

# ELNA MUNCHS PLADS

## FORSLAG TIL LOKALPLAN OG KOMMUNEPLANTILLÆG

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Elna Munchs Plads og kommuneplantillæg.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Vanløse.

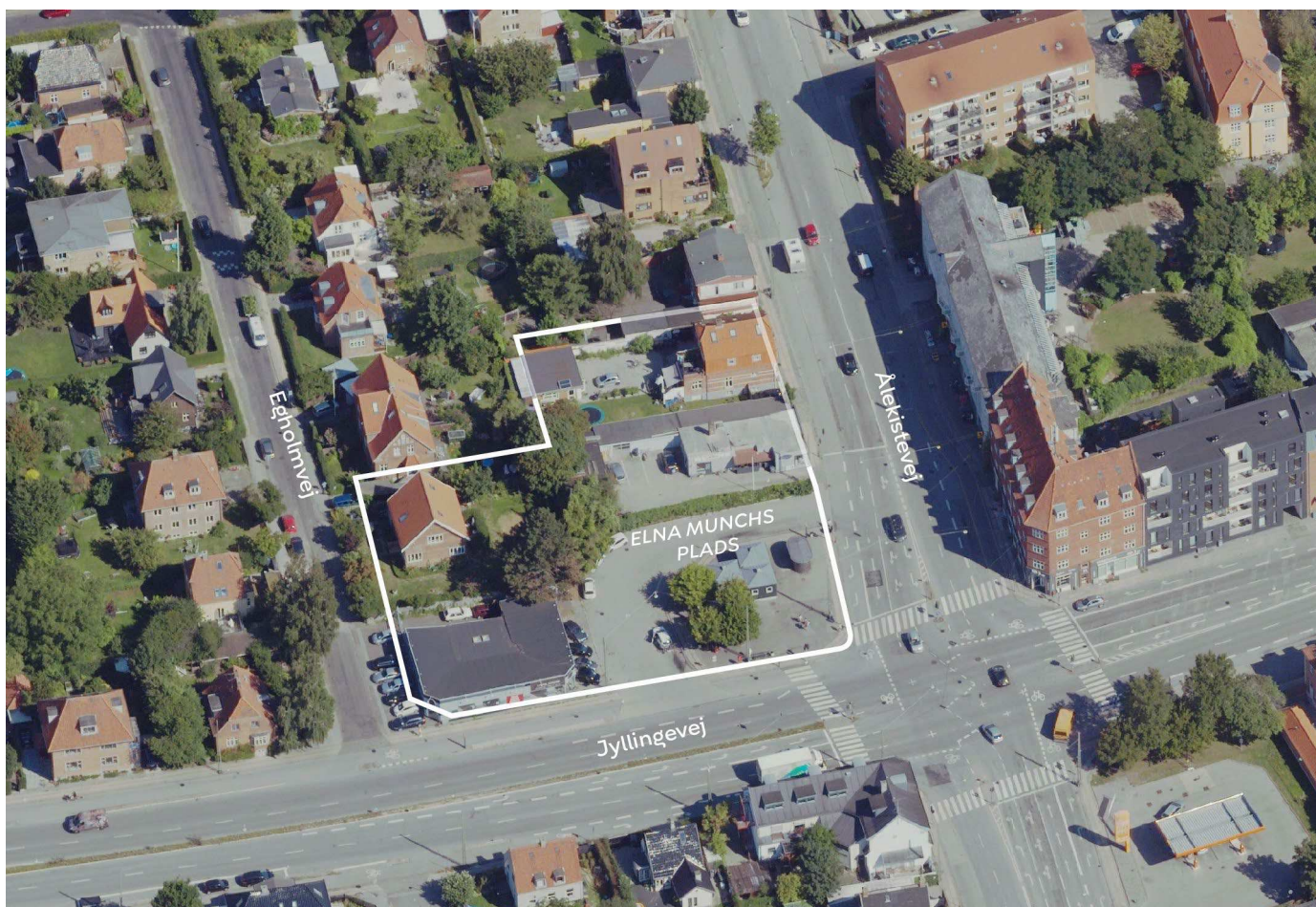
Offentlig høringsperiode fra den [dato] til den [dato]



# Indhold

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>	<b>Bestemmelser</b>	<b>21</b>
Lokalplanens og kommuneplan-tillæggets baggrund og formål	3	§ 1. Formål.....	21
Lokalplanområdet og kvarteret .....	4	§ 2. Område.....	21
Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold .....	6	§ 3. Anvendelse .....	21
Udbygningsaftale .....	9	§ 4. Veje.....	23
Miljøforhold.....	9	§ 5. Bil- og cykelparkering .....	23
Skyggediagrammer .....	12	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	24
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b>	<b>14</b>	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	26
Overordnet planlægning.....	14	§ 8. Ubebyggede arealer .....	28
Kommuneplan 2019.....	14	§ 9. Støj og anden forurening.....	30
Lokalplaner i kvarteret.....	15	§ 10. Matrikulære forhold .....	31
Københavns Kommunes overordnede strategier .....	15	§ 11. Retsvirkninger .....	31
Miljøkrav til byggeri og anlæg .....	15	Kommentarer af generel karakter .....	32
Spildevandsplan .....	16	Tegning 1 · Områdefgrænsning .....	33
Sikring mod oversvømmelse.....	16	Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage) .....	34
Vandforsyningsplan .....	17	Tegning 2b · Anvendelse 2. etage og op.....	35
Varmeplanlægning .....	17	Tegning 3a · Veje.....	36
<b>Tilladelser efter anden lovgivning</b>	<b>18</b>	Tegning 3b · Vejsnit.....	37
Affald.....	18	Tegning 4 · Bil - og cykelparkering .....	38
Jord- og grundvandsforurening .....	18	Tegning 5 · Bebyggelsens omfang og placering.....	39
Museumsloven.....	19	Tegning 6 · Bebyggelsens ydre fremtræden.....	40
Rottesikring .....	19	Tegning 7a · Byrum.....	41
Bilag IV-arter, herunder flagermus .....	19	Tegning 7b · Kantzoner .....	42
		Tegning 7c · Beplantning .....	43
		<b>Forslag til kommuneplantillæg</b>	<b>44</b>
		<b>Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg</b>	<b>46</b>
		<b>Mindretalsudtalelser</b>	<b>48</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.

## Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål

Bygherre har anmodet kommunen om en lokalplan for Elna Munchs Plads 2, Egholmvej 16, Jyllingevej 80 og Ålekistevej 169-171. Bygherre ønsker at opføre et nybyggeri og omdanne en eksisterende busvendeplads.

Formålet med lokalplanen er at skabe rammer for etablering af en dagligvarebutik samt et botilbud. Området består i dag af en række matrikler med både boliger og erhverv, der ønskes erstattet af en ny samlet bebyggelse, der på én gang formidler overgangen fra villaområde til etagebyggeri, skaber en grøn forplads, og samtidig løser trafikafviklingen – herunder busvendepladsen.

Byggeønskerne har et omfang, som forudsætter lokalplan.

Der er behov for et tillæg til Kommuneplan 2019, fordi bebyggelsesprocenten hæves fra 40 % til 120 % og den maksimale bygningshøjde hæves fra 10 m til 20 m. Samtidigt ændres den maksimale størrelse for dagligvarebutikker fra 1.200 m<sup>2</sup> til 1.500 m<sup>2</sup>.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Dominerende træk ved lokalplanområdet er de store trafikerede færdselsårer Jyllingevej og Ålekistevej. Elna Munchs Plads er i dag et støjplaget byrum præget af hårde belægninger og få grønne elementer. Mod syd og vest indrammes bydelen af S-togets banevold, som bryder villakvarterets vinkelrette vejudlægning, og skaber en fysisk og visuel barriere i bydelen. Lokalplanområdet er højt beliggende, og terrænet falder ind mod Vanløse Station.

### Egenart

Lokalplanområdet placerer sig i det nordvestlige hjørne af krydset mellem Jyllingevej og Ålekistevej. Ålekistevej udgør her en grænse mellem en tættere sammenhængende bymæssig struktur med randbebyggelser i 4-5 etagers højde og enkelte fritstående flerfamiliehuse til villakvarterets løse bebyggelsesstruktur med huse i 1-1 ½ etage. Bebyggelsen er opført i perioden fra ca. 1910 til 1940.

Området er karakteriseret af facader i røde tegl, og gadebilledet langs Ålekistevej er kendetegnet ved mange forskellige tagformer, hvor sadeltaget dog er fremtrædende, og flere steder står som gavlmotiv ud mod vejen.

### Eksisterende trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Jyllingevej og Ålekistevej. Der er cykelstier langs med Jyllingevej og Ålekistevej.

Vejnettet omkring lokalplanområdet er kendetegnet ved at være beliggende mellem de to store trafikerede veje, hvorfra der er adgang til Elna Munchs Plads.

Lokalplanområdet busbetjenes af linje 12 og 31, der holder på busholdepladsen på Elna Munchs Plads, som er en del af lokalplanområdet. Busvendepladsen genskabes i projektet på sin nuværende placering, og vil dermed forblive et knudepunkt for lokal bustrafik. Gennem planen forbedres trafikikkerheden omkring busvendepladsen gennem bedre af- og påstigningsmuligheder samt bedre indkørsel og udkørsel for busserne.

Området ligger ca. 250 m fra S-togsstationen Jyllingevej og 900 m fra Vanløse Station som både er S-togsstation og metrostation og dermed er lokalplanområdet stationsnært beliggende.

### Almene boliger

Da lokalplanen ikke muliggør nye boliger, stilles der ikke krav om almene boliger.



Områdets placering i bydelen.



*Elna Munchs Plads set fra øst.*



*Elna Munchs Plads set fra syd.*



*Elna Munchs Plads set fra vest.*



*Den eksisterende busvendeplads med beplantning og træer.*



*Elna Munchs Plads set fra syd-øst, med krydset Ålekistevej/Jyllingevej i forgrunden.*

## Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold

### Indledning

Der planlægges for ca. 1.200 m<sup>2</sup> detailhandelsbutik, ca. 3.200 m<sup>2</sup> Socialforvaltningsinstitution med botilbudsboliger, samt et mindre pauserum til buschauffører med offentligt tilgængeligt toilet. I alt ca. 4.500 m<sup>2</sup>. Den maksimale højde er fastsat til 20 m med en bebyggelse på op til fem etager langs Ålekistevej og op til to etager langs Egholmvej. Derudover omlægges den eksisterende busvendeplads, så der bliver parkering på pladsen, som opgraderes med nye træer og byrumsinventar.

### Anvendelse

Området fastlægges til institution, og serviceerhverv. Der planlægges for dagligvarebutik, institution med botilbudsboliger samt kollektive anlæg, og der udlægges offentligt vejareal. Lokalplanen muliggør en højere bebyggelsesprocent samt et større maksimum areal for dagligvarebutik.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

### Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

I forbindelse med ombygningen af Elna Munchs Plads vil der udover busbetjening også komme personbiltrafik til og fra parkeringsplads, vareindlevering samt affaldshåndtering på pladsen. Der kommer derfor en mere kompleks trafikafvikling end den nuværende trafiksituation. Derudover vil der blive adgang til dagligvarebutik og botilbud fra pladsen, hvilket vil øge antallet af fodgængere og cyklister.

### Fremtidige trafikforhold

Der vil ikke komme væsentlig mere biltrafik på de omkringliggende veje. Elna Munchs Plads vil også fremadrettet have funktion af busvendeplads for to lokale buslinjer. Dette sikres i lokalplanen ved at stoppesteder, fortove og bussernes kørebaner udlægges til vejareal.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen Elna Munchs Plads. Illustration: Opland Landskabsarkitekter A/S bearbejdet af Københavns Kommune.

Bygherre har endvidere anmodet om at få mulighed for at indgå en frivillig udbygningsaftale om udbygning af krydset Jyllingevej og Ålekistevej, således at trafikafviklingen kan afvikles bedst muligt. Se afsnittet Udbygningsaftale.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af ny vejadgang/overkørsel. Eksisterende overkørsel mod Ålekistevej benyttes.

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.

Bilparkeringen er for anvendelse til almene og offentlige formål fastsat efter en konkret vurdering på baggrund af antallet af chauffører, der skal anvende Movias hvilerum.

Der vil være adgang til afsætning, handicapparkering, renovation og varelevering.

Der skal være cykelparkeringspladser svarende til kommuneplanens faste normer.

Det betyder, at der kommer til at være 16 bilparkeringspladser og ca. 110 cykelparkeringspladser, når området er fuldt udbygget.

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.

### **Bebyggelsens placering og udformning**

Den planlagte bebyggelse placerer sig i bagkanten af Elna Munchs Plads og indrammer denne med en arkade, hvor man kan søge læ for regn og vind. Bebyggelsen er opbrudt i mindre dele med sadeltag på to bygningsdele, som afspejler størrelse og udformning på de omkringliggende bygninger. De to bygningskroppe bindes sammen af en mellembygning med fladt tag. Bagved randbebyggelsen mod Ålekistevej og Elna Munchs Plads ligger en støjskærmet tagterrasse. Mod Ålekistevej er bygningen op til 20 m høj inklusive sadeltag, mens bygningen mod Egholmvej er op til 13 m høj inklusive sadeltag. Bebyggelsen bindes sammen af facadernes materiale, der er tegl.

For at muliggøre bebyggelsen skal fire eksisterende ejendomme nedrives. Ejendommene på Egholmvej 16 og Ålekistevej 171 har en bevaringsværdi på henholdsvis 4 og 5 (middel bevaringsværdi). Begge ejendomme er tidstypiske og opført i røde tegl med rødt tegltag. Ålekistevej 169 og Jyllingevej 80 er nyere erhvervsbygninger i én etage med lav bevaringsværdi.

Projektet forholder sig til Arkitekturpolitik 2017-2025 med følgende hovedtemaer:

#### *ARKITEKTUR DER FORTÆLLER*

Det arkitektoniske greb afspejler områdets komplekse sammensætning af bygningstyper og skaber en ny arkitektur med afsæt i den lokale egenart. Elna Munchs Plads bliver en aktiv plads med infrastruktur, der knytter direkte an til det offentlige rum, og arbejder med den gennemgående 'Københavnidentitet' for byens inventar og belægninger, som skaber sammenhæng i byrummet.

## ANSVARLIGT DESIGN

Botilbudsboligerne er fleksible i deres anvendelse og kan således sammenlægges og tilpasses andre brugergrupper. Projektet søger at arbejde med lokalområdets materialekarakter, der er kendetegnet ved teglfacader. Teglfacader er robuste og sikrer mulighed for partielle ændringer uden gennemgående facadeudskiftninger. Projektet er dermed med til at skabe fleksible arkitektoniske løsninger, hvor bygninger udformes, så de kan tilpasses nye funktioner over tid.

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

## Byrum

Elna Munchs Plads opgraderes med 185 m<sup>2</sup> bede med ny beplantning, cykel-parkering, københavnerfortove og siddemuligheder. Langs Egholmvej dannes en kantzone med bede og cykelparkering. På tagterrassen, langs terrassens yderkant, placeres et 2,5 m bredt bed med hegn på indersiden, som skærmer for indsyn fra tagterrassen til naboejendommene.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

## Træer og anden beplantning

Inden for lokalplanens afgrænsning er der registreret 8 eksisterende træer, der lever op til kriterierne for at kunne gøres bevaringsværdige i lokalplanen. Af dem foreslås 0 fastlagt som bevaringsværdige, mens 8 kan fældes.

De træer, der vil kunne fældes, er placeret, hvor der skal bygges, anlægges bus-holdeplads samt etableres parkeringsplads for dagligvarebutikken.

Lokalplanen stiller krav om plantning af nye træer og anden beplantning.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

## Ekspropriation

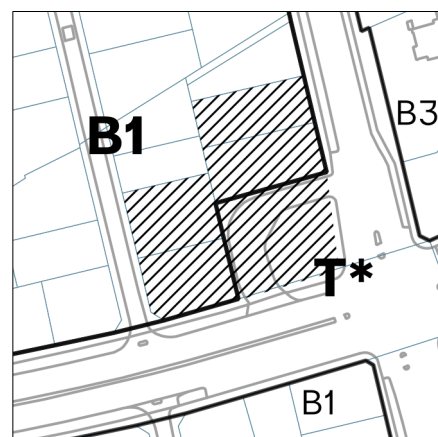
Den endelige lokalplan vil ikke kunne danne grundlag for ekspropriation efter planlovens § 47.

## Kommuneplantillæg

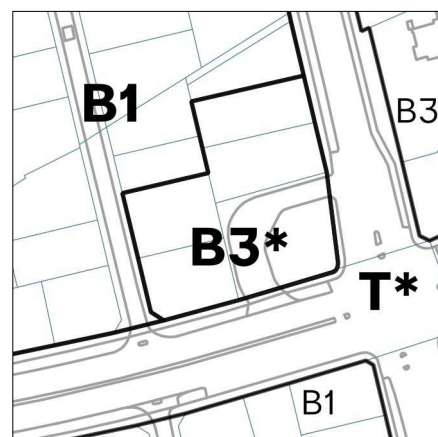
Kommuneplantillægget ændrer boligrammens maksimale bebyggelsesprocent fra 40 til 110 og bygningshøjde fra 10 til 20 m (B1 til B3) for at muliggøre en bebyggelse, der vil være med til at skabe et mere sammenhængende byrum med en tættere bebyggelse i op til 20 m højde omkring Elna Munchs Plads og Jyllingevej /Ålholmvej-krydset. Dog kan der i lokalplan tillades en bebyggelsesprocent på op til 120 i forbindelse med en social institution. Det vurderes, at kommuneplantillægget understøtter kommuneplanens mål om at skabe rammer for 1.800 nye boligenheder til borgere med særlige behov frem mod 2031.

Pladsen inddrages i rammen, så busholdepladsen kan omlægges og fremtidssikres. Det vurderes, at kommuneplantillægget understøtter kommuneplanens mål om at sikre bedre sammenhæng mellem den kollektive trafik og cykler samt forbedrer brugernes oplevelse af sammenhænge.

Desuden ændres detailhandelsbestemmelserne, så der kan placeres dagligvarebutikker med et bruttoetagemeter på 1.500 i Jyllingevej Bydelscenter, hvilket er en almindelig størrelse for supermarkeder i mindre bydelscentre. Den maksimale størrelse har hidtil været på 1.200 bruttoetagemeter. Ændringen vurderes at understøtte kommuneplanens mål om alsidige indkøbsmuligheder i alle bydele, herunder Vanløse Bydel.



Gældende rammer i Kommuneplan 2019.



Forslag til ændrede kommuneplanrammer.



- Bymidte
- Bydelscenter

Gældende og kommende detailhandelsrammer i Kommuneplan 2019



Der er ikke afholdt forudgående offentlighed for kommuneplantillægget, da rammeændringen vurderes at være en mindre ændring, idet anvendelsen ikke ændres, og den nye muliggjorte bebyggelse er af en tæthed og højde, der findes i forvejen omkring Jyllingevej-Ålekistevejskrydset, og som derfor er almindelig for området.

## Udbygningsaftale

Planlovens § 21b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastruktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse af sin ejendom.

Københavns Kommune har modtaget en opfordring fra LIDL til at indgå frivillig udbygningsaftale, og parternes dialog har udmøntet sig i et udkast til en aftale om infrastrukturanlæg.

Ved aftalen forpligter LIDL sig til at etablere følgende anlæg, som er fastlagt i eller er en følge af lokalplanen:

- Omlægning af Elna Munchs Plads, så busholdepladsen fremtidssikres med nye busholdepladser og trafikken kan afvikles sikkert.

## Miljøforhold

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, som vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 973 af 25. juni 2020 med senere ændringer).

### Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen og kommuneplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen og kommuneplantillægget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 973 af 25. juni 2020 med senere ændringer).

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

Lokalplanen og kommuneplantillægget skal muliggøre, at området udvikles til serviceerhverv samt mindre erhvervslejemål og institution med botilbudsboliger. Derudover vil den eksisterende busvendeplads blive fornyet. Kommuneplanrammen ønskes ændret fra B1 til B3\* med en bebyggelsesprocent på 120, ved etablering af institution, samt ændring af den maksimale butiksstørrelse i Jyllingevej bydelscenter til 1.500 m<sup>2</sup>. Der må forventes lidt øget trafik på pladsen, da lokalplanen muliggør parkeringspladser, som ikke findes i lokalplanområdet i dag, men det vurderes ikke, at den øgede bebyggelsesprocent og trafik får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

### Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Jyllingevej og Ålekistevej. Støjniveauet er op til L<sub>den</sub> 70 dB på dele af friarealet og op til L<sub>den</sub> 70 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på L<sub>den</sub> 58 dB for boliger og L<sub>den</sub> 63 dB for erhverv. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i 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.

Den fremtidige bebyggelse og friarealer i planen er placeret således, at bebyggelsen langs Ålekistevej og Elna Munchs Plads kan danne støjskærm for friarealerne og det bagvedliggende villaområde. For at kunne overholde støjgrænserne i bygningerne kan det desuden blive nødvendigt at støjisolere bygningerne.

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

## Bæredygtighed

Københavns Kommunes bæredygtighedsværktøj er brugt som dialogværktøj, og følgende initiativer er relevante i denne lokalplan:

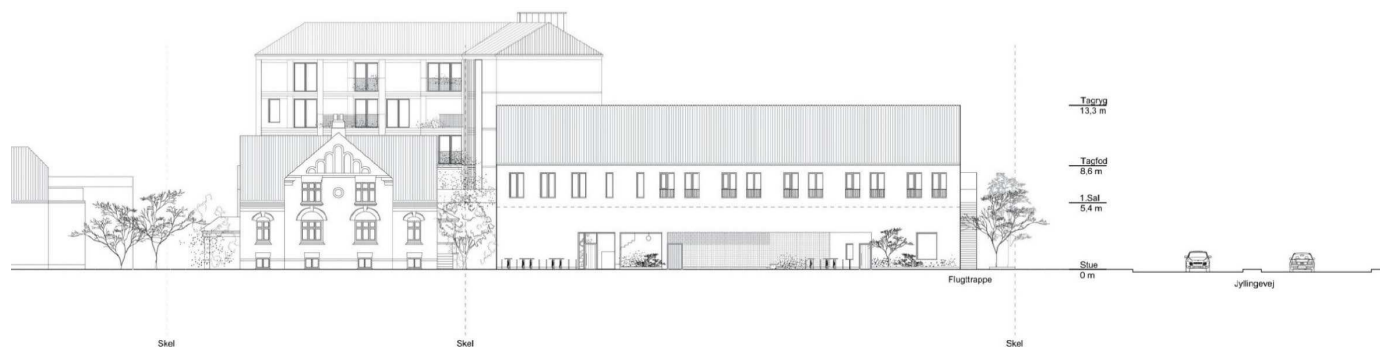
- 1.6 Trygge passager.
- 2.1 Attraktive udearealer.
- 2.4 Bolignær og logisk affaldssortering.
- 4.1 Mindre varmeophobning.
- 5.3 Lavere energi- og ressourceforbrug.
- 6.2 Bynatur med merværdi.

Det er indarbejdet i lokalplanen, at:

- der integreres belysning i arkaden, så der skabes trygge rammer for passage og ophold, 1.6 Trygge Passager.
- der udlægges grønne arealer på Elna Munchs Plads, med etablering af træer, 2.1 Attraktive udearealer.
- der sikres bede til klatreplanter langs nordfacaden og bede på tagterrassen, 4.1 Mindre varmeophobning.

Derudover har bygherre til hensigt at indarbejde i de efterfølgende byggerier, at

- affaldsløsninger integreres i bygningskroppen, 2.4 Affald.
- bygherre er en CO2 neutral virksomhed, 5.3 Lavere energi- og ressourceforbrug.
- der arbejdes med tryghedsskabende belysning på Elna Munchs Plads, 1.6 Trygge passager.
- der arbejdes med plantebede på tagterrasser, 4.1 Mindre varmeophobning, samt med biodiversitet i plantevalget i kantzoner og på tagterrasse, 6.2 Bynatur med merværdi.



Opstalt Vest, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Elna Munchs Plads set fra syd-øst. Illustration: Over Byen Arkitekter.

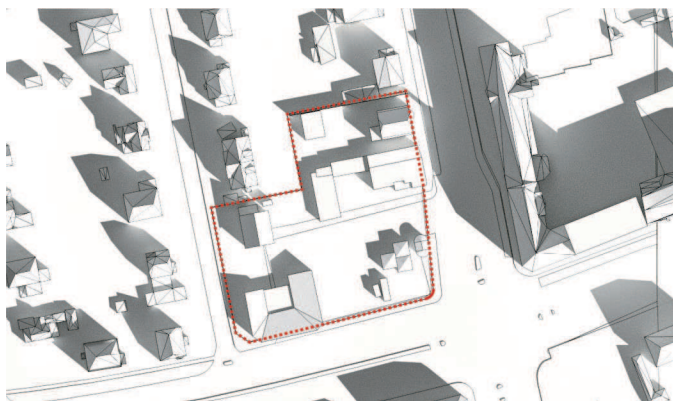


Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Elna Munchs Plads set fra øst. Illustration: Over Byen Arkitekter.



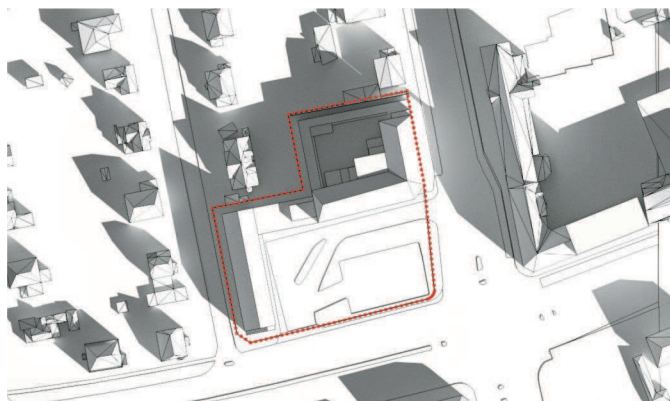
Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Elna Munchs Plads set fra syd-øst. Illustration: Over Byen Arkitekter.

## Eksisterende forhold



21. marts kl. 9.00

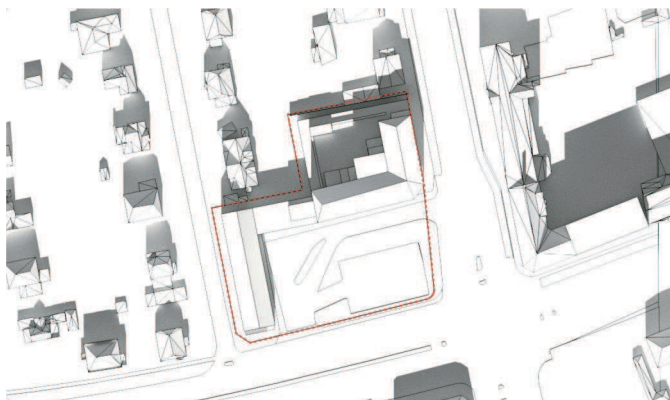
## Muliggjort med lokalplanen



21. marts kl. 9.00



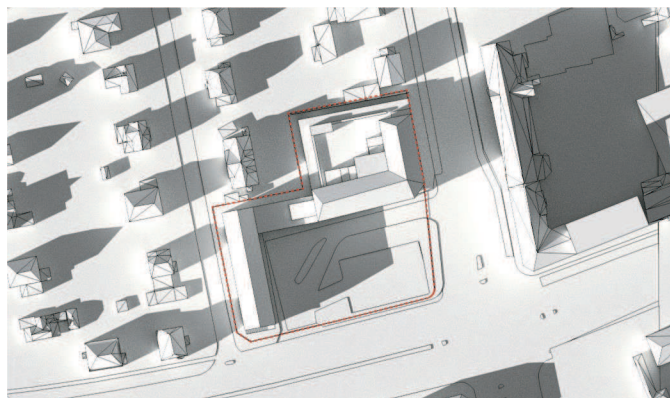
21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 16.00



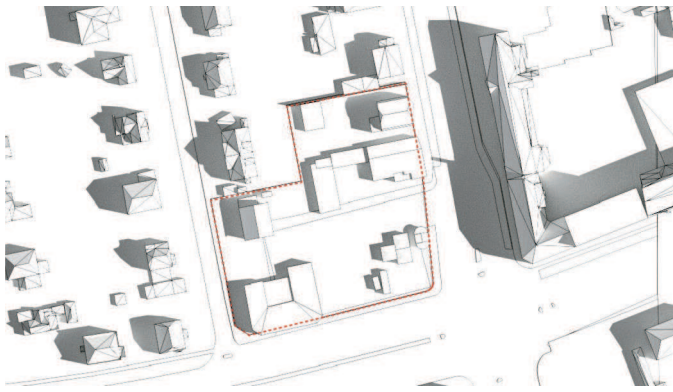
21. marts kl. 16.00

## Skyggediagrammer

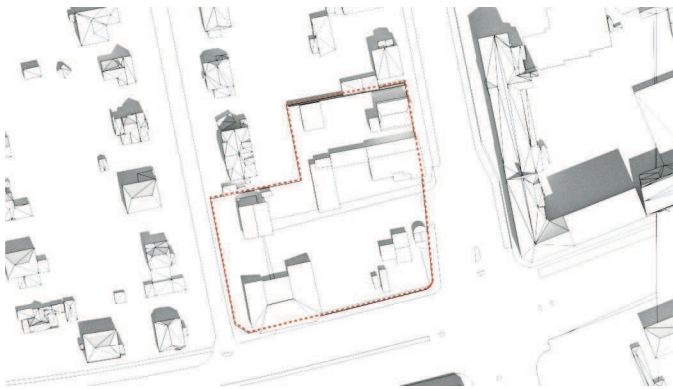
Skyggediagrammerne viser, at den forhøjede bebyggelsesprocent vil få indflydelse på sollys-forholdene i villakvarteret, især i dagtimerne, da en del af bygningen, som ligger stik syd, er placeret tæt på skel til den tilstødende villa. Den nye bygning har dog begrænset indflydelse på eftermiddagssolen, da bebyggelsen er placeret i sydøstlig retning med de højeste volumener mod øst.

*Illustrationer: Over Byen Arkitekter.*

## Eksisterende forhold



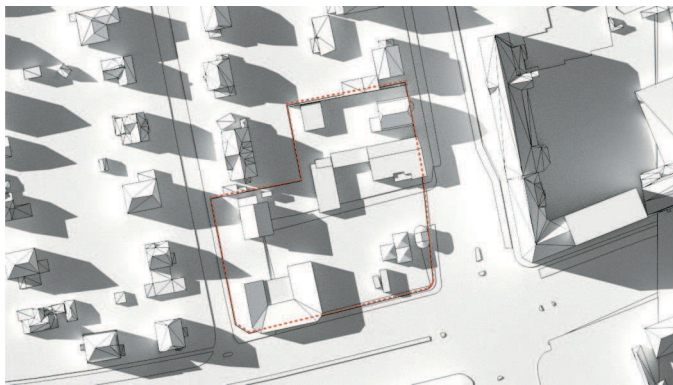
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00

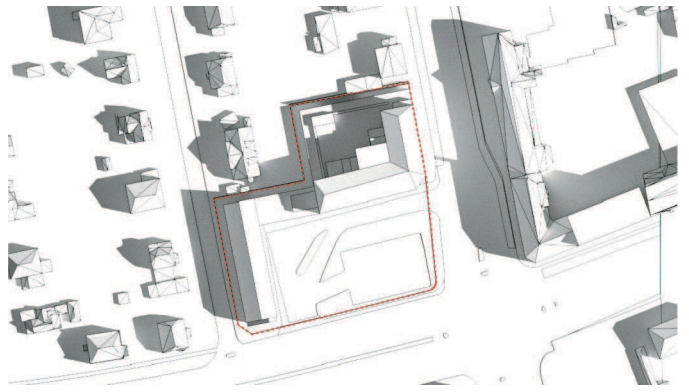


21. juni kl. 16.00

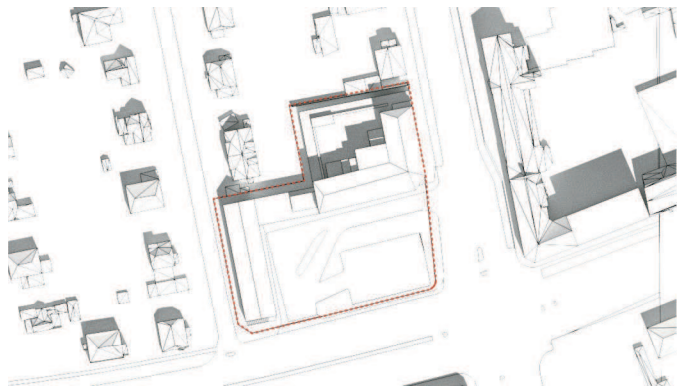


21. juni kl. 19.00

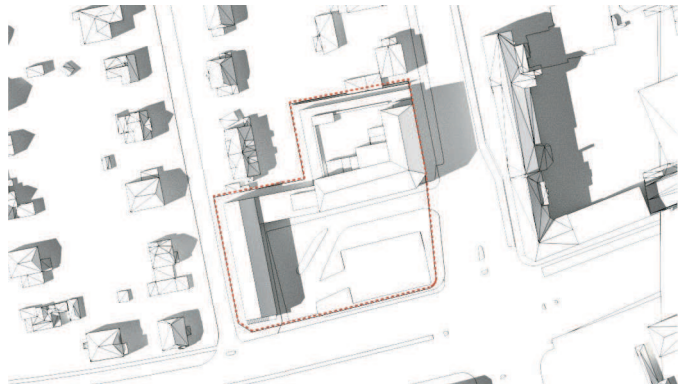
## Muliggjort med lokalplanen



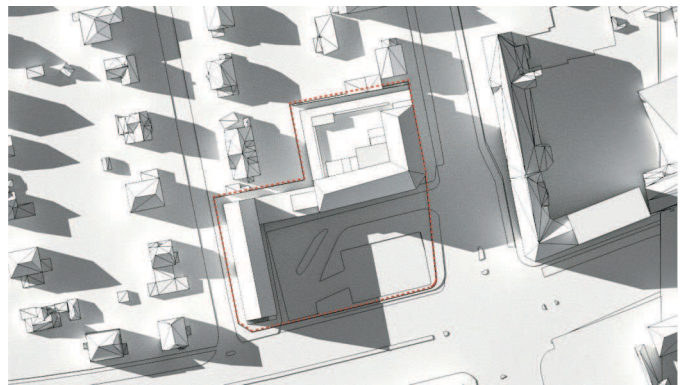
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00

# 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

I Kommuneplan 2019 er en del af lokalplanområdet fastlagt til boligformål (B1\*), serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, kollektive anlæg, institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

Den maksimale bebyggelsesprocent i rammen er 40 og den maksimale bygningshøjde 10 m. Den maksimale grundstørrelse er desuden 600 m<sup>2</sup>.

### Rammeområde for tekniske anlæg

I Kommuneplan 2019 er den resterende del af området fastlagt til tekniske anlæg (T1\*), hvor området kan anvendes til veje, pladser og byrum med drifts- og servicefunktioner i relation hertil. Desuden kan der placeres stationer med dertilhørende anlæg.

### Detailhandel

I området må der være et butiksareal på 4.500 m<sup>2</sup>. Butikker til dagligvarer må have en størrelse på 1.200 m<sup>2</sup>, og butikker til udvalgsvarer må være 500 m<sup>2</sup>.

### Bebyggelsesprocent

I kommuneplanrammen er bebyggelsesprocenten fastlagt til 40.

### Tillæg til Kommuneplan 2019

Kommuneplantillægget fastholder rammeområdet som et rammeområde for boliger, der muliggør dagligvarebutik og institution. Bebyggelsesprocenten fra 40 til 120 og den maksimale størrelse for dagligvarebutikker ændres fra 1.200 til 1.500 m<sup>2</sup>.

### 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 fredeligøre trafikken i bydelen gennem hastighedsregulering til 40 km/t på større ikke-regionale veje, hvilket lokaludvalget håber vil medføre øget trafiksikkerhed i bydelen, så borgerne kan føle sig trygge, når de færdes i bydelen.



- B, B1 Områder til boliger (lav tæthed)
- B, B2-5 Områder til boliger (høj tæthed)
- E, EO-2 Områder til blandet erhverv
- T Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
- \* Områder med særlige bestemmelser
- Områdeafgrænsning

Gældende rammer i Kommuneplan 2019

## Lokalplaner i kvarteret

### Byplan nr. 2 for området Godthåbsvej (nu Jyllingevej), Jernbane Allé, Jernbanens terrain og Ålekistevej

Bekendtgjort 9. august 1940

Formålet med byplanen er at fastlægge området til villaområde med boliger til 1-2 familier. Matrikel 196 og 197, på det sydøstlige hjørne at Jyllingevej og Ålekistevej kan sammenbygges med beboelse i 2 ½ etage.

### Lokalplan 417, Skjulhøj Allé

Bekendtgjort 23. oktober 2007

Formålet med lokalplanen er at opretholde og videreudvikle et område for erhverv, samt at sikre, at området udvikles som et velfungerende område for blandet erhverv, herunder kreative erhverv med mulighed for tilknyttede boligfunktioner.

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.

### Bæredygtigheds certificeringer af større byggerier

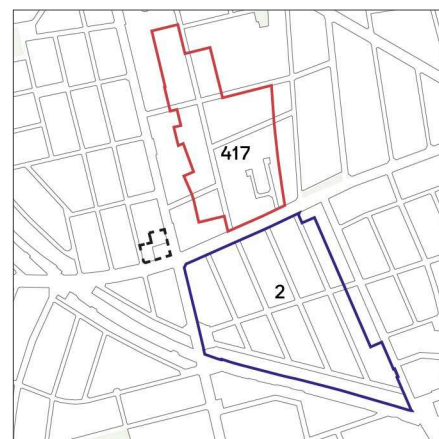
Bæredygtigheds certificeringer er metoder til at øge graden af bæredygtighed i et byggeri. Københavns Kommune har besluttet at anvende certificeringssystemerne DGNB, Svanemærket eller tilsvarende. Systemerne skal anvendes, hvis entreprise-summen på et byggeri eller en omfattende renovering overstiger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

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

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

I certificeringen skal udvalgte DGNB kriterier prioriteres.

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



— Gældende lokalplaner

— Byplaner

- - - - - Områdeafgrænsning

Lokalplaner i kvarteret.

## Miljøkrav til mindre byggerier og anlægsprojekter

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

Krav til de forskellige projektyper findes på [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.

I Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg er der retningslinjer for separatkloakering. Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører, at der skal ske en omlægning af kloakken. Det indarbejdes i et tillæg til spildevandsplanen, som skal vedtages i Borgerrepræsentationen, inden byggeriet kan påbegyndes.

### Lokal håndtering af regnvand

Grundejere i lokalplanområdet skal håndtere regnvand i hverdagsituationer i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg. 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 terræn 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.

### Skybrudsprojekt udenfor lokalplanområdet

Der er i skybrudsplanlægningen planlagt en forsinkelsesvej på Ålekistevej ud for Ålekistevej 169-71 og Elna Munchs Plads. Der er også planlagt en skybruds- og forsinkelsesvej på Jyllingevej ud for Elna Munchs Plads og Jyllingevej nr. 80. Der er ingen planer for Egholmvej nr. 16.

De to skybrudsprojekter på Ålekistevej og Jyllingevej er ikke endeligt planlagt, og der kan forekomme betydelige ændringer i begge skybrudsprojekter.



Bebyggelse og terrænbearbejdning i lokalplanområdet må ikke være til hinder for gennemførelse af de to skybrudsprojekter. Regnvand fra lokalplansområdet, skal søges afledt til de to skybrudsprojekter.

### 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.



Volumenmodel, set fra syd øst Elna Munchs Plads set fra øst.  
Illustration: Over Byen Arkitekter.



Volumenmodel, set fra nord øst Elna Munchs Plads set fra øst.  
Illustration: Over Byen Arkitekter.

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

## Jord- og grundvandsforurening

Matr.nr 1634, Ålekistevej 169, Vanløse, København, er kortlagt på Vidensniveau 1 (V1) efter jordforureningsloven, fordi der tidligere har været motorcykel- og knallertværksted efterfulgt af et autoværksted. Disse aktiviteter kan have medført forurening af jord og grundvand med forskellige olieprodukter og opløsningsmidler. På vejarealet har der været en busvendeplads i en lang årrække, hvilket også kan have forurennet jord og grundvand med benzin og diesel. De øvrige arealer er en del af områdeklassificeringen, og det skal derfor forventes, at jorden kan være lettere forurennet.

Lokalplanområdet ligger inden for indsatsområdet for Frederiksberg Vandforsyning, der skal derfor søges tilladelse efter jordforureningslovens § 8 til bygge- og anlægsarbejde på matr.nr. 1634, Vanløse, København. På denne matrikel skal der også søges om tilladelse efter samme lovgivning ved ændring af arealanvendelsen til følsom ex. ved etablering af boliger.

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurennet, 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@tmf.kk.dk](mailto:jordforurening@tmf.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@tmf.kk.dk

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

Kontakt: spildevand@tmf.kk.dk

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

Kontakt: vand@tmf.kk.dk

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

Regler og retningslinjer kan hentes på Københavns Kommunes hjemmeside:

[www.kk.dk/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.

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 1466 af 6. december 2018.

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 265 af 21. marts 2019.

# Bestemmelser

## § 1. Formål

Formålet med lokalplan Elna Munchs Plads er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger,
- at bebyggelsesstrukturen forholder sig til stedets egenart og, at det samlede lokalplanområde udnyttes optimalt i forhold til de anvendelser, der ønskes indpasset i området,
- 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. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagerne (1. etagerne) anvendelse og 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. 1599, Egholmvej 16, matr.nr 1601, Jyllingevej 80, matr.nr 1634, Ålekistevej 169, matr.nr 195, Ålekistevej 171 og Elna Munchs Plads 2, København, samt umatrikulerede arealer offentlig vej og alle parceller, der efter den 5. september 2022 udstykkes i området.

### Stk. 2. Delområder

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

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse i område I og III

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

Endvidere kan der indrettes højst 40 m<sup>2</sup> kollektive anlæg og samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

### Stk. 2. Anvendelse i område II

*Tekniske anlæg*

Området fastlægges til oplagspladser samt kollektive trafik anlæg, såsom spor anlæg, tog- og busstationer, godsterminaler, værksteds- og klargøringsanlæg med dertil hørende administration og lignende.

På tog- og busstationer kan der indrettes publikumsorienterede servicefunktioner for stationernes brugere.

### **Stk. 3. Anvendelse af kælderetage**

Mod Ålekistevej og Nordsiden af Elna Munchs Plads fastlægges den nederste etage, dvs. stueetagen (1. etage) eller kælderetagen, hvor dennes loft ligger mere end 1,25 m over gadeniveau (terræn), til erhverv.

### **Stk. 4. Erhverv over boliger**

Erhverv 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. 5. Forurenende virksomhed**

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

### **Stk. 6. 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 1.500 m<sup>2</sup>. Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 500 m<sup>2</sup>, og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 1.500 m<sup>2</sup> etageareal.

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

For stueetager (1. etager) vist på tegning 2a gælder, at der må indrettes butikker med et samlet etageareal, der ikke må overstige 1.500 m<sup>2</sup>. Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 500 m<sup>2</sup>, og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 1.500 m<sup>2</sup>.

#### **Kommentar**

*Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 555 m<sup>2</sup> pr. den 31. oktober 2022.*

### **Stk. 7. Publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv i stueetagen (1. etage)**

For stueetager (1. etager) vist på tegning 2a gælder, at mindst 50 % skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

Endvidere må de anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende samt til udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

### **Stk. 8. Placering af anvendelse**

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

## § 4. Veje

### Stk. 1. Vejlinje

Mod Ålekistevej og Jyllingevej opretholdes den eksisterende vejlinje, vist på tegning 3a. Vejlinje ændres mod Egholmvej, vist på tegning 3a.

### Stk. 2. Intern vejstruktur og udlæg af arealer til vej

Den interne trafikbetjening af området skal ske ved udlæg og anlæg af lokale veje og p-plads, som vist på tegning 3a. Udformningen skal ske, som vist i snit på tegning 3b.

### Stk. 3. Fastlæggelse af vej

Vej fastlægges i en bredde af maks 30,5 m med kørespor, perron og fortov, som vist på tegning 3a. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3b.

#### Kommentar

*Ved veje menes også adgangsgivende stier.*

### Stk. 4. Overkørsler

Overkørsler skal placeres, som vist på tegning 3a.

### Stk. 5. Nedlæggelse af vejarealer og ophævelse af vejudlæg

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

#### Kommentar

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

## § 5. Bil- og cykelparkering

### Stk. 1. Bilparkering

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

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Plejecentre og plejeboliger: 1 plads pr. 714 m<sup>2</sup>

Erhverv: 1 plads pr. 143 m<sup>2</sup>

Butikker: 1 plads pr. 143 m<sup>2</sup>

Offentlige formål: 1 plads pr. 20 m<sup>2</sup>

Parkering kan etableres på terræn som vist på tegning 4.

## 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:

Plejecentre- og plejeboliger: 2 pladser  
(mindst 50 % skal være overdækket)

Erhverv: 3 pladser  
(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:

Plejecentre- og ungdoms-  
boliger, erhverv og butikker: 1 plads pr. 500 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 omfang

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 120.

Bebyggelsesprocenten kan beregnes for flere matrikler under ét, under forudsætning af at bebyggelsesprocenten fortsat overholdes.

### Kommentar

*For at kunne udnytte byggemulighederne fuldt ud, kan det være nødvendigt at overføre byggeret fra en matrikel til en anden. Dette kræver dispensation. Der kan dispenseres til en højere bebyggelsesprocent mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 120 for de involverede ejendomme under et. Hvis man ønsker at overføre byggeret fra en matrikel til en anden, forudsætter det, at lokalplanens øvrige bestemmelser herunder bestemmelser om friareal, byggefelter, husdybder og parkering overholdes.*

*Etageareal der kan etableres ud over bebyggelsesprocenten*

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under eventuelle gangbroer, kan etableres udover den maksimale bebyggelsesprocent på 120. Det samme gælder tårne, kupler og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på



tagterrasser og åbne forbindelser. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

Etageareal, der opstår, når der indrettes beboelse i eksisterende tagetager, kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

Hvis dele af en ejendom afskrives som led i kommunens overtagelse som offentlig vej og offentlig plads, kan bebyggelsesprocenten overskrides med, hvad der svarer til det mulige etageareal beregnet på det afskrevne grundareal. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

## **Stk. 2. Bebyggelses placering**

- a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne, som vist på tegning 5.
- b) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl inden for den stiplede linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5.
- c) Langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning fastlægges en bygge linje i en afstand på 2,5 m fra skel, som vist på tegning 5.
- d) Altaner, karnapper, indgangspartier og lignende må mod vej etableres ud over byggefeltet og i den dybde, der er angivet i § 7, stk. 2, l.

## **Stk. 3. Bebyggelses højde**

- a) Bygninger må højst opføres med de på tegning 5 viste etageantal og bygningshøjder.
- b) Stueetagen (1. etage) skal opføres i minimum 5 m, inklusive sokkel.
- c) Der må ikke etableres teknik på taget bortset fra solenergianlæg og mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation. Det vil sige, at tekniske anlæg og installationer skal placeres inde i bygningen fx under taget.

Solenergianlæg og mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation skal placeres mindst 2 m inde på taget målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag.

For opbygninger på taget til servicering af elevatorer kan bygningshøjden fastsat ovenfor overskrides med op til 1,5 m alt inklusiv. Højden måles fra overkant tag. Opbygningerne skal placeres minimum 2 m inde på taget målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag.

- d) På den på tegning 5 viste tagflade må solenergianlæg, teknik eller andet placeres på tag. Dette skal placeres inde på taget i en afstand på minimum 2 m målt fra facaden. Bygningshøjden, fastsat ovenfor, kan overskrides med op til 1,8 m for hvad angår solenergianlæg, teknik eller andet.

## **Stk. 4. Husdybde**

Husdybden må maksimalt være 20 m for institution og 36 m for publikumsorienterede serviceerhverv.

## **Stk. 5. Mindre bygninger**

Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage, hver på højst 25 m<sup>2</sup>. Mindre bygninger kan være cykelskure, pavilloner, driv-

huse, lysthuse, tekniske anlæg, herunder transformerstationer og bygninger til affaldssortering, legehuse og lignende. Der kan maksimalt opføres 2 mindre bygninger.

### 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

- a) Facaderne markeret med a, b og c på tegning 6 skal i alt opdeles i mindst 12 lodrette enheder med en bredde på mellem 4 og 6,5 m. Hver facadeenhed skal markeres ved et fremspring i facaden i hele facadens højde. Fremspringet skal være mindst 5 cm dybt og mellem 40 og 70 cm bredt.
- b) Facaderne markeret med d på tegning 6 skal opdeles i mindst 9 lodrette enheder med en bredde på mellem 2 og 3 m. Hver facadeenhed skal markeres ved et fremspring i facaden i hele facadens højde. Fremspringet skal være mindst 5 cm dybt og mellem 40 og 70 cm bredt.
- c) Facaderne markeret med a, b, c og d på tegning 6 skal opdeles i mindst én vandret enhed per etage. Hver facadeenhed skal markeres ved en gesims med en udkrægning. Udkrægningen skal være mellem 3 og 5 cm høj.
- d) Langs facaderne markeret med b, c, d på tegning 6 skal der i stueetagen etableres en arkade med en højde på højst 4,5 m, hvor op til tre felter mellem søjler kan have en højde på højst 5 m. Mellem søjlerne på facaderne markeret med b og c på tegning 6 skal der være en bredde på mellem 4 og 6,5 m. Mellem søjlerne på facaderne markeret med d på tegning 6 skal der være en bredde på mellem 2 og 3 m.
- e) Facaderne markeret med g på tegning 6 skal opdeles i mindst én vandret enhed per etage.
- f) Facaderne markeret med g på tegning 6 skal opdeles i mindst 7 lodrette enheder med en bredde på mellem 4 og 6,5 m.
- g) Materialerne skal være tegl. Derudover kan 10 % være i træ eller metal. Desuden kan 5 % være i synlig beton eller glas. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- h) Materialer i nederste etage skal være tegl, dog kan 20 % være i træ, synlig beton eller glas. Arkadens søjler skal være i tegl.
- i) Mindre bygningsdele som for eksempel karnapper og elevatorer kan være i andre materialer.
- j) Farverne skal være røde.
- k) Bygninger skal have en sokkelhøjde på minimum 0,3 m målt fra terræn.
- l) Byrum, indgangspartier, passager og arkader skal belyses.  
Belysning må ikke blænde omgivelserne.  
Effektbelysning er ikke tilladt.

## Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier

- a) For facade a og b, vist på tegning 6, skal mindst 60 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsligt, klart glas. De gennemsligtige partier skal være mindst 3,5 m høje. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- b) For facade c, d og e, vist på tegning 6, skal mindst 20 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsligt, klart glas, eller åbninger uden glas. De gennemsligtige partier skal være mindst 1,5 m høje. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- c) Facader f, vist på tegning 6 må ikke have vinduer i stueetagen.
- d) Vinduer, karnapper og døre skal placeres lodret over hinanden.
- e) I boliger må vinduer og døre kun have gennemsligt, klart vinduesglas.
- f) Butiksfacader skal have udstillingsvinduer, som skal være af gennemsligt (klart) vinduesglas. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til. Der må ikke være sammenhængende butiksvinduer, der rækker ud over den enkelte facadeenhed.
- g) Vinduer skal have fælles underkant og fælles overkant per etage, i hver enkelt facade del, facade a, b, c, d, e, g på tegning 6. Vinduer skal have individuelle murhuller.
- h) Langs facader a, b og c, vist på tegning 6 skal stueetagens (1. etages) vinduer have en underkant på 0,3-0,6 m målt fra terræn.
- i) 90 % af alle vinduer skal være i højformat, hvor højden er minimum 1,7 gange bredden.
- j) Vinduer må ikke være i plastik.
- k) Karnapper skal have en frihøjde på minimum 2,8 m og minimum 4,5 m, hvis de er tættere end 1,5 m fra kørebanen på en vej.
- l) Karnapper må højst have et fremspring på 1,3 m målt fra facaderne.
- m) Døre må ikke være i plastik.
- n) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, tilbagetrækning, farveskift, siddemulighed eller anden markering.
- o) Der må ikke være altangange.

## Stk. 3. Tage

- a) Tage markeret med A og C på tegning 6 skal være sadeltage med en taghældning på mindst 30 grader.
- b) Tage markeret med B og D på tegning 6 skal være flade. Tage på mindre bygningsdele kan have en anden udformning.
- c) Materialerne på sadeltage skal være tegl i farven rød. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- d) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal eller solenergianlæg, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.
- e) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- f) Værn om tagterrasser skal være i træ eller metal. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- g) Mindst 80 % af tagflader markeret med D på tegning 6 skal anvendes til tagterrasser og indrettes, som det fremgår af § 8.

h) Om solenergianlæg og teknik på tage henvises til § 6.

#### **Stk. 4. Reklamer**

- a) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte, som fx lys-aviser eller animerede reklamer på facader, gavle og hustage.
- b) Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

## **§ 8. Ubebyggede arealer**

### **Stk. 1. Friarealers størrelse**

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

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indregnes i friarealet.

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

Erhverv:	15 %
Plejecentre og plejeboliger:	20 %

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. Oplag**

De ubebyggede arealer må ikke anvendes til lagerplads.

### **Stk. 3. Terrænregulering**

Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 1,5 m i forhold til det eksisterende terræn. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m.

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

Byrum, kantzoner og beplantning skal placeres, som vist på tegning 7a, 7b og 7c.

Byrum måles fra kantzonens yderkant.

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

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

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

Tagterrasse skal indrettes med værn som vist på tegning 7a, og indrettes med bed på minimum 1 m bredde langs tagkanten på ydersiden af værnet. Værnet skal være 1,2 m højt målt fra terrassens niveau.

## **Stk. 5. Indretning af byrum**

### *Byrum A*

Byrummet skal indrettes, som vist på tegning 7a.

Mindst 185 m<sup>2</sup> af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning. Bede skal etableres i op til tre bede.

Befæstede arealer skal være asfalt og tegl.

Der skal være mindst 2 faste bænke, fx som siddemulighed i plint.

Der skal være en stiforbindelse, som vist på tegning 7a med en bredde på mindst 2 m og belagt med tegl, eller betonsten i formatet 62,5 cm x 80 cm og natursten i form af granit.

## **Stk. 6. Indretning af kantzoner**

Kantzoner skal indrettes, som vist på tegning 7b.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

### *Kantzone a*

Kantzone a skal være mindst 2,25 m dyb målt fra facaden.

Ved opgange skal der være bænke.

Befæstede arealer skal være i tegl eller betonsten i formatet 62,5 cm x 80 cm og natursten i form af granit.

### *Kantzone b*

Kantzone b skal være mindst 2 m og højst 3 m dyb målt fra facaden.

Mindst 90 % af kantzonen skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i tegl eller grus.

### *Kantzone c*

Kantzone c skal være mindst 2 m og højst 2,5 m målt fra facaden.

Ved indgange skal der være bænke.

Mindst 30 % af kantzonen skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i tegl eller betonsten i formatet 62,5 cm x 80 cm og natursten i form af granit.

### *Kantzone d*

Kantzone d skal være mindst 3 og højst 3,5 m målt fra facaden.

Langs facaden skal der være bænke.

Befæstede arealer skal være i tegl eller betonsten i formatet 62,5 cm x 80 cm og natursten i form af granit.

Der skal etableres et plantebed i kantzonen på mindst 10 m<sup>2</sup>.

### **Stk. 7. Beplantning**

Der skal være beplantning, som vist på tegning 7c.

Der skal være bede med beplantning i kantzone b vist på tegning 7b. Beplantningen skal være klatreplanter. Bede skal have en dybde på mindst 0,5 m målt fra facaden, en længde på mindst 2 m og være mindst 70 % af kantzonens længde.

Der skal være bede med beplantning i kantzone c på tegning 7b. Bede skal have en dybde på mindst 0,5 m målt fra facaden. mindst 30 % af kantzonens længde.

Der skal i alt plantes 12 nye træer, som ikke må fældes.

Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm. Mindst halvdelen af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

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. Betingelse for ibrugtagning**

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 7c viste nye træer er plantet.

### **Stk. 9. 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 placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

Støjniveauet må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i  $L_{den}$  (dB):

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58

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

- Boligers opholdsrum: 46

*Indendørs med lukkede vinduer:*

- Boligers 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 er overholdt.

## **§ 10. Matrikulære forhold**

Området må udstykkes yderligere.

## **§ 11. Retsvirkninger**

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

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

## **Kommentarer af generel karakter**

*På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 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



--- Områdeafgrænsning

- · - Grænse mellem delområder






**I-III** Delområde

XX Matrikel

■ Eksisterende bygning


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





- |   |   |   |                               |
|---|---|---|-------------------------------|
|  | Institution   |  | Lokalplanområdets afgrænsning |
|  | Institution/Kollektive anlæg  |  | Grænse mellem delområder      |
|  | Publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv | <b>I-III</b>  | Delområde                     |
|   |   |  | Matrikelskel                  |
|   |   |  | Eksisterende bygning          |
|   |   |  | Byggefelt overliggende etager |

## Tegning 2b · Anvendelse fra 2. etage og op



 Institution

 Lokalplanområdets afgrænsning

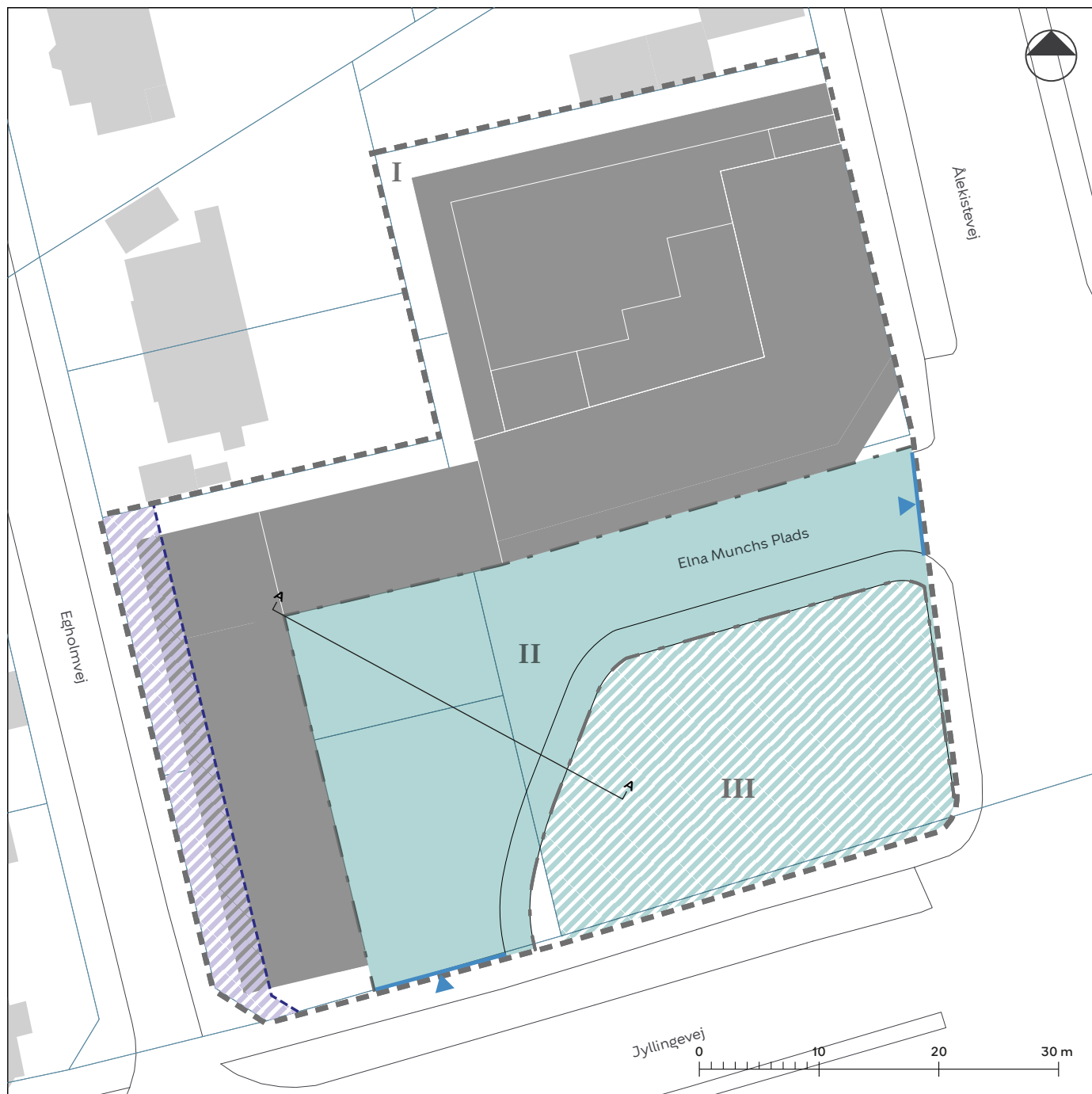
 Grænse mellem delområder

**I-III** Delområde

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

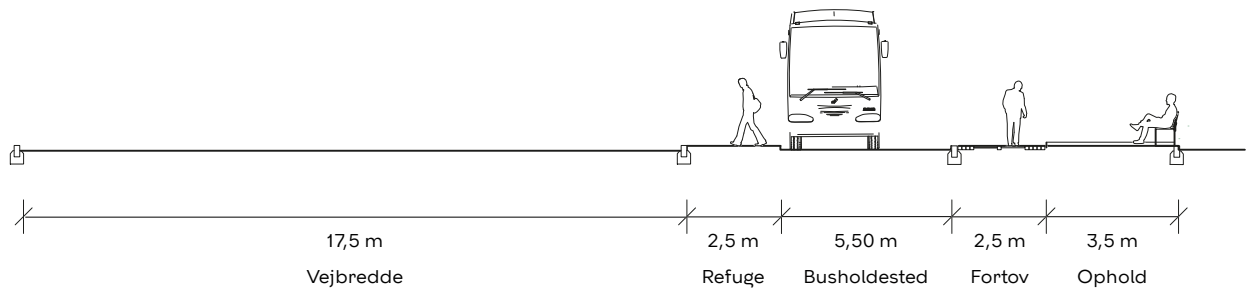
# Tegning 3a · Veje



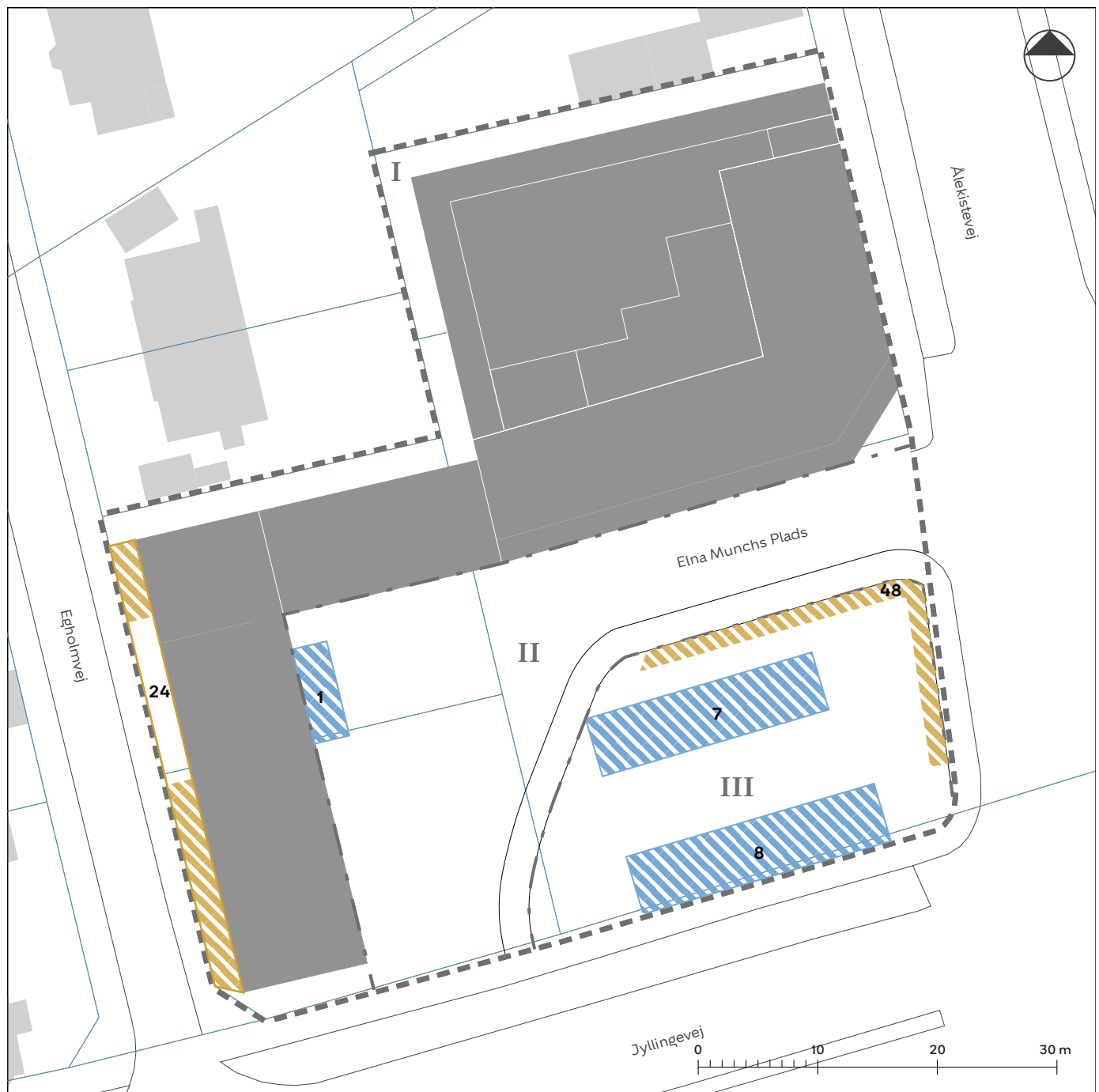
- |   |                             |   |                               |
|---|-----------------------------|---|-------------------------------|
|  | Vejareal                    |  | Lokalplanområdets afgrænsning |
|  | Vejareal, der kan nedlægges |  | Grænse mellem delområder      |
|  | Vejudlæg, der kan ophæves   | <b>I-III</b>  | Delområde                     |
|  | Overkørsel                  |  | Matrikelskel                  |
|  | Angivelse af snit           |  | Eksisterende bygning          |
|   |                             |  | Byggefelt                     |
|   |                             |  | Vejbyggelinje                 |


# Tegning 3b · Vejsnit

Vejsnit A





## Tegning 4 · Bil- og cykelparkering



 Bilparkering på terræn med angivelse af antal pladser

 Cykelparkering på terræn

 Lokalplanområdets afgrænsning

 Grænse mellem delområder

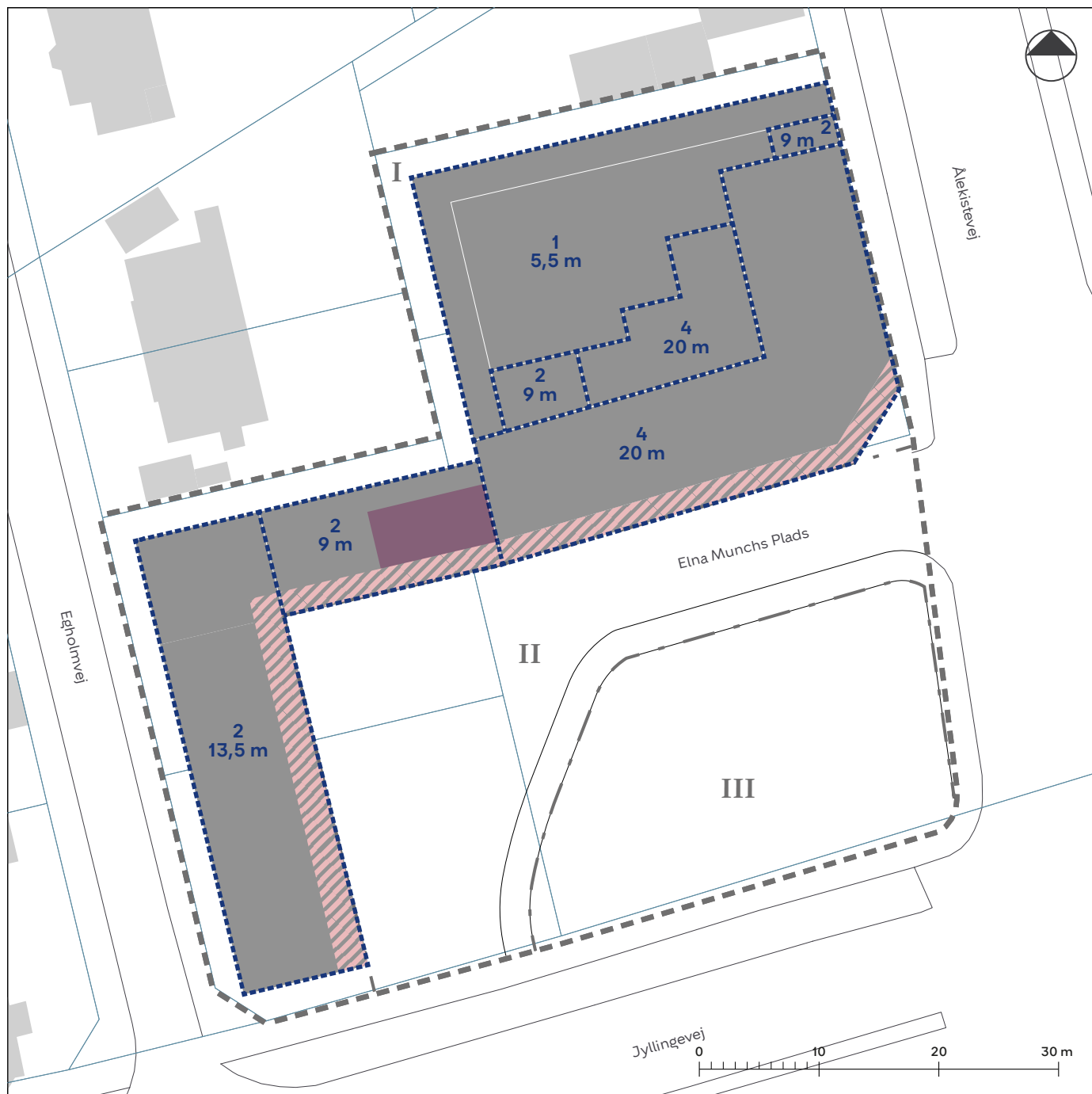
**I-III** Delområde









 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

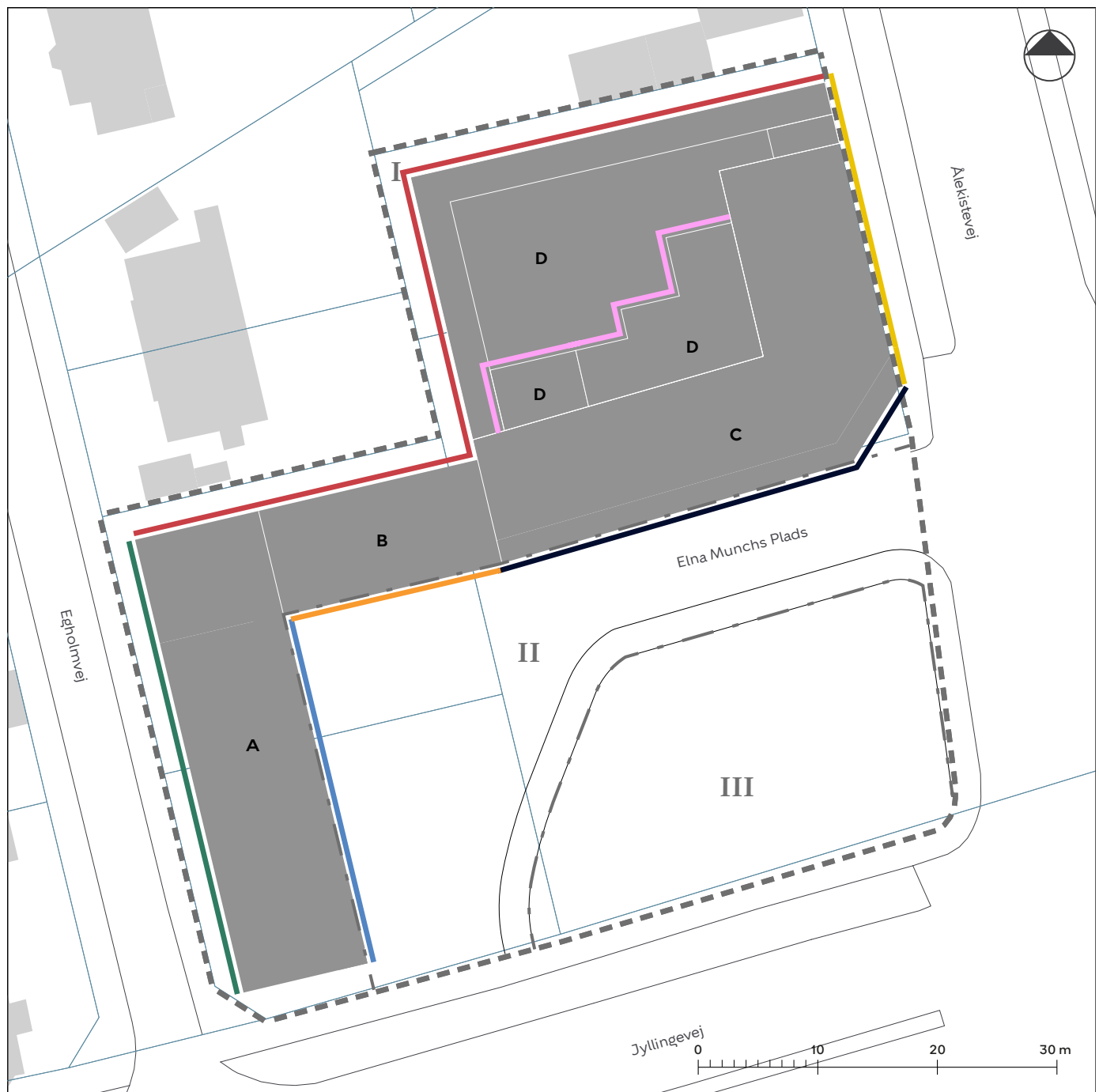
 Byggefelt













## Tegning 5 · Bebyggelsens omfang og placering



- |  |   |
|--|---|
|  Afgrænsning af byggefelt                                |  Lokalplanområdets afgrænsning |
|  Bygefelt  |  Grænse mellem delområder      |
|  Område, hvor der ikke må bygges i stueetagen (1. etage) | <b>I-III</b> Delområde  |
|  Område, hvor der kan placeres teknisk anlæg             |  Matrikelskel                  |
| <b>x</b> Maksimalt etageantal  |  Eksisterende bygning          |
| <b>xx m</b> Maksimal højde   |   |

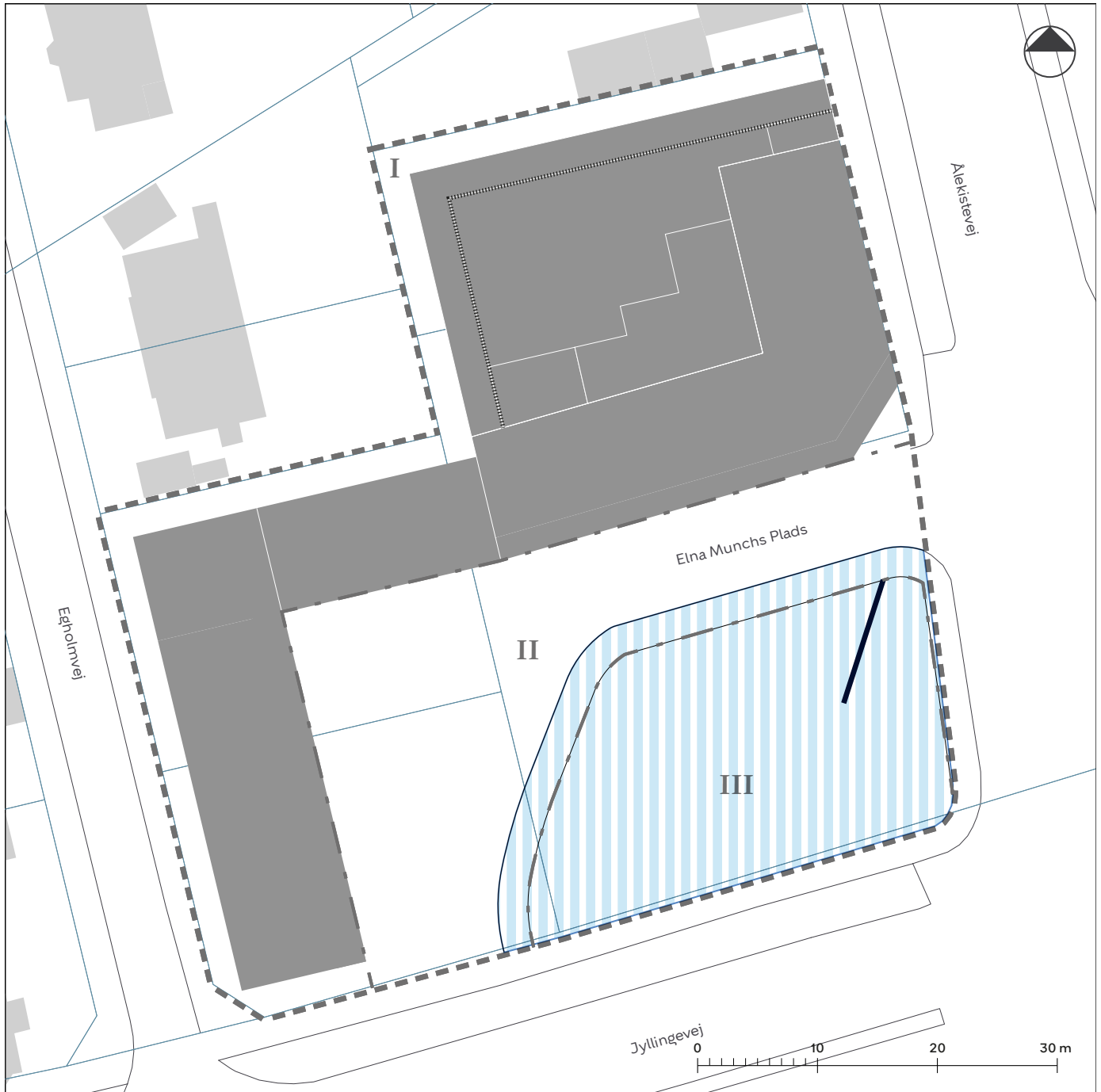
## Tegning 6 · Bebyggelsens ydre fremtræden




- |   |                |   |                               |
|---|----------------|---|-------------------------------|
|  | Facade a       |  | Lokalplanområdets afgrænsning |
|  | Facade b       |  | Grænse mellem delområder      |
|  | Facade c       | <b>I-III</b>  | Delområde                     |
|  | Facade d       |  | Matrikelskel                  |
|  | Facade e       |  | Eksisterende bygning          |
|  | Facade f       |  | Byggefelt                     |
|  | Facade g       |   |                               |
| <b>A-D</b>  | Tagflade, navn |   |                               |

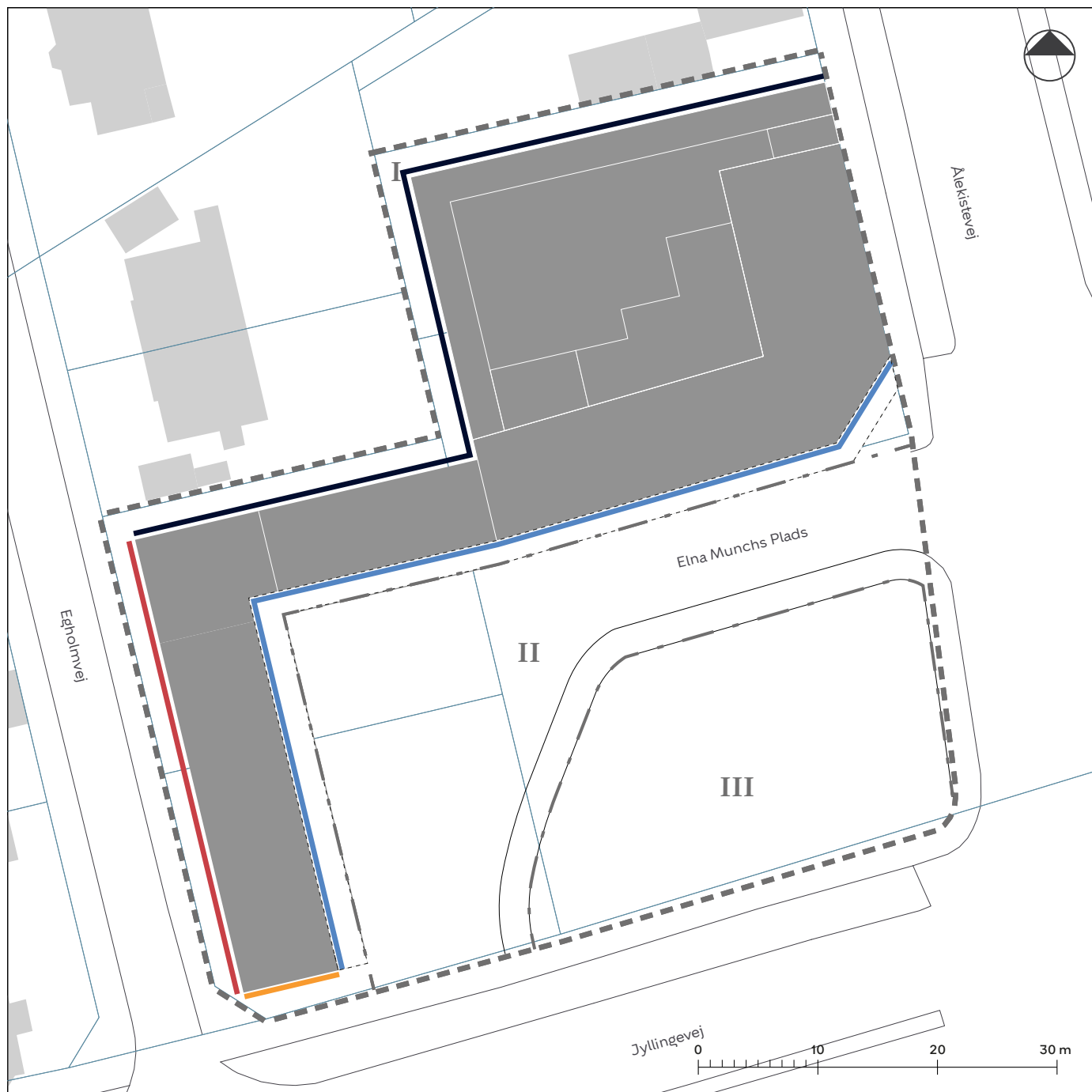


# Tegning 7a · Byrum



- |  |   |
|--|---|
|  Byrum          |  Lokalplanområdets afgrænsning |
|  Værn           |  Grænse mellem delområder      |
|  Stiforbindelse | <b>I-III</b> Delområde  |
|  |  Matrikelskel                  |
|  |  Eksisterende bygning          |
|  |  Byggefelt                     |

# Tegning 7b · Kantzoner





- Kantzone a
- Kantzone b
- Kantzone c
- Kantzone d


- Lokalplanområdets afgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-III** Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

# Tegning 7c • Beplantning



 Område, hvor der skal plantes min. antal træer

 Lokalplanområdets afgrænsning

 Grænse mellem delområder

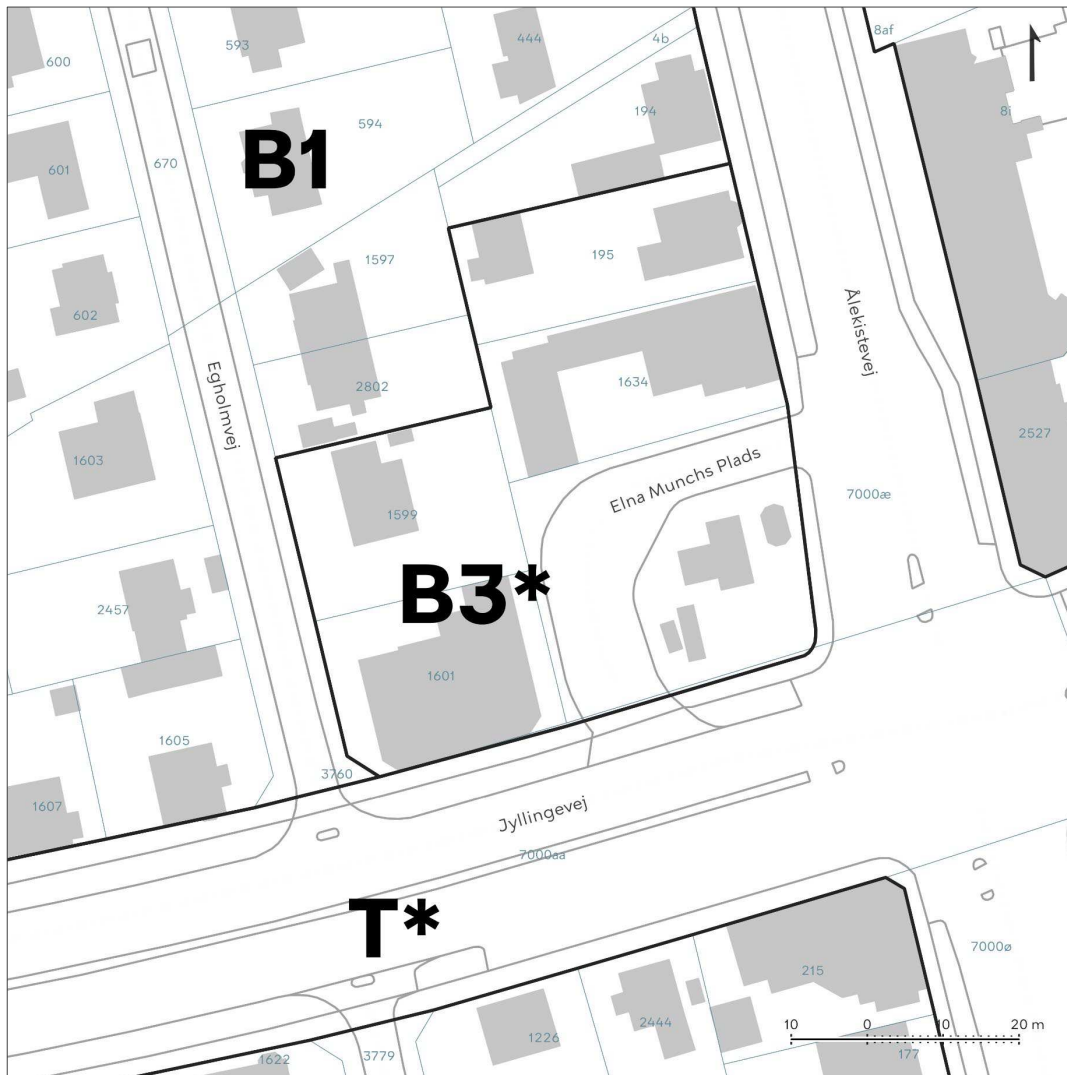
**I-III** Delområde

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

 Byggefelt

# Forslag til kommuneplantillæg



Tegning A: Ændret kommuneplanramme

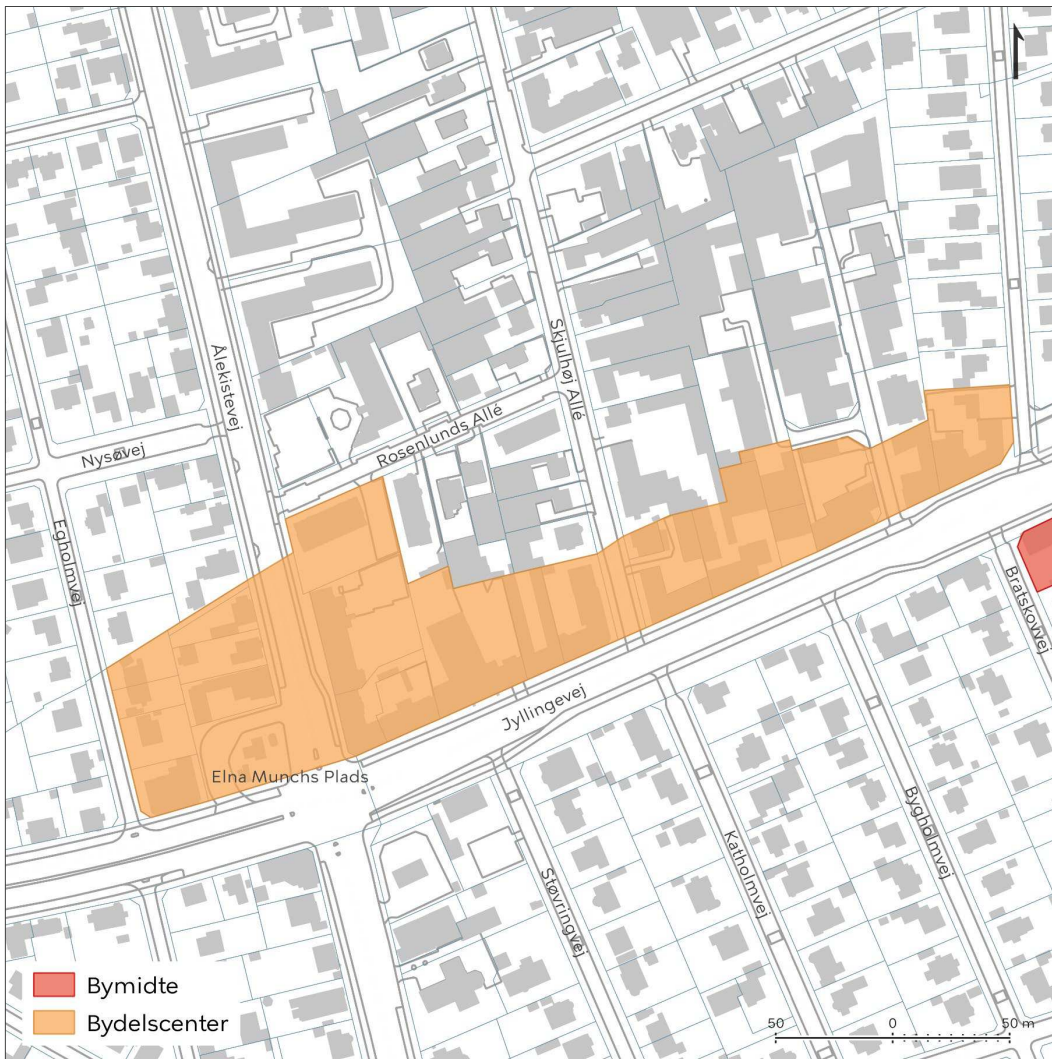
I medfør af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 foretages følgende ændringer:

Der udlægges ny B3\*-ramme, som vist på Tegning A, med følgende særlige bemærkning: 'Ved placering af social institution kan der i lokalplan tillades en bebyggelsesprocent på op til 120.'

Rammen får nyt plan.nr. R19.B.6.57.T1. De rammer, som rammen udtages af, får nye plan.nr. R19.B.6.48.T1 og R19.T.0.1.T2.

For Jyllingevej Bydelscenter (plan.nr. D19.2.13), som vist på Tegning B, ændres den maksimale butiksstørrelse for dagligvarer til 1.500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal i såvel rammen som i retningslinjen for Erhverv Centerstruktur for detailhandel.

Rammen får nyt plan.nr. D19.2.13.T1.



Tegning B: Jyllingevej Bydelscenter

# Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg

## Lokalplan

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

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

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

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

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

## Kommuneplantillæg

Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur for den fysiske udvikling i kommunen og fastlægger rammer for, hvad lokalplaner i de enkelte områder i kommunen kan indeholde.

Rammerne angiver således de overordnede retningslinjer for bestemmelser i lokalplaner om anvendelse, bebyggelsens art og tæthed m.m.

Kommuneplanen kan ændres - fx i forbindelse med en lokalplan, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Dette kan ske ved vedtagelse af et kommuneplantillæg.

Et forslag til kommuneplantillæg skal offentliggøres således, at interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager kommuneplantillægget.

En endelig kommuneplan eller et endeligt kommuneplantillæg medfører, at kommunen inden for byzoner kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

Kommunen kan endvidere inden for byzoner modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbuddene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel, kan endvidere ikke nedlægges, hvis området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.

## **Mindretalsudtalelser**



# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan navn Elna Munchs Plads og forslag til kommuneplantillæg.

Til forslagene hører et udkast til udbygningsaftale om busvendeplads, vej og for-tov ved Elna Munchs Plads.

Høringsperioden løber fra den [dato] til den [dato].

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslagene.

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

## Borgermøde

Københavns Kommune og Vanløse Lokaludvalg inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslagene, [ugedag] den [dato] kl. 19-21.

Mødet afholdes [sted og adresse].

## Offentlig høring

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

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Plan, Analyse, Ressourcer og CO<sub>2</sub>-reduktion  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den [dato]**