



**KØBENHAVNS KOMMUNE**

Teknik- og Miljøforvaltningen

Byens Udvikling

**Bilag 3**

05-10-2017

Sagsnr.  
2017-0234516

Dokumentnr.  
2017-0234516-6

### **Forlængelse af den supplerende høring**

På grund af tekniske problemer forlænges høringen fra oprindeligt den 17. oktober indtil den 26. oktober 2017.

### **Supplerende høring - forslag til lokalplan Lønstrupgård**

Forslag til lokalplan Lønstrupgård har været i offentlig høring i perioden fra den 24. februar til den 20. april 2016.

Der henvises til det materiale, der i den forbindelse er udsendt. Materialet kan også ses her: <https://blivhoert.kk.dk/node/30317>

### **Ændringer i forhold til materialet udsendt i offentlig høring**

Ved den endelige vedtagelse vil der blive foreslået en række ændringer til forslaget til lokalplan. Inden den endelige vedtagelse af lokalplanforslaget sendes de væsentlige ændringer hermed i supplerende høring.

Bygherre har i forbindelse med udvikling af et alment familieprojekt på matr. nr. 3575 Vanløse, København ønsket at fordele bebyggelsen i to rækker af rækkehuse i stedet for i én bygning, som lokalplanforslaget muliggør. Forvaltningen foreslår på den baggrund, at byggefeltet i lokalplanrådets nordøstlige hjørne på matr. nr. 3575 Vanløse, København bliver udvidet således byggefeltet går helt ud til vejlinjen i stedet for med en afstand på 6,5 meter fra vejlinjen. På denne måde muliggøres, at der kan etableres to rækker af rækkehuse, og at der samtidig kan opnås acceptable lysforhold i boligerne. Endvidere foreslås bestemmelsen om bebyggelsesplan ændret, således det er muligt at etablere to bygninger indenfor byggefeltet i stedet for én bygning. Bebyggelsesprocenten på 110 ændres ikke.

De foreslåede ændringer til forslaget til lokalplan kan ses her: <https://blivhoert.kk.dk/node/45314>

Hvis du er fritaget for Digital Post, kan du få bilaget tilsendt ved at kontakte os på mail [byensudvikling@tmf.kk.dk](mailto:byensudvikling@tmf.kk.dk) eller telefon 3366 1296 eller 3366 1368.

Dette høringsbrev med bilag er også fremlagt i:

### **Boligpakke Taskforce**

Njalsgade 13  
2300 København S

Telefon  
3366 1346

Telefax  
3366 7020

E-mail  
[metchr@tmf.kk.dk](mailto:metchr@tmf.kk.dk)

EAN nummer  
5798009809452

[www.tmf.kk.dk](http://www.tmf.kk.dk)

- Teknik- og Miljøforvaltningens reception, Njalsgade 13, 2300 København S
- Borgerservice Hovedbiblioteket, Krystalgade 15, 1172 København K
- Borgerservice Kulturstationen Vanløse, Jernbane Allé 38, 2720 Vanløse

Når forslag til lokalplan Lønstrupgård fremlægges til endelig politisk vedtagelse, vil de modtagne høringssvar fra både den offentlige høring og denne supplerende høring blive fremlagt sammen med et notat med resumé af høringssvarene og forvaltningens bemærkninger hertil.

### **Supplerende høring**

Ifølge planlovens § 27, stk. 2, kan der i forbindelse med den endelige vedtagelse af planforslaget foretages ændringer i det offentliggjorte planforslag. Forvaltningen har vurderet, at ændringerne af byggefeltet på matr. nr. 3575 Vanløse, København kræver høring af de ejere, lejere og brugere samt interesseorganisationer som bliver berørte af den beskrevne ændring.

Den supplerende høringsperiode løber fra den 26. september til den 26. oktober 2017.

På kommunens høringsportal [www.blihoert.kk.dk/lokalplaner](http://www.blihoert.kk.dk/lokalplaner) kan du finde de foreslåede ændringer til planforslaget og indsende dine bemærkninger.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til [byensudvikling@tmf.kk.dk](mailto:byensudvikling@tmf.kk.dk) og/eller til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Center for Byplanlægning  
Postboks 348  
2300 København S

Høringssvar skal være modtaget i Center for Byplanlægning senest den 26. oktober 2017

Med venlig hilsen  
Mette Mejdal Christiansen  
Arkitekt



# LØNSTRUPGÅRD

Forslag til Lokalplan i supplerende høring

I denne pjeces kan du læse om ændring af det projekt, der ligger til grund for det tidligere offentliggjorte lokalplanforslag, og om dine muligheder for at fremsende bemærkninger til ændringerne af lokalplanforslaget

**Supplerende høring fra den 26. september 2017  
til den 26. oktober 2017**





# Supplerende høring om ændring af lokalplan for Lønstrupgård

Forslag til lokalplan Lønstrupgård har været i offentlig høring i perioden fra den 24. februar til den 20. april 2016.

Som følge af den offentlige høring vil der ved den endelige vedtagelse blive foreslået en række ændringer til lokalplanforslaget. Inden den endelige vedtagelse af lokalplanforslaget sendes væsentlige ændringer hermed i supplerende høring.

Nedenfor er de væsentlige ændringer kort beskrevet.

## Baggrund

Bygherre har i forbindelse med udvikling af et alment familieboligprojekt på matr. nr. 3575 Vanløse, København ønsket at fordele bebyggelsen i to rækker af rækkehuse i stedet for i én bygning, som lokalplanforslaget muliggør. Forvaltningen foreslår på den baggrund, at det bliver muligt at fordele bebyggelsen i to bygninger i stedet for i én bygning, og at byggefeltet bliver udvidet, således der kan opnås acceptable lysforhold mellem rækkehusene. Bebyggelsesprocenten på 110 ændres ikke.

## Lokalplanændringer

### § 5. Bebyggelsens omfang og placering

I stk. 2 om bebyggelsesplan foreslås byggemuligheden på matr. nr. 3575 Vanløse, København ændret således, at der i stedet for én bygning kan opføres to bygninger indenfor byggefeltet. Bebyggelsesprocenten på 110 ændres ikke.

### Tegning nr. 2 – Bebyggelsesplan

Byggefeltet i det nordøstlige hjørne på matr. nr. 3575 Vanløse, København foreslås udvidet, således byggefeltet går til skel mod Vanløse Byvej i stedet for med en afstand på 6,5 meter til vejskel.

### Skyggediagrammer

På side 4 er vist skyggediagrammer, der viser skygger for bebyggelse fordelt på to rækker af rækkehuse.

## Praktiske oplysninger

### [www.kk.dk/lokalplanforslag](http://www.kk.dk/lokalplanforslag)

På hjemmesiden kan du se og downloade forslaget.

### Høringssvar

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner](http://www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner) har du mulighed for at sende et høringssvar.

Høringssvar kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V  
tlf. 3366 3366

e-mail: [byensudvikling@tmf.kk.dk](mailto:byensudvikling@tmf.kk.dk)

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 26. oktober 2017**

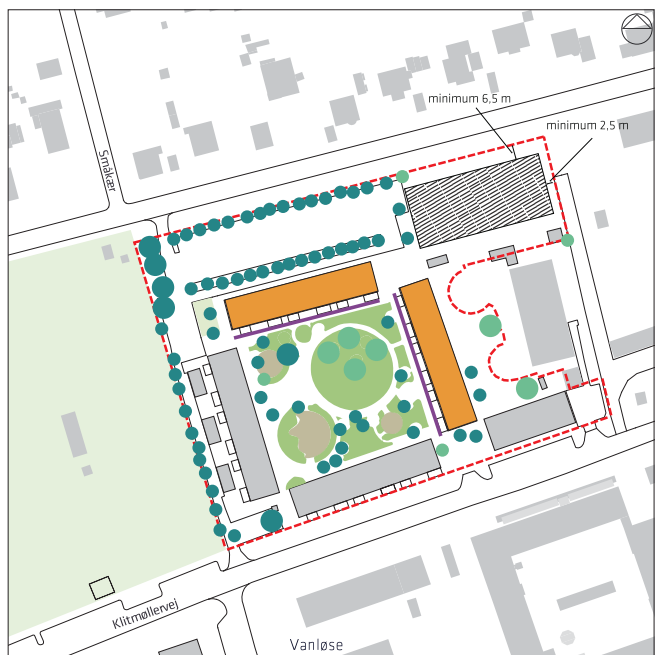
## Oprindeligt forslag

Tegning nr. 2 – Bebyggelsesplan



- Lokalplanens afgrænsning
- Tilbygning af ekstra tagetage på eksisterende boligblok
- Byggefelter for nybyggeri
- Kantzone
- Græsflader
- Grusflader / Sand
- Bevaringsværdige træer
- Eksisterende beplantning

Udsnit af tegning nr. 2 – Bebyggelsesplan



- Lokalplanens afgrænsning
- Tilbygning af ekstra tagetage på eksisterende boligblok
- Byggefelter for nybyggeri
- Kantzone
- Græsflader
- Grusflader / Sand
- Bevaringsværdige træer
- Eksisterende beplantning

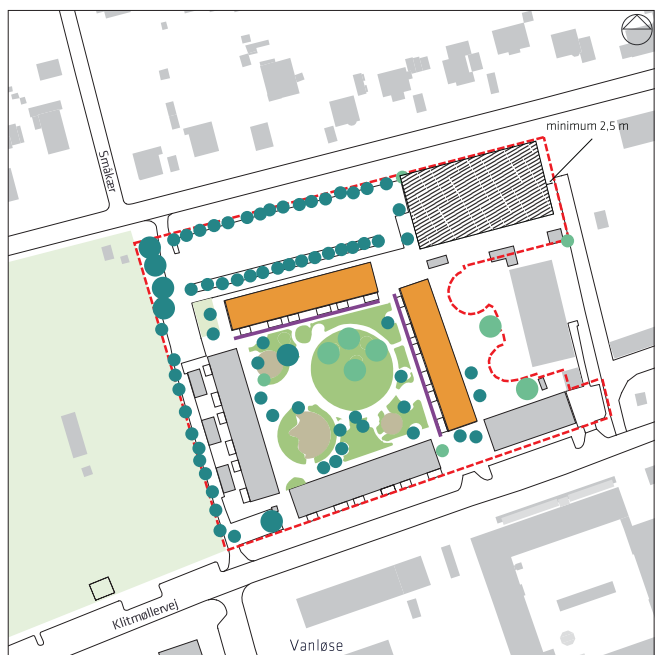
## Revideret forslag

Tegning nr. 2 – Bebyggelsesplan (revideret)



- Lokalplanens afgrænsning
- Tilbygning af ekstra tagetage på eksisterende boligblok
- Byggefelter for nybyggeri
- Kantzone
- Græsflader
- Grusflader / Sand
- Bevaringsværdige træer
- Eksisterende beplantning

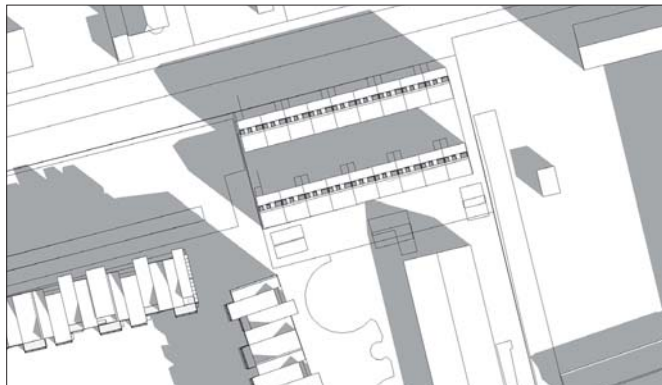
Udsnit af tegning nr. 2 – Bebyggelsesplan (revideret)



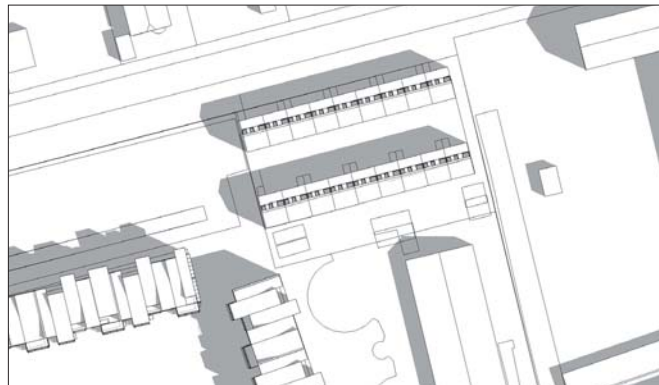
- Lokalplanens afgrænsning
- Tilbygning af ekstra tagetage på eksisterende boligblok
- Byggefelter for nybyggeri
- Kantzone
- Græsflader
- Grusflader / Sand
- Bevaringsværdige træer
- Eksisterende beplantning

## Skyggediagrammer

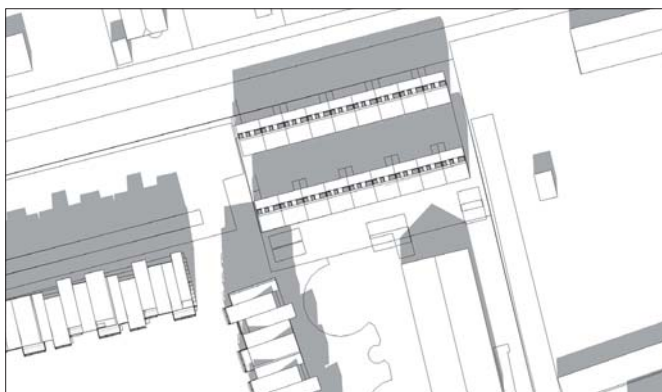
Skyggediagrammerne viser et udsnit af lokalplanområdet, hvor den omhandlede grund matr. nr. 3575 Vanløse, København ligger. Skyggediagrammerne viser skygger for bebyggelse fordelt på to rækker af rækkehuse i tre etager, hvor de forreste rækkehuse har facade i vejlinjen. Skygger falder primært over egne arealer og vejarealer, og om eftermiddagen vil der endvidere være skygger, der berører nabo-grunden mod øst.



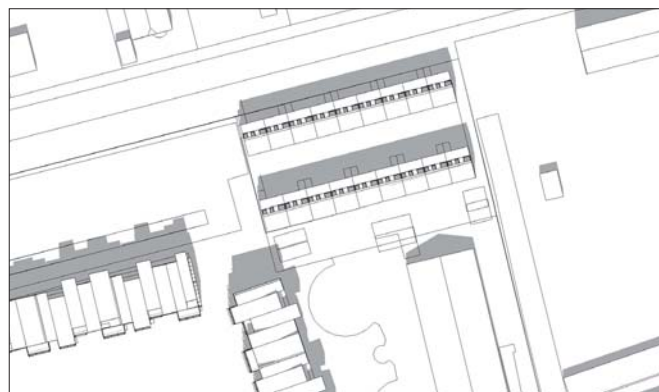
21. marts kl 9.00



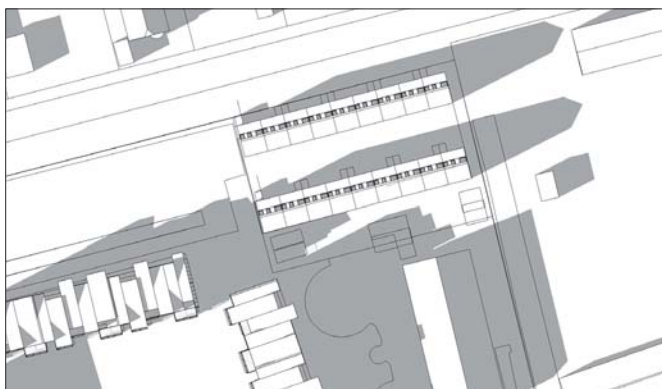
21. juni kl 9.00



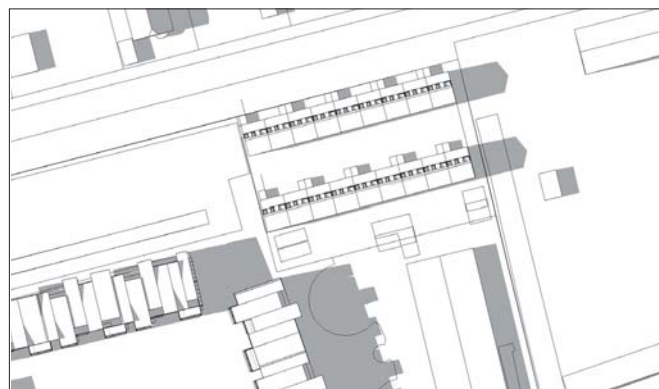
21. marts kl 12.00



21. juni kl 12.00



21. marts kl 16.00



21. juni kl 16.00



21. juni kl 19.00

**SAMMEN  
OM BYEN**

**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen



# LØNSTRUPGÅRD

## Forslag til lokalplan

Teknik- og Miljøudvalget har den 8. februar 2016 vedtaget forslag til lokalplan Lønstrupgård.  
Lokalplanområdet ligger i bydelen Vanløse.

**Offentlig høringsperiode fra den 24. februar til den 20. april 2016**





# Indhold

<b>Redegørelse for lokalplan</b> .....	<b>3</b>	<b>Lokalplan Lønstrupgård</b> .....	<b>13</b>
Lokalplanens baggrund og formål.....	3	§ 1. Formål.....	13
Lokalplanområdet og kvarteret.....	3	§ 2. Område.....	13
Byggeønsker.....	4	§ 3. Anvendelse.....	13
Lokalplanens indhold.....	5	§ 4. Vejforhold samt parkering.....	14
Miljøforhold.....	6	§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	14
Skyggediagrammer.....	8	§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	15
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b> .....	<b>9</b>	§ 7. Ubebyggede arealer.....	16
Overordnet planlægning.....	9	§ 8. Støj og anden forurening.....	17
Kommuneplan 2015.....	9	§ 9. Regnvand.....	17
Lokalplaner i kvarteret.....	10	§ 10. Retsvirkninger.....	18
Miljø i byggeri og anlæg.....	10	Tegning nr. 1 - Lokalplanrådets afgrænsning.....	19
Regnvand.....	10	Tegning nr. 2 - Bebyggelsesplan.....	20
Varmeplanlægning.....	10	Tegning nr. 3 - Kantzoner.....	21
<b>Tilladelser efter anden lovgivning</b> .....	<b>12</b>	<b>Hvad er en lokalplan</b> .....	<b>22</b>
Affald.....	12	Lokalplan.....	22
Jord- og grundvandsforurening.....	12	Lokalplanforslagets retsvirkninger.....	22
Museumsloven.....	12	Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	22
Rottesikring.....	12	<b>Praktiske oplysninger</b> .....	<b>Bagsiden</b>



# Redegørelse for lokalplan



Luftfoto set fra syd (J. W. Luftfoto).

## Lokalplanens baggrund og formål

Boligforeningen 3B har fremsendt et projektforslag i form af en helhedsplan for den eksisterende boligbebyggelse Lønstrupgård. Projektet omfatter ca. 5.900 m<sup>2</sup> nybyggeri i form af tagboliger og en mindre byggemulighed i det nordøstlige hjørne. Ønsket er at give mulighed for en større variation i boligtilbuddene og tiltrække andre typer af beboere mv. Helhedsplanen gennemføres med støtte fra Landsbyggefonden. Projektet har et omfang, der forudsætter en lokalplan. Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

Lokalplanens formål er, at muliggøre renovering og fortætning i et eksisterende boligområde med mulighed for nye tagboliger mv., udformet i respekt for det samlede arkitektoniske udtryk.

## Lokalplanområdet og kvarteret

Lønstrupgård er en karrébebyggelse fra 70'erne, der består af en stor og en lille gård med indgangspartier, der vender mod gården. Facaderne fremstår i betonsandwich-elementer, og bebyggelsen står overfor omfattende renoveringer bl.a. pga. betonskader og ringe varmeisolering.

Begge gårde har nogle grønne og velfungerende haverum i midten, men fælles for begge gårde er, at kantzonen fremstår nedslidt og ikke indbyder til ophold.

Området omkring Lønstrupgård er præget af boligbebyggelser og institutioner, herunder skoler, plejehjem og en børneinstitution placeret indenfor den største af Lønstrupgårds karréer. Kvarteret omkring lokalplanområdet er overvejende præget af villabebyggelser, dog fremstår området øst for lokalplanområdet overvejende af karrébebyggelser. Lønstrupgårds største karré grænser mod nord op til et åbent område med boldbaner, og mod øst grænser Lønstrupgård op til skoler og institutioner. Et fritidshjem låner et ubebygget areal, ejet af 3B, som legeområde.

Vanløse station ligger ca. 700-1000 meter fra lokalplanområdet, og Jyllinge station ligger ca. 900 meter væk. Der er lokale busruter på Ålekistevej ca. 200 meter fra lokalplanområdet.

Området ligger tæt på Damhusengen og Damhussøen, der ligger 5-600 meter fra lokalplanområdet.



## Byggeønsker

Formålet med helhedsplanen er en fremtidssikring af Lønstrupgård, så afdelingen fremstår moderne og med en varieret boligsammensætning. Projektet omfatter renovering af 240 familieboliger, nedlæggelse af 27 hybler (1-rumsboliger) og fortætning med etablering af 52 nye tagboliger, heraf 10 ungdomsboliger, samt mulighed for på sigt at opføre ny boligbebyggelse i max. 4 etager på den ubebyggede grund matr. nr. 3575 Vanløse. Tagboligerne placeres i karréerne nordlige og østlige sider.

Ønsket er at helhedsplanen skal sikre, at der samtidig med den nødvendige renovering tilføjes nye kvaliteter, der vil gøre Lønstrupgård til en moderne og attraktiv bebyggelse med plads til mange typer beboere. Dette er samtidig med til at give mere liv og aktivitet i området. Visionen er, at "Lønstrupgård skal være en nutidig, bæredygtig og rummelig bebyggelse – med lavt energiforbrug, plads til alle og gode rammer for fællesskabet".

Tagboligerne udformes med store gennemgående kviste. Dette giver mulighed for stor rumhøjde, der giver mulighed for hemse og gode dagslysforhold. Tagboligetagen beklædes i bronzeanodiseret aluminium med vandrette og lodrette profileringer, der giver dybde og skygevirkning i facaden. De eksisterende betonfacader beklædes med lyse gule teglsten med bronzebeklædninger ved altanrækker, indgangspartier og nyetablerede opgangsåbninger. Relief-fer og noter i murværket giver spil i facaden og er med til at fortælle historien om det bagvedliggende industrielle elementbyggeri.

### Fakta projektet

Eksisterende bruttoarealer jf. bygningsreglementet (Kælder - medregnes ikke)	ca. 21.090 m <sup>2</sup>
Nye tagboliger	ca. 4.000 m <sup>2</sup>
Byggemulighed, matr. 3575 Vanløse	ca. 1.900 m <sup>2</sup>
Samlet bruttoetageareal	ca. 26.990 m <sup>2</sup>
Bebyggelsespct.	max. 110

Som en del af renoveringen foreslås etableret 42 tilgængelighedsboliger med elevatoradgang i seks opgange, med mulighed for at etablere yderligere 30 tilgængelighedsboliger med elevatoradgang i syv opgange. Tre elevatorer kombineres med tagboligerne.

I gårdarealerne foreslås det, at redefinere kantzonen ved at etablere en imødekomende mellemzone langs kanten, som inviterer til ophold og åbner op for fællesskaber. Der skal dels være direkte adgang fra stuelejlighedernes altaner, dels fælles terrasser ved indgangsdøre til opgange.

Helhedsplanen koordineres med projekt for lokal afledning af regnvand (LAR). Princippet for LAR-projektet er, at tagvand ledes 5 meter fra bygningerne via kinnekulrende til regnvandsbede på begge sider af bygningerne.



Den markante træallé langs Klitmøllervej med Lønstrupgårds sydlige karré bagved.





*Haverummet i den nordlige karré med havestuer på de sydvendte facader*



*Den nordlige karré ud mod Vanløse Allé*

I helhedsplanen er de forskellige tiltag vurderet ud fra en social, miljømæssig og økonomisk bæredygtighedsmodel. Som eksempel kan nævnes de nye facader, der ud over den byggetekniske sikring af facaderne (økonomisk bæredygtighed), også er miljømæssig forankret, idet bygningernes energiforbrug reduceres væsentligt. Kombineret med den sociale gevinst, som altaner til alle er, rammer indsatsen i midten af et bæredygtigt tiltag.

### Lokalplanens indhold

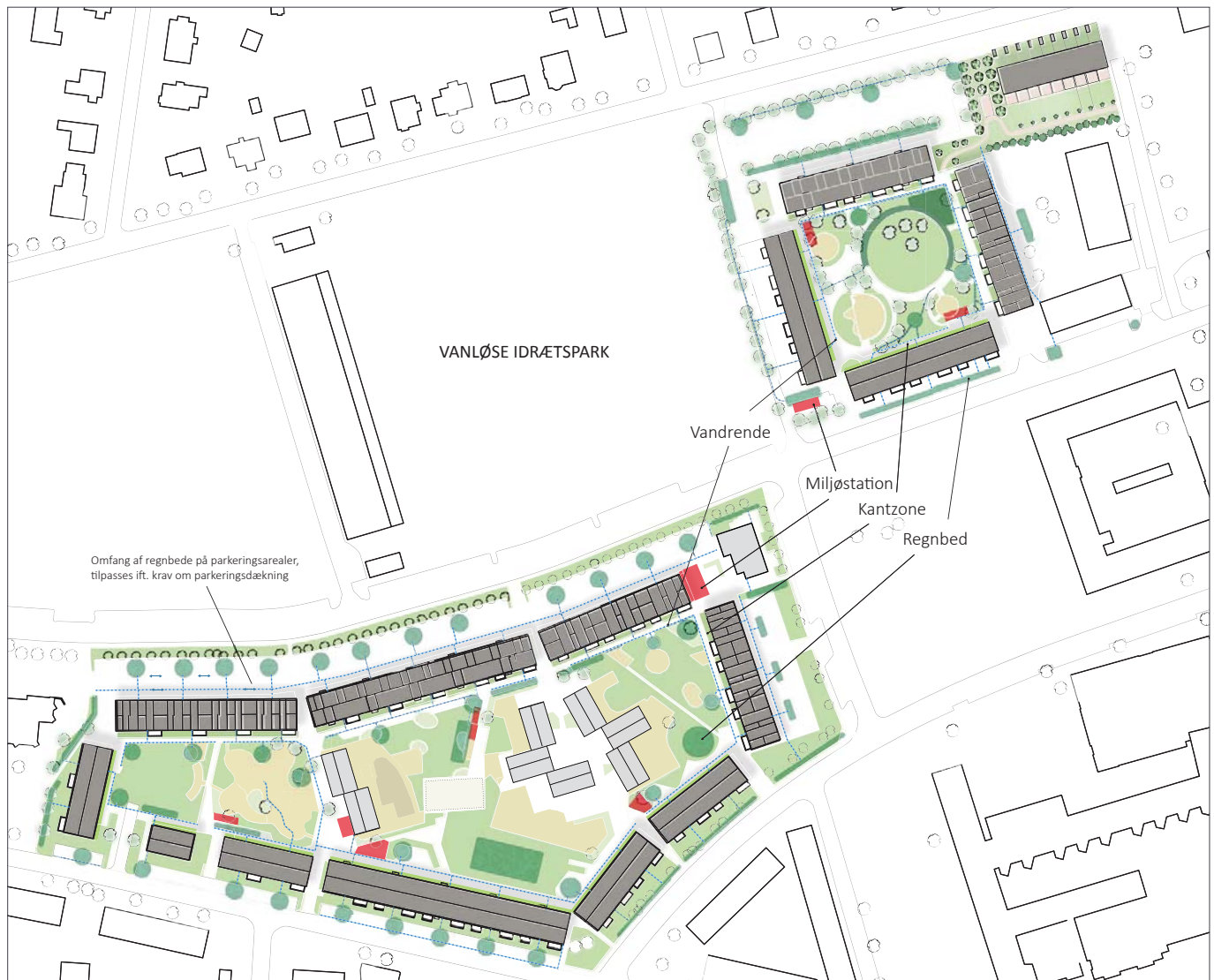
Lokalplanen muliggør, at området kan viderudvikles til boligformål, herunder at eksisterende bebyggelse kan udbygges med nye tagboliger, samt at der kan etableres en mindre nybebyggelse på matr. 3575 Vanløse, København.

Parkering fastlægges til 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal, dog 1 plads pr. 300 m<sup>2</sup> etageareal for ungdomsboliger. Baggrunden for normen på 1 pr. 100 m<sup>2</sup> er, at byggeriet ikke er stationsnært, men beliggende knap 1 km fra Vanløse og Jyllinge stationer. Cykelparkering fastlægges til 4 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> boligetageareal i overensstemmelse med kommuneplanen. For ungdomsboliger mv. skal 50 procent af cykelparkeringen etableres med overdækning.

Bebyggelsesplanen omfatter eksisterende bebyggelse, hvoraf 6 blokke kan udbygges med nye tagboliger. Et byggefelt på matr. 3575 Vanløse, København muliggør en bebyggelse i op til 4 etager svarende til tagboligprojektet i den eksisterende bebyggelse i Lønstrupgård.



*Visualisering af bebyggelsen ud mod Klitmøllervej, efter renovering og med nye tagboliger (Illustration Kant Arkitekter).*



Landskabsplan (illustration Thing Brandt Landskab)

Ændringer af eksisterende bebyggelse skal ske i respekt for den enkelte bygnings karakter og bebyggelsens udtryk som helhed. Facader skal overvejende fremstå i tegl, bortset fra øverste etage og mindre bygningsdele, der kan udføres i andre og lettere materialer så som stål-, aluminiums-, glas- og træpartier eller lignende. Eksisterende altaninddækninger kan udskiftes med nye inddækninger. Altaner i stueplan skal i den forbindelse forsynes med trapper til terræn.

Friarealet skal være mindst 50 procent af etagearealet for boliger og mindst 30 procent for kollegie- og ungdomsboliger. Der er fastlagt bestemmelser om kantzoner, der skal definere overgangen mellem offentligt og privat areal ud for nederste etage, herunder principper for belægninger, ophold og cykelparkering i et samspil med stueetagens anvendelse og facadeudformning.

Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal, skal udføres som grønne tage.

## Miljøforhold

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-bekendtgørelsen (bek. nr. 1184 af 6. november 2014).

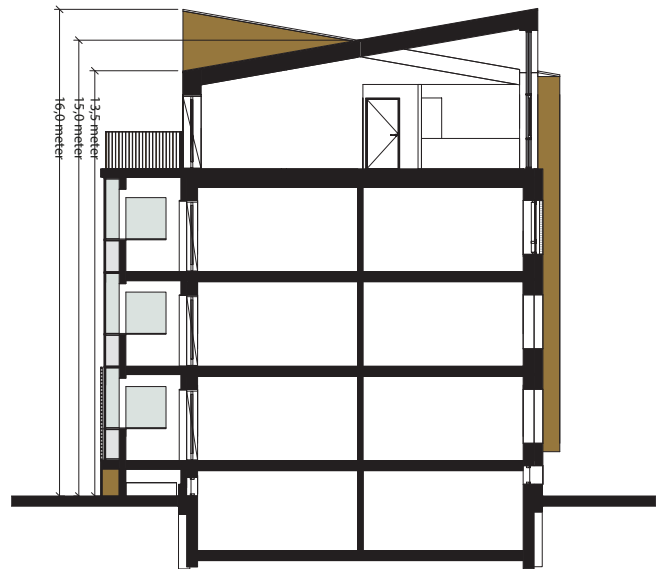
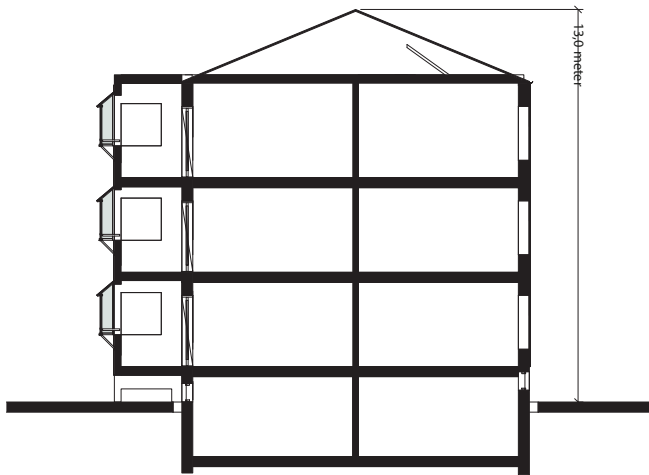
### MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 939 af 3. juli 2013). Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 eller 4. Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til



Længdesnit gennem den sydlige karré





Principsnit i boligblok før og efter ombygning (Illustration Kant Arkitekter)

lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplanen skal muliggøre fortætning af en eksisterende boligbebyggelse med nye tagboliger mv. på i alt ca. 5.900 m<sup>2</sup> etageareal. Boligbebyggelsen er placeret i et eksisterende byområde bestående af primært boligbebyggelser og institutioner. Trafikken vurderes at kunne håndteres på de eksisterende veje.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.



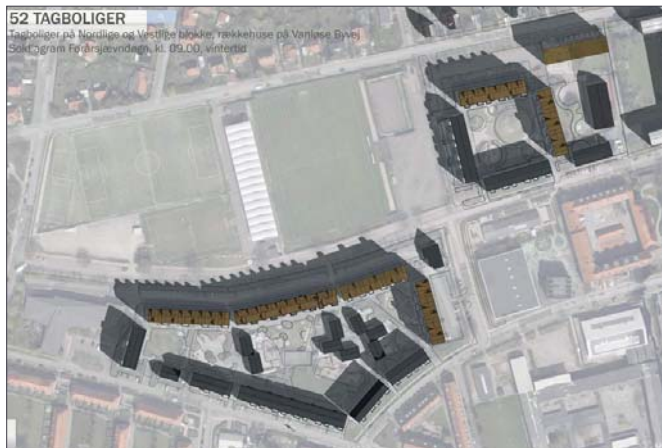
Snit i en af de nye tagboliger (illustration Kant Arkitekter).



Renoveret gårdfacade med kantzoner (Illustration Kant Arkitekter)



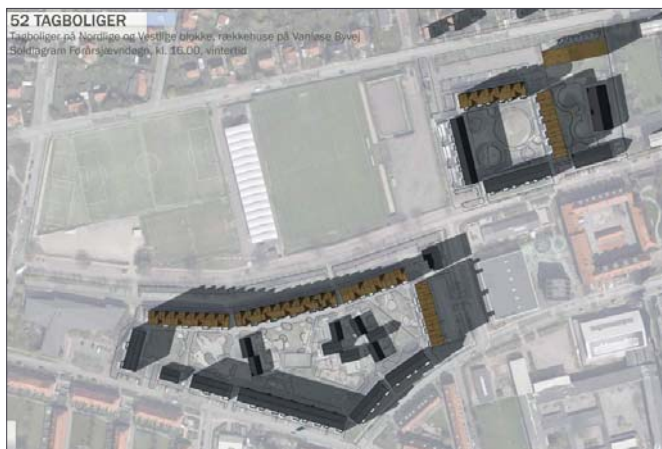
Facadeopstalt med nye tagboliger (Illustration Kant Arkitekter)



21. marts kl. 9.00



21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 16.00



21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00

## Skyggediagrammer

Skygger vil fortrinsvis falde over egne arealer samt vejarealer. Der vil være skygger om eftermiddagen på naboejendommene matr. 3696 og 3232 Vanløse, beliggende øst for lokalplanområdet, samt i mindre omfang skygger om morgenen på naboejendommen matr. nr. 3695 Vanløse, beliggende vest for lokalplanområdet.

(Illustrationer Kant Arkitekter)



# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Regional udviklingsplan 2012

Region Hovedstaden vedtog i september 2012 en regional udviklingsplan. Den er en vision for hovedstadsregionens udvikling i de kommende år inden for trafik, uddannelse, klima og erhverv.

Lokalplanen er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

### Fingerplan 2013

Fingerplan 2013 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplan.

## Kommuneplan 2015

Området er udlagt til boliger (B3-område) med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og en maksimal byggehøjde på 20 meter. Friarealprocenten er 50 procent for boliger og 15 procent for erhverv. Parkeringsdækningen skal være mindst 1 pr. 200 m<sup>2</sup> og højst 1 pr. 100 m<sup>2</sup>.

### Boligpolitik

København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod år 2027 i følge de seneste prognoser. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende.

Grønne områder skal allerede i planlægningen tænkes ind. København skal vedblive at være en tryk by, hvor man kan færdes overalt på alle tidspunkter af døgnet. Byrum skal have høj kvalitet med plads til aktiv udfoldelse.

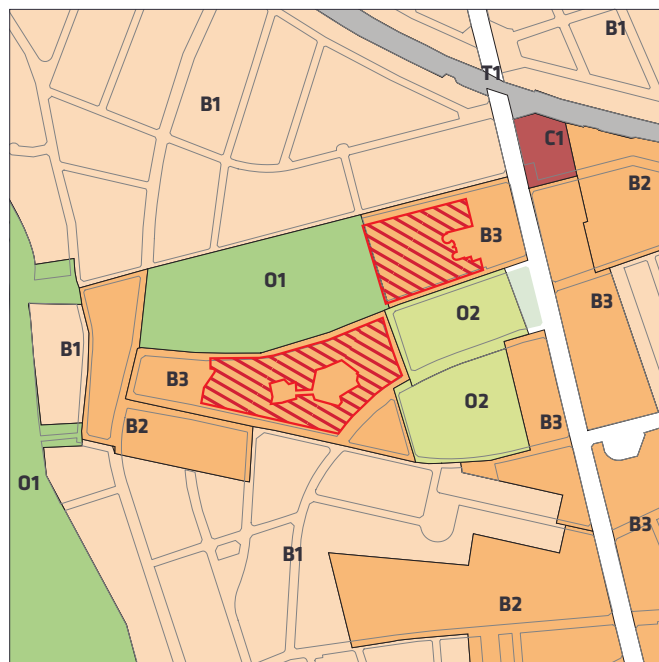
### Trafikstøj


Trafikstøjniveauet i området ligger under 63 dB i 1½ meters højde og 4 meters højde.

I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes.

### Bydelsplan

Lokaludvalgene udarbejder i samarbejde med borgerne og forvaltningerne bydelsplaner for Københavns bydele. Bydelsplanerne har to hovedformål. Det ene er at igangsætte en sammenhængende og fremadrettet dialog om byens udvikling mellem Borgerrepræsentationen og københavnernes. Det andet er at formulere lokale principper



B, B1	Områder til boliger (1-2 etager)
B, B2-5	Områder til boliger (3-6 etager)
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv
T, T1-4	Områder til tekniske anlæg
O, O2-5	Områder til institutioner
O1	Områder til fritidsområder m.v.
	Det aktuelle lokalplanområde

Gældende kommuneplanrammer 2015

for bydelens fremtidige udvikling i relation til den gældende kommuneplan. Vanløse Lokaludvalg har udarbejdet Bydelsplan 2013 og har forår 2015 udarbejdet dokumentet Status på bydelsplan, der gør status på, hvor langt lokaludvalget er kommet med bydelsplanens projekter.



- Gældende lokalplaner
- Byplaner
- Det aktuelle lokalplanområde

Lokalplaner i området. Det aktuelle lokalplanområde er angivet med skravering.

## Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 388 "Vanløse Skole": Formålet med lokalplanen er at muliggøre en udbygning af Vanløse Skole i sammenhæng med eksisterende bebyggelse. Området fastlægges til offentlige formål.

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

## Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune ønsker at gå foran ved at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommunes egne og støttede investeringer på bygge- og anlægsområdet. Miljøkravene er et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet, herunder KBH 2025 Klimaplanen, Ressource- og Affaldsplan 2018 og Klimatilpasningsplanen.

Borgerrepræsentationen har besluttet krav i "Miljø i byggeri og anlæg 2016". Kravene ligger indenfor temaerne el, vand og varme, materialer, indeklimateknik, regnvand og bynatur, ressourcer og affald samt byggeplads.

Kravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres også til at hente ideer fra de i alt 32 krav.

"Miljø i byggeri og anlæg 2016" kan findes på hjemmesiden: [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg) eller i menuen på denne side: [www.kk.dk/artikel/information-til-virksomheder](http://www.kk.dk/artikel/information-til-virksomheder)

## Regnvand

Ifølge Københavns Kommunes Spildevandsplan skal regnvand håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR) for at imødegå klimaændringer og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige indenfor nærområdet som modsætning til transport ud af området. Der kan være tale om håndtering indenfor enkeltmatrikler, eller om at flere matrikler går sammen om lokale løsninger, herunder udledning til havnen.

Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til eksisterende vandområde.

Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl og tøjvask kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang.

Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på [www.kk.dk/lar](http://www.kk.dk/lar)

Er det ikke muligt at håndtere regnvandet lokalt, skal bygherre dokumentere dette, hvilket skal vurderes og godkendes af Københavns Kommune.

Endelig giver planloven hjemmel til, at der kan stilles krav om brug af regnvand til toiletskyl og tøjvask i maskine.

Forvaltningen er ikke bekendt med, at der er større problemer forbundet hermed. Hvis der i en konkret sag kan dokumenteres andre løsninger med samme effekt, vil der være mulighed for at søge dispensation.

## Varmeplanlægning

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivelssespligt 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.

I områder, hvor der ikke allerede er etableret fjernvarme, skal dette godkendes af Københavns Kommune efter reglerne i Projektbekendtgørelsen.



Der vil kun blive godkendt fjernvarmeprojekter, hvis det er den samfundsøkonomisk mest fordelagtige varmeløsning.

I det aktuelle planområde er der etableret fjernvarme.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for husholdningsaffald og Regulativ for erhvervsaffald.

Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til dagrenovation, bioaffald, papir, pap, plast, metal, småt elektronik, batterier, samt evt. glas, farligt affald, haveaffald, direkte genbrug og storskrald. Det er en god idé at indrette køkkener, så man allerede dér kan kildesortere sit affald.

Vær opmærksom på, at der kan komme yderligere sorteringskrav, eller at beboerne kan blive bedre til at sortere, og at der derfor kan opstå behov for flere beholdere. Det anbefales at afsætte god plads.

Affaldet skal placeres bolignært for alle og i terræn, så det er let at benytte for borgerne, og det let kan hentes af Københavns Kommune. Det er Københavns Kommune, der ud fra tegninger og beskrivelser af affaldsløsningen vurderer, om der er tale om en bolignær løsning.

Beholdere kan opstilles i affaldsrum i bygninger, i skure eller i det fri. Samtidig skal det sikres, at transport- og adgangsvejen for affaldsindsamlingen er skridsikker, ren og vedligeholdt, samt oplyst. Desuden skal underlaget være jævnt og kørefast og have egenskaber, der svarer til fx fliser. Kommunen skal kunne køre ret tæt på affaldet og køre væk igen uden at bakke. Hvis renovationsbilen skal vende, skal en tilstrækkelig venderadius sikres.

For storskrald anbefales det, at der afsættes ca. ½ m<sup>2</sup> pr. bolig. Københavns Kommune henter storskrald løst. Ved afhentningen skal det være sorteret i alm. storskrald, træ til genanvendelse og stort elektronik. Der må højst være en afstand på 30 meter fra standpladsen for storskrald til skraldebilens godkendte holdeplads.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, Klima, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstation, storskraldsrum, byttehylder, nærgenbrugsstationer m.m.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til restaffald, papir, pap, glas, plast, og evt. farligt affald. Desuden skal større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende frasorteres til bioforgasning. Hvor meget plads, der skal afsættes, vil variere fra sag til sag og afhæn-

ger bl.a. af typen af erhverv, og hvilken ordning den enkelte virksomhed indgår med renovatøren.

Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand.

Affaldssortering i kommunale institutioner skal være overskueligt, nemt tilgængeligt og tilstrækkeligt dimensioneret. Der skal være plads til, at der kan opstilles tilstrækkeligt materiel til udendørs opbevaring af affald, så affaldet nemt kan afhentes. Der må ikke installeres skraldesug til restaffald/dagrenovation i de kommunale institutioner, jf. Miljø i Byggeri og Anlæg 2016.

Selvejende børneinstitutioners affaldshåndtering tilrettelægges som håndtering af erhvervsaffald.

Miljø i Byggeri og Anlæg 2016 har fokus på at mindske mængden af affald, sikre effektiv kildesortering og dermed muliggøre øget genbrug og genanvendelse. I kommunalt støttet byggeri er der derfor udvidede krav til kildesortering.

## Jord- og grundvandsforurening

Matriklerne 3694 og 3575 Vanløse er ikke kortlagt som jordforurenede og Center for Miljøbeskyttelse/Jord og Affald har ikke registreret forurening på matriklerne.

Matriklerne 3565 og 2082 Vanløse er ikke kortlagt som jordforurenede. De tre daginstitutioner er blevet undersøgt for forurening. Der blev konstateret lettere forurening med tungmetaller og tjærestoffer på alle tre institutioner.

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden [www.kk.dk/publikationer](http://www.kk.dk/publikationer) eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk).

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse så som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.



Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Jord og Affald inden arbejdet påbegyndes.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Forurenende virksomhed tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og miljøforvaltningens Enhed for Vand og VVM, søges om tilladelse.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Vand og VVM, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenende vand fra byggegruben.

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke.

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden <http://www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlæg> eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

## 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. 1, § 3.

Især ved etablering af grønne facader og lignende vil det være 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.

# Lokalplan Lønstrupgård

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Lønstrupvej, Hanstholmvej, Klitmøllervej, Vanløse Byvej samt matrikelgrænser mod matr.nr. 3694, 3695, 3696, 2080 og 3232 Vanløse, København.

## § 1. Formål

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for at fastlægge området til boligformål.

Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- I sammenhæng med det omgivende byområde ønskes området opretholdt og udviklet som boligområde.
- Hensigten med bebyggelsesplanen er at sikre, at den eksisterende bebyggelse kan renoveres og udbygges med nye tagboliger, samt at der kan muliggøres en mindre nybebyggelse.
- Udformningen af nybyggeri og tagboliger skal bidrage til et arkitektonisk løft af området. Omdannelser af eksisterende bebyggelse skal fremstå i respekt for den enkelte bygnings karakter og bebyggelsens udtryk som helhed.
- Ubebyggede arealer herunder kantzoner er væsentlige for kvaliteten af en bebyggelse og skal ved indretningen give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation.
- Eksisterende træer bevares i videst muligt omfang og bestemmelser om beplantning skal fremme et grønt præg.
- Området udvikles efter miljørigtige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltag er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det sker ved krav til friarealer, ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur og håndtering af regnvand.

## § 2. Område

### Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. 2082, 2778, 3565 og 3575 Vanløse, København, og alle parceller, der efter 21. oktober 2015 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Anvendelse

Området fastlægges til helårsboliger. Der kan endvidere indrettes serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Endvidere kan Teknik- og Miljøudvalget tillade, at der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

### Kommentar

Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til ferieboliger og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding,

men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

Boligstørrelser beregnes som bruttoetageareal, hvilket vil sige inklusive trappeandel, men eksklusive pulterrum til boligen.

### Stk. 2. Boligstørrelser

Mindst 75 % af boligetagearealet skal indrettes med boliger på mindst 95 m<sup>2</sup> bruttoetageareal i gennemsnit. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 65 m<sup>2</sup>.

Boliger for ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget for bestemmelser om boligstørrelser.

Uanset bestemmelserne om boligstørrelser kan der opføres eller indrettes bebyggelse med særlige boformer med større fællesarealer indeholdende lokaler og faciliteter til rådighed for beboerne, som for eksempel bofællesskaber. Boligerne i sådanne boligformer skal have en størrelse på mindst 75 m<sup>2</sup> bruttoetageareal i gennemsnit. Ingen bolig må være mindre end 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af bruttoetagearealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne. Kollegie- og ungdomsboliger, uanset de opføres efter gældende støttelovgivning eller ej, er ligeledes undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser. Disse boliger skal have et bruttoetageareal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup>.

### Stk. 3. Fællesanlæg

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

Dog gælder for bebyggelse med særlige boformer, at fællesanlæg for disse boliger ikke kan være fælles for andre bebyggelser.

Udover fællesanlæg skal der etableres anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (miljøstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

### Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel, samt fritids-, idræts- og sundhedsfremmende funktioner og lignende beboerstyrede funktioner.

### Stk. 4. Erhverv over boliger

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.



## Kommentar

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

### Stk. 5. Forurenende virksomhed

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

### Stk. 6. Butiksarealer

Der kan placeres én enkeltstående butik, der betjener nærområdet. Bruttoetagearealet må ikke overstige 200 m<sup>2</sup>.

## Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butikksformål.

## § 4. Vejforhold samt parkering

### Stk. 1. Vejvidelseslinjer

De eksisterende vejvidelseslinjer opretholdes. Vejvidelseslinjerne fremgår af tegning nr. 1.

## Kommentar

Vejvidelseslinjer er arealer, som kommunen har mulighed for på et senere tidspunkt at bestemme skal være vej.

### Stk. 2. Bilparkering

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal, dog 1 plads pr. 300 m<sup>2</sup> etageareal til kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger.

### Stk. 3. Cykelparkering

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

Boliger:	4 pladser
Erhverv:	4 pladser (mindst 25 % overdækket)
Ungdomsboliger:	4 pladser (mindst 50 % overdækket)
Ældre- og plejeboliger:	1,5 pladser (mindst 50 % overdækket)
Uddannelsesinst.:	0,5 pladser pr. studerende/ansat (mindst 50 % overdækket)
Butikker:	4 pladser (mindst 50 % overdækket)

For boliger, erhverv og butikker, skal etableres 2 parkeringspladser for pladskrævende cykler pr. 1.000 m<sup>2</sup> etageareal.

Cykelparkeringen skal anlægges i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelige for brugerne. Overdækket cykelparkering skal placeres enten i

skure eller som en integreret del af byggeriet.

## Kommentar

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

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110 for den enkelte ejendom.

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg samt bil- og cykelparkering kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Det samme gælder tårne og skulpturelt udformede bygningsdele i øvrigt, tekniske opbygninger, åbne fælles tagterrasser/opholdsarealer samt glasoverdækninger og åbne forbindelser, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn.

Den maksimale bebyggelsesprocent må overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej.

### Stk. 2. Bebyggelsesplan

Den eksisterende bebyggelsesplan skal i princippet opretholdes.

Blokke markeret med orange farve på tegning nr. 2 må ændres ved påbygning af en etage. Bebyggelsen må opføres i højst 4 etager. Bygningshøjden må ikke overstige 16 m.

Der kan herudover opføres en bygning i maksimalt 4 etager i det på tegning nr. 2 markerede byggefelt på matr. nr. 3575 Vanløse. Bygningshøjden må ikke overstige 16 m.

### Stk. 3. Husdybde

Husdybden i nybyggeri indenfor det på tegning nr. 2 markerede byggefelt må ikke overstige 12 m, eksklusiv altaner og karnapper.

### Stk. 4. Tilbygninger

Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 2 kan der på gårdsiden af eksisterende bebyggelse og på permanent fritstående gavle påbygges installationstårne, glasindæknings og lignende, hvor det er begrundet i miljømæssige og/eller funktionelle forhold samtidig med, at det findes forsvarligt ud fra arkitektoniske og dagslysmæssige hensyn.

### Stk. 5. Udhuse og lignende

Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 2, må der opføres mindre bygninger, såsom pavilloner, orangerier, lysthuse, cykelskure, tekniske anlæg, legehuse og lignende.

### Stk. 6. Afvigelser fra bebyggelsesplanen

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte mindre afvigelser fra bebyggelsesplan, etageantal, bygningshøjder og husdybder fastsat i stk. 2 og 3.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Overordnet princip

Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og relatere sig til områdets miljø med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden. Ombygninger, udvidelser og andre ændringer af eksisterende bebyggelse skal ske med respekt for den enkelte bygnings karakter og bebyggelsens udtryk som helhed.

### Stk. 2. Ombygning af eksisterende bebyggelse samt ny bebyggelse

*Facader:*

- Facader skal overvejende fremstå i røde, brune, lyse eller gyldne farver, der er tilpasset den enkelte bygnings karakter og området som helhed.
- Materialer, bortset fra øverste etage, skal overvejende være tegl i form af blank mur eller med pudset overflade.
- Øverste etage samt mindre bygningsdele kan udføres i andre og lettere materialer så som stål-, aluminiums-, glas- og træpartier eller lignende.
- Facader skal fremstå med variation, fx. med fremtrukne vandrette og lodrette skifter, der giver en reliefvirkning.
- Facadens øverste etage skal markeres med en facade-mæssig bearbejdning med tilbagetrækning af facaden, taghældning, materialeskift eller lignende.

*Vinduer, døre og indgangspartier:*

- Vinduer og døre skal fremstå i grå eller andre farver, der er tilpasset bygningen.
- Materialerne skal være træ eller metal.
- I vinduer må der kun anvendes planglas. I boligbebyggelser må vinduer kun have klart glas. I erhvervsbebyggelse må der derudover anvendes let tonet eller svagt coated vinduesglas uden spejlvirkning.
- Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, belysning eller andet.

*Opgange:*

- Opgange i ny boligbebyggelse skal forsynes med adgange til begge facader.

*Tage:*

- Tage skal fremstå i røde eller grå farver tilpasset området.
- Materialer skal være tagpap, tegl, skifer eller lignende tilpasset bygningen og området.
- Tage skal have en taghældning på op til 45 grader. Tage på ny bebyggelse på matr. nr. 3575 Vanløse, kan dog udføres som flade tage.
- Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal, skal udføres som grønne tage, dvs. med græs, sedummos eller lignende.

- Tagflader kan udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Solceller og solfangere skal være en integreret del af taget.

### Kommentar

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

Begrønning af tagplader forsinker og reducerer udledning af regnvand til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladen og optager CO<sub>2</sub>. Begrønning af tagfladen hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag eller anden konstruktion over tagfladen.

*Altaner, karnapper, altangange:*

Boliger skal forsynes med altaner, der udformes som en integreret del af bygningen. Eksisterende altaninddækninger kan udskiftes med nye inddækninger med foldeglas, brystninger i matteret glas samt med profiler og lukkede felter i aluminium. Nye glasinddækninger kan føres til terræn. Altaner i stueplan skal forsynes med trapper til terræn. Altaner og karnapper på ny bebyggelse på matr. nr. 3575 Vanløse, må højst have et fremspring på 1,3 m målt fra facaden, og frihøjden skal være mindst 1,8 m over vejareal eller andet areal med mulighed for færdsel med køretøjer. Værn om altaner skal udformes som en spinkel åben konstruktion og fremstå helt eller delvist transparente.

### Kommentar

Det er et krav i Bygningsreglementet, at opholdsrum og køkkener kan opnå tilfredsstillende dagslysforhold. Ved etablering af altaner skal det sikres, at altaner kun har en størrelse og placering, som sikrer tilfredsstillende dagslysforhold i underliggende etager. Det kan være nødvendigt at udarbejde dokumentation for overholdelse af kravet om dagslysfaktoren i underliggende etager.

Der må ikke etableres altangange. Teknik- og Miljøudvalget kan tillade altangange ud for ungdomsboliger.

### Stk. 3. Placering og udformning af bæredygtige elementer

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

### Stk. 4. Facadeudstyr, herunder skiltning

Skiltning, reklamering, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet.

Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for



omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebil- ledets karakter og bygningens arkitektoniske udtryk. Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer. Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

## Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget retningslinjer og anbefalinger for skilte og reklamer generelt. Publikation- en ”Skilte og reklamer I København” kan fås ved henven- delse til Center for Byplanlægning.

### Stk. 5. Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt place- res inden for bygningens volumen i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder tilbagetrukket fra facaden og som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udfor- mes skulpturelt og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg, som skal være umiddelbart tilgængelige, skal integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området.

### Stk. 6. Antenneanlæg

Placering og udformning af antenner, paraboler eller lig- nende skal ske så diskret som muligt og under hensynta- gen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på tagflader, facader eller gavle synlige fra vej og pladser.

## § 7. Ubebyggede arealer

### Stk. 1. Friarealers størrelse og overordnede indretning

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for bebo- ere og brugere. Friarealet udgøres af en ejendoms eller en bebyggelses ubebyggede grundareal, eksklusive parke- rings- og tilkørselsarealer, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler. Dette gælder også, hvis arealerne måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealerne som offentlig vej.

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indregnes i friarealet, hvis de indrettes til ophold for beboere og bru- gere.

Friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under et. Størrelsen af friarealerne fastsættes som en procent af bruttoetagearealet således:

Boliger:	50 %
Erhverv:	15 %
Børneinstitutioner:	100 %
Grundskoler:	40 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %

Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid.

Friarealer skal indrettes som vist på tegning nr. 2, således gårdrummene fremstår overvejende grønne med plante- dække/græs og solitære træer.

Veje, stier, adgangs- og opholdsarealer skal udformes såle- des, at de er trygge at færdes og opholde sig i og tilgodeser tilgængelighed for alle.

### Stk. 2. Afvigelser fra friarealers størrelse og overordnede indretning

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade, at friarealprocenten i helt særlige tilfælde fraviges, hvis det vurderes, at fri- arealerne kan etableres i en størrelse, der sikrer, at indret- ning og kvalitet er funktionelt tilfredsstillende, vurderet ud fra bebyggelsens anvendelse.

### Stk. 3. Belægninger

Belægninger skal udføres i robuste materialer som belæg- ningssten- og fliser, natursten, asfalt, hårdt træ, beton el- ler jern.

### Stk. 4. Hegning

Ubebyggede arealer må som hovedregel ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.

Arealer til institutioner og lignende må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn, halvmur eller lignende maksimalt 1,8 m over terræn på det omgivende areal.

### Stk. 5. Belysning

Belysning skal medvirke til at give kvarteret en kvalitets- præget og bymæssig fremtræden med en imødekommen- de og tryk karakter. Portåbninger og passager skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig. Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter og beboere i området. Der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

### Stk. 6. Fællesanlæg

Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg kan efter Teknik- og Miljøudvalgets nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

### Stk. 7. Bevaringsværdige træer og beplantning

De på tegning nr. 2 markerede bevaringsværdige træer må ikke beskæres eller fjernes uden særlig tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget.

## Kommentar

Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer forud- sætter dispensation. Hvis træerne er syge, døde eller fæl- det i en storm (naturligt forfald), kan der ikke stilles krav om genplantning.

For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggeplad- setablering og byggematerialeoplagering i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og

vækstzoner beskyttes i samme perioder, så træerne ikke påføres skader. I forbindelse med byggeri skal der indsendes en redegørelse om beskyttelse af eksisterende beplantning og træer i byggeperioden til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen.

'Normer for anlægsgartnerarbejder' bør følges ved anlæg af friarealerne.

#### Stk. 8. Nyplantning af træer

For træer plantet i muld gælder, de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m<sup>2</sup> bed pr. træ.

For træer plantet i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk gælder, at der som minimum skal være 15 m<sup>2</sup> rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m<sup>2</sup> omkring stammen være åbent muldbed.

### Kommentar

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

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

#### Stk. 9. Kantzoner

Kantzonen er en bearbejdning af mødet mellem bygning og byrum. Den har en funktionel og æstetisk hensigt og definerer overgangen mellem offentligt og privat areal. Kantzonen skal udformes i samspil med stueetagens anvendelse og facadeudformning.

#### Stk. 10. Placering af kantzoner

Der skal etableres kantzoner, som vist på tegning nr. 2.

De markerede kantzoner skal have en dybde fra facaden på ca. 5 m målt fra facaden.

#### Stk. 11. Indretning af kantzoner

Kantzoner skal indrettes som angivet på tegning nr. 3 (principsnit og planprincip), og som anført nedenfor:

- Kantzonen skal have en grøn karakter med græs eller plantedække. Belægninger skal være robuste materialer som belægningssten- og fliser, natursten, asfalt, hårdt træ, beton eller jern.
- Der skal være områder, der egner sig til ophold som vist på tegning nr. 3
- Cykelparkering skal placeres som vist på tegning nr. 3
- Hegn, hæk m.v. i og langs kantzonen må ikke være højere end maks. 1 m over det omgivende terræn.
- Terrasser må udgøre 25 % af arealet.

## § 8. Støj og anden forurening

### Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik, jf. dog § 5, stk. 2.

Støjniveauer må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i Lden (dB).

- Støjniveau på udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58
- Støjniveau på boligfacader: 68
- Indendørs støjniveau i boligens opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>): 46
- Indendørs støjniveau i boligens opholdsrum med lukkede vinduer: 33
- Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38

### Kommentar

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

### Stk. 2. 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.

## § 9. Regnvand

### Stk. 1. Skybrudssikring

Området skal skybrudssikres ved at aflede overfladevand direkte til nedsivning eller regnvandsreservoir eller lignende således, at der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn.

### Stk. 2.

Grønne arealer på matr. nr. 3575 Vanløse skal udformes med render/kanaler/regnbede i belægningen til afledning af overfladevand.

Regnbede skal udformes som bede med planter, siv, græsser og evt. træer, der i fugtige perioder kan stå under vand.

### Stk. 3. Opsamling af regnvand

Ny bebyggelse på matr. nr. 3575 Vanløse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine.

### Kommentar

Ifølge "Bekendtgørelse om vandkvalitet og tilsyn med vandforsyningsanlæg" kan regnvand opsamlet fra tage bruges til wc-skyl og tøjvask i maskine, uden at der er krav om, at vandet har drikkevandskvalitet.

Dette er dog ikke tilladt i institutioner og bygninger med offentlig adgang, hvor brug af regnvand til wc-skyl kun



må ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen, og regnvand må ikke anvendes til tøjvask i disse bygninger.

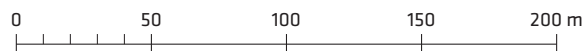
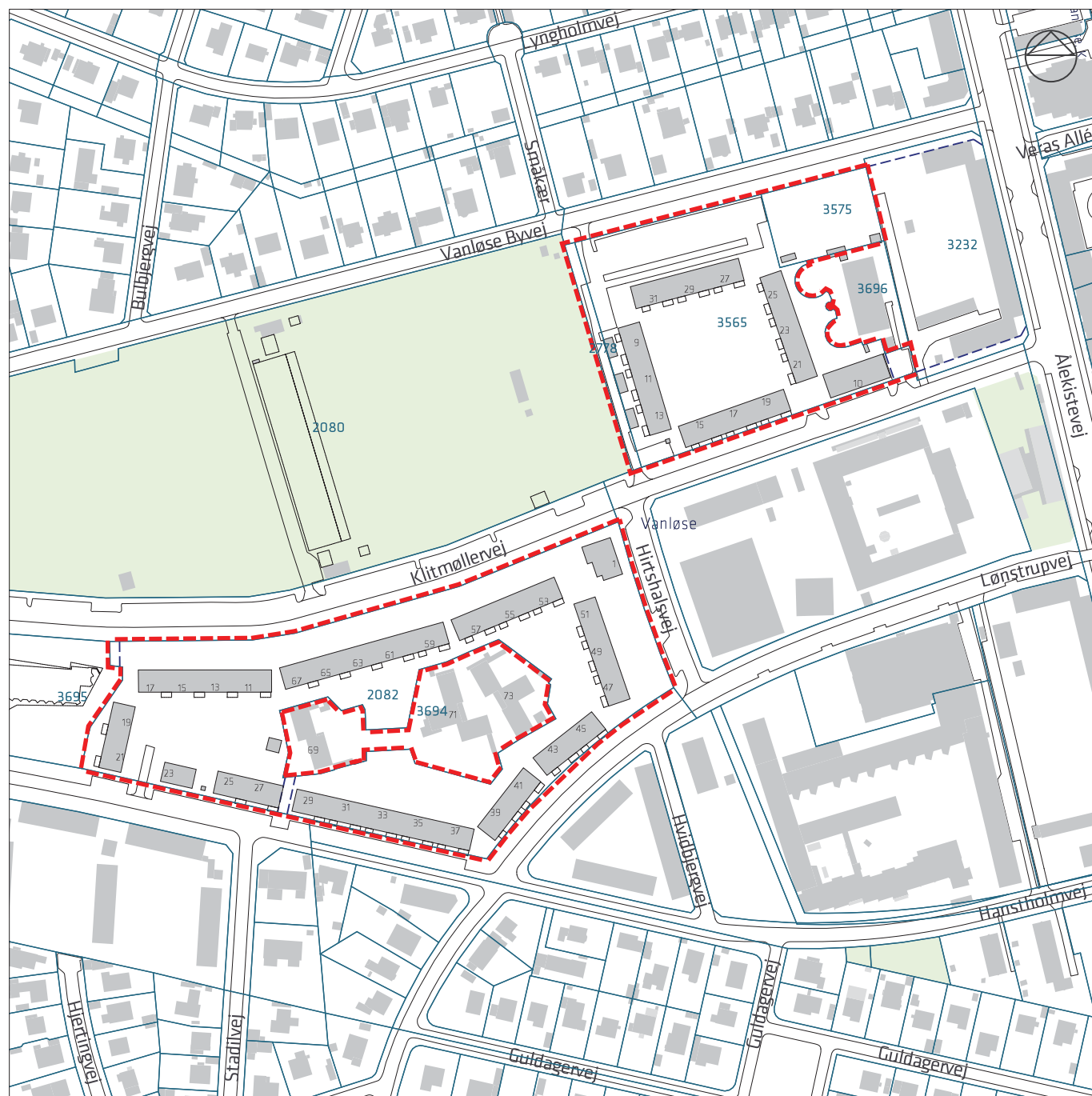
## § 10. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

### Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.  
Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.  
Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk.1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

# Tegning nr. 1 - Lokalplanområdets afgrænsning



- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel
- - - Vejvidelseslinje



# Tegning nr. 2 - Bebyggelsesplan



- Lokalplanens afgrænsning
- Tilbygning af ekstra tagetage på eksisterende boligblok
- Byggefelter for nybyggeri
- Kantzone
- Græsflader
- Grusflader / Sand
- Bevaringsværdige træer
- Eksisterende beplantning

## Tegning nr. 3 - Kantzoner



Principssnit i kantzoner



Planprincippet af kantzoner - aktivering vha. etablering af opholdsarealer langs facade



Planprincippet af kantzoner - hvor altantårne står tæt etableres opholdsareal på ydersiden af altantårne



# Hvad er en lokalplan

## Lokalplan

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

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

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

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

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Teknik- og Miljøudvalg har den 8. februar 2016 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan Lønstrupgård.

Høringsperioden løber fra den 24. februar til den 20. april 2016.

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

## Borgermøde

Vanløse Lokaludvalg afholder et borgermøde d. 3. april om projekter i idrætsparkområdet omkring Lønstrupgård. På mødet vil Københavns Kommune gennemgå lokalplanforslaget for Lønstrupgård, og der vil være mulighed for at drøfte planen.

Mødet foregår søndag d. 3. april kl. 10 til 14 i Vanløsehallernes Hal 1, Lønstrupvej 4, 2720 Vanløse.

## Offentlig høring

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

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 20. april 2016**



**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen