

PROVSTEVEJ

Forslag til tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 261

Københavns Teknik- og Miljøudvalg har den 17. december 2018 besluttet at offentliggøre forslag til tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 261 Provstevej.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Bispebjerg.

Offentlig høringsperiode fra den 14. januar til den 4. februar 2019



Indhold

Redegørelse for tillæg nr. 4 til lokalplan nr 261... 3

Lokalplantillæggets baggrund og formål	3
Lokalplanområdet og kvarteret.....	3
Lokalplantillæggets indhold	4
Miljøforhold	4

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning..... 5

Overordnet planlægning	5
Kommuneplan 2015.....	5
Lokalplaner i kvarteret.....	5
Københavns Kommunes overordnede strategier	6
Miljø i byggeri og anlæg 2016.....	6
Spildevandsplan	6
Lokal håndtering af regnvand	6
Skybrudssikring	7
Vandforsyningsplan	7
Varmeplanlægning.....	7

Tilladelser efter anden lovgivning 8

Affald	8
Jord- og grundvandsforurening	8
Museumsloven	8
Rottesikring	8

Tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 261 Provstevej..... 9

§ 1. Formål.....	9
§ 2. Område	9
§ 3. Anvendelse.....	9
§ 4. Cykelparkering	9
§ 5. Retsvirkninger.....	9
Kommentarer af generel karakter	9
Tegning nr. 1 - Lokalplanområde	10

Hvad er en lokalplan 11

Lokalplan.....	11
Lokalplanforslagets retsvirkninger	11
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	11

Praktiske oplysninger Bagsiden

Redegørelse for tillæg nr. 4 til lokalplan nr 261



Området set mod nordøst. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje og lokalplantillægget med hvid, stiplede linje.
Luftfoto: Kortforsyningen, 2017.

Lokalplantillæggets baggrund og formål

Lokalplantillæggets baggrund og formål

Formålet med lokalplantillægget er, at muliggøre butikker, restauranter og liberale erhverv i stueetagen for adresserne Glasvej 3-7 samt butikker og liberale erhverv for adressen Glasvej 3, 1. sal. Den ønskede anvendelsesændring sker på baggrund af en ansøgning fra grundejer. Den gældende lokalplan nr. 261 Provstevej fastlægger anvendelse i stueetage og 1. sal til boliger, hvorfor det ikke er muligt, at anvende lokalerne til butikker, restauranter og liberale erhverv.

Lokalplantillægget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Den gældende lokalplan nr. 261 Provstevej fastlægger området for det aktuelle lokalplantillæg til boligformål med publikumsorienteret serviceerhverv i stueetagen mod Frederikssundsvej jf. lokalplan nr. 165 Nørrebrogade, bekendtgjort den 22. juni 1990.

Området for lokalplantillægget ligger i bydelen Bispebjerg. Ejendommen er i 6 etager og ligger på hjørnet af Frederikssundsvej og Glasvej, som en del af karrébebyggelsen mellem Glasvej, Frederikssundsvej, Houmanns Allé og Theklavej. Kvarteret består af både bolig og erhverv. Ejendommen overfor, mod Glasvej, er boligbebyggelse, mens der i de øvrige nærliggende ejendomme forefindes erhverv i stueetagen.

Mobilitet

Området er velbeliggende i forhold til kollektiv transport. Området ligger ca. 650 meter fra Nørrebro Station med S-tog og flere busforbindelser. Der er desuden busforbindelser på Frederikssundsvej med busstoppesteder inden for 65 meter fra hjørnet af Frederikssundsvej og Glasvej. De omgivende veje er Frederikssundsvej og Glasvej, som henholdsvis er klassificeret som fordelingsgade og bydelsgade. Frederikssundsvej er en del af Supercykelstien Farumruten og Glasvej har cykelsti langs vejen.

Lokalplantillæggets indhold

Anvendelse

Lokalplantillægget skal muliggøre, at der kan indrettes butikker, restauranter og liberale erhverv i stueetagen for Glasvej 3-7 samt butikker og liberale erhverv på 1. sal for Glasvej 3.

Parkering

Ved en fuld udnyttelse af tillæggets muligheder for anvendelser, svarende til et bruttoetageareal på 934 m², vil kravet til cykelparkering være 4 pladser pr. 100 m², hvilket er 36 pladser, hvoraf 25 % svarende til 9 pladser skal være overdækket ved erhverv og 50 % svarende til 18 pladser skal være overdækket ved butikker. Heraf skal 2 pladser være til pladskrævende cykler. Cykelparkering skal placeres tæt på indgangspartierne.

Den gældende lokalplan fastsætter parkeringsnormen for biler til 1 parkeringsplads pr. 100 m², hvorfor der ikke fastsættes krav til bilparkering i tillægget.

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).

Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplantillægget 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).

Lokalplantillægget skal muliggøre, at der kan indrettes butikker, restauranter og liberale erhverv i stueetagen for Glasvej 3-7 samt butikker og liberale erhverv på 1. sal for Glasvej 3.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Frederikssundsvej og Glasvej. Støjniveauet er op til 73 dB på dele af boligfacaderne og op til 68 dB for dele af facaderne ved erhverv. Det overstiger den vejledende grænseværdi på 58 dB for boliger og 63 dB for erhverv. Det er med fastlæggelsen af de aktuelle anvendelser sikret i planlægningen, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier kan overholdes.

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 tillægget til lokalplan.

Kommuneplan 2015

Rammeområde for boliger

I kommuneplan 2015 er området fastlagt til boligformål, serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, kollektive anlæg, institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

Rammeområde for detailhandel

Området for lokalplantillægget ligger inden for det område, der er udpeget som bymidte i detailhandelsstrukturen i Kommuneplan 2015. I bymidteområdet Nørrebrogade/Indre Frederikssundsvej åbner kommuneplanen mulighed for op til 17.300 m² nyt butiksareal.

Bydelsplan

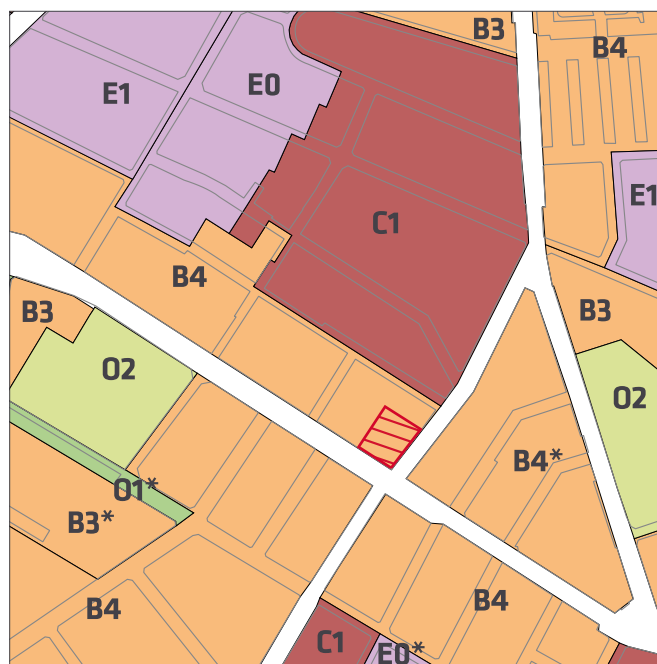
Lokaludvalget udarbejder hvert fjerde år en bydelsplan. Det er lokaludvalgets visionspapir og arbejdsprogram. Bydelsplanen fungerer som et inspirationskatalog for Borgerrepræsentationen og forvaltningerne, og den giver indblik i de lokale problemstillinger, der optager borgerne. Bispebjerg Lokaludvalg har i deres bydelsplan for 2017-2020 indarbejdet flere ønsker for bydelens udvikling. Nogle af disse ønsker, som kan relateres til følgende lokalplantillæg, er, at fortætning af bydelen sker med respekt for lokale behov og butikslivet på gadeniveau, for at fremme mindre og mellemstore erhverv og opstartsvirksomheder. Samt et ønske om flere fællesskaber på tværs, herunder bedre byrum og faciliteter, der fremmer fællesskaber på tværs af forskellighed.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 165 Nørrebrogade med tillæg 1

Formålet med strøggadelokalplanen er at sikre, at Frederiksborggade på strækningen fra Nørre Voldgade til Dronning Louises Bro, Nørrebrogade med Nørrebro Runddel, samt Frederikssundsvej fra Nørrebrogade til Provstevej og Frederiksborgvej fra Frederikssundsvej til Blytækkervej opretholdes som handeleggader.

Tillæg nr. 1 muliggør serviceerhverv i bredere forstand for facadeejendommens nederste etage langs Frederiksborgvej 13-25.



B, B2-5	Områder til boliger (3-6 etager)	O1	Områder til fritidsområder m.v.
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv	*	Områder med særlige bestemmelser
E, E0-2	Områder til blandet erhverv		Det aktuelle lokalplanområde
O, O2-4	Områder til institutioner		

Gældende rammer i Kommuneplan 2015



	Bymidte		Det aktuelle lokalplanområde
	Bydelscenter		

Gældende detailhandelsrammer i Kommuneplan 2015



Gældende lokalplaner
 Det aktuelle lokalplanområde

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 261 Provstevej med tillæg 1, 2 og 3

Formålet med lokalplanen er, at kvarteret omkring Rentemestervej/Provstevej kan udvikles fra et tidligere industriområde til et tidssvarende boligområde mod Frederikssundsvej, et erhvervsområde mod Tomgårdsvej og et blandet bolig- og erhvervsområde omkring Provstevej.

Tillæg nr. 1 muliggør, at et område mod Dortheavej/Frederiksborgvej kan udvikles fra teknisk anlæg til et område med boliger og serviceerhverv.

Tillæg nr. 2 muliggør opførelse af en ny bygning, der kan indeholde blandet erhverv i overensstemmelse med kommuneplanen, herunder en kulturel institution i form af en moské og kulturcenter.

Tillæg nr. 3 muliggør opførelse af en ny bygning, der kan indeholde boliger, der er tilpasset den unge brugergruppe. Anvendelsen muliggør én enkeltstående butik på 200 m², hvilket understøtter ønsket om at integrere udadvendte funktioner i kulturcenteret i forbindelse med moskéen.

Lokalplan nr. 397 Blytækkervej

Lokalplan nr. 397 Blytækkervej: Formålet med lokalplanen er at fastholde området som et boligområde præget af overvejende større, familieegnedede boliger og med publikumsorienterede strøggadefunktioner ud mod Frederikssundsvej og den sydligste del af Frederiksborgvej samt understøtte udviklingen af en sammenhængende friarealstruktur for at sikre rekreative kvaliteter indenfor området. Derudover skal lokalplanen fastlægge retningslinjer for ny bebyggelses omfang, placering og ydre udformning, således at bebyggelse mod Frederiksborgvej, Frederikssundsvej og Glasvej fastholdes som en høj, overvejende

sammenhængende randbebyggelse.

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 blandt andet 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.

Miljø i byggeri og anlæg 2016

Københavns Kommune har vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Borgerrepræsentationen har i 2016 besluttet i alt 33 krav indenfor syv temaer, heriblandt ressourcer og affald. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommune. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet.

Kravene skal følges ved nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger. Endvidere ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres til at hente ideer.

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

Spildevandsplan

Lokalplanen medfører ikke ændringer af afløbsforhold i lokalplanområdet.

Lokal håndtering af regnvand

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

Regnvand skal så vidt muligt håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR). Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til vandområde.

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

Hvis der er konstateret jordforurening i lokalplanområdet skal områderne, hvor der ønskes nedsivning, undersøges mere detaljeret for at klarlægge jordforureningens omfang.

Skybrudssikring

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

Skybrudskonkretiseringerne beskriver projekter, der skal sikre, at København højst oplever skadevoldende oversvømmelser ved skybrud én gang hvert 100. år. I praksis betyder det, at når alle projekterne er gennemført i ca. 2040, vil der under et 100-års skybrud højst stå 10 cm vand på offentligt tilgængelige arealer og hvor der er væsentlig risiko for skade, undtagen på skybrudsveje og bassiner.

Inden for lokalplanområdet er der ikke registreret problemer med oversvømmelse.

Vandforsyningsplan

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

kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=874

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 for alle 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, men orienter dig først på: 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, men orienter dig først på: www.kk.dk/erhvervsaffald.

Jord- og grundvandsforurening

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

For arealer kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 kræver bygge- og anlægsarbejde eller ændret arealanvendelse tilladelse efter jordforureningslovens §8. Bygherre skal forinden, som grundlag for tilladelsen, lade 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 mm) 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 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.

Tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 261 Provstevej

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Glasvej, Frederikssundsvej og matr.nr. 6q, 233 og 265 Utterslev, København.

§ 1. Formål

Tillæg nr. 4 udgør det planmæssige grundlag for, at der inden for området kan indrettes butikker, restauranter og liberale erhverv i stueetage for Glasvej 3-7 samt butikker og liberale erhverv for Glasvej 3, 1. sal.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommen matrikel nr. 6r Utterslev, København, og alle parceller, der efter 7. november 2018, udstykes i området.

§ 3. Anvendelse

Ud over de i lokalplan nr. 261 fastlagte anvendelser kan stueetager anvendes til butikker, restauranter og liberale erhverv for Glasvej 3-7, samt butikker og liberale erhverv for Glasvej 3, 1. sal.

§ 4. Cykelparkering

Der skal mindst etableres følgende cykelparkeringspladser pr. 100 m² opført bruttoetageareal:

Funktion	Pladser pr. 100 m ²	Krav til overdækning
Erhverv	4	25 %
Butikker	4	50 %

For erhverv og butikker skal 2 pladser pr. 1.000 m² ud af det samlede krævede antal pladser etableres til pladskrævende cykler.

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.

Kommentar

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

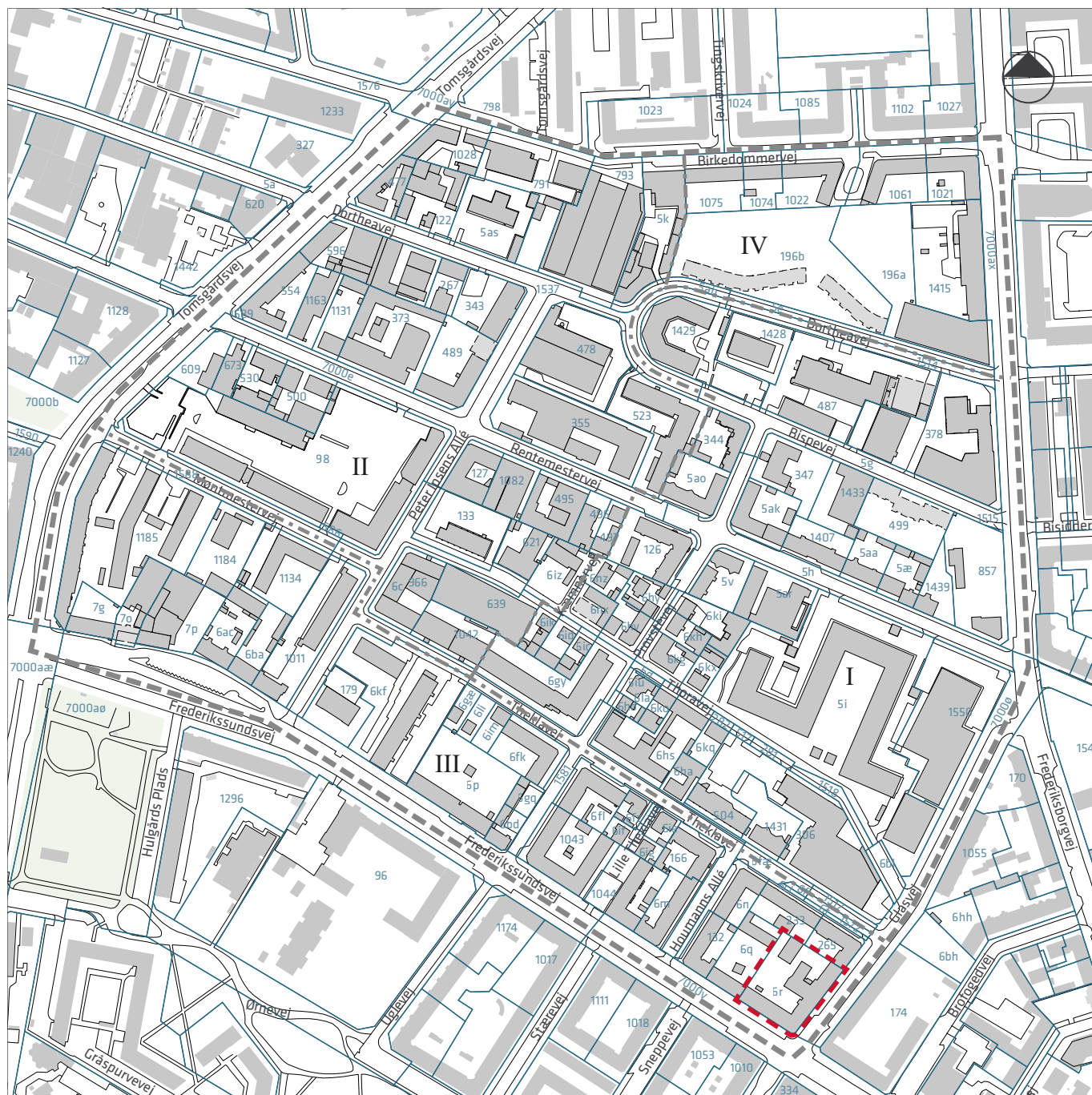
§ 5. Retsvirkninger

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 opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

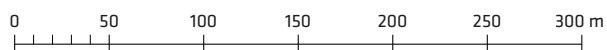
Kommentarer af generel karakter

- På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 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



- Lokalplan nr. 261 Provstevej
- - - Grænse mellem underområder
- I II Underområder i lokalplan nr. 261
- - - Lokalplantillæggets afgrænsning
- Matrikelskel



Hvad er en lokalplan

Lokalplan

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

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

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

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

Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Københavns Teknik- og Miljøudvalg har den 17. december 2018 besluttet at offentliggøre forslag til tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 261 Provstevej.

Høringsperioden løber fra den 14. januar til den 4. februar 2019.

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.

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 4. februar 2019

