

# PETER RØRDAMS VEJ

## Forslag til lokalplan Peter Rørdams Vej

Københavns Borgerrepræsentation har den XX.XXX 201X besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Peter Rørdams Vej. Lokalplanområdet ligger i bydelen Bispebjerg.

**Offentlig høringsperiode fra den xx. xxxx til den xx. xxxx 201X**



# Indhold

<b>Redegørelse for lokalplan</b> .....	<b>3</b>	<b>Lokalplan Peter Rørdams Vej</b> .....	<b>15</b>
Lokalplanens baggrund og formål.....	3	§ 1. Formål.....	15
Lokalplanområdet og kvarteret.....	3	§ 2. Område.....	15
Byggeønsker.....	5	§ 3. Anvendelse.....	15
Lokalplanens indhold.....	5	§ 4. Vejforhold og parkering.....	16
Udbygningsaftale.....	8	§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	17
Miljøforhold.....	8	§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	17
Bevaringsværdige bygninger.....	8	§ 7. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner.....	19
Skyggediagrammer.....	9	§ 8. Støj og anden forurening.....	20
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b> .....	<b>10</b>	§ 9. Regnvand.....	20
Overordnet planlægning.....	10	§ 10. Matrikulære forhold.....	20
Kommuneplan 2015.....	10	§ 11. Retsvirkninger.....	20
Lokalplaner i kvarteret.....	11	Kommentarer af generel karakter.....	20
Miljø i byggeri og anlæg 2016.....	11	Tegning nr. 1 - Lokalplanområde.....	22
Spildevandsplan.....	11	Tegning nr. 2 - Vejforhold mv.....	23
Lokal håndtering af regnvand.....	11	Tegning nr. 3 - Bebyggelsesplan.....	24
Skybrudssikring.....	12	Tegning nr. 4 - Ubebyggede arealer og byrum.....	25
Vandforsyningsplan.....	12	<b>Hvad er en lokalplan</b> .....	<b>26</b>
Varmeplanlægning.....	12	Lokalplan.....	26
<b>Tilladelser efter anden lovgivning</b> .....	<b>13</b>	Lokalplanforslagets retsvirkninger.....	26
Affald.....	13	Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	26
Jord- og grundvandsforurening.....	13	<b>Mindretalsudtalelser</b> .....	<b>27</b>
Museumsloven.....	14	<b>Praktiske oplysninger</b> .....	<b>Bagsiden</b>
Rottesikring.....	14		
Flagermus.....	14		

# Redegørelse for lokalplan



Luftfoto af lokalplanområdet

## Lokalplanens baggrund og formål

Lidl Danmark K/S har fra Lejerbo København erhvervet ejendommen matr.nr. 1144 Utterslev, København, beliggende på hjørnet af Peter Rørdams Vej og Tuborgvej. Ejendommen har rummet en beboelsesbygning benævnt Journalistgården, som blev opført i 1935-36 med Vilhelm Lauritzen som arkitekt og indrettet med 12 boliger for pensionerede journalister og deres enker. Fonden, der drev ejendommen, kom i økonomiske problemer, og i 2013 blev den solgt til Lejerbo København med henblik realisering af et alment ungdomsboligprojekt med 18 boliger indrettet i den eksisterende bygning suppleret med 21 boliger i et nybyggeri. Projektet blev godkendt af Borgerrepræsentationen den 22. august 2013. I forbindelse med ombygningen viste det sig imidlertid, at bygningen var i så dårlig stand, herunder forurenede med asbest, at projektet ikke var økonomisk rentabelt. Der er herefter søgt og givet tilladelse til nedrivning uanset, at bygningen er bevaringsværdig. Kommunen har desuden som tilsynsmyndighed godkendt, at Lejerbo København sælger ejendommen.

Lidl ønsker at opføre et nybyggeri med butik i stueetagen og boliger i 3 overliggende etager samt parkering i kældere.

Bebyggelsen har et sådant omfang, at den udløser krav om lokalplan, som foruden den aktuelle ejendom også omfatter naboejendommen Bjergvænget 1-25. Denne ejendom ejes af Lejerbo København og rummer ældreboliger i bevaringsværdige bygninger.

Formålet med lokalplanen er at fastlægge et nybyggeri med butik og boliger, der markerer det meget synlige hjørne mellem Peter Rørdams Vej og Tuborgvej, og at sikre bevaring af bebyggelsen Bjergvænget, der indgår i bebyggelsesplanen omkring Grundtvigs Kirke. Formålet er desuden at muliggøre retablering af en grøn rabat med vejtræer i forbindelse med udvidelse af Tuborgvej.

## Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet omfatter ejendommen matr.nr. 1144 Utterslev, København, der har et grundareal på 1.808 m<sup>2</sup>, samt ejendommen matr.nr. 1146 ibid., der har et grundareal på 12.030 m<sup>2</sup> og et etageareal på ca. 10.850 m<sup>2</sup> fordelt på 6 bygninger. Bygningerne er overvejende i 3 etager med sadeltag og er opført i rød tegl. Ejendommen blev i 1990 solgt af kommunen til Lejerbo. Den rummer

187 ældreboliger, hvor kommunen har anvisningsret. En af de seks bygninger rummer et socialpsykiatrisk botilbud for 25 beboere. Samlet for ejendommene svarer etagearealet til en bebyggelsesprocent på ca. 90. Der er på ejendommen enkelte bevaringsværdige træer. Ejendommene grænser mod nord til Jensen Klints Plads, der er et stort grønt areal, der ejes og driftes af kommunen og rummer mange bevaringsværdige træer. Langs Tuborgvej er der en grøn rabat mellem fortov og cykelsti, der dog er blevet afbrudt på en strækning ud for lokalplanområdet i forbindelse med etablering af et signalreguleret kryds ved Nielsine Nielsens Vej, der giver adgang til Bispebjerg Hospital.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Bispebjerg, der er udviklet bl.a. på baggrund af resultatet af den i 1908 afholdte internationale byplankonkurrence for Københavns Kommunes indlemmede distrikter. Formålet var, at de store kommunale grundarealer kunne indgå i en samlet planlægning. Brede parkalléer skulle forbinde nye og eksisterende parker til et sammenhængende grønt system. Fælledparken blev foreslået forbundet med Lersøen og Utterslev Mose. Lersø Parkallé og Bispebjerg Parkallé hører til de synlige resultater af konkurrencen. Bispebjerg Kirkegård blev anlagt allerede i 1903, og de ældste bygninger på Bispebjerg Hospital er fra 1913. Den højt placerede Grundtvigs Kirke, opført 1921-1940, og Bispebjerg Torv er centrum i den stramt disponerede bydel, som har sin særlige identitet. Den bærer præg af gennemtænkt planlægning i bebyggelsesplanen, i den landskabelige behandling og i de enkelte bebyggelser og bygningers udførelse. Planerne er udviklet af kommunen i samarbejde med bebyggelsernes arkitekter. Her er der taget højde for sigtelinjer mod kirken, og der er god plads mellem husene, grønne områder samt gode, lyse boliger. Terrænet har været bestemmende for de overordnede vejes forløb samt for mange bebyggelses placering og udformning. Således er Grundtvigs Kirke efter gammel skik placeret på et af terrænets højeste punkter. Villaområder er planlagt,



Byggegrunden set fra et nyt parkeringshus på Bispebjerg Hospital. Grundtvigs Kirke dominerer kvarteret.  
Foto: Vilhelm Lauritzen Arkitekter

#### Fakta

Bruttoarealer jf. bygningsreglementet (Kælder - medregnes ikke)	3.650 m <sup>2</sup>
Stueetage	ca. 1.500 m <sup>2</sup>
Etage 2.-4.	ca. 2.150 m <sup>2</sup>
Bebyggelsespct.	202
For området under ét	105

så vejforløbene følger terrænets kurver, og flere store bygningsanlæg som f.eks. Bispebjerg Hospital udnytter de kvaliteter en skrånende, sydvendt grund kan tilføre en bebyggelse. En trafikal hovedforbindelse gennem området på tværs af byens indfaldsveje blev fastlagt med Tomsgårdsvej og Tuborgvej som en del af denne forbindelse.

Udviklingen tog fart efter 1. Verdenskrig, hvor var der mangel på boliger i København, og der opstod en række sociale boligselskaber, som i årene efter kom til at sætte afgørende præg på Bispebjergs udbygning. Også fagforeninger var bygherrer, og bebyggelserne tættest på kirken ejes i dag af andelsboligforeninger.

Bispebjerg Hospital på østsiden af Tuborgvej er et markant element i bydelen med mange fredede bygninger og haveanlæg især ned mod Lersøparken. Der er dog også bygninger, der kan nedrives, og arealer, der kan udnyttes til nybyggeri. Region Hovedstaden har således besluttet, at hospitalet skal udvikles til et nyt og moderne hospital i perioden fra 2014 til 2025. Som første etape er der opført et stort parkeringshus mod Tuborgvej, og sydøst herfor er en laboratorie- og logistikbygning under opførelse. Senere etaper omfatter større nybyggerier benævnt Akuthuset og Ny Psykiatri Bispebjerg samt renovering af eksisterende bygninger. Der vil fortsat være et grønt areal nærmest Tuborgvej.

Der er kort afstand til daginstitutioner, skoler, anden of-



Byggegrunden set fra Tuborgvej. Den eksisterende bygning Journalistgården er tilladt nedrevet.  
Foto: Vilhelm Lauritzen Arkitekter



Illustration af den ønskede nybyggeri på hjørnet af Peter Rørdams Vej og Tuborgvej set fra syd. Ill. Vilhelm Lauritzen Arkitekter.

fentlig service samt store offentlige grønne områder. Butiksforsyningen er noget spredt og ligger primært langs Frederiksborgvej.

Tuborgvej er regional vej. Det samme gælder Tagensvej nord for krydset med Tuborgvej samt Frederiksborgvej nord for krydset med Tagensvej. De øvrige strækninger af Tuborgvej og Frederiksborgvej er fordelingsgader. De andre gader i kvarteret er lokalgader. Afstanden til den nærmeste S-togsstation Emdrup er ca. 600 m. Tagensvej er busbetjent.

## Byggeønsker

Det projekt, der ønskes realiseret, omfatter en ca. 1.450 m<sup>2</sup> stor dagligvarebutik i en stueetage, der fylder størstedelen af grunden. Der bygges tæt på den eksisterende vejlinje mod Peter Rørdams Vej, tæt på skel mod naboejendommen mod nord og en tilbagerykning i forhold til den eksisterende vejlinje mod Tuborgvej og pladسدannelsen ved krydset mellem de 2 veje. I 3 etager over stueetagen indrettes der 35 ungdomsboliger samt fire familieboliger i 3 etager. Den nordligste del af boligbebyggelsen langs Tuborgvej trapper ned fra 3 til én etage. Boligetagearealet udgør ca. 2.200 m<sup>2</sup>. På taget af stueetagen etableres der en tagterrasse med et ca. 860 m<sup>2</sup> stort opholdsareal. I kælderen er der vist indretning af 25 parkeringspladser med tilkørsel fra Bjergvænget, der er færdselsareal på naboejendommen. Fra parkeringskælderen er der rullende fortovej til butikken. Med et samlet etageareal på ca. 3.650 m<sup>2</sup> bliver bebyggelsesprocenten ca. 202 for ejendommen og ca. 105 for ejendommene under ét. Bebyggelsen har flade tage med begrønning. Der er store åbne glasfacader i stueetagen på en strækning mod Tuborgvej, mod pladsdannel-

sen på hjørnet og om hjørnet mod Peter Rørdams Vej. Der er desuden vinduer til butikken på de øvrige strækninger, men også lukkede partier mod Peter Rørdams Vej, hvor der er rampe til parkeringskælder. Vinduer til boligerne varieres med karnapper. Facader udføres i rød tegl, og muren i skel mod naboejendommen begrønnes.

Det ønskede projekt forudsætter omlægning af Bjergvænget nærmest indkørslen fra Peter Rørdams Vej. Herfra er der varetilkørsel foruden tilkørsel til parkeringskælderen. Tilbagerykningen af bebyggelse mod Tuborgvej muliggør en udvidelse af vejen og etablering af en grøn rabat med vejtræer mellem fortovej og cykelsti på den strækning, hvor rabatten og træerne er fjernet som led i etablering af det signalregulerede kryds ved Nielsine Nielsens Vejs udmunding i Tuborgvej.

Der er ikke aktuelle renoveringsønsker for den almene boligbebyggelse på naboejendommen, der er opført i 1942 og renoveret i 1992. Boligerne er indrettet til ældre og handicappede med elevator i alle opgange. Der er altan til de fleste stuelejligheder. Der er en teoretisk mulighed for indretning af boliger i tagetagerne, der har sadeltag.

## Lokalplanens indhold

Hensigten med lokalplanen er at muliggøre opførelse af nybyggeri med en større dagligvarebutik og boliger på hjørnet af Peter Rørdams Vej og Tuborgvej og at sikre bevaring af bebyggelsen Bjergvænget. Den nye bebyggelse skal markere og arkitektonisk leve op til den meget synlige placering på det spidse sydvendte hjørne mellem Peter Rørdams Vej og Tuborgvej.

## Anvendelse

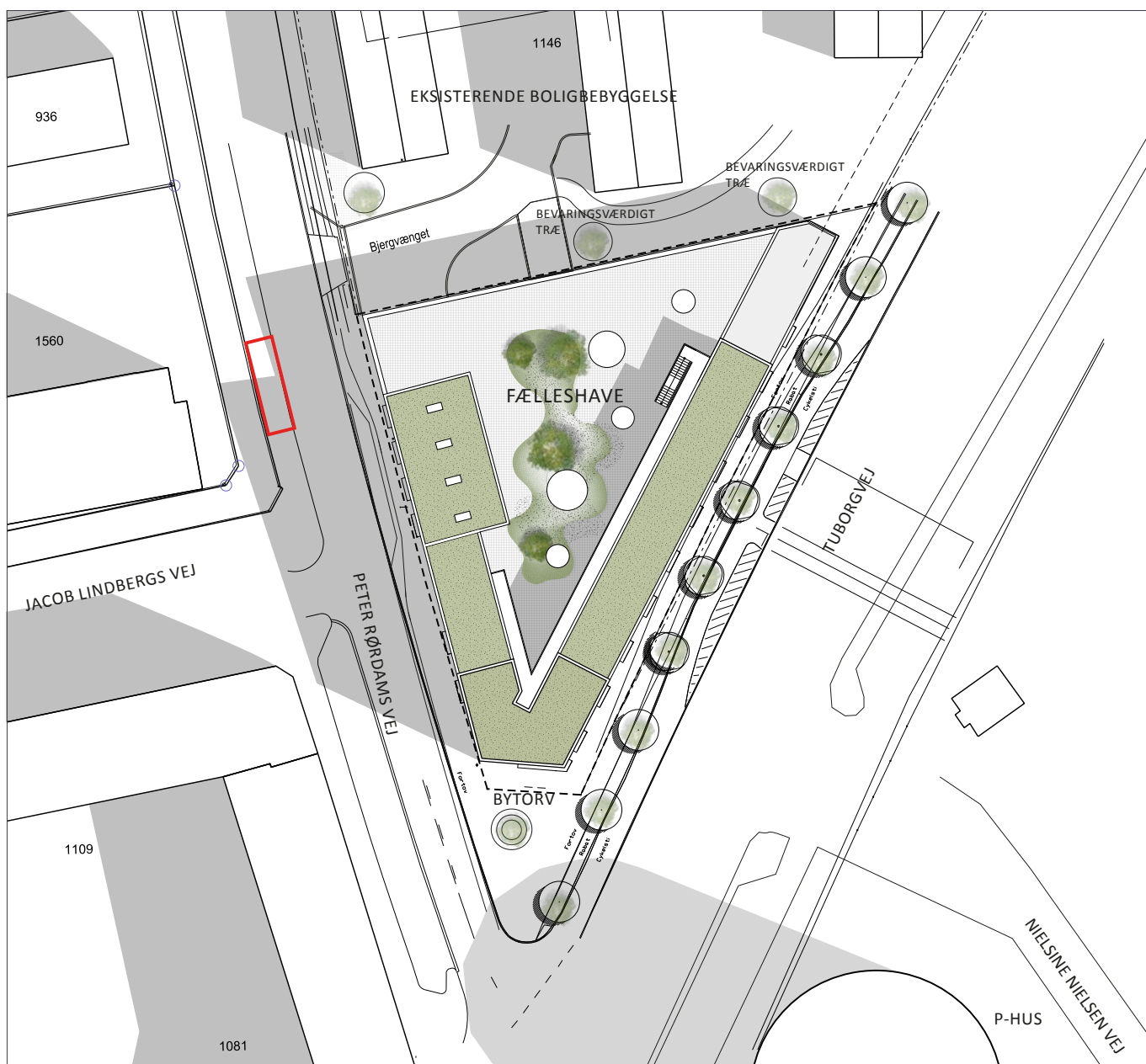
Stueetagen i nybyggeriet fastlægges til detailhandel og andre udadvendte servicefunktioner, mens de overliggende etager fastlægges til boligformål. Den del af bebyggelse, der er orienteret mod Tuborgvej, orbeholdes kollegie- og ungdomsboliger på grund af trafikstøjen fra vejen.

## Infrastruktur og forholdet til omgivelserne

Lokalplanområdet ligger ved Peter Rørdams Vej og Tuborgvej, og langs begge veje er der fastlagt vejudlægslinjer. Mod Peter Rørdams Vej kan vejudlægslinjen ophæves. Der etableres en lomme til en holdeplads for en renovationsbil. Mod Tuborgvej fastlægges der en vejudvidelseslinje 1,3-2,2 m bag den eksisterende vejlinje i stedet for den gældende linje 3,5 m bag vejlinjen. Denne vejudvidelse skal muliggøre, at der kan etableres en grøn rabat med vejtræer mellem et nyt fortov og cykelsti på en

strækning, hvor der er fjernet rabat og træer i forbindelse med etablering af et signalreguleret kryds. Det nye fortov får en minimumsbredde på 2,5 m. Resten af vejudlægget kan ophæves. En pladsdannelse mellem de 2 veje har vejstatus. Med hensyn til udvidelse af Tuborgvej og anlæg af pladsen mv. henvises til afsnittet om udbygningsaftale.

I henhold til en skødeservitut fra 1935 gælder der en bebyggelsesregulerende byggelinje i forlængelse af Jacob Lindbergs Vejs nordlige vejlinje med henblik på en fri udsigt fra Tuborgvej til Bispebjerg Kirkegård. På grund af beplantning og parkerede biler på Jacob Lindbergs Vej er der ikke tale om en markant udsigt. Med bekendtgørelse af lokalplanen ophæves byggelinjen sammen med andre bestemmelser i skødeservitutten, der er i strid med lokalplanen.



Situationsplan. Etablering af en lomme til renovationsbiler indebærer nedlæggelse af 2 parkeringspladser markeret med rød indramning. Ill. Vilhelm Lauritzen Arkitekter.



Illustration af det ønskede nybyggeris facade mod Tuborgvej. Ill. Vilhelm Lauritzsen Arkitekter.

Kørsel til nybyggeriet fastlægges til at finde sted via Bjergvænget, der er et internt færdselsareal på nabogrunden. Herfra er der adgang til parkeringskælder og varegård. Den tilførte trafik vil kun berøre en kort strækning af Bjergvænget ved indkørslen fra Peter Rørdams Vej. For fodgængere og cyklister er der nem adgang til byggeriet fra de tilstødende fortove, cykelstier på Tuborgvej og beliggenheden ud til det lysregulerede kryds ved Tuborgvej og Nielsine Nielsens Vej.

Bortset fra Bispebjerg Hospital, der som nævnt er under udbygning, er den aktuelle grund den eneste ledige byggegrund i kvarteret omkring Grundtvigs Kirke. Nybyggeriet skal indpasses i kvarterets bevaringsværdige bebyggelsesstruktur og markere hjørnet mellem de to tilstødende veje.

### Parkering

Der stilles krav om en parkeringsdækning på 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> til butikker og 1 plads pr. 125 m<sup>2</sup> etageareal til boliger, dog 1 plads pr. 300 m<sup>2</sup> til kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger. Parkeringen skal etableres i kælderen under det fastlagte nybyggeri. Det forventes, at der vil blive stillet krav om ca. 25 bilparkeringspladser til nybyggeriet.

Kravet til cykelparkering er 4 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til butikker og boliger. Det forventes, at der vil blive stillet krav om ca. 146 cykelparkeringspladser i alt, der primært etableres i kælderen samt på vejareal.

### Bebyggelsens placering og udformning

Der fastlægges en randbebyggelse i 4 etager mod Peter Rørdams Vej og Tuborgvej i den sydlige del af området. Stueetagen fylder næsten hele grunden, og opholdsarealer etableres på den dermed hævede gård. Bebyggelsen har en v-form på grund af beliggenhed på et spidst hjørne

mellem de to veje. Hermed tilgodeses ønsket om at skabe bymæssig sammenhæng med tilgrænsende bebyggelser i samme højde. På den del fastlægges den eksisterende bebyggelse som bevaringsværdig og som bebyggelsesplan. Den maksimale bebyggelsesprocent er 110, der beregnes for området under ét.

### Byrum

En dagligvarebutik vil medvirke til at skabe liv ud til pladsdannelsen mellem Peter Rørdams Vej og Tuborgvej tæt ved en af hovedadgangene til det nye Bispebjerg Hospital. Selve pladsen opgraderes. Der etableres opholdsarealer til de nye boliger på taget af butikken. Opholdsarealerne afskærmes mod vejstøj ved etablering af en 2 m høj glasskærm, der kan begrønnes.

### Bynatur i København

København skal være en grønnere by. Det handler om at muliggøre flere gadetræer, flere grønne byrum, grønne facader, flere taghaver eller grønne tage og om at skabe incitament til at bruge grønne elementer på nye måder. Bynatur er et samlet begreb, der dækker over alle byens naturområder, parker, kirkegårde, grønne byrum, grønne gader, søer og vandløb samt alle dyr og vækster, som lever i byen. For at sikre dette har Københavns Kommune vedtaget en strategi for 'Bynatur i København' [http://kk.sites.itera.dk/apps/kk\\_pub2/index.asp?mode=detalje&id=1447](http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=1447)

Med denne strategi ønsker kommunen

- at skabe mere bynatur i København
- at forbedre kvaliteten af bynatur i København

Byens grønne og blå områder skaber ro og balance i byen. Men med en by, der vokser, bliver det sværere at finde plads til flere store, grønne områder. Derfor skal naturen flettes ind, hver gang der er mulighed for det, så der kommer mange flere små pletter af levende grønt og blå.

Nærheden til grønne områder har afgørende betydning for borgernes livskvalitet, sundhed og almene velbefindende.

I lokalplanen fastlægges der en udvidelse af Tuborgvej med henblik på plantning af nye vejtræer, og der stilles krav om et træ på pladsen mellem de 2 veje. Desuden skal der ske begrønning af brandmuren i skel mod naboejendommen samt etableres beplantning på det hævdede gårdareal i nybyggeriet. Endvidere udpeges der 2 bevaringsværdige lindetræer på ejendommen matr.nr. 1146 ibid. Træerne står ret tæt på skellet mod matr.nr. 1144 ibid., og dermed ret tæt på det kommende nybyggeri. Det betyder, at der skal ske en særlig beskyttelse af træerne i byggeperioden.

### Bæredygtighed

Flade tage skal begrønnes, og der tilføres andre grønne elementer som beskrevet i det foregående afsnit.

## Udbygningsaftale

Planlovens § 21b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastruktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse af sin ejendom.

Københavns Kommune har modtaget en opfordring fra Lidl til at indgå frivillig udbygningsaftale, og parternes dialog har udmøntet sig i et udkast til en aftale om infrastrukturanlæg. Ved aftalen forpligter Lidl sig til at etablere følgende anlæg, som er fastlagt i eller er en følge af lokalplanen:

- Udvidelse af Tuborgvej ud for nybyggeriet med anlæg af nyt fortov og en grøn rabat med fem vejtræer.
- Omlægning af pladsen mellem Peter Rørdams Vej og Tuborgvej, herunder en mindre udvidelse samt plantning af et større træ.
- Etablering af en venstresvingsbane på Tuborgvej i nordlig retning mod Peter Rørdams Vej.
- Etablering af en lomme til renovationsbiler på Peter Rørdams Vej

## Miljøforhold

### Miljøvurderinger

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017).

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) (lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017).

Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 1 eller 2. Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får

væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplanen skal muliggøre en dagligvarebutik og boliger med et samlet etageareal på ca. 3.650 m<sup>2</sup> i et udbygget bykvarter.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

### Trafikstøj

Der er udført støjvurderinger af udendørs og indendørs støjbelastning af '103 Rådgivende Ingeniører' og 'Ballinger Acoustics'.

Lokalplanområdet er præget af støjbelastning fra vejtrafik på Tuborgvej. Det skal sikres i planlægningen, at grænseværdien for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på friarealerne overholdes. Den fremtidige bebyggelse og friarealer er placeret således, at der på facaderne mod vejen er støjbelastninger på op til lidt over 73 dB. Bygningernes skærmende virkning medfører et udendørs opholdsareal bag bygningerne, som overholder støjkrauet. For at arealet på tagterrassen kan opfylde støjkrauet, skal der dog etableres en støjafskærmning i 2 meters højde langs tagterassens nordlige afgrænsning.

Planløsningerne i ungdomsboligerne sikrer, at grænseværdierne for trafikstøj indendørs overholdes, da der sikres mulighed for udluftning via vinduer til gårdsiden i alle rum. I rækkehusene vil det være nødvendigt med støjisolering i form af innovative vindueløsninger med høj isolationsværdi i åben tilstand i nogle af sove- og opholdsrummene. De faste vinduer mod Tuborgvej skal have en høj isolationsværdi for at kunne overholde krav til indendørs støjniveau på under 33 dB.

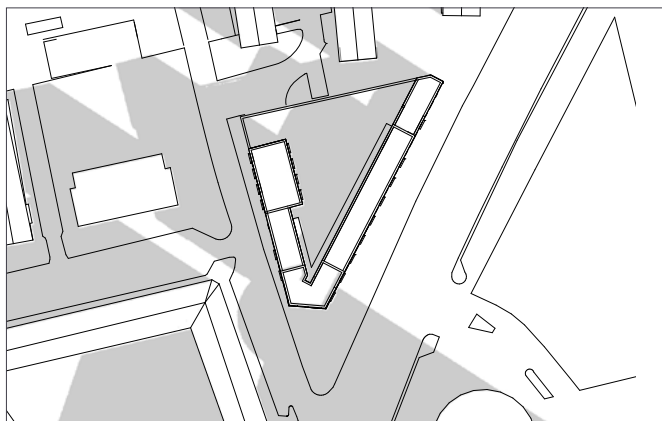
## Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen

Området ligger i den kystnære del af byzonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet.

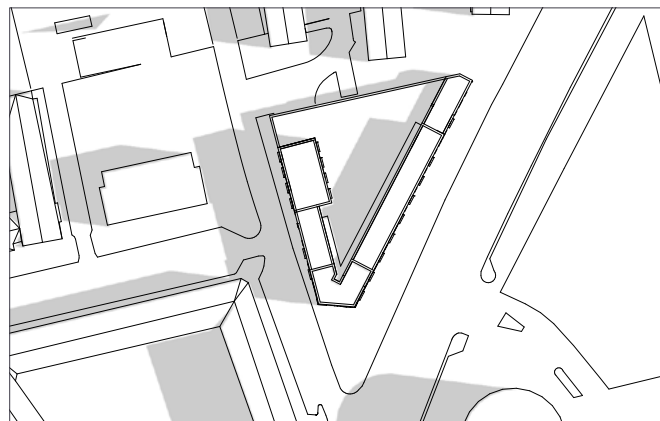
## Bevaringsværdige bygninger

I Bydelsatlas Bispebjerg er alle bygninger på ejendommen Bjergvænget angivet med høj bevaringsværdi. I den aktuelle kommunale registrering er bygningen Bjergvænget 20-25 angivet med bevaringsværdi 3 og de øvrige fem bygninger med bevaringsværdi 4. Af den oprindelige SAVE registrering fremgår, at det er det forhold, at bygningerne indgår i det samlede bevaringsværdige bymiljø omkring Grundtvigs Kirke har vejet tungt ved vurderingen og ikke den arkitektoniske værdi af de enkelte bygninger.

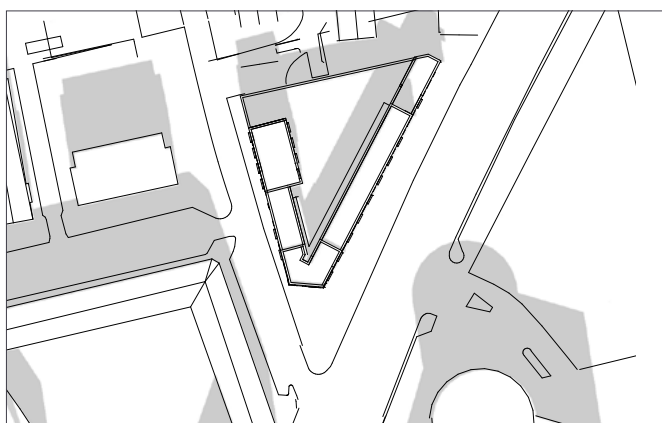




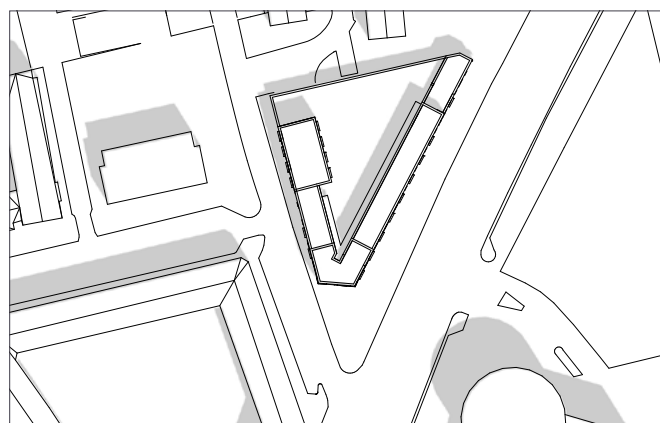
21. marts kl. 09.00



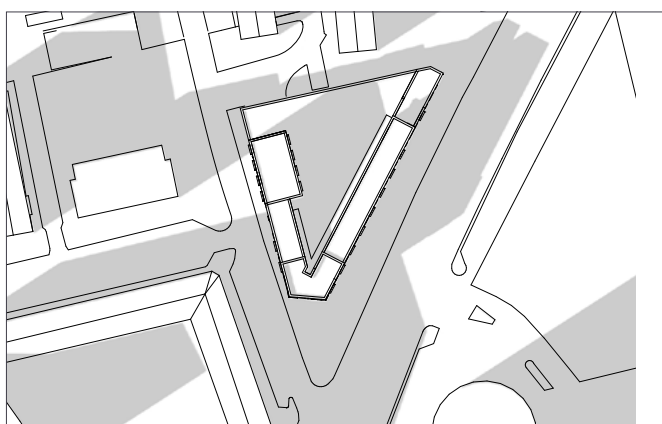
21. juni kl. 09.00



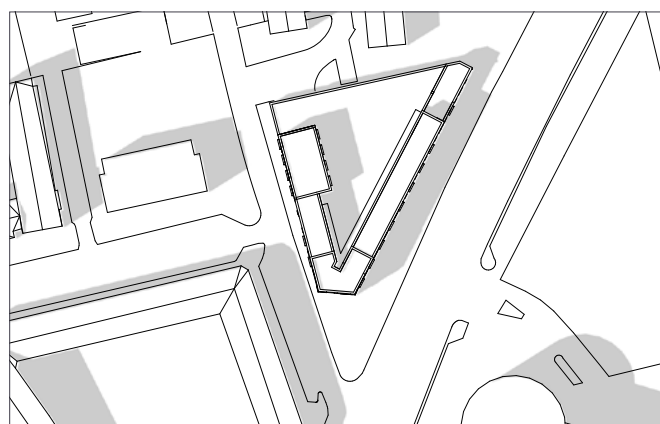
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



21. marts kl. 16.00

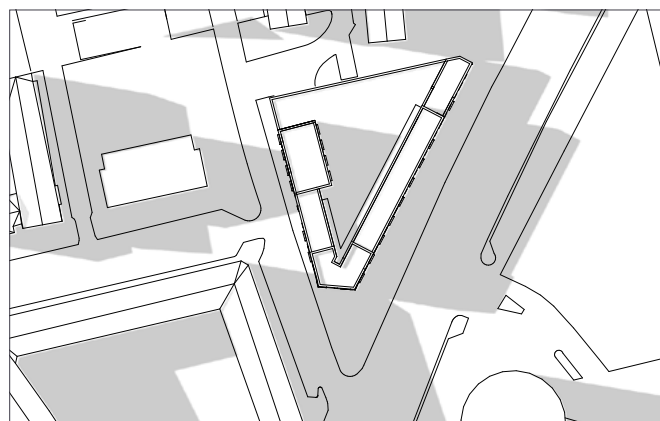


21. juni kl. 16.00

## Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser skyggevirkningen i og omkring det muliggjorte nybyggeri. Der er valgt tre tidspunkter i marts og fire i juni for at illustrere skyggevirkningen over døgnet og over året.

Det vurderes ud fra diagrammerne, at der generelt er gode lysforhold på tagterrassen midt på dagen, og at der også vil være dele, der får sol senere på dagen. På nabogrunden mod nord vil det ikke være de primære opholdsarealer, der vil blive berørt af skyggevirkningen.



21. juni kl. 19.00

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2017

Fingerplan 2017 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.

### Kommuneplan 2015

I Kommuneplan 2015 er området udlagt til boligformål (B3) med en maksimal bebyggelsesprocent på 110. Bygningshøjden fastsættes til maksimalt 20 m. Friarealprocenten for boliger fastsættes til 50 %, dog 30 % for ungdomsboliger, og for erhverv til 15 %. For eksisterende bebyggelse kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent overskrides og friarealprocenten fraviges ved nyindretning og udbygning af tagetager til beboelse.

Kommuneplanens maksimale bebyggelsesprocent og krav om friareal gælder som udgangspunkt for den enkelte ejendom, men i lokalplaner kan det bestemmes, at de beregnes for flere ejendomme under ét.

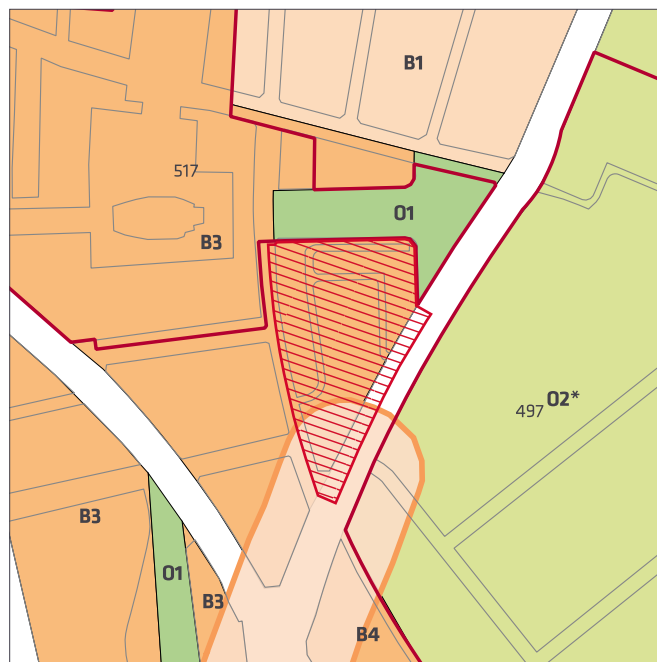
Områderne anvendes til boligformål, serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, kollektive anlæg, institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Endvidere kan der tillades erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelser om detailhandel i de generelle bestemmelser. Bebyggelse over stueplan forbeholdes som udgangspunkt boliganvendelse, medmindre støjbelastning fra veje og lignende ud fra en konkret vurdering taler for en anden anvendelse (erhverv mv.).

I randbebyggelse i de udpegede bymidter og bydelscentre skal stueetagen normalt anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv. Der kan efter en konkret vurdering tillades erhverv på 1. sal.

Parkeringsdækningen for biler fastsættes til mindst en plads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal og maksimalt en plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. For detailhandel og ungdomsboliger gælder dog henholdsvis en plads pr. 100 m<sup>2</sup> og 300 m<sup>2</sup>.

### Detailhandel

Kvarteret er forsynet med detailhandel i lokalcenter Emdrup Torv mod nord og bydelscenter Frederiksborgvej mod syd. Den sydlige del af lokalplanområdet indgår i bydelscentret. Her må bruttoetagearealet i de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker ikke overstige henholdsvis 2.000 m<sup>2</sup> og 1.500 m<sup>2</sup>.



B, B1	Områder til boliger (1-2 etager)	O1	Områder til fritidsområder m.v.
B, B2-5	Områder til boliger (3-6 etager)		Bydelscentre
O, O2-5	Områder til institutioner		Det aktuelle lokalplanområde
*	Områder med særlige bestemmelser		

### Gældende rammer i Kommuneplan 2015

#### Kulturarv

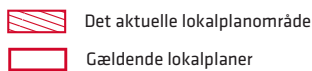
Området indgår i et i Kommuneplan 2015 udpeget kulturmiljø, På Bjerget. Det er også udpeget som et sammenhængende, arkitektonisk værdifuldt område. Bygninger med høj SAVE-værdi er udpeget som bevaringsværdige.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

#### Boligpolitik

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

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



### Lokalplaner i kvarteret

#### Arkitekturpolitik

Det er et mål for Københavns Kommune at bevare bygninger og byrum, der rummer særlige kvaliteter. For at sikre arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier i udvalgte områder skal der i visse tilfælde udarbejdes bevarende lokalplaner.

#### Trafikstøj

Trafikstøjniveauet langs Tuborgvej ligger på lidt over 73 dB i 4 meters højde og langs Peter Rørdams Vej på 62-70 dB 4 meters højde.

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

#### Bydelsplan

Lokaludvalgene udarbejder i samarbejde med borgerne og forvaltningerne bydelsplaner for Københavns bydele. Bydelsplanerne har to hovedformål. Det ene er at igangsætte en sammenhængende og fremadrettet dialog om byens udvikling mellem Borgerrepræsentationen og københavnernes. Det andet er at formulere lokale principper for bydelens fremtidige udvikling i relation til den gældende kommuneplan.

I Bydelsplan for Bispebjerg 2017-2020 er der om kvarteret Bispebjerg bl.a. anført, at kvarterets stærkt trafikerede veje kan forskønnes med flere vejtræer og begrønning, som kan afhjælpe skybrud. I lokaludvalgets indsatsområder og arbejdsprogram indgår et grønnere Bispebjerg.

Lokalplanen lever op til dette med krav om en grøn rabat og vejtræer på en strækning af Tuborgvej samt et træ på pladsen mellem Peter Rørdams Vej og Tuborgvej.

### Lokalplaner i kvarteret

#### Lokalplan nr. 497 Bispebjerg Hospital

Formålet med lokalplanen er at muliggøre udvidelse af Bispebjerg Hospital til et moderne hospital. Nye bygninger og landskabsrum skal fremstå med en høj arkitektonisk og landskabsmæssig kvalitet, der udnytter den unikke placering i et område med et karakteristisk landskab og fredede bygninger og haveanlæg.

#### Lokalplan nr. 517 På Bjerget

Formålet med lokalplanen er at sikre bevaring af det kulturhistoriske miljø omkring Grundtvigs Kirke med hensyn til bygninger, struktur, grønne områder og bevaringsværdige træer og at fastsætte rammer for istandsættelse af de enkelte bygninger under hensyntagen hertil.

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

### Miljø i byggeri og anlæg 2016

Københavns Kommune ønsker at gå foran ved at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommunes egne og støttede investeringer på bygge- og anlægsområdet. Miljøkravene er et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet, herunder KBH 2025 Klimaplanen, Ressource- og Affaldsplan 2018 og Klimatilpasningsplanen.

Borgerrepræsentationen har besluttet krav i 'Miljø i byggeri og anlæg 2016'. Kravene ligger indenfor temaerne el, vand og varme, materialer, indeklima, regnvand og bynatur, ressourcer og affald samt byggeplads.

Kravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres også til at hente ideer fra de i alt 32 krav.

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

### Spildevandsplan

Lokalplanen medfører ikke ændringer af afløbsforhold i lokalplanområdet.

### Lokal håndtering af regnvand

Regnvandet i hverdagssituationer i lokalplanområdet håndteres i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008 med tillæg.

Regnvand skal så vidt muligt håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR). Regnvandet kan opsamles,

genanvendes, forsinkes, fordampes, nedslives og/eller udledes til vandområde. Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der generelt beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på [www.kk.dk/lar](http://www.kk.dk/lar)

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

Regnvand kan bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl mm. Regnvand til toiletskyl og tøjvask kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem og andre institutioner for særligt følsomme grupper (fx fysisk og psykisk handicappede) samt hospitaler. I øvrige institutioner og bygninger med offentlig adgang må brug af regnvand til WC-skyl kun ske med kommunal bestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen.

## Skybrudssikring

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

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 i gennemsnit på offentligt tilgængelige arealer, undtagen på skybrudsveje og bassiner.

Inden for lokalplanområdet er der ikke registreret problemer med oversvømmelse.

Tuborgvej er i planen vist som grøn vej med en skybrudsledning og Peter Rørdams Vej som en grøn vej.

## Vandforsyningsplan

Lokalplanrådets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan. [http://kk.sites.itera.dk/apps/kk\\_pub2/pdf/874\\_XFk5r-WrVAG.pdf](http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/pdf/874_XFk5r-WrVAG.pdf)

## 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.

I områder, hvor der ikke allerede er etableret fjernvarme, skal dette godkendes af Københavns Kommune efter reglerne i Projektbekendtgørelsen.

Der vil kun blive godkendt fjernvarmeprojekter, hvis det er den samfundsøkonomisk mest fordelagtige varmeløsning.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

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

Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til dagrenovation, bioaffald, papir, pap, plast, metal, småt elektronik, batterier, samt evt. glas, farligt affald, haveaffald, direkte genbrug og storskrald. Det er en god idé at indrette køkkener, så man allerede dér kan kildesortere sit affald.

Vær opmærksom på, at der kan komme yderligere sorteringskrav, eller at beboerne kan blive bedre til at sortere, og at der derfor kan opstå behov for flere beholdere. Det anbefales at afsætte god plads.

Affaldet skal placeres bolignært for alle og i terræn, så det er let at benytte for borgerne, og det let kan hentes af Københavns Kommune. Det er Københavns Kommune, der ud fra tegninger og beskrivelser af affaldsløsningen vurderer, om der er tale om en bolignær løsning.

Beholdere kan opstilles i affaldsrum i bygninger, i skure eller i det fri. Samtidig skal det sikres, at transport- og adgangsvejen for affaldsindsamlingen er skridsikker, ren og vedligeholdet, samt oplyst. Desuden skal underlaget være jævnt og kørefast og have egenskaber, der svarer til fx fliser. Kommunen skal kunne køre ret tæt på affaldet og køre væk igen uden at bakke. Hvis renovationsbilen skal vende, skal en tilstrækkelig venderadius sikres.

For storskrald anbefales det, at der afsættes ca. ½ m<sup>2</sup> pr. bolig. Københavns Kommune henter storskrald løst. Ved afhentningen skal det være sorteret i alm. storskrald, trø til genanvendelse og stort elektronik. Der må højst være en afstand på 30 meter fra standpladsen for storskrald til skraldebilens godkendte holdeplads.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, Klima, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstation, storskraldsrum, byttehylder, nærgenbrugsstationer m.m.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til restaffald, papir, pap, glas, plast, og evt. farligt affald. Desuden skal større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende frasorteres til bioforgasning. Hvor meget plads, der skal afsættes, vil variere fra sag til sag og

afhænger bl.a. af typen af erhverv, og hvilken ordning den enkelte virksomhed indgår med renovatøren.

Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand.

Affaldssortering i kommunale institutioner skal være overskueligt, nemt tilgængeligt og tilstrækkeligt dimensioneret. Der skal være plads til, at der kan opstilles tilstrækkeligt materiel til udendørs opbevaring af affald, så affaldet nemt kan afhentes. Der må ikke installeres skraldesug til restaffald/dagrenovation i de kommunale institutioner, jf. Miljø i Byggeri og Anlæg 2016.

Selvejende børneinstitutioners affaldshåndtering tilrettelægges som håndtering af erhvervsaffald.

Miljø i Byggeri og Anlæg 2016 har fokus på at mindske mængden af affald, sikre effektiv kildesortering og dermed muliggøre øget genbrug og genanvendelse. I kommunalt støttet byggeri er der derfor udvidede krav til kildesortering.

## Jord- og grundvandsforurening

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

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse, såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning. Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningen, inden arbejdet påbegyndes.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, Vand & VVM

ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer. Kontakt: vand@tmf.kk.dk

Skal der i forbindelse med byggeriet afledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, Forurenende virksomhed til-lige søges om afledningstilladelse.  
Kontakt: spildevand@tmf.kk.dk

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, Vand & VVM søges om udled-ningstilladelse.

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

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

## Museumsloven

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

## Rottesikring

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

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

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

## Flagermus

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 artsfredningsbe-kendtgørelsen. 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 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. 118 af 26. januar 2017.

# Lokalplan Peter Rørdams Vej

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Peter Rørdams Vej, Jensen Klints Plads og Tuborgvej.

## § 1. Formål

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for udvikling af den sydlige del af området med nybyggeri og bevaring af eksisterende bebyggelse i den nordlige del. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Området har en meget synlig placering i området omkring Grundtvigs Kirke på Bispebjerg, hvor der er mange bevaringsværdier. Krav til den arkitektoniske kvalitet skal sikre, at nybyggeriet lever op til denne placering.
- Bebyggelsen Bjergvænget er bevaringsværdig og skal sikres i lokalplanen.
- Anvendelsen af stueetagen i det fastlagte nybyggeri skal afspejle, at denne del af området indgår i bydelscenter Frederiksborgvej. Anvendelsen skal medvirke til at skabe liv og aktivitet på dette sted.
- Der opretholdes en vejudvidelseslinje mod Tuborgvej med henblik på at muliggøre retablering af en grøn rabat med vejtræer på en strækning.

## § 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. 1144 og 1146 samt umatrikulerede arealer (offentlig vej) Utterslev, København, og alle parceller, der efter 1. februar 2018 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

Området fastlægges til helårsboliger. Der kan endvidere indrettes serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk, kollektive anlæg, institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

Bebyggelse over stueplan forbeholdes boliger.

Stueetagen i det i § 5, stk. 2, fastlagte nybyggeri skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, caféer, pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende samt til udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

Butikker må alene indrettes i nybyggeriet.

Bebyggelse over stueplan i det i § 5, stk. 2, fastlagte nybyggeri langs Tuborgvej og pladsen på hjørnet ved Peter Rørdams Vej forbeholdes kollegie- og ungdomsboliger.

## 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. Boligstørrelser

- a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 25 % af bruttoetagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 65 m<sup>2</sup>.
- b) Bestemmelserne gælder for hver ejendom, og beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodeses behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer.
- d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med særlige boformer med større fællesarealer indeholdende lokaler og faciliteter til rådighed for beboerne, som for eksempel bofællesskaber. Boligerne i sådanne boligformer skal have en størrelse på mindst 75 m<sup>2</sup> i gennemsnit. Ingen bolig må være mindre end 50 m<sup>2</sup>. 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>.
- f) Teknik- og Miljøudvalget kan tillade andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendomsmæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene, eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom

### Stk. 3. Fællesanlæg

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

For bebyggelse med særlige boformer kan fællesanlæg ikke være fælles for andre bebyggelser.

Udover fællesanlæg skal der etableres anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (miljøstationer).

Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

## Kommentar

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

samt fritids-, idræts- og sundhedsfremmende funktioner og lignende.

#### Stk. 4. 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. 5. Forurenende virksomhed

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

#### Stk. 6. Butiksarealer

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for lokalplanområdet er 1.700 m<sup>2</sup>. Den enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutik må ikke overstige henholdsvis 1.700 m<sup>2</sup> og 1.500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

### Kommentar

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

## § 4. Vejforhold og parkering

#### Stk. 1. Peter Rørdams Vej

Mod Peter Rørdams Vej opretholdes den eksisterende vejlinje.

#### Stk. 2. Tuborgvej

Mod Tuborgvej fastlægges der som vist på tegning nr. 2 en vejudvidelseslinje ud for matr.nr. 1144 ibid. beliggende i den i § 5, stk. 2, fastlagte byggefelt. Der opretholdes/fastlægges en grøn rabat med vejtræer mellem fortovej og cykelsti. Der plantes 5 nye træer som vist på tegningen af typen pyrus caucasica svarende til de eksisterende. Ud for matr.nr. 1146 ibid. opretholdes den eksisterende vejlinje.

#### Stk. 3. Bjergvænget

Bjergvænget, der er et internt færdselsareal (privatvej), opretholdes med det eksisterende forløb som vist på tegning nr. 2. I forbindelse med etablering af adgang til parkeringskælder og varegård på naboejendommen matr. nr. 1144 ibid. får den berørte del af Bjergvænget status som privat fællesvej i henhold til § 10, stk. 1, pkt. 3, i lov om private fællesveje (lovbekendtgørelse nr. 1234 af 4. november 2015 med senere ændringer), og vejen kan omlægges i fornødent omfang.

#### Stk. 4. Overkørsler

Overkørsler til parkeringskælder og varegård placeres som vist på tegning nr. 2.

#### Stk. 5. Ophævelse af vejudlæg og byggelinje

De på tegning nr. 2 med grøn farve viste arealer, der er udlagt til vej, kan ophæves som vejudlæg, når betingelserne herfor er opfyldt.

### Kommentar

Ophævelse af vejudlæg sker efter reglerne i vejlovgivningen.

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

Ud over de i stk. 1 fastlagte vejanlæg kan der ske yderligere udlæg og anlæg af private fællesveje, såfremt det er nødvendigt for betjening af den enkelte ejendom.

### Kommentar

Bestemmelserne er ikke til hinder for, at veje kan overtages som offentlige, hvis betingelserne herfor er opfyldt, og det er godkendt af Teknik- og Miljøforvaltningen.

#### Stk. 7. Afvigelser

Bestemmelserne i stk. 1-5 er ikke til hinder for, at der ved vejkryds og overkørsler kan ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner mv. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

#### Stk. 8. Bilparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 125 m<sup>2</sup> etageareal, dog 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til detailhandel, og 1 plads pr. 300 m<sup>2</sup> etageareal til kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger.

Al parkering til det i § 5, stk. 2 fastlagte nybyggeri skal placeres i parkeringskælder, bortset fra parkering til handicappbus. Parkering på terræn kan etableres på færdselsarealet Bjergvænget.

#### Stk. 9. Cykelparkering.

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.

Der skal mindst etableres følgende cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> opført bruttoetageareal:

For boliger, erhverv og butikker skal 2 pladser pr. 1.000 m<sup>2</sup> af det samlede krævede antal pladser etableres til pladskrævende cykler.

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



Boliger	4 pladser
Ungdomsboliger	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Ældre- og plejeboliger	1,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Erhverv	4 pladser (mindst 25 % skal være overdækket)
Butikker	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)

## Kommentar

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

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110. Bebyggelsesprocenten beregnes for området under ét. Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, 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, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn.

Uanset denne bestemmelse kan der indrettes beboelse i eksisterende tageetager.

Den maksimale bebyggelsesprocent må overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej.

### Stk. 2. Bebyggelsesplan

Ny bygning skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 3 viste bebyggelsesplan med de viste etageantal.

### Stk. 3. Bevaringsværdig bebyggelse

I bebyggelsesplanen indgår den på tegning nr. 3 viste bevaringsværdige bebyggelse.

Bevaringsværdig bebyggelse må kun ombygges eller nedrives efter Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse.

Teknik- og Miljøudvalget kan dog tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdig bebyggelse, som ikke kan istandsættes på grund af brand eller lignende 'force majeure' situation, når det sker under hensyntagen til det bevaringsværdige miljø og svarende til eksisterende bebyggelse. Det vil sige, at bebyggelsen skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesims- og bygningshøjde og materialevalg som den bebyggelse, den erstatter.

## 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.

### Stk. 4. Bygningshøjde og etageantal

Højden af bebyggelse i 4 etager må ikke overstige 16 m. Stueetagen skal have en højde på mindst 4 m og højst 5,5 m.

Angivne etageantal og højder er eksklusive tekniske anlæg på tag samt tagterrasser, værn og trapperum hertil.

### Stk. 5. Husdybde

Husdybden i nybyggeri må ikke overstige 9 m for bebyggelse mod Tuborgvej og ikke 10 m for bebyggelse mod Peter Rørdams Vej. En eventuel altangang medregnes i husdybden, mens karnapper og opholdsaltaner er fritaget for medregning. Stueetagen er undtaget fra bestemmelserne om husdybde.

### Stk. 6. Udhuse og lignende

Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 2-5, må der opføres mindre bygninger, såsom pavilloner, orangerier, lysthuse, cykelskure, tekniske anlæg, legehuse og lignende.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Ny bebyggelse

*Facader*

Bygningers overflader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer, med tegl, der skal være blank mur, som hovedmateriale. Ved valg af facadematerialer skal der lægges vægt på materialernes patineringssevne. Bygningsoverflader i blank mur skal fremstå karakterfulde og have stor stoflighed i teglsten samt fuger i neutral farve. Teglstenen skal være i røde nuancer i samspil med nabobygninger. Mindre bygningsdele samt mindre bygninger, jf. § 5, stk. 6, kan udføres i andre materialer, såsom træ og metal.

Facade- og tagmaterialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller virke blændende.

Gavle skal have karakter af facader og forsynes med vinduer.

I facader mod vej skal der ske en variation i form af skift mellem vinduer og karnapper.

Facader i stueetager fastlagt til butikker og andre udadvendte funktioner skal udformes som aktive facader. Det vil sige, at de er udformet, så der er nem og tydelig adgang mellem anvendelsen af stueetagen og det tilstødende byrum. For facadeforløb vist på tegning nr. 3 skal mindst 70 % af facadelængden være transparent beregnet for den markerede facade under ét. De åbne partier skal være mindst 3,5 m høje. Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer i klart glas. Vinduer må hverken helt eller

delvist aflændes eller tilklæbes.

Vinduer og døre skal være i lys farve, der er tilpasset bygningen.

*Vinduer, døre og indgangspartier*

Der må ikke anvendes plastmaterialer.

I boligbebyggelser må vinduer kun have klart glas. I andre erhvervsbebyggelser end butikker må der derudover anvendes let tonet eller svagt coated vinduesglas uden spejlvirkning.

Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, belysning eller anden markering.

*Tage*

Tage skal være flade.

Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal, skal udføres som grønne tage, dvs. med græs, sedummos eller lignende.

Tagflader kan udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Solceller og solfangere skal være en integreret del af taget.

## Kommentar

Solceller og solfangere kan med fordel placeres på syd- og sydvestvendte tage.

Begrønning af tagflader forsinkes og reducerer udledning af regnvand til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladen og optager CO<sub>2</sub>. Begrønning af tagfladen hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag eller anden konstruktion over tagfladen.

Der skal indrettes tagterrasse, som vist på tegning nr. 3. Terrasseværn skal være transparente og tilbagetrukket fra facaden, jf. også § 8, stk. 2, pkt. b.

*Altaner, terrasser, karnapper og altangange*

Boliger skal forsynes med opholdsaltaner eller terrasser. Bestemmelsen gælder ikke for ungdomsboliger.

I facader mod vej skal der ske en variation i form af skift mellem vinduer og karnapper.

Altaner og karnapper må højst have et fremspring på 1,2 m målt fra facaden, og frihøjden skal være mindst 4,5 m over vejareal eller andet areal med mulighed for færdsel med køretøjer.

Altangange må alene etableres ved ungdoms- og kollegieboliger og skal have en fri bredde på 1,3 m.

Værn om altaner og altangange skal udformes som en spinkel åben konstruktion og fremstå helt eller delvist transparente.

## Kommentar

Det er et krav i Bygningsreglementet, at opholdsrum og køkkener kan opnå tilfredsstillende dagslysforhold. Ved etablering af altaner skal det sikres, at altaner kun har en størrelse og placering, som sikrer tilfredsstillende dagslysforhold i underliggende etager. Det kan være nød-

vendigt at udarbejde dokumentation for overholdelse af kravet om dagslysfaktoren i underliggende etager.

## Stk. 2. Bevaringsværdig bebyggelse

- Enhver ombygning eller ændring af bebyggelsens ydre fremtræden skal udføres i overensstemmelse med den enkelte bygnings individuelle arkitektoniske udtryk og detaljering og må kun ske efter forudgående godkendelse fra Teknik- og Miljøudvalget, medmindre ændringerne iagttager bestemmelserne i pkt. b-i.
- Facadeoverflader opretholdes som oprindeligt. Facader i blank mur skal repareres med stentype, farve og forbandt som oprindeligt.
- Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og forsynes med vinduer, altaner og lignende.
- Nye vinduer, yderdøre m.v. skal udføres som oprindeligt, hvad angår proportioner, materiale, farve og detaljering. I boligbebyggelser må vinduer kun have klart glas. Der må ikke anvendes plastmaterialer.
- Ved etablering af vinduer i nye vindueshuller skal vinduer udføres svarende til den oprindelige vinduestype, hvad angår materialer, oplukkemåde, rammedeling, opsporsning og dimensioner m.v. Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at vinduer udskiftes til lignende type, som er tilpasset bygningens arkitektur. Der må ikke anvendes plastmaterialer.
- Der kan etableres opholdsaltaner med en dybde på indtil 1,2 m. Altaner skal have en ensartet udformning tilpasset bygningernes arkitektur.
- Ved udskiftning af tagmaterialer skal der anvendes samme materialer som det oprindelige. Tagrender og nedløb skal fremstå i zink, kobber eller stål.
- Ovenlysvinduer skal placeres i takt med underliggende facadevinduer og med ens afstand til tagkip. På hanebåndslofter må kun isættes støbejernsvinduer eller ovenlysvinduer med tilsvarende dimensioner eller glastagsten.
- Beboelse, der indrettes i tagetagen, skal forsynes med kviste eller lignende opbygninger, som er tilpasset bygningens arkitektur og facaderytme.

## Stk. 3. Placering og udformning af bæredygtige elementer

Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrundet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i facadens/tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.

## Stk. 4. Facadeudstyr, herunder skiltning

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

Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt be-

lysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebillede og bygningens arkitektoniske udtryk.

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

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

## Kommentar

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

### Stk. 5. Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg, som skal være umiddelbart tilgængelige, skal integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området.

### Stk. 6. Antenneanlæg

Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på bygninger, så de er synlige fra veje og pladser.

## § 7. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner

### Stk. 1. Friarealers størrelse

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

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indregnes i friarealet, hvis de indrettes til ophold for beboere og brugere. Friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under ét. Størrelsen af friarealerne fastsættes som en procent af bruttoetagearealet således:

Boliger:	50 %
Erhverv:	15 %
Børneinstitutioner:	100 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %

Kravet gælder ikke ved indretning af boliger i eksisterende tagetager.

Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre

uden for institutionens åbningstid.

Friarealer skal indrettes som vist på tegning nr. 4.

Friarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes og opholde sig i og tilgodeser tilgængelighed for alle.

### Stk. 2. Afvigelser fra friarealers størrelse

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade, at friarealprocenten i helt særlige tilfælde fraviges, hvis det vurderes, at friarealerne kan etableres i en størrelse, der sikrer, at indretning og kvalitet er funktionelt tilfredsstillende, vurderet ud fra bebyggelsens anvendelse.

### Stk. 3. Hegning

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

Arealer til institutioner og terrasser til lejligheder må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn eller lignende maksimalt 1,5 m over terræn på det omgivende areal.

### Stk. 4. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

### Stk. 5. Belysning

Portåbninger og passager skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig. Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter og beboere i området. Der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

### Stk. 6. Fællesanlæg

Det er en betingelse for ibrugtagning, at ubebyggede arealer og parkeringsanlæg indgår i fællesanlæg.

### Stk. 7. Bevaringsværdige træer og beplantning

De på tegning nr. 4 markerede to bevaringsværdige træer, der må ikke beskæres eller fjernes uden særlig tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget.

## Kommentar

Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer forudsætter dispensation. Hvis træerne er syge, døde eller faldet i en storm (naturligt forfald), vil der ikke blive stillet krav om genplantning.

Ved fældning af træer og ved omfattende beskæring af træer skal det undersøges, om der er flagermus i træet og vurderes om den økologiske funktionalitet kan opretholdes, jf. habitatbekendtgørelsen § 11, artsfredningsbekendtgørelsen § 10 og lov om jagt og vildtforvaltning § 6a.

For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggeplads-etablering og byggematerialeoplagering i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder. I forbindelse med byggeri skal der indsendes en redegørelse om beskyttelse af eksisterende beplantning og træer i byggeperioden til

### Stk. 8. Nyplantning af træer

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

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

## Kommentar

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

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

### Stk. 9. Fastlæggelse af byrum

Der fastlægges to byrum som vist på tegning nr. 4:

Byrum A er et pladsareal ved hjørnet mellem Peter Rørdams Vej og Tuborgvej. På arealet plantes et større træ med en stammeomkreds på min 20-25 cm med en rund bænk omkring stammen. Belægninger skal være natursten.

Byrum B er terrassen på taget af stueetagen og er opholdsareal for beboere og for de beskæftigede. Minimum 20 % af terrassen skal bestå af grønt areal som græs eller plantebede med buske og/eller lave træer. Det grønne areal kan indeholde ovenlysvinduer. Belægninger skal være robuste materialer som belægningssten- og fliser, natursten, asfalt, hårdt træ eller beton og der skal etableres. Ved legearealer kan desuden anvendes faldunderlag. Foran indgange mod terrassen kan der etableres kantzoner, i mindst 1,5 m dybde.

### Stk. 10. Cykelchikaner og lign.

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

## § 8. 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. Der henvises endvidere til § 5, stk. 2. Støjniveauer må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i L<sub>den</sub> (dB).

- Støjniveau på udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>): 46

- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med lukkede vinduer: 33
- Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38

## Kommentar

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

### Stk. 2. Betingelse for ibrugtagning

- a) 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.
- b) Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at der er etableret en 2 m høj støjskærm langs nord-siden af det i henhold til § 7, stk. 9, fastlagte byrum B som vist på tegning nr. 4.

## § 9. Regnvand

### Skybrudssikring

Området skal skybrudssikres ved at aflede overfladevand direkte til kloak således, at der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn.

## § 10. Matrikulære forhold

Området må udstykkes yderligere.

## § 11. Retsvirkninger

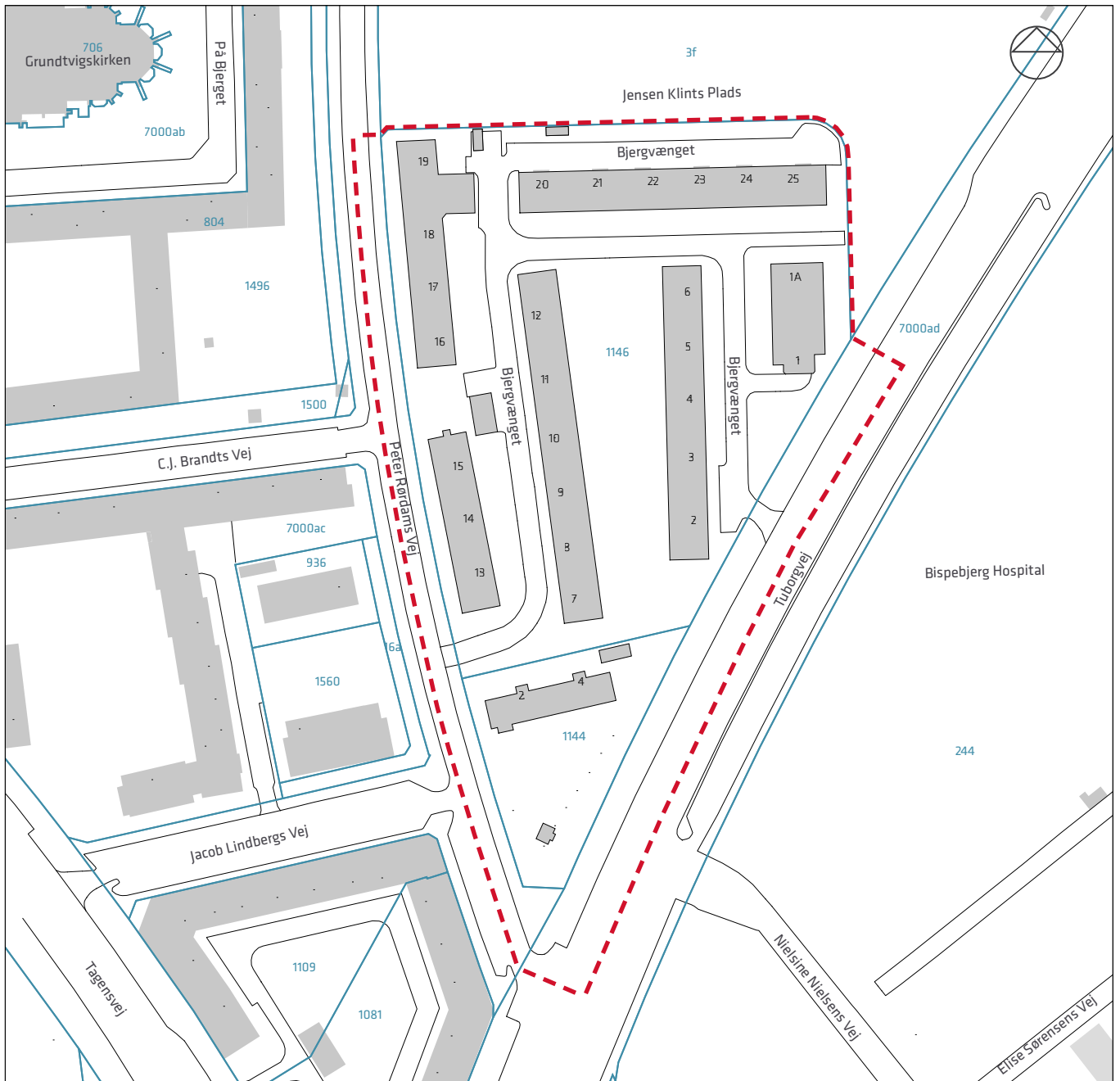
I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.



## Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 50 af 19. januar 2018.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.  
Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.  
Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.



# Tegning nr. 1 - Lokalplanområde



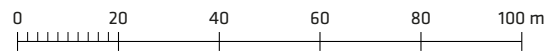
-  Lokalplanens afgrænsning
-  Matrikelskel
- 1-25 Husnummer



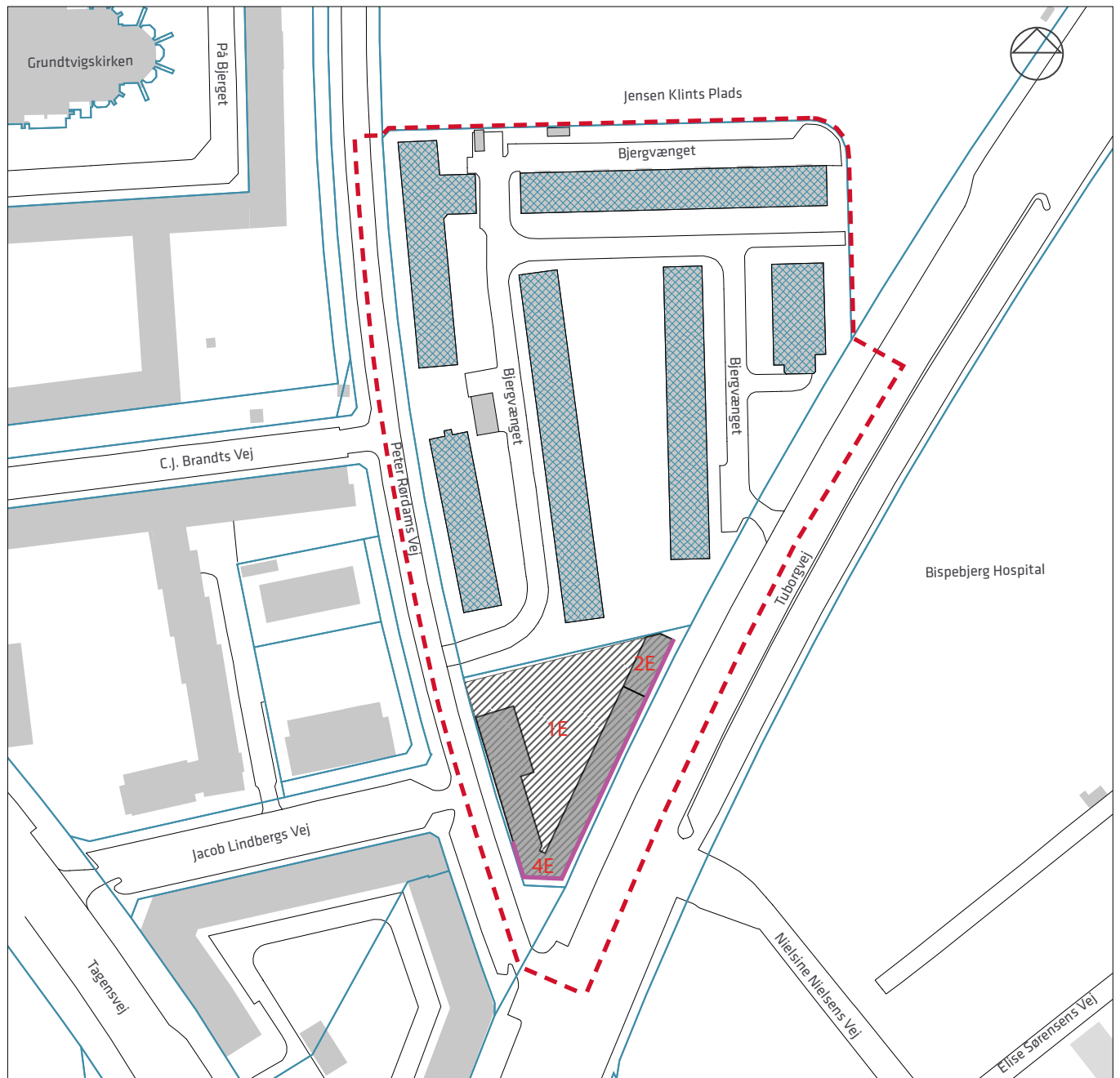
## Tegning nr. 2 - Vejforhold mv.



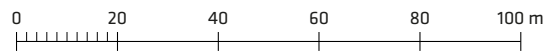
- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende, vejudvidelseslinje
- Ny vejudvidelseslinje
- Adgang til P-kælder/vvaregård
- Eksisterende vejtræer
- Nye vejtræer
- Vejudlæg, der kan ophæves



# Tegning nr. 3 - Bebyggelsesplan

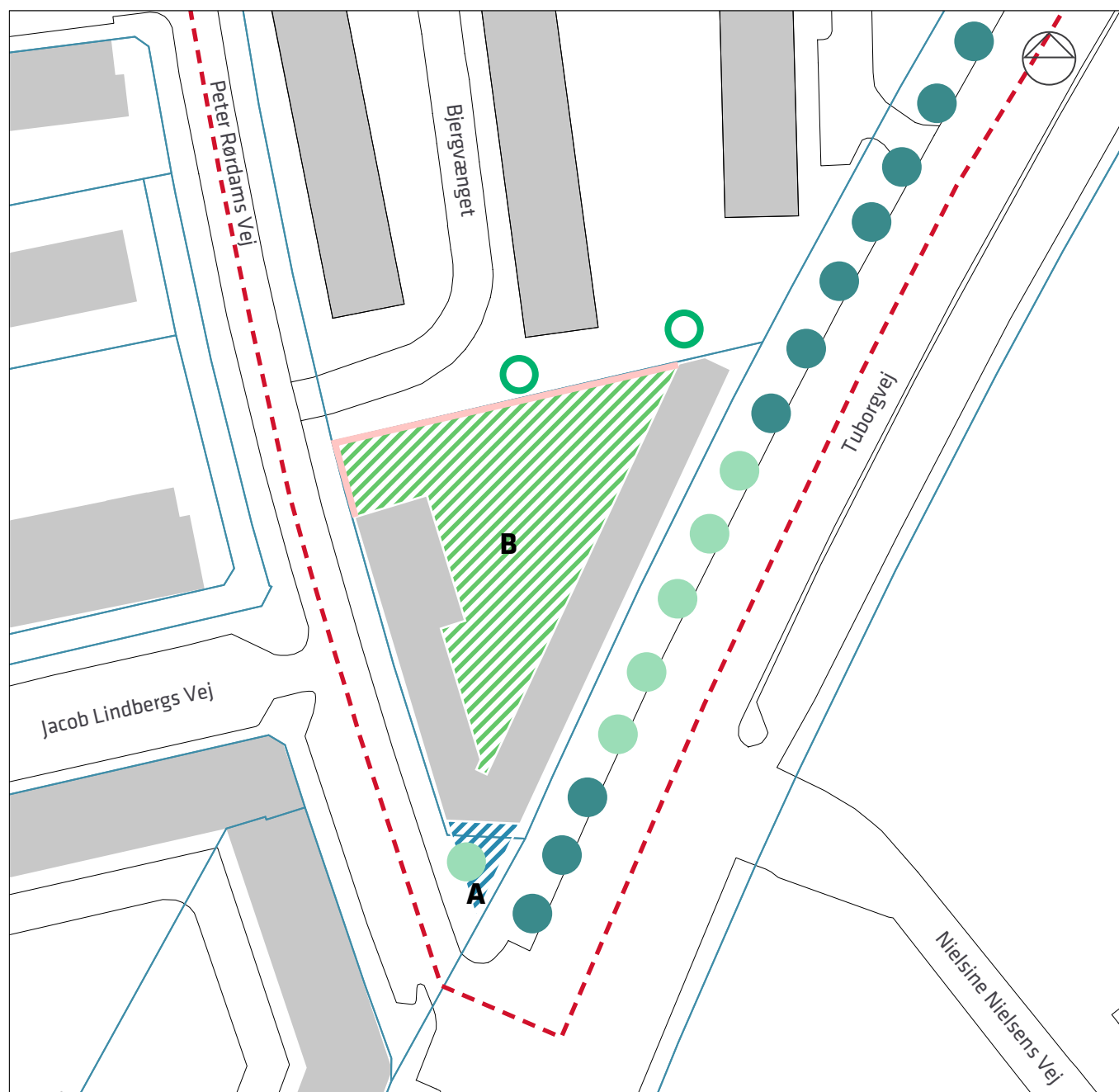


- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel
- Bevaringsværdig bebyggelse
- Bebyggelsesplan for nybyggeri med etageantal
- Åben facade, jf. § 6, stk. 1





## Tegning nr. 4 - Ubebyggede arealer og byrum



- - - Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel
- A** Byrum A, plads
- B** Byrum B, tagterrasse
- Eksisterende træer
- Omtrentlig placering af nye træer
- Bevaringsværdige træer
- Støjskærm, jf. § 8, stk. 2, pkt. b

# Hvad er en lokalplan

## Lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område.

Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, eventuelt bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden der eksempelvis kan gennemføres større bygge- og anlægsarbejder. Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan – eventuelt i form af et lokalplantillæg.

Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt og indflydelse i planlægningen. Lokalplanforslaget skal derfor offentliggøres således, at alle interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager den endelige plan.

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

# Mindretalsudtalelser

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xxxxxxxx 201x besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Peter Rørdams Vej

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

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslagene.  
Alle skriftlige høringssvar om forslaget/ene vil indgå i den videre behandling.

## Borgermøde

Københavns Kommune (og XXX Lokaludvalg) inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget, XXXdag den XX. XXX 201X 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 forslaget/ene og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den xx. xxxxxxxx 201x**

