra byrum A til gårdrum C, se tegning 6a.

Herudover fastlægges der kantzoner langs Borups Allé og Lundtoftegade, langs dagligvareforretningen og langs visse facader mod by- og gårdrum.

For hvert sæt af to boligopgange muliggøres tagterrasse på den laveste af bygningerne med forbehold for, at de støjskærmes i nødvendigt opfang.

Det fremgår af bestemmelsen om ubebyggede arealer.

## Træer og anden beplantning

Indenfor lokalplanområdet fældes 28 træer, for at byggeriet kan opføres. Lokalplanen fastlægger, at der skal plantes mindst 6 nye træer i gårdrummet, 1 træ mod Borups plads samt 13 nye træer i byrummet nord for byggeriet. Lokalplanen fastlægger samtidig, at der etableres 50 % beplantning i gårdrummet på over dagligvareforretningen.

Det fremgår af bestemmelsen om ubebyggede arealer.

## Ekspropriation

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

## Kommuneplan 2019

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019 for så vidt angår de anvendelser, som muliggøres med lokalplanforslaget. I kommuneplanen er området udlagt til boliger (B4).

## Kommuneplantillæg

Lokalplanområdet overlapper delvist med lokalcentret 'Borups Plads' i kommuneplanens centerstruktur for detailhandel. Med kommuneplantillægget foretages en mindre udvidelse af lokalcentret, så der muliggøres en tilpasset placering af en dagligvareforretning i lokalplanområdet. Med justeringen muliggøres desuden enkelte mindre erhverv og publikumsrettede serviceerhverv i den planlagte bebyggelse.

Lokalcentrets nuværende og fremtidige afgrænsning er illustreret til højre.

## 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) (lovbkg. nr. 1976 af 27. oktober 2021).



Gældende detailhandelsrammer i Kommuneplan 2019 vist med grønt og skravering viser udvidelsesareal.



Forslag til ændrede detailhandelsrammer kommuneplanrammer.



## Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

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

Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 1 eller 2. 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 og kommuneplantillægget skal muliggøre nybyggeri til dagligvarebutik, serviceerhverv og boliger i op til 7 etager. Der er lagt vægt på, at byggeriet tilpasses skalaen i området. Mod hjørnet på Borups Allé og Lundtoftegade er bebyggelsen 7 etager, hvilket spiller op mod Telefonhuset på 9 etager. Mod Lundtoftegade trappes bygningen ned mod plejecenteret Aftensol, mens der mod Borups Allé står boligopgange i par med to højder, de højeste op til 7 etager. Med tilpasning til områdets højder og byggeriets omfang påvirkes området kun i mindre eller ikke væsentlig grad trafikalt og miljømæssigt.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

## Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Borups Allé og Lundtoftegade. Støjniveauet er op til 63 dB på dele af friarealet og op til 65 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på  $L_{den}$  58 dB for boliger, daginstitutioner og grundskoler og  $L_{den}$  63 dB for erhverv. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer for de fremtidige bygninger og på udendørs opholdsarealer kan overholdes.

Da der planlægges for et område med blandede byfunktioner, er lokalplanen ikke udarbejdet, så grænseværdien på 58 dB kan overholdes på alle facader. I stedet er der krav om, at bygningerne støjisoleres, således at grænseværdien for det indendørs støjniveau kan overholdes. Det anbefales, at bebyggelsen udformes, så sove- og opholdsrum orienteres mod den stille facade.

Der skal være støjafskærmning af friarealer i form af støjværn langs bebyggelsens facade mod Borups Allé. Bebyggelsen langs vejene vil også skærme den del af friarealet, der ligger i umiddelbar tilknytning til boligerne.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at støjafskærmningen er etableret og at det er dokumenteret, at støjgrænserne er overholdt.

## Bæredygtighed

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

- Attraktiv cykelparkering,
- trygge passager,
- parkering til delebiler og el-ladestandere.

Det er indarbejdet i lokalplanen:

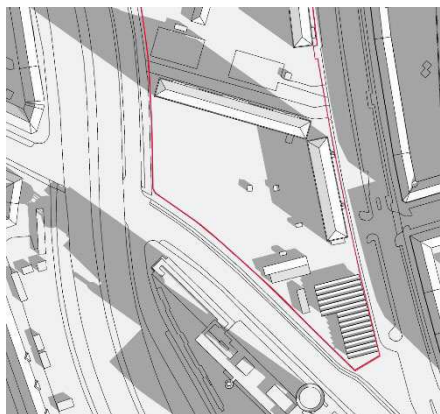
- At der skal etableres cykelparkering i umiddelbar nærhed af indgangspartierne.
- At der er åbne facader i stueplan både ind til erhverv, serviceerhverv og fælleslokalet, samt at der ved hjørner er vinduer, så man kan 'kigge over hjørnet' og derved mindsker blinde vinkler.

## Skyggediagrammer

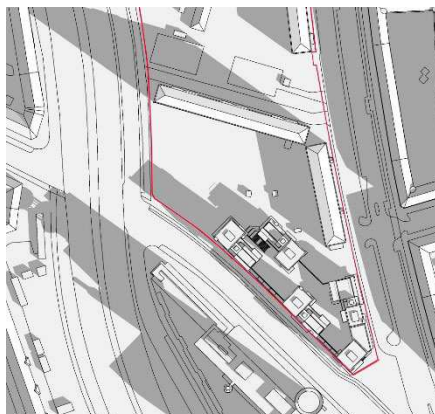
Skyggediagrammerne viser, at nybyggeriet i morgentimerne om sommeren vil kaste skygger på Borups Allé. Det vurderes dog primært at ramme færdselsarealerne. Om eftermiddagen vil den nye bebyggelse øge skyggerne særligt på de interne grønne arealer. De øgede skygger vurderes dog som begrænsede, da Telefonhuset i forvejen kaster en relativ stor skygge over arealet.

### Eksisterende forhold

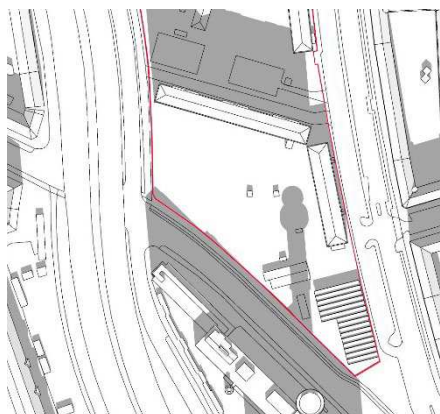
### Muliggjort med lokalplanen



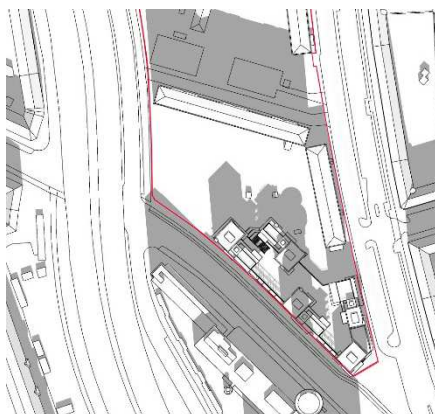
21. marts kl. 9.00



21. marts kl. 9.00



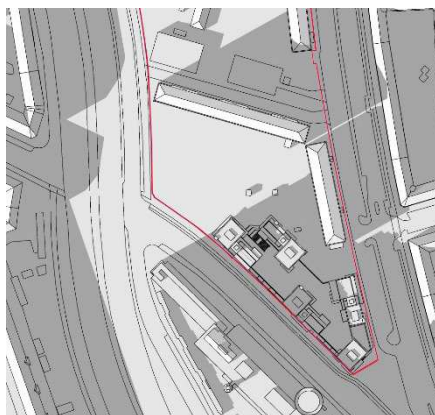
21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 16.00

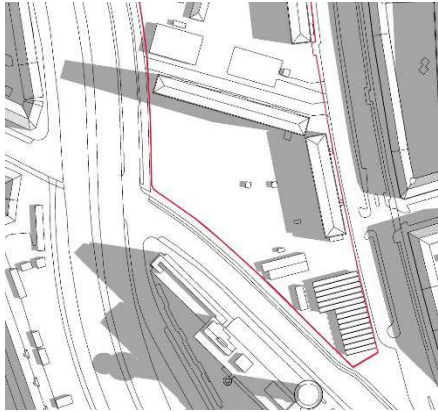


21. marts kl. 16.00

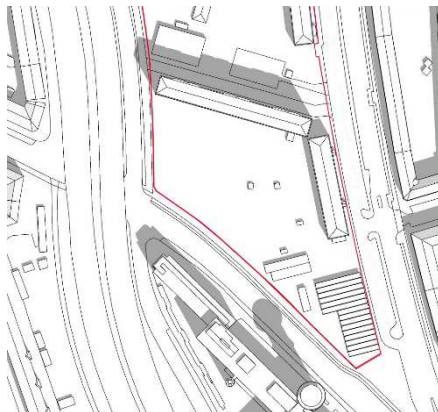
Illustrationer: Tegnestuens Vandkunsten.



## Eksisterende forhold



21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00

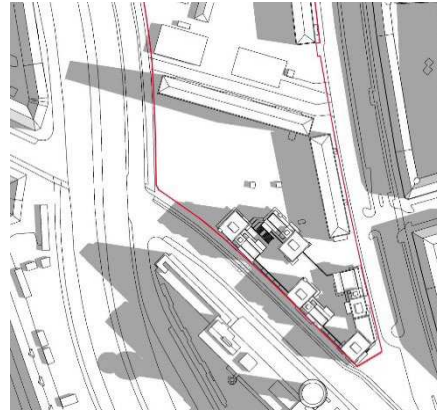


21. juni kl. 16.00

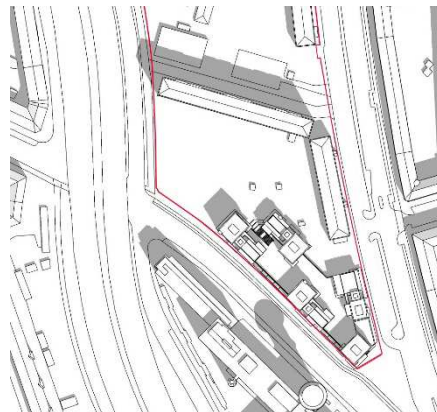


21. juni kl. 19.00

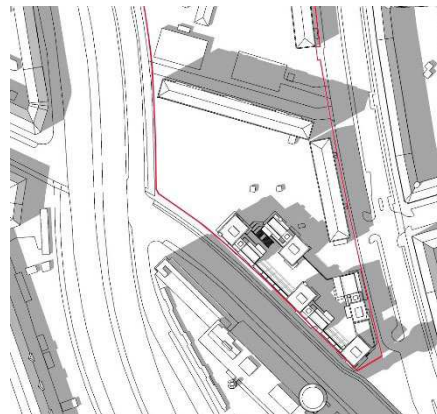
## Muliggjort med lokalplanen



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.

Der er behov for et tillæg til kommuneplanen for at muliggøre lokalplanen, se nedenfor.

#### Detailhandel

I området må der være et butiksareal på 1.700 m<sup>2</sup>. Butikker til dagligvarer må have en størrelse på 1.200 m<sup>2</sup> og butikker til udvalgsvarer må være 500 m<sup>2</sup>.

#### Bebyggelsesprocent

I kommuneplanrammen er bebyggelsesprocenten fastlagt til 150.

#### Tillæg til Kommuneplan 2019

Med kommuneplantillægget foretages en mindre udvidelse af lokalcentret, så der muliggøres en ændret placering af en dagligvareforretning i lokalplanområdet.

#### Bydelsplan

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

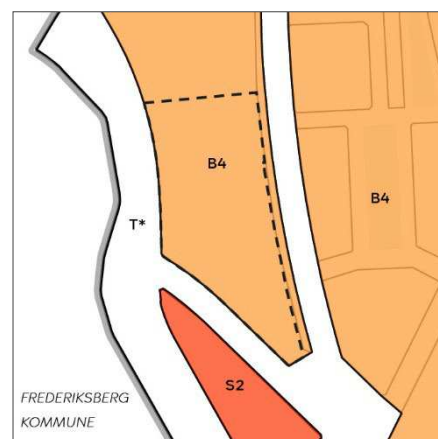
Nørrebro Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om at sikre et Nørrebro med plads til alle og peger på, at dette blandt andet kan sikres ved at have en forskelligartet boligmasse. Herudover ønsker de et mangfoldigt byrum og handelsliv.

## Københavns Kommunes overordnede strategier

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen.

[Strategierne kan læses på Københavns Kommunes hjemmeside.](#)

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.



- B, B2-5 Områder til boliger (høj tæthed)
- S, S1-3 Områder til serviceerhverv
- T Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
- \* Områder med særlige bestemmelser
- - - - Lokalplanområdets afgrænsning

Gældende rammer i Kommuneplan 2019.



## 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.

### Bæredygtigheds certificeringer af større byggerier

Bæredygtigheds certificeringer 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 entreprisen 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.
- Omfattende renoveringer udført af Københavns Kommune, almene boligenheder og private bygningsfornyelser, som støttes af Københavns Kommune, skal certificeres til sølv.

I certificeringen skal udvalgte DGNB kriterier prioriteres. Læs mere om krav til

[Læs mere om krav til certificering på www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

### Miljøkrav til mindre byggerier og anlægsprojekter

For byggerier med en entreprisen under 20 mio. kr. og for anlægsprojekter (veje, cykelstier, broer, parker, klimatilpasning m.v.) har Københavns Kommune fastlagt en række miljøkrav, som skal følges.

[Krav til de forskellige projektyper findes på 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 tillæg. 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 rensset, 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 gennemført, vil det vil betyde, at der under et 100-års skybrud højst står 10 cm vand på terrænen ved skel mellem det offentlige og private rum. Projekterne vil blive gennemført 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 udenfor lokalplanområdet

I Lundtoftegade undersøges det, om der skal etableres anlæg til at håndtere regnvand i forbindelse med skybrud enten i form af en skybrudsvej, forsinkelsesvej, regnvandsbassin eller en grøn vej.

Bebyggelse og terrænbearbejdning i lokalplanområdet må ikke være til hinder for gennemførelse af anlæg til at håndtere skybrud.

## Vandforsyningsplan

Lokalplanrådets 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 mere om kravene på Arbejdstilsynets hjemmeside www.at.dk.](http://www.at.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 mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/affald.](http://www.kk.dk/affald)

Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering.

[Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside 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 mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/erhvervsaffald.](http://www.kk.dk/erhvervsaffald)

## Jord- og grundvandsforurening

Lokalplanområdet er i dag en del af områdeklassificeringen, men arealet husede tidligere Sporvejenes skinneplads og tilhørende værksteder. Det betyder, at det skal forventes, at den dybereliggende jord kan være forurenede med tungmetaller, opløsningsmidler og olieprodukter fra de tidligere aktiviteter. Overfladejorden kan forventes at være lettere forurenede som følge af nedfald fra luften fra tidligere industriaktiviteter og den tilsatte bly i benzinen. Der er ikke kendskab til forurening fra den nuværende anvendelse som boliger.

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@kk.dk](mailto:jordforurening@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@kk.dk](mailto:vand@kk.dk)

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

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

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

Kontakt: [vand@kk.dk](mailto:vand@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 Københavns Kommunes hjemmeside [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 habitatdirektivets 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 muligjort 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 ødelæggelse 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,
- at sikre adgang gennem området, 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 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. 4823, 6194, 6195 Udenbys Klædebo Kvarter, København, og alle parceller, der efter den 5. september 2022 udstykkedes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

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.

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

Boligandelen skal udgøre mindst 51 % af bruttoetagearealet for nybyggeri.

I byggefelt A vist på tegning 5a må maks. 50 % af bruttoetagearealet til boliger anvendes til kollegie- og ungdomsboliger, jf. stk. 4e.

### Stk. 3. Almene boliger

Der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger.

Andelen af almene boliger skal være mindst 25 % af det samlede boligetageareal for nybyggeri.

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 nybyggeri.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne 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) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger, der skal have et areal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup>, jf. stk. 2.
- 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 ejendomsræssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

#### **Stk. 5. 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. 6. Forurenende virksomhed**

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

#### **Stk. 7. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.



Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for lokalplanområdet, er 1.700 m<sup>2</sup>. Den enkelte udvalgswarebutik må ikke overstige 500 m<sup>2</sup>, og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 1.200 m<sup>2</sup> etageareal.

#### **Kommentar**

*Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 842 m<sup>2</sup> pr. 17 november 2022.*

#### **Stk. 8. Publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv i stueetagen (1. etage)**

For stueetager (1. etager) vist på tegning 2a gælder, at mindst 40 % skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

Endvidere må de 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.

#### **Stk. 9. Placering af anvendelse**

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

### **§ 4. Veje**

#### **Stk. 1. Overkørsler**

Overkørsler skal placeres, som vist på tegning 3.

#### **Stk. 2. 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 bil- og cykelparkering.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Boliger:	1 plads pr. 250 m <sup>2</sup>
Grundskoler:	1 plads pr. 607 m <sup>2</sup> , undtagen areal til idrætshaller og madskoler
Daginstitutioner:	1 plads pr. 286 m <sup>2</sup>
Plejecentre og plejeboliger:	1 plads pr. 714 m <sup>2</sup>
Erhverv:	1 plads pr. 214 m <sup>2</sup>
Butikker:	1 plads pr. 143 m <sup>2</sup>

Parkering knyttet til anvendelserne i byggefelt A skal placeres i konstruktion. Dog må 1 af pladserne indrettes på terræn. Parkering på terræn skal placeres som angivet på tegning 4.

## Stk. 2. Cykelparkering

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

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

Boliger:	4 pladser (mindst 50% skal være overdækket)
Ungdomsboliger:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Grundskoler:	1 plads pr. 2 elever og ansatte (mindst 50 % skal være overdækket)
Daginstitutioner:	2,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Plejecentre- og plejeboliger:	0,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Erhverv:	3 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Butikker:	4 pladser (mindst 50 % for ansatte skal være overdækket)

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

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

Daginstitutioner: 1 plads pr. 250 m<sup>2</sup>

For plejecenter skal 0,5 plads pr. 500 m<sup>2</sup> ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler

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.

Parkeringspladser til cykler for byggefelt A skal placeres i grupper med op til 15 cykler pr. gruppe.

Cykelparkering på terræn for byggefelt A skal placeres som vist på tegning 4. Der må ikke etableres cykelparkering på hævede arealer.

### **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**

Det samlede bruttoetageareal for byggefelt A, vist på tegning 5a, må ikke overstige 8.650 m<sup>2</sup>.

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 herudover. Det samme gælder tårne og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

### **Stk. 2. Bebyggelsens placering**

- a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne, som vist på tegning 5a.
- b) Bebyggelse skal opføres med facade inden for den stiplede linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5a.
- c) Altaner, karnapper, overdækninger og lignende må mod vej etableres ud over byggefeltet og i den dybde, der er angivet i § 7, stk. 3.
- d) Porte skal placeres, som vist på tegning 5b.
- e) Der må etableres tagterrasser på tage som vist på tegning 7, hvis de kan overholde støjgrænsen for opholdsarealer til bolig jf. § 9, stk. 1. Tagterrasserne kan støjskærmes, jf. § 7, stk. 6, pkt. b.

### **Stk. 3. Bebyggelsens højde**

- a) Bygninger må højst opføres med de på tegning 5a viste etageantal og bygningshøjder.
- b) Stueetagen (1. etage) må opføres i maks. 6 m inklusive sokkel.
- c) Solenergianlæg, teknik eller andet, der placeres på tag, skal placeres inde på taget i en afstand på mindst 2,5 m målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant på tag. For solenergianlæg, teknik eller andet kan bygningshøjden, fastsat ovenfor, overskrides med op til 2 m alt inklusiv. Højden måles fra overkant på tag.
- d) Drivhuse, der placeres på tagterrasserne vist på tegning 7, skal placeres inde på taget i en afstand på mindst 1,75 m målt fra



skæringspunktet mellem facaden og overkant på tag. For drivhuse kan bygningshøjden, fastsat oven for, overskrides med op til 2,5 m. Højden måles fra overkant på tag.

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

- a) Husdybden må maksimalt være 12 m for boliger og 18 m for erhverv. Altangange må overskride husdybden for boliger med op til 1 m.
- b) Undtaget er stueetagen (1. etage), vist på tegning 2a.

#### **Stk. 5. Mindre bygninger**

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

#### **Kommentar**

*I byggesagsbehandlingen tages der stilling til, om de mindre bygninger har et omfang, så de ikke skal regnes med i etagearealet, jf. bygningsreglementet.*

## **§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden**

### **Stk. 1. Facader**

- a) Facaderne skal opdeles i enheder, der skal danne lodrette og vandrette linjer i facaden. Enhederne skal være i etagehøjde. Undtaget er stueetagen, der skal opdeles i mindst to enheder.
- b) Facade a, vist på tegning 6a og 6b, skal være med enheder i en bredde på mindst 1,5 m og højst 4 m.
- c) Materialerne for facade a skal være metal og træ. Metal skal være i farven mørkegrøn og træ i træets naturlige farve. Materialerne må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- d) Facadeenhederne i metal på facade a, vist på tegning 6a og 6b, skal være i mindst to forskellige profileringer og skal skifte mellem lodret- og vandretgående profileringer. Profileringen skal være i en dybde på mindst 2 cm.
- e) Nederste etage facade a, vist på tegning 6a, skal mod Borups Allé indeholde 2 tilbagetrækninger og markeres med søjler eller nicher. Tilbagetrækningen skal være på mindst 2 m, målt vinkelret på facaden og i en længde på mindst 15 m.
- f) Nederste etage på facade a, vist på tegning 6a, skal ved indgange og butikker være med facadeenheder i træ i mindst 1,5 m.
- g) Nederste etage skal ved indgange, butikker og publikumsorienterede serviceerhverv være med overdækninger. 1. sal (2. etage) mod gårdrum C på facade a skal ved indgange til fælleslokaler være med overdækninger. Overdækningerne skal være mindst 1,8 m og være i metal i farven mørkegrøn og/eller træ i træets naturlige farve. Overdækningerne skal placeres i en højde på mindst 2,5 m og have en dybde på mindst 0,75 m målt vinkelret på facaden.
- h) Facade b, vist på tegning 6b, skal opdeles i enheder i en bredde af højst 1,5 m og i etagehøjde.

- i) Facade b skal være i materialerne metal, glas eller træ. Metal skal være i farven mørkegrøn. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi i andre farver end mørkegrøn. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- j) Facadestrækning for facade b, vist på tegning 6b, skal tilbagetrækkes mindst 1,5 m fra den øvrige facade.
- k) Mindre bygningsdele som fx elevatorer kan være i andre materialer.
- l) Portlåger, vist på tegning 5b, skal være i metal i farven mørkegrøn.
- m) Portåbning, vist på tegning 5b, skal være i en bredde af mindst 4,7 m og mindst 4,5 m høj.
- n) Overkørsel til parkering, vist på tegning 3, skal være i en bredde af mindst 5,5 m og mindst 2,25 m høj.
- o) I bygningens facade mod vest/Ågade, skal placeres en åben integreret trappe, vist på tegning 6a. Trapper skal være pudset og i en bredde på mindst 3,5 m.
- p) I bygningens facade mod øst/Borups Plads kan placeres en trappeåbning med en integreret trappe, der fører til byrum A, vist på tegning 6a. Ved Borups Plads skal åbningens frihøjde mindst være 6 m og ved gårdrum C skal frihøjden mindst være 3 m.
- q) Facader og loft i trappeåbning mod øst/Borups Plads skal være i træ i træets naturlige farve.
- r) Facader skal i stueetagen (1. etage) have en sokkelhøjde på mindst 0,4 m målt fra terræn. Sokkelen skal være glatpudset og skal ved boligindgange udføres med siddemulighed i en dybde på mindst 0,4 m, hvor siddefladen skal være af træ.
- s) Byrum, indgangspartier, portåbninger, portrum, trapper og passager skal belyses.  
Belysning må ikke blænde omgivelserne.  
Effektbelysning er ikke tilladt.

## Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier

- a) For facade a1, vist på tegning 6a, skal mindst 75 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt, klart glas. For facade a2 vist på tegning 6a, skal mindst 50 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt, klart glas. De gennemsigtige partier skal være mindst 3 m høje. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- b) For facade b, vist på tegning 6b, skal mindst 50 % af facade være gennemsigtigt klart glas. De gennemsigtige partier skal være mindst 3 m høje. Facade b skal begrønnes jf. § 8, stk. 8.
- c) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have gennemsigtigt (klart) vinduesglas.
- d) Der skal være vinduer på alle facader
- e) Butiksfacader skal have udstillingsvinduer, som skal være af gennemsigtigt (klart) vinduesglas. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- f) Vinduer skal have varierende størrelse fra 1. sal (2. etage) og op.
- g) Vinduer må kun være i materialerne metal eller træ. Vinduer skal være i farven mørkegrøn eller træets naturlige farve.
- h) Vinduer må ikke være i plastik.

- i) Døre skal være i træ i træets naturlige farve eller metal i farven mørkegrøn. Døre må ikke være i plastik. Døre til boliger skal være med vindue.
- j) Boligbebyggelser skal have indgange i terræn. Mod Borups Allé skal placeres to indgange. Mod Borups Plads, Lundtoftegade og i facaden mod nordøst skal placeres én indgang.

### **Stk. 3. Altaner, altangange, karnapper og brandtrapper**

- a) Boliger fra 1. sal (2. etage) og op skal have en altan eller en karnap.
- b) Altaner skal være med et fremspring fra facaden på mindst 0,3 m og højst 1,5 m målt fra facaden og en bredde på mindst 1 m og maksimalt 2 m.
- c) Karnapper skal mindst have et fremspring på mellem 0,25 m og 0,75 m målt fra facaden. Der skal være mindst 9 karnapper i byggefelt A på facade a, jævnt fordelt på bygningen.
- d) Altaner og karnapper skal være i metal i farven mørkegrøn og altanbund kan være beton.
- e) Altaner må ikke have synlige bæring under eller over altanen. Der må ikke være skrå bæring.
- f) Altangange må højst være 1,5 m brede. Undtaget fra maksimalbredde er brandtrapper. Altangange må udvides højst 1 sted pr. etage, hvor den samlede bredde af altangang og udvidelse maksimalt må være 2,5 m. Udvidelserne må maksimalt have én længde på 2 m.
- g) Altangange skal være i materialerne metal eller beton. Metal skal være i farven mørkegrøn eller gulv kan være grå.
- h) Altangange kan have brandtrapper. Brandtrapper kan overdækkes og må have facader, som facade b, jf. stk. 1, pkt. h og i. Brandtrapper skal være begrønnede og kan have wire til klatreplanter. Dog må én brandtrappe være uden begrønning.
- i) Værn på altaner og altangange skal være i lodrette, spinkle balustre i farven mørkegrøn og/eller klart glas. Håndlister skal være i træ i træets naturlig farve. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.



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

- a) Tage skal være flade. Tage på mindre bygninger, jf. § 6 stk. 5, kan have en anden udformning.
- b) Materialerne skal være tagpap eller metal. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- c) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal eller solenergianlæg, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.
- d) Inddækninger af teknik, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal i farven mørkegrøn.
- e) Værn om tagterrasser skal være med lodrette, spinkle balustre i farven mørkegrøn og/eller klart glas. Metal skal være i farven mørkegrøn. Håndlister skal være i træ i træets naturlige farve. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende. Værn skal være tilbagetrukket mindst 1 m fra facaden, målt vinkelret på facaden.
- f) Om solenergianlæg og teknik på tage henvises til § 6, stk. 3, pkt. c.

#### **Stk. 5. Reklamer**

- a) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer på facader, gavle og hustage.
- b) Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

#### **Stk. 6. Støjafskærmning**

- a) Der skal være en støjafskærmning, som vist på tegning 9. Skærmen skal have en højde på mellem 3-7 m og være samme materiale og udformning som facade b, jf. § 7, stk. 1 pkt. h og i, bortset fra at støjskærmen skal være mindst 75 % transparent.  
  
Støjskærmens konstruktion skal være i en dybde af mindst 1,5 m og her kan placeres trapper, altaner og drivhuse.  
  
Støjskærm skal begrønnes med klatreplanter, jf. § 8, stk. 8.
- b) Etableres der tagterrasser, som skal støjskærmes, så skal støjskærmen være 90 % transparent. Støjskærmen må højst være 2,5 m høj og skal være i glas og metal. Støjskærmen skal mindst være tilbagetrukket 1,75 m fra facade mod vej.

### **§ 8. Ubebyggede arealer**

#### **Stk. 1. Friarealers størrelse**

Der skal være friarealer til bebyggelsen. 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 kan indregnes i friarealet, hvis de er fælles for flere beboere og brugere. Endvidere kan tagterrasser og taghaver medregnes, som opholdsareal/friareal, hvis de er støjbeskyttede og større end 50 m<sup>2</sup>.

Størrelsen af friarealerne fastsættes som en procent af bruttoetagearealet således:

Boliger:	40 %
Erhverv:	10 %
Børneinstitutioner:	100 %
Grundskoler:	40 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %
Plejecentre og plejeboliger:	20 %

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 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 8d 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 træet er kritisk sygt, dødt eller væltet i en storm (naturligt forfald).

### **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. Oplag**

De ubebyggede arealer må ikke anvendes til lagerplads.

## **Stk. 4. Terrænregulering**

Der må ikke terrænreguleres mere end + 1,5 m / -1 m i forhold til det eksisterende terræn. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m.

Der må ikke terrænreguleres inden for bevaringsværdige træers drypzone.

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

Byrum, kantzoner og beplantning skal placeres, som vist på tegning 8a, 8b, 8c, 8d og 8e.

Byrum måles fra kantzonens yderkant.

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

Undtaget herfra er byrum D jf. § 8, stk. 6.

Arealer til institutioner må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn, halvmur eller lignende. Hegn må højst være 1,8 m målt i forhold til det omgivende terræn. Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid. Dette gælder dog ikke friarealer på tag

Der skal være to stiforbindelser, som vist på tegning 8a.

Stiforbindelse a, vist på tegning 8a, skal have en bredde på mellem 1,5-2 m og være belagt med firkantede betonsten, grus eller beton. Stiforbindelsen må gennembyrdes, hvor der er bilparkering.

Den anden stiforbindelse skal være indenfor området zone for stiforbindelse, vist på tegning 8a. Stiforbindelsen skal have en bredde på mindst 1,5 m og være belagt med beton, betonsten eller grus.

## Stk. 6. Indretning af byrum

*Byrum A*

Befæstede arealer skal være i betonsten i formatet 62,5 cm x 80 cm og natursten i form af granit.

*Byrum B*

Befæstede arealer skal være i firkantede betonsten.

*Gårdrum C*

Mindst 50 % af det på tegning 8a viste areal skal være bede med beplantning. Højst halvdelen af bedene kan være beplantet med græs.

Der skal etableres en gennemgående sti, som skal være i betonfliser. Udover den gennemgående sti skal de befæstede arealer belægges med betonfliser i varierende formater, grus, natursten eller træ.

Der skal laves 3 befæstede arealer på mindst 3 x 3 m nær fællesarealerne til fælles opholdsterrasse.

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

*Byrum D*

Der må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn, halvmur eller lignende. Hegn må højst være 1,2 m målt i forhold til det omgivende terræn og skal placeres minimum en meter fra skel.

*Tagterrasser*

Der må på tagterrasserne opsættes pergolaer eller drivhuse. Drivhuse må maksimum være 25 m<sup>2</sup>, jf. § 6, stk. 5.



## Stk. 7. Indretning af kantzoner

Kantzoner må gennembrydes ved porte, trapper, indgange, bilparkering på terræn og overkørsler.

*Kantzone a, skal placeres som vist på tegning 8b og indrettes på følgende måde:*

Kantzonen skal være mindst 0,3 m målt fra facaden.

Ved tilbagetrækninger af facaden skal der etableres hævede plantebede på mindst 8 m<sup>2</sup> i en højde på mindst 0,4 m med bænk langs mindst én af bedets kanter.

Befæstede arealer skal være i betonsten i formatet 62,5 cm x 80 cm og natursten i form af granit.

*Kantzone b, skal placeres som vist på tegning 8b og indrettes på følgende måde:*

Kantzonen skal være mellem 1,7-2,4 m målt fra facaden.

Befæstede arealer skal være i betonsten i formatet 62,5 cm x 80 cm og natursten i form af granit.

*Kantzone c, skal placeres som vist på tegning 8b og indrettes på følgende måde:*

Kantzonen skal være mellem 0,4-0,6 m målt fra facaden.

Langs facaden skal der være mellem 0,4-0,6 m målt fra facaden med belægning i natursten i form af granit.

*Kantzone d, skal placeres som vist på tegning 8c og indrettes på følgende måde:*

Kantzonen skal være 2,5 m målt fra facaden.

Kantzonen skal udformes med terrasser ud fra hver boligenhed med en dybde på mellem 1,3-1,5 m målt fra facaden.

Befæstede arealer skal være i betonsten eller træ.

Parallelt med facaden, ud for hver boligenhed skal, der etableres plantebed med beplantning. Beplantningen skal være mellem 0,5 -1,5 m høj.

*Kantzone e, skal placeres som vist på tegning 8c og indrettes på følgende måde:*

Kantzonen skal være mellem 1-1,5 m målt fra facaden som vist på tegning 8c.

Kantzonen skal udformes som bed med beplantning.

## Stk. 8. Beplantning

Der skal være beplantning, som vist på tegning 8e.

Der skal være bede med beplantning langs facaden som vist på tegning 8e. Beplantningen skal blandt andet være klatreplanter. Bede skal have en dybde på mindst 0,5 m målt fra facaden og være mindst 50 % af facadens længde.

Der skal i alt plantes 20 nye træer, som vist på tegning 8d. Træerne må ikke fældes.

Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 14-16 cm. Nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

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

### 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 mindst 0,5 m dybt.*

## Stk. 9. Regnbede

I kanaler, regnbede og bassiner skal der være beplantning.

Mindst 75 % af kanterne på render, kanaler, regnbede og bassiner kan være i jord og udføres blødt afrundet.

## Stk. 10. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 8d viste nye træer i Byrum A og Gårdrum C er plantet.

## Stk. 11. 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 anvendes, placeres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes 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: 58

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

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

*Indendørs med lukkede vinduer:*

- 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 og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder.

Ligeledes skal virksomheder i og uden for lokalplanområdet være sikret mod at kunne blive mødt med skærpede miljøkrav som følge af udnyttelse af lokalplanen.

Det skal ske ved overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

### Kommentar

*Der henvises især 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' samt til Miljøstyrelsens vejledninger om anden forurening.*

## 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 og anden forurening, jf. stk. 2, er overholdt.

## Stk. 4. Krav om etablering af støjskærme som betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at der er etableret støjafskærmning, som angivet i § 7, stk. 6, pkt. a.

## § 10. Retsvirkninger

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

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



## **Kommentarer af generel karakter**

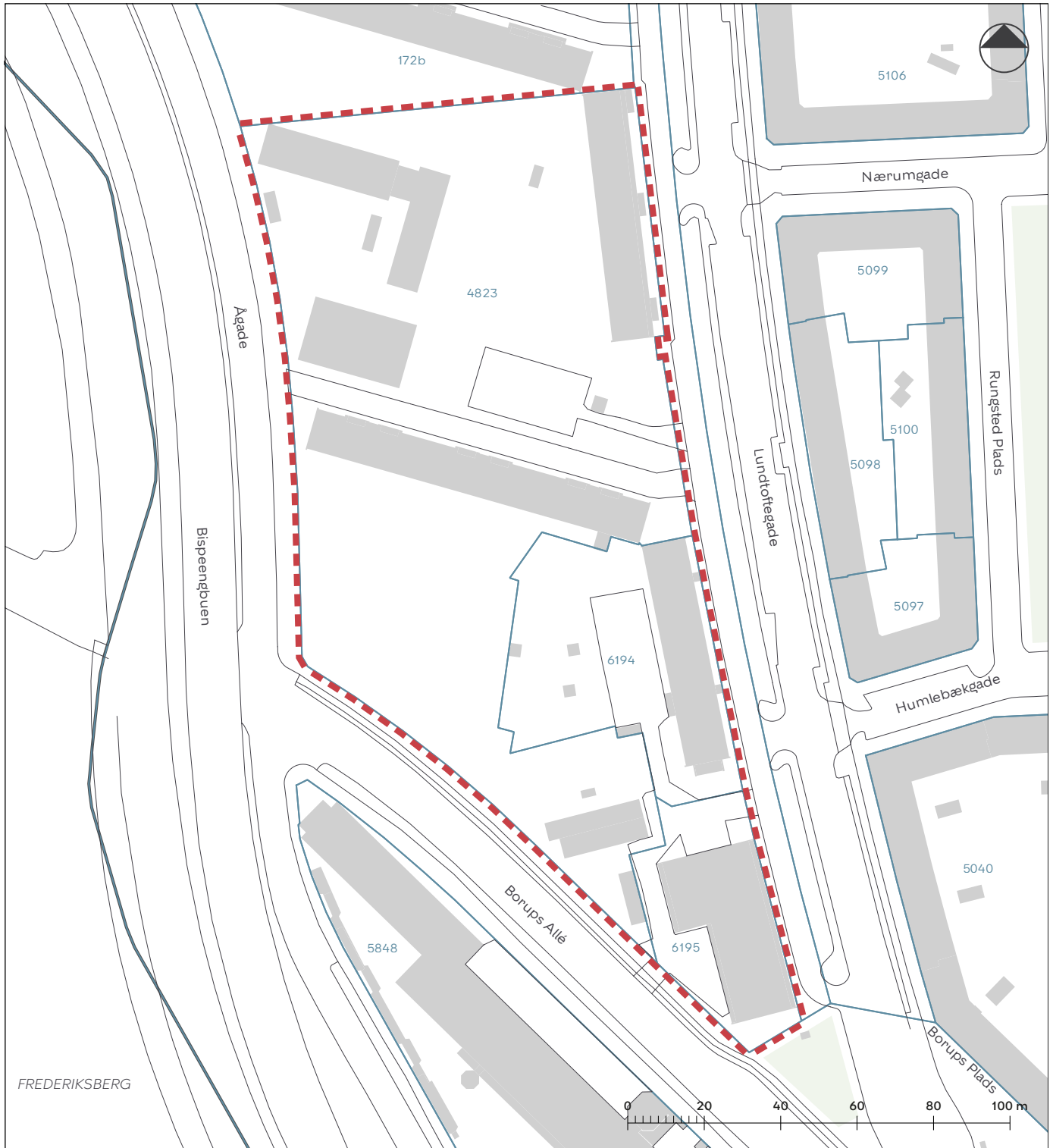
*På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.*

*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



--- Lokalplanområdets afgrænsning






XX Matrikel



■ Eksisterende bygning

— Kommunegrænse

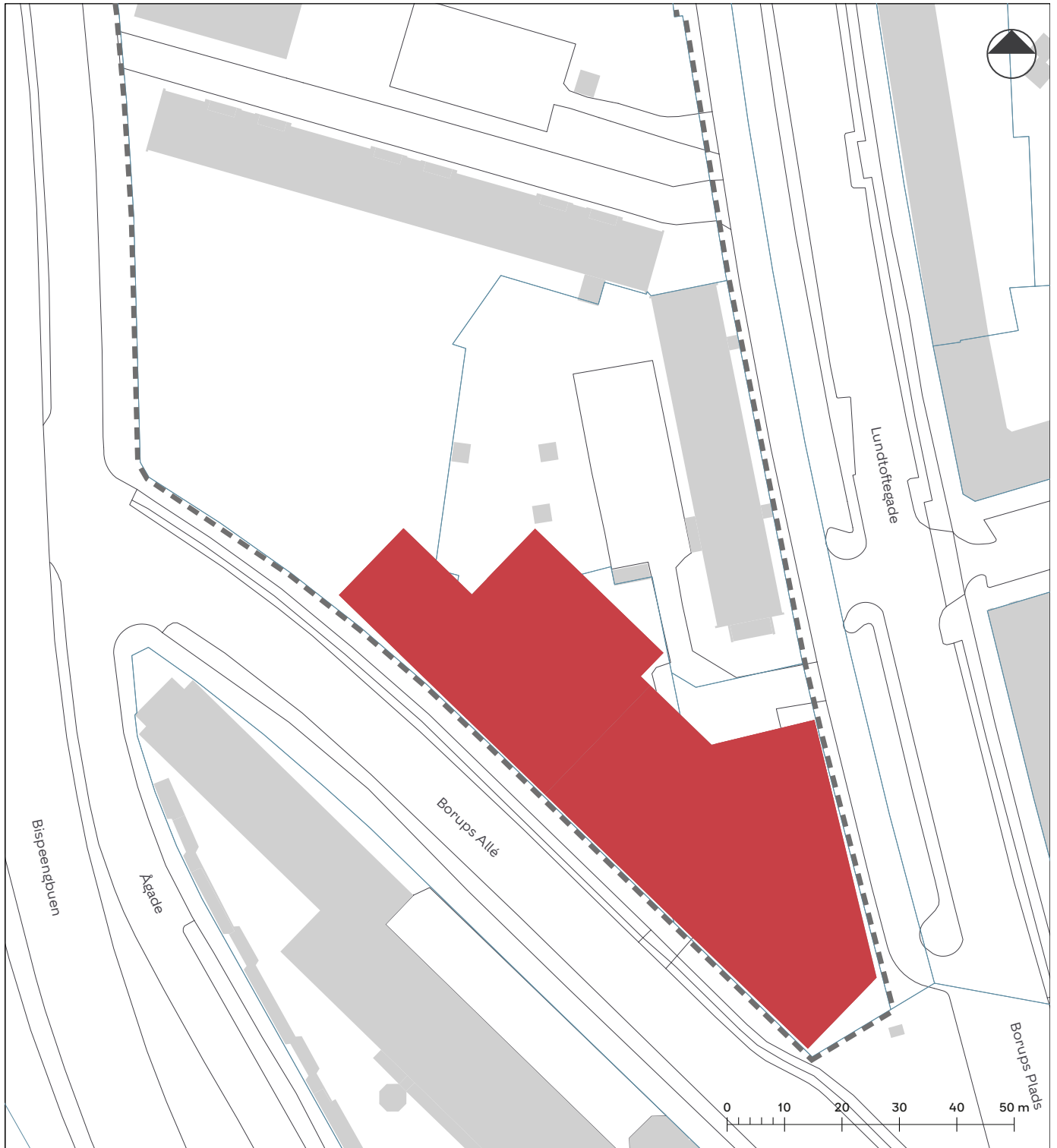
## Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage)




-  Bolig
-  Publikumsorienterede serviceerhverv
-  Publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv
-  Bolig / publikumsorienterede serviceerhverv
-  Bolig / publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv

-  Lokalplanrådets afgrænsning
-  Matrikelskel

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



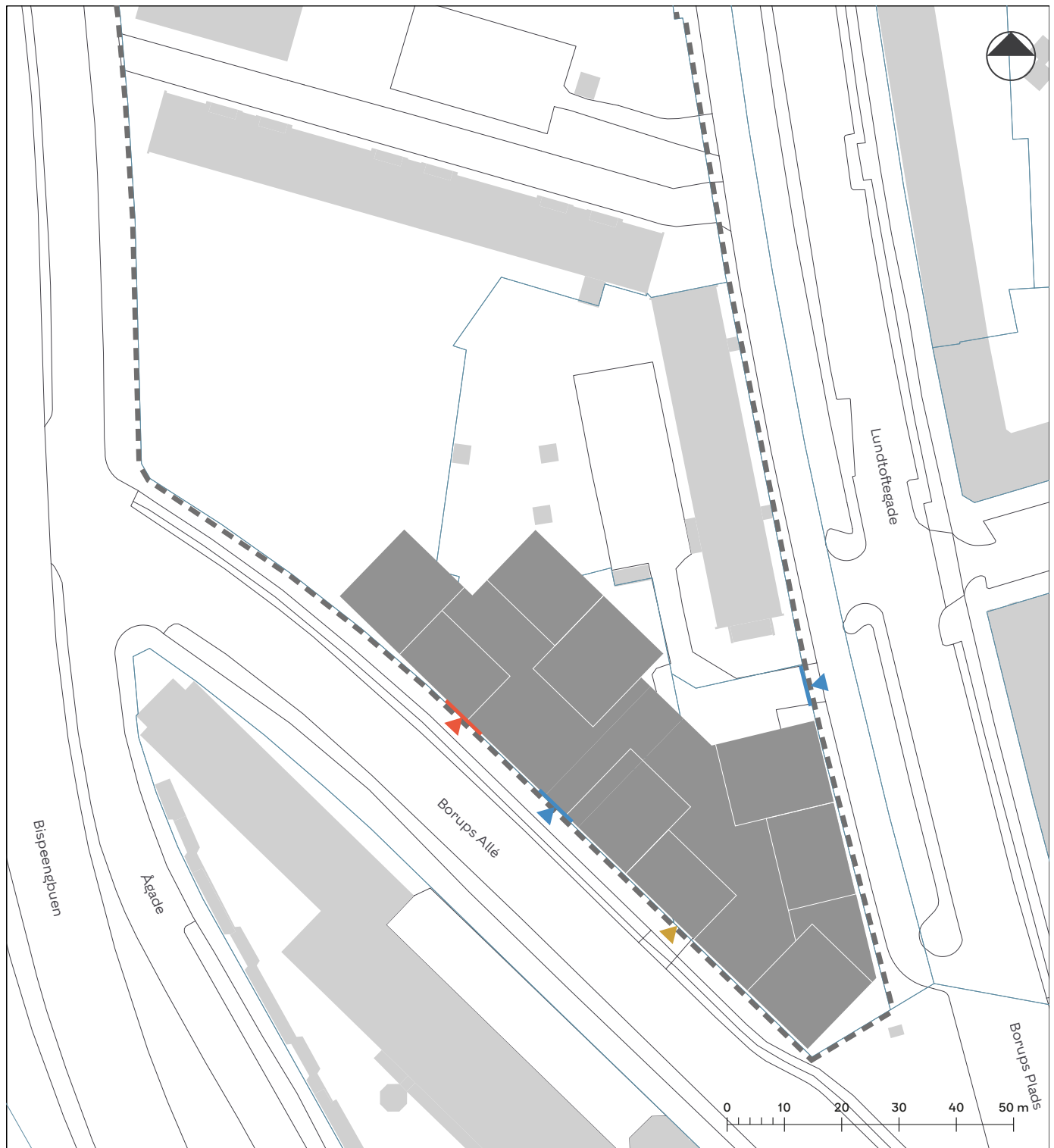
 Bolig




 Lokalplanrådets afgrænsning




 Matrikelskel



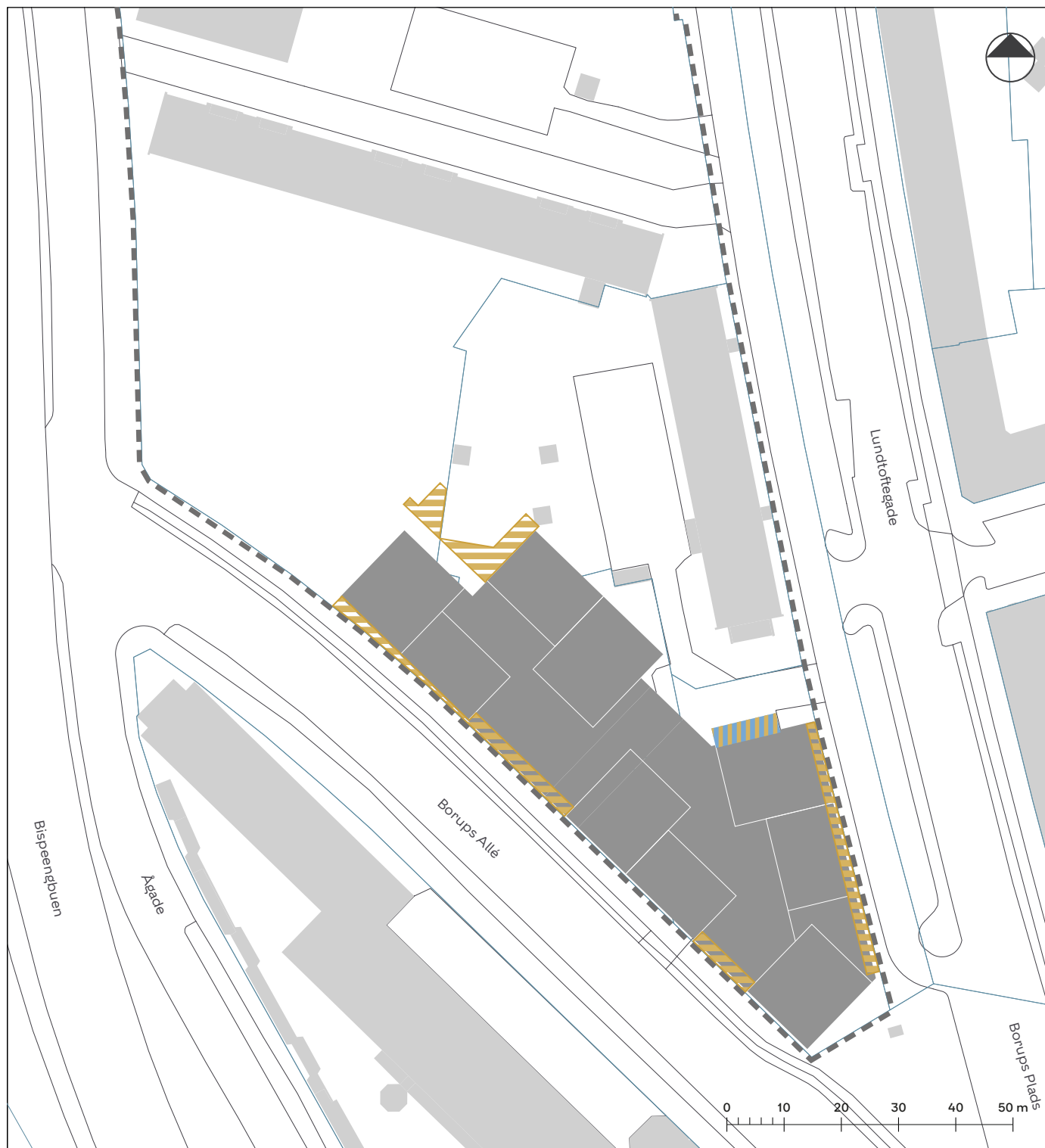
# Tegning 3 · Veje




-  Overkørsel
-  Overkørsel til parkering
-  Overkørsel der kan nedlægges

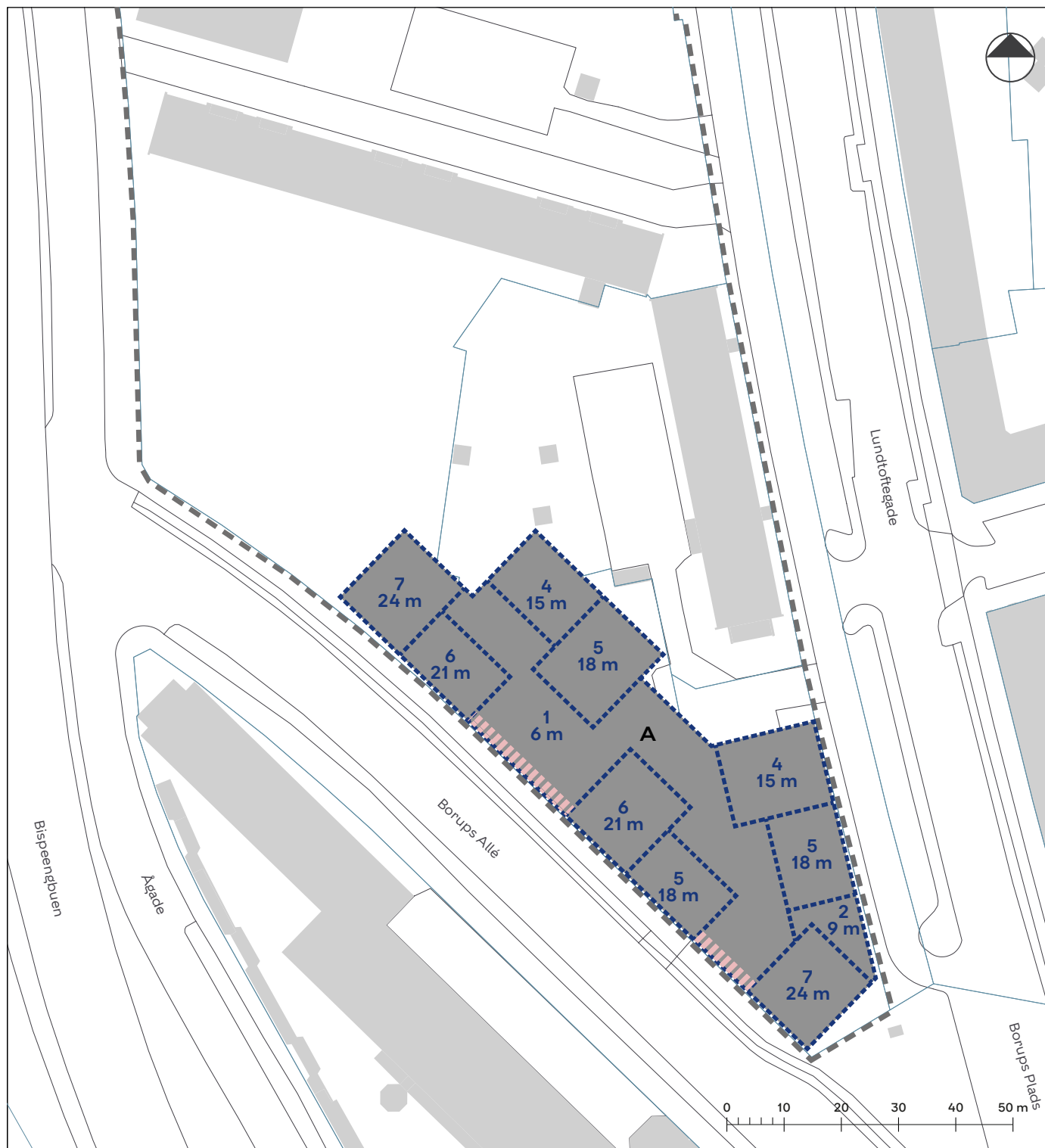
-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Matrikelskel
-  Byggefelt

## Tegning 4 · Bil- og cykelparkering



-  Cykelparkering på terræn
-  Cykel/bilparkering på terræn
-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Matrikelskel
-  Byggefelt

## Tegning 5a · Bebyggelsens omfang og placering



----- Afgrænsning af byggefelt

**A** Byggefelt

**x** Maksimalt etageantal

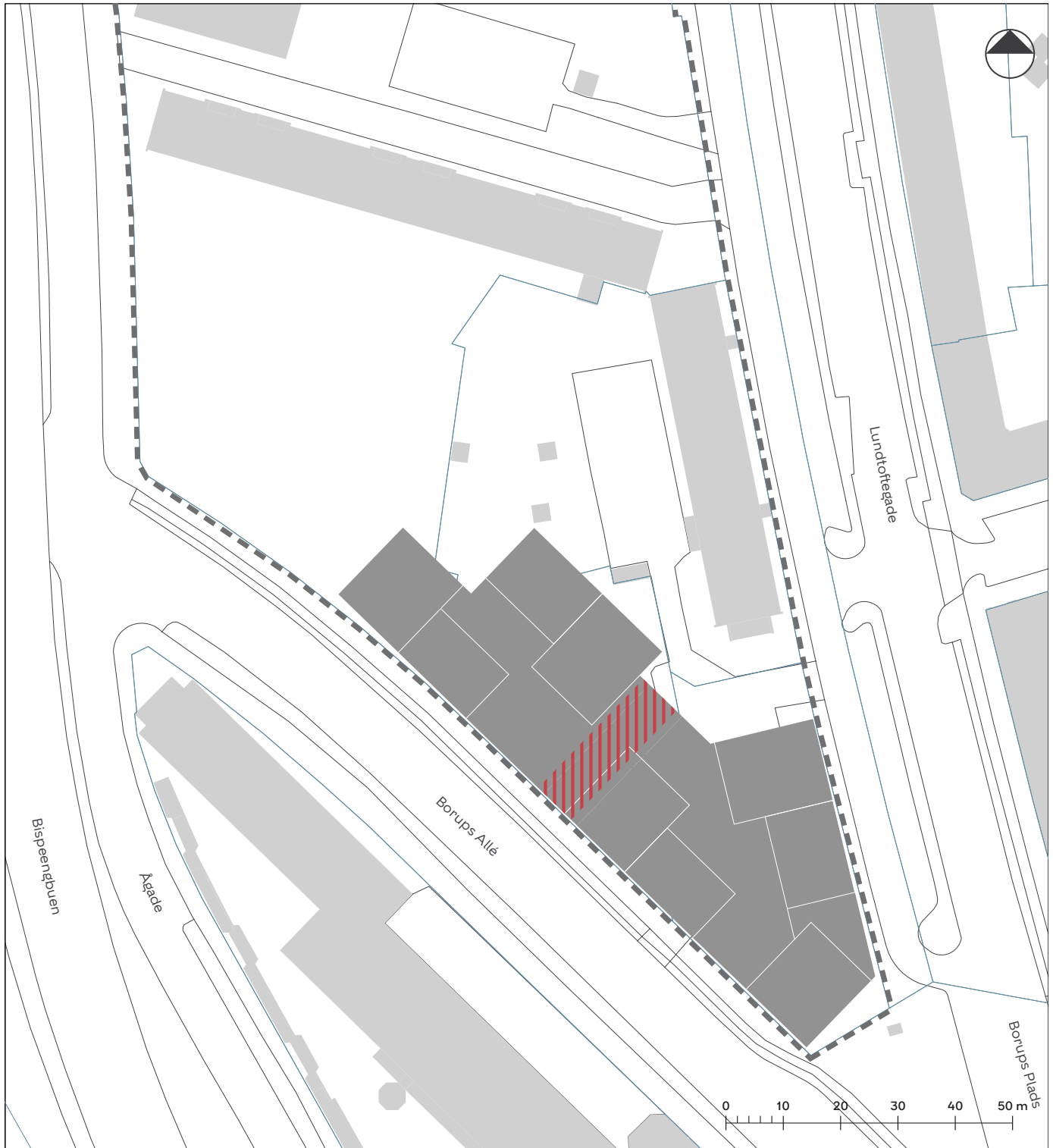
**xx m** Maksimal højde

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

----- Lokalplanområdets afgrænsning

— Matrikelskel

# Tegning 5b · Porte



||||| Krav om placering af port

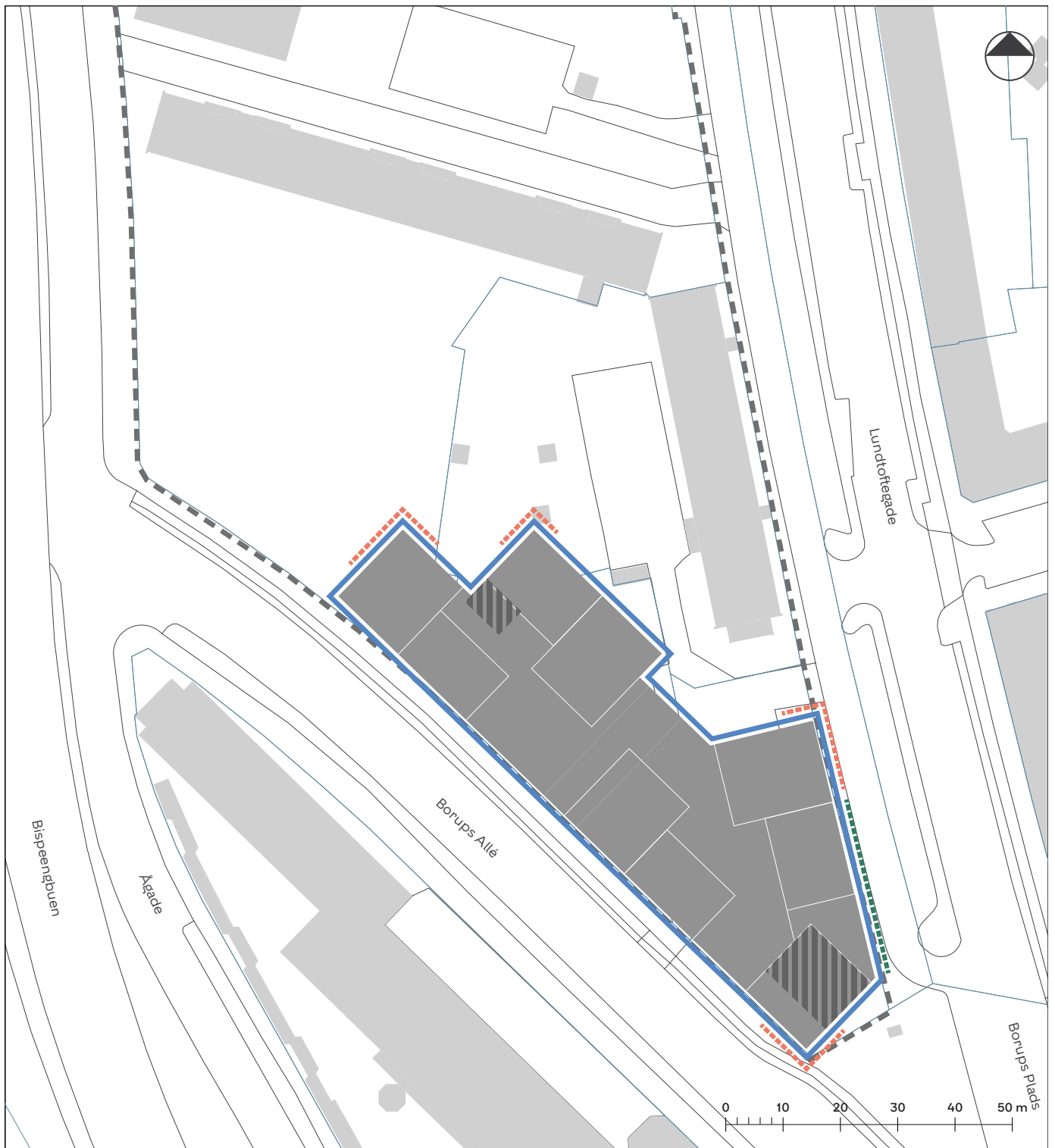
--- Lokalplanrådets afgrænsning

— Matrikelskel

■ Byggefelt

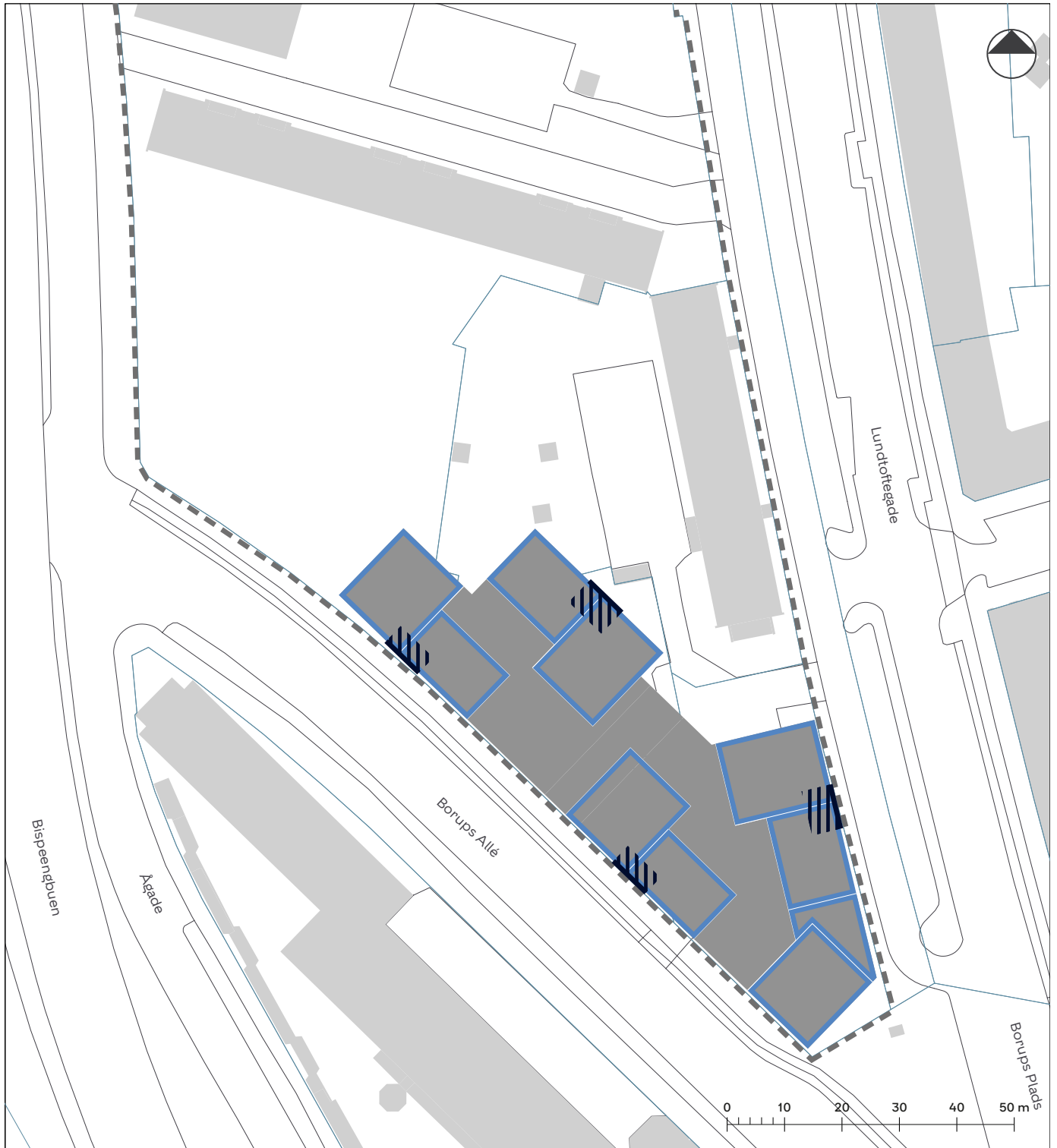


# Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden i stueetagen



- Facade a
- - - - Facadeforløb a1, med 75 % gennemsigtigt glas
- · - · - Facadeforløb a2, med 50 % gennemsigtigt glas
- ▄▄▄▄ Zone for trappe
- - - - Lokalplanområdets afgrænsning
- Matrikelskel
- Byggefelt

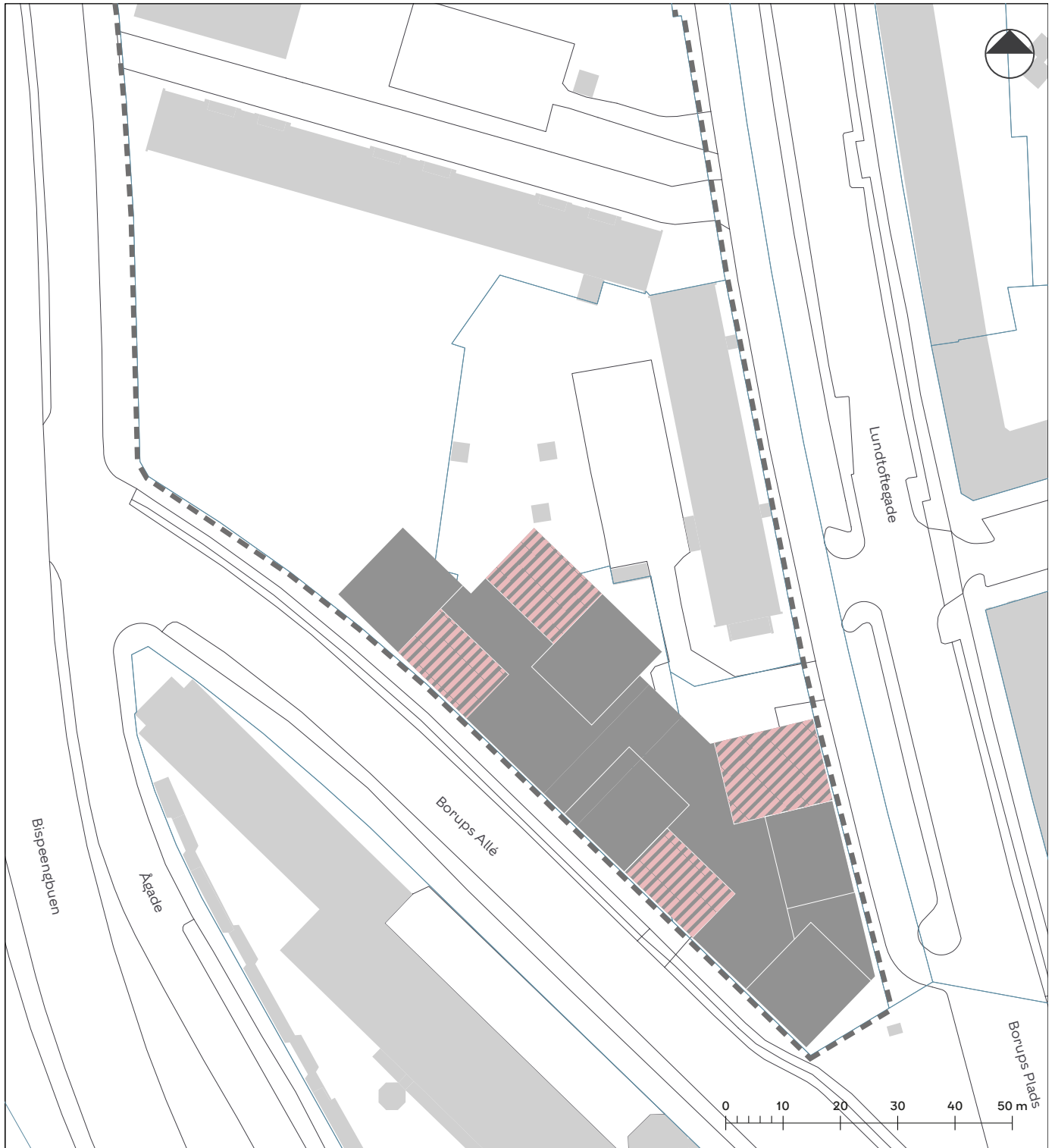
# Tegning 6b · Bebyggelsens ydre fremtræden fra 2. etage og op




— Facade a  
▨ Facade b

--- Lokalplanområdets afgrænsning  
— Matrikelskel  
■ Byggefelt

# Tegning 7 · Tagterasse



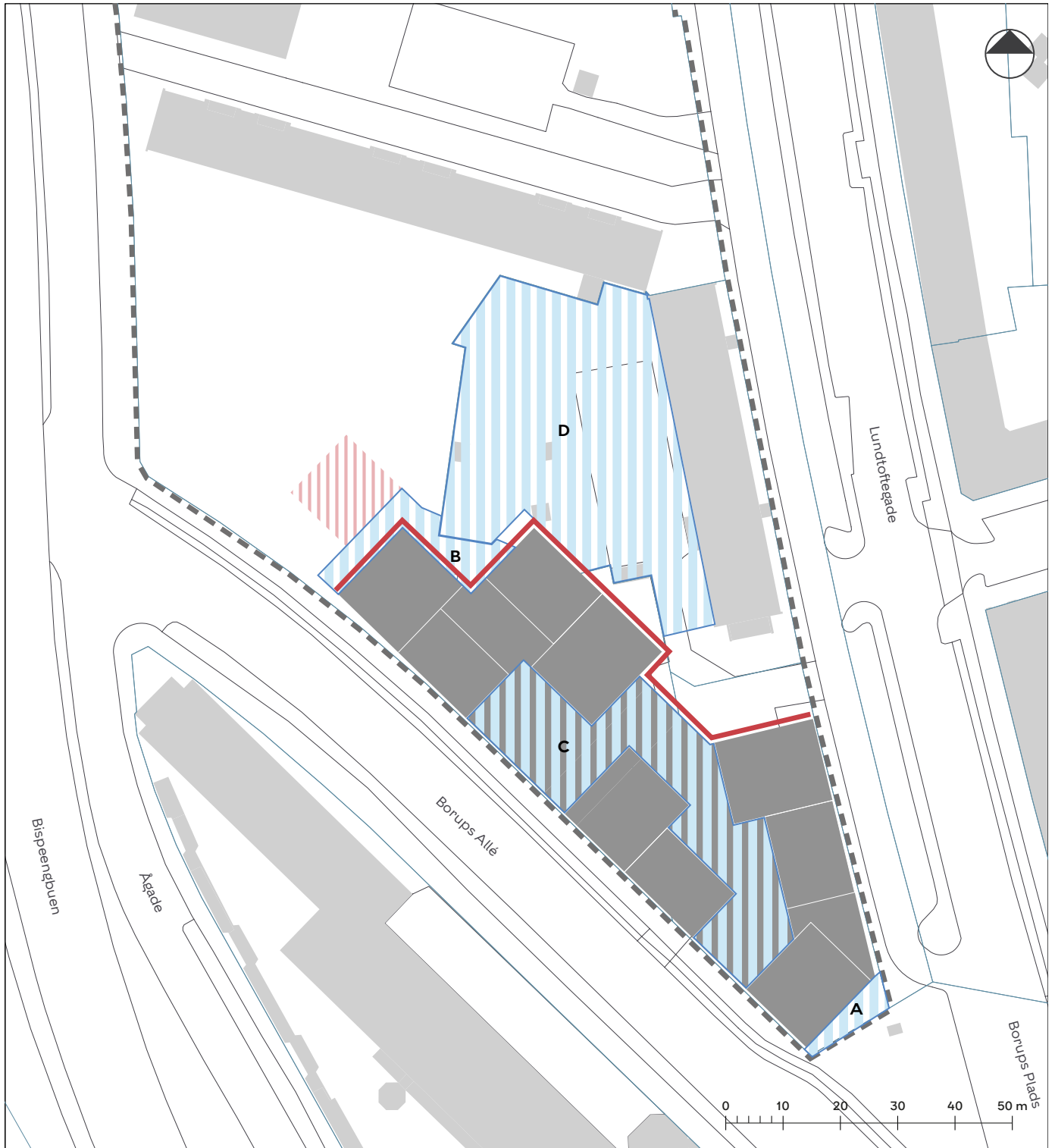
 Tagterasse

 Lokalplanrådets afgrænsning

 Matrikelskel

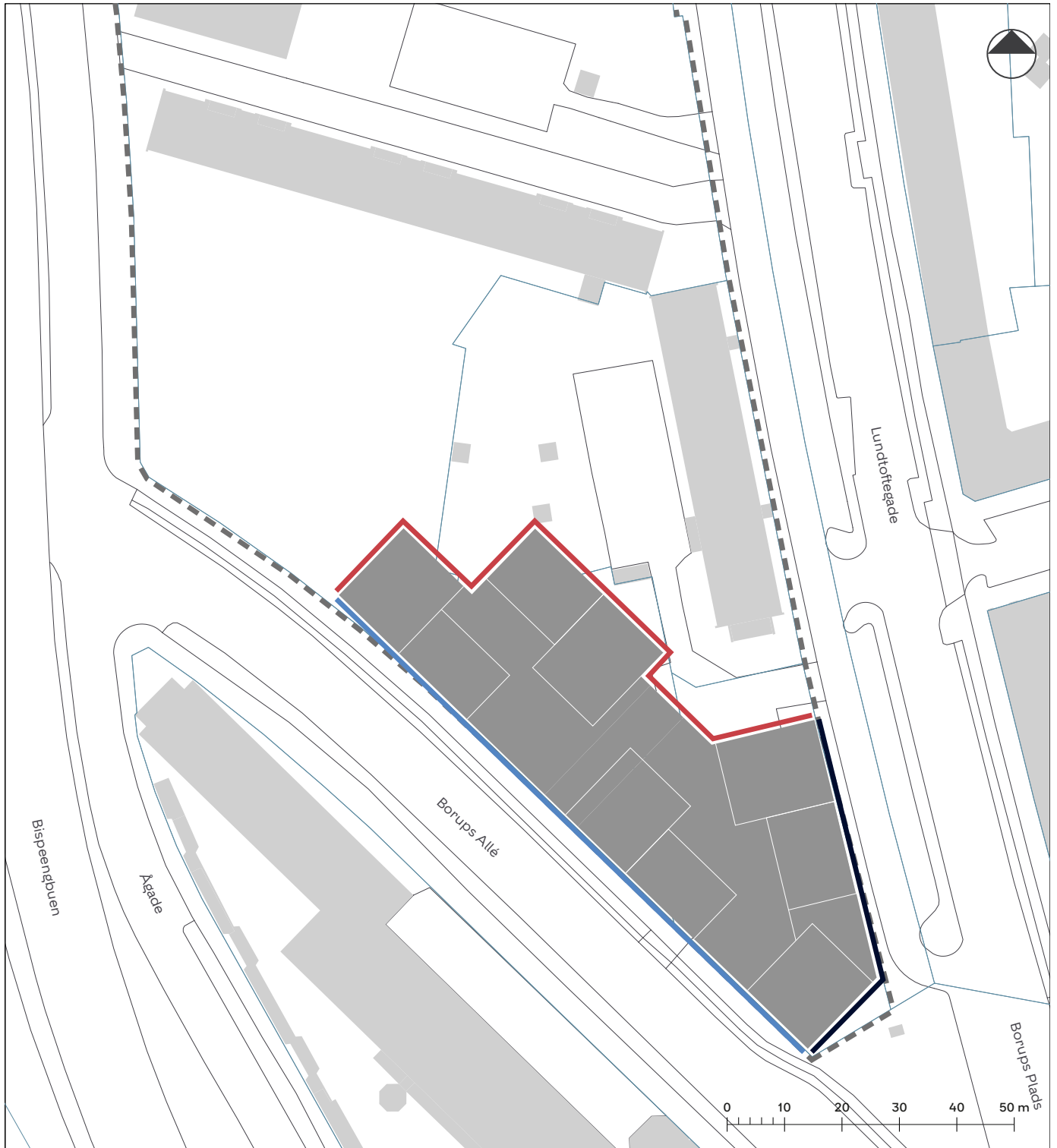
 Byggefelt




# Tegning 8a · Byrum






- A-D Byrum / gårdrum
- Zone for stiforbindelse
- Stiforbindelse a
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Matrikelskel
- Byggefelt

## Tegning 8b · Kantzoner i stueetagen (1. etage)

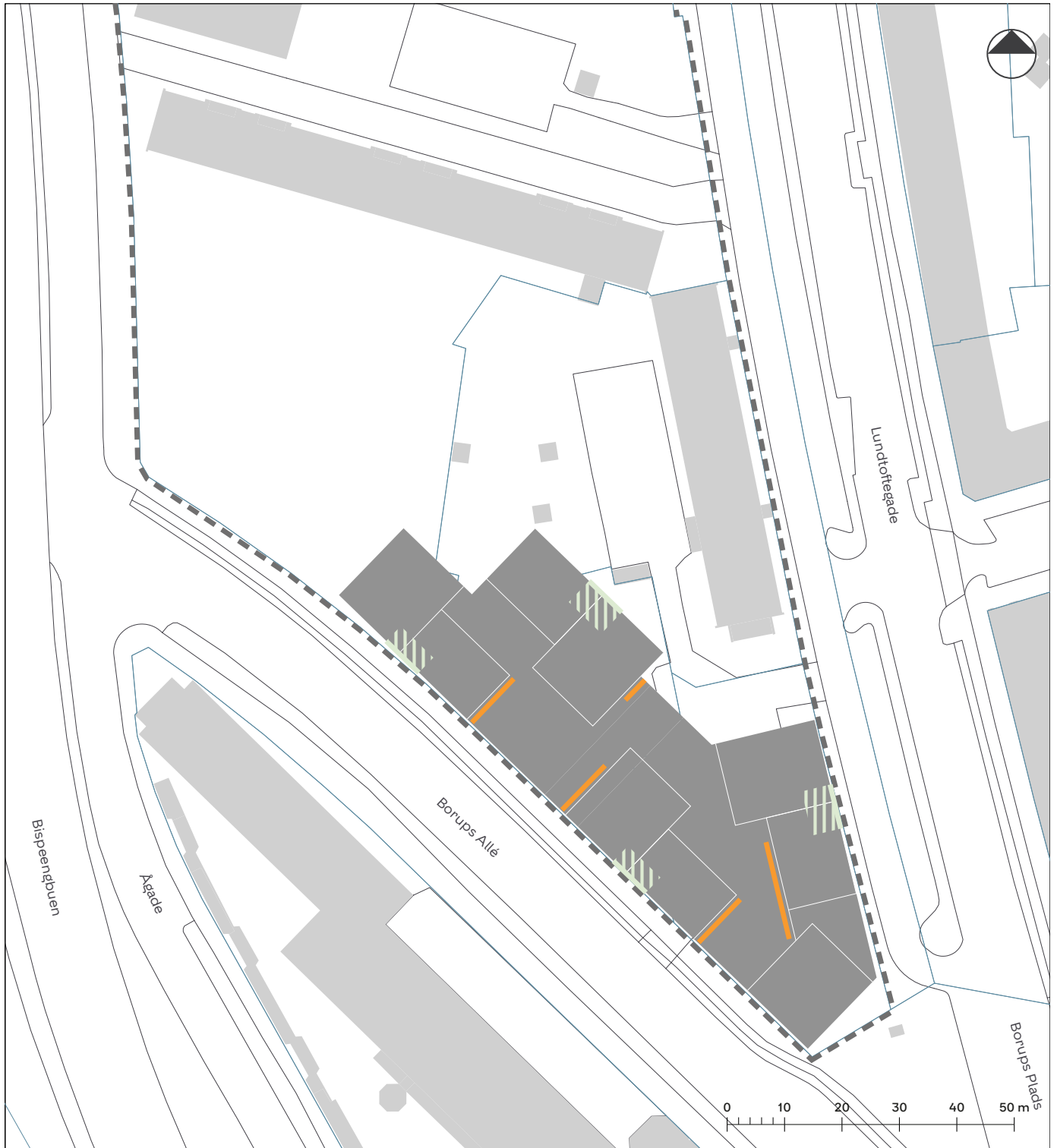


-  Kantzone a
-  Kantzone b
-  Kantzone c

-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Matrikelskel
-  Byggefelt



## Tegning 8c • Kantzoner på 2. etage og op



— Kantzone d

▨ Kantzone e


- - - Lokalplanområdets afgrænsning

— Matrikelskel

■ Byggefelt


# Tegning 8d · Beplantning



 Område, hvor der skal plantes min. antal træer

**A - C** Byrum / gårdrum

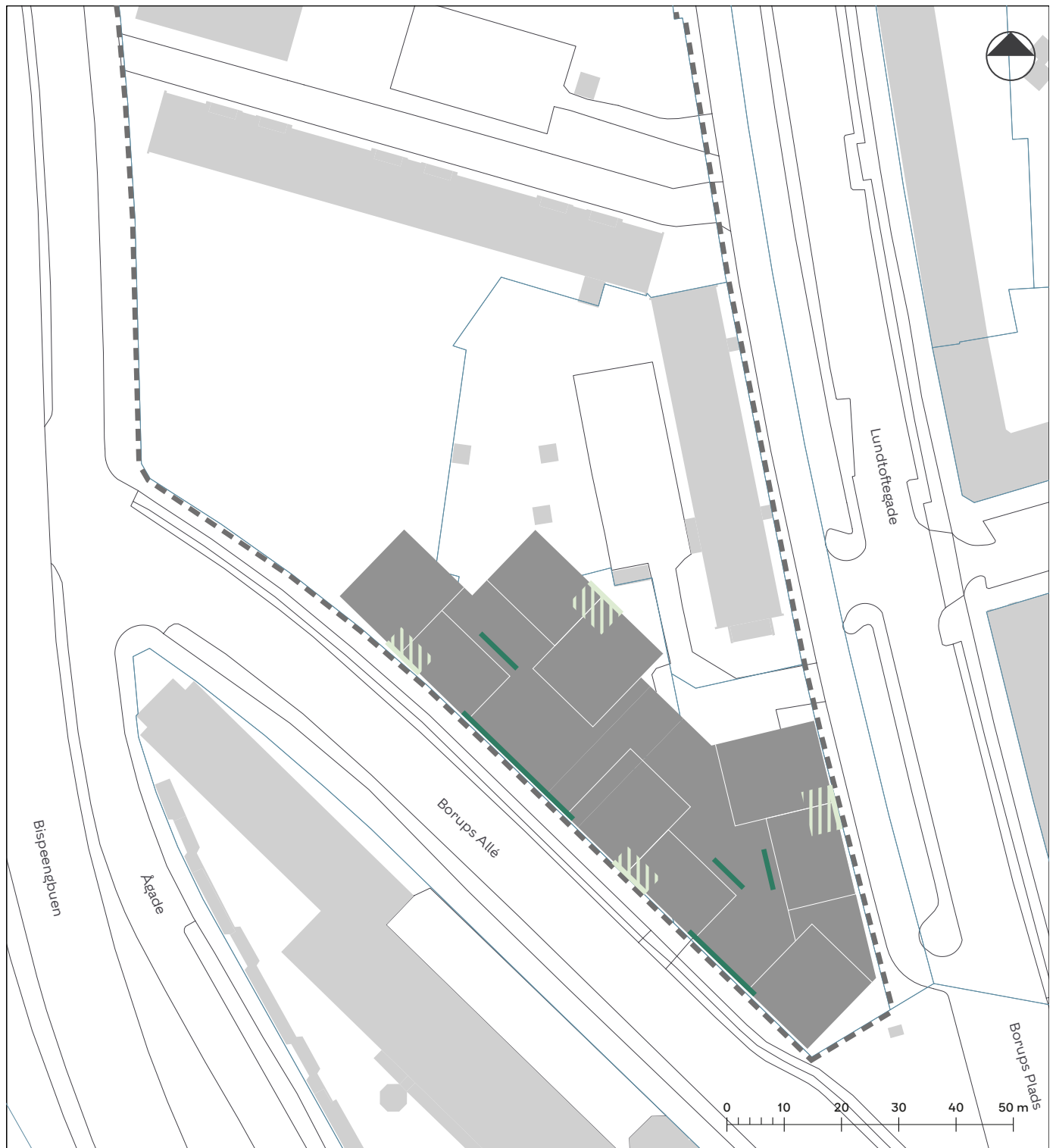
 Bevaringsværdigt træ


 Lokalplanområdets afgrænsning


 Matrikelskel


 Byggefelt

## Tegning 8e · Beplantning fra 2. etage og op



 Begrønnet facade

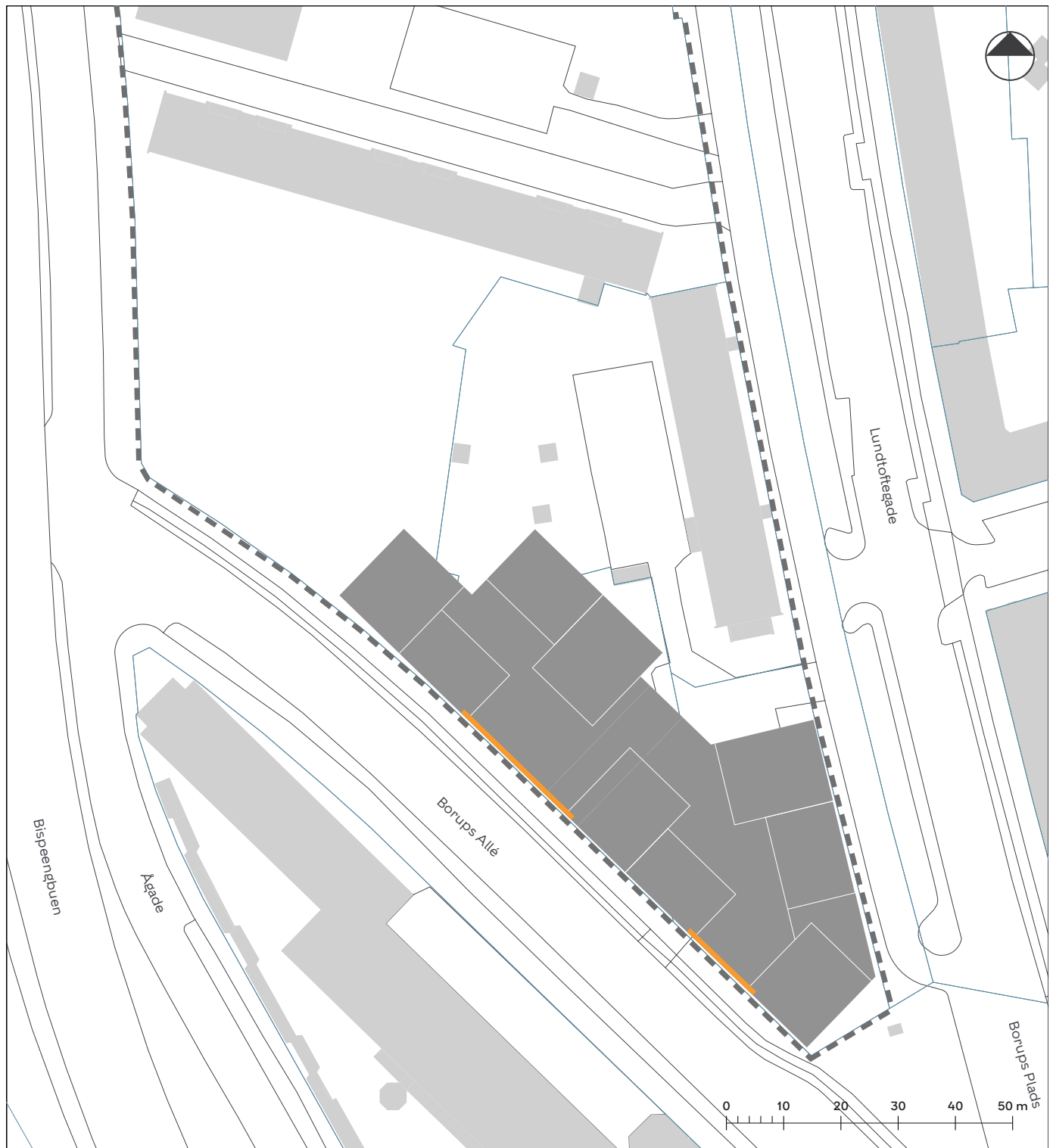
 Ny beplantning

 Lokalplanrådets afgrænsning

 Matrikelskel

 Byggefelt

# Tegning 9 · Støjskærm



— Støjskærm

- - - Lokalplanrådets afgrænsning

— Matrikelskel

■ Byggefelt

# Forslag til kommuneplantillæg



Kort A: Ændrede kommuneplanrammer

I medfør af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01. juli 2020 foretages følgende ændringer:

For lokalcentret 'Borups Plads' (plannummer D19.4.25) ændres afgrænsningen som vist på kort A.

Lokalcentret får følgende nye plannummer: D19.4.25.TX



# Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg

## 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.

## Kommuneplantillæg

Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur for den fysiske udvikling i kommunen og fastlægger rammer for, hvad lokalplaner i de enkelte områder i kommunen kan indeholde.

Rammerne angiver således de overordnede retningslinjer for bestemmelser i lokalplaner om anvendelse, bebyggelsens art og tæthed m.m.

Kommuneplanen kan ændres - fx i forbindelse med en lokalplan, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Dette kan ske ved vedtagelse af et kommuneplantillæg.

Et forslag til kommuneplantillæg skal offentliggøres således, at interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager kommuneplantillægget.

En endelig kommuneplan eller et endeligt kommuneplantillæg medfører, at kommunen inden for byzoner kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

Kommunen kan endvidere inden for byzoner modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbuddene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel, kan endvidere ikke nedlægges, hvis området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.

## **Mindretalsudtalelser**

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til Lundtoftegade Syd og forslag til kommuneplantillæg.

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

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslagene.

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

## Borgermøde

Københavns Kommune og Nørrebro Lokaludvalg] inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget, [ugedag] den [dato] kl. 19-21.

Mødet afholdes [sted og adresse].

## Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk](http://www.blivhoert.kk.dk) har du mulighed for at se forslagene 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 CO2-reduktion  
Postboks 348  
1503 København V

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