

# LINDHOLMSVEJ 18

## FORSLAG TIL LOKALPLAN

Teknik- og Miljøudvalget har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Lindholmsvej 18.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Brønshøj-Husum.

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

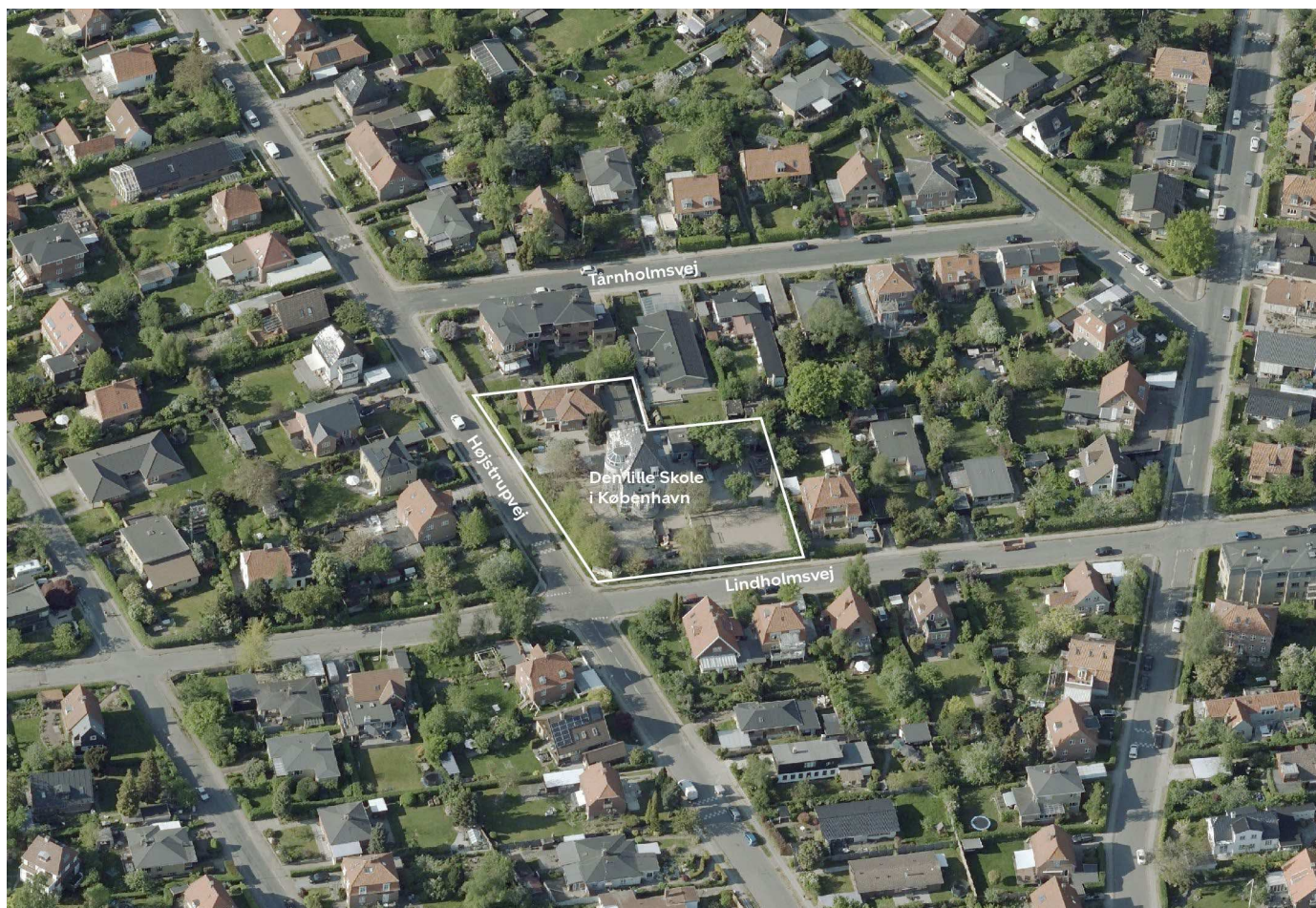


# Indhold

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>	<b>Bestemmelser</b>	<b>18</b>
Lokalplanens baggrund og formål .....	3	§ 1. Formål.....	18
Lokalplanområdet og kvarteret .....	3	§ 2. Område.....	18
Lokalplanens indhold .....	6	§ 3. Anvendelse .....	18
Miljøforhold.....	10	§ 4. Veje.....	19
Bevaringsværdige bygninger .....	10	§ 5. Bil- og cykelparkering .....	19
Skyggediagrammer .....	11	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	20
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b>	<b>13</b>	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	22
Overordnet planlægning.....	13	§ 8. Ubebyggede arealer .....	24
Kommuneplan 2019 .....	13	§ 9. Støj og anden forurening.....	26
Lokalplaner i kvarteret .....	13	§ 10. Regnvand .....	27
Københavns Kommunes overordnede strategier .....	14	§ 11. Matrikulære forhold .....	27
Miljø i byggeri og anlæg 2016 .....	14	§ 12. Retsvirkninger .....	27
Spildevandsplan .....	14	§ 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	27
Lokal håndtering af regnvand.....	14	Kommentarer af generel karakter .....	27
Skybrudssikring.....	15	Tegning 1 · Områdeafgrænsning .....	28
Sikring mod stigende grundvand .....	15	Tegning 2 · Anvendelse .....	29
Vandforsyningsplan .....	15	Tegning 3 · Veje.....	30
Varmeplanlægning .....	15	Tegning 4 · Cykelparkering .....	31
Tilladelser efter anden lovgivning .....	16	Tegning 5 · Omfang og placering.....	32
Affald .....	16	Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden.....	33
Jord- og grundvandsforurening .....	16	Tegning 6b · Karnapper og nicher.....	34
Museumsloven.....	17	Tegning 7a · Byrum.....	35
Anlæg på søterritoriet.....	17	Tegning 7b · Træer.....	36
Rottesikring .....	17	<b>Hvad er en lokalplan</b>	<b>37</b>
Bilag IV-arter og flagermus.....	17	<b>Mindretalsudtalelser</b>	<b>38</b>
		<b>Praktiske oplysninger</b>	<b>39</b>



# Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje og de vigtigste gader og bygninger er navngivet. Luftfoto: Kortforsyningen, 2017.

## Lokalplanens baggrund og formål

Ejeren af ejendommene Lindholmsvej 18 og Højstrupvej 68 ønsker at udvide den eksisterende lilleskole med en tilbygning på 323 m<sup>2</sup>.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af denne tilbygning samt fastlægge den eksisterende bygning på Lindholmsvej 18 som bevaringsværdig.

Den gældende Byplan nr. 45 fra 1965 fastlægger ejendommen til boligformål, og der er behov for, at den nye lokalplan fastlægger anvendelsen til både bolig og grundskoleundervisning.

Byggeønskerne har et omfang, som forudsætter lokalplan.

Lokalplanen er i overensstemmelse med forslag til Kommuneplan 2019.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Lokalplanområdet omfatter ejendommene på matrikelnummer 11bg og 3053 Husum, København. På matriklerne ligger der i dag to bygninger, som anvendes som lilleskole. Den ene af disse bygninger er i SAVE-registret klassificeret med værdien 3.

Lokalplanområdet ligger tæt på grænsen til Vanløse i et område, der er overvejende villabebyggelse og lokale veje med enkelte etageboligbebyggelser som randbebyggelse mod de større veje.

### **Egenart**

Lokalplanområdet er præget af, at området er udbygget ca. fra 1915-1950'erne, med sammensatte skiftende stilarter; funkis, murermestervillaer, bungalow, dobbelthuse med flere. Området består primært 1-2 etagers villabebyggelse med enkelte nyere parcelhuse og tilbygninger samt 2-3 etagers etagebebyggelse. Etagebebyggelserne fungerer som randbebyggelse mod de større veje i kanten af bydelen. Området har flere bygninger med bevaringsværdi, herunder den eksisterende skolebygning, og området er derfor karakteriseret ved en generelt høj arkitektonisk kvalitet.

Der er flere typer tagformer repræsenteret i området, herunder mansardtage, saddeltage, flade tage og københavertage. Derudover er der et bredt materialevalg repræsenteret i kvarteret fx tegl, røde og gule mursten, pudsede facader i forskellige farver, træbeklædning mv.

Området vidner om en gradvis udbygning over tid, hvor der er udelukkende beboelse og dermed ingen virksomheder, hvor skolen er den eneste funktion i kvarteret som henvender sig til området.

### **Mobilitet**

Lokalplanen ligger op til lokalveje med anbefalet hastighed på 30 km/t. Der er ikke gennemkørende trafik og vejene er lavt trafikerede, og den anbefalede hastighed er sikret med hastighedsdæmpende foranstaltninger.

Der er cykelsti på de større trafikerede veje; Frederikssundsvej, Slotsherrensvej, Husumvej og Brønshøjvej, der omkranser området. Der er ikke cykelstier på lokalvejene i området, men på lokalvejene er trafikintensiteten og hastigheden lav.

Ejendommen ligger ca. 1.100 m fra Islev og Jyllingevej Station og ca. 1.600 m fra Vanløse Station og metrostation. Den kollektive busbetjening inden for 400 m er via buslinje 22, og derudover ligger følgende buslinjers stoppesteder inden for 600-800 m: 12, 5C, 2A og 9A.

### **Almene boliger**

Lokalplanområdet ligger i Brønshøj skoledistrikt, hvor den almene boligandel udgør 7 %. Lokalplanen muliggør et byggeri på ca. 323 m<sup>2</sup>, hvor der kan være bolig eller grundskole, hvilket er under minimumsgrænsen på 3.200 m<sup>2</sup> nye boliger, jf. retningslinjerne i forslag til Kommuneplan 2019 og administrationsgrundlaget for almene boliger. Der stilles derfor ikke krav om almene boliger i lokalplanen.





Lindholmsvej set mod øst.



Lindholmsvej 18 set fra Lindholmsvej.



Lindholmsvej 18 set fra Højstrupvej.



Højstrupvej set mod nordvest.



Den bevaringsværdige hovedbygning, Lindholmsvej 18. Illustration: Tegnestuen Krabbe



## Lokalplanens indhold

### Indledning

Lokalplanen muliggør, at der skabes et sammenhængende udeareal for lokalplanområdet. Lokalplanen muliggør ligeledes en ny adgang mellem nærområdet og lokalplanområdet mod Lindholmsvej, hvor en del af skolens udearealer skal være offentlig tilgængelig udenfor skolens åbningstid. Lokalplanen sikrer den bevaringsværdige skolebygning og de bevaringsværdige træer i området, samt at tilbygningen tilpasses arkitektonisk til konteksten, herunder villaområdet og de bevaringsværdige bygninger. Tilbygningen skal fremstå fritliggende med en åbenhed både i materialevalg og geometrisk udformning. De trafikale forhold understøtter en sikker skolevej.

Aktuelt er der ønske om at udvide den eksisterende lille skole med en tilbygning på 323 m<sup>2</sup>.

### Anvendelse

Området fastlægges til boliger med mulighed for grundskoleundervisning.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

### Infrastruktur

Afsætning foregår på Lindholmsvej, Tårnholmvej og Højstrupvej. Den udarbejdede trafikanalyse viser, at der ikke er problemer med trafiksikkerheden og trygheden omkring skolen, og at afsætning om morgenen foregår uden trængsel og uhensigtsmæssig parkering.

Afhentning af dagrenovation foregår ved parkering på Højstrupvej.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

### Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Der muliggøres ikke butikker.

### Bilparkering

Bilparkeringen for bolig er fastsat til 1 plads pr. 150 m<sup>2</sup> nybyggeri.

Bilparkeringen for grundskole udløser på baggrund af en konkret vurdering ikke krav til ekstra bilparkering. Dette skyldes nybyggeriets størrelse, at nybyggeriet ikke medfører flere ansatte og kun et begrænset antal ekstra elever. Derudover viste trafikanalysen at afsætning og parkering foregår problemfrit.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

### Cykelparkering

Der skal være følgende pladser til cykelparkering pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal:

Boliger:	3
Grundskole:	5

For boliger skal 1 plads pr. 500 m<sup>2</sup> ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler.

For boliger og grundskole skal min. 50 % af cykelparkeringen være overdækket.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

## **Bebyggelsens placering og udformning**

Tilbygningen placeres på den østlige del af grunden og forbindes med den eksisterende bevaringsværdige hovedbygning med en let glasforbindelse.

Tilbygningen opføres i 1-2 etager fra terræn med skrå tagflader. Placering og udformning skal sikre fortsat gode daglysforhold i det eksisterende byggeri. Den eksisterende hovedtrappe kobles til den nye tilbygning og understøtter forbindelse og adgang mellem bygningerne. Der indrettes desuden flere direkte udgange fra tilbygningen til skolens udearealer. Tilbygningens geometriske form danner forskellige udendørs opholdsrum. For eksempel aktivitetsarealer på terræn, en tagterrasse og en siddetrappe gående fra terræn til 2. etage.

Hovedbygning og tilbygning forbindes med en let mellembygning af glas, så den bevaringsværdige hovedbygning fortsat kan opleves i sin helhed fra gaden. Bygningerne opleves som visuelt adskilte og er på denne måde tilpasset områdets egenart med fritliggende villaer. Den nye tilbygning er inspireret af områdets varierede tagformer. Tilbygningen tilpasser sig til de eksisterende bygninger ved at stå i kontrast både i bygningens geometri og ved at arbejde med et mere enkelt udtryk, som fremhæver hovedbygningens fine historiske detaljer.

Den nye tilbygning beklædes med træ således, at den med årene får en grålig patineret, som vil harmonere med farvetonen på hovedbygningens pudsede facader. Facadens vertikale trælameller er en reference til pilastrene på den bevaringsværdige hovedbygning og giver facaden variation.

Mod Lindholmsvej har facaden en åben og transparent karakter, der synliggør livet inde i tilbygningen. Facaderne, der vender mod nabovillaerne, har en mere lukket karakter. Her er facaden indrettet med dybe vindueskarnapper med mulighed for ophold.

Dette fremgår af bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering og bebyggelsens ydre fremtræden.

## **Byrum**

Der fastsættes bestemmelser for et byrum, byrum A, der sikrer en opholdstrappe gående fra terræn til 2. etage, hvori der integreres siddemuligheder.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

## **Træer og anden beplantning**

Der fastsættes bestemmelser om, at der skal plantes 5 træer i lokalplanområdet for at sikre en fortsat grøn karakter. Der er 9 eksisterende træer, der lever op til kriterierne for at kunne gøres bevaringsværdige. Af dem foreslås 8 fastlagt som bevaringsværdige, mens 1 kan fældes. Det, der kan fældes, er placeret i et område, hvor det vil være hensigtsmæssigt at placere bebyggelse for at opnå det bedste sammenhæng mellem eksisterende og planlagt bebyggelse og deres relation til udearealerne.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.





Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Tegnestuen Krabbe

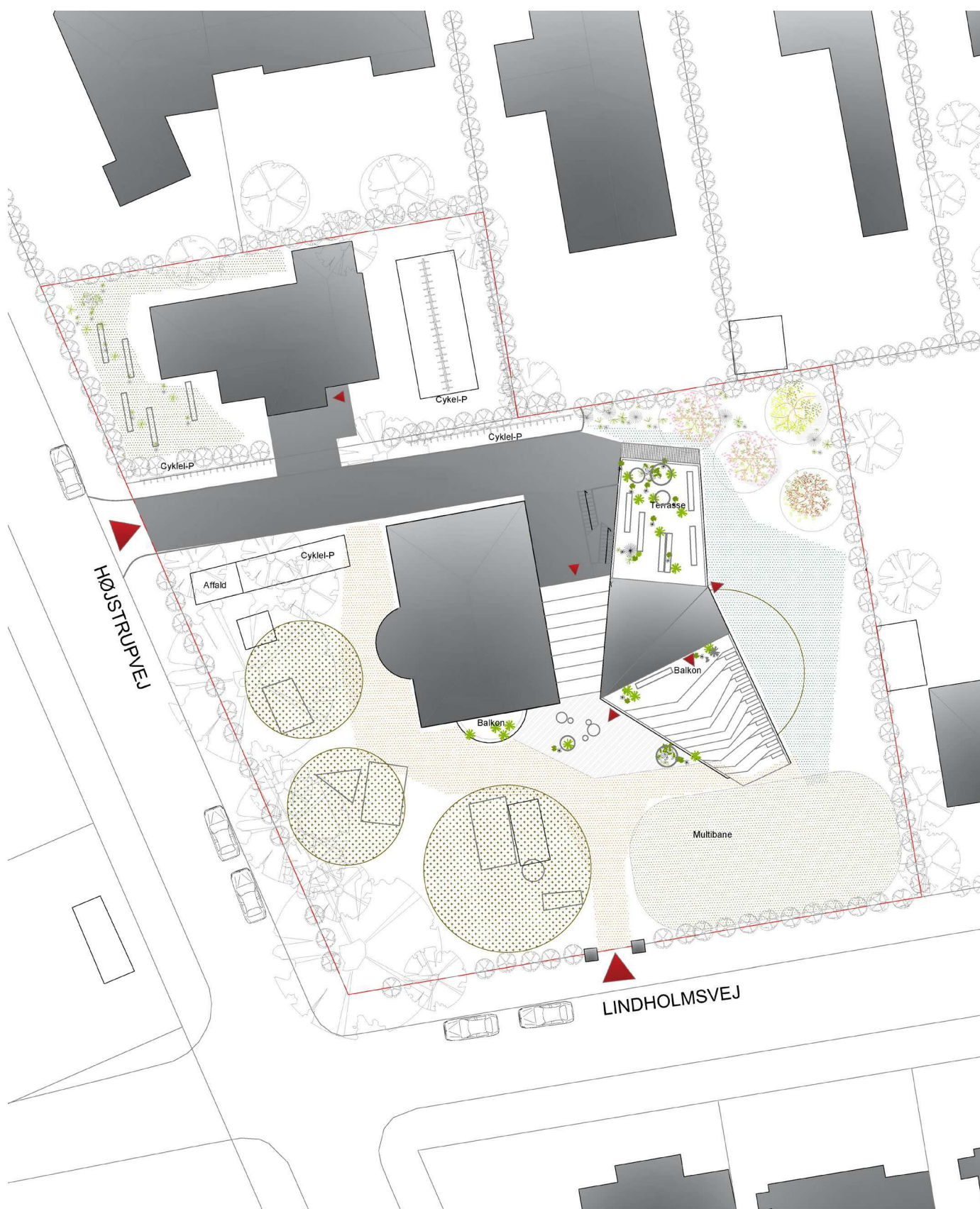


Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen set mod syd. Illustration: Tegnestuen Krabbe



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen set mod vest. Illustration: Tegnestuen Krabbe





Visualisering af en situationsplan, der viser et eksempel på et nybyggeri og indretning af udearealer i overensstemmelse med lokalplanen.  
Illustration: Tegnestuen Krabbe

## Ekspropriation

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

## Kommuneplan 2019

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med forslag til Kommuneplan 2019. I kommuneplanforslaget er området udlagt til et boligområde med mulighed for grundskoleundervisning (B1\*).

## Miljøforhold

### Miljøvurderinger

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

### Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

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

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

Lokalplanen skal muliggøre en mindre tilbygning til Den lille Skole i København. Den nye tilbygning bygges sammen med den eksisterende skolebygning men adskilles visuelt med en glaskobling, hvor tilbygningen respekterer den bevaringsværdige hovedbygning.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

### Trafikstøj er under vejledende grænseværdier

Trafikstøjen i området overstiger ikke de vejledende grænseværdier, og der skal derfor ikke tages særligt højde for støjen fra trafikken ved fastlæggelse af bebyggelsesplanen eller ved særlige bestemmelser om afskærmning.

## Bevaringsværdige bygninger

Ejendommen matr.nr. 11bg Husum, København, Lindholmsvej 18 er i SAVE-registret klassificeret med værdien 3. Den fastlægges som bevaringsværdig i lokalplanen og kan derfor kun ombygges, ændres eller nedrives efter dispensation fra lokalplanen.



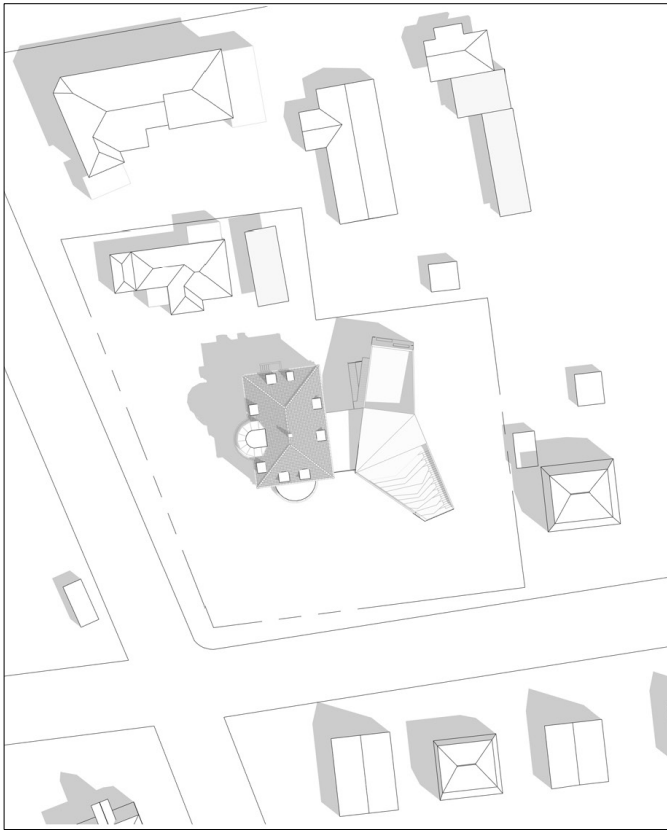
-  Høj bevaringsværdi
-  Middel bevaringsværdi
-  Lav bevaringsværdi
-  Lokalplanens afgrænsning

SAVE kort

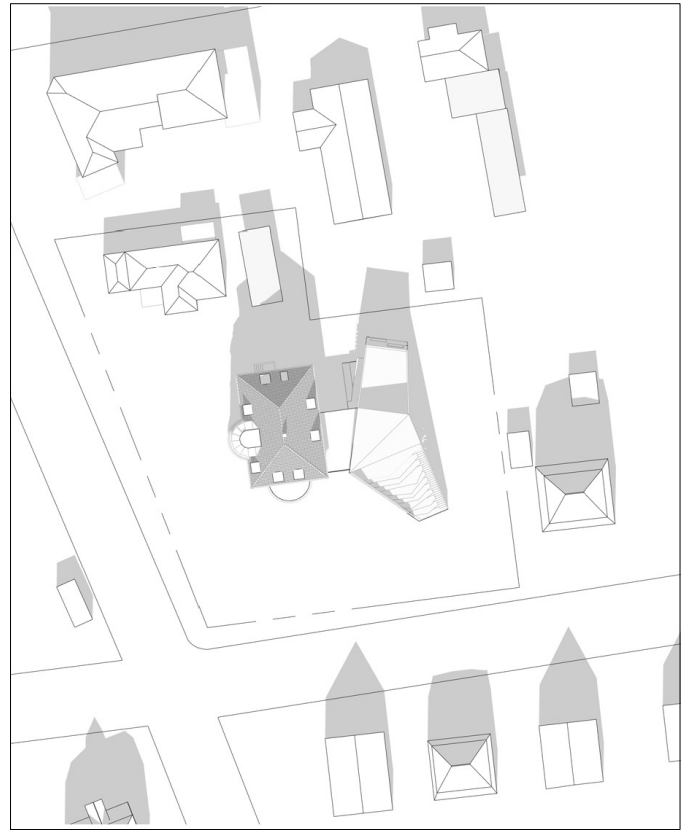


Den bevaringsværdige bygning, Lindholmsvej 18.  
Illustration: Tegnestuen Krabbe.

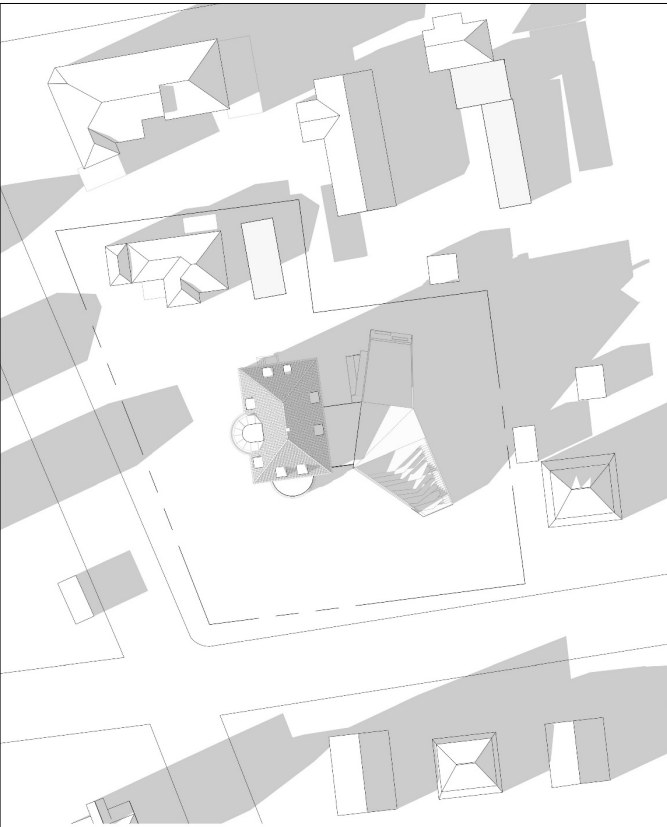




21. marts kl. 9.00



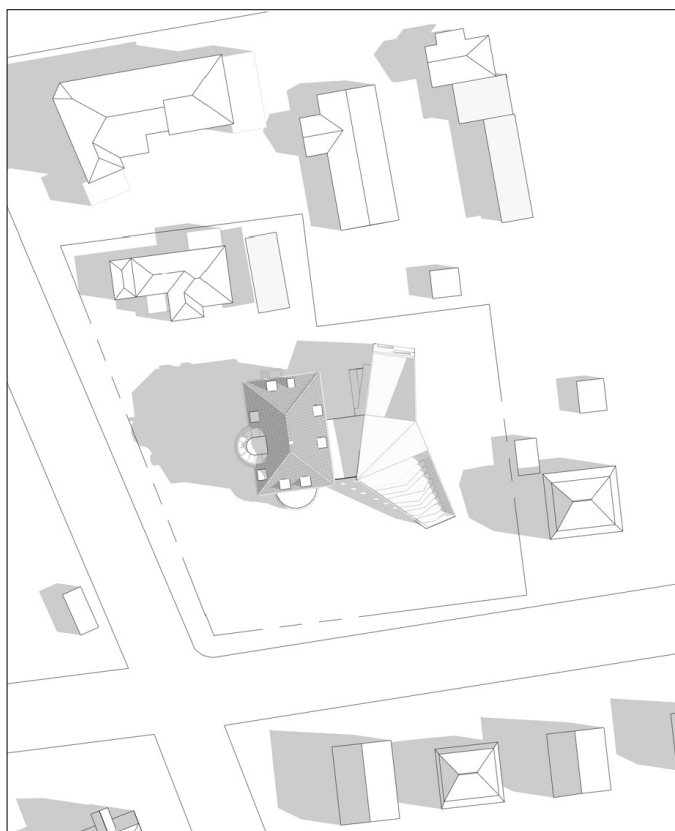
21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 16.00

### Skyggediagrammer

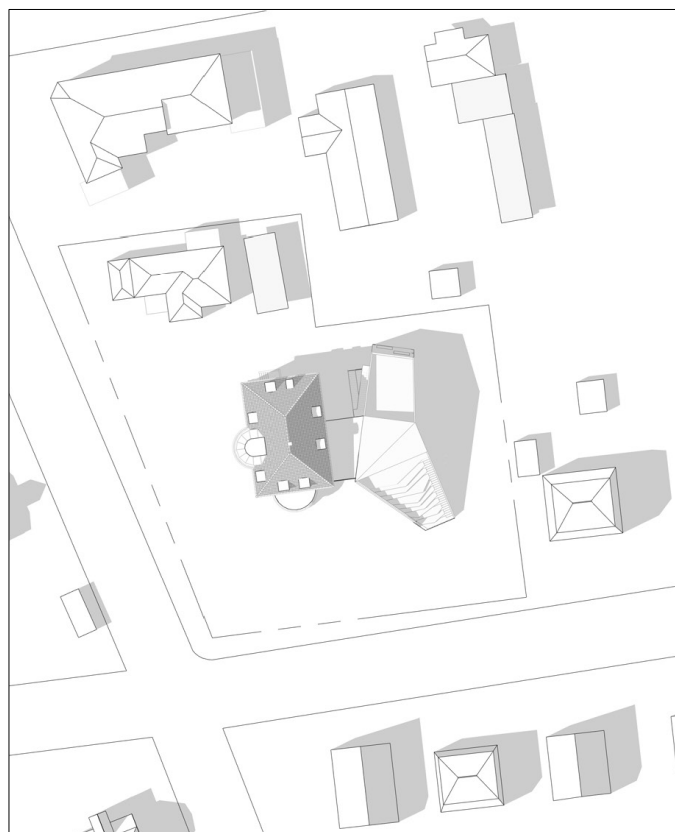
Skyggediagrammerne viser, at der vil være begrænset skyggevirkning på omgivelserne. Tilbygningen vil hovedsageligt skygge på egen ejendom og i begrænset omfang på nabomatriklerne.



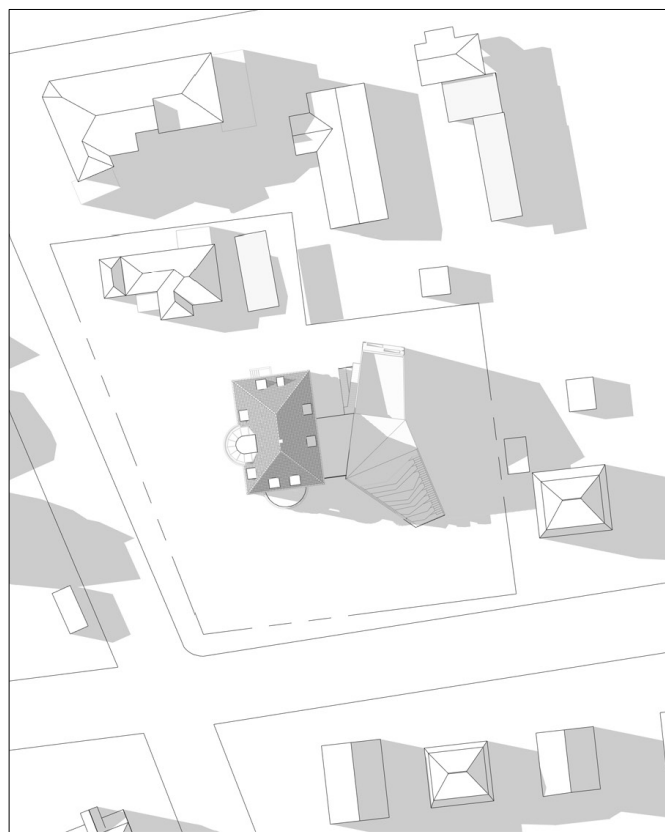
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00



# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2019

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

## Kommuneplan 2019

### Rammeområde for boliger

I forslag til Kommuneplan 2019 er området fastlagt til boligformål med en særlig bemærkning om mulighed for grundskoleundervisning på matr.nr. 3053 og 11bg Husum, København, serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, kollektive anlæg, institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

### Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten fastlægges til 40.

### Kommuneplan 2019

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med forslag til Kommuneplanen 2019. I kommuneplanforslaget er rammeområdet ændret fra et område for boliger til et rammeområde for boliger med mulighed for grundskoleundervisning på matr.nr. 3053 og 11bg Husum, København.

### Bydelsplan

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

Brønshøj-Husum Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om at bevare villakvartererne med fokus på de eksisterende kvaliteter, skabe åbne skoler og kreative fritidstilbud samt skybrudshåndtering og lokal afledning af regnvand.

## Lokalplaner i kvarteret

### Byplan nr. 32 Slotsherrensvej

Formålet med byplanen er at fastlægge området som et boligområde for villabegyggelse.

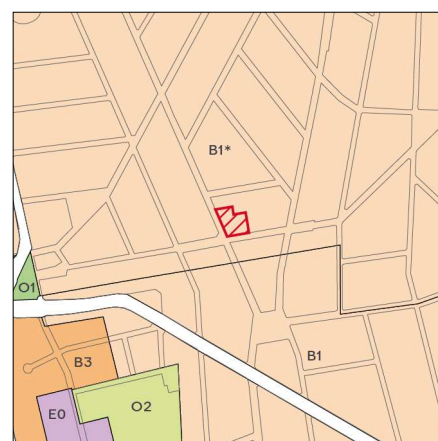
### Byplan nr. 45 Hvalsøvej

Formålet med byplanen er at fastlægge området som et boligområde for villabegyggelse. Byplanen foreslås ophævet i sin helhed for matr.nr. 11bg Husum, København, i forbindelse med vedtagelsen af nærværende lokalplan.

Byplanerne kan ses på kbhkort.kk.dk

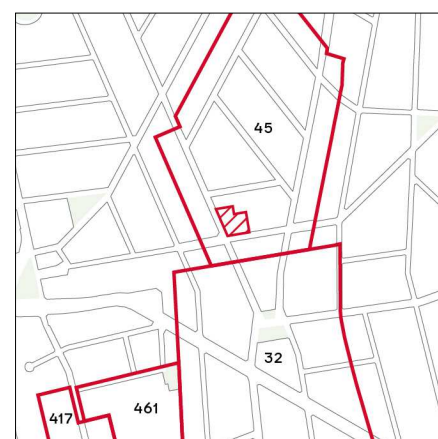
### Lokalplan 417 Skjulhøj Allé

Formålet med lokalplanen er at udgøre den planmæssige ramme for opretholdelse og videreudvikling af et område for erhverv



- B, B1 Områder til boliger (1-2 etager)
- B, B2-5 Områder til boliger (3-6 etager)
- E, EO-2 Områder til blandet erhverv
- O, O2-4 Områder til institutioner
- O1 Områder til fritidsområder m.v.
- \* Områder med særlige bestemmelser
- Det aktuelle lokalplanområde

Rammer i forslag til Kommuneplan 2019



- Gældende lokalplaner
- Det aktuelle lokalplanområde

Lokalplaner i kvarteret

## Lokalplan 461 Kirkebjerg Skole

Formålet med lokalplanen er at muliggøre udvidelse af Kirkebjerg Skole fra 3 til 5 spor samt udvidelse af skolefritidsordningerne på skolen. Lokalplanen skal endvidere sikre bevaring af arkitektonisk værdifulde skolebygninger.

Lokalplanerne kan ses på [www.kk.dk/lokalplaner](http://www.kk.dk/lokalplaner)

## Københavns Kommunes overordnede strategier

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

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

## Miljø i byggeri og anlæg 2016

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

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

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

## Spildevandsplan

Lokalplanområdet skal separatkloakeres i overensstemmelse med retningslinjer i Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med projekttillæg. Lokalplanområdets separatkloakering vil blive indarbejdet i projekttillæg 2020 til spildevandsplanen.

## Lokal håndtering af regnvand

Regnvandet i hverdagssituationer i lokalplanområdet håndteres i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg.

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

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

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



## Skybrudssikring

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

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

### Skybrudsprojekt uden for lokalplanområdet

På Højstrupvej vil der blive etableret en grøn vej. Den grønne vej er planlagt udført inden 2038.

Bebyggelse og terrænbearbejdning i lokalplanområdet må ikke være til hinder for gennemførelse af den grønne vej.

Lokalplanområdet skal sikres mod oversvømmelse som følge af skybrud ved at udforme byggeri og terræn på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger og magasineres eller ledes videre ud af lokalplanområdet til den kommende den grønne vej i Højstrupvej.

### Sikring mod oversvømmelse

Lokalplanområdet skal sikres mod oversvømmelse som følge af skybrud ved udformning af byggeri og terræn på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger.

Derfor er der indarbejdet bestemmelser om dette i lokalplanen.

## Sikring mod stigende grundvand

I kystnære og havnenære områder og andre områder med højtliggende grundvandsspejl bør underjordiske konstruktioner sikres mod konsekvensen af et stigende grundvandsspejl.

## Vandforsyningsplan

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

Vandforsyningsplan

## Varmeplanlægning

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

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

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

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

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

## Boliger

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

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

## Erhverv og institutioner

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

## Jord- og grundvandsforurening

Lokalplansområdet for Lindholmsvej 18 er 'områdeklassificeret'. Det vil sige at jorden er vurderet til at være lettere forurenede på grund af diffus forurening fra bl.a. trafik og industriers udledning af røg og støv.

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

For arealer kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 kræver bygge- og anlægsarbejde eller ændret arealanvendelse tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Bygherre skal forinden, som grundlag for tilladelsen, sørge for at foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser.  
Kontakt: [jordforurening@tmf.kk.dk](mailto:jordforurening@tmf.kk.dk)

Bortledning af mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.  
Kontakt: [vand@tmf.kk.dk](mailto:vand@tmf.kk.dk)

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.  
Kontakt: [spildevand@tmf.kk.dk](mailto:spildevand@tmf.kk.dk)

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

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

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden:  
[www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser](http://www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser)

## Museumsloven

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

## Anlæg på søterritoriet

Ifølge lov nr. 551 af 6. juni 2007 om Metroselskabet I/S og Arealudviklingselskabet I/S (By & Havn) kræver faste anlæg inden for havnens søområde tilladelse fra Trafikstyrelsen.

Særlig tilladelse kan også være påkrævet i medfør af statens højhedsret over søterritoriet.

## 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. 2, § 4.

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

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

## Bilag IV-arter og flagermus

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

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

Det planlagte vil ikke beskadige eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV. Det kan ikke udelukkes, at der findes flagermus i de træer, der er muliggjort fældet i lokalplanen, og at yngle- eller rasteområder for flagermus dermed kan blive beskadiget eller ødelagt, hvis de fældes. Der må derfor ikke fældes træer, før grundejer har undersøgt, om der er flagermus i dem. Fældning af træer kan i givet fald alene ske fra 1. september til 31. oktober, hvor flagermus hverken yngler eller er gået i vinterhi.

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4, i artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 867 af 27. juni 2016.

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder for eksempel i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 270 af 12. april 2018.



# Bestemmelser

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Lindholmsvej, Højstrupvej, matr.nr. 11bh, 3054, 11bi, 11bk og 11ag Husum, København.

## § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger og grundskoleundervisning,
- at bebyggelsesstrukturen forholder sig til stedets egenart, og at det samlede lokalplanområde udnyttes optimalt i forhold til de anvendelser, der ønskes indpasset i området,
- at nybyggeri og ændringer af eksisterende bebyggelse udformes, så de passer til Københavns og stedets egenart,
- at fremme de pejlemærker, der findes i 'Fællesskab København', som er en vision for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne er en levende by, en by med kant og en ansvarlig by.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 11bg og 3053 Husum, København, og alle parceller, der efter den 7. maj 2019 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse i området

*Boliger*

Området fastlægges til helårsboliger med mulighed for grundskoleundervisning.

#### 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. Boligstørrelser

*Eksisterende byområder*

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

- a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af etagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet.  
Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 50 m<sup>2</sup>.
- b) Bestemmelserne gælder for hver matrikel og beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodesee behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktions- evne eller særlige sociale problemer.
- d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofællesska- ber. Disse boligerne skal have en størrelse på mindst 65 m<sup>2</sup> i gen- nemsnit. Ingen boliger må være mindre end 50 m<sup>2</sup>. Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles akti- viteter. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
- e) Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige byg- nings- eller ejendomsmæssige forhold forhindrer opfyldelse af kra- vene.

### **Stk. 3. Fællesarealer**

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fæl- lesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af brut- toetagearealet. Disse arealer kan være fælles for flere bebyggelser.

For bebyggelse til særlige boformer kan fællesarealer ikke være fælles for andre bebyggelser.

#### **Kommentar**

*Fællesarealer for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, be- boerlokaler, beboerværksteder, samt fritids-, idræts- og sundheds- fremmende funktioner og lignende.*

### **Stk. 4. Placering af anvendelse**

Anvendelserne skal placeres, som vist på tegning 2.

## **§ 4. Veje**

### **Stk. 1. Vejlinjer**

Mod Højstrupvej og Lindholmsvej opretholdes de eksisterende vejlin- jer, jf. tegning 3

### **Stk. 2. Afvigelser**

Uanset bestemmelserne i stk. 1 må der ved vejkryds og overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etable- ring af svingbaner m.v. Det samme gælder ved etablering af busløm- mer.

*Etablering af nye overkørsler samt nedlæggelse af hidtidige overkørs- ler kræver vejmyndighedens tilladelse.*

## **§ 5. Bil- og cykelparkering**

### **Stk. 1. Bilparkering**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kva- dratmeter bruttoetageareal.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke over- stige:

Boliger:	1 plads pr. 150 m <sup>2</sup>
Grundskoler:	Ikke krav til parkeringspladser.

## Stk. 2. **Cykelparkering**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal:

Boliger:	3 pladser
Grundskole:	5 pladser

For boliger skal 1 plads pr. 500 m<sup>2</sup> ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler.

Mindst 50 % af cykelparkeringen skal være overdækket.

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

Cykelparkering på terræn skal placeres som vist på tegning 4.

### **Kommentar**

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

## **§ 6. Bebyggelsens omfang og placering**

### Stk. 1. **Bebyggelsens omfang**

*Bebyggelsesprocent*

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for den enkelte matrikel.

*Etageareal der kan etableres ud over bebyggelsesprocenten*

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager og arealer under eventuelle gangbroer samt pulterrum, kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Det samme gælder tårne, kupler og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser.

Etageareal, der opstår, når der indrettes beboelse i eksisterende tagetager, kan etableres udover bebyggelsesprocenten.

Hvis del af en matrikel afskrives som led i kommunens overtagelse som offentlig vej, kan der beregnes bebyggelsesprocent af det afskrevne grundareal.

### Stk. 2. **Bebyggelsens placering**

- Bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet, som vist på tegning 5.
- Bebyggelse skal opføres med facade/gavl mod den fuldt optrukne linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5.



- c) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl inden for den stiplede linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5.
- d) Karnapper, indgangspartier og lignende må etableres ud over byggefeltet og i den dybde, der er angivet i § 7 stk. 5.

### **Stk. 3. Bebyggelsens højde**

- a) Bygninger må højst opføres med de på tegning 5 viste bygningshøjder.
- b) Bygningshøjden måles fra terræn og til overkant tag.
- c) Der må ikke etableres teknik på taget. Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningen. Der må dog placeres mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation samt opbygninger på maksimum 1 m til servicering af elevatorer. Nødvendig teknik skal placeres minimum 1 m inde på taget målt fra facaden.

### **Stk. 4. Husdybde**

Husdybden må maksimalt være 12 m.

### **Stk. 5. Det skrå højdegrænseplan**

Bebyggelsens højeste punkt mod matr.nr. 11ag Husum, København må ikke overstige 1 x afstanden til skel.

### **Stk. 6. Mindre bygninger**

Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage på hver maksimum 25 m<sup>2</sup>. Bygningerne indgår i bebyggelsesprocenten. Mindre bygninger kan være pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, legehuse og lignende. Der kan maksimalt opføres 3 mindre bygninger.

### **Stk. 7. Bevaringsværdige bygninger**

- a) På tegning 5 er vist bevaringsværdige bygninger. Bevaringsværdige bygninger må ikke ændres, ombygges eller nedrives.
- b) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger nedrives.

#### **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.*

- c) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger tilbygges og/eller ombygges, selvom bebyggelsesprocenten ikke kan overholdes, hvis krav til bebyggelsesprocent står i vejen for udnyttelse af bygningen. Muligheden gælder for den konkrete ejendom.

#### **Kommentar**

*For at forbedre mulighederne for at anvende bebyggelse, der i lokalplanen er udpeget som bevaringsværdige, er det muligt at fravige krav, der står i vejen for en ny anvendelse af bebyggelsen. Det kan bl.a. gælde bestemmelser om boligstørrelser, bebyggelsesprocent og friareal.*

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

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Variation i bebyggelsen

Bygninger må maksimalt have en facadelængde på 2 m uden skift i facadens arkitektoniske fremtræden.

For bygning A, jf. tegning 6a, gælder, at et facadeskift skal udgøres af mindst to af følgende variationer:

- Bygningens højde
- Vinduers placering
- Udformning af karnapper og nicher

### Stk. 2. Facader

#### Bygning A, B og mindre bygninger

- a) Der må ikke bruges plastikmaterialer.
- b) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer, altaner og døre. Bestemmelsen gælder ikke for gavle, der ligger i skel.
- c) Porte og låger skal være i gitter eller glas.
- d) Hvis facader udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af facaden.
- e) Byrum, indgangspartier, portåbninger og passager skal belyses.

Belysning må ikke være til ulempe for omgivelserne.

Effektbelysning er ikke tilladt.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som for eksempel lysviser eller animerede reklamer.

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

#### Bygning A

- f) Materialerne skal være i træ og må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- g) Farverne skal være grå.
- h) Ydre trapper kan være i andre materialer og farver, se dog § 8, stk. 5.
- i) Der må ikke bruges plastikmaterialer eller maling.
- j) Bygningen skal opføres med en sokkelhøjde på maksimum 30 cm målt fra terræn.

- k) Facaderne skal indeholde mindst fem opholdsmuligheder, karnapper eller nicher som vist på tegning 6b.
- l) Værn a, jf. tegning 7a, skal være gennemsigtige med spinkle balustre i træ eller metal. Gennemsigtige værn skal være i træ eller metal. Ikke gennemsigtige værn skal være i træ. Materialer må ikke være reflekterende.

### **Bygning B**

- m) Materialerne skal være i glas og må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændede.

### **Mindre bygninger**

- n) Materialerne skal være i træ og må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- o) Farverne skal være grå.

## **Stk. 3. Vinduer, døre og indgangspartier**

- a) Vinduesrammer og sprosser samt døre må ikke være i plastik.
- b) Vinduerne skal placeres i forbindelse med karnapper og nicher og have en størrelse på minimum 1,5 x 1,5 m.
- c) For facadeforløb, vist på tegning 6a, gælder, at vinduer skal i være gennemsigtigt glas uden spejlvirkning. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- d) For facade a, vist på tegning 6a, skal mindst 50 % af facadelængden være glas.
- e) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have ruder, som man kan se igennem fra begge sider.
- f) Bygning A og B skal samlet have minimum 3 indgange mellem ude og inde i terrænniveau.
- g) Indgangspartier skal markeres med nicher, belysning eller anden markering.

## **Stk. 4. Tage**

- a) Materialerne skal for bygning A være træ og skal være i grå farver.
- b) Materialerne for bygning B skal være glas, og taget skal afsluttes under den bevaringsværdige bygnings vinduer på 1. sal, så de eksisterende sålbænke friholdes.
- c) Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- d) Tage på bygning A skal være med varierende taghældninger. Tage på mindre bygninger, jf. § 6 stk. 6, kan have en anden udformning.
- e) Mindst 50 % af tagfladerne på bygning A skal anvendes til opholdsareal og taghaver/terrasser.
- f) Værn om taghaver/tagterrasser skal være med balustre i træ eller metal og må ikke være i reflekterende materialer.
- g) Flade tage på bygning A, der ikke anvendes til opholdsareal, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.
- h) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal eller træ.
- i) Hvis tage udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af taget.

j) Om teknik på tage henvises til § 6, stk. 3, litra d).

#### **Stk. 5. Altaner, karnapper, nicher og indgangspartier**

- a) Der må ikke være altaner og altangange.
- b) Karnapper, nicher og indgangspartier skal mindst have et frem-spring eller en tilbagetrækning på 25 cm målt fra facaden.

#### **Stk. 6. Bevaringsværdig bebyggelse**

Den på tegning 5 viste bevaringsværdige bebyggelses ydre må ikke ændres. Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bebyggelsens ydre ændres.

#### **Kommentar**

*Hvis tilladelse til ændring, nedrivning eller ombygning 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.*

## **§ 8. Ubebyggede arealer**

#### **Stk. 1. Friarealers størrelse**

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet er en ejendoms ubebyggede areal, eksklusivt parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver til ophold kan indregnes i friarealet.

Størrelsen af friarealerne fastsættes for hver ejendom som en procent af bruttoetagearealet således:

Boliger: 100 %

Grundskole: 40 %

Kravet gælder ikke ved indretning af boliger i eksisterende tagetager.

Der beregnes ikke friareal af den del af bruttoetagearealet, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager og arealer under eventuelle gangbroer samt pulterrum.

Teknik- og Miljøforvaltningen kan dispensere til, at friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under ét under forudsætning af, at friarealprocenten fortsat overholdes.

#### **Kommentar**

*Der kan dispenseres mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at friarealprocenten svarer til kravet for de involverede ejendomme under et.*



## Stk. 2. Afvigelser fra friarealers størrelse

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til fravigelser fra friarealets størrelse for bevaringsværdige bygninger, fastlagt i §§ 6, stk. 7, og 7, stk. 6.

## Stk. 3. Bevaringsværdige træer

De på tegning 7b viste bevaringsværdige træer må, udover sædvanlig pleje, ikke beskæres eller fældes.

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

### Kommentar

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

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

## Stk. 4. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

## Stk. 5. Indretning af ubebyggede arealer

Indretningen skal ske som vist på tegning 7a, og som det fremgår nedenfor.

Arealer til grundskole må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn, halvmur eller lignende maksimalt 1,5 m målt i forhold til det omgivende terræn. 30 % af skolens opholdsarealer skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere

Der skal være en sti på minimum 2,5 m, som vist på tegning 7a, og den skal placeres i den på tegning 7a angivet zone.

### Byrum A

Byrum A skal udformes som en trappe gående fra terræn til 2. etage.

Materialer skal være i:

- Træ i grå farver.

Der skal være faste siddemuligheder, som udformes som en integreret del af byrummet.

## Stk. 6. Beplantning

Der skal plantes 5 stk. nye træer, som vist på tegning 7b.

Nye træer skal være med en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm.

I de områder, hvor der plantes træer, skal der omkring hvert træ være mindst 20 m<sup>2</sup> areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes 3 eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m<sup>2</sup>.

#### **Kommentar**

*Det anbefales, at træer plantes i et plantehul, der er 1 m dybt og, at råjord under plantehullet løsnes. Træer, der plantes på konstruktion, bør have et bed, der er 1-1,5 m dybt. Overkanten af bedet bør højst være 0,4 m over det befæstede areal. Det anbefales, at anden beplantning på konstruktion plantes i et plantehul, der er minimum 0,5 m dybt.*

#### **Stk. 7. Betingelse for ibrugtagning**

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de i § 8, stk. 6, beskrevne nye træer er plantet.

### **§ 9. Støj og anden forurening**

#### **Stk. 1. Støj fra trafik**

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

Støjniveauet må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i L<sub>den</sub> (dB):

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

*Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>):*

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

*Indendørs med lukkede vinduer:*

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

#### **Kommentar**

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

#### **Stk. 2. Støj fra virksomheder**

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

#### **Kommentar**

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

### **Stk. 3. Betingelse for ibrugtagning**

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

## **§ 10. Regnvand**

### **Stk. 1. Skybrudssikring**

Området skal skybrudssikres, så der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn.

## **§ 11. Matrikulære forhold**

Området må ikke udstykkes yderligere.

## **§ 12. Retsvirkninger**

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

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

## **§ 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter**

For matr.nr. 11bg Husum, København, ophæves Byplan nr. 45, Hvalsøvej, bekendtgjort den 7. januar 1966 i sin helhed.

### **Kommentarer af generel karakter**

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

*Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.*

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

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

# Tegning 1 · Områdeafgrænsning



— — — — — Områdeafgrænsning

XX Matrikel

■ Eksisterende bygning



## Tegning 2 · Anvendelse



 Bolig eller grundskole

 Områdeafgrænsning

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

# Tegning 3 · Veje



--- Vejlinje

▼ Eksisterende overkørsel

--- Områdeafgrænsning

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt

## Tegning 4 · Cykelparkering



 Cykelparkering på terræn med angivelse af antal pladser

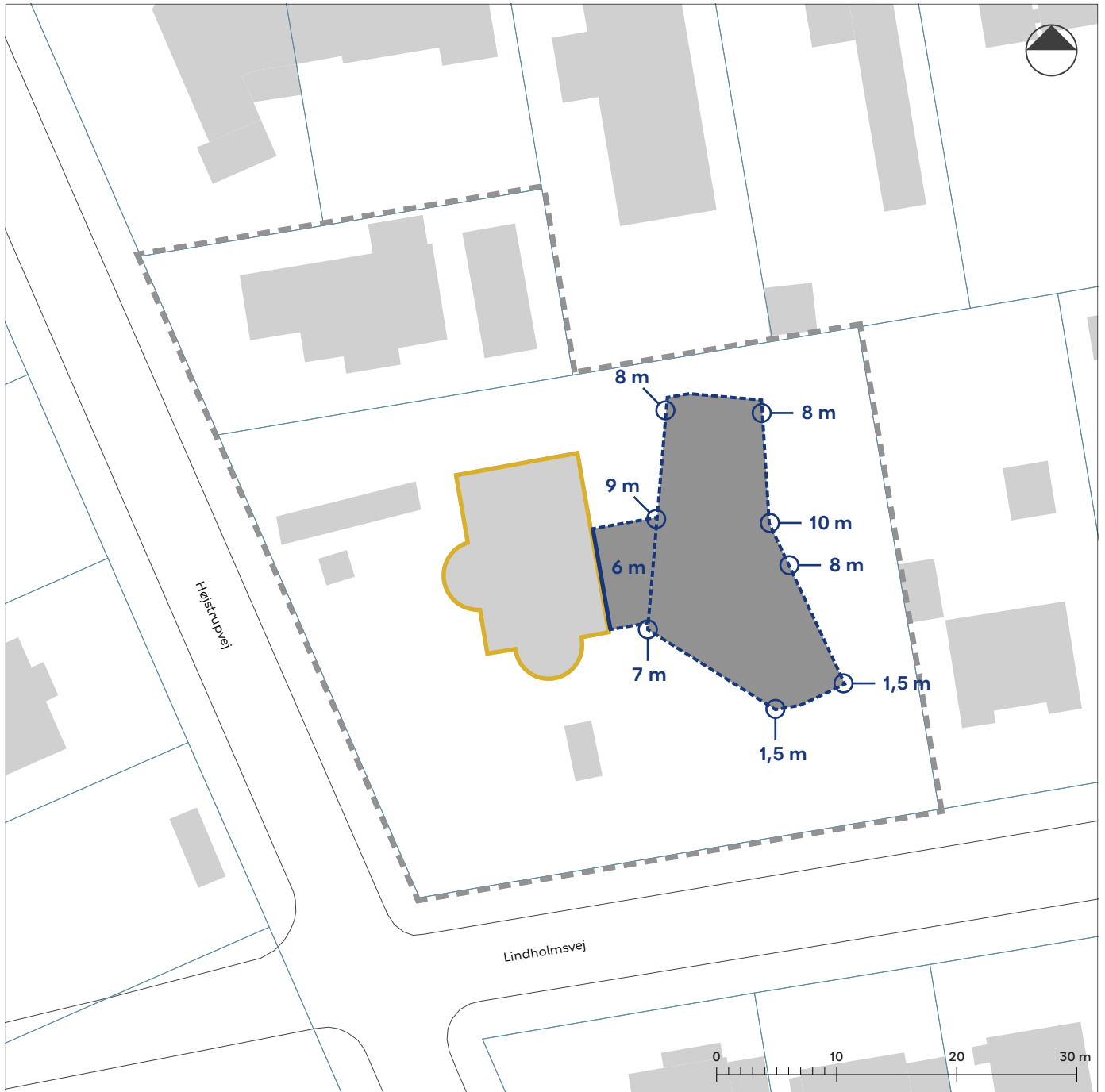
 Områdeafgrænsning

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

 Byggefelt

## Tegning 5 · Omfang og placering



— Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant

⋯ Afgrænsning af byggefelt

■ Bygefelt

**xx m** Maksimal højde

■ Bevaringsværdig bygning

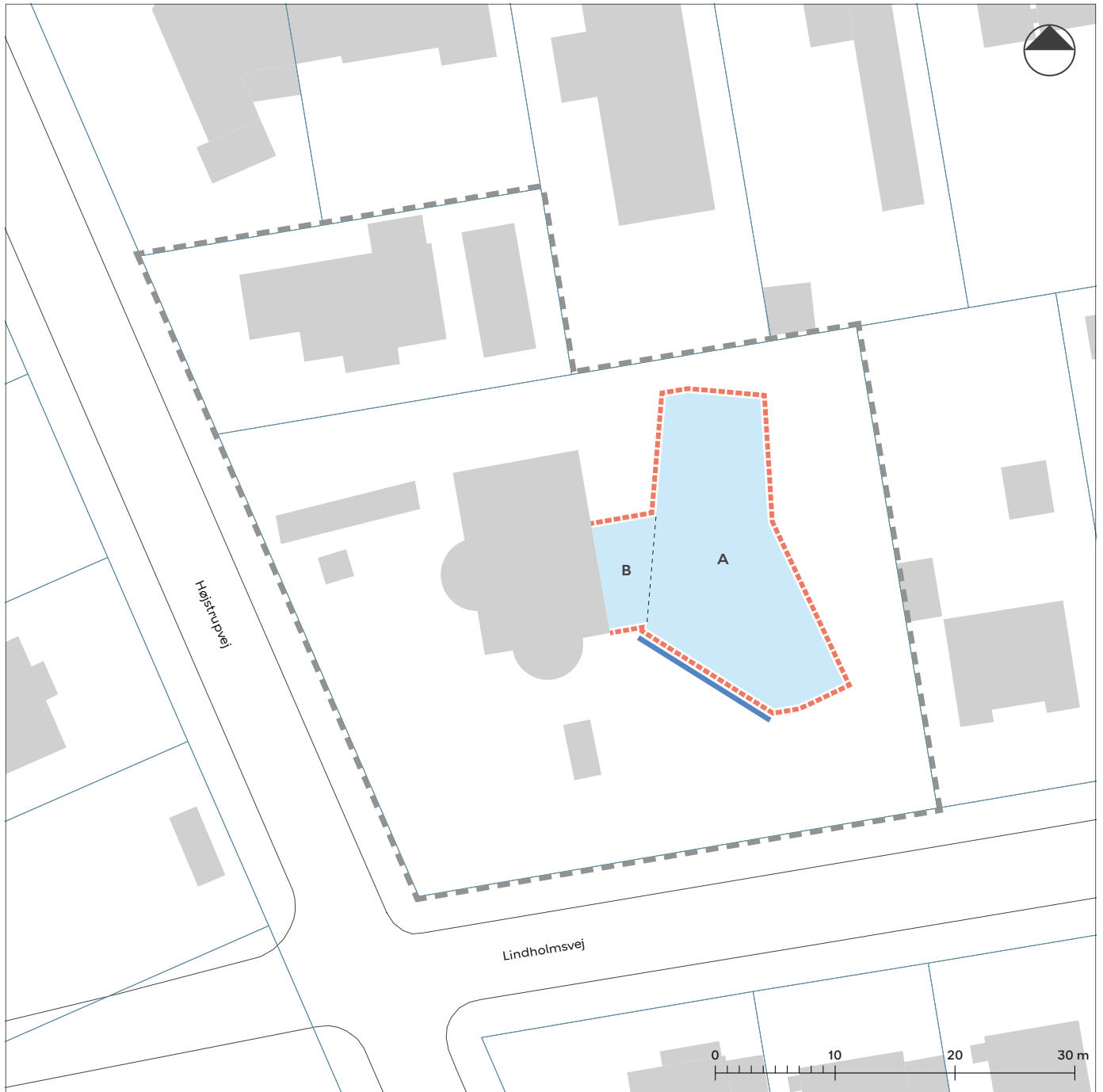
⋯ Områdeafgrænsning

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning



## Tegning 6a • Bebyggelsens ydre fremtræden



----- Facadelængde med gennemsigtigt glas

A-B Bygning med særlig bestemmelse

— Facade a

----- Områdeafgrænsning

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt

## Tegning 6b • Karnapper og nicher



----- Placering af opholdsmuligheder, karnapper og nicher

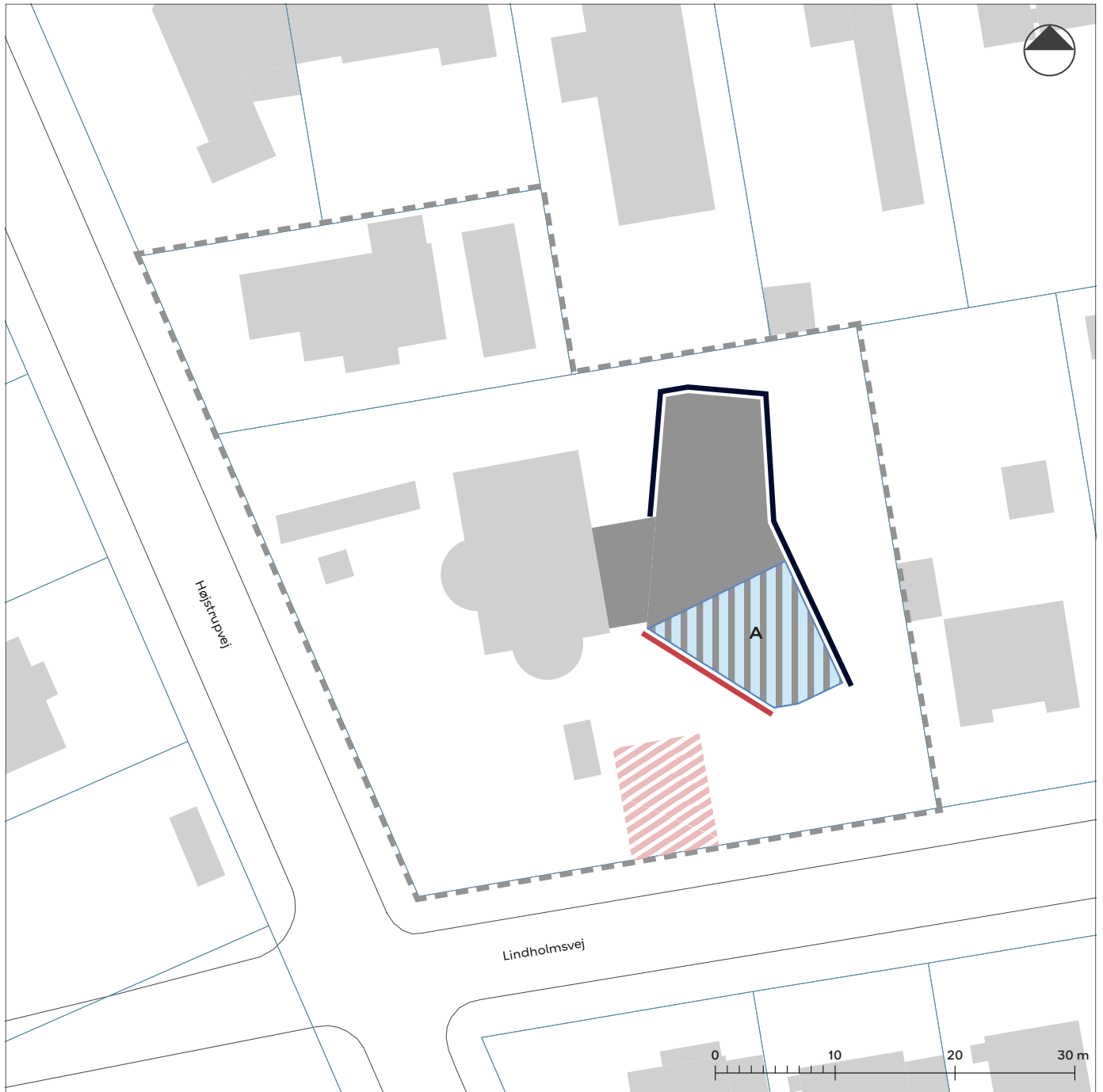
----- Områdeafgrænsning

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt


# Tegning 7a · Byrum



- |     |                           |         |                      |
|-----|---------------------------|---------|----------------------|
| A-C | Byrum                     | — — — — | Områdeafgrænsning    |
|     | Zone for placering af sti |         | Matrikelskel         |
|     | Værn a                    |         | Eksisterende bygning |
|     | Øvrige værn               |         | Byggefelt            |

## Tegning 7b • Træer



 Område, hvor der skal plantes min. antal træer

 Bevaringsværdigt træ

 Områdeafgrænsning

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

 Byggefelt

# Hvad er en lokalplan

## Lokalplan

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

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

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

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

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

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



## **Mindretalsudtalelser**

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Teknik- og Miljøudvalget har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Lindholmsvej 18.

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

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

## Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk](http://www.blivhoert.kk.dk) har du mulighed for at se forslaget og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den [dato]**