

# PÅ BJERGET

## Forslag til lokalplan

Borgerrepræsentationen har den XX.XX 2014 vedtaget forslag til lokalplan På Bjerget. Lokalplanområdet ligger i bydelen Bispebjerg.

**Offentlig høringsperiode fra den xx. xxxx til den xx. xxxx 2014**





# Indhold

<b>Redegørelse for lokalplanen</b> .....	<b>3</b>	<b>Lokalplan På bjerget</b> .....	<b>14</b>
Lokalplanens baggrund og formål.....	3	§ 1. Formål.....	14
Lokalplanområdet og kvarteret .....	3	§ 2. Område .....	14
Byggeønsker .....	7	§ 3. Anvendelse.....	14
Lokalplanens indhold.....	8	§ 4. Vej-, sti-, pladshold og byggelinjer .....	14
Miljøforhold .....	9	§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	15
Fredninger.....	9	§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	15
Bevaringsværdige bygninger .....	10	§ 7. Byrum .....	17
		§ 8. Ubebyggede arealer og parkering .....	17
<b>Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b> .....	<b>11</b>	§ 9. Forureningsgener .....	19
Kommuneplan 2011 .....	11	§ 10. Bæredygtighed og regnvand .....	19
Lokalplaner i kvarteret.....	12	§ 11. Retsvirkninger .....	19
Miljø i byggeri og anlæg .....	12	Kommentarer af generel karakter .....	19
Regnvand .....	12		
		Tegning nr. 1 - Lokalplanområdets afgrænsning .....	21
<b>Tilladelser efter anden lovgivning</b> .....	<b>13</b>	Tegning nr. 2 - Bevaring .....	22
Kirkelig myndighed.....	13	Tegning nr. 3 - Ændringer af bebyggelsen .....	23
Affald .....	13		
Jord- og grundvandsforurening .....	13	<b>Hvad er en lokalplan</b> .....	<b>24</b>
Museumsloven .....	13	Lokalplan.....	24
Rottesikring .....	13	Lokalplanforslagets retsvirkninger.....	24
		Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	24
		<b>Mindretalsudtalelser</b> .....	<b>25</b>
		<b>Praktiske oplysninger</b> .....	<b>Bagsiden</b>

# Redegørelse for lokalplanen



Luftfoto med markering af lokalplanområdet

## Lokalplanens baggrund og formål

Formålet med denne lokalplan er at sikre, at den arkitektonisk og kulturhistorisk bevaringsværdige bebyggelse omkring Grundtvigs Kirke, På Bjerget, bevares, renoveres og ombygges med udgangspunkt i bebyggelsens egenart.

Bebyggelsen omkring Grundtvigs Kirke er en af de mest interessante og karakteristiske bebyggelser i København. Sammen med Grundtvigs Kirke udgør bebyggelsen Bispebjergs midtpunkt, og den er af afgørende betydning for hele bydelens identitet.

Bebyggelsen er opført i 1920'erne, og har derfor en alder, hvor det ofte er påkrævet at foretage istandsættelser både indvendigt og udvendigt, hvis den fortsat skal være tidsvarende.

Hvis områdets karakter skal bevares, og det fortsat skal være et attraktivt boligområde, er det vigtigt, at istandsættelser og ombygninger sker efter ensartede retningslinjer og med respekt for bygningernes oprindelige udtryk.

## Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanen omfatter området omkring Grundtvigs Kirke i det centrale Bispebjerg. Det afgrænses af Bispebjerg Torv, Frederiksborgvej, Jeppes Allé, Bispebjergvej, Peter Rørdams Vej, C.J. Brandts Vej og Tagensvej. Ejendommen Peter Rørdams Vej 24-28 er medtaget i lokalplanen, selvom den egentlig ikke er en del af bebyggelsen, men den er opført samtidig og har høj bevaringsværdi, ligesom den har arkitektonisk slægtsskab med bebyggelsen På Bjerget.

Bydelen Bispebjerg er et usædvanlig fint eksempel på de planlægnings- og arkitekturidealer, der herskede i perioden 1920-1940. Den bærer præg af gennemtænkt planlægning i bebyggelsesplanen, i den landskabelige behandling og i de enkelte bebyggelser og bygningers udførelse. Her har der fra starten været god plads mellem husene, grønne områder og gode, lyse boliger. Den højt placerede Grundtvigs Kirke og Bispebjerg Torv er centrum i den stramt disponerede bydel, som har sin særlige identitet. Bispebjerg rummer både karré-, stok-, park- og villabebyggelser. Overalt i bybilledet oplever man de markante terrænforskelle, der yderligere forstærkes af bebyggelsens



samspil med landskabet. Vådområderne - Utterslev Mose, Emdrup Sø og den nu tørlagte Lersø (Lersøparken/Ryparken) - udgør i dag bydelens største rekreative områder og tilfører bydelen et åbent præg og grøn karakter.

I 1908 blev der afholdt en international byplankonkurrence for Københavns Kommunes indlemmede distrikter, så de store kommunale grundarealer kunne indgå i en samlet planlægning. Konkurrenceforslagene kom til at få afgørende indflydelse på bydelens udvikling. Vinderforslaget var udarbejdet af Carl Strinx, men også et forslag udarbejdet af kommunens senere stadsingeniør, A. Bjerre, fik afgørende betydning for byudviklingen, idet han foreslog, at den høje bebyggelse skulle placeres langs udfaldsvejene og på de højest beliggende arealer. Brede parkalléer skulle forbinde nye og eksisterende parker til et sammenhængende grønt system. Fælledparken blev foreslået forbundet med Lersøen og Utterslev Mose. Lersø Parkallé og Bispebjerg Parkallé er synlige resultater af denne del af konkurrenceforslaget. Bjerre foreslog desuden en trafikal hovedforbindelse gennem området på tværs af byens indfaldsveje - Tomsgårdsvej-Tuborgvej er del af denne forbindelse. Konkurrencen fik også afgørende betydning for villakvarterenes placering i bydelen som overgang mellem den høje bebyggelse og parkarealerne.



Vinderforslaget fra 1908

Terrænet har været bestemmende for de overordnede vejes forløb samt for mange bebyggelses placering og udformning. Således er Grundtvigs Kirke efter gammel skik placeret på et af terrænets højeste punkter, og flere villaområder er planlagt, så vejforløbene nøje følger terrænets kurver, og flere store bygningsanlæg som f.eks. Bispebjerg Hospital udnytter de kvaliteter en skrånende, sydvendt grund kan tilføre en bebyggelse.

I perioden efter 1. Verdenskrig var der mangel på boliger



Grundtvigs Kirke kirken under opførelse



Luftfoto af området ca. 1928

i København, og der opstod en række sociale boligselskaber, som i årene efter kom til at sætte afgørende præg på Bispebjergs udbygning.

### Grundtvigs Kirke

I store dele af bydelen Bispebjerg indgår Grundtvigs Kirke som et monumentalt fikspunkt i bybilledet.

Kirken blev opført til minde om præsten, digteren og folkeopdrageren N. F. S. Grundtvig.

Bygmesteren Peder Vilhelm Jensen Klint fik ideen til at opføre en kirke som minde om Grundtvig i forbindelse med to idékonkurrencer, i henholdsvis 1912 og 1913.

Grundstenen til kirken blev lagt på Grundtvigs fødselsdag d. 8. september 1921. Der var fem murere om at opføre tårnet, som stod færdigt og blev indviet d. 11. december 1927 - kaldet Tårnkirken. Tårnet blev nemlig anvendt som midlertidig kirke, mens resten af kirken blev færdiggjort. Krypt og hovedskib blev påbegyndt i foråret 1928, og den færdige kirke blev indviet d. 8. september 1940.

P.V. Jensen Klint døde den 1. december 1930, og det var hans søn, arkitekt Kaare Klint, der færdiggjorde byggeriet,



Området set fra øst og den grønne kile/sigtelinje





*Grundtvigs Kirke og kirkepladsen set fra nordøst*

herunder den store prædikestol, alteret, stolene og det lille orgel på nordvæggen. Hans søn igen, Esben Klint, tegnede det store orgel i vest og lysekronerne, der giver det særligt varme skær i murstensbygningen.

Næsten alt i kirken er baseret på teglsten, som dengang var almuens og hverdagsbyggeriernes materiale. Der blev anvendt ca. 5 millioner teglsten, og de er mange steder skåret til i særlige former, ligesom de er håndslebne for at give dem et silkeagtige skær.

Kirkepladsen er enkelt udformet med en stor, skrånende grønne plæne mod nord, der rummer to markante træbeplantninger. På grund af kirkens asymmetriske placering opstår der mod syd et smalt bymæssigt rumforløb i kontrast til det større, grønne rum, der visuelt hænger sammen med pladsdannelsen nord for Bispebjergvej.

Vejene på kirkepladsen er smalle med fortove, smukt anlagt i tegl, flere steder i sildebensmønster. Omkring selve kirken er der desuden belægninger i granit.

De omkringliggende boligbebyggelser, der alle er bygget efter opførelsen af kirken blev påbegyndt, er planlagt sådan, at de respekterer og understreger kirkens arkitektur og akser. Dette er bl.a. opnået ved at tilpasse bebyggelsernes højder til kirken og ved at etablere park- og friarealer, der muliggør kig op mod kirken fra de omgivende, lavere beliggende veje og bebyggelser. Også en fin landskabsplanlægning understreger og formidler sammenhængen med kirken.



*Bispebjerg Torv og Kirkegård - sigtelinje mod vest til poppelalléen på Bispebjerg Kirkegård*



*Bispebjerg Torv med Filosofgangen i baggrunden*

### **Bispebjerg Kirkegård**

Centralt i bydelen ligger Bispebjerg Kirkegård på sydskråningen mod Utterslev Mose. Kirkegården blev anlagt allerede i 1903 og er opdelt af stier i et stramt, geometrisk mønster. Den er næste 44 ha stor. En høj poppelallé, anlagt i begyndelsen af 1930'erne, forlænger Grundtvigskirkens akse ned mod Utterslev Mose og videre ud mod Tingbjerg. Mod syd og øst danner en høj mur sammen med beplantningen en præcis afgrænsning mod den omkringliggende by. Mod nord og vest afgrænser en randbeplantning kirkegården. Kirkegården rummer flere markante bygninger. Mest bemærkelsesværdig er det nyklassicistiske Bispebjerg Kapel med kuppelbygning og de to sidefløje. Kapellet er opført i 1908 med Holger Jacobsen som arkitekt. Det blev senere udvidet af samme arkitekt i 1916 og 1934, idet Holger Jacobsen fra 1910 var kirkegårdsarkitekt i Københavns Kommune. Kapellet blev i 2012 omdannet til et moderne danse- og bevægelseshus, Dansekapellet, men er i det ydre næsten uændret. Dansekapellet tilfører liv og aktivitet på torvet.

### **Bispebjerg Torv**

Bispebjerg Torv indrammes mod øst af bebyggelsen På Bjerget og mod vest på den modsatte side af Frederiksborgvej er det udformet som en halvcirkel. I det oprindelige skitseforslag var der forudsat en vinkelbygning her for at skabe en præcis rumlig afgrænsning af Torvet. Torvet



*Bispebjerg Torv med serviceerhverv set fra nordvest*

skæmmes desværre i dag af en lidt tilfældig bygningsafgrænsning ved Filosofgangen, af Tagensvejs dominerende udmunding samt af parkeringspladsen ved kirkens indgang.

### På Bjerget

Bebyggelsen "På Bjerget" er opført i perioden 1924-1926 af kirkens arkitekt P.V. Jensen Klint i samarbejde med Charles I. Schou og Georg Gøssel. Karréen på hjørnet af Bispebjergvej og Frederiksborgvej er tegnet af Kåre Klint og er kommet til senere, men er opført i samme arkitektur og materialevalg og opleves som en del af helheden. Bebyggelsesplanen er udarbejdet i 1918 af Københavns Kommune i samarbejde med de ovenfor nævnte arkitekter.

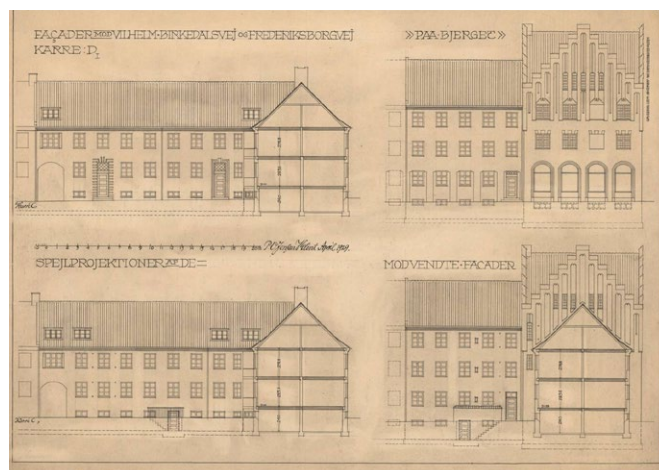
Der er tale om et boligområde, dog med enkelte serviceerhverv mod Frederiksborggade/Bispebjerg Torv og Bispebjergvej. Tidligere var der indrettet butikker, men hovedparten af de tidligere butikslokaler anvendes i dag til kontorer og andre funktioner, der ikke medvirker til at styrke bylivet. Flere tidligere butikslokaler langs Tagensvej er omdannet til boliger, de tidligere butiksvinduer erstattet med mindre vinduer, og der er muret nye brystninger.

Bebyggelsen er opført i 2-3 etager i gule sten og har valmede tegltage med høj rejsning. Bygningerne understreger ved deres beskedne dimensioner kirkens højde og monumentalitet og er – som de middelalderlige forbilleder – placeret tæt omkring kirken. Bebyggelsesmønsteret er labyrintisk, og bebyggelsen rummer offentlige pladser, bymæssige gaderum samt karrélignende, indre gårdrum af mere privat karakter – alle bundet sammen af markante portgennemgange. Ud over gårdrummene, er der også forhaver på flere strækninger mod de omgivende veje.

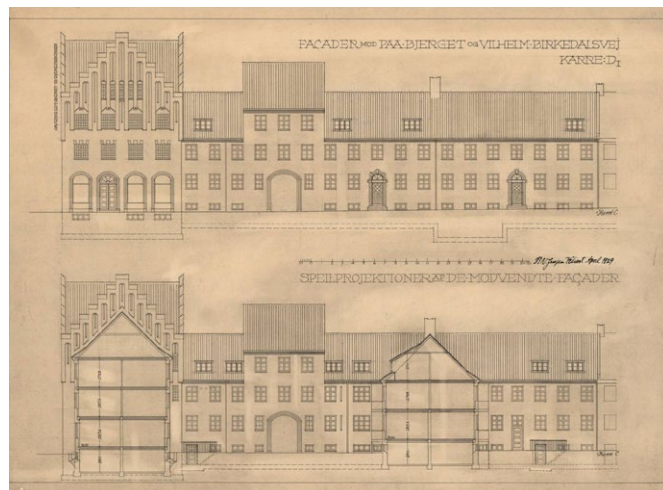
Mod nord åbner bebyggelsen sig mod Jepes Allé, tværs over Bispebjerg Parkallé og frem til Emdrupvej. Aksen indrammes ved Bispebjergvej af den nordlige randbebyggelse, der afgrænser På Bjerget mod det nord for liggende villakvarter.

Mod øst danner en portbygning den visuelle kontakt til parkbæltet, der strækker sig frem til Tuborgvej. Mod vest markeres aksen af bebyggelsens øst-vest orienterede gaderum, der danner hovedadgang til kirken, samt af Bispebjerg Torvs fire markante trægrupper. Set fra det omkringliggende, lavere beliggende byområde understreger På Bjerget som nævnt kirkens akser, bl.a. ved de kirkeligt udformede hjørnebygninger og portpartier.

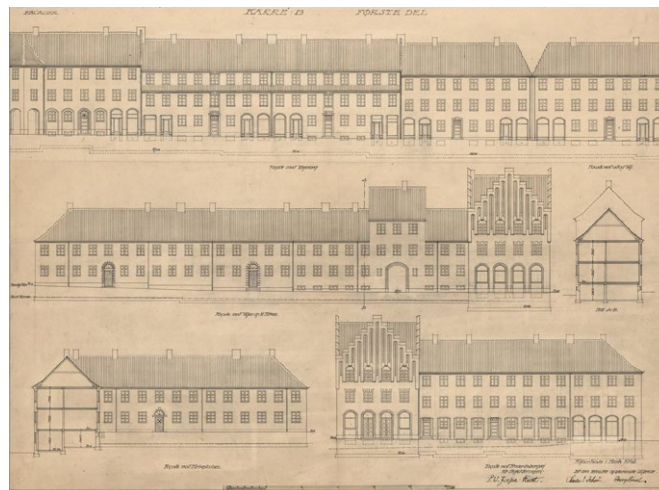
Bebyggelsesplan fra 1926



Facader og snit - Vilhelm Birkedals Vej og På Bjerget



Facader og snit - På Bjerget og Vilhelm Birkedals Vej



Facader og snit - Tagensvej og På Bjerget





*Bebyggelse mod Peter Rørdams Vej - bemærk de teglhængte gesimser og de lave mure, der afgrænser haverne*

Bebyggelsen er udført med gode, holdbare materialer og stor håndværksmæssig dygtighed. Selvom der er tale om en meget homogen bebyggelse, er de enkelte bygninger udført med stor detaljerigdom i form af forskellige murdetaljer som indfatninger om døre og gesimser. Der er mange forskellige yderdøre og flere typer vinduer, dog alle hvidmalede og udført med smalle sprosser. Særligt bebyggelsen omkring kirken, ved Peter Rørdams Vej og C. J Brandts Vej fremstår rig på detaljer og i original udformning, mens bebyggelsen nord for Bispebjergvej er mere beskedent og enkelt udformet. Her er også udskiftet vinduer og døre.

Bebyggelsen er patineret smukt og bortset fra enkelte utilpassede ombygninger bl.a. i forbindelse med indretning af boliger i stueetager i stedet for butikker, og indretning af tagetager, er den generelt vel vedligeholdt med stor respekt for de arkitektoniske kvaliteter, og den fremstår for størstedelens vedkommende med originale tage, vinduer og døre, ligesom udsmykninger og bygningsdetaljer er intakte.

### **Byggeønsker**

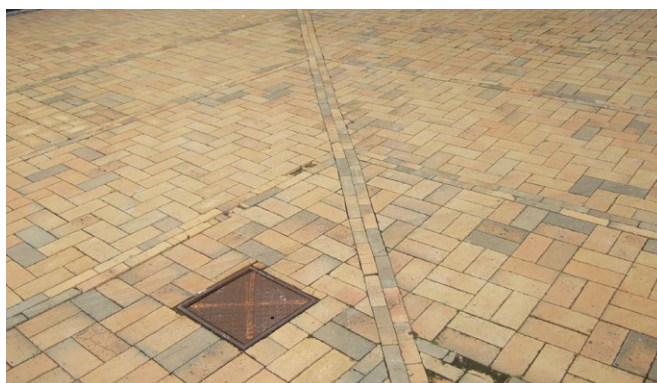
Området er fuldt udbygget, og det er ikke muligt at opføre yderligere bebyggelse. Bebyggelsen er fra 1920'erne og bygningsvedligehold i form af nye døre og vinduer, ud-



*Gode materialer og fine detaljer ved indgangsdør*



*Originale vinduer - bemærk lysets refleksion i de trukne glas*



*Sammenskæring og vandrende i teglbelægninger*



*Belægninger på Bispebjerg Torv*



*Gårdrum i karreen syd for Grundtvigs Kirke*





*Hoveddør og havedør*



skiftning af tage, energirenovering af tage og ydervægge og inddragelse af tagetager til beboelser blandt de tiltag, som mange beboere ønsker. Det er også tiltag, som kan forandre bebyggelsens karakter, hvis de ikke foretages under hensyntagen til bebyggelsens særlige arkitektur, herunder bygningsdetaljer og materialer. For eksempel kan fjernelse af skorstene og isætning af nye tagvinduer i forbindelse med tagrenovering ændre en bygnings karakter væsentlig.

## Lokalplanens indhold

### Anvendelse

Lokalplanen fastlægger anvendelsen til boligformål med mulighed for indpasning af andre funktioner, som naturligt kan indpasses i et boligområde.

Anvendelsen af stueetager ved Bispebjerg Torv forbeholdes til indretning af publikumsorienterede serviceerhverv i form af restauranter og caféer, ligesom der åbnes mulighed for indretning af enkelte mindre butikker med henblik på at styrke bylivet.

### Vej- og stiforbindelser, pladser og grønne områder

Den eksisterende struktur med veje, stier og pladser samt grønne områder skal bevares. Dette gælder også områdets særlige tegl- og granitbelægnings og bevaringsværdige beplantning.

Der åbnes mulighed for at udvide fortovsarealerne (dog



*På Bjerget med port til Peter Rørdams Vej*

ikke på Frederiksborgvej, som er regional vej) og generelt at skabe mere plads til at færdes til fods og på cykel, ligesom det bliver muligt at udvide arealer til ophold for eksempel på Bispebjerg Torv.

### Bebyggelsens omfang

Der kan ikke opføres yderligere bebyggelse bortset fra skure og lignende, som er nødvendige for områdets drift. Desuden åbnes der mulighed for at opføre en pavillon på Bispebjerg Torv for at styrke bylivet.

### Bevaring, ombygning og nybyggeri

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der skal sikre, at området opretholdes som et arkitektonisk og kulturhistorisk værdifuldt område. Bebyggelsen er såvel byplanmæssigt som arkitektonisk og landskabeligt bevaringsværdig, og dette må ikke sløres eller skæmmes af unødvendige eller tilfældige udskiftninger, ombygninger, omlægninger, beplantninger eller andre tiltag der er uforenelige med områdets særlige karakter.

Den oprindelige bebyggelse er af så god kvalitet, at det kun undtagelsesvist er nødvendigt for eksempel at udskifte udvendige trapper, vinduer eller døre. Det vil også i mange tilfælde være muligt at bevare eksisterende skorstene, ligesom de eksisterende tage evt. kan omlægges, så kun defekte sten udskiftes med genbrugssten. Ved udskiftning af f.eks. vinduer og døre, skal disse udformes



*C. J. Brandts Vej - bemærk de mange skorstene og originale tagvinduer*



*Vilhelm Birkedals Vej - bemærk kvistene*



så tæt på de originale som muligt.

Der gives mulighed for at etablere beboelse i tagetager. I den forbindelse vil det nogle steder være muligt at opsætte enkelte nye tagvinduer og evt. kviste.

Der åbnes mulighed for at opsætte altaner på nogle facader, mens der ikke åbnes mulighed for kvistaltaner eller tagterrasser, da sådanne ændringer vil bryde med bebyggelsens arkitektur og egenart og derfor vurderes at ville skæmme bebyggelsen og dermed forringe bevaringsværdien. Nogle steder vil det også være muligt at etablere nye havedøre i stueetagen. Dørene skal i givet fald udformes som originale havedøre i området.

### Bebyggelsens ydre fremtræden

Lokalplanen indeholder detaljerede bestemmelser for bebyggelsens udformning og udseende, facaderenovering, bevaring/udskiftning af vinduer og døre, bygningsdetaljer, materialer og farver.

Der er også bestemmelser for udformning af af kviste, tekniske installationer så som dørtelefoner, parabolantennor og lignende, som skal indpasses så diskret som muligt.

### Bæredygtighed

Da bebyggelsen er udpeget som bevaringsværdig, er den fritaget for bestemmelser om lavenergi. I det omfang bevaringsværdien ikke forringes, vil det være muligt at energioptimere bebyggelsen.

Der skal etableres skybrudssikring i området. Anlæg til skybrudssikring skal indpasses i de ubebyggede arealer under hensyntagen til områdets bevaringsværdige struktur.

## Miljøforhold

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være til skade for miljøet, og de anses dermed ikke at være omfattet af VVM-bestemmelserne (bek. nr. 1510 af 15. december 2010).

### MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplanen/og kommuneplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 936 af 24. september 2009). Planen muliggør ikke anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 eller 4. Endvidere er der tale om et projekt, der i størrelse og omfang i forhold til lokalplanområdets nuværende karakter ikke får væsentlig indvirkning på dette eller på de omliggende bebyggelser. Der åbnes ikke op for ny bebyggelse eller væsentlige ændringer af den eksisterende bebyggelse. Der sker ingen ændringer af de ubebyggede arealer og projektet medfører ikke gener i form af øget trafik eller støj.

## Fredninger

Ingen bygninger i området er fredet efter lov om bygningsfredning.



*Eksempel på indpasset dørtelefon - bemærk de fine murdetaljer og den originale hoveddør i oprindelige farver*



*Indgangsdør og forhaver mod C. J. Birkedals Vej - bemærk den originale dør og glasfeltet oven over døren*

*Porte med adgang fra På Bjerget til C. J. Birkedalsvej - bemærk murdekorationer over vinduerne og de murede buer i portene*



*Port med adgang fra På Bjerget til Peter Rørdams Vej*



Grundtvigs Kirke og dens omgivelser er omfattet af lov om folkekirkens bygninger og kirkegårde. Det betyder, at ændringer af kirken og deres omgivelser skal godkendes af de kirkelige myndigheder, som regel provstiuvalget eller stiftsøvrigheden.

## Bevaringsværdige bygninger

Alle de bygninger, der er omfattet af lokalplanen har høj bevaringsværdi - SAVE 1-3. Grundtvigs Kirke har SAVE-værdi 1, mens de øvrige bygninger har SAVE-værdi 2. En enkelt bygning har SAVE-værdi 3 - se bygninger med høj bevaringsværdi på kort neden for. En enkelt bygning På Bjerget er ikke omfattet af en SAVE-vurdering. Det må antages at være en fejl, idet den er en del af den sammenhængende bebyggelse, og den er derfor udpeget som bevaringsværdig i denne lokalplan.

Bestemmelserne i denne lokalplan er først og fremmest udformet ud fra en æstetisk og planmæssig vurdering og ikke begrundet i ønsket om lavenergi. Der åbnes for eksempel ikke op for at opsætte udvendig isolering på facaderne ligesom der ikke åbnes mulighed for opsætning af solceller på tagflader.

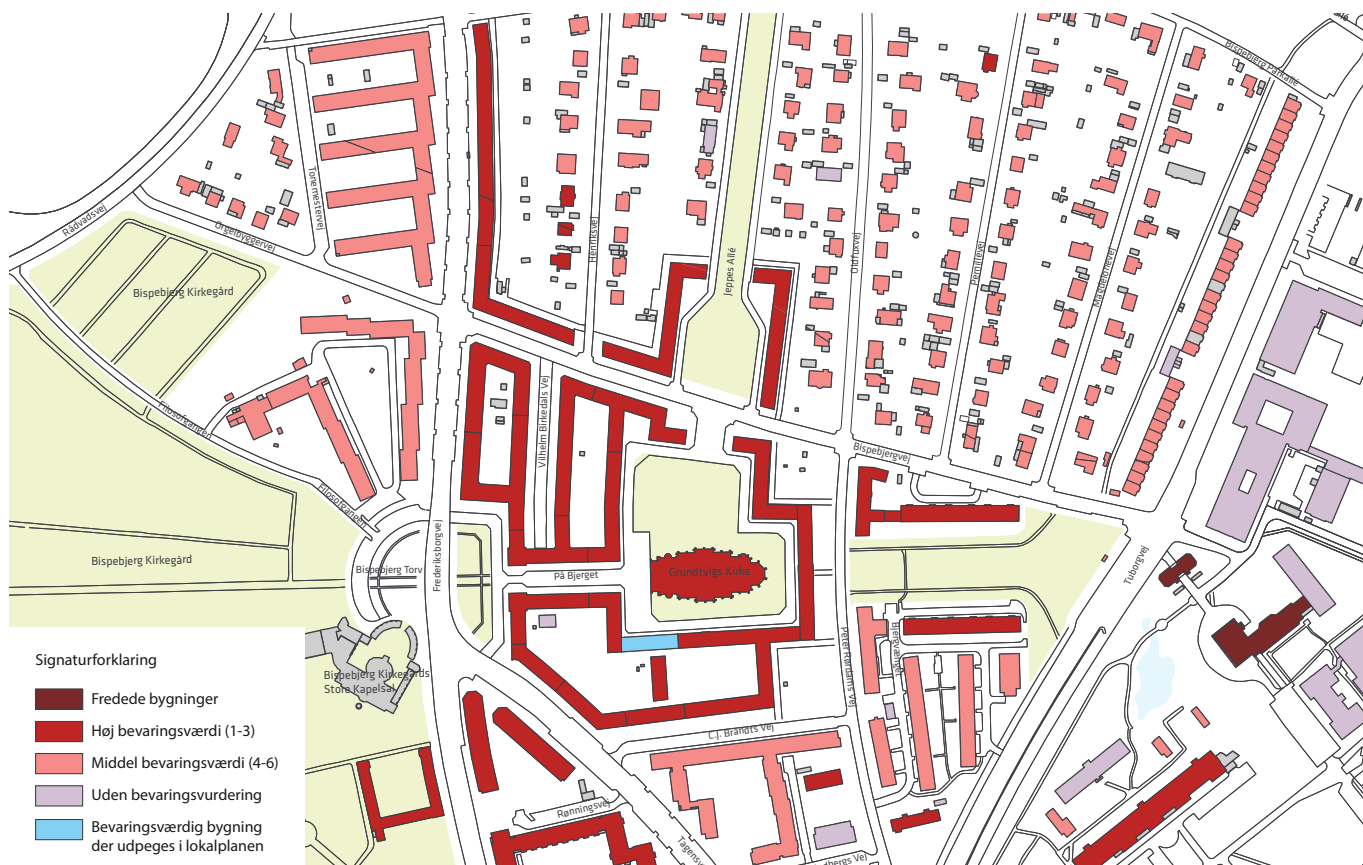
Med de nye tekniske løsninger, der er udviklet de seneste år vil det være muligt at foretage indvendige isoleringer af ydervægge, ligesom vinduer kan forsynes med forsatsvinduer, koblede rammer eller lignende, så der opnås en isoleringsevne, der svarer til nutidige krav.



Skuespillerforeningens bygning på Peter Rørdams Vej - bemærk de nye altaner på facaden



Altaner på Vilhelm Birkedals Vej



Bevaringsværdige bygninger i området



# Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Kommuneplan 2011

Området er i kommuneplan 2011 omfattet af en boligramme for B3-områder og B1-områder, samt en O1-ramme for offentlige områder.

For B3-områder fastlægger en bebyggelsesprocent på henholdsvis 110. Bygningshøjden fastsættes til maksimalt henholdsvis 20 m og 10 m. Friarealprocenten for boliger fastsættes til henholdsvis 40%, og for erhverv 15 %.

For B1-områder fastsættes en ebyggelsesprocent på 40. Bygningshøjden fastsættes til maksimalt 10 m. Friarealprocenten for boliger fastsættes til henholdsvis 60 %, og for erhverv 20%.

Parkeringsdækningen fastsættes til maksimalt en plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

For O1- rammer gælder, at de må anvendes til offentlige formål, herunder parker, grønne anlæg, legepladser og kirkegårde.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

## Detailhandel

Området er forsynet med detailhandel i lokalcenter Emdrup Torv mod nord og bydelscenter Frederiksborgvej mod syd. Begge ligger i en afstand af ca. 500 m fra området.

Lokalplanen åbner mulighed for, at der indrettes enkelte butikker til områdets forsyning. Inden for området må der i alt etableres 600 m<sup>2</sup> butiksareal. Den enkelte butik må ikke være større end 200 m<sup>2</sup>.

## Kulturarv

Området er i Kommuneplan 2011 del af et udpeget kulturmiljø, På Bjerget. Bebyggelsen På Bjerget og Grundtvigs Kirke er blandt de bærende bevaringsværdier i kulturmiljøet.

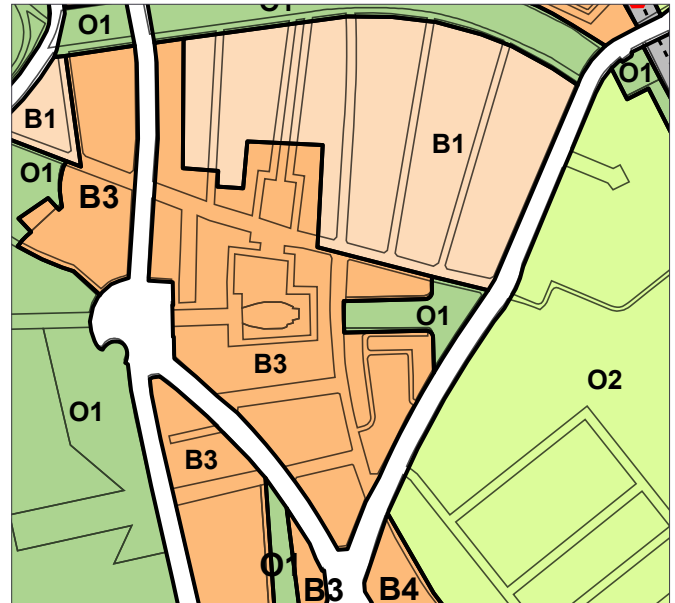
Det er også udpeget som et sammenhængende, arkitektonisk værdifuldt område.

Bygninger med høj SAVE-værdi er udpeget som bevaringsværdige – se side 10.

## Boligpolitik

København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod år 2025 i følge de seneste prognoser. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende.

Grønne områder skal allerede i planlægningen tænkes ind. København skal vedblive at være en tryk by, hvor



Gældende kommuneplanrammer 2011

man kan færdes overalt på alle tidspunkter af døgnet. Byrum skal have høj kvalitet, med plads til aktiv udfoldelse.

## Arkitekturpolitik

Det er et mål for Københavns Kommune at bevare bygninger og byrum, der rummer særlige kvaliteter. For at sikre arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier i udvalgte områder skal der i visse tilfælde udarbejdes bevarende lokalplaner.

## Varmeplanlægning

Nybyggeri skal forsynes med fjernvarme.

## Trafikstøj

Trafikstøjniveauet langs Frederiksborgvej ligger over 75 dB i 1½ meter højde og på 70-75 dB i 4 meter højde. På Tagensvej ligger det på 70-75 dB i 1½ meters højde og på 65-70 i 4 meters højde. De øvrige veje i lokalplanområdet ligger på 55-65 dB i 1½ og 4 meters højde.

## Bydelsplan

Bispebjerg Lokaludvalg har i samarbejde med borgerne og forvaltningerne udarbejdet en bydelsplan, der også omfatter lokalplanområdet. Det er lokaludvalgets ønske, at de enkelte lokalområder bevarer og udvikler deres særlige kvaliteter og identitet, så Bispebjerg kan opretholde sin mangfoldighed, sociale rummelighed og tendens til overraskende udviklinger.



## Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 338, Musikhuset Utterslev Mose.

Lokalplanen er vedtaget i 2001 og muliggør genopførelse af Østre Kapel og udlægger området til offentlige formål.

Lokalplan 243, Højmosevej II.

Lokalplanen er vedtaget i 1995 og fastlægger anvendelsen til boligområde

Lokalplan 348, Lundedalsvej.

Lokalplanen er vedtaget i 2002 og fastlægger anvendelsen til boliger og serviceerhverv.

Lokalplan 497 Bispebjerg Hospital.

Lokalplanen er vedtaget i 2013 og muliggør udvidelse af Bispebjerg Hospital.

Lokalplanerne kan ses på [www.kk.dk/bolig](http://www.kk.dk/bolig) og byggeri.



Lokalplaner i området. Det aktuelle lokalplanområde er angivet med skravering.

## Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne "Miljø i byggeri og anlæg, 2010". Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energi og CO<sup>2</sup>, materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinjerne.

"Miljø i byggeri og anlæg 2010" oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet, samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri. "Miljø i byggeri og anlæg 2010" kan hentes på [www.kk.dk/mba2010](http://www.kk.dk/mba2010).

## Regnvand

Ifølge Københavns Kommunes Spildevandsplan skal regnvand håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR) for at imødegå klimaændringer og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige indenfor nærområdet som modsætning til transport ud af området. Der kan være tale om håndtering indenfor enkeltmatrikler, eller om at flere matrikler går sammen om lokale løsninger, herunder udledning til havnen.

Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til eksisterende vandområde.

Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang.

Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på [www.kk.dk/lar](http://www.kk.dk/lar)

Er det ikke muligt at håndtere regnvandet lokalt, skal bygherre dokumentere dette, hvilket skal vurderes og godkendes af Københavns Kommune.

I skybrudskonkretiseringen for Bispebjerg mv. indgår bl.a. etablering af en skybrudsvej på Jeppes Allé, som ligger indenfor lokalplanområdet. Den endelige udformning er ikke planlagt endnu, men lokalplanen er ikke til hinder for skybrudssikringen af området.



# Tilladelser efter anden lovgivning

## Kirkelig myndighed

Eventuelle ændringer af Grundtvigs Kirke og dens omgivelser kræver tilladelse fra de kirkelige myndigheder.

## Affald

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

Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til papir, pap, plast, metal, elektronik, batterier, samt evt. glas og farligt affald. Desuden skal der afsættes plads til dagrenovation.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til papir, pap, glas, plast, elektronik og farligt affald, foruden restaffald.

Affaldet kan placeres i affaldsrum, i gården eller i fælles miljøstationer. Det anbefales, at der afsættes 0,5 m<sup>2</sup> per bolig til et affaldsrum til storskrald og elektronikaffald. Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand.

Større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende skal frasorteres til bioforgasning.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer mm.

## Jord- og grundvandsforurening

Teknik- og Miljøforvaltningen har ikke kendskab til at der har foregået aktiviteter i området, som kan have forårsaget jord- eller grundvandsforurening i området. Indtil boligbebyggelsen blev opført i 1920'erne blev der drevet landbrug i området.

## 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 levemuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3. Især ved etablering af grønne facader og lignende vil det være nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

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



# Lokalplan På bjerget

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Tagensvej, Bispebjerg Torv, Frederiksborgvej, Jeppes Allé, Bispebjergvej, Peter Rørdams Vej og C.J. Brandts Vej.

## § 1. Formål

Formålet med denne bevarende lokalplan er at skabe rammer for istandsættelse og fornyelse af de enkelte bygninger under hensyntagen til at fastholde de bebyggelses arkitektoniske, kulturhistoriske og byplanmæssige bevaringsværdier. Endvidere skal karakteren af områdets struktur og grønne områder fastholdes, ligesom bevaringsværdige træer skal sikres.

Følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Den eksisterende bevaringsværdige boligbebyggelse, der rummer særlige, byplanmæssige, kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter skal bevares, vedligeholdes og fornyes, så bebyggelsens oprindelige kvaliteter opretholdes og styrkes samtidig med, at området fungerer som et moderne attraktivt boligområde
- Bebyggelsens særlige arkitektoniske formsprog, materialevalg og detaljering skal opretholdes
- De byrumsmæssige kvaliteter, herunder områdets særlige belægninger skal fastholdes
- Områdets oprindelige grønne struktur og bevaringsværdige beplantning skal respekteres og områderne udvikles, så de kan give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation.
- Grundtvigs Kirke og dens omgivelser skal fastholdes som områdets visuelle midtpunkt, herunder skal sigtelinjer til/fra kirken opretholdes
- Området skal udvaikles efter bæredygtige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltag er integreret i arkitekturen og indikerer bæredygtig by. Det skal gennem bevaring af eksisterende bebyggelse, ved krav til friarealer og udnyttelse af den eksisterende infrastruktur.

## § 2. Område

### Stk. 1 Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. 791,139, 790, 789 og 1346 Emdrup og, 1510, 677, 676, 675, 1507, 1508, 674, 758, 787, 993, 786, 757, 756, 801, 802, 803, 804, 807, 7000 ab, 706, 1496, 1498, 1499, 1500, 813, 3f samt umatrikuleret offentligt vejareal Utterslev og alle parceller, der efter den 1. januar 2014 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1 Anvendelse

Området fastlægges til helårsboliger. Herudover kan der tillades kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger

## Kommentar

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

### Stk. 2 Stueetager

- a) Stueetager i det på tegning 3 markerede område ved Bispebjerg Torv forbeholdes publikumsorienterede serviceerhverv og butikker til områdets forsyning. Butikker må højst have et bruttoetageareal på 200 m<sup>2</sup>, og det samlede areal til butikker i området må ikke overstige 600 m<sup>2</sup>.
- b) Stueetager på det på tegning 3 markerede område ved Frederiksborgvej og Tagensvej må indrettes til serviceerhverv.

## Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5 t indeholder særlige regler om beregning af bruttoetageareal til butikksformål.

### Stk. 3

Indretning af bebyggelse må ikke ske således, at erhverv og institutioner placeres over etager med boliger.

## Kommentar

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves de former for liberale erhverv, der umiddelbart er tilladt i boliger.

### Stk. 4 Boligstørrelser

Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m<sup>2</sup> og ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger må være mindre end 65 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, eksklusiv pulterrum til boligen.

Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er undtaget for bestemmelser om boligstørrelser.

### Stk. 5 Forurenende virksomheder

Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

## § 4. Vej-, sti-, pladshold og byggelinjer

### Stk.1 Opretholdelse af vejlinjer.

Den eksisterende vejstruktur opretholdes.



## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Bevaringsværdigt område

Den på tegning nr. 2 markerede bebyggelse udpeges som bevaringsværdig og må ikke nedrives eller ændres i det ydre uden Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse jf. dog bestemmelserne i § 6, som åbner mulighed for visse ændringer.

### Kommentar

Hvis tilladelse til 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 nedrivningsforbud.

Det samme gælder, når en ejendom helt eller delvis er omfattet af et forbud mod større byggearbejder, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 19.

### Stk. 2 Nybyggeri

Der må ikke opføres ny bebyggelse. Teknik- og Miljøudvalget kan dog tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdig bebyggelse, som ikke kan istandsættes på grund af brand eller lignende "force majeure" situation, når det sker under hensyntagen til det bevaringsværdige miljø og i princippet svare til eksisterende bebyggelse, det vil sige, at bebyggelsen skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesims- og bygningshøjde og materialevalg som den bebyggelse, den erstatter.

### Stk. 3 Udhuse og skure

Der må opføres enkelte mindre bygninger så som skure, udhuse eller lignende, som er nødvendige for fællesarealernes drift. Sådanne bygninger må kun plaseres i gårdrum eller på fællesarealer på bebyggelsens haveside og må højst have et areal på 10 m<sup>2</sup> og ikke opføres højere end 2,5 m.

### Stk. 4 Udestuer, carporte og lignende

Der må ikke opføres bygninger eller tilbygninger som carporte, garager, vindfang, udestuer, overdækkede terrasser og lignende.

### Stk. 5 Udnyttelse af tagetager

Eksisterende tagetager må indrettes til boligformål som udvidelse af boligarealet i de eksisterende boliger, som gæsteværelser eller andet fælles formål. Der må ikke indrettes selvstændige boliger i tagetager.

### Stk. 6 Pavillon på Bispebjerg Torv

Indenfor ét af de på tegning nr. 3 viste byggefelter må der opføres én pavillon eller lignende med henblik på indretning af café, kiosk eller lignende. Pavillonen må højst have et bruttoetageareal på 100 m<sup>2</sup> og må ikke opføres højere end 5 m - se § 6, stk. 10.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Bevaringsværdig bebyggelse

For den på tegning nr. 2 viste arkitektonisk bevaringsværdig bebyggelse gælder, at enhver ombygning eller ændring af bebyggelsens ydre skal udføres i overensstemmelse med den enkelte bygnings individuelle arkitektoniske udtryk og detaljering.

### Stk. 2 Facader

- Facadeoverflader opretholdes som oprindeligt. Facader i blank mur skal repareres med stentype, farve, forbandt og fugetype som oprindeligt.
- Oprindeligt udsmykning som gesimsbånd, friser, indfatninger, \*murblandinger, gavlundformninger eller andre særlige murdetaljer samt oprindelige bygningsdele som skorstene, kviste og lignende skal med hensyn til udformning, detaljer og materialer bevares som oprindeligt.  
(\* Jf. dog stk. 3, punkt d)).
- Oprindelige granittrapper skal bevares
- Værn ved trapper og kældernedgange skal udføres i en spinkel konstruktion i metal, der evt. malerbehandles i en mørk farve tilpasset bygningens farver iøvrigt. Håndlister må udføres i træ.

### Stk. 3 Vinduer og yderdøre

- Eksisterende originale vinduer og yderdøre, herunder havedøre, skal så vidt muligt bevares.
- Nye vinduer i facader, gavle og kviste skal udføres i træ, være sidehængte og udadgående med oplukkemetode, opdeling, dimensionering, sprosser, farve og detaljering som de oprindelige. Dog kan kældervinduer udføres top- eller bundhængte.
- Nye vinduer skal udføres med enkeltlag glas og kitfals. Glas skal være planglas.
- Murblandinger kan evt. forsynes med nye vinduer jf. bestemmelserne i punkt b) - e).
- Eventuelle vinduer i murblandinger skal i størrelse og udformning svare til originale vinduer i samme facade.
- Sålbænke skal bevares eller udskiftes til sålbænke med samme udformning, materiale og farve.

### Kommentar

Bebyggelsens smukt patinerede vinduer, de gamle trukne glas og de mange forskellige døre udgør en væsentlig del af bebyggelsens særlige kvalitet og bevaringsværdige karakter. De oprindelige vinduer og døre i området har samtidig en håndværks- og materialemæssig kvalitet, der betyder, at de i de fleste tilfælde og med den rigtige vedligeholdelse, kan bevares i rigtig mange år endnu. Mængden og kvaliteten af det lys, der slipper ind gennem de gamle glas er samtidig væsentlig bedre end det lys, man opnår ved isætning af nye vinduer med og jernholdigt glas. Det er muligt at energioptimere vinduerne til nutidig standard med de tekniske løsninger, der er udviklet inden for de seneste år.



#### Stk. 4 Butiksvinduer

- a) Butiksvinduer skal udformes som oprindeligt og placeres indenfor de eksisterende murhuller
- b) Nye yderdøre skal udføres i træ med opdeling, proportioner, farver og detaljering som oprindeligt. Glasfelter i og over døren skal bibeholdes. Glas skal være af planglas.
- c) Dørtelefoner skal i udformning, størrelse, farve og placering indpasses så diskrete som muligt i dørkarmen eller dørhullet. Når der er flere opgange i en ejendom, skal dørtelefoner være ens og gives samme placering ved hver dør.
- d) Nye hoveddøre skal udføres i træ med en opdeling, proportioner, farver og detaljering, herunder sprosser som oprindeligt. Eventuelt glasfelt over døren skal bibeholdes. Glas skal være af planglas.
- e) Mod gård eller friareal kan det tillades at etablere nye hoveddøre som erstatning for et vindue og evt. nødvendig trappe til terræn. Det er en forudsætning, at der ikke allerede er eksisterende originale hoveddøre på facaden, og at der højst er 40 cm til terræn. Trapper i forbindelse med nye døre skal udføres i træ og må ikke være bredere end dørhullet. Hvis der etableres flere døre på samme facade, skal de udformes ens og placeres, så der opnås en god helhedsvirkning.

#### Stk. 5 Tage

- a) Tage skal i udformning og materialevalg bevares som oprindeligt. Ved omlægning eller udskiftning af tage skal der anvendes tegl af samme type og farve som oprindelige tegltage i området.
- c) Der må ikke etableres tagterrasser

#### Stk. 6 Kviste

- a) Eksisterende oprindelige kviste skal bevares som de er
- b) Der må opsættes enkelte nye kviste i de på tegning nr. 3 viste tagflader. Kvistene skal tilpasses bygningens arkitektur og facaderytme, så der opnås en god helhedsvirkning på den enkelte ejendom. Kvistene skal i udformning, detaljer, materialer og farver udføres som de eksisterende, originale kviste i tre fag. Vinduer i kviste skal udføres som oprindelige kvistvinduer jf. stk. 3 punkt b) og c).

### Kommentar

Ved for eksempel udskiftning af tage kan det være en idé at indsamle de intakte tagsten, som så kan anvendes til reparationer andre steder i bebyggelsen. Det samme gælder, hvis et originalt tagvindue udskiftes med en kvist, eller et originalt vindue udskiftes med en hoveddør. Se tegninger af originale kviste på side 6.

#### Stk. 7 Tagvinduer

- a) Eksisterende, originale støbejernsvinduer skal så vidt muligt bevares som de er.

- b) Mod gade må der kun isættes støbejernsvinduer, der svarer til de oprindelige støbejernsvinduer eller ovenlysvinduer med tilsvarende dimensioner og udseende.
- c) Mod gård eller have må der opsættes enkelte nye tagvinduer enten som erstatning for eksisterende støbejernsvinduer eller ved ny placering. Ovenlysvinduerne skal placeres i takt med underliggende facadevinduer og med ens afstand til tagkip. Ovenlysvinduer må ikke være større end 55 x 98 cm.
- d) Ovenlys skal nedfældes i taget og gives samme farve som taget eller en neutral, mørk farve. Inddækninger må ikke være synlige.

### Kommentar

Der er indenfor de seneste år udviklet en række produkter, herunder tagvinduer som er særligt velegnede ved ombygning og istandsættelse af bevaringsværdige bygninger. Den i punkt c) nævnte størrelse kan anvendes som redningsåbning.

#### Stk. 7 Tagrender og nedløbsrør

Nye tagrender og nedløb skal udføres i metal.

#### Stk. 8 Altaner

Der må ikke etableres kvistaltaner.

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade, at der på de på tegning nr. 3 viste facader opsættes altaner. Følgende skal iagttages:

- a) Eksisterende altaner må bevares som de er. Evt. nye på samme facader skal gives samme udformning som disse.
- b) Altaner skal etableres som opholdsaltaner og må kun etableres på bygningernes gård-/bagfacade.
- c) Der må ikke etableres terrasser eller altaner i stueetagerne.
- d) Altaner må ikke gennembryde eller skjule udsmykninger eller andre bygningsdetaljer.
- e) Altaner må ikke udføres med synligt ophæng.
- f) Eventuelt flere altaner på samme ejendom skal udføres ens og danne en harmonisk helhed.
- g) Altandybden må maksimalt være 110 cm.
- h) Altaner må maksimalt strække sig over to vinduesfag og højst række en tredjedel ind på murpillen mellem to vinduer.
- i) Altaner skal placeres symmetrisk i forhold til vinduerne.
- j) Der skal mindst være 3,5 m fra terræn til undersiden af altanbund.
- k) Altanbunde skal være lyse og fremtræde med færdigbehandlede overflader, så de ikke ligner undersiden af en konstruktion. Altanbundens ramme skal udføres i stål.
- l) Værn skal udføres i en spinkel jernkonstruktion med lodrette \*sceptre. Værn skal placeres oven på altanbunden. Værn skal males grafitlgrå, sorte eller en anden mørk farve, der er tilpasset ejendommen farver i øvrigt. Håndlister må udføres i træ.

- m) Dørpartier skal være symmetriske og tilpasses de eksisterende vinduer i udformning, sprosser, detaljer og farver.

## Kommentar

De eksisterende originale havedøre (se side 8) bør danne forlæg ved udformning af nye have- og altandøre - dog ikke småsprossede, hvis vinduerne i den aktuelle ejendom ikke er småsprossede.

### Stk. 9 Skure, udhuse og lignende

- a) Skure, udhuse og lignende skal udføres med facader i træ, der males eller tjæres. Tage skal udføres i pap eller lignende. Tage må udføres som grønne tage, det vil sige begrønnede med sedumbeplantning eller lignende.
- b) Skure og udhuse i samme gård eller langs samme facade skal tilpasses hinanden i udformning og farver.

### Stk. 10 Pavillon på Bispebjerg Torv

En evt. pavillon på torvet skal udføres i lette materialer og udformes enten tilpasset områdets arkitektur og stilart eller i et moderne udtryk i tilsvarende kvalitet, så området tilføres en ny attraktiv funktion.

## Kommentar

\*Sceptre er de lodrette stænger i værnet.

Pavillonen kan evt. være flytbar, så den kun opstilles i sommermånederne og nedtages i vinterhalvåret.

### Stk. 11 Facadeudstyr, herunder skiltning

- a) Skiltning, reklamer, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet.
- b) Skiltning må kun udføres med løse bogstaver på murværket og et evt. udhængsskilt på maksimalt 0,5 m<sup>2</sup>.
- c) Facadebelysning samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets karakter og bygningens arkitektoniske udtryk.
- d) Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

## Kommentar

Bestemmelsen gælder ikke vej- og trafikskilte.

Borgerrepræsentationen har vedtaget et sæt retningslinjer og anbefalinger for skilte og reklamer generelt. Publikationen "Skilte og reklamer i København" kan fås ved henvendelse til Teknik- og Miljøforvaltningen.

### Stk.12 Tekniske anlæg

- a) Tekniske anlæg og installationer, som er nødvendige for bygningernes drift, skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen, f.eks. i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret

oven på tag skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

### Stk.13 Antenneanlæg

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

## § 7. Byrum

### Stk. 1

Karakteren af de eksisterende byrum, herunder bevaringsværdige belægninger og detaljer i belægningerne må ikke ændres jf. dog stk. 2.

### Stk. 2

Nye belægninger på torvearealer, udvidelse af fortovsarealer, etablering af midterrabat eller lignende skal udføres i gule tegl og/eller evt. granit. En evt. danseplads eller lignende i tilknytning til Dansekapellet på vestsiden af Bispebjerg Torv må udføres i andre materialer.

### Stk. 3

I forbindelse med restauranter og caféer på Bispebjerg Torv, herunder den i § 5, stk. 6 nævnte pavillon må der etableres udendørs servering. Belægninger i forbindelse med pavillonen skal udføres i gule tegl og evt. granit.

## § 8. Ubebyggede arealer og parkering

### Stk. 1. Friarealer

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere og må ikke indrettes til parkering eller tilkørselsareal.

### Stk. 2. Hegning

- a) Eksisterende mure som afgrænsning af friarealer skal bevares som oprindeligt - se tegning 2.
- b) Hegn i skel eller hegn som opdeling af havearealer må derudover kun etableres som levende hegn i form af hæk- eller buskbeplantning. I forbindelse med institutioner og lignende må det levende suppleres med trådhegn på den indvendige side. Der må ikke opsættes "adgang forbudt" skilte eller lignende. Teknik- og Miljøudvalget kan godkende hegning i særlige tilfælde, eksempelvis til varegårde og lignende.

### Stk. 3. Friarealer til institutioner.

Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af beboerne uden for institutionens åbningstid.

### Stk. 4. Parkering

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Ved indretning af ungdomsboliger skal parkeringsdækningen være af størrelsesordenen 1 plads pr. 300 m<sup>2</sup> og ved plejeboliger en plads pr. 5 boliger.



### Stk. 5. Cykelparkering

- a) Cykelparkering skal indrettes svarende til mindst 2,5 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> boligareal for familieboliger og 4 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> for ungdomsboliger.
- b) Cykelparkeringen skal placeres i direkte tilknytning til de enkelte byggerier. Mindst 50 procent skal være overdækkede eller i konstruktion, dvs. kælder.
- c) For detailhandel og andre intensive publikumsorienterede besøgsmaal er kravet 4 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Minimum 25 procent skal være overdækket.
- d) Til særligt pladskrævende cykler skal der etableres 1 parkeringsplads pr. 1.000 m<sup>2</sup> etageareal ved boliger, detailhandel og andre intensive besøgsmaal.
- e) Cykelparkering kan være fælles for flere ejendomme.
- f) Cykelparkering på terræn skal indpasses på en hensigtsmæssig måde i forhold til byrummets indretning og arkitektur.
- g) Cykelparkering i konstruktion skal have en høj grad af tilgængelighed og tryghed.

### Kommentar

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

### Stk. 6. Fællesanlæg

Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Teknik- og Miljøudvalgets nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

### Stk. 7. Bevaringsværdige træer

De på tegning nr. 2 markerede bevaringsværdige træer må ikke beskæres eller fjernes uden særlig tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget.

### Kommentar

Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer forudsætter dispensation, der vil blive givet, hvis træerne er syge eller døde. Det vil blive betinget, at der sker en genplantning af træer med tilsvarende størrelsespotentiale. 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 skal det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder, så træerne ikke påføres skader. Inden for eksisterende træers drypzoner anbefales det, at der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning, der forringer træernes levevilkår. I forbindelse med byggeri skal der indsendes en redegørelse om beskyttelse af eksisterende beplantning og træer i byggeperioden til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen.

'Normer for anlægsgartnerarbejder' bør følges ved anlæg af friarealerne.

### Stk. 8. Nyplantning af træer

For træer plantet i muld gælder, at de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m<sup>2</sup> bed pr. træ.

For træer plantet i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk gælder, at der som minimum skal være 15 m<sup>2</sup> rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m<sup>2</sup> omkring stammen være åbent muldbed.

### Kommentar

For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenligt bærelag, anbefales det, at plantehullet er mindst 1 m dybt og at eksisterende råjord under plantehullet løsnes.

Inden for eksisterende træers drypzoner anbefales det, at der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning, der forringer træernes vækstvilkår.

### Stk. 9. Tilgængelighed

Veje, stier og opholdsarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes i og opholde sig på, og tilgodeser tilgængelighed for alle.

### Stk. 10. Belysning

Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området, og der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

### Kommentar

Grundbelysningen er den belysning af gader, stier og byrum, som er en forudsætning for, at borgere og brugere kan færdes trygt og sikkert gennem byen. Effektbelysning er belysning, der sætter fokus på en facade, et byrum, et træ, et monument eller skaber en stemning eventuelt i forbindelse med en event. I det konkrete byrum vil belysningen altid opleves som et samspil mellem grundbelysning og effektbelysning.

Grundbelysningen skal give sikkerhed, fremkommelighed, tryghed, orientering og tilgængelighed. Passager og portåbninger skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig.

For at reducere CO<sub>2</sub>-udslip bør der bruges belysningsløsninger med det laveste energiforbrug og den laveste miljøbelastning ud fra en vurdering af, hvad der er teknisk muligt og økonomisk forsvarligt, og afvejet med arkitektoniske hensyn.

## § 9. Forureningsgener

### Stk. 1. Støj fra trafik

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

### Stk. 2.

Ved nyt boligbyggeri, børnehaver, vuggestuer, skoler, undervisningslokaler, plejehjem, hospitaler og lignende med høj støjbelastning på op til Lden 68 dB på facaden skal det

ved placering af byggeriet på grunden, ved støjisolering, lejlighedsindretning m.v. sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup> ikke overstiger Lden 46 dB fra vejtrafik. Alle opholds- og soverum skal have vinduer, der kan åbnes og samtidig overholde disse støjkraav.

Ved serviceerhverv, i kontorer, på højere læreanstalter, museer, hoteller og lign. må det indendørs støjniveau ikke overstige 51 Lden dB fra vejtrafik med åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>). Det nødvendige luftskifte kan dog sikres på anden måde end ved oplukkelige vinduer.

For udendørs opholdsarealer herunder skolegård, legeområder, gælder, at støjniveauet ikke må overstige Lden 58 dB fra vejtrafik. På boldbaner kan accepteres højere støjniveauer.

## Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor støjindikator Lden vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten.

## § 10. Bæredygtighed og regnvand

### Stk. 1. Energiklasse

Ved ombygning af eksisterende bevaringsværdige bygninger kan krav om energioptimering i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement fraviges, når det sker for at bevare væsentlige kulturhistoriske eller arkitektoniske træk.

### Stk. 2 Regnvand

Det grønne område ved Jeppes Allé skal i forbindelse med konkretisering af skybrudsplanen for Bispebjerg indgå som skybrudsvej. Øvrige tiltag til skybrudssikring skal udformes så de tilpasses områdets karakteristiske byrum og grønne områder.

## § 11. Retsvirkninger

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

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

## Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.  
Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.

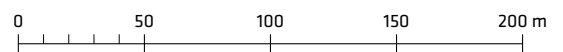
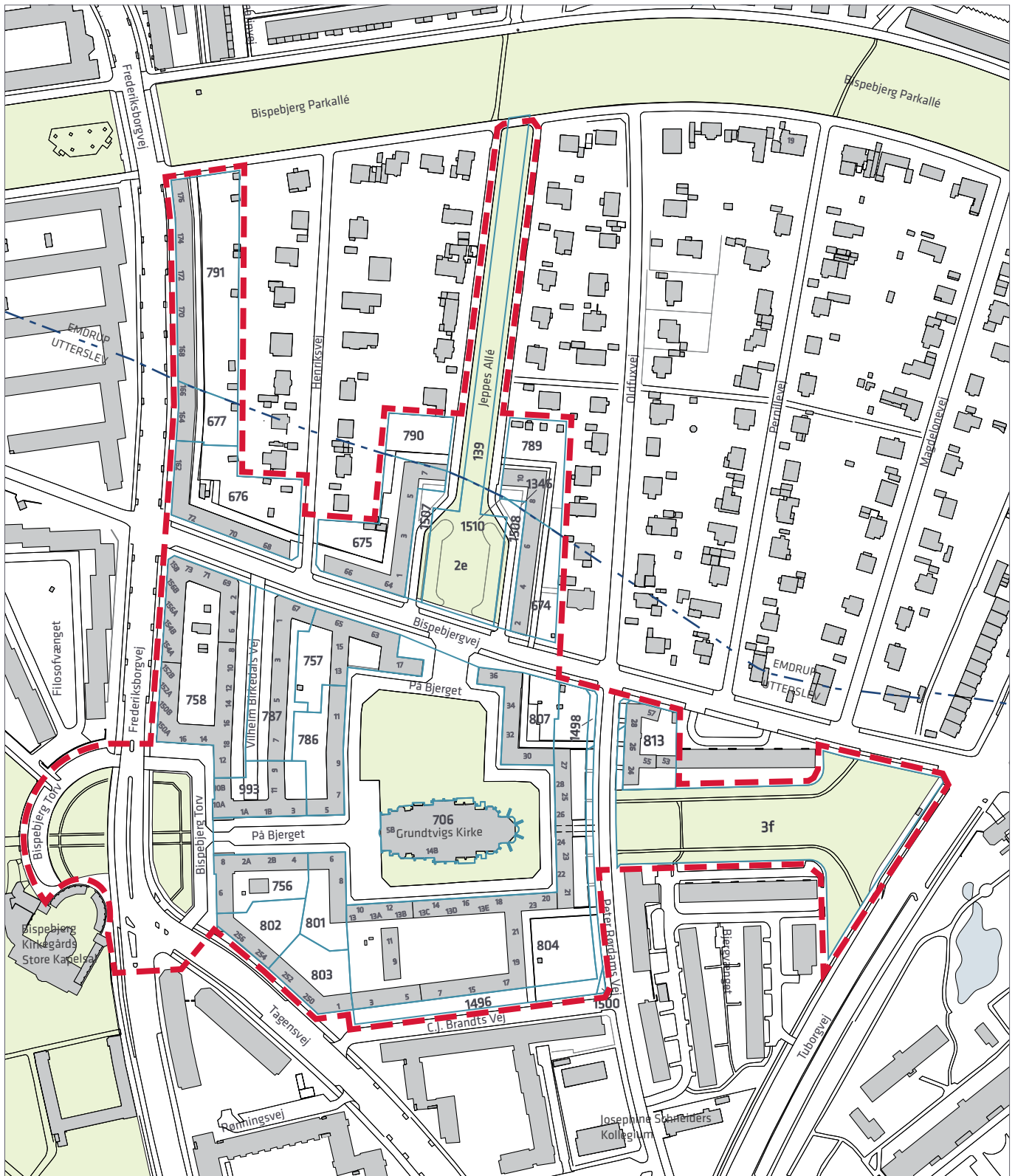
Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.

- 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. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.





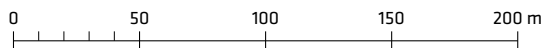
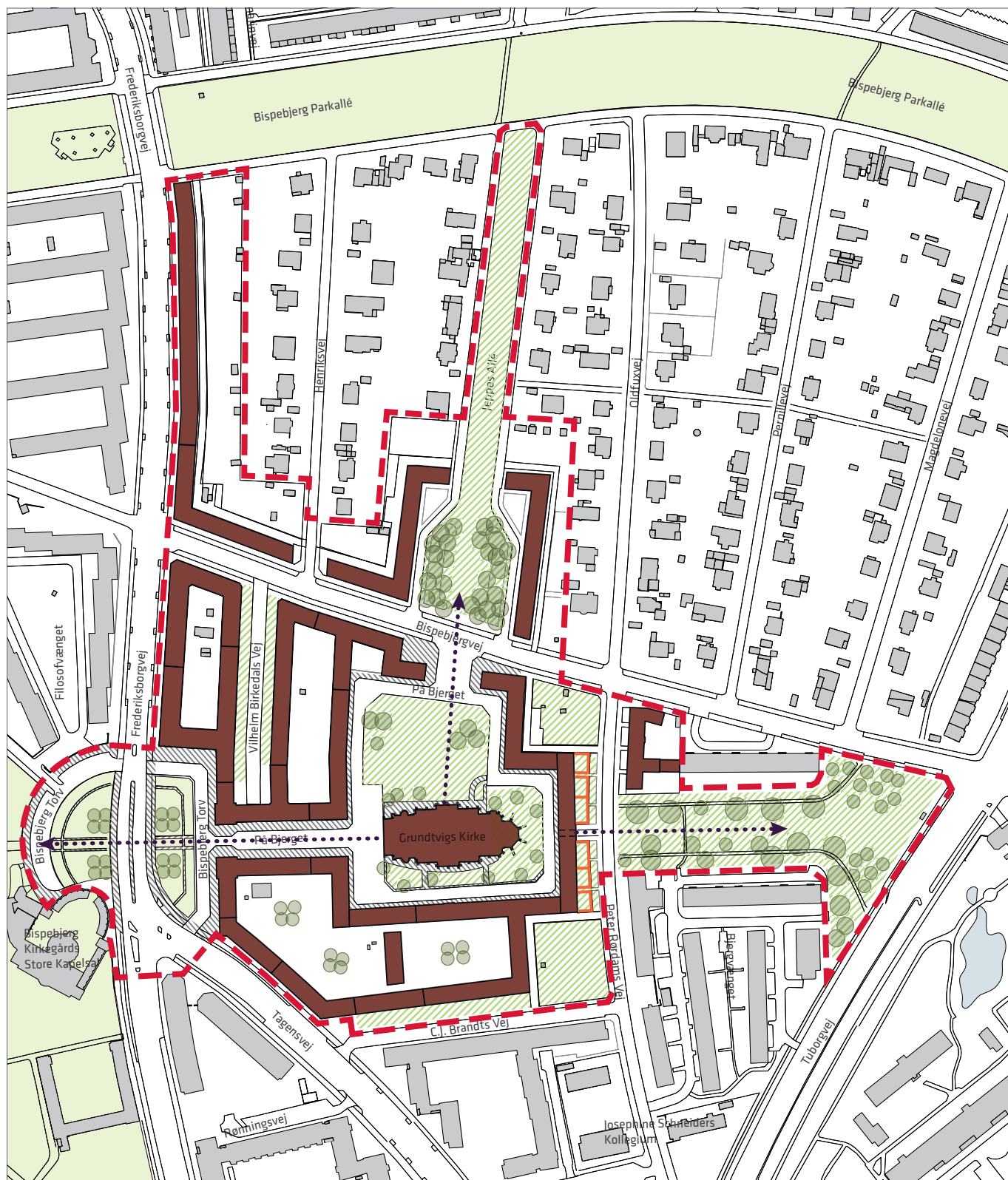
# Tegning nr. 1 - Lokalplanområdets afgrænsning



- Grænse for lokalplanområdet
- Matrikelskel
- · · Ejerlavsgrense

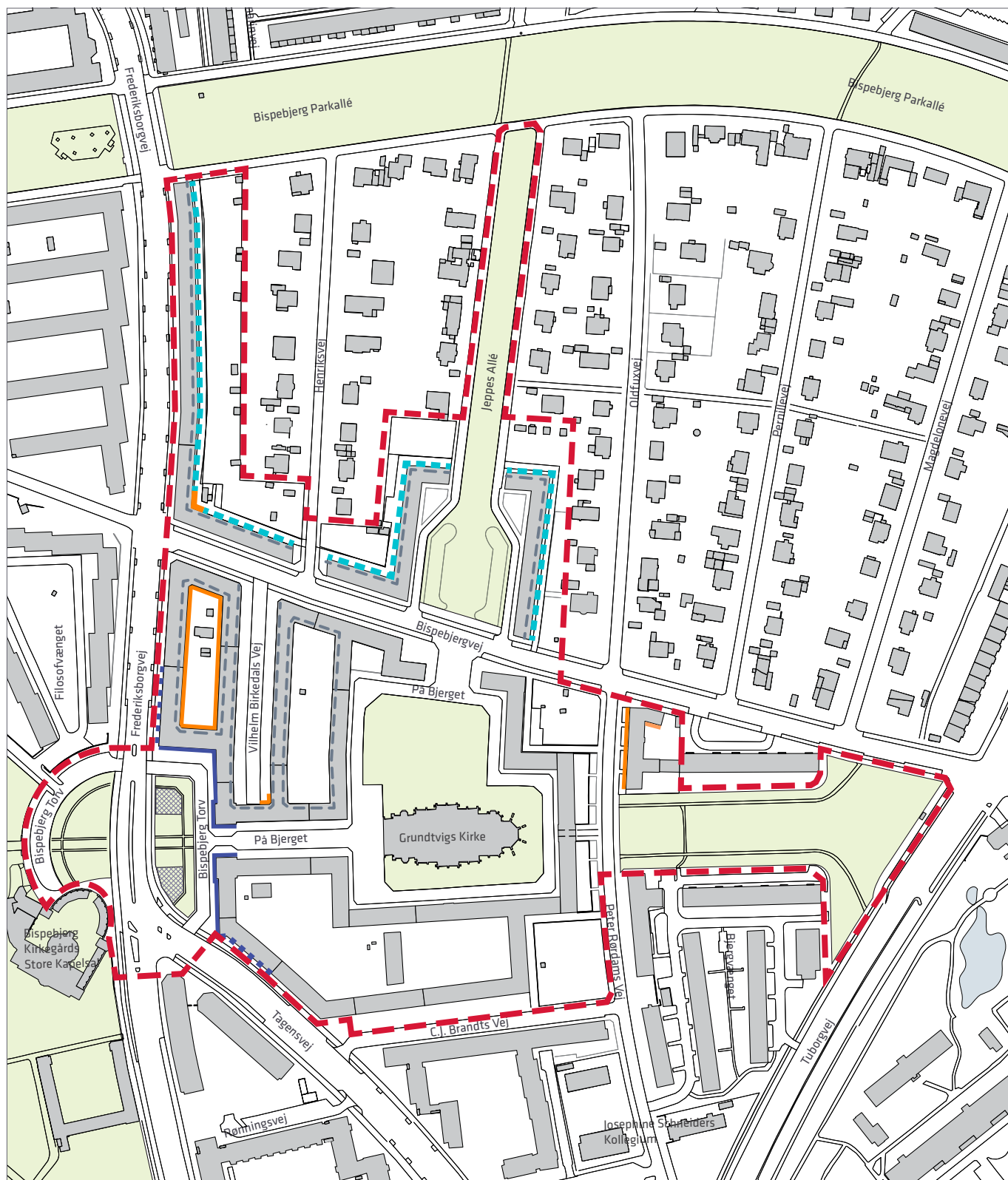


## Tegning nr. 2 - Bevaring



- Grænse for lokalplanområdet
- Bevaringsværdige bygninger
- Bevaringsværdig træer
- Bevaringsværdige belægninger (alle tegl- og granitbelægninger)
- Bevaringsværdige mure
- Grønne arealer der skal bevares
- Sigtelinjer der skal opretholdes

# Tegning nr. 3 - Ændringer af bebyggelsen



- - - - - Grænse for lokalplanområdet
- Byggefelt for pavillon
- — — — — Publikumsorienterede serviceerhverv og evt. butikker i stueetagen
- · · · · Mulighed for serviceerhverv
- — — — — Eksisterende altaner
- - - - - Mulighed for opsætning af nye altaner
- - - - - Mulighed for kviste



# 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

Københavns Borgerrepræsentation har den xx 20xx besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan På Bjerget.

Høringsperioden løber fra den .... til den.....

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

## Orienteringsmøde

Der vil blive afholdt et orienteringsmøde om planforslaget i/på ....

Mødet foregår xx dag den xx 20xx kl. 19-21.

## [www.kk.dk/lokalplanforslag](http://www.kk.dk/lokalplanforslag)

På hjemmesiden kan du se og downloade forslaget

## Høringssvar

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner](http://www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner) har du mulighed for at sende et høringssvar.

Høringssvar kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen

Byens Udvikling

Postboks 348

1503 København V

e-mail: [byensudvikling@tmf.kk.dk](mailto:byensudvikling@tmf.kk.dk)

tlf.: 33 66 33 66

[www.tmf.kk.dk](http://www.tmf.kk.dk)

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den xx 20xx**

