



BJELKES ALLÉ

FORSLAG TIL LOKALPLAN

Teknik- og Miljøudvalget har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Bjelkes Allé.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Nørrebro.

Offentlig høringsperiode fra den [dato] til den [dato]



Indhold

Redegørelse	3	Bestemmelser	14
Lokalplanens baggrund og formål	3	§ 1. Formål.....	14
Lokalplanområdet og kvarteret	3	§ 2. Område.....	14
Lokalplanens indhold	4	§ 3. Anvendelse	14
Miljøforhold	6	§ 4. Veje.....	15
Bevaringsværdige bygninger	6	§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	15
Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	10	§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	15
Overordnet planlægning.....	10	§ 7. Ubebyggede arealer	16
Kommuneplan 2019.....	10	§ 8. Støj og anden forurening.....	17
Københavns Kommunes overordnede strategier	10	§ 9. Matrikulære forhold	18
Miljø i byggeri og anlæg 2016	10	§ 10. Retsvirkninger	18
Spildevandsplan	11	Kommentarer af generel karakter	18
Sikring mod oversvømmelse.....	11	Tegning 1 · Områdeafgrænsning	19
Vandforsyningsplan	11	Tegning 2 · Veje.....	20
Varmeplanlægning	11	Tegning 3 · Bebyggelsens omfang og placering.....	21
Tilladelser efter anden lovgivning	12	Tegning 4 · Beplantning	22
Affald	12	Hvad er en lokalplan	23
Jord- og grundvandsforurening	12	Mindretalsudtalelser	24
Museumsloven.....	13	Praktiske oplysninger	Bagsiden
Rottesikring	13		
Bilag IV-arter, herunder flagermus	13		

Redegørelse



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

Lokalplanens baggrund og formål

Formålet med lokalplanen er at bevare de tilbageværende, mindre byhuse på Bjelkes Allé fra slutningen af 1800-tallet. Beslutningen om at udarbejde en bevarende lokalplan for området er truffet i Teknik- og Miljøudvalget. Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

Lokalplanområdet og kvarteret

Bjelkes Allé er beliggende på Nørrebro, mellem Assistenskirkegården og Nørrebroparken, og blev anlagt i slutningen af 1870'erne. Området gik dengang under navnet Havremarken, og gaderne mellem Jagtvej og Stefansgade (dengang kaldet Havremarksvej) følger i dag retningen fra de tidligere markskel.

Stedet

Efter at voldene omkring København blev opgivet i 1856, begyndte en hastig udbygning af det, vi i dag kender som Indre Nørrebro. Allerede tyve år senere begyndte man at bebygge ydre Nørrebro, hvor Bjelkes Allé er beliggende. Bjelkes Allé blev anlagt som den første af flere parallelle gader på det tidligere Havremarken, og det tidligste byggeri blev opført som mindre byhuse i tre etager inklusive tagetage. Siden fulgte en blanding af byhuse og fritliggende villæer i tre etager og etageejendomme i fem-seks etager. På den måde adskiller Bjelkes Allé sig fra det mere sammenhængende byggeri i nabogaderne Jægersborggade og Husumgade, hvor beboelsesejendommene blev opført som randbebyggelse i fem-seks etager.

Egenart

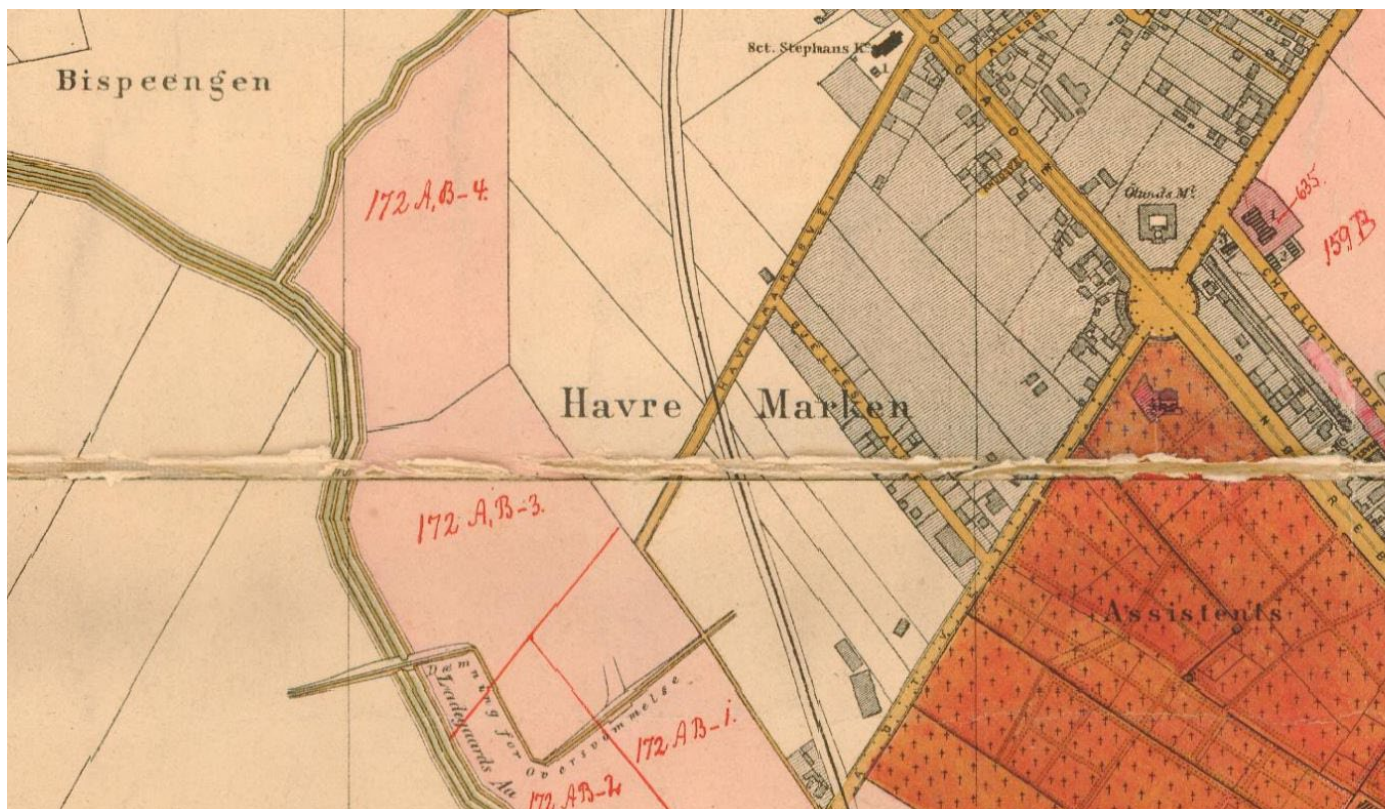
Bjelkes Allé er sammensat af mindre byhuse og randbebyggelse, begge fra slutningen af 1800-tallet, samt nyere etagebyggeri fra 1960'erne og frem. De nyere bygninger er opført som erstatning for mindre byhuse, der er revet ned. Bjelkes Allés særlige karakter knytter sig især til de tilbageværende mindre huse med tilhørende grønne haver, som er en undtagelse i forhold til det omgivende beboelseskvarter. De mest fremtrædende træk ved egenarten er således den lille skala, husenes varierede udtryk og det grønne præg i husenes forhaver og vejens træer.

Mobilitet

Bjelkes Allé ligger i umiddelbar forbindelse med Jagtvej, der forbinder Nørrebro med Frederiksberg og Østerbro. Der er cirka 200 m til metrostation Nørrebros Runddel og samme afstand til Nørrebroparkens grønne cykelrute.



Områdets placering i bydelen.



Kort over området fra 1879. Til højre ses Assistentenskirkegården. Bjelkes Allé er anlagt som den første vej mellem Jagtvej og Havremarksvej (Stefansgade). På vejens venstre side ses de to byhuse nr. 13 og 15, som eksisterer i dag og fastlægges som bevaringsværdige.
Kort: Københavns Museum/Københavns Stadsarkiv.

Lokalplanens indhold

Indledning

Lokalplanen omfatter samtlige af Bjelkes Allés mindre byhuse, en værkstedsbygning samt Anna Kirke og institutionsbygningen Dronning Louises Asyl, der alle fastlægges som bevaringsværdige. Bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives. Ombygning kræver særlig tilladelse, bortset fra de konkrete muligheder for renovering af byhusenes facader og tag, som er tilladt med lokalplanen. Haver skal være grønne, og udvalgte træer er fastlagt som bevaringsværdige. I forbindelse med planarbejdet er SAVE-vurderingen fra 1996 blevet revideret. SAVE-værdien for ejendommen Bjelkes Allé 48 har i den forbindelse fået justeret sin kulturhistoriske og miljømæssige værdisætning, idet bygningen i dag vurderes at indgå i et samlet, bevaringsværdigt miljø. Den samlede SAVE-værdi for bygningen er således ændret fra SAVE-værdi 7 til SAVE-værdi 5.

Anvendelse

Området fastlægges til helårsboliger.

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

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

Infrastruktur

Lokalplanen muliggør, at eksisterende vejudlæg kan ophæves. Det fremgår af bestemmelsen om veje.

Bilparkering

Lokalplanen muliggør ikke nybyggeri. Eventuelle ændringer af anvendelse i eksisterende bygninger vurderes ikke at ville medføre behov for yderligere parkeringspladser. Derfor indeholder lokalplanen ikke bestemmelser om parkering.

Bebyggelsens placering og udformning

Samtlige af lokalplanområdet mindre byhuse fastlægges sammen med Anna Kirke, Dronning Louises Asyl og en enkelt værkstedsbygning som bevaringsværdige. Det medfører, at husene ikke må nedrives eller ombygges uden tilladelse i form af en dispensation fra lokalplanen. Lokalplanen muliggør dog konkrete muligheder for renovering og vedligehold af byhusene. Det fremgår af bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering og om bebyggelsens ydre fremtræden.

Ubebyggede arealer

Forhaver skal indrettes som grønne haver med buske, træer og anden beplantning. Det fremgår af bestemmelsen om ubebyggede arealer.

Træer

Der er fastlagt 12 bevaringsværdige træer i lokalplanområdet. Det fremgår af bestemmelsen om ubebyggede arealer.

Ekspropriation

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

Kommuneplan 2019

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019. I kommuneplanen er området udlagt til boligområde.

Miljøforhold

VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, som vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 1225 af 25. oktober 2018).

Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 1225 af 25. oktober 2018).

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

Lokalplanen skal sikre bevaring af områdets bygninger og fastlægger en grøn karakter for forhaver, og der muliggøres ikke nybyggeri.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Trafikstøj er under vejledende grænseværdier

Trafikstøjen i området overstiger ikke de vejledende grænseværdier, og der skal derfor ikke tages særligt højde for støjen fra trafikken.

Bevaringsværdige bygninger

Samtlige mindre byhuse i lokalplanområdet er fastlagt som bevaringsværdige med henblik på at sikre det særlige miljø og kulturhistorien på Bjelkes Allé. Bevaringsværdige bygninger må ikke ændres, ombygges eller rives ned uden tilladelse i form af en dispensation fra lokalplanen, bortset fra de konkrete ombygninger, der er muliggjort i lokalplanens bestemmelse om bebyggelsens ydre fremtræden.

Bevaringsværdige bygninger fremgår af lokalplanens tegning 3. Beskrivelse af de enkelte bygninger fremgår nedenfor. Ingen bygninger er fredede.

Bjelkes Allé, vestsiden med ulige numre

Bjelkes Allé 13, 15 og 17

Bygningerne er i SAVE-registret klassificeret med værdien 5, dvs. middel bevaringsværdi.

De er opført i 1878-1880 under den første udbygning af ydre Nørrebro. Der er tale om tre sammenbyggede, lave etagehuse i to etager samt tagetage med kviste. Husrækken er nogle af de tidligste bygninger, der blev opført på Bjelkes Allé, med harmoniske og regelmæssige facader. Nr. 13 og 15 fremstår meget enkle og uden udsmykning, mens nr. 17 er præget af tidens historicistiske strømninger i den såkaldte 'rundbuestil'.

Bjelkes Allé 17A

Bygningen er i SAVE-registret klassificeret med værdien 5, dvs. middel bevaringsværdi.

Bygningen er opført i 1919 til værksted og garage, som en smal tofags bygning i tre etager med pudsede facader uden udsmykninger. Værkstedsbygningen er sammenbygget med Anna Kirke, og står i stor kontrast til dennes arkitektur.



	Høj bevaringsværdi
	Middel bevaringsværdi
	Lav bevaringsværdi
	Uden bevaringsvurdering

SAVE-kort

Bjelkes Allé 19-21, 'Anna Kirke'

Kirken er i SAVE-registret klassificeret med værdien 1, dvs. høj bevaringsværdi.

Kirken er opført i 1914 og tegnet af arkitekten P. V. Jensen-Klint. Kirken er tilbage-trukket fra facadelinjen med sidebygninger ud til gaden. Derved dannes en lille for-plads, der er med til at give kirkebygningen en fremtrædende plads i gadebilledet. Kirken er udført i røde teglsten med mange murede detaljer og murblændinger; et yndet motiv hos arkitekten, som det også ses i hovedværket Grundtvigs Kirke. Kirken er ombygget af flere omgange omkring 1929, 1987 og 2014.

Bjelkes Allé 37 og 39

Bygningerne er i SAVE-registret klassificeret med værdien 4, dvs. middel beva-ringsværdi.

Bygningerne er opført i 1884 som to naboejendomme i 2 etager samt udnyttet tagetage med kviste. Pudsede facader med udsmykninger i tidens historicistiske stil og med skifferbelagt tag. Nr. 37 er præget af en markant karnap i 2 etager, men ellers fremstår bygningerne ensartede.

Bjelkes Allé 41

Bygningen er i SAVE-registret klassificeret med værdien 3, dvs. høj bevaringsværdi. Bygningen er opført i 1884 som boligbebyggelse i to etager med pudsede faca-der og mansardtag. Den afvalmede gavl vender mod gaden og fremstår som bygningens hovedfacade. Bygningen er rig på udsmykning i historicistisk stil med inspiration fra italiensk renæssance.

Bjelkes Allé 43

Bygningen er i SAVE-registret klassificeret med værdien 5, dvs. middel beva-ringsværdi.

Bygningen er opført i 1884 i tre etager med pudsede facader og saddeltag med kviste. Stilen er historicistisk med fuget base, udsmykkede vinduesindfatninger, accentuering af sidevinduer og til dels af midtervinduer. Hele bygningen står i dag hvidmalet, hvilket sammen med den taktfaste vinduesrytme giver bygningen et vist senklassicistisk præg. Bygningen ligger solitært, selvom den som type kunne være en del af en randbebyggelse.

Bjelkes Allé 45 'Dronning Louises Asyl'

Bygningen er i SAVE-registret klassificeret med værdien 3, dvs. høj bevaringsværdi.

Bygningen er opført i 1888 som børneasyll til kvarterets fattigste arbejderbørn, og er i en etage med mansardtag. Huset er bygget i røde sten med bygningsdetaljer som hjørnekvadrer, gesimsbånd og indfatninger i puds i en historicistisk stil med træk fra nederlandsk/nordfransk renæssance.

Bjelkes Allé, østsiden med lige numre

Bjelkes Allé 32

Bygningen er i SAVE-registret klassificeret med værdien 6, dvs. middel beva-ringsværdi.

Bygningen er opført i 1882-83 som en mindre, toetages beboelsesejendom fra den historicistiske tid, med tre fag og bueslag over de øverste vinduer. Senere ombygget til trykkeri. Vinduerne ser ud til at have fået fjernet brystningerne, så vinduerne i dag er meget høje.

Bjelkes Allé 42

Bygningen er i SAVE-registret klassificeret med værdien 5, dvs. middel beva-ringsværdi.

Bygningen er opført i 1883 som beboelsesejendom i to etager med pudsede facader. Fremstår som to sammenbyggede ejendomme på henholdsvis to og fem fag med facadeskift i farve og detaljeringsgrad samt et spring i gesimshøjde. Begge facader er i historicistisk stil med stukdetaljer, der synes inspireret af italiensk renæssance.

Bjelkes Allé 44

Bygningen er i SAVE-registret klassificeret med værdien 5, dvs. middel bevaringsværdi.

Bygningen er opført i 1882 som enfamiliehus i halvanden etage. Huset er sammenbygget med Bjelkes Allé 46. Taget er i skifer og har kviste. Bebyggelsen fremstår enkel og prunkløs, med pudsede facader uden udsmykninger og med dannebrogsvinduer i en ensartet rytme. En verandatilbygning af senere dato præger dog facaden.

Bjelkes Allé 46

Bygningen er i SAVE-registret klassificeret med værdien 5, dvs. middel bevaringsværdi.

Bygningen er opført i 1882 som enfamiliehus i halvanden etage og sammenbygget med Bjelkes Allé 44. Som naboen fremstår bygningen enkel og prunkløs med pudsede facader uden udsmykninger og med dannebrogsvinduer i ensartet rytme, og med skiffertag og kviste.

Bjelkes Allé 48

Bygningen er i SAVE-registret klassificeret med værdien 5, dvs. middel bevaringsværdi.

Bygningen er opført i 1882 som toetages beboelseshus, tilbagetrukket og med forhave. Senere udbygget og tilbygget i 1920'erne med en butik ud til vejen, der i 1991 er ombygget. Fremstår i dag som en noget ujævn helhed, der dog bliver holdt sammen af de ensartede pudsede og gulmalede facader med tandsnitgesims.

I forbindelse med planarbejdet er SAVE-vurderingen fra 1996 af bygningen blevet revideret. Vurderingen af bygningens kulturhistoriske og miljømæssige værdier er justeret, idet bygningen i dag vurderes at indgå i et samlet, bevaringsværdigt miljø. Den samlede SAVE-værdi for bygningen er dermed ændret fra værdien 7 til værdien 5.



Bevaringsværdige bygninger. Bjelkes Allé nr. 46 (t.h.) og nr. 48 (t.v.).



Bevaringsværdige bygninger. Beboelsesejendom på Bjelkes Allé nr. 17 (t.v.) og erhvervsbygning nr. 17A (midten), samt Anna Kirke yderst til højre.



Bevaringsværdige bygninger, Bjelkes Allé nr. 37 (t.v.) og nr. 39 (t.h.).



Bevaringsværdige bygninger. De ældste byhuse på Bjelkes Allé; nr. 13 (t.v.), nr. 15 (i midten) og nr. 17 (t.h.).



Bevaringsværdige bygninger. To sammenbyggede huse på Bjelkes Allé; nr. 42 (t.h.) samt Bjelkes Allé nr. 44 (t.v.). Yderst til højre ses en etageejendom fra 1962, som ikke er omfattet af lokalplanen. Etageejendommen bag de bevaringsværdige byhuse er ligeledes ikke omfattet.

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.

Kommuneplan 2019

Rammeområde for boliger

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til boligformål, serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, kollektive anlæg, institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

Bydelsplan

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

Nørrebro Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om at bevare de grønne områder samt grønne kiler, bede og haver, fordi bydelen har så relativt lidt grønt pr. indbygger.

Københavns Kommunes overordnede strategier

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen. De kan ses her: www.kk.dk/indhold/bolig-byggeri-og-byliv

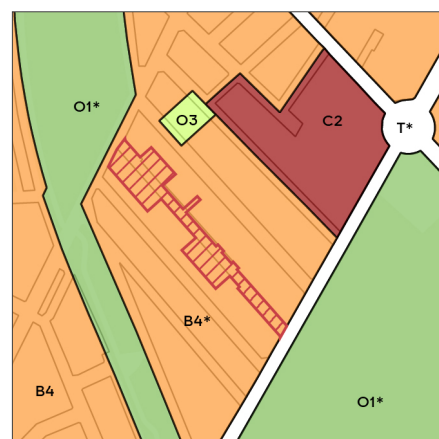
Der kan bl.a. findes 'Fællesskab København', som er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne – en levende by, en by med kant og en ansvarlig by – skal realiseres på basis af kommuneplanen og spiller sammen med en række andre politikker og strategier.


Miljø i byggeri og anlæg 2016

Københavns Kommune har en vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. 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. De skal endvidere følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres til at hente ideer fra kataloget.

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



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

Gældende rammer i Kommuneplan 2019

Spildevandsplan

Kloakering

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

Lokal håndtering af regnvand

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

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

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

Sikring mod oversvømmelse

Skybrudssikring

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

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

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

Vandforsyningsplan

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

Vandforsyningsplan

Varmeplanlægning

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

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

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

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

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

Boliger

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

Beholderantal, antal miljøstationer og disses indretning skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kravene. Se: www.kk.dk/affald. Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering, jf. www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg

Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv. Se: www.kk.dk/erhvervsaffald

Jord- og grundvandsforurening

Lokalplanområdet består af en række mindre matrikler, hvor der historisk set har været industrilignende aktiviteter på nogle af dem. Der er dog ikke taget stilling til om de skal kortlægges på den baggrund. Det drejer sig om matrikel 1527, 1039, 1038, 1172 og 1364. I tilfælde af at der skal udføres bygge- og anlægsarbejde på disse matrikler af en type, som vil være omfattet af jordforureningslovens § 8 vil der blive taget stilling til, om der skal kortlægges efter jordforureningsloven på disse matrikler. Hvis ikke vil de afvente at Region Hovedstaden gennemgår dem i forbindelse med den systematiske kortlægning.

Lokalplanområdet har status af områdeklassificering i forbindelse med jordforurening. Det betyder at det skal forventes at jorden er lettere forurenet, hvorfor det anbefales at følge retningslinjerne herfor. Forureningen vil have diffus karakter og stammer fra de erhvervsaktiviteter, der har været på arealet samt nedfald fra luften, som lægger sig på jorden. Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenet, jf. jordforureningsloven § 72b.

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

Kontakt: jordforurening@tmf.kk.dk

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

Kontakt: vand@tmf.kk.dk

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

Kontakt: spildevand@tmf.kk.dk

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.
Kontakt: vand@tmf.kk.dk

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

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden:
www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser

Museumsloven

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

Rottesikring

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

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

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

Bilag IV-arter, herunder flagermus

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

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

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

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 for eksempel i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 270 af 12. april 2018.

Bestemmelser

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger,
- at sikre områdets bevaringsværdige bygninger,
- at udlægge områdets ubebyggede arealer med plads til bynatur,
- at fremme de pejlemærker, der findes i 'Fællesskab København', som er en vision for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne er en levende by, en by med kant og en ansvarlig by.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 1038, 1172, 1039, 1042, 1416, 1417, 1418, 1527, 1487, 1583, 172g, 1390, 1363, 1364 og 1352, Udenbys Klædebo Kvarter, København, samt umatrikulerede arealer og alle parceller, der efter den 2. april 2020 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse

Området fastlægges til helårsboliger.

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

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

Stk. 2. Erhverv over boliger

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

Kommentar

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

Stk. 3. Forurenende virksomhed

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

Stk. 4. Størrelser på butikker

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Den enkelte butiks areal må ikke overstige 100 m².

§ 4. Veje

Stk. 1. Ophævelse af vejudlæg

De på tegning 2 viste arealer, der er udlagt til vej, ophæves som vejudlæg, når betingelserne herfor er opfyldt.

Kommentar

Ophævelse af vejudlæg sker efter reglerne i vejlovgivningen.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bevaringsværdige bygninger

- a) På tegning 3 er vist bevaringsværdige bygninger. Bevaringsværdige bygninger må ikke ændres, ombygges eller nedrives. Undtaget herfra er ændringer, der iagttager bestemmelserne i § 6.
- b) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger ændres, ombygges eller nedrives.

Kommentar

Hvis tilladelse til ændring, ombygning eller nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et ændrings-, ombygnings- eller nedrivningsforbud.

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

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Ændring af bevaringsværdige bygninger

Anna Kirke, matr.nr. 1042, og Dronning Louises Asyl, matr.nr. 1487, må ikke ombygges eller ændres uden forudgående dispensation, jf. § 5.

For områdets øvrige bygninger kan ændringer, der iagttager bestemmelserne i pkt. a) -e), tillades uden dispensation.

Facader

- a) Facader må renoveres, hvis materialer og den nuværende udformning fastholdes eller føres tilbage til de oprindelige materialer og den oprindelige udformning.
- b) Facader må renoveres, hvis den nuværende udsmykning fastholdes eller føres tilbage til den oprindelige udformning.

Vinduer

- c) Ved nødvendig udskiftning af vinduer skal de nye vinduer svare til den oprindelige vinduestype og må ikke udføres i metal eller plastmaterialer. Vinduer skal have klart glas.

Døre

- d) Ved nødvendig udskiftning af døre skal nye døre svare til den oprindelige dørtype. Døre skal udføres i træ og kan males.

Tag

- e) Tagmateriale må udskiftes, hvis tagmaterialet føres tilbage til det oprindelige. Der må ikke anvendes glaserede tegl. Inddækninger, tagrender og tagnedløb skal være i metal.

Stk. 2. Facadeudstyr, herunder skiltning

Facadebelysning, markiser, solafskærmning, skiltning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, udformning, skrifttyper, materialer og farver udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet.

Facadebelysning samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledet og bygningens arkitektoniske udtryk.

Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget retningslinjer og anbefalinger for skilte og reklamer generelt. Publikationen 'Skilte og reklamer i København' kan fås ved henvendelse til Center for Byplanlægning.

Stk. 3. Reklamer

- a) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som for eksempel lysaviser eller animerede reklamer på facader, gavle og hustage.
- b) Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

Stk. 4. Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen i kælder og/eller inden for tagprofil.

Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg, som skal være umiddelbart tilgængelige, skal integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området.

Stk. 5. Antenneanlæg

Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler, antenner og lignende må ikke placeres på bygninger, så de er synlige fra veje og pladser.

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Bevaringsværdige træer

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

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

Kommentar

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

For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder.

Stk. 2. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

Stk. 3. Terrænregulering

Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,3 m i forhold til det eksisterende terræn. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m.

Stk. 4. Indretning af ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer skal mod gaden indrettes som grønne forhaver med buske, træer og anden beplantning. Undtaget herfra er pladsen foran Anna Kirke, matr.nr. 1042.

Hegn skal være hæk, levende hegn, plankeværk og/eller stakit i træ eller metal. Hegning må ikke udføres i glas eller plastmaterialer. Hegn mod vejen må højst være 1,6 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.

Forhaver skal friholdes for byggeri og må ikke indrettes med parkering.

§ 8. Støj og anden forurening

Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

Støjniveauet må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i L_{den} (dB):

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger, daginstitutioner og grundskoler: 58

Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m²):

- Boligers, grundskolers og daginstitutioners undervisnings- og opholdsrum: 46

Indendørs med lukkede vinduer:

- Boligers, grundskolers og daginstitutioners opholdsrum: 33
- Administration og liberale erhverv: 38

Kommentar

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

Stk. 2. Støj fra virksomheder

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

Kommentar

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

Stk. 3. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

§ 9. Matrikulære forhold

Området må ikke udstykkes yderligere.

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

Kommentarer af generel karakter

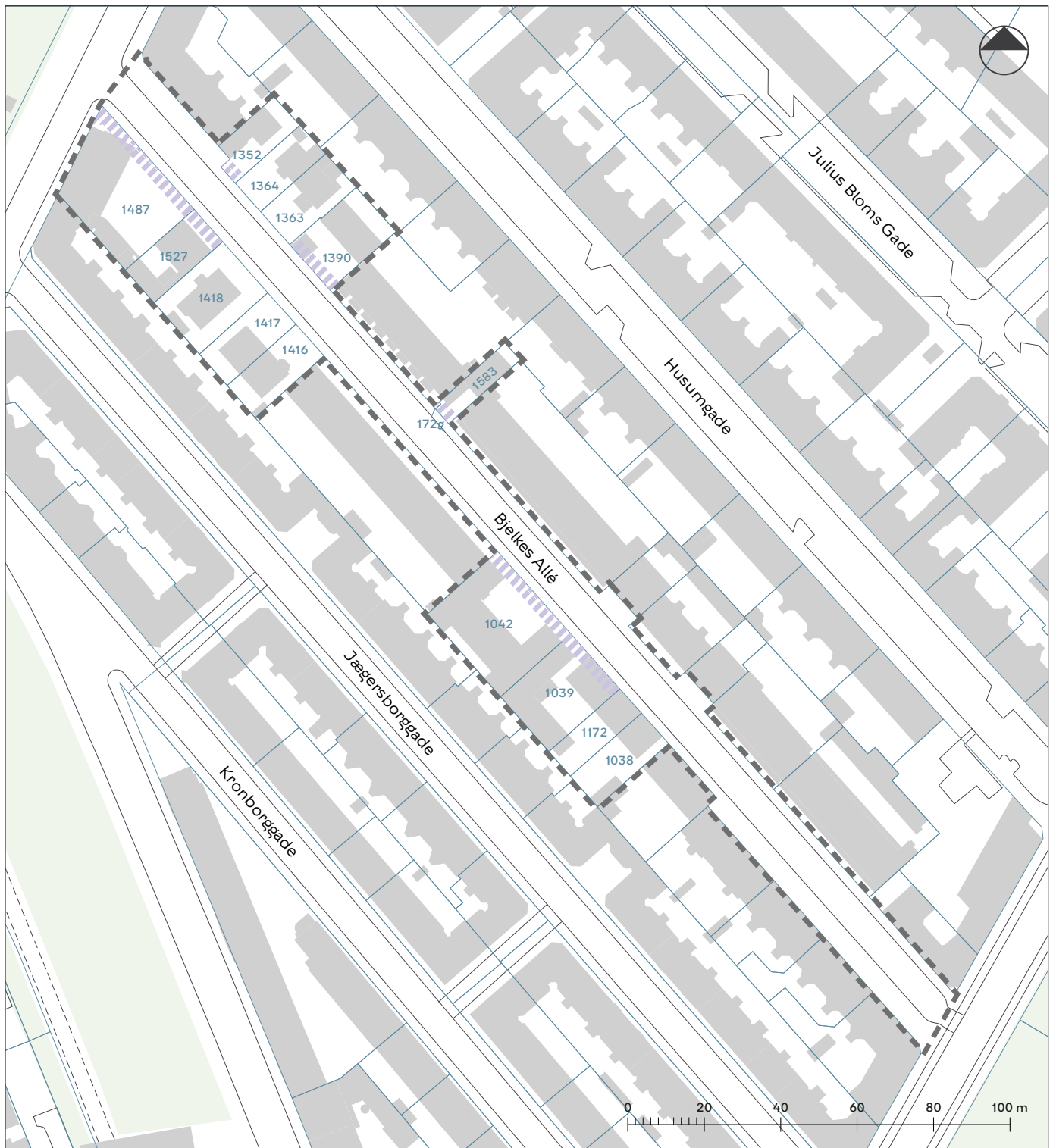
På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer.

Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.

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

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

Tegning 2 · Veje



Vejudlæg, der ophæves

Områdeafgrænsning


Matrikelskel




Eksisterende bygning

Matrikelnummer

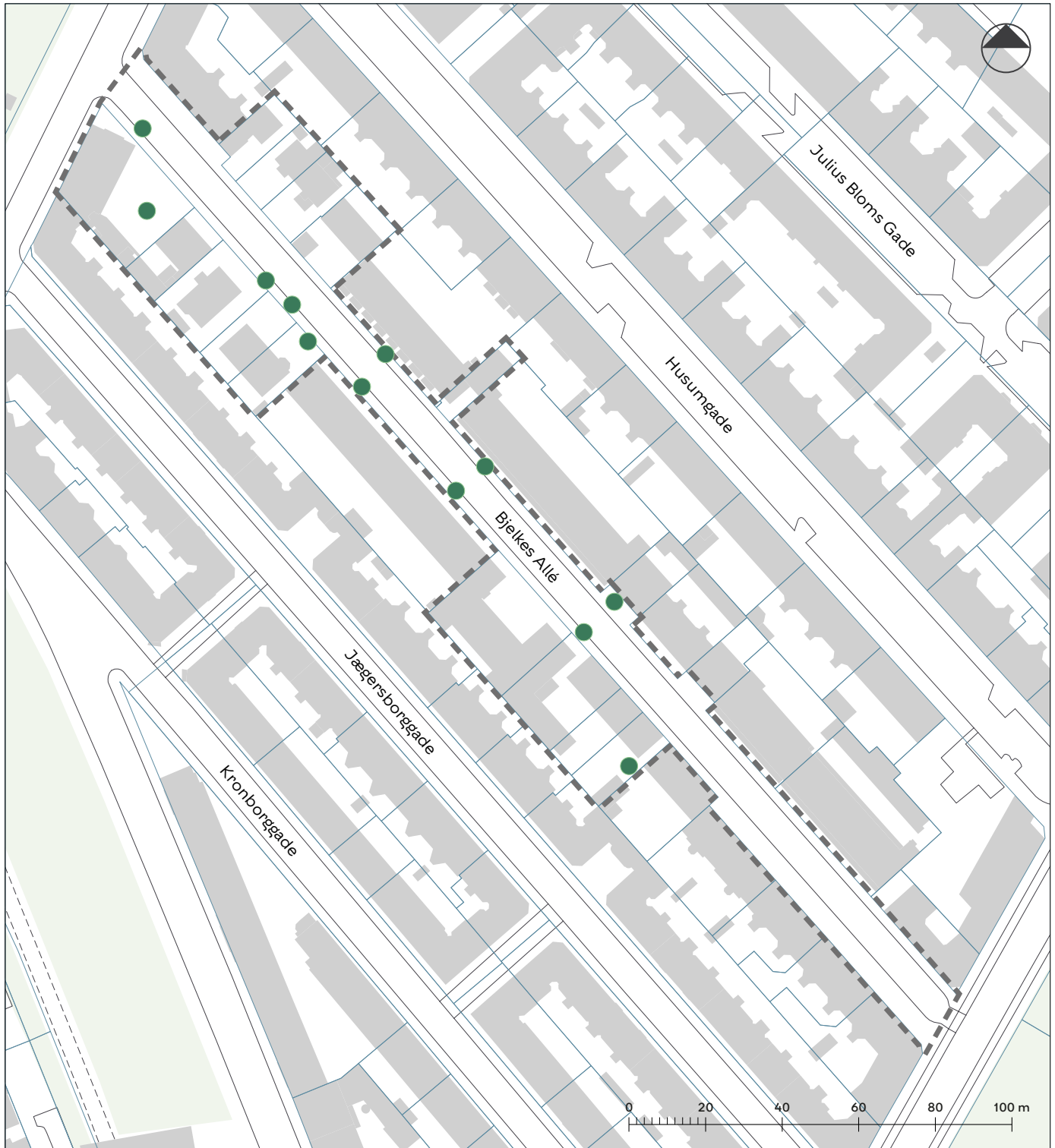
Tegning 3 · Bebyggelsens omfang og placering



 Bevaringsværdig bygning
13-48 Husnummer på bevaringsværdig bygning

 Områdeafgrænsning
 Matrikelskel
 Eksisterende bygning

Tegning 4 · Beplantning



● Bevaringsværdigt træ

--- Områdeafgrænsning

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

Hvad er en lokalplan

Lokalplan

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

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

Mindretalsudtalelser

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Teknik- og Miljøudvalget har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Bjelkes Allé.

Høringsperioden løber fra den [dato] til den [dato].

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 [dato]