



BOGHOLDER ALLÉ TILLÆG 1

FORSLAG TIL TILLÆG 1 TIL BYPLAN 19

Teknik og Miljøforvaltningen har besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 1 til byplan 19 Bogholder Allé.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Vanløse.

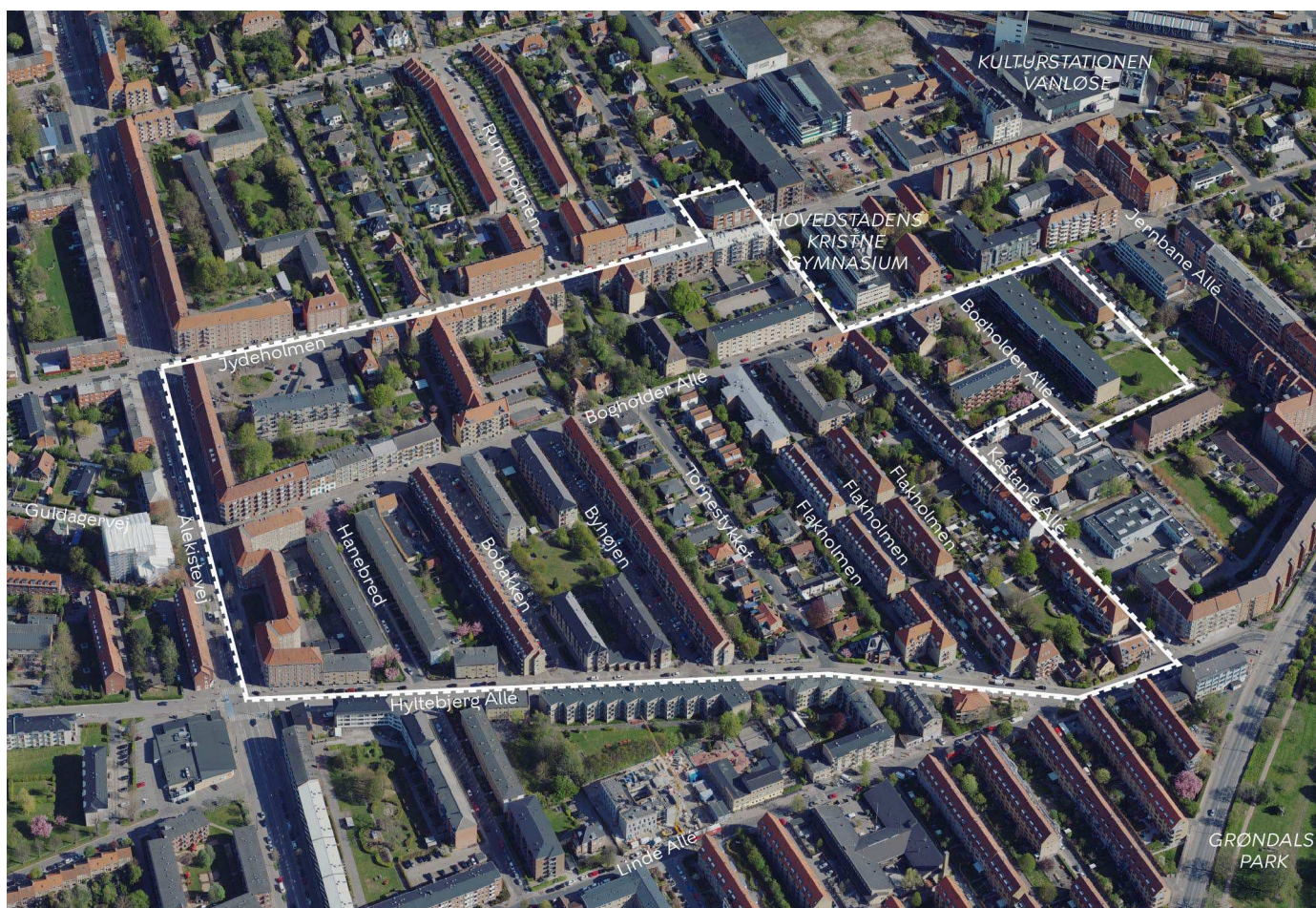
Offentlig høringsperiode fra den 8. december 2025 til den 5. januar 2026.



Indhold

Redegørelse	3	Bestemmelser	14
Lokalplantillæggets baggrund og formål	3	§ 1. Formål	14
Lokalplanområdet og kvarteret	4	§ 2. Område	14
Lokalplantillæggets indhold	4	§ 3. Anvendelse.....	14
Miljøforhold.....	5	§ 4. Cykelparkering.....	15
Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	6	§ 5. Retsvirkninger.....	15
Overordnet planlægning.....	7	Kommentarer af generel karakter	16
Kommuneplan 2024	7	Tegning 1 · Områdeafgrænsning	17
Lokalplaner i kvarteret	7	Tegning 2 · Anvendelse i stueetagen (1. etage)	18
Københavns Kommunes overordnede strategier	8	Hvad er en lokalplan	19
Miljøkrav til byggeri og anlæg	8	Lokalplan	19
Spildevandsplan	9	Lokalplanforslagets retsvirkninger.....	19
Sikring mod oversvømmelse.....	9	Lokalplanens endelige retsvirkninger	19
Vandforsyningsplan	10	Praktiske oplysninger	Bagsiden
Varmeplanlægning	10		
Tilladelser efter anden lovgivning	11		
Affald	11		
Jord- og grundvandsforurening	11		
Museumsloven	12		
Rottesikring	12		
Bilag IV-arter, herunder flagermus	12		

Redegørelse



Området set mod syd. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader og bygninger er navngivet. Luffoto: Klimadatastyrelsen, 2023.

Lokalplantillæggets baggrund og formål

Lokalplantillægget har til formål at muliggøre serviceerhverv i nærmere fastlagte stueetager inden for området.

Lokalplanen er tilvejebragt på baggrund af en anmodning på Linde Allé 14, hvor man ønsker at muliggøre restauration. Dette vurderes ikke muligt med eksisterende plangrundlag, byplan 19 Bogholder Allé.

Forvaltningen har i denne sammenhæng vurderet, at det vil være hensigtsmæssigt at ajourføre anvendelsesbestemmelsen for nærmere fastlagte stueetager flere steder inden for byplanen end blot Linde Allé 14. Ændringerne har en karakter, som forudsætter lokalplan.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2024.

Lokalplanen er udarbejdet som et tillæg til Byplan 19 Bogholder Allé, og denne lokalplan gælder sammen med det aktuelle tillæg.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Lokalplanområdet er afgrænset af Hyltebjerg Allé/Linde Allé mod syd, Ålekistevej mod vest, Jydeholmen mod nord og Kastanie Allé/Bogholder Allé mod øst. Området har et areal på ca. 138.000 m² og ca. 85 ejendomme.

Egenart

Området er kendetegnet ved etageboligbebyggelse, men også enfamiliehuse og dobbelthuse. I området findes der en række enkeltstående butikker. I området ved Ålekistevej er en større samling butikker. Lokalplanens formål er at bibeholde en eksisterende struktur for anvendelser af stueetager i området.

Friarealer i området er typisk tydeligt tilknyttet til de enkelte bebyggelser i form af grønne gårdrum til etageboligbebyggelsen eller have til enfamiliehusene. Bebyggelsen i området er primært opført i 1930'erne og 1940'erne, hvor facader primært er i gul eller rød tegl samt overvejende røde tegltage samt grå tage i tagpap.

Eksisterende trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Ålekistevej, Linde Allé, Jydeholmen og Hyltebjerg Allé. Der er cykelstier langs med Linde Allé, Hyltebjerg Allé, Ålekistevej og Jydeholmen.

Vejnettet omkring lokalplanområdet er kendetegnet ved fordelingsvejen Ålekistevej og bydelsgaden Jydeholmen, som spiller en central rolle i bydelens vejnet. De øvrige veje er lokale gader med Linde Allé, Hyltebjerg Allé og Bogholder allé som de vigtigste.

Lokalplanområdet busbetjenes af linje 21 og 26 fra Grøndals Parkvej, linje 22 og 10 fra Ålekistevej og linje 22, 31 og 142 fra Jydeholmen.

Området ligger inden for et cirkelslag på ca. 850 m fra metrostationen fra S-togs- og metrostationen Vanløse St. og er dermed stationsnært beliggende.

Lokalplantillæggets indhold

Indledning

Tillæg 1 til byplan 19 Bogholder Allé har til formål at muliggøre serviceerhverv i stueetager, således at den eksisterende struktur for enkeltstående butikker og andre former for serviceerhverv kan opretholdes og skifte anvendelse imellem de forskellige typer serviceerhverv.

Anvendelse

Anvendelsesbestemmelsen er et tillæg til Byplan 19, hvor området udlægges til boliger. I tillægget muliggøres serviceerhverv i nærmere fastlagte stueetager.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Der muliggøres serviceerhverv, herunder butikker og restauranter. Der fastlægges bestemmelser for butikkers størrelse i de nærmere fastlagte delområder.

Det vurderes, at de fastsatte bestemmelser ikke vil have en væsentlig påvirkning på bymiljøet.

Fremtidige trafikforhold

Der vil i mindre grad komme mere biltrafik på de omkringliggende veje grundet anvendelsesændringen. Det vurderes dog at være i en så uvæsentlig grad, at det ikke foranlediger ændringer af trafikforholdene.

Cykelparkering

Der skal være cykelparkeringspladser svarende til kommuneplanens faste normer.

Mindst 50 % af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede. Det vil sige, at de kan placeres inde i bygningerne. Der er bestemmelser om, hvor cykelparkering på terræn må være. Det skal sikres, at der bliver cykelparkeringspladser tæt ved de funktioner, som pladserne skal betjene.

Ekspropriation

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

Kommuneplan 2024

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2024. I kommuneplanen er området udlagt til boliger.

Miljøforhold

VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, som vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 4 af 3. januar 2023).

Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplantillægget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 4 af 3. januar 2023).

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

Lokalplantillægget skal muliggøre serviceerhverv i stueetagen.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området. Støjniveauet er op til 73 dB på dele af friarealet og op til 68 dB på dele af facaderne. Lokalplanen muliggør dog ikke anvendelser som er forureningsfølsomme, hvorfor der ikke fastsættes nærmere krav til støjforanstaltninger.



Bebyggelse på Linde Allé.



Bebyggelse på Hyltebjerg Allé.



Bebyggelse på Hyltebjerg Allé.



Bebyggelse på hjørnet af Jydeholmen og Ålekistevej.



Bebyggelse på hjørnet af Hyltebjerg Allé og Ålekistevej.

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Fingerplan 2019

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

Kommuneplan 2024

Rammeområde for boliger

I Kommuneplan 2024 er området fastlagt til boligformål, serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, erhvervs- og fritidsundervisning, håndværk og værksteder, kollektive anlæg, institutioner, herunder botilbud og boliger til socialt udsatte (skæve boliger), samt andre sociale, sundheds- og uddannelsesmæssige, kulturelle, religiøse, forsynings- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

Detailhandel

Uden for de udpegede centerområder kan der etableres enkeltstående butikker, som betjener et nærområde. Butikker til dagligvarer må have en størrelse på 500 m², og butikker til udvalgsvarer må være 200 m².

Bebyggelsesprocent

I kommuneplanrammen B3 er bebyggelsesprocenten fastlagt til 110. I Kommuneplanrammen for B1 er bebyggelsesprocent fastlagt til 40.

Bydelsplan

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

Vanløse Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om at skabe mødesteder, der styrker sammenhængskraft, livskvalitet og lokalidentitet hvor man kan mødes på tværs af alder og sociale grupper. Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer at muliggørelsen af serviceerhverv i denne lokalplan kan imødekomme dette ønske.

Lokalplaner i kvarteret

Byplan 19 Bogholder Allé

Formålet med byplanen er at fastlægge området ved Bogholder Allé til boliger og offentlige formål.

Lokalplan 37 Simo

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til boliger og grunde langs Kastanie Allé til mindre håndværksvirksomheder.

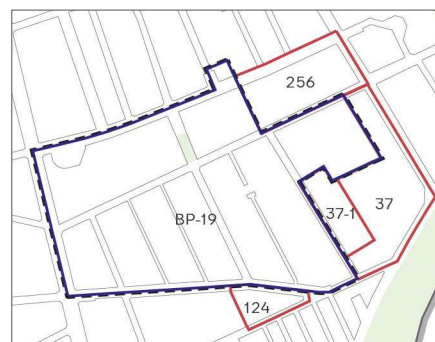
Lokalplan 37 Simo Tillæg 1

Formålet med lokalplantillægget er at muliggøre serviceerhverv i bredere forstand end hvad muliggøres i lokalplan 37 for så vidt angår delområde B. Det omfatter bl.a. administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, undervisning og håndværk, der kan indpasses i området.



- B, B1 Områder til boliger (lav tæthed)
- B, B2-5 Områder til boliger (høj tæthed)
- C, C1-3 Områder til boliger og serviceerhverv
- S, S1-3 Områder til serviceerhverv
- T Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
- O1 Områder til fritidsområder m.v.
- - - - - Lokalplanområdets afgrænsning

Gældende rammer i Kommuneplan 2024.



- Gældende lokalplaner
- Byplaner
- - - - - Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplaner i kvarteret.

Lokalplan 124 Linde Allé

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til boliger og udpege bebyggelsen som bevaringsværdig.

Lokalplan 256 Bogholder Allé

Formålet med lokalplanen er at fastlægge områdets anvendelse til lettere industri mv. med tilhørende administration og serviceerhverv.

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

Københavns Kommunes overordnede strategier

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen.

[Strategierne kan læses på Københavns Kommunes hjemmeside
www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv.](http://www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv)

Miljøkrav til byggeri og anlæg

Københavns Kommune har en vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kommunen stiller derfor krav til nybyggeri, renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger.

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

Bæredygtighedscertificeringer af større byggerier

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

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

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

I certificeringen skal udvalgte DGNB kriterier prioriteres.

[Læs mere om krav til certificering på Københavns Kommunes hjemmeside
www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

Miljøkrav til mindre byggerier og anlægsprojekter

For byggerier med en entreprisensum under 20 mio. kr. og for anlægsprojekter (veje, cykelstier, broer, parker, klimatilpasning mv.) har Københavns Kommune fastlagt en række miljøkrav, som skal følges.

[Krav til de forskellige projektyper findes på Københavns Kommunes hjemmeside
www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

Spildevandsplan

Kloakering

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

Lokal håndtering af regnvand

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

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

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

Sikring mod oversvømmelse

Skybrudssikring

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

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

En lovændring har betydet, at der ikke længere kan planlægges skybrudsprojek-ter ud fra et 100-års skybrud. I stedet skal der fastlægges et andet serviceniveau, typisk svarende til en 10-års hændelse. De hidtil planlagte skybrudsprojekter kan gennemføres, hvis de igangsættes inden den 1. januar 2027. Det vil betyde, at et konkret område således fortsat kan blive sikret til en 100-årshændelse.

For det aktuelle lokalplanområde er der ikke planlagt skybrudsprojekter.

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

Skybrudsprojekt udenfor lokalplanområdet

I Grøndalsparken vil der blive etableret en forsinkelsesplads. Forsinkelsespladsen er planlagt udført i 2028–2029.

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

Sikring mod stigende grundvand

I kystnære og havnenære områder og andre områder med højtliggende grund-vandsspejl bør underjordiske konstruktioner sikres mod konsekvensen af et sti-gende grundvandsspejl.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan.

Vandforsyningsplanen kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase www.kk.dk/publikationer.

Varmeplanlægning

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

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

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme og må som udgangspunkt ikke anvende supplerende varmekilder. Bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektive varmeforsyningsanlæg giver dog mulighed for, at kommunen kan acceptere andre løsninger.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

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

Se mere om kravene på Arbejdstilsynets hjemmeside www.at.dk.

Boliger

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

Beholderantal, antal miljøstationer og disses indretning skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kravene.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/affald.

Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.

Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/erhvervsaffald.

Jord- og grundvandsforurening

Lokalplanområdet er stort og rummer mange matrikler, der tidligere har været anvendt til forskellige typer af aktiviteter, som kan have medført forurening fx forskellige former for værksteder og småindustri. Der er derfor flere kortlagte matrikler, hvor der kan være forurenet med tungmetaller, olie- og tjærestoffer samt opløsningsmidler. Lokalplanområdet ligger desuden i et område med værdifuldt grundvand og der er derfor også indsats over grundvand, da der indvindes drikkevand. Hele lokalplanområdet er en del af områdeklassificeringen, det skal derfor forventes at jord- og grundvand kan være lettere forurenet som det typisk er tilfældet med byjord.

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

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

Kontakt: jordforurening@kk.dk

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

Kontakt: grundvand@kk.dk

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

Kontakt: spildevand@kk.dk

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

Kontakt: vand@kk.dk

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

Regler og retningslinjer kan hentes på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/erhverv/bygge-og-miljoetilladelser.

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 leveduligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 2, § 4.

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

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

Bilag IV-arter, herunder flagermus

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

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

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

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

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 521 af 25. marts 2021).

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i jagtloven (lovbekendtgørelse nr. 639 af 26. maj 2023).

Bestemmelser

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

Formålet med byplan 19 Bogholder Allé er at fastlægge området Bogholder Allé til bolig, med regler for etageantal, bygningshøjder og udnyttelsesgrad.

Formålet med tillæg 1 er:

- at tilføje muligheden for serviceerhverv i stueetagen.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 13a, 13aa, 13ae, 13bb, 13bk, 13bq, 13br, 13by, 13bz, 13cb, 13cg, 13ci, 13ck, 13cn, 13co, 13cp, 13cq, 13cr, 13ct, 13t, 14r, 14u, 14z, 40, 123, 126, 129, 132, 133, 939, 963, 981, 982, 983, 2428, 2511, 2723, 2732, 2762, 2763, 2847, 2850, 2866, 2884, 2903, 2957, 2958, 2970, 2986, 2991, 2992, 3027, 3029, 3030, 3034, 3035, 3041, 3045, 3081, 3088, 3089, 3093, 3094, 3095, 3096, 3097, 3126, 3127, 3128, 3129, 3136, 3148, 3149, 3150, 3151, 3152, 3153, 3154, 3309, 3317, 3318, 3319, 3320, 3321, 3322, 3323, 3364, 3426, 3460, 3579, 3782, 3783 samt dele af matr. nr. 13e, 39a, 2744, Vanløse, København, samt umatrikulerede arealer og alle parceller, der efter den 23. oktober 2025 udstykket i området.

Stk. 2. Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde I og II, som vist på tegning 1.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse

Boliger

Området fastlægges til helårsboliger. Der kan indrettes serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk og værksteder.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, herunder botilbud, og boliger til socialt udsatte (skæve boliger), samt andre sociale, sundheds- og uddannelsesmæssige, kulturelle, religiøse, forsynings- og miljømæssige servicefunktioner.

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. Placering af serviceerhverv

Serviceerhverv må kun placeres i stueetagen (1. etage) inden for områderne vist på tegning 2.

Stk. 3. Forurenende virksomhed

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

Stk. 4. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker

Beregninger og størrelser på butikker foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal.

For område I gælder:

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for område I, er 900 m². Den enkelte daglig- eller udvalgswarebutik må ikke overstige 200 m² etageareal. De på tegning 2 med stjerne markerede bygninger må dog ikke overstige 100 m² for serviceerhverv generelt.

For område II gælder:

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for område II, er 1.500 m². Den enkelte daglig- eller udvalgswarebutik må ikke overstige 500 m² etageareal.

Kommentar

Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af areal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i bydelscenter Ålekistevej, hvoraf delområde indgår, er beregnet til 3.200 m² pr. 12. december 2024.

§ 4. Cykelparkering

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

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

- Boliger: 4 pladser (mindst 50% skal være overdækket)
- Erhverv: 3 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Uddannelsesinstitutioner: 1 plads pr. 2 elever og ansatte (mindst 50 % skal være overdækket)

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

- Boliger, erhverv og butikker: 1 plads pr. 500 m²

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

Kommentar

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

§ 5. Retsvirkninger

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

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse

som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

Kommentarer af generel karakter

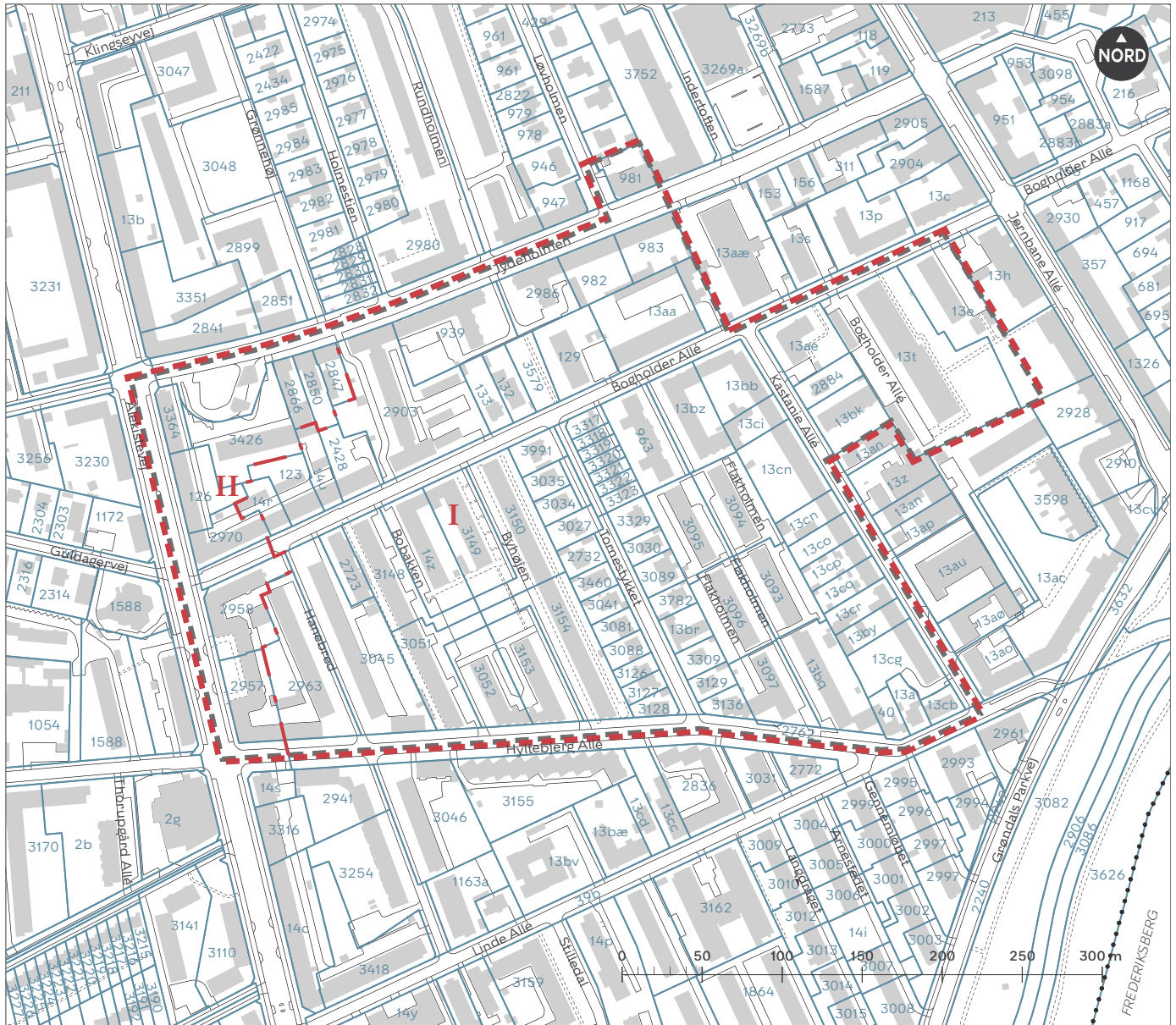
På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer.

Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.

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

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

Tegning 1 · Områdeafgrænsning



--- Lokalplanområdets afgrænsning

- . - Grænse mellem delområder

I-II Delområde

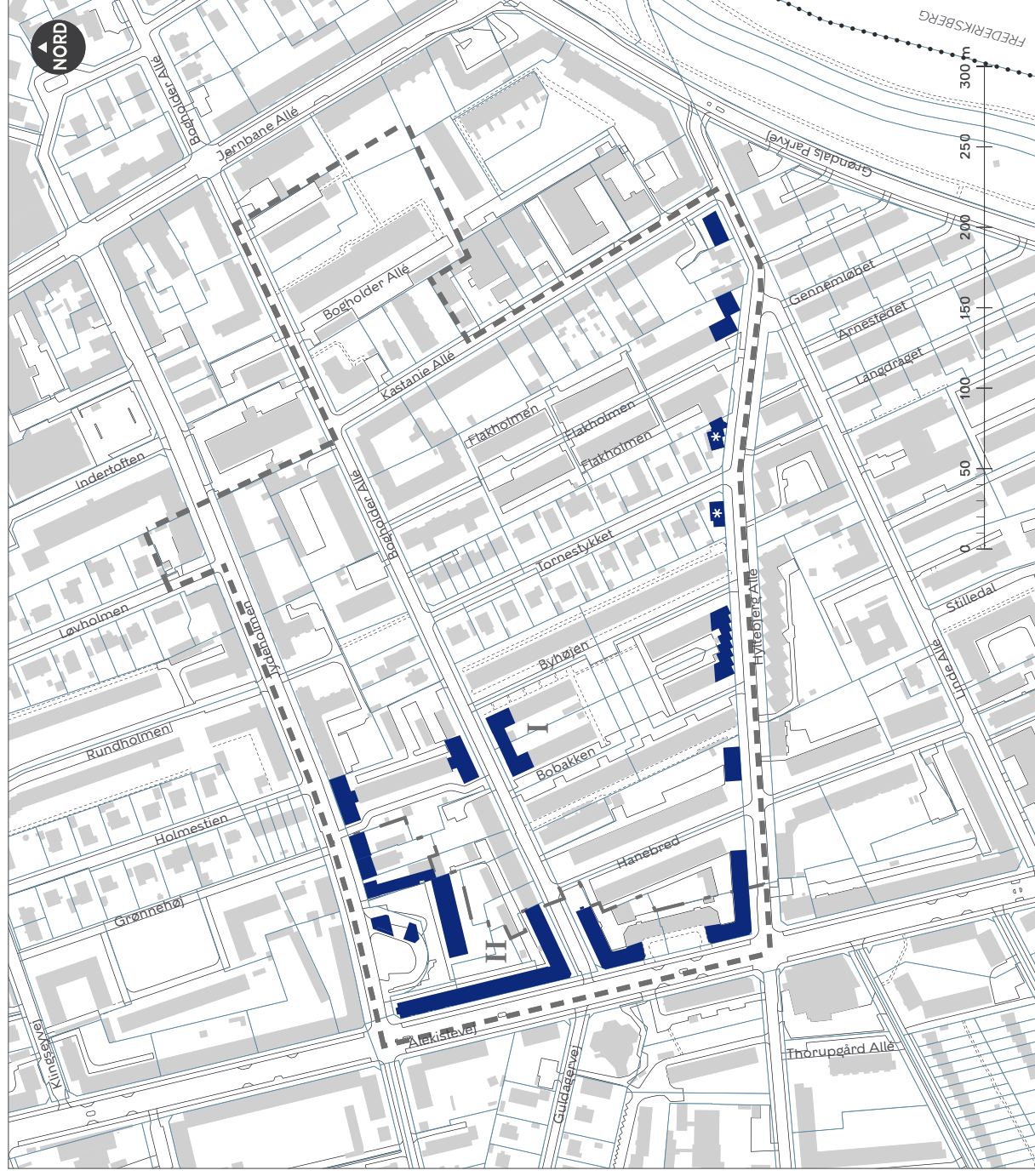
--- Byplan 19 Bogholder Allé

XX Matrikel

■ Eksisterende bygning

..... Kommunegrænse

Tegning 2 · Anvendelse i stueetagen (1. etage)



Serviceerhverv

* Bygning med særlig bestemmelse

--- Lokalplanområdets afgrænsning

— Grænse mellem delområder

I-II Delområde

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

..... Kommunegrænse

Hvad er en lokalplan

Lokalplan

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

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

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

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

Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Teknik- og Miljøforvaltningen har besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 1 til byplan 19 Bogholder Allé.

Høringsperioden løber fra den 8. december 2025 til den 5. januar 2026.

Alle har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

Offentlig høring

Se forslaget og indsend høringssvar på Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk.

Vær opmærksom på, at du skal logge på med MitID/MitID Erhverv for at indgive høringssvar.

Hvis du ikke har MitID kan du sende dit høringssvar til:

klimaogbyudvikling@kk.dk

eller

Teknik- og Miljøforvaltningen
Klima og Byudvikling
Postboks 348
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er
den 5. januar 2026.**