



HVIDKILDEVEJ TILLÆG 1

FORSLAG TIL TILLÆG 1 TIL LOKALPLAN 299 HVIDKILDEVEJ

Teknik- og Miljøudvalget har den 6. december 2021 besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 1 til lokalplan 299 Hvidkildevej.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Vanløse.

Offentlig høringsperiode fra den 13. december 2021 til den 17. januar 2022.



Indhold

Redegørelse 3

Lokalplantillæggets baggrund og formål.....	3
Lokalplanområdet og kvarteret	4
Lokalplanens indhold	6
Miljøforhold.....	8
Bevaringsværdige bygninger	8

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning 9

Overordnet planlægning.....	9
Kommuneplan 2019	9
Lokalplaner i kvarteret	9
Københavns Kommunes overordnede strategier	10
Miljøkrav til byggeri og anlæg	10
Spildevandsplan	10
Sikring mod oversvømmelse.....	11
Vandforsyningsplan	11
Varmeplanlægning	11

Tilladelser efter anden lovgivning 12

Affald	12
Jord- og grundvandsforurening	12
Museumsloven	13
Rottesikring	13
Bilag IV-arter, herunder flagermus	13

Bestemmelser 14

§ 1. Formål.....	14
§ 2. Område.....	14
§ 3. Veje.....	14
§ 4. Bilparkering.....	14
§ 5. Ubebyggede arealer	15
§ 6. Retsvirkninger	17
§ 7. Ophævelse af lokalplaner og servitutter	17
Kommentarer af generel karakter	17

Tegning 1 · Områdeafgrænsning	18
Tegning 2 · Veje.....	19
Tegning 3 · Bilparkering.....	20
Tegning 4a · Beplantning	21
Tegning 4b · Byrum	22

Hvad er en lokalplan 23

Praktiske oplysninger Bagsiden

Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplanområdet for lokalplan 299 Hvidkildevej er indtegnet med hvid stiplede linje og tillæg 1 er indtegnet med hvid linje. De vigtigste gader og pladser er navngivet. Luftfoto: Kortforsyningen, 2019.

Lokalplantillæggets baggrund og formål

Hvidkildehusenes Ejerlav har anmodet om et nyt plangrundlag, da grundejerne ønsker mulighed for at etablere bilparkering på deres egen grund i den eksisterende rækkehusbebyggelse, Hvidkildehusene på Hvidkildevej 39 til 125 (ulige numre). Dette er ikke muligt inden for rammerne af den gældende lokalplan 299 Hvidkildevej, som er en bevarende lokalplan fra 1998.

Formålet med lokalplantillægget er at muliggøre parkering på terræn i Hvidkildehusenes haver under hensyn til stedets bevaringsværdige arkitektur.

Byggeønskerne har et omfang, som forudsætter lokalplan.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Lokalplanområdet er ca. 17.900 m² og omfatter den eksisterende rækkehusbebyggelse, Hvidkildehusene. Hvidkildehusene ligger i et boligområde i bydelen Vanløse på den sydlige side af Hvidkildevej, imellem Æblevej og Mågevej og består af i alt 44 rækkehuse.

Terrænet skråner fra Hulgårdsvej/Æblevej ned mod Mågevej. Fra Hvidkildevej 39 til Hvidkildevej 67 er forhaverne derfor hævet op til ca. 1 m fra gadeniveau. Haverne mod Hvidkildevej rummer adgangsvej til boligerne og er overvejende præget af beplantning med små træer og buske. I nogle af haverne er der en parkeringsplads eller opholdsområder. De primære opholdsområder er placeret i haven på modsatte side af husene som er orienteret mod syd.

Egenart

Hvidkildehusene er opført af KAB i 1928 og tegnet af Poul Søgaard Pedersen. Rækkehusene er opført med inspiration i Bedre Byggeskik og er en repræsentant for de såkaldte havebyer. Bedre Byggeskiks holdning var, at hus og beplantning næsten kunne sidestilles og at bygningerne og de nære omgivelser skulle indgå i en helhed. Forhaverne skulle tænkes som grønne og frodige, der harmonerede med rækkehusenes arkitektur. Hvidkildehusene er registreret til at have høj bevaringsværdi (SAVE-værdi 3) og er en del af en samlet rækkehusbebyggelse på Hvidkildevej, Mågevej og Hulgårdsvej, der er fastlagt som bevaringsværdige i lokalplan 299.

Der er flere velbevarede bebyggelser fra samme periode i området, som kaldes Grøndalskvarteret. Bakkehusene vest for lokalplanområdet er fredede, og syd for lokalplanområdet grænser Hvidkildehusene op til haveboligforeningen Grøndalsvænge, der er omfattet af en bevarende lokalplan. Bebyggelsen 'Genforeningspladsen' på den modsatte side af Hvidkildevej er udpeget som kulturmiljø i Kommuneplan 2019 under kategorien 'Københavnerens velfærd.' Ved udpegning af kulturmiljøet er der blandt andet lagt vægt på bebyggelsens forhaver, hvoraf omkring halvdelen vender mod Hvidkildevej.

Mobilitet

Hvidkildevej 39-125 (de ulige numre) består af 44 rækkehuse, hvoraf der er etableret parkeringspladser til 20 af rækkehusene på egen grund. Der er i dag offentlig længdeparkering på vejarealet ud for boligerne uden nogen parkeringsrestriktioner. Der er 400-800 m gangafstand til Fuglebakken St. med adgang til linje F på S-togsnettet. På Hulgårdsvej, Borups Allé og Hillerødgade er der adgang til hhv. buslinje 12, 21 og 68. Området har nem adgang til det overordnede vejnet med regionalvejene Hulgårdsvej og Borups Allé inden for kort afstand. Mod baghaverne i rækkehusene er der en 2 m bred sti, som opretholdes.

Almene boliger

Da lokalplanen ikke muliggør nye boliger, stilles der ikke krav om almene boliger.



Områdets placering i bydelen.



Der er i dag bilparkering på egen grund ved 20 ud af 44 rækkehuse.



Grønne forhaver til boligbebyggelsen Genforeningspladsen er orienteret mod Hvidkildevej.



Fra Hvidkildevej 39 til Hvidkildevej 67 er der en niveauforskel på op til ca. 1 m mellem gaden og forhaverne, som formidles med støttemur og trapper.



To steder i bebyggelsen er der oprindelige garager med terrænparkering mellem rækkehusene.



Hvidkildevej er indrettet med gadeparkering og enkelte vejtræer. Rækkehusbebyggelsen Hvidkildehusene ligger på den sydlige side af vejen.

Lokalplanens indhold

Indledning

Lokalplantillægget muliggør parkering på terræn til den eksisterende rækkehusbebyggelse Hvidkildehusene på Hvidkildevej 39-125 (ulige husnumre), under hensyn til stedets bevaringsværdige arkitektur.

Infrastruktur

Etableringen af parkeringspladser og tilhørende overkørsler vil medføre, at der skal nedlægges op til 25 offentlige parkeringspladser på Hvidkildevej.

Det fremgår af bestemmelsen om veje og bilparkering.

Bilparkering

Bilparkeringen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Enfamiliehuse	1 plads pr. bolig.
Daginstitutioner:	1 plads pr. 179 m ²
Butikker:	1 plads pr. 143 m ²

Det fremgår af bestemmelsen om bilparkering.

Byrum

Lokalplantillægget fastlægger tre byrum A, B og C. Byrum A er placeret i forhaverne langs Hvidkildevej. Byrum B er placeret i haverne til enderækkehusene, som vender mod Æblevej, Blåbærvej og Tyttebærvej undtagen enderækkehuset ved Tyttebærvej og Hvidkildevej 75. Byrum C omfatter forhaver, hvor der muliggøres parkeringsareal på terræn ud for de oprindelige garager mellem rækkehusene. Bestemmelserne om byrum fastlægger indretning af arealer til parkering på terræn i haverne til Hvidkildehusene, herunder hvor arealerne kan placeres, anden af befæstet areal, beplantning, og hvordan der må terrænreguleres.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Træer og anden beplantning

Området er grønt med træer og buske i de fleste haver. Forvaltningen har registreret 13 eksisterende træer i lokalplanområdet, der lever op til kriterierne for at kunne gøres bevaringsværdige i lokalplanen. Derudover er der anden beplantning i de fleste forhaver i form af græs, stauder, buske og andre træer. Registreringen af træer er foretaget i den del af forhaverne, som vender ud mod vejareal samt på vejarealet i lokalplanområdet. Lokalplanen forholder sig således ikke til beplantning i haverne på sydsiden af husene.

I alt 8 træer fastlægges som bevaringsværdige, mens 5 kan fældes. Det fremgår af bestemmelsen om byrum. Træerne, som kan fældes, er placeret i forhaverne, hvor der muliggøres parkeringsareal. Da haverne er ganske smalle, er det svært at placere et parkeringsareal i et område, hvor et træ allerede har etableret sine rødder, uden at etableringen skader det pågældende træ.

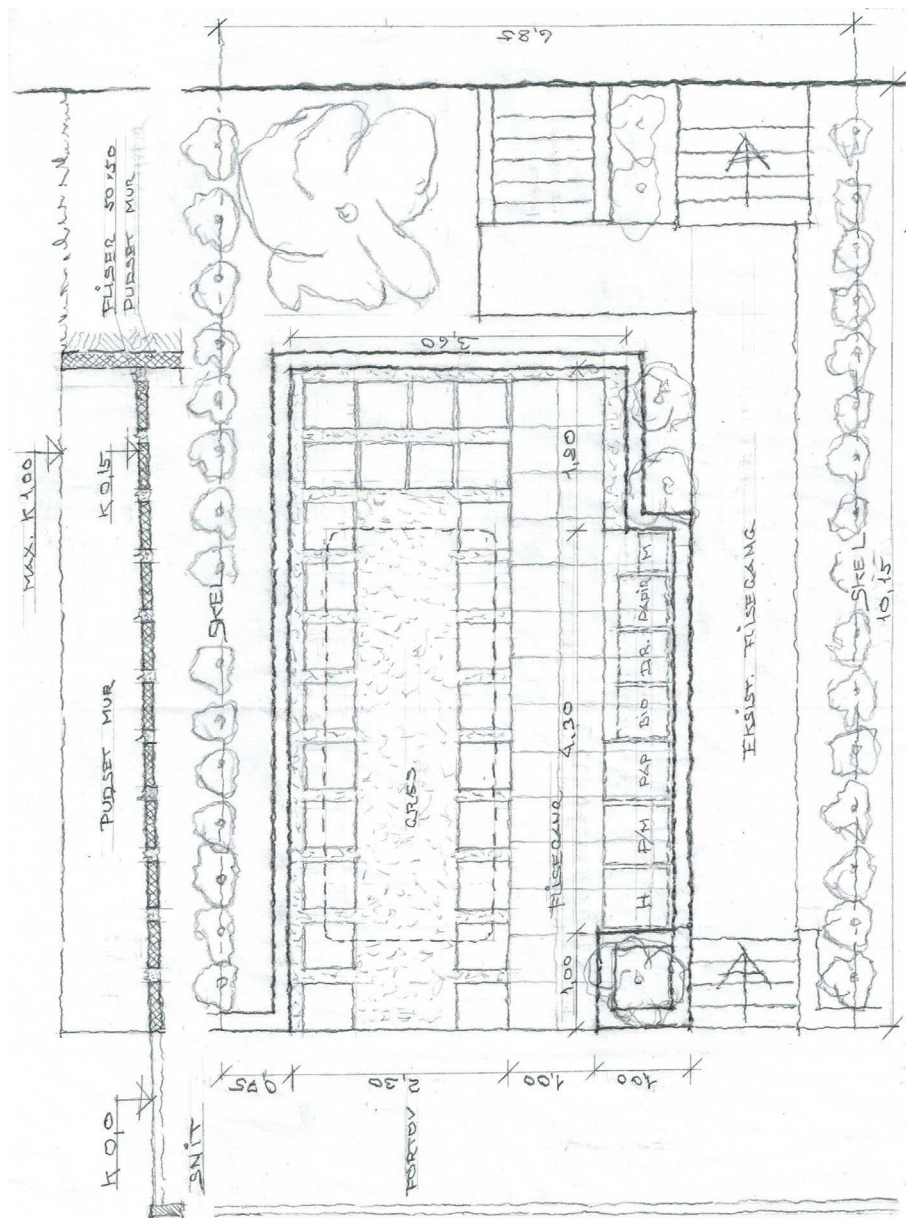
Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Ekspropriation

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

Kommuneplan 2019

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019. I kommuneplanen er området fastlagt til boliger med en særlig bemærkning: 'Ved ombygning og retablering stilles ekstraordinære krav om arkitektonisk helhedsvirkning. I lokalplaner fastsættes bebyggelsesregulerende bestemmelser, som opretholder områdets særlige karakter'.



*Skitse, der viser et eksempel på indretning af byrum i overensstemmelse med tillægget til lokalplan.
Illustration: Hvidkildehusenes Ejerlav.*

Miljøforhold

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. 973 af 25. juni 2020 med senere ændringer).

Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 973 af 25. juni 2020 med senere ændringer).

Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 1 eller 2. Der er desuden 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 parkeringspladser i forhaverne til den eksisterende rækkehusbebyggelse.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Hulgårdsvej, Borups Allé og Hillerødgade. Støjniveauet er op til 68 dB på dele af friarealet og op til 68 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på L_{den} 58 dB for boliger og L_{den} 63 dB for erhverv. Lokalplanen muliggør kun nye parkeringspladser og ikke ny bebyggelse.

Bevaringsværdige bygninger

Bygningerne på ejendommene matr.nr. 892-935 Utterslev, København, Hvidkildevej 39-125 (ulige husnumre) er i SAVE registreret med værdien 3.

Bebyggelsen er fastlagt som bevaringsværdig i lokalplan 299 Hvidkildevej. Bevaringsværdige bygninger må ikke ændres, ombygges eller rives ned uden tilladelse i form af en dispensation fra lokalplanen.

På tegningen er angivet bevaringsværdige bygninger.



- Høj bevaringsværdi (1-3)
- Middel bevaringsværdi (4-6)
- Uden bevaringsvurdering
- Områdeafgrænsning

SAVE-kort.

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 tillægget til lokalplanen.

Kommuneplan 2019

Rammeområde for boliger

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

Området er derudover omfattet af en særlig bemærkning, der fastlægger følgende: 'Ved ombygning og retablering stilles ekstraordinære krav om arkitektonisk helhedsvirkning. I lokalplaner fastsættes bebyggelsesregulerende bestemmelser, som opretholder områdets særlige karakter.'

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.

Lokalplaner i kvarteret

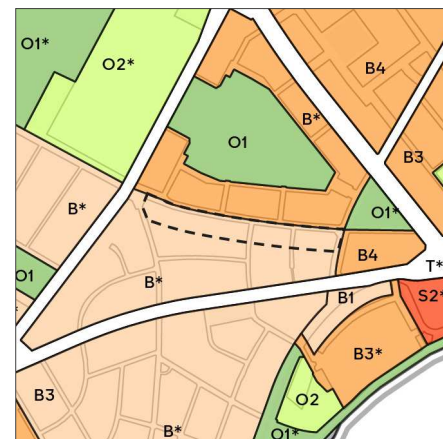
Lokalplan 297 Grøndalsvænge, Lokalplan 298 Rønnebærvej, Lokalplan 299 Hvidkildevej

De tre bevarende lokalplaner for Grøndalsvængeområdet - Hvidkildevej, Grøndalsvænge og Rønnebærvej med tilhørende kommuneplantillæg blev bekendtgjort den 25. september 1998.

Formålet med lokalplanerne er at sikre opretholdelse af de eksisterende bevaringsværdige bebyggelser, som rummer særlige kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter. Herunder at bebyggelserne bevarer det helhedspræg, der sammen med områdets øvrige bebyggelser skaber Grøndalskvarterets særlige byarkitektoniske karakter. Desuden er formålet at opretholde lokalplanområderne som et attraktivt og tidssvarende familieboligområde.

Tillæg 1 er placeret i lokalplan 299 Hvidkildevej, delområde III.

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner



- B, B1 Områder til boliger (lav tæthed)
- B, B2-5 Områder til boliger (høj tæthed)
- S, S1-3 Områder til serviceerhverv
- O, O2-4 Områder til institutioner
- O1 Områder til fritidsområder m.v.
- * Områder med særlige bestemmelser
- Områdeafgrænsning

Gældende rammer i Kommuneplan 2019.



- Gældende lokalplaner
- Områdeafgrænsning

Lokalplaner i kvarteret.

Københavns Kommunes overordnede strategier

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

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

Miljøkrav til byggeri og anlæg

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. Kommunen stiller derfor krav til nybyggeri, renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger.

Kravene skal desuden følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver, ligesom private opfordres til at hente ideer fra kravene. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet. Se mere om kravene herunder.

Bæredygtigheds certificeringer af større byggerier

Bæredygtigheds certificeringer er metoder til at øge graden af bæredygtighed i et byggeri. Københavns Kommune har besluttet at anvende certificeringssystemerne DGNB, Svanemærket eller tilsvarende. Systemerne skal anvendes, hvis entreprisensummen på et byggeri eller en omfattende renovering overstiger 20 mio. kr.

Vælger en bygherre DGNB-certificeringen skal byggeriet certificeres på følgende niveauer:

- Kommunens egne nybyggerier skal certificeres svarende til guld.
- Almene nybyggerier skal certificeres svarende til sølv.
- Omfattende renoveringer udført af Københavns Kommune, almene boligenheder og private bygningsfornyelser, som støttes af Københavns Kommune, skal certificeres til sølv.

I certificeringen skal udvalgte DGNB kriterier prioriteres. Læs mere om krav til certificering på: www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg

Miljøkrav til anlægsprojekter og mindre byggerier

Borgerrepræsentationen har i 2016 besluttet i alt 33 miljøkrav indenfor syv temaer, heriblandt ressourcer og affald. Kravene skal følges for nybyggerier og renoveringer med en entreprisensum under 20 mio. kr.

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

Spildevandsplan

Kloakering

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

Lokal håndtering af regnvand

Grundejere i lokalplanområdet skal håndtere regnvand i hverdagssituationer i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tilføjelse. Det betyder, at regnvand som hovedregel skal afledes til regnvandskloak.

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

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

Sikring mod oversvømmelse

Skybrudssikring

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

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

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

Vandforsyningsplan

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/

Boliger

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

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

Erhverv og institutioner

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

Jord- og grundvandsforurening

Lokalplanområdet er opdelt i en lang række mindre matrikler, der alle sammen er en del af områdeklassificeringen. Det betyder, at det skal forventes, at jorden er lettere forurenet byjord med en forurening af tungmetaller, kulbrinter og tjærestoffer. Lokalplanområdet ligger i indvindingsopland for Frederiksberg vandforsyning.

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

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

Kontakt: jordforurening@tmf.kk.dk

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

Kontakt: vand@tmf.kk.dk

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

Kontakt: spildevand@tmf.kk.dk

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.

Kontakt: vand@tmf.kk.dk

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

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden:

www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser

Museumsloven

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

Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters 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, fx havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

Bilag IV-arter, herunder flagermus

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

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

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

Det kan ikke udelukkes, at der senere kommer flagermus i de træer, der er muliggjort fældet i lokalplanen, og at yngle- eller rasteområder for flagermus dermed kan blive beskadiget eller ødelagt, hvis træerne fældes. Der må derfor ikke fældes træer, før grundejer har undersøgt, om der er flagermus i dem. Hvis der er det, må træerne kun fældes, hvis Miljøstyrelsen giver dispensation til det i medfør af naturbeskyttelseslovens § 29a, stk. 2.

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. 1466 af 6. december 2018.

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 fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 265 af 21. marts 2019.

Bestemmelser

§ 1. Formål

Formålet med tillæg 1 er at muliggøre bilparkering på terræn under hensyn til stedets bevaringsværdige arkitektur.

§ 2. Område

Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935 Utterslev, København, samt umatrikulerede arealer (offentlig vej eller andet) og alle parceller, der efter 13. september 2021 udstykkes i området.

§ 3. Veje

Stk. 1. Vejlinjer

Eksisterende vejlinjer opretholdes, som vist på tegning 2.

Stk. 2. Overkørsler

Overkørsler skal placeres, som vist på tegning 2.

Stk. 3. Afvigelser

Uanset bestemmelserne i stk. 1 og 2 må der ved vejkryds og overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner m.v. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

Kommentar

Bestemmelserne hindrer ikke, at veje- og stier kan overtages som offentlige, hvis betingelserne herfor er opfyldt, og det er godkendt af vejmyndigheden.

Etablering af nye overkørsler samt nedlæggelse af hidtidige overkørsler kræver vejmyndighedens tilladelse.

§ 4. Bilparkering

Stk. 1. Bilparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til bilparkering.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Enfamiliehuse:	1 plads pr. bolig
Daginstitutioner:	1 plads pr. 179 m ²
Butikker:	1 plads pr. 143 m ²

Parkering på terræn skal placeres som angivet på tegning 3.

§ 5. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Bevaringsværdige træer

De på tegning 4a 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 byggematerialeoplagering i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder.

Stk. 2. Terrænregulering og støttemure

Terrænregulering ved etablering af parkeringsareal må ske indenfor byrum A, B og C, som vist på tegning 4b.

Ved etablering af parkeringsareal må terrænet maksimalt have en hældning på 1:20 .

Koten på parkeringsarealet må ikke være lavere end koten på det forto, der er ud for den matrikel, hvor parkeringsarealet etableres.

Hvor terrænet kræver jordtilbagehold, må der laves støttemure med en højde på højst 1m målt fra koten på det forto, der er ud for den matrikel, hvor parkeringsarealet etableres.

Støttemure skal være i beton med tilslag eller pudset mur i farven grå.

Der må ikke terrænreguleres nærmere naboskel end 0,75 m.

Stk. 3. Indretning af ubebyggede arealer

Byrum skal indrettes indenfor zoner, som vist på tegning 4b, og som det fremgår nedenfor.

Stk. 4. Byrum

Befæstede arealer skal være i beton og/eller granit.

Areal til parkering skal placeres ud for overkørsler som vist på tegning 2.

Byrum A

Eksisterende adgangssti og trapper mellem gade og hoveddør skal bevares.

Der må være et parkeringsareal med en dybde på højst 7,5 m målt fra matrikelstel mod vej, og en bredde på højst 2,3 m. Højst 11 m² må være befæstet.

Der må være en befæstet sti med en dybde på højst 7,5 m målt fra matrikelstel mod vejen og en bredde på 1 m.

Der må være et befæstet areal til renovation med en dybde på højst 5 m og en bredde på 0,8 m. Arealet skal placeres mindst 1 m fra matrikelstel mod vej, og langs med stien.

Der må hegnes med hæk i nabostel, i matrikelstel mod vej og mod fælles stier.

Der må hegnes med et fast hegn i matrikelstel mod vej, foran indkørsel og indgangssti, og langs støttemur mellem parkeringsareal og indgangssti. Fast hegn skal være i træ eller malet metal og være mindst 50 % åbent.

Hegn og hæk må højst være 1 m høje målt i forhold til det omgivende terræn. Hvor der er støttemure, måles fra overkanten af støttemuren.

Det øvrige areal skal være bede med græs eller anden beplantning.

Byrum B

Der må være et parkeringsareal med en dybde på højst 7,5 m og en bredde på højst 2,3 m målt fra matrikelstel mod vej. Højst 11 m² må være befæstet.

Der må være en befæstet sti med en dybde på højst 7,5 m målt fra vejstel og en bredde på 1 m.

Der må være et befæstet areal til renovation med en dybde på højst 5 m og en bredde på 0,8 m. Arealet skal placeres mindst 1 m fra matrikelstel mod vej, og langs med stien.

Der må hegnes med hæk i nabostel, i matrikelstel mod vej, mod fælles stier, og hvor der ikke er indkørsel.

Der må hegnes med et fast hegn i matrikelstel mod vej, foran indkørsel og indgangssti. Fast hegn skal være i træ eller malet metal og være mindst 50% åbent.

Hegn og hæk må højst være 1 m høje målt i forhold til det omgivende terræn. Hvor der er støttemure, måles fra overkanten af støttemuren.

Det øvrige areal skal være bede med græs eller anden beplantning.

Byrum C

Der må være et parkeringsareal med en bredde på højst 2,5 m. Højst 12 m² af arealet må være befæstet.

Der må hegnes med hæk mod friareal i forhaven. Hæk må højst være 1 m høj målt i forhold til det omgivende terræn.

Det øvrige areal skal være bede med græs eller anden beplantning.

Dispensation

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade anden udformning af byrum og kantzoner samt placering af træer af hensyn til mulighed for brandredning.

§ 6. 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.

§ 7. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

For lokalplanområdet, som vist på tegning 1, ophæves lokalplan 299 Hvidkildevej bekendtgjort den 24. september 1998 for så vidt angår:

- § 4, stk. 4, litra a,
- § 9, stk. 4.

Kommentarer af generel karakter

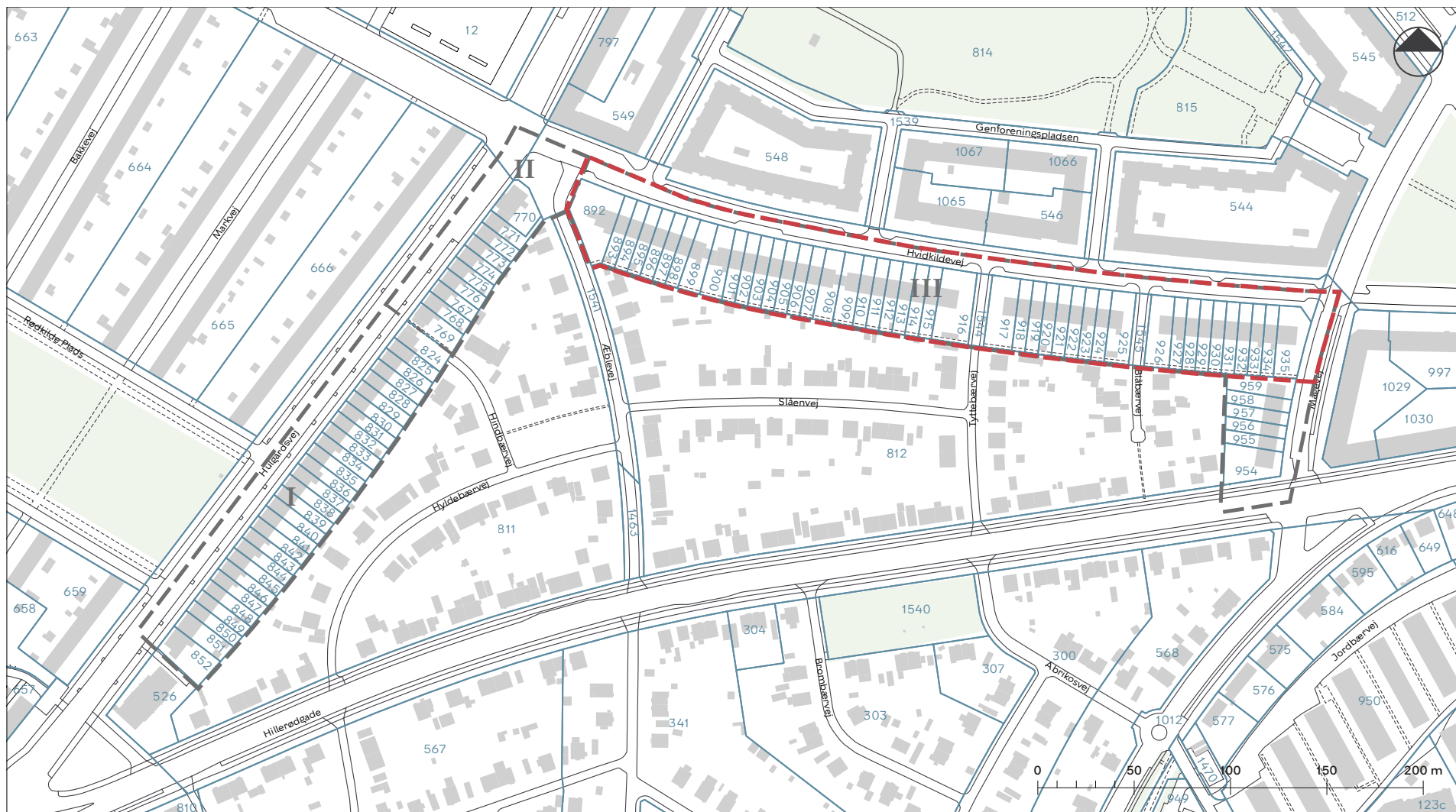
På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.

Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.

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

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

Tegning 1 · Områdeafgrænsning



— — — Områdeafgrænsning

— — — Lokalplan 299 Hvidkildevej

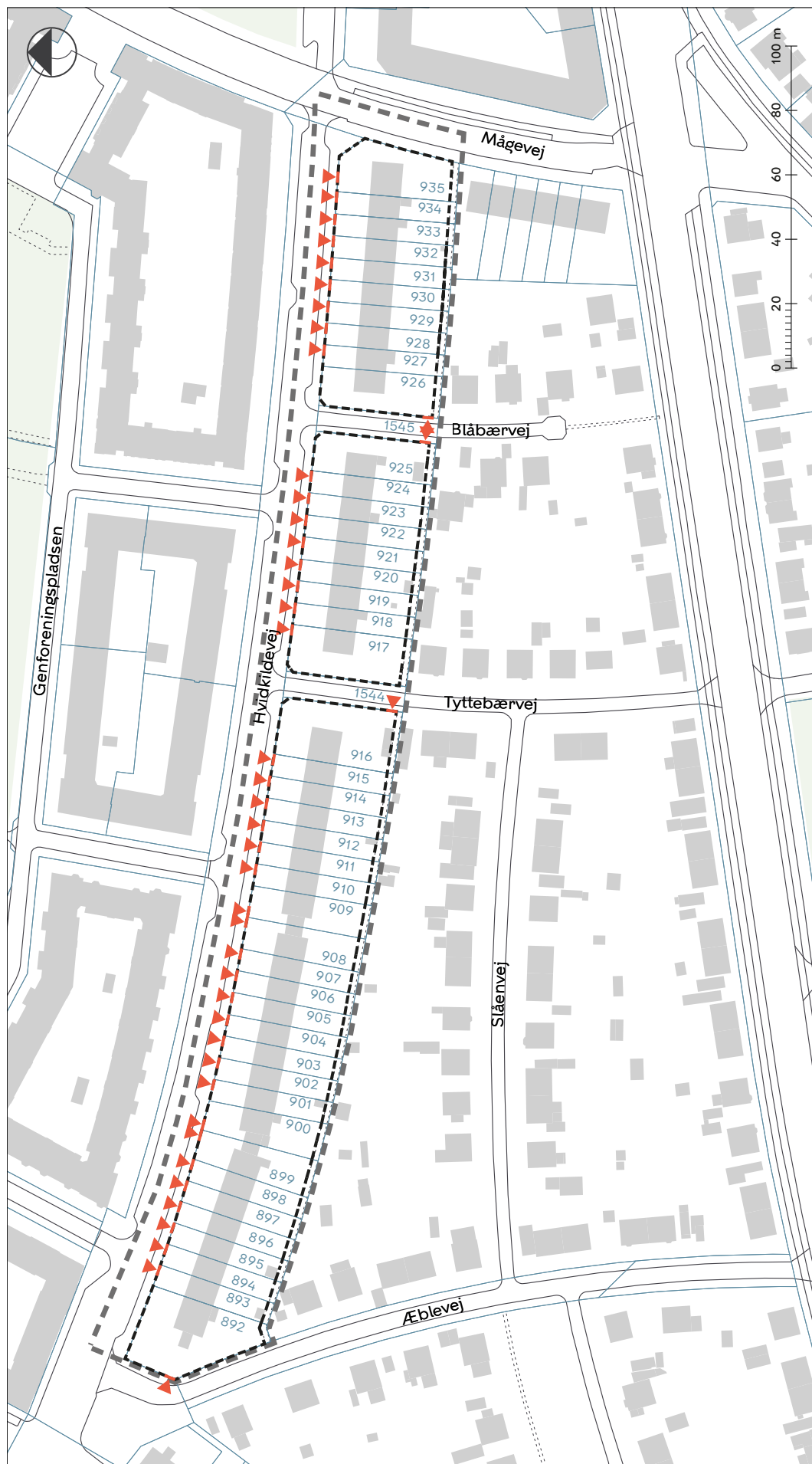
— · — Grænse mellem delområder

I-III Delområde

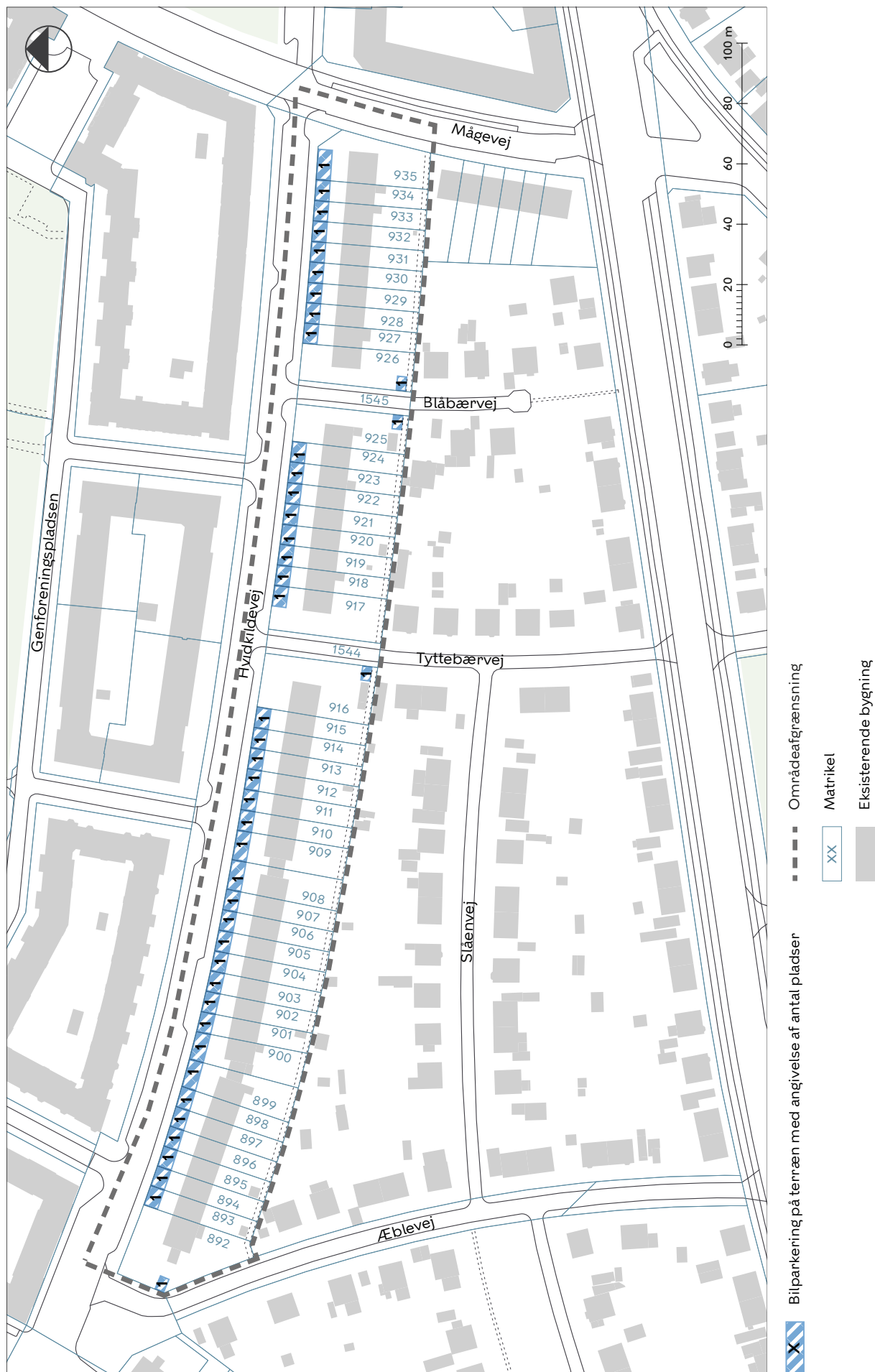
XX Matrikel

■ Eksisterende bygning

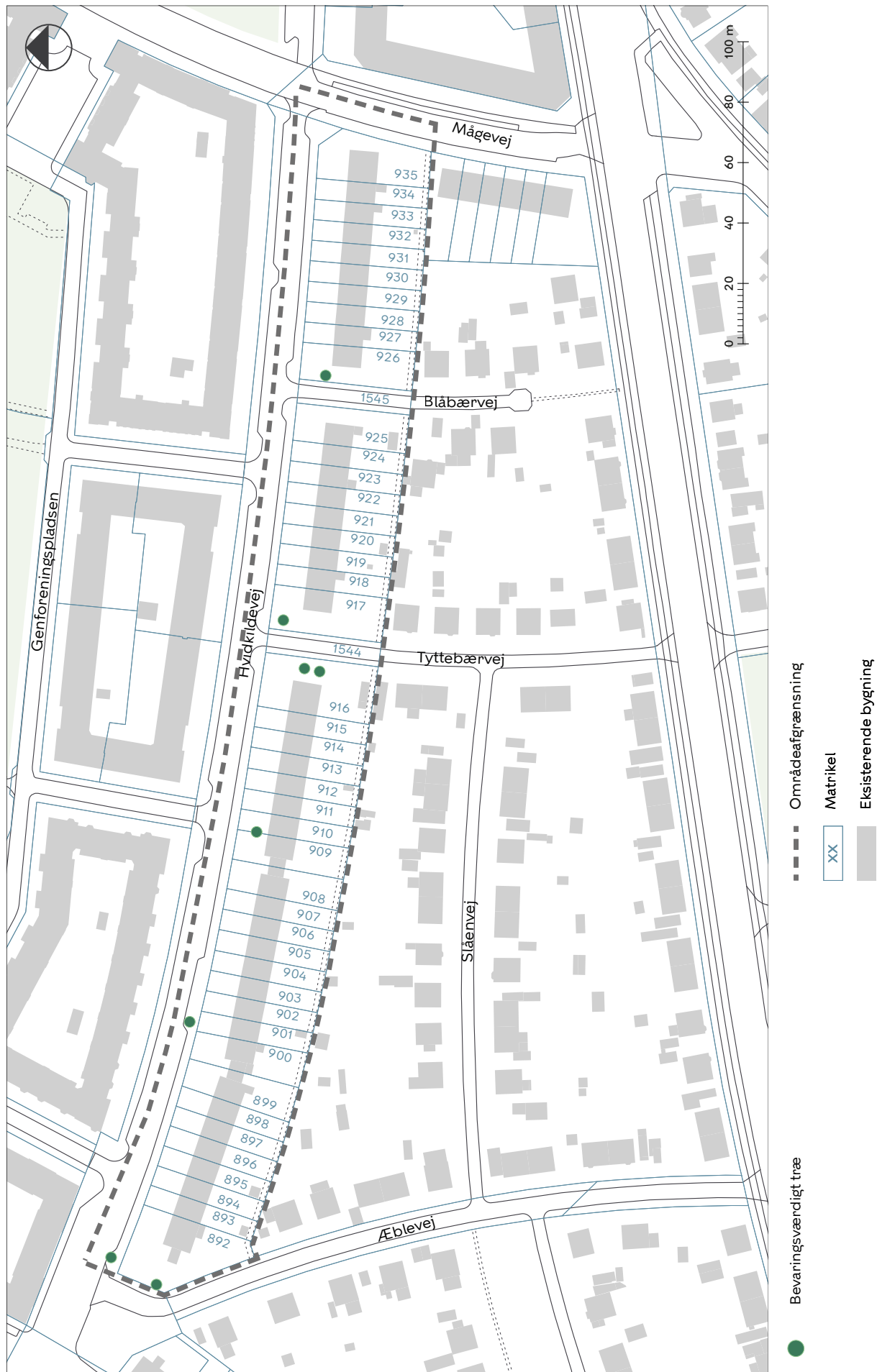
Tegning 2 • Veje



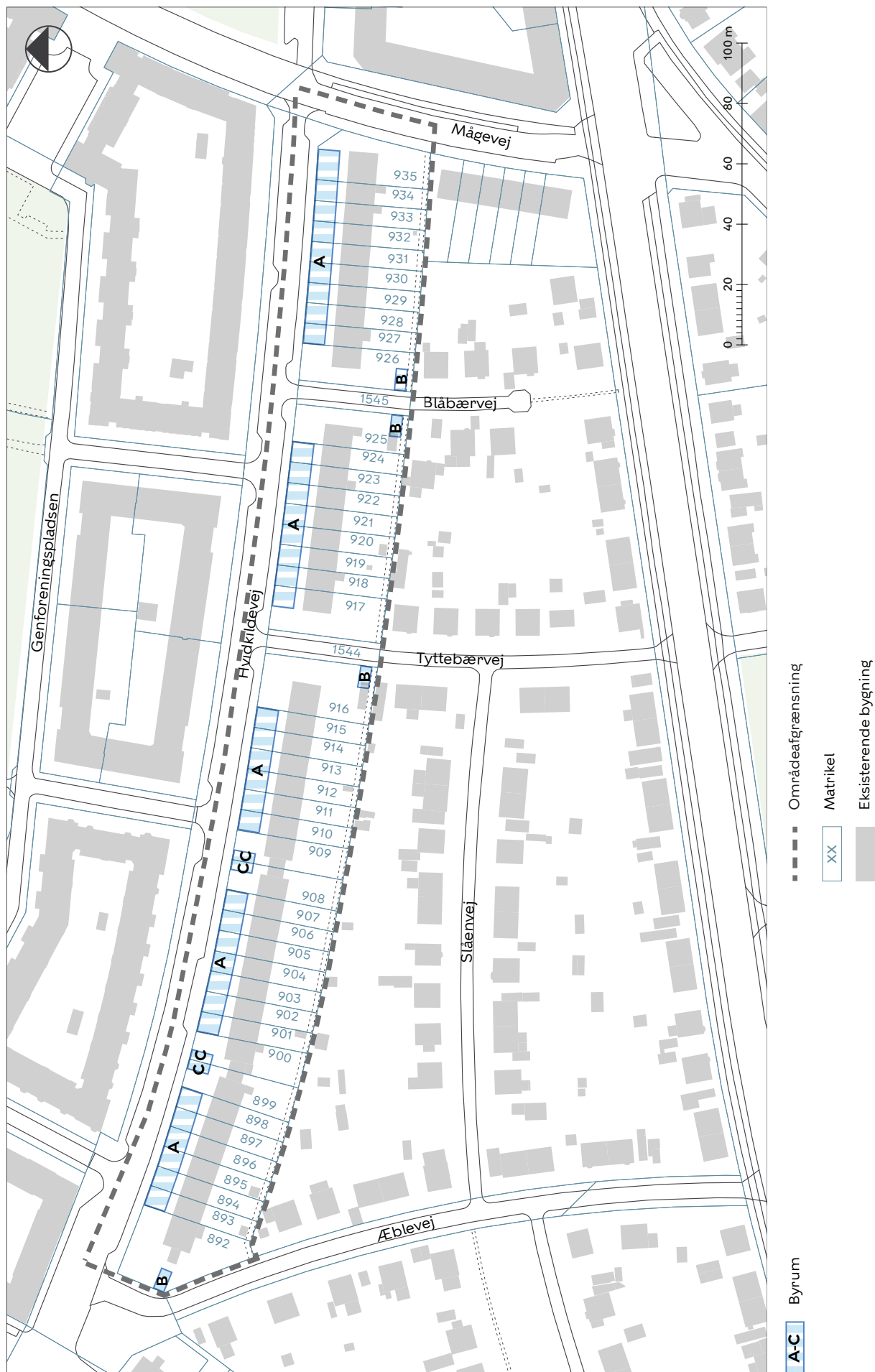
Tegning 3 · Bilparkering



Tegning 4a · Beplantning



Tegning 4b · Byrum



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.

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Teknik- og Miljøudvalget har den 6. december 2021 besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 1 til lokalplan 299 Hvidkildevej.

Høringsperioden løber fra den 13. december 2021 til den 17. januar 2022.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk har du mulighed for at se forslaget og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Plan, Analyse, Ressourcer og CO₂-reduktion
Postboks 348
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er
den 17. januar 2022.**