

GERLEVVEJ 3

Forslag til lokalplan med kommuneplantillæg

Borgerrepræsentationen har den xx. xxxxxx 2012 vedtaget forslag til lokalplan 'Gerlevvej 3'. Lokalplanområdet ligger i bydelen Brønshøj-Husum

Offentlig høringsperiode fra den xx. xxxxxxx til den xx. xxxxxxx 2012

Bilag 1



Indhold

Redegørelse for lokalplanen og kommuneplantillægget

Lokalplanens baggrund og formål	3
Lokalplanområdet og kvarteret	4
Byggeønsker	4
Lokalplanens indhold	4
Mål og værdier i planen	7
Miljøforhold	7

Skjæggediagrammer

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2011	10
Kommuneplantillæg	10
Varmeplanlægning	10
Trafikstøj	11
Bydelsplan	11
Miljø i byggeri og anlæg	11
Regnvand	11

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald	12
Jord- og grundvandsforurening	12
Museumsloven	12

Lokalplan "Gerlevvej 3"

§ 1. Formål	13
§ 2. Område	13

§ 3. Anvendelse	13
§ 4. Vejforhold og byggelinjer	13
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	14
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	14
§ 7. Ubebyggede arealer	15
§ 8. Ledningsforhold og tekniske anlæg	16
§ 9. Forureningsgener	16
§ 10. Bæredygtighed og regnvand	16
§ 11. Matrikulære forhold	16
§ 12. Retsvirkninger	17
Kommentarer af generel karakter	17

Tegning nr. 1 - Lokalplanområde, byggelinje, byggefelt og bevaringsværdigt træ

Tegning nr. 2 - Bebyggelsesplan

Tillæg til Københavns Kommuneplan 2011

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg?

Lokalplan	22
Lokalplanforslagets retsvirkninger	22
Lokalplanens endelige retsvirkninger	22
Kommuneplantillægget	22

Mindretalsudtalelser

Praktiske oplysninger

Forsideillustration:
Lodfoto af lokalplanområdet med omgivelser

Redegørelse for lokalplanen og kommuneplantillægget



Lodfoto af området. Lokalplanområdet er indrammet med hvidt.

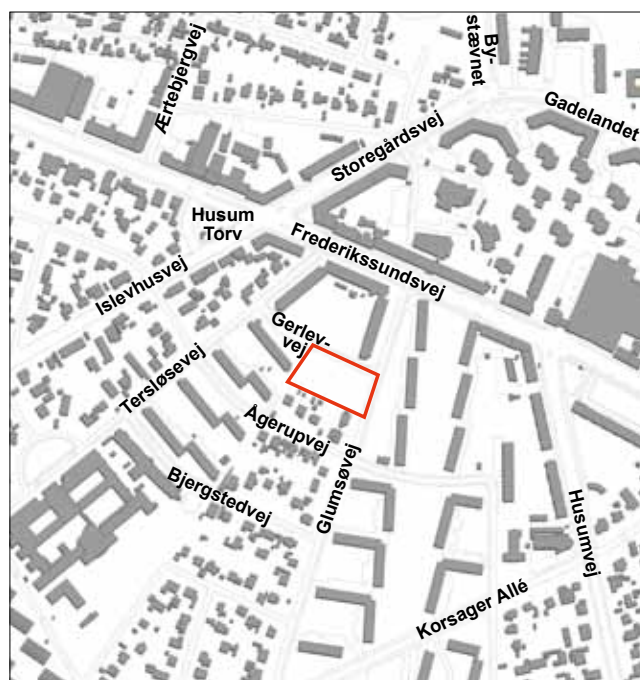
Lokalplanens baggrund og formål

For at sikre pladsgarantien på daginstitutionsområdet i Københavns Kommune har Børne- og Ungdomsforvaltningen iværksat en række tiltag for at skaffe det fornødne antal institutionspladser til byens børn. Efter at have undersøgt Vanløse/Brønshøj-området for mulig kapacitetsudvidelse faldt valget på den kommunale grund beliggende Gerlevvej 3 i Husum.

Der forventes placeret 8 daginstitutionsgrupper, svarende til ca. 135 børn i 0 til 6-årsalderen, i den kommende institution på Gerlevvej. Syv af disse grupper er allerede etableret i midlertidige pavilloner på matriklen.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et dispositionsforslag.

Institutionen skal ligge i et boligområde, hvorfor der i lokalplanen også gives mulighed for at bygge boliger. Det nye byggeri afslutter hjørnet mellem Gerlevvej og Glumsøvej.



Lokalplanområdet, der er vist med rød ramme, ligger i bydelen Brønshøj-Husum.

Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet omfatter Gerlevvej 3, matr. nr. 17a, Husum. Det afgrænses mod vest af skel mod matr. nr. 3408, mod nord af Gerlevvej, mod øst af Glumsøvej og mod syd af skel mod parcellerne matr. nr. 1282, 1284, 1285 og 1286 Husum.

Lokalplanområdet er på 3.258 m². Området har tidligere været anvendt til grønt område, græsplæne, med enkelte træer.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Brønshøj-Husum. Brønshøj-Husums bybillede veksler mellem velplanlagte etageboligbebyggelser, udstrakte villakvarterer med store grønne kvaliteter og bydelens store landskabstræk – Vestvolden, Kagsmosen og Utterslev Mose.

Lokalplanområdet ligger mellem et villaområde og et område med etageboliger. Etageboligerne i kvarteret er opført i perioden 1930 til 1960 og er overvejende opført som store åbne parkbebyggelser. Etageboligerne er i 3-5 etager. De omkringliggende etageboliger er kendetegnet ved at være opført som traditionelle, gedigne bebyggelser i røde tegl.

Villakvarteret bærer præg af, at de grønne villaveje i vid udstrækning følger matrikelstrukturen, som blev skabt ved stjerneudstykningsen allerede i 1781. Stjerneudstykningsen giver et vejnet, der stråler mod syd i en vifteform ud fra den gamle Husum landsby – nu Husum Torv. Villakvarteret fremtræder med stor variation. Villaerne er enkeltstående familieboliger i 1-1½ etage.

Frederikssundsvej er en af de store indfaldsveje til København – samtidig med, at den fungerer som ryggrad i Brønshøj-Husum bydelen. Frederikssundsvej er en bymæssig vej, der indrammes af randbebyggelse og har sin egen identitet bl.a. på grund af landskabelige – og bymæssige kvaliteter. Frederikssundsvej fungerer som bydelens strøggade med Brønshøj Torv og Husum Torv som markering af de gamle landsbyer. I bydelsplanen for Brønshøj-Husum fra 2011 betegnes Frederikssundsvej som pulsen i bydelen og vinduet mod omverdenen.

Husum Torv er kvarterets vigtigste trafikale knudepunkt. Busserne 5A, 350S, 22, 200S, 15 og servicebus 862 mødes alle her, og Islevvej forbinder torvet med Husum Station, hvor der kører S-tog.

Københavns Kommune har i 2009 igangsat områdefornyelse i Husum, som varer indtil 2015. Områdefornyelsen arbejder helhedsorienteret, i tæt dialog med borgerne i området, og har en række indsatser inden for temaerne: 'Det sociale Husum', 'Byrum og trafik' samt 'Kultur og idræt'. Eksempler på større indsatser er:

- Udvikling af Energicenter Voldparken, der har til huse i den nedlagte Voldparken Skole, og som er en platform for aktiviteter inden for sundhed, idræt, natur og kultur.
- En grøn forbindelse fra Husumparken op forbi Energicenter Voldparken og til Vestvolden. Herunder udvikling og renovering af Husumparken og anlæg af lommepark på Frederikssundsvej.
- Koordinering af områdets professionelle sociale indsatser på børne- og ungeområdet.

Byggeønsker

Emcon A/S har som bygherrerådgiver for Københavns Ejendomme og Børne- og Ungeforvaltningen, Københavns Kommune, udarbejdet dispositionsforslaget for institutionen på Gerlevvej.

For at muliggøre byggeriet udarbejdes ny lokalplan med kommuneplantillæg.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre nybyggeri til 8 daginstitutionsgupper, hvilket svarer til ca. 135 børn i 0 til 6-årsalderen.

Grunden er på 3.258 m². Der ønskes opført en bygning, som placeres 2 m fra fortovskant og 12-18 m fra naboskel og skel mod Glumsøvej. Bygningen kan opføres i op til 14 m, hvilket giver mulighed for et byggeri i 3-4 etager. Der er mulighed for et etageareal på ca. 1.600 m² og et friareal på ca. 1.600 m².

Det opføres herudover mindre bygninger til affaldshåndtering, legeredskaber og cykelparkering mv.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger et byggefelt, som muliggør opførelse af bebyggelse på ca. 1.600 m² i op til 14 meters højde, hvilket giver mulighed for et byggeri i 3-4 etager. Der fastsættes krav om friarealets størrelse og antal parkeringspladser til biler og cykler. Cykelparkering etableres ud mod Glumsøvej.

GRUNDAREAL

Grundareal for Gerlevvej 3, matr. nr. 17a	3.258 m ²
Institutionsbyggeri	ca. 1.600 m ²
Friareal til institution	100% af etagearealet
Bebyggelsesprocent bolig/erhverv	60% af etagearealet
Friareal til boliger	100% af etagearealet
Friareal til erhverv	20% af etagearealet



Boligbebyggelser på hjørnet af Gerlevvej og Glumsøvej over for institutionen.



Bebyggelse langs Gerlevvej.



Blandet boligbebyggelse i området.



Villabebyggelse i området.

Lokalplanen stiller krav om, at materialer, udformning, farve mv. skaber en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne. Byggeriet skal opføres i et nutidigt, selvstændigt udtryk og med en klar arkitektonisk idé, der afspejler bebyggelsens funktion.

Der stilles krav om, at friarealerne udformes efter en samlet plan, og at beplantning så vidt muligt skal bevares, dog skal en større, sund spidsrøn bevares. Den har mange års restlevetid og er bevaringsværdig. Lokalplanen vil desuden muliggøre offentlig adgang til institutionens friareal uden for institutionens åbningstider.

Det er et væsentligt element i realiseringen af projektet, at bæredygtighed indarbejdes. Dette kan ske ved fx lokal afledning af regnvand, beplantning af friarealer og evt. begrønning af tage på selve bygningen og/eller de mindre servicebygninger. I Bydelsplanen for Brønshøj-Husum fremgår, at Lokaludvalget ønsker at støtte op om bestræbelserne på at tænke bæredygtighed ind i hverdagen. Byggeriet opføres efter laveste energiklasse.

Københavns Kommunes arkitekturpolitik "Arkitekturby København" er vedtaget af Københavns Borgerrepræsentation i 2009. Politikken fastlægger målsætninger, fokusområder og indsatser for arkitekturen i sammenhæng med kommunens øvrige målsætninger, planer og strategier.

En af de arkitektoniske hovedsætninger er at styrke den københavnske egenart både gennem bevarelse og udvikling. Det sker ved at fortolke og forny den københavnske egenart i et moderne formsprog og bevare Københavns egenart/kulturarv. En anden er at fremme bæredygtig arkitektur, der tilfører byens sammenhænge og helheder nye kvaliteter.

Det nye byggeri skal derfor have et facadeudtryk, der imødekommer stedets særlige kvaliteter og stemninger – og som samtidig fortolker disse i et moderne udtryk. Inden for byggefeltets rammer er det muligt at opføre en bygning, som fremstår med en klar arkitektonisk idé og en selvstændig identitet.

Byggeriet kan opføres i lette eller tunge materialer, så længe bæredygtighed, funktion og arkitektonisk idé understøttes.

Anvendelse

Området kan anvendes til institutions- og boligformål. Herudover kan der tillades kollektive anlæg, 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, erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk.



Det bevaringsværdige træ (til højre i billedet) set fra Gerlevvej.



Det bevaringsværdige træ og bebyggelse set fra Glumsøvej.

BILPARKERING

Bolig

Mindst 1 p-plads pr. 200 m² og højst 1 p-plads pr. 100 m²

Institutionen

8 p-pladser
(inkl. 1 handicap p-plads og 1 p-plads til servicevogn)

Erhverv

I størrelsesordenen og højst 1 plads pr. 100 m² etageareal

CYKELPARKERING

Institution

Mindst 1,5 cykel p-plads pr. 100 m²
(halvdelen overdækkes)

Mindst 24 p-pladser til cykler
(halvdelen overdækkes)

Hertil kommer:

8 ladcykel p-pladser på terræn
5 ladcykel p-pladser i konstruktion

Bolig

2,5 p-pladser pr. 100 m²
(halvdelen overdækkes)

Hertil kommer:

1 ladcykel p-plads pr. 1.000 m²

Erhverv

Mindst 1,5 cykel p-plads pr. 100 m²
(halvdelen overdækkes)

Hertil kommer:

1 ladcykel p-plads pr. 1.000 m²

Der skal afsættes plads til kildesortering af affald. For institutioner er der typisk behov for plads til kildesortering af papir, pap, plast, glas, elektronik foruden dagrenovation og evt. farligt affald.

Trafik og parkering

Lokalplanområdet har en stationsnær beliggenhed ca. 700 m fra Husum Station. Der er ca. 300 m til Husum Torv, som er knudepunkt for en række buslinjer.

Borgerrepræsentationen har i budget 2013 afsat penge til at arbejde videre med projekt "Busbaner og dosering" på Frederikssundsvej. Projektet er kendetegnet ved, at der etableres få, men lange busbaner, og at biltrafikken holdes tilbage i få kryds og doseres ind på strækningen herfra. Endvidere fastholdes det røde midterfelt og parkeringen på de centrale handelsstrøg. Biltrafikken påvirkes kun i mindre grad, men der vil være et fald i trafikmængden, og der presses ikke trafik ud på sidevejene.

Byggeriet forventes ikke at bidrage med trafikstøj til området i målbar grad. Den trafikstøj, der kommer, vil primært være i forbindelse med, at forældre afleverer og henter børn. Der er ikke udarbejdet støjanalyse og simuleringer, men ud fra byggeriets placering og anvendelse vurderes det, at der ikke er problemer i støjmessig henseende.

Der anlægges parkering til biler og cykler efter konkret vurdering på baggrund af ejendommens/områdets beliggenhed i forhold til kollektiv trafik m.v. Der anlægges 8 p-pladser (inkl. handicap p-plads og p-plads til servicevogn), og der etableres mindst 24 p-pladser til cykler og 8 ladcykel p-pladser på terræn og 5 ladcykel p-pladser i konstruktion.

Der er krav om, at min. 50% af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede eller i konstruktion. Dette er i overensstemmelse med målsætningen om bedre forhold for cyklister, idet mindst halvdelen af p-pladserne til cykler overdækkes, og tilkørselsforholdene gøres lette at anvende.

Bæredygtighed

Borgerrepræsentationen vedtog i 2007 "Miljømetropolen", som betyder, at i 2015 er København med rette kendt som den af verdens hovedstæder, der har det bedste storbymiljø. For at nå dette mål skal byggeri opføres i lavenergiklasse og renovering medføre reduktioner i energiforbruget.

Der tilstræbes derfor et bæredygtigt byggeri, hvor en række bæredygtighedstiltag i videst muligt omfang indarbejdes i det samlede projekt. Det drejer sig om energi, vand, grønne områder og langtidsholdbarhed.

Der er ved bygningens placering på grunden taget hensyn til, at arealanvendelsen bliver så gunstig som mulig. Sydfacaden er ca. 40 m lang, og der er med denne placering mulighed for at udnytte sollyset. Byggeriets placering giver således fordele med hensyn til minimering af energiforbrug. Bygningen vil blive fremtidssikret med hensyn til energiforbrug, og de kommende strammere krav til årligt energiforbrug pr. m².

For at håndtere "Lokal Afledning af Regnvand" vil byggeriet så vidt muligt blive etableret med grønt tag. De ubebyggede arealer omkring byggeriet vil bidrage til, at regnvand kan sive. Der er mulighed for beplantning langs skellene. Mod øst, Glumsøvej, skal der dog være levende hegn af hækkeligende karakter. En fremtidig god og sund vækst for den nye beplantning sikres.

"Miljø i byggeri og anlæg 2010" er retningslinjer for bl.a. "miljørigtigt" nybyggeri. Minimumskravene skal følges i forbindelse med bl.a. nybyggeri, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger.

Ejendommen er forsynet med fjernvarme og bygas.

Mål og værdier i planen

Kommuneplan 2011

Lokalplanen giver mulighed for, at byggeriet lever op til de grundlæggende værdier for Københavns byudvikling – et godt hverdagsliv, viden og erhverv og grøn vækst.

Et godt hverdagsliv i København

Visionen er, at København i 2025 stadig er en af verdens bedste byer at bo i, og fremstår som en tryk, inspirerende og mangfoldig by med sin helt særlige og unikke karakter med en blanding af gamle og nye bygninger, grønne åndehuller og mennesker i byens rum. For at sikre et godt hverdagsliv indgår bl.a. ønsket om flere, gode boliger med institutioner tæt på boligerne, boligstørrelser samt mulighed for ungdomsboliger og bedre tilgængelighed.

For at sikre pladsgarantien på daginstitutionsområdet i Københavns Kommune, har Børne- og Ungdomsforvaltningen iværksat en række tiltag for at skaffe det for-

nødne antal institutionspladser til byens børn. Det er en udløber af dette arbejde, at der etableres en institution på Gerlevvej.

Institutioner i nærheden af byens boliger er vigtig for, at københavnere kan have en velfungerende hverdag. Lokalplanen muliggør en institution i nærmiljøet, således at børnefamilier sikres institutionspladser i deres nærområde.

Metropol for mennesker

Københavns Kommune ønsker byrum, der inviterer til byliv og giver mulighed for deltagelse uanset alder, social status, etnisk baggrund, økonomi eller handicap. Hverdagens byliv skal prioriteres året og døgnet rundt. Byliv opstår, hvis man føler sig tryk, hvis der er rent, noget at sidde på og noget at se på. Adgang til institutionens friareal uden for institutionens åbningstid bidrager til byliv i kvarteret.

Miljøforhold

MPP Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplanen og kommuneplantillægget 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).

Det skyldes, at lokalplanen ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 eller 4. Planen giver mulighed for opførelse af bebyggelse, der ikke medfører væsentlige indvirkninger på miljøet.

Det er i denne afgørelse lagt til grund, at der er tale om opførelse af et byggeri i et udbygget, bymæssigt område, og at bebyggelsen anvendelsesmæssigt og omfangsmæssigt ikke adskiller sig fra, hvad der ellers er i området.

Afgørelsen offentliggøres samtidig med planforslaget.

VVM

Der er ikke anlæg eller projekter inden for 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).

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Skyggediagrammer



21. marts
kl. 9.00



21. juni
kl. 9.00



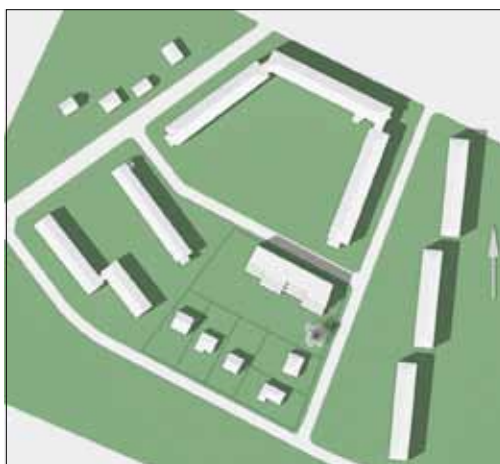
21. marts
kl. 12.00



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. Det bemærkes dog, at det nye byggeri afkaster skygge på byggeriet på den anden side af Gerlevvej i marts måned kl. 16.00. Bebyggelsen på den anden side af Gerlevvej har altaner ud mod Glumsøvej/ Gerlevvej, men det vurderes, at altanerne ikke påvirkes skyggemæssigt af det nye byggeri, idet huset selv skygger for altanerne på denne årstid. Friarealet påvirkes ikke nævneværdigt af skyggevirkninger.



21. juni
kl. 19.00

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

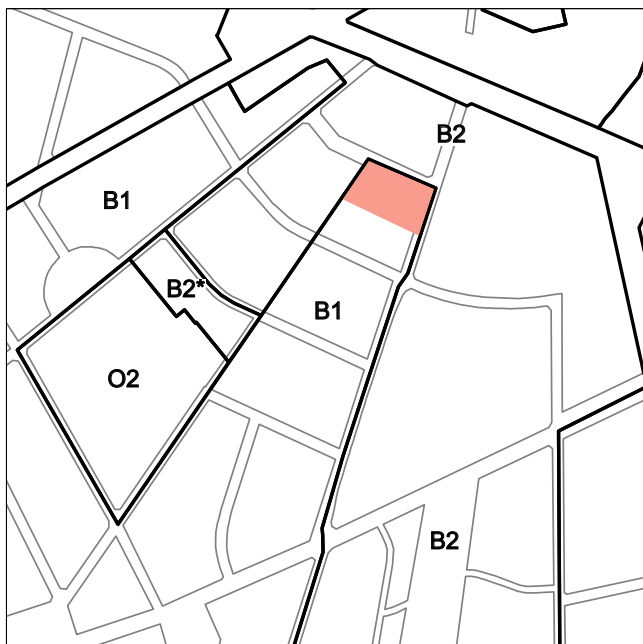
Kommuneplan 2011

I Kommuneplan 2011 er Gerlevvej 3 fastlagt som B1-område med en bebyggelsesprocent på maks. 40 og en bygningshøjde på maks. 10 m. Området anvendes til boligformål, med mulighed for 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.

Kommuneplantillæg

For at muliggøre det ønskede byggeri, er der udarbejdet kommuneplantillæg, der ændrer området fra et B1-område til et B2-område, hvilket indebærer, at anvendelsen bevares, men at bebyggelsesprocenten ændres til maks. 60 m og bygningshøjden ændres til maks. 14 m.

I medfør af Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) ændres del af B1-området afgrænset af Gerlevvej, Glumsøvej, Ågerupvej, Tersløsevej derfor til B2-område, ved at overføre området til det tilstødende B2-område. Det bemærkes, at områderne nord og øst for lokalplanområdet er B2-områder.



Eksisterende rammer for lokalplanlægningen i henhold til Kommuneplan 2011. Det aktuelle lokalplanområde (vist med rødt) er en del af et B1-område.

Varmeplanlægning

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

Frem til 2015 kan det dog tillades at anvende lavenergiklasse 2015 i stedet for laveste energiklasse (bygningsklasse 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 lavenergiklasse 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 mv. 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



Kommuneplantillægget vil ændre lokalplanområdet til et B2-område.

af blokvarmecentraler samt omlægning og udvidelse af fjernvarmenettet kræver, at der udarbejdes et projektforslag, typisk af Københavns Energi, der skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Fjernvarme anses stadig for at være et bæredygtigt element i bystrukturen.

Ejendommen er forsynet med fjernvarme- og bygas.

Trafikstøj

Støjniveauet ved hjørnet af Gerlevvej og Glumsøvej ligger på 55-60 dB og skulle dermed ikke udgøre nogen væsentlig gene for institutionen. I lokalplanen forudsættes det derfor, at de vejledende støjgrænser kan overholdes.

Bydelsplan

Brønshøj-Husum Lokaludvalg har i samarbejde med borgerne og Økonomiforvaltningen i Københavns Kommune udarbejdet en bydelsplan, der også omfatter lokalplanområdet. Bydelsplanen angiver lokaludvalgets og forvaltningernes fælles retningslinjer og principper for udviklingen, uden at der er tilknyttet økonomi eller lov-mæssige kompetencer hertil.

Brønshøj-Husum er en mangfoldig bydel, der rummer tre byområder: Tingbjerg, Husum og Brønshøj. Med en dominerende mængde villaområder er Brønshøj-Husum et trækplaster for børnefamilier. Andelen af børn i bydelen er relativ høj sammenlignet med det øvrige København. Der er i bydelsplanen fokuseret på en grøn, sund og levende bydel. Bydelsplanen er godkendt af Borgerrepræsentationen 1. december 2011.

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 inden for 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 Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald i Københavns Kommune.

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

Jord- og grundvandsforurening

Grunden på Gerlevvej er ikke kortlagt på vidensniveau 1 eller 2, jf. jordforureningsloven. Der er i 2011 gennemført en jordforureningsundersøgelse på grunden, hvor der ikke blev konstateret kraftig jordforurening. Der blev dog konstateret lettere jordforurening, som det kan forventes på et områdeklassificeret areal.

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 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 boringer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

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

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.

Lokalplan "Gerlevvej 3"

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for Gerlevvej 3, matr. nr. 17a, Husum, København.

§ 1. Formål

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for etablering af en institution i et boligområde. Stationsnærheden og nærheden til kollektiv trafik skal udnyttes med henblik på at understøtte målene for den bæredygtige by.

Følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Området fastlægges til boligområde med mulighed for institutioner.
- Byggeriet skal ved placering og udformning fremtræde med en klar arkitektonisk idé i et nutidigt formsprog, der spiller sammen med den omgivende bebyggelse.
- Friarealer skal ved udformning og indretning med belægning, belysning og begrønning af forskellig art give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og fysisk udfoldelse.
- Udvikling af området, så miljørigtige og bæredygtige principper bliver integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det skal ske gennem krav til friarealer og ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur.

§ 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommen matr. nr. 17a, Husum, København, og alle parceller, der efter 1. december 2012 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse af området

- a) Området anvendes til institutioner og helårsboliger, med mulighed for kollektive anlæg, 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.
- b) 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. Indtil 10 procent af boligetagearealet må indrettes til kollegieboliger og andre boliger under 75 m².

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.

- c) Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget bestemmelser om boligstørrelser.
- d) Fællesanlæg.
I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 procent af etagearealet samt 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.

- e) 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 erhverv, der umiddelbart er tilladt i boliger.

- f) Forurenende virksomheder
Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

§ 4. Vejforhold og byggelinjer

Stk. 1. Opretholdelse af vejlinjer

De eksisterende vejlinjer mod Glumsøvej opretholdes. Vejlinjerne fremgår af tegning nr. 2.

Stk. 2. Vejadgange og overkørsler

Vejadgang og overkørsler etableres efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60.

Kommentar

Se § 7, stk. 1 vedrørende krav til friareal.

Stk. 2. Bebyggelsesplan

Bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 2 viste bebyggelsesplan med bebyggelse i bygge- og tagelinje mod Gerlevvej. Mod haven/friarealet kan bebyggelsen udformes frit med karnapper, indhak og lignende.

Stk. 3. Etageantal, bygningshøjde og husdybde

- Bebyggelsen opføres i maks. 14 meters højde.
- Den gennemsnitlige husdybde må ikke overstige 20 m.

Stk. 4. Udhuse og lignende

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

Stk. 5. Afvigelser fra bebyggelsesplan og husdybde

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte mindre afvigelser fra bebyggelsesplanen, stk. 2, og husdybde, stk. 3 b).

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Generelt udtryk

Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og have en arkitektonisk tilfredsstillende kvalitet.

Stk. 2. Bebyggelsen

- Bebyggelsen skal opføres i et nutidigt udtryk, så der opnås et nuanceret samspil med de øvrige bygninger i kvarteret.
- Bebyggelsen skal udformes med et selvstændigt udtryk og med en klar arkitektonisk idé, der afspejler bebyggelsens funktion.
- Vinduer skal med hensyn til placering og proportioner være harmoniske og med en klar systematik.
- Tage skal være flade. Tage, der ikke anvendes til opholdsareal, skal begrønnes.
- Hvis tage benyttes til ophold, skal bebyggelsen afsluttes opefter af lukkede værn. Afslutningen skal fungere som værn for tagterrasserne.
- Uanset pkt. a) til e) kan Teknik- og Miljøforvaltningen tillade en anden tagudformning, såfremt det vil tilføre kvarteret en særlig arkitektonisk kvalitet.
- Fritstående gavle skal behandles som facader og så vidt muligt forsynes med vinduer, jf. stk. 2 c) og stk. 4.
- Opgange skal have adgang til begge facader.
- Boliger skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner. Opholdsaltaner mod gade skal udføres som indeliggende altaner med brystninger, der flugter med facaderne, eller med et lodret altan/karnapmotiv.

Stk. 3. Udformning af bæredygtige elementer

Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrundet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende, skal integreres i facadens/tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.

Kommentar

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

Begrønning af tagflader forsinkes 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. 4. Vinduer

I vinduer må kun anvendes planglas. Der må kun anvendes klart glas med lav spejleffekt.

Stk. 5. 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 må ikke være til gene eller ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets karakter og bygningens arkitektoniske udtryk.

Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget et sæt retningslinjer og anbefalinger for skilte og facadeudstyr generelt. Publikationen "Facader og skilte i København" kan fås ved henvendelse til Center for Bydesign. Publikationen kan ses på www.kk.dk

Stk. 6. Tekniske anlæg

- Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen, fx i kælder og/eller inden for tagprofilet.
- 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.
- Anlæg og installationer placeret på tag indgår ikke i beregningen af bygningshøjden.

Stk. 7. 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.

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealer

- Friarealet skal være af størrelsesordenen 100 procent af etagearealet til børneinstitutioner og boliger og 20 procent for erhverv.
- Friarealet skal anlægges til ophold for brugere og beboere. Friarealet kan etableres som altaner eller tagterrasser. Der skal udarbejdes en friarealplan.
- Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af kvarterets beboere uden for institutionernes åbningstider.

Stk. 2. For indretning af friarealerne gælder:

- Friarealet skal med hensyn til udformning og indretning med beplantning, belysning mv. disponeres, således at friarealet fremstår med en sammenhængende karakter og så vidt muligt åbent mod omgivelserne.
- Friarealer til institutioner skal indrettes med lege- og opholdsarealer med mulighed for forskellige aktiviteter og oplevelser.
- Friarealer skal begrønnes bl.a. ved, at eksisterende træer så vidt muligt integreres i friarealplanen. Det bevaringsværdige træ, som fremgår af tegning nr. 1, må ikke beskæres eller fjernes uden særlig tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen.
- Ved udformning og valg af belægning skal der tages hensyn til muligheden for nedsivning af regnvand.

Stk. 3. Hegning

Ubebyggede arealer hegnes mod Glumsøvej med et hæk-lignende hegn med åbninger, der gør det muligt at se ind og ud fra friarealet. Hegnet kan suppleres med et trådhegn. Mod syd og vest kan der etableres fast hegn eventuelt i kombination med et levende hegn. Der hegnes kun i mindre omfang mod Gerlevvej. Teknik- og Miljøforvaltningen kan i særlige tilfælde godkende anden hegning.

Stk. 4. Parkering

Bilparkering etableres efter følgende normer:

- Parkeringsdækningen for institutioner og boliger er mindst 1 p-plads pr. 200 m² etageareal og højst 1 p-plads pr. 100 m² etageareal. For institutionen etableres mindst 8 p-pladser (inkl. 1 handicap p-plads og 1 p-plads for servicevogn).
- Cykelparkering etableres efter følgende normer:
 - Institutioner og lignende mindst 1,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m², hvoraf halvdelen skal overdækkes. Hertil kommer 8 p-pladser på terræn til

særligt pladskrævende cykler og 5 p-pladser i konstruktion til særligt pladskrævende cykler.

– Bolig 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m² boligareal og til særligt pladskrævende cykler skal der etableres 1 parkeringsplads pr. 1.000 m².

- Cykelparkering til brugere og beboere skal placeres hensigtsmæssigt og efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.
- Cykelparkering på terræn skal indpasses på en hensigtsmæssig måde i forhold til byrummets indretning og arkitektur.
- Cykelparkering, der placeres på arealer med vejstatus, skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen efter reglerne i vejloven.

Stk. 5. Renovation

Renovation skal integreres i bygningen eller i skure.

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 på vejarealer eller 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 træer, som plantes i muldbede eller i rodvenligt bærelag, anbefales det, at plantehullet er mindst 1 m dybt, og at eksisterende råjord under plantehullet løsnest. Ved plantning af træer bør bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Beplantning på dæk bør have minimum 0,5 m muldlag.

Stk. 7. Tilgængelighed

Adgangs- og opholdsarealer skal udformes, således at de er trygge at færdes ad og opholde sig på, og tilgodeser tilgængelighed for alle.

Stk. 8. Belysning

- Der udarbejdes en belysningsplan, som skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Belysningsplanen skal beskrive grundbelysning og effektbelysning med henblik på at skabe en samlet arkitektonisk lys-sætning af kvarterets rum.
- Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området, og der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

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.

Grundbelysningen skal give sikkerhed, fremkommelighed, tryghed, orientering og tilgængelighed. Passager og portåbninger skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig.

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. Ledningsforhold og tekniske anlæg

Mindre, tekniske anlæg skal integreres i bygningen, så de ikke er synlige i området, jf. § 6, stk. 6 c).

§ 9. 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 skjærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik, jf. dog § 5, stk. 2.

Stk. 2. Støj fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, jf. dog § 5, stk. 2, 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.

§ 10. Bæredygtighed og regnvand

Stk. 1. Energiklasse

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

Stk. 2. Varmeforsyning

Ejendommen skal tilsluttes fjernvarme.

Kommentar

Frem til 2015 kan det tillades at anvende lavenergiklasse 2015 i stedet for laveste energiklasse (bygningssklasse 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 mv. til kollektive varmforsyningsanlæg, nr. 690 af 21. juni 2011, står der, at kommunalbestyrelsen skal meddele dispensation for ny bebyggelse, der opføres som lavenergibebyggelse.

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

Stk. 3. Regnvand

Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage og facader til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine, såfremt det er foreneligt med anvendelsen.

Kommentar

Erhvervs- og Boligstyrelsen og Miljøstyrelsen har i 2002 udgivet pjecen "Fra taget til toilettet - 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 nedses blandt andet ved brug af permeable belægninger. 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.

§ 11. Matrikulære forhold

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

§ 12. Retsvirkninger

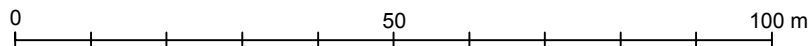
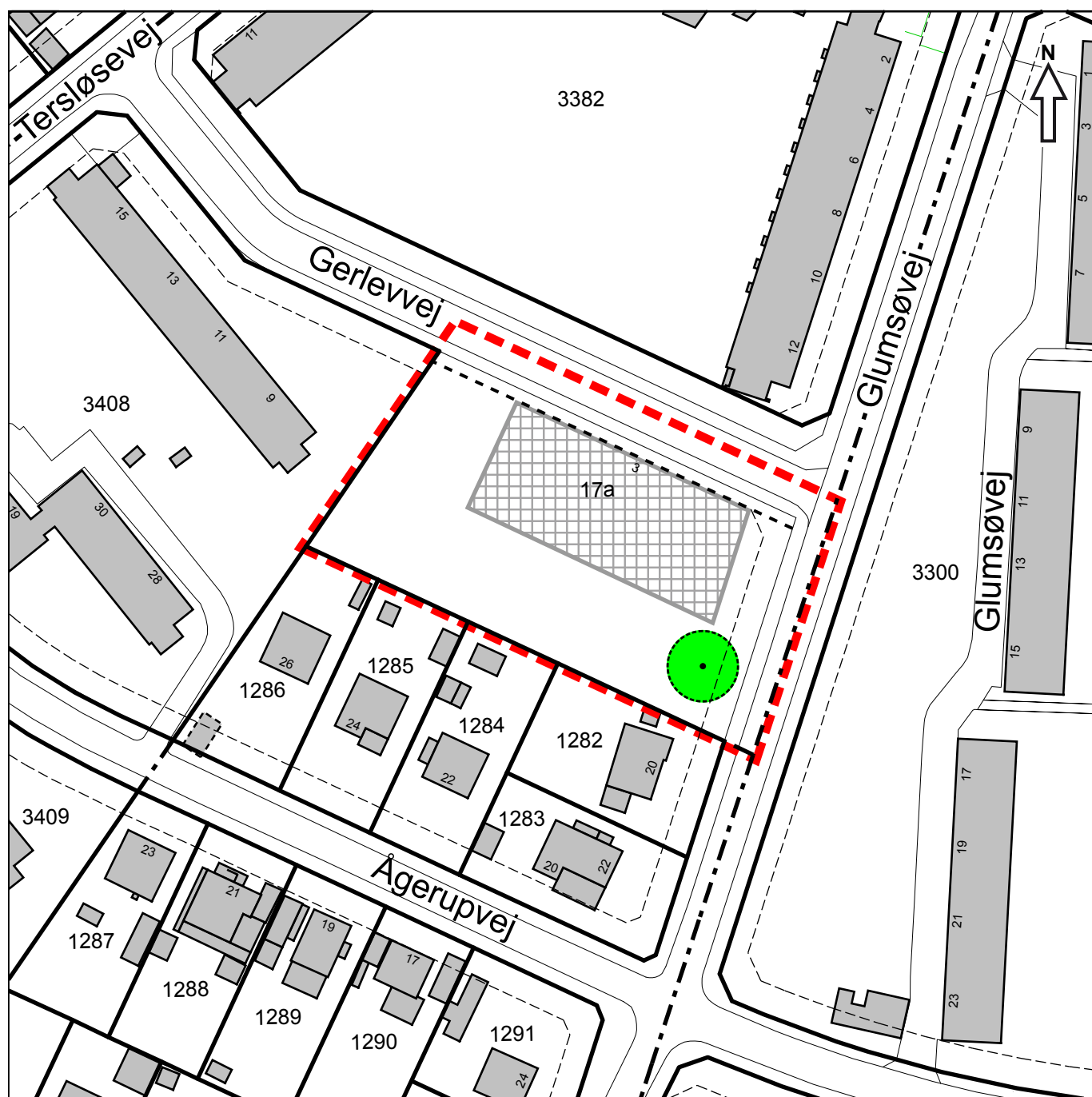
I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

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.






Kommentarer af generel karakter

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

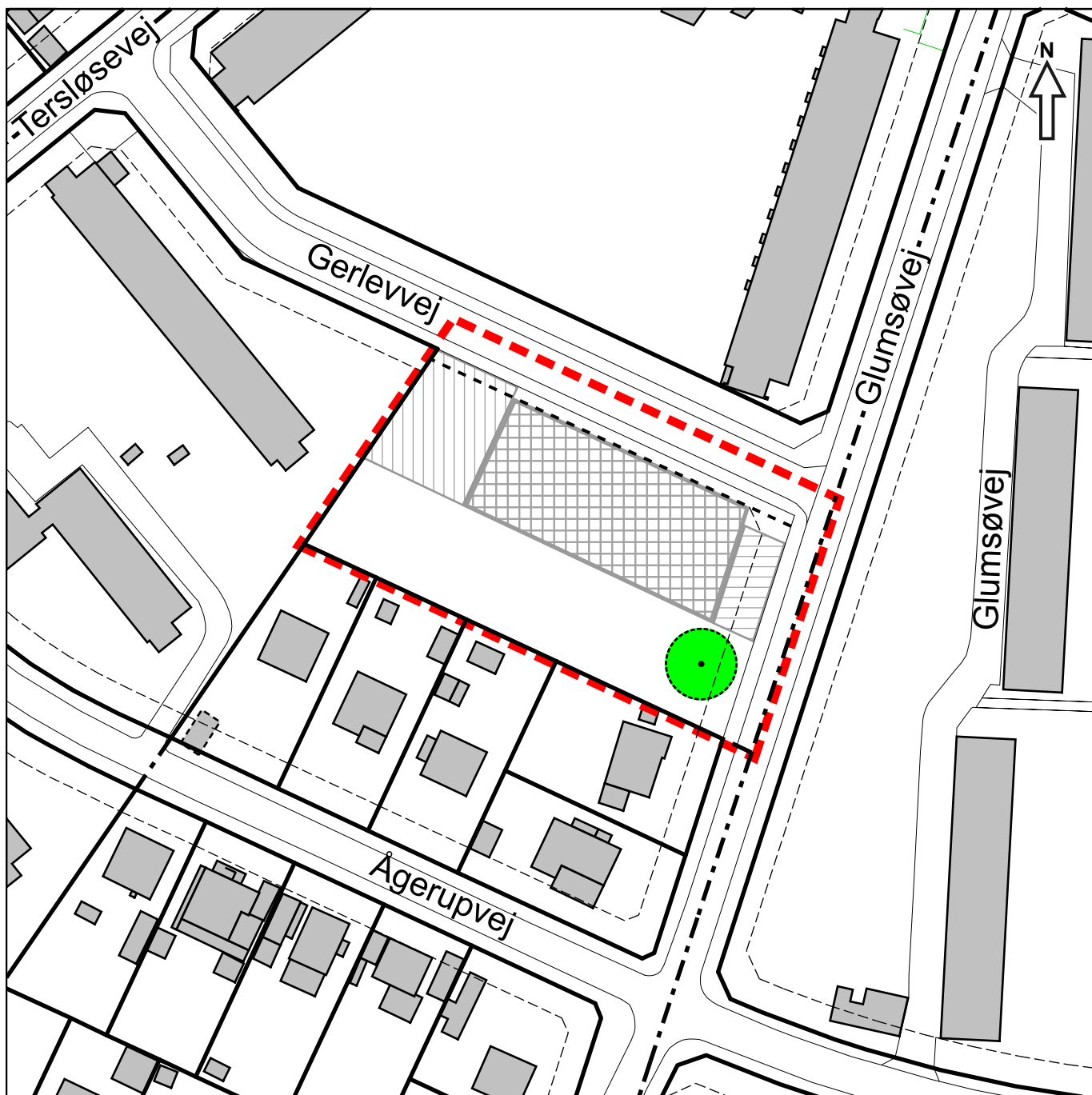
Tegning nr. 1 - Lokalplanområde, byggelinje, byggefelt og bevaringsværdigt træ



1:1000






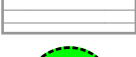

-  Lokalplanområde
-  Vejlinje
-  Byggelinje
-  Byggefelt
-  Bevaringsværdigt træ

Tegning nr. 2 - Bebyggelsesplan

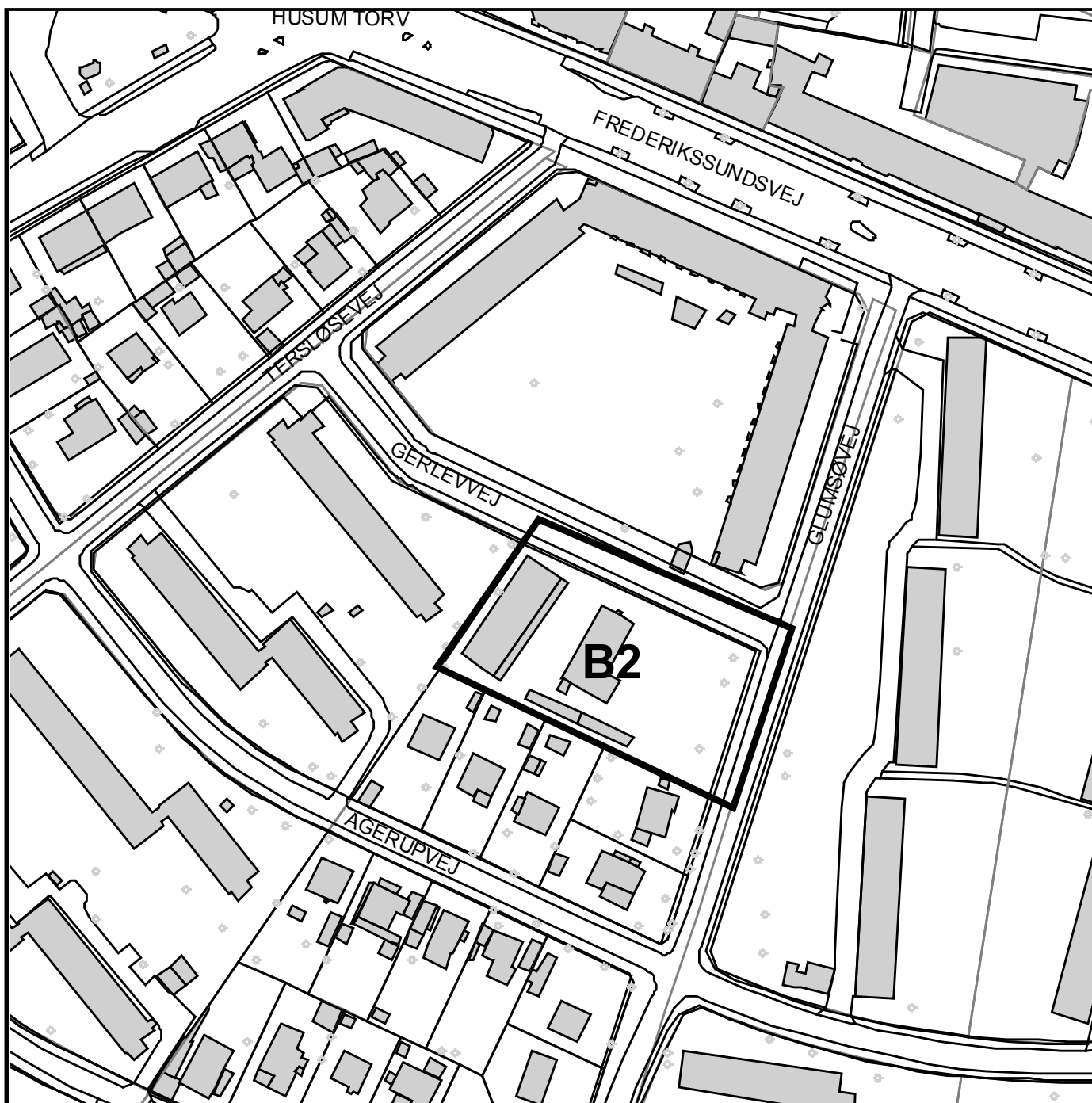


0 50 100 m

1:1000

-  Lokalplanområde
-  Vejlinje
-  Byggelinje
-  Byggefelt
-  Parkering og service
-  Parkering cykler, uoverdækket
-  Bevaringsværdigt træ (2 m grave-/støbegrænse)

Tillæg til Københavns Kommuneplan 2011



I medfør af Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) ændres del af B1-området (Ramme-id 119) afgrænset af Gerlevvej, Glumsøvej, Ågerupvej, Tersløsevej til B2-område, ved at overføre området til det tilstødende B2-område (Ramme-id 1053), som vist på kortet.

Godkendt af Borgerrepræsentationen den xx. xxxxxxx 2012

Center for Byudvikling xxx xxxx 2012

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 mv.

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.

Kommuneplantillægget

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. xxxxxxxx 2012 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan "Gerlevvej 3" med tilhørende kommuneplantillæg.

Høringsperioden løber fra den xx. xxxxxxxx til den xx. xxxxxxx 2012.

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

xxxxxxxxxxxx xxxxxxx, xxxxxxxxxxx xxxxxxxxx.

Mødet foregår den xx. xxxxxx 2012, 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 35 00

www.tmf.kk.dk

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den xx. xxxxxxxx 2012.

**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen