

HENVENDELSER MODTAGET I HØRINGSPERIODEN

FORSLAG TIL LOKALPLAN PROVSTEVEJSKVARTERET

Høringssvar

Indkommet på anden vis
Indkommet via Bliv Hørt

nr. 37 - 35
nr. 34 - 1

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



Nr.	Dato	Navn	Adresse	Postnr
37	6. april 2022 08:55	AKF Holding, ejer af ejendomsselskabet KBH NV A/S, indehaver af Bispevej 2 / Frederiksborgvej 59 v/Jørgen Jensen		
36	6. april 2022 07:46	Andelsboligforeningen Bispehusenes 240 v/Kate Jensen		
35	18. februar 2022 03:42	Erik Frisholt Ernskov	Perletikkervej 13	2400
34	ons. 06. apr. kl. 22.53	Danmarks Naturfredningsforening København	Vestre Allé 21	2500
33	ons. 06. apr. kl. 20.34	Dennis Lund	Knabrostræde 28	1210
32	ons. 06. apr. kl. 17.19	Københavns Museum	Stormgade 20	1555
31	ons. 06. apr. kl. 17.10	Mette Pilgaard- Sørensen	Frederiksborgvej 62 2 tv	2400
30	ons. 06. apr. kl. 15.02	Den Centrale Albanske Moské v/Advokat Asaf M. Fazal	Theklavej 26	2400
29	tir. 05. apr. kl. 21.18	Maria Holst Petersen	Thoravej 17, 3. Tv	2400
28	tir. 05. apr. kl. 19.34	Mette	Landfogedvej	2400
27	tir. 05. apr. kl. 12.47	Thomas Dyrholm	Frederiksborgvej 68, 1.mf	2400
26	man. 04. apr. kl. 17.02	Bestyrelsen Birkedommervej 9-23 og Landfogedvej 1-3	Birkedommervej 9, 4. tv	2400
25	man. 04. apr. kl. 08.54	Bispebjerg Lokaludvalg	Rentemestervej 76, 2, sal	2400
24	søn. 03. apr. kl. 19.30	Kuno Jensen	Frederiksborgvej 54, 2th	2400
23	søn. 03. apr. kl. 11.46	Katja Jørgensen	Frederiksborgvej 54. 1. mf	2400
22	fre. 01. apr. kl. 18.02	Joakim Lundahl	Vagtmestervej 4, 2th	2400
21	fre. 01. apr. kl. 15.32	Bikubenfonden	Odensevej 160	5600
20	fre. 01. apr. kl. 11.41	Jonas Fruensgaard Nielsen	Buntmagervej 12 1. Th.	2400
19	fre. 01. apr. kl. 10.56	Nikolaj	Frederiksborgvej 68, 4.tv.	2400
18	tor. 31. mar. kl. 19.22	Francois	Frederiksborgvej 64	2400
17	ons. 30. mar. kl. 23.43	Tenna Aastrup	Frederiksborgvej 64, 2. Tv	2400
16	ons. 30. mar. kl. 22.51	Sofie	Tøjmestervej	2400
15	ons. 30. mar. kl. 20.09	Jessica Jensen	Frederiksborgvej 60,2.tv	2400
14	ons. 30. mar. kl. 19.35	Mie Lafrenz	Tøjmestervej 14, 4 tv	2400
13	ons. 30. mar. kl. 19.30	Anita Bhatia	Frederiksborgvej 58	2400
12	ons. 30. mar. kl. 18.00	Nanna Lyder Andersen	Frederiksborgvej 64 2. th	2400
11	ons. 30. mar. kl. 15.14	Mathias Roos	Frederiksborgvej 56 4tv	2400
10	ons. 30. mar. kl. 14.04	Casper Munns	Frederiksborgvej 54	2400
9	ons. 30. mar. kl. 13.23	Winnie Danielsen	Sadelmagervej 4, 1.tv.	2400
8	ons. 30. mar. kl. 11.42	Ylva Hårdemark	Tøjmestervej 7	2400
7	ons. 30. mar. kl. 09.54	Ina Bassoli	Rentemestervej 19A, 3 sal, lejlighed 1	2400
6	tor. 24. mar. kl. 13.52	Kim Bruhn	Glasvej 33, 2.tv.	2400
5	ons. 23. mar. kl. 16.01	Ib Larsen	Glasvej 33, 2. th	2400
4	tir. 15. mar. kl. 09.36	Nina Johanne Spaabæk	Frederiksborgvej 60	2400
3	tor. 10. mar. kl. 12.41	Metroselskabet I/S	Metrovej 5	2300
2	tor. 17. feb. kl. 10.02	Else Pedersen	Birkedommervej 24	2400
1	ons. 09. feb. kl. 17.29	Leah Bentzen	Tomsgårdsvej 16 2 Tv	2400

Fra: [TMFKP PARC](#)
Til: [TMFKP PARC Byplankontorerne](#)
Emne: VS: Høringssvar Lokalplan Provstevej
Dato: 6. april 2022 09:13:49
Vedhæftede filer: [image001.png](#)
[Lokalplan udkast_Opland bemærkninger 04.04.2022.pdf](#)
[image002.png](#)

Fra: Jørgen Jensen <>

Sendt: 6. april 2022 08:55

Til: TMFKP PARC <parc@kk.dk>

Cc: Jørgen Jensen <>; Line Pyrmont Kirkegaard <>;
Martin Hahn ; Kirstine Bendtsen >

Emne: Høringssvar Lokalplan Provstevej

På vegne af AKF Holding, ejer af ejendomsselskabet KBH NV A/S, indehaver af Bispevej 2 / Frederiksborgvej 59, indsendes høringssvar for ovennævnte lokalplan.

Vedhæftede kommentarer til lokalplan – se de gule markeringer s. 48, 52, 53, 54 og 68.

Venlig hilsen

Jørgen Jensen

Projektudviklingschef

M:

T: +45

AKF Koncernen | Bispevej 2 | 2400 København NV | CVR: 10363977 | +45 38 10 21 07 | www.akf-holding.dk |



PROVSTEVEJKVARTERET

FORSLAG TIL LOKALPLAN

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

Lokalplanområdet ligger i bydelen Bispebjerg.

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



Indhold

Redegørelse 3

Lokalplanens baggrund og formål 3

Lokalplanområdet og kvarteret 4

Lokalplanens indhold 11

Miljøforhold 18

Bevaringsværdige bygninger 21

Skyggediagrammer for delområde Va 25

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning 27

Overordnet planlægning 27

Kommuneplan 2019 27

Lokalplaner i kvarteret 28

Københavns Kommunes overordnede strategier 29

Miljøkrav til byggeri og anlæg 29

Spildevandsplan 29

Sikring mod oversvømmelse 30

Vandforsyningsplan 30

Varmeplanlægning 30

Tilladelser efter anden lovgivning 32

Affald 32

Jord- og grundvandsforurening 32

Museumsloven 33

Rottesikring 33

Bilag IV-arter, herunder flagermus 33

Bestemmelser 35

§ 1. Formål 35

§ 2. Område 35

§ 3. Anvendelse 36

§ 4. Veje 39

§ 5. Bil- og cykelparkering 40

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering 42

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden 44

§ 8. Ubebyggede arealer 49

§ 9. Støj og anden forurening 55

§ 10. Matrikulære forhold 56

§ 11. Særlige fællesanlæg 56

§ 12. Retsvirkninger 56

§ 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter 56

Tegning 1 · Områdeafgrænsning 58

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

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

Tegning 3a · Sti 61

Tegning 3b · Veje (Va) 62

Tegning 4a · Bevaringsværdige bygninger 63

Tegning 4b · Bebyggelsens omfang og placering 64

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

Tegning 5 · Bebyggelsens ydre fremtræden (Va) 66

Tegning 6a · Byrum (Va) 67

Tegning 6b · Kantzoner (Va) 68

Tegning 6c · Beplantning (Va) 69

Tegning 6d · Bevaringsværdige træer 70

Hvad er en lokalplan 71

Praktiske oplysninger Bagsiden

Redegørelse



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

Lokalplanens baggrund og formål

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

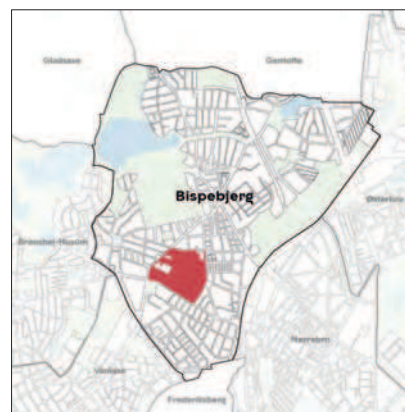
I delområde V på Frederiksborgvej 59/Bispevej 2 ønsker grundejer at udnytte rammen i Kommuneplan 2019 til at bygge boliger, serviceerhverv og detailhandel på en del af grunden ud til Frederiksborgvej hvor eksisterende erhvervsejendom ønskes nedrevet. Bygningerne er fra 70'erne og er i 1 etage. En nyere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

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

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

Lokalplanen udpeger bevaringsværdige bygninger og træer og stiller krav om at boliger ikke kan opføres mindre end 50 m².

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.



Lokalplanområdets placering i bydelen.

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

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

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

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

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

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

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

Utterslev Mark

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

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

Industriens bygninger

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

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

Karrébyens spredning

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

De seneste år er der blevet nedrevet ældre erhvervsbygninger og boliger. De er erstattet med nye etageboliger med familieboliger og særligt ungdomsboliger, hvilket har forandret dele af området. Herudover er ældre erhvervsbygninger omdannet til ungdomsboliger. Ud af kvarterets boligmasse er ca. 30 % under 50 m², hvilket er højt sammenlignet med det øvrige København på 12 %. Der er et lokalt ønske om flere større boliger i kvarteret.

Egenart

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

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

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

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

Bymiljø ved erhverv på Rentemestervej

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



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

Bymiljø ved Provstevej

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

Bymiljø ved Lille Theklavej

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

Mobilitet

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

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

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

Almene boliger

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

For delområde V, underområde a:

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

For delområde I, II, III, IV og V

Krav om minimum 25 % almene boliger stilles ikke, fordi det samlede etageareal for nye boliger i lokalplanen er under minimumsgrænsen på 3.200 m².



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





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



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



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



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



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



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



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



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



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

Lokalplanens indhold

Indledning

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

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

Lokalplanen fastlægger, at en fremtidig udvikling i lokalplanområdet, der pr. matrikel overstiger 1.000 m² kræver supplerende lokalplan. Nyt byggeri under 1.000 m² må maksimalt være 24 m/5 etager mod syd og mod lokalplanområdets kant, langs de store afgrænsende veje maksimalt 20-24 m og højst 15 m/3 etager i det øvrige område.

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

Lokalplanen stiller krav til, at der ikke må opføres boliger under 50 m² i hele kvarteret, så kvarteret på sigt samlet vil få et mere varieret boligudbud. Herudover muliggøres, at der flere steder kan etableres serviceerhverv såsom butik og restaurant.

Delområde V, underområde a

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

Anvendelse

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

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

Delområde I og II:

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

Delområde I, underområde a

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

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

Delområde III og IV:

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

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

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

Delområde V:

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

Boligandelen skal udgøre mellem 40 og 75 % af etagearealet.

Der er for delområde V underområde a krav om, at der etableres 25 % almene boliger, svarende til 1.450 m² af det samlede muliggjorte boligetageareal.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

Infrastruktur

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

Delområde V, underområde a

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

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

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

Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

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

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

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

Bilparkering

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

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

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

Cykelparkering

Der skal være følgende pladser til cykelparkering pr. 100 m² etageareal:

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

For boliger, erhverv og butikker skal 1 plads pr. 500 m² ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler. For daginstitutioner skal der være 1 plads pr. 250 m².

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Bebyggelsens placering og udformning

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

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

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

Delområde V, underområde a:

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

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

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

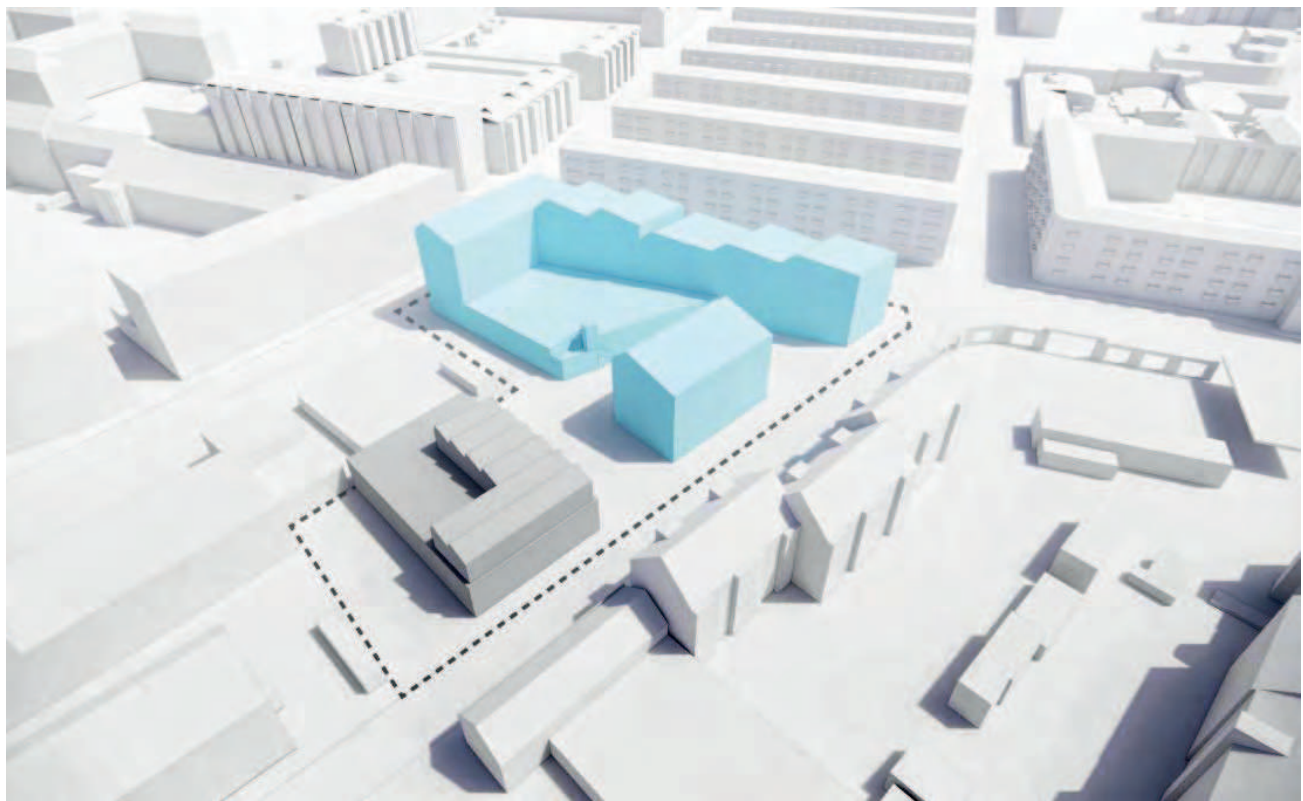
Indenfor underområde a ønskes i alt opført ca. 7.750 m², heraf er ca. 1.500 m² butik, ca. 1.170 m² serviceerhverv og ca. 5.100 m² boligareal, hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på 150.

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

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



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



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

Byrum

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

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

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

Kantzoner

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

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

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

Delområde V, underområde a

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

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

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Træer og anden beplantning

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

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

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

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Ekspropriation

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

Kommuneplan 2019

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.



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



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

Miljøforhold

VVM

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

Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

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

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

Der er endvidere ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplanen skal muliggøre boliger, serviceerhverv og detailhandel.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

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

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

Miljømæssige gener fra virksomheder

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

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

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

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

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

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

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

Københavns Kommune vurderer

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

Lygten Varmeværk

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

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

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

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

Københavns Kommune vurderer

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

Bæredygtighed

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

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

Det er indarbejdet i lokalplanen, at

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

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

Kvarteret er en varme-ø der kan defineres ved, at den bymæssige bebyggelse er varmere end det omkringliggende landskab. Dette skyldes en blanding af varmeabsorption af overfladerne i byen og mindre skygge fra træer og anden beplantning. På lang sigt kan en stigende mængde varme-øer i byen resultere i flere hedeølger, som vil påvirke både menneskers velbefindende og kan få en negativ effekt på klimaet, gennem bl.a. gennem et stort energiforbrug til nedkøling. Kvarterets varmeophobning ønskes nedbragt. I lokalplanen stilles krav til at flade tage på nyt byggeri skal være grønne og facader være med facadebeplantning. På udearealer stiller lokalplanen krav til at pr. 100 m² friareal skal være mindst 25 m² bed og 1 træ. 98 bygninger opført mellem 1880-1999 udpeges som bevaringsværdige og må ikke uden tilladelse nedrives.

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

Bevaringsværdige bygninger

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

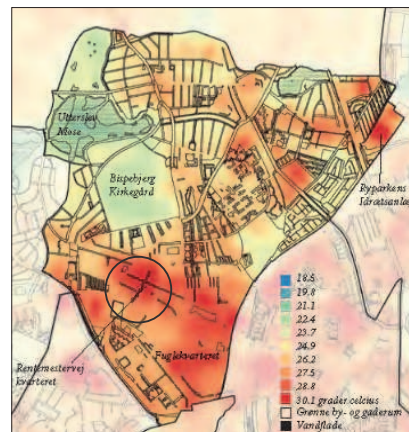
Ligesom kvarterets udvikling kan aflæses i de overordnede bygningsstrukturer, kan tidslagene også aflæses i bygningernes arkitektur, der vidner om de sidste 150 års bygningshistorie, og hvor de mange arkitekturstrømninger i denne periode, alle mere eller mindre er repræsenteret og placeret lige ved siden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

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

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

Ejendomme, der udpeges som bevaringsværdige:

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



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



SAVE-kort.

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

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

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

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

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

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



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

Arkitektoniske perioder i lokalplanområdet:

Historicismen ca. 1850-1910

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

Nationalromantik ca. 1890-1905

Eksempler: Frederikssundsvej 64, Rentemestervej 27-29

Palæstil ca. 1895-1915

Eksempler: Frederikssundsvej 66, Rentemestervej 48

Skønvirke ca. 1895-1910

Eksempler: Ingen rigtig typiske eksempler

Sen nationalromantik ca. 1905-1915

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

Nybarok ca. 1910-20

Eksempler: Frederikssundsvej 78, Theklavej 10, Theklavej 12

Bedre Byggeskik ca. 1910-1930

Eksempler: Rentemestervej 37, Peter Ibsens Allé 24

Nyklassicisme ca. 1915-1930

Eksempler: Rentemestervej 62, Bispevej 25, Thoravej 5

Funktionalisme ca. 1930-1960

Eksempler: Møntmestervej 54, Dortheavej 3, Birkedommervej 33

National funktionalisme / funktionel tradition ca. 1930-1960

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

Modernisme ca. 1950-1990

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

Brutalisme ca. 1960-80

Eksempel: Theklavej 39-45

Postmodernisme og dekonstruktivisme ca. 1980-2000

Eksempel: Birkedommervej 25

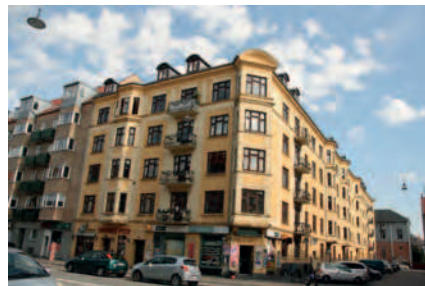
Eksempler på arkitektoniske perioder i kvarteret



Historicisme, Theklavej 21.



Nationalromantik, Dortheavej 27-29.



Palæstil, Frederikssundsvej 66.



Sen nationalromantik, Theklavej 5-9.



Nybarok, Frederikssundsvej 78.



Bedre Byggeskik, Peter Ibsens Allé 24.



Nyklassicisme, Rentemestervej 62.



Funktionalisme, Birkedommervej 33.



National funktionalisme, Frederikssundsvej 68.



Modernisme, Thoravej 29-32.

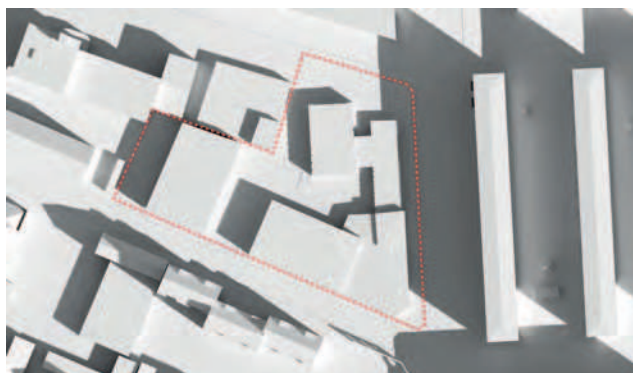


Brutalisme, Theklavej 39-45.

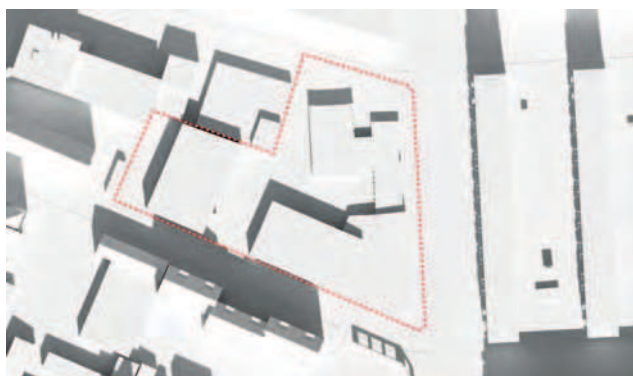


Postmodernisme og dekonstruktivisme, Birkedommervej 25.

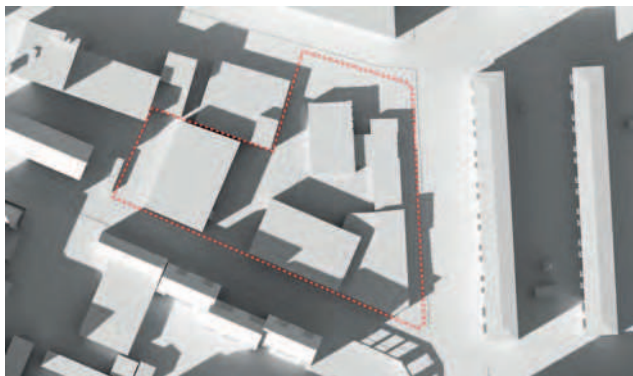
Eksisterende forhold



21. marts kl. 9.00

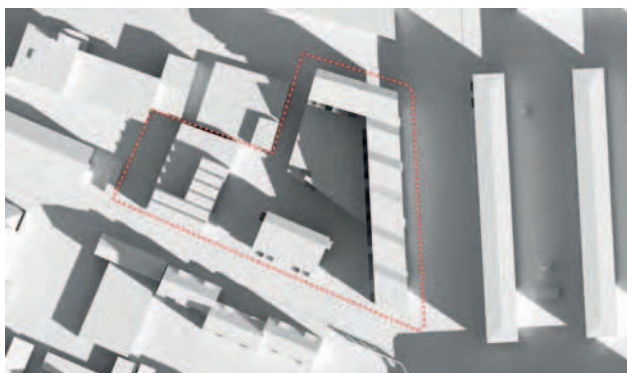


21. marts kl. 12.00

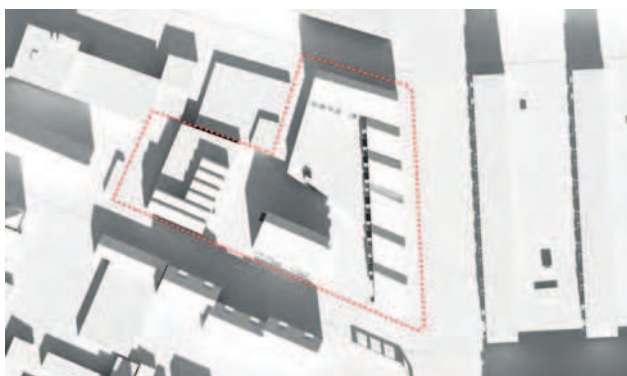


21. marts kl. 16.00

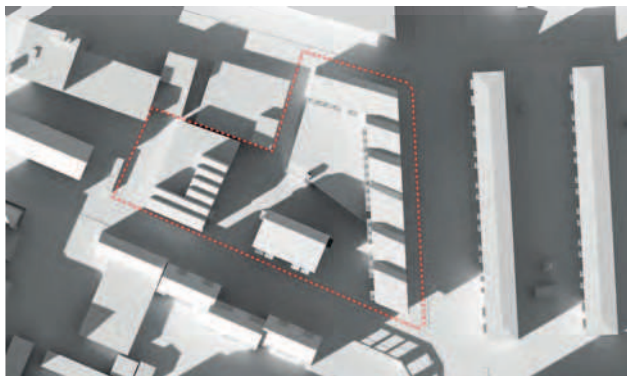
Muliggjort med lokalplanen



21. marts kl. 9.00



21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 16.00

Skyggediagrammer for delområde V, underområde a

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

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

Illustrationer: VLA.

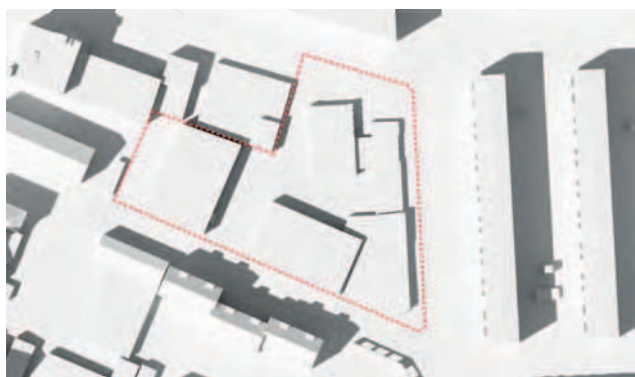
Eksisterende forhold



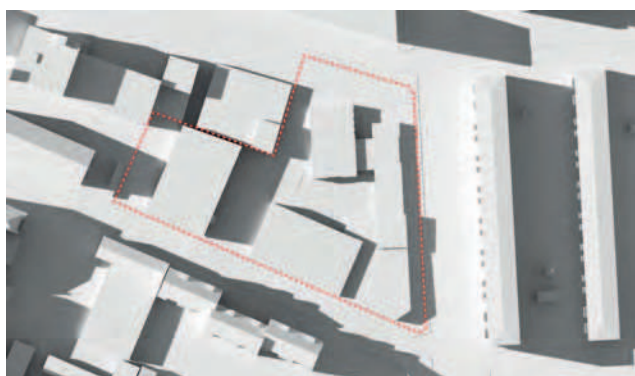
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00

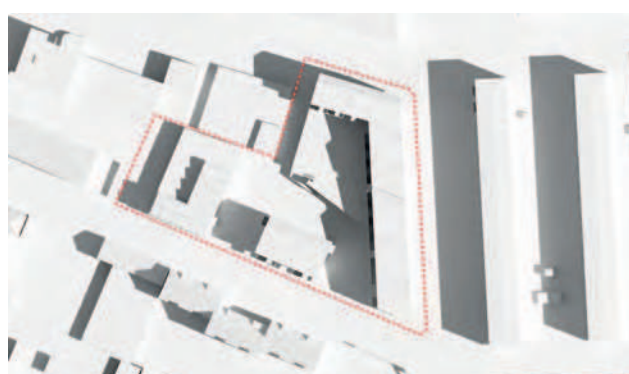


21. juni kl. 16.00

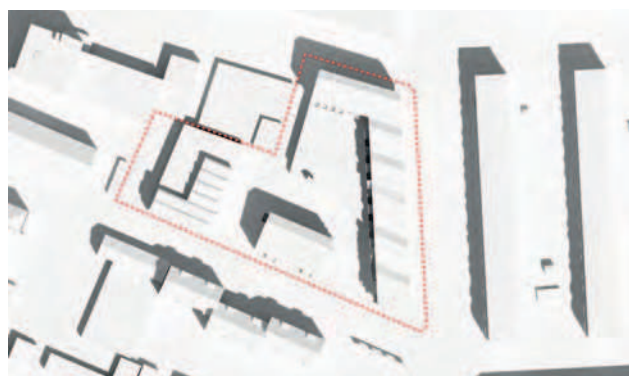


21. juni kl. 19.00

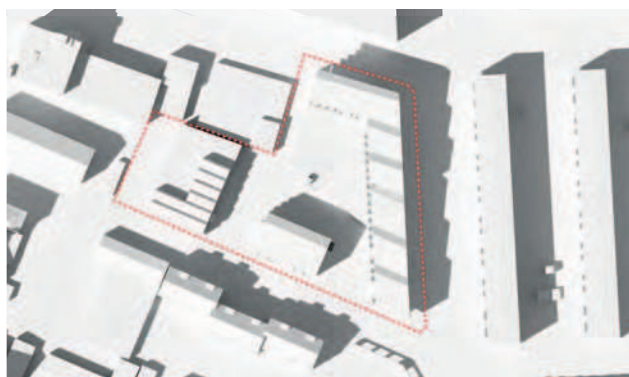
Muliggjort med lokalplanen



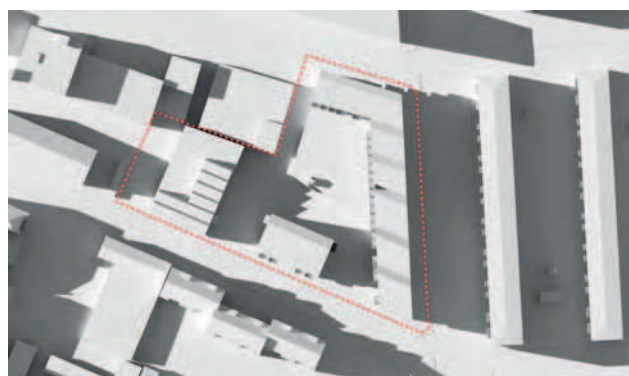
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Fingerplan 2019

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

Kommuneplan 2019

Rammeområde for boliger

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

Rammeområde for boliger og serviceerhverv

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

Rammeområde for blandet erhverv

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

Detailhandel

Lokalplanens delområde V er en del af Frederiksborgvej bydelscenter, der må samlet etableres et butiksareal på 13.000 m². Butikker til dagligvarer må have en størrelse på 2.000 m², og butikker til udvalgsvarer må være 1.500 m².

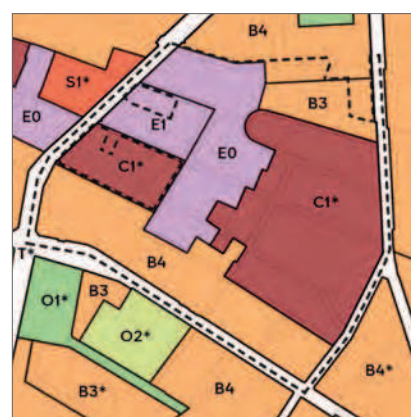
Delområde I er delvist omfattet af bestemmelser for detailhandel struktur bymidte Nørrebrogade/Indre Frederikssundsvej. Det vil sige, at der er mulighed for at fastlægge anvendelsen af stueetagerne til publikumsorienterede serviceerhverv. Der må etableres 13.700 m² nyt butiksareal. Det samlede butiksareal må ikke overstige 90.000 m². Butikker til dagligvarer må have en størrelse på 5.000 m², og butikker til udvalgsvarer må være 3.500 m².

Bydelsplan

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

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

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



B, B2-5	Områder til boliger (høj tæthed)
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv
S, S1-3	Områder til serviceerhverv
E, E0-2	Områder til blandet erhverv
T	Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
O, O2-4	Områder til institutioner
O1	Områder til fritidsområder m.v.
*	Områder med særlige bestemmelser
-----	Områdeafgrænsning

Gældende rammer i Kommuneplan 2019.

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

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 11 Møntmestervej

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

Lokalplan 165 Nørrebrogade med tillæg 1

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

Lokalplan 261 Provstevej

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

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

Lokalplan 261 Provstevej med tillæg 1

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

Lokalplan 261 Provstevej med tillæg 2

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

Lokalplan 261 Provstevej med tillæg 3

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

Lokalplan 261 Provstevej med tillæg 4

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

Lokalplan 379 Rebslagervej

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

Lokalplan 397 Blytækervej

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

Lokalplan 581 Rentemestervej

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

Lokalplan 601 Ringertoften 1

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



Lokalplaner i kvarteret.

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner

Københavns Kommunes overordnede strategier

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

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

Miljøkrav til byggeri og anlæg

Københavns Kommune har en vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kommunen stiller derfor krav til nybyggeri, renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er byggherre 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 entreprisensummen på et byggeri eller en omfattende renovering overstiger 20 mio. kr.

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

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

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

Miljøkrav til anlægsprojekter og mindre byggerier

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

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

Spildevandsplan

Kloakering

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

Lokal håndtering af regnvand

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

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

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

Sikring mod oversvømmelse

Skybrudssikring

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

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

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

Skybrudsprojekt

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

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

Sikring mod stigende grundvand

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

Vandforsyningsplan

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

Vandforsyningsplan

Varmeplanlægning

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

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

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

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

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

Boliger

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

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

Erhverv og institutioner

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

Jord- og grundvandsforurening

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

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

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

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

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

Kontakt: jordforurening@tmf.kk.dk

Bortledning af mere end 100.000 m³/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.

Kontakt: vand@tmf.kk.dk

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

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

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

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden:
www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser

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

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

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

Bilag IV-arter, herunder flagermus

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

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

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

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

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

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

Bestemmelser

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger, serviceerhverv og blandet erhverv,
- at sikre adgang gennem området med offentligt tilgængelige stier, så der opnås gode adgangsforhold og sammenhæng med det omgivende område,
- at sikre områdets bevaringsværdige bebyggelser,
- at boliger ikke kan opføres mindre end 50 m²,
- at bebyggelsesstrukturen forholder sig til stedets egenart og, at det samlede lokalplanområde udnyttes optimalt i forhold til de anvendelser, der ønskes indpasset i området,
- at nybyggeri / ændringer af eksisterende bebyggelse udformes, så de passer til Københavns og stedets egenart,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagerne (1. etagerne) anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur,
- at sikre området mod oversvømmelse fra regnvand,
- at fremme de pejlemærker, der findes i 'Fællesskab København', som er en vision for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne er en levende by, en by med kant og en ansvarlig by.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

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

Stk. 2. Delområder

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

§ 3. **Anvendelse**

Stk. 1. Anvendelse i delområde I og II

Boliger

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

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

Delområde I, underområde a

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

Stk. 2. Anvendelse i delområde III og IV

Blandet erhverv

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

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

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

Stk. 3. Anvendelse i delområde V

Boliger og serviceerhverv

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

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

Kommentar

Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til ferieboliger og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding, men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

Stk. 4. Boligandel, i delområderne I og II

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

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

Stk. 5. Boligandel, i delområde V

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

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

Stk. 6. Almene boliger

Delområde V, underområde a

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

Andelen af almene boliger beregnes for området under ét.

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

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

Kommentar

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

Stk. 7. Boligstørrelser

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

- a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m² 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 m².
- b) Bestemmelserne gælder for hver matrikel.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodesee behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktions- evne eller særlige sociale problemer.
- d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofællesskaber. Disse boliger skal have en størrelse på mindst 65 m² i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 50 m². Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
- e) Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme matrikel kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendomsmæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

Stk. 8. Fællesarealer

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

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

Kommentar

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

Stk. 9. Erhverv over boliger

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

Kommentar

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

Stk. 10. Forurenende virksomhed

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

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

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Delområde I, II, III, IV og V

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for området er 1.200 m². Den enkelte udvalgswarebutik må ikke overstige 200 m², og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 500 m² etageareal. Butikkerne skal etableres som enkeltstående butikker.

I tilknytning til en virksomhed kan der tillades en mindre butik til salg af virksomhedens egne produkter. Arealet til butiksformål må maksimalt omfatte 20 % af virksomhedens samlede etageareal og maksimalt 200 m².

Delområde I, underområde a

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for området er 4.000 m². Den enkelte udvalgswarebutik må ikke overstige 3.500 m², og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 5.000 m² etageareal.

Den enkelte dagligvarebutik kan tillægges op til 200 m² etageareal til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum.

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

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for området er 3.000 m². Den enkelte udvalgswarebutik må ikke overstige 500 m², og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 1.500 m² etageareal.

Den enkelte dagligvarebutik kan tillægges op til 200 m² etageareal til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum.

Delområde V, underområde a

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for området er 1.500 m². Den enkelte udvalgswarebutik må ikke overstige 200 m², og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 1.200 m² etageareal.

Den enkelte dagligvarebutik kan tillægges op til 200 m² etageareal til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum.

Kommentar

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

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

Delområde V, underområde a

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

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

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

Delområde V, underområde a

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

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

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

§ 4. Veje

Stk. 1. Vejlinjer

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

Stk. 2. Overkørsler

Overkørsler skal placeres som vist på tegning 3b.

Stk. 3. Fastlæggelse af sti

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

Stk. 4. Nedlæggelse af vejarealer og ophævelse af vejudlæg

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

Kommentar

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

Stk. 5. Afvigelser

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

Stk. 6. Andre udlæg og anlæg af private fællesveje

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

Kommentar

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

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

§ 5. Bil- og cykelparkering

Stk. 1. Bilparkering

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

Delområde I, II, III, IV og V

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

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

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

Delområde V, underområde a

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

Stk. 2. Cykelparkering

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

Delområde I, II, III, IV og V

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

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

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m² etageareal:

Boliger:	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)
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, erhverv og butikker: 1 plads pr. 500 m²

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

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

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

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

Kommentar

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

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocent i delområde I

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150 for den enkelte matrikel.

Bebyggelsesprocent i delområde II

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110 for den enkelte matrikel.

Bebyggelsesprocent i delområde III

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60 for den enkelte matrikel.

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

Bebyggelsesprocent i område IV

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110 for den enkelte matrikel.

Bebyggelsesprocent i delområde V

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110 for den enkelte matrikel.

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

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150 for den enkelte matrikel.

Krav om supplerende lokalplan

Bebyggelse der overstiger 1.000 m² pr. matrikel i delområde I, II, III, IV og V udover det muliggjorte for delområde V, underområde a, forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan.

Etageareal der kan etableres ud over bebyggelsesprocenten

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

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

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

Kommentar

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

Stk. 2. Bebyggelsens placering

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

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

Delområde V, underområde a

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

Stk. 3. Bebyggelsens højde

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

Stk. 4. Husdybde

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

Delområde V, underområde a

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

Stk. 5. Mindre bygninger

Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage, hver på maksimum 25 m². Mindre bygninger kan være pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, legehuse og lignende.

Kommentar

I byggesagsbehandlingen tages stilling til, om der er m², der ikke medregnes i bruttoetagearealet, jf. Bygningsreglementet.

Stk. 6. Bevaringsværdige bygninger og bygningselementer

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

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygningselementer ændres, ombygges eller nedrives.

Kommentar

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

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

Kommentar

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

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

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Ændring af bevaringsværdige bygninger

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

Facader

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

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

Vinduer

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

Døre

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

Tag

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

Stk. 2. Facader

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

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

For alle delområder, herunder underområde a i delområde V

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

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

Delområde V, underområde a

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

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

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

For facadetype a gælder

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

For facadetype c gælder

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

Stk. 3. Vinduer, døre og indgangspartier

For alle delområder, herunder underområde a

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

Alle delområder, undtagen delområde V underområde a

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

Delområde V, underområde a

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

Stk. 4. Altaner og karnapper

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

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

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

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

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

Stk. 5. Tage

For alle tage gælder

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

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

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

Stk. 6. Reklamer

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

Oversigt over kommentarerne til Lokalplan

Side: 48



Nummer: 1 Forfatter: LFM Emne: Highlight Dato: 04-04-2022 10:19:12

Gentagelse fra tidligere: Hvis altaner mod gaden kun kan tillades 110cm dybe, vil det bevirke at der skal placeres mere cykelparkering i gårdrum/kælder end angivet antaget ift. studier ifm. brandstrategi rapport. Her var antagelsen at altaner var min. 150cm dybe.

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

§ 8. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealers størrelse

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

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

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

For delområde I gælder:

Boliger:	40 %
Erhverv:	10 %

For delområde II gælder:

Boliger:	50 %
Erhverv:	15 %

For delområde III gælder:

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

For delområde IV gælder:

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

For delområde V:

Bolig:	50 %
Erhverv:	15 %

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

Bolig:	40 %
Erhverv:	10 %

For alle delområder gælder:

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

Kravet gælder ikke ved indretning af boliger i eksisterende tagetager.

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

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

Kommentar

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

Stk. 2. Bevaringsværdige træer

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

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

Kommentar

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

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

Stk. 3. Bevaringsværdig beplantning

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

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

Stk. 4. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

Stk. 5. Placering og indretning af ubebyggede arealer

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

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

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

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

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

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

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

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

Delområde V, underområde a

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

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

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

Stk. 6. Byrum

Delområde V, underområde a

Byrum A – offentligt byrum mod Bispevej

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

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

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

Der skal være mindst 3 stk. faste bænke.

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

Der må ikke indrettes parkeringspladser til biler.

Byrum B – privat byrum på terræn

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

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

Der skal være et legeareal på mindst 8 m².

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

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

Der må ikke indrettes parkeringspladser til biler.

Byrum C – hævet opholdsareal over detailhandel

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

På terræn skal være mindst 4 bede der er større end 30 m². 1/3 af længden af kanten af de 4 bede skal være i niveau med færdselsarealerne.

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

Der skal være et legeareal på mindst 15 m² med siddemulighed.

Der skal være mindst 3 stk. faste bænke.

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

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

Der må maksimalt etableres 10 m² ovenlys, teknik og brandudluftning.

Stk. 7. Kantzoner

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

Kantzone a - boliger mod vej- og gaderum

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

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

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

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

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

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

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

Befæstede arealer må ikke være i grus.

Kantzone b - boliger mod gårdrum

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

Kantzoner skal etableres som terrasse med mulighed for have.

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

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

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

Befæstede arealer må ikke være i grus.



Kantzone c - erhverv

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

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Der må ikke hegnes.

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

Befæstede arealer må ikke være i grus.

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

Delområde V, underområde a

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

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

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

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

Der skal være mindst 4 faste bænke.

Der må ikke hegnes.

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

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

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

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

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

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

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

Kantzonen skal ved boliger have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 2,5 m og indrettes med en hævet terrasse pr. boligenhed på mellem 2 m² og 4 m² og med opholdsareal med bede på den resterende del, minimum 20 m² pr. bolig. Der skal være en trappe fra terrasse til opholdsareal. Bede og opholdsareal må maksimalt være 20 cm højere end omgivende terræn. **2** *opholdsarealet skal hegnes med hæk, åbent gitter/hegn eller lignende. Hegn skal være mellem 1,2 m og*

Side: 53



Nummer: 1 Forfatter: LFM Emne: Highlight Dato: 04-04-2022 10:21:54

Der er byttet om på kantzonerne ift. tegning 6b. På tegnings 6b ligger kantzone C mod byrum B (privat gårdrum)



Nummer: 2 Forfatter: LFM Emne: Highlight Dato: 04-04-2022 11:41:34

Opholdsarealet (bede) **kan ikke** hegnes mod Bispevej pga. bredskabets krav til håndstigeareal (brandredning). Det burde specificeres at der kun må/kan hegnes i sidernes. Dvs. de kan heller ikke udføres med låge som angivet i teksten.

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

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

1 Kantzone d – Punkthus mod byrum B, som vist på tegning 6b

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

Kantzonen skal indrettes med **2** hævet terrasse pr boligenhed på mellem **3** m² og 4 m².

4 Der skal være adgang fra terrasse til byrum B.

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

Stk. 8. Beplantning

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

Der skal pr. 100 m² friareal, være mindst 25 m² plantebed med beplantning, inklusive arealer i kantzoner. Herudover skal der etableres mindst ét træ.

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

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

Delområde V, underområde a

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

5 Omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m² areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes 3 eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m².

Plantezone a – offentligt byrum mod Bispevej

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

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

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

Plantezone b – privat byrum på terræn

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

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

Plantezone c – Hævet opholdsareal over detailhandel

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

Plantezone d – Frederiksborgvej

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

Side: 54

-
-  Nummer: 1 Forfatter: LFM Emne: Highlight Dato: 04-04-2022 10:24:12
Der er byttet om på kantzonerne ift. tegning 6b. På tegnings 6b ligger kantzone D mod Bispevej
-
-  Nummer: 2 Forfatter: LFM Emne: Highlight Dato: 04-04-2022 11:42:41
Det er ikke hensigtsmæssigt at stille krav om at terrasse skal være hævet, i det de naturligt ligger tæt på terræn og kan etableres i sammenhæng med gårdens terræn.
-
-  Nummer: 3 Forfatter: LFM Emne: Highlight Dato: 04-04-2022 11:47:34
Obs! Terrasser er mindre end i projektet (10m2)
-
-  Nummer: 4 Forfatter: LFM Emne: Highlight Dato: 04-04-2022 11:48:12
Obs! Ikke AKFs ønske at der er fri adgang imellem terrasse og byrum b.
-
-  Nummer: 5 Forfatter: LFM Emne: Highlight Dato: 04-04-2022 11:47:02
Ønsket om vandgennemtrængelig belægning, kan være svært at efterleve op Frederiksborgvej. Det skyldes den sparsomme plads, samt at hvis der skal etableres vandgennemtrængelig belægning med de angivne belægningsmateriale jf. afsnit om kantzoner. Det vil betyde brede fuger og som følge deraf, en belægning som ikke er optimalt ift. tilgængelighed.

Vi har tidligere foreslået at man istedet stillede krav til omfang af rodvenlig befæstelse?

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

Kommentar

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

Stk. 9. Betingelse for ibrugtagning

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

Stk. 10. Dispensation

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

§ 9. Støj og anden forurening

Stk. 1. Støj fra trafik

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

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

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

Indendørs med delvist åbne vinduer ($0,35 m^2$):

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

- Hoteller: 51

Indendørs med lukkede vinduer:

- Hotellers, boligers, grundskolers og daginstitutioners opholdsrum: 33

- Administration og liberale erhverv: 38

Kommentar

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

Stk. 2. Støj og anden forurening fra virksomheder

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

Kommentar

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

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

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

§ 10. **Matrikulære forhold**

Området må udstykkes yderligere.

Matrikler må ikke sammenlægges.

§ 11. **Særlige fællesanlæg**

Delområde V, underområde a

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

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

Kommentar

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

§ 12. **Retsvirkninger**

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

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

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

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

Kommentarer af generel karakter

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

Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.

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

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

Tegning 1 · Områdeafgrænsning



--- Områdeafgrænsning

- - - Grænse mellem delområder

I-V Delområde

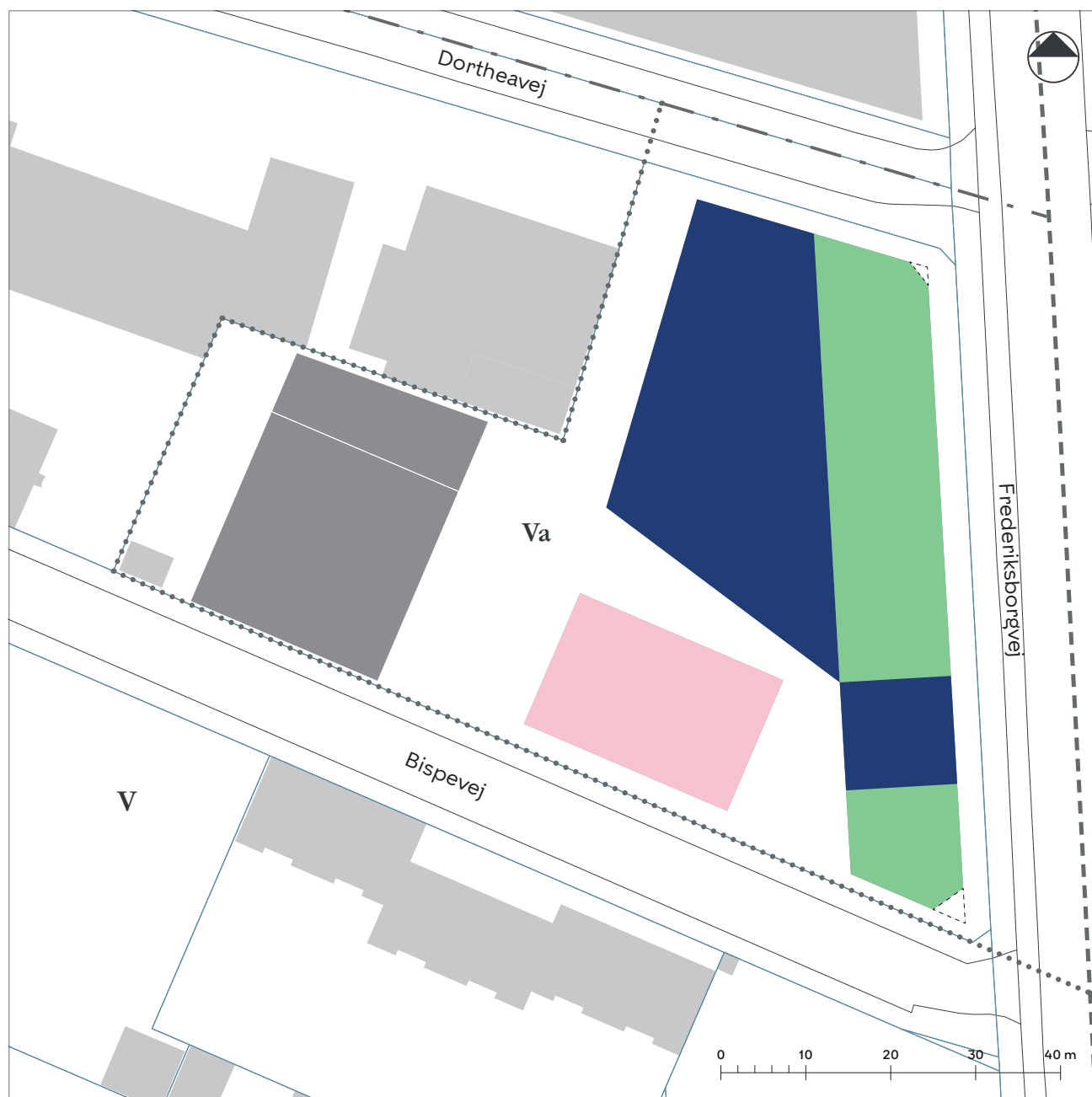
..... Grænse mellem underområder

Ia Va Underområde

XX Matrikel

■ Eksisterende bygning

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



- | | |
|--|---|
| Serviceerhverv | Områdeafgrænsning |
| Publikumsorienterede serviceerhverv | Grænse mellem delområder |
| Almen bolig | V Delområde |
| Byggefelt, hvor anvendelsen ikke er specifikt angivet | Grænse mellem underområder |
| Byggefelt overliggende etager | Va Underområde |
| | Matrikelskel |
| | Eksisterende bygning |

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



Almen bolig

Byggefelt, hvor anvendelsen ikke er specifikt angivet

--- Områdeafgrænsning

- - - Grænse mellem delområder

V Delområde

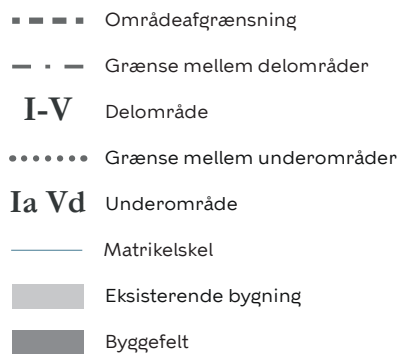
..... Grænse mellem underområder

Va Underområde

— Matrikelskel

Eksisterende bygning

Byggefelt i stueetagen (1.etage)



Tegning 3b • Veje (Va)



 Vejareal, der kan nedlægges

 Overkørsel til parkering

 Områdeafgrænsning

 Grænse mellem delområder

V Delområde

 Grænse mellem underområder

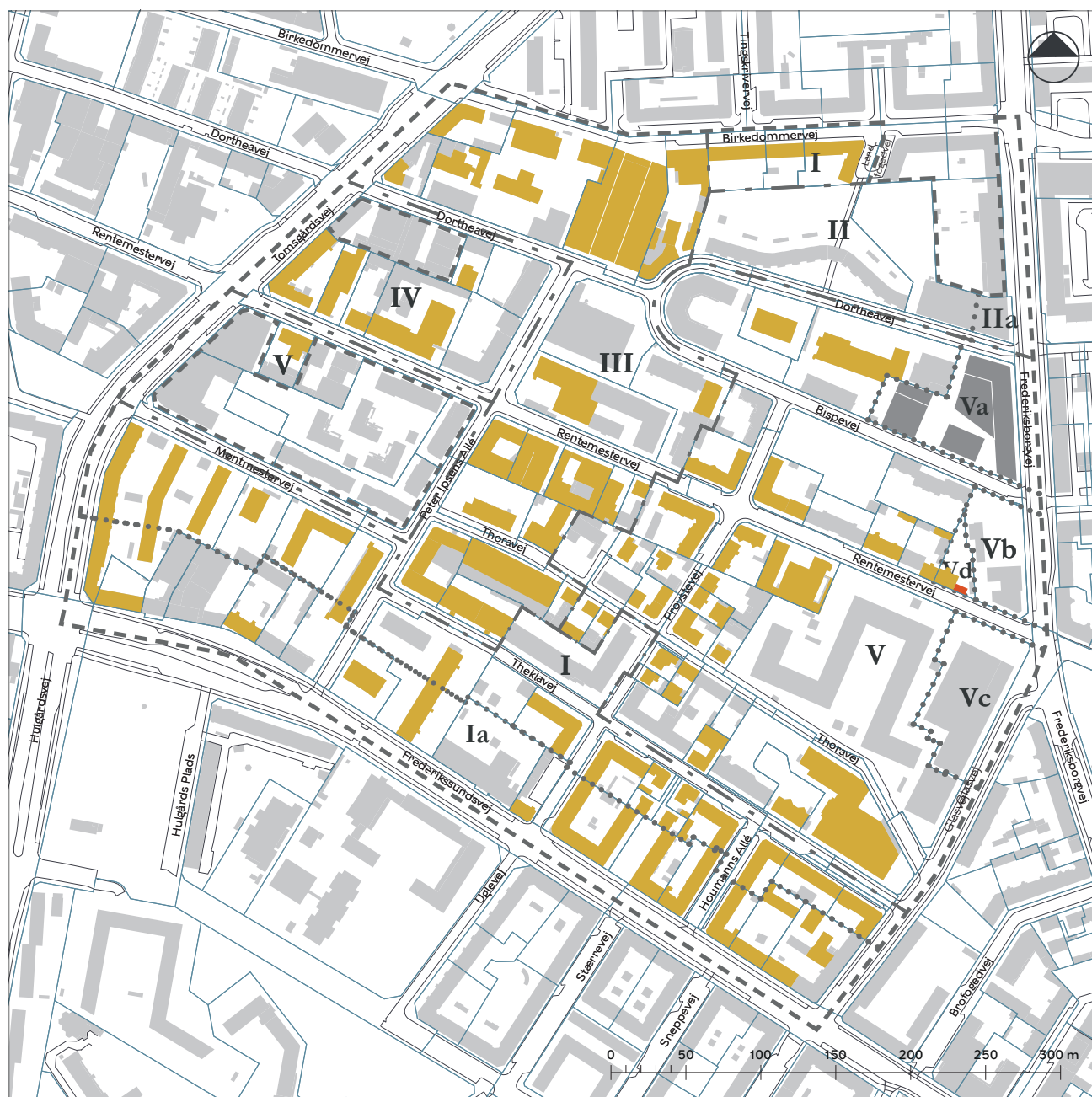
Va Underområde

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

 Byggefelt

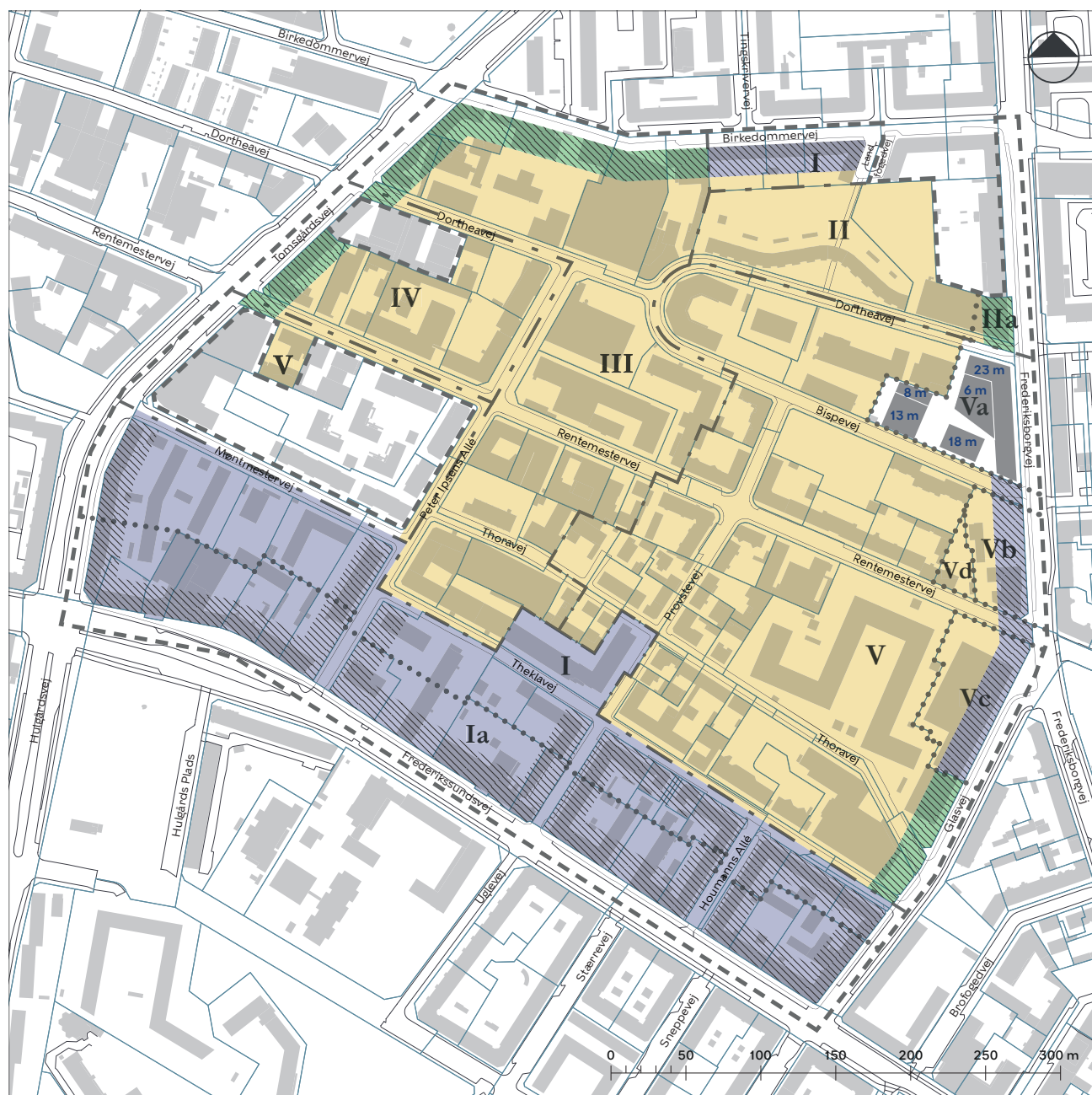
Tegning 4a · Bevaringsværdige bygninger og bygningselement



- Bevaringsværdig bygning
- Bevaringsværdigt bygningselement

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

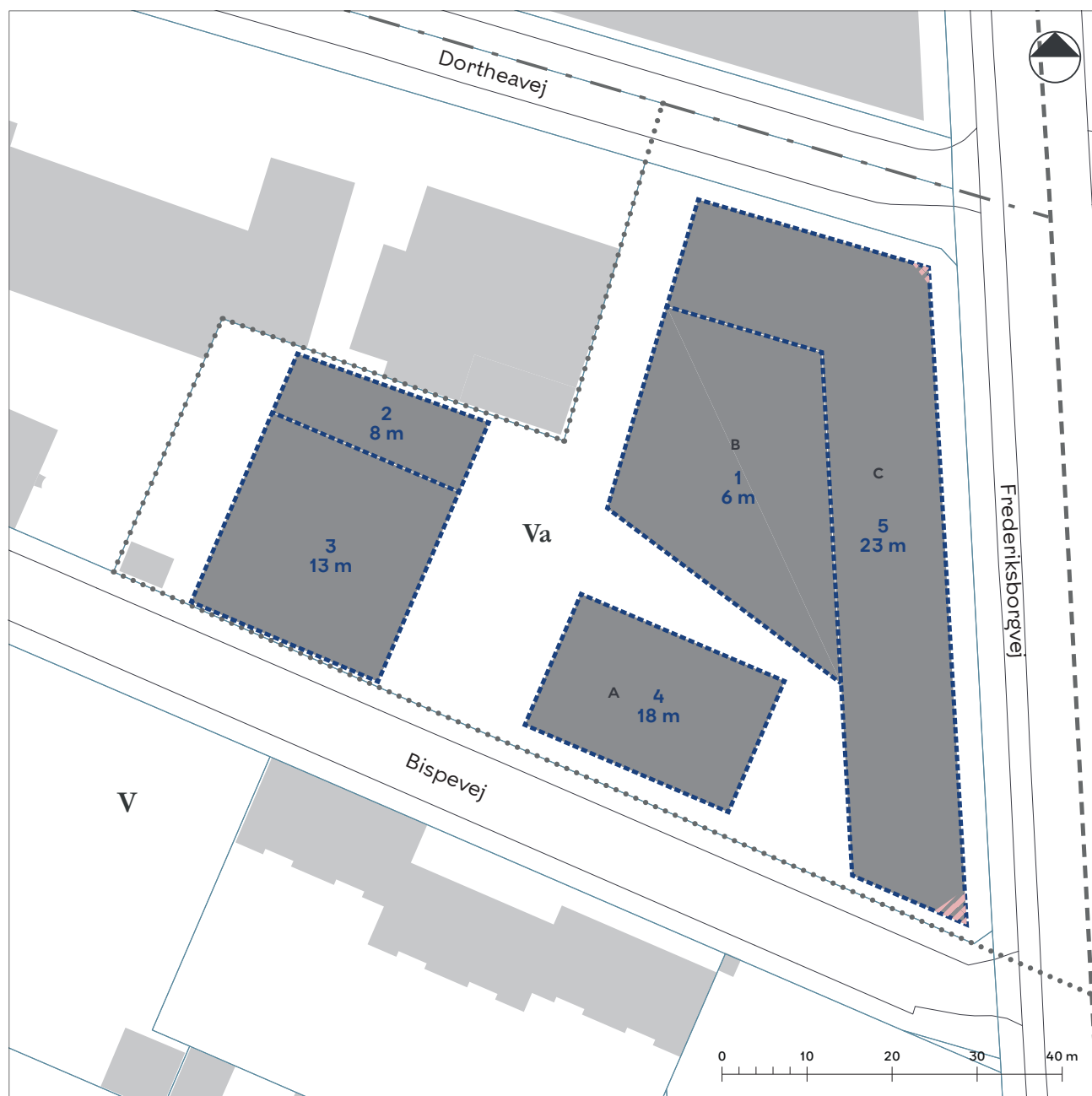
Tegning 4b · Bebyggelsens omfang og placering



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

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

Tegning 4c · Bebyggelsens omfang og placering (Va)



..... Afgrænsning af byggefelt

■ Byggefelt

A-C Byggefelt navn

x Maksimalt etageantal

xx m Maksimal højde

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

--- Områdeafgrænsning

- - - Grænse mellem delområder

V Delområde

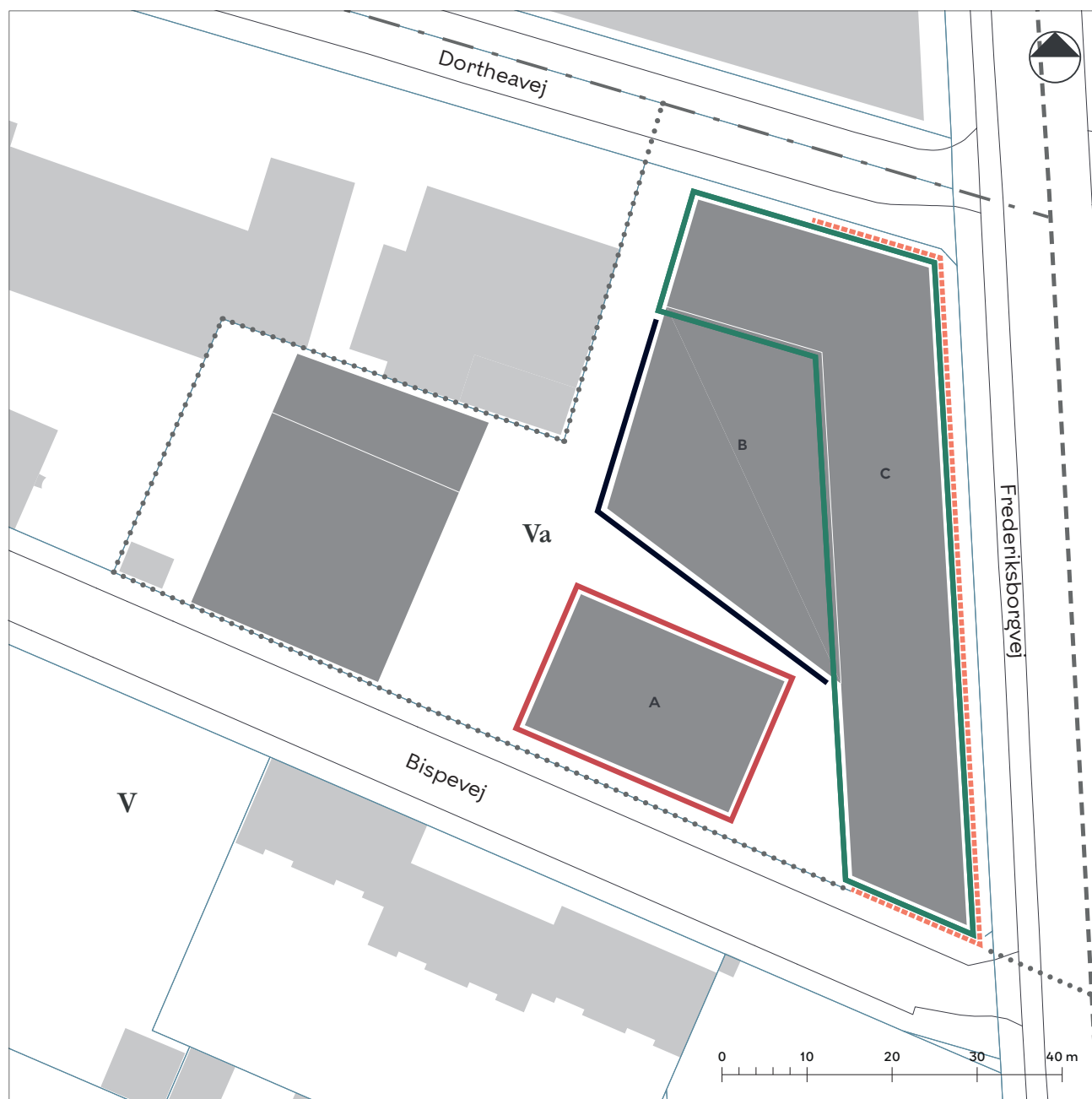
..... Grænse mellem underområder

Va Underområde

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

Tegning 5 • Bebyggelsens ydre fremtræden (Va)



----- Facadeforløb med gennemsigtigt glas

A-C Byggefelt navn

— Facade a

— Facade b

— Facade c

--- Områdeafgrænsning

- · - Grænse mellem delområder

V Delområde

..... Grænse mellem underområder

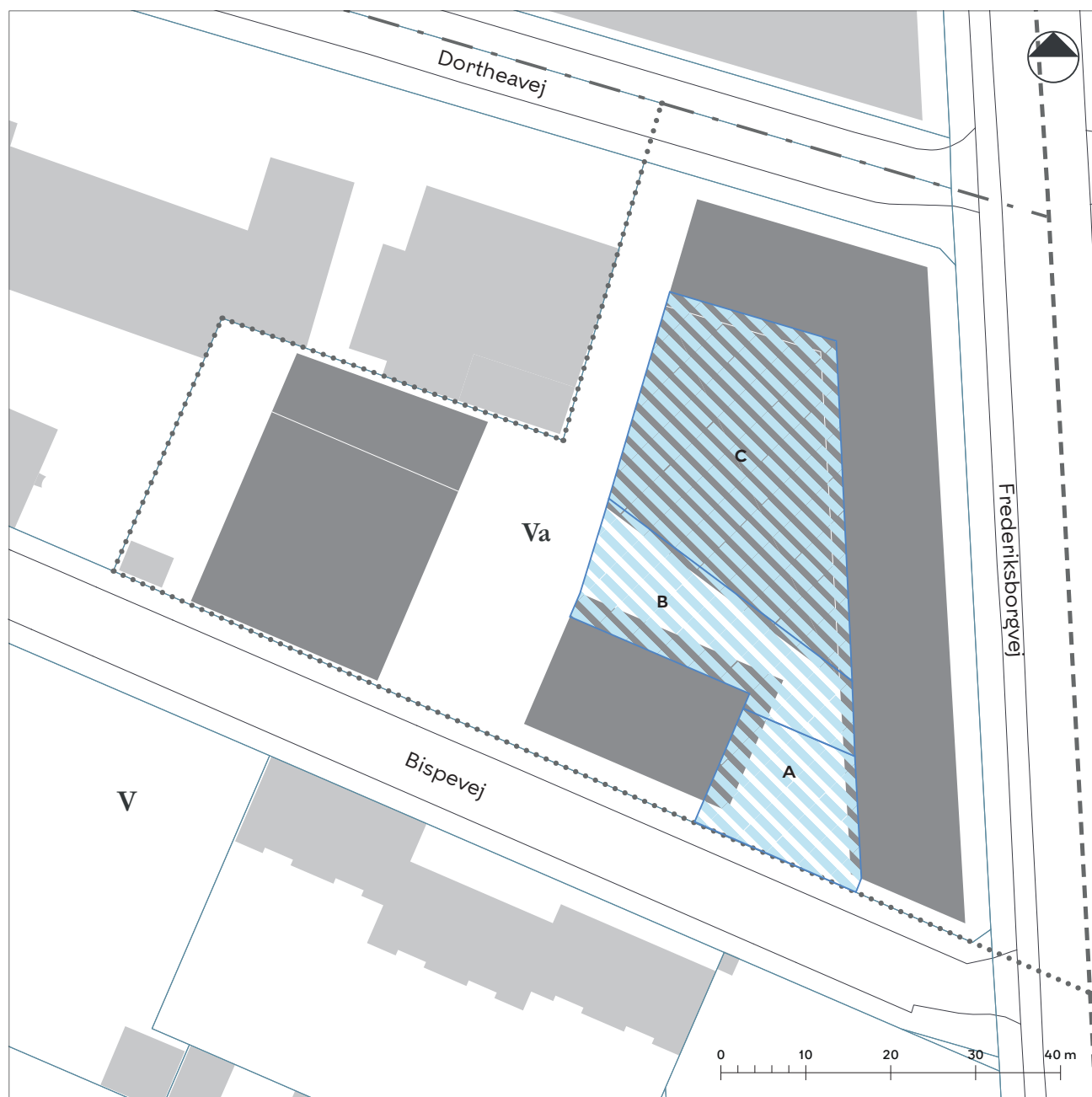
Va Underområde

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt

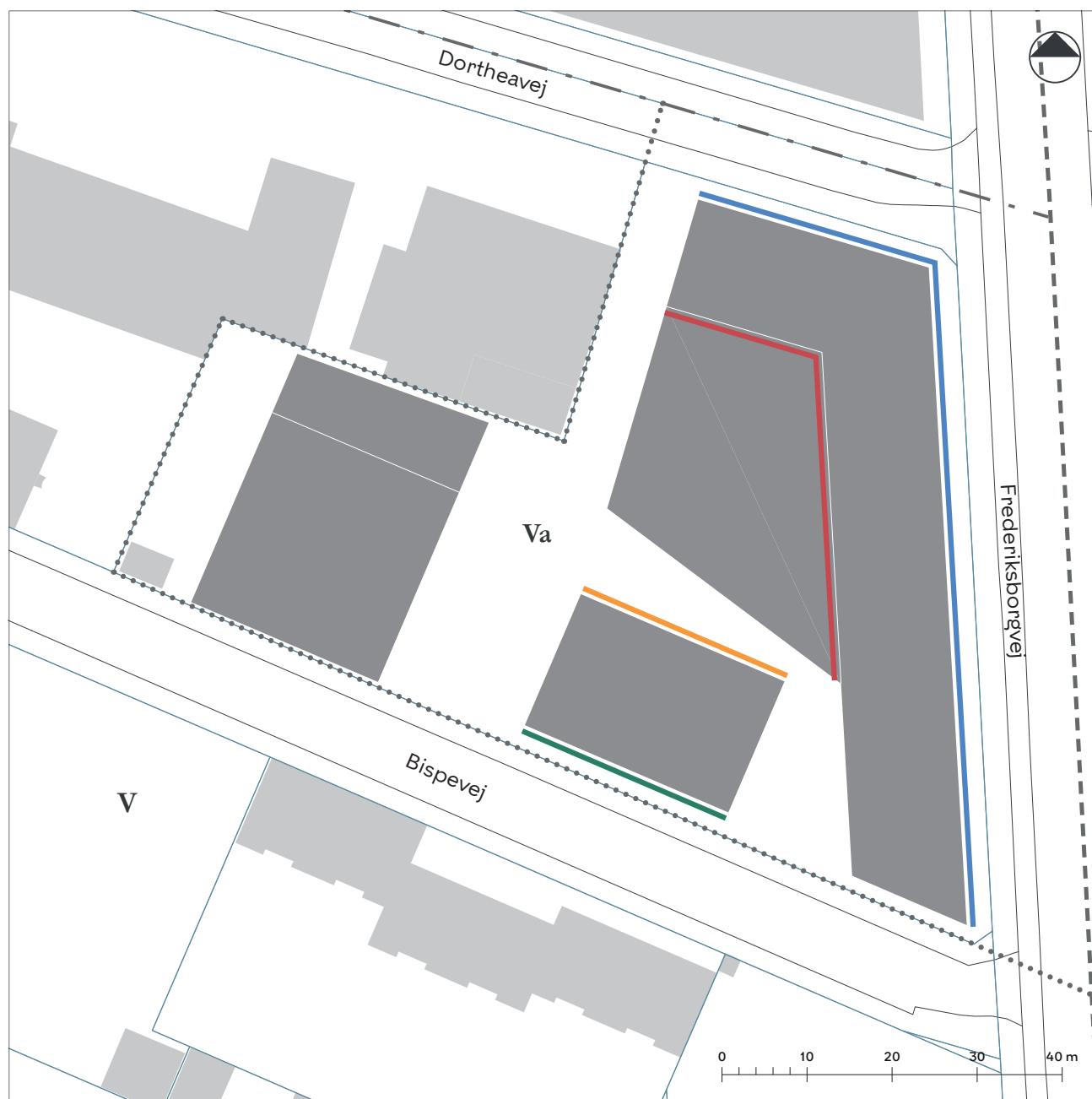
Tegning 6a · Byrum (Va)



A-C Byrum

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

Tegning 6b • Kantzoner (Va)



- Kantzone a
- Kantzone b
- 1 Kantzone c
- 2 Kantzone d

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

Side: 68



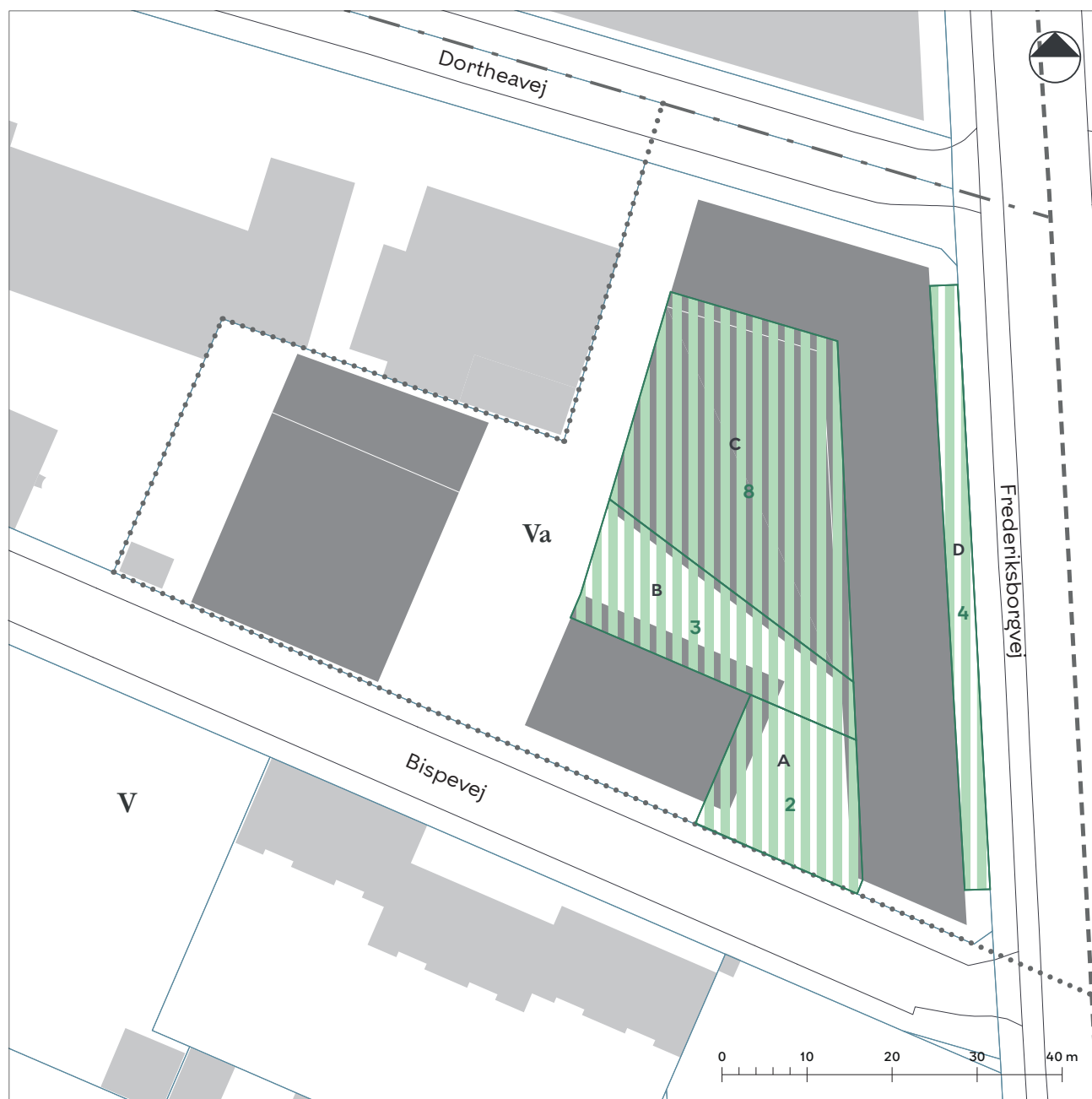
Nummer: 1 Forfatter: LFM Emne: Highlight Dato: 04-04-2022 11:49:40

Der er byttet om på kantzonerne C og D. Kantzone C er i tekstafsnit på side 53 beskrevet som liggende mod Bispevej.



Nummer: 2 Forfatter: LFM Emne: Highlight Dato: 04-04-2022 11:49:41

Tegning 6c · Beplantning (Va)



 Område, hvor der skal plantes min. antal træer

A-D Beplantningszone

 Bevaringsværdigt træ

 Områdeafgrænsning

 Grænse mellem delområder

V Delområde

 Grænse mellem underområder

Va Underområde

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

 Byggefelt

The map shows the study area in Copenhagen, with the following streets and landmarks labeled:

- Streets:** Birkedommervej, Dortheavej, Rentemestervej, Tomsgrøndevej, Montemestervej, Peter Ipsen Alle, Thoravej, Thetklavej, Fredensborgvej, Hulgadevej, Hulgards Plads, Stærkevej, Sneppevej, Hornumns Alle, Bispevej, Rentemestervej, Thoravej, Gårdsvej, Professorevej, Fredensborgvej.
- Study Blocks:** I, II, III, IV, V, Ia, Ib, Ic, Id, Ve, Vb, Vc, Vd, Ve, Vf.
- Study Sites:** 15 green dots indicating the locations of the study sites.
- Scale:** 0 to 300 m.
- North Arrow:** Indicated in the top right corner.

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

Hvad er en lokalplan

Lokalplan

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

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

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

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

Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

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

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

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

Borgermøde

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

Mødet afholdes på adressen Bispevej 4A i kælderens.

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

Eventuelle ændringer bliver annonceret på www.blivhoert.kk.dk senest 3 dage før borgermødet.

Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk har du mulighed for at se forslaget og indsende et høringssvar.

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

Du kan sende dit høringssvar til:

parc@kk.dk

eller

Teknik- og Miljøforvaltningen
Plan, Analyse, Ressourcer og CO₂-reduktion
Postboks 348
1503 København V

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

Fra: [TMFKP PARC](#)
Til: [TMFKP PARC Byplankontorerne](#)
Emne: VS: Høringssvar til lokalplan for Provstevejskvarteret
Dato: 6. april 2022 08:24:10

Fra: KATE (Kate Jensen) <>

Sendt: 6. april 2022 07:46

Til: TMFKP PARC <parc@kk.dk>

Cc: Johns <>; 'Tina Bestyrelsen' <>; Gitte <>;

Emne: Høringssvar til lokalplan for Provstevejskvarteret

På Andelsboligforeningen Bispehusenes 240 andelshaveres vegne vil vi gøre indsigelse mod lokalplanforslaget for Provstevejskvarteret.

Vi er bekymrede for vores andelshavere på Frederiksborgvej 54-68 som vi frygter vil blive hårdt påvirket af det nye forslag.

Lys:

De mister det lys de i dag har i deres lejligheder når man åbner mulighed for at bygge lejligheder på Peugeot-grunden op til 23 meter hvor resten af kvarteret skal holde sig indenfor 15-20 meter. De ekstra 3 meter vil betyde at bygningen bliver 1 etage højere end vores og vil tage al lys og udsyn fra os og lukker det sidste hul der giver lys til Frederiksborgvej som er præget af karrer bebyggelser. Det virker lidt underligt når København Kommune har brugt 20 mill på initiativer til at gøre Frederiksborgvej mere åbne og indbydende, at man så lukker det eneste hul i karrer bebyggelserne der er kaster lidt sol og lys over området.

Støj:

Vi er også bekymrede for den ekstra støj det vil medføre, der er i dag et høj støjniveau fra trafikken som allerede i dag ligger over de vejledende grænseværdier. Ifølge svarene på den offentlige høring er der ikke nogen der har kigget på hvad det vil betyde for os i den eksisterende bolig på Frederiksborgvej når lyden nu vil blive kastet frem og tilbage mellem de to bygninger så vi er meget bekymrede for om vi i fremtiden vil have glæde af vores altaner og at der vi i sommerperioden vil blive meget generet af støjen fra vejen hvis vi åbne vores vinduer. Ifølge §9 skal bebyggelse ske så beboere og brugere skal skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik – men er det ikke netop det der vil blive øget for os overfor byggeriet ?

Tage:

Ifølge lokalplanforslaget er "Kvarteret er en varme-ø". Skal man så ikke kræve at alle nybyggerier skal have grønne tage så man sikrer at der ikke sker yderligere varmeudstrømning i området og dermed sikre pænere udsigt for omkring liggende bygninger og ikke stjæler yderligt lys med høj rejsning – uanset hvilken vej hældning så bliver lavet.

Parkering:

Vi er også bekymrede for parkeringsmulighederne en ny boligbebyggelse vil medføre for området. Ifølge høringen ville det øgede behov for parkeringspladser kun blive 9 for Peugeot-grunden fordi der er krav om parkering i forbindelse med det nye byggeri. Men der står intet om at parkering skal indgå som en del af boligafgiften hvorfor vi må frygte at der som set andre steder hvor parkering i kældre i nye bebyggelser kommer med en årlig ekstraudgift vil ske det der sker det man har set der, nemlig at beboerne vælger at parkere på gratis parkeringer på vejen i omkring liggende områder.

Vi ved godt at Københavns Kommune arbejder på at få alle biler ud af byen, men vi er nogle der arbejder udenfor byen og derfor har behov for at kunne parkere vores biler i nærheden af vores hjem så vi vil foreslå at lokalplanens formulering ændret til at bygherrer skal sikre at der **gratis** parkering i forbindelse med byggeriet.

Med venlig hilsen

f/ Bestyrelsen

Kate Jensen

Sekretær

Fra: [TMFKP PARC](#)
Til: [TMFKP PARC Byplankontorerne](#)
Emne: VS: Lokalplan 261 Provstevej, dog opretholdes tillæg 2 til lokalplan 261, der muliggør opførelse af en ny moské ved Dortheavej/Tomsgårdsvej. Lokalplan 581 Rentemestervej (ISS-grunden) fastholdes som sel
Dato: 18. februar 2022 08:33:18

Fra: Erik Ernskov <>

Sendt: 18. februar 2022 03:42

Til: TMFKP PARC <parc@kk.dk>

Emne: Lokalplan 261 Provstevej, dog opretholdes tillæg 2 til lokalplan 261, der muliggør opførelse af en ny moské ved Dortheavej/Tomsgårdsvej. Lokalplan 581 Rentemestervej (ISS-grunden) fastholdes som sel

Undertegnede

Klager hermed om forslaget om oprettelsen af en i lokalplanen nyopførelsen af endnu en Moske i området.

Årsagen er at det er i strid imod siddende regerings ønsker om ikke at ghettorisere Københavns bydele yderligere, hvilket man vil gøre hvis man opfører yderligere en udenlandsk betalt opført Moske i NV området. Derudover bliver NV kvarteret nærmest nord europas ny Mekka, som yderligere vil få området til at blive til en muslimsk enklave, hvilket jeg ikke anser for den københavnske befolknings ønske.

Vh

Erik Frisholt Ernskov

Perletikkervej 13, 2400 Kbh. NV

Svar til: 2021-0028560 af: Knud Erik Hansen

APPLICATION DATE

6. april 2022

SVARNUMMER

34

INDSENDT AF

Knud Erik Hansen

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Danmarks Naturfredningsforening København

BY

Valby

POSTNR.

2500

ADRESSE

Vestre Allé 21

HØRINGSSVAR

Høringssvar vedlagt i fil.

MATERIALE:

hoeringssvar til forslag til lokalplan provstevej kvarteret.pdf

DN København

Formand: Knud Erik Hansen, Vestre Allé 21, 2500 Valby

Telefon: 40404344, koebenhavn@dn.dk



Dato: 6. april 2022

Københavns Kommune
Område for Byplanlægning
Njalsgade 13
Postboks 348
1503 København V Danmark

Høringssvar til forslag til lokalplan Provstevejkvarteret

Københavns kommune har en træpolitik, hvilket har det overordnede mål om at øge det samlede antal af træer i København, således 20% af Københavns samlede areal er dækket af trækroner. Området i Provstevejskvarteret lever ikke op til dette krav på nuværende tidspunkt, og vi mener ikke at tilføjelsen af 17 træer går i samme retning som Københavns Kommunes strategi. Vi mener, at der skal opføres flere træer og bede for at udligne den store kontrast mellem asfalt og grønt. Derudover er der over 300 meter fra Rentemestervej til det nærmeste grønne område. For at udligne den store afstand til de grønne områder, mener vi at der skal indføres mere grønt på vejene og skabes flere grønne gårdrum.

Varmerø-effekten som beskrevet i høringsforslaget kommer til at have negative konsekvenser for mennesker i fremtiden, derfor mener vi, at 17 træer og enkelte bede ikke er nok til at opveje konsekvenserne af de hedeølger som kommer til at forekomme oftere i fremtiden. Danmarks Naturfredningsforening finder det væsentligt at plante flere træer og have flere bede på gaderne. Vi anbefaler derudover at anvende planter og blomster som er fordelagtige for bestøvere, da Københavns kommune har en vision om at skabe mere biodiversitet i byen. Dette kunne bl.a. bestå af gule kurveblomster, blåhat, krokus, dahlia, anemoner, violer mm. Derudover foreslår vi, at de anbragte træer består af hjemmehørende arter.

Vi mener at der er mangel på offentlige grønne rum i Provstevejkvarteret. Vi mener, at to gårdrum på i alt 100 m² ikke er nok til at skabe de grønne områder/oaser som ønsket beskrevet i høringsforslaget. Et godt eksempel, hvor de grønne oaser skabes, kan drages fra Telemarksgade 27. Her findes et område på 447m² der skaber et pusterum blandt bygninger og veje, og som skaber et offentlig rum, som både kan bruges som legeplads og mødested for alle. Derfor foreslår vi, at der

skabes endnu et grønt område, på mindst 100 m², med offentlig adgang som har fokus på biodiversiteten.

Overordnet er vi meget tilfredse med tilføjelsen af mere grønt i Provstevejskvarteret, da der er flere fordele, som også bliver beskrevet i forslaget til lokalplanen. Dog vil vi gerne udfordre mængden af træer og grønne områder som vil blive indført, da vi ikke mener det er nok. Biodiversiteten er i nedgang, og især i byerne er dette udfordret. For at opveje denne nedgang er en god strategi, at tilføje flere træer og planter, så ikke kun bestøverne drager fordel af dette, men også menneskerne, der arbejder og bor i området.

Med venlig hilsen

Knud Erik Hansen

formand for DN København

Svar til: 2021-0028560 af: Dennis Lund

APPLICATION DATE

6. april 2022

SVARNUMMER

33

INDSENDT AF

Dennis Lund

BY

København K

POSTNR.

1210

ADRESSE

Knabrostræde 28

HØRINGSSVAR

Kommentar til lokalplanforslag for Provstevejkvarteret

I al korthed, rummer lokalplanforslaget mindst 5 problematiske forhold, som den kommunale forvaltning samt det ansvarlige politiske udvalg burde have taget i agt inden høringen.

1 Hvor kommer bevaringsinitiativet fra?

Med en kun ca 2 år gammel kommuneplan i ryggen, er det ejendommeligt at kommuneplanen intet udsiger om Provstevejkvarteret mht. bevaringsværdigt miljø! Dette til trods for, at kommuneplanen udpeger ca 50-70 større og mindre områder, som værende bevaringsinteressante, men ikke Provstevejkvarteret. Samlet set udgør de bevaringsrelevante felter rundt regnet 20% af det københavnske byareal.

Det er nærmest utroligt at kommunen kunne udføre et bevarende lokalplanarbejde, der undgik de udpegede steder i kommuneplanen. Det vidner om en ikke ubetydelig foragt for egen kommuneplan og for plansystemet i sin helhed. Og ydermere er det en decideret foragt for borgernes mulighed for at følge med i den noget miserable kommunale planlægning.

Stop al snak om borgermøder, "bliv hørt" osv.. Kom i stedet med en eneste planlægningsrelevant begrundelse for, at lokalplanarbejdet var uopsætteligt og ikke kunne vente til næste kommuneplanrevision?

Svar udbedes.

2 Lokalplanens formål

§1 i lokalplanen er med hensyn til de bevaringsmæssige interesser ganske uegnet og tilnærmelsesvis indholdsløs hvad angår "dot" 5, 6 og 9. Disse "dots" rummer alle udsagn, som enten ikke er lovmedholdelige eller er sproglig nonsens, da en myndighedsbehandling ikke kan baseres på sådanne forblommede vendinger. Dette er ekstra prekært, da disse udsagn ikke kan give anledning til dispensationer, jfr. planloven.

Hvad angår henvisningen til kbh-vision 2025, mister dette udsagn i formålsparagraffen sin betydning efter 2025! Hvad gør man så?

Formålsbestemmelserne burde have været bundet direkte op på det bevaringsværdige miljø i kvarteret. Nogle af disse synspunkter er sporadisk repræsenteret i redegørelsesafsnittet. Men dette afsnit er juridisk set ikke en del af lokalplanen!

Samlet set står lokalplanens formålssigte svagt og skaber kun administrativ runddans. Og i sidste ende vil planen ikke yde kvarteret nogen hjælp, men alene skabe en asymmetri i magtforholdet mellem borger og myndighed.

Den samlede byggesagsbehandling vil i vid udstrækning alene baserer sig på kompetenceregler fastsat gennem lokalplanen. Forklar venligst denne magtfordrejning.

Svar udbedes

3 "De kreative zoner"

De kreative zoner, er en omskrivning af et bygningsmiljø man gerne vil fastholde rent bygningsmæssigt uden at kunne finde belæg for det i forhold til omliggende bebyggelse. Derfor fastsættes en lav bebyggelsesprocent, således at det ikke kan betale sig for grundejer i området at drive og vedligeholde bygningerne intensivt. Dette medfører et lavt huslejeniveau, som måske tiltrækker "kreative sjæle" med en forventet beskeden økonomi. Men planloven har ikke til formål at styre de økonomiske interesser i samfundet gennem fysiske regler. Planreglerne skal udvikle det funktionelle og arkitektoniske miljø, ikke andet.

Det ville være hensigtsmæssigt om nogen ville tage denne problemstilling til juridisk behandling, idet betegnelsen "kreative zoner" er en tvivlsom kategori!

Svar udbedes

4 P-forhold + vej

Som erhvervsdrivende er kommunens skiftende udmeldinger om parkeringsforhold, både i lokalplaner, generelt i kommuneplanen og de stedvise politiske udtalelser en "stop/go"-politik, som virker uklar for de fleste. Det er uden mål og med.

Hvis kommunen i sit forarbejde til lokalplanen havde ulejliget sig til specifikt at vurdere p-normerne lidt nøjere, ville man nok erkende, at normerne ingen mening har i relation til bygningsarealer og anvendelse. Her havde der været en relevant opgave for embedsværket at løse. Samtidig kunne man have overtaget de private fællesveje og dermed have præciseret relevante p-områder, afsætningsplads, p-huse, trafikcirkulation mv. Og endelig kunne man delvis have undgået lokalplanens mange kantzonebestemmelser, som virker helt overdrevne i lyset af kvarterets fremtoning og genopbygning.

Overtag de private fællesveje!

Svar udbedes

5 En plan inden i en anden

Det særskilte planområde Va er ret beset en lokalplan puttet ind i den store.

Det gør både den store og den lille plan forvirrende at blande en principiel diskussion ind i et mere småtætnet byggeprojekt. Det er desværre dårligt planarbejde, dårlig rådgivning og på sigt meget besværligt for de mange brugere af den store plan.

Den lille plan bør fremstå som en selvstændig lokalplan. Ellers fører kommunen blot spot til skade.

Svar udbedes

Dennis Lund

Svar til: 2021-0028560 af: Stefanie Høy Brink

APPLICATION DATE

6. april 2022

SVARNUMMER

32

INDSENDT AF

Stefanie Høy Brink

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Københavns Museum

BY

København V

POSTNR.

1555

ADRESSE

Stormgade 20

HØRINGSSVAR

Se venligst vedhæftede høringssvar.

MATERIALE:

hoeringssvar fra kbh museum ang. forslag til lokalplan provstevej kvarteret.pdf

Til

Parc@kk.dk

05.04.2022

Vedr. forslag til lokalplan Provstevej kvarteret

Københavns Museum har modtaget materiale vedrørende ovennævnte forslag og har gennemgået sagen med henblik på vurdering af de kulturhistoriske forhold.

Området rummer adskillige kulturhistoriske interessante bygninger og kulturmiljøer og det er positivt, at der er blevet udarbejdet en bevarende lokalplan for området, hvor der er taget hensyn til den store variation i bygningernes skala og originalitet samt den knopskydende karakter, der også karakteriserer området. Således er det positivt, at det ikke kun er forhuse, men også baghuse, som f.eks. på Lille Theklavej, der er blevet udpeget som bevaringsværdige i lokalplanforslaget.

Planområdet ligger øst for den tidlig middelalderlige landsby Utterslev og ligger på dets jorder. Disse var indtil udstykningerne i 1845, åben mark. Der er kun ganske få arkæologiske iagttagelser i nærområdet, hvilken kan skyldes at fokuspunkterne i 1800-tallets arkæologi var anderledes end i dag. Markbøgerne beskriver 7 nu forsvundne gravhøje øst for byen. Inden for en km radius er der, mod nordøst og sydvest, registeret gravhøje, bebyggelse og votivfund fra perioderne bondestenalder til bronzealder. Der vurderes derfor at være en moderat sandsynlighed for at påtræffe spor af oldtidsaktivitet i området. Museet vil derfor gerne kontaktes i god tid forud for jordarbejde.

Hvis der ved jordarbejder i forbindelse med anlægsarbejder påtræffes arkæologiske levn, skal Københavns Museum kontaktes omgående. På baggrund af fundene vil museet vurdere, om levnene er af en sådan karakter, at de skal registreres inden bortgravningen. I fald fundene vurderes af væsentlig karakter vil jordarbejdet blive standset midlertidigt (jf. museumslovens § 26).

Københavns Museum står altid gerne til rådighed for en vurdering af kommende anlægsarbejder med henblik på forud for anlægsarbejdets iværksættelse at afklare behovet for en arkæologisk forundersøgelse på projektarealet. En afklaring af de



KØBENHAVNS
MUSEUM

MUSEUM OF
COPENHAGEN

STORMGADE 20
1555 KØBENHAVN V
WWW.COPENHAGEN.DK

KØBENHAVNS KOMMUNE
KULTUR- OG FRITIDS-
FORVALTNINGEN
HISTORIE & KUNST



aktuelle arkæologiske interesser vil som regel kunne forhindre en midlertidig standsning af igangværende arbejde.

Med venlig hilsen

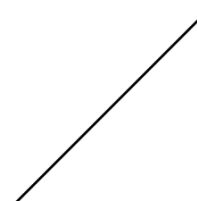
Stefanie Høy Brink
Museumsinspektør
Etnolog
Københavns Museum
+45 2947 9903
P95R@kk.dk

Lena Diana Tranekjer
Museumsinspektør, Sagsansvarlig
Arkæolog
Københavns Museum
+45 2967 1472
P03N@kk.dk



KØBENHAVNS
MUSEUM

MUSEUM OF
COPENHAGEN



STORMGADE 20

1555 KØBENHAVN V

WWW.COPENHAGEN.DK

KØBENHAVNS KOMMUNE

KULTUR- OG FRITIDS-

FORVALTNINGEN

HISTORIE & KUNST



Svar til: 2021-0028560 af: Mette Pilgaard- Sørensen

APPLICATION DATE

6. april 2022

SVARNUMMER

31

INDSENDT AF

Mette Pilgaard- Sørensen

BY

Kbh nv

POSTNR.

2400

ADRESSE

Frederiksborgvej 62 2 tv

HØRINGSSVAR

Kan på ingen måde se nogen nytte ved byggeriet på nr 59

Der vil blive meget mørkt hele dagen, altaner ud til vejen i blokken overfor (min bopæl) vil være ubrugelige grundet støj, overophedning, smog og for lidt lys,

Der vil komme meget mere trafik og derved mere støj, samt en flaskehals pga nybyggede "heller" på vejen i nærheden af nr 59.

Højere støj niveau, pga ekko mellem huse-det påtænkte byggeri er højere end andre bygninger i nærheden.

Hvis der absolut skal bygges mere end der, der er i forvejen , vil et hus evt på skrå væk fra vejen og max 3 etager være en løsning.

Der er i forvejen meget tæt bebyggelse i området, som er bygget inden for de sidste 5-6-år. området ved nr 59 er det sidste , som bare har lidt lys at dele ud af, til de omkringliggende bygninger. For at skabe liv i området, kunne man bevare de lave bygninger og evt anlægge en lille park og legeplads eller cafe, for de lokale.

**Svar til: 2021-0028560 af: Den Centrale Albanske Moské
v/Advokat Asaf M. Fazal**

APPLICATION DATE

6. april 2022

SVARNUMMER

30

INDSENDT AF

Den Centrale Albanske Moské v/Advokat Asaf M. Fazal

BY

København NV

POSTNR.

2400

ADRESSE

Theklavej 26

HØRINGSSVAR

Hørringssvar vedhæftes som Pdf.

MATERIALE:

hoeringssvar.pdf

Københavns Kommune
Njalsgade 13
2300 København S

Ny Østergade 3
1101 København K
T (+45) 7025 5770
www.aumento.dk

CVR-nr. 34 21 55 61

J.nr. 800927
6. april 2022

Vedr. Københavns Kommunes sagsnr.: 2021-0028560 – Dokumentnummer 2021-0028560-5 – Forslag til lokalplan Provstekvarteret

Idet min klient Den Centrale Albanske Moske, CVR.nr.: 31970881, har anmodet om min bistand i forbindelse med ovenstående høring vedrørende lokalplansforslaget retter jeg henvendelse i sagen.

Min klient er indehaver af ejendommen matr.nr.: 6ha, landsejerlav: Utterslev, København, beliggende Theklavej 26, 2400 København NV.

Af Lokalplansforslagets s. 21-22, fremgår det, at bygningen på min klients ejendom efter det nye lokalplansforslag anses for at være bevaringsværdig, som en bygning med lav bevaringsværdig (7-9) efter SAVE-metoden.

Bygningen skulle, jf. lokalplansforslagets s. 22 have en bærende kulturhistorie som en bygning der afspejler provins- og forstadsmiljøet i Utterslev.

Det fremgår af BBR-registret, at bygningen på grunden er opført i år 1880, hvoraf det fremgår af Københavns Kommunes byggesagsarkiv, at beboelsesbygningen først findes som byggesag i år 1890.

Herudover skal det fremhæves, at bygningen på min klients ejendom væsentligt ombygges i år 1893, 1941, 1942, 1946, 1955, 1959, 1962, 1963, 1965, 1980, 1988.

Det skal hertil bemærkes, at der også er nyt tag på min klients bygning.

Min klient anfægter, at dennes ejendom gøres bevaringsværdig, idet dette medfører, jf. lokalplansforslaget s. 21, at:

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

Min klient finder således ikke, at dennes bygning er bevaringsværdig, henset til de mange og omfattende ombygninger som bygningen har undergået og at bygningen i forhold til de omkringliggende bygninger ikke udgør noget unikt eller har en særlig herlighedsværdi.

Det er således min klients opfattelse, at bygningen på dennes grund skal kunne nedrives uden dispensation fra lokalplanen, samt der skal kunne bygges en bygning på grunden i tilsvarende størrelse, stand og udseende som nabobygningerne.

I forbindelse med ovenstående, skal det tillige bemærkes, at min klient har noteret at dennes ejendom i lokalplansforslaget alene er noteret med en lav bevaringsværdi (7-9), hvorfor bygningen kun akkurat er medtaget i lokalplansforslaget som bevaringsværdig.

Det må således anføres, at min klient bestrider at ejendommen er bevaringsværdig.

Slutteligt skal der gøres opmærksom på, at det fremgår af bygningsfredningslovens § 17, stk. 1 og planlovens § 18 modsætningsvist, at en ejendom ikke er bevaringsværdig før dette endeligt er optaget i en kommuneplan, lokalplan eller en byplansvedtægt. Idet bygningen ikke i medfør Københavns Kommunes Kommuneplan 2019 er anført som bevaringsværdig, skal der gøres opmærksom på, at lokalplansforslaget ikke viderefører et forhold fra Kommunalplan 2019.

Hvis der skulle være spørgsmål eller andet, står undertegnede naturligvis til disposition.

Med venlig hilsen

Asaf M. Fazal
Advokat (H), partner

Svar til: 2021-0028560 af: Maria Holst Petersen

APPLICATION DATE

5. april 2022

SVARNUMMER

29

INDSENDT AF

Maria Holst Petersen

BY

København NV

POSTNR.

2400

ADRESSE

Thoravej 17, 3. Tv

HØRINGSSVAR

Her følger høringssvar fra 21 beboere i Provstevejskvarteret vedhæftet.

Med venlig hilsen

Maria Holst Petersen

MATERIALE:

hoeringssvar provstevej kvarteret.pdf

Høringssvar vedr. "Provstevejkvarteret - Lokalplanforslag"

Sagsnummer: 2021-0028560

Følgende høringssvar vil ikke forholde sig til bygningsprojektet på Frederiksborgvej 59/Bispevej 2 (Delområde Va), men er derimod anmodninger til de rammer som lokalplanen udstikker for hele Provstevejkvarteret. Høringssvaret omfatter tre punkter:

Punkt 1: Mulighed for byggeri på op til 5 etager langs Theklavej/Delområde I

(jf. tegning 4b "Bebyggelsens omfang og placering" i lokalplanforslag)

Provstevejkvarteret har en særlig egenart, som i høj grad kan tilskrives de mange forskelligartede bygninger og varierende bygningshøjder, der skaber et helt særligt sted i byen. Denne kvalitet bør fastholdes ved fremtidige byggeprojekter i kvarteret, og det skal en lokalplan for området være med til at regulere.

På tegning 4b "Bebyggelsens omfang og placering" fremgår det, at der gives tilladelse til byggeri i op til 5 etager langs Theklavej (Delområde I). Theklavej fremstår i dag som en sammensat gade med en stor mangfoldighed af bygninger og bygningshøjder, som netop afspejler områdets karakter. Hvis der gives tilladelse til bygninger i 5 etager vil fremtidige bygherrer med stor sandsynlighed udnytte dette potentiale for profit, og dermed udfordre det fine og varierede gadeforløb langs Theklavej. Langs de større og mere trafikerede veje (Frederikssundsvej, Glasvej og Tomsgårdsvej) virker det mere naturligt at bygge i op til 5 etager, men når man bevæger sig ind i Provstevejkvarteret er det en anden type af bygninger, variationer og bygningshøjder som giver stedet sin særlige karakter

I Provstevejkvarteret ses forskelligt nyere byggeri som indskrives sig områdets skala og bygningshøjder på 3-3,5 etager f.eks. ungdomsboligerne på hjørnet af Theklavej og Provstevej samt de nyere rækkehuse på Thoravej 20A-20F (se ill. 2). Vi foreslår, at der i lokalplanen gives mulighed for byggeri i op til 3 etager langs Theklavej (delområde 1 mellem Glasvej og Peter Ipsens Allé), så der er mulighed for nyt byggeri, men at det skal tilpasses områdets egenart og fremtidssikres for "bygge-sultne" bygherrer, som gerne vil bygge højt og meget i vores nabolag (se ill. 3).



Illustration 1:
På Theklavej varierer bygningshøjderne fra 1-5 etager, hvilket skaber et varieret gadeforløb. Frem til nu er nyere bebyggelse langs Theklavej bygget i 3 etager eller 4 etager med et markant indryk på øverste etage, hvilket passer fint til områdets egenart.

Bygningen til venstre på billedet er fra 2001, og den er opført i 4 etager med en markant tilbagerækning på øverste etage.

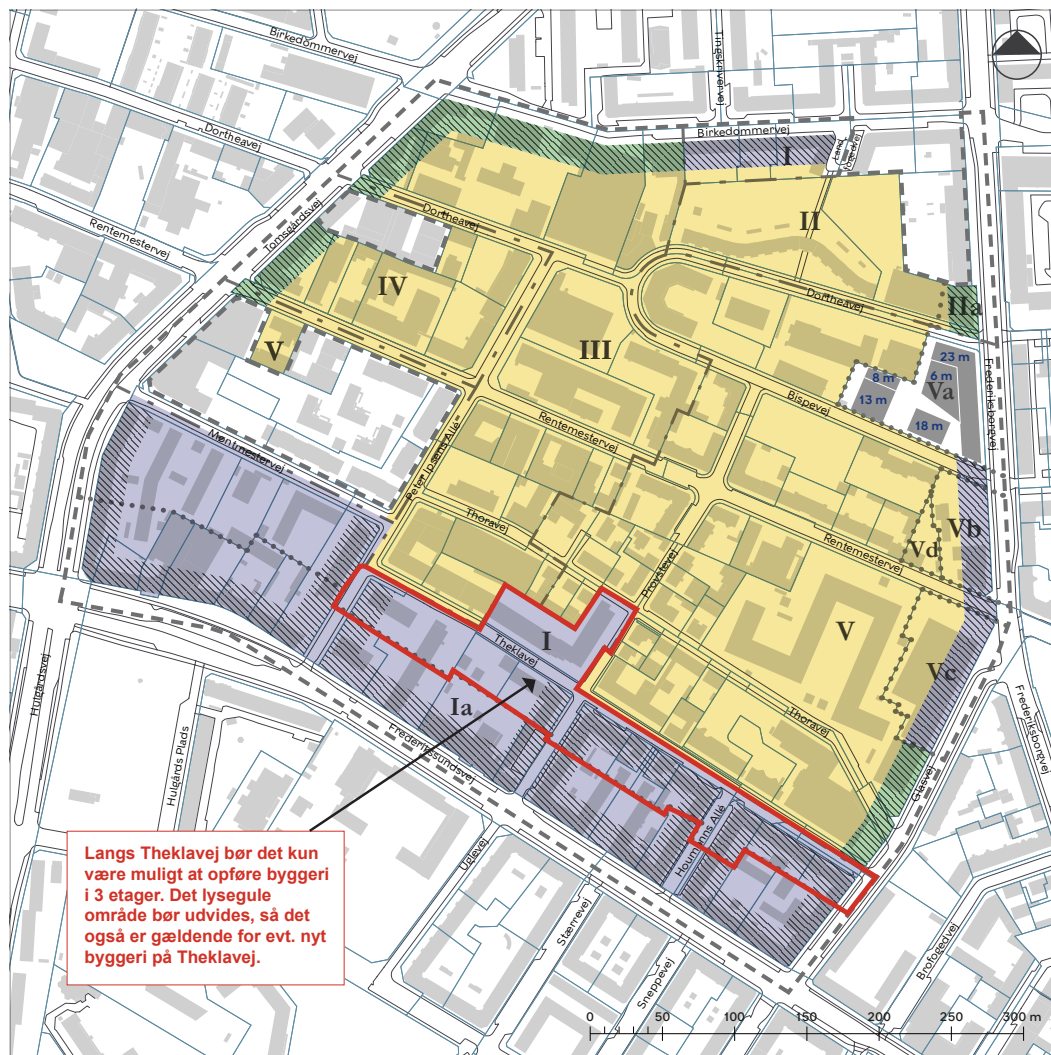


Illustration 2:
Foto af de nyere ungdomsboliger og rækkehuse som er opført i 3 etager. Bygningshøjderne passer til kvarterets skala og egenart.

Illustration 3:

Tegning 4b "Bebyggelsens omfang og placering" bør ændres således, at man maksimalt må opføre byggeri på 3 etager langs Theklavej.

Tegning 4b · Bebyggelsens omfang og placering



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

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

Punkt 2: Villaer på Theklavej bør udpeges som bevaringsværdige bygninger

(jf. tegning 4a "Bevaringsværdige bygninger og bygningselementer" i lokalplanforslag)

Uddrag fra lokalplanen, afsnit vedr. egenart, s. 6: "Store kontraster og variationer i bygningshøjder, bygningsvolumen, stilarter, opførelsesår, byggematerialer og anvendelse giver kvarteret en særlig identitet, med kant og kontrast, der er unik i København. Bygningernes skalaspring og facadelinjer, der springer frem og tilbage i gaden, eksponerer gavlene, der flere steder er udsmykket med gavlmalerier."

De tre små punkthuse på Theklavej 33-37 er et udtryk for ovenstående kvaliteter, som fremhæves i lokalplanen. Husene er i dag nedslidte, men de bidrager til områdets arkitektoniske mangfoldighed, skalaspring og oplevelsen af et varieret gadeforløb. Vi mener, at de tre huse bør betegnes som bevaringsværdige, hvor bygningerne skal restaureres fremfor erstattes af højt nybyggeri. Husene er opført mellem 1900-1932 og vidner om kvarterets historie.



Illustration 4:

De tre små villaer på Theklavej understøtter den store variation og diversitet i området, hvor kontrasten mellem det mere klassiske lejlighedsbyggeri og de små punkthuse giver stedet en særlig karakter.

Bygningerne er opført i hhv. 1900, 1931 og 1914 set fra venstre af billedet

Punkt 3: Thoravej 17 bør udpeges som bevaringsværdig bygning

(jf. tegning 4a "Bevaringsværdige bygninger og bygningselementer" i lokalplanforslag)

Vi undrer os over, at Thoravej 17 ikke er udpeget som bevaringsværdig bygning på tegning 4a. Bygningen er en tidstypisk, fritstående etageejendom fra 1899 med et karakteristisk gavlmaleri af to tangodansere. Lignende nabohuse fra samme periode (Thoravej 18, Provstevej 10, Kæmnervej 4 mv.) er alle betegnet som bevaringsværdige, og derfor mener vi, at Thoravej 17 bør have samme status.



Illustration 5:

Thoravej 17 ses til venstre i billedet. Det er en tidstypisk etageejendom med et karakteristisk gavlmaleri. Bygningen bør få status som bevaringsværdig på ligefod med lignende bygninger i området.

Vi håber meget, at vores anmodninger bliver behandlet og forhåbentlig inødekomes, da det nærværende lokalplansforslag kan få stor betydning for den fremtidige udvikling af vores højt elskede nabolag og lokalmiljø.

Med venlig hilsen

Beboere i Provstevejkvarteret

Høringssvaret indsendes på vegne af:

Maria Holst Petersen
Mads Cort Nielsen
Rasmus Boesgaard
Elvira Von Wieding Lidin
Jeppe Wittus
Sarah Egbert Eiersholt
Peter Bruhn

Susan Møller Rasmussen
Søren Frederik Hansen
Liv Lærke Hansen
Ariana Zilliacus
Karl-Johan Sørensen
Sune Marxen
Anne Bendsø

Madelen Varpe
Janus Flagstad
Rebekka Jørgensen
Jesper Grubb Laursen
Jonas Petri
Clara Møllerup Dawe
Søren Møllerup Dawe

Svar til: 2021-0028560 af: Mette

APPLICATION DATE

5. april 2022

SVARNUMMER

28

INDSENDT AF

Mette

BY

København NV

POSTNR.

2400

ADRESSE

Landfogedvej

HØRINGSSVAR

Tak for et godt borgermøde og spændende beskrivelser i Lokalplansforslaget

Jeg er fuldstændig enig med svar nr. 27, vedr. de positive ting i lokalplanen omkring selve kvarterets særegenhed og bevaringsværdige bygninger, miljø og træer/grønne områder MEN har samme mening vedr. planer om et meget højt byggeri på den grund ud til Frederiksborgvej, for var også til samme borgermøde, og synes ikke der er nogle argumenter der kan tale for en bygning der er højere end nuværende ejendom, er ejer ejerlejlighed ved Birkedommervej meget tæt ved Frederiksborgvej, men på samme side som grunden, og synes ideen om udeområdet ved det nye byggeri såsom gåpassagen og en café bagved med grønt offentlig område er en meget god idé at indtænke i det område, men ikke byggehøjden og slet ikke ud til vejen, og har oplevet præcis det samme i Virum hvor der blev bygget meget høj bygning helt ud til fortov, det er åbenbart en trend, men det skaber nogle høje lodrette flader af mørk mur og det er ikke særligt rart at gå rundt som fodgænger i. Mener at der skal værnes om det frie udsyn og luftighed i bebyggelserne og kunne se dagslys og himmel, og holde bebyggelsen lav som den er pt af trivselsårsager for beboernes skyld på begge sider af Frederiksborgvej og vejene lige deromkring. tak,

Svar til: 2021-0028560 af: Thomas Dyrholm

APPLICATION DATE

5. april 2022

SVARNUMMER

27

INDSENDT AF

Thomas Dyrholm

BY

København NV

POSTNR.

2400

ADRESSE

Frederiksborgvej 68, 1.mf

HØRINGSSVAR

Jeg er overordnet positivt stemt overfor lokalplansforslaget - særligt pga. af det store fokus på bevaring af kvarterets særegne identitet og ambitionerne om at bevare mest muligt at det eksisterende grønne. Ifht. det foreslåede nybyggeri på Frederiksborgvej imellem Dortheavej og Bispevej har jeg et dog et par indsigelser. Inden jeg når til dem, vil jeg for god ordens skyld sige at jeg er beboer i bygningen på den anden siden af Frederiksborgvej, og at jeg var til stede til informationsmødet om lokalplansforslaget 3.3.22.

Overordnet mener jeg ikke, at der bag byggeplanerne er taget tilstrækkeligt hensyn til os der bor på den anden side og som på den måde desværre ikke er del af denne lokalplan. Jeg forstår at nybyggeriet vil være en såkaldt "randbebyggelse" hvilket blandt andet muliggør at bygge højere end i resten af området. Selvom nybyggeriet dermed på papiret holder sig indenfor rammerne, mener jeg det ville være på sin plads at tænke på hvordan et sådan byggeri vil påvirke lokalplanens tilstødende arealer.

Først og fremmest, som flere har ytret, vil det foreslåede byggeri fratage hundredevis af menesker en af de få attraktioner der er ved at bo der hvor de gør; et hæderligt lysindfald og en form for udsigt. Vi taler ikke en prangende udsigt som er mange langt mere velhavende menesker forundt, men blot muligheden for at se "langt". Skal jeg se udover min egen og medbeboeres næsetipper, mener jeg faktisk også, at nybyggeriet står i kontrast til hvad jeg forstår som et af lokalplansforlagets grundpiller: at bevare områdets identitet som et tidligere industriområde. Det er indiskutabelt at et af særkenderne ved et sådan område netop er lave bygninger af industriel karakter: fabrikker, garager osv. Det er jo en af de centrale ting som adskiller et sådan område fra deciderede beboelseskvarterer der præges af høje karéer og smalle gader. Jeg er med på, og glad for, at en del af eksisterende, lave industribygninger allerede er, eller vil blive, erklæret bevaringsværdige, og også at det eksisterende garageanlæg ikke ses som bevaringsværdigt. Men jeg er kraftigt modstander af, at man hegner et område ind i høj randbebyggelse. Både af hensyn til dem der bor i de tilstødende områder, men også fordi det risikerer at gøre områdets karakter usynlig for alle udover dem der bor, eller befinder sig, inde i området.

Til borgermødet spurgte jeg arkitekten bag nybyggeriet ind til det savtaktede tag som er forslået.

Som jeg forstod det, er det først og fremmest et forsøg på at tale ind i området's identitet (her går jeg ud fra vi taler om fortidens fabriksbygninger der ofte havde sådanne tage). Som jeg forstod det var funktionen sekundær. Jeg mener det vil føre til en unødvendig forhøjelse af bygningen, som kun vil bidrage til de negative konsekvenser et sådan byggeri vil have for alle andre, end de personer der bor i det.

Til mødet blev spørgsmålet om støj også rejst. Som jeg forstod det, var der ikke blevet foretaget beregninger på, hvor meget et sådan byggeri til øge støjniveauet nede på Frederiksborgvej - en i forvejen støjplaget vej. Det er velkendt, at hårde overflader reflekterer lyd. Derfor vil en høj nybyggeri nødvendigvis øge støjniveauet på Frederiksborgvej hvis det realiseres. Også af hensyn til ambitionen om at skabe et levende udendørsmiljø med caféer og butikker på gaden. Personligt kan jeg ikke komme i tanker om mange steder i København hvor det er lykket at etablere et sådan miljø på en så befærdet gade med høje bygninger på begge sider. Det fungerer på Nørrebrogade på strækket langs assistenskirkegården - måske netop fordi der her ikke er bygnigner på begge sider af vejen og fordi at hastighedsbegrænsingen ligger på 40km/t. Jeg håber at dette spørgsmål vil tages med i overvejelserne omkring nybyggeriets højde, placering og materialevalg.

Jeg er ikke fagperson, og har derfor ikke svar på hvordan man tilgodeser de bemærkninger jeg her har præsenteret. Men udfra ytringer til borgermødet og i andre høringsvar, synes jeg følgende kunne være interessante muligheder som både tilgodeser behovet for et nyt byggeri samtidigt med, at det vil tage et større hensyn til omgivelserne:

- At nedbringe højden på byggeriet ved gentænkte det savtakke tag og/eller at fjerne en etage i den nordlige ende af byggeriet.
- At lægge bygningen på skrå som foreslået i høringsvar nummer 19.
- At arbejde med støjabsorberende facadebeklædninger (træ eller beplantning)
- At kvitte den nordlige, og højeste, del af bygningen og erstatte den med en lavere bygning der mere direkte vil tale sammen med området's industrielle karakter.

Tak for jeres tid.

- Thomas Dyrholm

Svar til: 2021-0028560 af: Mikkel Mohr Madsen

APPLICATION DATE

4. april 2022

SVARNUMMER

26

INDSENDT AF

Mikkel Mohr Madsen

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Bestyrelsen Birkedommervej 9-23 og Landfogedvej 1-3

BY

København NV

POSTNR.

2400

ADRESSE

Birkedommervej 9, 4. tv

HØRINGSSVAR

Høringssvar fra bestyrelsen i Foreningen Birkedommervej 9-23 og Landfogedvej 1-3:

Spørgsmål vedr. §8 Stk. 3:

Tekst fra nærværende lokalplansforslag:

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

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

I foreningen er vi meget glade for vores beplantning og kunne ikke drømme om at fjerne den. Vi vil dog meget gerne have muligheden for at forny beplantningen samt at forynge den ved beskære buske og træer for at lade dem vokse op igen uden at skulle om dispensation hertil.

Bestyrelsen anmoder derfor om følgende ændring i teksten til §8 Stk. 3:

" Bevaringsværdig beplantning: Den på tegning 6d markerede bevaringsværdige beplantning skal opretholdes i sin helhed og må ikke permanent fjernes. Området skal opretholdes som grønt og beplantet, men ændring i træsammensætning, beskæring og nyplantning er tilladt."

Spørgsmål vedr. §8, Stk. 5 og 7:

Jf. § 12, så læser bestyrelsen §8 stk. 5 og 7 kun som gældende for nyetablerede friarealer. Så eksisterende lukkede baggårde i de omfattede områder kan forblive lukkede.

Bestyrelsen anmoder derfor om at få indført en kommentar om at eksisterende hegn mellem gården i område I (omfattet af matrikel 1075, 1074 og 1022) og område II (matrikel 196b) er eksisterende lovlige forhold, der kan opretholdes.

Da hegnet i høj grad er bevokset med efeu, ligger bevarelsen af hegnet i tråd med den bevaringsværdige status som beplantningen i område I tiltænkes at få.

Forslag vedr. Parkering

Vedrørende parkering i alle delområder, så tilslutter bestyrelsen sig de generelle bekymringer fra andre høringssvar om at etablere flere boliger og samtidigt sænke parkeringsnormen i området. Parkering fungerer i dag udmærket og det er i de fleste tilfælde muligt at finde en parkeringsplads. Dette skyldes flere faktorer bl.a. at der i området generelt er en lav boligstørrelse og dermed (generelt) lavere tendens til at have bil. Med etablering af flere større boliger, så må det formodes at der samtidigt vil flytte flere familier ind med behov for bilparkering grundet arbejde og økonomi. Der er ved et af de senere byggerier vist, hvordan parkering kan tænkes ind som en smuk og naturlig del af byområdet.

Forslag: Fasthold parkeringsnormen for biler på " størrelsesordenen (maksimalt) 1 plads pr. 150 m² etageareal for boligdelen og 1 plads pr. 100 m² for butiksdelen." Stil derudover gerne krav om etablering af lade-standere for nyetablerede parkeringspladser fx 20 % af pladserne skal være tilknyttet ladestander til elbiler.

Tekst fra tidligere lokalplan for meget succesfuldt byggeri (tegnet af BIG), Dortheavej:

"Friarealet skal være af størrelsesordenen 60 % af etagearealet for boligdelen og 15 % for erhvervsdelen. Parkering, der skal placeres i konstruktion, skal være af størrelsesordenen (maksimalt) 1 plads pr. 150 m² etageareal for boligdelen og 1 plads pr. 100 m² for butiksdelen. Der skal etableres mindst 2,5 cykelparkeringsplads pr. 100 m² boligetageareal og 3 pladser pr. 100 m² etageareal til butikker mv.

Parkeringen er placeret halvt nedgravet bag ved bebyggelsen med indkørsel to steder fra Dortheavej. Parkeringsgraven får dagslys ved større åbninger, hvor der endvidere kan placeres enkelte træer. Butikken har varelevering fra Dortheavej."

Svar til: 2021-0028560 af: Alex Heick

APPLICATION DATE

4. april 2022

SVARNUMMER

25

INDSENDT AF

Alex Heick

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Bispebjerg Lokaludvalg

BY

København NV

POSTNR.

2400

ADRESSE

Rentemestervej 76, 2, sal

HØRINGSSVAR

se vedhæftede fil

MATERIALE:

hoeringssvar provstevej bevarende lokalplan. bispebjerg lokaludvalg.pdf

Bispebjerg Lokaludvalg



Høringssvar vedrørende bevarende lokalplan Provstevej

Introduktion

Bispebjerg Lokaludvalg takker for muligheden for at kommentere på forslaget til den ny Lokalplan Provstevej.

Baggrund for høringssvaret

Dette høringssvar har været drøftet i Lokaludvalgets bymiljøudvalg, og er efterfølgende besluttet på lokaludvalgsmødet 31. marts.

Forud er gået en proces varende i cirka 8 år, hvor Bispebjerg Lokaludvalg har arbejdet for en revision af den hidtil eksisterende lokalplan, idet vi kunne konstatere, at en glidebane af dispensationspraksis var ved ødelægge lokalplanområdet.

I den aktuelle høringsproces er blevet afholdt et borgermøde torsdag 3. marts med cirka 30 deltagere. Dette høringssvar bygger derfor både på input fra borgermødet og aktuelt foreliggende høringssvar på blivhoert.kk.dk samt på lokaludvalgets indgående sagskendskab fra den lange proces forud for planen.

31 marts 2022

Overordnet kommentar til lokalplanforslaget

Bravo! Færdiggørelse af en bevarende lokalplan for Provstejkkvarteret er en stor gevinst for kvarteret. Lokaludvalget vil gerne sige stor tak til politikerne på Rådhuset og Teknik og Miljøforvaltningen for at lytte og få udarbejdet så flot en lokalplan. Det er et skoleeksempel på den gode proces.

Kampen begyndte for 8 år siden med byggeriet af de første ungdomsboliger på Provstevej 5 (naboorientering herom kom i oktober 2014). Kort efter fulgte lokaludvalget trop med en stor debat under overskriften "Hvad er god byudvikling i Nordvest?" Siden da har lokaludvalget på forskellig vis sat fokus på behovet for gode familieboliger, bevaring af kulturhistoriske bygninger, og plads til det grønne i det tætbyggede kvarter. Formen har varieret fra politisk debat, faglig debat, byvandring, videoer, breve til politikere, foretræder for TMU med mere.

Gennem årene er udarbejdet forskelligt materiale, som har været med til at understrege pointerne: Opgørelse over boligstørrelser i Nordvest, variation i byggeår og byggestil i kvarteret. Alt sammen for at underbygge, at selvom kvarteret nærmest udgør et kludetæppe af bygninger, er det også et særligt, spændende og interessant bymiljø, som vi skal værne om.

Helt overordnet er lokaludvalget derfor enig i formål og indhold i nærværende lokalplanforslag. Vi finder lokalplanen særdeles velovervejet, med mange gode detaljer. Et eksempel er forslaget om forbud mod sammenlægning af matrikler jf. § 10, hvilket vil hindre stor-opkøb af grunde med det formål at nedrive alt byggeri i en karré. Det repræsenterer reelt et paradigmeskifte i Københavns Kommunes byplanlægning, hvilket vi er meget tilfredse med.

Nedenfor følger en række forslag til mindre rettelser og tilføjelser.

§ 1 Formålet:

Formålsparagraffen opremser de vigtigste pointer for planen, - også selv om de enkelte emner bliver behandlet i særskilte § senere i planen.

Sekretariatet for Bispebjerg
Lokaludvalg
Rentemestervej 76
2400 København NV

EAN-nummer
5798009800428

Bispebjerg Lokaludvalg foreslår, at der indsættes et punkt under formålet, som nævner de bevaringsværdige træer. Det belyses yderligere i bilaget efter denne tekst.

I § 3 stk 11 angives de maximale størrelser på dagligvarebutikker. Størrelserne er lidt forskellige alt efter delområde, men varierer fra max 500 m², 1.500 m², og op til max 5.000 m² under delområde 1a.

Det er ganske store butikker. Lokalområdet opleves dog allerede at være velforsynet med de 8 store nuværende (og planlagte) supermarkeder langs lokalplanområdets periferi.

Inde i lokalplanområdet kunne det derfor være en gevinst at privilegere mindre nærbutikker og specialbutikker. Måske kan de komplekse paragraffer om butiksstørrelser enten erstattes af eller suppleres med en bestemmelse om, at større dagligvarebutikker kun må anlægges langs Toms-gårdsvej, Frederikssundsvej eller Frederiksborgvej, men at **både dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker i områdets indre ikke må overstige 200 m² etageareal.**

Bevaringsværdige bygninger

Lokalplanens styrke er, at den går fra 7 til 98 udpegede bygninger, som er bevaringsværdige. Planen er samtidig meget specifik i, hvordan renoveringer af bevaringsværdige huse skal foregå, og i hvilke tilfælde, der kan opnås dispensation fra bestemmelserne. Det er karakteristika for en præcis plan, som ikke umuliggør kvarterets udvikling, men gør det nemmere at styre efter, og sværere at misforstå hensigten af. Lokaludvalget er enig i udpegningerne af de 98 bygninger som bevaringsværdige. Desuden skal vi være åbne for, at nye bygninger også kunne kvalificere til betegnelsen bevaringsværdig, - såsom BIGs byggeri på Dortheavej.

Bevaringsværdige træer:

I et område som Nordvest, som er så tæt bebygget, er der stort set intet grønt. Det skaber en "varmeeffekt", hvor der under hedebløjer vil opnå stor varmestigning på grund af de mange hårde overflader og manglen på det grønne, som kan absorbere varmen. Derfor tæller alt grønt i bestræbelserne for at sænke temperaturen. Lokaludvalget hilser forslagene velkomment med begrønnede facader og flade tage, og ikke mindst udpegningen af bevaringsværdige træer.

Lokaludvalget har forslag til flere træer, som foreslås taget med i udpegningen, idet præmisserne for udpegning er "træet er sundt og forventes til at kunne leve mindst 25 år mere". Vi har som lægfolk svært ved at vurdere dette. Men grundlæggende mener vi, at selv træer som "kun" har 10 år tilbage, bør tilstræbes bevaret.

Vi har fundet flere træer i området, som lokaludvalget foreslår tilføjet som bevaringsværdige:

- træække på Birkedommervej
- træække på Bispevej (Stynet)
- 1 træ Rentemestervej v. Provstevej
- Træække Peter Ibsens Alle
- Træække Thoravej 6-10

Se bilag 1 sidst i dette høringssvar.

Boligstørrelser

Lokaludvalget er særdeles tilfredse med, at det fremover ikke er muligt at indrette boliger som er under 50 m². På den måde bliver der sat en stopper for flere ungdomsboliger i kvarteret, som i forvejen har alt for mange småbitte boliger.

Byggeri på Frederiksborgvej:

I den bevarende lokalplan er også medtaget det forestående AKF byggeri på Frederiksborgvej. En del af de fremmødte til borgermødet kom specifikt for at italesætte deres utilfredshed med dette byggeri. Særligt højden på byggeriet blev italesat. Skyggediagrammer viser, at bygningen overfor, får noget mere skygge, men ikke mere end man kan forvente i et byområde. Nogle af deltagerne var også bekymrede for, at bygningen tager udsynet, og at den kaster trafikstøjen tilbage. Der var derfor ønsket om en lavere højde på byggeriet, og en enkelt italesatte ønsket om at undgå det savtakke tag. Herudover var der ønsket til mere grønt hvor muligt.

Lokaludvalget videregiver hermed de anførte beboeres bemærkninger.

Samtidig noterer vi os dog også, at AKFs planlagte byggeri har nogenlunde samme højde som stort se alle andre byggerier langs hele Frederiksborgvej. Samtidig vil vi benytte lejligheden til at rose bygherren AKF både for at skabe en interessant bygning på denne grund og for at etableret et haveanlæg på solsiden af bygningen med adgang for offentligheden. Et flot tiltag i et lokalområde, hvor der ikke er ret meget grønt.

Om bydelen og københavnerinddragelsen

Gennem de seneste 8 år har lokaludvalget – som tidligere nævnt – stået for en lang række af borgerinddragende aktiviteter for at skabe indsigt, opmærksomhed og debat om den ønskede udvikling i kvarteret.

Det har over tid medført en meget omfattende borgerinddragelse,- herunder via lokaludvalgets borgerpanel.

Den nu afsluttede Områdefornyelse Nordvest har ligeledes bidraget til borgerinddragelse om emnet og til gode og konstruktive løsninger.

Den nye lokalplan stemmer desuden flot overens med ønskerne fra Lokaludvalgets bydelsplan 2017. Bydelsplanen omtaler udfordringerne i det tætte Nordvest i flere af planens udviklingsprincipper:

- Udviklingsprincip: flere grønne åndehuller i de tæte bebyggede kvarterer
- Udviklingsprincip: flere familieboliger skaber bredere befolkningssammensætning
- Udviklingsprincip: fremme af mindre og mellemstore erhverv og opstartsvirksomheder
- Udviklingsprincip: det industrielle kulturmiljø har image og attraktionsværdi (herunder løsningsforslag i form af kortlægning og screening)

Lokalplanen tilgodeser tillige kommuneplanens visioner om en såkaldt kreativ zone i Nordvest.

Det fremadrettede samarbejde

Lokaludvalget ser frem til vedtagelsen af denne lokalplan, og dermed et stop for udvanding af kvarterets egenart. Lokaludvalget står altid til rådighed for samarbejde med forvaltningen og politikerne i forhold til planens videre realisering.

Venlig hilsen



Alex Heick

Formand for Bispebjerg Lokaludvalg

OBS: Liberal Alliance har ikke tilsluttet sig kommentaren nævnt under afsnittet boligstørrelser.

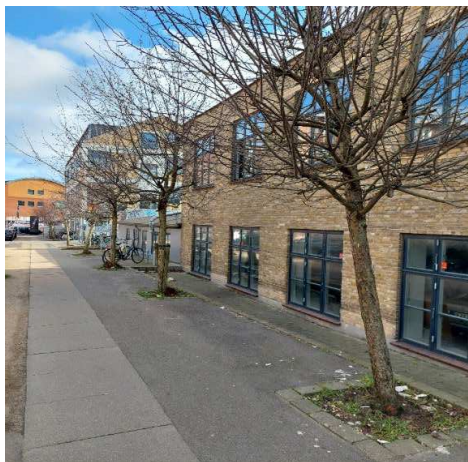
Bilag 1. Forslag til tilføjelse af træer til listen over bevaringsværdige træer i lokalplan Provstevej



Trærække på Peter Ipsens Allé



Trærække på Bispevej (stynet)



Trærække Thoravej 6-10



Trærække (hvor er det henne?)



1 træ Rentemestervej v. Provstevej

Svar til: 2021-0028560 af: Kuno Jensen

APPLICATION DATE

3. april 2022

SVARNUMMER

24

INDSENDT AF

Kuno Jensen

BY

København NV

POSTNR.

2400

ADRESSE

Frederiksborgvej 54, 2th

HØRINGSSVAR

Først vil jeg starte med hvad der er dybt uacceptable, hvilket er at lokalplanen tegner en fin lille grænse rundt om nybyggeriet frederiksborgvej 59, så de har fri tøjler til at gøre hvad de har lyst til og bygge så højt som de har lyst, og samtidigt siger at det er et byggeri der gavner lokalplanen og lokalområdet, når nu der er valgt ikke at have dem med i lokalplanen, jeg havde ikke troet at det var så korrupt i Danmark.

I lokalplanen bliver det sagt at der er 5 etagers bygninger overfor og i området, hvilket er forkert. Området som det står idag er lav bebyggelse, hvor imod den nye lokalplan giver plads til at man kan bygge uendeligt højt i "Va" da der ikke er nogen regler, planerne er at have en dobbelt stueetage og rejsning på taget så bygning vil fremstå som 6 etagers klods.

Det er uacceptabelt at man lader nybyggeriet bygge så højt og med vinkel på taget, da det kun er flade tage der skal være grønne for at modarbejde den varmeø vi har her i området, så de slipper for at investere i området som de vil være en del af.

Med nye beboer kommer der også til at være flere biler og som det er nu er der kun lige plads til dem som bo i området nu, der skal derfor være gratis parkering til de nye beboer så de ikke vælger de gratis parkeringspladser vi andre må slås om.

Hvis man tillader at de bygger så højt og så tæt på vejbanen vil støjen blive reflekteret fra de to bygninger, som heller ikke er tilgavn for lokalområdet, hvis man flytter bygningen længere tilbage vil der være plads til de træer som der ikke var plads til før. Man kunne vende hele bygningen rundt så den høje facade er helt væk fra vejen og derved udgå støj og samtidig kunne dele det grønne område og give mere liv i gaden.

Vi har ikke brug for endnu et supermarked i området giv heller plads til små butikker/caféer.

Svar til: 2021-0028560 af: Katja Jørgensen

APPLICATION DATE

3. april 2022

SVARNUMMER

23

INDSENDT AF

Katja Jørgensen

BY

København NV

POSTNR.

2400

ADRESSE

Frederiksborgvej 54. 1. mf

HØRINGSSVAR

Nybyggeriet vil ikke kun stjæle lys og udsigt for beboerne på Frederiksborgvej 54, 2400 NV. Det vil påvirke ALLE bl.a. ved at:

- Området vil blive en voldsom "varmeh" - det bliver ulideligt om sommeren!
- Der vil komme endnu flere biler i området og manglende parkering.
- Der vil komme et højere støjniveau, da lyden vil blive kastet frem og tilbage.
- Det vil åbne op for en bekymrende udvikling, hvor man bygger højere og højere i området.

Bygningen vil desuden være meget egoistisk og lukke sig selv inde fra resten af området, så der ikke kommer nye fællesarealer og opholdsmuligheder.

Det værste er selve højden, som svarer til ca. 2 etager højere end vores - altså endnu højere end bygningen over Coop 365. Det er ikke at tage hensyn til eksisterende beboere i området.

Her er et forslag, hvor man placerer bygningen på skrå i stedet for parallelt med vejen. Så kunne man nemlig lave et lille torv på Frederiksborgvej ved Dortheavej, hvor fx en cafe kunne have udendørs servering, bænke o.l.

Svar til: 2021-0028560 af: Joakim Lundahl

APPLICATION DATE

1. april 2022

SVARNUMMER

22

INDSENDT AF

Joakim Lundahl

BY

København NV

POSTNR.

2400

ADRESSE

Vagtmestervej 4, 2th

HØRINGSSVAR

Først og fremmest bør nye bygninger i området bygges, så de tilgodeser alle. Det gør denne lokalplan absolut ikke. Den tager kun højde for, at nye lejligheder skal være så attraktive og dyre som muligt, da dette vil give flest penge i kommunekassen.

Derudover bemærker jeg at:

- Bygningerne bliver højere end lovet. Meget højere!
- Flere dyre lejligheder = flere biler. Dette vil gøre det nærmest umuligt at finde parkeringsplads fremover for alle os i området. Et problem der har været stærkt stigende de seneste år!
- Skal de grønne områder kun komme de nye dyre lejligheder til gode? Placer bygningen længere tilbage og lav det flotte grønne område ud til Frederiksborgvej til glæde for alle i området. Ikke kun de nye dyre lejligheder.
- Hvorfor flere supermarkeder og ikke flere cafe'er, små butikker mm.?

Svar til: 2021-0028560 af: Bikubenfonden

APPLICATION DATE

1. april 2022

SVARNUMMER

21

INDSENDT AF

Bikubenfonden

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Høbbet A/S

BY

Faaborg

POSTNR.

5600

ADRESSE

Odensevej 160

HØRINGSSVAR

Her følger høringssvar fra Høbbet A/S (Bikubenfonden) vedhæftet.

Med venlig hilsen

Søren Kaare-Andersen

Adm. direktør Bikubenfonden

Formand Høbbet A/S

MATERIALE:

hoeringssvar hoeppet as bikubenfonden .pdf



Enigheden

Lygten 39

DK-2400 København NV

Tlf.: (+45) 33 77 93 93

www.bikubenfonden.dk

1. april 2022

Høbbet A/S's høringssvar til lokalplanforslag "Provstevej kvarteret"

Ejer af ejendommen Thoravej 29, selskabet Høbbet A/S (CVR-nummer 34738246), som er et datterselskab 100 % ejet af Bikubenfonden, fremsender hermed høringssvar vedrørende den fremtidige bevaringsstatus for ejendommen. Høbbet A/S og Bikubenfonden kaldes samlet efterfølgende for "Bygherren".

Bygherren har erhvervet ejendommen med henblik på at omdanne og indrette denne (efterfølgende kaldet transformering) til i fremtiden at huse Bibenfondens fondsvirksomhed og fondens nære samarbejdspartnere på de sociale og kunstneriske områder.

Bygherrens ønske med tilflytningen til lokalområdet og projektet er i høj grad et ønske om at understøtte og blive en aktiv del af det særlige lokale miljø, hvis egenart søges bevaret gennem lokalplanforslaget, og Bygherren vil med dette **høringssvar** og efterfølgende baggrund og begrundelse argumentere for fondens ønske til justering af den i lokalplanforslagets foreslåede bevaringsbestemmelse for Thoravej 29.

Med afsæt i den efterfølgende begrundelse anmoder Bygherren om, at ejendommens foreslåede fremtidige bevaringsmæssige status, som bl.a. beskrevet i Forslag til lokalplan (på side 21-23) og i § 6 i de regulerende bestemmelser, ændres således, at ikke hele bygningen kategoriseres som bevaringsværdig, men at det er alene er 1. og 2. sal af facaden mod Thoravej, som udpeges som et bevaringsværdigt bygningselement.

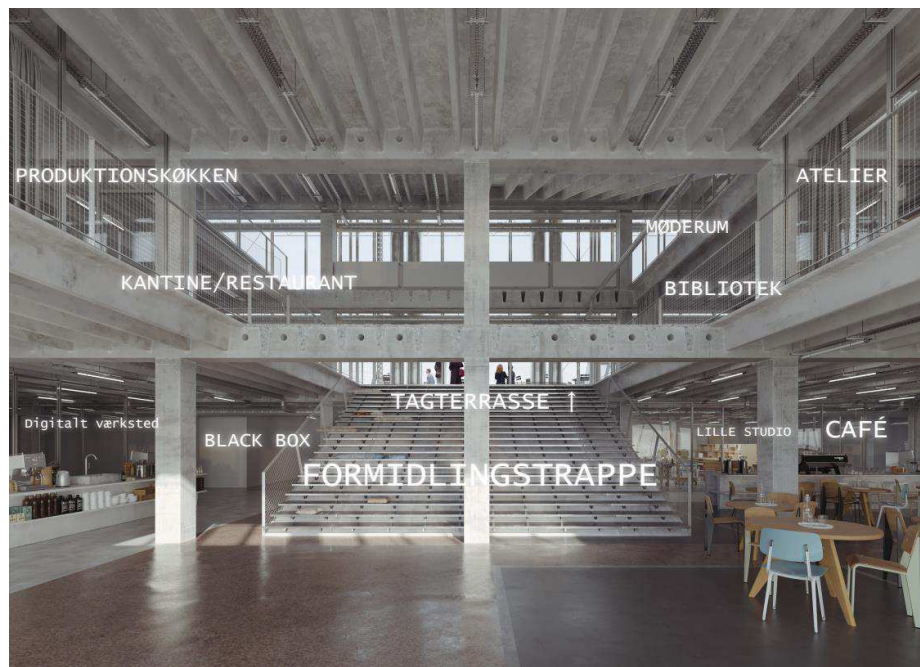


Fig 1: Ovenstående illustrerer og antyder det indtryk og den mangfoldighed i anvendelse og funktionalitet, som Bygherrens igangværende/aktuelle transformering af ejendommen skal resultere i.

Baggrund

Byggherren har med stor interesse og glæde læst og forholdt sig til det aktuelle lokalplanforslag om "Provstevej kvarteret". Som bygningsejer og kommende "beboer" af Thoravej 29 ser vi i allerhøjeste grad, at værdigrundlaget og intentionerne for lokalplanforslaget går "hånd-i hånd" med det værdigrundlag og de visioner og ambitioner, som sætter rammen for fondens igangværende transformation af Thoravej 29. En bygningstransformation som skal skabe attraktive og fremtidige fysiske rammer for Bikubenfondens fondsvirksomhed og fondens samarbejdspartnere og dermed fondens arbejde med at nyskabe muligheder for unge på kanten af samfundet og for aktuel scene- og billedkunst.

Thoravej 29 bliver i en nær fremtid et sted med særlig fokus på nytænkning og udvikling, hvor aktører og eksperter fra både social- og kunstområdet - sidstnævnte kunstinstitutionen Art Hub Copenhagen - kan "bo", mødes, dele viden, udfordre hinanden, lære og arbejde sammen. Med udviklingen og transformeringen af Thoravej 29 tages der samtidigt skridt til, at lokalmiljøet og offentligheden bydes indenfor til fx besøg i caféen, i skitsebutikken, i restauranten og til forskellige events på det sociale og kunstneriske område.

Arkitektonisk har byggherren efter et projektkonkurrenceforløb, med hjælp fra Arkitektforeningen, valgt et konkurrenceprojekt, som har en klar transformationsstrategi: Indenfor rammerne af den modernistiske bygningsarkitektur, er strategien arkitektonisk nyskabende, haren klar identitet, etablerer en fleksibel og funktionel ramme med rumlig kvalitet og variation og bidrager til lokalområdet. Strategien er bevarende i sin natur og hovedgrebet hviler på følgende:

- En bygning, der genbruger sig selv – eksisterende elementer gives nyt liv i et ressourcebevidst kredsløb, hvor overflødige komponenter skrælles væk og kun det funktionelt nødvendige tilføjes.
- En bygning, der bliver vendt på vrangen – aktiviteter, funktioner og strukturer blotlægges og skaber en forlængelse af byens processer, der både optages og påvirkes.

Bygningen forventes certificeret til DGNB Guld.

Begrundelse for ønsket om justering af bevaringsbestemmelserne

Som det fremgår, er vores forslag til ændring af lokalplanforslaget rettet mod forslagets bestemmelser om bevaringsværdighed.

Lokalplanforslaget har et samlet bevarende formål, der bl.a. skal understøtte borgere og politikeres ønske om at *"tage vare på kvarterets særlige karakter og egenart"* og på hvordan *"kvarterets kvaliteter kan fastholdes i en fortsat byudvikling"*. Lokalplanområdet karakteriseres ved *"en række bymiljøer fordelt i kvarteret som er kendetegnet ved at understøtte det lokale byliv og fællesskab."*

I lokalplanforslaget udpeges Thoravej 29 som bevaringsværdig med henvisning til en bærende kulturhistorisk fortælling om industrihistorien, hvor *"udformning, udsmykning, materialer og døre eller vinduer fastholdes eller føres tilbage til de oprindelige materialer og udseende."*

Vi ser de øvrige lokalplansbestemmelser om at bevare kvarterets egenart og diversitet samt ambitionen om at hæve den bæredygtige profil som tiltag, der vil sikre en udvikling i tråd med tiden og med mulighed for at vise de gode eksempler. Disse kvaliteter og temaer er helt samstemmende med Bygherrens konkrete transformations- og projekttanker og udgør også nerven i de mange forskelligartede funktioner og faciliteter, som den transformerede ejendom skal huse. En transformation som i øvrigt vil være båret af et meget højt ambitionsniveau for kreativt og nytænkende genbrug af eksisterende bygningselementer, betonkonstruktioner, installationer mv. Eksempelvis vil dele af bygningens nuværende etageadskillelser blive genbrugt til interne trappeløb og inventar, fx serveringsdisk i caféområdet, som illustreret på Fig 1.

Bygherrens transformation af ejendommen til sin nye anvendelse medfører, at stueetagen hovedsageligt indrettes med udadvendte og publikumsorienterede funktioner. Af hensyn til disse aktiviteter og et ønske om at fremstå i øjenhøjde med området foreslår vi, at den nuværende ret lukkede og afvisende facade i stueetagen ikke gøres bevaringsværdig. Det vil give mulighed for at skabe en mere åben, imødekommende og transparent bygning og en facade, der inviterer og bidrager til, at Thoravej, i lighed med andre gader i kvarteret, får et byrumsliv med sin helt egen karakter.

Den øvre del af facaden, som er den bærende ift. oplevelsen af det lange modernistiske hus med et enkelt materialevalg og formsprog, bevares som i dag.

De ovenfor nævnte intentioner illustreres ved nedenstående facadeudtryk - før og efter den igangværende og planlagte transformering.

Eksisterende nordfacade – før transformering:



Fig. 2: Skråfoto taget af nordfacaden på den eksisterende ejendom, som den fremstår i dag og inden transformering.

Fremtidig nordfacade – efter transformering:



Fig. 3: Rendering (projektforslagsniveau) af den fremtidige nordfacade, som den forventes af fremstå efter ombygningen og transformeringen af ejendommen.

Illustrationerne viser vores ønske om at bevare ejendommens særlige udtryk og formsprog, herunder særligt bevaringen af de langsgående og meget karaktergivende vinduesbånd på 1. og 2. etage, og samtidigt ønsket om at facaden i stueetagen aktiveres i forhold til at understøtte og afspejle de fremtidige funktioner, den offentlige tilgængelig og bidraget til bylivet.

Til orientering og af hensyn til bl.a. at etablere et optimalt indeklima i en bygning, der er tænkt i en anden tid, er det en del af det arkitektoniske hovedgreb, at gårdfacaden mod syd udvides med en teknisk glasfacade, svarende til 1,5 m, fra/med 1.sals niveau til nuværende tagkant. På denne måde og som følge af ejendommens ret begrænsede etagehøjder, skabes der muligheder for at etablere lodrette føringsveje til den ventilations- og installationstekniske opgradering, som skal sikre et moderne og bæredygtigt byggeri i en bygning fra 1960.

Vi håber meget vores anmodning kan imødekommes og vil med stor interesse følge lokalplanforlaget videre færd og godkendelse, idet vi håber en sådan kan foreligge inden sommerferien 2022.

Med venlig hilsen

Søren Kaare-Andersen
Adm. direktør Bikubenfonden
Formand Høbbet A/S

Høbbet A/S
Odensevej 160
5600 Fåborg
CVR-nummer 34738246 (100% ejet datterselskab til Bikubenfonden)

Svar til: 2021-0028560 af: Jonas Fruensgaard Nielsen

APPLICATION DATE

1. april 2022

SVARNUMMER

20

INDSENDT AF

Jonas Fruensgaard Nielsen

BY

København NV

POSTNR.

2400

ADRESSE

Buntmagervej 12 1. Th.

HØRINGSSVAR

Jeg har svært ved at se, hvordan planerne kommer nuværende beboere i området til gode. Tværtimod har byggeriet en række negative konsekvenser.

Fx vil byggeriet stjæle lys og udsigt for beboerne på Frederiksborgvej. Der vil komme endnu flere biler i området og manglende parkering. I forvejen er det uforståeligt, hvorfor NV skal være hele Københavns gratis parkeringsplads. Desuden vil der komme et højere støjniveau. Og byggeriet vil åbne op for en bekymrende udvikling, hvor man bygger højere og højere i området. Endelig vil bygningen lukke sig om sig selv, så der ikke kommer nye fællesarealer og opholdsmuligheder. Og det trænger vi til.

Mvh

Jonas Fruensgaard Nielsen

Svar til: 2021-0028560 af: Nikolaj

APPLICATION DATE

1. april 2022

SVARNUMMER

19

INDSENDT AF

Nikolaj

BY

København NV

POSTNR.

2400

ADRESSE

Frederiksborgvej 68, 4.tv.

HØRINGSSVAR

Jeg støtter op om den generelle områdefornyelse og derfor har jeg skitseret en ny situationsplan til Frederiksborgvej 59, hvor bygningen placeres på skrå i stedet for parallelt med vejen.

Det har jeg gjort fordi:

Til borgermødet blev der udelukkende snakket om at bevare nogle eksisterende bygninger i området. Der blev slet ikke snakket om at tage hensyn til de eksisterende beboere.

Det er en yderst bekymrende og trist udvikling, hvis man giver tilladelse til at bygge højere end de eksisterende bygninger og dermed ikke tager hensyn til de eksisterende beboere, selvom de "tilfældigvis" ligger på grænsen af den nye lokalplan. Og fordi man regner med antal etager og ikke reel højde.

Nybyggeriet på Frederiksborgvej 59 vil reelt set svare til næsten 2 etager højere end Frederiksborgvej 54-68. Det vil nemlig have en højere stue og et helt unødvendigt, skråt tag.

Og derfor vil nybyggeriet direkte 'stjæle' både lys og udsigt, som Frederiksborgvej 54-68 har haft i næsten 100 år.

Er det rimeligt, at nogle få penthouselejligheder skal have et "interessant" loft/tag på bekostning af beboerne overfor?!

Samtidig vil nybyggeriet påvirke området ved at:

- Det bliver en "varmeh", der bliver helt ulidelig om sommeren!
- Der vil komme et højere støjniveau, da lyden vil blive kastet frem og tilbage.
- Der vil komme endnu flere biler i området og manglende parkering.

Derudover vil bygningen lukke sig selv inde fra resten af området, så der ikke kommer nye fællesarealer og opholdsmuligheder - modsat fx BIG-bygningen på Dortheavej, som har græsplæner, legeplads osv. tilgængeligt for hele området.

Hvis nybyggeriet derimod er på højde med Frederiksborgvej 54-68 og bliver placeret på skrå, vil det genere genboerne mindre og det vil blive mere tilgængeligt og positivt for området - og endda for nybyggeriet selv:

- Mulighed for cafe e.l. med sol til brunch/frokost
- Altaner får sol tidligere på dagen (pga. bedre vinkel)
- Butikker med udendørs udstilling
- Mere luft, mindre varmeø
- Støj bliver kastet væk fra området

(Vedhæftet situationsplan)

MATERIALE:

frbvej59.jpg

Ny situationsplan



Oprindelig situationsplan



Svar til: 2021-0028560 af: Francois

APPLICATION DATE

31. marts 2022

SVARNUMMER

18

INDSENDT AF

Francois

BY

København nv

POSTNR.

2400

ADRESSE

Frederiksborgvej 64

HØRINGSSVAR

eg bor overfor hvor ifølge lokal planen der skal bygges og skriver derfor for at få ændret lokal planen vdr. Byggeriet på frederiksborgvej 59. Jeg købte lejligheden fordi den nuværende bygning var lav så jeg har udsigt til en blå himmel. Men nu knap et år efter mit køb får jeg et brev i min postkasse om at der skal bygges en 5 etager høj boligblok med grønne områder. De grønne områder lyder godt, men jeg skriver i håb om at blive hørt og i vil droppe projektet eller måske rykke lejlighederne en række eller to tilbage fra vejen så de grønne områder er ud til vejen så os der bor overfor ikke skal kigge lige ind i en stor murstens blok, eller have gardinerne trukket for, for at kunne have en smule privatliv fra de nysgerrige naboer. Jeg ville være rigtig glad hvis den nuværende bygning bare kunne blive stående eller i kunne lave en i tilsvarende højte eller nøjes med 2 etager. Men 5 etager og at skulle kigge ind i en tavlig cement masse lyder ikke tiltalende. Håber min stemme bliver hørt og jeg forsat kommer til at kunne sidde på min altan og se andet end en bolig blok.

den bekymrede nabo

Svar til: 2021-0028560 af: Tenna Aastrup

APPLICATION DATE

30. marts 2022

SVARNUMMER

17

INDSENDT AF

Tenna Aastrup

BY

Nv

POSTNR.

2400

ADRESSE

Frederiksborgvej 64, 2. Tv

HØRINGSSVAR

Nybyggeriet vil ikke kun stjæle lys og udsigt for beboerne på Frederiksborgvej, 2400 NV. Det vil påvirke ALLE bl.a. ved at:

- Området vil blive en voldsom "varmeø" - det bliver ulideligt om sommeren!
- Der vil komme endnu flere biler i området og manglende parkering.
- Der vil komme et højere støjniveau, da lyden vil blive kastet frem og tilbage.
- Det vil åbne op for en bekymrende udvikling, hvor man bygger højere og højere i området.

Bygningen vil desuden være meget egoistisk og lukke sig selv inde fra resten af området, så der ikke kommer nye fællesarealer og opholdsmuligheder.

Det værste er selve højden, som svarer til ca. 2 etager højere end vores - altså endnu højere end bygningen over Coop 365. Det er ikke at tage hensyn til eksisterende beboere i området.

Her er et forslag, hvor man placerer bygningen på skrå i stedet for parallelt med vejen. Så kunne man nemlig lave et lille torv på Frederiksborgvej ved Dortheavej, hvor fx en cafe kunne have udendørs servering, bænke o.l.

Svar til: 2021-0028560 af: Sofie

APPLICATION DATE

30. marts 2022

SVARNUMMER

16

INDSENDT AF

Sofie

BY

København nv

POSTNR.

2400

ADRESSE

Tøjmestervej

HØRINGSSVAR

- Nybyggeriet vil stjæle lys og udsigt for beboerne omkring
- Institutionspladserne samt personale er i forvejen en mangelvare - det er ikke bæredygtigt at placere flere borgere her.
- Der vil komme endnu flere biler i området og manglende parkering.
- Der vil komme et højere støjniveau, da lyden vil blive kastet frem og tilbage.
- Det vil åbne op for en bekymrende udvikling, hvor man bygger højere og højere i området.
- Bygningen vil desuden være meget egoistisk og lukke sig selv inde fra resten af området, så der ikke kommer nye fællesarealer og opholdsmuligheder.

Svar til: 2021-0028560 af: Jessica Jensen

APPLICATION DATE

30. marts 2022

SVARNUMMER

15

INDSENDT AF

Jessica Jensen

BY

Kbh nv

POSTNR.

2400

ADRESSE

Frederiksborgvej 60,2.tv

HØRINGSSVAR

Nybyggeriet vil ikke kun stjæle lys og udsigt for beboerne på Frederiksborgvej 59, 2400 NV. Det vil påvirke ALLE bl.a. ved at: - Området vil blive en voldsom "varmeø" - det bliver ulideligt om sommeren! - Der vil komme endnu flere biler i området og manglende parkering. - Der vil komme et højere støjniveau, da lyden vil blive kastet frem og tilbage. - Det vil åbne op for en bekymrende udvikling, hvor man bygger højere og højere i området. Bygningen vil desuden være meget egoistisk og lukke sig selv inde fra resten af området, så der ikke kommer nye fællesarealer og opholdsmuligheder. Det værste er selve højden, som svarer til ca. 2 etager højere end vores - altså endnu højere end bygningen over Coop 365. Det er ikke at tage hensyn til eksisterende beboere i området. Ud over dette som er et fælles svar fra nogle af os som bor lige overfor nr 59. Så er jeg enig i at flere supermarkeder er fuldstændig ubrugeligt og at flere små butikker eller fællesområder er at ønske. Jeg har boet i nv i over 12 år og antallet af grønne hygge områder er drastisk formindsket samt små lokale butikker er forsvundet. Begge dele er savnet. Plus, hvad er årsagen til de skrå tage andet end at arkitekterne føler det ser smart ud, der er jo alligevel næsten ingen der ser de tage i 5 etagers højde, og dem der ser dem har kun negativt at sige da det tager endnu mere sollys fra eksisterende lejligheder.

Svar til: 2021-0028560 af: Mie Lafrenz

APPLICATION DATE

30. marts 2022

SVARNUMMER

14

INDSENDT AF

Mie Lafrenz

BY

København NV

POSTNR.

2400

ADRESSE

Tøjmestervej 14, 4 tv

HØRINGSSVAR

Nybyggeriet vil ikke kun stjæle lys og udsigt for beboerne på Frederiksborgvej 59, 2400 NV. Det vil påvirke ALLE bl.a. ved at:

- Området vil blive en voldsom "varmeø" - det bliver ulideligt om sommeren!
- Der vil komme endnu flere biler i området og manglende parkering.
- Der vil komme et højere støjniveau, da lyden vil blive kastet frem og tilbage.
- Det vil åbne op for en bekymrende udvikling, hvor man bygger højere og højere i området.

Bygningen vil desuden være meget egoistisk og lukke sig selv inde fra resten af området, så der ikke kommer nye fællesarealer og opholdsmuligheder.

Det værste er selve højden, som svarer til ca. 2 etager højere end vores - altså endnu højere end bygningen over Coop 365. Det er ikke at tage hensyn til eksisterende beboere i området.

Her er et forslag, hvor man placerer bygningen på skrå i stedet for parallelt med vejen. Så kunne man nemlig lave et lille torv på Frederiksborgvej ved Dortheavej, hvor fx en cafe kunne have udendørs servering, bænke o.l.

Svar til: 2021-0028560 af: Anita Bhatia

APPLICATION DATE

30. marts 2022

SVARNUMMER

13

INDSENDT AF

Anita Bhatia

BY

København NV

POSTNR.

2400

ADRESSE

Frederiksborgvej 58

HØRINGSSVAR

Som beboer på Frederiksborgvej er jeg bekymret for højden af nybyggeriet - og skuffet over, at der ikke er tænkt muligheder ind for nye fællesarealer og opholdsmuligheder (særligt taget den fine udvikling i kvarteret med mere cafe / leben og steder med udendørsservering i betragtning). Mængden af sollys vil blive reduceret markant, støjniveauet fra Frederiksborgvej vil blive øget, der vil blive endnu større mangel på parkering - og det lader ikke til, at man har tænkt mere grønt ind (herunder tage), så man undgår at bidrage yderligere til varmeø-effekten i Bispebjerg. Bekymrende med udviklingen om at bygge højere end de eksisterende (endog nyeste) byggerier.

Svar til: 2021-0028560 af: Nanna Lyder Andersen

APPLICATION DATE

30. marts 2022

SVARNUMMER

12

INDSENDT AF

Nanna Lyder Andersen

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Bispehusene

BY

København

POSTNR.

2400

ADRESSE

Frederiksborgvej 64 2. th

HØRINGSSVAR

Jeg skriver angående det nye byggeri i provstevej kvarteret. Som beboer på Frederiksborgvej synes jeg at det er urimeligt at bygge en bolig bygning overfor, som vil fratage mange glæder og værdier fra andres boligsituation. Mængden af sollys vil blive reduceret markant, støjniveauet fra Frederiksborgvej vil blive øget, og området vil udvikle sig som en varmeø. Ved at sænke nummeret af etager i bygningen vil det være muligt at kunne bibeholde mange af vores glæder ved at bo ud til Frederiksborgvej. Desuden vil det ikke bidrage til en negativ tendens indenfor boligmarkedet, så vi undgår at bygge for meget op af.

Svar til: 2021-0028560 af: Mathias Roos

APPLICATION DATE

30. marts 2022

SVARNUMMER

11

INDSENDT AF

Mathias Roos

BY

København NV

POSTNR.

2400

ADRESSE

Frederiksborgvej 56 4tv

HØRINGSSVAR

Som beboer på Frederiksborgvej istemmer jeg bekymringerne vedrørende dette projekt ift. bygningens højde, som jeg mener vil skabe en helt uacceptabel præcedens for fremtidige boligprojekter i lokalområdet. Det er ikke fair overfor eksisterende beboere i området af lys direkte bliver stjålet fra de nuværende lejligheder, da der bliver besluttet for at bygge højere og højere. Det vil gøre de ældre lejligheder mindre konkurrence dygtige på pris, og vil gøre dem markant mere uattraktive at bosætte sig i. Der burde tænkes mere ind i at skabe mere positiv leben i lokalsamfundet og gøre NV til et dejligt sted at bo for nye såvel som gamle beboere - fremfor kun at tænke på profit. Når det er sagt er det selvfølgelig glædeligt med byfornyelse, men som beboer ønsker jeg også at der tages hensyn til de eksisterende beboere i området, hvilket ikke er tilfældet med dette projekt.

Svar til: 2021-0028560 af: Casper Munns

APPLICATION DATE

30. marts 2022

SVARNUMMER

10

INDSENDT AF

Casper Munns

BY

København NV

POSTNR.

2400

ADRESSE

Frederiksborgvej 54

HØRINGSSVAR

Nybyggeriet vil ikke kun stjæle lys og udsigt for beboerne på Frederiksborgvej 59, 2400 NV. Det vil påvirke ALLE bl.a. ved at:

- Området vil blive en voldsom "varmeh" - det bliver ulideligt om sommeren!
- Der vil komme endnu flere biler i området og manglende parkering.
- Der vil komme et højere støjniveau, da lyden vil blive kastet frem og tilbage.
- Det vil åbne op for en bekymrende udvikling, hvor man bygger højere og højere i området.

Bygningen vil desuden være meget egoistisk og lukke sig selv inde fra resten af området, så der ikke kommer nye fællesarealer og opholdsmuligheder.

Det værste er selve højden, som svarer til ca. 2 etager højere end vores - altså endnu højere end bygningen over Coop 365. Det er ikke at tage hensyn til eksisterende beboere i området.

Her er et forslag, hvor man placerer bygningen på skrå i stedet for parallelt med vejen. Så kunne man nemlig lave et lille torv på Frederiksborgvej ved Dortheavej, hvor fx en cafe kunne have udendørs servering, bænke o.l.

Svar til: 2021-0028560 af: Winnie Danielsen

APPLICATION DATE

30. marts 2022

SVARNUMMER

9

INDSENDT AF

Winnie Danielsen

BY

København NV

POSTNR.

2400

ADRESSE

Sadelmagervej 4, 1.tv.

HØRINGSSVAR

Nybyggeriet vil ikke kun stjæle lys og udsigt for beboerne på Frederiksborgvej 59, 2400 NV. Det vil påvirke ALLE bl.a. ved at:

- Området vil blive en voldsom "varmehø" - det bliver ulideligt om sommeren!
- Der vil komme endnu flere biler i området og manglende parkering.
- Der vil komme et højere støjniveau, da lyden vil blive kastet frem og tilbage.
- Det vil åbne op for en bekymrende udvikling, hvor man bygger højere og højere i området.

Bygningen vil desuden være meget egoistisk og lukke sig selv inde fra resten af området, så der ikke kommer nye fællesarealer og opholdsmuligheder.

Det værste er selve højden, som svarer til ca. 2 etager højere end vores - altså endnu højere end bygningen over Coop 365. Det er ikke at tage hensyn til eksisterende beboere i området.

Her er et forslag, hvor man placerer bygningen på skrå i stedet for parallelt med vejen. Så kunne man nemlig lave et lille torv på Frederiksborgvej ved Dortheavej, hvor fx en cafe kunne have udendørs servering, bænke o.l.

Svar til: 2021-0028560 af: Ylva Hårdemark

APPLICATION DATE

30. marts 2022

SVARNUMMER

8

INDSENDT AF

Ylva Hårdemark

BY

København NV

POSTNR.

2400

ADRESSE

Tøjmestervej 7

HØRINGSSVAR

Byggeriet på Frederiksborgvej bekymrer mig da det er af en højde som ikke passer til områdets øvrige bygninger. Derudover mener jeg ikke at forslaget tager højde for de eksisterende udfordringer med parkering i lokalområdet, uden i stedet føjer til problemet.

Svar til: 2021-0028560 af: Ina Bassoli

APPLICATION DATE

30. marts 2022

SVARNUMMER

7

INDSENDT AF

Ina Bassoli

BY

København NV

POSTNR.

2400

ADRESSE

Rentemestervej 19A, 3 sal, lejlighed 1

HØRINGSSVAR

Vi (Stina Andersen og Ina Bassoli) har følgende indsigelser i forbindelse med høringen for lokalplanen for Provstevej kvarteret.

Da flere bygninger i det anførte område ikke betragtes som bevaringsværdige, i forvejen har altaner og desuden har længere til nærmeste nabobygning end anført, vil vi gerne gøre indsigelser mod de to anførte §7, stk 4 litra f og g.

I tilfælde af at lokalplanen bliver vedtaget, vil anførte paragrafstykker begrænse ejere mm. i at få altaner i samme udførelse og størrelse som dem, der allerede er opført på deres ejendom, hvor alle endnu ikke har altaner. §7, stk 4 litra f og g vil dermed føre til mindre ensartethed i kvarteret, da det vil betyde, at man ved et ønske om en altan kan blive nødt til at opsætte altaner på en ejendom, der adskiller sig væsentligt fra de altaner, der i forvejen er opført på ejendommen. Hvis det derimod er muligt at få opført altaner magen til dem, der allerede er sat op på ens ejendom, vil det sikre et mere ensartet udtryk i gademiljøet.

§ 7, stk. 4, litra f) Altaner må mod gader opføres i maksimalt 70 cm målt fra facaden, med en afstand til modstående bygning på 8-10 m. Altaner må mod gader opføres i maksimalt 90 cm målt fra facaden, med en afstand til modstående bygning på 10-14 m. Altaner må mod gader opføres i maksimalt 110 cm målt fra facaden, med en afstand til modstående bygning på 14 m eller mere.

§ 7, stk. 4, litra g) Altaner må mod gårde opføres i maksimalt 90 cm, med en afstand til nærmeste modstående bygning eller skel på 8-10 m. Altaner mod gårde må opføres i maksimalt 110 cm, med en afstand til nærmeste modstående bygning eller skel på 10-14 m. Altaner må mod gårde opføres i maksimalt 130 cm, med en afstand til nærmeste modstående bygning eller skel på 14 m eller mere.

Svar til: 2021-0028560 af: Kim Bruhn

APPLICATION DATE

24. marts 2022

SVARNUMMER

6

INDSENDT AF

Kim Bruhn

BY

København NV

POSTNR.

2400

ADRESSE

Glasvej 33, 2.tv.

HØRINGSSVAR

Jeg er meget positiv vedr. lokalplanen, overordnet set. Og inddragelsen samt proces har været givende for forståelsen af hvad der nu er lagt frem.

Det stikker dog noget ud, at en mindre del af lokalplanområdet: "delområde V, underområde a, Frederiksborgvej 59" for særlige rammer - væsentligt forskellige fra resten af lokalplanområdet. Det gi'r ikke rigtig mening. Samtidig er den eksisterende bebyggelse 1 etage - og der åbnes for 5 etager samt øget bebyggelsesprocent. Det område er der ingen grund til at give andre betingelser end det samlede område. Det har der ikke været argumenter for?

Hvis man har deltaget i de lokale møder, må man også have hørt beboerne give udtryk for at der er rigeligt med supermarkeder - og nu lægges der op til endnu et af slagsen?

Lad os nu holde fast og sætte overordnede krav om mindre enheder i gadeniveau, fx maks 500 m2 - det vil give os mulighed for at bevare lidt af det særpræg vi har i området. Vi har ikke lyst til flere supermarkeder - hellere færre men bedre. Og den udvikling drives ikke af at man gang på gang åbner for nyetablering - i stedet for at begrænse butiksstørrelserne i nybyggerier.

Jeg savner en form for styring/guidance til facaders afstand til kantsten - det har på mange møder været et stort ønske fra både deltagere og fagfolk, at fastholde variation i afstande - således at byggerier ligger på en lang række - men i stedet har forskellige afstande fra kantsten - så der opstår naturlige rum i gadebilledet.

Skønt at der bli'r gjort lidt for det grønne ... i det hele taget godt at fremme familiers lyst til at bo her - også ved at øge boligstørrelserne.

Der er rigeligt små boliger i området ...

Jeg bakker iøvrigt op om det indlæg Ib Larsen har skrevet ...

Svar til: 2021-0028560 af: Ib Larsen

APPLICATION DATE

23. marts 2022

SVARNUMMER

5

INDSENDT AF

Ib Larsen

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Privat

BY

København NV

POSTNR.

2400

ADRESSE

Glasvej 33, 2. th

HØRINGSSVAR

PROVSTEVEJKVARTERET, BEVARENDE LOKALPLAN
2022

marts

Lokalplanen opfattes som et meget positivt bidrag til udvikling af kvarteret.

Tiltaget med at der ikke kan opføres boliger mindre end 50 m² er meget positivt set i lyset af de mange ungdomsboliger der er opført de senere år eller er under opførelse. Kvarteret har brug for noget stabilitet samt at beboerne bliver her i længere tid.

Lokalplanens baggrund og formål omfatter også delområde V, underområde a, Frederiksborgvej 59. hvor der med byggeriet i meget høj grad lægger op til at lokalplanen tilpasses bygherrens ønsker på bekostning af en god udvikling af området der er dækket af lokalplanen. I lokalplanen kaldes det en "konvertering og fortætning af et tidligere erhvervsområde til et tæt blandet byggeri med boliger, almene boliger, detailhandel og erhverv i op til 5 etager" hvor området i dag er med en bygning på en etage. Bebyggelsesprocenten hæves fra 110% til 150% og friarealet sænkes fra 60% til 40% for bolig og 10% for erhverv for delområde V underområde a. Det må være muligt at gå tilbage til en bebyggelsesprocent på maksimalt 110% som nævnt generelt for delområde V og et friareal på minimalt 50% for bolig og 15% for erhverv.

Lokalplanen refererer til Frederiksborgvej bydelscenter uden at dette er nærmere specificeret. Det er derfor ikke nemt at forholde sig til de angivne arealer til detailhandel.

Der er et supermarked som nabo til Frederiksborgvej 59, og yderligere et supermarked 100 m længere henne af Frederiksborgvej. Området har unødvendigt mange supermarkeder, men har alt for få mindre forretninger, så det er nødvendigt at reducere det maksimale butiksareal til 500 m². På Frederikssundvej, Lygten, Tomsgårdsvej og i Nørrebrocenteret ved Nørrebro station er der flere supermarkeder.

Det anses som meget positivt at en del træer udpeges som bevaringsværdige.

Det er dog bekymrende at det først i 2040 der er gennemført de nødvendige projekter i forbindelse med skybrud så vandstanden i området omkring bygningerne begrænses til 10 cm i forbindelse med skybrud.

Svar til: 2021-0028560 af: Nina Johanne Spaabæk

APPLICATION DATE

15. marts 2022

SVARNUMMER

4

INDSENDT AF

Nina Johanne Spaabæk

BY

kbh nv

POSTNR.

2400

ADRESSE

Frederiksborgvej 60

HØRINGSSVAR

I forhold til at I selv skriver, at område V er en del af en varmeø, mener jeg, at 4 træer placeret på frederiksborgvej er alt for lidt. Der kommer mange nye varmesugende mursten i forhold til jeres nye plan om højt nybyggeri og allerede med de eksisterende bygninger er det alt for hedt at være i Nordvest om sommeren. Hvis I tager en tur forbi Bisiddervej nr 4-8, kan I tælle at der er flere lindetræer foran den relativt korte bygning i forhold til, hvor langt der er mellem Bispevej og Dortheavej. Hvis I stiller krav om at plante træer på frederiksborgvej med samme densitet som på Bisiddervej, er det mit bud at der kan være ca 12 træer i stedet for kun 4 træer. Jeg ved at træer er dyre at plante ift vedligehold etc, men bydelen er i forvejen for hed og støjen på frederiksborgvej bliver højere med de nye bygninger. I forvejen er det en relativt støjende vej (70-75 dB): <https://www.dingeo.dk/kort/noise/?postnr=2400&vejnavn=frederiksborgvej&husnr=60&lat=55.70681799&lon=12.53233349>. Derfor skal der være flere træer i denne asfalt- og murstensjungle. Det **er** muligt. Tak for jeres tid til at læse mit høringssvar

Svar til: 2021-0028560 af: Metroselskabet I/S

APPLICATION DATE

10. marts 2022

SVARNUMMER

3

INDSENDT AF

Metroselskabet I/S

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Metroselskabet I/S

BY

København S

POSTNR.

2300

ADRESSE

Metrovej 5

HØRINGSSVAR

Att.: Line Pymont Kirkegaard

Hermed fremsendes Metroselskabets bemærkninger til forslag til lokalplan Provstevej kvarteret.

MATERIALE:

cityringen. metroselskabets bemaerkninger til forslag til lokalplan provstevej kvarteret.pdf

CR-X-3P-CR-18-0073/CABL



Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Plan, Analyse, Ressourcer og CO2-reduktion
Postboks 348
1503 København V

Att.: Line Pymont Kirkegaard

**Cityringen. Metroselskabets bemærkninger til forslag til lokalplan
Provstevejkvarteret**

Kommunens sagsnr.: 2021-0028560

Metroselskabet har den 9. februar 2022 modtaget offentlig høring af forslag til lokalplan Provstevejkvarteret.

Lokalplanen har til formål at muliggøre en bevarende lokalplan, serviceerhverv og boliger/almene boliger i op til fem etager samt muliggøre fortætning med boliger eller serviceerhverv i Provstevejkvarteret.

Metroselskabet har gransket det fremsendte materiale og har ingen bemærkninger hertil.

Hvis kommunen har eventuelle spørgsmål, kan der rettes henvendelse til Metroselskabet, Naboer og Ejendomme på mailadressen byggeprojekt@m.dk.

Med venlig hilsen

Caroline Binne Larsen
Naboer og Ejendomme

Metroselskabet I/S
Metrovej 5
DK-2300 København S
m.dk

T +45 3311 1700
E m@m.dk

2022-03-10

Svar til: 2021-0028560 af: Else Pedersen

APPLICATION DATE

17. februar 2022

SVARNUMMER

2

INDSENDT AF

Else Pedersen

BY

kbh nv

POSTNR.

2400

ADRESSE

Birkedommervej 24

HØRINGSSVAR

Jeg er helt enig med høringssvar #1

Svar til: 2021-0028560 af: Leah Bentzen

APPLICATION DATE

9. februar 2022

SVARNUMMER

1

INDSENDT AF

Leah Bentzen

BY

København Nv

POSTNR.

2400

ADRESSE

Tomsgårdsvej 16 2 Tv

HØRINGSSVAR

Først vil jeg bare sige nej tak til det hele

vi bliver lovet at bygningerne ikke ville blive Højere end iss bygningerne, men sådan bliver det ikke

vi har været vant til at se ud på et åben område og længere nede af vejen starter iss bygningerne.

nu kigger vi ud på en bygning som er Højere end lovet. det føles helt indelukket og har intet at gøre med åbne og grønne områder

vi er så generet af det byggeri og tør selv ikke tænke på når det er færdig hvordan det bliver

vi er så belastet af bander og romaner, så det med det skal være lukket og ingen åbning med træer gøre det bare mere utrygt at bo her...

Pakering og veje er slet ikke bygget til al den trafik og der vil komme biler over alt samt lastbiler og når der er helligdag ved muskeen, så er det helt ulideligt at være her

hvorfor skal alt samles på et sted

så der muskeen.. det siger jeg også nej tak til

der er en flot ny en 500 meter ligger nede af vejen på vibevej

vi har skoler, misbrugscenter og alt mulig inde for 10 meter.

i skal tænke mere på at bevare det gamle her ude forbedre bygningerne og gøre det mere med parker og træer og ikke flere bygninger og lejligheder på Tomsgårdsvej eller i området

MATERIALE:

image.jpg

