

LØNSTRUPGÅRD

Forslag til lokalplan

Teknik- og Miljøudvalget har den XX.XXX 201X vedtaget forslag til lokalplan Lønstrupgård. Lokalplanområdet ligger i bydelen Vanløse.

Offentlig høringsperiode fra den xx. xxxx til den xx. xxxx 201X



Indhold

Redegørelse for lokalplan	3	Lokalplan Lønstrupgård	12
Lokalplanens baggrund og formål.....	3	§ 1. Formål.....	12
Lokalplanområdet og kvarteret.....	3	§ 2. Område.....	12
Byggeønsker.....	4	§ 3. Anvendelse.....	12
Lokalplanens indhold.....	5	§ 4. Vejforhold samt parkering.....	13
Miljøforhold.....	6	§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	13
Skyggediagrammer.....	8	§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	14
		§ 7. Ubebyggede arealer.....	15
Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	9	§ 8. Støj og anden forurening.....	16
Overordnet planlægning.....	9	§ 9. Regnvand.....	17
Kommuneplan 2015.....	9	§ 10. Retsvirkninger.....	17
Lokalplaner i kvarteret.....	9	Tegning nr. 1 - Lokalplanområdets afgrænsning.....	18
Miljø i byggeri og anlæg.....	9	Tegning nr. 2 - Bebyggelsesplan.....	19
Regnvand.....	10	Tegning nr. 3 - Kantzoner.....	20
Varmeplanlægning.....	10		
Tilladelser efter anden lovgivning	11	Hvad er en lokalplan	22
Affald.....	11	Lokalplan.....	22
Jord- og grundvandsforurening.....	11	Lokalplanforslagets retsvirkninger.....	22
Museumsloven.....	11	Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	22
Rottesikring.....	11		

Praktiske oplysninger Bagsiden

Redegørelse for lokalplan



Luftfoto set fra syd (J.W.Luftfoto).

Lokalplanens baggrund og formål

Boligforeningen 3B har fremsendt et projektforslag i form af en helhedsplan for den eksisterende boligbebyggelse Lønstrupgård. Projektet omfatter ca. 5.900 m² nybyggeri i form af tagboliger og en mindre byggemulighed i det nordøstlige hjørne. Ønsket er at give mulighed for en større variation i boligtilbuddene og tiltrække andre typer af beboere mv. Helhedsplanen gennemføres med støtte fra Landsbyggefonden. Projektet har et omfang, der forudsætter en lokalplan. Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

Lokalplanens formål er, at muliggøre renovering og fortætning i et eksisterende boligområde med mulighed for nye tagboliger mv., udformet i respekt for det samlede arkitektoniske udtryk.

Lokalplanområdet og kvarteret

Lønstrupgård er en karrébebyggelse fra 70'erne, der består af en stor og en lille gård med indgangspartier, der vender mod gården. Facaderne fremstår i betonsandwich-elementer, og bebyggelsen står overfor omfattende renoveringer bl.a. pga. betonskader og ringe varmeisolering.

Begge gårde har nogle grønne og velfungerende haverum i midten, men fælles for begge gårde er, at kantzonen fremstår nedslidt og ikke indbyder til ophold.

Området omkring Lønstrupgård er præget af boligbebyggelse og institutioner, herunder skoler, plejehjem og en børneinstitution placeret indenfor den største af Lønstrupgårds karréer. Kvarteret omkring lokalplanområdet er overvejende præget af villabebyggelse, dog fremstår området øst for lokalplanområdet overvejende af karrébebyggelse. Lønstrupgårds største karré grænser mod nord op til et åbent område med boldbaner, og mod øst grænser Lønstrupgård op til skoler og institutioner. Et fritidshjem låner et ubebygget areal, ejet af 3B, som legeområde.

Vanløse station ligger ca. 700-1000 meter fra lokalplanområdet, og Jyllinge station ligger ca. 900 meter væk. Der er lokale busruter på Ålekistevej ca. 200 meter fra lokalplanområdet.

Området ligger tæt på Damhusengen og Damhussøen, der ligger 5-600 meter fra lokalplanområdet.

Byggeønsker

Formålet med helhedsplanen er en fremtidssikring af Lønstrupgård, så afdelingen fremstår moderne og med en varieret boligsammensætning. Projektet omfatter renovering af 240 familieboliger, nedlæggelse af 27 hybler (1-rumsboliger) og fortætning med etablering af 52 nye tagboliger, heraf 10 ungdomsboliger, samt mulighed for på sigt at opføre ny boligbebyggelse i max. 4 etager på den ubebyggede grund matr. nr. 3575 Vanløse. Tagboligerne placeres i karréernes nordlige og østlige sider.

Ønsket er at helhedsplanen skal sikre, at der samtidig med den nødvendige renovering tilføjes nye kvaliteter, der vil gøre Lønstrupgård til en moderne og attraktiv bebyggelse med plads til mange typer beboere. Dette er samtidig med til at give mere liv og aktivitet i området. Visionen er, at "Lønstrupgård skal være en nutidig, bæredygtig og rummelig bebyggelse - med lavt energiforbrug, plads til alle og gode rammer for fællesskabet".

Tagboligerne udformes med store gennemgående kviste. Dette giver mulighed for stor rumhøjde, der giver mulighed for hemse og gode dagslysforhold. Tagboligetagen beklædes i bronzeanodiseret aluminium med vandrette og lodrette profileringer, der giver dybde og skyggeeffekt i facaden. De eksisterende betonfacader beklædes med lyse gule teglsten med bronzebeklædninger ved altanrækker, indgangspartier og nyetablerede opgangsåbninger. Relief og noter i murværket giver spil i facaden og er med til at fortælle historien om det bagvedliggende industrielle elementbyggeri.

Fakta projektet

Eksisterende bruttoarealer jf. bygningsreglementet (Kælder - medregnes ikke)	ca. 21.090 m ²
Nye tagboliger	ca. 4.000 m ²
Byggemulighed, matr. 3575 Vanløse	ca. 1.900 m ²
Samlet bruttoetageareal	ca. 26.990 m ²
Bebyggelsesprocent	max. 110

Som en del af renoveringen foreslås etableret 42 tilgængelighedsboliger med elevatoradgang i seks opgange, med mulighed for at etablere yderligere 30 tilgængelighedsboliger med elevatoradgang i syv opgange. Tre elevatorer kombineres med tagboligerne.

I gårdarealerne foreslås det, at redefinere kantzonen ved at etablere en imødekommende mellemzone langs kanten, som inviterer til ophold og åbner op for fællesskaber. Der skal dels være direkte adgang fra stuelejlighedernes altaner, dels fælles terrasser ved indgangsdøre til opgange.

Helhedsplanen koordineres med projekt for lokal afledning af regnvand (LAR). Princippet for LAR-projektet er, at tagvand ledes 5 meter fra bygningerne via kinnækulende til regnvandsbede på begge sider af bygningerne.



Haverummet i den nordlige karré med havestuer på de sydvendte facader

I helhedsplanen er de forskellige tiltag vurderet ud fra en social, miljømæssig og økonomisk bæredygtighedsmodel. Som eksempel kan nævnes de nye facader, der ud over den byggetekniske sikring af facaderne (økonomisk bæredygtighed), også er miljømæssig forankret, idet bygningernes energiforbrug reduceres væsentligt. Kombineret med den sociale gevinst, som altaner til alle er, rammer indsatsen i midten af et bæredygtigt tiltag.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen muliggør, at området kan viderudvikles til boligformål, herunder at eksisterende bebyggelse kan udbygges med nye tagboliger, samt at der kan etableres en mindre nybebyggelse på matr. 3575 Vanløse, København.



Den nordlige karré ud mod Vanløse Allé

Parkering fastlægges til 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal, dog 1 plads pr. 300 m² etageareal for ungdomsboliger. Baggrunden for normen på 1 pr. 100 m² er, at byggeriet ikke er stationsnært, men beliggende knap 1 km fra Vanløse og Jyllinge stationer. Cykelparkering fastlægges til 4 pladser pr. 100 m² boligetageareal i overensstemmelse med kommuneplanen. For ungdomsboliger mv. skal 50 procent af cykelparkeringen etableres med overdækning.

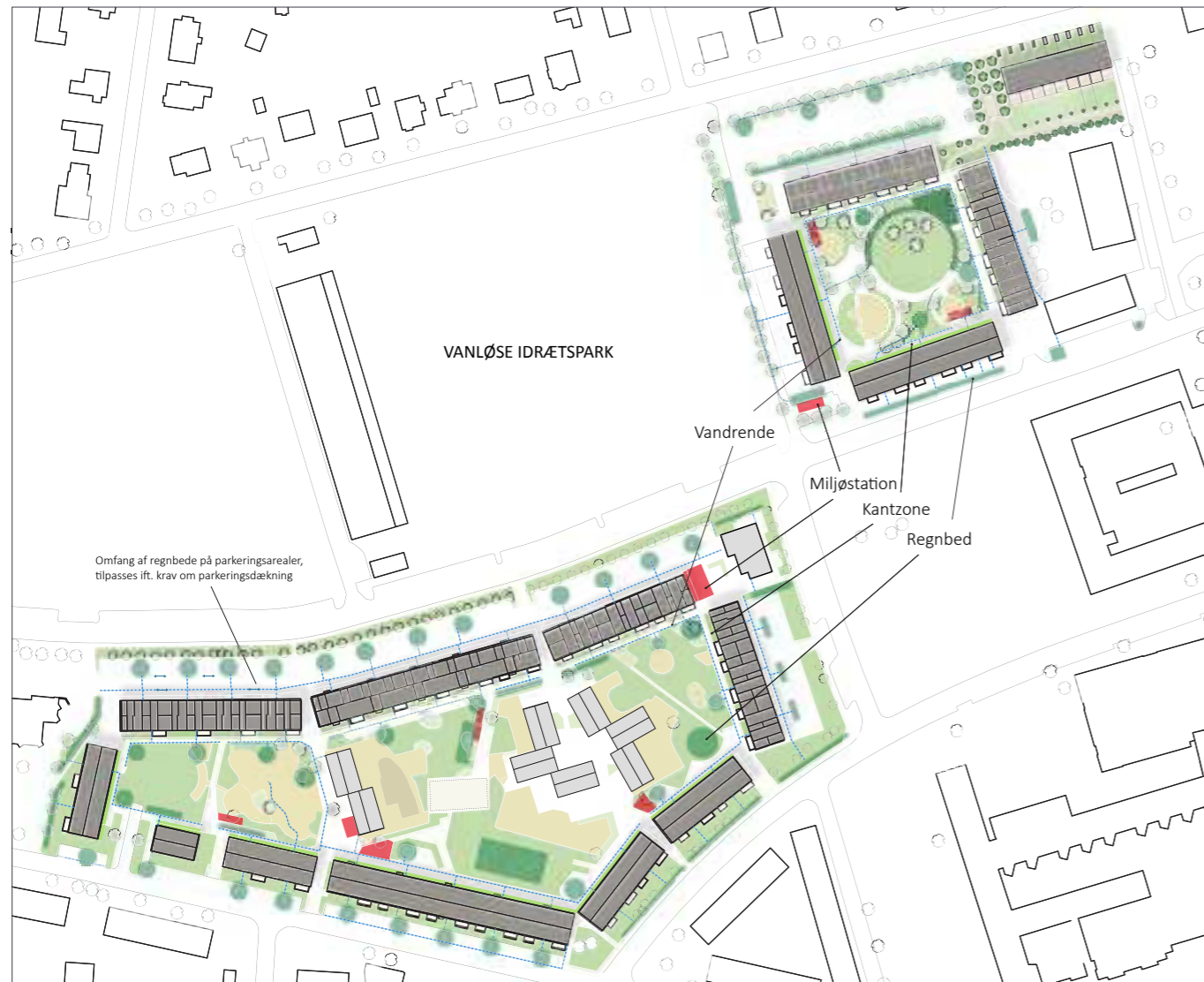
Bebyggelsesplanen omfatter eksisterende bebyggelse, hvoraf 6 blokke kan udbygges med nye tagboliger. Et byggefelt på matr. 3575 Vanløse, København muliggør en bebyggelse i op til 4 etager svarende til tagboligprojektet i den eksisterende bebyggelse i Lønstrupgård.



Den markante træallé langs Klitmøllervej med Lønstrupgårds sydlige karré bagved.



Visualisering af bebyggelsen ud mod Klitmøllervej, efter renovering og med nye tagboliger (Illustration Kant Arkitekter).



Landskabsplan (Illustration Thing Brandt Landskab)

Ændringer af eksisterende bebyggelse skal ske i respekt for den enkelte bygnings karakter og bebyggelsens udtryk som helhed. Facader skal overvejende fremstå i tegl, bortset fra øverste etage og mindre bygningsdele, der kan udføres i andre og lettere materialer så som stål-, aluminiums-, glas- og træpartier eller lignende. Eksisterende altaninddækninger kan udskiftes med nye inddækninger. Altaner i stueplan skal i den forbindelse forsynes med trapper til terræn.

Friarealet skal være mindst 50 procent af etagearealet for boliger og mindst 30 procent for kollegie- og ungdomsboliger. Der er fastlagt bestemmelser om kantzoner, der skal definere overgangen mellem offentligt og privat areal ud for nederste etage, herunder principper for belægninger, ophold og cykelparkering i et samspil med stueetagens anvendelse og facadeudformning.



Længdesnit gennem den sydlige karré

Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal, skal udføres som grønne tage.

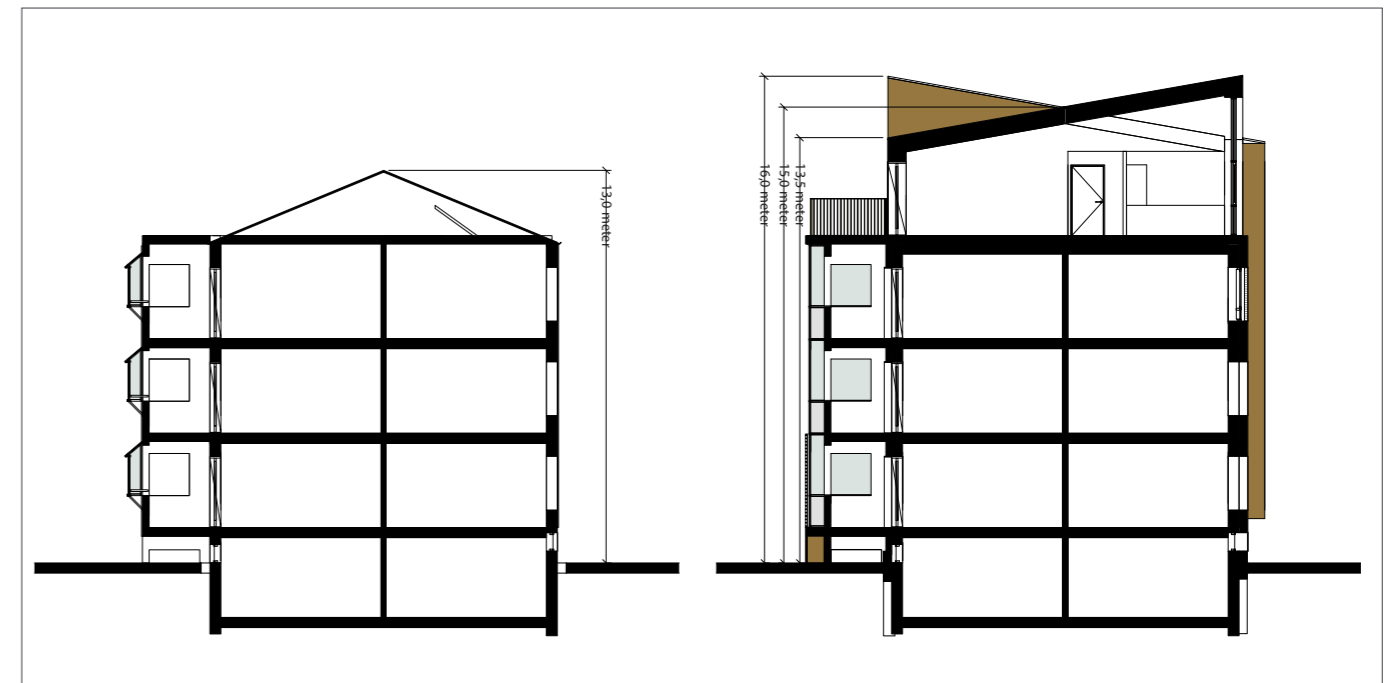
Miljøforhold

VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-bekendtgørelsen (bek. nr. 1184 af 6. november 2014).

MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer, 5

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 939 af 3. juli 2013). Det skyldes, at planerne ikke tillader anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 eller 4. Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til



Principsnit i boligblok før og efter ombygning (Illustration Kant Arkitekter)

lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplanen skal muliggøre fortætning af en eksisterende boligbebyggelse med nye tagboliger mv. på i alt ca. 5.900 m² etageareal. Boligbebyggelsen er placeret i et eksisterende byområde bestående af primært boligbebyggelser og institutioner. Trafikken vurderes at kunne håndteres på de eksisterende veje.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.



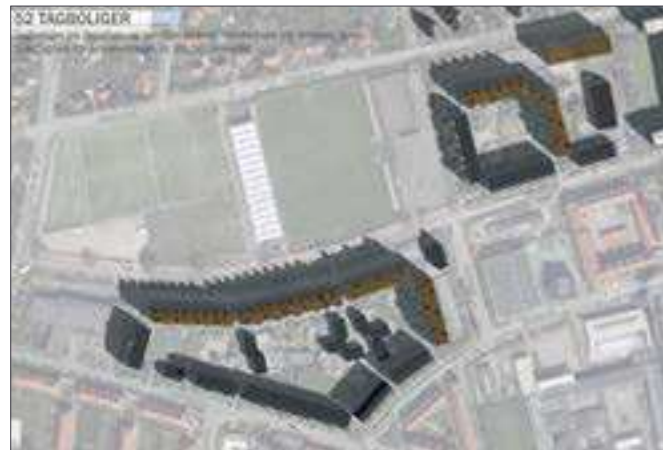
Snit i en af de nye tagboliger (ill. Kant Arkitekter).



Renoveret gårdfacade med kantzoner (Illustration Kant Arkitekter)



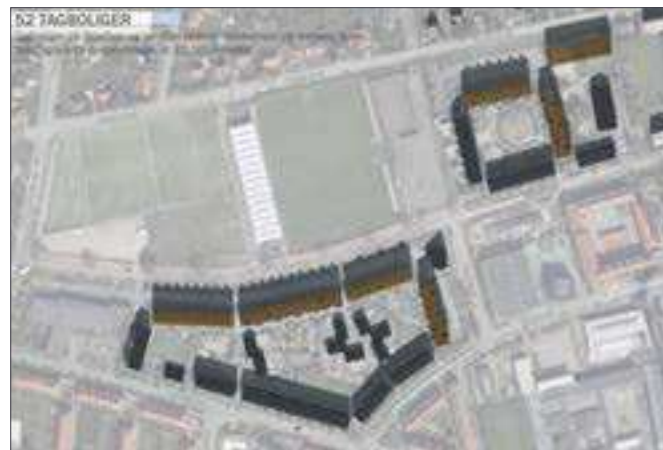
Facadeopstalt med nye tagboliger (Illustration Kant Arkitekter)



21 Marts kl. 9.00



21 Juni kl. 9.00



21 Marts kl. 12.00



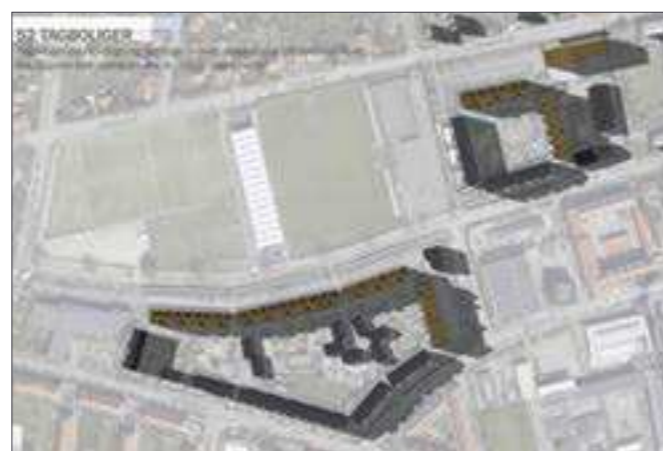
21 Juni kl. 12.00



21 Marts kl. 16.00



21 Juni kl. 16.00



21 Juni kl. 19.00

(Illustrationer Kant Arkitekter)

Skyggediagrammer

Skygger vil fortrinsvis falde over egne arealer samt vejarealer. Der vil være skygger om eftermiddagen på naboejendommene matr. 3696 og 3232 Vanløse, beliggende øst for lokalplanområdet, samt i mindre omfang skygger om morgenen på naboejendommen matr. nr. 3695 Vanløse, beliggende vest for lokalplanområdet.

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Regional udviklingsplan 2012

Region Hovedstaden vedtog i september 2012 en regional udviklingsplan. Den er en vision for hovedstadsregionens udvikling i de kommende år inden for trafik, uddannelse, klima og erhverv.

Lokalplanen er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

Fingerplan 2013

Fingerplan 2013 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplan.

Kommuneplan 2015

Området er udlagt til boliger (B3-område) med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og en maksimal byggehøjde på 20 meter. Friarealprocenten er 50 procent for boliger og 15 procent for erhverv. Parkeringsdækningen skal være mindst 1 pr. 200 m² og højst 1 pr. 100 m².

Boligpolitik

København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod år 2027 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 energirig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende.

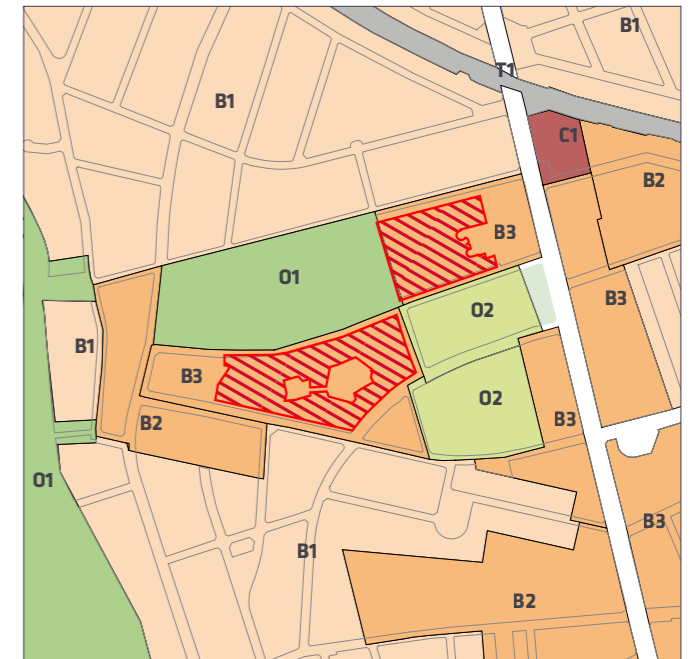
Grønne områder skal allerede i planlægningen tænkes ind. København skal vedblive at være en tryk by, hvor man kan færdes overalt på alle tidspunkter af døgnet. Byrum skal have høj kvalitet med plads til aktiv udfoldelse.

Trafikstøj

Trafikstøjniveauet i området ligger under 63 dB i 1½ meters højde og 4 meters højde. I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes.

Bydelsplan

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



B, B1	Områder til boliger (1-2 etager)
B, B2-5	Områder til boliger (3-6 etager)
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv
T, T1-4	Områder til tekniske anlæg
O, O2-5	Områder til institutioner
O1	Områder til fritidsområder m.v.
(Red hatched)	Det aktuelle lokalplanområde

Gældende kommuneplanrammer 2015

for bydelens fremtidige udvikling i relation til den gældende kommuneplan. Vanløse Lokaludvalg har udarbejdet Bydelsplan 2013 og har forår 2015 udarbejdet dokumentet Status på bydelsplan, der gør status på, hvor langt lokaludvalget er kommet med bydelsplanens projekter.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 388 "Vanløse Skole": Formålet med lokalplanen er at muliggøre en udbygning af Vanløse Skole i sammenhæng med eksisterende bebyggelse. Området fastlægges til offentlige formål.

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner

Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtig" 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 CO₂, materialer og kemikalier,



- Gældende lokalplaner
- Byplaner
- Det aktuelle lokalplanområde

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

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/publikationer.

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 og tøjvask 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

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

Endelig giver planloven hjemmel til, at der kan stilles krav om brug af regnvand til toiletskyl og tøjvask i maskine.

Forvaltningen er ikke bekendt med, at der er større problemer forbundet hermed. Hvis der i en konkret sag kan dokumenteres andre løsninger med samme effekt, vil der være mulighed for at søge dispensation.

Varmeplanlægning

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

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

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

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

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

I det aktuelle planområde er der etableret fjernvarme.

Tilladelser efter anden lovgivning

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. Affaldsrummet skal placeres bolignært for alle, og affaldet skal placeres, så det let kan afhentes. Det anbefales, at der afsættes 0,5 m² per bolig til et affaldsrum til stor-skrald 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, Byens Udvikling, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer m.m.

Jord- og grundvandsforurening

Matriklerne 3694 og 3575 Vanløse er ikke kortlagt som jordforurenede og Center for Miljøbeskyttelse/Jord og Affald har ikke registreret forurening på matriklerne.

Matriklerne 3565 og 2082 Vanløse er ikke kortlagt som jordforurenede. De tre daginstitutioner er blevet undersøgt for forurening. Der blev konstateret lettere forurening med tungmetaller og tjærestoffer på alle tre institutioner.

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

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse så som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste

belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Jord og Affald inden arbejdet påbegyndes.

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

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og miljøforvaltningens Enhed for Vand og VVM, søges om tilladelse.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m³/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Vand og VVM, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

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

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

Museumsloven

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

Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levede muligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3.

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

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

Lokalplan Lønstrupgård

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Lønstrupvej, Hanstholmvej, Klitmøllervej, Vanløse Byvej samt matrikelgrænser mod matr.nr. 3694, 3695, 3696, 2080 og 3232 Vanløse, København.

§ 1. Formål

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for at fastlægge området til boligformål.

Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- I sammenhæng med det omgivende byområde ønskes området opretholdt og udviklet som boligområde.
- Hensigten med bebyggelsesplanen er at sikre, at den eksisterende bebyggelse kan renoveres og udbygges med nye tagboliger, samt at der kan muliggøres en mindre nybebyggelse.
- Udformningen af nybyggeri og tagboliger skal bidrage til et arkitektonisk løft af området. Omdannelser af eksisterende bebyggelse skal fremstå i respekt for den enkelte bygnings karakter og bebyggelsens udtryk som helhed.
- Ubebyggede arealer herunder kantzoner er væsentlige for kvaliteten af en bebyggelse og skal ved indretningen give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation.
- Eksisterende træer bevares i videst muligt omfang og bestemmelser om beplantning skal fremme et grønt præg.
- Området udvikles efter miljørigtige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltag er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det sker ved krav til friarealer, ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur og håndtering af regnvand.

§ 2. Område

Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. 2082, 2778, 3575 og 3565 Vanløse, København, og alle parceller, der efter oktober 2015 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Anvendelse

Området fastlægges til helårsboliger. Der kan endvidere indrettes serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk.

Endvidere kan Teknik- og Miljøudvalget tillade, at der indrettes 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.

Boligstørrelser beregnes som bruttoetageareal, hvilket vil sige inklusive trappeandel, men eksklusive pulterrum til boligen.

Stk. 2. Boligstørrelser

Mindst 75 % af boligetagearealet skal indrettes med boliger på mindst 95 m² bruttoetageareal i gennemsnit. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 65 m².

Boliger for ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget for bestemmelser om boligstørrelser.

Uanset bestemmelserne om boligstørrelser kan der opføres eller indrettes bebyggelse med særlige boformer med større fællesarealer indeholdende lokaler og faciliteter til rådighed for beboerne, som for eksempel bofællesskaber. Boligerne i sådanne boligformer skal have en størrelse på mindst 75 m² bruttoetageareal i gennemsnit. Ingen bolig må være mindre end 50 m² bruttoetageareal. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af bruttoetagearealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.

Kollegie- og ungdomsboliger, uanset de opføres efter gældende støttelovgivning eller ej, er ligeledes undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser. Disse boliger skal have et bruttoetageareal på mellem 25 og 50 m².

Stk. 3. Fællesanlæg

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af etagearealet. Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

Dog gælder for bebyggelse med særlige boformer, at fællesanlæg for disse boliger ikke kan være fælles for andre bebyggelser.

Udover fællesanlæg skal der etableres anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (miljøstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel, samt fritids-, idræts- og sundhedsfremmende funktioner og lignende beboerstyrede funktioner.

Stk. 4. 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. 5. Forurenende virksomhed

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).

Stk. 6. Butiksarealer

Der kan placeres én enkeltstående butik, der betjener nærområdet. Bruttoetagearealet må ikke overstige 200 m².

Kommentar

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

§ 4. Vejforhold samt parkering

Stk. 1. Vejudvidelseslinjer

De eksisterende vejudvidelseslinjer opretholdes. Vejudvidelseslinjerne fremgår af tegning nr. 1.

Kommentar

Vejudvidelseslinjer er arealer, som kommunen har mulighed for på et senere tidspunkt at bestemme skal være vej.

Stk. 2. Bilparkering

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal, dog 1 plads pr. 300 m² etageareal til kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger.

Stk. 3. Cykelparkering

Der skal mindst etableres følgende cykelparkeringspladser pr. 100 m² etageareal:

Boliger:	4 pladser
Erhverv:	4 pladser (mindst 25 % overdækket)
Ungdomsboliger:	4 pladser (mindst 50 % overdækket)
Ældre- og plejeboliger:	1,5 pladser (mindst 50 % overdækket)
Uddannelsesinst.:	0,5 pladser pr. studerende/ansat (mindst 50 % overdækket)
Butikker:	4 pladser (mindst 50 % overdækket)

For boliger, erhverv og butikker, skal etableres 2 parkeringspladser for pladskrævende cykler pr. 1.000 m² etageareal.

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

Kommentar

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

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110 for den enkelte ejendom.

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg samt bil- og cykelparkering kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Det samme gælder tårne og skulpturelt udformede bygningsdele i øvrigt, tekniske opbygninger, åbne fælles tagterrasser/opholdsarealer samt glasoverdækninger og åbne forbindelser, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn.

Den maksimale bebyggelsesprocent må overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej.

Stk. 2. Bebyggelsesplan

Den eksisterende bebyggelsesplan skal i princippet opretholdes.

Blokke markeret med orange farve på tegning nr. 2 må ændres ved påbygning af en etage. Bebyggelsen må opføres i højst 4 etager. Bygningshøjden må ikke overstige 16 m.

Der kan herudover opføres en bygning i maksimalt 4 etager i det på tegning nr. 2 markerede byggefelt på matr. nr. 3575 Vanløse. Bygningshøjden må ikke overstige 16 m.

Stk. 3. Husdybde

Husdybden i nybyggeri indenfor det på tegning nr. 2 markerede byggefelt må ikke overstige 12 m, eksklusive altaner og karnapper.

Stk. 4. Tilbygninger

Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 2 kan der på gårdsiden af eksisterende bebyggelse og på permanent fritstående gavle påbygges installationstårne, glasindæknninger og lignende, hvor det er begrundet i miljømæssige og/eller funktionelle forhold samtidig med, at det findes forsvarligt ud fra arkitektoniske og dagslysmæssige hensyn.

Stk. 5. Udhuse og lignende

Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 2, må der opføres

res mindre bygninger, såsom pavilloner, orangerier, lysthuse, cykelskure, tekniske anlæg, legehuse og lignende.

Stk. 6. Afvigelser fra bebyggelsesplanen

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte mindre afvigelser fra bebyggelsesplan, etageantal, bygningshøjder og husdybder fastsat i stk. 2 og 3.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Overordnet princip

Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og relatere sig til områdets miljø med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden. Ombygninger, udvidelser og andre ændringer af eksisterende bebyggelse skal ske med respekt for den enkelte bygnings karakter og bebyggelsens udtryk som helhed.

Stk. 2. Ombygning af eksisterende bebyggelse samt ny bebyggelse

Facader:

Facader skal overvejende fremstå i røde, brune, lyse eller gyldne farver, der er tilpasset den enkelte bygnings karakter og området som helhed.

Materialer, bortset fra øverste etage, skal overvejende være tegl i form af blank mur eller med pudset overflade.

Øverste etage samt mindre bygningsdele kan udføres i andre og lettere materialer så som stål-, aluminiums-, glas- og træpartier eller lignende.

Facader skal fremstå med variation, fx. med fremtrukne vandrette og lodrette skifter, der giver en reliefvirkning.

Facadens øverste etage skal markeres med en facademæssig bearbejdning med tilbagetrækning af facaden, taghældning, materialeskift eller lignende.

Vinduer, døre og indgangspartier:

Vinduer og døre skal fremstå i grå eller andre farver, der er tilpasset bygningen.

Materialerne skal være træ eller metal.

I vinduer må der kun anvendes planglas. I boligbebyggelser må vinduer kun have klart glas. I erhvervsbebyggelse må der derudover anvendes let tonet eller svagt coated vinduesglas uden spejlvirkning.

Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, belysning eller andet.

Opgange:

Opgange i ny boligbebyggelse skal forsynes med adgange til begge facader.

Tage:

Tage skal fremstå i røde eller grå farver tilpasset området.

Materialer skal være tagpap, tegl, skifer eller lignende tilpasset bygningen og området.

Tage skal have en taghældning på op til 45 grader. Tage på ny bebyggelse på matr. nr. 3575 Vanløse, kan dog udføres som flade tage.

Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal, skal udføres som grønne tage, dvs. med græs, sedummos eller lignende.

Tagflader kan udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Solceller og solfangere skal være en integreret del af taget.

Kommentar

Solceller og solfangere kan med fordel placeres på syd- og sydvestvendte tage.

Begrønning af tagplader forsinkes og reducerer udledning af regnvand til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladen og optager CO₂. Begrønning af tagfladen hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag eller anden konstruktion over tagfladen.

Altaner, karnapper, altangange:

Boliger skal forsynes med altaner, der udformes som en integreret del af bygningen. Eksisterende altaninddækninger kan udskiftes med nye inddækninger med foldeglas, brystninger i matteret glas samt med profiler og lukkede felter i aluminium. Nye glasinddækninger kan føres til terræn. Altaner i stueplan skal forsynes med trapper til terræn.

Altaner og karnapper på ny bebyggelse på matr. nr. 3575 Vanløse, må højst have et fremspring på 1,3 m målt fra facaden, og frihøjden skal være mindst 1,8 m over vejareal eller andet areal med mulighed for færdsel med køretøjer. Værn om altaner skal udformes som en spinkel åben konstruktion og fremstå helt eller delvist transparente.

Kommentar

Det er et krav i Bygningsreglementet, at opholdsrum og køkkener kan opnå tilfredsstillende dagslysforhold. Ved etablering af altaner skal det sikres, at altaner kun har en størrelse og placering, som sikrer tilfredsstillende dagslysforhold i underliggende etager Det kan være nødvendigt at udarbejde dokumentation for overholdelse af kravet om dagslysfaktoren i underliggende etager.

Der må ikke etableres altangange. Teknik- og Miljøudvalget kan tillade altangange ud for ungdomsboliger.

Stk. 3. Placering og udformning af bæredygtige elementer Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæs-

sigt velbegrunder, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i facadens/ tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.

Stk. 4. Facadeudstyr, herunder skiltning

Skiltning, reklamering, 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.

Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebillede karakter og bygningens arkitektoniske udtryk.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysavisser eller animerede reklamer.

Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

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. 5. Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder tilbagetrukket fra facaden og som integrerede dele af bygningens arkitektur.

Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

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. 6. 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 vej og pladser.

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealers størrelse og overordnede indretning

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet udgøres af en ejendoms eller en bebyggelses ubebyggede grundareal, eksklusive parke-

rings- og tilkørselsarealer, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler. Dette gælder også, hvis arealerne måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealerne som offentlig vej.

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indregnes i friarealet, hvis de indrettes til ophold for beboere og brugere.

Friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under et. Størrelsen af friarealerne fastsættes som en procent af bruttoetagearealet således:

Boliger:	50 %
Erhverv:	15 %
Børneinstitutioner:	100 %
Grundskoler:	40 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %

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

Friarealer skal indrettes som vist på tegning nr. 2, således gårdrummene fremstår overvejende grønne med plantedække/græs og solitære træer.

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

Stk. 2. Afvigelser fra friarealers størrelse og overordnede indretning

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade, at friarealprocenten i helt særlige tilfælde fraviges, hvis det vurderes, at friarealerne kan etableres i en størrelse, der sikrer, at indretning og kvalitet er funktionelt tilfredsstillende, vurderet ud fra bebyggelsens anvendelse.

Stk. 3. Belægninger

Belægninger skal udføres i robuste materialer som belægningssten- og fliser, natursten, asfalt, hårdt træ, beton eller jern.

Stk. 4. Hegning

Ubebyggede arealer må som hovedregel ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.

Arealer til institutioner og lignende må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn, halvmur eller lignende maksimalt 1,8 m over terræn på det omgivende areal.

Stk. 5. Belysning

Belysning skal medvirke til at give kvarteret en kvalitetspræget og bymæssig fremtræden med en imødekomme og tryk karakter. Portåbninger og passager skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig. Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter og beboere i området. Der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

Stk. 6. Fællesanlæg

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

Stk. 7. Bevaringsværdige træer og beplantning

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. Hvis træerne er syge, døde eller fældet i en storm (naturligt forfald), kan der ikke stilles krav om 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, så træerne ikke påføres skader. 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, de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m² bed pr. træ.

For træer plantet i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk gælder, at der som minimum skal være 15 m² rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m² 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. Ved plantning af træer bør bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk bør have minimum 0,5 m muldlag.

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

Stk. 9. Kantzoner

Kantzonen er en bearbejdning af mødet mellem bygning og byrum. Den har en funktionel og æstetisk hensigt og definerer overgangen mellem offentligt og privat areal.

Kantzonen skal udformes i samspil med stueetagens anvendelse og facadeudformning.

Stk. 10. Placering af kantzoner

Der skal etableres kantzoner, som vist på tegning nr. 2.

De markerede kantzoner skal have en dybde fra facaden på ca. 5 m målt fra facaden.

Stk. 11. Indretning af kantzoner

Kantzoner skal indrettes som angivet på tegning nr. 3 (principsnit og planprincip), og som anført nedenfor:

Kantzonen skal have en grøn karakter med græs eller plantedække. Belægningssten- og fliser, natursten, asfalt, hårdt træ, beton eller jern.

Der skal være områder, der egner sig til ophold som vist på tegning nr. 3

Cykelparkering skal placeres som vist på tegning nr. 3

Hegn, hæk m.v. i og langs kantzonen må ikke være højere end maks. 1 m over det omgivende terræn.

Terrasser må udgøre 25 % af arealet.

§ 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 i og brugere af lokalområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik, jf. dog § 5, stk. 2.

Støjniveauer må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i Lden (dB).

- Støjniveau på udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58
- Støjniveau på boligfacader: 68
- Indendørs støjniveau i boligens opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m²): 46
- Indendørs støjniveau i boligens opholdsrum med lukkede vinduer: 33
- Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38

Kommentar

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

Stk. 2. 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. Regnvand

Stk. 1. Skybrudssikring

Området skal skybrudssikres ved at aflede overfladevand direkte til nedsvivning eller regnvandsreservoir eller lignende således, at der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn.

Stk. 2.

Grønne arealer på matr. nr. 3575 Vanløse skal udformes med render/kanaler/regnbede i belægningen til afledning af overfladevand.

Regnbede skal udformes som bede med planter, siv, græsser og evt. træer, der i fugtige perioder kan stå under vand.

Stk. 3. Opsamling af regnvand

Ny bebyggelse på matr. nr. 3575 Vanløse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine.

Kommentar

Ifølge "Bekendtgørelse om vandkvalitet og tilsyn med vandforsyningsanlæg" kan regnvand opsamlet fra tage bruges til wc-skyl og tøjvask i maskine, uden at der er krav om, at vandet har drikkevandskvalitet.

Dette er dog ikke tilladt i institutioner og bygninger med offentlig adgang, hvor brug af regnvand til wc-skyl kun må ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen, og regnvand må ikke anvendes til tøjvask i disse bygninger.

§ 10. Retsvirkninger

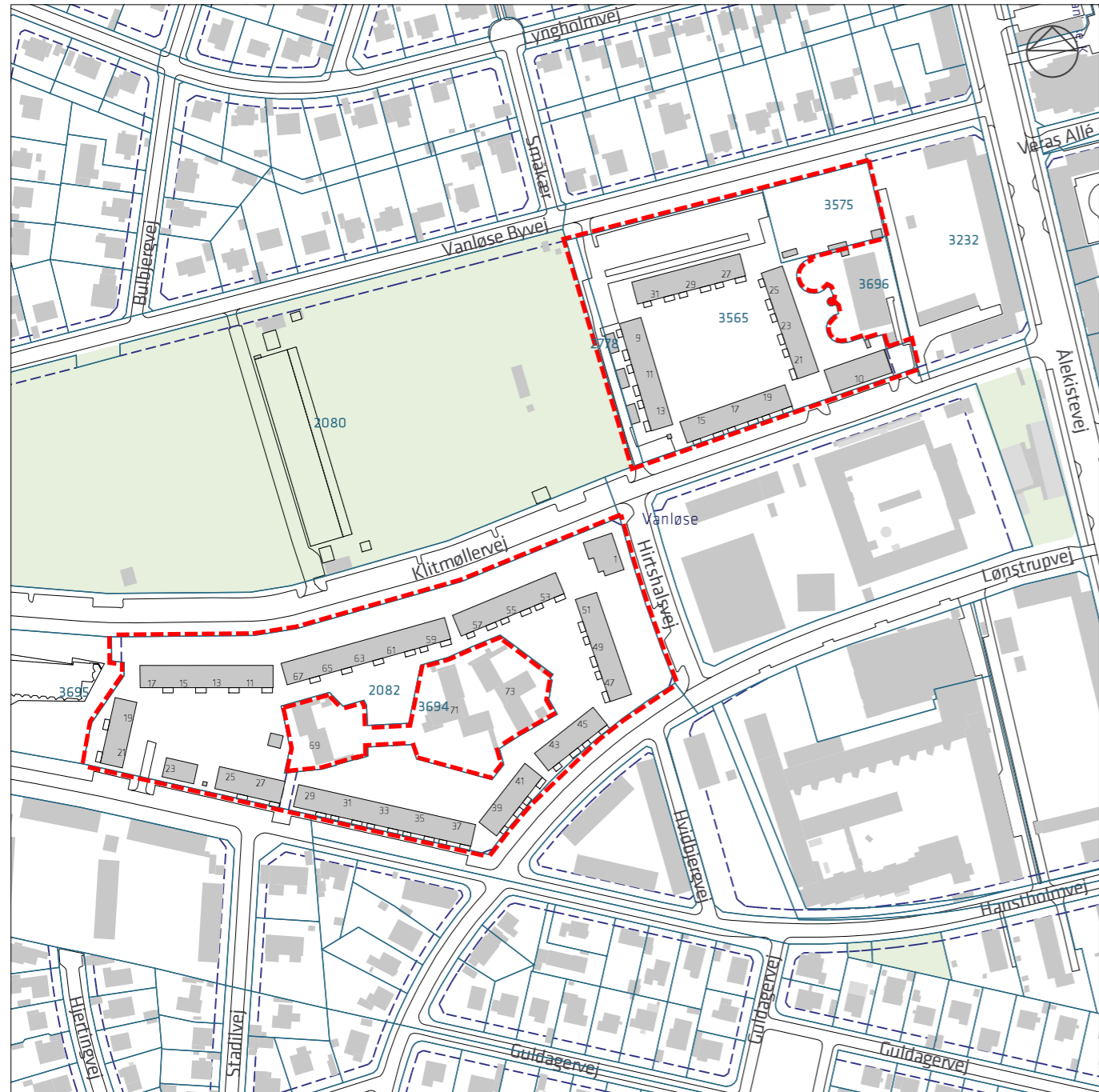
I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

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

Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 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.

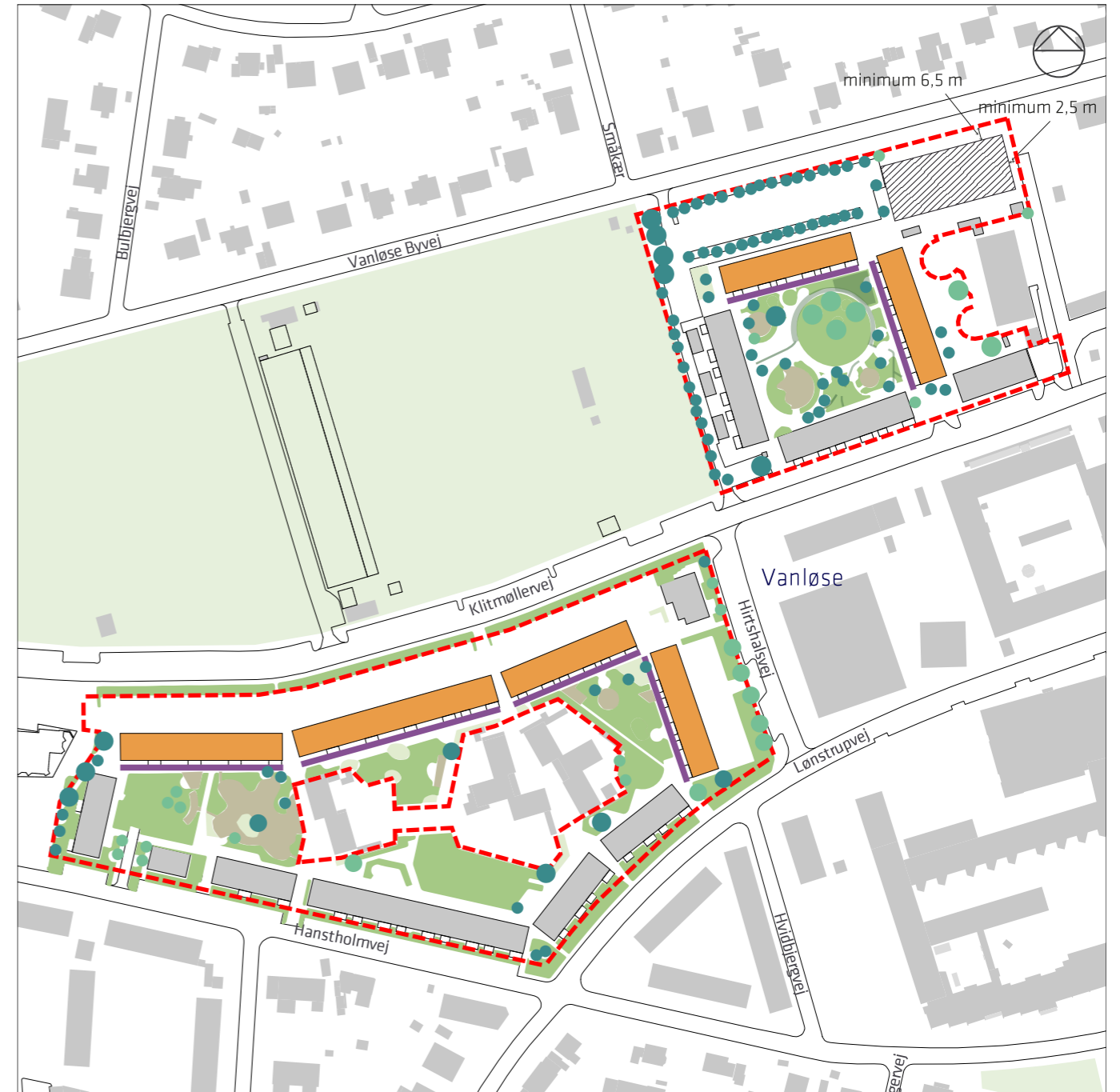
Tegning nr. 1 - Lokalplanområdets afgrænsning



- - - Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel
- - - Vejvidelseslinje

0 50 100 150 200 m

Tegning nr. 2 - Bebyggelsesplan



- - - Lokalplanens afgrænsning
- Tilbygning af ekstra tagetage på eksisterende boligblok
- Byggefelter for nybyggeri
- Kantzone
- Græsflader
- Grusflader / Sand

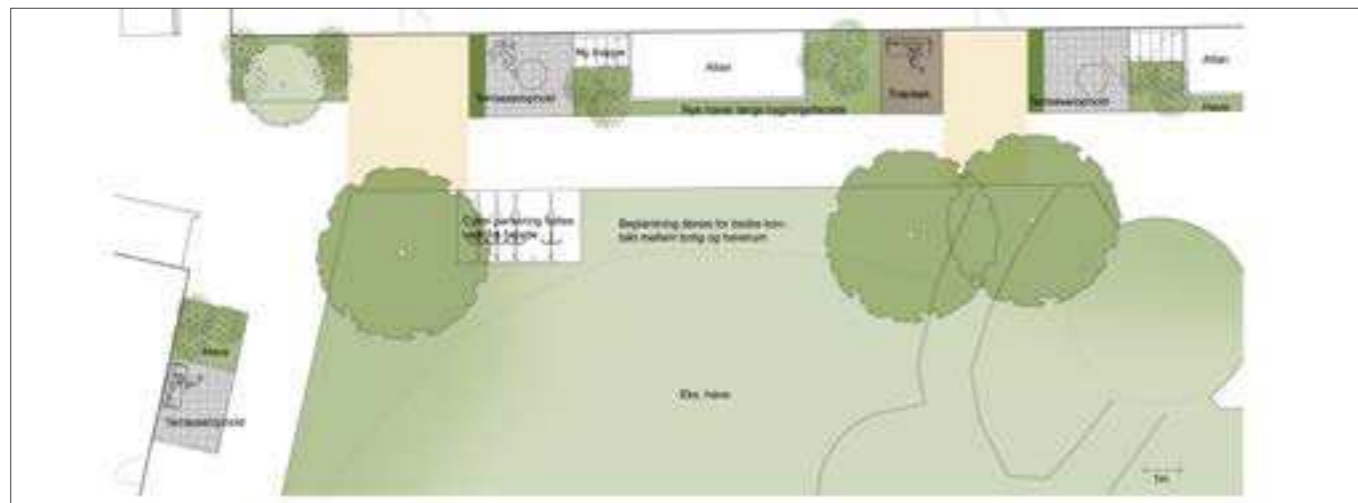
- Bevaringsværdige træer
- Eksisterende beplantning

0 50 100 150 200 m

Tegning nr. 3 - Kantzoner



Principssnit i kantzone



Planprincippet af kantzone - aktivering vha. etablering af opholdsarealer langs facade



Planprincippet af kantzone - hvor altantårne står tæt etableres opholdsareal på ydersiden af altantårne

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.

Mindretalsudtalelser

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Københavns Teknik- og Miljøudvalg har den xx. xxx 201x besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan Lønstrupgård.

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

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 på xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx.

Mødet foregår xxxdag den xx. xxxxxxxx 20xx kl.

Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner 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 xx. xxxxxxxx 201x

