

# RENTEMESTERVEJ NORD

Forslag til lokalplan med tilhørende forslag til kommuneplantillæg

Københavns Borgerrepræsentation har den XX.XXX 201X besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Rentemestervej Nord med tilhørende forslag til kommuneplantillæg. Lokalplanområdet ligger i bydelen Bispebjerg.

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



# Indhold

## Redegørelse for lokalplan Rentemestervej Nord og kommuneplantillæg ..... 3

Lokalplanen og kommuneplantillæggets baggrund og formål.....	3
Lokalplanområdet og kvarteret.....	4
Lokalplanen og kommuneplantillæggets indhold .....	5
Miljøforhold .....	6
Overordnet planlægning .....	
Kommuneplan 2015.....	
Lokalplaner og byplaner i kvarteret .....	

## Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning ..... 7

Overordnet planlægning .....	7
Kommuneplan 2015.....	7
Lokalplaner og byplaner i kvarteret .....	8
Varmeplanlægning.....	8

## Tilladelser efter anden lovgivning ..... 9

Affald.....	9
Jord- og grundvandsforurening .....	9
Museumsloven .....	10
Rottesikring .....	10
Flagermus.....	10

## Lokalplan Rentemestervej Nord..... 11

§ 1. Formål.....	11
§ 2. Område .....	11
§ 3. Anvendelse.....	11
§ 4. Parkering .....	11
§ 5. Retsvirkninger .....	11
Kommentarer af generel karakter .....	11
Tegning nr. 1 - Lokalplanområde.....	12
Tegning nr. 2 - Anvendelse .....	13

## Forslag til tillæg til Kommuneplan 2015 ..... 14

## Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg ... 16

Lokalplan.....	16
Lokalplanforslagets retsvirkninger.....	16
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	16
Kommuneplantillæg .....	16

## Mindretalsudtalelser ..... 17

## Praktiske oplysninger ..... Bagsiden

# Redegørelse for lokalplan Rentemestervej Nord og kommuneplantillæg



Luftfoto af lokalplanområdet set fra syd

## Lokalplanen og kommuneplantillæggets baggrund og formål

Formålet med lokalplanen er at muliggøre indretning af servering såsom restauranter og caféer i stueetagen samt give ligeværdige muligheder for indretning af butik i hele lokalplanområdet.

I dag reguleres området af Byplan nr. 23 Smedetofte, Rentemestervej, Utterslev Torv, Skoleholdervej m.m. Byplanen tillader butikshandel fra enkelte spredte ejendomme, men muliggør ikke servering i forbindelse med café eller restaurantdrift.

Inden for området er der sket en positiv udvikling i form af et opblomstrende byliv med en lokal restaurant som katalysator. På grund af byplanens bestemmelser har det lokale spise- og mødested vist sig at være i strid med byplanen.

Københavns Kommune ønsker via lokalplanlægningen at understøtte det levede liv i byen. Byens bebyggelser, byrum og byudstyr skal tilsammen invitere til fællesskab og understøtte den enkelte borger eller besøgendes aktiviteter og ophold i byen.

En god by er en by, der muliggør fællesskab og byliv i gadebilledet.

I området omkring Rentemestervej er der et udtalt lokalt behov for sådanne tilbud, som imødekommer og dækker den moderne bybos tiltagende lyst til at mødes.

Initiativer, som de der ses opblomstret, er med til at understøtte den positive udvikling i området. Visionen om en by, der skaber rammerne for det levede liv, skal derfor søges understøttet af tidssvarende planlægning.

Formålet med lokalplanen og det tilhørende kommuneplantillæg er derfor at muliggøre café- og restaurantdrift i området og herved understøtte områdets igangværende bymæssige udvikling. Desuden ligestilles alle grunde i lokalplanområdet med hensyn til muligheden for indretning af butik.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i Nordvestkvarteret og afgrænses af Utterslev Torv, Rentemestervej, Smedetoften og bagskellene af villabebyggelsen langs Dortheavej. Området ligger på grænsen mellem en af Nordvestkvarterets karakteristiske stokbebyggelser og Utterslevs villabebyggelse.

Lokalplanområdet består af 18 grunde med boliger og småerhverv som caféer, pizzeriaer og anden 'take away'. Den eksisterende bebyggelse udgøres primært af villaer i to etager med udnyttet tagetage. Mod Smedetoften ligger to punkthuse i tre etager med udnyttet tagetage, og mod Utterslev Torv ligger en randbebyggelse i tre etager med udnyttet tagetage. Villabebyggelsen domineres af murer mestervillaer i rød tegl, mens den højere punkt- og randbebyggelse udgøres af gule teglstenshuse.

En daginstitution grænser op til lokalplanområdet og mod Smedetoften er bebyggelsen en del af lokalcenter Smedetoften. Her er der på østiden af Smedetoften indrettet en dagligvarebutik til betjening af lokalområdet.

Vejene, Rentemestervej, Smedetoften og Utterslev Torv, der afgrænser lokalplanområdet, betjener primært lokalområdet og er anlagt med københavnerfortov uden cykelsti og kantstensparkering. Bortset fra Utterslev Torv har vejene status som private fællesveje.

### Kvarteret

Lokalplanområdet ligger i bydelen Bispebjerg, som er en sammensat bydel arkitektonisk såvel som socialt. Generelt er kvarteret kendetegnet ved kreative erhverv og spirende kreative virksomheder, som det også er tilfældet inden for lokalplanområdet. Virksomhederne i lokal-



*Rentemestervej set fra nord ved Utterslev Torv.*

planområdet skaber aktivitet om dagen og i aften timerne, hvor området tidligere fremstod mere utrygt.

Vest for lokalplanområdet ligger Utterslev Torv på det sted, hvor der frem til udskiftningen i 1700-tallet lå en landsbymidte. Torvet, der fungerer som lokalt mødested, er omgivet af meget varieret bebyggelse spændende fra ældre, lav bebyggelse til 3-4 etagers boligbebyggelse. Fra torvet skrånede terrænet til alle sider. Rentemestervej er en reminiscens af det stjerneformede marksystem, som omgav landsbyen.

Langs Rentemestervej syd for lokalplanområdet giver de grønne villaforhaver og de store grønne fællesarealer i stokbebyggelsen gaden et grønt præg. Den grønne karakter fortsætter i nogen grad til Lygten i form af spredte vejtræer og mindre allébeplantninger. Der ligger et potentiale i at styrke Rentemestervejs oprindelige grønne karakter og bygge videre på de forskellige grønne træk, som er på vejen. En styrkelse af det grønne vil understøtte det karakteristiske næsten lige forløb, det markante terræn og kvarterets selvgroede mønster. I kvarteret er der udpeget en række mindre skybrudsveje, som udgør et



*Smedetoften set fra Dortheavej - Spisestedet BEHOV*



Rentemestervej set fra syd fra Krydset Rentemestervej/Smedetoften.



Spisestedet Behov.

potentiale for at understøtte kvarterets lokale variationer. Indenfor få hundrede meter fra lokalplanområdet ligger to store grønne og rekreative områder, Bispebjerg Kirkegård og Utterslev Mose.

## Lokalplanen og kommuneplantillæggets indhold

### Anvendelse

Lokalplanen muliggør, at området kan forsætte sin igangværende udvikling fra beboelsesområde til et område som i kraft af sine udbud inviterer til ophold og byliv. Der åbnes mulighed for indretning af serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, caféer og lignende i bebyggelsens stueetager.

### Parkering

Alt efter anvendelse skal der ved nybyggeri eller anvendelsesændring af eksisterende byggeri sikres parkering som følger:

Parkeringsdækningen for boliger skal være af størrelsesordenen 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Ved butiksformål skal parkeringsdækningen være af størrelsesordenen 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til detailhandel.

For cykelparkering gælder, at der skal sikres 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal for butikker, hvoraf mindst 50 % skal være overdækket. Herudover skal der sikres 2 cykelparkeringspladser til pladskrævende cykler pr. 1.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal for butikker.

### Kommuneplantillæg

Ved ændring af kommuneplanens rammer for lokalplanlægning og en tilretning af detailhandelsstrukturen ligestiller kommuneplantillægget ejendommenes mulighed for indretning af butik inden for lokalplanområdet.

Kommuneplanrammen for området tilføjes en stjernebemærkning om, at den enkelte virksomhed maksimalt må være 200 m<sup>2</sup>. Dette er en forhøjelse af den almindelige mulighed inden for B1-rammer, hvor virksomheder almindeligvis højst må være 100 m<sup>2</sup>. Begrænsningen for virksomheder udvides for dette område, hvorved der skabes en større fleksibilitet ift. hvilke typer virksomheder, som kan indpasses i området. Et eksempel herpå er en eksisterende restaurant på 185 m<sup>2</sup>.

Detailhandelsstrukturen ændres således, at der indenfor hele lokalplanområdet kan planlægges for detailhandel. Dette har til formål at ligestille alle grundejeres mulighed for indretning af detailhandel. Størrelsen på butikker vil

### Faktaboks med kommuneplanramme den eksisterende og den nye ramme

	Nuværende ramme	Foreslået ramme
Betegnelse:	B1	B1*
Maksimal bebyggelsesprocent:	40	40
Maks. Bygningshøjde:	10	10
Friarealprocent, boliger:	100	100
Friarealprocent, erhverv:	20	20
Parkeringsdækning:	Mindst 1 pr. 200 m <sup>2</sup> , højst 1 pr. 100 m <sup>2</sup> , dog indenfor 300 m fra en station mindst 1 pr. 250 m <sup>2</sup> , højst 1 pr. 100 m	Mindst 1 pr. 200 m <sup>2</sup> , højst 1 pr. 100 m <sup>2</sup> , dog indenfor 300 m fra en station mindst 1 pr. 250 m <sup>2</sup> , højst 1 pr. 100 m <sup>2</sup>

også være underlagt bestemmelserne om virksomheders maksimale størrelse på 200 m<sup>2</sup>.

## **Miljøforhold**

### **Miljøvurderinger**

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

Lokalplanen og kommuneplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 448 af 10. maj 2017).

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

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

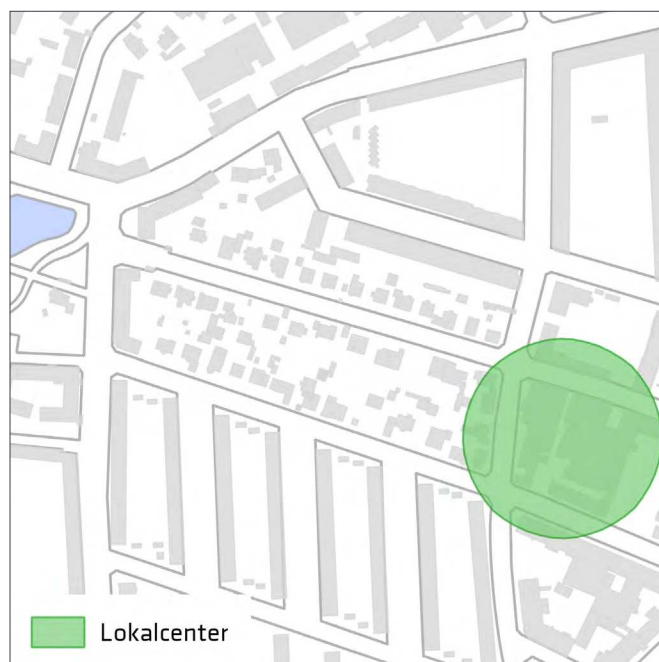
### Fingerplan 2017

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

### Kommuneplan 2015

Området er i Kommuneplan 2015 udlagt som B1-område til boliger med en maksimal bebyggelsesprocent på 40 og en maksimal bebyggeshøjde på 10 m. Friarealet skal for boliger udgøre 100 procent og for erhverv 20 procent.

Arealet af den enkelte virksomhed må i boligområder til havehuse (B1-områder) ikke overstige 100 m<sup>2</sup>. Lokalplanen forudsætter kommuneplantillæg for at kunne muliggøre restauranter og butikker større end 100 m<sup>2</sup>. Derfor foreslås der udarbejdet et kommuneplantillæg i form af en stjernebemærkning, som muliggør, at virksomheder inden for rammeområdet må have et maksimalt et bruttoetageareal på 200 m<sup>2</sup>.



Eksisterende afgrænsning af lokalcenter Smedetoften



Gældende rammer i Kommuneplan

- B, B1 Områder til boliger (1-2 etager)
- B, B2-5 Områder til boliger (3-6 etager)
- E, E0-2 Områder til blandet erhverv
- O, O2-5 Områder til institutioner
- O1 Områder til fritidsområder m.v.
- S, S1-3 Områder til serviceerhverv
- Det aktuelle lokalplanområde
- ☆ Specielle bestemmelser



Kort B: Ændret afgrænsning af lokalcenter Smedetoften

Kun en del af området er på nuværende tidspunkt omfattet af kommuneplanens centerområde lokalcenter Smedetoften. For at give lige muligheder for butik i hele lokalplanområdet, tilrettes afgrænsningen af lokalcenter Smedetoften som vist på kort. Se forslag til tillæg til Kommuneplan 2015.

## Bydelsplan

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

I Bydelsplan for Bispebjerg 2017-2020 er der bl.a. fokus på, at fortætning af bydelen sker med respekt for lokale behov og butikslivet på gadeniveau. Et grønnere Bispebjerg ønskes sikret ved at støtte op om grønne initiativer og udpegnings af strækninger, som bør begrønnes.

Trygheden ønskes forbedret via bl.a. fysiske byrumsforandringer og fritidstilbud og tværgående fællesskaber. Bedre fremkommelighed skal sikres ved styrkelse af den kollektive trafik og fremkommelighed.

Endvidere vil bydelen i de kommende år blive præget af skybrudshåndteringsprojekter, som er defineret i Københavns Kommunes Skybrudsplan.

## Lokalplaner og byplaner i kvarteret

**Byplan nr. 23 Smedetoften, Rentemestervej, Utterslev Torv, Skoleholdervej m.m.:**

I dag reguleres området af Byplan nr. 23. Formålet med byplanen er at regulere en række forhold, heriblandt anvendelse til boliger, etageantal, gade- og byggelinjer og bebyggelsesprocent. Byplanen muliggør butikshandel fra enkelte spredte ejendomme, men muliggør ikke café eller restaurantdrift.

### Lokalplan nr. 180 Utterslev Torv:

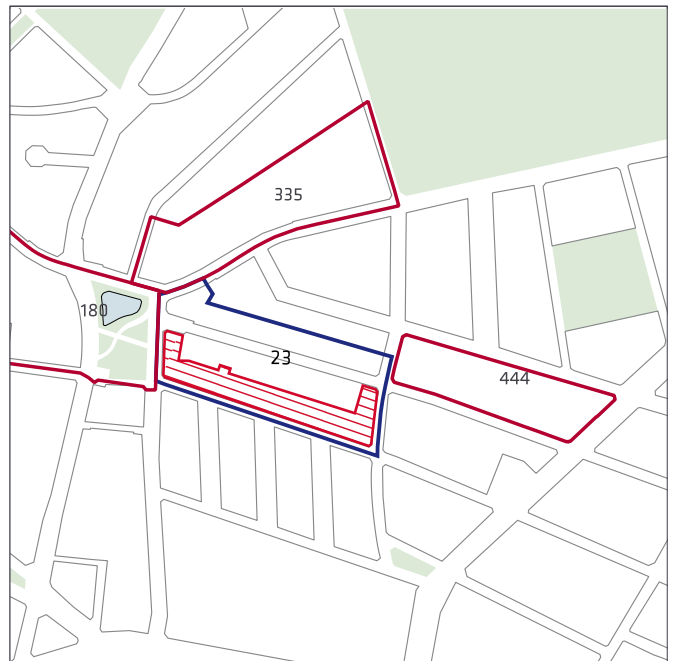
Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførsel af etageboligbebyggelse ved Utterslev Torv, i et område, der tidligere var fastlagt dels til boligformål dels til undervisningsformål samt at bevare områdets grønne karakter og miljømæssigt værdifulde bebyggelse.

### Lokalplan nr. 335 Skoleholdervej:




Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af ny skole i området og at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser for bebyggelsen mod Utterslev Torv samt beplantning og etablering af vandelementer samt ved bevaring af bebyggelse.

### Lokalplan nr. 444 Birkedommervej:

Formålet med lokalplanen er at udvikle området til boligområde og at skabe mulighed for etablering af serviceerhverv, herunder butikker. Desuden viderefører lokalplanen en bygningsfront i forlængelse af den eksisterende bebyggelse langs Tomsgårdsvej, der skærmer områdets indre mod trafikstøj. Endvidere er formålet at skabe bedre



Lokalplaner og byplaner i kvarteret

-  Det aktuelle lokalplanområde
-  Lokalplaner
-  Byplaner

sammenhæng i kvarteret ved offentligt tilgængelige stierforløb gennem området.

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

## Varmeplanlægning

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

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

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

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

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

I det aktuelle planområde er det muligt at etablere fjernvarme.



# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

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

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

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

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

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

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til restaffald, papir, pap, glas, plast, og evt. farligt affald. Desuden skal større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende frasorteres til bioforgasning. Hvor meget plads, der skal afsættes, vil variere fra sag til sag og afhænger bl.a. af typen af erhverv, og hvilken ordning den enkelte virksomhed indgår med renovatøren.

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

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

## Jord- og grundvandsforurening

Lokalplanområdet er beliggende inden for områdeklassificeringen, hvilket betyder at det skal forventes at der kan forekomme lettere forurenede jord i det øverste jordlag. En enkelt matrikel, 323, er kortlagt på vidensniveau 2 grundet tidligere konstateret jordforurening fra tidligere aktiviteter på grunden. Jordforureningen er håndteret så den ikke udgør en risiko. Grunden er derfor nuanceret til F0, da den ikke har nogen sundhedsmæssig betydning for brugen af ejendommen.

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden [www.kk.dk/publikationer](http://www.kk.dk/publikationer) eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk).

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

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Forurenende virksomhed tillige søges om udledningstilladelse.

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

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke.

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden <http://www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlæg> eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

## 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. 1, § 3.

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

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

## Flagermus

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 867 af 27. juni 2016.

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 118 af 26. januar 2017.

# Lokalplan Rentemestervej Nord

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Utterslev Torv, Rentemestervej, Smedetoften og bagskellene af ejendommene langs Dortheavejs sydside.

## § 1. Formål

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for at der inden for en del af Byplan 23's område, langs Rentemestervej, Utterslev Torv og Smedetoften muliggøres indretning af butikker, restauranter og caféer i stueetagen.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. 288, 289, 292, 319, 320, 321, 322, 323, 328, 480, 485, 491, 535, 587, 627, 628, 1072, 1073, 1076 og alle parceller, der efter den 27. september 2017 udstykkedes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

Ud over anvendelse fastsat i Byplan 23 kan stueetager anvendes til serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, caféer og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk, jf. tegning nr. 2, der er forenelige med boliganvendelsen.

### Stk. 2. Butiksarealer

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for lokalplanområdet er 1.200 m<sup>2</sup>. Den enkelte daglig- og udvalgsvarerbutik må ikke overstige 200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

## § 4. Parkering

### Stk. 1. Bilparkering

Parkeringsdækningen for boliger og serviceerhverv skal være af størrelsesordenen 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

### Stk. 2. Cykelparkering

Der skal mindst etableres 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal for butikker, og mindst 50 % skal være overdækket. Herudover skal der etableres 2 cykelparkeringspladser til pladskrævende cykler pr. 1.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal for butikker.

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

## Kommentar

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

## § 5. Retsvirkninger

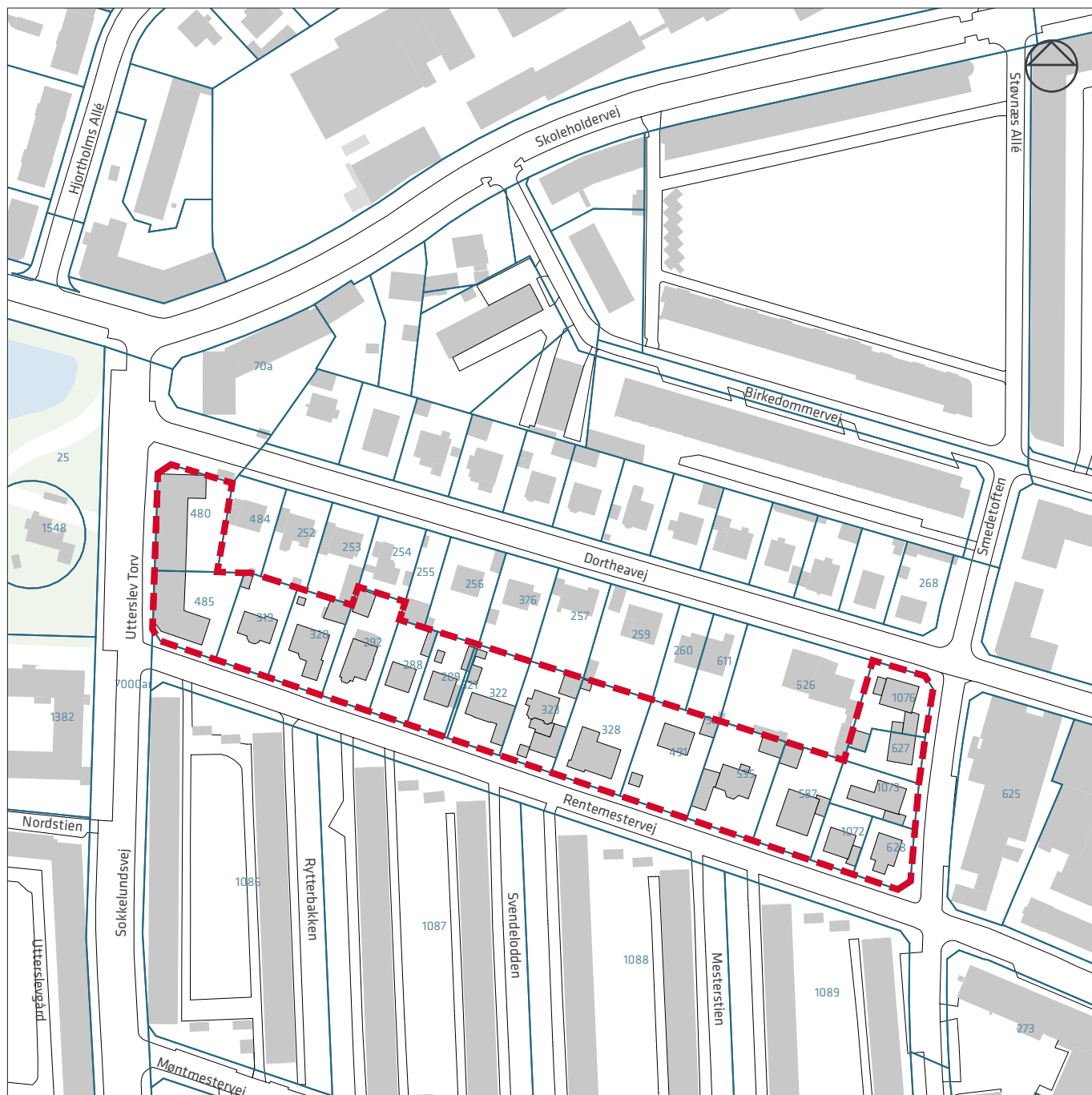
I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

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

## Kommentarer af generel karakter

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

# Tegning nr. 1 - Lokalplanområde

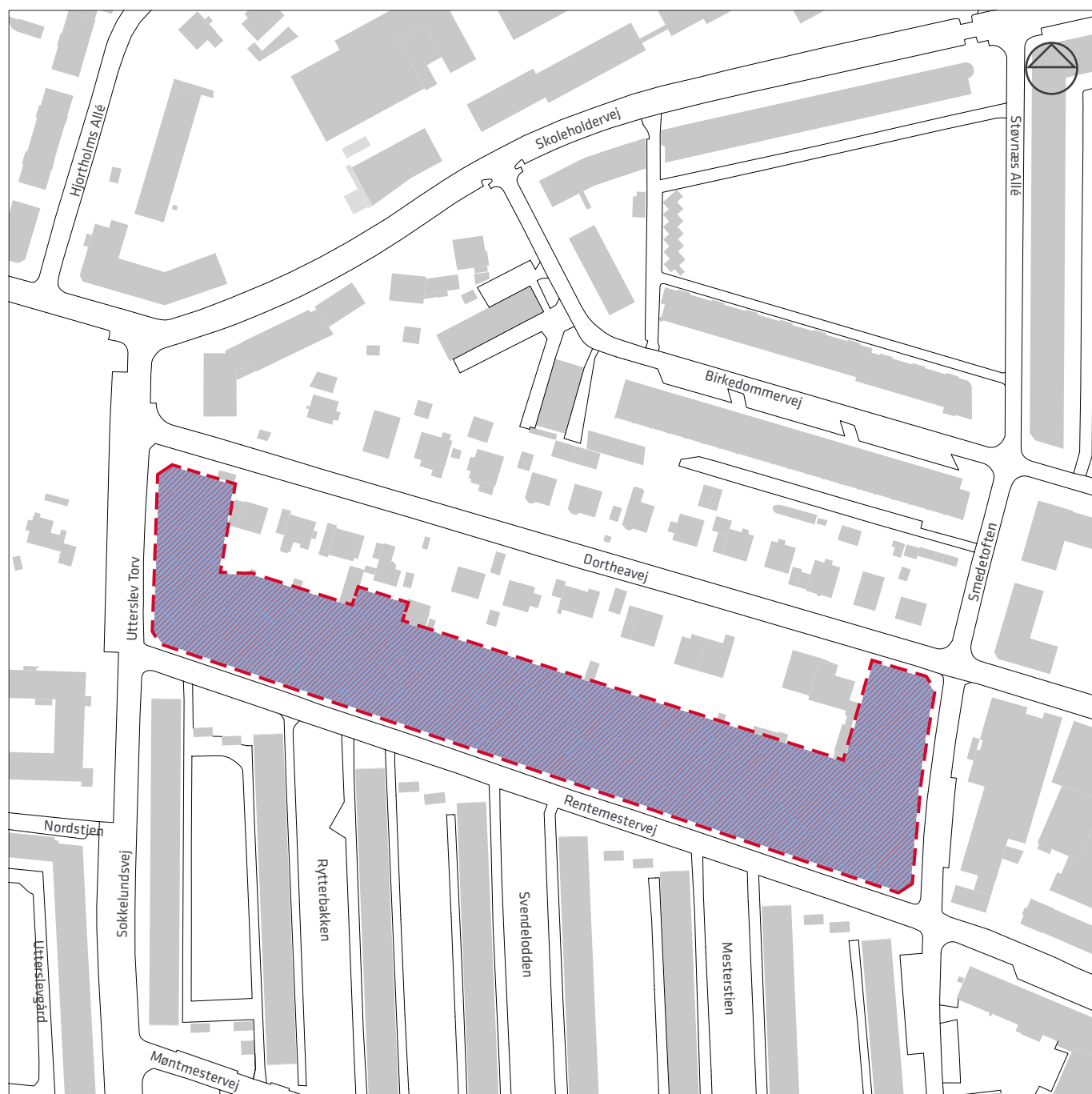


— — Lokalplanens afgrænsning

— Matrikelskel



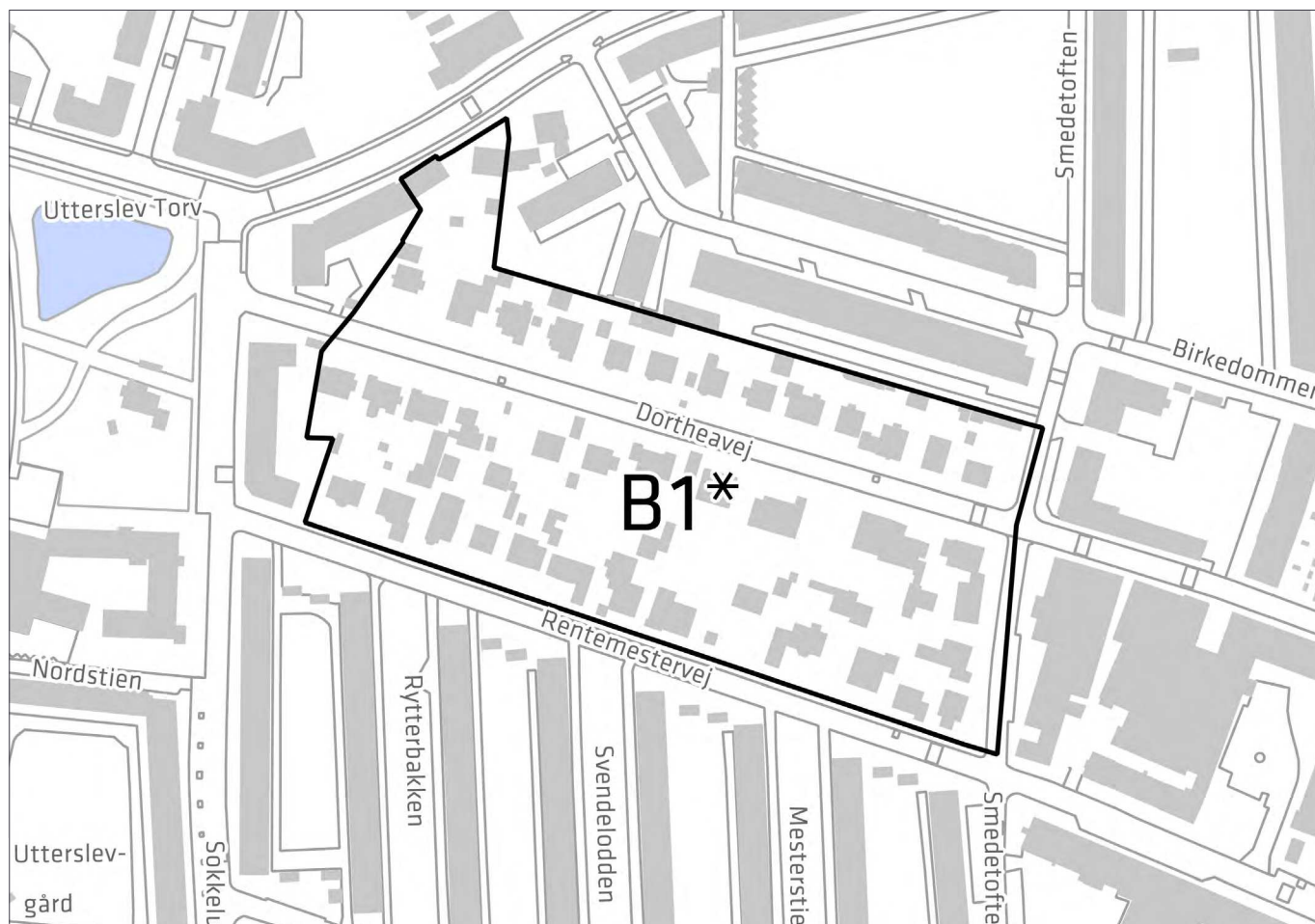
## Tegning nr. 2 - Anvendelse



- — Lokalplanens afgrænsning
- ▨ Bolig med mulighed for serviceerhverv mv. i stueetagen



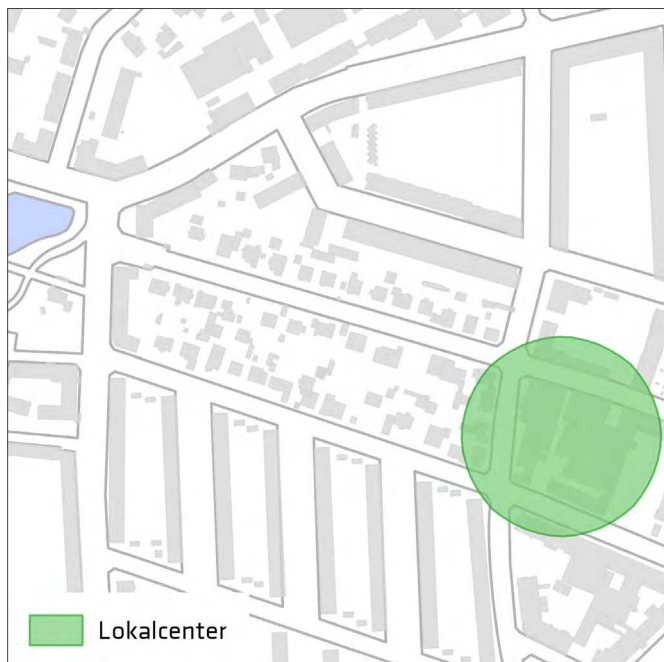
## Forslag til tillæg til Kommuneplan 2015



Kort A: Ændrede kommuneplanrammer

I medfør af Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 50 af 19. januar 2018 og senere ændringer) ændres følgende rammer:

B1-området (ramme-id 67) omdannes til et B1\*-område (ramme-id 4340) som vist på kort A med tilføjelse af en særlig bemærkning med ordlyden: Inden for rammeområdet må virksomheder maksimalt have et bruttoetageareal på 200 m<sup>2</sup>.



*Eksistende afgrænsning af lokalcenter Smedetoften*



*Kort B: Ændret afgrænsning af lokalcenter Smedetoften*

Afgrænsningen af lokalcenter Smedetoften (plan-id 5232) ændres som vist på kort B og gives ramme-id 5259

# Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg

## Lokalplan

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

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

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

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

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

## Kommuneplantillæg

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

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

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

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

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

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

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



# Mindretalsudtalelser





# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation/Teknik- og Miljøudvalg har den xx. xxxxxxxx 201x besluttet at offentliggøre forslag til tillæg nr. x/forslag til lokalplan navn med tilhørende forslag til kommuneplantillæg. Til forslagene hører et udkast til udbygningsaftale om ... (meget kort beskrivelse), en rapport om vurdering af virkningen på miljøet (VVM) og miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (MPP).

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

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

## Borgermøde

Københavns Kommune (og XXX Lokaludvalg) inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget, XXXdag den XX. XXX 201X kl. 19-21.

Mødet afholdes (sted og adresse).

## Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk](http://www.blivhoert.kk.dk) har du mulighed for at se forslaget/ene og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

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



**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen