



SKJULHØJ ALLÉ TILLÆG 1

FORSLAG TIL TILLÆG 1 TIL LOKALPLAN 417 OG KOMMUNEPLANTILLÆG

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 1 til lokalplan 417 Skjulhøj Allé og kommuneplantillæg.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Vanløse.

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



Indhold

Redegørelse	3	Bestemmelser	15
Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets baggrund og formål.....	3	§ 1. Formål.....	15
Lokalplanområdet og kvarteret	4	§ 2. Område.....	15
Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets indhold.....	6	§ 3. Anvendelse	15
Miljøforhold.....	8	§ 4. Bil- og cykelparkering	16
Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	9	§ 5. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	17
Overordnet planlægning.....	9	§ 6. Ubebyggede arealer	17
Kommuneplan 2019	9	§ 7. Støj og anden forurening.....	18
Lokalplaner i kvarteret	10	§ 8. Retsvirkninger	18
Københavns Kommunes overordnede strategier	10	§ 9. Ophævelse af lokalplaner og servitutter	19
Miljøkrav til byggeri og anlæg	10	Kommentarer af generel karakter	19
Spildevandsplan	11	Tegning 1 · Områdeafgrænsning	20
Sikring mod oversvømmelse.....	11	Tegning 2 · Beplantning	21
Vandforsyningsplan	11	Forslag til kommuneplantillæg	22
Varmeplanlægning	12	Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg	23
Tilladelser efter anden lovgivning	13	Mindretalsudtalelser	25
Affald	13	Praktiske oplysninger	Bagsiden
Jord- og grundvandsforurening	13		
Museumsloven.....	13		
Rottesikring	14		
Bilag IV-arter, herunder flagermus	14		

Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplanområdet for lokalplantillægget er indtegnet med hvid linje, og lokalplanområdet for lokalplan 417 Skjulhøj Allé er indtegnet med stiplede hvid linje, og de vigtigste gader og bygninger er navngivet. Luftfoto: Kortforsyningen, 2019.

Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets baggrund og formål

Ejeren af ejendommen Skjulhøj Allé 50 ønsker at opføre ny tilbygning til eksisterende skolebebyggelse således at forholdene for skolens nuværende elever bliver tidssvarende og giver mulighed for at øge skolens kapacitet til ca. 130 elever. Teknik- og Miljøforvaltningen har vurderet, at den nuværende lokalplan 417 ikke muliggør skole i området.

Formålet med lokalplanen er at ændre anvendelsen, således, at man kan muliggøre den ansøgte udvidelse af skolen. Tillægget omfatter desuden Skjulhøj Allé 52 og 59, hvor lignende anvendelser til institutioner og fritidsformål vurderes hensigtsmæssige at fastsætte for at sikre udvikling og ajourføring af ejendommene.

Der er behov for et tillæg til Kommuneplan 2019, fordi den eksisterende kommuneplanramme for området (E0) ikke muliggør anvendelse til skole.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Ifølge den seneste bydelsplan, som er tilvejebragt af Vanløse Lokaludvalg, er lokalplanens område placeret i 'den kreative zone' i Vanløse. Den kreative zone i Vanløse er atypisk, idet der er en del boliger med tilknyttet erhverv samt skoler og institutioner i området. Der er ligeledes en del håndværksmæssige virksomheder, autoværksteder m.v. Der er også cirkus, øvelokaler m.m.

Egenart

Størstedelen af området omkring Skjulhøj Allé er præget af lav 1½ -2 etagers villa-bebyggelse med dertilhørende forhaver eller -arealer langs vejene og bagvedliggende ældre værksteds- og lagerbebyggelse i 1 etage. Kun få villaer fremstår som oprindeligt på grund af mange om- og tilbygninger foretaget gennem tiderne. Området er karakteriseret ved en tæt bebyggelse med et forskelligartet arkitektonisk udtryk.

Mobilitet

Lokalplanområdet, der ligger mellem de to større regionale veje, Jyllingevej og Slotsherrensvej, er velbeliggende i forhold til individuelle transportmuligheder. Området betjenes af både Metro og S-tog og ligger omkring 750 m fra Jyllingevej Station og omkring 1.000 m fra Vanløse Station. Endvidere er der flere busruter ad Jyllingevej og fordelingsgaden Ålekistevej. Trafikken på lokalgaderne inden for lokalplanområdet kan forekomme intens i dagtimerne på grund af vare- og anden transportkørsel til og fra områdets virksomheder. Oversigtsforholdene i området er begrænsede på grund af kantstensparkering og de mange udkørsler fra virksomheder og villaer. Vejens bredde på 12,55 m og de korte vejforløb giver imidlertid en hastighedsbegrænsende virkning. I den del af Skjulhøj Allé som grænser til lokalplantillæggets område, er der etableret stillevej med bump.

Almene boliger

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



Områdets placering i bydelen.



Skjulhøj Allé 50, som huser Vanløse Friskole, set fra Skjulhøj Allé.



Skjulhøj Allé 59, som huser Jinnah International School, set fra Skjulhøj Allé.



Skjulhøj Allé 52, som huser daginstitutionen 'Eventyrlandet i klynge Radius'.



Skjulhøj Allé, set mod nord.

Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets indhold

Indledning

Lokalplantillægget muliggør en række offentlige anvendelser for den nordlige del af området for lokalplan 417 Skjulhøj Allé. Området er i dag præget af offentlige anvendelser såsom grundskole og institutioner, og lokalplanen giver således muligheder for at en lignende anvendelse fortsat kan udvikles og ajourføres på ejendommene. Aktuelt er der ønske om en ny tilbygning i tilknytning til en eksisterende grundskole i området.

Anvendelse

Området fastlægges til offentlige formål. Der må opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål, sundhedsmæssige formål, kulturelle formål, samt offentlig administration.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

Infrastruktur

Tillæg 1 til lokalplan 417 Skjulhøj Allé fastsætter ikke bestemmelser om vej, idet planen ikke omfatter vejarealer.

Bilparkering

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Grundskoler og andre uddannelsesformål og kulturelle formål:	1 plads pr. 464 m ² undtagen areal til idrætshaller og madskoler.
--	--

Daginstitutioner og andre institutioner:	1 plads pr. 179 m ²
--	--------------------------------

Offentlig administration	1 plads pr. 143 m ²
--------------------------	--------------------------------

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Cykelparkering

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

Daginstitutioner, andre institutioner og kulturelle formål:	2,5 pladser
---	-------------

Offentlig administration	3 pladser
--------------------------	-----------

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 2 elever og ansatte:

Grundskoler og andre uddannelsesformål:	1 plads
---	---------

Ud af det samlede krævede antal pladser skal der mindst være følgende pladser til pladskrævende cykler:

Daginstitutioner: 1 plads pr. 250 m²

Offentlig administration 1 plads pr. 500 m²

Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne.

Mindst 50 % af cykelparkeringen skal være overdækket.

Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet. Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Træer og anden beplantning

Det på tegning 2 viste bevaringsværdige træ må, udover sædvanlig pleje, ikke beskæres eller fældes.

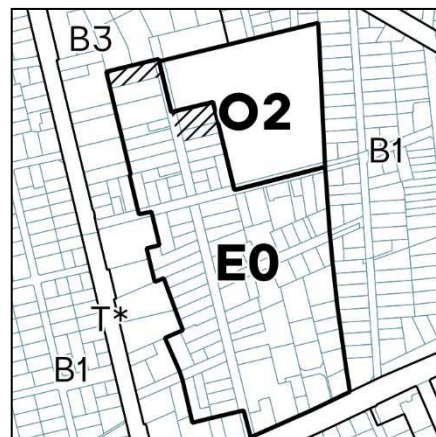
Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Ekspropriation

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

Kommuneplantillæg

I Kommuneplan 2019 er området udlagt til blandet erhverv (E0). For at muliggøre udvidelsen af offentlige anvendelser i området ændres afgrænsningen af rammernes således, at de tre omhandlede matrikler overgår fra anvendelse til blandet erhverv (E0) til institutions- og fritidsområde (O2)



Gældende rammer i Kommuneplan 2019.

Miljøforhold

VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, som vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 1976 af 27. oktober 2021 med senere ændringer).

Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen og kommuneplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen og kommuneplantillægget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 1976 af 27. oktober 2021 med senere ændringer).

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

Lokalplanen og kommuneplantillægget formål er, at ændre områdets anvendelse til institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål, sundhedsmæssige formål, kulturelle formål samt offentlig administration. Det vurderes, at planforslagene kun vil forårsage få påvirkninger på miljøet.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslagene.

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.

Miljømæssige gener fra virksomheder

Der ligger flere autoværksteder og lignende virksomheder i området, dog er alle i en afstand af mere end 100 meter fra lokalplanens område.

Københavns Kommune vurderer

Københavns Kommune vurderer på den baggrund, at realisering af denne lokalplan ikke påvirker virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder, herunder at lokalplanen ikke vil medføre skærpede miljøkrav til virksomheden.

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 blandet erhverv

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til blandet erhverv, såsom lettere industri-, værksteds-, håndværks-, lager-, engros- og transportvirksomhed med dertil hørende administration og lignende samt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning samt andre virksomheder, der kan indpasses i området.

Endvidere kan der tillades virksomheder af offentlig/almen karakter, såsom tekniske anlæg samt institutioner og andre sociale, uddannelsesmæssige og kulturelle funktioner, der er forenelige med anvendelsen til blandet erhverv. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelser om detailhandel i de generelle bestemmelser.

Der er behov for et tillæg til kommuneplanen for at muliggøre lokalplanen, se nedenfor.

Bebyggelsesprocent

I kommuneplanrammen er bebyggelsesprocenten fastlagt til 60.

Tillæg til Kommuneplan 2019

Kommuneplantillægget ændrer rammeområdet for området for tillæg 1 til lokalplan 417 Skjulhøj Allé, fra et område for blandet erhverv til et rammeområde for institutioner og fritidsområder.

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.

Vanløse Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om at bevare den kreative zone, som lokalplanområdet befinder sig i, hvor der bl.a. er mulighed for boliger med tilknyttet erhverv samt skoler og institutioner. Med Tillæg 1 til lokalplan 417 vil det fremover ikke være muligt at have erhverv i området for tillægget.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 417 Skjulhøj Allé

Formålet med lokalplanen er at bevare kvarteret som et blandet erhvervs- og boligområde med ældre mindre værkstedsbebyggelser, der er fleksible og vil kunne opdeles i lejemål af varierende størrelser. Dette giver muligheder for et bredt spektrum af anvendelser til værksteder, studier, atelierer og lignende, som kan være attraktive for mindre, kreative virksomheder og iværksættere i øvrigt. Nye boligfunktioner vil kun kunne tillades i forbindelse med erhverv, hvilket bl.a. er baggrunden for lokalplanen.

Lokalplan 461 Kirkebjerg Skole

Formålet med lokalplanen er at muliggøre en udvidelse af Kirkebjerg Skole fra 3 til 5 spor samt udvidelse af skolefritidsordningerne på skolen. Lokalplanen skal endvidere sikre bevaring af arkitektonisk værdifulde skolebygninger. Målet med lokalplanen er, at sikre nye byrumsmæssige kvaliteter i området, så det fremstår åbent og grønt på trods af en bebyggelsesmæssig fortætning bl.a. ved hensigtsmæssig placering af bebyggelsen, etablering af en offentlig tilgængelig stiforbindelse og etablering af grønne friarealer.

Lokalplanerne kan ses på 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

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.

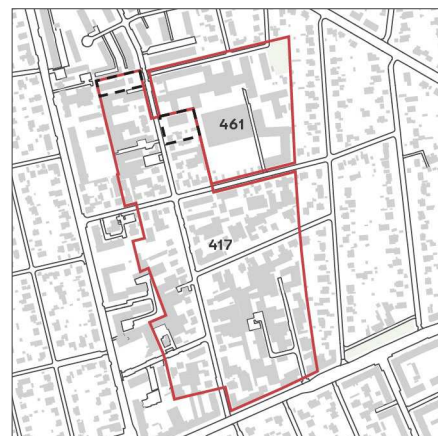
Bæredygtigheds certificeringer af større byggerier

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 entreprise-summen 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 boligheder 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



— Gældende lokalplaner

- - - Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplaner i kvarteret.

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 rensset, inden det nedsives eller udledes til et vandområde.

Sikring mod oversvømmelse

Skybrudssikring

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

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

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

Skybrudsprojekt udenfor lokalplanområdet

I Skjulhøj Allé vil der blive etableret en skybrudsvej. Skybrudsvejen er planlagt udført i 2029-2032.

Bebyggelse og terrænbearbejdning i lokalplanområdet må ikke være til hinder for gennemførelse af skybrudsvejen.

Vandforsyningsplan

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

Vandforsyningsplan

Varmeplanlægning

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

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

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

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

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

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

Matr.nr. 55, 56 og 2290 Vanløse er en del af områdeklassificeringen. Det betyder at det skal forventes at jorden er lettere forurenede byjord med en forurening af tungmetaller, kulbrinter og tjærestoffer. Lokalplanområdet ligger i indvindingsopland for Frederiksberg vandforsyning.

Ved ny anvendelse til 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@kk.dk

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

Kontakt: vand@kk.dk

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

Kontakt: spildevand@kk.dk

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

Kontakt: vand@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 mulig-gjort 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.

Bestemmelser

§ 1. Formål

Formålet med tillæg 1 til lokalplan 417 Skjulhøj Allé er:

- at fastlægge områdets anvendelse til institutioner og fritidsformål,
- 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

Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 55, 56 og 2290 Vanløse, København, og alle parceller, der efter den 1. oktober 2021 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse

Offentlige formål

Området fastlægges til offentlige formål. Der må opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål, sundhedsmæssige formål, kulturelle formål, samt offentlig administration.

Kommentar

I planlovens § 48 er der bestemmelser om mulighed for, at en ejer kan fremsætte krav om overtagelse af en ejendom, der fastlægges helt eller delvist til offentlige formål.

Stk. 2. Forurenende virksomhed

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), som skønnes forenelig med anvendelsen til offentlige formål.

§ 4. Bil- og cykelparkering

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:

Grundskoler og andre uddannelsesformål og kulturelle formål:	1 plads pr. 464 m ² , undtagen areal til idrætshaller og madskoler
--	---

Daginstitutioner og andre institutioner:	1 plads pr. 179 m ²
--	--------------------------------

Offentlig administration	1 plads pr. 143 m ²
--------------------------	--------------------------------

Stk. 2. Cykelparkering

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

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

Daginstitutioner, andre institutioner og kulturelle formål:	2,5 pladser
---	-------------

Offentlig administration	3 pladser
--------------------------	-----------

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 2 elever og ansatte:

Grundskoler og andre uddannelsesformål:	1 plads
---	---------

Ud af det samlede krævede antal pladser skal der mindst være følgende pladser til pladskrævende cykler:

Daginstitutioner:	1 plads pr. 250 m ²
-------------------	--------------------------------

Offentlig administration	1 plads pr. 500 m ²
--------------------------	--------------------------------

Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne.

Mindst 50 % af cykelparkeringen skal være overdækket.

Overdækket cykelparkering skal være i skure eller 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 ydre fremtræden

Facader

Materialerne skal være metal, tegl, træ, natursten, fibercement, beton. Desuden må 40 % være i glas. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende

§ 6. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealers størrelse

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet er en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer til biler, 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 matrikel som en procent af bruttoetagearealet således:

Daginstitutioner, andre institutioner:	100 %
Grundskoler og andre uddannelsesformål	40 %
Kulturelle formål og offentlig administration	20 %

Der beregnes ikke friareal af den del af bruttoetagearealet, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under eventuelle gangbroer samt pulterrum.

Teknik- og Miljøudvalget 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 ét.

Stk. 2. Bevaringsværdige træer

Det på tegning 2 viste bevaringsværdige træ 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.

§ 7. Støj og anden forurening

Stk. 1. Støj fra trafik

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

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

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med grundskoler, daginstitutioner: 58

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

- Undervisningsrum i grundskoler og daginstitutioners opholdsrum: 46

Indendørs med lukkede vinduer:

- Grundskolers og daginstitutioners opholdsrum: 33
- Administration: 38

Kommentar

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

Stk. 2. Støj og anden forurening 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. Krav om dokumentation for overholdelse af grænseværdier som 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.

§ 8. 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.

§ 9. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

For lokalplanens område ophæves lokalplan 417 Skjulhøj Allé bekendtgjort den 23. oktober 2007 for så vidt angår:

- § 3,
- § 6, stk. 1,
- § 7, stk. 1 og 2,
- § 8 stk. 1.

Kommentarer af generel karakter

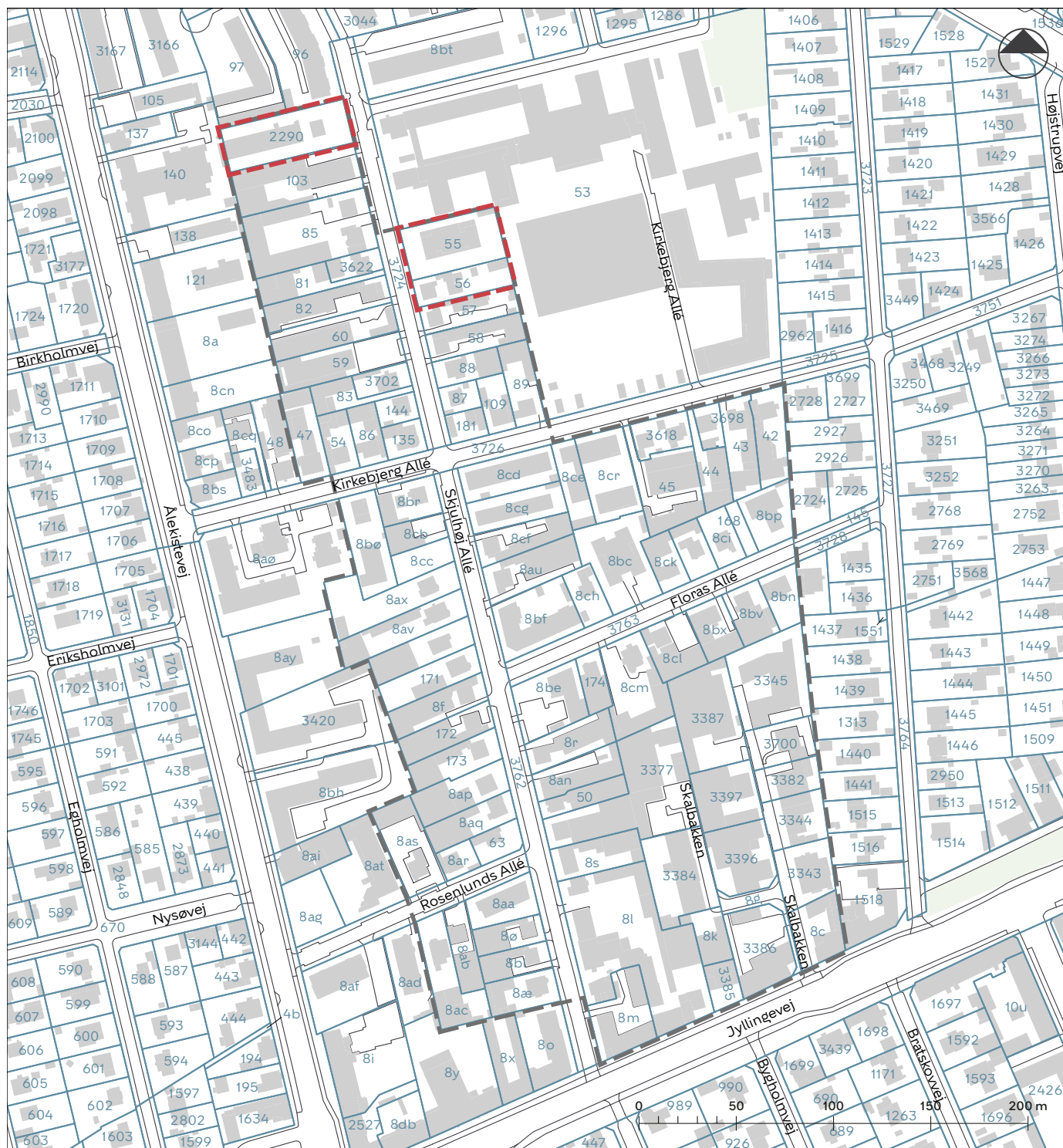
På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.

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



— — — — Lokalplanområdets afgrænsning

— — — — Lokalplan 417 Skulhøj Allé

XX Matrikel

■ Eksisterende bygning

Tegning 2 · Beplantning



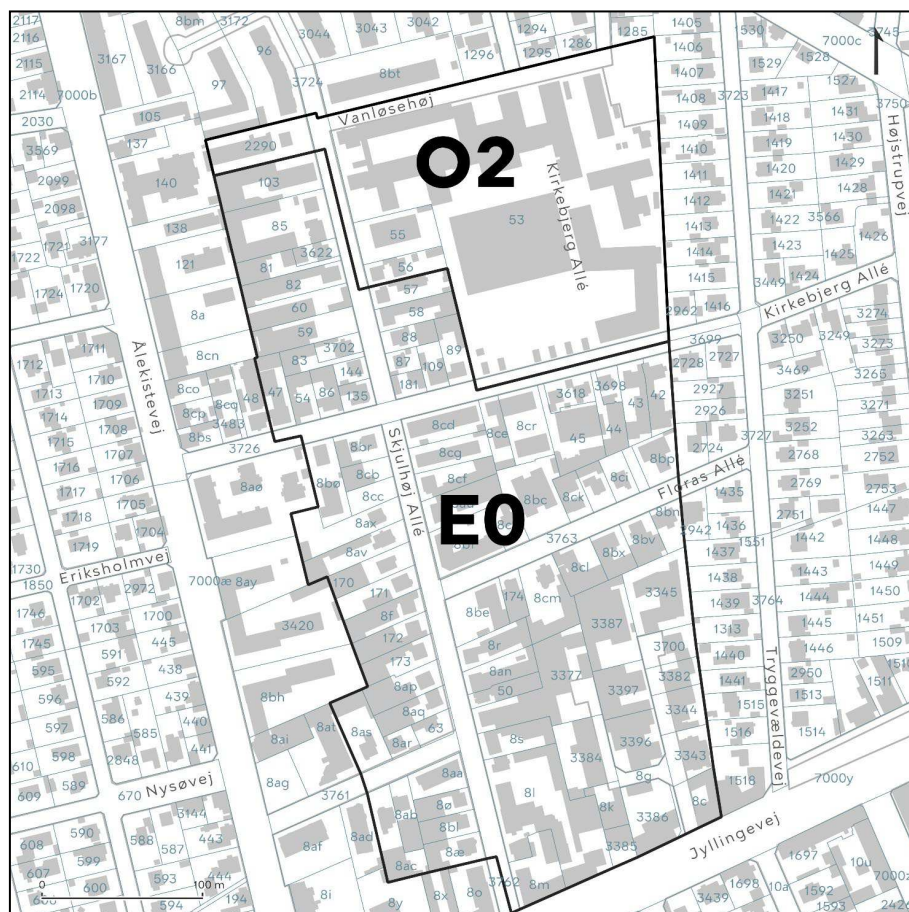
● Bevaringsværdigt træ

--- Lokalplanområdets afgrænsning

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

Forslag til kommuneplantillæg



Kort A: Ændrede kommuneplanrammer.

I medfør af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 foretages følgende ændringer:

O2-ramme R19.O.6.1 og E0-ramme R19.E.6.1 afgrænses som vist på Kort A og deles hhv. nyt plan nr. R19.O.6.1.T1 og R19.E.6.1.T1.

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg

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.

Kommuneplantillæg

Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur for den fysiske udvikling i kommunen og fastlægger rammer for, hvad lokalplaner i de enkelte områder i kommunen kan indeholde.

Rammerne angiver således de overordnede retningslinjer for bestemmelser i lokalplaner om anvendelse, bebyggelsens art og tæthed m.m.

Kommuneplanen kan ændres - fx i forbindelse med en lokalplan, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Dette kan ske ved vedtagelse af et kommuneplantillæg.

Et forslag til kommuneplantillæg skal offentliggøres således, at interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager kommuneplantillægget.

En endelig kommuneplan eller et endeligt kommuneplantillæg medfører, at kommunen inden for byzoner kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

Kommunen kan endvidere inden for byzoner modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbuddene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel, kan endvidere ikke nedlægges, hvis området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.

Mindretalsudtalelser

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 1 til lokalplan 417 Skjulhøj Allé og forslag til kommuneplantillæg.

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

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslagene.

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

Offentlig høring

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

Hvis du har navnebeskyttelse eller beskyttet adresse, vil vi bede dig om at sende dit høringssvar på mail eller almindelig post og gøre opmærksom på beskyttelsen.

Du kan sende dit høringssvar til:

parc@kk.dk

eller

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

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den [dato]