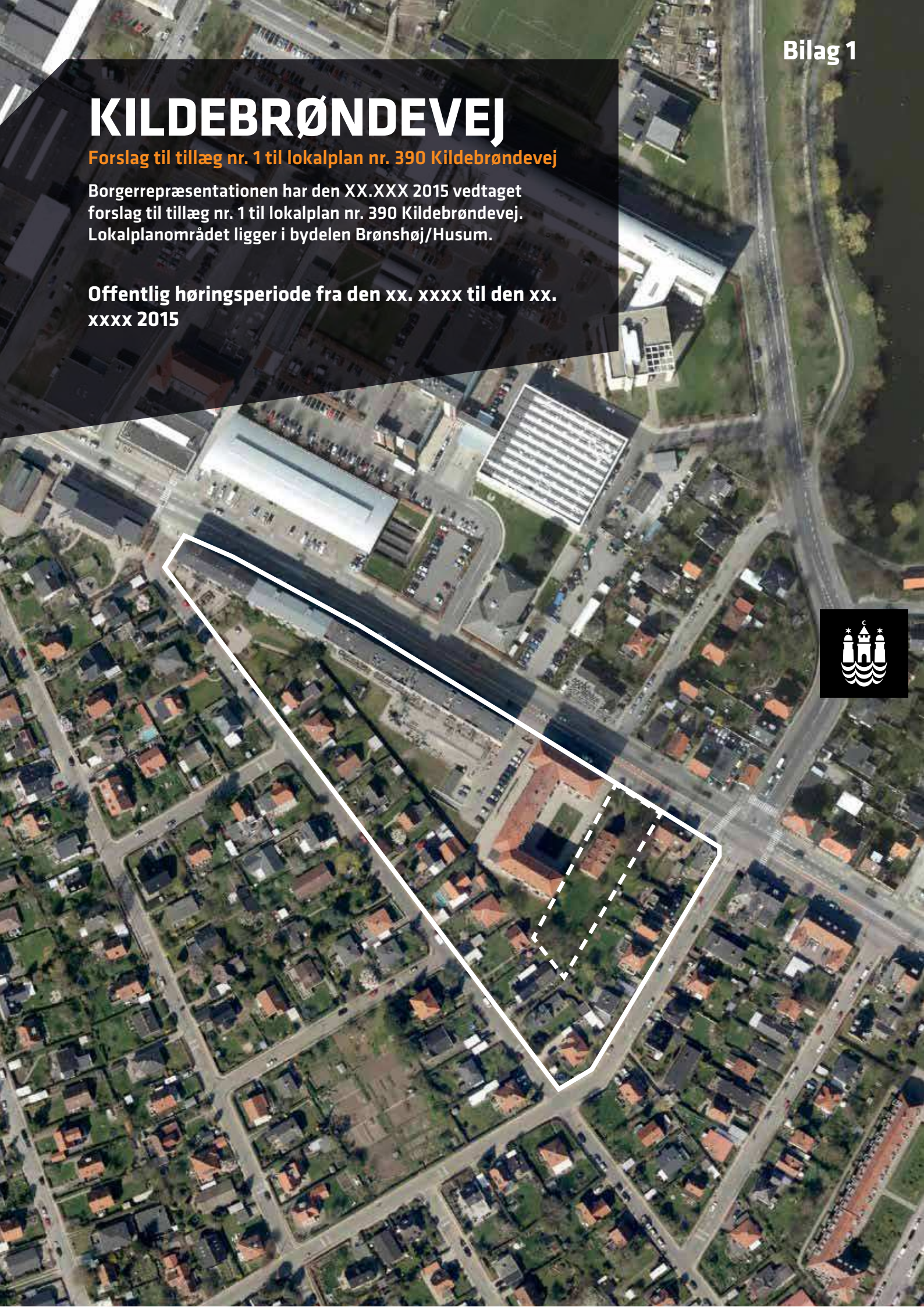


KILDEBRØNDEVEJ

Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 390 Kildebrøndevej

Borgerrepræsentationen har den XX.XXX 2015 vedtaget forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 390 Kildebrøndevej. Lokalplanområdet ligger i bydelen Brønshøj/Husum.

Offentlig høringsperiode fra den xx. xxxx til den xx. xxxx 2015



Indhold

Redegørelse for lokalplantillægget	3	Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 390 Kildebrøndevej ..	7
Lokalplantillæggets baggrund og formål	3	§ 1. Formål.....	7
Lokalplanområdet	3	§ 2. Område	7
Byggeønsker	3	§ 3. Anvendelse.....	7
Lokalplantillæggets indhold	4	§ 4. Vejforhold og byggelinjer	7
Miljøforhold	4	§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	7
Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	5	§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	7
Kommuneplan 2015	5	§ 7. Ubebyggede arealer og parkering	8
Lokalplaner i kvarteret	5	§ 8. Forureningsgener	8
Miljø i byggeri og anlæg	5	§ 9. Retsvirkninger.....	8
Regnvand	5	§ 10. Ophævelse af lokalplaner og servitutter	8
Tilladelser efter anden lovgivning	6	Tegning nr. 1 - Lokalplanområdets afgrænsning	9
Affald	6	Tegning nr. 2 - Byggefelt og adgangsforhold mv.....	10
Jord- og grundvandsforurening	6	Hvad er en lokalplan	11
Museumsloven	6	Lokalplan.....	11
Rottesikring	6	Lokalplanforslagets retsvirkninger	11
		Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	11
		Mindretalsudtalelser	11
		Lokalplan nr. 391 Kildebrøndevej	12
		Praktiske oplysninger	Bagsiden

Redegørelse for lokalplantillægget



Område omfattet af lokalplantillægget, ejendommen Frederikssundsvej 257. (KK foto)

Lokalplantillæggets baggrund og formål

Københavns kommune, Børne- og Ungdomsforvaltningen ønsker at opføre en integreret daginstitution på adressen Frederikssundsvej 257, (matr.nr. 10u Husum, Kbh.), for at dække pasningsbehovet i lokalområdet. Der ønskes opført en bebyggelse mod Frederikssundsvej i 4 etager med udnyttelig tagetage med facade af tegl og stålpladetag. Tillæg nr. 1 til lokalplan 390 'Kildebrønnevej' muliggør dette.

Lokalplantillægget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger langs den sydlige side af Frederikssundsvej, hvor bebyggelsen langs denne hovedfærdselsåre adskiller sig fra bydelens øvrige bebyggelse ved en tættere, højere og mere bymæssig karakter, der især er tydelig i områderne omkring Husum Torv og Brønshøj Torv. Området udgør et areal på 1.744 m².

Lokalplanområdet omfatter en større kommunalt ejet villa, Frederikssundsvej 257, det såkaldte 'Brønshøj Kollegiet', der er en 1½ etages bygning fra 1917, der har en SAVE værdi 4, dvs. en middel bevaringsværdi. Den er i lokalplan

nr. 390 'Kildebrønnevej' udlagt som bevaringsværdig, ligesom der er nogle særligt værdifulde træer på matriklen. Den bevaringsværdige bygning forudsættes nedrevet for at realisere det nye byggeri.

Byggeønsker

Københavns Kommune, Børne- og Ungdomsforvaltningen, ønsker at opføre en integreret dagsinstitution til 6 børnegrupper på Frederikssundsvej 257. Byggeriet ønskes opført som randbebyggelse ud mod vejen, mens legeplads, friarealer og parkeringsplads indrettes længere inde på den dybe matrikel. Bebyggelsen omfatter i alt 1.209 m². Ansøger ønsker at opføre bygningen i tegl, med plader i aluzink eller stål på tagflader, karnapper, bagbygning og dele af facaden. På tagflader, der ikke kan ses fra gadeniveau, ønsker man at beklæde med tagpap. Bebyggelse mod vej opføres i 4½ etager, mens tilbygning mod havesiden opføres i 1½ etage, idet bygningen tilpasses til på den ene side en 4-etages boligkarre og på den anden side villaer på 1½ - 2 etager.

Lokalplantillæggets indhold

Lokalplanen skal muliggøre etablering af daginstitution i stueetagen mod Frederikssundsvej, samt sikre en sammenhæng med omkringliggende bebyggelser og anlæg gennem regulering af arkitektur, bygningshøjde og materialevalg.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for placering og udformning af ny bebyggelse, og placering af overkørsel til Frederikssundsvej samt fastlægger normer for bil- og cykelparkering. Parkeringsbehovet er på grundlag af rapporten 'Trafik og parkering i forbindelse med børneinstitutioner i Københavns Kommune' fastlagt til 24 cykler, 6 ladcykler, 1 handicapparkering og 3 personbiler. Derudover udpeges bevaringsværdige træer.

Miljøforhold

VVM

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

MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 939 af 3. juli 2013).

Det skyldes, at planen ikke muliggør anlægsarbejder, der

er optaget i lovens bilag 3 eller 4. Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanrådets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplantillægget skal alene muliggøre etablering af mindre daginstitution.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Fakta

Bruttoarealer jf. bygningsreglementet (Kælder - medregnes ikke)	1.209 m ²
Stueetage	240 m ²
Grundplan inkl. overdækket terrasse	327 m ²
Matrikelareal	1.744 m ²
Bebyggelsesprocent	74 procent



Facade mod Frederikssundsvej (Cornelius + Vøge)



Indkørsel og indgang til institutionen (Cornelius + Vøge)



Bagside mod have/legeplads (Cornelius + Vøge)

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Regional udviklingsplan 2012

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

Tillægget til lokalplanen er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

Fingerplan 2013

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

Kommuneplan 2011

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2011, der udlægger området til et boligområde B3 (boligbebyggelse i max. 5 etager med en maksimal bebyggelsesprocent på 110) med mulighed for etablering af institutioner.

Trafikstøj

Trafikstøjniveauet langs Frederikssundsvej ligger på 70-75 dB i 1½ og 4 meters højde. Der skal således specielle vinduesløsninger til for at kunne overholde grænseværdierne for trafikstøj.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 390 'Kildebrønndevej': Formålet med lokalplanen er at udvikle karréen til et attraktivt boligområde.

Lokalplan nr. 30 'Radiometer': Formålet med lokalplanen er at opretholde området som erhvervsområde.

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner

Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes 'miljørigtigt' i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne 'Miljø i byggeri og anlæg, 2010'. Heri berøres emnerne miljørig-

tig projektering, energi og CO₂, materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

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

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

Regnvand

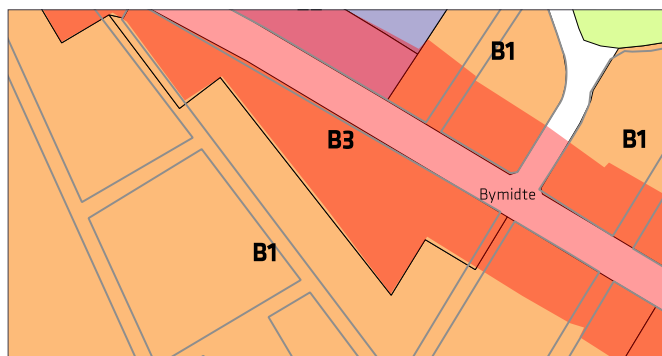
Ifølge Københavns Kommunes Spildevandsplan skal regnvand håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR) for at imødegå klimaændringer og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige indenfor nærområdet som modsætning til transport ud af området. Der kan være tale om håndtering indenfor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

Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til eksisterende vandområde. Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang.

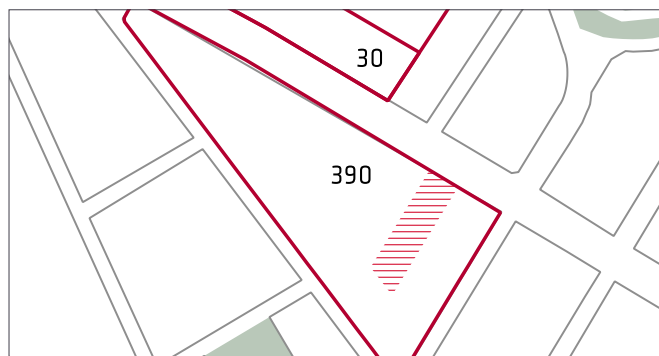
Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på www.kk.dk/lar

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

Endelig giver planloven hjemmel til, at der kan stilles krav om brug af regnvand til toiletskyl og tøjvask i maskine. Forvaltningen er ikke bekendt med, at der er større problemer forbundet hermed. Hvis der i en konkret sag kan dokumenteres andre løsninger med samme effekt, vil der være mulighed for at søge dispensation.



Gældende kommuneplanrammer 2011



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

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

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

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

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

Affaldet kan placeres i affaldsrum i gården eller i fælles miljøstationer. Affaldsrummet skal placeres bolignært for alle, og affaldet skal placeres, så det let kan afhentes. Det anbefales, at der afsættes 0,5 m² per bolig til et affaldsrum til storskrald og elektronikaffald.

Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand. Større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende skal frasorteres til bioforgasning.

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

Jord- og grundvandsforurening

Matr. nr. 10u Husum Kvarter er ikke kortlagt som jordforurenet, og CMB/Jord og Affald har ikke registreret oplysninger om jordforurening på matriklen.

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

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse så som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning. Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Jord og Affald inden arbejdet påbegyndes.

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

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

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

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

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

Museumsloven

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

Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levemuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3. Især ved etablering af grønne facader og lignende vil det være nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

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

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 390 Kildebrøndevej

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for matriklen 10u, Husum kvarter, København.

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- Muliggøre etablering af daginstitution mod Frederikssundsvej.
- Nybyggeri skal bidrage til et arkitektonisk og kvalitetsmæssigt løft af kvarteret.
- Ubebyggede arealer skal ved indretning med belægning, møblering, belysning og begrønning af forskellig art kan give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation.
- Området skal udvikles efter miljørigtige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltag er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det skal ske gennem bevaring af eksisterende bebyggelse, ved krav til friarealer og ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur.

§ 2. Område

Stk. 1.

Tillæg 1 til lokalplan 390 afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. 10u, Husum kvarter, København, og alle parceller, der efter201.. udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1.

Området fastlægges til helårsbeboelse med mulighed for etablering af institutioner og kulturelle formål.

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.

§ 4. Vejforhold og byggelinjer

Stk.1 Opretholdelse af vejlinjer.

De eksisterende vejudvidelseslinjer opretholdes.

Stk. 2. Vejadgange og overkørsler

Der etableres indkørsel til området som vist på tegning 2.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110.

Stk. 2. Bebyggelsesplan

Ny bebyggelse skal opføres indenfor de på tegning 2 viste byggefeltet.

Stk. 3. Etageantal, husdybder m.v.

Nybyggeri mod Frederikssundsvej skal opføres i 3-4 etager samt udnyttet tagetage. Gesimshøjden må ikke overstige 14 m. og bygningshøjden ikke 17 m.

Tilbygning mod havesiden må opføres i maks. 2 etager som vist på tegning 2.

Stk. 4

Nybyggeri udover det i stk. 2 fastlagte byggefelt kan opføres som mindre, fritliggende bygninger i indtil 2 etager samt udnyttet tagetage og med en bygningshøjde på maksimalt 8,5 m. Tagetagen kan udføres som penthouse, der på alle sider er tilbagetrukket mindst 1 m fra facadelinien. Placering og omfang af bebyggelsen skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse sikre, at der i forhold til den samlede bebyggelse i hele lokalplanområdet opnås en bebyggelsesmæssig og arkitektonisk helhed, der samtidig tilgodeser en hensigtsmæssig disponering af friarealerne, gode lysforhold mv.

Stk. 5. Afvigelser fra bebyggelsesplanen

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

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Generelt udtryk

Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og relatere sig til områdets karakteristiske miljø med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden.

Stk. 2. Facade

Bebyggelsens facader skal udføres i tegl i rødbrune nuancer, med mulighed for mindre detaljer af andre materialer, som træ, stål eller lignende. Tilbygninger mod have kan udføres i andre materialer.

Stk. 3. Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

§ 7. Ubebyggede arealer og parkering

Stk. 1. Friarealer

Friareal til institutionen skal være af størrelsesordenen 100 procent af etagearealet.

Stk. 2. Friarealer til institutioner.

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

Stk. 3. Parkering

Der skal etableres 4 pladser til biler inkl. handicapplads, samt 24 cykler og 6 pladskrævende cykler på egen grund, som vist på tegning 2.

Stk. 4. Bevaringsværdige træer

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

Kommentar

Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer forudsætter dispensation. Hvis træerne er syge, døde eller fældet i en storm (naturligt forfald), kan der ikke stilles krav om genplantning.

For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder, så træerne ikke påføres skader. I forbindelse med byggeri skal der indsendes en redegørelse om beskyttelse af eksisterende beplantning og træer i byggeperioden til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen.

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

§ 8. Forureningsgener

Ved nyt boligbyggeri, børnehaver, vuggestuer, skoler, undervisningslokaler, plejehjem, hospitaler og lignende med en støjbelastning på op til L_{den} 68 dB på facaden. Skal det ved placering af byggeriet på grunden samt ved støjisolering, lejlighedsindretning m.v. sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer ($0,35 \text{ m}^2$) ikke overstiger L_{den} 46 dB fra vejtrafik. Alle opholds- og soverum skal have vinduer, der kan åbnes og samtidig overholde disse støjkrav.

For udendørs opholdsarealer herunder legeområder gælder, at støjniveauet ikke overstiger L_{den} 58 dB fra vejtrafik. På boldbaner kan accepteres højere støjniveauer.

Kommentar

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

§ 9. Retsvirkninger

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

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

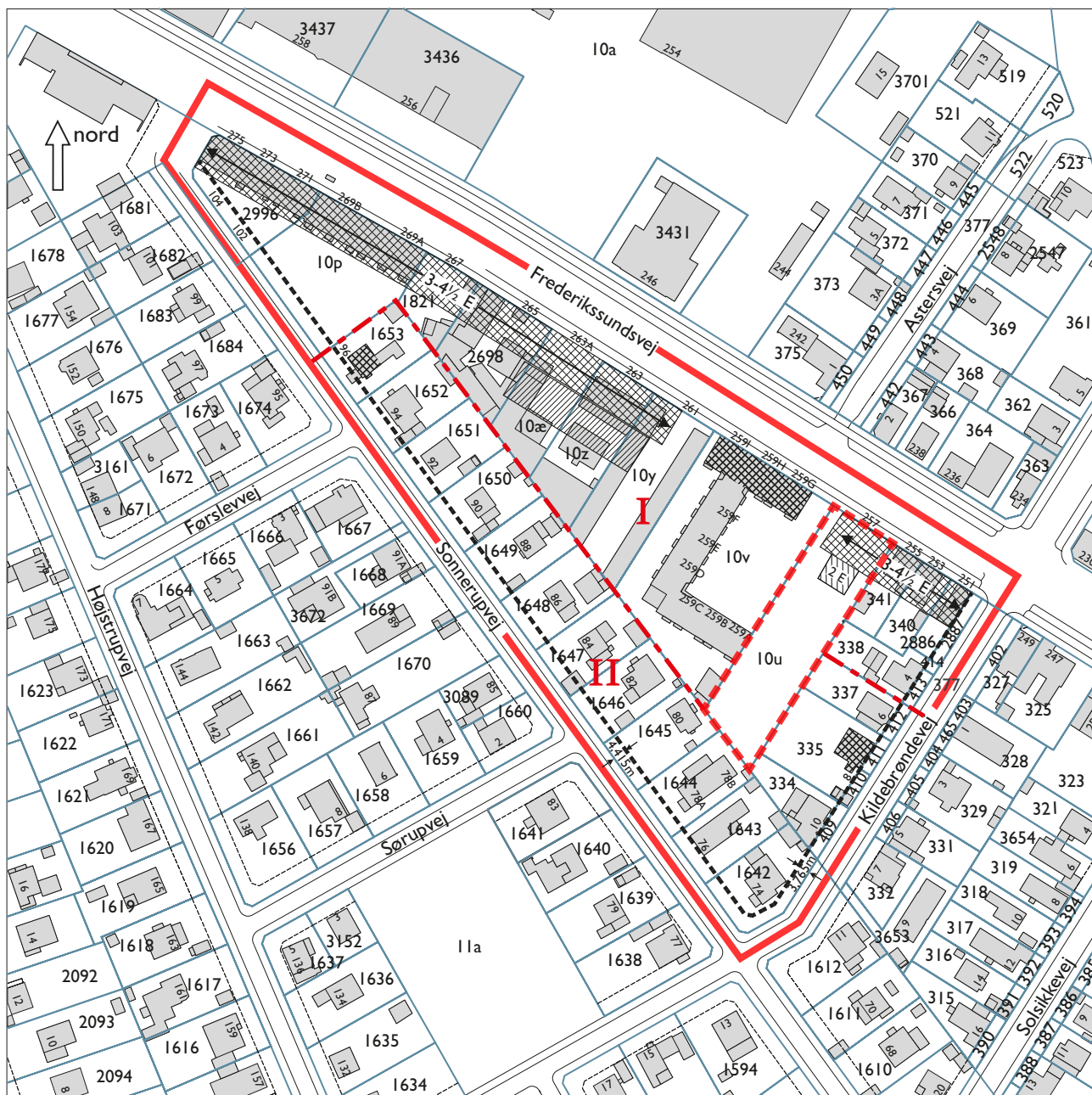
§ 10. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplan nr. 390 'Kildebrønnevej' bekendtgjort den 20. juli 2005 ophæves for så vidt angår §3 stk.a-c), §5 stk. 1-3, §7 stk. 1 og §9 for den del, der er omfattet af dette tillæg.

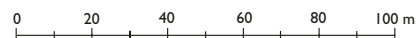
Kommentarer af generel karakter

- På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer.
- Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.
Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.
Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- I henhold til planlovens § 19, stk.1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

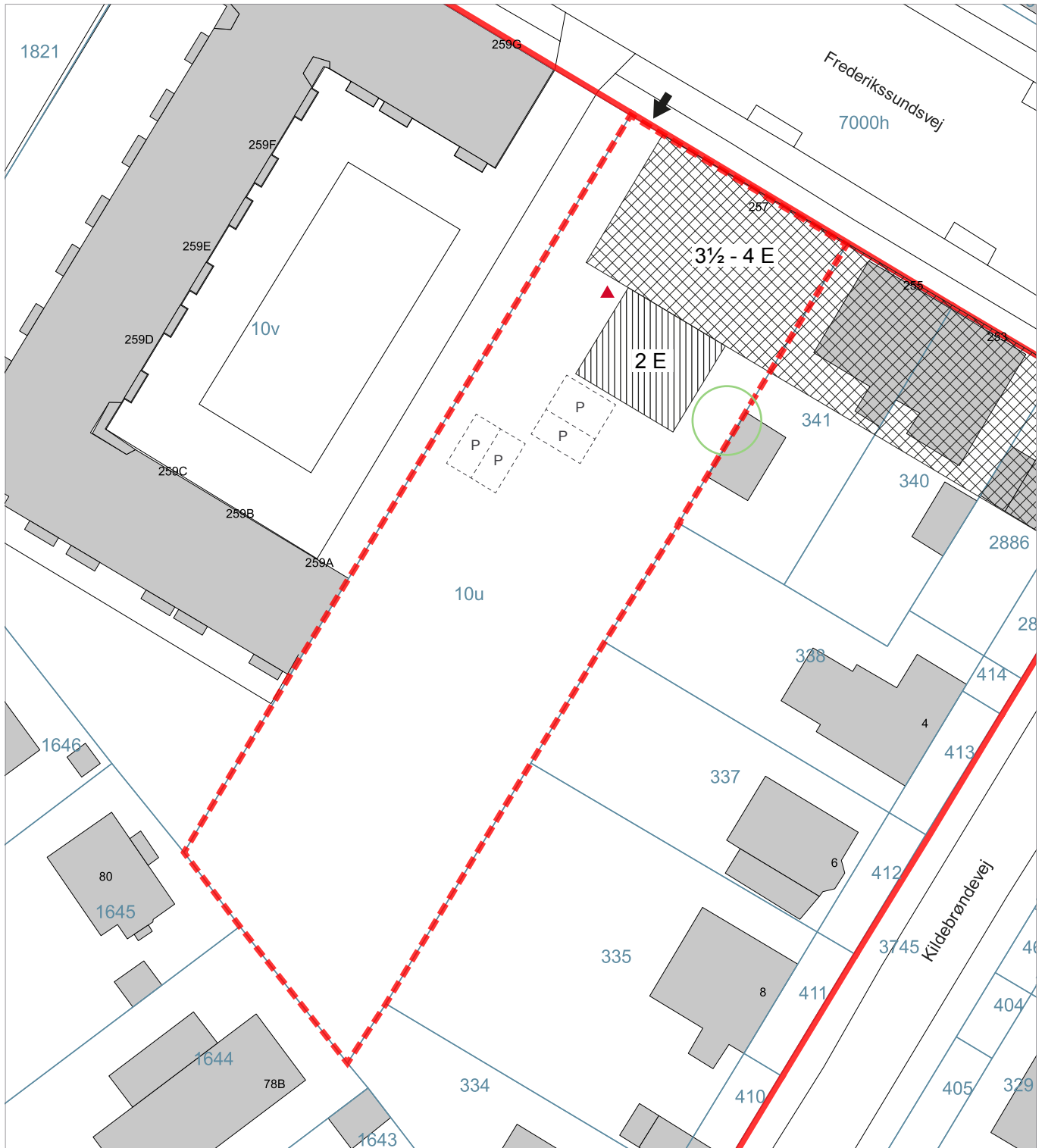
Tegning nr. 1 - Lokalplanområdets afgrænsning



- Grænse for lokalplan nr. 390 Kildebrønnevej
- Grænse mellem underområderne
- Grænse for tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 390 Kildebrønnevej
- Matrikelskel
- Bebyggelsesregulerende byggelinje
- Bevaringsværdig bebyggelse
- Byggefelt, 3-4½ etager
- Byggefelt maks. 2 etager
- Byggefelt, 1 etage med tagterrace



Tegning nr. 2 - Byggefelt og adgangsforhold mv.



- Grænse for lokalplan nr. 390 Kildebrønnevej
- Grænse for tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 390 Kildebrønnevej
- Matrikelskel
- Byggefelt 3½-4 etager
- Byggefelt maks. 2 etager
- Indkørsel
- Indgang
- Bevaringsværdige træer
- P Parkering

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.

Lokalplan nr. 390 Kildebrøndevej

Indhold

Baggrund for lokalplanen	4
Baggrund	5
Lokalplanområdet og omgivelserne	5
Lokalplanområdet	6
Trafik- og serviceforhold	8
Bevaringsinteresser	8
Planlægning	8
Projektet	9
Planmæssig og byarkitektonisk vurdering	11
Forslag til kommuneplantillæg	11
Påvirkning af miljøet	12
Miljørigtigt byggeri	12
Trafikstøj	12
Miljømæssige gener fra virksomheder	13
Jordforurening	13
Nedsivning af regnvand	13
Lokalplan	14
§ 1. Formål	14
§ 2. Område	14
§ 3. Anvendelse	15
Lokalplantegning	16
§ 4. Bebyggelsens omfang og placering	17
§ 5. Bebyggelsens ydre fremtræden	20
§ 6. Vejforhold samt byggelinier	23
§ 7. Ubebyggede arealer	23
§ 8. Matrikulære forhold	24
§ 9. Foranstaltninger mod forureningsgener	25
§ 10. Retsvirkninger	25
Kommentarer af generel karakter	25



Luftfoto af lokalplanområdet set mod nord. (JW Luftfoto, marts 2004).

Baggrund

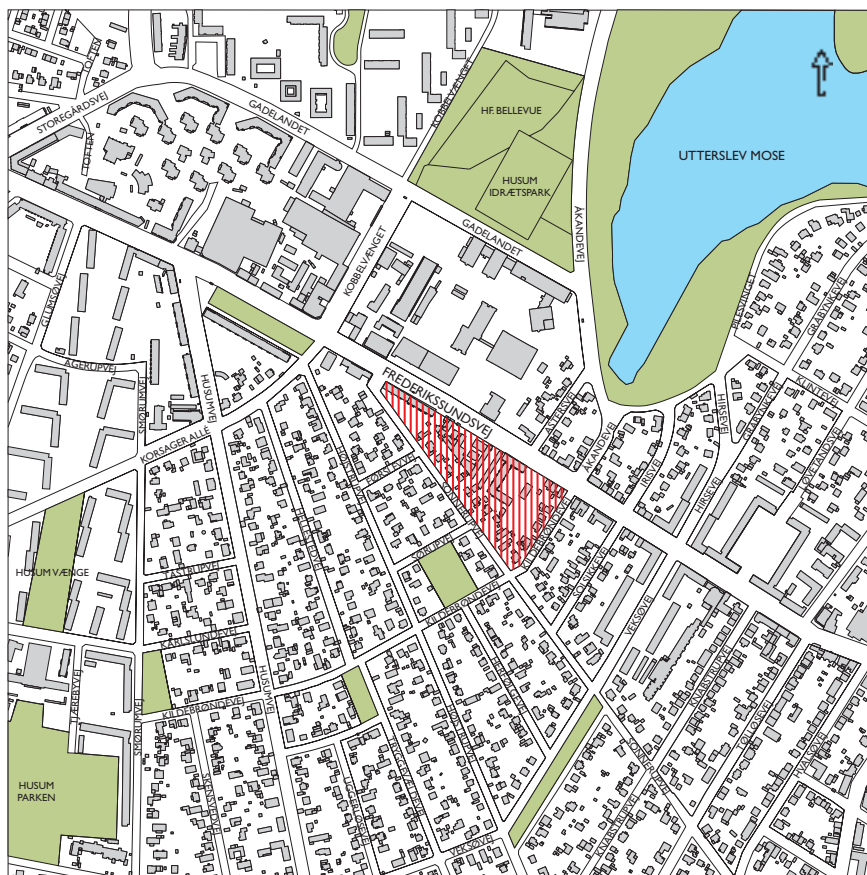
Ejendomsselskabet Schibstad A/S ønsker at opføre en boligbebyggelse med butikker i stueetagen på ejendommene Frederikssundsvej 261-267.

Gennemførelse af projektet vil medføre en sådan ændring af de bestående forhold i kvarteret og har et sådant omfang, at det forudsætter udarbejdelse af lokalplan for området, og på grund af projektets bebyggelsesprocent og etageantal forudsættes tillige et tillæg til kommuneplanen.

Lokalplanen omfatter hele karreen, idet der herved bl.a. kan sikres en hensigtsmæssig afgrænsning mellem etageboligområdet og villaområdet, og bestemmelserne om detailhandel kan nærmere præciseres for denne del af Frederikssundsvej.

Lokalplanområdet og omgivelserne

Lokalplanområdet ligger langs den sydlige side af Frederikssundsvej og udgør et repræsentativt udsnit af hele kvarterets strukturelle træk med de udstrakte villaområder, der på markant vis brydes af etagebebyggelsen langs Frederikssundsvej. Bebyggelsen langs denne hovedfærdselsåre adskiller sig fra bydelens øvrige bebyggelse ved en tættere, højere og mere bymæssig karakter, der især er tydelig i områderne omkring Husum Torv og Brønshøj Torv. På kortere og længere strækninger brydes denne karakter af en uhomogen bebyggelsesstruktur med lavere bebyggelser og fritliggende villaer med direkte kontakt til de bagved liggende udstrakte villaområder. Den store variation i bebyggelsernes indbyrdes højde og udformning afspejler, at bebyggelsen – også inden for lokalplanens område – er opført over en periode på ca. 100 år.



Lokalplanområdet (det skraverede område) ligger midt i bydelen Brønshøj-Husum.

Området syd for Frederikssundsvej er især præget af strukturen fra den oprindelige stjerneudstyknings med lange lige veje, der er anlagt langs matrikelskel, som stråler ud fra det område mellem Gadelandet og Frederikssundsvej, hvor Husum landsby lå. Sonnerupvej er en af disse veje.

Nord for lokalplanområdet ligger et mindre villaområde samt et større erhvervsområde med elektronikvirksomheden Radiometers høje og fritliggende bebyggelse som det dominerende element. De fritliggende villa- og erhvervsbebyggelser muliggør en visuel kontakt med det store parkområde Utterslev Mose.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet anvendes hovedsageligt til beboelse med en stor del villabebyggelse. Mod Frederikssundsvej ligger tre etageboligbebyggelser i 4 og 5 etager med små boliger, typisk 2-rums boliger. En af disse bebyggelser, nr. 269, er ældreboliger, opført i 1996. Den store etageboligbebyggelse, nr. 259, er opført med 2-rums boliger, hvoraf en stigende del af de små boliger bliver sammenlagt til 4-rums boliger. En større kommunalt ejet villa, Frederikssundsvej 257, anvendes til kollegieboliger. De øvrige villaer i området anvendes til beboelse.

Den aktuelle byggegrund omfatter fem grunde og er bebygget med to 1½-etages villaer, der er omgivet af mange mindre 1-etages erhvervsbebyggelser. Ejendommene anvendes til autoværksted, autolakering, biludlejning, garager, farvehandel, stofbutik, samt boliger i villabebyggelserne. Udover erhvervsanvendelsen på den aktuelle byggegrund er der i de øvrige ejendomme mod Frederikssundsvej enkelte mindre butikker, en cykelsmed, et revisionsfirma samt en enkelt restaurant i stueetagen.

Karreens samlede bebyggelse rummer ifølge Bygnings- og Boligregisteret et etageareal på ca. 13.400 m², hvoraf ca. 10.700 m² er boligareal, fordelt på ca. 155 boliger med ca. 130 i etagebebyggelse og ca. 25 i villabebyggelse. Bebyggelsesprocenten for hele karreen er ca. 64, fordelt med ca. 119 i området mod Frederikssundsvej og ca. 25 i villaområdet. Der er 4 butikker i området med et samlet butiksareal på ca. 800 m², heraf ca. 600 m² på den aktuelle byggegrund.



Den aktuelle byggegrund, der i dag er bebygget med 1- og 1½-etages bebyggelse med erhverv og beboelse

Frederikssundsvej set mod vest med lokalplanområdet på venstre side af vejen. Strækningen rummer en blanding af høje etageboligbebyggelser og fritliggende villaer og erhvervsbygninger.



Bagsiden af ældre boligbebyggelsen Frederikssundsvej 269, set fra Sonnerupvej. Den foreslåede nye boligbebyggelse opføres i forlængelse af denne 4-etagers bygning.



Villabebyggelse langs Sonnerupvej. Bag villaerne ses baghuset af den 5-etagers boligbebyggelse Frederikssundsvej 259.

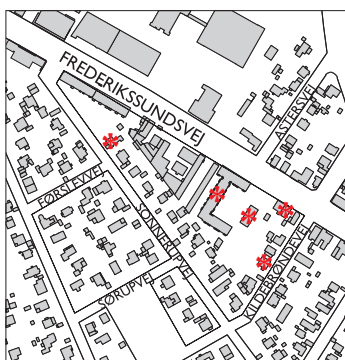


Trafik- og serviceforhold

Lokalplanområdet er velbeliggende i forhold til både individuel og offentlig trafik, idet Frederikssundsvej fungerer som fordelingsvej til det overordnede regionale vejnet, samt med intensiv kollektiv bustrafik på Frederikssundsvej. Der er ca. 1.200 m til Husum Station. På Frederikssundsvej er der i 1998 gennemført et projekt, der bl.a. forbedrer tryghed og sikkerhed for krydsende fodgængertrafik.

Den nærmeste børneinstitution ligger på Frederikssundsvej, umiddelbart ved siden af lokalplanområdet. Af folkeskoler ligger Voldparkens Skole i en afstand af ca. 600 m og Husum Skole i en afstand af ca. 700 m. Der er ca. 150 m til Utterslev Mose. Der er gode indkøbsmuligheder på Frederikssundsvej med et varehus ca. 300 m væk.

Bevaringsinteresser



Bevaringsværdige bygninger er markeret med rød stjerne.

Planlægning

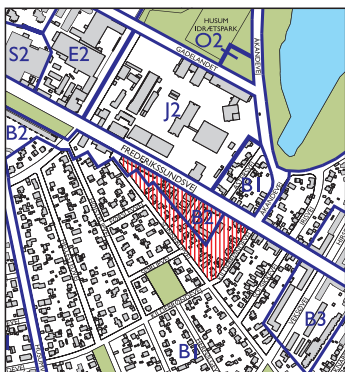


„Brønshøj Kollegiet“ på Frederikssundsvej 257 er bevaringsværdig. Bygningen er opført i 1917.

Bebyggelsen i lokalplanområdet er opført gennem de sidste 100 år med hovedvægten i perioden ca. 1920-1950. I forbindelse med bygningsregistreringen (SAVE) er 5 bygninger inden for lokalplanområdet vurderet i kategori 4, som i Københavns Kommune medtages i kategorien bevaringsværdig bebyggelse. I „Byskabsatlas København 2003“ er Frederikssundsvej vest for lokalplanområdet fra Korsager Allé til Husum Torv betegnet som et markant rumligt forløb. Dette gælder også strækningen omkring Brønshøj Torv. Det fremhæves endvidere i byskabsatlasset som et særkende, at etagehusbebyggelsen langs Frederikssundsvej, som gennemgående er højere end omkringliggende bebyggelser, markerer vejens forløb i bydelens silhuet.

På ejendommen Frederikssundsvej 257 er der en gruppe særligt værdifulde, ældre og meget høje træer – to egetræer, et tostammet lindetræ og et kastanie-træ.

I *Kommuneplan 2001* er karreen fastlagt til boliger, opdelt i henholdsvis B1- og B2- område. I B1-området er bebyggelsesprocenten maksimalt 40, og det maksimale etageantal er 2 eksklusive tagetage. I B2-området er bebyggelsesprocenten maksimalt 60, og det maksimale etageantal er 3 eksklusive tagetage. For begge områder gælder, at der udover boliger kan tillades kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Endvidere kan der tillades serviceerhverv såsom butikker, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Friarealet skal være 100 pct. af boligetagearealet og 20 pct. af eventuelt erhvervsetageareal, og parkeringsdækningen skal normalt være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. I *Kommuneplantillæg om detailhandel* for hele kommunen, indgår ejendomme langs Frederikssundsvej i Brønshøj-Husums bydelscenter omkring Frederikssundsvej. I dette bydelscenter er der givet mulighed for at udvide det samlede butiksareal med 8.000 m². Arealet i de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.000 m² og 1.500 m². Dog kan der etableres en ny butik med særlig pladskrævende varer på op til 3.000 m² inden for



Rammer for lokalplanlægningen i henhold til Kommuneplan 2001.

Projektet



Luftfotomontage af området set fra vest, med skitseprojektet indtegnet.

en samlet ramme for kommunen som helhed på 5 butikker med op til 5.000 m². I bydelscentrene skal facadebebyggelsens stueetage i videst muligt omfang anvendes til butikker og andre publikumsorienterede funktioner.

Det er kommunens *boligpolitiske mål*, at tilvejebringe et varieret udbud af boliger, som i kvalitet kan måle sig med boligudbuddet i det øvrige hovedstadsområde og Øresundsregionen. Nyt boligbyggeri skal have en høj arkitektonisk og byggeteknisk kvalitet. Nybyggeriet skal som udgangspunkt være helårsboliger og primært bestå af store familieegnede boliger.

Villagrundene langs Sonnerupvej, Kildebrønnevej og to tilstødende grunde langs Frederikssundsvej er pålagt almindelige *villaservitutter*.

Projektet, der er udarbejdet af Claus Bjarrum Arkitekter, foreslås opført i 4 etager samt en penthouseetage og er placeret i facadelinien mod Frederikssundsvej. Der er butikker i stueetagen, som er udvidet mod gården med en større husdybde. I kælderetagen indrettes blandt andet lager for butikkerne. Bebyggelsen rummer 35 udlejningsboliger i størrelser fra ca. 63 m² og med et gennemsnit på ca. 88 m², samt 3 forretningslejemål i stueetagen, heraf en dagligvarebutik på ca. 850 m² i stueetagen. Det samlede etageareal er ca. 4.400 m², svarende til en bebyggelsesprocent på 109.

I arkitekternes beskrivelse af skitseforslaget hedder det bl.a.:

„ Den ny randbebyggelse langs Frederikssundsvej danner et markant gadehus, som styrker gadens betydning som „rygrad“ i bydelen. I kraft af sin størrelse kan huset ses i sammenhæng med både de større ejendomme langs Frederikssundsvej og med Radiometers markante byggeri. Den synsmæssige opdeling af facaden i 5 enkelte huse, med hver deres facadeudtryk er med til at nedbryde bebyggelsens store skala og forankre den i Frederikssundsvejs kaotisk, mangfoldige udtryk, som også præges af de store villaområder syd for vejen.“

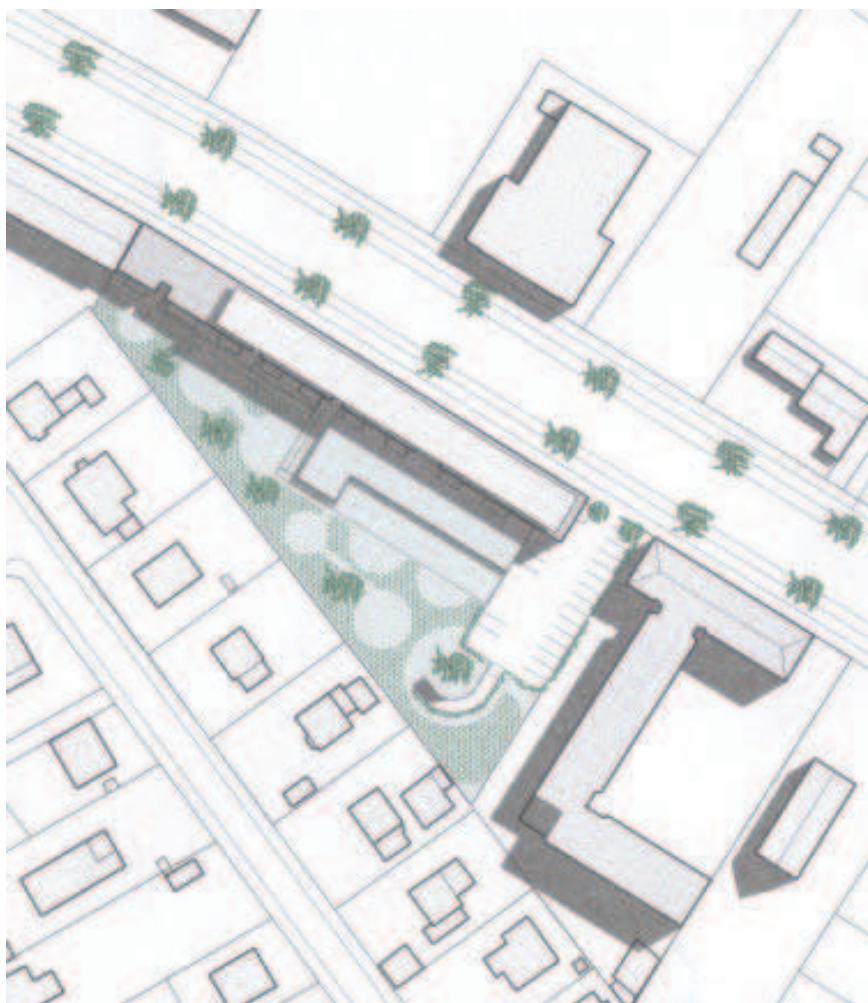
Opdelingen af facaden sker kun fra 1. til 3. sal, mens stueetagen og penthouse er vist gennemgående. Stueetagen fremstår mod Frederikssundsvej som en åben facade med overvejende transparente glaspartier, mens facaden mod gården er lukket. Facaderne tænkes udført i lys puds eller blank mur i en svagt gul eller rød sten. Lette facadepartier udføres i glas og metal. Penthouseetagens facader er tilbagerykket og fremstår som bygningens øvrige lette facadepartier. Altanrækværk udføres i metal, eventuelt med brystninger i glas. Friarealerne anlægges som en sammenhængende have, og tagfladerne over butiksetagen indrettes med fælles tagterrasser som supplement til friarealerne på terræn.

Med tilkørsel direkte fra Frederikssundsvej etableres ca. 19 parkeringspladser på terræn, samt ca. 25 i parkeringskælder, idet der vil være mulighed for at udvide denne til ialt ca. 55 parkeringspladser. Der er derved en overkapacitet, som forventes tilbudt beboere i området. De nuværende fem ejendommers overkørsler bliver ved gennemførelse af projektet samlet til én overkørsel fra Frederikssundsvej til parkering og varetilkørsel.

Fotomontage, der viser det aktuelle skitseprojekt set fra Frederikssundsvej mod vest. I forgrunden ses etageboligbebyggelsen Frederikssundsvej 259, der er opført i 1937.



Situationsplan af skitseprojektet. Stueetagen er til butikker, og husdybden er udvidet mod gården med tagterrasse på taget. Friarealerne anlægges som sammenhængende have. Der indrettes parkering i kælderanlæg og på terræn med kun en udkørsel fra den samlede ejendom. I åbningen mod Frederikssundsvej plantes træer, som bidrager til det karakteristiske grønne præg i gadebilledet.



Planmæssig og byarkitektonisk vurdering

Projektet relaterer sig med hensyn til bygningshøjder og proportionering til de tilstødende etagebebyggelser langs Frederikssundsvej, og bebyggelsen er udformet således, at der sker en formidling mellem den høje 5-etagers bygning mod øst og de lavere 4-etagers bygninger mod vest. Dermed indgår nybyggeriet på en harmonisk måde i den ovenfor beskrevne etagebebyggelse langs Frederikssundsvej, og det bidrager til at understøtte og udvide det under afsnittet „Bevaringsinteresser“ beskrevne rumlige forløb frem mod Husum Torv. Den nye randbebyggelse vil bl.a. med sin størrelse styrke gadens betydning som „rygrad“ i bydelen. Den foreslåede bebyggelsesstruktur med en overvejende sammenhængende etagehusbebyggelse i randen langs Frederikssundsvej og med lavere bebyggelse, herunder villabebyggelsen, mod syd danner et veldisponeret hovedprincip for den fremtidige udvikling af området.

Med hensyn til den viste udformning af skitseprojektet er Bygge- og Teknikforvaltningen enig i, at der bør være en vis variation i facadeforløbet. Man finder dog, at den foreslåede opdeling i „5 huse“ med hver sit arkitektoniske virkemiddel bør viderebearbejdes således, at der opnås en større grad af arkitektonisk helhed i den samlede bebyggelse.

I den videre proces frem mod byggeandragende skal der endvidere ske en bearbejdning af lejlighedsplanerne til større boliger, ligesom der skal ske en nærmere detaljering med hensyn til materialer, farver mv., samt af adgangsforholdene, butiksskiltning og udformningen af butiksudbygningerne mv., herunder at tagfladerne på disse begrønnes og får en opholdsmæssig og arkitektonisk acceptabel udformning. Desuden vil det blive tilstræbt, at friarealerne (parkerings-, tilkørsels- samt opholdsarealer) udformes som en helhed med en havekarakter, og med mulighed for en eventuel senere sammenlægning med de tilstødende etageejendommers friarealer. Der forudsættes etableret tilstrækkelig jorddækning på parkeringskælderens således, at der kan plantes træer og buske. Parkeringsarealet på terræn skal tilplantes med træer ud mod Frederikssundsvej således, at åbningen markerer sig i gadebilledet med et grønt præg.

Det foreslåede projekt understreger det markante proportionskift med en høj randbebyggelse mod Frederikssundsvej og en lav villabebyggelse mod Sonnerupvej. Dette kan blandt andet give risiko for indbliksgener i villahaverne. Forvaltningerne finder imidlertid, at der med en fremtidig placering af den høje bebyggelse helt ud mod Frederikssundsvej vil kunne opnås en rimelig afstand mellem etagebebyggelserne og villaerne, og at der ikke vil forekomme skyggegener for villabebyggelsen, da etagebebyggelserne ligger mod nord.

Med hensyn til de ovenfor nævnte 5 bygninger i bevaringskategori 4 er side- og baghusbebyggelsen Frederikssundsvej 259 og villabebyggelsen Frederikssundsvej 253 på grund af det beskrevne fremtidige bebyggelsesprincip ikke fastlagt som bevaringsværdig i lokalplanforslaget.

Forslag til kommuneplantillæg

I forlængelse af de ovenfor beskrevne principper for den fremtidige udvikling af området foreslås det nuværende B2-område ændret til et B3-område (boligbebyggelse i maksimalt 5 etager, eksklusiv tagetage, med en maksimal bebyggelsesprocent på 110). B3-området suppleres med de fem østligt beliggende villa-

ejendomme langs Frederikssundsvej og Kildebrønnevej således, at der her vil kunne opføres etageboligbebyggelse med butikker i stueetagen efter bestemmelser, der nærmere fastlægges i lokalplanen. Endvidere redigeres områdeafgrænsningen mellem B1- og B3-området ved ejendommen matr.nr. 10p Husum, København, Frederikssundsvej 269, i overensstemmelse med de matrikulære ændringer, der er foretaget i forbindelse med opførelse af ældreboligbebyggelsen.

Påvirkning af miljøet

Realisering af lokalplanens bebyggelsesplan vurderes at have positiv byarkitektonisk betydning, som beskrevet i forrige afsnit. Den nye bebyggelse vil indgå på en harmonisk måde med den eksisterende bebyggelse langs Frederikssundsvej og det bagved liggende villaområde. Herudover vurderes etagebebyggelsen at have en vis afskærmende virkning mod trafikstøjen fra Frederikssundsvej for de bagvedliggende villaejendomme. Den nye bebyggelse vurderes ikke at medføre en væsentlig ændring af lokalområdets trafikale belastning.

Den nuværende beplantning inden for planområdet vurderes ikke at indeholde sådanne særlige kvaliteter, at den som helhed skal opretholdes, men vil blive suppleret og erstattet med nye beplantninger, der skaber en naturlig overgang mellem villaområdet og den nye og eksisterende bymæssige bebyggelse. I lokalplanforslaget er angivet særligt værdifulde træer.

Lokalplanforslaget vurderes på denne baggrund ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering af lokalplanforslaget.

Miljørigtigt byggeri



Pjecen „Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri“, kan bestilles på Internettet, hos Miljøkontrollen eller Plan & Arkitektur.

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes „miljørigtigt“ i forbindelse med byfornyelse og nybyggeri. Borgerrepræsentationen har den 1. marts 2001 tiltrådt revideret udgave af retningslinierne i pjecen „Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri“. Baggrunden for pjecen var et ønske om, at der lægges vægt på miljø- og ressourcemæssige forhold, når der bygges, og at der arbejdes for en bæredygtig udvikling i dialog med befolkningen.

Pjecen berører emnerne miljørigtig projektering, vand, varme, el/gas, affald, materialer og grønne områder. Inden for hvert emne opstilles en række minimumskrav, anbefalinger og visioner.

Minimumskravene i pjecen skal følges i forbindelse med byfornyelse, støttet nybyggeri samt kommunalt byggeri, og private opfordres til at hente ideer herfra. Pjecen oplyser i øvrigt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri. Eksemplarer af pjecen udleveres i Miljøkontrollen og Plan & Arkitektur.

Trafikstøj

Det døgnækvivalente trafikstøjniveau langs Frederikssundsvej ligger på denne strækning på ca. 68 dB(A).

Kildebrønnevej og Sonnerupvej er begge lokalgader, hvor trafikstøjniveauet skønnes ikke at ville være til væsentlig gene for beboerne.

Af Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984, Trafikstøj i boligområder fremgår det, at støjniveauet ved nye boligbebyggelser højst må være på 55 dB(A). Dette krav begrundes i hensynet til, at opholds- og soverum skal kunne fungere rimeligt i

de perioder, hvor der er behov for at have vinduerne åbne. I særlige situationer, hvor dette ikke er muligt, må det som et minimum sikres, at støjniveauet på mindst én af boligens facader ikke er højere end 55 dB(A).

Miljømæssige gener fra virksomheder

Udover virksomhederne på Frederikssundsvej 261-267, som ophører i forbindelse med nybyggeriet, er der ikke konstateret miljøbelastende virksomheder i og omkring lokalplanområdet.

Jordforurening

Miljøkontrollen har ingen oplysninger om forurening af jorden eller grundvandet i lokalplanområdet. Der har på adressen Frederikssundsvej 269 været forskellige industrielle aktiviteter, bl.a. en maskinfabrik. Det er muligt, at der herfra kan være sket forurening af jorden på de aktuelle ejendomme og grundvandet. På den baggrund er det besluttet, at Miljøkontrollen i efteråret 2004 vil udføre en indledende forureningsundersøgelse med henblik på at lokalisere en eventuel forurening af jorden eller grundvandet.

Det er desuden Miljøkontrollens erfaring, at der mange steder i København er en lettere jordforurening, der stammer fra storbyaktiviteter, som bl.a. røg fra skorstene og udstødning fra bilerne.

Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Miljøkontrollens anvisninger og tilladelser.

Nedsivning af regnvand

Lokalplanområdet ligger i et område med begrænsede drikkevandsinteresser, hvor nedsivning ikke umiddelbart tillades. Det er Københavns Kommunes mål, at fastholde grundvandet under byen til drikkevandsformål og til søer og vandløb (jf. Grundvandsplan 2000 for København Kommune).

Kommunen kan efter vurdering af et konkret projekt give en tilladelse til nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund (Jf. Spildevandsplan 2000).

I henhold til lov om planlægning fastlægges herved følgende bestemmelser for området begrænset af Frederikssundsvej, Kildebrøndevej og Sonnerupvej.

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- At udvikle karreen som et attraktivt boligområde præget af overvejende større, familieegnedede boliger i overensstemmelse med kommunens boligpolitik.
- At fastholde det afgrænsede villaområde som et boligområde med et åbent og grønt præg af villakvarter.
- At fastlægge bestemmelser om detailhandel til styrkelse af Frederikssundsvejs position som aktiv handelsegade.
- At fastlægge bestemmelser om bevaringsværdig bebyggelse.
- At fastlægge bestemmelser for ny bebyggelses omfang og placering således, at den indgår på en byarkitektonisk god måde i forhold til såvel ønsket om en accentuering af bebyggelsen langs Frederikssundsvej som hensynet til villaområdet, samt til den bevaringsværdige bebyggelse inden for området.
- At fastlægge bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden således, at der sikres en arkitektonisk opstramning og forskønnelse af Frederikssundsvejs gadebillede.
- At fastlægge krav til friarealer, herunder beplantning og hegning, samt parkering og tilkørsel til sikring af brugsmæssige og rekreative kvaliteter samtidig med, at der tages hensyn til omgivelserne.

Endvidere tilstræbes, at det ved nybyggeri og anlæg af friarealer i videst muligt omfang sikres, at arbejdet udføres efter miljørigtige og bæredygtige principper, hvor økologi er integreret i arkitekturen.

§ 2. Område

Stk. 1.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på lokaltegningen og omfatter ejendommene matr.nr. 10p, 10u, 10v, 10y, 10z, 10æ, 334, 335, 337, 338, 340, 341, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 1642, 1643, 1644, 1645, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1651, 1652, 1653, 1821, 2698, 2886, 2887, 2996 Husum, København, samt alle parceller, der efter den 1. november 2004 udstykkes i området.

Stk. 2.

Lokalplanområdet opdeles i underområderne I og II, som vist på lokalplantegningen.

Stk. 1.

For hele lokalplanområdet gælder følgende:

- a) Området fastlægges til boligformål. Boliger skal være helårsboliger.
- b) Endvidere må der på ejendomme ved Frederikssundsvej indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til boliger. Institutioner og lignende må ikke indrettes over etager med boliger.
- c) Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser fastlagt i stk. 2, pkt. a og stk. 3, pkt. a.

Kommentar

Ved krav om helårsbeboelse forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boligen til feriebolig og lignende. Folkeregistertilmelding på adressen vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

Børneinstitutioner og de øvrige nævnte anvendelser af mere offentlig karakter må som anført indrettes på ejendomme ved Frederikssundsvej af hensyn til, at den biltrafik, der erfaringsmæssigt vil opstå i nærheden af sådanne institutioner og lignende, berører en så lille del af boligområdet som muligt. For yderligere at mindske muligheden for gener fra denne biltrafik, bør ejendomme med den særlige anvendelse, der muliggøres i pkt. b, være passende fordelt i området frem for at være koncentreret i et bestemt afsnit af dette.

Stk. 2.

For område I gælder følgende:

- a) Boliger skal overvejende være familieegnedede boliger på mindst 90 m² etageareal. Den gennemsnitlige boligstørrelse skal være på mindst 90 m², og ingen bolig må være mindre end 75 m² etageareal.

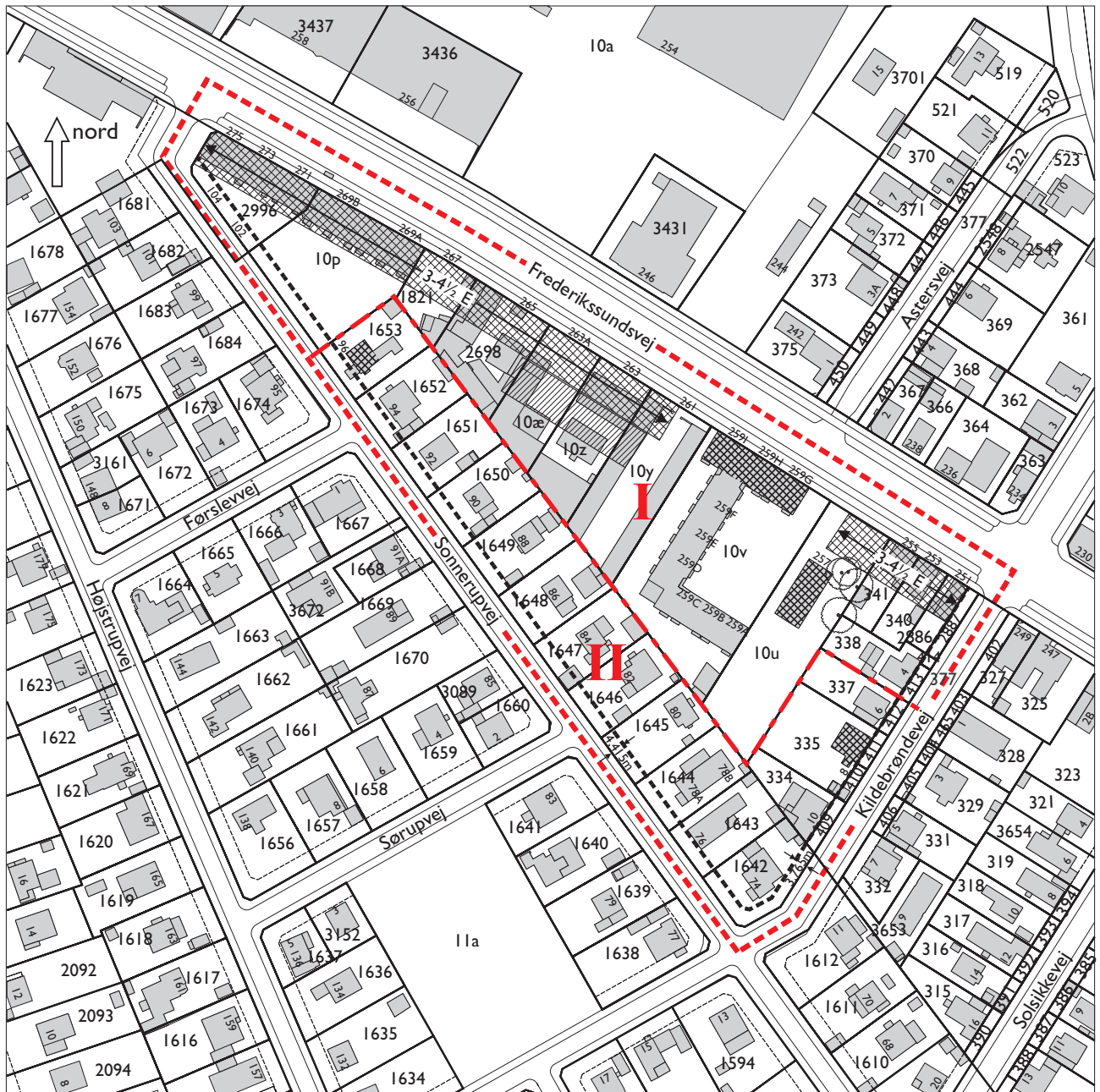
Kommentar

Fastlæggelse af gennemsnitlig og mindste boligstørrelse skal sikre opfyldelse af de boligpolitiske intentioner om, at nyt boligbyggeri primært skal bestå af store familieegnedede boliger. Bestemmelsen indebærer, at minimum 75 pct. af boligerne skal være mindst 90 m², og ved familieegnedede boliger forstås normalt lejligheder med mindst 3 værelser.

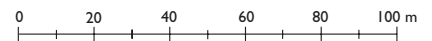
- b) Stueetagen mod Frederikssundsvej fastlægges til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, klinikker, banker og lignende. Bruttoetagearealet af de enkelte butikker må ikke overstige 400 m², idet der dog må etableres 1 dagligvarebutik på op til 1.100 m². Det samlede bruttoetageareal til butiksformål må ikke overstige 2.400 m².

Endvidere kan der i den del af stueetagen, der ikke vender mod Frederikssundsvej, indrettes fælles beboerlokaler for bebyggelsens beboere, såsom forsamlingslokaler, vaskeri mv., jf. pkt. c.

Herudover kan Bygge- og Teknikudvalget tillade, at der på 1. sal indrettes liberale erhverv og lignende, der er forenelig med boligfunktionen.



- - - - - Grænse for lokalplanområde
- · - · - Grænse mellem underområderne
- Bebyggelsesregulerende byggelinie
- Bevaringsværdig bebyggelse
- Byggefelt, 3-4½ etage
- Byggefelt, 1 etage med tagterrasse
- Særligt værdifulde træer



§ 3. Anvendelse

Kommentar

Vedrørende butiksareal skal opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5f indeholder særlige regler om beregning af bruttoetageareal til butiksformål, samt om definition på butikker i denne sammenhæng.

c) I forbindelse med nyt boligbyggeri skal mindst 3 pct. af boligetagearealet indrettes til beboerlokaler mv. for bebyggelsens beboere.

Kommentar

Udover forsamlingslokaler kan der f.eks. indrettes fælles vaskeri, hobbyrum, beboerhotel og lignende. Beboerlokaler mv. kan eventuelt placeres i kælder.

Stk. 3.

For område II gælder følgende:

a) Der må på hver ejendom opføres én beboelsesbygning med én bolig for hver 500 m² grundareal, dog maksimalt 2 boliger pr. ejendom. Hver selvstændig bolig skal have et etageareal på mindst 90 m². Lejlighedskellene kan være både lodrette og vandrette.

b) Bygge- og Teknikudvalget kan tillade, at der på hver ejendom kan indrettes serviceerhverv, såsom kontor, tegnestue, lægepraksis, erhvervs- og fritidsundervisning og lignende samt håndværksvirksomhed, der er forenelig med boliganvendelsen, under forudsætning af, at der opretholdes mindst én bolig på 90 m².

c) De i pkt. b nævnte funktioner må ikke indrettes over etager med beboelse, og de skal underordne sig områdets boligfunktion således, at områdets præg af villakvarter bevares, og dets åbne og grønne præg med villahaver ikke antastes.

Kommentar

Minimumsstørrelsen på 90 m² pr. bolig sikrer, at der etableres egentlige familieboliger. Da der bør være mulighed for at starte virksomhed fra egen bolig, er indretning af erhverv muliggjort.

§ 4. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1.

For område I gælder følgende:

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110.

Stk. 2.

For bevaringsværdig bebyggelse i område I gælder:

a) De på lokalplantegningen med fed krydskravering viste bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives uden Bygge- og Teknikudvalgets særlige godkendelse.

b) Den bevaringsværdige bebyggelse på matr.nr. 10v Husum, København, som må nedrives på grund af brand eller anden „force majeure“-situation, vil kunne erstattes af bebyggelse med samme placering og udstrækning og i

§ 4. Bebyggelsens omfang og placering

minimum 3 etager og maksimum 4 etager samt udnyttet tagetage, jf. stk. 3, pkt. a, samt med en ydre fremtræden i overensstemmelse med § 5, stk. 3.

Stk. 3.

For ny bebyggelse i område I gælder:

- a) Bebyggelse skal opføres som sluttet randbebyggelse inden for de på lokalplantegningen med svag krydsskravering viste byggefelter og skal placeres i vejlinien mod Frederikssundsvej. Faste bygningsdele, såsom karnapper, lukkede altaner, baldakiner og lignende, må ind mod gårdarealet og bygningsmellemlum normalt række indtil 1,2 m og åbne altaner indtil 2 m ud over de fastlagte byggefelters grænse. Bebyggelse skal opføres i henholdsvis 3 og 4 etager, i begge tilfælde med udnyttet tagetage. Tagetagen kan udføres som penthouse, der på alle sider er tilbagetrukket mindst 1 m fra facadelinien. Gesimshøjden må ikke overstige 14 m, og ingen del af bebyggelsen må overstige 17 m. Ved sammenbygning med eksisterende bebyggelse skal bebyggelsen med hensyn til husdybden, gesimshøjden og bygningshøjden harmonere med tilstødende bygninger.
- b) Inden for det på lokalplantegningen med enkeltskravering viste byggefelt må der i sammenhæng med og med tilsvarende højde som stueetagen på den foran liggende bebyggelse opføres butiksbeyggelse i 1 etage med tagterrasse. Forudsat husdybden i øvrigt ikke overstiger 10,5 m kan husdybden i 1. sals højde over den sydlige del af byggefeltet efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse øges indtil 16,5 m i forbindelse med indretning af liberale erhverv og lignende, jf. § 3, stk. 2 b. Bebyggelsen skal udføres med fladt tag, der indrettes i overensstemmelse med § 5, stk. 3, pkt. e.
- c) Nybyggeri udover den i pkt. a og b fastlagte bebyggelse kan opføres som mindre, fritliggende bygninger i indtil 2 etager samt udnyttet tagetage og med en bygningshøjde på maksimalt 8,5 m. Tagetagen kan udføres som penthouse, der på alle sider er tilbagetrukket mindst 1 m fra facadelinien. Placering og omfang af bebyggelsen skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse sikre, at der i forhold til den samlede bebyggelse i hele lokalplanområdet opnås en bebyggelsesmæssig og arkitektonisk helhed, der samtidig tilgodeser en hensigtsmæssig disponering af friarealerne, gode lysforhold mv.

Kommentar

Den kommende bebyggelse langs Frederikssundsvej ligger i et område, der bystrukturelt og arkitektonisk er meget sammensat med en blanding af 4-5 etagers randbebyggelse og en uhomogen bebyggelsesstruktur med lavere bebyggelser og fritliggende villaer. Det er intentionen, at den kommende bebyggelse skal bidrage til en fortætning og et byarkitektonisk løft i samspil med nabobebyggelserne langs Frederikssundsvej samtidig med, at bevaringsværdige bygninger bibeholdes, og der sikres åbninger i bebyggelsen med beplantninger, der viderefører de karakteristiske „grønne“ indslag i gadebilledet.

§ 4. Bebyggelsens omfang og placering

Det i afsnittet „Baggrund for planforslagene“ viste skitseprojekt fremstår i overensstemmelse med disse intentioner.

Bag randbebyggelsen mod Frederikssundsvej muliggøres, at der kan opføres fritliggende bebyggelser, der ved placering, omfang og udformning relaterer sig til det tilstødende villaområde. Disse fritliggende bebyggelser vil kunne opføres i den udstrækning, der er en overskydende byggeret ud over den fastlagte randbebyggelse.

- Stk. 4.** Udover den i stk. 2 og 3 fastlagte bebyggelse må der i område I opføres enkelte mindre bygninger i én etage, såsom udhuse, cykelskure, legehuse og lignende samt byøkologiske anlæg.
- Stk. 5.** For område II gælder følgende:
Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40, og det bebyggede areal må ikke overstige 30 pct. af grundarealet.
- Stk. 6.** For bevaringsværdig bebyggelse i område II gælder:
- De på lokalplantegningen med fed krydsskravering viste bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives uden Bygge- og Teknikudvalgets særlige godkendelse.
 - Ved nedrivning af de bevaringsværdige bygninger på grund af brand eller anden „force majeure“-situation gælder bestemmelserne i stk. 7 og i § 5, stk. 4.
- Stk. 7.** For ny bebyggelse i område II gælder:
- Bebyggelse må opføres i højst 2 etager samt udnyttet tagetage. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
 - Derudover kan der, uanset bestemmelserne i stk. 5, opføres indtil i alt 50 m² 1-etages bebyggelse i form af terrasseoverdækninger, uopvarmede udestuer, garage, carport, udhuse og andre småbygninger, samt byøkologiske anlæg.
 - Bebyggelse skal i sin helhed opføres bag den i § 6, stk. 3 fastlagte bebyggelsesregulerende byggelinie, idet der dog på hver ejendom kan opføres en carport i højst 3 m bredde ud til vejlinien med indkørslen vinkelret på vejen under forudsætning af, at den udføres i en åben og let konstruktion uden sider og tagopbygning.
 - Bygninger skal opføres fritliggende. Bygge- og Teknikudvalget kan tillade sammenbygning med bebyggelse på naboejendom i ét skel, under forudsætning af, at områdets præg af villakvarter bevares, og det åbne og grønne præg med villahaver opretholdes.
 - For fritliggende bygninger og for de frie sider af bygninger, sammenbygget i skel gælder:
 - Bygninger med en facadehøjde på højst 4,0 m skal holdes mindst 2,5 m fra skel mod anden grund.
 - Bygninger med en større facadehøjde end 4,0 m skal holdes mindst 3,5 m fra skel mod anden grund.

§ 4. Bebyggelsens omfang og placering

- f) Garager, carporte, udhuse og lignende småbygninger kan opføres i eller nærmere skel mod anden grund end 2,5 m med en samlet længde inklusive tagudhæng mv. på indtil 12 m. Ingen del af disse bygninger må overstige 2,5 m i højden.

Kommentar

Det er et overordnet princip for lokalplanen at sikre området et åbent og grønt præg af villakvarter. Der er krav om, at bebyggelsen skal være fritliggende og efterlade rigeligt med åbent, beplantet areal imellem bygningerne – både inden for den enkelte ejendom og tilstødende ejendomme imellem. Maksimum for bebyggelsen er derfor både angivet ved et etageareal (bebyggelsesprocenten) og ved det bebyggede areal, inklusive de i pkt. f nævnte sekundære bygninger. Med bestemmelsen i pkt. c om carporte, tilstræber man, at præget af bebyggelsen ud mod vejene ikke bliver for voldsomt, idet man ønsker de københavnske villavejes karakteristiske udformning med tilbagevirket bebyggelse opretholdt.

Højde og afstandsforhold ved naboskel:



§ 5. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1.

Bebyggelse skal med hensyn til materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter, og eksisterende bebyggelse må i nævnte henseende ikke ændres uden Bygge- og Teknikforvaltningens tilladelse.

Stk. 2.

Den på lokalplantegningen med fed krydsskravering viste bevaringsværdige bebyggelse må ikke ændres uden Bygge- og Teknikudvalgets tilladelse. Ved nedrivning af sammenbygget ikke bevaringsværdig bebyggelse på ejendommen matr.nr. 10v, Husum, København, skal reetablering af facade mv. ske således, at den bevaringsværdige bebyggelse fremstår med en helhedsvirkning i overensstemmelse med dennes eksisterende udseende.

Kommentar

Den bevaringsværdige bebyggelse må ikke undergå større ombygninger, og der må ikke foretages væsentlige ændringer af bebyggelsens ydre fremtræden, såsom ændrede vindues- og dørtyper, ændring af tagudformning, ændring af facadekarakteren, herunder væsentlig facadebehandling og lignende, uden tilladelse.

Stk. 3.

For område I gælder følgende:

Ny bebyggelse skal med sin arkitektoniske hovedidé fremstå som en helstøbt og karakterfuld bebyggelse, der bidrager til en arkitektonisk opstramning og forskønnelse af byrummet langs Frederikssundsvej, samt medvirker til at skabe harmoni og balance i det omgivende arkitektonisk og funktionelt sammensatte område.

Ny bebyggelse skal herudover efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse opfylde følgende:

- a) Bebyggelse skal ved sammenbygning med eksisterende bebyggelse og ved sammenbygning mellem højere og lavere bebyggelse udformes således, at der opnås harmoniske overgange og et arkitektonisk acceptabelt helhedsindtryk.
- b) Bebyggelsens facader skal fremstå med overvejende blank mur (fuldmuret eller skalmuret) i gullige og/eller rødlige tegl, idet stueetagen skal fremstå som en åben facade. Eventuelle penthouseetager skal fremstå i lette materialer i harmoni med bygningens øvrige udformning. Facader mod gårdside kan begrønnes med espalier eller lignende.
- c) Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning og lignende således, at de får karakter af facadebeklædning. Ved etablering af butiksfacader, der rækker ud over den enkelte bygning skal facaden udformes således, at den afspejler opdelingen.
- d) Permanent fritstående gavle skal have facadekarakter, jf. pkt. b, og skal forsynes med vinduer og evt. altaner.
- e) Tage skal udføres med tagopbygninger, der kan udformes som saddeltag, eller lignende. Tagmaterialet skal være tegl eller skifer. Bygge- og Teknikudvalget kan tillade tage udformet som flade tage i andet materiale, herunder med tagterrasser, såfremt det er arkitektonisk begrundet. Tage på penthouseetager kan udføres som flade tage med anden belægning, og disse tage skal udformes med udhæng. Tage på de i § 4, stk. 3, pkt. b nævnte bygninger mod gården skal udføres med opholdsarealer og skal med hensyn til indretning, møblering, beplantning, belægning mv. fremstå på en arkitektonisk acceptabel måde. Tagterrassernes værn skal udføres i overensstemmelse med bestemmelserne om altanværn, jf. pkt. g.
- f) Boliger skal så vidt muligt forsynes med opholdsaltaner.
- g) Altanværn, rækværk mv. skal udføres med en spinkel detaljering i metal med malerbehandlet overflade, glas eller lignende, der harmonerer med bygningens facader i øvrigt.
- h) Vindues- og dørpartier mv. skal udføres med en spinkel detaljering i ædeltræ, malet træ eller metal med malerbehandlet overflade, der harmonerer med bygningens facader i øvrigt.

§ 5. Bebyggelsens ydre fremtræden

- i) Vinduesglas skal være klart glas og må ikke uden Bygge- og Teknikforvaltningens tilladelse udføres med toning eller spejling.
- j) Tagrender og -nedløb samt inddækninger skal fremstå i metal.
- k) Adgang til de enkelte opgange skal kunne finde sted såvel fra gadesiden som fra gårdsiden.
- l) Skiltning, reklamering, opsætning af facadebelysning, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr må ikke ske uden Bygge- og Teknikforvaltningens tilladelse og skal udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bebyggelsens arkitektoniske udtryk. Kun skiltning og reklamering, der har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, må finde sted.
- m) Udendørs belysning i forbindelse med bebyggelsens indgangspartier skal udføres med afskærmede armaturer med en lyskilde svarende til glødelamper. Projektorbelysning og lignende af bygninger må ikke finde sted.
- n) De i § 4, stk. 4, muliggjorte skure, udhuse, legehuse og lignende skal udføres hovedsageligt af træ, og de skal fremtræde med en overfladebehandling i harmoni med den øvrige bebyggelse på ejendommen.
- o) Udvendige tekniske installationer skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bebyggelsens arkitektur.
- p) Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg – hvis placering og udformning skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen – eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg.
- q) Udvendige antenner må ikke etableres på bygninger eller i området i øvrigt. Paraboler skal i videst muligt omfang indgå i fællesanlæg og skal placeres diskret.

Kommentar

Med hensyn til skiltning og reklamering mv. henvises til, at Bygge- og Teknikudvalget i 2001 har tiltrådt publikationen „Facader og skilte i København“, der bl.a. indeholder retningslinier og anbefalinger for ændringer på bevaringsværdige bygninger samt for skilte og facadeudstyr generelt. Retningslinierne vil blive lagt til grund for forvaltningens administration af bestemmelserne i lokalplanen.

Stk. 4.

For område II gælder følgende:

Ny bebyggelse skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse opfylde følgende:

- a) Bygningernes materialer udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal være samstemmende med omgivelserne og området karakter, og ombygninger, udvidelser eller andre ændringer af eksisterende bebyggelse skal ske med respekt for den enkelte bygnings karakter og oprindelige udtryk.
- b) Alle ydermure skal behandles som facade.
- c) Tage skal enten udføres som traditionelt sadeltag eller med anden tagopbygning, der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn harmonerer med ejendommens og området bebyggelse.

§ 6. Vejforhold samt byggelinier

- d) Eventuelle antenner og paraboler skal placeres så diskret som muligt, fortrinsvis på bebyggelsens haveside.
- e) Udover mindre navneplader og husnummerskilte må ingen form for skiltning eller reklamering finde sted. Eventuel belysning på ejendommene må ikke ved styrke, blænding, farve eller lignende være dominerende eller til gene for omgivelserne.

Kommentar

Restriktionerne med hensyn til skiltning og belysning gælder også for eventuelle erhvervsfunktioner i området, da områdets karakter af boligområde skal opretholdes.

Stk. 1.

De eksisterende vejlinier opretholdes.

Stk. 2.

Der fastlægges 5 m hjørneafskæring ved Frederikssundsvej/Sonnerupvej.

Stk. 3.

Langs vejlinierne mod Kildebrøndevej og Sonnerupvej fastlægges bebyggelsesregulerende byggelinier i en afstand af henholdsvis 3,765 m og 4,415 m fra vejlinien, som vist på lokalplantegningen.

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1.

For område I gælder følgende:

- a) De ubebyggede arealer skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse med hensyn til belægning, beplantning, møblering, belysning mv. udformes således, at der opstår en sammenhængende helhed i området med en overvejende grøn havekarakter, herunder med buske og træplantninger. I forbindelse med permanente åbninger mod Frederikssundsvej skal etableres træplantninger.
- b) Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 60 pct. af boligetagearealet, 100 pct. af etagearealet til børneinstitutioner og 15 pct. af erhvervsetagearealet, og skal anlægges med opholds- og legearealer for beboere og brugere.
- c) De ubebyggede arealer mod Kildebrøndevej - bortset fra matr. nr. 2887 Husum, København - og Sonnerupvej skal anlægges og vedligeholdes som have med en for kvarteret passende beplantning. Mod disse veje skal grundene hegnes med et for kvarteret passende beplantet hegn, der skal understøtte det grønne præg. Mod Frederikssundsvej skal eventuelle hegn fremstå beplantede.
- d) Belysning skal etableres efter en samlet plan. Projektorbelysning o. lign. af beplantning, træer mv. må ikke finde sted.

§ 7. Ubebyggede arealer

- e) Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Parkering kan indrettes på terræn eller i underjordisk anlæg. Nedkørsel til underjordisk anlæg skal placeres efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse. Parkeringspladser på terræn skal placeres samlet ud mod og med adgang fra Frederikssundsvej, og skal fremtræde beplantede.
- f) Der skal indrettes cykelparkering i fornødent omfang.
- g) Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg, undtagen dog friareal for institutionsbebyggelse, skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.
- h) Adgangsarealer samt opholdsarealer på terræn skal udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne.
- i) Træer skal bevares i videst muligt omfang. På lokalplantegningen er angivet særligt værdifulde træer, som kun må beskæres eller fældes efter godkendelse af Bygge- og Teknikforvaltningen.

Stk. 2.

For område II gælder følgende:

- a) De ubebyggede arealer skal mod vejene anlægges og vedligeholdes som have med en for kvarteret passende beplantning. Mod vejene skal grundene hegnes med et for kvarteret passende beplantet hegn, der skal understøtte det grønne præg.
- b) Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal.
- c) Træer skal bevares i videst muligt omfang.

Kommentar

Hegning i skel til naboer reguleres ikke i lokalplanen og vil fortsat være omfattet af hegnsreglerne i Københavns Kommune.

§ 8. Matrikulære forhold

I område II må der ikke uden Bygge- og Teknikudvalgets tilladelse foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der vil fremkomme ejendomme med et mindre areal end 500 m².

§ 9. Foranstaltninger mod forureningsgener

Stk. 1. Bebyggelse og udendørsarealer, skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, jf. dog § 4, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang beskyttes mod forureningsgener, støj og andre ulemper. Det indendørs støjniveau i boliger og institutioner må ikke overstige 30dB(A). I lokaler til erhverv og lignende må det ikke overstige 35 dB(A).

Kommentar Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 „Trafikstøj i boligområder“.

Stk. 2. Ubefæstede arealer skal etableres med ½ m rene overfladematerialer. Hvis der anlægges legearealer med bakker og små volde med stort slid, skal de dækkes med 1 m dokumenteret ren jord.

§ 10. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelsen som anvendelsen ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

Kommentar Lokalplanen har ingen indflydelse på den eksisterende bebyggelse og anvendelse af den enkelte bygning, når der foreligger de nødvendige tilladelser efter hidtidig gældende lovgivning og bestemmelser. Lokalplanens bestemmelser vil først være gældende, når der ændres på den lovlige bebyggelse eller anvendelse.

Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004.
- b) Bygge- og Teknikforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk.1 kan der dispenseres fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensationer meddeles af Bygge- og Teknikudvalget i Københavns Kommune.
- d) Arbejder der forudsætter udgravning af grund, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumsloven. Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvstyrelsen bør kontaktes i god tid, forinden et jordarbejde påbegyndes, så-

- ledes at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
- e) Bortskaffelse af forurenede overskudsjord skal anmeldes til Miljøkontrollen og bortskaffes i henhold til Regulativ for anvisning af forurenede jord i Københavns Kommune. Opmærksomheden henledes på, at Miljøkontrollen vil udføre en indledende forureningsundersøgelse på den aktuelle byggegrund, idet der på naboejendommen matr.nr. 10p Husum, København, har været forskellige industrielle aktiviteter, bl.a. en maskinfabrik, der eventuelt kan have forurenede jorden og grundvandet.
- f) Det bør tilstræbes, at der projekteres og bygges efter miljørigtige principper, jf. Københavns Kommunes retningslinier for miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri.

Lokalplan nr. 390 med tilhørende tillæg til Kommuneplan 2001 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 15. juni 2005 og bekendtgjort den 20. juli 2005.

Bygge- og Teknikforvaltningen, den 20. juli 2005.

Kim Brodersen
specialkonsulent

/Jesper Holm
fuldmægtig

KØBENHAVNS BYRET
Indført den 13/12 2005
Lyst under nr. 215635
Pia Folkmann Larsen

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xxxxxxxx 20xx besluttet at offentliggøre et forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 390 Kildebrøndevej

Høringsperioden løber fra den xx. xxxxxxxx til den xx. xxxxxxxx 20xx

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/lokalplaner har du mulighed for at se forslaget og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den xx. xxxxxxxx 20xx

