

Forslag til lokalplan "Skjulhøj Allé"

Bilag I



Offentlig høring fra xx. xxxxxxxx til xx. xxxxxxxx 2006

Borgerrepræsentationen har den xx. xx 2006 vedtaget forslag til lokalplan "Skjulhøj Allé".
Lokalplanområdet ligger i bydelen Vanløse ud til Jyllingevej og mellem Ålekistevej og Tryggevej.

Baggrund for lokalplanen

Baggrund.....	3
Lokalplanområdet og kvarteret	3
Grønne/rekreative forhold	4
Trafik	5
Planlægning.....	5
Kvarterets fremtidige udvikling.....	6
Byarkitektonisk vurdering	7
Trafikstøj.....	7
Miljømæssige gener fra virksomheder	7
Jordforurening	8
Generelt	10
Miljøkontrollens krav og anbefalinger	10
Regnvand	10
Miljørigtigt byggeri	10

Lokalplan

§ 1. Formål	12
§ 2. Området.....	12
Lokalplantegning	13
§ 3. Anvendelse	14
§ 4. Vejforhold.....	14
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	15
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	16
§ 7. Ubebyggede arealer	16
§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener	17
§ 9. Retsvirkninger.....	17
Kommentarer af generel karakter.....	17

Forhold til øvrig planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2005.....	20
Lokalplanlægning	21
Byplaner	21
Københavns Kommunes erhvervs politik for kreative erhverv	21
Bydelsatlas	22
Lov om miljøvurdering af planer og programmer	23
Miljøforhold.....	23
Forurening af undergrunden	23
Regler for håndtering af jord og grundvand	24
Affald	24
Varmeplanlægning.....	25
Tilladelse i henhold til anden lovgivning	25

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg?.....

Mindretalsudtalelser.....

Praktiske oplysninger

Forsidefoto: Skjulhøj Allé set mod nord med den ønskede bebyggelsesstruktur med "villaer".



Luftfoto af området set fra syd (JW Luftfoto juni 2006).

Baggrund

Området omkring Skjulhøj Allé i det nordlige Vanløse udgør en lille enklave, der i bebyggelsesmønster og anvendelse adskiller sig markant fra de øvrige kvarterer i Vanløse.

Området er i Kommuneplan 2005 udlagt til erhverv - som E0-område, fordi det anses for at have et særligt potentiale for kreative erhverv, som bl.a. kan skabe grundlag for indpasning og videre udvikling af særlige kulturelle aktiviteter. Sigtet med lokalplanen er, at denne udvikling kan finde sted samtidig med, at områdets nuværende karakter med blanding af erhverv og boliger opretholdes med særlig hensyntagen til erhvervsdelen.

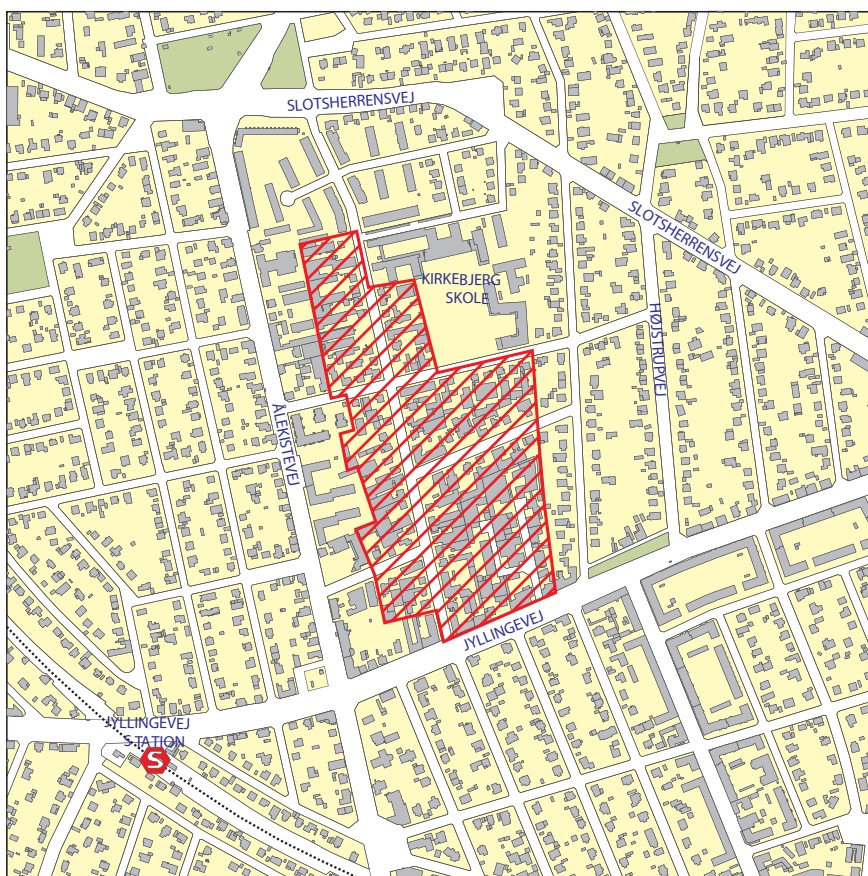
Intentionen med lokalplanen er at bevare kvarteret som et blandet erhvervs- og boligområde med ældre mindre værkstedsbebyggelser, der er fleksible og vil kunne opdeles i lejemål af varierende størrelser. Dette giver muligheder for et bredt spektrum af anvendelser til værksteder, studier, atelierer og lignende, som kan være attraktive for mindre, kreative virksomheder og iværksættere i øvrigt. Nye boligfunktioner vil kun kunne tillades i forbindelse med erhverv, hvilket bl.a. er baggrunden for denne lokalplan.

Lokalplanområdet og kvarteret

Størstedelen af området omkring Skjulhøj Allé, Rosenlunds Allé, Floras Allé samt Kirkebjerg Allé er præget af lav 1½ -2 etagers villabebyggelse med dertilhørende forarealer, oprindeligt forhaver, langs vejene og bagvedliggende ældre værksteds- og lagerbebyggelse i 1 etage. Kun få villaer fremstår som oprindeligt på grund af mange tilfældige om- og tilbygninger foretaget gennem tiderne,

Baggrund for lokalplanen

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af bydelen Vanløse og udgør en enklave, der i bebyggelsesmønster og anvendelse adskiller sig markant fra de øvrige kvarterer i Vanløse.



Hovedparten af friarealerne foran og mellem ejendommene er benyttet hovedsageligt til oplags, parkerings og adgangsarealer.

Her et billede der viser Rosenlunds Allé nr. 6.

Grønne/rekreative forhold

og flere af villaerne benyttes i dag som kontorer eller lignende for virksomhederne. Flere steder er der som følge af sammenbygninger og sammenlægninger ejendommene imellem opstået større sammenhængende gårdrum og gennemgange på tværs af bebyggelsen. Området har et broget præg med en tæt bebyggelse.

Strukturen brydes af enkelte etagehusbebyggelser i op til 3 etager. Området ved Skalbakken adskiller sig ved, at bebyggelsen er opført til industri og derfor er større og mere massiv.

Kvarteret omkring Skjulhøj Allé er afgrænset af Jyllingevej mod syd, Ålekistevej mod vest og Slotsherrensvej mod nord. Disse store trafikale korridorer gennemskærer de villakvarterer, der karakteriserer det meste af Vanløse. Randbebyggelse afskærmer Skjulhøj Allé-området fra de trafikerede veje og står samtidig i markant kontrast til den lave bebyggelse, der ellers dominerer kvarteret. Mod vest afgrænses området af spredt villa- og etagebebyggelse i 1½-3 etager, mod nord af en markant sluttet rand- og stokbebyggelse i 3½ etager, mod nordøst af Kirkebjerg Skole og mod øst af villaer langs Tryggvældevej.

Området omkring Skjulhøj Allé er præget af, at hovedparten af friarealerne foran og mellem ejendommene er belagt med asfalt eller sten, og hovedsageligt bruges til oplags-, parkerings- og adgangsarealer. Således er der kun ganske få

Kig mod nord ad Skjulhøj Allé. I forgrunden Skjulhøj Allé 25-27 og overfor den 3 etages boligbebyggelse på hjørnet af Skjulhøj Allé og Floras Allé.



ejendomme med have og, det er sparsomt med beplantning, opholds- og legearealer. Den beplantning, der findes, består hovedsageligt af planter, der passer til områdets selvgroede udtryk.

Et sammenhængende grønt bælte bestående af Grøndalsparken, Damhus-søen, Damhusengen og Krogebjergparken ligger i en afstand af 900-1500 m fra Skjulhøj Allé. Derudover er der legepladser på Nørager Plads ca. 500 m vest for området, samt ved Jyllingevej umiddelbart øst for området.

Trafik

Lokalplanområdet, der ligger mellem de to større regionale veje, Jyllingevej og Slotsherrensvej er velbeliggende i forhold til individuelle transportmuligheder. Området betjenes af både Metro og S-tog og ligger 250-800 m fra Jyllingevej Station og 500-1000 m fra Vanløse Station. Endvidere er der flere busruter ad Jyllingevej og fordelingsgaden Ålekistevej.

Trafikken på lokalgaderne inden for lokalplanområdet forekommer relativt intens i dagtimerne på grund af vare- og anden transportkørsel til og fra områdets virksomheder. Oversigtsforholdene i området virker begrænsede på grund af kantstensparkering og de mange udkørsler fra virksomheder og villaer. Vejbredden på 12,55 m og de korte vejforløb virker imidlertid hastighedsbegrænsende. I den nordlige del af Skjulhøj Allé, fra Kirkebjerg Alle, er der etableret stillevej med bump.

Planlægning

I rammerne for lokalplanlægningen i Kommuneplan 2005 indgår Skjulhøj Allé-lokalplanområde som en særlig E0-ramme, med en maksimal bebyggelsesprocent på 60 og en friarealprocent på mindst 20. E0-mråder fastlægges til lettere industri-, værksteds-, håndværks-, lager-, en gros- og transportvirksomhed med dertil hørende administration og lignende samt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, erhvervs- og fritidsundervisning samt andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. I E0-områder kan der tillige ske indretning af boligfunktioner i tilknytning til erhverv således, at der er mulighed for at etablere overnatningsmuligheder i tilknytning til erhvervsindretningen. Boligandelen må ikke overstige 40 procent af virksomhedernes areal. Den maksimale bygningshøjde er 20 meter. Langs Jyllingevej er arealerne fastlagt til lokalcenter.

Inden for hele centerområdet må bruttoetagearealet til butiksformål ikke overstige 3.000 m². Arealet af de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.000 m² og 500 m². Lokalplanen muliggør en tilvækst i butiksarealet indenfor lokalplanområdet på ca. 1000 m² i lokalcentret, samt butikker i forbindelse med produktion.

Kvarterets fremtidige udvikling



Cirkus Panik bagerst på ejendommen.



Kantstensparkering og de mange ind-/udkørsler fra virksomheder og villaeer begrænser oversigtsforholdene på vejene.



Kun få villaeer fremstår som oprindeligt på grund af mange tilfældige om- og tilbygninger foretaget gennem tiderne.

Det er hensigten med lokalplanen, at *de kreative erhverv* tilgodeses. Kreative erhverv omfatter f.eks. reklamebranchen, kulturerhverv, projektmagere, kunstnere, journalister, vidensarbejdere, dele af IT-branchen og andre iværksættere. Disse erhverv kan understøttes ved, at der er mulighed for at bolig og arbejdsplads ligger tæt ved hinanden, ligesom det opfattes som attraktivt, at man kan påvirke områdets udvikling. Desuden er det meget vigtigt for de kreative erhvervs valg af lokalisering, at der er mulighed for udveksling af idéer samt etablering af samarbejde mellem virksomheder lokalt i et område. Kvarteret rummer en størrelses- og anvendelsesmæssigt meget sammensat bebyggelse med historisk identitet, der samtidig afspejler det uplanlagte i form af meget varierede udbygninger/tilbygninger på de enkelte ejendomme. Der er i området i de seneste år fraflyttet en række traditionelle erhvervsvirksomheder, som i et vist omfang er erstattet med kreative erhverv og kulturerhverv, såsom lyd- og musikstudier, software-, designvirksomheder, et cirkus, og lignende.

Afgørende for området ved Skjulhøj Allé er, at dets særlige bebyggelsesmønster bevares, men også dets anvendelse som blandet erhvervsområde med beboelse, der skal foregå på virksomhedernes præmisser. De nuværende virksomheders behov skal dog også tilgodeses, og der skal skabes plads til de traditionelt håndværksprægede virksomheder, så mangfoldigheden og alsidigheden i området bevares. Kreative erhverv vil som oftest give færre miljømæssige gener for området og vil dermed kunne sætte skub i en større udnyttelse af de eksisterende villaeer til det oprindelige boligformål i forbindelse med erhverv.

For området koncentreret omkring Skalbakken vil der være mulighed for fællesskaber for nystartede virksomheder, idet bygningerne er af en størrelse, der indbyder til små, sammenhængende lejemål, der kan dele faciliteter og udgifter. Ligeledes er adgangsvejen fra Jyllingevej egnet til kørsel til og fra virksomhederne, uden at beboerne i området generes af varetransport. Langs Jyllingevej kan bebyggelsen visse steder fortættes ved, at bebyggelsen erstattes af en egentlig randbebyggelse med serviceerhverv, herunder detailhandel. En eventuel randbebyggelse vil give et mere helstøbt indtryk og samtidigt beskytte de bagvedliggende arealer mod trafikstøj.

Passager gennem/på tværs af området eksempelvis mellem Skjulhøj Allé/Floras Allé til Skalbakken vil kunne skabe større sammenhæng mellem de i dag mere lukkede/indbyrdes afgrænsede områder og skabe mulighed for at opleve nogle af områdets baggårdsmiljøer. Andre steder vil der med fordel kunne etableres lignende passager.

Kig mod øst ad Floras Allé med fritliggende villaforhuse langs vejen. I forgrunden boligbebyggelse i 3 etager.



Byarkitektonisk vurdering

Lokalplanens bestemmelser muliggør, at områdetets særlige, alsidige bebyggelsesstruktur, der åbner mulighed for etablering af forskelligartede erhverv, kan opretholdes og udvikles. Det er samtidig hensigten med lokalplanen, at områdetets fremtræden med fritliggende villaforhuse mod Skjulhøj Allé, Kirkebjerg Allé, Floras Allé og Rosenlunds Allé kan bevares og styrkes og være et tilskud til området. Fastlæggelse af byggefeltet og bygningsvolumen for ny bebyggelse mod Jyllingevej skyldes ønsket om en styrkelse af randbebyggelsen langs Jyllingevej.

Trafikstøj

Borgerrepræsentationen har den 15. december 2005 i forbindelse med Kommuneplan 2005 vedtaget et sæt støjretningslinier, der er i overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984, Trafikstøj i boligområder. Af disse retningslinier fremgår det, at nye boliger skal have mindst én facade, samt primære udendørs opholdsarealer (haver, legearealer, grillplads m.m.), hvor det døgnækvivalente trafikstøjniveau ikke overstiger 55 dB(A). Det skal i den forbindelse præciseres, at det naturligvis er en facade til boligens opholds- / soverum. Der kan peges på fordelene ved lejligheder med gennemgående rum samt at hjørnelejligheder ofte vil have problemer med at få en "stille" facade. Der bør derfor ofres særlig opmærksomhed på også at sikre hjørnelejligheder mindst én stille facade.

I retningslinierne stilles der ligeledes krav om, at støjniveauet ved boligens facade som hovedregel ikke må overstige 65 dB(A).

Trafikstøjniveauet langs Jyllingevej er på denne strækning på ca. 69 dB(A). Der vil således ikke umiddelbart kunne etableres nye boliger/boligfunktioner langs denne, medmindre de ovennævnte krav kan tilgodeses. De øvrige veje er lokalgader, hvor trafikstøjniveauet skønnes ikke at ville være til væsentlig gene.

Miljømæssige gener fra virksomheder

Området indeholder flere mindre erhvervsvirksomheder så som autoværksteder, autolakering, jern og metal, trykkerier og lignende.

Nogle af disse virksomheder skønnes, at kunne give anledning til miljømæssige

Kig mod nord mellem Skalbakken 10 og 17. I baggrunden ses bagsiden af villabebyggelsen langs Floras Allé.



gener for den fremtidige udnyttelse af området, herunder boliger, undervisningslokaler og lignende følsomme aktiviteter. I tilfælde af gener kan det blive nødvendigt at regulere disse virksomheder gennem miljøbeskyttelsesloven. En del af de eksisterende virksomheder vil dog kunne sætte begrænsninger for mulighederne i området på grund af afstandskrav mellem disse og følsomme aktiviteter.

Behovet for afstand til de enkelte virksomheder vil skulle vurderes for de enkelte konkrete byggeprojekter.

Jordforurening

Der blev ved undersøgelser i området i 1994 konstateret forurening af det primære grundvandsmagasin med organiske opløsningsmidler (trichlorethylen). Efterfølgende blev der udført forureningsundersøgelser på en række adresser ud fra en historisk kortlægning af hele området.

Miljøkontrollen har i dag oplysninger om forurening på følgende adresser:

Skjulhøj Alle 27, matr.nr. 170 VL. Ejendommen har været anvendt som servicestation fra perioden 1962 til 1982 og benyttes i dag til erhverv og bolig. Der er udført en poreluftundersøgelse på ejendommen i 1992. Undersøgelsen viste olie- og benzinforurening på ejendommen. På denne baggrund blev ejendommen indstillet til Oliebranchens Miljøpulje og opnåede prioritering i januar 1994. Der er udført opgravning af forurenet jord på hele ejendommen samt naboejendom. Der er efterladt forurening i mindre omfang og i større dybder under vejarealer samt på naboejendommen. Ejendommen er afmeldt som affaldsdepot fra d. 23. december 1994.

Skjulhøj Alle 17, matr.nr. 8ap VL. Arealet er registreret på vidensniveau 2 (V2) efter jordforureningsloven. Grundlaget for kortlægningen er, at der ved en undersøgelse i 2004 er fundet forurening med olieprodukter (kulbrinter), benzen og chlorerede opløsningsmidler (trichlorethylen og tetrachlorethylen) i jordens

poreluft. Omfanget og udbredelsen af forureningerne er ikke afklaret ved den orienterende undersøgelse. På arealet har der tidligere været autoværksted samt aktiviteter omkring metalforarbejdning.

Skjulhøj Alle 22, matr.nr. 8r VL. Der er ved en undersøgelse i 1995 udført 5 boringer på arealet. I en enkelt boring ved en kloakledning er der i en jordprøve i 3,5 meters dybde konstateret en lille overskridelse af grænseværdien for tetrachlorethylen.

Skjulhøj Alle 23, matr.nr. 8f VL. Arealet er registreret på V2 efter jordforureningsloven. Ved undersøgelser udført af Miljøkontrollen i 1996 er der konstateret olieforurening i jorden ved en nedgravet olietank og ved kloak. Der har siden 1953 været industrielle aktiviteter på arealet, der kan have givet anledning til den konstaterede olieforurening.

Skjulhøj Alle 33, matr.nr. 8cc VL. Arealet er registreret på vidensniveau 2 efter jordforureningsloven. Grunden blev i 1995 undersøgt som led i opsporing af kilden til en forurening med klorerede opløsningsmidler i Skjulhøj Erhvervsquarter. Ved undersøgelsen blev konstateret en kraftig forurening med terpentin og trichlorethylen i jorden. Ved etablering af en 15 m dyb boring blev der desuden fundet kraftig forurening med terpentin og en mindre kraftig forurening med trichlorethylen i det primære grundvandsmagasin. På arealet har der fra 1955 til 1980 været renseri.

Skjulhøj Alle 52-54, matr.nr. 55 VL. På adressen er der konstateret forurening med bly og olie.

Skjulhøj Alle 53-55, matr.nr. 85 VL. Der er ved en undersøgelse i 1995 udført 4 boringer på arealet. Der er konstateret misfarvning og olielugt ved en boring placeret ved en nedgravet olietank. Analyseresultatet af en jordprøve viser dog ikke overskridelse af grænseværdien for olie. I en enkelt prøve er der konstateret lettere overskridelser for bly og cadmium. Værdierne adskiller sig ikke fra niveauet i resten af København.

Floras Alle 16-18, matr.nr. 8bc VL. I forbindelse med opførelse af boliger i 1997 blev der fjernet ca. 550 ton jord, der var forurennet med bly og olie.

Kirkebjerg Alle 33-35, matr.nr. 3618 VL. Arealet er registreret på V2 efter

Kig mod vest med værksteds og lagerbebyggelse, Skjulhøj Allé 29. I baggrunden den højere randbebyggelse langs Ålekistevej.



jordforureningsloven. Der har i perioden 1950 til 1970 ligget et autolakereri samt mejeri og køleanlæg på arealet. En eller flere af disse aktiviteter har givet anledning til forureningen. Ved undersøgelser udført af ejer i 1995, 1996 og 1998 er der konstateret olie i jorden.

Kirkebjerg Alle 28, matr.nr. 53 VL. På arealet med Kirkebjerg Skole blev der i 2001 fjernet 5892 ton jord, der var forurenede med bly, PAH-forbindelser (tjærestoffer) herunder benz(a)pyren samt olie.

Ålekistevej/Kirkebjerg Alle 51-63, matr.nr. 8aø VL. I forbindelse med nybyggeri i 2000 blev der fjernet en olietank samt ca. 26 ton jord, der var forurenede med olie.

Generelt. Hele lokalplanområdet er kendetegnet ved en række mindre virksomheder. Det er muligt at der fra disse kan være sket forurening af jorden og grundvandet. Derudover er det Miljøkontrollens erfaring, at der mange steder i København er en lettere forurening i det øvre jordlag, der stammer fra storbyaktiviteter som blandt andet røg fra skorstene og udstødning fra biler.

Miljøkontrollens krav og anbefalinger

Miljøkontrollen stiller krav om, at den øverste ½ meter på fremtidige ubefæstede arealer ved følsom arealanvendelse (boliger, institutioner mm.) skal bestå af dokumenteret rene materialer (jord, sand, grus el. lign.). Denne øverste ½ m skal adskilles fra forurenede jord med signalnet. Hvis der anlægges legearealer med bakker og små volde med stort slid, skal de dækkes med 1 meter dokumenteret ren jord. Hvis der på de kortlagte arealer skal etableres daginstitution eller boliger (følsom arealanvendelse) kræver Miljøkontrollen, at et konsulentfirma undersøger jorden for indhold af miljøfremmede stoffer, inden der etableres daginstitution eller boliger. Ændring af arealanvendelsen på kortlagte arealer kræver tilladelse hos Miljøkontrollen efter jordforureningslovens § 8. Hvis der på de øvrige arealer skal foretages ændringer af arealanvendelsen anbefaler Miljøkontrollen, at jorden undersøges for miljøfremmede stoffer. Såfremt det besluttet at foretage en forureningsundersøgelse, vil Miljøkontrollen gerne kommentere et oplæg, før undersøgelsen udføres.

Regnvand

Det er Københavns Kommunes mål at fastholde grundvandet under byen til drikkevandsformål og til søer og vandløb (jf. København Kommunes Grundvandsplan 2005). Derfor anbefaler Miljøkontrollen generelt, at denne ressource udnyttes. For eksempel til udløb til vandløb, nedsivning, til vaskeri, toiletskyl eller rekreative formål.

Miljøkontrollen kan efter vurdering af et konkret projekt give en tilladelse til nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund (Jf. Spildevandsplan 2004).

Miljørigtigt byggeri

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Borgerrepræsentationen har den 23. februar 2006 tiltrådt retningslinierne "Miljø i byggeri og anlæg". Baggrunden for retningslinierne er et ønske om, at der

lægges vægt på miljø- og ressourcemæssige forhold, når der bygges, og at der arbejdes for en bæredygtig udvikling i dialog med borgerne.

"Miljø i byggeri og anlæg" berører emnerne miljørigtig projektering, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen. Hvert emne introduceres med det overordnede mål og problemstilling. Målet understøttes af en række minimumskrav og anbefalinger. Til hvert emne er der knyttet et idékatalog af relevante mulige løsninger og virkemidler. Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinierne.

"Miljø i byggeri og anlæg" oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri.

"Miljø i byggeri og anlæg" kan hentes på www.planogarkitektur.dk eller fås ved henvendelse til Miljøkontrollen og Plan & Arkitektur.

I henhold til lov om planlægning fastlægges herved følgende bestemmelser for området begrænset af Jyllingevej, Skjulhøj Allé, nordskellene af matr. nr. 8o og 8x og nord- og østskel af matr. nr. 8y, østskellene af matr. nr. 8 ad og 8at, syd- og østskel af matr. nr. 8bh, øst- og nordskel af matr. nr. 3420, østskel af matr. nr. 8ay, øst- og sydskel af matr. nr. 8aø, østskellene af matr. nr. 48, 8cn, 8a, 121, 138 og 140, sydskele af matr. nr. 97 og 96, alle Vanløse, København, Skjulhøj Allé, syd- og vestskel af matr. nr. 53 (Kirkebjerg Skole), Kirkebjerg Allé, bagskel af villaer ud mod Tryggevældevej samt vestskel af matr. nr. 2728, 2724, 2942 Vanløse, København.

§ 1. Formål

Lokalplanen skal udgøre den planmæssige ramme for opretholdelse og videreudvikling af et område for erhverv. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses, idet lokalplanens formål er:

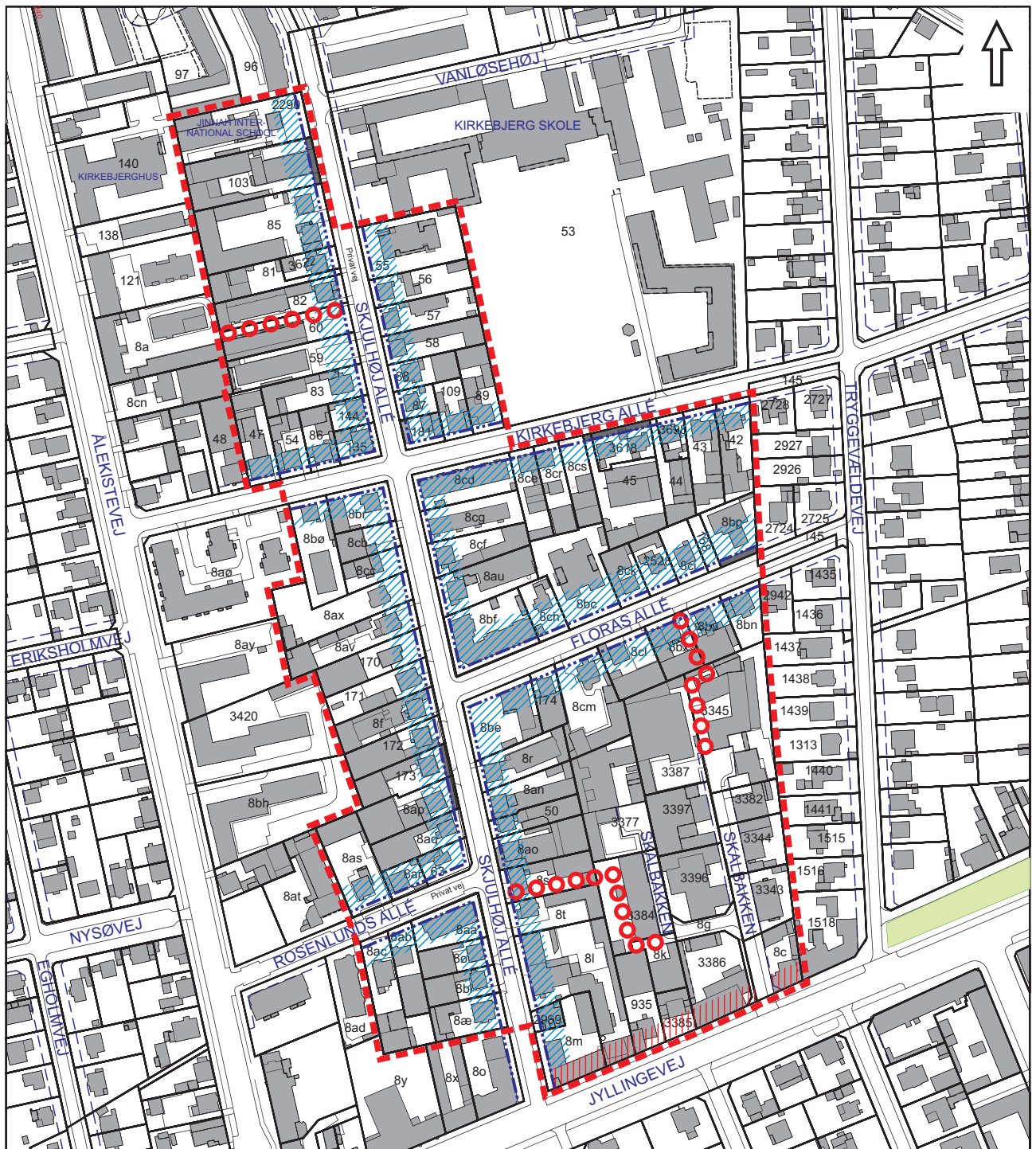
- at sikre at området udvikles som et velfungerende område for blandet erhverv, herunder kreative erhverv, med mulighed for tilknyttede boligfunktioner,
- at der med krav til bebyggelsens omfang og placering sikres, at bygningerne i området tilpasses områdets særlige bebyggelsesstruktur, som på Skjulhøj Allé, Floras Allé og Kirkebjerg Allé er karakteriseret af fritliggende villabebyggelse mod gaden og bagvedliggende lavere værksteds- og lagerbebyggelse, mens den ved Skalbakken kan fremstå med karakter af fabriksbebyggelse,
- at muliggøre anlæg af passagemuligheder gennem området for at skabe sammenhæng og mulighed for oplevelse af kvarterets særegne gårdmiljøer, samt for at fremme udviklingen af lokalt netværk mellem områdets blandede erhverv, herunder kreative erhverv.

Det skal endvidere tilstræbes, at området udvikles med størst mulig respekt for miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag integreres med arkitekturen og indikerer en bæredygtig by.

§ 2. Område

Stk. 1.


Lokalplanområdet afgrænses som vist på lokalplantegningen og omfatter ejendommene matr. nr. 8aa, 8ab, 8ac, 8an, 8ao, 8ap, 8aq, 8ar, 8as, 8au, 8av, 8ax, 8bc, 8be, 8bf, 8bl, 8bn, 8bp, 8br, 8bv, 8bx, 8bø, 8c, 8cb, 8cc, 8cd, 8ce, 8cf, 8cg, 8ch, 8ci, 8ck, 8cl, 8cm, 8cr, 8cs, 8f, 8k, 8l, 8m, 8r, 8s, 8t, 8æ, 8ø, 42, 43, 44, 45, 47, 50, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 63, 81, 82, 83, 85, 86, 87, 88, 89, 103, 109, 135, 144, 168, 170, 171, 172, 173, 174, 181, 935, 2290, 2528, 2969, 3343, 3344, 3345, 3377, 3382, 3384, 3385, 3386, 3387, 3396, 3397, 3618, 3622, 3698 samt tilhørende vejarealer 8g Vanløse, København, og alle parceller, der efter den 1. marts 2006 udstykkes i området.



 Lokalplanområdet

 Bebyggelsesregulerende byggelinie

 Vejudlæg, der kan nedlægges

 Arealer med bebyggelsesregulerende bestemmelser

 Byggefelt

 Principielle stiforløb

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Området fastlægges til blandet erhverv, herunder til værksteds-, håndværks-, lager-, engros- og mindre transportvirksomhed, med dertil hørende administration og lignende, samt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, erhvervs- og fritidsundervisning samt andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere kan der tillades virksomheder af offentlig/almen karakter, såsom tekniske anlæg samt institutioner og andre sociale, uddannelsesmæssige og kulturelle servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til blandet erhverv med boligfunktioner, og som højst medfører ubetydelig forurening.

Kommentar

Hensigten med kun at tillade mindre transportvirksomheder er at undgå større vognmandsforretninger, busudlejninger og andre virksomheder med intensiv kørsel med tunge køretøjer, da Skjulhøj Allé i et vist omfang anvendes som skolevej. Det er således transportvirksomhedens konkrete forhold der er afgørende for, hvorvidt den kan tillades.

Stk. 2. Der kan i den enkelte virksomheds etageareal tillades indretning af integrerede boligfunktioner. Boligfunktionen må maksimalt udgøre 40 % af den enkelte virksomheds etageareal. Hvis erhvervsfunktionen ophører, skal en tilhørende boligfunktion ligeledes afvikles. Der kan tillades indrettet mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til den enkelte virksomheds produktionslokaler. Arealet må ikke overstige 20 pct. af virksomhedens samlede produktionsareal og må maksimalt være 200 m².

Stk. 3. Der kan etableres butikker langs Jyllingevej på matr. nr. 8c, 8l, 8m, 935, 3385 og 3386 Vanløse, København. Butiksarealet (bruttoarealet) i de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.000 m² og 500 m². Det samlede bruttoetageareal til butiksformål i denne del af lokalplanområdet, der indgår i et lokalcenter med begrænset butiksareal, må ikke overstige ca. 1000 m².

Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5 f indeholder særlige regler om beregning af bruttoetagearealet til butikker.

Stk. 4. Der må ikke udøves virksomhed, som overstiger forureningsklasse 2.

§ 4. Vejforhold

Stk. 1. De på lokalplantegningen viste vejudlæg kan ophæves, når betingelserne herfor er opfyldt.

Stk. 2. Langs Skjulhøj Allé, Kirkebjerg Allé, Floras Allé og Rosenlunds Allé fastlægges der bebyggelsesregulerende byggelinier i en afstand af 9, 415 m fra vejmidte, som vist på lokalplantegningen.

§ 4. Vejforhold

Kommentar De bebyggelsesregulerende byggelinier mod Skjulhøj Allé, Kirkebjerg Allé, Floras Allé og Rosenlunds Allé skal sikre, at nye bebyggelses facade holdes bag denne linie, så der etableres ubebyggede forarealer i lighed med de eksisterende.

Stk. 3. Der fastlægges interne stier/passagemuligheder fra Skjulhøj Allé mod Ålekistevej, mellem Skalbakken og Skjulhøj Allé samt mellem Floras Allé og Skalbakken i princippet som vist på lokalplantegningen. Stierne skal som minimum have en bredde på 3 m.

Kommentar Intentionen er, at det eksisterende sammensatte miljø med lokale uderum og kig til bagarealer skal understøttes og videreudvikles.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60.

Stk. 2. Den maksimale bebyggelsesprocent kan overskrides med op til 10 procent, såfremt dette etageareal opføres eller indrettes til kulturelle formål i bred forstand, primært af publikumsorienteret art. Der kan f.eks. være tale om gallerier, mindre biografer og teatre, og lignende.

Stk. 3. For de på lokalplantegningen med blå skravering viste ca. 10 m. brede arealer gælder:

- Bebyggelse må opføres med en facadelængde på op til 12 m og afstanden mellem bygningerne skal være mindst 5 m.
- Uanset bestemmelsen i pkt. a) skal bebyggelse opføres i en afstand fra naboskel på mindst 2,5 m.
- Bebyggelse må opføres i op til 2 etager med udnyttet tagetage. Tagetagen skal udformes som saddeltag eller med tilbagerykket tagetage. Ingen del af bygningen må overstige 10 m.

Kommentar Bestemmelserne er fastlagt for at understøtte og opnå det eksisterende villapræg langs de berørte veje og samtidig understøtte en variation i området.

Stk. 4. Uden for de i stk. 3 nævnte arealer kan der opføres bebyggelse med en maksimal bygningshøjde på 7,0 m, jf. dog stk. 5.

Stk. 5. For bebyggelsen mod Jyllingevej gælder at bebyggelsen skal opføres inden for de på lokalplantegningen med rød skravering viste byggefelter. Bebyggelsen skal opføres som randbebyggelse i 2½-3½ etage. Tagetagen skal udformes som saddeltag, københavntag eller lignende eller som penthouse med en tilbagerykning på ikke under 1 m til alle sider. Gesimshøjden må ikke overstige 12 m og bygningshøjden må ikke overstige 17 m.
Randbebyggelsen ved Jyllingevej skal visuelt opdeles i enheder af maksimalt 25 m's længde.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

- Stk. 1.** Ny bebyggelse skal fremstå med et enkelt og nutidigt arkitektonisk udtryk og skal med hensyn til materialer, udformning, farver og øvrige ydre fremtræden være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter, men samtidig understøtte intentionen om variation.
Eksisterende bebyggelse må i nævnte henseender ikke ændres uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse.
Den endelige udformning af bebyggelsen skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.
- Stk. 2.** Skiltning, reklamering, lysinstallationer og andet facadeudstyr skal udføres således, at der opnås en god virkning i forhold til områdets særlige karakter, og skiltning må ikke være til gene for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til bebyggelsens arkitektoniske udtryk.
Der må kun skiltes med ét skilt for hver virksomhed på ejendommen.
Reklamering, som ikke har tilknytning til bygningens anvendelse, må ikke finde sted.
Butiksfacader mod Jyllingevej skal fremstå med udstillingsvinduer. Vinduer må ikke tilmures eller blændes ved tilklæbning og lignende, så de får karakter af facadebeklædning.
Skiltning skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.
- Stk. 3.** Tekniske installationer placeret oven på bygninger inden for de med rød og blå skraverede områder skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bebyggelsens arkitektur, og må ikke overstige den anførte bygningshøjde.

§ 7. Ubebyggede arealer

- Stk. 1.** Friarealer (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 20 procent af etagearealet; for daginstitutioner til børn og unge dog 100 pct. af etagearealet. Der skal anlægges opholdsarealer på ejendommene efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.
- Stk. 2.** Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal.
- Stk. 3.**
- Hegn omkring forhaver langs Skjulhøj Allé, Kirkebjerg Allé, Floras Allé og Rosenlunds Allé må have en maksimal højde på 1,2 m.
 - Uanset bestemmelsen i pkt. a) må der etableres hegn med en højde der overstiger 1,2 m, såfremt disse udføres transparente som f.eks. lette tråd hegn.
- Stk. 4.** Friarealer samt parkerings- og tilkørselsarealer skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg for flere ejendomme.

§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

Stk. 1. Bebyggelse og ubebyggede arealer herunder primære opholdsarealer skal i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav og bestemmelser og Teknik- og Miljø-forvaltningens nærmere godkendelse placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik. For forureningsfølsom anvendelse så som boliger, daginstitutioner, skoler og lignende gælder, at trafikstøjbelastningen på facaderne ikke må overstige 65 dB(A), og at én facade ikke belastes med mere end 55 dB(A). Det udendørs støjniveau på primære opholdsarealer må ikke overstige 55 dB(A). For erhverv gælder det, at det indendørs trafikstøjniveau ikke må overstige 35 dB(A).

Stk. 2. Håndtering af forurenede jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Miljøkontrollens anvisninger og tilladelser.

Kommentar Miljøkontrollen har udgivet vejledningerne "Arbejder du med jord fra Københavns Kommune, 2006" og "Håndtering af vand ved byggeri og anlæg, 2004". Regler og retningslinier kan findes på www.miljoe.kk.dk.

Stk. 3. Beboere i og brugere af lokalområdet skal ligeledes i fornødent omfang skærmes mod støj, støv, emissioner og vibrationer fra virksomheder.

Stk. 4. Når der opføres nye boliger, institutioner, gårdanlæg, legeplads og lignende, der betegnes som følsom arealanvendelse, skal den øverste ½ meter på de ubefæstede arealer bestå af dokumenteret rene materialer (jord, sand, grus el. lign.). Hvis der anlægges legearealer med bakker og små volde med stort slid, skal de dækkes med 1 meter dokumenteret ren jord.

§ 9. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser. Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af plan oven trykt som lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i lokalplanen.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Dispensationer meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

- d) Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumsloven. Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvstyrelsen bør kontaktes i god tid, forinden et jordarbejde påbegyndes, således at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
- e) Der forudsættes tinglyst fornødne deklarerationer vedrørende sikring m.v. af ledninger.
- f) Miljøkontrollen kan efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt for nedsivning af uforurennet regnvand til uforurennet undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand.
- g) Det bør tilstræbes, at der projekteres og bygges efter miljørigtige principper, jf. Københavns Kommunes retningslinier "Miljø i byggeri og anlæg".

Kommuneplanrammer for lokalplanlægningen.

B-områder til boliger.

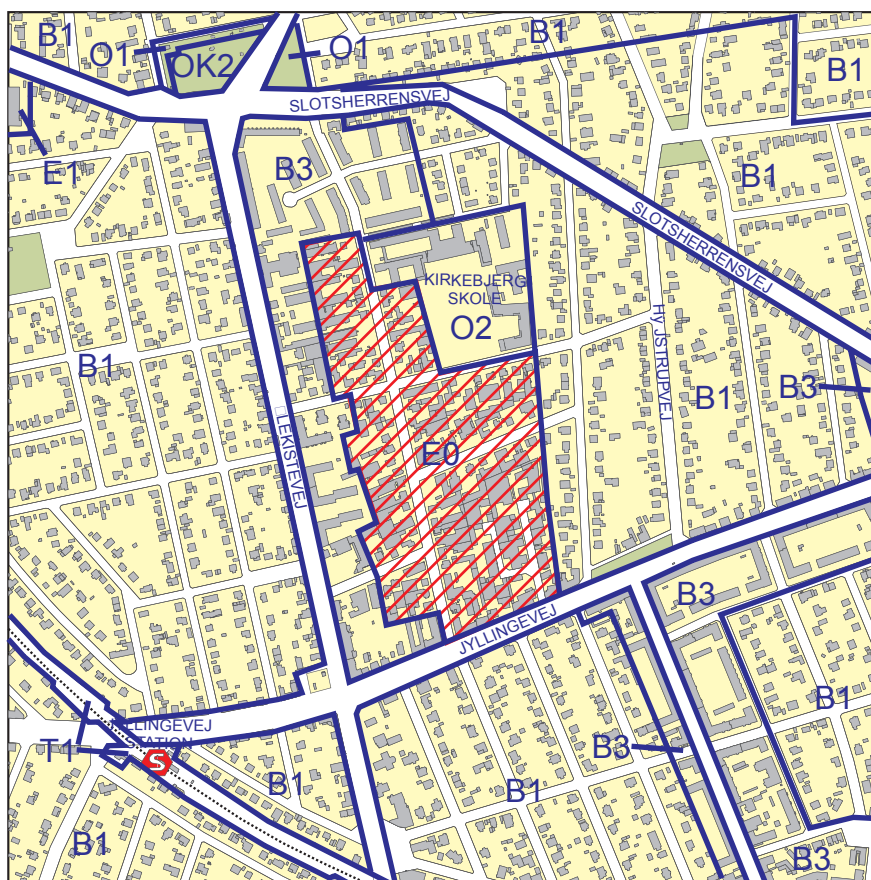
C-områder til blandet bolig og erhverv.

S-områder til serviceerhverv.

O-områder til fritidsformål eller institutioner.

T-områder til tekniske anlæg.

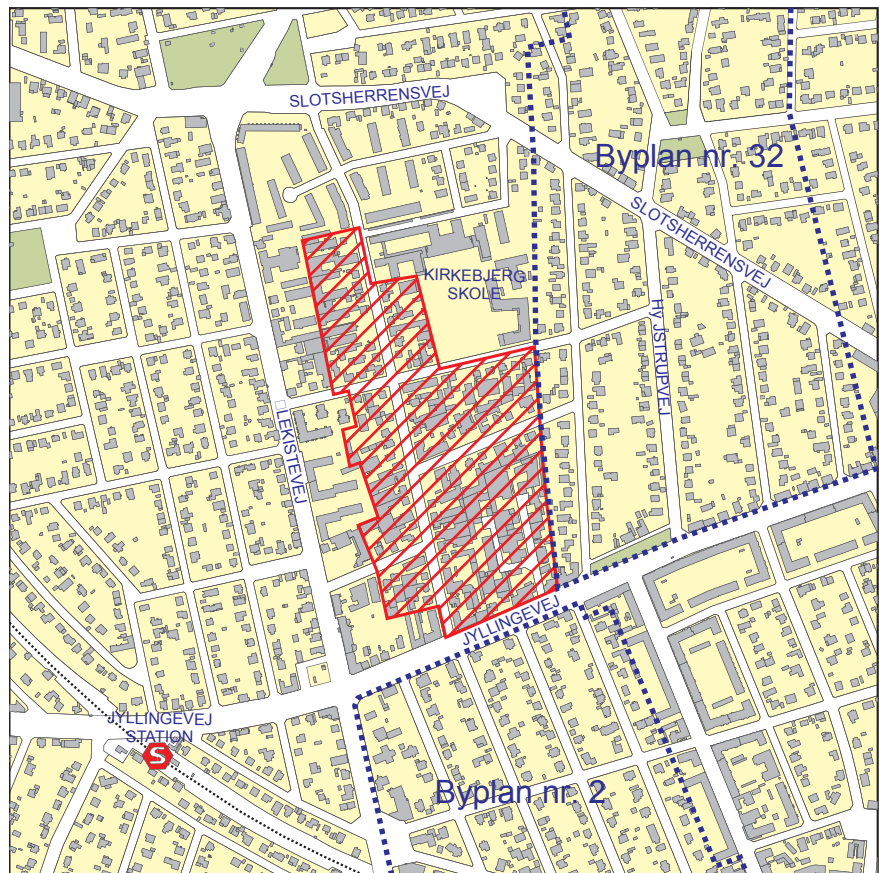
*-bemærkninger angiver særlige bestemmelser udover de standardmæssige rammebestemmelser.



Kommuneplan 2005

I rammerne i Kommuneplan 2005 er det aktuelle lokalplanområde udlagt som et E0-område, der kan anvendes til lettere industri-, værksteds-, håndværks-, lager-, engros- og transportvirksomhed med dertil hørende administration og lignende samt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, erhvervs- og fritidsundervisning samt andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere kan der tillades virksomheder af offentlig/almen karakter, såsom tekniske anlæg samt institutioner og andre sociale, uddannelsesmæssige og kulturelle servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til blandet erhverv. Der må normalt kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 3 (uvæsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 50 m til boliger og lignende). I E0-områder er den maksimale bebyggelsesprocent 60 og den maksimale bygningshøjde 20 m. Friarealprocenten skal være af størrelsesordenen 20. Der kan indrettes boligfunktioner i tilknytning til den enkelte virksomhed. Boligandelen må ikke overstige 40 procent af virksomhedens areal. Dele af lokalplanområdet, matr. nr. 8c, 8l, 935, 3385 og 3386 Vanløse, indgår i det lokalcenterområde, der er fastlagt langs Jyllingevej. Bruttoetagearealet til butikformål i hele centerområdet må ikke overstige 3.000 m². I de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 1.000 m² og 500 m².

Gældende byplaner i området.



Lokalplanlægning

Der er ingen gældende lokalplaner i området.

Byplaner

Byplan nr. 2 fastlægger området til beboelse, villa- og etagehusbebyggelser. Byplan nr. 32 fastlægger området som et boligområde med villabebyggelse.

Københavns Kommunes erhvervs politik for kreative erhverv

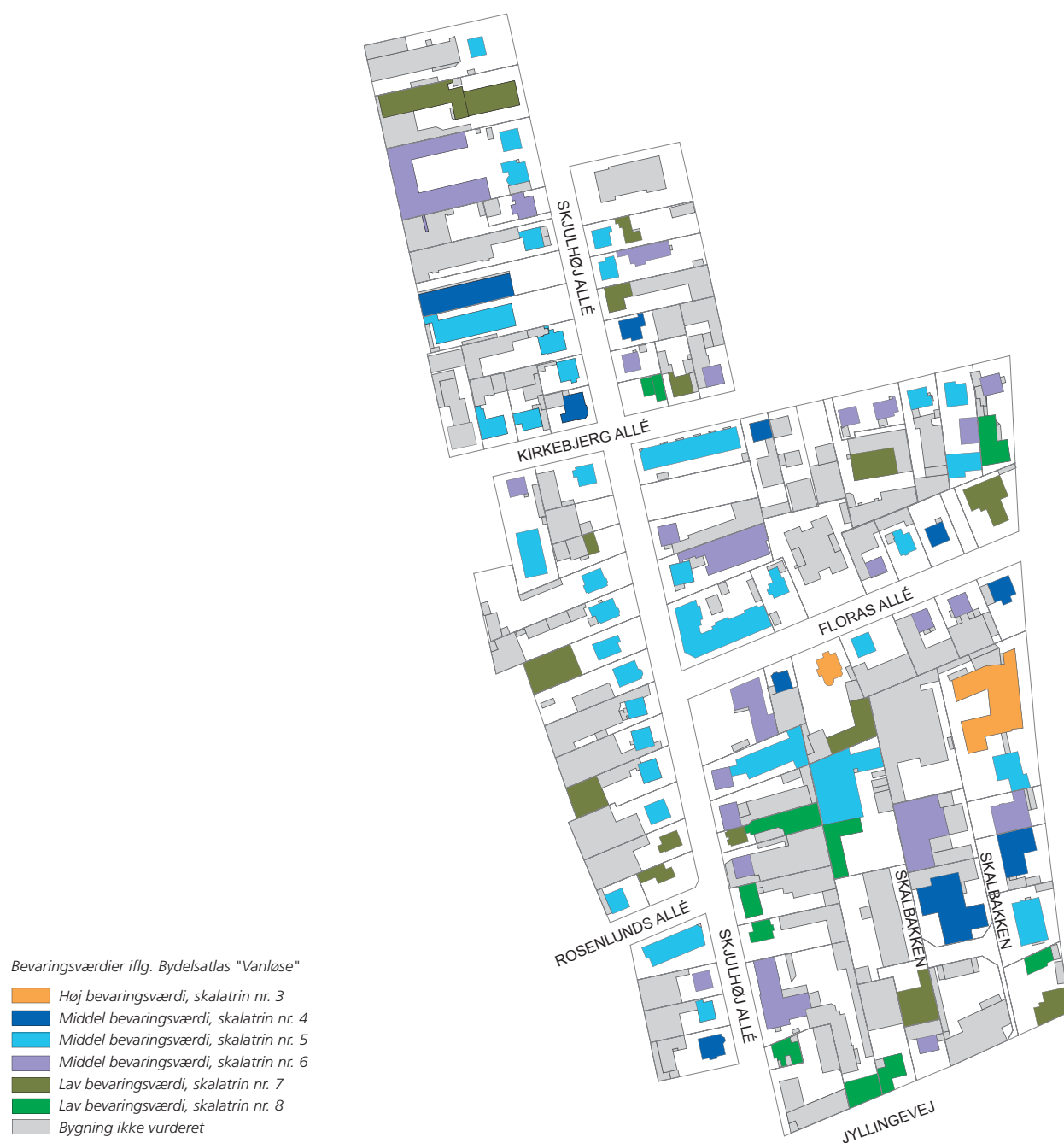
Det er et overordnet erhvervs politisk mål i Københavns Kommune at udbygge og styrke Københavns position som vidensbaseret, kreativ og mangfoldig metropol. Planlægningen skal bl.a. understøtte byens kreative vækstmiljø ved at tilgodese denne gruppes særlige behov.

Planlægningen skal, ved at satse på fleksible fysiske rammer der kan tilgodese individuelle behov for udfoldelse, tiltrække og fastholde blandede kreative erhverv.

Området omkring Skjulhøj Allé indeholder mange tidligere villaer med erhvervsbebyggelse, men der er i de senere år givet tilladelse til ren boligbebyggelse inden for området. Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at ændringer i bebyggelsen fremover skal tilgodese erhvervsanvendelse med mulighed for tilknyttede boligfunktioner. På den baggrund er lokalplanforslaget i overensstemmelse med de erhvervs politiske mål for kreative erhverv.

Bydelsatlas

I "Bydelsatlas Vanløse, Grøndal" udarbejdet af Miljøministeriet og Københavns Kommune i 1995 er bevaringsværdien registreret for bygninger opført før 1950. Bygningerne har fået en bevaringsværdi på en skala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste vurdering. To bygninger på matr. nr. 8cm og 3345 Vanløse er vurderet til bevaringsværdi 3, svarende til høj bevaringsværdi og 10 bygninger er vurderet til bevaringsværdi 4. Vurderingen er en vejledende registrering, der indgår som en del af grundlaget ved udarbejdelse af bl.a. lokalplaner, hvor spørgsmålet, om bygninger bør bevares, bliver vurderet. Efter sædvanlig lokalplanpraksis i Københavns Kommune skal også bygninger på trin 4 i lighed med bygninger på trin 1-3 afvejes konkret i forhold til lokalplanrelevante forhold. De berørte bygninger



er i dag af en sådan kvalitet, at de kan ombygges mv., uden der vil blive stillet krav om bevaring. Øvrige registrerede bygninger er vurderet til bevaringsværdier mellem 5 og 7, svarende til middel og lav bevaringsværdi.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplanforslaget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004). I vurderingen er indgået høringsvar fra Københavns Bymuseum og Kulturmiljørådet for Københavns og Frederiksberg kommuner.

Baggrunden herfor er, at planforslaget ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 og 4, eller i øvrigt projekter, der i størrelse og omfang, samt i forhold til lokalområdets nuværende udformning og karakter vurderes, at få en væsentlig indvirkning på miljøet. Der er herved lagt til grund, at lokalplanområdet i al væsentlighed bevarer den karakter, det har i dag med blandet erhverv. De ændringer der muliggøres, vil dog overvejende have en positiv miljøeffekt i form af mulighed for nye aktiviteter og eventuelt dertilhørende boligfunktioner.

Afgørelsen vil i henhold til lovens § 4 blive offentliggjort sammen med planforslaget.

Miljøforhold

Borgerrepræsentationen har den 15. december i forbindelse med Kommuneplan 2005 vedtaget et sæt støjretningslinier, der er i overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984, Trafikstøj i boligområder. Af disse retningslinier fremgår det, at nye boliger skal have mindst én facade samt primære udendørs opholdsarealer (haver, legearealer, grillplads m.m.), hvor det døgnækvivalente trafikstøjniveau ikke overstiger 55 dB(A).

Af disse retningslinier fremgår det, at der ikke må bygges nye boliger, hvor trafikstøjniveauet er over 65 dB(A). Ved huludfyldning tillades dog opførelse af boliger, hvor støjniveauet er op til 70 dB(A).

Trafikstøjniveauet langs Jyllingevej er på denne strækning på ca. 69 dB(A); der vil således ikke kunne etableres nye boliger/boligfunktioner langs denne. De øvrige veje er lokalgader, hvor trafikstøjniveauet skønnes ikke at ville være til væsentlig gene.

Forurening af undergrunden

Der blev ved undersøgelser i området i 1994 konstateret forurening af det primære grundvandsmagasin med organiske opløsningsmidler (trichlorethylen). Efterfølgende blev der udført forureningsundersøgelser på en række adresser. En del af ejendommene er kortlagt på vidensniveau 2 (V2) efter jordforureningsloven. På Skjulhøj Alle 17 (matr.nr. 8ap Vanløse) er der konstateret olieprodukter (kulbrinter), benzen og chlorerede opløsningsmidler (trichlorethylen og tetrachlorethylen) i jordens poreluft. På Skjulhøj Alle 23 (matr.nr. 8f ibid) er der konstateret olieforurening i jorden ved en nedgravet olietank og ved kloak. Skjulhøj Alle 33 (matr.nr. 8cc ibid.) er kortlagt på grund af kraftig forurening med terpentiner og trichlorethylen i jorden. Der er desuden fundet kraftig forurening med terpentiner og en mindre kraftig forurening med trichlorethylen i det primære grundvandsmagasin. På Kirkebjerg Alle 33-35 (matr.nr. 3618 ibid.) er

der konstateret olie i jorden.

Herudover har Miljøkontrollen kendskab til en lille overskridelse af grænseværdien for tetrachlorethylen på Skjulhøj Alle 22 (matr.nr. 8r ibid.), forurening med bly og olie på Skjulhøj Alle 52-54 (matr.nr. 55 ibid.) samt en lettere overskridelse af grænseværdierne for bly og cadmium på Skjulhøj Alle 53-55 (matr.nr. 85 ibid.).

På ejendommen Skjulhøj Alle 27 (matr.nr. 170 ibid.) der tidligere har været anvendt som servicestation, er der efter indstilling til Oliebranchens Miljøpulje, udført opgravning af forurenede jord på hele ejendommen samt naboejendom. Der er efterladt olie- og benzin forurening i mindre omfang og i større dybder under vejarealer samt på naboejendommen. I forbindelse med opførelse af boliger på Floras Alle 16-18 (matr.nr. 8bc ibid.) i 1997 blev der fjernet ca. 550 ton jord, der var forurenede med bly og olie. På arealet med Kirkebjerg Skole, Kirkebjerg Alle 28 (matr.nr. 53 ibid.) blev der i 2001 fjernet 5892 ton jord, der var forurenede med bly, PAH-forbindelser (tjærestoffer) herunder benz(a)pyren samt olie. I forbindelse med nybyggeri på Ålekistevej/Kirkebjerg Alle 51-63 (matr.nr. 8aø ibid.) i 2000 blev der fjernet en olietank samt ca. 26 ton jord, der var forurenede med olie.

Hele lokalplanområdet er kendetegnet ved en række mindre virksomheder, og ifølge Miljøkontrollen er det muligt, at der fra disse kan være sket forurening af jorden og grundvandet. Derudover er der erfaringsmæssigt mange steder i København en lettere forurening i de øvre jordlag, der stammer fra storbyaktiviteter, bl.a. røg fra skorstene og udstødning fra biler.

Regler for håndtering af jord og grundvand

Bygge- og anlægsaktiviteter på forurenede arealer kræver tilladelse fra Miljøkontrollen.

Miljøkontrollen har udgivet vejledningen "Arbejder du med jord fra Københavns Kommune", 2006, der omhandler håndtering, genanvendelse og bortskaffelse af forurenede jord. Regler og vejledning for håndtering af vand findes i "Håndtering af vand ved byggeri og anlæg – regler og retningslinier", 2004.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere grundvand end 100.000 m³/år, eller hvis en grundvandssænkning står på i mere end to år, skal Miljøkontrollen ansøges om bortledningstilladelse. Skal der udledes oppumpet til kloak eller recipient, skal Miljøkontrollen tillige søges om udledningstilladelse. Der skal endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boreri og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Skemaer og vejledninger kan rekvireres hos Miljøkontrollen eller hentes på www.miljoe.kk.dk.

Affald

Ifølge Affaldsplan 2008 skal der etableres et antal genbrugsstationer, nærgenbrugsstationer og kvartermiljøstationer rundt om i byen, som kan benyttes af borgere og erhverv. Der er et klart behov for en nærgenbrugsstation i området omkring lokalplanområdet i kraft af dets størrelse, tæthed, mange små erhverv og beboere.

I rapporten "Hvordan finder vi arealer til genbrugs-, nærgenbrugs- og kvarter-

miljøstationer i Københavns Kommune" der er tiltrådt af Miljø- og Forsyningsudvalget i oktober 2005, bliver der peget på trekantsarealet ved Husumsvej/Slotsherrensvej lige nord for lokalplanområdet. Miljøkontrollen skal i 2006 nærmere vurdere om etablering af en nærgenbrugsstation er mulig her.

Varmeplanlægning

Hele Københavns Kommune er fastlagt som fjernvarmeområde i den kommunale varmeplan, der er vedtaget af Borgerrepræsentationen og godkendt af Energiministeriet (nu Økonomi- og Erhvervsministeriet) i 1988. I forlængelse heraf har Borgerrepræsentationen i 1993 vedtaget et projekt om tilslutningspligt til fjernvarme. Herefter må større ejendomme med en kapacitet over 0,25 MW kun anvende fjernvarme. Alternativ varmforsyning med f.eks. solenergi forudsætter dispensation i henhold til varmforsyningslovgivningen. For mindre ejendomme tillades sædvanligvis alternativ varmforsyning.

Tilladelse i henhold til anden lovgivning

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumslovens § 27.

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, evt. 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 dereksempelvis kan gennemføres bl.a. større bygge- og anlægsarbejder.

Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan – eventuelt i form af et lokalplantillæg.

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

Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

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.



Offentlighedsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xx 2006 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan "Skjulhøj Allé".

Offentlighedsperioden løber fra den xx. xx 2005 til den xx. xx 2006.

Enhver har ret til at komme med indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til planforslagene.

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



Plancher

Der vil fra den xx. xx til den xx. xx 2006 være opstillet plancher, der illustrerer lokalplanforslagets indhold. Plancherne er placeret i xxx xxx, xxx

xxx



Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om lokalplanforslaget i xxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxx

Mødet foregår xxsdag den xx. xx 2006 kl. 19.00-21.00.



Debatforum

På Plan & Arkitekturs hjemmeside www.planogarkitektur.kk.dk har du mulighed for at komme med din mening i debatforum eller sende en indsigelse.



Adresse

Indsigelser mod eller ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget og kommuneplantillægget kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen

Plan & Arkitektur

Njalsgade 13

2300 København S

e-mail: planogarkitektur@tmf.kk.dk

tlf: 33 66 12 90

Sidste frist for indlevering af indsigelser og/eller ændringsforslag er den xx. xx 2006.