

Forslag til lokalplan "Bisiddervej"

Offentlig høring fra xx. xx 2006 til xx. xx 2006

Bilag I



Borgerrepræsentationen har den xx. xx 2006 vedtaget forslag til lokalplan "Bisiddervej".
Lokalplanområdet ligger i bydelen Bispebjerg.

Baggrund for lokalplanen

Baggrund.....	3
Lokalplanområdet og kvarteret	3
Trafikforhold	6
Planlægning.....	6
Den fremtidige udvikling i de omgivende områder	9
Skitseprojektet	9
Planmæssig og arkitektonisk vurdering	12
Miljørigtigt byggeri	13
Trafikstøj.....	13
Miljømæssige gener fra virksomheder	13
Jordforurening	14
Nedsivning af regnvand.....	14

Lokalplanforslag

§ 1. Formål	15
§ 2. Området	15
§ 3. Anvendelse	15
Lokalplantegning 1	16
§ 4. Vejforhold.....	17
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	17
Lokalplantegning 2	18
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	19
§ 7. Ubebyggede arealer	20
§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener	21
§ 9. Ledninger	22
§ 10. Retsvirkninger.....	22
Kommentarer af generel karakter.....	22

Forhold til øvrig planlægning og lovgivning

Kommuneplanlægning	23
Boligpolitik.....	24
Lokalplanlægning	24
Miljøforhold.....	25
Forurening af undergrunden	25
Lov om miljøvurdering af planer.....	26
Varmeplanlægning.....	26
Tilladelse i henhold til anden lovgivning	26

Hvad er en lokalplan?.....27

Mindretalsudtalelser.....29

Praktiske oplysninger32

Forsidefoto: Lokalplanområdet set fra Lygten.



Luftfoto af området set fra syd (JW Luftfoto oktober 2005).

S&J Gruppen A/S har erhvervet det tidligere Ankerstjerne Film- og Videolaboratorium, ejendommen matr.nr. 332, 1093 og 1292 Utterslev; København, Lygten 47-49. På denne ejendom og naboejendommene matr.nr. 629 og 630 Utterslev, København, Lygten 51 og 53, der i dag rummer henholdsvis en Statoil-service-station og en Netto-butik, ønskes opført en boligbebyggelse med butikker og servicestation i stueetagen på grundlag af et skitseprojekt udarbejdet af Arkitektfirmaet Hvidt & Mølgaard A/S.

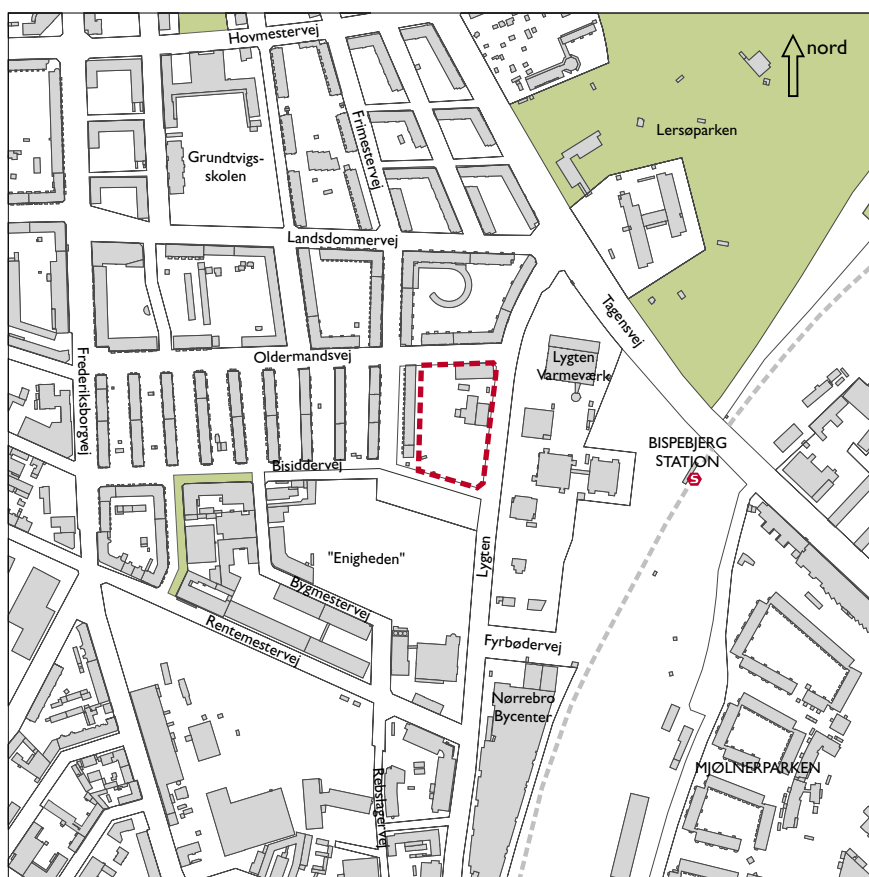
Projektet kan eventuelt forventes etapedelt, således at første etape vil omfatte Lygten 47-49 og Lygten 51, mens anden etape vil omfatte Lygten 53, idet ejeren af denne ejendom, Netto A/S, ikke har ønsket at indgå i projektet på nuværende tidspunkt.

Realisering af projektet, herunder en eventuelt etapedelt gennemførelse, forudsætter, at der udarbejdes en lokalplan inden for rammerne i Forslag til Kommuneplan 2005, der forventes endeligt vedtaget af Borgerrepræsentationen i december 2005 som gældende kommuneplan.

Lokalplanen omfatter området afgrænset af Bisiddervej, Lygten, Oldermandsvej og skellet til boligbebyggelsen ved Frimestervej.

Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet ligger i NordVest-kvarteret i bydelen Bispebjerg. Området har et grundareal på 7.772 m², heraf 109 m² vejareal. Lygten 47-49, som er det tidligere Ankerstjerne Film- og Videolaboratorium, har hidtil rummet en 1-2



Lokalplanområdet og omgivelserne. Lokalplanområdet er vist med rød punkteret linie.

etagers, sammensat erhvervsbebyggelse, som nu er nedrevet. Den vestlige del af ejendommen (matr.nr. 1093 og 1292 Utterslev) fremtræder som et grønt areal, der fungerer som friareal for boligbebyggelsen Frimestervej 2-18.

Lygten 51 anvendes til servicestation og kiosk/nærbutik i 1 etage, mens Lygten 53 rummer en Netto-butik indrettet i en nyere 1-etages bygning.

Umiddelbart vest for lokalplanområdet, ud mod Frimestervej, ligger en ret anonym 5-etagers stokbebyggelse i gule sten opført i 1940'erne.

Nord for Oldermandsvej præges kvarteret af 5 etagers boligbebyggelser i gule sten. Disse parkbebyggelser er udformet som åbne karreer, stok- og vinkelbebyggelser med grønne arealer imellem. Bebyggelserne er opført i 1930'erne og 40'erne som resultat af en samlet planlægning for hele Bispebjergområdet og er gennemgående kendetegnet af en gedigen arkitektonisk kvalitet. Boligbebyggelsen umiddelbart nord for Oldermandsvej har ifølge Bydelsatlas Bispebjerg en høj arkitektonisk værdi.

Området øst for Lygten præges af fritliggende, lave bygninger. Bygningerne er oprindelig opført som fagforeningshuse i 1960'erne. Et af husene anvendes i dag af Teknisk Skole. På hjørnet af Lygten og Tagensvej ligger Lygten Varmeværk, der med sit store volumen og sin høje skorsten udgør et markant vartegn i området. Mellem varmeværket og Bispebjerg Station opføres en kollegiebebyggelse i to punkthuse med henholdsvis 9 og 10 etager. På hjørnet af Lygten og



Frimestervej set mod nord. Kvarterets stok- og åbne karrébebyggelser fra 1930'erne og 40'erne danner en fin og karakteristisk helhed.

Fyrbødervej opføres en bebyggelse i 3-4 etager med særboliger. Umiddelbart syd for Bisiddervej, på "Enighedens" tidligere grund, opføres en boligbebyggelse samt en børneinstitution. Ud mod Lygten og Bisiddervej er bebyggelsen i 5 etager plus penthouse og er placeret tilbagetrukket fra vejlinjen. Facaderne vil fremtræde i gullige teglsten.

Det øvrige område omkring Bygmestervej og langs nordsiden af Rentemestervej præges af blandet erhverv (serviceerhverv og lettere industri). Langs sydsiden af Rentemestervej på den tidligere Glud & Mørstrand-grund opføres en større boligbebyggelse med et offentligt tilgængeligt grønt område.

Lokalplanområdet har nær adgang til et varieret udbud af butikker, dels i det nærliggende Nørrebro Bycenter, dels på Nørrebrogade/Frederikssundsvej. Langs Tagensvej ligger en række mindre butikker, og i selve lokalplanområdet ligger en Netto samt en nærbutik i forbindelse med Statoil-servicestationen.

Området ligger tæt på Lersøparken, Grundtvigsskolen og nye børneinstitutioner

Udsnit af kort fra Byskabsatlas København 2003 med lokalplanområdet markeret med rød skravering. De 5-etagers parkbebyggelser nord for lokalplanområdet er meget karakteristiske med deres klare bebyggelsesstruktur. Langs Rentemestervej og Frederiksborgvej og langs Tagensvej, Lygten og Oldermansvej danner bebyggelsen markante bygningsfronter. Skorstenen på Lygten Varmeværk indgår på grund af sin højde som et væsentligt vartegn i byens silhuet. Med de kommende bebyggelser i området vil bybilledet få tilføjet nye markante træk.



Localplanområdet

Friområde

Vandareal

Bygningsfront

Lokalt betydende bygningsfront

Udsigt

Markant byrum og rumligt forløb

Vartegn

Sigtelinie

ved Bygmestervej og Tagensvej/Lersøparken. Der er god adgang til kollektiv trafik med kort afstand til Bispebjerg Station og flere buslinier.

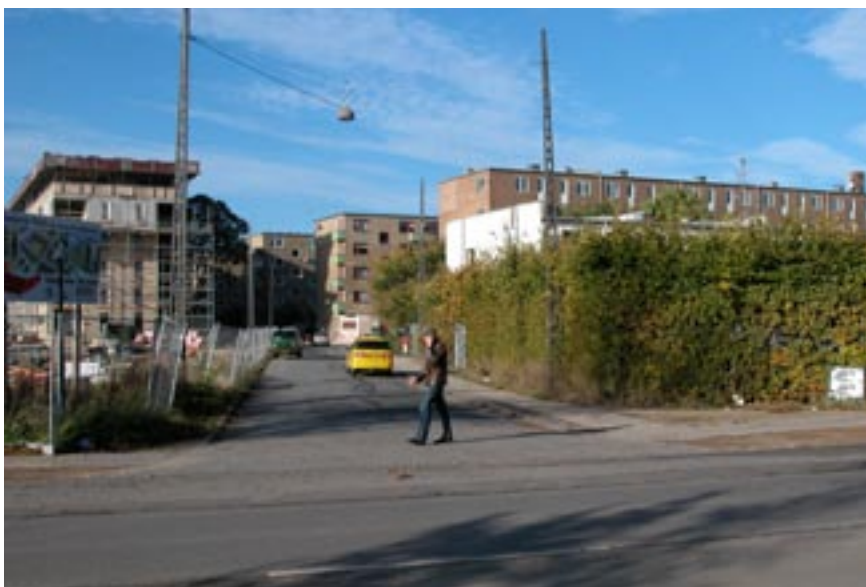
Trafikforhold

Mod syd og nord afgrænses lokalplanområdet af henholdsvis Bisiddervej og Oldermundsvej, der begge er lokalgader med status som private fællesveje. Lygten, der afgrænser området mod øst, er en offentlig vej med funktion som fordelingsvej med en trafikbelastning på 16.100 biler i døgnet, heraf 6 pct. tung trafik. Vejen er anlagt med cykelsti og fremtræder med allébeplantning.

Planlægning

I rammerne for lokalplanlægning i Kommuneplan 2001 er den helt overvejende del af lokalplanområdet fastlagt til blandet erhverv (E1-område), mens en mindre del indgår i et boligområde (B4-område).

I Forslag til Københavns Kommuneplan 2005 er hele lokalplanområdet fastlagt som boligområde (B4-område). Boligerne skal anvendes til helårsboliger, idet



Bisiddervejs udmunding i Lygten. Lokalplanområdet ses til højre i billedet med det tidligere Ankerstjerne Film- og Videolaboratorium. Nybyggeriet på "Enigheden" ses til venstre.



Oldermundsvejs udmunding i Lygten. Den eksisterende Netto-butik og Statoil-tank indgår i lokalplanområdet, hvor servicestationen kan indpasses i nybebyggelsen.



Den østlige side af Lygten er præget af lave, fritliggende bebyggelser, mens Lygten Varmeværk udgør et markant vartegn.

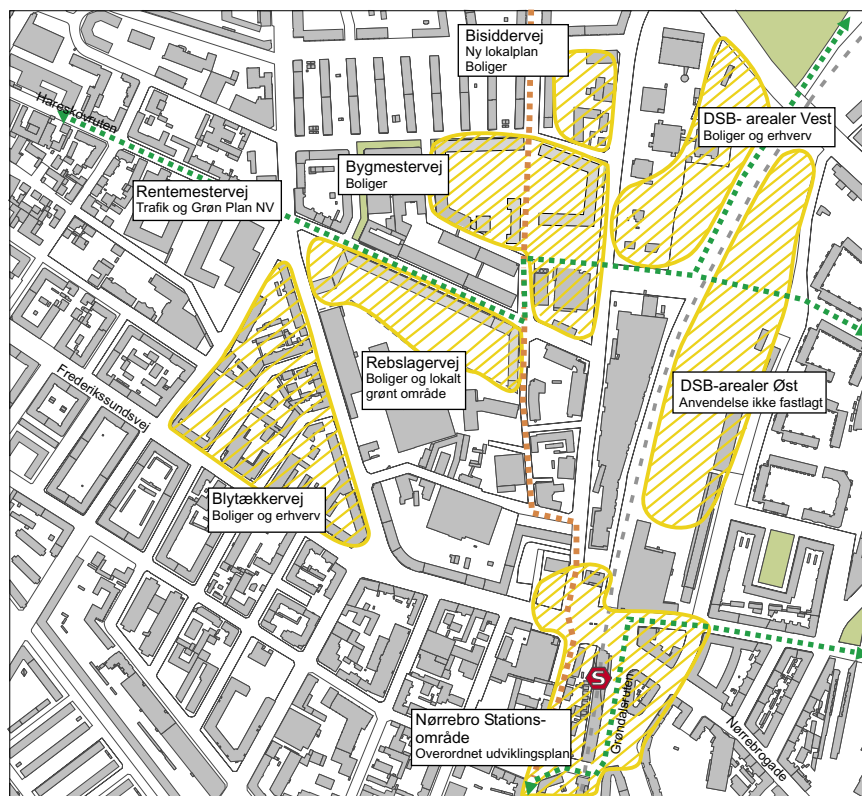
der i lokalplaner kan tillades en andel på indtil 10 pct. anvendt til boliger uden helårsstatus. Herudover kan der tillades kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Endvidere kan der tillades serviceerhverv, såsom butikker, liberale erhverv, erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Butikker tillades i overensstemmelse med de særlige rammer for detailhandel. Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), der skønnes forenelig med boliganvendelsen, eller på nærmere vilkår virksomhed i forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening) med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende. Erhverv må ikke placeres over bebyggelsens stueetage. Den maksimale bebyggelsesprocent er 130, og det maksimale etageantal er 5 ekskl. tagetage. Friarealprocenten er 50 for boliger og 10 for erhverv. Parkeringsdækningen skal normalt være af størrelsesordenen 1 plads pr. 100 m² etageareal.






Grunden med den eksisterende Netto-butik i den nordlige del af lokalplanområdet forventes eventuelt først bebygget med boligbebyggelse i en senere etape.



Lokalplanområdet set fra sydvest. Til højre i billedet ses det grønne areal, der i dag benyttes af boligbebyggelsen Frimestervej 2-18, og som skal indgå i fælles gårdanlæg.



 Udviklingsområder  Grøn cykelrute  Lokal cykel-/gangsti

I de særlige rammer for detailhandel indgår lokalplanområdet i lokalcenterområdet ved Bispebjerg Station, hvor der fastlægges et maksimalt bruttoetageareal til butiksformål på 3.000 m². I de enkelte daglig- og udvalgswarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 1.000 m² og 500 m². Detailhandelsrammerne i kommuneplanforslaget er de samme som i Tillæg nr. 26 til Kommuneplan 2001 om Detailhandel.

Forslag til Kommuneplan 2005 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 12. maj 2005 og har været udsendt til offentlig debat i perioden 20. maj til 20. september 2005. Kommuneplan 2005 forventes endeligt vedtaget af Borgerrepræsentationen i december 2005 og afløser herefter Kommuneplan 2001 som gældende kommuneplanlægning.

Boligpolitisk er det kommunens mål at sikre attraktivt beliggende familieboliger til kommunens borgere, bl.a. ved omdannelse af ældre erhvervsområder til boligformål.

Planen for De Grønne Cykelruter indeholder et kommundækkende net af grønne cykelruter, bl.a. "Hareskovruten" fra Søerne til Utterslev Mose. "Hareskovruten", der endnu ikke er anlagt, vil krydse gennem det aktuelle kvarter og danne forbindelse til "Nørrebro-ruten", der går fra Valby over Frederiksberg til Tagensvej, og som allerede er anlagt på store strækninger bl.a. gennem Ydre og Indre Nørrebro. Formålet med de grønne cykelruter er at fremme cykling over større afstande, og ruterne løber derfor i eget tracé fri af stærkt trafikerede veje og så vidt muligt i grønne omgivelser.

Lokalplanområdet grænser op til *Kvarterløft NordVest*, hvor der er udarbejdet en *kvarterplan* for forbedringer af boliger, bygninger, gader og pladser. Kvarterplanen er godkendt af Borgerrepræsentationen i maj 2002.

I forlængelse af kvarterplanen er der udarbejdet *Trafik og Grøn Plan NV*, der er godkendt af Bygge- og Teknikudvalget i juni 2003 som grundlag for forbedringer af det trafikale og grønne miljø i kvarteret.

Den fremtidige udvikling i de omgivende områder

Kvarteret omkring lokalplanområdet ligger i tilknytning til den nye Ringbane. I store dele af kvarteret foregår allerede en væsentlig udvikling med nye boligbyggerier. I forslaget til Kommuneplan 2005 er området omkring denne del af Ringbanen fastlagt som byomdannelsesområde, hvor der forventes en omfattende udvikling ved omdannelse af udtjente erhvervsarealer til nye boligområder og anvendelse af tidligere banearerale til rekreative formål m.v. Inden for det samlede område påregnes der i de kommende år opført i alt ca. 1.200- 1.300 nye boliger, heraf ca. 800 familieboliger og ca. 500 kollegie-, ungdoms- og særboliger.

Området omkring Nørrebro Station er behandlet i debatoplægget "Byudviklingsmuligheder omkring Nørrebro Station" fra 2001 og i de senere i kvarterløftplaner for Nørrebro Park Kvarter og for NordVest samt i områdefornyelsesprogrammet for Mimersgade-kvarteret. Intentionen er at udvikle området omkring stationen og en kommende metrostation til et nyt knudepunkt og centrum i byen med et attraktivt og levende bymiljø, samt at omdanne de tidligere godsbanearerale vest for Mjølnerparken til et parkstrøg m.v.

Skitseprojektet

Projektet er disponeret som en randbebyggelse i 5 etager plus penthouse-etage langs med Lygten med en facademæssig afslutning ud mod Bisiddervej og Oldermandsvej i form af fremspringende sidepartier (hjørnerisalitter). Etagebebyggelsen er placeret ca. 8 m tilbage trukket fra vejlinien ud mod Lygten i samme facadelinie som den nye bebyggelse ("Enighedsparken") syd for Bisiddervej. Ud til vejlinien placeres en fremskudt butiksetage, der optager facadeflugten af randbebyggelsen nord for Oldermandsvej. I stueetagen indrettes et supermar-

Situationsplan af projektet med 5½ etages boligbebyggelse med butikker m.m. i stueetagen. I gårdrummet indrettes dels parkeringsarealer, dels friarealer, som skal indgå i fælles gårdanlæg med boligbebyggelsen Fri-mestervej 2-18. De mest værdifulde af de eksisterende træer skal bevares og indgå i gårdens indretning, som skal fremstå med en parkagtig karakter.





Den foreslåede bebyggelse er forsynet med penthouseetage. Alle lejligheder i de øverste etager har store altaner til begge sider, mens lejlighederne på 1. sal er forsynet med private terrasser/haver, der vil medvirke til at give bebyggelsen et "begrønnet" præg. Bebyggelsens arkitektur er i slægtskab med den kommende boligbebyggelse på "Enigheden" og harmonerer med de omliggende Bispebjerg-bebyggelser fra 1930'erne og 40'erne.

ked på 970 m² på hjørnet af Lygten/Bisiddervej og et supermarked på 590 m² på hjørnet af Lygten/Oldermandsvej samt en servicestation med en nærbutik ud mod Lygten, idet den nuværende Statoil-servicestation opretholdes og inkorporeres i bebyggelsen. Det samlede butiksareal udgør ca. 1.900 m².

Projektet rummer 65 boliger med en gennemsnitlig størrelse på 97 m² og består overvejende af 3- og 4-rums boliger. Adgang til boligerne sker fra gårdsiden dels fra Bisiddervej og Oldermansvej, dels gennem en passage/portgennemgang fra Lygten. To trappe-/elevatortårne fører op til et dæk i 1. sals højde, hvorfra der er direkte adgang til boligerne på 1. sal og via opgange adgang til boligerne i de øvrige etager. Via gangbroer og trappeanlæg er der adgang fra dækket til gårdarealet. Lejlighederne på 1. sal har store terrasser mod Lygten og et mindre opholdsareal mod gården, og alle øvrige lejligheder har store altaner til begge sider.

Perspektiv af bebyggelsen set fra Lygten. Ud mod Lygten vil bebyggelsen sammen med nybebyggelsen på "Enigheden" syd for Bisiddervej færdiggøre bygningsfronten i forlængelse af den nord for beliggende etagebebyggelse.

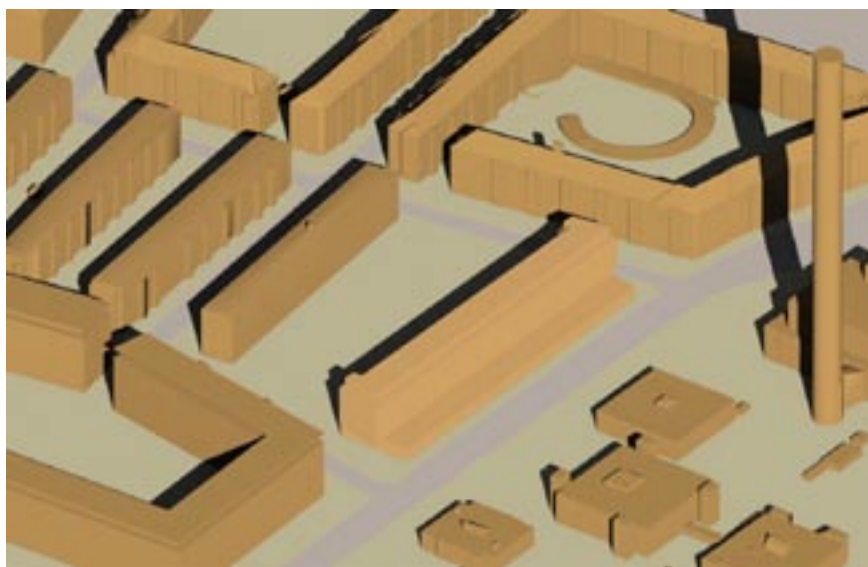


Størstedelen af gårdarealet indrettes som grønt friareal, der skal fungere som fælles gårdanlæg sammen med boligbebyggelsen Frimestervej 2-18.

Parkering indrettes dels i anlæg under den sydlige og nordlige del af bebyggelsen, dels som terrænparkering langs med Bisiddervej og Oldermundsvej samt inde i gården. Der indrettes i alt 119 parkeringspladser, heraf 65 i anlæg og 54 på terræn.

Bebyggelsen omfatter i alt 9.375 m² etageareal. Heraf er ca. 6.300 m² til boliger, mens ca. 3.100 m² ligger i stueetagen, hvoraf ca. 1.150 m² er overdækkede arealer, hovedsaglig i forbindelse med servicestationen. Bebyggelsesprocenten er 122. Friarealet på terræn (ekskl. parkerings- og tilkørselsareal) udgør 3.337 m². Derudover er der private opholdsarealer på dæk og altaner.

Bebyggelsen opføres i gullige sten, så der opnås et materiale- og farvemæssigt slægtskab med de ældre bebyggelser nord og vest for lokalplanområdet og med den nye bebyggelse på "Enigheden" syd for Bisiddervej.



3D-illustration af bebyggelse efter lokalplanens bestemmelser



Solskygger ved jævndøgn klokken 10

Planmæssig og arkitektonisk vurdering

Ændring af det tidligere erhvervsområde ved Bisiddervej til et boligområde indgår som et naturligt led i den igangværende udvikling i NordVest-kvarteret med omdannelse af tidligere erhvervsarealer til nye boligområder. Denne udvikling indebærer, at kvarterets fordelagtige beliggenhed i bystrukturen udnyttes til en boligmæssig udvikling, der medvirker til at opfylde det store behov for velbeliggende boliger i København, samtidig med at der skabes et mere velfungerende og byarkitektonisk mere helstøbt kvarter. Projektet indeholder veldisponerede familieboliger, der vil bidrage til en mere varieret boligsammensætning i kvarteret, der i dag præges af en overvægt af relativt små lejligheder.

De to supermarkeder i bebyggelsens stueetage, dels på hjørnet af Lygten/Bisiddervej, dels på hjørnet af Lygten/Oldermandsvej, hvor sidstnævnte i en senere etape vil erstatte den nuværende Netto-butik, er velbeliggende i forhold til kvarteret og vil give en ønskelig forbedring til den lokale butiksforsyning. Den nuværende Netto-butik forudsættes opretholdt indtil videre.

Den nuværende servicestation opretholdes og inkorporeres i bebyggelsen, hvilket er miljømæssigt forsvarligt, idet en række miljømæssige krav i den forbindelse skal opfyldes.

Bebyggelsen er disponeret med et gennemgående dæk over en dyb stueetage med butikker m.v. placeret i vejlinien ud mod Lygten og med en 5½ etagers bygningskrop med boliger placeret ca. 8 m tilbage trukket fra vejen. Denne disponering indebærer, at boligerne opnår en afstand i forhold til trafikstøjen fra Lygten. På dækket er mulighed for indretning af private haver for boligerne på 1. sal, der både er en kvalitet for boligerne og samtidig vil give bebyggelsen et frodigt, begrønnet præg.

Bebyggelsen følger sig ind i kvarterets bebyggelsesmønster med åbne karreer og stokbebyggelser og styrker den bygningsfront, der markerer sig langs Lygtens vestside. Denne bygningsfront danner sammen med Mjølnerparkens bygningsfront et væsentligt byarkitektonisk træk i form af en "indramning" af de mere åbne og spredt bebyggede arealer langs begge sider af Ringbanen. Disse arealer indgår i en landskabelig sammenhæng med Lersøparken og Bispebjerg Bakke. Bebyggelsens arkitektoniske udtryk er i slægtskab med nybebyggelsen syd for Bisiddervej og harmonerer med de ældre omliggende boligbebyggelser mod nord og vest. Biladgang til bebyggelsens første etape sker fra Bisiddervej, dels til en parkeringskælder under bebyggelsen, dels til parkeringspladser ud mod vejen og terrænparkeringspladser inde i gården, hvoraf en del er kundeparkering for servicestationen. Bebyggelsens anden etape har vejadgang fra Oldermandsvej, dels til en parkeringskælder, dels til et mindre antal parkeringspladser ud mod vejen. Parkeringspladserne ud mod Bisiddervej og Oldermandsvej giver hensigtsmæssige parkeringsforhold for kunderne til de to butikker, der har indgang ud mod henholdsvis Bisiddervej og Oldermandsvej. I forhold til det krævede antal parkeringspladser på 1 plads pr. 100 m² etageareal (ekskl. overdækkede, ikke bygningsmæssigt udnyttede arealer) indeholder projektet en vis overforsyning, hvilket anses for acceptabelt i betragtning af det forholdsmæssigt store behov for kundeparkering til butikkerne m.v. De nuværende to overkørsler til servicestationen opretholdes. Varetransport til supermarkedet ved Bisiddervej sker via

parkeringsarealet med adgang fra Bisiddervej, mens varetransport til supermarkedet ved Oldermundsvej sker direkte fra vejen. Gårdarealet skal fungere som fælles friareal med boligbebyggelsen Frimestervej 2-18, der allerede i dag benytter den nærmest liggende del af arealet som opholdsareal. Gårdarealet skal indrettes med beplantning og opholdsmuligheder, og de mest værdifulde af de eksisterende træer skal bevares. Boligerne vil få en attraktiv beliggenhed tæt på bydelens centerområde og nær adgang til kollektiv trafik og gode vejforbindelser. Sammenfattende vurderes, at det foreliggende skitseprojekt er planmæssigt og arkitektonisk veludviklet, idet det understøtter og kompletterer bebyggelsesstrukturen i kvarteret og medvirker til at højne områdets kvaliteter.

Miljørigtigt byggeri



Pjecen „Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri“, kan bestilles på Internettet, hos Miljøkontrollen eller hos Plan & Arkitektur.

Trafikstøj

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med byfornyelse og nybyggeri. Borgerrepræsentationen har den 1. marts 2001 tiltrådt revideret udgave af retningslinierne i pjecen Miljøorienteret Byfornyelse og Nybyggeri. Baggrunden for pjecen er et ønske om, at der lægges vægt på miljø- og ressourcemæssige forhold, når der bygges, og at der arbejdes for en bæredygtig udvikling i dialog med befolkningen. Pjecen berører emnerne miljørigtig projektering, vand, el/gas, affald, materialer og grønne områder. Inden for hvert emne opstilles en række minimumskrav, anbefalinger og visioner. Minimumskravene i pjecen skal følges ved byfornyelse, støttet nybyggeri samt kommunalt byggeri, men private opfordres til at hente ideer herfra. Pjecen oplyser i øvrigt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri.

Trafikstøjbelastningen på facaderne ud mod Lygten antages at ligge på omkring 66-65 dB(A). Støjbelastningen på facaderne mod Bisiddervej og Oldermundsvej antages at ligge på 61-54 dB(A) ud fra beregninger foretaget på det kommende boligbyggeri på "Enigheden" umiddelbart syd lokalplanområdet. Af Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984, Trafikstøj i Boligområder, fremgår det, at støjniveauet ved nye boligbebyggelser må være højst 55 dB(A). Dette krav begrundes i hensynet til, at opholds- og soverum skal kunne fungere rimeligt i de perioder, hvor der er behov for at have vinduerne åbne. I særlige situationer, hvor dette ikke er muligt, må det som minimum sikres, at støjniveauet på mindst én af boligens facader ikke overstiger 55 dB(A).

Miljømæssige gener fra virksomheder

Det nærliggende Lygten Varmeværk er vurderet i forhold til luftforurening og støj. Højden af værkets skorstene indebærer, at der ikke vurderes at være risiko for luftforurening i forhold til lokalplanområdet. For værket er der fastsat støjgrænser, der skal overholdes ved omkringliggende boliger. Der er ikke foretaget målinger ved lokalplanområdet, men målinger foretaget i et nærliggende område viser, at værkets støjbidrag er væsentligt under støjgrænserne, hvorfor der ikke vurderes at være problemer ved anvendelse af området til boliger. Den eksisterende servicestation, Lygten 51, forudsættes opretholdt i nybebyggelsens stueetage. Det vejledende afstandskrav til en eventuel vaskehal og opmarcharealer i forbindelse hermed er 20 m. I lokalplanen er medtaget bestemmelser, der tager højde for de miljømæssige forhold.

Jordforurening

Lokalplanområdet som helhed er ikke kortlagt efter jordforureningsloven med hensyn til forurening af undergrunden. På Lygten 47-49, der tidligere har været anvendt til filmlaboratorium m.v., eksisterer imidlertid en forureningssag, som giver anledning til at antage, at hele arealet er forurennet i tilsvarende grad. På Lygten 47-49 er konstateret forurening med olie, tungmetaller og PHA'er i fylden i en dybde på 0-1,5 m på store dele af grunden. Der er forurening med benzin i det nordøstlige hjørne og med fyringsolie midt på arealet, og endelig er der i grundvandet og i poreluften fundet chlorede opløsningsmidler. Derudover er der erfaringsmæssigt mange steder i København en lettere jordforurening af de øvre jordlag, der stammer fra storbyaktiviteter, bl.a. røg fra skorstene og udstødning fra biler.

Hvis der skal bortskaffes jord fra arealer, eller der bliver tale om at anvende arealer til følsomme formål, som f.eks. boliger, børneinstitutioner eller nyttehaver, anbefaler Miljøkontrollen, at man lader et konsulentfirma undersøge jorden for miljøfremmede stoffer. Såfremt det besluttes at foretage en forureningsundersøgelse, vil Miljøkontrollen gerne kommentere et oplæg, før undersøgelsen udføres. Hvis der ved gravearbejde stødes på forurennet jord, skal arbejdet standses, og Miljøkontrollen underrettes herom. Forurennet jord skal anmeldes til Miljøkontrollen og bortskaffes efter Miljøkontrollens anvisning. Hvis eventuelt forurennet jord placeres på et andet sted på arealet, skal projektet forelægges Miljøkontrollen, som herefter tager stilling til, om der kræves tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven. Da arealanvendelsen af de hidtidige erhvervsarealer ændres som følge af lokalplanen, og der opføres boliger med tilhørende friarealer, der betegnes som følsom arealanvendelse, skal den øverste 0,50 m på ubefæstede arealer bestå af rene materialer. Hvis der anlægges legearealer med bakker og små volde med stort slid, skal de dækkes med 1 m dokumenteret ren jord.

Nedsivning af regnvand

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser. Det er Københavns Kommunes mål at fastholde grundvandet under byen til drikkevandsformål og til søer og vandløb. (Jf. Grundvandsplan 2000 for Københavns Kommune). Derfor anbefaler Miljøkontrollen generelt, at der etableres nedsivningsanlæg i forbindelse med byfornyelse og nybyggeri, såfremt det er muligt uden risiko for drikkevandsressourcerne. Kommunen (Byggeri & Bolig) kan give tilladelse til nedsivning af uforurennet regnvand til uforurennet undergrund efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt. (Jf. Spildevandsplan 2000).

I henhold til lov om planlægning fastlægges herved følgende bestemmelser for området begrænset af Oldermundsvej, Lygten, Bisiddervej og skellet til ejendommen matr.nr. 1164 og 1165 Utterslev, København.

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

At udvikle det hidtidige erhvervsområde til et boligområde med overvejende familieegnedede boliger i overensstemmelse med kommunens boligpolitik. At muliggøre indretning af publikumsorienterede serviceerhverv m.v. i bebyggelsens nederste etage.

At fastlægge bestemmelser for bebyggelsens omfang, placering og udformning, således at den indgår på en byarkitektonisk harmonisk måde i forhold til bebyggelsen i det omliggende kvarter.

At tilstræbe, at området udvikles med størst mulig respekt for miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag integreres med arkitekturen og indikerer en bæredygtig by.

§ 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på lokalplantegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 332, 629, 630, 1093, 1292 Utterslev, København, samt alle parceller, der efter den 1. december 2005 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1

Området fastlægges til boligbebyggelse. Boliger skal være helårsboliger og skal overvejende være familieegnedede boliger med en gennemsnitlig størrelse på mindst 95 m². Ingen bolig må være mindre end 75 m². Boliger for ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er – såfremt de opføres efter den til enhver tid gældende lovgivning herom – undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser.

Kommentar

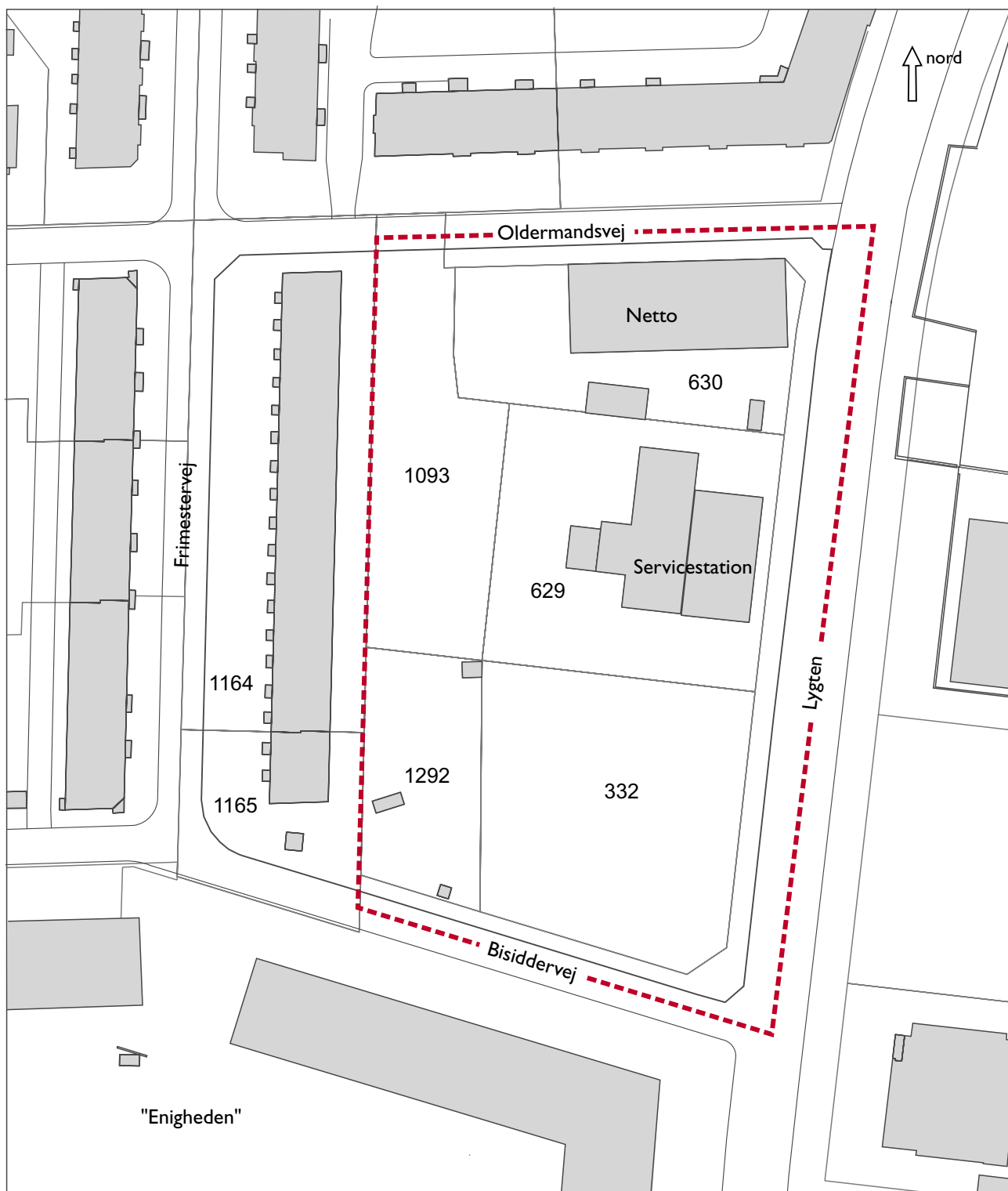
Ved familieegnedede boliger forstås normalt lejligheder med mindst 3 værelser. Ved krav om helårsbeboelse forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boligen til feriebolig og lignende. Folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

Stk. 2

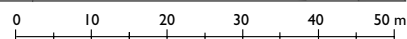
Den nederste etage fastlægges til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende, samt liberale erhverv og lignende. Endvidere må der indrettes de i stk. 3 og 4 nævnte funktioner. På ejendommen matr.nr. 629 Utterslev, København, må der indrettes en servicestation, når de miljømæssige betingelser herfor er opfyldt.

Stk. 3

Der kan opføres eller indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med



Lokalplantegning nr. 1



----- Lokalplangrænse

§ 3. Anvendelse

områdets anvendelse til boliger. Institutioner og lignende samt erhverv må ikke indrettes over etager med boliger.

Kommentar

Der er ingen planer om opførelse af institutioner i området.

Stk. 4

I forbindelse med nyt boligbyggeri kan Bygge- og Teknikforvaltningen stille krav om indretning af fællesanlæg for bebyggelsens beboere.

Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan f.eks. være fælles vaskeri, beboerlokaler, værksteder, beboerhotel og lignende.

§ 4. Vejforhold

Stk. 1

De eksisterende vejlinier opretholdes.

Stk. 2

Vejadgang til bebyggelsen må kun etableres fra Bisiddervej og Oldermandsvej. Dog kan de to eksisterende overkørsler mod Lygten i forbindelse med servicestationen på ejendommen matr.nr. 629 Utterslev, København, opretholdes. Der må ikke etableres yderligere overkørsler mod Lygten.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 130 for området som helhed.

Stk. 2

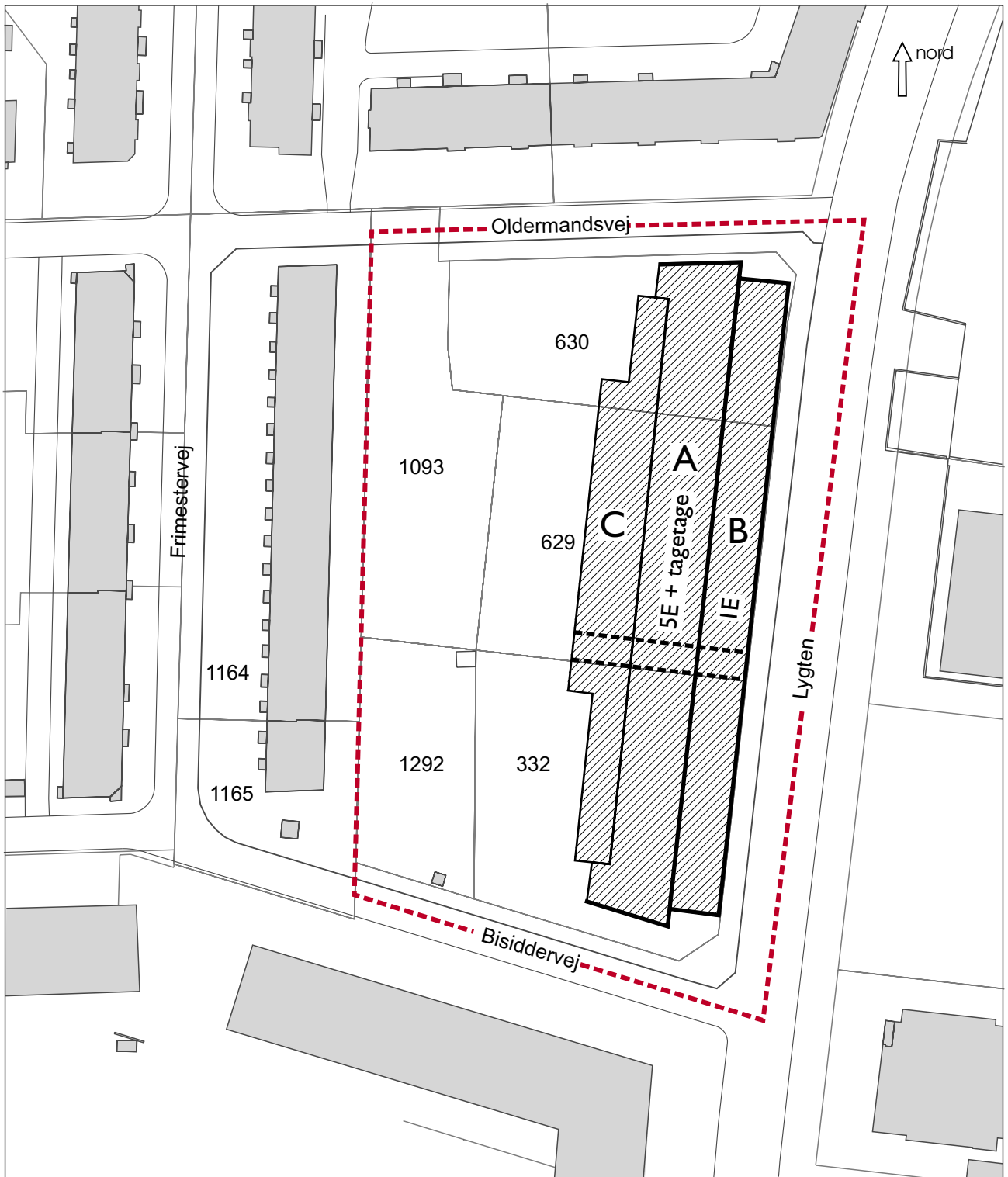
Ny bebyggelse skal opføres inden for de på lokalplantegning nr. 2 viste byggefelter A og B og skal placeres med facade i de viste facadelinier. I byggefelt A må stueetagen ud mod Bisiddervej og Oldermandsvej udføres som en tilbagetrukket stueetage med facade i forlængelse af facadelinien i byggefelt B. I byggefelt A må opholdsaltaner placeres ud over byggefeltets afgrænsning, jf. dog § 6, stk. 2, pkt. b. I byggefelt C må opføres et dæk i 1. sals højde med adgangs- og opholdsarealer for boligbebyggelsen. Udvidelse af bebyggelse under dækket i byggefelt C i forbindelse med den muliggjorte servicestation kræver Bygge- og Teknikudvalgets særlige tilladelse. Nybyggeri kan tillades etapedelt, såfremt det sker på baggrund af et samlet godkendeligt projekt, der godtgør, at der opnås en bebyggelsesmæssig og facademæssig helhed.

Stk. 3

Den på lokalplantegning nr. 2 med principiel placering viste portgennemgang/passage ud mod Lygten skal udføres med en bredde på mindst 4,50 m.

Stk. 4

Bebyggelsen skal opføres med de på lokalplantegning nr. 2 angivne etageantal. I byggefelt A skal tagetagen udføres som udnyttet tagetage, der kan udformes som en penthouse-etage, som skal placeres tilbagerykket mindst 1 m fra underliggende facadelinie, jf. dog stk. 5.



Lokalplantegning nr. 2

--- Lokalplangrænse

▨ Byggefelt A, B og C

IE/5E + tagetage Etageantal

— Facadelinie

--- Principiel placering af portgennemgang

0 10 20 30 40 50 m

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 5

Inden for byggefelt A må bygningshøjden ikke overstige 20 m, og gesimshøjden må ikke overstige 17 m. Såfremt tagetagen udformes som en penthouse-etage, må den vestlige facade – bortset fra hjørnerisalitter – partielt udføres uden gesims op til den maksimale bygningshøjde.

Inden for byggefelt B og C må bygningshøjden ikke overstige 5,40 m inklusive værn/brystninger omkring terrasser, altangange m.v., men eksklusive konstruktioner, såsom adskillende skærmvægge, pergolaer og lignende, der må opføres med en højde på maksimalt 2,50 m over dækniveau.

Inden for byggefelt C må trappe-/elevatortårne opføres med en højde på maksimalt 8 m over terræn.

Stk. 6

Uden for de fastlagte byggefelter kan der på bebyggelsens gårdside opføres fritstående gangbroer og trappeanlæg, der giver adgang fra dækket på 1. sal til gårdarealet.

Inden for gårdarealet kan der endvidere opføres mindre bygninger i én etage, såsom skure, udhuse, legehuse og lignende, herunder byøkologiske anlæg, som er nødvendige for og i overensstemmelse med den fastlagte anvendelse.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1

Bebyggelsen skal fremstå med en høj arkitektonisk kvalitet, der i et nutidigt formsprog respekterer og medvirker til at videreføre kvaliteterne i de omgivende boligbebyggelser. Bebyggelsen skal med hensyn til arkitektoniske træk, proportionering, materialer og farveholdning tage udgangspunkt i de nord og vest for området beliggende karakteristiske Bispebjerg boligbebyggelser, således at det helstøbte præg i området videreføres og styrkes.

Bebyggelsens udformning skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.

Kommentar

Den kommende bebyggelse i lokalplanområdet betragtes som en videreførelse af de nord og vest for beliggende store etageboligområder fra 1930'erne og 40'erne, som rummer fine bebyggelsesmæssige og arkitektoniske kvaliteter. Bebyggelserne er gennemgående præget af den tids funktionalistiske arkitektur med lange ensartede, velproportionerede facadestrækninger, hvor altanløsninger indgår som integrerede arkitektoniske elementer i facaderne. Endvidere er bebyggelserne præget af gennemarbejdede hjørne- og gavnløsninger m.v. Facaderne er helt overvejende opført i gule teglsten - et præg der understreger bebyggelsernes sammenhæng og giver området et tydeligt helhedspræg. Intentionen er, at nybyggeriet skal fremstå i en nutidig fortolkning af disse kvaliteter og derved udgøre en tilføjelse til området på en måde, så helhedspræget opretholdes og udvikles. Lokalplanbestemmelserne skal sikre, at disse intentioner opfyldes – uden at der bliver tale om en efterligning.

Stk. 2

a) Bebyggelsen skal fremstå i blank mur (skalmur) i gullige tegl. Sokkelpartier skal fremstå pudsede. Eventuel penthouse-etage skal udføres i lette materialer, såsom metal-, plade- eller træbeklædning og med en udformning og farveholdning, der harmonerer med husets karakter i øvrigt.

- b) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og skal forsynes med vinduer og eventuelt altaner. Midlertidigt fritstående gavle skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn gives en tilfredsstillende facadebehandling, der harmonerer med bebyggelsens facader.
- c) Stueetagen med den muliggjorte servicestation på matr.nr. 629 Utterslev, København skal ud mod Lygten fremtræde med karakter af facade, eventuelt med en transparent karakter, f.eks. i form af murværk, gitterværk, glaspartier eller lignende, der harmonerer med facadekarakteren i øvrigt
- d) Boliger skal forsynes med opholdsaltaner. Altaner skal være helt eller delvis indeliggende. Mod omgivende veje må altanudkragninger ikke overstige 0,7 m. Altanværn skal udføres i metal og fremtræde med galvaniseret eller malerbehandlet overflade, glas eller lignende, der harmonerer med facaderne i øvrigt.
- e) Tage skal udføres med tagopbygninger, der kan udformes som sadeltag, københavertag eller lignende, jf. dog § 5, stk. 4. Tagmaterialet skal være tegl, skifer eller zink. Penthouse-etager kan dog udformes med flade tage i andet materiale end nævnte.
- f) Vindues- og dørpartier m.v. skal udføres med en spinkel detaljering i træ og/eller aluminium, som skal gives en dækkende malerbehandling i en farve, der harmonerer med bygningens facade i øvrigt.
- g) Vinduesglas skal være klart glas og må ikke uden Bygge- og Teknikforvaltningens tilladelse udføres med toning eller spejlvirkning. Butiksvinduer må ikke tilklæbes, således at de får karakter af facadebeklædning.
- h) Tagrender- og nedløb samt inddækninger skal udføres i zink.
- i) Udvendige tekniske installationer skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bebyggelsens arkitektur.
- j) De i § 5, stk. 6, muliggjorte skure, udhuse, legehuse og lignende skal udføres hovedsagelig i træ.
- k) Skiltning, reklamering, opsætning af facadebelysning, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr må ikke ske uden Bygge- og Teknikforvaltningens tilladelse og skal udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bebyggelsens arkitektoniske udtryk. Kun skiltning og reklamering, der har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, må finde sted.
- l) Udendørs belysning i forbindelse med bebyggelsens indgangspartier skal udføres med afskærmede armaturer med glødelamper eller anden lyskilde med tilsvarende lys.
- m) Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg, hvis placering og udformning skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen, eller af tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg.
- n) Udvendige antenner må ikke etableres på bygninger eller i området i øvrigt. Paraboler skal i videst muligt omfang indgå i fællesanlæg og skal placeres diskret.

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1

- a) Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 50 pct. af boligetagearealet og 10 pct. af erhvervsetagearealet.
- b) Det indre gårdrum skal indrettes med en åben, grøn parkkarakter med beplantning og opholdsareal for beboere og brugere efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse.
- c) Ud mod Bisiddervej og Oldermandsvej må der ikke hegnes, bortset fra levende hegn, eventuelt suppleret med trådhegn.

Stk. 2

- a) Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal.
- b) Mindst 2/3 af det krævede antal parkeringspladser skal etableres i underjordisk anlæg, som skal placeres og udformes efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse, eller eventuelt andetsteds i kvarteret efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse.
- c) Øvrige parkeringspladser etableres som terrænparkering dels i gårdrummet, dels ud mod Bisiddervej og Oldermandsvej. Ud mod Bisiddervej må anlægges højst 9 parkeringspladser og ud mod Oldermandsvej højst 6 parkeringspladser udformet som vinkel-, skrå- eller parallelparkering med bagved liggende fortov efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse.

Stk. 3

- a) Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.
- b) Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser bevægelsehæmmedes færdsel på arealerne.
- c) Fortovsarealer skal anlægges med en bredde på mindst 2,50 m.
- d) Træer skal bevares i videst muligt omfang.

Kommentar

Den del af bebyggelsens friareal, som er beliggende i gårdrummet forudsættes indrettet som fælles gårdanlæg med boligbebyggelsen på naboejendommen, matr.nr. 1164 og 1165 Utterslev, København, beliggende Frimestervej 2-18.

§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

Bebyggelse og primære opholdsarealer skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedens krav placeres, jf. dog § 5, stk. 2, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang beskyttes mod forureningsgener, støj og andre ulemper. Det indendørs støjniveau i lokaler til liberale erhverv, undervisning og lignende må ikke overstige 35 dB(A).

Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområder".

§ 9. Ledninger

Der forudsættes tinglyst fornødne deklARATIONER vedrørende sikring m.v. af ledninger.

§ 10. 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, hvis såvel bebyggelsen som anvendelsen ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 803 af 18. august 2004.
- b) Bygge- og Teknikforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i lokalplanen.
- c) 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. Dispensationer meddeles af Bygge- og Teknikudvalget i København.
- d) Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumsloven. Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturavstyrelsen bør kontaktes i god tid, forinden et jordarbejde påbegyndes, således at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
- e) Bortskaffelse af forurenede overskudsjord skal anmeldes til Miljøkontrollen og bortskaffes i henhold til "Regulativ for anvisning af forurenede jord i Københavns Kommune".
- f) Miljøkontrollen kan efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt for nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand.

Kommuneplanlægning

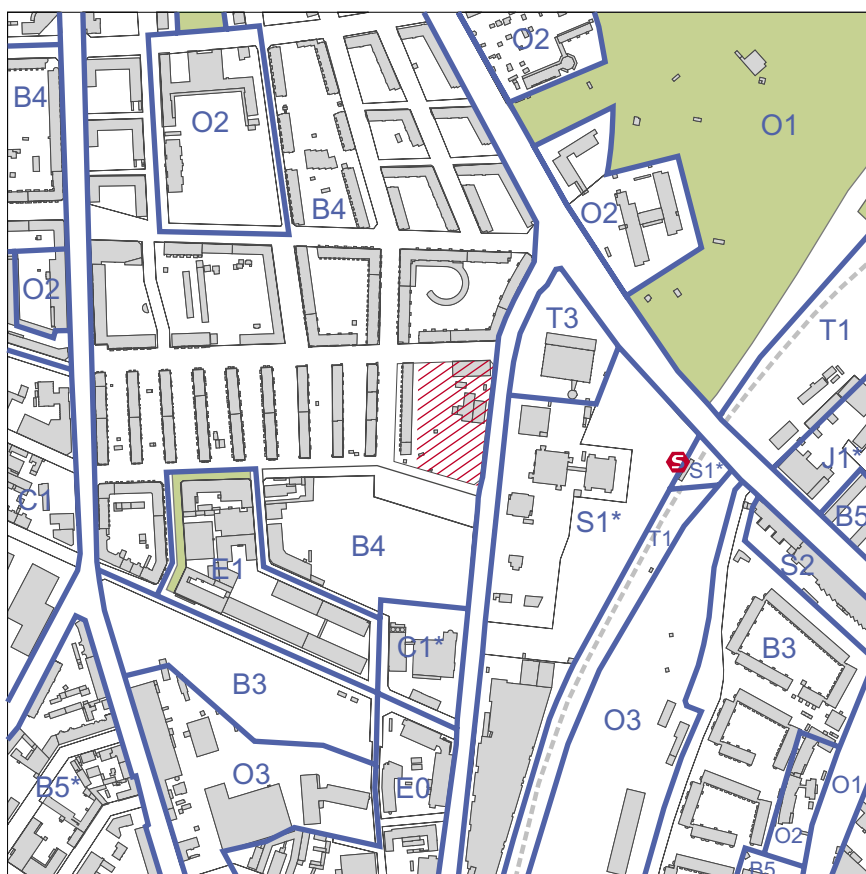
I rammerne for lokalplanlægning i Kommuneplan 2001 er den helt overvejende del af lokalplanområdet fastlagt til blandet erhverv (E1-område), mens en mindre del indgår i et boligområde (B4-område).

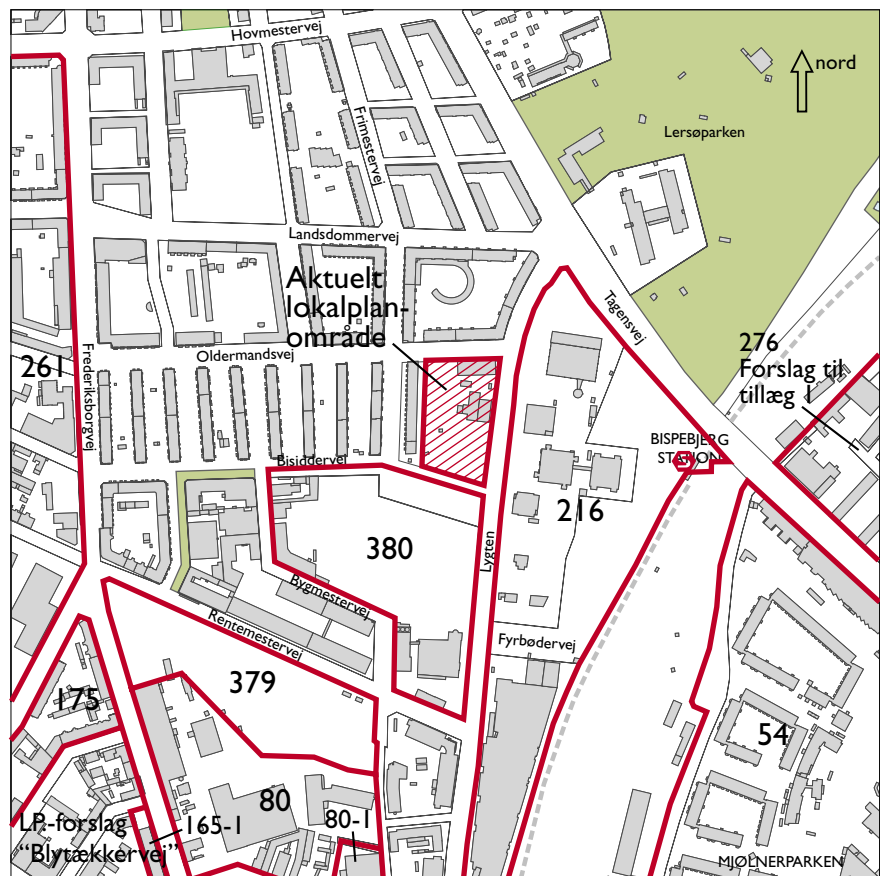
I Forslag til Københavns Kommuneplan 2005 er hele lokalplanområdet fastlagt som boligområde (B4-område). Boligerne skal anvendes til helårsboliger, idet der i lokalplaner kan tillades en andel på indtil 10 pct. anvendt til boliger uden helårsstatus. Herudover kan der tillades kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Endvidere kan der tillades serviceerhverv, såsom butikker, liberale erhverv, erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Butikker tillades i overensstemmelse med de særlige rammer for detailhandel. Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), der skønnes forenelig med boliganvendelsen, eller på nærmere vilkår virksomhed i forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening) med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende. Erhverv må ikke placeres over bebyggelsens stueetage. Den maksimale bebyggelsesprocent er 130, og det maksimale etageantal er 5 ekskl. tagetage. Friarealprocenten er 50 for boliger og 10 for erhverv. Parkeringsdækningen skal normalt være 1 plads pr. 100 m² etageareal. I de særlige rammer for detailhandel indgår lokalplanområdet i lokalcenterområdet ved Bispebjerg Station, hvor der fastlægges et maksimalt bruttoetageareal til butiksformål på 3.000 m². I de enkelte daglig- og udvalgswarebutikker må

På kortet er vist rammerne for lokalplanlægningen i Forslag til Kommuneplan 2005 i lokalplanområdet samt de omgivende områder. B3, B4 og B5 er områder til etageboligbebyggelse. C1 og C2 er områder til boliger og serviceerhverv. S1 er områder til serviceerhverv. E1 er områder til lettere erhverv. J1 er områder til erhverv. O1 er områder til offentlige rekreative formål. O2 og O3 er områder til institutioner, skoler m.v. af offentlig/almen karakter. T1 og T3 er områder til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter.

Områder mærket med * er omfattet af særlige bestemmelser udover de standardmæssige rammebestemmelser.

Rammer for lokalplanlægningen i Forslag til Kommuneplan 2005





arealet ikke overstige henholdsvis 1.000 m² og 500 m². Detailhandelsrammerne i kommuneplanforslaget er de samme som i Tillæg nr. 26 til Kommuneplan 2001 om Detailhandel.

Forslag til Kommuneplan 2005 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 12. maj 2005 og har været udsendt til offentlig debat i perioden 20. maj til 20. september 2005. Kommuneplan 2005 forventes endeligt vedtaget af Borgerrepræsentationen i december 2005 og afløser dermed Kommuneplan 2001 som gældende kommuneplanlægning.

Boligpolitik

Det er et boligpolitisk mål at tilvejebringe et varieret udbud af boliger, som i kvalitet kan måle sig med boligudbuddet i det øvrige hovedstadsområde og i Øresundsregionen. Den fysiske planlægning skal ved satsning på Københavns særlige herlighedsværdier og bymæssige kvaliteter medvirke til at fastholde og tiltrække beboere, der kan bidrage til og skabe en socialt og bæredygtig befolkningssammensætning. Boligbyggeriet skal være af høj arkitektonisk og byggeteknisk kvalitet og skal som udgangspunkt være helårsboliger og primært bestå af familieegnede boliger. For at fremme et bæredygtigt transportmønster skal princippet om stationsnærhed indgå i prioriteringen af nyt boligbyggeri.

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 54 "Colon-grunden" fastlægger området til boliger. Lokalplan nr. 80 med tillæg 1 "Teknisk Skole" fastlægger en del af området til offentlige formål og en del til erhverv.

Lokalplan nr. 165 "Nørrebrogade" fastlægger den nederste etage i facadebebyggelsen til publikumsorienterede serviceerhverv. Tillæg 1 muliggør, at den nederste etage også kan anvendes til liberale erhverv m.v.

Lokalplan nr. 175 "Brofogedvej" fastlægger området til boliger.

Lokalplan nr. 216 "Lygten" fastlægger området til serviceerhverv. Indtil 10 pct. af etagearealet kan anvendes til boliger, som skal placeres i de øverste etager i de fastlagte 4 punkthuse ved Tagensvej.

Lokalplan nr. 261 "Provstevej" fastlægger en del af området til boliger og serviceerhverv, en del til boliger og en del til erhverv.

Lokalplan nr. 276 "Rovsingsgade" fastlægger området til erhverv. Forslag til tillæg nr. 1 muliggør herudover etablering af butikker for pladskrævende varegrupper.

Lokalplan nr. 379 "Rebslagervej" fastlægger området til boliger.

Lokalplan nr. 380 "Bygmestervej" fastlægger den nordlige del af området til boliger og den sydlige del til boliger og serviceerhverv.

Lokalplanforslaget "Blytækkervej" fastlægger området til boliger.

Miljøforhold

I henhold til kommuneplanen må der som udgangspunkt ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse (boliger, institutioner, rekreative formål m.v.) i områder, der er eller kan forventes belastet med et udendørs trafikstøjniveau på over 55 dB(A) ved facaderne. Kan dette trafikstøjniveau ikke sikres ved afstandsdæmpning, nedbringelse af trafikmængderne eller andre trafikale tiltag, fastsættes kravene om forebyggelse af støjgenerne, såfremt det er muligt som beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområder". Trafikstøjniveauet ved mindst én af boligens facader ud for opholds-/soverum må ikke overstige 55 dB(A).

Lygten er en fordelingsvej, hvor trafikstøjbelastningen på facaderne ud mod vejen antages at ligge på omkring 66-65 dB(A). Støjbelastningen på facaderne mod Bisiddervej og Oldermansvej, der er lokalgader, antages at ligge på 61-54 dB(A) ud fra beregninger foretaget på det kommende boligbyggeri på "Enigheden" umiddelbart syd for det aktuelle lokalplanområde. De nævnte støjniveauer vurderes ikke at være til hinder for realisering af det beskrevne projekt, idet støjniveauet ved bebyggelsens gårdfacade ikke vurderes at ville overstige grænseværdien på 55 dB(A).

Forurening af undergrunden

Lokalplanområdet som helhed er ikke kortlagt efter jordforureningsloven med hensyn til forurening af undergrunden. På Lygten 47-49, der tidligere har været anvendt til filmlaboratorium m.v., eksisterer imidlertid en forurenings sag, som giver anledning til at antage, at hele arealet er forurennet i tilsvarende grad. På Lygten 47-49 er konstateret forurening med olie, tungmetaller og PHA'er i fylden i en dybde på 0-1,5 m på store dele af grunden. Der er forurening med benzin i det nordøstlige hjørne og med fyringsolie midt på arealet, og endelig er der i grundvandet og i poreluften fundet chlorede opløsningsmidler. Derudover er der erfaringsmæssigt mange steder i København en lettere jordfor-

urening af de øvre jordlag, der stammer fra storbyaktiviteter, bl.a. røg fra skorstene og udstødning fra biler. Vedrørende behandling af forurenede jord henvises til afsnittet "Jordforurening" i Baggrund for lokalplanen.

Lov om miljøvurdering af planer

Lokalplanforslaget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004).

Baggrunden herfor er, at planforslaget ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag, eller projekter, der i størrelse og omfang samt i forhold til lokalområdets nuværende udformning og karakter vurderes at få en væsentlig indvirkning herpå.

Den bebyggelse, der muliggøres ved lokalplanen, vil med hensyn til placering, udformning, omfang, højde og lignende indgå på en harmonisk måde i forhold til de eksisterende og kommende bebyggelser langs Lygten og det bagved liggende etageboligområde og vurderes ikke at medføre en væsentlig ændring af lokalområdets trafikale belastning.

Den nuværende beplantning inden for lokalplanområdet vurderes ikke at indeholde sådanne særlige kvaliteter, at den som helhed skal opretholdes, men vil blive suppleret og erstattet med nye beplantninger, hvorved der opretholdes et væsentligt grønt islæt i området.

I forhold til den nuværende uhomogene bebyggelse langs Lygten vil lokalplanforslaget muliggøre en forskønnelse og en rumlig opstramning, hvor overvejende sammenhængende etagebebyggelse langs denne del af Lygten danner en klar bygningsfront i forhold til det overfor beliggende område med fritliggende bygninger i parklignende omgivelser.

Miljøkontrollen har vurderet virksomheder i og i nærheden af området og skønner, at der ikke er virksomheder, der vil give anledning til gener i forhold til anvendelse af området til boliger.

Københavns Bymuseum har vurderet de kulturhistoriske bevaringsinteresser i området og har ingen bemærkninger hertil. Det vurderes på den baggrund, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af lokalplanforslaget.

Varmeplanlægning

Hele Københavns Kommune er fastlagt som fjernvarmeområde i den kommunale varmeplan, der er vedtaget af Borgerrepræsentationen og godkendt af Energiministeriet (nu Økonomi- og Erhvervsministeriet) i 1988. I forlængelse heraf har Borgerrepræsentationen i 1993 vedtaget et projekt om tilslutningspligt til fjernvarme. Herefter må større ejendomme med en kapacitet på over 0,25 MW kun anvende fjernvarme. Alternativ varmforsyning med f.eks. solenergi forudsætter dispensation i henhold til varmforsyningslovgivningen. For mindre ejendomme tillades normalt alternativ varmforsyning.

Tilladelse i henhold til anden lovgivning

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumslovens § 27.

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, evt. 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 dereksempelvis kan gennemføres bl.a. 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 på 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. Forbudet gælder dog 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 lokalplanforslaget.

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.







Offentlighedsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xx 2005 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan "Bisiddervej".

Offentlighedsperioden løber fra den xx. xx 2005 til den xx. xx 2005.

Enhver har ret til at komme med indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til planforslagene.

Alle skriftlige henvendelser om lokalforslaget vil indgå i den videre behandling.



Plancher

Der vil fra den xx. xx til den xx. xx 2006 være opstillet plancher, der illustrerer lokalplanforslagets indhold. Plancherne er placeret i xxx xxx, xxx

xxx



Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om lokalplanforslaget i xxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxx

Mødet foregår xxsdag den xx. xx 2006 kl. 19.00-21.00.



Debatforum

På Plan & Arkitekturs hjemmeside www.planogarkitektur.kk.dk har du mulighed for at komme med din mening i debatforum eller sende en indsigelse.



Adresse

Indsigelser mod eller ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget kan endvidere sendes til:

Bygge- og Teknikforvaltningen

Plan & Arkitektur

Rådhuspladsen 77

1550 København V

e-mail: planogarkitektur@btf.kk.dk

tlf: 33 66 12 90

Sidste frist for indlevering af indsigelser og/eller ændringsforslag er den xx. xx 2006.