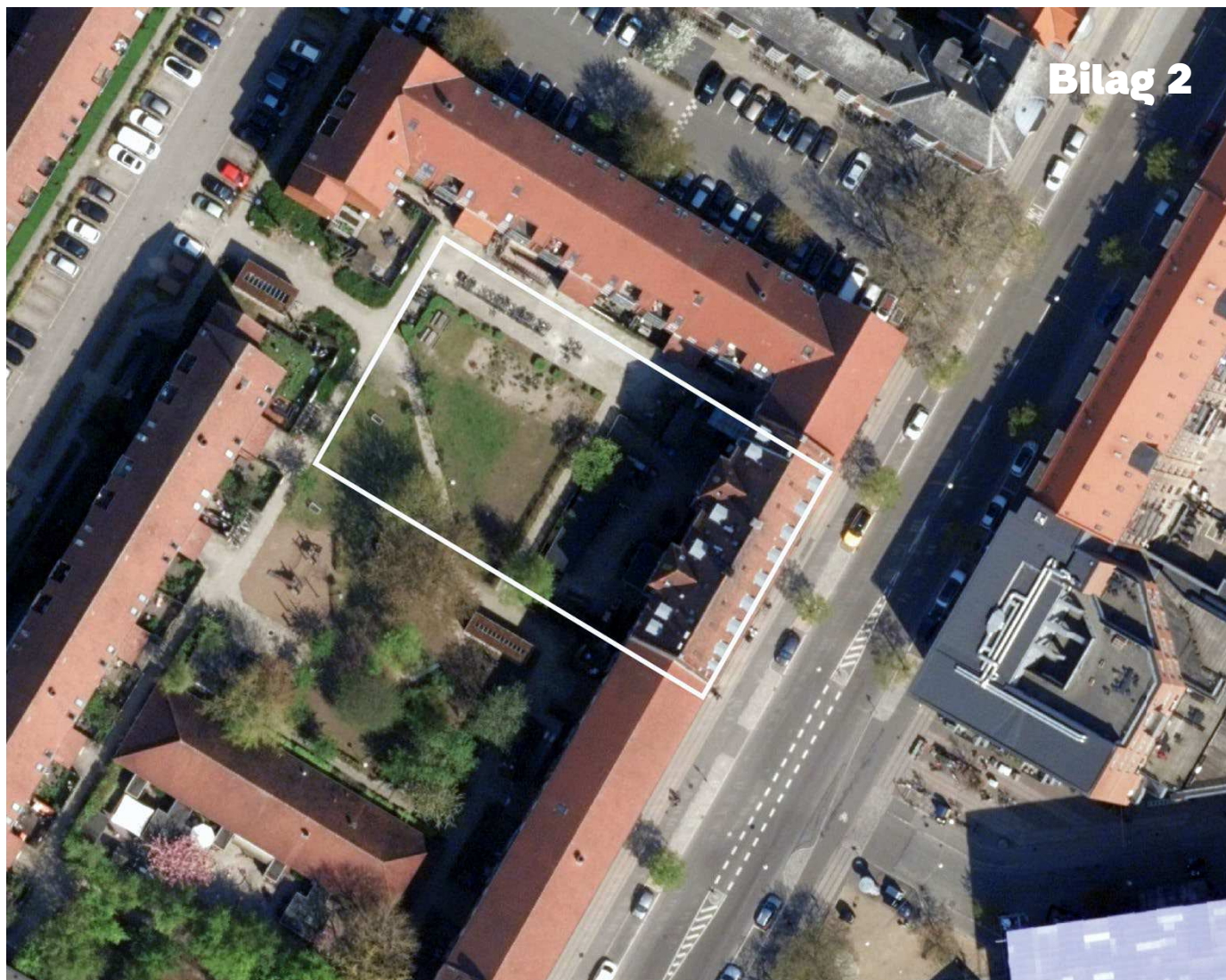




FIX-KARRÉEN TILLÆG 2

FORSLAG TIL TILLÆG 2 TIL LOKALPLAN 24 FIX-KARRÉEN

Teknik- og Miljøforvaltningen har besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 2 til lokalplan 24 Fix-karréen.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Nørrebro.

Offentlig høringsperiode fra den 11. marts 2025 til den 8. april 2025.



Indhold

Redegørelse	3	Bestemmelser	15
Lokalplantillæggets baggrund og formål	3	§ 1. Formål	15
Lokalplanområdet og kvarteret	4	§ 2. Område	15
Lokalplantillæggets indhold	6	§ 3. Anvendelse.....	15
Miljøforhold.....	7	§ 4. Bil- og cykelparkering.....	16
Bevaringsværdige bygninger.....	8	§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	16
Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning.....	9	§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	17
Overordnet planlægning.....	9	§ 7. Ubebyggede arealer.....	17
Kommuneplan 2024	9	§ 8. Matrikulære forhold	19
Lokalplaner i kvarteret	9	§ 9. Retsvirkninger	19
Københavns Kommunes overordnede strategier	10	§ 10. Ophævelse af lokalplaner og servitutter	19
Spildevandsplan	10	Kommentarer af generel karakter	19
Sikring mod oversvømmelse.....	11	Tegning 1 · Områdeafgrænsning	20
Vandforsyningsplan	11	Tegning 2 · Cykelparkering	21
Varmeplanlægning	11	Tegning 3 · Bevaringsværdig bygning	22
Tilladelser efter anden lovgivning	12	Tegning 4a · Byrum.....	23
Affald	12	Tegning 4b · Beplantning.....	24
Jord- og grundvandsforurening	12	Hvad er en lokalplan	25
Museumsloven.....	13	Praktiske oplysninger.....	Bagsiden
Rottesikring	13		
Bilag IV-arter, herunder flagermus	13		

Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader er navngivet. Luftfoto: SDFI, 2023.

Lokalplantillæggets baggrund og formål

Formålet med lokalplantillægget er at bevare et gårdareal tilhørende ejendommen Jagtvej 101, matr.nr. 6121 Udenbys Klædebo Kvarter, København. Gårdarealet fremstår som del af et større sammenhængende grønt fælles gårdrum, der deles med naboejendommen, som består af almene boliger. Lokalplanområdet er omfattet af nuværende lokalplan 24 Fix-karreén, som muliggør etablering af 10 parkeringspladser på terræn. Etablering af parkeringspladser på ejendommen Jagtvej 101 vil imidlertid betyde, at en del af det sammenhængende grønne gårdmiljø vil gå tabt.

På baggrund af et nyt medlemsforslag i Teknik- og Miljøudvalget, blev der den 6. november 2023 truffet beslutning om at udarbejde et lokalplanforslag med forbud mod etablering af de 10 parkeringspladser på terræn ved Jagtvej 101 og derved sikre, at gårdrummet fortsat fremstår som et sammenhængende grønt og bilfrit fællesareal.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2024.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Lokalplanområdet er placeret på Jagtvej 101 på Indre Nørrebro. Området er beliggende lidt nord for Nørrebros Runddel, hvor Jagtvej og Nørrebrogade mødes. Metrostationen Nørrebros Runddel er placeret syd for området og Assistens Kirkegården er det nærmeste større rekreative område.

Lokalplanområdet rummer blandt andet en 5-etagers bygning, der er opført i 1924, og indeholder boliger samt erhverv i de to nederste etager. Bygningen indgår i en åben karréstruktur, der er udformet som randbebyggelse ud til Jagtvej. Udover bygningen fra 1924 består karréen af almennyttige boliger opført i 1982 samt en enkelt anden bygning opført i 1936. Karréen danner et gårdrum, hvor der i den sydlige del er placeret en daginstitution opført i 1986. Resten af gårdrummet fremstår som et grønt sammenhængende fællesareal med forskellige beplantninger, legepladser og opholdsmuligheder samt stiforbindelser. Gårdrummet fremstår åbent og tilgængeligt og kan tilgås via portåbninger fra Jagtvej og gennem stisystemer fra Jagtvej Sidevej og Uffesgade.

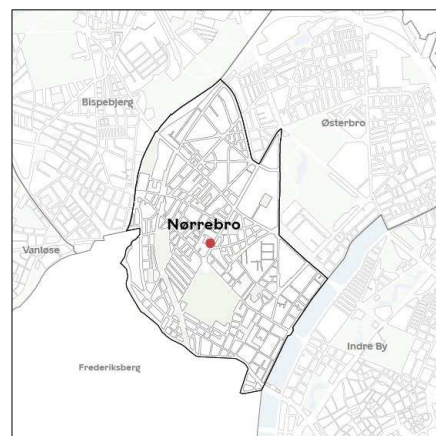
Lokalplanområdet rummer et ubebygget areal, der er knyttet til ejendommen Jagtvej 101. Størstedelen af det ubebyggede areal fremstår som en sammenhængende del af karréens fælles grønne gårdrum. Resten af det ubebyggede areal, nærmest bygningen er indhegnet og benyttes til cykelparkering og renovation for Jagtvej 101.

Egenart

Lokalplanområdet er beliggende på Indre Nørrebro. Det er en bydel, der er præget af tæt karrébebyggelse, som er opført i slutningen af 1800-tallet og starten af 1900-tallet. Der er dog større områder, der i løbet af 1970'erne og 1980'erne har været igennem omfattende saneringer. Lokalplanområdet er beliggende i sådan et saneringsområde mellem Nørrebrogade og Mimergade.

Ejendommen Jagtvej 101 og de almennyttige bygninger adskiller sig fra traditionelle karréer ved at have en åben gårdstruktur og indgangspartier, der er placeret ud mod gårdrummene og ikke mod gaden. Gårdrum og de grønne forløb ved bebyggelserne er bilfri og binder området sammen og giver det karakter af en parkbebyggelse.

Som helhed fungerer gårdrummet som et grønt åndehul på Indre Nørrebro med muligheder for ophold og aktivitet for både beboere i de omkransende bygninger og for besøgende. Det bilfri miljø gør det trygt at færdes og opholde sig i gårdrummet.



Områdets placering i bydelen.



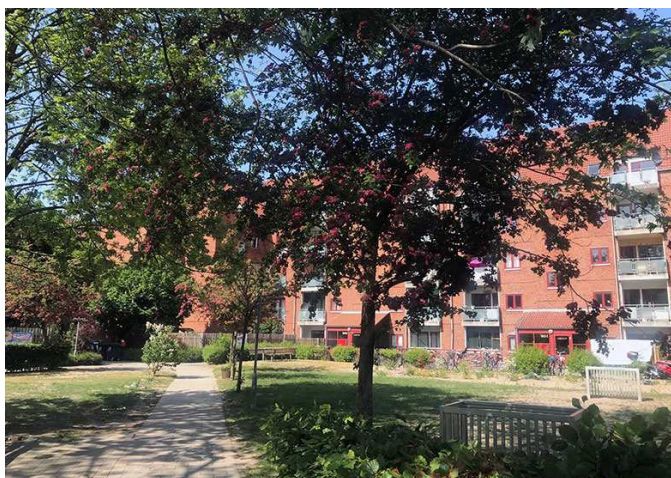
Jagtvej 101 set fra Jagtvej.



Jagtvej 101 set fra gårdsiden.



Gårdrummet set fra det sydvestlige hjørne, hvor der er fælles legeplads. Opgange til de almennyttige boliger er placeret langs gårdrummets kant.



Del af det ubebyggede areal ved Jagtvej 101 indgår som en del af det fælles gårdrum med beplantninger og sammenhængende stisystemer.



Porten fra gårdsiden mod Jagtvej.

Eksisterende trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Jagtvej. Der er supercykelsti langs med Jagtvej, og der er planlagt en grøn cykelrute ved Guldbergsgade.

Vejnettet omkring lokalplanområdet er kendetegnet ved tæt trafik i forhold til mængden af bilister, cyklister og fodgængere. Nørrebro Runddel ligger ca. 200 m syd for området. Her mødes strøggaden Nørrebrogade og fordelingsgaden Jagtvej.

Lokalplanområdet busbetjenes af linje 18 fra Jagtvej.

Området ligger ca. 200 m fra metrostationen, Nørrebro Runddel, og 1,5 km fra S-togsstationen, Nørrebro Station, og er dermed stationsnært beliggende.

Almene boliger

Da lokalplanen ikke muliggør nye boliger, stilles der ikke krav om almene boliger.

Lokalplantillæggets indhold

Indledning

Lokalplanen omfatter en 5-etagers bygning fra 1924 med et tilhørende ubebygget areal. Det ubebyggede areal indgår som en del af et eksisterende større grønt fælles gårdmiljø i sammenhæng med almennyttige nabobebbyggelser. Det ubebyggede areal skal fortsat indgå som en del af det fælles gårdmiljø og være offentligt tilgængeligt.

Lokalplanen forbyder anlæggelse af parkeringspladser på terræn eller at der kan opføres ny bebyggelse på arealet. Udvalgte træer udpeges som bevaringsværdige. Selve bygningen Jagtvej 101 udpeges som bevaringsværdig, da den står som et udmærket og velbevaret eksempel på tidens byggeri med rolige harmoniske facader, og må ikke nedrives, ændres eller ombygges uden dispensation fra lokalplanen.

Anvendelse

Området fastlægges til boliger og erhverv.

Der kan indrettes serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, og erhvervs- og fritidsundervisning.

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

Stueetagen (1. etage) skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

Fremtidige trafikforhold

Der vil ikke komme mere biltrafik på de omkringliggende veje.

Bil- og cykelparkering

Lokalplantillægget muliggør ikke nybyggeri. Der må ikke etableres bilparkeringspladser inden for gårdrummet. Der er bestemmelse om, hvor cykelparkering på terræn må placeres.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Bebyggelsens placering og udformning

Beboelsesbygningen, der er beliggende inden for lokalplanområdet, må ikke nedrives eller ombygges uden tilladelse i form af en dispensation fra lokalplanen.

Det fremgår af bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering.

Der skal være cykelparkeringspladser svarende til kommuneplanens faste normer.

Byrum

Den overordnede struktur for lokalplanområdets ubebyggede areal fastlægges i forhold til anvendelse og funktion, så det sikres, at eksisterende gårdrum fremstår sammenhængende og er offentligt tilgængeligt.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Træer og anden beplantning

Der er fastlagt 2 bevaringsværdige træer i lokalplanområdet. Det inkluderer træer af følgende træsorter:

- Sølvløv
- Birk

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Ekspropriation

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

Kommuneplan 2024

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2024. I kommuneplanen er området udlagt til boliger.

Miljøforhold

VVM

Der er ikke anlæg eller projekter inden for lokalplanområdet, som vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 4 af 3. januar 2023).

Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 4 af 3. januar 2023).

Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 1 eller 2. Der er endvidere ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplantillægget skal sikre det eksisterende grønne gårdmiljø, og hindre etablering af parkeringspladser på terræn.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der planlægges for et område med eksisterende boligbebyggelse, og lokalplanen muliggør ikke nybyggeri. Der er trafikstøj i området fra Jagtvej. Støjniveauet er op

til 73 dB på facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på L_{den} 58 dB for boliger og L_{den} 63 dB for erhverv.

Trafikstøj for lokalplanområdets udendørs opholdsarealer overstiger derimod ikke de vejledende grænseværdier, og der skal derfor ikke tages særlig højde for støjen fra trafikken i forhold til indretning af gårdrum.

Bevaringsværdige bygninger

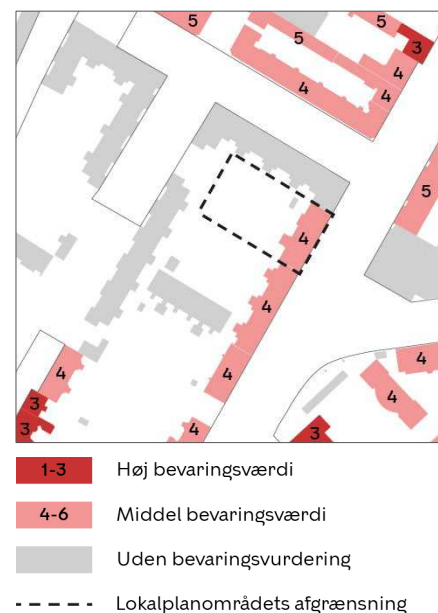
Bygningen på ejendommen matr.nr. 6121, Udenbys Klædebo Kvarter, København, Jagtvej 101, er SAVE registreret med værdien 4. Der er foretaget en analyse af bygningerne i lokalplanområdet, og bygningen fastlægges som bevaringsværdig i lokalplanen. Begrundelsen for, at bygningen er fastlagt som bevaringsværdig, er, at den rummer kvaliteter, der er karakteristiske for tidens byggeri.

Jagtvej 101 er en 5-etagers beboelsesejendom fra 1924, hvor en ældre 2-etagers bygning blev forhøjet og ombygget til det nuværende udseende. Bygningen er præget af 1910'ernes og 1920'ernes arkitekturstrømninger som nybarok, bedre byggeskik og nyklassicisme.

Mod gaden er facaden bygget i røde sten og præget af taktfaste 3-fags vinduespartier med 2 rækker af altaner. Selve stueetagen er beklædt med granit og har de originale partier med forretningsvinduer med tilhørende dør og med en centralt placeret indgangsdør med en fin nyklassicistisk indfatning. Mod gården er facaden bygget i gule sten og fremstår lidt anderledes. Især er to brede karnaplignende fremspring med valmtag og et bredt 5-fags vindue med til at give facaden karakter. Derudover rummer facaden mod gården variation i vinduesstørrelsen som et udtryk for sekundære funktioner. Det hele er symmetrisk opbygget omkring trappeopgangens forskudte vinduer.

Den bevaringsværdige bygning må ikke ændres, ombygges eller rives ned uden tilladelse i form af en dispensation fra lokalplanen.

På tegningen er angivet bevaringsværdige bygninger.



SAVE-kort

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 2024

Rammeområde for boliger

I Kommuneplan 2024 er området fastlagt til boligformål, serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, erhvervs- og fritidsundervisning, håndværk og værksteder, kollektive anlæg, institutioner, samt andre sociale, sundheds- og uddannelsesmæssige, kulturelle, religiøse, forsynings- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

Detailhandel

I Kommuneplan 2024 er Jagtvej udpeget som en bymidte. Bymidten skal fungere som nære indkøbs- og mødesteder for bydelenes borgere. Inden for pågældende bymidte må det samlede butiksareal maksimalt være 86.000 m². Butikker til dagligvarer må have en størrelse på 5.000 m², og butikker til udvalgsvarer må være 3.500 m².

Bebyggelsesprocent

I kommuneplanrammen er bebyggelsesprocenten fastlagt til 150.

Bydelsplan

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

Nørrebro Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om at fremme grønne områder samt grønne kiler, bede og haver. Nørrebro er en tæt bebygget bydel, og det er derfor vigtigt at bevare de eksisterende grønne områder, som bydelen rummer. Adgangen til grønne områder er med til at øge menneskers mentale og fysiske helbred. Sammenholdt med det faktum, at borgerne på Nørrebro har den laveste levestandard i København, er det vigtigt, at Nørrebros grønne områder prioriteres og bevares.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 24 Fix-karréen

Formålet med lokalplanen er at tilrettelægge de fremtidige bebyggelsesforhold for området således, at ny boligbebyggelse i videst muligt omfang tilpasses en eksisterende boligbebyggelse i området og kvarteret i øvrigt.

Lokalplan 24-1 Fix-karréen tillæg 1

Formålet med lokalplantillægget er at regulere ny bebyggelse, muliggøre bygningsmæssig fornyelse, der bevarer eksisterende karré struktur, sikre en offentlig passage til Odinsgade, samt muliggøre opførelse af en hovedtransformerstation, såfremt behovet for dette viser sig.



- B, B2-5** Områder til boliger (høj tæthed)
- C, C1-3** Områder til boliger og serviceerhverv
- T** Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
- O, O2-4** Områder til institutioner
- O1** Områder til fritidsområder m.v.
- *** Områder med særlige bestemmelser
- - - -** Lokalplanområdets afgrænsning

Gældende rammer i Kommuneplan 2024.



- Bymidte**
- - - -** Lokalplanområdets afgrænsning

Gældende detailhandelsrammer i Kommuneplan 2024.

Byplan 82 For karréen Nørrebrogade, Allersgade, Dagmarsgade og Thorsgade

Formålet med byplanen er at fastlægge områdets anvendelse til offentlige formål som et grønt område samt boliger.

Lokalplan 62 Rådmandsgade

Formålet med lokalplanen er at tilrettelægge de fremtidige bebyggelsesforhold for området, således at de nuværende ubebyggede arealer dels kan nybebygges med familieboliger, dels fastlægges til offentlige formål.

Lokalplan 165 Nørrebrogade

Formålet med lokalplanen er at sikre, at Frederiksborggade på strækningen fra Nørre Voldgade til Dronning Louises Bro, Nørrebrogade med Nørrebros Runddel samt Frederikssundsvej fra Nørrebrogade til Provstevej og Frederiksborgvej fra Frederikssundsvej til Blytækkervej opretholdes som handelsgader. Ligeledes er det lokalplanens formål at fastsætte bestemmelser om facadeudformning med henblik på at sikre, at eventuelle ændringer af bygningernes gadefacader samt skiltning m.v. sker under hensyntagen til såvel gadebilledet som den arkitektoniske fremtræden af den enkelte bygning.

Lokalplan 405 Runddel-karreen

Formålet med lokalplanen er at fastlægge rammerne for forbedring og udvikling af karreen afgrænset af Nørrebrogade, Nørrebros Runddel, Jagtvej, Prinsesse Charlottes Gade og Fyensgade. Lokalplanen udgør plangrundlaget for beslutninger i henhold til byfornyelseslovgivningen og for opførelse af eventuel ny bebyggelse.

Lokalplanerne kan ses på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/lokalplaner.

Københavns Kommunes overordnede strategier

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

Strategierne kan læses på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv.

Miljøkrav til mindre byggerier og anlægsprojekter

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

Krav til de forskellige projektyper findes på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.

Spildevandsplan

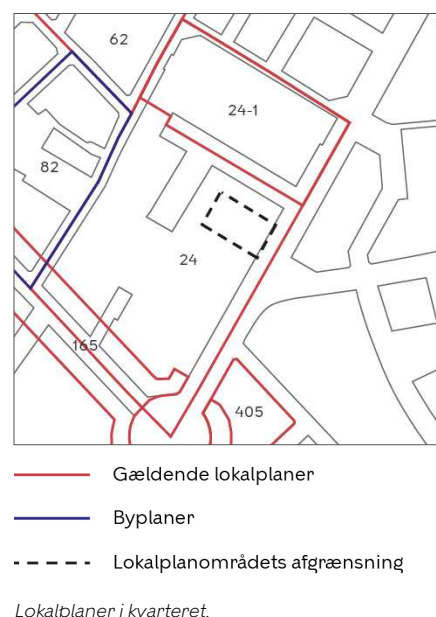
Kloakering

Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører ikke, at kloakeringsforholdene skal ændres.

Lokal håndtering af regnvand

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

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



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

Sikring mod oversvømmelse

Skybrudssikring

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

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

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

Sikring mod stigende grundvand

I kystnære og havnenære områder og andre områder med højtliggende grundvandsspejl bør underjordiske konstruktioner sikres mod konsekvensen af et stigende grundvandsspejl.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan.

[Vandforsyningsplanen kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase \[www.kk.dk/publikationer\]\(http://www.kk.dk/publikationer\).](http://www.kk.dk/publikationer)

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 som udgangspunkt ikke anvende supplerende varmekilder. Bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektive varmeforsyningsanlæg giver dog mulighed for, at kommunen kan acceptere andre løsninger.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

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

Se mere om kravene på Arbejdstilsynets hjemmeside www.at.dk.

Boliger

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

Beholderantal, antal miljøstationer og disses indretning skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kravene.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/affald.

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

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.

Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/erhvervsaffald.

Jord- og grundvandsforurening

Matr.nr. 6121 Udenbys Klædebo Kvarter, Jagtvej 101, 2200 København N er en del af områdeklassificeringen og jorden skal derfor forventes lettere forurennet. På matriklen er der registreret aktiviteter med tidligere værksteder, garager mm. Dette er aktiviteter, der kan have medført forurening af jord og grundvand. Region Hovedstaden vil i forbindelse med den systematiske gennemgang af København tage stilling til, om matriklen skal kortlægges efter jordforureningsloven.

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

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

Kontakt: jordforurening@kk.dk

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

Kontakt: vand@kk.dk

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

Kontakt: spildevand@kk.dk

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

Kontakt: vand@kk.dk

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

Regler og retningslinjer kan hentes på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/erhverv/bygge-og-miljoetilladelser.

Museumsloven

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

Rottesikring

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

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

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

Bilag IV-arter, herunder flagermus

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

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

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

Det kan ikke udelukkes, at der senere kommer flagermus i de træer, der er muliggjort 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. 521 af 25. marts 2021).

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven (lovbekendtgørelse nr. 639 af 26. maj 2023).

Bestemmelser

§ 1. Formål

Formålet med tillæg 2 er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger og erhverv,
- at sikre en del af områdets ubebyggede areal som et offentligt tilgængeligt og sammenhængende grønt fællesareal med mulighed for ophold og rekreation.

§ 2. Område

Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommen matr.nr. 6121, Udenbys Klædebo Kvarter, København, og alle parceller, der efter den 24. februar 2025 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk, værksteder og andre virksomheder

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, herunder botilbud og boliger til socialt udsatte (skæve boliger), samt andre sociale, sundheds- og uddannelsesmæssige, kulturelle, religiøse, forsynings- og miljømæssige servicefunktioner.

Stueetagen (1. etage) skal anvendes til publikumsorienterede 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. 2. 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. 3. Forurenende virksomhed

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

Stk. 4. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for lokalplanområdet, er 300 m². Den enkelte butik må ikke overstige 300 m² bruttoetageareal.

Kommentar

Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er vurderet til 210 m² pr. 3. marts 2025.

Stk. 5. Publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv i stueetagen (1. etage)

For stueetagen (1. etage) gælder, at mindst 85 % skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

Endvidere må denne andel af stueetagen (1. etager) 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.

§ 4. Bil- og cykelparkering

Stk. 1. Bilparkering

Bilparkering må ikke placeres i byrum vist på tegning 4a.

Stk. 2. Cykelparkering

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

- Boliger: 4 pladser (mindst 50% skal være overdækket)
- Erhverv: 3 pladser (mindst 50% 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 tilgængelige for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet.

Cykelparkering på terræn skal placeres som vist på tegning 2.

Kommentar

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

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 140 for den enkelte matrikel.

Stk. 2. Bevaringsværdig bygning

- a) Bevaringsværdig bygning vist på tegning 3 må ikke ændres, ombygges eller nedrives.
- b) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger 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.

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

Kommentar

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

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

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Reklamer

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

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealers størrelse

Der skal være friarealer til bebyggelsen. Friarealet er en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer til biler, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

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

Boliger:	40 %
Erhverv:	10 %
Børneinstitutioner:	100 %

Kravet gælder ikke ved indretning af boliger i eksisterende tagetager.

Der beregnes ikke friareal af den del af etagearealet, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering,

eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under gangbroer.

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. Afvigelser fra friarealers størrelse

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til fravigelser fra friarealets størrelse for bevaringsværdige bygninger, fastlagt i § 5, stk. 2.

Stk. 3. Bevaringsværdige træer

De på tegning 4b viste bevaringsværdige træer må udover sædvanlig pleje ikke beskæres, fældes eller flyttes.

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

Kommentar

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

For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende beplantede arealer, der bevares, og kommende beplantede arealer samt eksisterende træers dryp- og vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggeplads-etablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder.

Stk. 4. Oplag

De ubebyggede arealer må ikke anvendes til lagerplads.

Stk. 5. Terrænregulering

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

Der må ikke terrænreguleres inden for bevaringsværdige træers drypzone.

Stk. 6. Generelt om ubebyggede arealer

Byrum skal placeres, som vist på tegning 4a.

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

Arealer til institutioner må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn, halvmur eller lignende. Hegn må højst være 1,5 m målt i forhold til det omgivende terræn. Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid. Dette gælder dog ikke friarealer på tag.

Byrum må indrettes med boldbur (uden fast tag) og legeplads. Boldbur må ikke være låst af og skal være offentlig tilgængeligt.

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

Om placering af cykelparkering henvises til § 4, stk. 2.

Stk. 7. Byrum

Højst 50 % af det på tegning 4a viste byrum må være befæstet.

Stk. 8. Dispensation

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

§ 8. Matrikulære forhold

Området må ikke udstykkes yderligere.

§ 9. 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.

§ 10. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

For matr.nr. 6121, Udenbys Klædebo Kvarter, København, ophæves lokalplan 24 Fix-karréen bekendtgjort den 10. december 1981 for så vidt angår § 1, § 3, § 5, § 6, § 7, § 9 stk. 1 og stk. 3, 2. pkt. og § 10.

Kommentarer af generel karakter

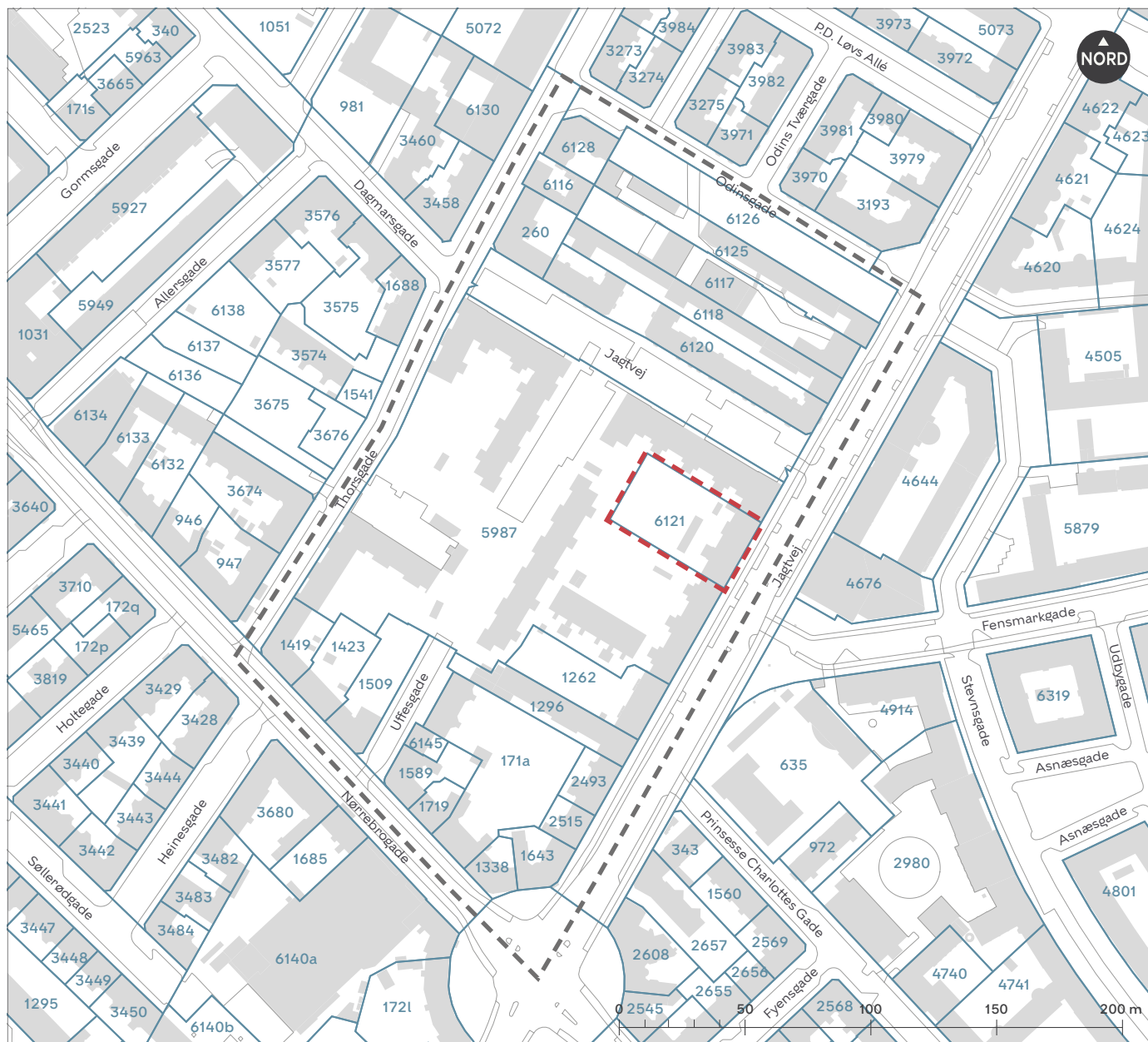
På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer.

Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.

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

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

Tegning 1 • Områdeafgrænsning



--- Lokalplanområdets afgrænsning

--- Lokalplan 24 Fix-karréen

XX Matrikel

■ Eksisterende bygning

Tegning 2 • Cykelparkering



 Cykelparkering på terræn

 Lokalplanområdets afgrænsning

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

Tegning 3 • Bevaringsværdig bygning



 Bevaringsværdig bygning

 Lokalplanområdets afgrænsning

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

Tegning 4a • Byrum



 Byrum

 Lokalplanområdets afgrænsning

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

Tegning 4b • Beplantning



Bevaringsværdigt træ

--- Lokalplanområdets afgrænsning

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

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 mv.

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

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

Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Teknik- og Miljøforvaltningen har besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 2 til lokalplan 24 Fix-karréen.

Høringsperioden løber fra den 11. marts 2025 til den 8. april 2025.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

Offentlig høring

Se forslaget og indsend høringssvar på Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk.

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:

klimaogbyudvikling@kk.dk

eller

Teknik- og Miljøforvaltningen
Klima og Byudvikling
Postboks 348
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er
den 8. april 2025**