

GODTHÅBSVEJ

Forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplan-tillæg

Borgerrepræsentationen har den XX.XX 2013 vedtaget forslag til lokalplan Godthåbsvej med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Vanløse.

Offentlig høringsperiode fra den xx.xx 2013 til den xx.xx 2013



Indhold

Redegørelse lokalplanen og kommuneplantillægget

Lokalplanens baggrund og formål	3
Lokalplanområdet og kvarteret.....	4
Byggeønsker	6
Lokalplanens indhold.....	8
Miljøforhold	8
Lokalplanens påvirkninger af miljøet	8
Trafikstøj	8
Forurening	8
Skyggediagrammer	9

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Fingerplan	10
Overordnet mål for planlægning i København.....	10
Kommuneplan 2011	10
Detailhandel.....	10
Boligpolitik.....	10
Varmeplanlægning	11
Trafikstøj	11
Kommuneplantillæg	11
Bydelsplan	12
By- og lokalplaner i kvarteret	12
Miljø i byggeri og anlæg	12
Regnvand	12

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald	13
Jordforurening	13
Museumsloven	13

Lokalplanen

§ 1. Formål.....	15
§ 2. Området.....	15
§ 3. Anvendelse.....	15
§ 4. Vej- og byggelinjer	16
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	16
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	16
§ 7. Ubebyggede arealer og parkering	18
§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener.....	19
§ 9. Lavenergi	19
§ 10. Bæredygtighed og regnvand	20
§ 11. Matrikulære forhold	20
§ 12. Retsvirkninger	20
§ 13 Ophævelser af planer og servitutter	20
Kommentarer af generel karakter	20
Tegning nr. 1 - Lokalplanrådets afgrænsning	22
Tegning nr. 2 - Bebyggelsesplan og - felter.....	23
Tegning nr. 3 - Trafikale forhold og grønne opholdsarealer	24

Forslag til tillæg til Kommuneplan 2011..... 25

Hvad er en lokalplan/et kommuneplantillæg

Lokalplan.....	26
Lokalplanforslagets retsvirkninger	26
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	26
Kommuneplantillæg	26

Mindretalsudtalelser

Praktiske oplysninger

Bagsiden

Redegørelse for lokalplanen og kommuneplantillægget

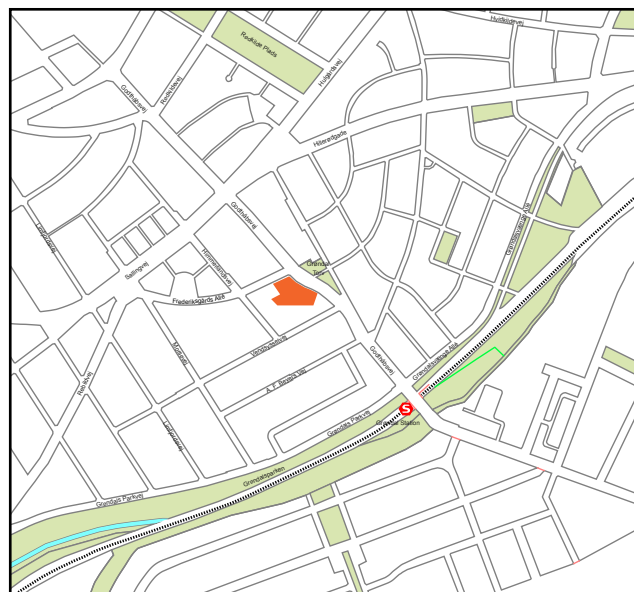


Skråfoto af planområdet og dets omgivelser, set fra øst. 2012

Lokalplanens baggrund og formål

Mäckler Ejendomsudvikling ønsker at etablere en dagligvarebutik på 1500 m² og ungdomsboliger på 1945 m² på Godthåbsvej 205-207, Frederiksgårds Allé 1. Projektet har et omfang, der forudsætter, at der udarbejdes lokalplan og et tillæg til Kommuneplan 2011, der ændrer rammerne for området.

Lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg udarbejdes for at gøre det muligt at styrke bydelscenteret omkring Godthåbsvej og muliggøre etableringen af 53 ungdomsboliger, der kan udnytte den stationsnære beliggenhed til Grøndal Station. Bebyggelsen skal opføres som en randbebyggelse langs Godthåbsvej, der kan afskærme de bagvedliggende villakvarterer mod trafikstøj og danne en god butiksgade. Ejendommen Godthåbsvej 203 er medtaget i lokalplanen, uden at der foreligger et konkret projekt for arealet, men for at muliggøre en harmonisk afslutning af den eksisterende randbebyggelse.



Lokalplanområdet og dets omgivelser. Planområdet er vist med orange, og ligger i bydelen Vanløse.



Bebyggelsen, Godthåbsvej 203-207, som det fremstår i dag.

Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet ligger på hjørnet af Godthåbsvej og Frederiksgårds Allé og omfatter ejendommen matr.nr. 1603, 1554 og 2054 Brønshøj, København.

Ejendommene rummer i dag to villaer med tilbygninger og én tre-etages udlejningsejendom. Der er erhverv i stueetagen og boliglejemål på de øvrige etager. Erhvervene rummer lokaler for fem butikker. Bygningerne er bygget mellem 1922-1929. Ingen af dem er klassificeret som bevaringsværdige.

Bydelen Vanløses overordnede struktur består af store veje, der opdeler Vanløse i bykvarterer og trafikken har mange steder en barriereskabende effekt. Samtidig er store dele af bydelens etageboligbebyggelse beliggende langs de store veje. Bebyggelsen er som oftest i tre-fire

etager, og omkranser nærmest som bymure villakvartererne. Går man blot 30 meter ned ad sidegaderne ændrer bybilledet sig markant, og skifter til lav villabebyggelse i grønne omgivelser og ro.

Lokalplanområdet ligger i karreen afgrænset af Godthåbsvej, Vendsysselvej, Himmerlandsvej og Frederiksgårds Allé. Karreen består af 1½ til 3½ etagers bygninger med boliger og ejendommene mod Godthåbsvej har erhverv i stueetagen. Karréens samlede bebyggelsestæthed er på 81 %.

Over for lokalplanområdet, på den modsatte side af Godthåbsvej, ligger Grøndals Torv. Pladsen er befæstet og har træer og bænke, en mindre boldbane og en legeplads afgrænset af hække. Nord og vest for pladsen er der bolig-ejendomme i 3 etager.

Godthåbsvej med en rand af 3 til 4 etages blokke, der opdeler villaområderne.





Slagterbutikken hører med til Godthåbsvej 205. Foto Google Streetview

Godthåbsvej er ud for Frederiksgårds Allé klassificeret som en fordelingsgade, med en årsdøgntrafik på 6500 biler og 6000 cykler med en tung trafik andel på 4,9%.

Grøndalsparken, kvarterets grønne område, S-togslinjen og godsbanelinjen danner grænse mod Frederiksberg. Banelinjen mod Ballerup/Frederikssund er anlagt i et buet forløb tværs gennem bydelen.

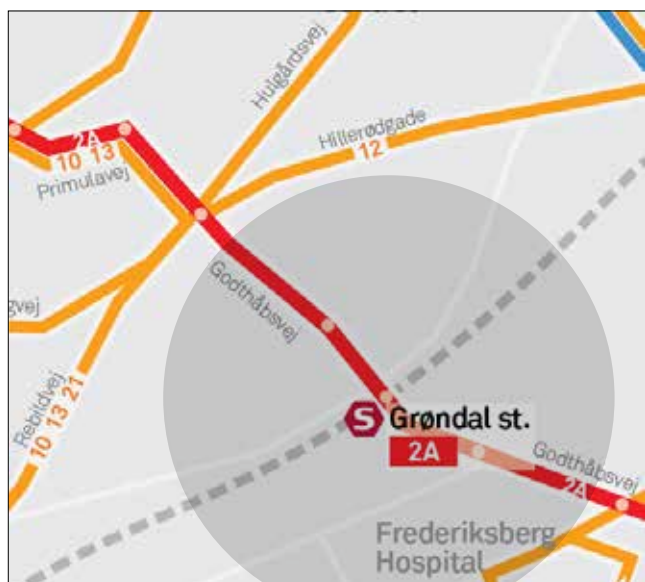


Grøndals Torv, med legepladsen til venstre og boldbanen til venstre. Foto Google Streetview.



Hjørnet af Godthåbsvej 203-207 og Frederiksgårds Allé 1. Foto Google Streetview.

Lokalplanområdet er rigeligt forsynet med offentlig transport. Der er mindre end 400 m til Grøndals Station og til 5 andre buslinjer, der betjener hele København. (kort fra Movia)



Gårdrummet til Godthåbsvej 203-207 og Frederiksgårds Allé 1

AREALER, EKSISTERENDE FORHOLD, HELE OMRÅDET	
Grundareal	3.477 m ²
Bebygget areal	1.017 m ²
Etageareal	1.868 m ²
Bebyggelsespct.	54 %
Friarealpct.	132 %

Byggeønsker

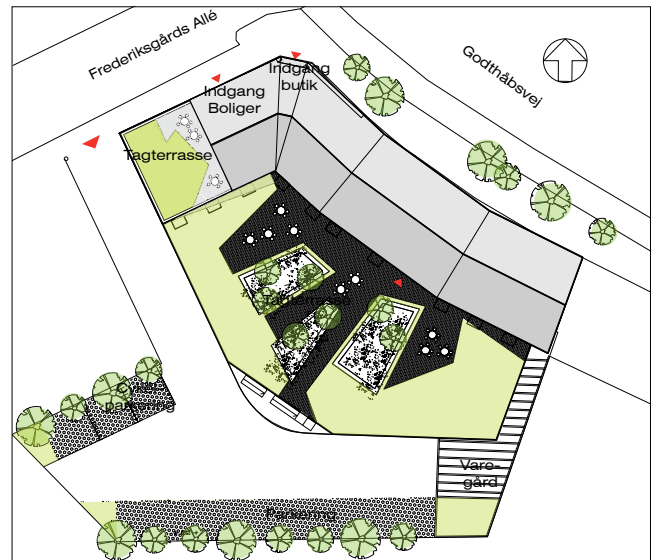
Projektet, er udarbejdet af Aarhus Arkitekterne og indeholder en dagligvarebutik på 1500 m² - i stueetagen. Over stueetagen langs Godthåbsvej etableres ungdomsboliger i første til tredje etage. Mod hjørnet bygges der i fire etager og mod naboskel i sydvest og nordøst i tre etager. Over dele af bebyggelsen etableres fælles tagterrasse.

Der er indgang til butik og boliger fra gade. Kunde-parkering og vareindlevering sker i gården, med indkørsel fra Frederiksgårds Alle. I gården er der indrettet en varegård og P-pladser, svarende til 1 plads pr. 200 m² af boligetagere-arealet og 1 parkerings plads pr. 100 m² detailhandel. Her er også indrettet overdækket cykelparkering til beboerne.

Friarealet kan ikke i sin helhed opfyldes på terræn og indrettes delvist som opholdsareal på tagterrassen, der etableres oven på butikken som et opholdsareal for ungdomsboligerne. Tagterrassen udføres med belægning, begrønninger og plantekasser til større buske og træbeplantning. Adgang til tagterrassen over stueetage sker fra gården i form af trappe, elevator og ved varerindlevering til butik.

Facaden fremstår med pudset overflade, med vindueshuller i forskellige størrelser, der med reliefmarkeringer, giver et skulpturelt udtryk. Stueetagen mod gården udføres med høje vinduer, begrønnet af klatrende vedbend og rådhusvin.

Boligerne varierer fra 24 til 38 m². Alle boliger udstyres med bad/toilet og køkkenniche. Alle boliger har adgang til tagterrassen over butikken. Boligerne mod gårdsiden på anden og tredje etage har desuden adgang til små altaner. Fællesrum med køkken indrettes på hver etage og der er adgang til tagterrassen.

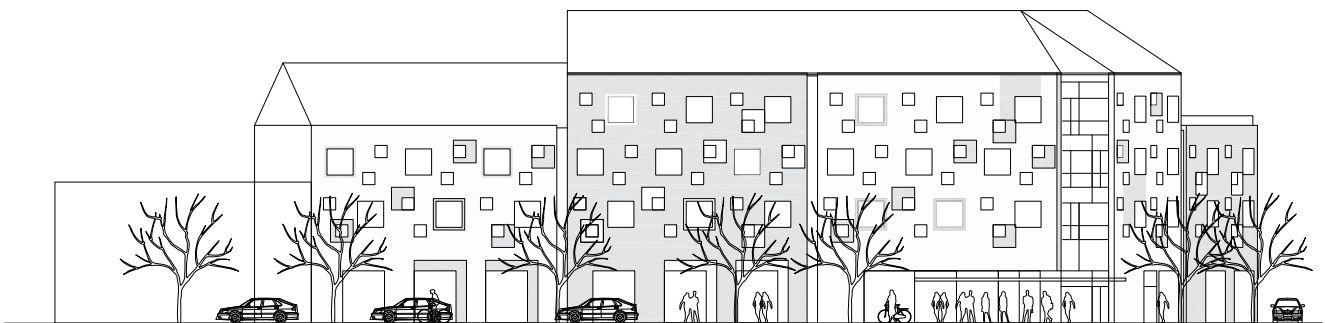


Situationsplan

Ejendommenes matrikelareal indeholder et vejudvidelsesareal på 225 m². Grundarealet inklusiv vejudvidelsesareal er på 2.648 m². Projektets etagearealet udgør 3.445 m² og etagearealet udgør 130 % af grundareal og vejudvidelsesareal.

AREALER PÅ MATR.NR. 1603 OG 2054, BRØNSHØJ

Grundareal	2.648 m ²
Bebygget areal	1.500 m ²
Etageareal	3.445 m ²
Heraf ungdomsboliger	1.945 m ²
Bebyggelsespct.	130 %
Friarealpct. ungdomsboliger	50 %
Friarealpct. erhverv	10 %



Facade mod Godthåbsvej

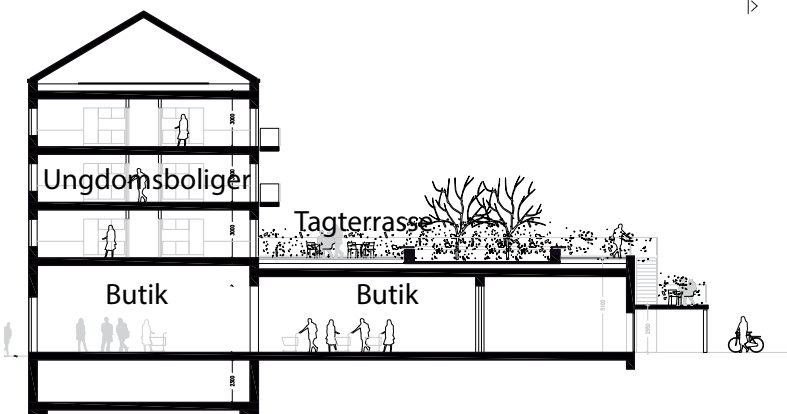


Facade mod gårdrum. *facadetegninger, udført af Aarhus arkitekterne a/s.*



Illustration af byggeriet med de nye ungdomsboliger og supermarkedet set fra hjørnet af Godthåbsvej/ Frederiksgårds Allé. Visualisering, udført af Aarhus arkitekterne a/s.

Plantegning af 1. og 2. sals plan, der viser kolegi-boligernes indretning og tagterrassen samt pergolaen over varegården. Aarhus arkitekterne a/s.



Snit igennem bygningen, der viser Butikken, med tagterrassen beliggende på taget. Til venstre ses ungdomsboligerne i 3 etager ud mod Godthåbsvej.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger anvendelsen til helårsboliger og muliggør etablering af butikker (publikumsorienterede serviceerhverv) og institutioner. Der fastlægges en byggelinje svarende til den eksisterende vejlinje og et maksimum for husdybder for stueetagen og for de øvrige etager, etageantal, bygningshøjde og gesimshøjde. Inden for disse rammer er der mulighed for at opføre bebyggelse, der skal skabe en god helhed med omgivelserne og relatere sig til områdets karakteristiske miljø med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden.

Lokalplanens fastlægger desuden bestemmelser om indretning af de ubebyggede arealer og adgangsforhold samt etablering af friarealer på tagterrasser, hvor det overordnede sigte er, at byggeriet og grunden fremstræder så begrønnet som muligt.

Der lægges vægt på at byggeriet skal være bæredygtigt, idet det ligger stationsnært; det opføres med laveste energiklasse. Regnvand skal udnyttes til toiletskyl og evt. nedsivning på egen grund.

Miljøforhold

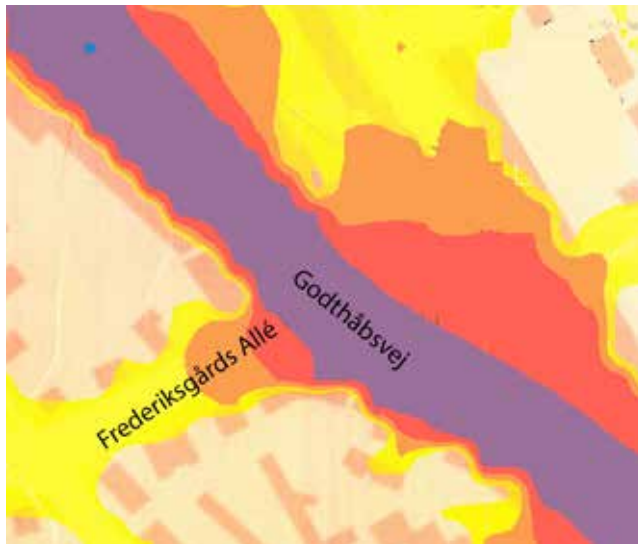
Lov om miljøvurdering af planer og programmer. (MPP)
Lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 936 af 24. september 2011). Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget. Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 eller 4. Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse samt omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Planerne skal muliggøre opførelse af helårsboliger, herunder ungdomsboliger og opførelse af dagligvarebutik, hvilket forventes at medføre en mindre stigning af cykel- og biltrafikken i området, samt en øget trafik fra lastbiler i forbindelse med vareindlevering til dagligvarebutikken. Der kan i bregrænset omfang forekomme øget støj i denne forbindelse.

Afgørelsen om ikke at foretage en miljøvurdering er offentliggjort samtidig med planforeslagene.

Lokalplanens påvirkninger af miljøet

Inden for lokalplanområdet er der ikke anlæg eller projekter, der vurderes at være til skade for miljøet og de anses dermed ikke for at være omfattet af VVM-bestemmelserne (bek. nr. 1335 af 6. december 2006).



Støjniveauet på Godthåbsvej i 4 meters højde i henhold til MiljøGIS.

over 75 dB	■
70-75 dB	■
65-70 dB	■
60-65 dB	■
55-60 dB	■

Trafikstøj

Trafikstøjniveauet langs Godthåbsvej ligger over 75 dB i 1½ meters højde og på 70-75 dB i 4 meters højde. Der skal derfor væsentlige tiltag til for at overholde kommunens grænseværdier.

Boligerne er ensidigt beliggende mod henholdsvis gård og gade. Gårdfacaden skønnes ikke at give problemer, men gadesiden skal bearbejdes, for at sikre mod støjproblemer.

Forurening

Matr. nr. 1603 Brønshøj er kortlagt på vidensniveau 2 efter Jordforureningsloven (V2).

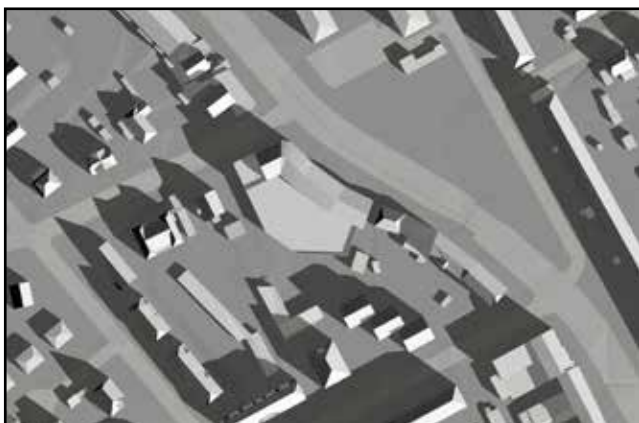
Der har i perioden 1967-1983 ligget et Autoværksted på arealet, som har givet anledning til konstateret forurening. Arealet rummer i dag bygninger til beboelse og erhverv.

Ved undersøgelser udført af Miljøkontrollen i 2002 er der konstateret forureningsstoffer: PAH, benzapyren, dibenzo(a,h)anthracen, bly, cadmium og total kulbrinter i jord samt kulbrintersvarende til let og tung olie i grundvandet.

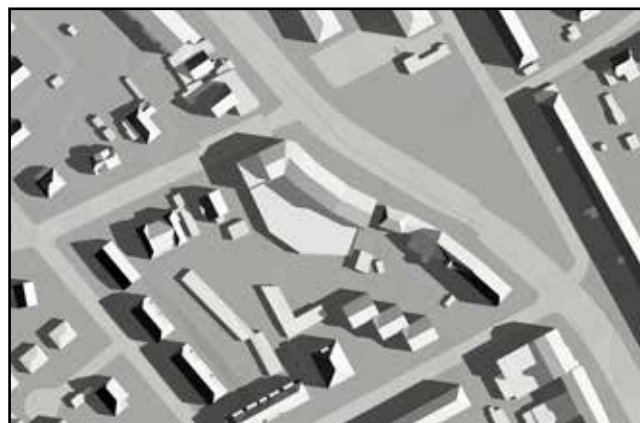
Lokalplanområdet er beliggende i vandindvindingsområde for Frederiksberg forsyning med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Byggegrunden ligger indenfor 500 m fra en boring.

Det forudsættes at forureningen vil blive håndteret i byggesagen.

Skyggediagrammer



21. marts kl. 9:00



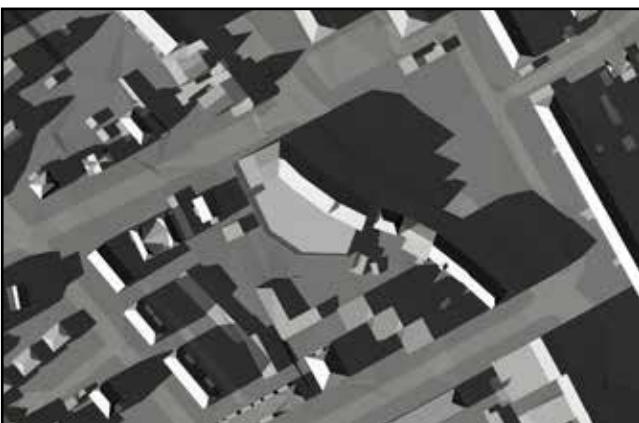
21. juni kl. 9:00



21. marts kl. 12:00



21. juni kl. 12:00



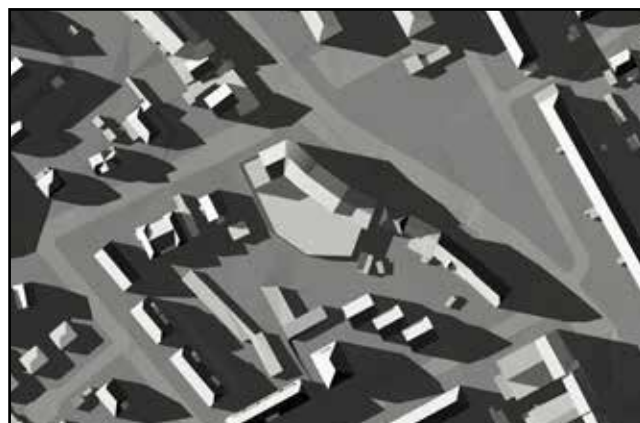
21. marts kl. 16:00



21. juni kl. 16:00

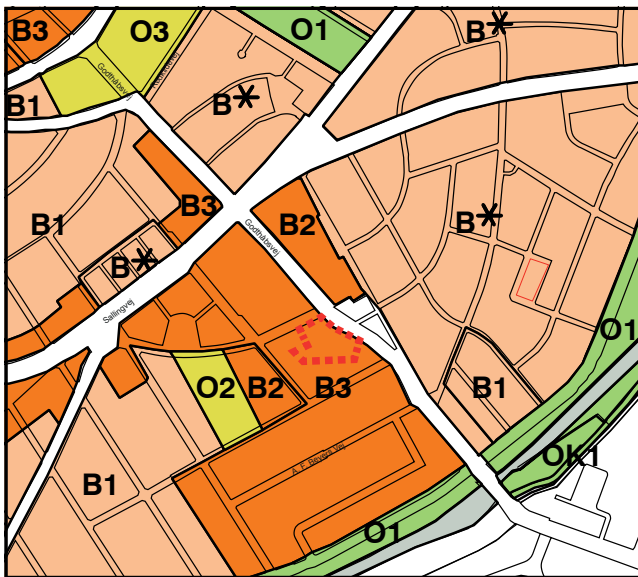
Det nye byggeris skyggevirkning vurderes at være af mindre betydning for omgivelserne. Diagrammerne viser dog, at det nye byggeri kaster skygge på kanten af Grøndals Torv i eftermiddag i marts måned.

Friarealet på tagterrassen ligger fint, og påvirkes ikke nævneværdigt af skygger.

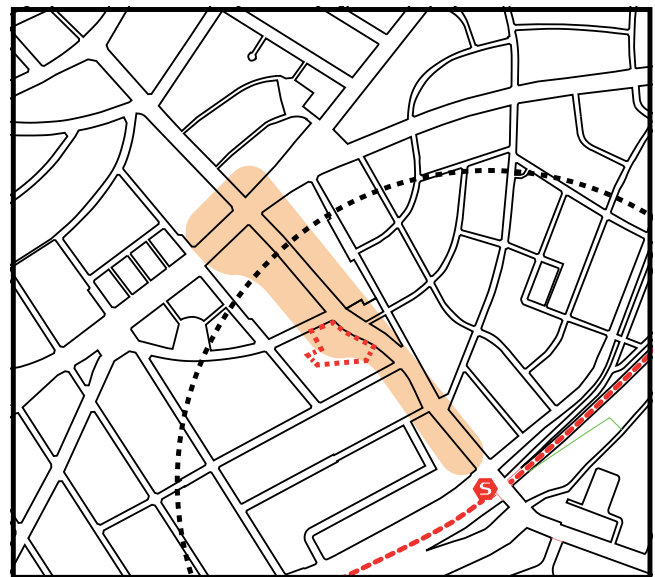


21. juni kl. 19:00

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning



- Aktuelt lokalplanområde
- B1 Boliger (1-2 etager)
- B2-3 Boliger med byggehøjde 14-20 m
- O2-3 Områder til institutioner
- O1-OK1 Fritidsområder
- * Områder med særlige bestemmelser



- Aktuelt lokalplanområde
- Bydelscenter
- 500 meter fra Grøndals Station

Fingerplan 2007

Ifølge 'Fingerplan 2007', der er Miljøministeriets Landsplandirektiv for planlægning i Hovedstadsområdet, skal stationsnære kerneområder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed.

Overordnede mål for planlægning i København

København skal fremstå med en blanding af gamle og nye bygninger med bæredygtig arkitektur, der skal kunne tilbyde faciliteter til et mangfoldigt byliv. Kommuneplan 2011 lægger vægt på, at der er et behov for at skabe flere ungdomsboliger i København for at skabe plads til de studerende. Lokalplansprojektet støtter disse mål.

Kommuneplan 2011

I Kommuneplan 2011 er området udlagt som et boligområde (B3). B3-området med maksimale bebyggelsesprocent på 110 kan anvendes til boligformål med en bygningshøjde på maksimal 20 meter. Herudover kan der tillades kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Der kan endvidere tillades serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelserne om detailhandel.

Detailhandel

Godthåbsvej er udpeget som bydelscenter, der muliggør en udvidelse af butiksarealet på 2000 m². Maksimale butiksstørrelser er for dagligvarerbutikker på 2000 m² og 1000 m² for udvalgsvarerbutikker.

Boligpolitik

København vokser med 45.000 nye indbyggere frem mod 2020 i følge de seneste prognoser. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende.

Kommuneplanens strategi er at der i planperioden i hele Københavns Kommune tillades op til 3.000 kollegie- og ungdomsboliger ved nybyggeri, ved omdannelse af ældre- og plejeboliger, erhvervsbyggeri samt ved ommærkning af almene boliger. Boligerne skal have en størrelse på mellem 25 og 50 m² bruttoetageareal. Dog skal nettoarealet for de enkelte boliger være mindst 15 m². Kollegie- og ungdomsboliger kan ved nybyggeri alene etableres i B-, C-, S-, O- og V-områder, når den tilladte bebyggelsesprocent i området er mindst 110. Boligerne skal ligge enten inden for 600 m fra en station eller inden for et bydelscenter. Ungdomsboligerne ligger stationært med kun 400 m til Grøndal Station. Kollegieboliger kræver 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m².



Nuværende kommuneplanrammer.

Rammer for lokalplanlægning:

B-områder til boliger

O-områder til offentlige formål, fritidsformål mv.

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

Varmeplanlægning

Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene i lavest gældende energiklasse, jf. gældende bygningsreglement.

Frem til 2015 kan det dog tillades at anvende lavenergi-klasse 2015 i stedet for laveste energiklasse (bygnings-klasse 2020). Tilladelse til fravigelse kan ske efter en konkret miljømæssig og økonomisk vurdering.

Området er udlagt til fjernvarmeforsyning. Det betyder, at lokale fælles solvarme-anlæg ikke kan indregnes i energirammen som fælles Vedvarende Energi-anlæg. Dette gælder for både lavenergi-klasse 2015 samt energiklasse 2020. Indregning af fælles VE-anlæg er desuden betinget af, at ejerne af bygningerne bidrager økonomisk til etablering af VE-anlægget.

Ifølge Bekendtgørelse om tilslutning m.v. til kollektive varmforsyningsanlæg, nr. 690 af 21/06/2011, skal kommunalbestyrelsen meddele dispensation fra tilslutningspligten til fjernvarme for ny bebyggelse, der opføres som lavenergibebyggelse. Blokvarmecentraler (større end 250 kW) skal dog forsynes med fjernvarme, medmindre samfundsøkonomiske hensyn taler imod dette. Etablering af blokvarmecentraler samt omlægning og udvidelse af fjernvarmenettet kræver, at der udarbejdes et projekt-



Ny kommuneplanrammer B4 i lokalplanområdet, muliggør bebyggelsesprocent på 130, frem for 110 % i B3-området

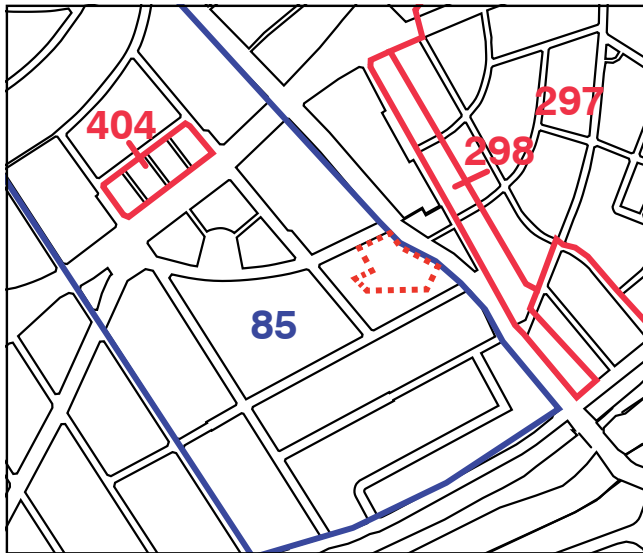
forslag, typisk af Københavns Energi, der skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Fjernvarme anses stadig for at være et bæredygtigt element i bystrukturen.

Trafikstøj

I henhold til Kommuneplan 2011 må der som udgangspunkt ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse (boliger, institutioner, rekreative formål mv.) i områder, der er eller kan forventes belastet med et udendørs støjniveau på over Lden 58 dB fra vejtrafik. I områder med nybyggeri, hvor den udendørs støjbelastning vil overstige disse grænseværdier, skal det sikres ved afskærmning samt ved støjisolering mod støjgener.

Kommuneplantillæg

For at muliggøre det ønskede byggeri til ungdomsboliger, er der udarbejdet kommuneplantillæg, der ændrer en del af B3-området (Matrikelnumre: 1603 og 2054) til et B4-område, hvilket indebærer, at bebyggelsesprocenten ændres fra 110 til 130, samt en ændring i den maksimale bygningshøjde fra 20 til 22 meter. Dette ændrer den maksimale bebyggelsesprocent fra 110 til 130, samt den maksimale bygningshøjde fra 20 til 22 meter. Herudover ændres friarealprocenten for boliger fra 60 til 50, imens at friarealprocenten for erhverv ændres fra 15 til 10. Parkeringsdækningen bibeholdes til at maksimalt at være 1 p-plads pr. 100 m² og minimum 1 p-plads pr. 200 m² etageareal.



- Aktuelt lokalplanområde
- Lokalplaner
- Byplaner

Bydelsplan

Vanløse Lokaludvalg har i samarbejde med borgerne og kommunens forvaltninger udarbejdet 'Bydelsplan for Vanløse'. Bydelsplanen blev godkendt af Borgerrepræsentationen den 10. juni 2009 og er sammen med de øvrige bydelsplaner vedlagt som bilag til Kommuneplan 2011. Vanløses byrum er i denne plan inddelt i tre typer: Bydelspladsen, Kvarterspladsen og Det lokale byrum: Kvarterspladsen: Retter sig primært mod det lokale kvarter. Grøndals Torv, der ligger ud til lokalplanområdet er et eksempel på en kvartersplads. Torvet fungerer som "bymidte" i Godthåbsvej kvarteret. Her er der et lokalt og charmerende handelsområde med en markant historisk kvalitet og identitet. Frederiksgårds Allés Torv kan i et udviklingsperspektiv tænkes sammenlagt med Grøndal Torv, hvorved der skabes et grundlag for yderligere udvikling og øget byliv gennem eksempelvis en styrkelse af det lokale café-miljø. Der peges lokalt på, at Godthåbsvej kan udvikles som strøggade.

By- og lokalplaner i kvarteret

Lokalplanområdet er omfattet af byplan nr. 85, der fastlægger området til boligformål, bortset fra området ved Frederiksgård Skole, der er fastlagt til offentlige formål. Byplanen fastlægger randbebyggelse for bebyggelsen ud til Godthåbsvej.

Nærværende lokalplan erstatter den for lokalplanområdet gældende del af Byplan nr. 85.

Lokalplanerne nr. 297 "Grøndalsvænge", nr. 298 "Rønnøbævej" og nr. 404 "Mimosavej" er alle bevarende lokalplaner for boligområder, der fastlægger detaljerede krav til bygningernes vedligeholdelse og ombygning. By- og lokalplanerne kan ses på www.kk.dk.

Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtig" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne "Miljø i byggeri og anlæg, 2010". Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energi og CO₂, materialer og kemikalier, 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 egen matrikel, i et lokalområde omfattende flere matrikler og eventuelt ved afledning til en nærliggende recipient. 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.

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, glas, plast, metal, elektronik, batterier og storskrald foruden dagrenovation. Til kildesortering af erhvervsaffald, skal der typisk behov for plads til papir, pap, glas, plast, elektronik foruden restaffald. Affaldet kan placeres i affaldsrum, i gården eller i fælles gårdstationer. Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv.

Større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener og indkøbscentre skal frasorteres til bioforgasning.

Beholderantal og -placering skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, der desuden kan give rådgivning om indretning af gårdmiljøstationer, nærgenbrugsstationer mm.

Jordforurening,

Ved undersøgelser udført af Miljøkontrollen i 2002 er der konstateret forureningsstoffer: PAH, benzopyren, dibenzo(a,h)anthracen, bly, cadmium og total kulbrinter i jord samt kulbrintersvarende til let og tung olie i grundvandet.

Ifølge Jordforureningslovens § 50 a er alle byzonearealer som udgangspunkt områdeklassificerede, det vil sige, at overfladejorden formodes at være lettere forurenede. Områdeklassificering af et areal udløser pligt til anmeldelse af jord, der skal bortskaffes herfra til Center for Miljø.

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside www.miljoe.kk.dk eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via www.jordweb.dk

Ifølge Jordforureningslovens § 50 a er alle byzonearealer som udgangspunkt områdeklassificerede, det vil sige, at overfladejorden formodes at være lettere forurenede. Områdeklassificering af et areal udløser pligt til anmeldelse af jord, der skal bortskaffes herfra til Center for Miljø.

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom 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



- Lokalplanområde
- Kildepladszone
- Indvindingsboring Frederiksberg Forsyning
- Område med særlige drikkevandsinteresser (OSD)
- Område med drikkevandsinteresser (OD)
- Indsatsområde

Grundvandsplan fra 2005, med prioritering af ressourcer

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

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

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Center for Miljø, Virksomheder, tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Center for Park og Natur, Vandteamet, søges om tilladelse

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

Regler, retningslinjer og anmeldesskema kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside www.miljoe.kk.dk eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via www.jordweb.dk

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.

Lokalplanen

I henhold til lov om planlægning fastsættes hermed følgende bestemmelser for området begrænset af Godthåbsvej, Frederiksgårds Allé, matriklerne nr. 1964, 2082, 2181, 2268, 2298, 2485, 2907 og 3412 Brønshøj, København.

§ 1. Formål

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for opførelse af et byggeri på hjørnet af Godthåbsvej og Frederiksgårds Allé med publikumsorienteret serviceerhverv i stueetagen og boliger eller anden udnyttelse i overensstemmelse med anvendelsen til boliger.

- At muliggøre opførelse af bebyggelse, som skal supplere den eksisterende randbebyggelse langs Godthåbsvej.
- Nybyggeri skal bidrage til et arkitektonisk og kvalitetsmæssigt løft af kvarteret.
- Nybyggeri skal fremstå med variationer og et bygningsudtryk, der er tilpasset kvarterets struktur, størrelse, variation, materialer og farver.
- Stueetager skal overvejende indrettes til butikker, cafeer og lignende publikumsorienteret serviceerhverv.
- Tidssvarende servitutter og byplan ophæves.
- Området skal udvikles efter miljørigtige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltag er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det skal ske ved krav til friarealer og ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur.
- 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.

§ 2. Område

Stk. 1.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr 1554, 2054, 1603 Brønshøj, og alle parceller, der efter 01.02.2013 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1.

Området fastlægges til helårsboliger. Herudover kan der tillades kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

Kommentar

Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til ferieboliger og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding, men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

Stk. 2.

Stueetagen skal indrettes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk.

Stk. 3. Boligstørrelser

Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger, og ingen bolig må være mindre end 65 m², eksklusiv pulterrum til boligen. Bestemmelserne gælder for hver ejendom under ét.

Ungdomsboliger skal have en størrelse på mellem 25m² og 50 m² bruttoetageareal. Dog skal nettoarealet for de enkelte boliger være mindst 15 m²

Stk. 4.

Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres med normkrav til kvalitet og indretning svarende til gældende lovgivning til støttet byggeri, undtaget for bestemmelser om boligstørrelser.

Stk. 5. Fællesanlæg

I forbindelse med nyt ungdomsboligbyggeri skal der minimum opføres følgende fællesanlæg for bebyggelsens beboere:

- Fælles opholdslokale med køkken for hver 15 boliger
- Fælles vaskeri med 1 maskine pr. 15 boliger og 1 tørretumbler pr. 30 boliger
- 1,5 m² til fællesrum for hver boligenhed. Udformes som multirum, der kan bruges til festlokale, værksted m.m.
- Anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (nærgenbrugsstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel og lignende.

Stk. 6.

Indretning af bebyggelse må ikke ske således, at erhverv og institutioner placeres over etager med boliger.

Kommentar

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves de former for liberale erhverv, der umiddelbart er tilladt i boliger.

Stk. 7.

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), som skønnes forenelig med boliganvendelsen.

Stk. 8. Fordelingen af butiksareal

Der kan på matr. nr. 1603 og 2054 Brønshøj sammenlagt maksimalt anlægges et bruttoetageareal til 1.500 m² butiksformål.

Butikkers bruttoetagearealet må indenfor det samlede lokalplanområdet maksimalt udgøre 2000 m².

Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5 t hvori der står, at beregning af bruttoetagearealet til butiksformål sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, idet dog den del af kælderens, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderens medregnes.

Byggherrens reservation af butiksetagemeter indenfor den butiksrummelighed, der fastsættes i lokalplanen sker ved, at man retter skriftlig henvendelse til CBG. Reservation skal udnyttes senest ½ år efter reservationen. Det kan man gøre ved at søge byggetilladelse og igangsætte byggeriet.

§ 4. Vej- og byggelinjer

Stk. 1.

Vejudlæg mod Godthåbsvej og Frederiksgårds Allé kan, når betingelserne herfor er opfyldt, nedlægges som angivet på tegning 3.

Kommentar

Der skal på Frederiksgårds Alle være mindst 16 m fra den modstående matrikel til den ny bygningsregulerende linje. De 5 m, der er tættest på den modstående matrikel må ikke overkøres i forbindelse med indkørsel til lokalplan området.

Stk. 2.

Adgang til gården sker via overkørsel fra Frederiksgårds Alle som vist på tegning 3.

Kommentar

Varelevering til supermarkedet forventes at foregå fra Godthåbsvej via Frederiksgårds Alle

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocentprocenten for matr.nr 2054 og 1603 må ikke overstige 130%. På matr. nr. 1554 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 110.

Stk. 2. Bebyggelsesplan

Ny bebyggelse skal opføres inden for de på tegning, nr. 2 viste byggefelter med facade i den eksisterende vejlinje. Eksisterende bebyggelse kan nedrives.

Stk. 3. Etageantal, husdybder m.v.

- Nybyggeri mod Godthåbsvej skal opføres i mindst 3 etager og op til 4 etager. Gesimshøjden må ikke overstige 15 m. Den samlede bygningshøjde må ikke overstige 22 m. Gesimshøjder og samlet bygningshøjde skal tilpasses nabobygninger.
- Den gennemsnitlige husdybde må ikke, for så vidt gælder 1.-3. Etage, overstige 12,5 m, eksklusive altaner.
- Stueetagens husdybde må ikke overstige 35 m.

Stk. 5. Udhuse og lignende

Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 2, kan der opføres enkelte mindre udhuse, garager, pergola og lignende.

Stk. 6. Afvigelser fra bebyggelsesplanen

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra bebyggelsesplan, etageantal, gesimshøjder og husdybder fastsat i stk. 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. Facader skal hovedsagelig fremstå i materialer, som er sædvanlige for kvarteret.

Stk. 2. For eksisterende bebyggelse gælder særligt:

- Facadeoverflader opretholdes som oprindelig. Facader i blank mur skal repareres med stentype, farve og forbandt som oprindeligt. Pudsede overflader skal fremtræde glatpudsede og kalkes eller males.
- Permanent fritstående gavle og facader skal behandles som facader og skal forsynes med vinduer, franske altaner og lignende. Undtaget er gavli i skel mallem matr. nr. 2054 og 1554 Brønshøj.

Kommentar

Åbning af permanent fritstående gavle og facader i skel forudsætter tinglysning af deklaration på naboejendommen om et byggeretligt skel i en afstand af 5 m.

- c) Nye vinduer, yderdøre m.v. skal udføres som oprindeligt, hvad angår proportioner, materiale, farve og detaljering. Glas skal være af planglas uden spejlende effekt.
- d) Opholdsaltaner kan etableres mod gårdsiden. Teknik- og Miljøforvaltningen kan tillade etablering af opholdsaltaner mod gaden, hvis der er en helhedsløsning for facaden, hvor arkitektur, placering, udformning, størrelse og sammenhængen med naboejendommene indgår.
- e) Beboelse, der indrettes i tagetagen, skal forsynes med kviste eller lignende opbygninger, som er tilpasset bygningens arkitektur og facaderytme.
- f) Teknik- og Miljøudvalget kan tillade tagterrasser mod gårdsiden, der tager hensyn til bebyggelsens tagudformning. Terrasseværn må ikke være synlige fra gadesiden.

Stk. 3 For ny randbebyggelse gælder særligt

- a) Bebyggelsen skal opdeles i facadeenheder med længde på højst 20 m, der harmonerer med facade-længderne på den pågældende gadestrækning og facadernes facadeudtryk skal harmonere med nabobebyggelser, der indgår i bevaringsværdig sammenhæng.
- b) Vinduer skal med hensyn til placering og proportioner harmonere med de i pkt. a) nævnte nabobebyggelsers oprindelige vinduer.
- c) Tage skal være flade eller med taghældning, tilpasset eksisterende bebyggelse i samme karré. Tagbeklædningen skal være tegl, skifer og zink.
- d) Opgange skal have adgang til begge facader.
- e) Boliger skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner, og altan/karnapmotiv eller andre motiver der gør facaderne oplevelsesrige.

Stk. 4. Udformning af bæredygtige elementer

Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrunderet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal i tagfladen fremstå som en harmonisk helhed med facadens eller tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet. Flade tage eller tage med lav hældning skal så vidt muligt begrønnes.

Kommentar

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

Begrønning af tagflader forsinker og reducerer regnvandets udledning til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladerne og optager CO₂. Dette hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag/ konstruktion over tagfladen.

Stk. 5. Vinduer

I boligbebyggelse må vinduer kun fremtræde med klart glas. I erhvervsbebyggelse kan herudover anvendes let tonet eller svagt coatet glas. Butiksfacader skal mod gaden fremtræde med udstillingsvinduer i klart glas. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende således, at de får karakter af facadebeklædning.

Stk. 6. Facadeudstyr, herunder skiltning

Skiltning, reklamer, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet.

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

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som f.eks. lysviser eller LED reklamer.

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

Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget et sæt retningslinjer og anbefalinger for ændringer af bevaringsværdige bygninger, samt for skilte og facadeudstyr generelt. Publikationen "Facader og skilte i København" kan fås ved henvendelse til Center for Bydesign på hjemmesiden www.kk.dk. Søg på facader og silte.

Stk. 7. Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen, f.eks. 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.

Stk. 8. Antenneanlæg

Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på tagflader, facader eller gavle synlige fra vej og pladser.

stk. 9. Altaner

Boliger skal i videst mulig omfang forsynes med opholdsaltaner.

Altanerne skal tilpasses bygningens arkitektur og må maksimalt udføres med en dybde på 1,3 m.

§ 7. Ubebyggede arealer og parkering

Stk. 1. Friarealer

Friarealet skal være af en størrelsesorden 50 % af boligeta-gearealet og 10 % af erhvervsetagearealet. Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere.

Fælles opholdsareal på dæk kan tillades medregnet i opgørelsen for friareal, såfremt dette har en kvalitet tilsvarende et friareal på terræn. Arealet skal fremstå grønt, robust og levedygtigt med en blanding af træer, buske og græs. Maksimum 25 % af arealet må fremstå befæstet. Opholdsarealet kan i princippet indrettes som vist på tegning nr. 3.

Kommentar

”Normer og vejledning for anlægsgartnerarbejder” bør følges som vejledning i forbindelse med anlæg på friareal på terræn og fælles opholdsareal på dæk.

Stk. 2. Hegning og begrønning

Ubebyggede arealet skal hegnes med levende hegn bestående af en blanding af buske og træer. Facader uden vinduer mod gård, samt hegning med gitter eller plankeværk skal fremstå begrønnet med klatreplanter.

Stk. 3. Parkering

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen af 1 parkeringsplads pr 200 m² boligetaageareal og 1 parkeringsplads pr. 100 m² detailhandel. Parkering kan indrettes på terræn og i konstruktion, fortrinsvis i underjordiske anlæg. Teknik- og Miljøudvalget kan godkende, at parkering etableres andet steds i kvarteret. Parkeringsarealets belægning fastlægges som græsarmering

Stk. 4. Cykelparkering

Der skal etableres mindst

- 1,5 plads pr. 100m² arbejdspladser
- 4 pladser pr. 100 m² butik
- 2,5 plads pr. 100 m² bolig
- 4 pladser pr. 100 m² ungdomsbolig
- 1 plads (til pladskrævende cykler) pr. 1000 m² bolig og butik

Mindst 50% af cykelparkeringen skal etableres med overdækning, enten i skure eller som en integreret del af byggeriet.

Cykelparkering kan være fælles for flere ejendomme, indpasses på terræn på en hensigtsmæssig måde i forhold til byrummets indretning og arkitektur. Cykelparkering i konstruktion skal have en høj grad af tilgængelighed og tryghed.

På baggrund af en konkret vurdering kan indtil 10 cykelparkeringspladser, efter forudgående godkendelse af Teknik- og Miljøforvaltningen, placeres på vejareal som vist på tegning 3.

Kommentar

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

Stk. 5. Fællesanlæg

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

Stk. 6. Nyplantning af træer

For træer plantet i muld gælder, at de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m² bed pr. træ. For træer plantet i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk gælder, at der som minimum skal være 15 m² rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m² omkring stammen være åbent muldbed.

Kommentar

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

Stk. 7. Tilgængelighed

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

Stk. 8. Belysning

Indendørs og udendørs belysning af og fra bygninger og område skal fremstå afdæmpet, skal være retningsbestemt og afskærmes således at den ikke virker generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området.

Kommentar

Grundbelysningen er den belysning af gader, stier og byrum, som er en forudsætning for, at borgere og brugere kan færdes trygt og sikkert gennem byen. Effektbelysning er belysning, der sætter fokus på en facade, et byrum, et træ, et monument eller skaber en stemning eventuelt i forbindelse med en event. I det konkrete byrum vil belysningen altid opleves som et samspil mellem grundbelysning og effektbelysning.

For at reducere CO₂-udslip skal der bruges belysningsløsninger med det laveste energiforbrug og den laveste miljøbelastning ud fra en vurdering af, hvad der er teknisk muligt og økonomisk forsvarligt, og afvejet med arkitektoniske hensyn.

§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

Stk. 1. Støj fra trafik

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

Ved huludfyldning og i andre helt særlige tilfælde, kan der etableres boliger, hvor støjen er op til Lden 73 dB. Det skal i så fald ved placering af byggeriet på grunden samt ved støjisolering, lejlighedsindretning m.v. sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer (0,35 m²) ikke overstiger Lden 46 dB fra vejtrafik i sove- og opholdsrum. Alle opholds- og soverum skal have vinduer, der kan åbnes og samtidig overholde disse støjkrav. Det indendørs støjniveau for boliger må ikke overstige 33 dB (A).

Ved serviceerhverv, kontorer og lignende må det indendørs støjniveau ikke overstige 51 Lden dB med åbne vinduer (0,35 m²). Det nødvendige luftudskifte kan dog sikres på anden vis end ved oplukkelige vinduer.

Det indendørs støjniveau i lokaler til serviceerhverv, administration og lignende må ikke overstige Lden 38 dB(A) med lukkede vinduer.

For udendørs opholdsarealer herunder legeområder gælder, at støjniveauet ikke må overstige Lden 58 dB fra vejtrafik.

Kommentar

Trafikstøjniveauet langs Godthåbsvej ligger over 75 dB i 1½ meters højde og på 70-75 dB i 4 meters højde. Der skal derfor væsentlige tiltag til for at overholde kommunens grænseværdier for trafikstøj.

Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor støjindikator Lden vægter støjen i forhold til dag, aften og nat.

Stk. 2. Støj fra virksomheder

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

Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" med tillæg af juli 2007.

Stk. 3 Forurening

a) Bortskaffelse af og håndtering af forurennet jord skal ske i henhold til Teknik- og Miljøforvaltningens

regler, retningslinjer. Disse kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside www.miljoe.kk.dk eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via www.jordweb.dk

b) Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald. Beholderantal og -placering skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, der desuden kan give rådgivning om indretning af kvarter-, gård- og miljøstationer mm.

§ 9. Lavenergi

Stk. 1. Energiklasse

Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene til laveste energiklasse, jf. bygningsreglementet.

Kommentar

Frem til 2015 kan det tillades at anvende lavenergi klasse 2015 i stedet for laveste energiklasse (bygningsklasse 2020). Tilladelse til fravigelse kan ske efter en konkret miljømæssig og økonomisk vurdering.

Forsyningen til de nye lavenergiområder kan være en kombination af central fjernvarmeforsyning og lokale anlæg til vedvarende energi.

I bekendtgørelsen om tilslutningen m.v. til kollektive varmeforsyningsanlæg, nr. 690 af 21. juni 2011, står der, at kommunalbestyrelsen skal meddele dispensation for ny bebyggelse, der opføres som lavenergi bebyggelse.

Københavns Energi skal i så fald på anmodning eller kan på eget initiativ udarbejde et projektforslag for tilslutning til den kollektive varmeforsyning, idet fjernvarmen er et bæredygtigt element i bystrukturen.

Ejendommene er underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmeforsyning. Der skal dog meddeles dispensation fra tilslutningspligten, når bebyggelser opføres som lavenergi bebyggelse.

Bygninger, der forsynes fra en varmecentral med en varmekapacitet over 0,25 MW (blokvarmecentraler), og er beliggende i et fjernvarmeområde, har dog ikke krav på dispensation, når de bliver opført som lavenergi bygning. Blokvarmecentraler er forpligtet til at tilslutte sig den kollektive forsyning, med mindre samfundsøkonomiske hensyn taler imod dette.

§ 10. Bæredygtighed og regnvand

Stk. 1. Regnvand

Bebyggelse må ikke tages i brug, før der enten er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for WC skyl og tøjvask i maskine eller til vanding af begrønnede tage og tagterrasser.

Kommentar

Erhvervs- og Boligstyrelsen og Miljøstyrelsen har i 2002 udgivet pjecen ”Fra taget til toiletet - om brug af regnvand fra tage i wc-skyl og vaskemaskiner”. Heraf fremgår det blandt andet, at det ikke er tilladt at bruge regnvand til toiletskyl i fx hoteller og i offentligt tilgængelige toiletter, mens det er tilladt i boliger og i kontorer, hvor der kun er adgang for kontorets ansatte. Ved projekteringen skal det undersøges, hvilke regler, der gælder på dette tidspunkt.

Der bør arbejdes med muligheden for, at regnvand også kan bruges i forbindelse med de rekreative grønne og blå elementer. Desuden bør regnvand fra andre ikke trafikbelastede overflader opsamles og genbruges eller nedslives blandt andet ved brug af permeable belægnings. Af Københavns Kommunes spildevandsplan 2011 fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt inden for egen matrikel. Dette krav kan opfyldes også ved fællesanlæg, der omfatter hele eller dele af lokalplanområdet. Hvis en bygherre ikke mener, at det er muligt at opfylde kravet, skal der foreligge dokumentation herfor. Også andre bestemmelser i lokalplanen afspejler ønsket om bæredygtighed, herunder muligheden for solcelle- og solfangeranlæg.

I henhold til Københavns Kommunes Spildevandsplan gælder det for alle nybyggerier, hvis grundarealet er større end 300 m², at tagvand ikke ledes til kloaksystemet, men håndteres lokalt.

Grunden hertil er ønsket om, at imødegå klimaændringerne og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige indenfor egen matrikel, i et lokalområde omfattende flere matrikler og eventuelt ved afledning til en nærliggende recipient (LAR).

Det bør tilstræbes, at der projekteres og bygges efter miljørigtige principper, jf. Københavns Kommunes retningslinjer ”Miljø i byggeri og anlæg 2010”, der kan hentes på www.kk.dk.mba2010

§ 11 Matrikulære forhold

Der kan gennemføres nødvendige eller hensigtsmæssige matrikulære forandringer (matrikulering, udstykning, arealoverførsel og sammenlægning).

§ 12. Retsvirkninger

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

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

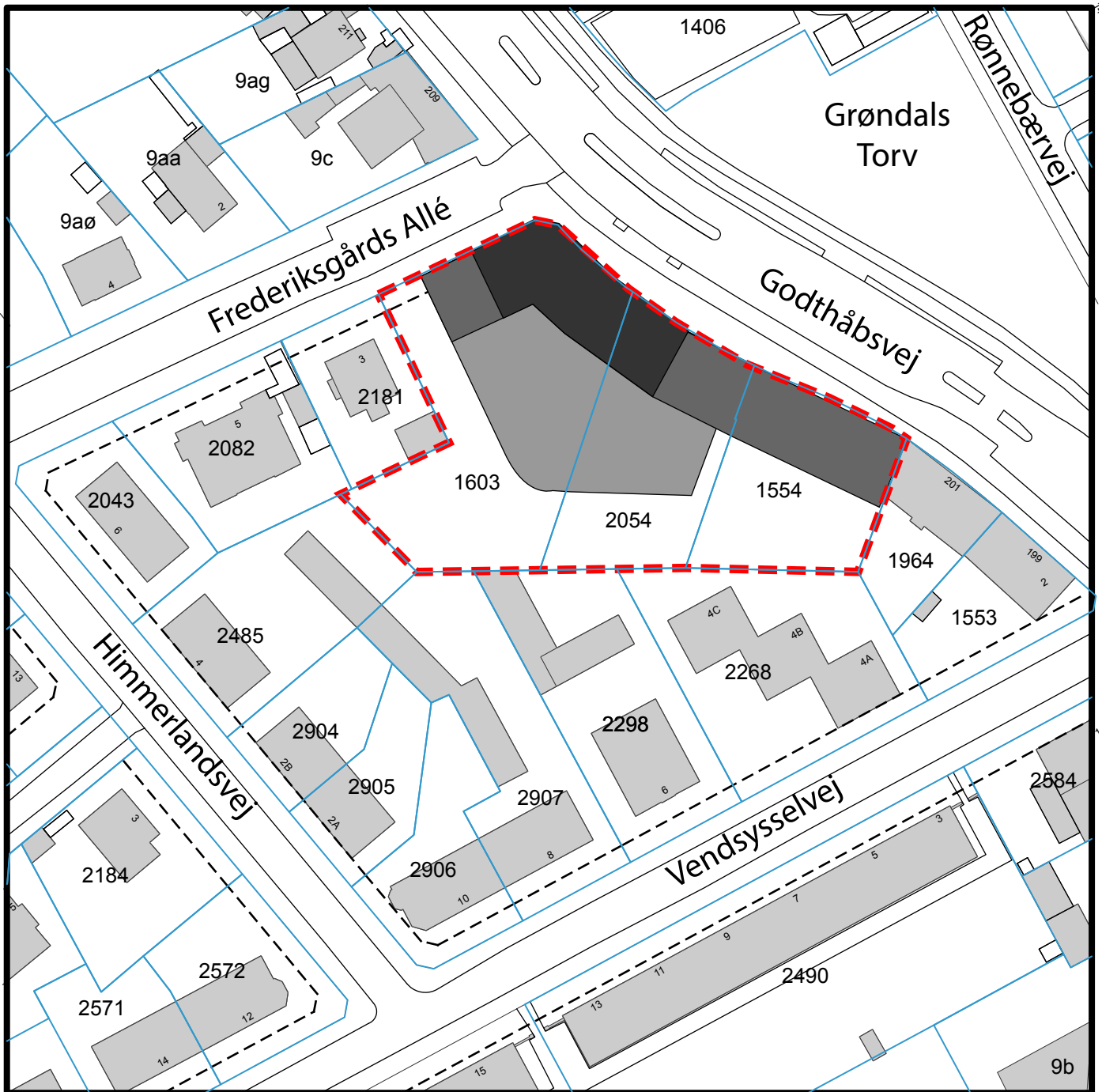
§ 13. Ophævelse af planer og servitutter

Byplan nr. 85 tinglyst 15. november 1977 ophæves for så vidt gælder matriklerne 1603, 2054, 1554 Brønshøj.







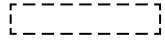
Kommentarer af generel karakter

- På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2011.
- 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.

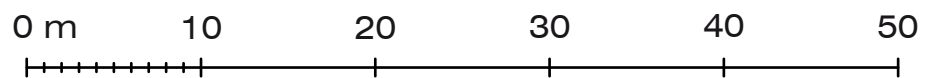
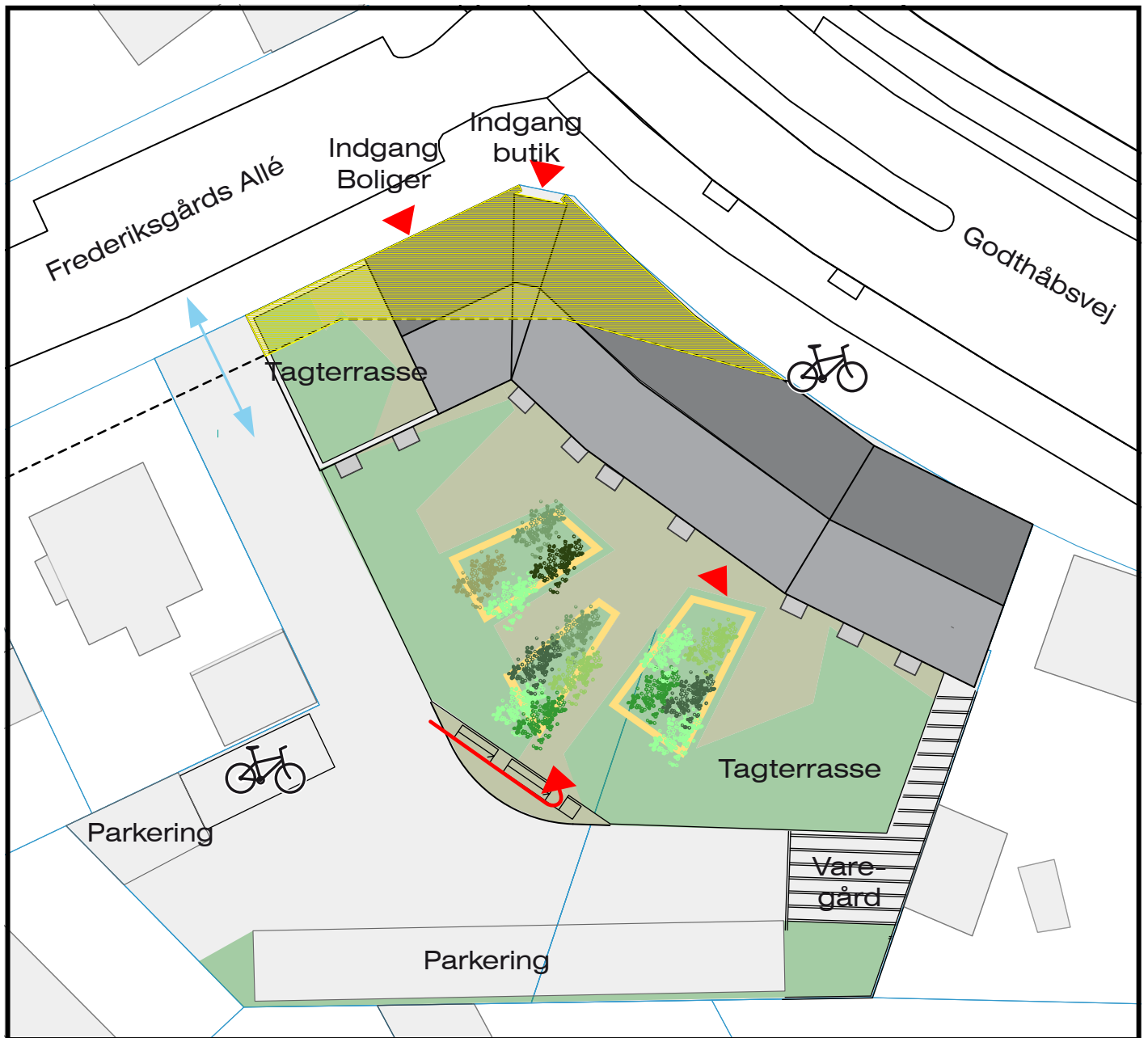
Tegning nr. 2 - Bebyggelsesplan og felter



0 50 100 m

	Lokalplanområde		Bebyggelse i 1 etage	1:1000
	Matrikelinddeling		Bebyggelse i 3 etager	
	Eksisterende bygninger		Bebyggelse i 4 etager	
	Vejudvidelseslinier			

Tegning nr. 3 - Trafikale forhold og grønne opholdsarealer




 Vejudlæg, der kan nedlægges

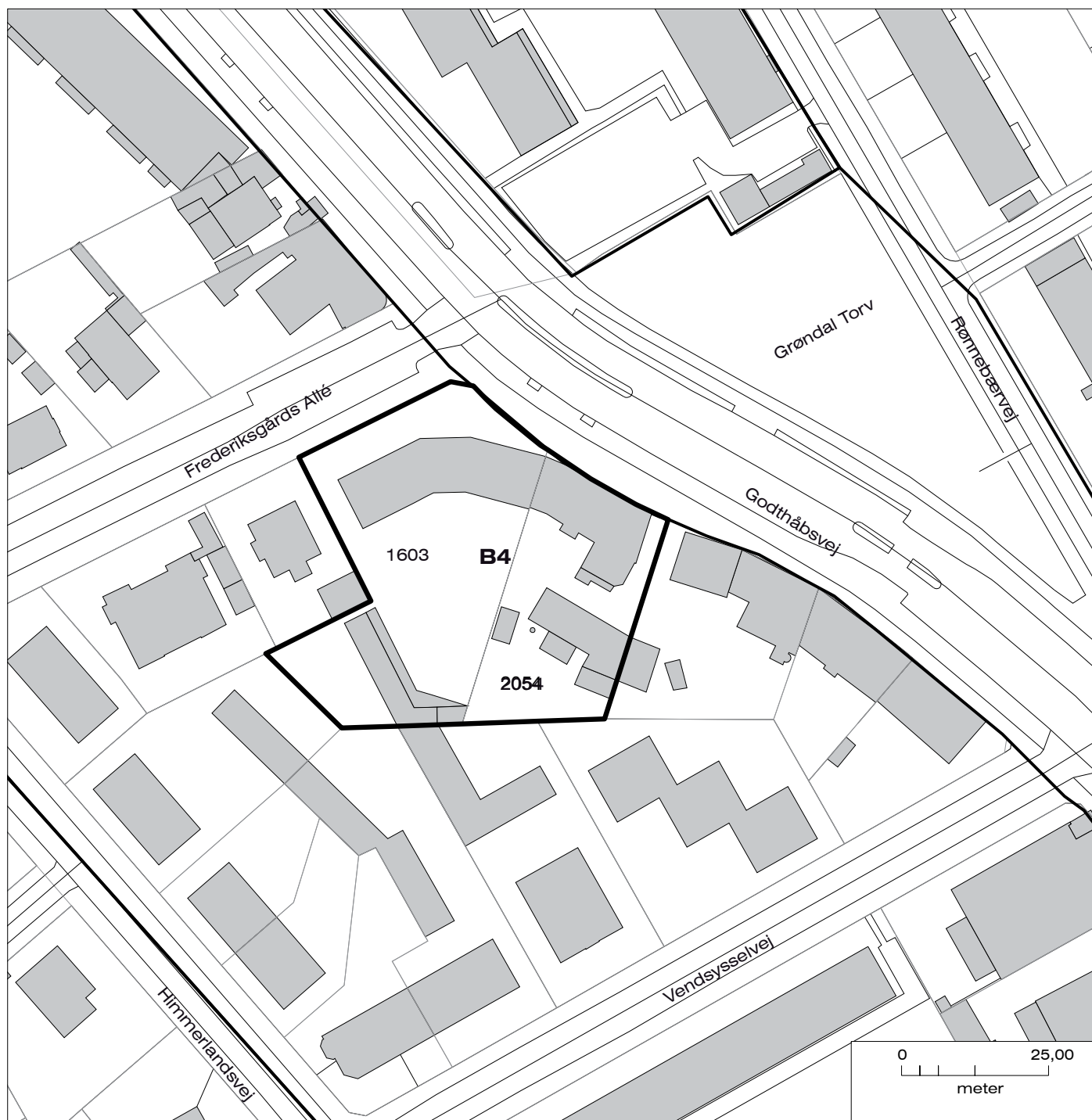
 Grønt opholdsareal

 Overkørsel for trafik til gård

 Beplantning

 Plads til cykelparkering

Tillæg til Kommuneplan 2011



I medfør af Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. September 2009) ændres del af B3-området (Ramme-id 410) afgrænset af Godthåbsvej og Frederiksgårds Allé til et B4-område, som vist på kortet.

Godkendt af Borgerrepræsentationen den xx. xxxxxxxx 2013

Center for Byudvikling xxx xxxx 2013

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

Københavns Borgerrepræsentation har den xx 2013 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan Godthåbsvej med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.

Høringsperioden løber fra den til den....2013.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslagene.
Alle skriftlige høringssvar om forslagene vil indgå i den videre behandling.

Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslagene i/på
Mødet foregår xx dag den xx 2013 kl. 19-21.

www.kk.dk/lokalplanforslag

På hjemmesiden kan du se og downloade forslagene og sende dit høringssvar.

Høringssvar

På Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner har du mulighed for at sende et høringssvar.

Høringssvar kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bydesign
Postboks 447
1505 København V

e-mail: bydesign@tmf.kk.dk
tlf.: 33 66 33 66
www.tmf.kk.dk

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den xx 2013



KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen