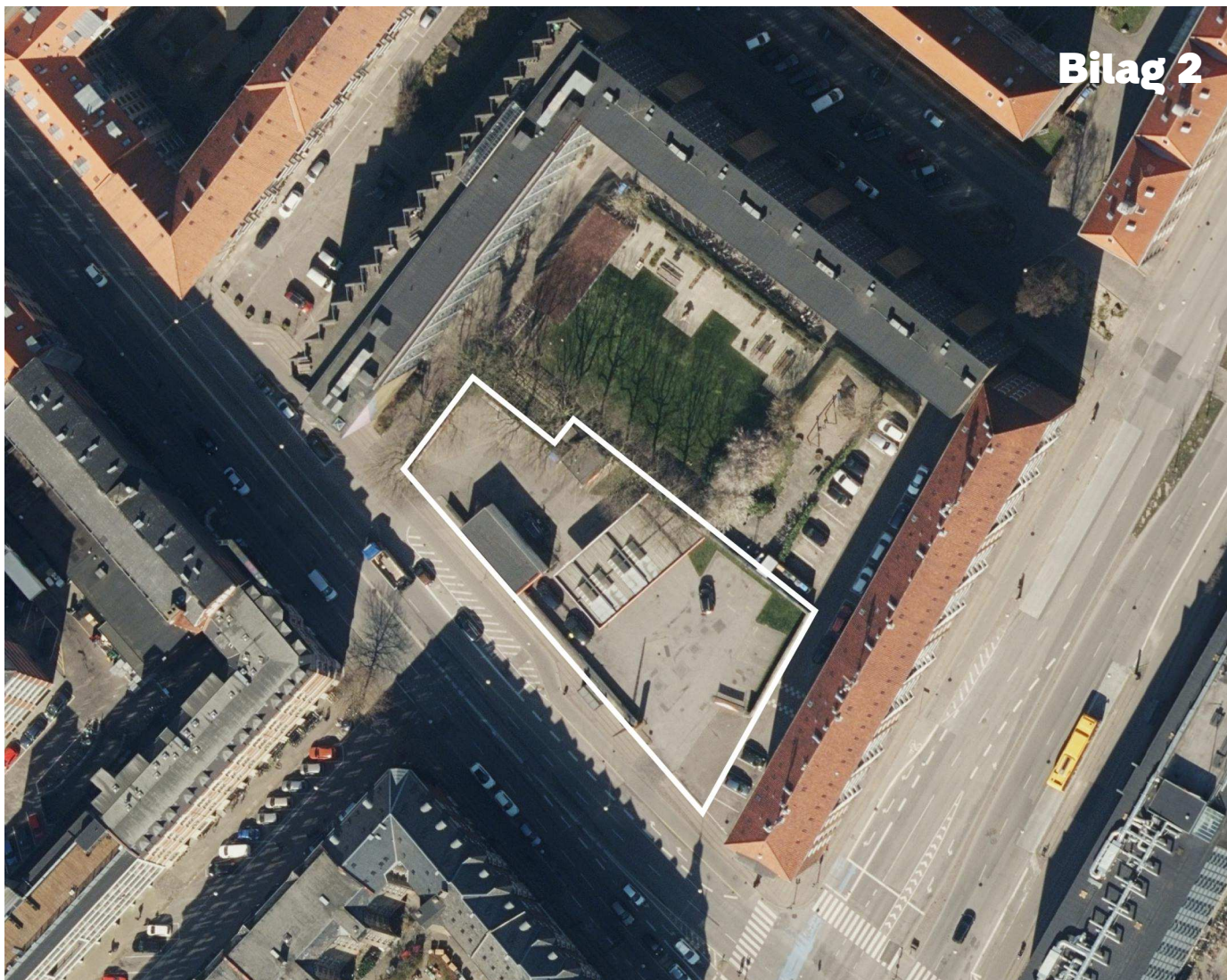




TAGENSVEJ 40

FORSLAG TIL LOKALPLAN

Afdelingen for Plan, Analyse, Ressourcer og CO₂-reduktion har besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Tagensvej 40.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Nørrebro.

Offentlig høringsperiode fra den 17. december til den 11. februar 2022.



Indhold

Redegørelse 3

Lokalplanens baggrund og formål	3
Lokalplanområdet og kvarteret	4
Lokalplanens indhold	6
Miljøforhold	10
Skyggediagrammer	11

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning 13

Overordnet planlægning	13
Kommuneplan 2019	13
Lokalplaner i kvarteret	13
Københavns Kommunes overordnede strategier	14
Miljøkrav til byggeri og anlæg	14
Spildevandsplan	15
Sikring mod oversvømmelse	15
Vandforsyningsplan	16
Varmeplanlægning	16

Tilladelser efter anden lovgivning 17

Affald	17
Jord- og grundvandsforurening	17
Museumsloven	18
Rottesikring	18
Bilag IV-arter, herunder flagermus	18

Bestemmelser 19

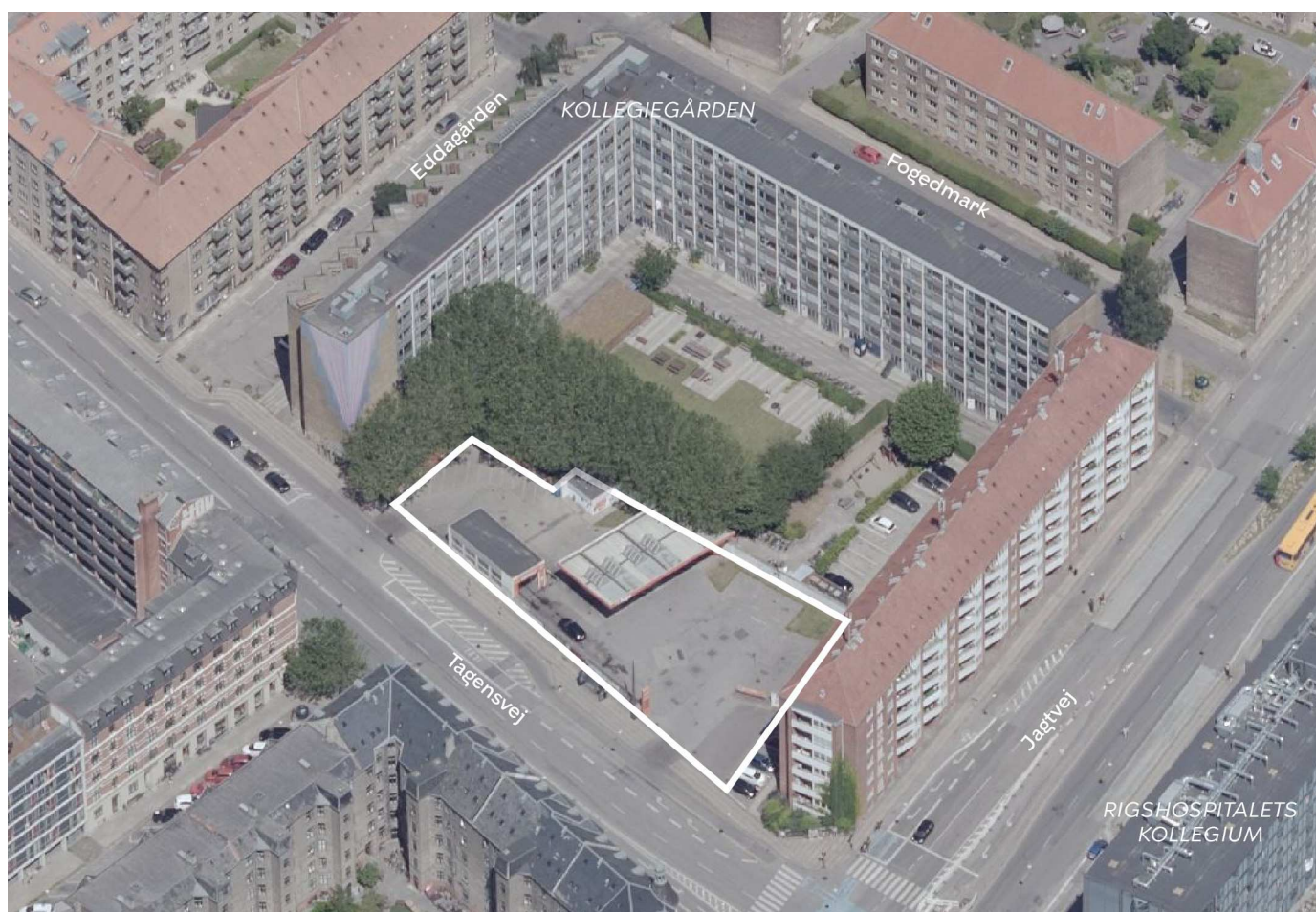
§ 1. Formål	19
§ 2. Område	19
§ 3. Anvendelse	19
§ 4. Veje	21
§ 5. Bil- og cykelparkering	22
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	23
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	24
§ 8. Ubebyggede arealer	26
§ 9. Støj og anden forurening	29
§ 10. Matrikulære forhold	30
§ 11. Retsvirkninger	30
§ 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter	30
Kommentarer af generel karakter	30

Tegning 1 · Områdeafgrænsning	31
Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage)	32
Tegning 2b · Anvendelse 2. etage	33
Tegning 2c · Anvendelse 3. etage og op	34
Tegning 3 · Veje	35
Tegning 4 · Cykelparkering	36
Tegning 5 · Bebyggelsens omfang og placering	37
Tegning 6 · Bebyggelsens ydre fremtræden	38
Tegning 7a · Byrum	39
Tegning 7b · Kantzoner	40
Tegning 7c · Beplantning	41
Tegning 8 · Støjskærme	42

Hvad er en lokalplan 43

Praktiske oplysninger Bagsiden

Redegørelse



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

Lokalplanens baggrund og formål

Ejer af ejendommen Tagensvej 40 ønsker at opføre ny bebyggelse til boliger og serviceerhverv på i alt ca. 4.100 m² og i op til 6 etager. På ejendommen findes i dag en tankstation, som ønskes nedrevet.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af nybyggeri på ejendommen, samt sikre velindrettede grønne fri- og opholdsarealer på byggeriets tage og konstruktion. Det nye byggeri vil samtidig løfte kvaliteten af eksisterende gårdrum ved at fungere som en støjmur for trafikken fra Tagensvej.

Lokalplanen forudsætter, at Kommuneplan 2019's bestemmelse om huludfyldning anvendes. Bestemmelsen muliggør at kommuneplanrammens maksimale bebyggelsesprocent kan overskrides ved at fastlægge bestemmelser om bebyggelsen placering, omfang og udformning.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Lokalplanområdet omfatter ejendommen Tagensvej 40. Lokalplanområdet er beliggende i karréen ved hjørnet mellem Jagtvej og Tagensvej og er placeret ud mod Tagensvej. Området er i karréen afgrænset af en boligbebyggelse mod syd, og et større kollegie mod nord og øst.

På matriklen ligger i dag en tankstation med tilhørende vaskeanlæg, som planlægges nedrevet ved opførelse af ny bebyggelse som lokalplanen muliggør.

Lokalplanområdet er beliggende i bydelscenter Tagensvej.

Egenart

Tagensvej 40 indgår i gadeforløbet på Tagensvej fra Jagtvej til Røvsingsgade, som er karakteriseret af sammensatte bebyggelser på 4-5 etager fra forskellige tidsperioder. Facadebilledet ud mod Tagensvej består af facader med forskellige udtryk, farver og materialer, og enkelte steder er facadebilledet brudt af gavle, mindre bebyggelser og servicestationer.

Lokalplanen muliggør ny bebyggelse som tilpasser sig stedets egenart. Lokalplanen sikrer, at ny bebyggelse opføres i sammenhæng med eksisterende facadeforløb og i samme højde. Lokalplanen muliggør samtidig, at ny bebyggelse etableres med et nutidigt udtryk og derved indskrives sig i stedets karakter med bebyggelser, der klart udtrykker den tid de er opført i.

Mobilitet

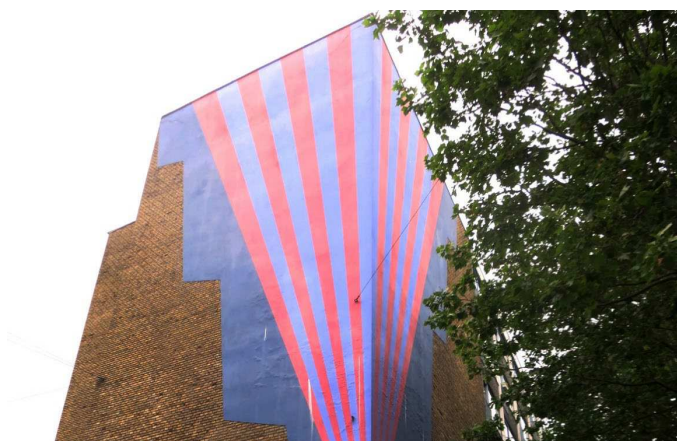
De nærmeste stationer til lokalplanområdet er Metrostationerne Skjolds Plads og Nørrebro Runddel som ligger henholdsvis i 500 m og 700 m gåafstand. Bispebjerg S-tog Station ligger i 1 km gåafstand. Derudover er busstoppestedet for 6A placeret foran lokalplanområdet på Tagensvej og busstoppestedet for bus 18 på Jagtvej i umiddelbar nærhed.

Området er placeret ud til Tagensvej og i tæt nærhed til Jagtvej, som begge er firesporede veje med cykelsti- og fortov på begge sider. Tagensvej og Jagtvej giver gode cykelforbindelser ind- og ud af byen og på tværs af brokvarterne.

Tagensvej og Jagtvej betjener ligeledes adgangsforholdene for biler til lokalplanområdet.

Almene boliger

Krav om minimum 25 % almene boliger stilles ikke, fordi det samlede etageareal for nye boliger i lokalplanen er under minimumsgrænsen på 3.200 m², samt at der i skoledistriktet er over 30 % eksisterende almene boliger.



Monumentet 'Pilen' ud mod Tagensvej.



Altangange overfor Tagensvej 40. Krydset mellem Jagtvej og Tagensvej, Rigshospitalets kollegium.



Krydset mellem Jagtvej og Tagensvej, klassisk bygning med karnapmotiver.



Område bag lokalplanområdet, gårdrum i Kollegiegården.



Lokalplanområdet set fra Tagensvej.

Lokalplanens indhold

Indledning

Lokalplanen muliggør serviceerhverv i stueetage og familie- og ungdomsboliger i 2-6 etager på Tagensvej 40.

Lokalplanen muliggør ny bebyggelse på ca. 4.100 m², heraf ca. 2.900 m² til boliger og ca. 1.200 m² til serviceerhverv. Lokalplanen fastlægger bestemmelser om bebyggelsens omfang, udformning og placering af anvendelser, samt bestemmelser for udformningen af altangange mod gårdsiden. Lokalplanen sikrer at udearealerne bearbejdes, så der skabes gode og grønne arealer på tag og konstruktion, samt sikre at bebyggelsens udearealer indgår i helhed med eksisterende gårdrum på nabomatriklen.

Anvendelse

Området fastlægges til boliger og serviceerhverv, således at stueetagen (1. salen) fastlægges til serviceerhverv, mens der i de øvre etager muliggøres indretning af boliger og ungdomsboliger. Der muliggøres samtidig 200 m² til personalefaciliteter på 2. salen i tilknytning til serviceerhverv i stueetagen.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

Infrastruktur

Adgangen til ejendommen for biler og cykler sker via overkørsel fra Tagensvej. Parkering for cykler etableres delvis på henholdsvis terræn og kælder, og i p-kælder for biler.

Varelevering til dagligvarebutik foregår på terræn ved byggeriets sydlige side.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Det nye byggeri vil påvirke det nære byliv ved at skabe en større sammenhæng til den eksisterende arkitektur. Eksisterende bygninger i lokalplanområdet som anvendes til tankstation og derved betjener kørende, nedrives og i stedet opføres bolig og erhverv, herunder publikumsorienteret serviceerhverv. Det vil medvirke til at skabe mere byliv og dermed øge trygheden i området. Bebyggelsen på op til 6 etager som opføres ud mod Tagensvej, vil fungere som en støjskærm for det bagvedliggende gårdrum, og derved bidrage positivt til ophold i gården.

Afviklingen af trafikken til og fra dagligvarebutikken er planlagt sådan, at man kan komme til direkte fra det overordnede vejnet på Tagensvej og dermed ikke belastere det omkringliggende bymiljø med gennemkørende trafik. Parkeringen til byggeriet og dagligvarebutikken er samtidig placeret i kælderen.

Bilparkering

Bilparkeringen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Boliger:	1 plads pr. 250 m
Kollegie- og ungdomsboliger:	1 plads pr. 857 m ²
Erhverv:	1 plads pr. 214 m ²
Kontorer:	1 plads pr. 214 m ²
Butikker:	1 plads pr. 143 m ²
Butikker til pladskrævende varer:	1 plads pr. 71 m ²

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

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Cykelparkering

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

Boliger:	4
Ungdomsboliger:	4
Erhverv:	3
Butikker:	4

For boliger, ungdomsboliger, 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

Lokalplanen muliggør placering af dagligvarebutik og en blanding af familie- og ungdomsboliger indenfor et byggefelt i lokalplanområdet. Lokalplanområdet er placeret ud mod Tagensvej, og lokalplanen sikrer at bygningens facade opføres langs Tagensvej. Nybyggeri kan etableres i op til 6 etager og højst 20 m.

Lokalplanen sikrer, at nybyggeri i lokalplanområdet skal etableres med referencer til eksisterende bebyggelser på Tagensvej. Lokalplanen fastlægger at facader på nybyggeri inddeles således at byggeriet fremstår med en klar og enkel rytme i opdelingen af facadeenhederne. Materialer og farver på facaderne sikrer, at byggeriet fremstår tungt og i relation til Tagensvejs egenart. Der sikres at mindst én opgang på facaden mod Tagensvej, markeres med glaspartier i hele opgangens højde.

I stueetagen, hvor der muliggøres serviceerhverv, sikres det at der etableres tilstrækkelig med store vinduer. Facader i stueetage kan etableres i andre farver end resten af facaden for at markere etagens tilknytning til gaden.

Afskærmninger og værn på tagterrasser og konstruktion, etableres i glas eller spinkle balustre.

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

Byrum

Størstedelen af lokalplanområdets friarealer bliver etableret på konstruktion, De øvrige friarealer er placeret på terræn ved ankomstarealet på grundens sydlige ende.

Dækket over dagligvareforretningen fastlægges friarealer til boliger med begrønning og opholdsmuligheder. Der fastlægges kantzoner langs boliger placeret ud til friarealet på dækket over dagligvareforretningen. På dækket skal der desuden etableres et trappeanlæg, der forbinder lokalplanområdet med gårdhaven. Herudover fastlægges der kantzoner langs sydlige gavl samt langs facaden mod gårdrummet på nabogrunden.

På taget af byggeriet fastlægges en fælles tagterrasse med opholdsmuligheder for bebyggelsens beboere. Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Træer og anden beplantning

Indenfor lokalplanområdet fældes et træ for at byggeriet kan etableres. Lokalplanen fastlægger, at der plantes mindst 9 nye træer på konstruktion i forbindelse med nybyggeri. Lokalplanen fastlægger samtidig, at der etableres hhv. 45 % beplantning på dæk over dagligvareforretningen og 35 % beplantning på tagterrassens areal. 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. I kommuneplanen er området fastlagt til boliger (B3). Området kan anvendes til boligformål, serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, kollektive anlæg, institutioner, samt andre sociale uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Endvidere kan der tillades erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelser om detailhandel i de generelle bestemmelser.

Ved huludfyldning i karréer og gadeforløb kan den maksimale bebyggelsesprocent overskrides og friarealprocenten fraviges, hvis de ubebyggede arealer vurderes at blive tilfredsstillende.

Lokalplanen fastlægger at eksisterende karré afsluttes og sikre at der bliver etableret grønne områder på tage og konstruktion samt at der bliver etableret opholdsarealer på facaden mod gården. Eksisterende karré har et åbent gårdrum ud mod Tagensvej, da bebyggelserne i lokalplanområdet i dag er åbne og i 1 etage. Lokalplanen muliggør at fremtidig bebyggelse opføres ud mod Tagensvej og i samme højde som den øvrige del af karréen, som herved tilpasser sig Tagensvejs egenart med facader ud mod gaden. Det er vurderet, at det er hensigtsmæssigt at gavlene ikke opføres opad tilstødende bebyggelser nord og syd for lokalplanområdet, da bebyggelsen nord for har et større gavlkunstværk og bebyggelsen syd for er et boligbyggeri med facade mod lokalplanområdet.

Trafikstøjniveauet langs facaden mod Tagensvej ligger på ca. L_{den} 68-70 dB med de højeste niveauer i de nederste etager. Støjbelastningen på facaden accepteres da der er tale om huludfyldning. Ved huludfyldning kan der jf. Kommuneplan 2019, etableres støjfølsomme anvendelser, hvor støjen er op til 73 dB, hvis det kan sikres at det indendørs støjniveau med delvis åbne vinduer ikke overstiger 46 dB.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen set fra Tagensvej/Jagtvej krydset. Illustration: Arkitema Architects.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen set fra gårdrummet. Illustration: Arkitema Architects.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Arkitema Architects.

Miljøforhold

VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, som vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 973 af 25. juni 2020 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) (lovbk. nr. 973 af 25. juni 2020 med senere ændringer).

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 lokalplanrådets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplanen skal muliggøre nybyggeri til boliger og dagligvarebutik i op til 6 etager. Der muliggøres i alt 4.100 m². Nybyggeriet opføres som en huludfyldning der afslutter eksisterende bebyggelse ud mod Tagensvej. Der er lagt vægt på at byggeriet opføres i samme skala som kvarteret i øvrigt, og derfor ikke medføre ændringer i karakteren af kvarteret omkring Tagensvej. Med tilpasningen til områdets højder og byggeriets omfang, påvirkes området kun i mindre eller ikke væsentlig grad trafikalt og miljømæssigt.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Tagensvej og Jagtvej. Støjniveauet er op til 62 dB på dele af friarealet og op til 70 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på L_{den} 58 dB for boliger og L_{den} 63 dB for erhverv. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på udendørs opholdsarealer kan overholdes.

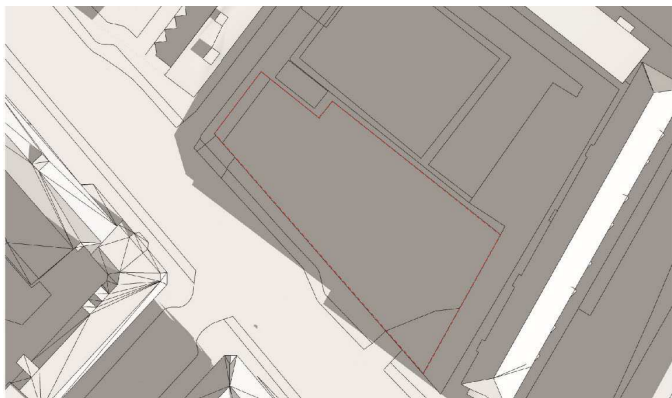
Den fremtidige bebyggelse og friarealer i planen er placeret således, at bebyggelsen langs Tagensvej kan danne støjskærm for dele af friarealerne. For at kunne overholde støjgrænserne i bygningerne kan det desuden blive nødvendigt at støjisolere bygningerne. Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen foretaget støjberegninger af det indendørs støjniveau, som viser, at grænseværdierne indendørs med åbne og lukkede vinduer kan overholdes med gennemprøvede løsninger. Der skal etableres støjafskærmning af friarealerne i form af støjværn på tag og konstruktion.

Miljømæssige gener fra virksomheder

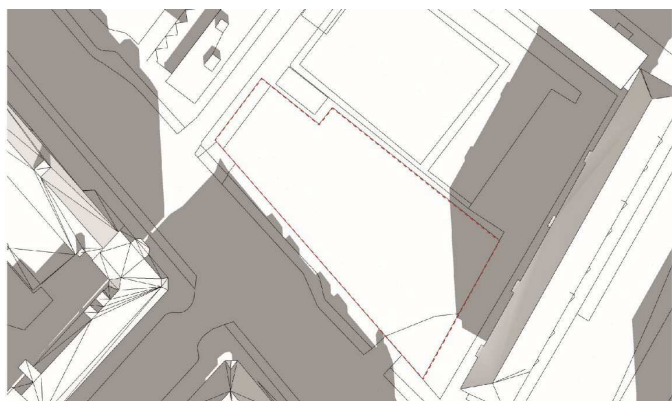
Københavns Kommune vurderer, at realisering af denne lokalplan ikke påvirker drifts- og udviklingsmuligheder for virksomheder i nærheden. Det aktuelle område ligger ca. 1,2 km fra Lygten Varmecentral. Det fremgår af miljøgodkendelsen for Lygten Varmecentral, at B-værdierne for luftforurening kan overholdes. Det er derfor ikke sandsynligt at B-værdierne er overskredet i det nye planområde. Det vurderes, at der ikke er behov for nye OML-beregninger. På grunden ligger en tankstation, som bliver nedlagt i forbindelse med opfyldning af lokalplanen.

Københavns Kommune har vurderet, at etablering af en dagligvarebutik kan medføre gener for beboere i området. Derfor skal det ved opførelse af byggeriet sikres, at intern transport, køle- og ventilationsanlæg, affaldshåndtering og varelevering sker under hensyntagen til gældende lovgivning og beboere i området.

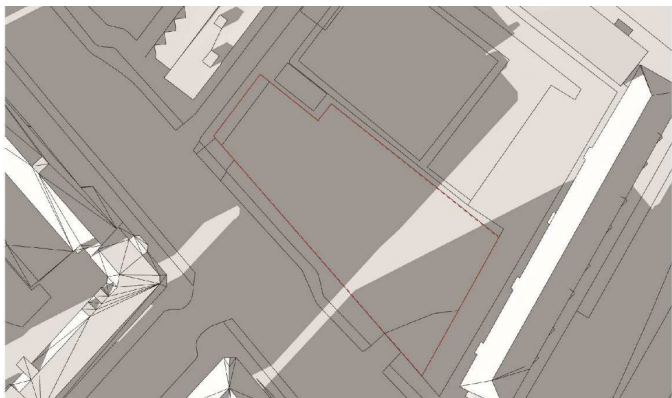
Eksisterende forhold



21. marts kl. 9.00

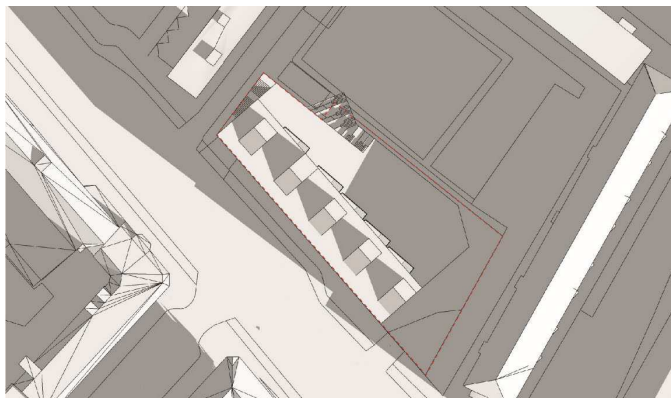


21. marts kl. 12.00

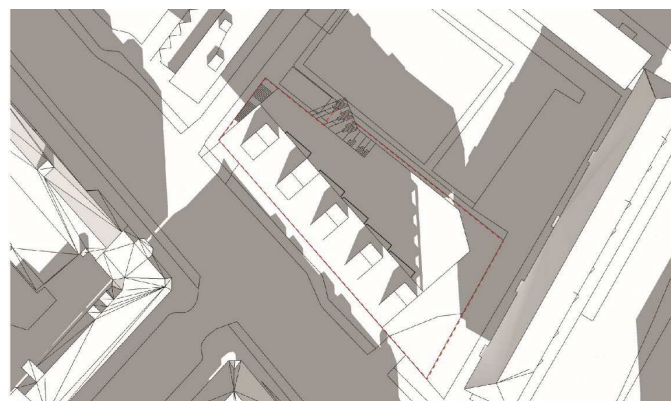


21. marts kl. 16.00

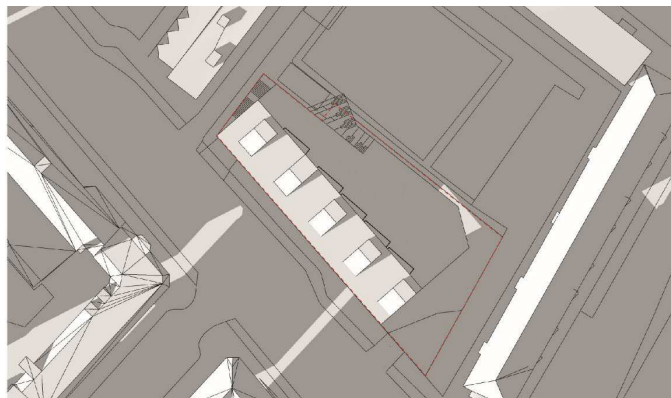
Muliggjort med lokalplanen



21. marts kl. 9.00



21. marts kl. 12.00



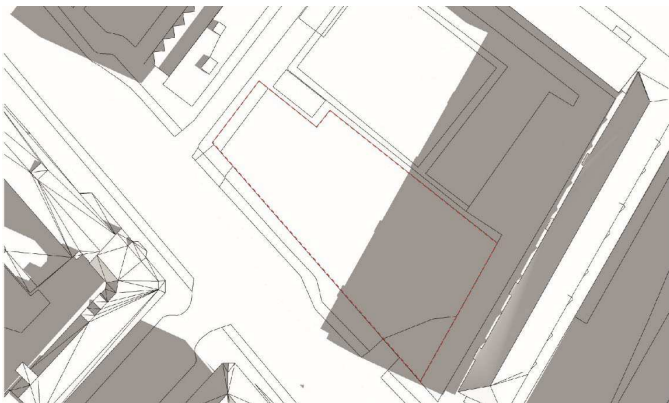
21. marts kl. 16.00

Skyggediagrammer

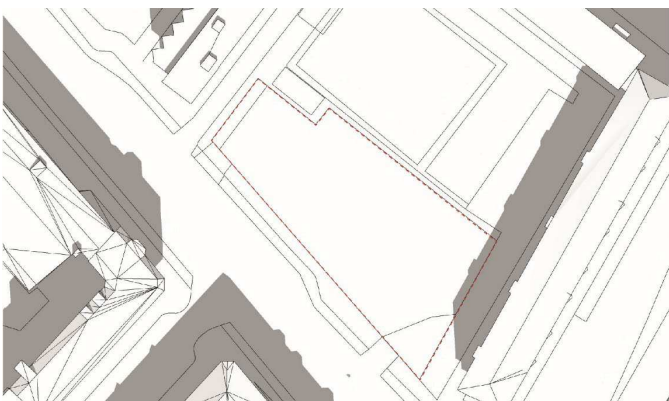
Skyggediagrammerne for den 21. marts og 21. juni viser, at bebyggelsen påvirker omgivelserne i nogen grad med skygge, idet skyggerne primært påvirker nabo-bebyggelsens friarealer. Skyggeforholdene vil primært være ændret i marts ved middag og juni om eftermiddagen, hvor dele af nabobebyggelsens friarealer er skyggelagt.

Illustration: Arkitema Architects.

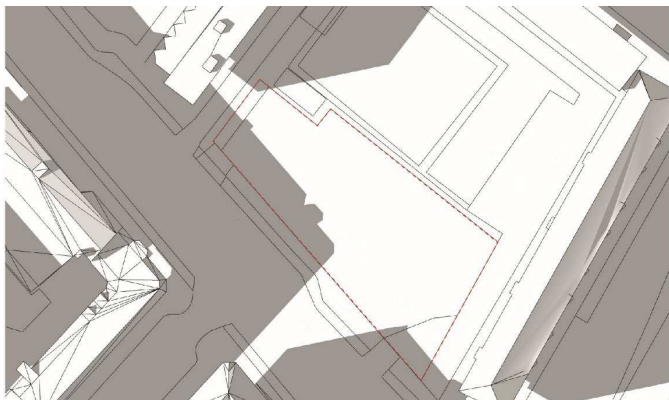
Eksisterende forhold



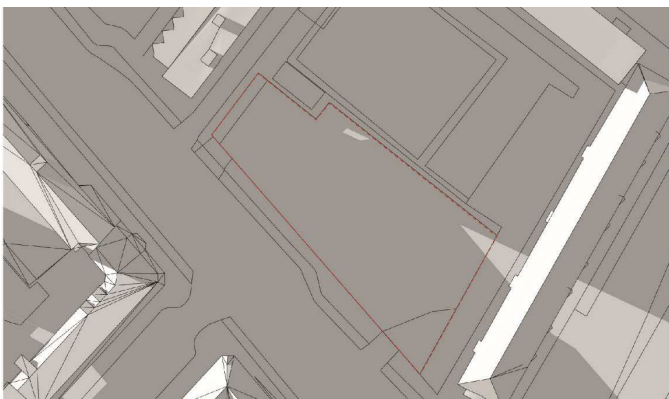
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00

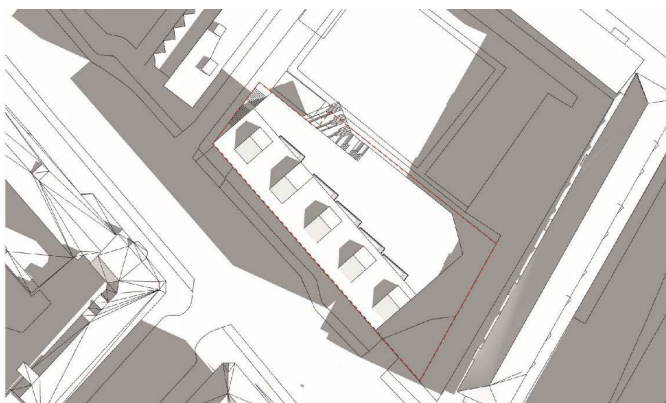


21. juni kl. 16.00



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.

Detailhandel

Lokalplanområdet indgår i bydelscenter Tagensvej, hvor der er fastlagt et maksimalt bruttoetageareal på 9.500 m² til butiksformål, hvoraf 2.200 m² er til nye butiksarealer. Butikker til dagligvarer må have en størrelse på maksimalt 2.000 m², og butikker til udvalgsvarer må maksimalt være 1.000 m².

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 bevare det grønne som findes på nuværende tidspunkt samt at skabe nye grønne byrum og tage. Herudover lægger lokaludvalget vægt på at færre boliger i forbindelse med nybyggeri, oplever støjgener fra trafikstøj. Lokaludvalget ønsker samtidig at sikre et mangfoldigt udbud af boligstørrelser, herunder at der opføres flere større familieboliger.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 76 Titangade

Formålet med lokalplanen er at fastlægge bebyggelsesmæssige forhold i forbindelse med at dele af lokalplanområdet muliggøres til anvendelse af undervisningsformål, samt at fastlægge bestemmelser der muliggør nybyggeri på grund af utidssvarende erhvervsbebyggelse.

Lokalplan 76 Titangade, tillæg 1

Formålet med lokalplantillægget er at udvide et boligområde fastlagt i lokalplan 76, og tilsvarende begrænsning af et i samme lokalplan fastlagt erhvervsområde.

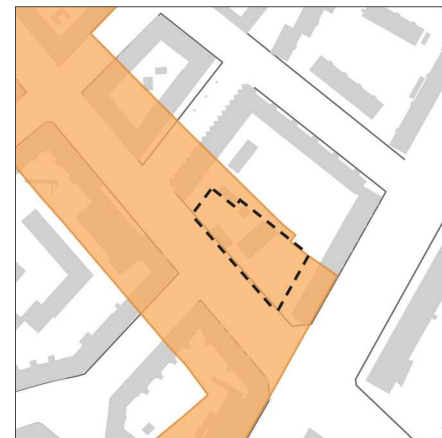
Lokalplan 76 Titangade, tillæg 3

Formålet med lokalplantillægget er at udgøre det planmæssige grundlag for en større bebyggelse til offentlige formål, samt at muliggøre bebyggelse til kollegieformål.



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

Gældende rammer i Kommuneplan 2019.



- Bydelscenter
- Områdeafgrænsning

Gældende rammer i Kommuneplan 2019.

Lokalplan 351 Universitetsparken

Formålet med lokalplanen er at sikre eksisterende bevaringsværdig bebyggelse samt at fastlægge mulighederne for udvikling af undervisnings- og forskningsområderne.

Lokalplan 492 Niels Bohr Science Park

Formålet med lokalplanen er at udgøre det planmæssige grundlag for at etablere udvidelsen til universitetsparken Niels Bohr Science Park.

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.

Københavns Kommune arbejder med bæredygtighed i forhold til social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed. I lokalplanen er der bestemmelser, der sikrer social bæredygtighed ved blandede boformer. Økonomisk bæredygtighed søges opnået ved, at bygherre ønsker, at langtidsholdbare materialer anvendes og at fleksibilitet i boligernes udformning indarbejdes. Miljømæssig bæredygtighed opnås ved, at lokalplanen har bestemmelser om grønne tage og grønne arealer på konstruktion.

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.

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.

Bæredygtighedscertificeringer af større byggerier

Bæredygtighedscertificeringer 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 entreprise-summen på et byggeri eller en omfattende renovering overstiger 20 mio. kr.

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

- Kommunens egne nybyggerier skal certificeres svarende til guld.
- 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



— Gældende lokalplaner
- - - - - Områdeafgrænsning

Lokalplaner i kvarteret.

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

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

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

Grundejerne 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 renset, inden det nedsives eller udledes til et vandområde.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen, set fra gårdrummet på nabogrunden. Illustration: Arkitema Architects.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen, set fra nord. Illustration: Arkitema Architects.

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 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.

Skybrudsprojekt

Regnvand fra tage og befæstede opholdsarealer vil i det omfang det er teknisk og miljømæssigt muligt nedsives efter principper for lokal afledning af regnvand, eller om muligt ledes til forsinkelsesbassin.

Skybrudsprojekt udenfor lokalplanområdet

På Eddagården og Fogedmarken vil der blive etableret grønne forsinkelsesveje, 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.

Vandforsyningsplan

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

Vandforsyningsplan

Varmeplanlægning

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

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

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

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

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

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

Mat.nr. 536, Udenbys Klædebo Kvarter har siden 1966 huset en servicestation med salg af brændstof. Det skal derfor forventes at grunden er forurenet med olie- og benzinprodukter samt opløsningsmidler. Matriklen er ikke kortlagt på nuværende tidspunkt, men forventes helt eller delvist kortlagt grundet de tidligere aktiviteter. Matriklen ligger i indsatsområde overfor drikkevand.

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

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

Bortledning af mere end 100.000 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 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. 1466 af 6. december 2018.

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

Bestemmelser

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv,
- at bebyggelsesstrukturen og nybyggeri forholder sig til Københavns og stedets egenart,
- at det samlede lokalplanområde udnyttes optimalt i forhold til de anvendelser, der ønskes indpasset i området,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagerne (1. etagerne) anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur,
- at sikre området mod oversvømmelse fra regnvand,
- at fremme de pejlemærker, der findes i 'Fællesskab København', som er en vision for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne er en levende by, en by med kant og en ansvarlig by.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommen matr.nr. 536, Udenbys Klædebo kvarter, København.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse i område

Boliger

Området fastlægges til helårsboliger. 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 forenelige med anvendelsen til boliger.

Kommentar

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

Stk. 2. Boligandel, herunder kollegie- og ungdomsboligandel

Boligandelen skal udgøre mindst 51 % af bruttoetagearealet. Fordelingen skal beregnes for hver matrikel for sig.

Indtil 67 % af bruttoetagearealet til boliger må anvendes til kollegie- og ungdomsboliger, jf. stk. 3e. Fordelingen skal beregnes for hver matrikel for sig.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at boligandelen og kollegie- og ungdomsboligandelen kan beregnes for flere matrikler under

ét, under forudsætning af at boligandelen eller kollegie- og ungdomsboligandelen fortsat overholdes.

Stk. 3. 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 området under ét og beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktions-
evne eller særlige sociale problemer.
- d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med 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) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger, der skal have et areal på mellem 25 m² og 50 m², jf. stk. 2.
- f) Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme matrikel kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendoms-mæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

Stk. 4. Fællesarealer

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af bruttoetagearealet. 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. 5. Erhverv over boliger

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

Kommentar

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

Stk. 6. Forurenende virksomhed

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

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

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for lokalplanområdet, er 1.200 m². Den enkelte udvalgswarebutik må ikke overstige 1.000 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. Arealet kan placeres på 2. etagen som vist på tegning 2b.

Kommentar

Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 7300 m² pr. 15. december 2021

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

Stueetager (1. etager) vist på tegning 2a, skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

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

Stk. 10. Placering af anvendelse

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

§ 4. Veje**Stk. 1. Overkørsler**

Overkørsler skal placeres, som vist på tegning 3.

Stk. 2. Afbigelser

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

Stk. 3. 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.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Boliger: 1 plads pr. 250 m²

Kollegie- og ungdomsboliger: 1 plads pr. 857 m²

Erhverv: 1 plads pr. 214 m²

Kontorer: 1 plads pr. 214 m²

Butikker: 1 plads pr. 143 m²

Butikker til pladskrævende varer: 1 plads pr. 71 m²

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

Parkering kan etableres i konstruktion i kældre.

Stk. 2. Cykelparkering

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

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

Boliger: 4 pladser
(mindst 50% skal være overdækket)

Ungdomsboliger: 4 pladser
(mindst 50 % skal være overdækket)

Erhverv: 3 pladser
(mindst 50 % skal være overdækket)

Uddannelsesinstitutioner: 1 plads pr. 2 studerende og ansatte
(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, ungdoms- 1 plads pr. 500 m²
boliger, erhverv og
butikker:

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.

Min. 15 af cykelparkeringerne, heraf min. 3 til pladskrævende cykler, skal placeres på terræn i området som vist på tegning 4.

Kommentar

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

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Det samlede bruttoetageareal må ikke overstige 4.100 m².

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 det fastsatte maksimale bruttoetageareal. 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.

Stk. 2. Bebyggelsens placering

- a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefeltene, som vist på tegning 5.
- b) Altaner, altangange, karnapper, indgangspartier og lignende må mod vej etableres ud over byggefeltet og i den dybde, der er angivet i § 7.

Stk. 3. Bebyggelsens højde

- a) Bygninger må højst opføres med de på tegning 5 viste etageantal og bygningshøjder.
- b) Stueetagen (1. etage) skal opføres i minimum 4 m, inklusive sokkel.
- c) Solenergianlæg, teknik eller andet der placeres på tag skal placeres inde på taget i en afstand på minimum 1,6 m målt fra facaden mod Tagensvej. Bygningshøjden, fastsat oven for, kan overskrides med op til 2,8 m for hvad angår solenergianlæg, teknik, trappetårne eller andet. Bygningshøjden, fastsat oven for, kan desuden overskrides med op til 3,8 m for hvad angår op til ét elevatortårn.

Stk. 4. Husdybde

- a) Husdybden må maksimalt være 12 m for boliger

Stk. 5. Mindre bygninger

Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage hver på maksimum 15 m² på konstruktion eller udenfor byggefeltene. Mindre bygninger kan være pavilloner, drivhuse, lysthuse, legehuse og lignende. Der kan maksimalt opføres 2 mindre bygninger.

Kommentar

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

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Facader

- a) Hver etage fra 1. etage og opover, skal inddeles med 10-15 facadeenheder i fuld etagehøjde. Hver facadeenhed skal indeholde ét murhul som skal markeres med fremspring på min. 5 cm dybde langs kanten.
- b) Facadeenheder skal placeres lodret over hinanden.
- c) Murhullernes kanter skal flugte med øvrige murhullers kanter lodret og vandret.
- d) Materialerne skal være tegl. Mindre facadepartier som fx blindfelter må være i beton, træ eller metal, og i samme farvenuance som facaden. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- e) Vinduer indenfor et murhul, kan opdeles af lodrette facadepartier og skal være tegl.
- f) Dilatationsfuger skal integreres i facaderne.
- g) Facaderne a og b, vist på tegning 6 skal være tegl i samme materiale.
- h) Facader på tilbagetrækninger på facade b, skal være træ, natursten, tegl eller metal.
- i) Facade c, vist på tegning 6, skal være tegl eller træ.
- j) Stueetage skal være i tegl, glaseret tegl eller natursten. Nederste etage skal adskille sig i farve fra resten af facaden.
- k) Mindre bygningsdele som fx karnapper og elevatorer kan være i andre materialer.
- l) Farverne skal være i nuancer af lys grå, rød eller gul. Facader i træ skal være i træets naturlige farve.
- m) Byrum, indgangspartier, portåbninger og portrum og passager skal belyses.

Belysning må ikke blænde omgivelserne.

Effektbelysning er ikke tilladt.

Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier

- a) For facade a, vist på tegning 6, skal mindst 50 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt, klart glas. De gennemsigtige partier skal være mindst 2,5 m høje. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.

- b) Vinduer, karnapper og døre skal placeres lodret over hinanden.
- c) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have gennemsigtigt (klart) vinduesglas.
- d) Butiksfacader skal have udstillingsvinduer, som skal være af gennemsigtigt (klart) vinduesglas. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- e) Vinduer skal placeres i murhuller. I hver murhul, må der placeres op til 2 vinduespartier.
- f) Vinduer og døre må ikke være i plastik.
- g) Boligbebyggelser skal have indgange i begge facader. Hvis der er under 18 m afstand mellem gadedør og port eller anden passage-mulighed til gårdrummet, kan indgangen fra gårdrummet udelades.
- h) Facaden a, vist på tegning 6, skal mindst én opgang markeres i hele facadens højde ud mod gade med glaspartier. Murhuller må variere i forhold til den øvrige del af facaden.
- i) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, tilba-getrækning, farveskift, siddemulighed eller anden markering.

Stk. 3. Altangange

- a) Den samlede længde af altangange på én etage må maksimalt være 80 % af facadens samlede længde.
- b) Der må kun være altangange på facade b, vist på tegning 6.
- c) Altangangene skal udformes som en integreret del af arkitekturen og udføres i samme materialer som bebyggelsen i øvrigt.
- d) Altangange må kun etableres på en sådan måde, at man højst skal passere 4 boliger
- e) Altangange skal placeres indenfor byggefelt b, som vist på tegning 5.
- f) Altangange skal have en dybde på minimum 1,3 m.
- g) På hver etage skal der etableres opholdsaltaner. Der skal etableres 3 opholdsarealer på hver anden etage. På de resterende etager skal der etableres 2 opholdsarealer.
- h) Opholdsarealer må placeres udenfor byggefelt b, som vist på tegning 5, og skal have en dybde på minimum 1,5 m målt fra altangangens ydre kant.
- i) Opholdsarealer på altangange må ikke placeres to overhinanden. Hvert opholdsareal skal have en samlet længde på minimum 6 m.
- j) Undersiden af altangange og opholdsarealer på altangange, skal være i farven hvid.
- k) Altanværn skal være gennemsigtige, med spinkle balustre i minimum halvdelen af længden. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Stk. 4. Tage

- a) Tage skal være flade.
- b) Facader på mindre bygninger til teknik og andet placeret på tage, skal være i træ i træets naturlige farve eller metal.
- c) Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.

- d) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal eller solenergianlæg, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.
- e) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- f) Værn om tagterrasser skal være med lodrette, spinkle balustre i træ eller metal, eller gennemsigtige, med klart glas. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- g) Tagflader som anvendes til tagterrasser, skal indrettes som det fremgår af § 8.
- h) Om solenergianlæg og teknik på tage henvises til § 6.

Stk. 5. 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.

§ 8. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealers størrelse

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet er en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusiv 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:

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

Kravet gælder ikke ved indretning af boliger i eksisterende tagetager.

Der beregnes ikke friareal af den del af bruttoetagearealet, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (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. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

Stk. 3. Placering og indretning af ubebyggede arealer

Byrum og kantzoner skal placeres og indrettes, som vist på tegning 7a og tegning 7b, og som det fremgår nedenfor.

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

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

Stk. 4. Byrum

Byrum A

Byrum måles fra kantzonens yderkant.

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

Mindst 45 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

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

Der skal være mindst 2 stk. faste bænke.

Der skal være to trapper fra Byrum A til terrænniveau. En trappe skal placeres parallelt med byggefeltet og skal forbinde Byrum A med gådrummets niveau i en bredde på mindst 3 m indenfor feltet vist i tegning 7a. Trappen skal indrettes med opholdsmulighed og beplantning på minimum 15 % af arealet. Den anden trappe skal forbinde Byrum A med Tagensvej.

Teknik og Miljøudvalget kan dispensere til udformningen af trappen, der forbinder Byrum A med gådrummets niveau.

Byrum B

Mindst 35 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Mindst 35 % af det på tegning 7a viste areal skal være befæstet.

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

Der skal være mindst 4 stk. faste bænke.

Stk. 5. Kantzoner

Kantzone a

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 2,5 m.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Befæstede arealer skal være i betonsten og natursten.

Der skal være bede med facadebeplantning langs facaden i en dybde på 0,5 m målt vinkelret på facaden langs kantzonen i henhold til stk. 6.

Kantzone b

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

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

I kantzonen skal der for hver boligenhed være et areal til terrasse på mindst 5 m² og en dybde på mellem 1,5-2 m målt fra facaden.

Der skal være adgang mellem kantzonen og Byrum A.

Mod Byrum A skal kantzonen afgrænses af plantekumme med en højde på mellem 20-40 cm.

Vinkelret på facaden må der etableres beplantede hegn/espalier på højst 1,5 m målt fra terrassens niveau.

Materialer på hegn må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Befæstede arealer skal være i tegl eller træ.

Kantzone c

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 0,3-0,5 m.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Der skal være bede med facadebeplantning langs facaden i en dybde på mindst 0,3 m målt vinkelret på facaden langs kantzonen. Se stk. 6.

Stk. 6. Beplantning

Der skal være beplantning, som vist på tegning 7c.

Der skal være facadebeplantning, som vist på tegning 7c

Ved facadebeplantning a, skal der være plantebed langs 100 % af strækningen som angivet på tegning 7c.

Ved facadebeplantning b, skal der være plantebed langs mindst 25 % af strækningen som angivet på tegning 7c.

Der skal plantes mindst 9 stk. nye træer, som ikke må fældes.

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

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.

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. 7. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 7c viste nye træer er plantet.

Stk. 8. 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: 58

Indendørs med delvist åbne vinduer ($0,35 \text{ m}^2$):

- Boligers sove- og opholdsrum: 46
- Hoteller: 51

Indendørs med lukkede vinduer:

- Boligers sove- og opholdsrum: 33
- Administration og liberale erhverv: 38

Kommentar

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

Stk. 2. Støj fra virksomheder

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

Kommentar

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

Stk. 3. 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.

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

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at der er etableret støjskærme, som vist på tegning 8.

§ 10. Matrikulære forhold

Området må udstykkes yderligere.

§ 11. Retsvirkninger

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

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

§ 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplan 76 Titangade, bekendtgjort den 13. marts 1985, ophæves for så vidt angår det af denne lokalplan omfattede område.

Kommentarer af generel karakter

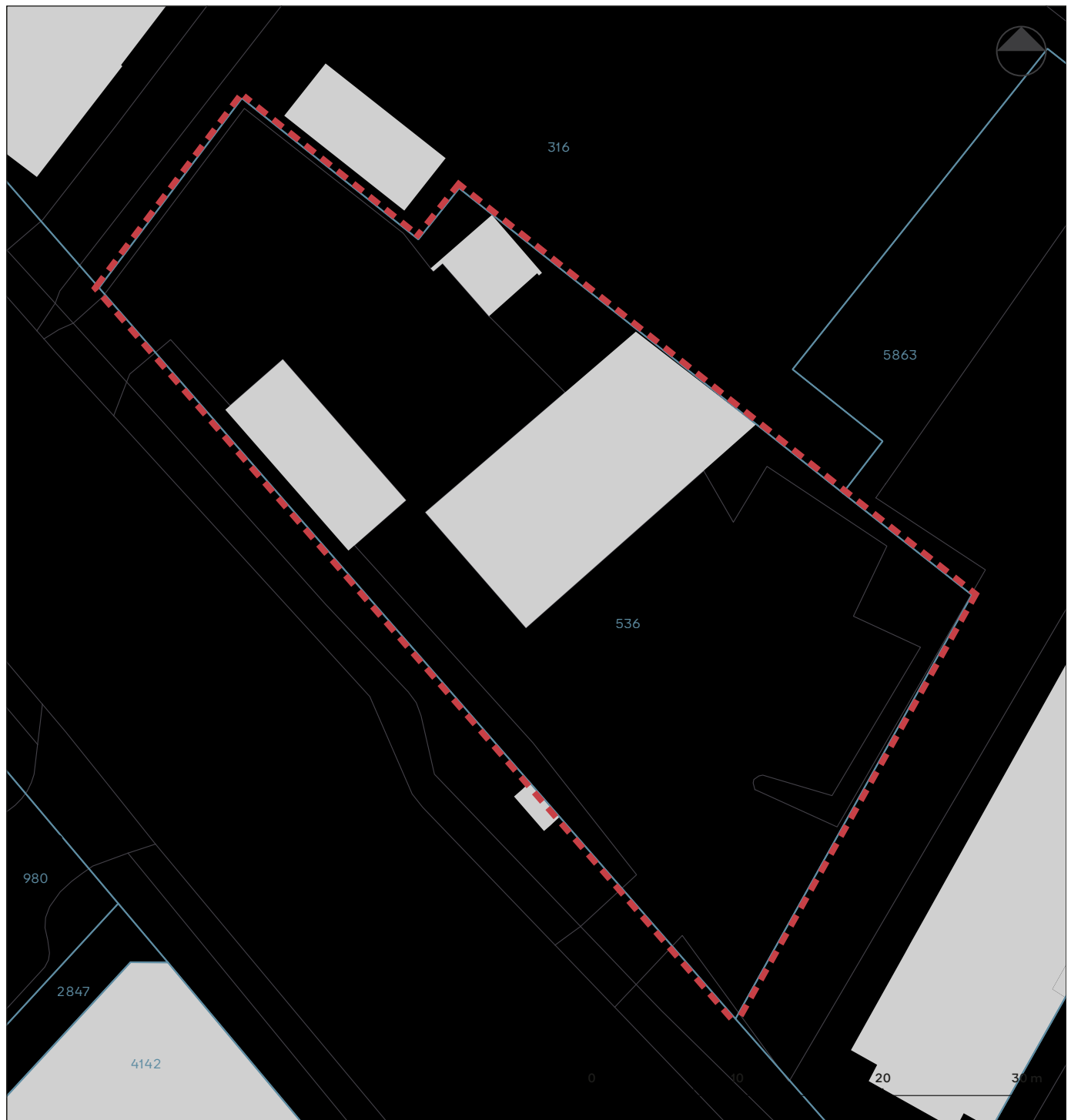
På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.

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

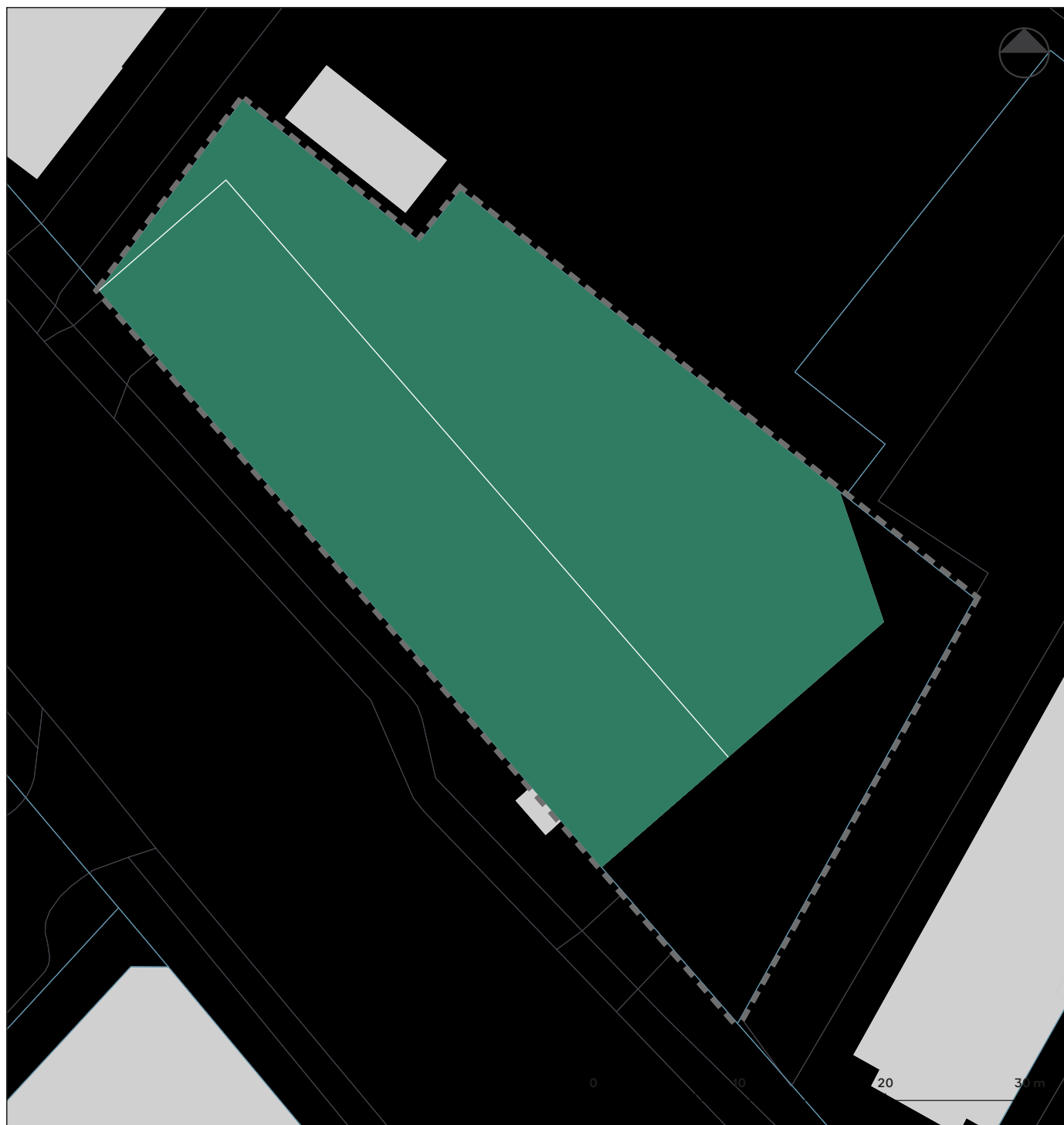


----- Områdeafgrænsning

XX Matrikel

Eksisterende bygning

Tegning 2a • Anvendelse i stueetagen (1.etage)



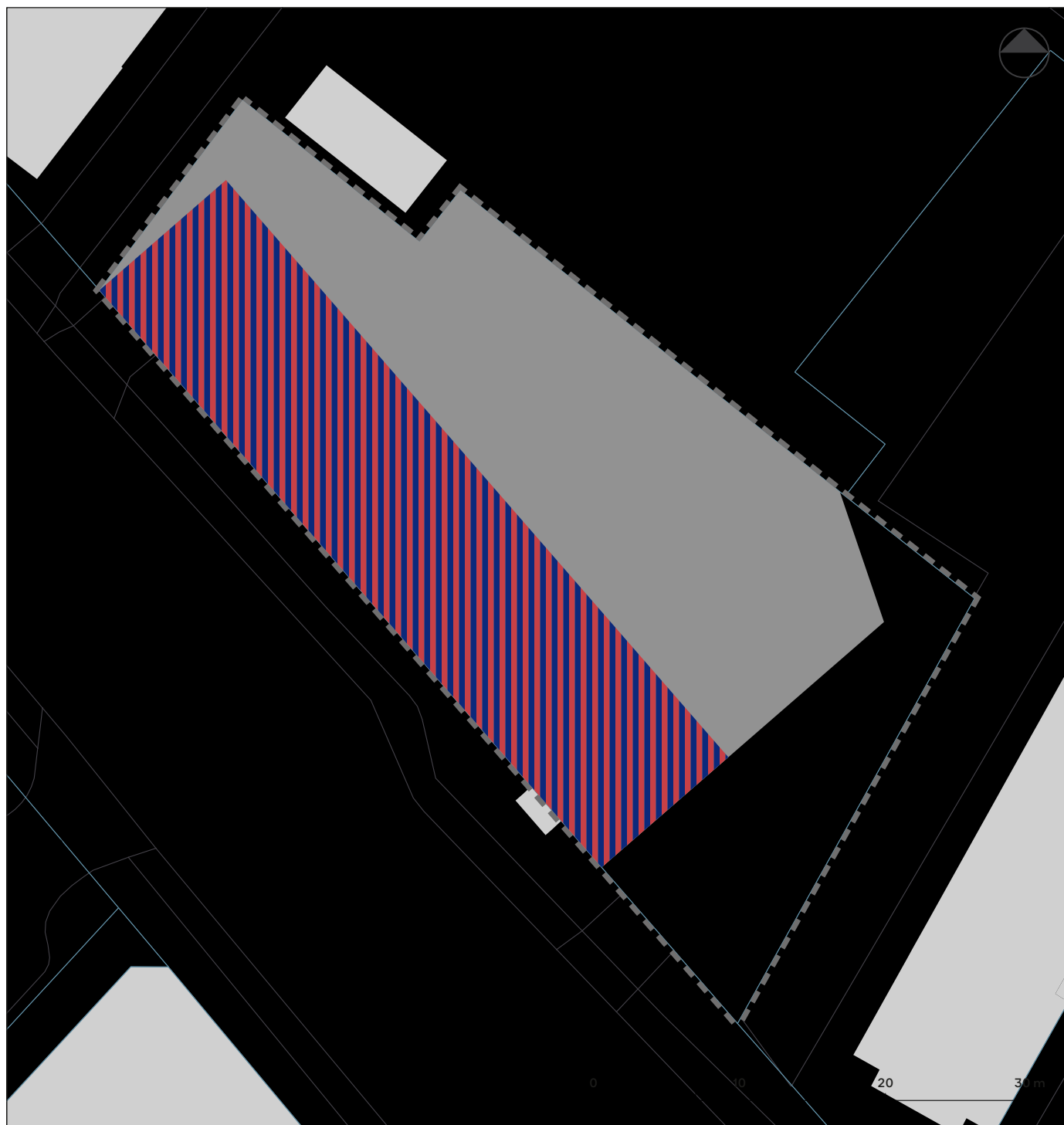
Publikumsorienterede serviceerhverv
med mulighed for liberale erhverv

— — — — — Områdeafgrænsning

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

Tegning 2b • Anvendelse 2. etage



Bolig eller serviceerhverv



Områdeafgrænsning



Matrikelskel

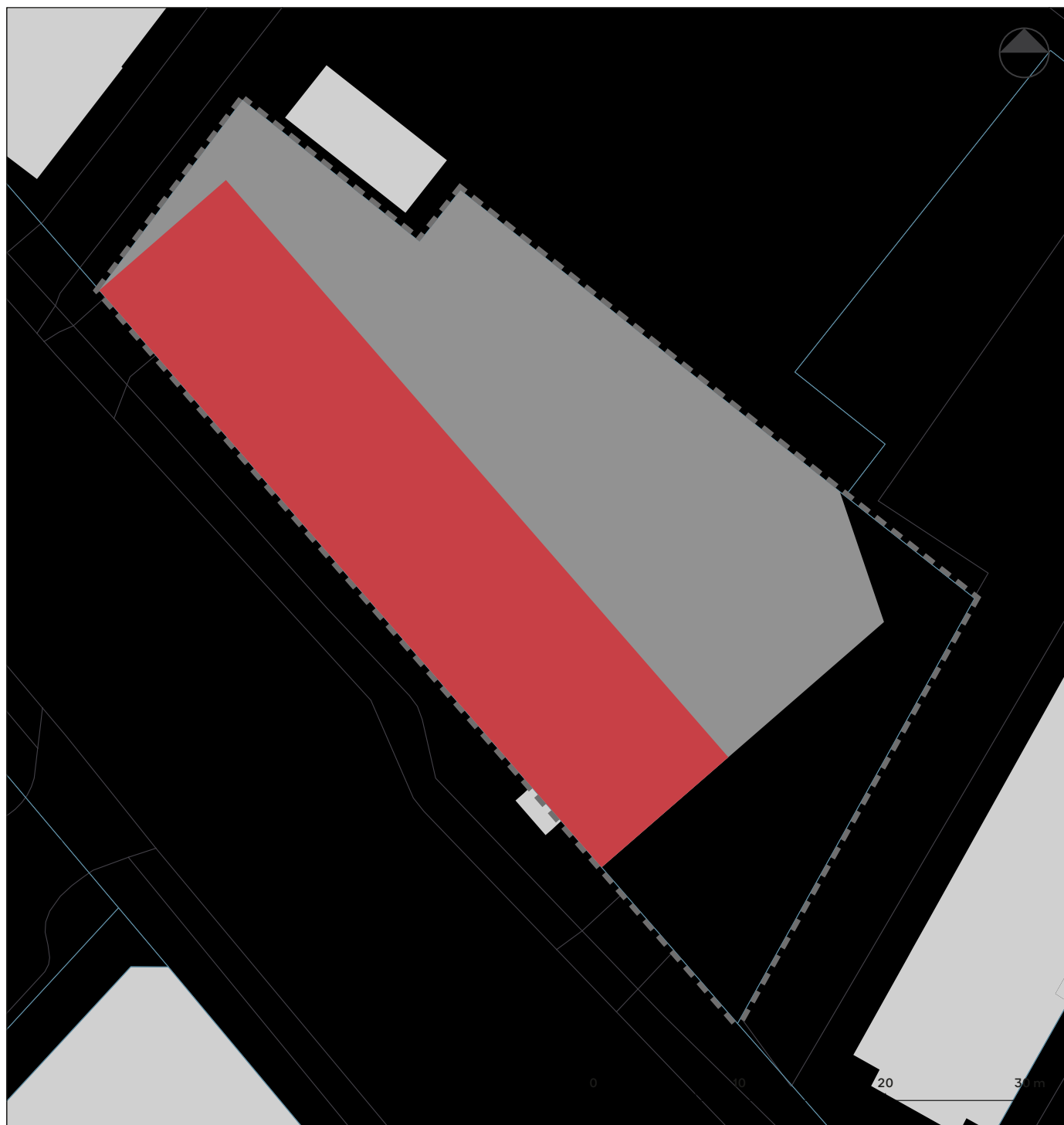


Eksisterende bygning



Byggefelt i stueetagen (1.etage)

Tegning 2c • Anvendelse fra 3. etage og op



 Bolig

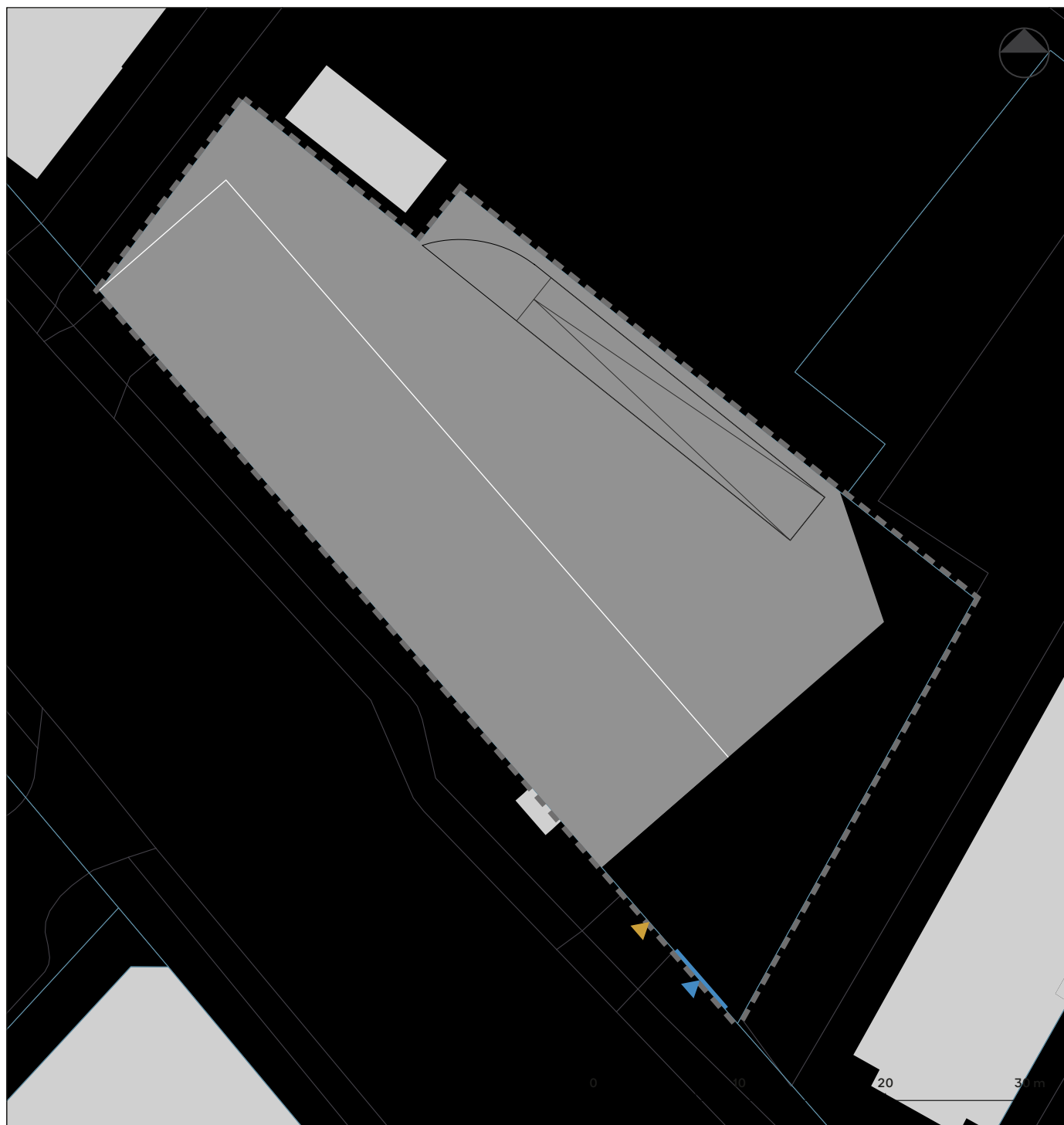
 Områdeafgrænsning

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

 Byggefelt i stueetagen (1. etage)

Tegning 3 • Veje



Overkørsel



Overkørsel der kan nedlægges



Rampe



Områdeafgrænsning



Matrikelskel

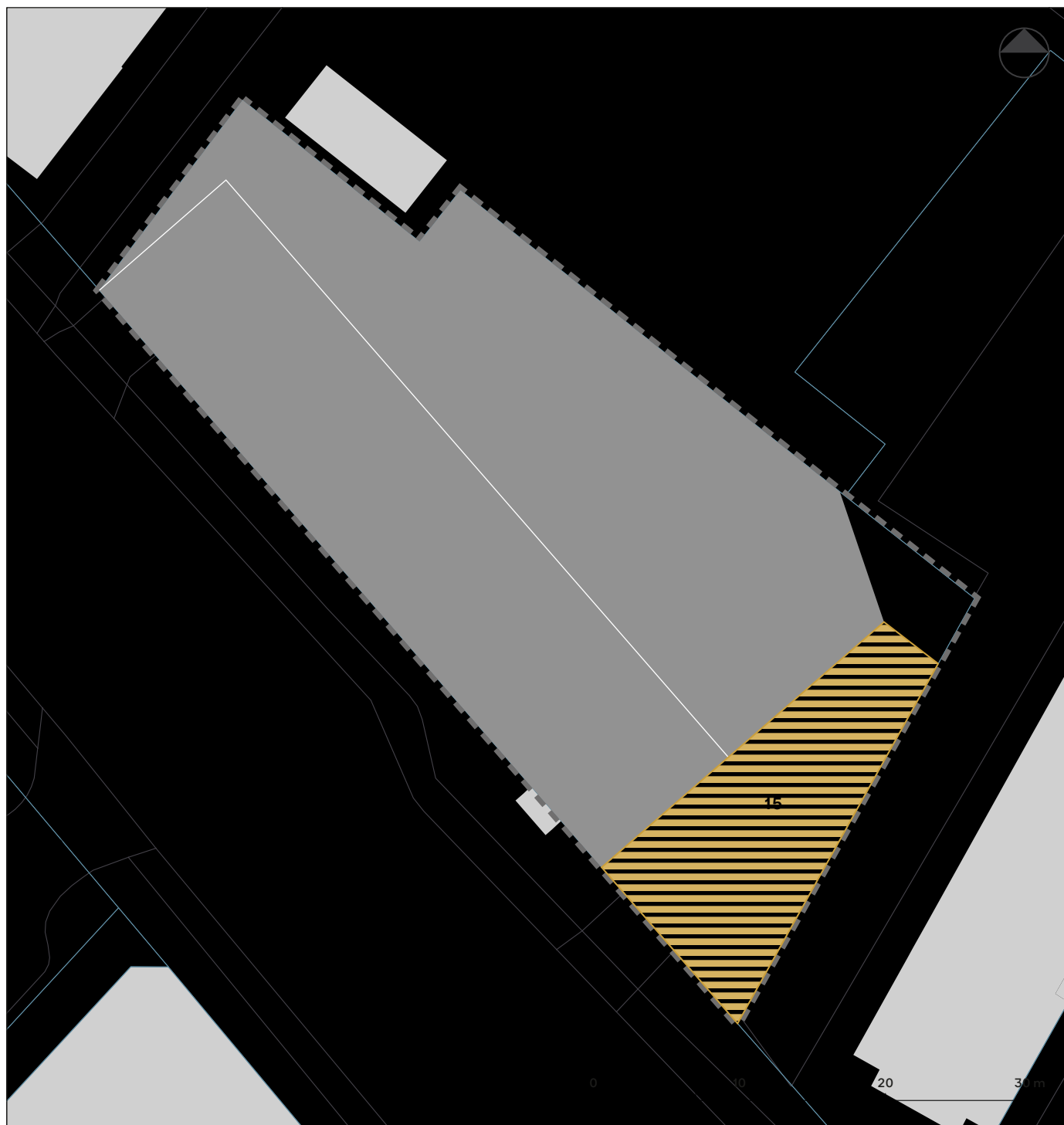


Eksisterende bygning



Byggefelt

Tegning 4 • Cykelparkering



Cykelparkering på terræn med angivelse af antal pladser, heraf 3 pladser til pladskrævende cykler

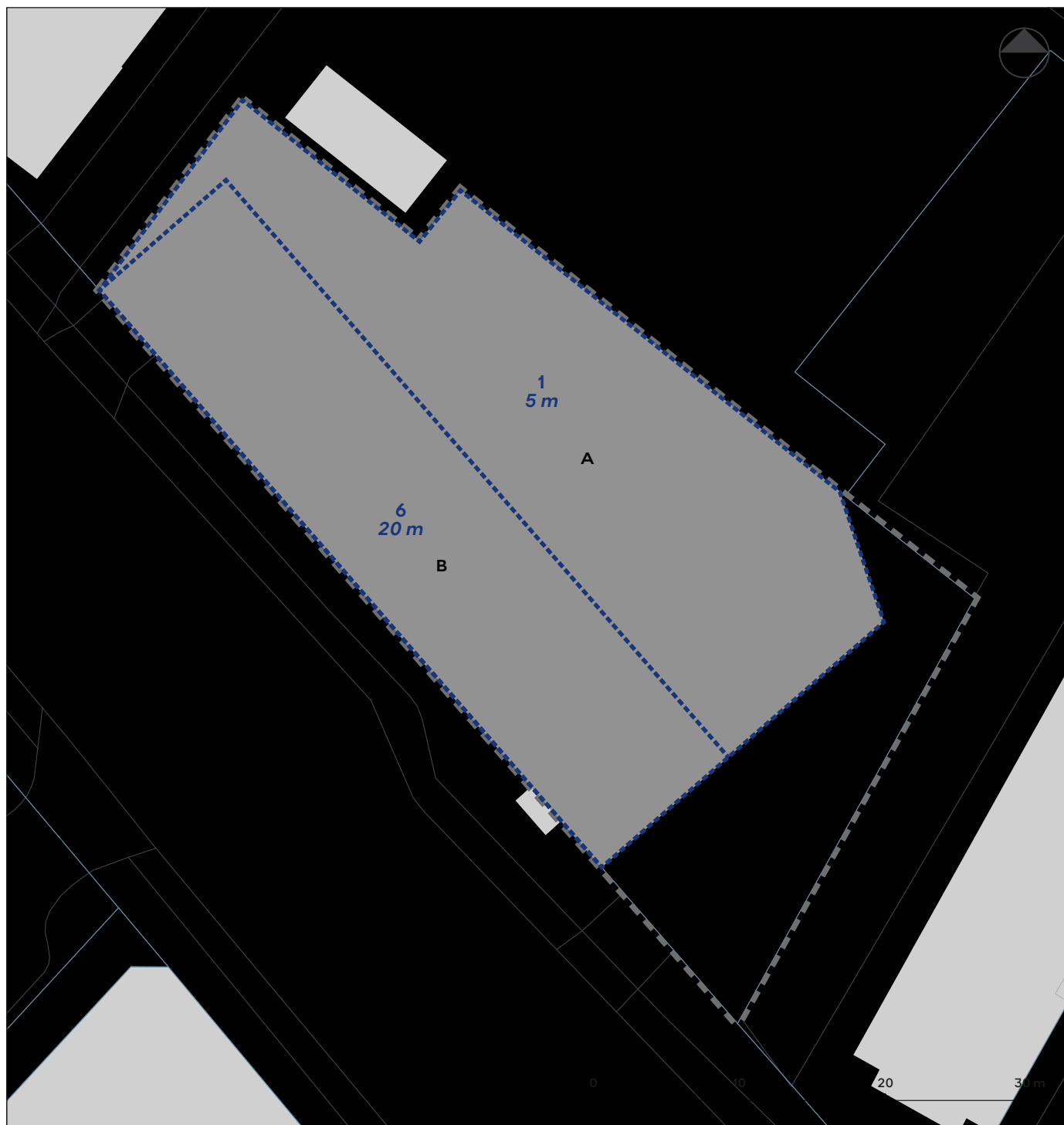
--- Områdeafgrænsning

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt

Tegning 5 • Bebyggelsens omfang og placering



..... Afgrænsning af byggefelt

A-B Byggefelt

x Maksimalt etageantal

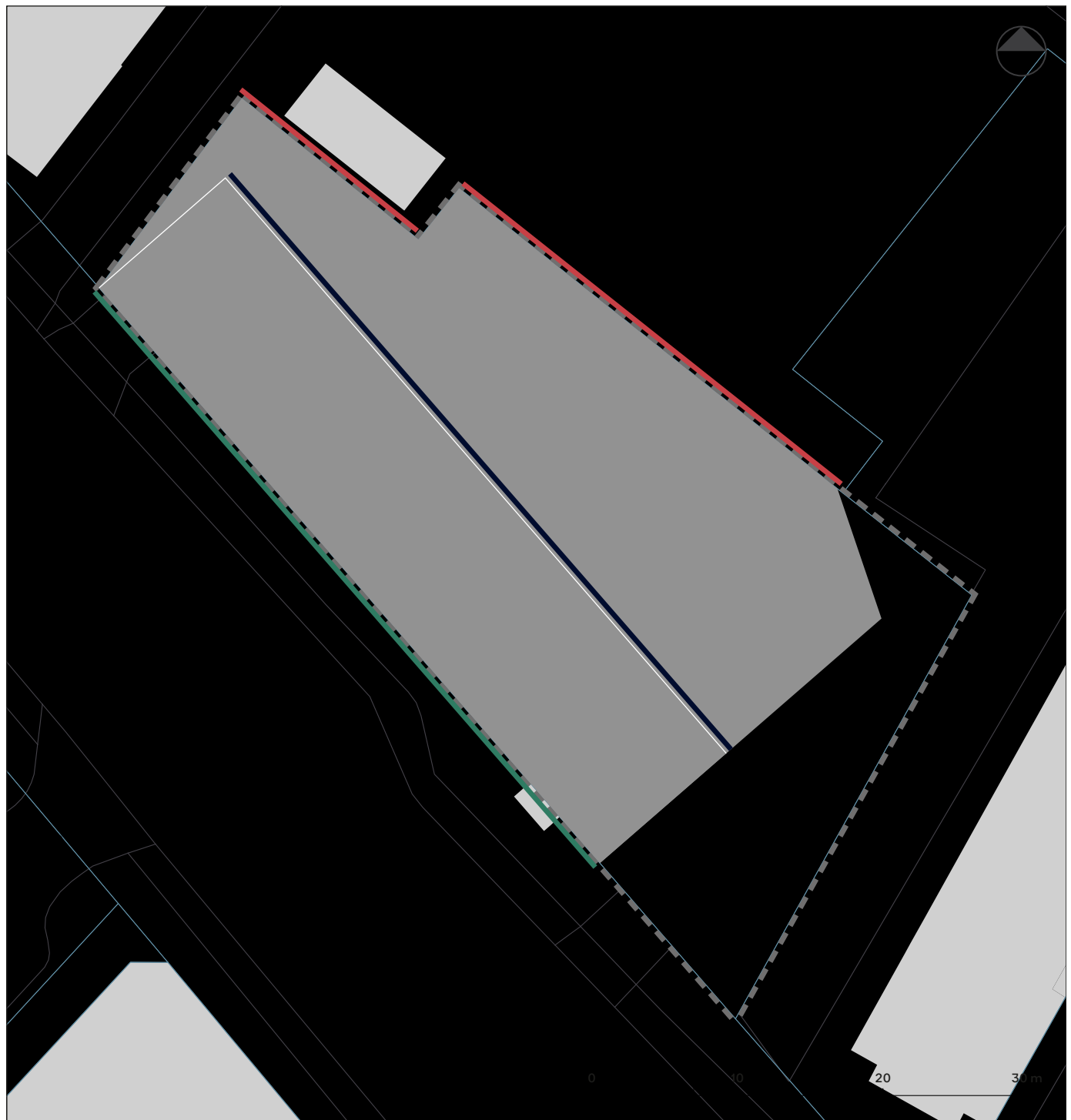
xx m Maksimal højde

----- Områdeafgrænsning

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

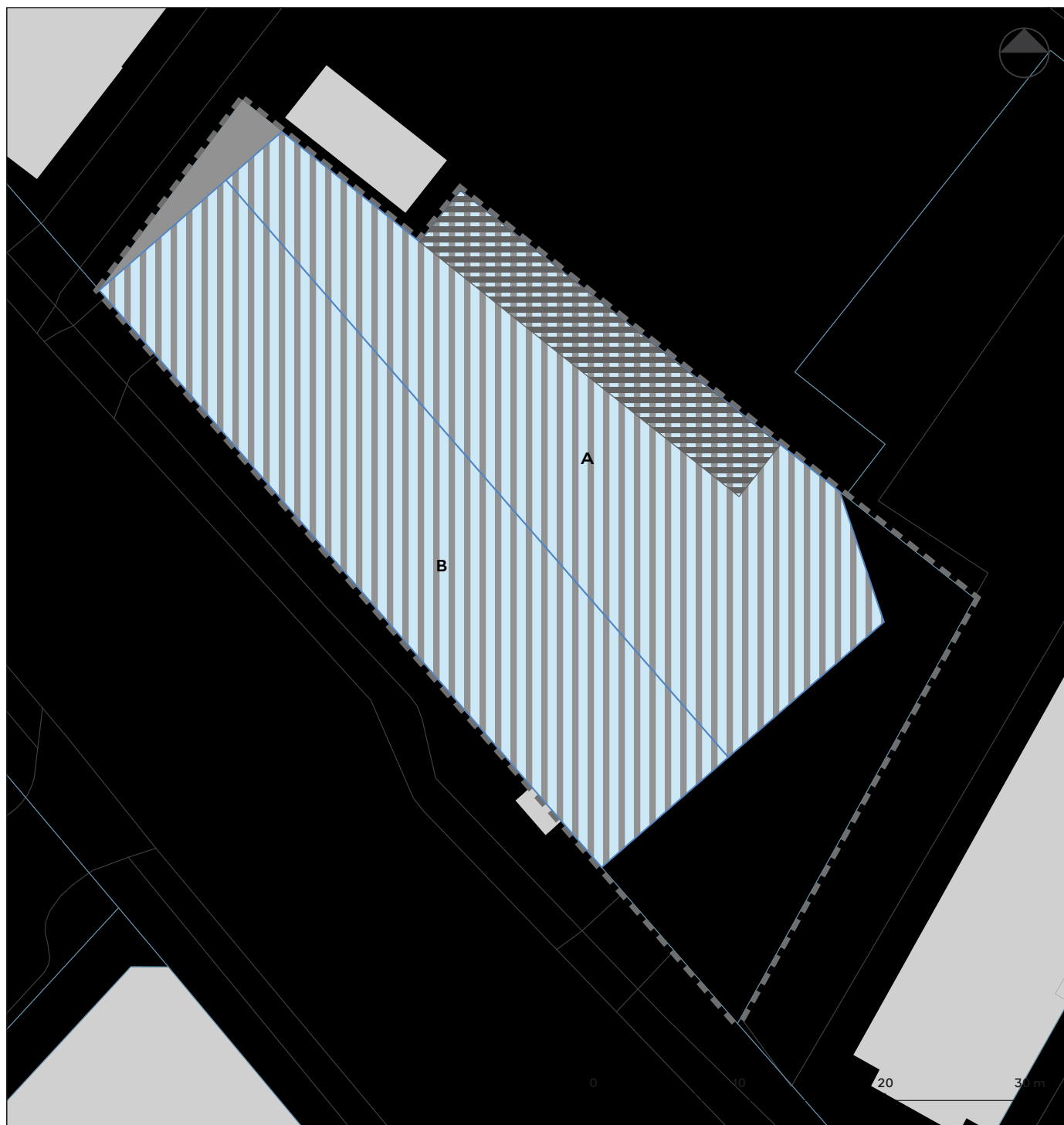
Tegning 6 • Bebyggelsens ydre fremtræden



- Facade a
- Facade b
- Facade c

- - - - Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

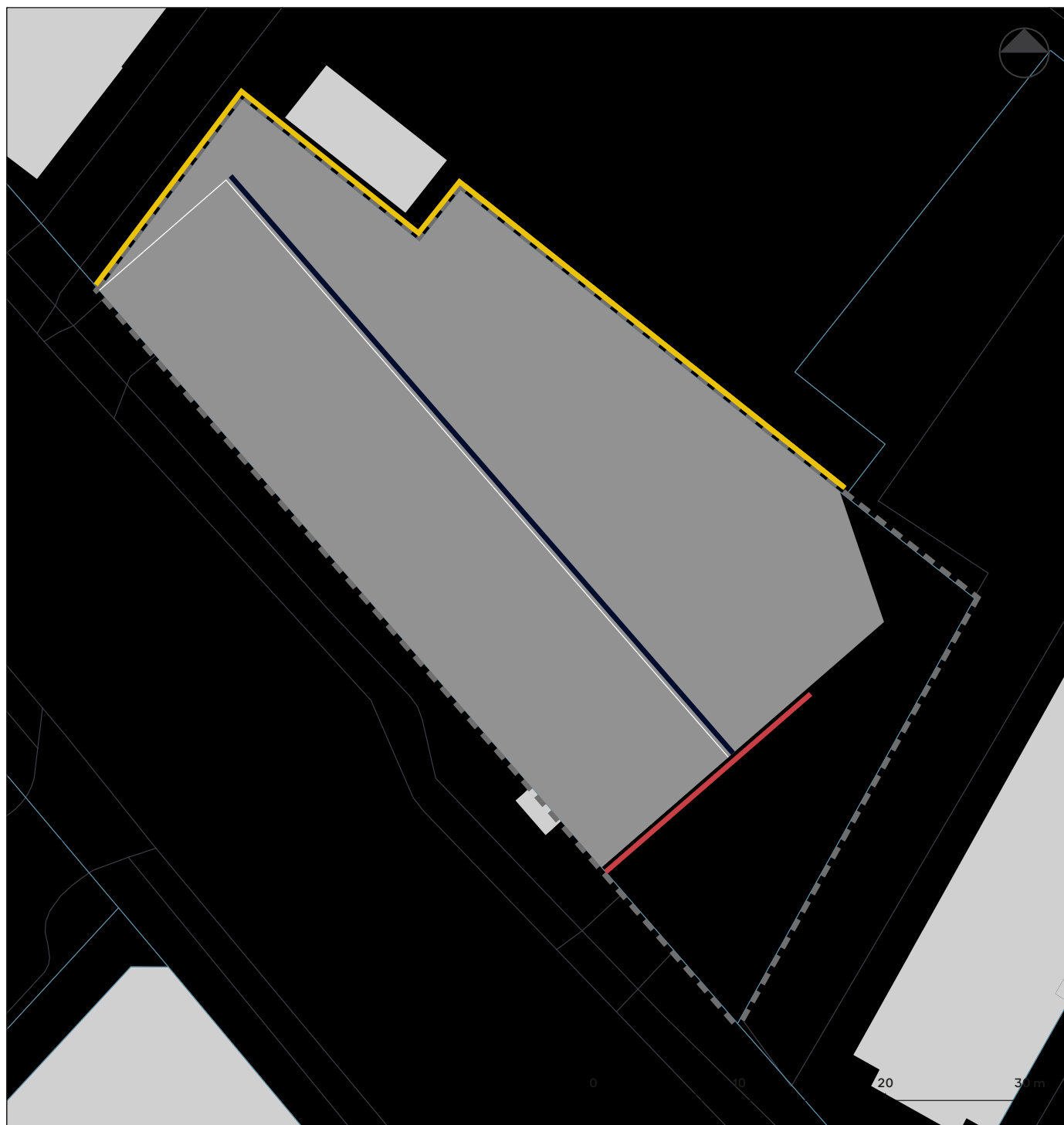
Tegning 7a • Byrum



A-B Byrum
 Trappe

--- Områdeafgrænsning
 — Matrikelskel
 Eksisterende bygning
 Byggefelt

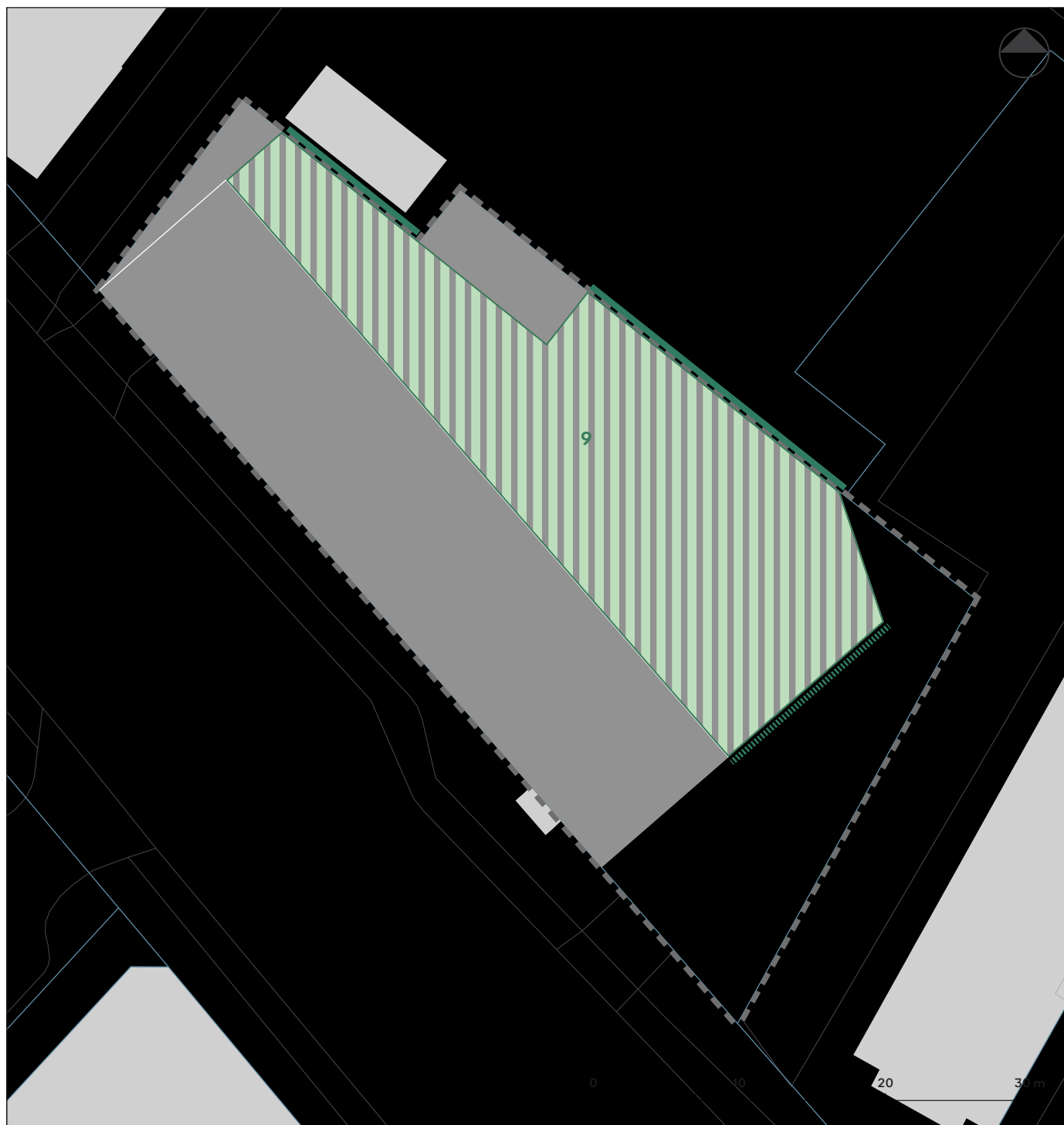
Tegning 7b • Kantzoner



- Kantzone a
- Kantzone b
- Kantzone c

- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

Tegning 7c • Beplantning



 Område, hvor der skal plantes min. antal træer

 Facadebeplantning a

 Facadebeplantning b

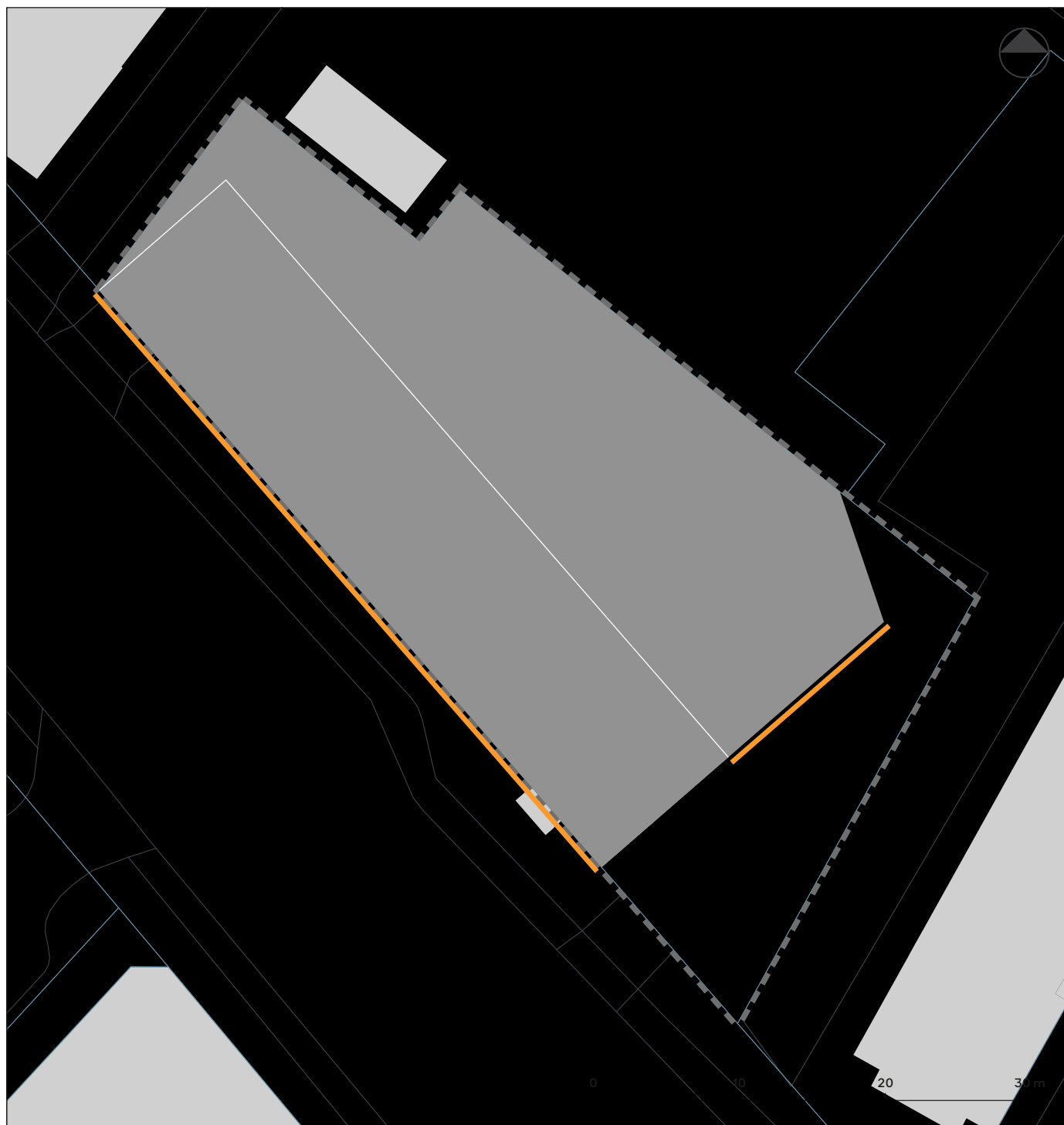
 Områdeafgrænsning

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

 Byggefelt

Tegning 8 • Støjskærme



— Støjskærm

--- Områdeafgrænsning

— 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 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

Afdelingen for Plan, Analyse, Ressourcer og CO₂-reduktion har besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Tagensvej 40.

Høringsperioden løber fra den 17. december 2021 til den 11. februar 2022.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

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 11. februar 2022.**