



# APOLLOVEJ III TILLÆG 1

## FORSLAG TIL TILLÆG 1 TIL LOKALPLAN 531

Afdelingen for Klima og Byudvikling har den 2. februar 2023 besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 1 til lokalplan 531 Apollovej III.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Vanløse.

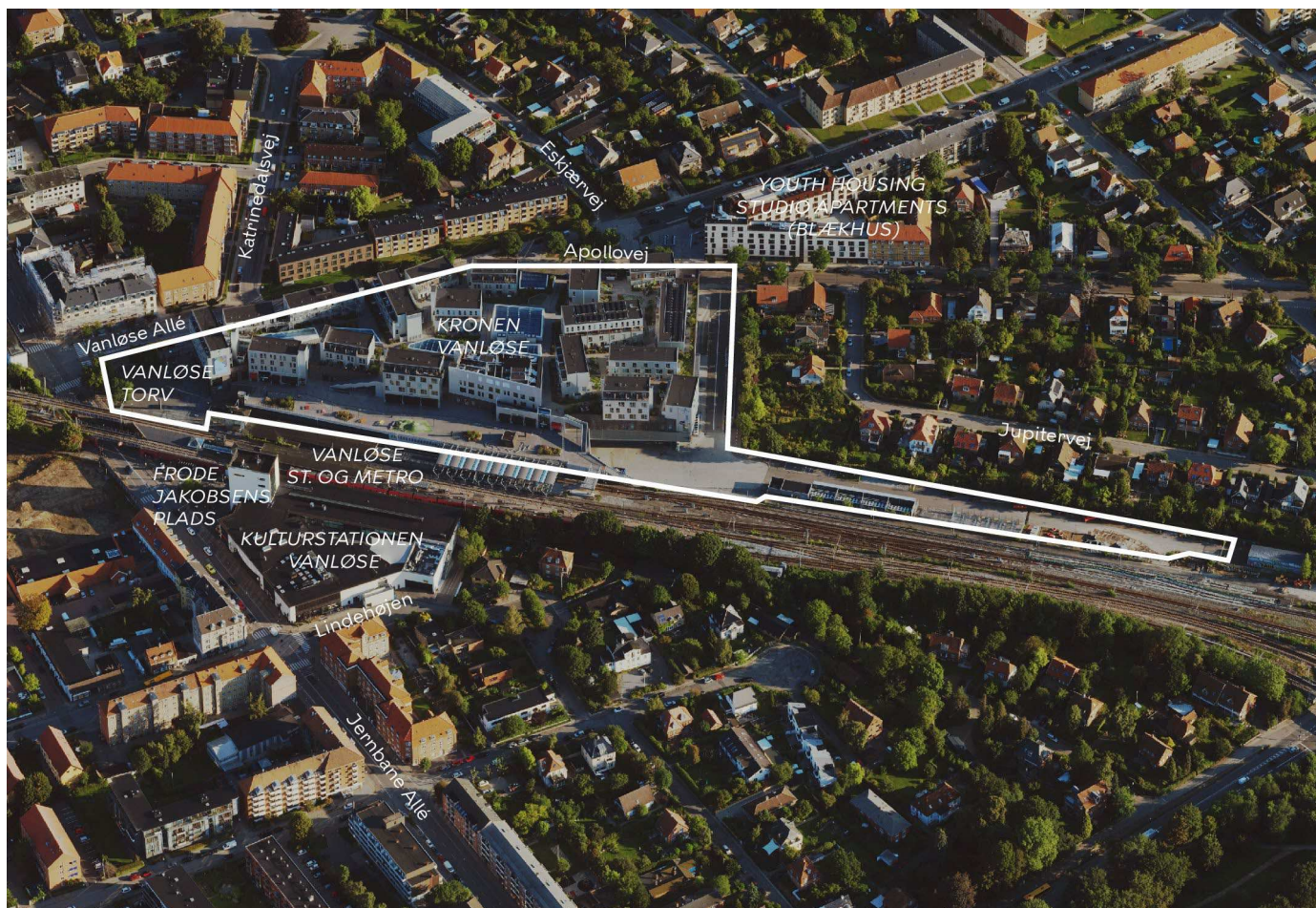
Offentlig høringsperiode fra den 2. februar 2023 til den 31. marts 2023.



# Indhold

|   |           |   |                 |
|---|-----------|---|-----------------|
| <b>Redegørelse</b>  | <b>3</b>  | <b>Bestemmelser</b>                                       | <b>18</b>       |
| Lokalplantillæggets baggrund og formål .....              | 3         | § 1. Formål .....   | 18              |
| Lokalplanområdet og kvarteret .....                       | 4         | § 2. Område.....  | 18              |
| Lokalplantillæggets indhold .....                         | 6         | § 3. Anvendelse .....                                     | 18              |
| Miljøforhold.....   | 10        | § 4. Veje.....  | 20              |
| <b>Sammenhæng med anden<br/>planlægning og lovgivning</b> | <b>11</b> | § 5. Bil- og cykelparkering .....                         | 21              |
| Overordnet planlægning.....                               | 11        | § 6. Bebyggelsens omfang og placering.....                | 23              |
| Kommuneplan 2019 .....                                    | 11        | § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....                    | 24              |
| Lokalplaner i kvarteret .....                             | 11        | § 8. Ubebyggede arealer .....                             | 24              |
| Københavns Kommunes overordnede strategier .....          | 12        | § 9. Støj og anden forurening.....                        | 27              |
| Miljøkrav til byggeri og anlæg .....                      | 12        | § 10. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....       | 28              |
| Spildevandsplan .....                                     | 13        | Kommentarer af generel karakter .....                     | 29              |
| Sikring mod oversvømmelse.....                            | 13        | Tegning 1 · Områdeafgrænsning .....                       | 30              |
| Vandforsyningsplan .....                                  | 14        | Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage) .....     | 31              |
| Varmeplanlægning .....                                    | 14        | Tegning 2b · Anvendelse på 1. sal (2. etage).....         | 32              |
| <b>Tilladelser efter anden lovgivning</b>                 | <b>15</b> | Tegning 2c · Anvendelse fra 2. sal (3. etage) og op ..... | 33              |
| Affald .....  | 15        | Tegning 3 · Veje.....                                     | 34              |
| Jord- og grundvandsforurening .....                       | 15        | Tegning 4 · Cykelparkering .....                          | 35              |
| Museumsloven .....  | 16        | Tegning 5 · Bebyggelsens omfang og placering.....         | 36              |
| Rottesikring .....  | 16        | Tegning 6 · Bebyggelsens ydre fremtræden.....             | 37              |
| Bilag IV-arter, herunder flagermus .....                  | 16        | Tegning 7a · Byrum.....                                   | 38              |
| Jernbaneloven .....                                       | 17        | Tegning 7b · Stier.....                                   | 39              |
| Forhold til Metroen.....                                  | 17        | Tegning 7c · Kantzoner.....                               | 40              |
|   |           | Tegning 7d · Beplantning.....                             | 41              |
|   |           | <b>Hvad er en lokalplan</b>                               | <b>42</b>       |
|   |           | <b>Praktiske oplysninger</b>                              | <b>Bagsiden</b> |

# Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader, pladser og bygninger er navngivet. Luffoto: SDFI, 2021.

## Lokalplantillæggets baggrund og formål

Lokalplantillægget har til formål at muliggøre et byggeønske om ombygning af den eksisterende butiks- og boligbebyggelse 'Kronen Vanløse'. Ændringerne omfatter blandt andet muliggørelse af nye anvendelser i eksisterende bebyggelse, såsom ungdomsboliger, hvor der før har været fitnesscenter, og offentlige anvendelser såsom daginstitution eller sundhedshus på bebyggelsens 1. sal (2. etage), hvor der før har været butikker. Desuden ønskes en udvidelse af den maksimale størrelse for de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker med en størrelse op til 5.000 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og en størrelse op til 3.500 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker.

Derudover ønskes blandt andet en udvidelse af en overdækning mellem bebyggelsen og Vanløse Station, kaldet 'Metrotorvet', samt ændringer af ubebyggede arealer, herunder muliggørelse af boldbaner langs 'tangen', den del af matr.nr. 3703, Vanløse, der ligger syd for enfamiliehusene på Jupitervej.

Byggeønskerne har et omfang, som forudsætter lokalplan.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

Lokalplanen er udarbejdet som et tillæg til lokalplan 531 Apollovej III, og denne lokalplan gælder sammen med det aktuelle tillæg.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Lokalplanområdet udgør ca. 22.000 m<sup>2</sup> og omfatter et tidligere industriområde ved Vanløse Station og Vanløse Torv. Det afgrænses mod syd af Vanløse Station og baneterrænet, mod vest af Jernbane Allé, mod nord af Vanløse Allé og Apollovej og mod øst af villagrunde m.v. ved Jupitervej. Området er i dag bebygget med en butiks-og boligbebyggelse som blev ibrugtaget i 2017.

### Egenart

Vanløse er en grøn bydel overvejende præget af villabebyggelse og fritliggende stokbebyggelser. Langs enkelte større veje er der opført etagehuse som randbebyggelse. Jernbane Allé og Vanløse Torv har en købstadslignende karakter og fremstår som veldefinerede, urbane byrum afgrænset af randbebyggelser i 3-4 etager med butikker, caféer og lignende i stueetagen, mens Vanløse Allé og Apollovej har en mere grøn karakter.

Vanløse Allé præges overvejende af fritliggende etagehusbebyggelser omgivet af græsarealer med enkelte fritstående træer. Apollovej er en villavej med en markant allé beplantning. Jernbane Allé forbinder Grøndals Parkvej i syd med Jyllingevej i nord. Cirka midtvejs ligger Vanløse Station. Jernbane Allé har en bymæssig karakter, og nord for Vanløse Station er bebyggelsen mindre bymæssig og har en mere uplanlagt karakter præget af ældre, ombyggede villaer og nyere etageejendomme med flade tage. Hjørneejendommen 'Vanløsehus' markerer dog med sit tårn alléens funktionelle og visuelle midtpunkt - stationen og stationspladsen.

Jernbaneviadukten over Jernbane Allé markerer både et visuelt og funktionelt knudepunkt. Syd for stationen ligger stationspladsen, Frode Jakobsens Plads, som en central plads i Vanløse, både som trafikknudepunkt, og som en del af det kulturelle og handelsmæssige centerområde. Det er en lille plads beplantet og møbleret med bænke, med en del cykelparkering. Jernbanetracéet skærer Jernbane Allé i en skæv vinkel, og der er derved opstået et trekantet areal på hver side af viadukten. Vanløse Torv nordvest for viadukten afgrænses rumligt mod nord af 'Vanløsehus'.

### Eksisterende trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Vanløse Allé/Apollovej. Der er cykelstier langs med kørebanen.

Vejnettet omkring lokalplanområdet er kendetegnet ved at være et knudepunkt for offentlig transport idet den nærliggende Vanløse Station har både busstoppested, metrostation og s-togstation.

Lokalplanområdet busbetjenes af linje 9A fra Vanløse station.

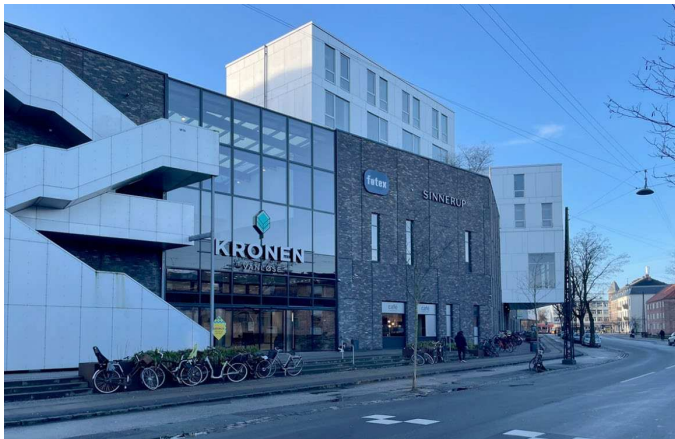
Da området grænser op til metrostationen Vanløse station og grænser op til S-togsstationen Vanløse Station, er området dermed stationsnært beliggende.

### Almene boliger

Lokalplantillægget muliggør omkring 1.200 m<sup>2</sup> yderligere til boliger i området og lokalplanen er således under minimumsgrænsen på 3.200 m<sup>2</sup> for at stille krav om almene boliger. Der stilles således ikke nye krav om almene boliger i forbindelse med lokalplantillægget.



Områdets placering i bydelen.



Den nordlige indgang til butikscenteret ved Apollovej.



Hovedindgangen til butikscenteret set fra vest på Vanløse Torv.



Bebyggelsen set fra øst.



Cykelparkering langs den nordlige facade af bebyggelsen ved Apollovej.



Billede fra friarealet i den østlige del af lokalplanområdet.

## Lokalplantillæggets indhold

### Indledning

Lokalplantillægget har til formål at muliggøre en ombygning af den eksisterende butiks- og boligbebyggelse 'Kronen Vanløse'. Ændringerne omfatter blandt andet muliggørelse af nye anvendelser i eksisterende bebyggelse, såsom ungdomsboliger, hvor der før har været fitnesscenter, og offentlige anvendelser såsom daginstitution eller sundhedshus på bebyggelsens 1. sal (2. etage), hvor der før har været butikker. Desuden indgår mulighed for en udvidelse af den maksimale størrelse for de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker med en størrelse op til 5.000 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og en størrelse op til 3.500 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker.

Derudover ønskes blandt andet en udvidelse af en overdækning mellem bebyggelsen og Vanløse Station, kaldet 'Metrotorvet', samt ændringer af ubebyggede arealer, herunder muliggørelse af boldbaner langs 'tangen', den del af matr. 3703, Vanløse, der ligger syd for enfamiliehusene på Jupitervej.

### Anvendelse

Området fastlægges til boliger og serviceerhverv.

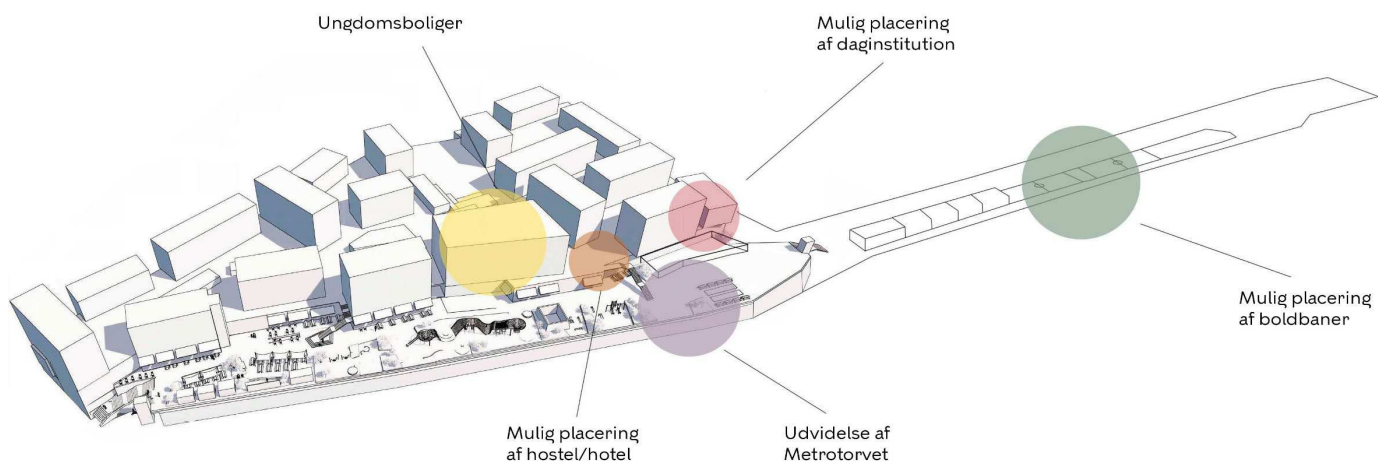
Der er krav om, at der etableres 23 % almene boliger, svarende til omkring 3.400 m<sup>2</sup> af det samlede muliggjorte boligetageareal.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

Der er i forbindelse med lokalplantillægget foretaget en konkret vurdering af hvor store en andel boliger, der kan være i lokalplanområdet. Andelen fastsættes til minimum 35 % og maksimum 45 % i lokalplantillægget, og svarer således til den procentdel der tidligere er fastsat for området i lokalplan 531 Apollovej III.

### Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Lokalplanen skal sikre projektets sammenhæng med den omgivende by, særligt Vanløse Torv. Der fastlægges publikumsorienterede funktioner i stueetagen, en udvidelse af 'Metrotorvet' - det hævdede opholdsareal mellem bebyggelsen og metrostationen, samt mulighed for boldbaner i den østlige tange af lokalplanområdet. Tiltagene skal bidrage til at styrke Vanløse Bymidte med nye aktiviteter ophold, og skabe et bedre grundlag for de publikumsorienterede serviceerhverv i bebyggelsen.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med tillægget til lokalplanen. Illustration: NSF IV KRONEN ApS.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med tillægget til lokalplanen. Illustration: NSF IV KRONEN ApS.

### **Fremtidige trafikforhold**

Der vil i mindre grad komme mere biltrafik på de omkringliggende veje. Der er dog foretaget en udregning af spidstimer- og spidskvarter, som viser, at der med de nye anvendelsesmuligheder ikke forventes at komme trafikafviklingsmæssige problemer ved indkørslen til bebyggelsen fra Apollovej. Det vurderes derfor, at trafikken vil kunne afvikles i krydset uden trafikale problemer, hvorfor det vurderes ikke at være nødvendigt at foretage ændringer af krydsets udformning.

Der vil ligeledes i mindre grad komme mere cykeltrafik på de omkringliggende veje, og særligt Apollovej forventes at få flere cyklister. Det vurderes dog ligeledes at kunne afvikles uden trafikale problemer.

Den eksisterende overkørsel ud af området til Apollovej opretholdes.

I lokalplanområdet skal der være en vej, der kan afvikle den lokale trafik. De indrettes, så med en minimumsbredde for kørespår på 6,8 m og en minimumsbredde for fortov på 2,7 m.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

### **Bil- og cykelparkering**

Når der bygges efter lokalplanen, skal der være bil- og cykelparkeringspladser, svarende til kommuneplanens faste normer.

Det betyder, at der kommer til at være ca. 370 bilparkeringspladser og ca. 1.000 cykelparkeringspladser, når området er fuldt udbygget efter lokalplan 531 Apollovej III og nærværende lokalplantillæg.

Bilparkeringspladserne skal etableres i konstruktion. Det vil sige i parkeringskælder, og der kan være parkering på terræn i mindre omfang, herunder til handikaparkering.

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

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

### **Metroservitutter**

Under lokalplanområdet er der en linjeføring for Metro, og der er pålagt servitutter om maksimal belastning og udgravning, oplag af farlige væsker, placering af ledninger med brandfarligt indhold, jordankre, elektriske forhold samt regulering af terrænmæssige og trafikale forhold. Servituttens formål er at forhindre, at der for eftertiden foretages noget på ejendommene, der kan skade metroanlægget, og dermed forringe anlæggets og passagerernes sikkerhed.

Der er taget højde for disse servitutter i lokalplanen.

### **Bebyggelsens placering og udformning**

I lokalplanen justeres byggefeltet for den eksisterende bebyggelse, således at den eksisterende bebyggelse er placeret i overensstemmelse med byggefeltene. I forbindelse med lokalplanarbejdet blev Teknik- og Miljøforvaltningen opmærksom på, at der var en mindre uoverensstemmelse mellem kortbilagene i lokalplan 531 Apollovej III og den eksisterende opførte bebyggelse.

Lokalplanen fastsætter desuden bestemmelser omkring omfang og placering af mindre bebyggelse, som skal muliggøre en udvidelse af den eksisterende overdækning som danner et opholdsareal på tag mellem bebyggelsen og metrostationen. Herudover fastsættes bestemmelser som sikrer, at der kan etableres op til to overdækninger af maksimalt 400 m<sup>2</sup> til boldbaner samt to mindre bygninger til redskabsskur og omklædningsrum mv. Desuden justeres bestemmelsen som sikrer, at der kan etableres en mindre bygning til teknik og cykelparkering. Bestemmelsen genfremsættes for at sikre, at den mindre bygning ikke kan opføre i mere end én etage.



Visualisering, der viser et eksempel nye ungdomsboliger i overensstemmelse med tillægget til lokalplanen. Illustration: NSF IV KRONEN ApS.



Der justeres en bestemmelse om facader på overdækningen mod syd, idet der muliggøres en udvidelse af denne.

Der fastsættes facadebestemmelser om vinduer, som har til hensigt at sikre variation af vinduestyper i facaden, men samtidig skabe fleksibilitet som svarer til den fleksibilitet som anvendelsesbestemmelserne åbner op for.

Det fremgår af bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering og om bebyggelsens ydre fremtræden.

### **Byrum**

Der udpeges tre byrum, hvortil der fastsættes bestemmelser, som skal styrke stedets egenart. Der fastsættes blandt andet bestemmelser om hegn, trapper og stierforbindelser i byrummene, som skal sikre byrum i en god kvalitet. Byrumsbestemmelserne suppleres med betingelser for ibrugtagning af de øvrige større tiltag som lokalplanen giver mulighed for.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

### **Træer og anden beplantning**

I hvert byrum stilles der krav til, at en vis procentdel af byrummet er beplantet. Bestemmelsen skal sikre et grønt udtryk som er balanceret med centerområdets øvrige funktioner.

Der stilles krav til etablering af 10 nye træer.

Der udpeges 5 bevaringsværdige træer på Vanløse Torv.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

### **Ekspropriation**

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

### **Kommuneplan 2019**

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019. I Kommuneplan 2019 er området udlagt til et C3\*-område med mulighed for anvendelse til bolig- og serviceerhverv samt en bebyggelsesprocent på 185, en maksimal bygningshøjde på 26 m, friarealprocent for boliger på 30 og friarealprocent for erhverv på 10. Et mindre område på omkring 90 m<sup>2</sup> er udlagt til et T1\* område med mulighed for anvendelse til tekniske anlæg.

Der gælder følgende særlige bestemmelser for begge kommuneplanrammer:

*'Der kan inden for området etableres en forsinkelsesplads til midlertidig opmagasinering af vand jf. kommunens skybrudsplan. Forsinkelsespladsens funktion kan integreres med andre funktioner og dens areal kan udgøre del af friarealet.'*

## Miljøforhold

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, som vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 1976 af 27. oktober 2021).

### Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 1976 af 27. oktober 2021).

Det skyldes, at planen primært indeholder anvendelsesændringer og mulighed for nye overdækning og mindre bebyggelse, som samlet vurderes at have en mindre påvirkning på miljøet. Det skyldes, at der ikke er tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanrådets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser. Planen muliggør desuden ikke anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 1 eller 2.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

### Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Vanløse Allé og Apollovej. Støjniveauet er op til 68 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på  $L_{den}$  58 dB for boliger hoteller og daginstitutioner og  $L_{den}$  63 dB for erhverv. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer for de fremtidige bygninger og på udendørs opholdsarealer kan overholdes.

Der planlægges for et område med blandede byfunktioner. Lokalplanen er derfor ikke udarbejdet, så grænseværdien på 58 dB kan overholdes på facaden. I stedet er der krav om, at bygningerne støjisoleres, således at grænseværdien for det indendørs støjniveau kan overholdes. Det anbefales, at bebyggelsen udformes, så sove- og opholdsrum orienteres mod den stille facade.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at støjgrænserne er overholdt.

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2019

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

## Kommuneplan 2019

### Rammeområde for boliger og serviceerhverv

I Kommuneplan 2019 er det primære del af området fastlagt til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

### Rammeområde for tekniske anlæg

I Kommuneplan 2019 er en mindre del af området fastlagt til tekniske anlæg såsom oplagspladser samt kollektive trafik anlæg, såsom spor anlæg, tog- og busstationer, godsterminaler, værksteds- og klargøringsanlæg med dertil hørende administration og lignende

### Detailhandel

Området er beliggende bymidten 'Det centrale Vanløse' i Kommuneplan 2019. I området må der være et butiksareal på i alt 44.000 m<sup>2</sup>. Butikker til dagligvarer må have en størrelse på 5.000 m<sup>2</sup>, og butikker til udvalgsvarer må være 3.500 m<sup>2</sup>.

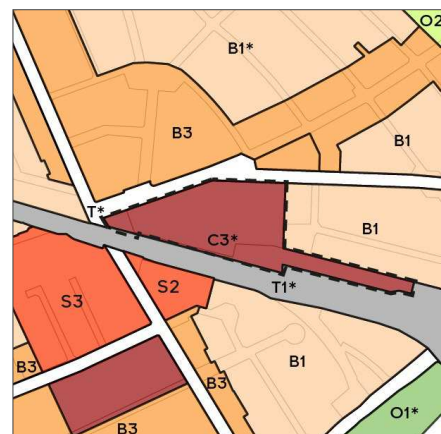
### Bebyggelsesprocent

I kommuneplanrammen er bebyggelsesprocenten fastlagt til 185.

### Bydelsplan

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

Vanløse Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om at forbedre udnyttelsen af Vanløse Torv. Lokaludvalget ønsker fastholdelse af torvemuligheder såsom markeder, byfester, højtidssarrangementer som juletræsfest og juletræssalg med mulighed for fastholdelse af gode el-forhold. Lokalplantillægget er ikke til hinder for, at der kan foretages anlæg som sikrer en bedre udnyttelse Vanløse Torv. Dog sikrer lokalplanen en række bevaringsværdige træer på torvet. Lokalplanen muliggør en større overdækning mellem butiks- og boligbebyggelsen og Vanløse metrostation, som giver flere opholds- og aktivitetsmuligheder i området.



- B, B1 Områder til boliger (lav tæthed)
- B, B2-5 Områder til boliger (høj tæthed)
- C, C1-3 Områder til boliger og serviceerhverv
- S, S1-3 Områder til serviceerhverv
- T, T1-4 Områder til tekniske anlæg
- T Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
- O, O2-4 Områder til institutioner
- O1 Områder til fritidsområder m.v.
- \* Områder med særlige bestemmelser
- - - - - Lokalplanområdets afgrænsning

Gældende rammer i Kommuneplan 2019.



- Bymidte
- - - - - Lokalplanområdets afgrænsning

Gældende rammer i Kommuneplan 2019.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan 531 Apollovej III

Formålet med lokalplan er at styrke og udvikle en del af Vanløse bymidte og forbedre indkøbsmulighederne i nær tilknytning til Vanløse Station ved at muliggøre en centerbebyggelse med butikker og boliger.

### Lokalplan 354 Vanløse Center

Formålet med lokalplanen er at muliggøre en udvidelse af butiksarealet og arealet til kulturelle aktiviteter i området, samt at fastlægge nybyggeri til serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, m.v.

### Lokalplan 546 Jernbane Allé

Formålet med lokalplanen er at muliggøre indretning af servering så som restauranter og caféer i stueetagen i randbebyggelsen mod Jernbane Allé.

### Lokalplan 465 Indertoften II

Formålet med lokalplanen er opførelse af en bebyggelse, der kan rumme en blanding af servicefunktioner, butikker og arbejdspladser og visuelt tilføjer området et arkitektonisk markant, moderne byggeri.

### Lokalplan 576 Hjørnестenen II

Formålet med lokalplanen er at muliggøre ny bebyggelse til boliger, der skal erstatte eksisterende erhvervsbygninger.

### Byplan 2

Formålet med byplanen er at muliggøre et villakvarter vest for Jernbane Allé, samt at muliggøre randbebyggelse mod Jernbane Allé

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

## Københavns Kommunes overordnede strategier

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

Strategierne kan læses på [Københavns Kommunes hjemmeside](#).

Der kan bl.a. findes 'Fællesskab København', som er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne - en levende by, en by med kant og en ansvarlig by - skal realiseres på basis af kommuneplanen og spiller sammen med en række andre politikker og strategier.

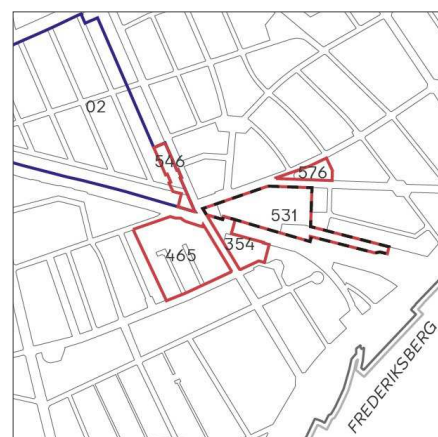
## Miljøkrav til byggeri og anlæg

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

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

## Bæredygtighedscertificeringer af større byggerier

Bæredygtighedscertificeringer er metoder til at øge graden af bæredygtighed i et byggeri. Københavns Kommune har besluttet at anvende certificeringssystemerne



- Gældende lokalplaner
  - Byplaner
  - - - - Lokalplanområdets afgrænsning
- Lokalplaner i kvarteret.

DGNB, Svanemærket eller tilsvarende. Systemerne skal anvendes, hvis entreprisensummen på et byggeri eller en omfattende renovering overstiger 20 mio. kr.

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

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

I certificeringen skal udvalgte DGNB kriterier prioriteres.

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

### **Miljøkrav til mindre byggerier og anlægsprojekter**

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

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

## **Spildevandsplan**

### **Kloakering**

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

### **Lokal håndtering af regnvand**

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

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

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

## **Sikring mod oversvømmelse**

### **Skybrudssikring**

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

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

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

### **Sikring mod stigende grundvand**

I kystnære og havnenære områder og andre områder med højtliggende grundvandsspejl bør underjordiske konstruktioner sikres mod konsekvensen af et stigende grundvandsspejl.

### **Vandforsyningsplan**

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan som kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase:

[Vandforsyningsplan](#)

### **Varmeplanlægning**

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

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

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme, og må ikke anvende supplerende varmekilder.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

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

Se mere om kravene på Arbejdstilsynets hjemmeside [www.at.dk](http://www.at.dk).

## Boliger

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

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

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/affald](http://www.kk.dk/affald).

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

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg).

## Erhverv og institutioner

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

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/erhvervsaffald](http://www.kk.dk/erhvervsaffald).

## Jord- og grundvandsforurening

Hovedparten af lokalplanområdet er kortlagt på Vidensniveau 2 (V2) på grund af tidligere aktiviteter med forskellige former for industri med produktion af kemikalier, radiofabrik, oplag af petroleum og andre olieprodukter.

Ved en prøvetagning af jorden i 2006 blev der konstateret forurening med kulbrinter, tjærestoffer, bly og chlorerede opløsningsmidler i jorden. Ved tidligere miljøundersøgelser er der konstateret jord og grundvandsforurening med olieprodukter, chlorerede opløsningsmidler, acetone, isopropanol og diethylether. I forbindelse med byggeriet af Galleria blev der i 2011 foretaget afgravning af jord. Matriklen er stadig kortlagt, på grund af efterladt restforurening.

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

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

Kontakt: [jordforurening@kk.dk](mailto:jordforurening@kk.dk)

Bortledning af mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.

Kontakt: [vand@kk.dk](mailto:vand@kk.dk)

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.  
Kontakt: [spildevand@kk.dk](mailto:spildevand@kk.dk)

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.  
Kontakt: [vand@kk.dk](mailto:vand@kk.dk)

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

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden:  
[www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser](http://www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser)

## Museumsloven

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

## Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levedmuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 2, § 4.

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

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

## Bilag IV-arter, herunder flagermus

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

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

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

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



## Jernbaneloven

I henhold til jernbanelovens § 24, må der ikke uden tilladelse fra infrastrukturforvalteren 1) foretages udgravninger eller opfyldninger eller anbringes materiel eller materialer i en sådan nærhed af infrastrukturforvalterens område, at der derved kan opstå fare for driften, 2) føres ledninger over, under eller langs med banen 3) ledes vand til banen eller dennes grøfter, herunder ved opstemning, eller 4) foretages arbejder i niveauoverkørsler. Infrastrukturforvalteren i området er Metroselskabet I/S og Banedanmark.

## Forhold til Metroen

Arealerne langs Metroen er omfattet af en tinglyst sikkerhedsservitut med en zone på op til 30 m fra spormidte (indtegnet på tegning 5).

Servituten fastsætter begrænsninger for opførelse af bygninger og skure, terrænregulering og beplantning m.v. i forhold til Metroens drift.

Anlægsarbejder indenfor zonen kræver Metroselskabets dispensation fra sikkerhedsservituten, før de kan påbegyndes. Metroselskabet har i den forbindelse mulighed for at stille særlige krav til udførelse, materialer og udformning m.v.

Det forventes, at bygherre indgår aftale med Metroselskabet om udvidelse af overdækningen mellem bebyggelsen og metrostationen, der delvist rager ind over Metroselskabets areal langs metroen. Der vil fortsat være adgangsvej til Metroens teknikbygning fra Apollovej.

Området, der berøres, er reserveret til en mulig fremtidig udbygning af Metroen mod Rødovre. Der kan i den forbindelse opstå behov for, at dele af 'Metrotorvet' skal rives ned igen og omlægges.

# Bestemmelser

## § 1. Formål

Formålet med tillæg 1 lokalplan Apollovej III er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv,
- at sikre adgang gennem området med et system af offentligt tilgængelige fællesveje og stier, så der opnås gode adgangsforhold og sammenhæng med det omgivende område,
- at nybyggeri udformes, så de passer til Københavns og stedets egenart,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur,
- at sikre området mod oversvømmelse fra regnvand,
- at fremme de pejlemærker, der findes i 'Fællesskab København', som er en vision for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne er en levende by, en by med kant og en ansvarlig by.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 3693 og 3703, Vanløse, København, samt dele af matr.nr. 3716, Vanløse, København og alle parceller, der efter den 16. december 2022 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

*Boliger og serviceerhverv*

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner.

Det samlede areal for institutioner må ikke overstige 1.500 m<sup>2</sup>.

### Kommentar

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

## Stk. 2. Boligandel, herunder kollegie- og ungdomsboligandel

Boligandelen skal udgøre mellem 35 og 45 % af bruttoetagearealet. Fordelingen skal beregnes for hver matrikel for sig.

Indtil 35 % af bruttoetagearealet til boliger må anvendes til kollegie- og ungdomsboliger, jf. § 3, stk. 4 e. Fordelingen skal beregnes for hver matrikel for sig.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at boligandelen og kollegie- og ungdomsboligandelen kan beregnes for flere matrikler under ét, under forudsætning af at boligandelen eller kollegie- og ungdomsboligandelen fortsat overholdes.

## Stk. 3. Boligstørrelser

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

- a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af etagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 50 m<sup>2</sup>.
- b) Bestemmelserne gælder for området under ét.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktions- evne eller særlige sociale problemer.
- d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofællesskaber. Disse boliger skal have en størrelse på mindst 65 m<sup>2</sup> i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 50 m<sup>2</sup>. Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
- e) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger, der skal have et areal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup>, jf. § 3, stk. 2.
- f) Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme matrikel kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendomsmæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

## Stk. 4. Fællesarealer

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af bruttoetagearealet. Disse arealer kan være fælles for flere bebyggelser.

For bebyggelse til særlige boformer kan fællesarealer ikke være fælles for andre bebyggelser.

### Kommentar

*Fællesarealer for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, samt fritids-, idræts- og sundhedsfremmende funktioner og lignende.*

#### **Stk. 5. Erhverv over boliger**

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

##### **Kommentar**

*Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves forskellige former for erhverv, så længe erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp og ejendommens og kvarterets præg af boligområde fastholdes.*

#### **Stk. 6. Forurenende virksomhed**

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

#### **Stk. 7. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for lokalplanområdet, er 20.000 m<sup>2</sup>. Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 3.500 m<sup>2</sup>, og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 5.000 m<sup>2</sup> etageareal.

Den enkelte dagligvarebutik kan tillægges op til 200 m<sup>2</sup> etageareal til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum.

##### **Kommentar**

*Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 34.300 m<sup>2</sup> pr. 27. februar 2020.*

#### **Stk. 8. Publikumsorienterede serviceerhverv i stueetage (1. etage) og på første sal (2. etage)**

For stueetager (1. etager) og første sale (2. etager) som er udlagt til publikumsorienteret erhverv som vist på tegning 2a og tegning 2b gælder, at areal skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

Arealerne må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og til udadvendte funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

#### **Stk. 9. Placering af anvendelse**

Anvendelserne skal placeres som vist på tegning 2a, 2b og 2c.

### **§ 4. Veje**

#### **Stk. 1. Fastlæggelse af vej**

Nord-syd-gående kørespor fastlægges i en bredde af minimum 6,8 m. Herudover fastlægges et nord-syd-gående fortov i en bredde af minimum 2,7 m, i området som vist på tegning 3.

##### **Kommentar**

*Ved veje menes også adgangsgivende stier.*

## Stk. 2. Overkørsel

Overkørsel skal placeres, som vist på tegning 3.

## Stk. 3. Nedlæggelse af vejarealer og ophævelse af vejudlæg

De på tegning 3 viste arealer, der er udlagt til vej, kan ophæves som vejudlæg, når betingelserne herfor er opfyldt.

### Kommentar

*Nedlæggelse af arealer som anlagt vej og ophævelse af vejudlæg sker efter reglerne i vejlovgivningen.*

## Stk. 4. Afvigelser

Uanset bestemmelserne i stk. 1-3 må der ved vejkryds og overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner m.v. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

## Stk. 5. Andre udlæg og anlæg af private fællesveje

Der må ske yderligere udlæg og anlæg af private fællesveje og stier til betjening af de enkelte ejendomme.

### Kommentar

*Bestemmelserne hindrer ikke, at veje- og stier kan overtages som offentlige, hvis betingelserne herfor er opfyldt, og det er godkendt af vejmyndigheden.*

*Den nærmere udformning af de i stk. 1 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning sker efter vejmyndighedens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.*

*Etablering af nye overkørsler samt nedlæggelse af hidtidige overkørsler kræver vejmyndighedens tilladelse.*

## § 5. Bil- og cykelparkering

### Stk. 1. Bilparkering

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

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

|                              |                                |
|------------------------------|--------------------------------|
| Boliger:                     | 1 plads pr. 214 m <sup>2</sup> |
| Kollegie- og ungdomsboliger: | 1 plads pr. 857 m <sup>2</sup> |
| Daginstitutioner:            | 1 plads pr. 179 m <sup>2</sup> |
| Erhverv:                     | 1 plads pr. 143 m <sup>2</sup> |
| Kontorer:                    | 1 plads pr. 143 m <sup>2</sup> |
| Uddannelsesinstitutioner:    | 1 plads pr. 143 m <sup>2</sup> |
| Butikker:                    | 1 plads pr. 143 m <sup>2</sup> |

Butikker til pladskrævende varer: 1 plads pr. 71 m<sup>2</sup>

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden parkeringsdækning for hoteller, end den der i øvrigt gælder for erhverv.

Parkering skal etableres i konstruktion i kældre.

Der kan dog placeres maksimalt 2 parkeringspladser på terræn.

## Stk. 2. **Cykelparkering**

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

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal:

Boliger: 4 pladser (mindst 50% skal være overdækket)

Ungdomsboliger: 4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)

Daginstitutioner: 2,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)

Erhverv: 3 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)

Hoteller: 3 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)

Uddannelses-  
institutioner: 1 plads pr. 2 studerende og ansatte  
(mindst 50 % skal være overdækket)

Butikker: 4 pladser  
(mindst 50 % for ansatte skal være overdækket)

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

Boliger, ungdomsboliger,  
erhverv, hoteller og butikker: 1 plads pr. 500 m<sup>2</sup>

Daginstitutioner: 1 plads pr. 250 m<sup>2</sup>

Uddannelsesinstitutioner: 1 plads pr. 250 m<sup>2</sup>

Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet.

Cykelparkering på terræn skal placeres som vist på tegning 4.

### **Kommentar**

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

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Bebyggelsens placering

Bebyggelse skal placeres inden for byggefeltene, som vist på tegning 5.

### Stk. 2. Bebyggelsens højde

- a) Bygninger må højst opføres med de på tegning 5 viste etageantal og maksimale bygningshøjder. Alle højder regnes fra kote 11,85 (DVR90).
- b) Bygninger skal opføres med de på tegning 5 viste etageantal.  
Bygninger i 2 etager skal opføres i højst 12 m  
Bygninger i 4 etager skal opføres i højst 18,8 m  
Bygninger i 5 etager skal opføres i højst 22 m  
Bygninger i 6 etager skal opføres i højst 25,5 m
- c) Butikscenterets facader kan forhøjes med op til 1,2 m som værn for boligbebyggelsens udearealer på taget af centret.

### Stk. 3. Overdækning

- a) Der må opføres overdækninger i én etage med mulighed for ophold på taget inden for arealet.  
  
Overdækningerne skal placeres i området som vist på tegning 5. Overdækningen i byggefelt A2 skal opføres mod den fuldt optrukne linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5.
- b) Der kan opføres op til 4 mindre bygninger i én etage til kiosker, boder eller pavilloner på maks. 20 m<sup>2</sup> oven på overdækningen byggefelt A1.

### Stk. 4. Mindre bygninger

- a) Der må opføres to fritliggende åbne overdækninger til boldspil i én etage, hver på maksimum 400 m<sup>2</sup> med en maksimal højde på 6 m.  
  
Materialerne til overdækningerne skal være metal, tagpap, tegl, glas, træ, natursten. Overdækningerne skal have mindst to åbne sider. Den åbne side kan forsynes med et åbent gitter/hegn.  
  
Overdækningerne til boldspil skal placeres i område 2 hvor der kan placeres mindre bygninger som vist på tegning 5.
- b) Der må opføres maksimalt 2 mindre, fritliggende bygninger i én etage, hver på højst 25 m<sup>2</sup>. Mindre bygninger kan være omklædningsrum, pavilloner, redskabsskure, drivhuse, tekniske anlæg, herunder transformerstationer og bygninger til affaldssortering, legehuse og lignende.  
  
Materialerne til bygningerne skal være metal, tagpap, tegl, glas, træ, natursten.  
  
De mindre bygninger skal placeres i område 2 hvor der kan placeres mindre bygninger som vist på tegning 5.
- c) Der må opføres en mindre bygning i én etage til overdækket cykelparkering og teknik. Bygningen skal udføres med facader i strækmetal.  
  
Bygningen til cykelparkering og teknik skal placeres i område 1 hvor der kan placeres mindre bygninger som vist på tegning 5.
- d) Der må i alt opføres 500 m<sup>2</sup> mindre bygninger i område 3 som vist på tegning 5.

De mindre bygninger må have en størrelse på maksimalt 10 m<sup>2</sup> med en maksimal højde på 3 m. Der må dog opføre maksimalt 2 mindre bygninger hver på maksimalt 70 m<sup>2</sup> med en maksimal højde på 5,5 m.

Materialerne til de mindre bygninger skal være metal, tagpap, tegl, glas, træ, natursten.

#### **Kommentar**

*I byggesagsbehandlingen tages der stilling til, om de mindre bygninger har et omfang, så de ikke skal regnes med i etagearealet, jf. bygningsreglementet.*

## **§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden**

### **Stk. 1. Facader og værn**

- a) Facaden på overdækninger, jf. § 6, stk. 3 skal mod syd fremstå overvejende i strækmetal og/eller beton.
- b) Værn i Byrum 1 skal udføres overvejende i transparent glas.

### **Stk. 2. Vinduer**

- a) Vinduer og vinduespartier på facade a, facade b og facade c som vist på tegning 6 skal have en ensartet højde for hver facadedel og etage.
- b) Ensartede vinduer og vinduespartier må ikke placeres lodret over hinanden.
- c) Vinduer og vinduespartier skal have varierende bredde.

### **Stk. 3. Skiltning**

Der kan etableres ét banner på facade c som vist på tegning 6. Banneret må maksimalt være 6 m bred og 9 m høj.

## **§ 8. Ubebyggede arealer**

### **Stk. 1. Friarealers størrelse**

Der skal være friarealer til bebyggelsen. Friarealet er en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusiv parkerings- og tilkørselsarealer til biler, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

Hævede dæk og taghaver kan indregnes i friarealet.

Størrelsen af friarealerne fastsættes for hver matrikel som en procent af bruttoetagearealet således:

|                              |       |
|------------------------------|-------|
| Boliger:                     | 30 %  |
| Erhverv:                     | 10 %  |
| Børneinstitutioner:          | 100 % |
| Kollegie- og ungdomsboliger: | 30 %  |

Kravet gælder ikke ved indretning af boliger i eksisterende tagetager.

Der beregnes ikke friareal af den del af bruttoetagearealet, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under gangbroer samt pulterrum.



Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under ét, under forudsætning af at friarealprocenten fortsat overholdes.

#### **Kommentar**

*Der kan dispenseres mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at friarealprocenten svarer til kravet for de involverede ejendomme under ét.*

### **Stk. 2. Bevaringsværdige træer**

De på tegning 7d viste bevaringsværdige træer må udover sædvanlig pleje ikke beskæres eller fældes.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til beskæring eller fældning af et træ efter en vurdering af træets alder, størrelse, karakter, placering og sundhedstilstand. Der kan blive stillet krav om genplantning, men det gælder ikke, hvis træet er kritisk sygt, dødt eller væltet i en storm (naturligt forfald).

#### **Kommentar**

*En ejer har pligt til at passe på et bevaringsværdigt træ. Beskadiges det, er det at betragte som en fældning eller beskæring, der skulle have været søgt dispensation til. I den situation kan der kræves genplantning.*

*For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder.*

### **Stk. 3. Oplag**

De ubebyggede arealer må ikke anvendes til lagerplads.

### **Stk. 4. Placering og indretning af ubebyggede arealer**

Byrum skal placeres, som vist på tegning 7a.

Byrum måles fra kantzonens yderkant.

Byrum skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.

Arealer til institutioner må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn, halvmur eller lignende. Ved åbent gitter/hegn skal der være bede med beplantning langs mindst 50 % af hegnets længde. Beplantningen skal være klatreplanter. Hegn må højst være 1,8 m målt i forhold til det omgivende terræn. Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid.

Der må ikke opsættes cykelchikaner eller andre former for fysiske forhindringer for fri passage på stier og pladser.

Om placering af cykelparkering henvises til § 5, stk. 2.

## Stk. 5. Indretning af byrum

*Byrum skal indrettes som det fremgår nedenfor.*

- a) For Byrum 1 gælder  
Mindst 12 % af det på tegning 7a skal være hævede bede med beplantning. Hævede bede skal have en højde på minimum 30 cm.  
  
Der skal være en øst-vest-gående stiforbindelse i område a, som vist på tegning 7b med en bredde på mellem 2 m og 3 m.  
  
Der skal etableres adgange/trapper som vist på tegning 7a.
- c) For Byrum 2 gælder  
Mindst 7,5 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.  
  
Maksimalt 750 m<sup>2</sup> af byrummet må være ovenlys.  
  
Ovenlys skal indgå i gårdhavemiljøets møblering, og kanterne mod ovenlys skal indrettes til ophold med bede til beplantning.
- d) For Byrum 3a og 3b gælder  
Mindst 15 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning. Beplantningen må ikke være græs.  
  
Der skal være en øst-vest-gående stiforbindelse i område b, som vist på tegning 7b med en bredde på minimum 6,8 m.  
  
Der skal være bede med beplantning langs hegn/støjskærm. Beplantningen skal være klatreplanter. Bede skal have en dybde på mindst 0,3 m målt fra hegn/støjskærm. Der skal være bede langs mindst 50 % af hegnets /støjskærmens længde.
- e) For byrum 3b gælder  
Der kan placeres maksimalt to fritliggende indhegnede arealer til boldspil på hver maksimalt 400 m<sup>2</sup>. Indhegningen må have en højde på maksimalt 6 m.  
  
Teknik- og Miljøforvaltningen kan ved dispensation tillade belysning af arealer/bebyggelse til boldbaner under forudsætning af at belysningen ikke er til væsentlig gene for naboer med hensyn til lysintensitet.  
  
Der kan inden for området etableres en forsinkelsesplads til midlertidig opmagasinering af vand. Forsinkelsespladsens funktion kan integreres med andre funktioner.

## Stk. 6. Indretning af kantzone

*Kantzone skal indrettes som vist på tegning 7c*

Kantzonen skal have en dybde på mindst 2,5 m målt vinkelret på facaden.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler. Mellem boligenheder må hegn højst være 1,8 m målt fra terræn.

Materialer på hegn må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Mindst 20 % af kantzonen skal være bede med beplantning.

Højst 60 % af kantzonen skal være befæstet.

Den befæstede del af kantzonen skal placeres langs bygningen.

## Stk. 7. Beplantning

Der skal i alt plantes 10 nye træer i området vist på tegning 7d. Træerne ikke må fældes.

Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 14-16 cm. Nye træer skal være stedsegrønne.

Omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m<sup>2</sup> areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes tre eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m<sup>2</sup>.

### Kommentar

*Det anbefales, at der bruges specialkonstruerede vækstjorde med stort indhold af lava og pimpsten. Træer bør plantes i et plantehul, der er 1 m dybt, og råjord under plantehullet bør løsnes. Træer, der plantes på konstruktion, bør have et bed, der er 1-1,5 m dybt. Overkanten af bedet bør højst være 0,4 m over det befæstede areal. Det anbefales, at anden beplantning på konstruktion plantes i et plantehul, der er mindst 0,5 m dybt.*

## Stk. 8. Dispensation

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade anden udformning af byrum og kantzoner samt placering af træer af hensyn til mulighed for brandredning.

## § 9. Støj og anden forurening

### Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal anvendes, placeres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

Støjniveauet må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i L<sub>den</sub> (dB):

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger, daginstitutioner: 58

*Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>):*

- Boligers opholdsrum og daginstitutioners opholdsrum: 46
- Hoteller: 51

*Indendørs med lukkede vinduer:*

- Hotellers, boligers, grundskolers og daginstitutioners opholdsrum: 33
- Administration og liberale erhverv: 38

### Kommentar

*Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje'.*

## **Stk. 2. Støj og anden forurening fra virksomheder**

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

Ligeledes skal virksomheder i og uden for lokalplanområdet være sikret mod at kunne blive mødt med skærpede miljøkrav som følge af udnyttelse af lokalplanen.

Det skal ske ved overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

### **Kommentar**

*Der henvises især til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007 og tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner' samt til Miljøstyrelsens vejledninger om anden forurening.*

## **Stk. 3. Krav om dokumentation for overholdelse af grænseværdier som betingelse for ibrugtagning**

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening, jf. stk. 2, er overholdt.

### **Retsvirkninger**

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

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

## **§ 10. Ophævelse af lokalplaner og servitutter**

Lokalplan 531 'Apollovej III' bekendtgjort den 11. april 2016 ophæves for så vidt angår

- § 3, stk. 1-3 og 5-9,
- § 4, stk. 1, 2, 5, og 7,
- § 5, stk. 2 og 3,
- § 6, stk. 2 litra a, f, g og stk. 12,
- § 7, stk. 2,
- § 8, stk. 1 og 3-8,
- § 10 og
- § 11.

## **Kommentarer af generel karakter**

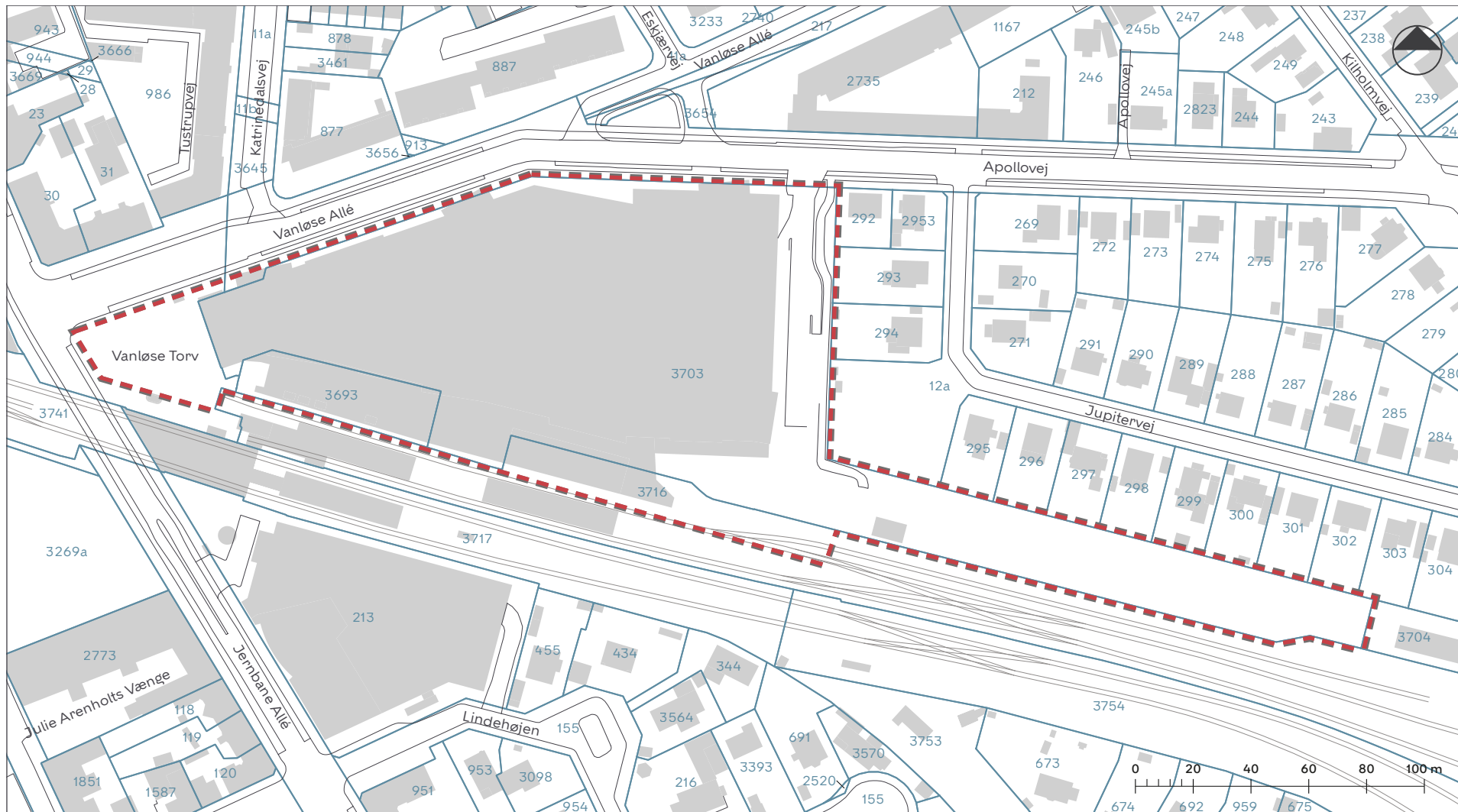
*På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.*

*Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.*

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

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

# Tegning 1 · Områdeafgrænsning



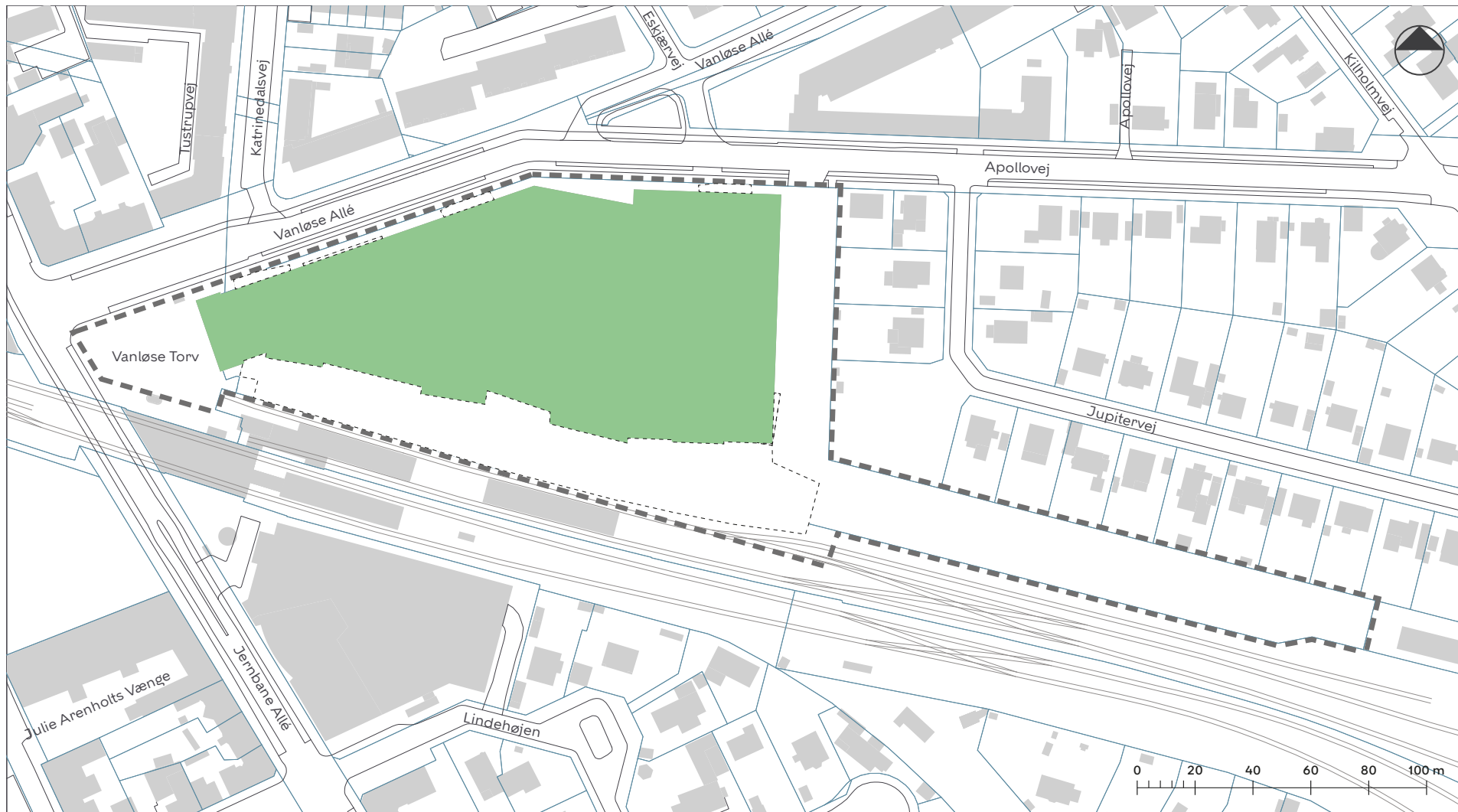
--- Lokalplanområdets afgrænsning

--- Lokalplan 537 Apollovej III

XX Matrikel

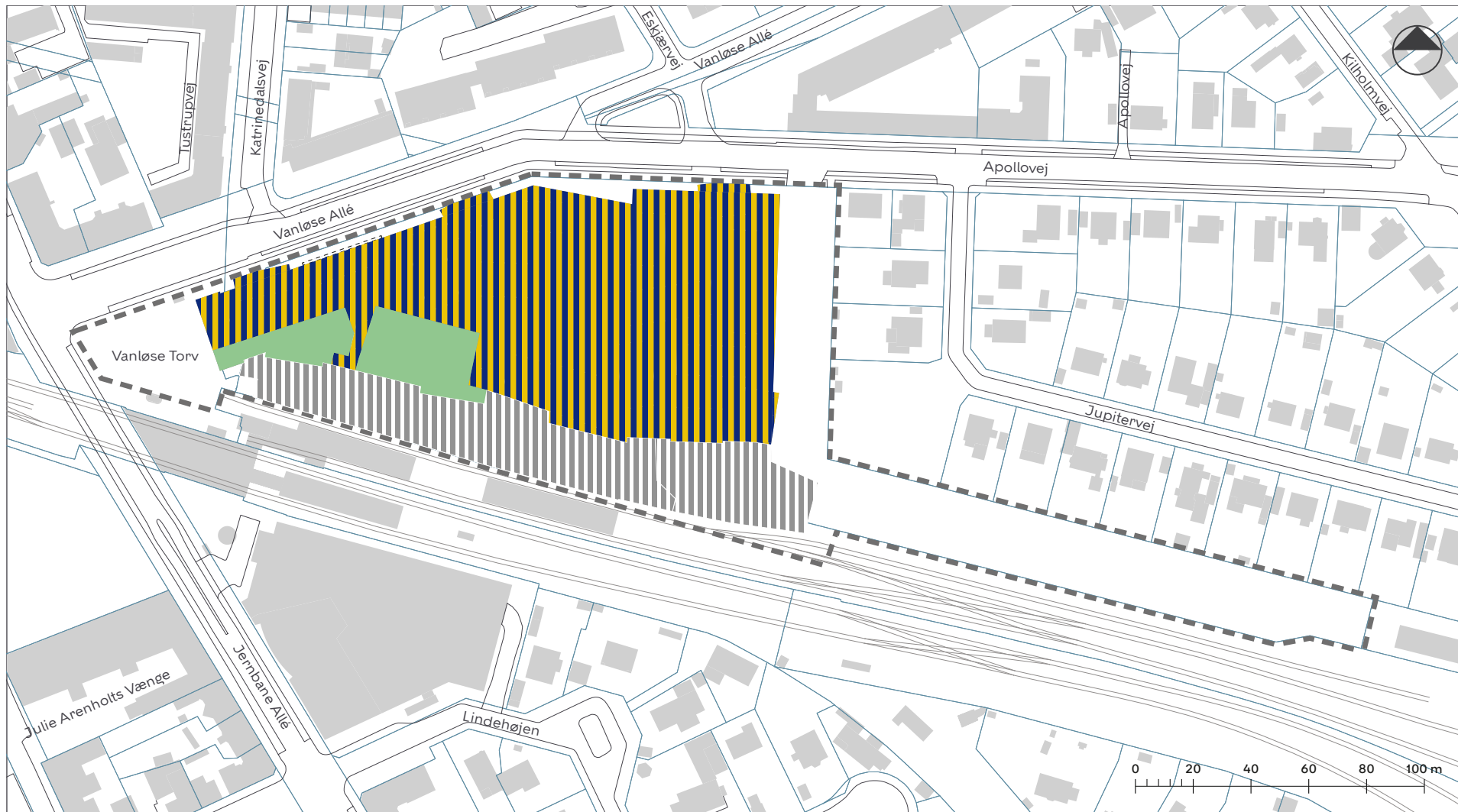
■ Eksisterende bygning

# Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1.etage)



-  Publikumsorienterede serviceerhverv
-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Eksisterende bygning
-  Matrikelskel
-  Byggefelt til overdækning
-  Byggefelt overliggende etager

# Tegning 2b · Anvendelse fra 2. etage

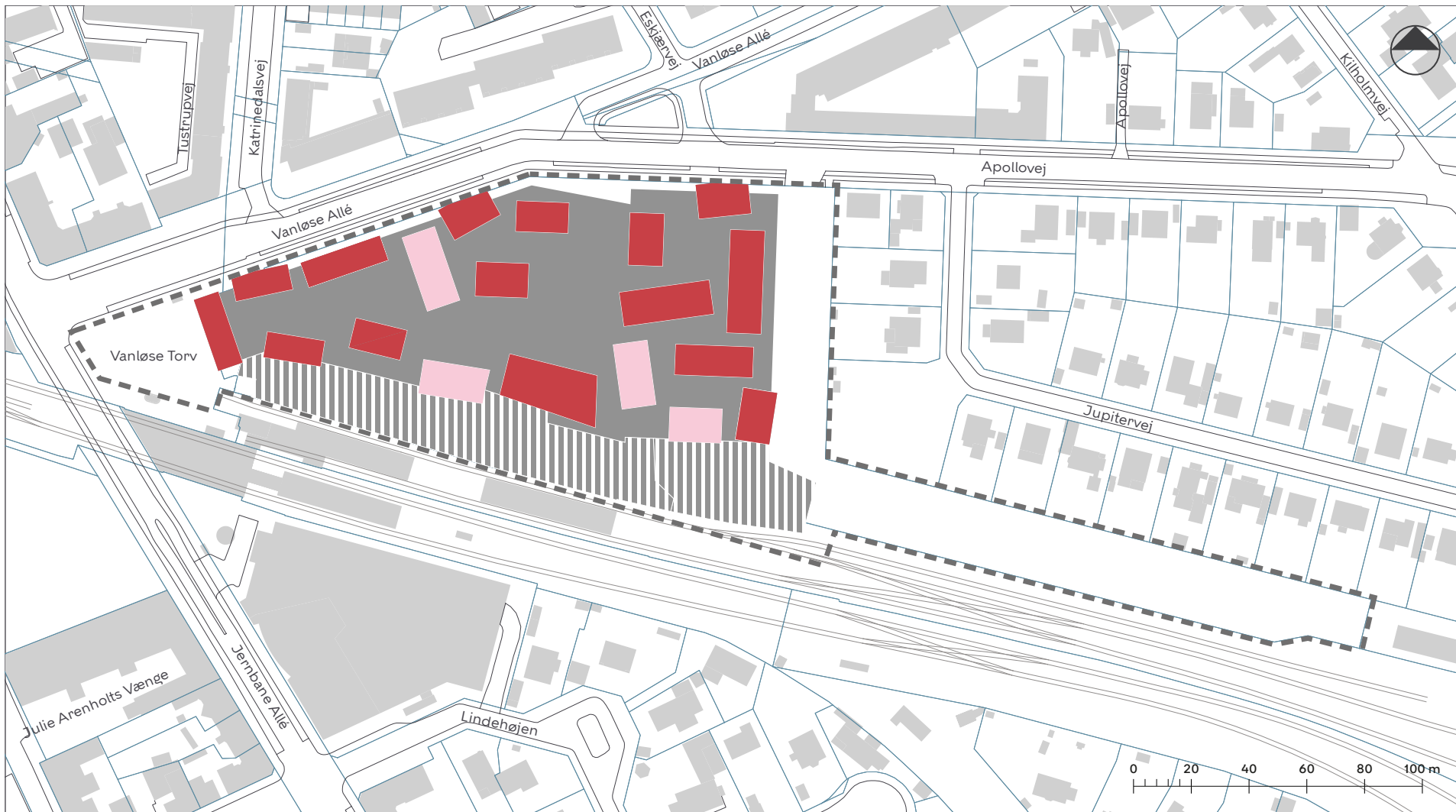


- Publikumsorienterede serviceerhverv
- Institution og serviceerhverv
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Eksisterende bygning
- Matrikelskel
- Byggefelt til overdækning



# Tegning 2c · Anvendelse fra 3. etage og op

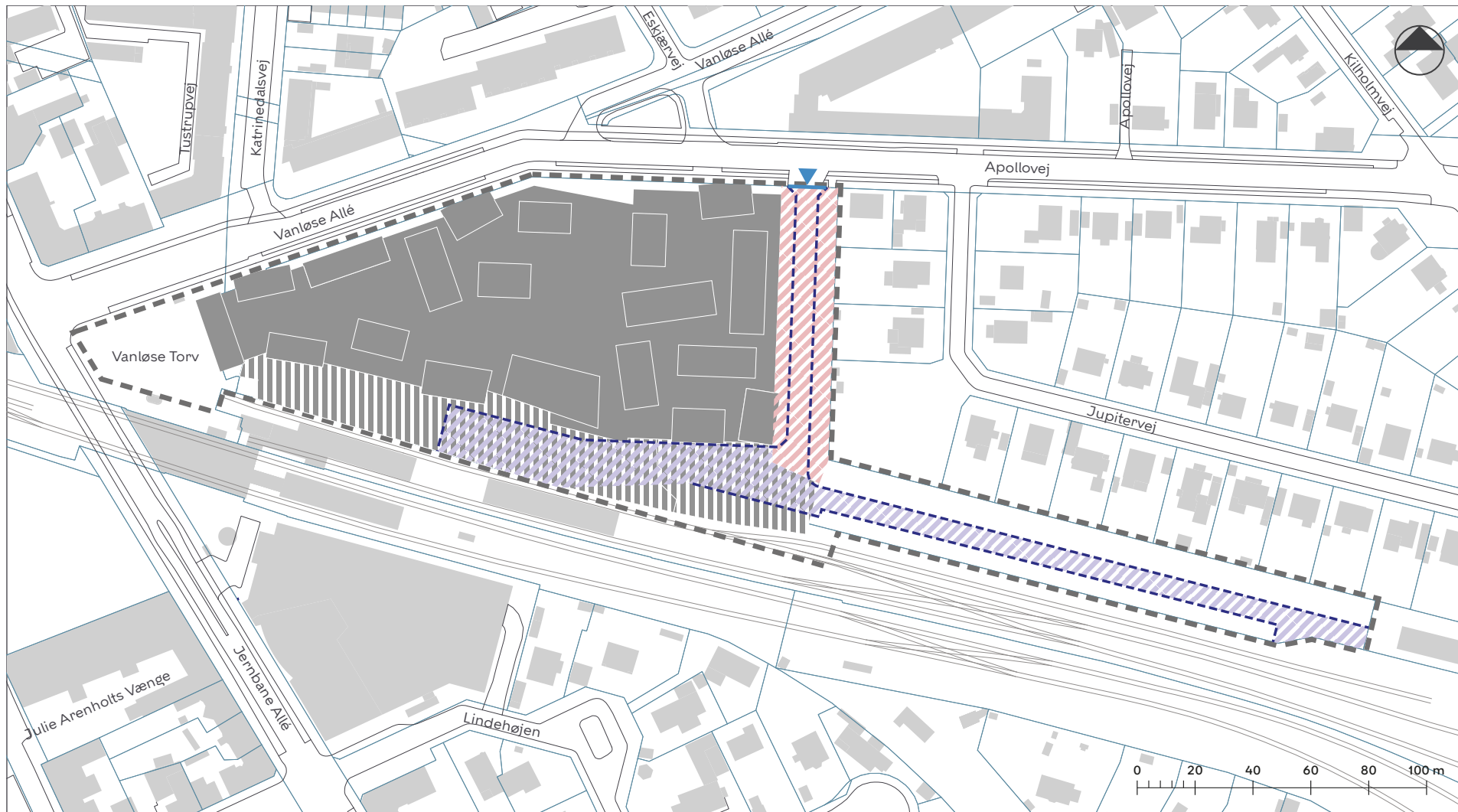
Forslag til tillæg 1 til lokalplan 537 Apollovej III










- |  |  |
|--|--|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: red; margin-right: 5px;"></span> Bolig        | <span style="display: inline-block; border-bottom: 2px dashed black; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> Lokalplanområdets afgrænsning  |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: pink; margin-right: 5px;"></span> Almen bolig | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: lightgrey; margin-right: 5px;"></span> Eksisterende bygning   |
|  | <span style="display: inline-block; border-bottom: 1px solid blue; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> Matrikelskel   |
|  | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: grey; margin-right: 5px;"></span> Byggefelt   |
|  | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); margin-right: 5px;"></span> Byggefelt til overdækning |

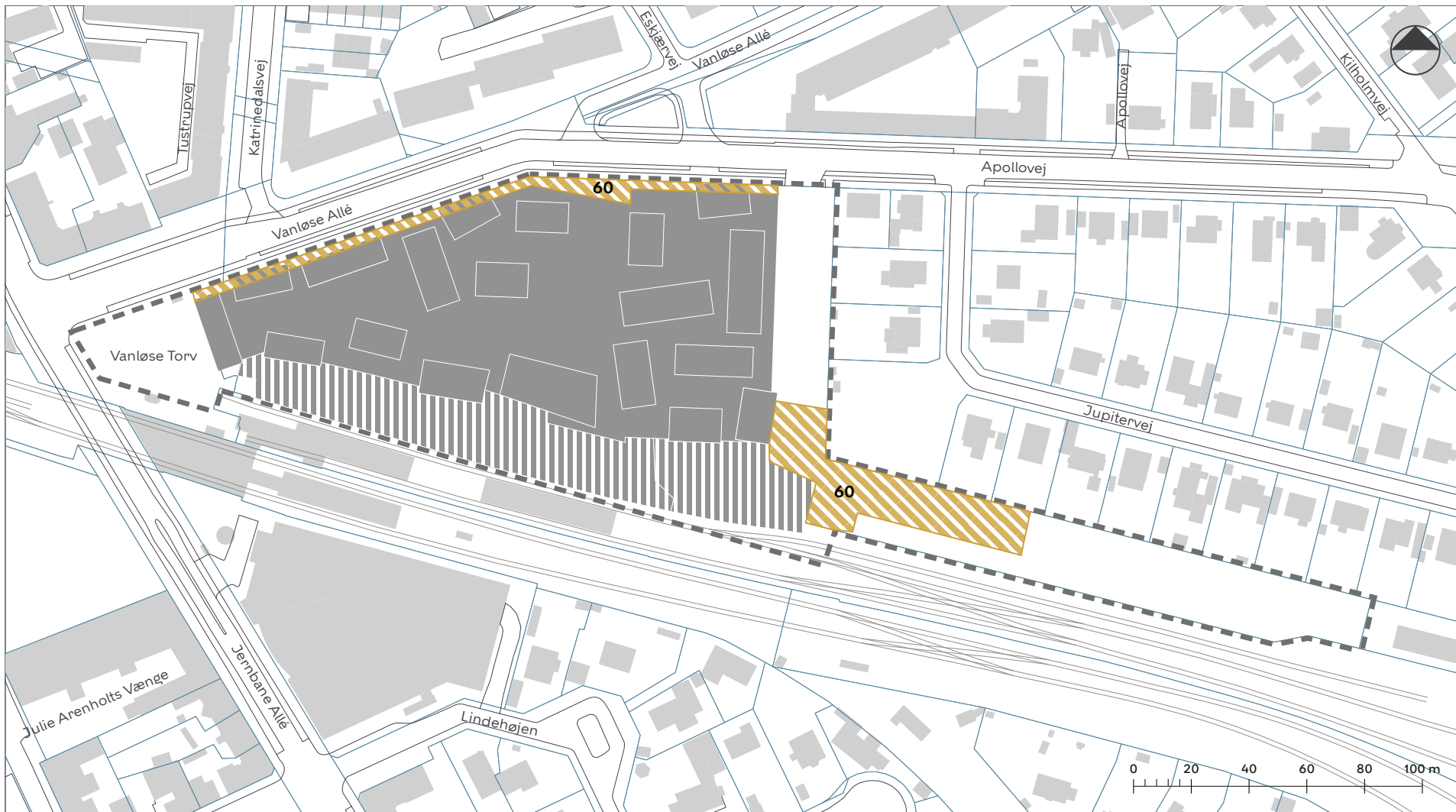
Bestemmelser







# Tegning 3 · Veje



- |   |                           |   |                               |
|---|---------------------------|---|-------------------------------|
|  | Overkørsel                |  | Lokalplanområdets afgrænsning |
|  | Vejudlæg, der kan ophæves |  | Eksisterende bygning          |
|  | Zone for placering af vej |  | Matrikelskel                  |
|   |                           |  | Vejudlæg                      |
|   |                           |  | Byggefelt                     |
|   |                           |  | Byggefelt til overdækning     |

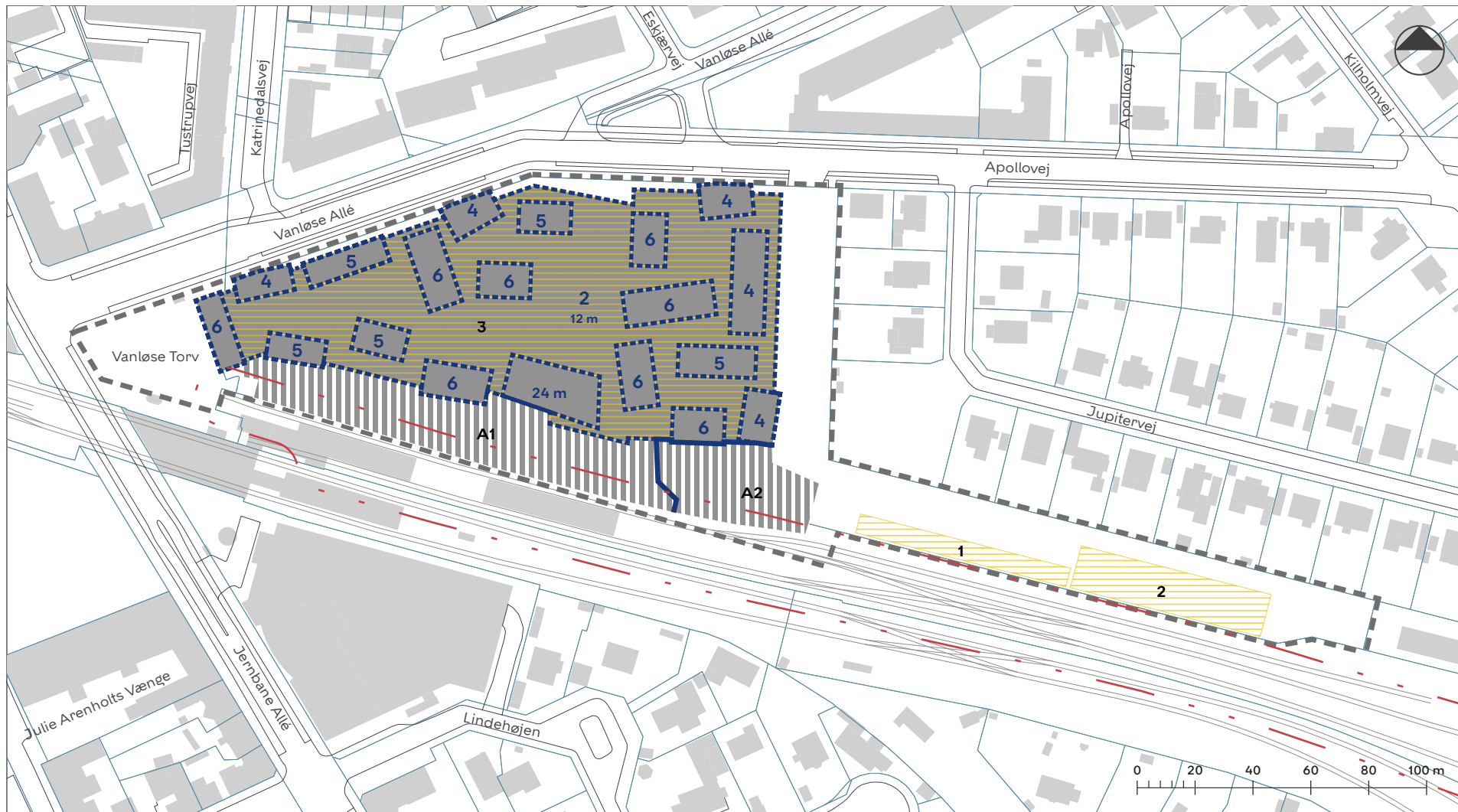
# Tegning 4 · Cykelparkering



-  Cykelparkering på terræn med min. angivelse af antal pladser
-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Eksisterende bygning
-  Matrikelskel
-  Byggefelt
-  Byggefelt til overdækning

# Tegning 5 • Bebyggelsens omfang og placering

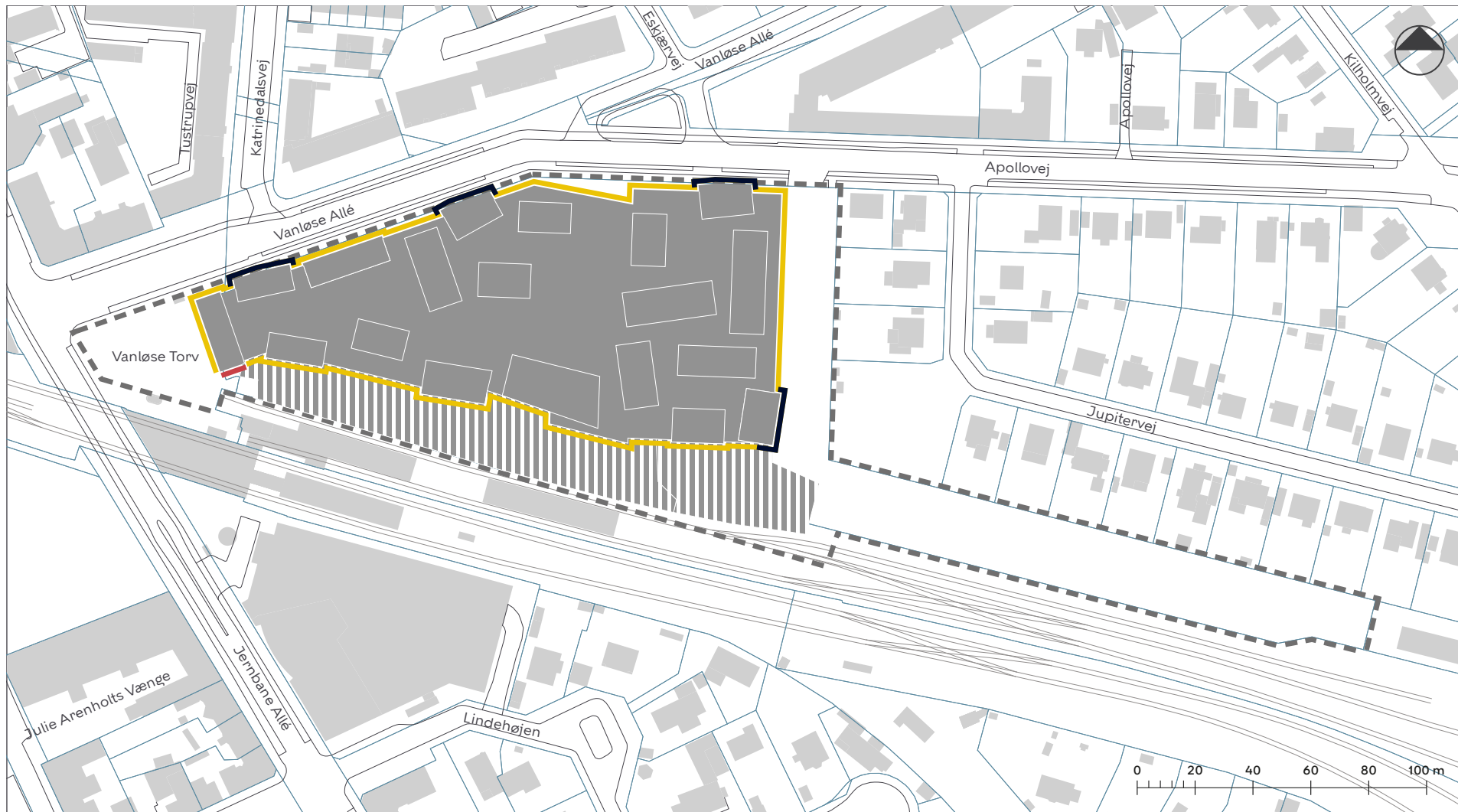
Forslag til tillæg 1 til lokalplan 537 Apollovej III



- Afgrænsning af byggefelt
- Afgrænsning af byggefelt hvor overdækning skal følge kant
- Byggefelt
- Byggefelt til overdækning
- x Maksimalt etageantal
- xx m Maksimal højde
- 1-3 Område, hvor der kan placeres mindre bygninger
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Eksisterende bygning
- Matrikelskel
- Servitutlinje for eksisterende metro

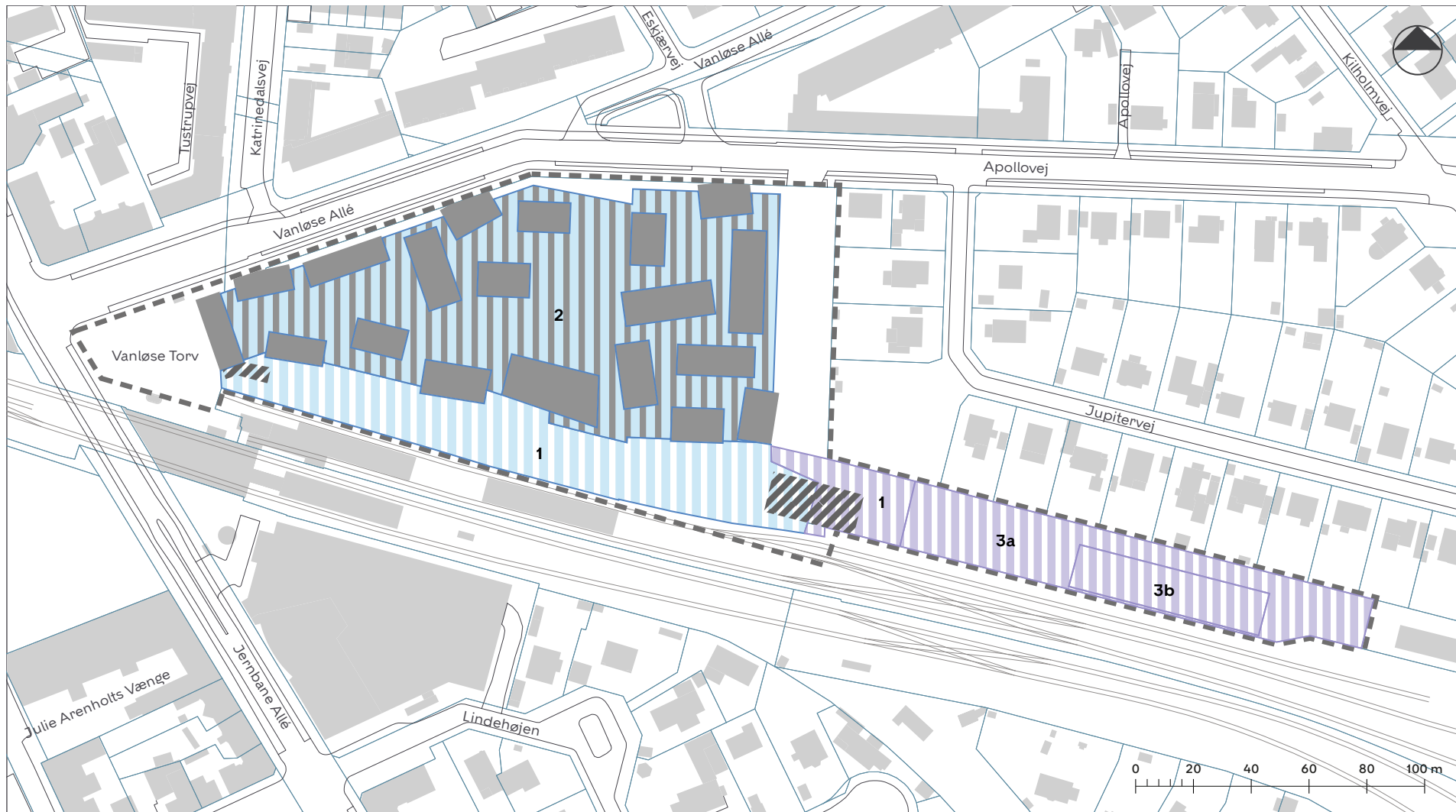
Bestemmelser

# Tegning 6 · Bebyggelsens ydre fremtræden



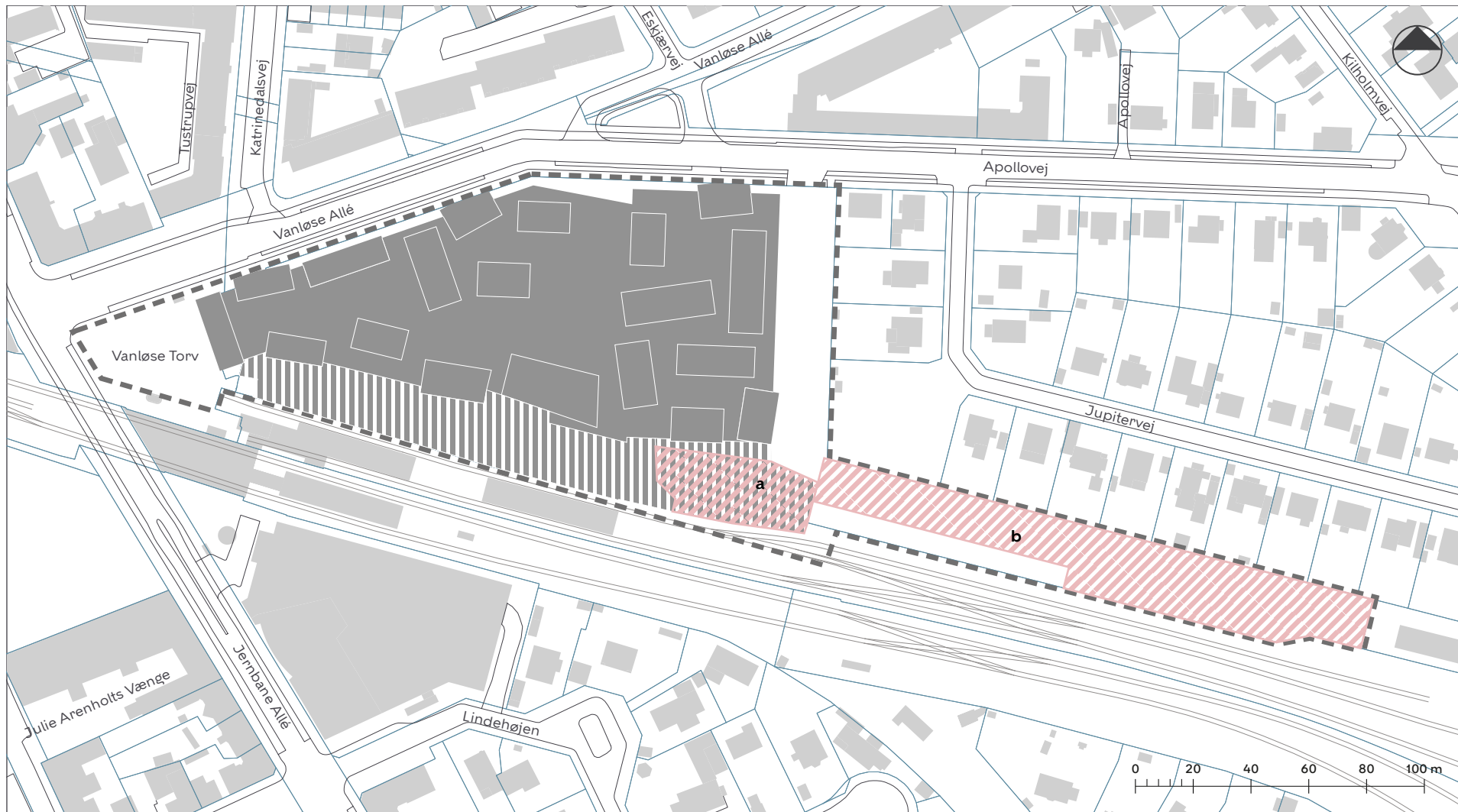
- Facade a
- Facade b
- Facade c
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Eksisterende bygning
- Matrikelskel
- Byggefelt
- Byggefelt til overdækning

# Tegning 7a · Byrum



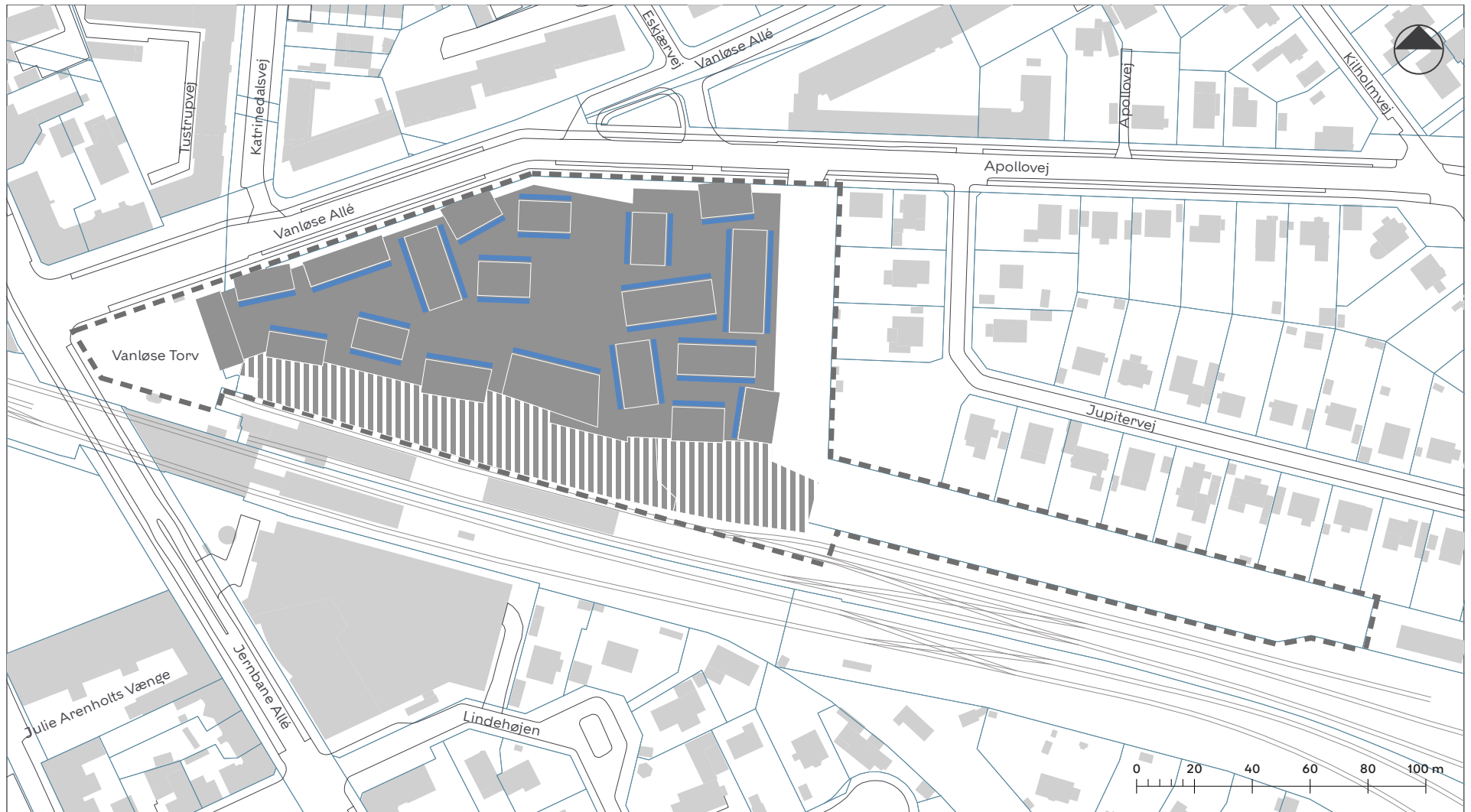
- |   |                 |   |                               |
|---|-----------------|---|-------------------------------|
|  <b>1-2</b>  | Byrum på tag    |  - - - | Lokalplanområdets afgrænsning |
|  <b>1, 3</b> | Byrum på terræn |        | Eksisterende bygning          |
|              | Trappe          |        | Matrikelskel                  |
|   |                 |        | Byggefelt                     |

# Tegning 7b · Stier



- a-b Zone for placering af sti
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Eksisterende bygning
- Matrikelskel
- Byggefelt
- Byggefelt til overdækning

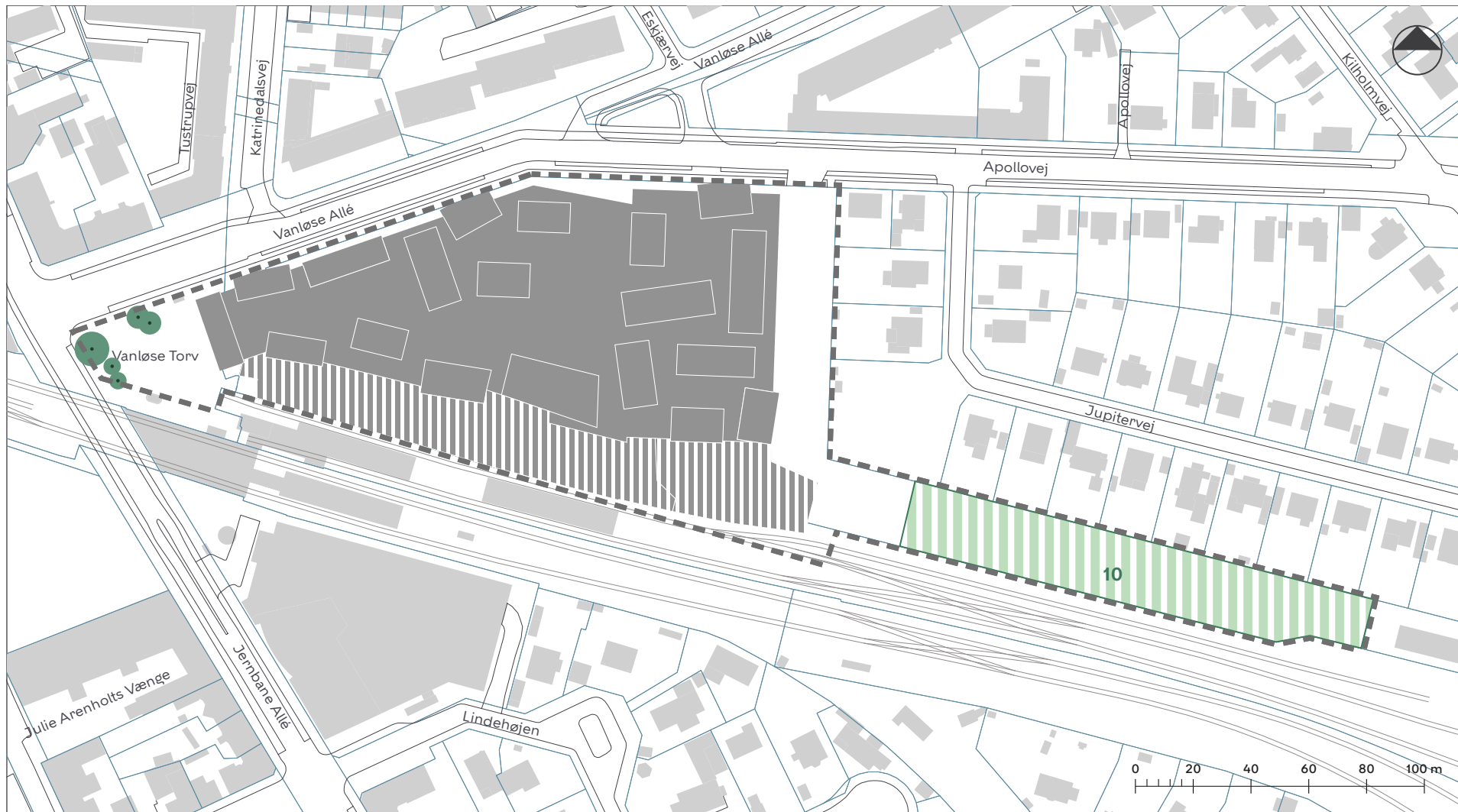
# Tegning 7c • Kantzoner



-  Kantzone
-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Eksisterende bygning
-  Matrikelskel
-  Byggefelt
-  Byggefelt til overdækning



# Tegning 7d · Beplantning



- Bevaringsværdigt træ
- Område, hvor der skal plantes min. antal træer
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Eksisterende bygning
- Matrikelskel
- Byggefelt
- Byggefelt til overdækning

# Hvad er en lokalplan

## Lokalplan

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

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

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

Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes 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.

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Afdelingen for Klima og Byudvikling har den 2. februar 2023 besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 1 til lokalplan 531 Apollovej III.

Høringsperioden løber fra den 2. februar 2023 til den 31. marts 2023.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

## Borgermøde

Københavns Kommune og Vanløse Lokaludvalg inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget, tirsdag den 7. marts kl. 17-18.30.

Mødet afholdes i mødelokale 'Festsalen' i Kulturstationen Vanløse, Frode Jakobsens Plads 4, 1. sal, 2720 Vanløse.

## Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk](http://www.blivhoert.kk.dk) har du mulighed for at se forslaget og indsende et høringssvar.

Hvis du har navnebeskyttelse eller beskyttet adresse, vil vi bede dig om at sende dit høringssvar på mail eller almindelig post og gøre opmærksom på beskyttelsen.

Du kan sende dit høringssvar til:

[parc@kk.dk](mailto:parc@kk.dk)

eller

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

**Sidste frist for indlevering af høringssvar  
er den 31. marts 2023**