

"Hjørnesteinen"

Forslag til lokalplan.

Borgerrepræsentationen har den xx. xxxx 2011 vedtaget forslag til lokalplan "Hjørnesteinen". Lokalplanområdet ligger i bydelen Vanløse.

Offentlig høringsperiode fra den xx. xxxxx til den xx. xxxx 2011



Indhold

Redegørelse for lokalplanen	3
Formål og baggrund	3
Området og kvarteret	3
Andre byudviklingsprojekter	5
<i>Apollovej 31-33, Galleri A</i>	5
<i>Jernbane Allé 41-43, V360</i>	6
Beskrivelse af projektet "Hjørnestenen"	6
<i>Omfang og placering</i>	6
<i>Bebyggelsens omfang</i>	6
<i>Materialer</i>	7
<i>Anvendelse</i>	7
<i>Byrum</i>	7
<i>Adgang og parkering</i>	7
<i>Planmæssig og arkitektonisk vurdering</i>	7
Trafikforhold	8
<i>Kollektiv trafik</i>	8
<i>Biltrafik</i>	8
<i>Parkering</i>	8
<i>Adgang til lokalplanområdet</i>	8
<i>Stiforhold</i>	8
Sammenligning af skyggediagrammer for stangbebyg- gelse i 4 ½ etage	9
- og skyggediagrammer for projekt	10

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	11
Kommuneplan 2011	11
Detailhandel	11
Lokalplaner i kvarteret	11
Lokalplaner under udarbejdelse	11
Grønne tage	11
Vanløse Bydelsplan	11
Byrum	11
Byrumsanalyse i Vanløse Bymidte	12
Miljørigtigt byggeri	12
Varmeplanlægning	12
Trafikstøj	12
Regnvand	12
Affald	12
Miljøvurdering	12
Miljømæssige gener fra virksomheder	13

Tilladelser efter anden lovgivning	14
Affald	14
Jord- og grundvandsforurening	14
Museumsloven	14
Lokalplanen	15
§ 1. Formål	15
§ 2. Område	15
§ 3. Anvendelse	15
§ 4. Vej-, sti- og pladsforhold, byggelinier	15
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	15
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	16
§ 7. Byrum	17
§ 8. Ubebyggede arealer og parkering	17
§ 9. Ledningsforhold og tekniske anlæg	18
§ 10. Foranstaltninger mod forureningsgener	18
§ 11. Bæredygtighed og regnvand	18
§ 12. Matrikulære forhold	18
§ 13. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	18
§ 14. Retsvirkninger	19
Kommentarer af generel karakter	19
Lokalplantegning nr. 1. Områdets anvendelse	20
Lokalplantegning nr. 2. Bebyggelsesplan	21

Hvad er en lokalplan	22
Lokalplan	22
Lokalplanforslagets retsvirkninger	22
Lokalplanens endelige retsvirkninger	22

Mindretalsudtalelser	23
-----------------------------------	-----------

Praktiske oplysninger	24
------------------------------------	-----------

Forside: Adgangstrappen til Hjørnestenen set fra pladsen.

**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen

Redegørelse for lokalplanen



Luftfoto af planområdet og dets omgivelser set fra nordøst (JW Luftfoto oktober 2010)..

Formål og baggrund

Denne lokalplan skal danne baggrund for, at et område i Vanløse Bymidte kan udvikles med en blanding af serviceerhverv, administration m.v. Det er endvidere formålet at styrke og udvikle Vanløse Bymidte funktionelt ved at tilføre nye servicefunktioner og arbejdspladser og visuelt ved at tilføre en moderne, markant bygning som erstatning for en funktionsfattig, nedslidt bebyggelse. Lokalplanen skal sikre arkitektonisk kvalitet for både bygning og byrum og fremme kommuneplanens mål for byliv ved udformningen og anvendelsen af uderum, stueetager og offentligt tilgængelige forbindelser mv.

Holberg Fenger Invest A/S har ladet arkitektfirmaet JAJA Architects Aps udarbejde forslag til projekt for en ny bebyggelse til kombineret kontor- og serviceerhverv Apolløvej 24/Vanløse Allé 75-79 "Hjørnestenen". Byggeriet skal erstatte eksisterende erhvervsbygninger, som tænkes nedrevet.

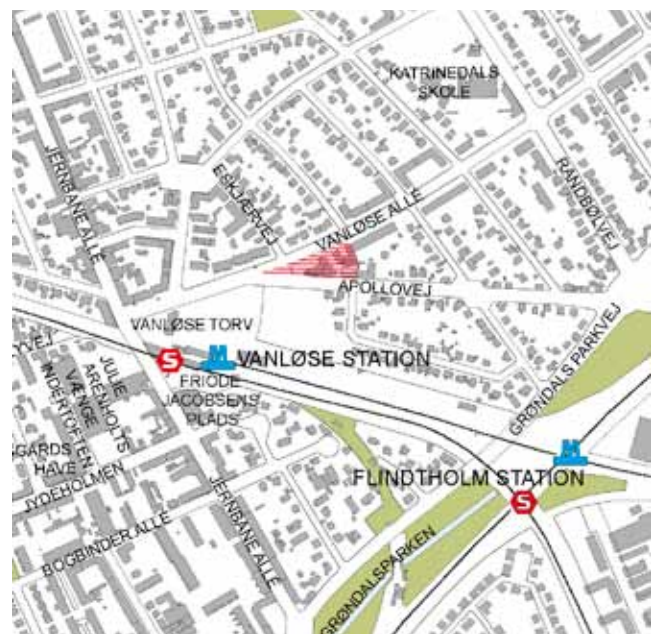
Bebyggelsesprocenten på grunden bliver ca. 180 med opførelse af det nye byggeri. Projektet medfører, at der skal udarbejdes lokalplan.

Området og kvarteret

Området ligger stationsnært i Vanløse Bymidte kun ca. 300 m fra Vanløse Station. Det afgrænses af Vanløse Allé,

Apolløvej og en eksisterende, uafsluttet karrébebyggelse mod øst.

Bebyggelsen består af 1-2etages erhvervsbygninger, der ligger spredt på grunden. Ingen af bygningerne er klassificeret som bevaringsværdige. Nogle bygninger rummer



Planområdet og dets omgivelser. Planområdet, der er vist med rød skravering, ligger i bydelen Vanløse.



Hjørnet af Vanløse Allé og Apollovej set mod øst med den grønne plads i forgrunden.



Beboelsesejendomme, der grænser op til lokalplanområdet.



Apollovej set mod vest med allébeplantningen, der giver området et grønt præg.



Allébeplantningen langs Apollovej giver området et grønt præg. Parkeringsarealet samt erhvervs og karrébebyggelsen ses til venstre i billedet.

i dag fritidsaktiviteter, der drives af Helsekompagniet, mens andre bygninger står tomme.

De ubebyggede arealer er befæstede med asfalt, indheggede og fungerer som parkerings- og opmagasineringsareal i tilknytning til bebyggelsen. Det samlede etageareal er i dag 1427m² og bebyggelsesprocenten under ét er cirka 53. Området fremstår nedslidt og trænger til et løft. Bebyggelsen omkring lokalplanområdet mod syd, øst og nord består overvejende af uafsluttede karrébebyggelser og stokbebyggelser i 4-5 etager, samt parcelhusbebyggelse i 1-3 etager. Der er tale om boligområder, dog med enkelte serviceerhverv i stueetagen mod Apollovej. Vest for den eksisterende bebyggelse ligger der et mindre, grønt areal, som er en del af vejarealet og har karakter af en udposning, hvor Apollovejs allétræer gentages. Det er indrettet til ophold.

Alléen langs Apollovej giver området en grøn karakter, og den fremstår som et vigtigt by element, når man bevæger sig herfra mod Vanløse Bymidte.

Vanløse Bymidte er centreret omkring Vanløse Station og har et lidt selvgroet stationsbypræg.

Bymidten omfatter foruden del af Apollovej også del af Jernbane Allé, Vanløse Allé og Jydeholmen samt Vanløse Torv og Frode Jakobsens Plads. Karakteristisk for bymidten er den eksisterende struktur med bygningsvolumener i en relativt stor skala, som knytter sig til de primære infrastrukturer Apollovej (forbindelsen til Københavns centrum / Frederiksberg), Jernbane Allé (handelsgaden i Vanløse) og banen. Stationen med S-tog- og Metro-forbindelse samt kulturhus og supermarked fungerer som kernen i bymidten sammen med pladserne Vanløse Torv og Frode Jacobsens Plads.

Uden for bymidten består Vanløse fortrinsvis af boligområder, og ældre villa- og etagehusbebyggelser er dominerende. Vanløse er en velafgrænset, grøn bydel med sin egen identitet. Bydelen er præget af private haver og af alléer, og den er afgrænset af store sammenhængende rekreative områder.



Vanløse Torv er den centrale plads i bymidten.



Situationsplan af skitseforslaget.

Andre byudviklingsprojekter

Apollovej 31-33, Galleri A

Området er omfattet af lokalplan 439 vedtaget januar 2010.

Det afgrænses af Vanløse Station og banen, Vanløse Torv, Vanløse Allé, Apollovej og villaområdet ved Jupitervej

Der er tale om et nyt centerbyggeri på ca. 35.000 m², heraf 18.000 m² til butikksformål.

Bebyggelsen opføres med en base i to etager, mens 3. etage fremtræder som et taglandskab med store glaspartier, der åbner sig i vifteform i forhold til omgivelserne. Byggeriet omfatter desuden et 9 etager (40 m) højt tårn i bebyggelsens nordvestlige hjørne mod Vanløse Allé. Mod syd etableres et stort terrassedæk, som får karakter af offentligt torv, og hvorfra der er adgang til via en bro til metroperronen.



3D-illustration af Hjørnestenen med butikken ved Apollovej.



3D-illustration af Hjørnesteinen set fra sydvest.

Jernbane Allé 41-43, V360

Området er omfattet af lokalplan 412. Der udarbejdes ny lokalplan for området sideløbende med nærværende lokalplan.

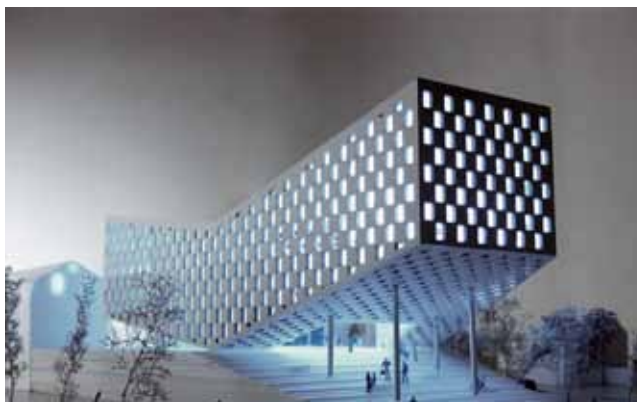
Området afgrænses af eksisterende bebyggelse ved Jydeholmen/jernbane Allé, Jernbane Allé, banen og Indertofoten 10 - 12.

Projektet omfatter i alt ca. 26.000 m² bebyggelse heraf ca. 15.500 m² som nybyggeri. Bebyggelsen tænkes anvendt til serviceerhverv og butikker og vil tilføre Vanløse nye stationsnære arbejdspladser. Der må indrettes i alt 8.000 m² til detailhandel.

Bebyggelsen opføres med en base i 3 etager og to tårne på henholdsvis 7 og 11 etager. Bebyggelsen placeres i en bue, trukket tilbage fra vejen, så der opstår en forplads ud mod Jernbane Allé.

Beskrivelse af projektet 'Hjørnesteinen'

JAJA Architects projektforslag er det vindende forslag i et parallelopdrag afholdt af bygherren, og det indeholder ud over bygningen forslag til trafikale løsninger og indretning af de offentlige byrum. Projektet forudsætter, at den eksisterende bebyggelse rives ned.



3D-illustration set fra nordvest.

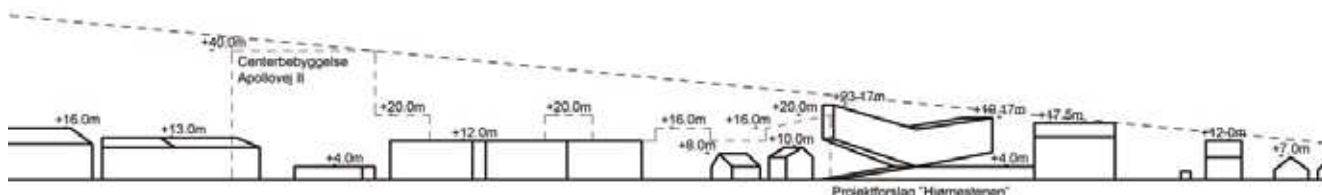
Omfang og placering

Lokalplanens område har areal på 2.697 m², den foreslåede bebyggelse har et etageareal på 4.283 m² og bebyggelsesprocenten bliver 180. Der indrettes i alt ca. 3.000 m² opholdsareal heraf godt 1.600 m² på terræn, mens resten etableres som terrasse og offentlig trappe. Bebyggelsens stueetage sammenbygges med eksisterende randbebyggelse langs Vanløse Allé og Apollovej, mens den langs skel mod nabogård trækkes tilbage, så der kan indrettes en lille gårdhave. Der opføres en 180 cm høj mur langs skel. Vest for bygningen etableres en offentlig forplads, som omfatter nedlagt vejareal og et eksisterende grønt område. I forbindelse med byggeriet indgår anlæg af forpladsen på den aktuelle ejendom som 1. etape. Som en mulig udvidelse kan vejareal og det grønne område indgå i pladsen.

Bebyggelsen opføres med en base i en etage, hvorpå der hviler en søjlebåret bygning, som åbner op mod vest og øst. I alt opføres bygningen i 4-5 etager. Bygningshøjden på overbygningen bliver henholdsvis 19 m høj mod øst og 23 m høj mod vest, mens basen/stueetagen bliver 8 m høj. Bebyggelsen udføres med parkeringskælder.



Principskitse for offentligt tilgængelige rum og private opholdsarealer i forbindelse med "Hjørnesteinen".



"Hjørnesteinens" skalamæssige sammenhæng med den omkringliggende bebyggelse; bygningen indpasser sig i højden men står markant frem gennem sin form.



Hjørnesteinen med forpladsen.

Bebyggelsens udformning

Hjørnesteinen udformes som en bygning med en markant, skulpturel udformning. Mod vest udformes basen med en bred trappe, mens basens dæk tænkes indrettet som en offentligt tilgængelig plads. På basen hviler bygningens anden del på søjler. Den åbner sig mod vest og øst, så trappen og basens dæk delvist overdækkes.

Bygningens særlige todeling med henholdsvis en base og en bygning, der hviler på og hæver sig over basen har til formål at skabe en attraktiv, offentlig plads i byen og et arkitektonisk vartegn ved ankomsten til Vanløse Bymidte. Tanken er, at bygningen skal indgå i samspil med den eksisterende, tilstødende etagebebyggelse langs Apollovej og Vanløse Allé og med den fremtidige centerbebyggelse ved Vanløse Station. Pladsen med det overdækkede trapeanlæg forbinder gadeniveau og giver adgang til bygningens østvendte tagterrasse, som også kan fungere som uderum i forbindelse med en personalekantine.

Materialer

Bygningens facader udføres i henholdsvis lyse teglsten for bygningskroppen og mørkegrå granitsten for basen. Basen skal udføres med åbne facader, så bygningen også i gadeniveau kan bidrage med liv og lys.

Anvendelse

Bygningen tænkes indrettet til publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen og kontorformål på de øvrige etager.

Byrum

Adgangstrappen indrettes som en offentligt tilgængelig plads. Det overdækkede trapeanlæg, der forbinder gadeniveau/forplads giver adgang til bygningens østvendte tagterrasse. Forpladsen tænkes disponeret som en forlængelse af trappen og kan eventuelt sammen med et grønt areal mod vest anlægges som et stort samlet byrum. Projektet åbner på den måde op for en styrkelse af bylivet. – se illustration på side 6.



Et kig fra adgangstrappen ud mod pladsen.

Bygherre foreslår, at Eskjærvej på strækningen Vanløse Allé - Apollovej nedlægges og indgår i forpladsen. Samtidig kan en lille grøn plads mod syd inddrages som del af det nye byrum. I forbindelse med byggeriet Galleri A - se side 5, stilles der krav om lukning af Eskjærvejs udkørsel til Apollovej. Projektets realisering er ikke afhængig af, at det grønne areal inddrages i byrummet.

Adgang og parkering

Parkering til bebyggelsen etableres i underjordisk anlæg med adgang fra Vanløse Allé. Vareindlevering skal også ske fra Vanløse Allé. Cykelparkering placeres i P-kælder, på forpladsen vest for bygningen og langs Vanløse Allé.

Planmæssig og arkitektonisk vurdering

Grunden giver med sin spidse form dårlige muligheder for anlæg af private friarealer, og den er således ikke umiddelbart velegnet for opførelse af boliger. Derfor er rammebestemmelserne i kommuneplan 2011 ændret i forhold til kommuneplan 2009 fra boligformål til serviceerhverv, idet det anses for hensigtsmæssigt for fornyelsen af den nedslidte ejendom.

Med sin småskalabebyggelse og lave tæthed fremstår lokalplanområdet i dag med en opløst og lav-intensiv karakter, der står i misforhold til beliggenheden i Vanløse Bymidte og til skalaen i den tilstødende karrébebyggelse og i den fremtidige centerbebyggelse - Galleri A.

Projektet vurderes at kunne bidrage til en modernisering og styrkelse af Vanløse Bymidte, som bydelens centrum tæt på stationen. En bygning med et volumen som "Hjørnesteinen" kan markere området som en del af bymidten og skabe skalamæssig sammenhæng mellem centerbebyggelsen og de tilstødende karréboliger. Byggeriet afslutter på en elegant måde den eksisterende karré, som vanskeligt kunne bebygges på traditionel vis, idet den ender i en spids vinkel. Samtidig åbner bygningen sig og peger mod vest og Vanløse Torv med sin brede opholdstrappe, der tilfører området en ny, offentlig plads med rumligheder og arkitektoniske kvaliteter, som vil være

særlige for netop dette sted i Vanløse.

Skyggediagrammer viser, at den omkringliggende bebyggelse kun i begrænset omfang vil blive berørt af skygge fra den foreslåede bygning, og at der ved opførelse af traditionelt karrébebyggelse ville opstå tilsvarende skygge på naboarealerne.

Trafikforhold

Kollektiv trafik

Området har god kollektiv trafikbetjening med kun 100 m til Vanløse Station med S-tog, Metro samt en række buslinjer.

De busbetjente gader er Jernbane Allé med 6 buslinjer, Jydeholmen med 4 buslinjer, Ålekistevej med 3 buslinjer og Apollovej med 1 buslinje.

I projektet 'ByNet 2018' planlægges der for ændrede/forbedrede buslinjeføringer og frekvenser for bedre at understøtte metro(cityring)en og Flintholm Station som trafikalt knudepunkt. Dette får bl.a. konsekvenser for Vanløse Bymidte, idet der kommer flere og mere hyppige busafgange. Alt andet lige skaber det bedre tilgængelighed til området.

Biltrafik

Den nye udnyttelse af ejendommen forventes at generere biltrafik i størrelsesordenen 100-200 enkeltture pr døgn, det vil sige en begrænset trafikmængde.

De trafikale konsekvenser af projektet vurderes at være så små, at der ikke bliver behov for trafikale tiltag uden for lokalplanområdet.

Parkering

I Kommuneplan 2011 fastsættes parkeringsnormen til i størrelsesordenen og højst en plads pr. 100 m² for serviceerhverv.

Parkeringsnormen for cykler fastsættes til 1,5 plads pr 100 m² for kontorarbejdspladser og 4,5 pladser for butikker og serviceerhverv.

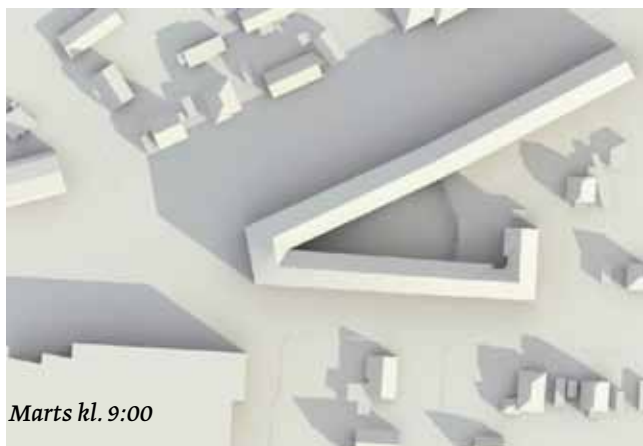
Adgang til lokalplanområdet

Der skal etableres adgang for biler til/fra parkeringskælder fra Vanløse Allé.

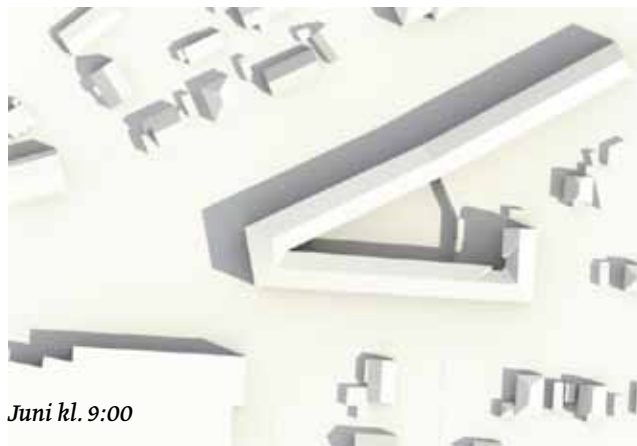
Stiforhold

Der er cykelstier på Apollovej, og der anlægges i øjeblikket cykelstier på strækningen Vanløse Allé - Jyllingevej. Internt i lokalplanområdet etableres ikke stier.

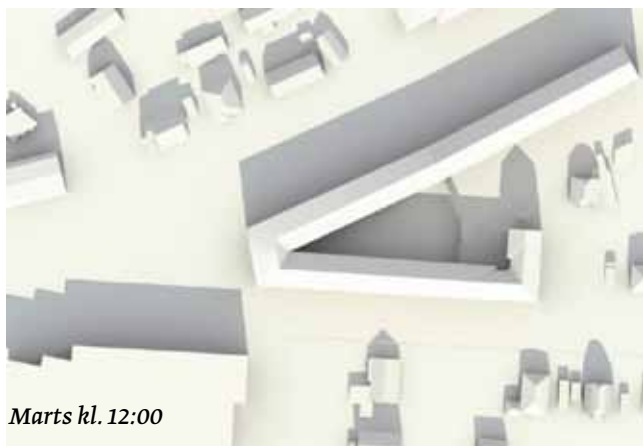
Sammenligning af skyggediagrammer for stangbebyggelse i 4 ½ etage



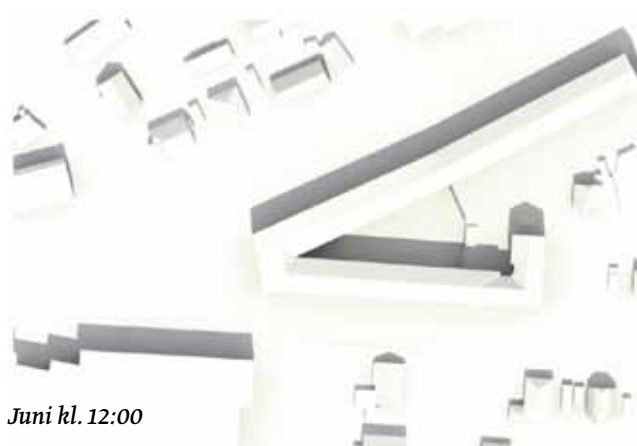
Marts kl. 9:00



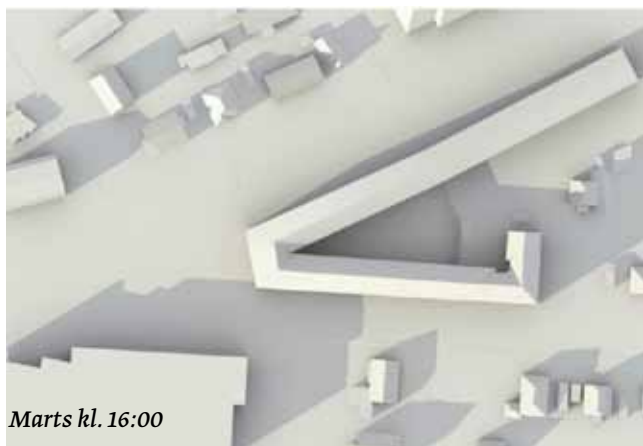
Juni kl. 9:00



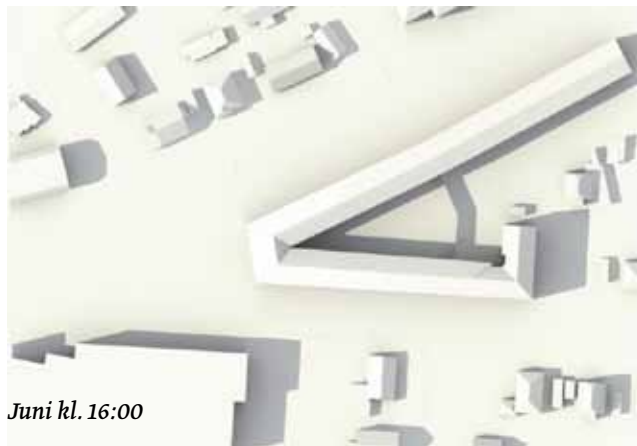
Marts kl. 12:00



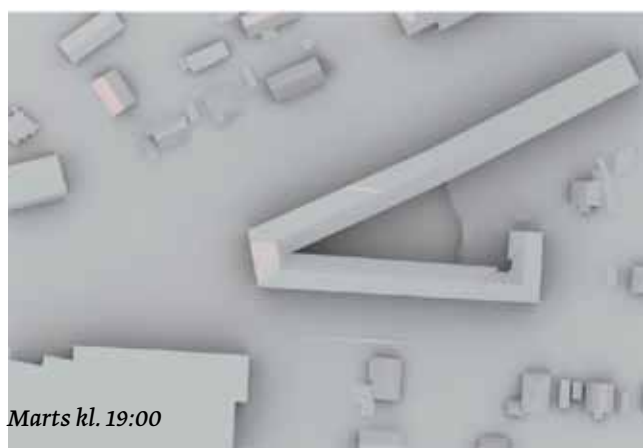
Juni kl. 12:00



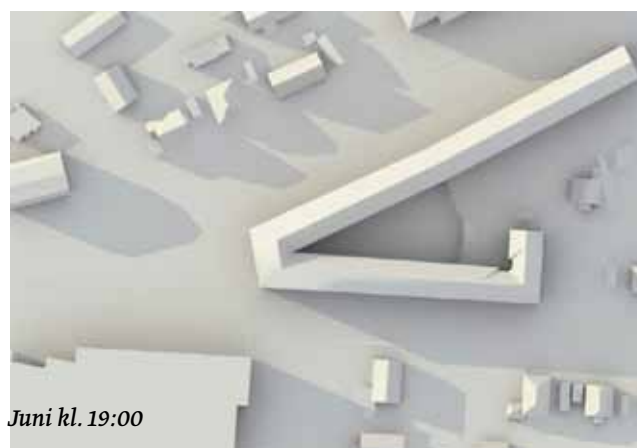
Marts kl. 16:00



Juni kl. 16:00

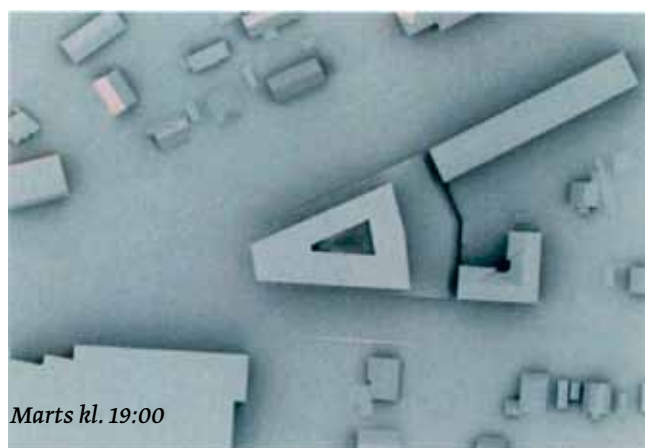
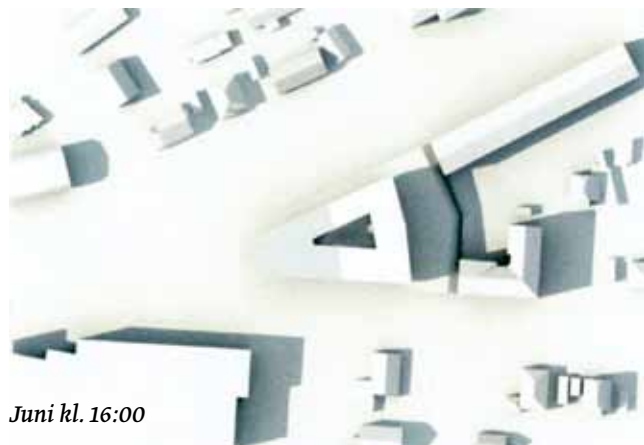
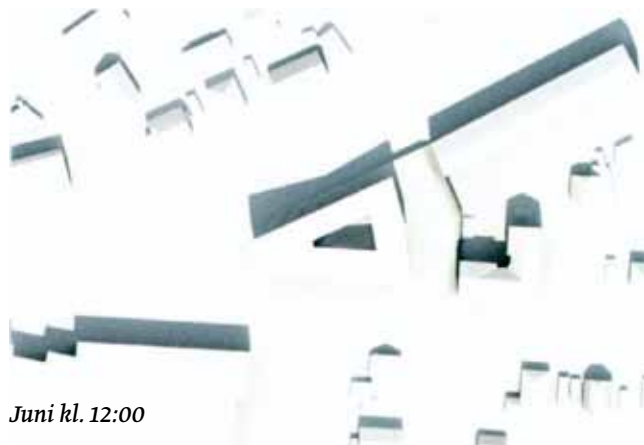
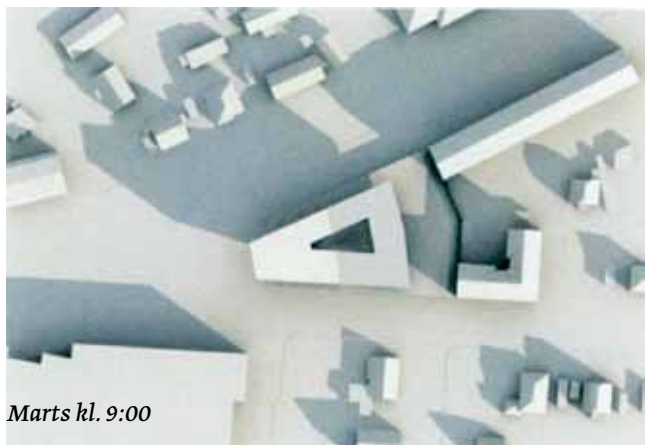


Marts kl. 19:00



Juni kl. 19:00

– og skyggediagrammer for projekt



Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2011

Området er i Kommuneplan 2011 omfattet af rammebestemmelser for S3-område serviceerhverv med en maksimal bebyggelsesprocent på 185.

Detailhandel

Nærværende lokalplan åbner ikke mulighed for etablering af detailhandel.

Lokalplaner i kvarteret



Lokalplaner i området.

Lokalplan nr. 439 fastlægger området til serviceerhverv og butikker

Lokalplan nr. 256 fastlægger områdets anvendelse til lettere industri mv. med tilhørende administration og serviceerhverv.

lokalplan nr. 412, som fastlægger områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv.

Lokalplan nr. 37 fastlægger områdets anvendelse til boligformål samt i stueetager butiks- og kontorformål.

Lokalplan nr. 354 fastlægger områdets anvendelse til serviceerhverv og indtil 10 % boliger.

Byplanvedtægt nr. 19 fastlægger områdets anvendelse til boligformål og erhvervsformål. Byplanvedtægten er delvist ophævet af lokalplan 37 og 256.

Byplanvedtægt nr. 2 fastlægger anvendelsen til boligformål.

Lokalplaner under udarbejdelse

Der udarbejdes sideløbende med nærværende lokalplan forslag til lokalplan for et område ved Jernbane Allé og Indertoften. Anvendelsen fastlægges til serviceerhverv, detailhandel og administration. Lokalplanen afløser den hidtil gældende lokalplan nr. 412, som fastlægger områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv.

Grønne tage

Der er i kommuneplan 2011 fastlagt retningslinjer for grønne tage. Retningslinjerne betyder, at der i forbindelse med udarbejdelse af nye lokalplaner skal tages stilling til, om der er grundlag for at stille krav om grønne tage. Der stilles i nærværende lokalplan krav om, at tage skal udføres som grønne tage bortset fra evt. glastag eller tagflader med solceller, solfangere eller lignende.

Vanløse Bydelsplan

Bydelsplanen for Vanløse har som målsætning, at bymidten skal styrkes som et lokalt, attraktivt handelscenter, hvor handelslivet samles omkring Jernbane Allé. Projektforslaget "Hjørnestenen" kan bidrage til udviklingen af bymidten som handelscenter, dels arkitektonisk ved at tilføre en markant bygning i et ellers lidt diffust område i bymidten samt ved at etablere indbydende facader i stueetagen, urbant ved at bidrage med en ny plads til ophold i bymidten samtidig med at bygningen kommer til at rumme mange potentielle kunder til handelen.

Projektet vurderes at leve op til bydelsplanens målsætning om at styrke bymidten.

Byrum

I handlingsplan for Københavns byrum indgår del af Jernbane Allé og del af Vanløse Allé som potentielle strøggader. Ved skæringen mellem Vanløse Allé og Apollovej peges på en potentiel plads. Projektet er i tråd med byrumsplanen.

Lokalplanen åbner mulighed for, at der kan skabes nye byrum

- Eksisterende grønt område skal bevare sin grønne karakter. Området kan samtænkes med den nye forplads sydvest for Hjørnestenen og danne buffer mellem boligområderne mod nord og det nye centerbyggeri ved Apollovej/Vanløse Allé Galleri A.
- Forpladsen sydvest for Hjørnestenen tilføjer Vanløse et nyt byrum. Forpladsen bliver en forlængelse af den offentligt tilgængelige trappe i Hjørnestenen. Med

evt. nedlæggelse af Eskjærvej på strækningen Vanløse Allé til Apollovej åbnes der på sigt mulighed for et større samlet byrum med god solorientering.

- Den offentlige opholds- og adgangstrappe til Hjørnestenen tilføjer Vanløse Bymidte et helt nyt element. Med sin skulpturelle udformning, sydvestvendte placering og sammenhæng med en ny forplads kan den benyttes til et beskyttet ophold med kig mod Galleri A og Vanløse Torv
- Det åbne dæk i Hjørnestenen kan fungere som et halvoffentligt rum, et delvist overdækket fordelings- og opholdstov for brugere og ansatte i bygningen.
- En gårdhave kommer til at fungere som buffer til nabogården mod nordøst og som udendørs opholdsareal for ansatte i bygningen.

Byrumsanalyse i Vanløse Bymidte

På baggrund af nærværende projekt og andre byudviklingsprojekter i Vanløse Bymidte har Teknik- og Miljøforvaltningen foretaget en samlet vurdering med hensyn til trafikbetjening, detailhandelsstruktur og byrum. I vurderingen indgår en byrumsanalyse af Vanløse Bymidte med henblik på at der skabes sammenhæng mellem byrummene, ligesom karakteren af de enkelte byrum skal medvirke til at disse supplerer hinanden og indgår i et naturligt hierarki.

Miljørigtigt byggeri

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "Miljørigtigt" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne "Miljø i byggeri og anlæg 2010". Heri behandles emnerne miljørigtig projektering, energi og CO₂, materialer og kemikalier, vand og afløb, byernes 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 idéer 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 samt links til relevante oplysninger om bæredygtigt byggeri. "Miljø i byggeri og anlæg 2010" kan hentes på www.kk.dk/mba2010.

Varmeplanlægning

Nybyggeri skal udføres som laveste energiklasse i følge gældende bygningsreglement.

Ejendommen er underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning. Derfor skal der meddeles dispensation fra tilslutningspligten, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse.

Trafikstøj

Trafikstøjniveauet på Vanløse Allé ud for bebyggelsen er vurderet til 60-70 dB og på Apollovej 70-75 dB i en afstand af 1,5 meter og højde på 4 meter.

Regnvand

Af Københavns Kommunes "Spildevandsplan 2008" fremgår det, at regnvandet skal håndteres lokalt for at imødegå klimaændringerne og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige inden for egen grund eller i et lokalområde omfattende flere ejendomme og eventuelt afledning til en nærliggende recipient. Ved lokal håndtering forstås, at regnvandet opsamles, forsinkes, genanvendes, fordampes, nedsives, afledes til eksisterende vandområde eller til et rekreativt udformet vandelement, der etableres til at modtage vandet. Dette kaldes under et for lokal afledning af regnvand, LAR. En række tiltag kan medvirke til at opfylde dette krav, f.eks. ved at udnytte vandet til toilet skyl, vaskeri, vanding og bilvask.

Affald

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- og gårdmiljøstationer mm.

Miljøvurdering

Københavns Kommune har på baggrund af en screening af lokalplanforslaget afgjort, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009). Det skyldes, at planen ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 og 4. Endvidere er der ikke tale om et projekt, der i størrelse og omfang i forhold til områdets nuværende udformning og karakter vurderes at få væsentlig indvirkning på dette eller de omliggende områder og bebyggelser.

I forvaltningens vurdering indgår, at lokalplanen muliggør opførelse af en tæt, høj bebyggelse til kontorer og serviceerhverv, som ud over en særdeles stationsnær beliggenhed kommer til at indgå i et eksisterende bydelscenter, hvor det kan øge udbuddet af arbejdspladser og serviceerhverv og derved medvirke til at styrke det lokale arbejdsmarked og handelsliv og understøtte princippet om en bæredygtig by. Vanløse Bymidte er allerede og vil med

det kommende centerbyggeri Galleri A ved Vanløse Torv blive præget af tæt, høj bebyggelse. Med sin placering, skala og skulpturelle udformning vil bebyggelsen udgøre et arkitektonisk identitetsskabende element, der ud over at markere bymidten også tilfører Vanløse nye arkitektoniske træk og kvaliteter.

Afgørelsen offentliggøres sammen med lokalplanforslaget

Miljømæssige gener fra virksomheder

Teknik- og Miljøforvaltningen er ikke bekendt med, at der skulle være væsentlige gener fra virksomheder i området.

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

Jord- og grundvandsforurening

Flere ejendomme i området er kortlagt på vidensniveau 2, V2, efter Jordforureningsloven, det vil sige, at der er fundet forurening på grundene. Andre ejendomme er kortlagt på vidensniveau 1, det vil sige, at der, på grund af tidligere aktiviteter på grundene, er mistanke om, at der findes forurening på grundene. Resten er områdeklassificerede.

Bygge- og anlægsarbejder på forurenede grunde kræver tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø. Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Center for Miljø's anvisninger og tilladelser. Københavns Kommune tillader ikke permanent dræning af grundvand. Vejledning kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside www.miljoe.kk.dk eller rekvireres på telefon 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via www.jordweb.dk. Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m³/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal 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.

Regler, retningslinjer og anmeldelseskema 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

Center for Miljø anbefaler, at der på grunde, hvor der er begrundet mistanke om forurening, foretages en forureningsundersøgelse i forhold til såvel jord- og grundvandsforurening som indeklimate. Center for Miljø vil gerne kommentere et oplæg før undersøgelsen foretages. En jordflytningsbekendtgørelse fra 2008 betyder, at alle byzonearealer som udgangspunkt er områdeklassificerede, det vil sige, at overfladejorden formodes at være lettere forurenede. Områdeklassificeringen af et areal udlø-

ser pligt til anmeldelse af jord, der skal bortskaffes herfra. På grunde, der er områdeklassificerede anbefaler Center for Miljø, at der på ubefæstede arealer på fremtidige boligejendomme eller anden følsom anvendelse udlægges 0,5 m ren jord.

Museumsloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumslovens § 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsmin-der). Københavns Museum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang.

Lokalplanen

I henhold til lov om planlægning fastsættes hermed følgende bestemmelser for området begrænset af Vanløse Allé, Apollovej, samt skellet til ejendommene matr. nr. 212 og 1167 Vanløse, København.

§ 1 Formål

Lokalplanen skal danne grundlag for at omdanne et nedslidt erhvervsområde til et område med administration og serviceerhverv. Samtidig skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- at styrke Vanløse Bymidte funktionelt med opførelse af en bebyggelse, som rummer en blanding af servicefunktioner og arbejdspladser og visuelt ved tilføjelse af et arkitektonisk markant, moderne byggeri
- at sikre arkitektonisk kvalitet for såvel bygninger som byrum og fremme kommunens mål for byliv ved udformningen og anvendelsen af uderum, stueetager og offentligt tilgængelige forbindelser
- at sikre at stueetager mod Vanløse Allé og Apollovej indrettes til serviceerhverv og udformes som åbne facader med store vinduespartier og direkte adgang til cafeer og lignende publikumsorienteret serviceerhverv
- at der etableres en offentlig tilgængelig, begrønnet adgangstrappe med sidde- og opholdsmuligheder
- at området udvikles efter miljørigtige og bæredygtige principper, hvor økologi 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 ved indretning, med belægning, møblering, belysning og begrønning af forskellig art kan give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation
- at området som helhed fremstår åbent og trygt at færdes i

§ 2 Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter matr. nr. 2529, 2735, 436, 938, 2525, 2524, 2530, 2523, 2924 og del af 3654 Vanløse, samt alle matrikler der efter den 1. maj 2011 udstykkes i området.

§ 3 Anvendelse

Stk. 1

- a) Området fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, restauranter, caféer, gallerier, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning, samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere må der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.
- b) Der må ikke indrettes boliger
- c) Der må ikke indrettes detailhandel.

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

§ 4 Vej-, sti- og pladsforhold, byggelinjer

Stk. 1

Mod Vanløse Allé kan vejudvidelseslinie ophæves - se tegning nr. 1.

Stk. 2

Vejadgang til/fra området, herunder til parkeringskælder skal ske fra Vanløse Allé og placeres i princippet som vist på tegning nr. 1. Udformning af overkørsel mv. skal ske efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

Stk. 3

De på tegning nr. 1 markerede viste vejanlæg Eskjærvej mellem Vanløse Allé og Apollovej kan ophæves, når betingelserne herfor er opfyldt - se tegning nr. 1.

Stk. 4

Belægninger, træbeplantning, belysning og inventar skal udformes på en måde, der medvirker til at give kvarteret en bymæssig og helhedspræget fremtræden af høj kvalitet.

Stk. 5

Den på tegning nr. 1 viste forplads skal med belægninger, beplantning, møblering mv. indrettes så den fremtræder som dels en forplads for bebyggelsen dels en grøn plads, der kan danne overgang mellem boligområder og centerområde jf. § 8, stk. 1.

Stk. 6

Det på tegning nr. 1 viste udvidelsesareal kan anlægges som en forlængelse af den i stk. 5 nævnte forplads.

Kommentar

Om bevaringsværdige træer og træers vækstbetingelser henvises til § 9 stk. 8 og 9 med tilhørende kommentar.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 180.

Stk. 2

- a) Ny bebyggelse skal opføres inden for det på tegning nr. 2 viste byggefelt.
- b) Bebyggelsen skal opføres med facade i facadelinje. -

se tegning nr. 2

Stk. 3

Byggefeltet opdeles i 3 delområder - se tegning nr. 2

- Inden for byggefelt A må bebyggelse ikke opføres i mere end to etager og ikke højere end 8 m
- Inden for byggefelt B må bebyggelse ikke opføres i mere end 4 etager og ikke højere end 20 m
- Inden for byggefelt C må bebyggelse ikke opføres i mere end 5 etager og ikke højere end 24 m

De angivne bygningshøjder er inkl. tagterrasser, teknik-huse, elevatorårne og lignende.

Stk. 4

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

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1

Bebyggelsen skal opføres som en samlet bebyggelse ud fra en overordnet arkitektonisk idé, der kan være med til at understrege stedets fremtrædende beliggenhed, og som i et nutidigt formsprog kan medvirke til at skabe en markant afslutning på den eksisterende karré og danne overgang mellem boligområderne mod nord og øst og bydelscentret i Vanløse Bymidte. Bebyggelsen skal fremtræde i høj materialemæssig og arkitektonisk kvalitet, hvor materialer udformning, farve og øvrige fremtræden skaber en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden. Bebyggelsens udformning skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen

Stk. 2

- a) Bebyggelsen skal fremstå med facader udført overvejende i glas, tegl og granit. Mindre facadepartier kan udføres i andre materialer. Facaderne skal med hensyn til proportionering, overflader og detaljering i øvrigt udføres med en høj grad af kvalitet og finish.
- b) Base/stueetager mod Vanløse Alle´ og Apollovej skal fremstå med en åben transparent karakter med store glaspartier. Virksomheder med facade mod henholdsvis Vanløse Allé og Apollovej skal have indgang herfra.
- c) Alle udvendige bygningssider skal behandles som facade med en ensartet karakter.
- d) Facaderne skal udføres på en sådan måde, at der ved sammenbygning med andre bygninger opnås en god helhedsvirkning med hensyn til facadernes vandrette og/eller lodrette opbygning, materialer, farver mv.
- e) Vinduer og døre skal udføres i smalle alu-profiler.
- f) I vinduer må kun anvendes planglas. Vinduer må kun fremtræde med klart glas uden spejlende virkning. Herudover kan der tillades anvendelse af let tonede eller svagt coatet glas. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende således, at de får karakter af facadebeklædning.
- g) Bebyggelsen skal opføres med en åben, offentligt

tilgængelig, skulpturelt formet adkomsttrappe mod sydvest. Trappen skal indgå i Vanløse Bymidtes byrumshierarki som en forlængelse af forpladsen og det grønne byrum mod sydvest.

- h) Facader skal udføres i en dæmpede farver inden for jordfarveskalaen, og skal i tyngde og tone harmonere med farven på karréens øvrige randbebyggelse. Mindre facadepartier kan udføres i andre materialer og farver, hvis dette er arkitektonisk begrundet.
- i) Tage skal udføres som grønne tage bortset fra evt. glastag over atriumgård eller tagflader med solcelleanlæg eller solfangere jf. stk. 7.
- j) Tagrender og -nedløb skal udføres skjult

Stk. 3

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 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. 4

- a) Skiltning, reklamering, 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.
- b) Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets karakter og bygningens arkitektoniske udtryk.
- c) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som f.eks. lysviser eller animerede reklamer.
- d) Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

Kommentar

Borgerrepræsentationen har i 2002 vedtaget et sæt retningslinjer og anbefalinger for ændringer af bevaringsværdige bygninger, "Facader og skilte i København" samt i 2008 for skilte og facadeudstyr generelt "Skilte og reklamer i København" Publikationerne kan fås ved henvendelse til Center for Bydesign.

Stk. 5

Tekniske komponenter i forbindelse med ventilation, køling og lignende skal placeres inden for bygningsvolumenet, bortset fra mindre ventilationsudtag og lignende, som skal gives en diskret placering og en enkel geometrisk udformning, der harmonerer med bygningens arkitektur. Affaldshåndtering skal placeres inden for bygningens volumen, f.eks. i kælder og/eller inden for afskærmning eller lignende. Elevatortårne og trappehuse skal udføres som en integreret del af bygningen. 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 Byrum

Den på tegning nr. 1 viste forplads mellem Vanløse Allé og Apollovej skal ved hjælp af belægninger, beplantning, belysning, møblering og andre tiltag uformes så den fremstår som en lokal plads, der formidler overgangen mellem centerbebyggelsen syd for og stok- og villabebyggelsen nord for denne. Forpladsen skal differentieres så pladsens vestlige del tilbyder et roligt rum med store træer og den østlige del indrettes mere urbant så den fremstår som en sammenhængende del af den bagved liggende nye bebyggelse, herunder den åbne adgangstrappe.

§ 8 Ubebyggede arealer og parkering

Stk. 1

Der skal udlægges friarealer efter følgende normer:

- Grundskoler - mindst 40 procent af etagearealet
- Erhvervsareal i øvrigt - mindst 10 procent af etagearealet.

Opholdsarealer kan helt eller delvist erstattes af tagterrasser, hvis disse med hensyn til solorientering og udformning, herunder begrønning gives en kvalitet, der svarer til opholdsarealer på terræn.

Stk. 2

Ubebyggede arealer må som hovedregel ikke hegnes. Mod nabogård matrikel nr. 1167 og 212 Vanløse må der etableres et levende hegn, der kan suppleres med trådhegn på den indvendige side eller en begrønnet mur.

Stk. 3

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr 100 m² etageareal. Parkering må ikke indrettes på terræn, men skal etableres i konstruktion, fortrinsvis i underjordiske anlæg. Teknik- og Miljøudvalget kan godkende, at parkering etableres andet steds i kvarteret.

Stk. 4

a) Cykelparkering skal etableres efter følgende normer:

- Administration og lignende kontorarbejdspladser - mindst 1,5 plads pr. 100 m² heraf skal mindst 50 procent være overdækket

- b) Cykelparkeringen skal placeres i direkte tilknytning til bygningen.
- c) Til særligt pladskrævende cykler skal der etableres 1 parkeringsplads pr. 1.000 m² etageareal.
- d) Cykelparkering kan være fælles for flere ejendomme.
- e) Cykelparkering på terræn skal indpasses på en hensigtsmæssig måde i forhold til byrummets indretning og arkitektur.
- f) Cykelparkering i konstruktion skal have en høj grad af tilgængelighed og tryghed.

Kommentar

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

Stk. 5

Nyplantning af træer skal bestå af træer i en passende størrelse og plantes med mindst 2,5 m² åbent bed omkring stammen.

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 løsnes. Ved plantning af træer skal bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet må højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk skal have minimum 0,5 m muldlag.

Inden for eksisterende træers drypzoner må der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning, der forringer træernes vækstvilkår.

Stk. 6

Veje, stier, adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, er trygge at færdes i og opholde sig på. De skal endvidere udformes således, at de er tilgængelige for alle og tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne. Belægninger i hovedganglinjer skal være trinfri og have jævne forløb med ledelinjer og kontrastmarkeringer integreret i belægningen ved tilsluttede trin og forhindringer. Der skal sikres alternative handicapvenlige adgange de steder, hvor der etableres trapper.

Stk. 7 Belysning

- a) Der udarbejdes en belysningsstrategi, som skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Belysningsstrategien skal beskrive grundbelysning og effektbelysning med henblik på at skabe en samlet arkitektonisk lysætning af kvarterets rum.
- b) 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.
- c) Belysning af ubebyggede arealer skal ske i form af lamper i en højde fra 3,0 til 4,5 m, pullerter eller væghængte armaturer. Lyskilden skal med hensyn

til lyskvalitet og farvetemperatur have tilsvarende egenskaber som glødepærer, og må ikke være til gene for beboerne m.v. For de enkelte dele af området skal belysningen fremstå sammenhængende. Belysningen skal etableres således, at der med hensyn til belysningens omfang og placering tilgodeses sikkerhedsmæssige og æstetiske hensyn samt sammenhæng med belysning af lokalveje og grundareal.

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.

§ 9 Ledningsforhold og tekniske anlæg

Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg skal integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området.

§ 10 Foranstaltninger mod forureningsgener

Stk. 1

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav og bestemmelser og Miljø- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse, jf. dog bestemmelserne i § 5, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere af lokalplanområdet i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

Kommentar

Ved byomdannelse og inddragelse af nye arealer til bymæssig bebyggelse må der som udgangspunkt ikke fastlægges arealanvendelse til offentlig og privat administration, liberale erhverv mv., der er eller kan forventes at blive belastet med et støjniveau på mere end Lden 63 dB fra vejtrafik.

I områder med nyt byggeri, hvor den udendørs støjbelastning vil overstige ovennævnte grænseværdier tildeles byggeri med en støjbelastning på op til Lden 68 dB for vejtrafik. Der skal i så fald ved placering af byggeriet

på grunden, afskærmning samt støjisolering mv. sikres, at det indendørs støjniveau fra vejtrafik med åbne vinduer (0,35 m²) ikke overstiger Lden 51 dB i møblerede rum. Ved kontorer vurderes det, om det er nødvendigt med vinduer, der kan åbnes eller om det nødvendige luftskifte kan foregå på anden måde.

Stk. 2

Det indendørs støjniveau må i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende ikke overstige 35 dB(A).

Kommentar

Ovennævnte grænseværdier er udtryk for implementering af Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje". Heri er der indført en støjfaktor Lden, der vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om natten.

§ 11 Bæredygtighed og regnvand

Ny bebyggelse skal udføres således, at den kan klassificeres som lavenergibyggeri efter gældende bygningsreglement.

Kommentar

Energirammen er udtryk for en bygnings samlede behov for at få tilført energi til opvarmning, ventilation, køling og varmt brugsvand. For bygninger, der ikke anvendes til bolig eller overnatning, indgår også energiforbruget til grundbelysning.

Bestemmelsen indebærer, at bebyggelsen på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse skal opfylde de energirammer, der er fastsat i bygningsreglementet for en lavenergibygningsklasse 1, der er den klasse, der har det mindste energiforbrug.

§ 12 Matrikulære forhold

Efterhånden som det er påkrævet, må der i overensstemmelse med lovgivningens regler foretages sådanne omlægninger af ejendomsgrænser og andre foranstaltninger, som efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn anses for nødvendige for at gennemføre en hensigtsmæssig ordning af byggeforholdene.

§ 13 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Stk. 1

Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse, at den i § 4, stk. 5 nævnte forplads er etableret.

Stk. 2

Bebyggelsen må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage og facader til brug for f.eks. toilet-skyl, tøjvask i maskine, vanding af træer, rekreative formål eller lignende.

Kommentar

Erhvervs- og boligstyrelsen og Miljøstyrelsen har i 2002

udgivet pjecen ”Fra taget til toilettet - om brug af regnvand fra tage til toilet-skyl og vaskemaskine”. Heraf fremgår bl.a., at det ikke er tilladt at bruge regnvand i offentligt tilgængelige toiletter, mens det er tilladt i boliger og 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 rekreative elementer.

Desuden bør regnvand fra andre, ikke-trafikbelastede overflader opsamles og genbruges eller nedsives, bl.a. ved brug af permeable belægninger. Af København Kommunes ”Spildevandsplan 2008” fremgår, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt inden for egen grund. Dette krav kan også opfyldes ved fællesanlæg, der omfatter hele eller dele af lokalplanområdet. Hvis en byherre ikke mener, at det er muligt at opfylde kravet, skal der foreligge dokumentation herfor.

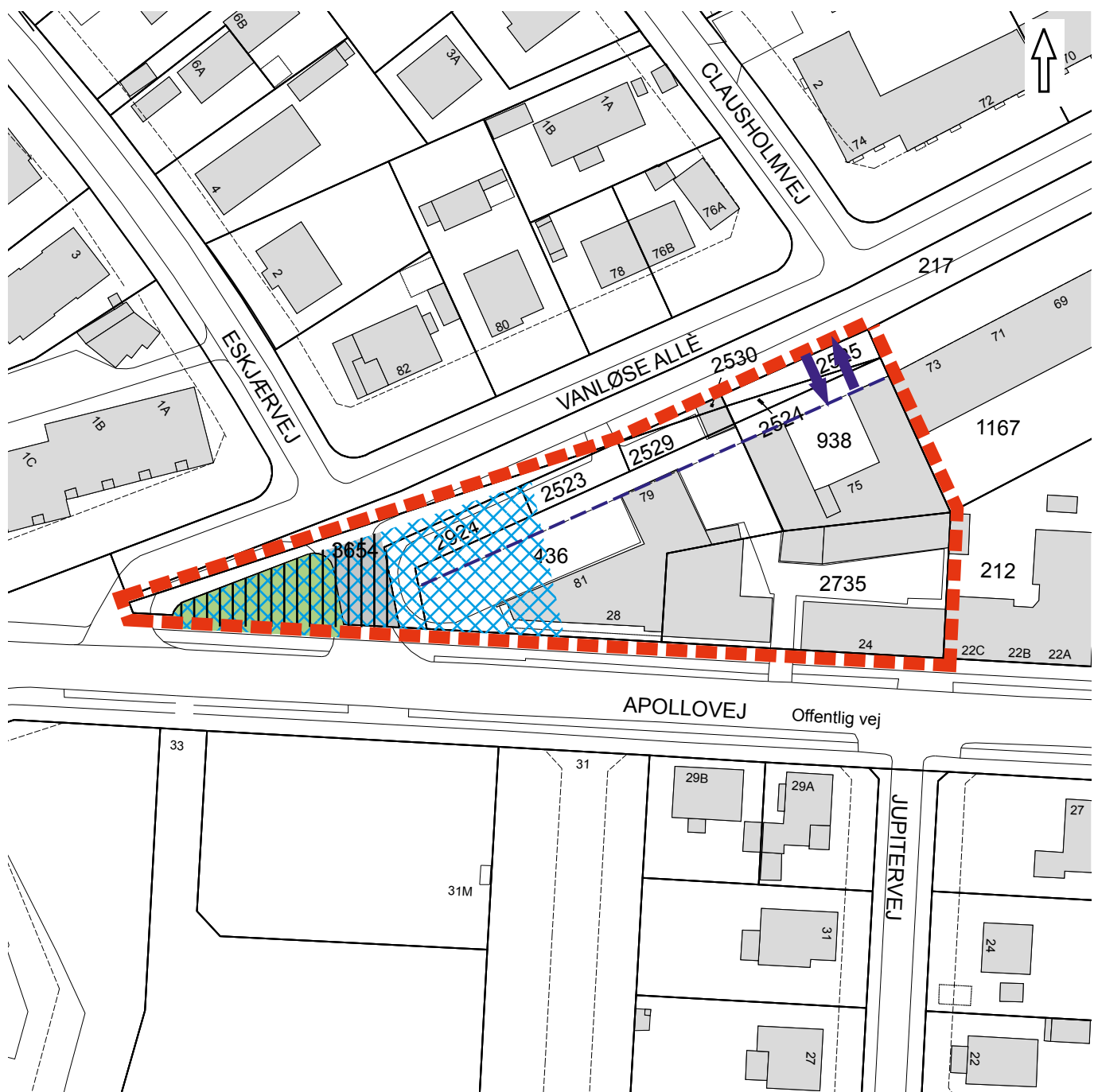
§ 14 Retsvirkninger








I henhold til planlovens § 18 må der ikke retsligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen er ikke til hinder for, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider imod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovligt.

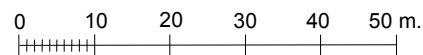
Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009.
- 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.

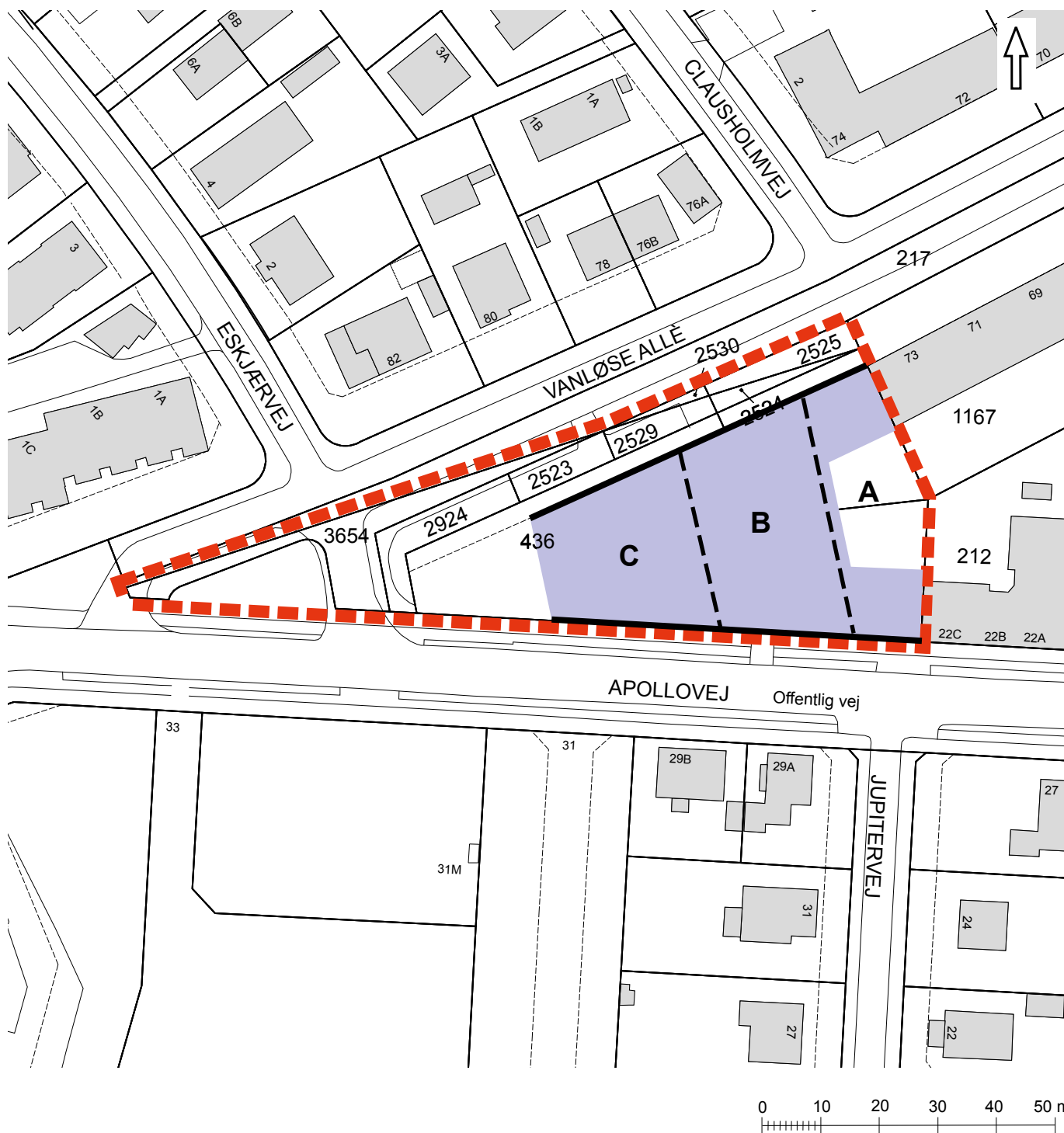
Lokalplantegning nr 1. Områdets anvendelse



-  Lokalplangrænse
-  Vejudvidelseslinie, der ophæves
-  Vejareal, der ophæves
-  Grønt areal
-  Forplads
-  Evt. udvidelse af forplads
-  Vejadgang biler/varer



Lokalplantegning nr 2. Bebyggelsesplan



- Lokalplangrænse
- Facadelinje
- A Byggefelt

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, eventuel 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 bl.a. 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 på 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. Forbudet gælder dog 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.

Mindretalsudtalelser

Praktiske oplysninger



Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx xxxxxx 2011 besluttet at offentliggøre lokalplanforslag "Hjørnestenen".

Høringsperioden løber fra den xx. xxxxxxxx til den xx. xxxxxxxx 2011.

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



Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslaget

i xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx xx.

Mødet foregår xxxdag den xx. xxxxxx 2011 kl. 19.00-21.00.



www.kk.dk/lokalplanforslag

På hjemmesiden kan du se og downloade forslaget, og sende dit høringssvar.



Høringssvar

På Københavns Kommunes høringsportal

www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner

har du mulighed for at sende et høringssvar.

Høringssvaret kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen

Center for Bydesign

Postbox 447

1505 København V

e-mail: bydesign@tmf.kk.dk

tlf: 33 66 35 00

www.kk.dk

Sidste frist for indlevering af indsigelser og/eller ændringsforslag er den xx xxxxxx 2011.

**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen