



## "Indertoften II"

### Forslag til lokalplan

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

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

# Indhold

## Redegørelse for lokalplanen

|   |   |
|---|---|
| Baggrund for lokalplanen .....              | 3 |
| Lokalplanens formål .....                   | 3 |
| Lokalplanområdet og kvarteret .....         | 4 |
| Andre byudviklingsprojekter .....           | 6 |
| Beskrivelse af projektet .....              | 6 |
| Planmæssig og arkitektonisk vurdering ..... | 7 |
| Trafikforhold .....                         | 8 |
| Skyggediagrammer .....                      | 9 |

## Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

|   |    |
|---|----|
| Lokalplan 412 .....                       | 10 |
| Kommuneplan 2011 .....                    | 10 |
| Lokalplaner i kvarteret .....             | 10 |
| Detailhandel .....                        | 10 |
| Grønne tage .....                         | 10 |
| Vanløse Bydelsplan .....                  | 10 |
| Arkitekturby København .....              | 11 |
| Byrum .....                               | 11 |
| Samlet vurdering af Vanløse Bymidte ..... | 11 |
| Miljørigtigt byggeri .....                | 11 |
| Varmeplanlægning .....                    | 12 |
| Trafikstøj .....                          | 12 |
| Regnvand .....                            | 12 |
| Miljøvurdering .....                      | 12 |

## Tilladelser efter anden lovgivning

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| Affald .....                        | 13 |
| Jord- og grundvandsforurening ..... | 13 |
| Museumsloven .....                  | 13 |

## Lokalplanen

|   |    |
|---|----|
| § 1. Formål .....                                   | 14 |
| § 2. Område .....                                   | 14 |
| § 3. Anvendelse .....                               | 14 |
| § 4. Vej- og stiforhold .....                       | 15 |
| § 5. Bebyggelsens omfang og placering .....         | 15 |
| § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....             | 16 |
| § 7. Byrum .....                                    | 18 |
| § 8. Ubebyggede arealer og parkering .....          | 18 |
| § 9. Ledningsforhold og tekniske anlæg .....        | 20 |
| § 10. Foranstaltninger mod forureningsgener .....   | 20 |
| § 11. Bæredygtighed og regnvand .....               | 21 |
| § 12. Matrikulære forhold .....                     | 21 |
| § 13. Retsvirkninger .....                          | 21 |
| § 14. Ophævelse af lokalplaner og servitutter ..... | 21 |
| Kommentarer af generel karakter .....               | 21 |

|                     |    |
|---------------------|----|
| Tegning nr. 1 ..... | 22 |
|---------------------|----|

|                     |    |
|---------------------|----|
| Tegning nr. 2 ..... | 23 |
|---------------------|----|

|                     |    |
|---------------------|----|
| Tegning nr. 3 ..... | 24 |
|---------------------|----|

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Hvad er en lokalplan ..... | 25 |
|----------------------------|----|

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Mindretalsudtalelser ..... | 26 |
|----------------------------|----|

## Praktiske oplysninger på bagsiden

**SAMMEN  
OM BYEN**

**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen

Forside: Visualisering af projekt på Indertoften set fra Jernbane Allé.

# Redegørelse for lokalplanen



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

## Formål

Denne lokalplan skal danne baggrund for, at et område i Vanløse Bymidte kan udvikles med en blanding af serviceerhverv, administration mv. samt en mindre andel af boliger.

Det er endvidere formålet at styrke og udvikle Vanløse Bymidte funktionelt med opførelse af en bebyggelse, som kommer til at rumme en blanding af servicefunktioner, butikker og arbejdspladser og visuelt med tilføjelse af et arkitektonisk markant, moderne byggeri.

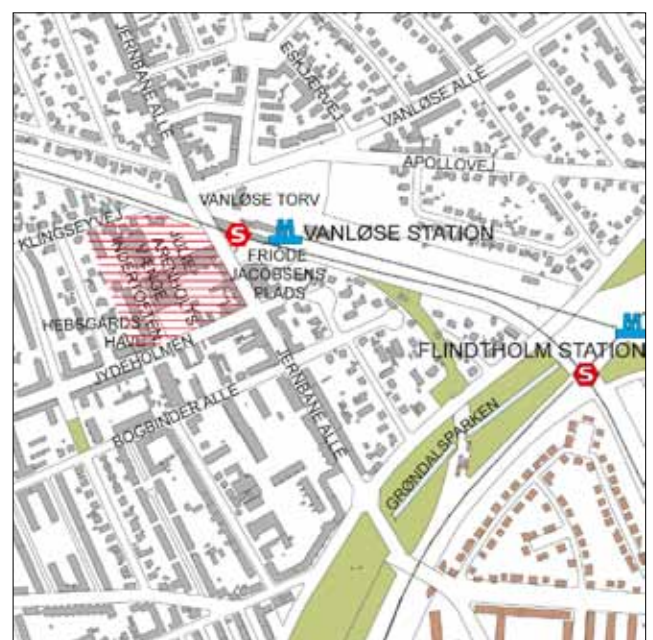
Der er ikke for tiden basis for privat boligbyggeri, og området ville risikere at komme til at ligge mere eller mindre øde hen, hvis den hidtil planlagte anvendelse blev fastholdt for hele området.

Samtidig skal lokalplanen sikre høj arkitektonisk kvalitet for såvel bygninger som byrum og fremme kommuneplanens mål for byliv ved udformningen og anvendelsen af uderum, stueetager og offentligt tilgængelige forbindelser mv.

## Baggrund

Holberg Fenger Invest A/S har ladet arkitektfirmaet Christensen & Co arkitekter a/s udarbejde forslag til projekt

for bebyggelse til kombineret kontorerhverv, serviceerhverv og butikker ved Jernbane Allé i Vanløse - 'V 360'. Byggeriet skal erstatte randbebyggelse mod Jernbane Allé, som tidligere er nedrevet.



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



*Jernbane Allé 39 og den ubebyggede grund set fra Frode Jacobsens Plads.*



*Julie Arentofts Vænge set fra Jydeholmen. Indertoften 10 ses midt i billedet.*



*Hjørnet af Jydeholmen og Indertoften med boligbebyggelsen Hebsgårds Have til venstre.*



*Den ubebyggede grund set fra vest med Vanløse Kulturhus og Vanløse Station i baggrunden.*

Bebyggelsesprocenten bliver 175 med opførelse af den nye bebyggelse i området.

Projektet medfører, at der skal udarbejdes en lokalplan, samt at kommuneplanens rammer for området ændres.

## Lokalplanområdet og kvarteret

Området ligger stationsnært i Vanløse bymidte, hvor Jernbane Allé udgør en af de primære handelsgader. Det afgrænses af Jernbane Allé, Jydeholmen, bagskel for ejendommene langs Indertoften, Klingseyvej og bane-dæmningen.

Området indeholder en blanding af boliger, administration og serviceerhverv.

Langs en del af Jernbane Allé og Jydeholmen består bebyggelsen af ældre randbebyggelse i 3½ til 4½ etager med butikker og lignende i stueetagen og boliger på de øvrige etager. Langs del af Jydeholmen og Indertoften er opført en ny boligbebyggelse med mulighed for serviceerhverv i stueetagen langs Jydeholmen.

Langs Klingseyvej er der enkelte villaer samt en daginstitution med 44 børn. Der er tale om en idrætsbørnehave.

Inden for området er der tre erhvervsbygninger langs Indertoften. Mellem erhvervsbygningerne og Jernbane Allé er der et større ubebygget areal. Området har tidligere huset bl.a. en dagligvarebutik.

Beplantningen i området består af allébeplantning langs Indertoften, en del store træer omkring daginstitutionen og langs stien/banen, samt enkelte solitære træer i øvrigt.

Vanløse Bymidte er centreret omkring Vanløse Station og har et lidt selvgroet stationsbypræg med forholdsvis lav randbebyggelse og flere små pladser og torve. Vejene er kraftigt trafikerede og området bærer i høj grad præg af at være et trafikalt og funktionelt knudepunkt med bl.a. kulturhus, daglig- og udvalgsvarerbutikker og admi-



*Stien langs banen, som giver adgang til daginstitutionen og forbindelse til Klingseyvej. Daginstitutionen ses i baggrunden.*



*Situationsplan af skitseforslaget. Den foreslåede skaterbane er ikke umiddelbart aktuel, da der ikke er planer om at nedlægge den eksisterende børnehave.*

nistration. Samtidig virker bymidten ufærdig, idet der er store helt eller delvist ubebyggede arealer, som afventer opførelse af planlagte centerbyggerier.

Bymidten omfatter foruden del af Jernbane Allé, Vanløse Torv, Frode Jacobsens Plads, del af Jydeholmen og Apollovej.

Uden for bymidten består Vanløse fortrinsvis af boligområder, og ældre villa- og etagehusbebyggelser er dominerende.

Vanløse er en velafgrænset, grøn bydel med sin egen identitet. Bydelen er præget af private haver og alléer og omkranset af store sammenhængende rekreative områder.



*3D-illustration af nyt torv mod Jernbane Allé*



3D-illustration af forslag til fremtidigt opholdsareal ved S-togs banen.

## Andre byudviklingsprojekter

### Apollovej 31-33, Galleri A

Området er omfattet af lokalplan 439 vedtaget januar 2010.

Området er afgrænset af Vanløse Station og banen, Vanløse Torv, Vanløse Allé, Apollovej og villaområdet ved Jupitervej

Der er tale om et nyt centerbyggeri på ca. 35.000 m<sup>2</sup>, heraf 18.000 m<sup>2</sup> til butikformål.

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

### Vanløse Allé 75/Apollovej 24, Hjørnestenen

Der udarbejdes lokalplan for området sideløbende med nærværende lokalplan. Området består af en hjørnegrund, som afgrænses af Vanløse Allé og Apollovej. Projektet omfatter i alt ca. 4.500 m<sup>2</sup> serviceerhverv, administration mv.

Bebyggelsen opføres med en trapezformet base i en



3D-illustration set fra Frode Jacobsens Plads.

etage, hvis sydvestlige del består af en trappe. Fra basen vipper bygningen op mod sydvest og nordøst med en 3-4 etagers overbygning.

## Beskrivelse af projektet

### Omfang og placering

Projektet omfatter ca. 15.500 som nybyggeri og den samlede bebyggelse bliver inklusiv Indertoften 10 og 12 i alt ca. 26.000 m<sup>2</sup>.

Den nye bebyggelse tænkes placeret, hvor de nu nedrevne Jernbane Allé 41-43 lå. Bebyggelsens base tænkes sammenbygget med Jernbane Allé 39 og Indertoften 10 og 12. Bebyggelsen placeres tilbagetrukket i forhold til Jernbane Allé, så der opstår en forplads nordøst for bebyggelsen.

### Bebyggelsens udformning

Bebyggelsen tænkes opført med en base i to etager, en tilbagetrukket tredje etage og to tårne i henholdsvis 6 og 11 etager. Det højeste tårn bliver 40 m højt, mens det mindre tårn bliver 30 m højt, begge inklusiv teknikhuse.

Mod Jernbane Allé rykkes 2. etage også lidt tilbage, så der kan indrettes en tagterrasse. Denne får direkte adgang via en trappe fra den nye forplads samt fra virksom-



3D-perspektiv af projektet set fra Vanløse Allé



3D-illustration af evt. cykelparkering i baneskråningen.

hederne på 2. etage. Den organisk formede, indrykkede tredje etage giver plads for en større tagterrasse mod syd, vest og nord. Denne tagterrasse tænkes benyttet af områdets ansatte og beboere.

### Materialer

Facaderne kommer til at fremtræde overvejende i glas. Som øvrige facadematerialer tænkes anvendt sort, forpantineret zink på teknikhuse, på basen og på tårnene. Øvrige facader tænkes udført i sorte, hårdtbrændte teglsten. Vinduer tænkes udført i sortlakerede aluprofiler. Bebyggelsen udføres med flade tage.

### Anvendelse

Bebyggelsens toetagers base tænkes anvendt til butikker, primært større dagligvarebutikker, og der lægges op til, at der indrettes café ud mod forpladsen mod Jernbane Allé. Tredje etage tænkes anvendt til kontorareal. Tårnene kommer også primært til at indeholde kontorfunktioner, mens 10/11 etage i det højeste tårn planlægges indrettet til en roterende restaurant med udsigt over Vanløse Bymidte.

### Byrum

Den nye forplads, som opstår med bebyggelsens tilbagetrukne placering i forhold til Jernbane Allé tænkes at korrespondere med Frode Jacobsens Plads.

Nord for bebyggelsen foreslår bygherre en eksisterende børneinstitution nedrevet/flyttet for at give plads til et nyt byrum, der for eksempel kan indrettes med en skaterbane. Samtidig åbnes op mod den eksisterende sti langs banen til Klingseyvej. Denne del af projektet er ikke en forudsætning for planens gennemførelse.

### Adgang og parkering

Der etableres adgang for biler fra Indertoften til parkeringskælder under byggeriet, mens parkering for cykler foreslås etableret overdækket, bygget ind i baneskråningen. Dette forudsætter dog en aftale med DSB. Adgang for personbiler skal ske fra Indertoften. Adgang for varer foreslås at ske fra en ny vejadgang fra Jydeholmen. Ankomsten for fodgængere kan foregå via den anlagte forplads mod Jernbane Allé. Forpladsen danner rammen for hele bebyggelsens indgang til butikker og tagterrassen på 1. etage. Der er adgang til de to tårne via to hovedindgange i terræn. Der etableres niveaufri adgang ved alle indgange, og der etableres elevatorer flere steder bl.a. til tagterrasserne.

### Planmæssig og arkitektonisk vurdering

Mens den tidligere lokalplan 412 lagde op til en mere traditionel karre- og randbebyggelse, som ville tilføre Vanløse et nyt kvarter med kendte volumener og strukturer og i en arkitektur, som nok ville blive moderne, men alligevel ville få klare referencer til de eksisterende byområder. Nærværende projekt repræsenterer en udvikling af arkitektoniske træk, som kan tilføre Vanløse helt nye by- og byrumsmæssige oplevelser. Samtidig kan projektet medvirke til en bæredygtig fortætning ved Vanløse Station med Metro, S-tog og gode busforbindelser og dermed styrke Vanløse Bymidte som bymæssigt knudepunkt.

Med sin placering, skala og nyskabende skulpturelle, afrundede udformning og sine høje, markante tårne vil bygningen udgøre et arkitektonisk tyngdepunkt og virke identitetsskabende i Vanløse Bymidte.

Projektet vil bidrage til en urbanisering og styrkelse af Vanløse Bymidte som bydelens centrum med koncentration af butikker, servicefunktioner, kulturelle funktioner og arbejdspladser tæt på stationen.

Med bebyggelsen åbnes der mulighed for etablering af nye offentlige byrum som supplement til de eksisterende Vanløse Torv og Frode Jakobsens Plads.

## Trafikforhold

### Kollektiv trafik

Vanløse Bymidte har med Vanløse Station med S-tog, Metro samt en række buslinjer en meget god kollektiv trafikbetjening.

De busbetjente gader er Jernbane Allé, Jydeholmen, Ålekistevej og Apollovej.

For at optimere samspillet mellem de forskellige kollektive trafikmidler planlægges det i forbindelse med projektet 'ByNet 2018' at ændre/forbedre de nuværende buslinjeføringer gennem Vanløse og øge antallet af busafgange ved Vanløse og Flintholm stationer. Dette vil yderligere styrke Vanløse og Flintholm stationer som trafikale knudepunkter. Dette får bl.a. konsekvenser for Vanløse Bymidte, idet der kommer flere og mere hyppige busafgange. Dette skaber alt andet lige bedre tilgængelighed til området. Gennemførelse af "ByNet 2018" i Vanløse betyder at der vil ske omlægning af veje og kryds i og omkring Vanløse Bymidte.

### Biltrafik

Jernbane Allé har status som Strøggade mens Jydeholmen er bydelsgade og Indertoften er lokalgade/privat fællesvej. Jernbane Allé har syd for Vanløse Allé en årsdøgntrafik på ca. 9.000 køretøjer (2008) og Ålekistevej nord for Peter Bangs Vej har en årsdøgntrafik på ca. 15.000 køretøjer (2008)

Jernbane Allé er en central handelsgade med butikker og andre servicefunktioner. Den er samtidig en vigtig cykel-forbindelse i Københavns Kommune. I dag er der cykelsti/cykelbane på dele af Jernbane Allé, og der anlægges i øjeblikket cykelstier på strækningen Vanløse Allé - Jyllingevej. Det nye bycenter, som er ved at blive etableret på Apollovej (se ovenfor) vil generere ekstra trafik i området (primært Apollovej/Vanløse Allé og Jernbane Allé).

Trafikken i Vanløse Bymidte afvikles i dag tæt på kapacitetsgrænsen. Den samlede planlagte byudvikling i området vil skabe flere besøgende, både med bil, kollektiv trafik, cykel og gang. Modelberegninger viser, at biltrafikken, i fremtiden, flere steder kan forventes at bryde sammen på dage med meget trafik. Især når den trafik kombineres med ønsket om at styrke Vanløse og Flintholm stationers funktion som kollektive trafikknudepunkter.

Københavns Kommune arbejder med at optimere samspillet mellem bil, bus, metro, tog, cykelstier og fortov, så flest muligt mennesker kan transportere sig rundt i bydelen. Dette arbejde varetages i projektet om Flintholm Station, der indgår i "ByNet 2018".

For at afhjælpe problemerne og forbedre trafikafviklingen i området er det blandt andet planlagt at ombygge krydset Jernbane Allé/Vanløse Allé. I forbindelse med "ByNet 2018" vurderes det hvilke yderligere tiltag der skal gøres for at sikre en tilfredsstillende trafikafvikling.

### Parkering

Parkeringsnormen for cykler fastsættes til 2,5 plads pr 100 m<sup>2</sup> for boliger, 1,5 plads pr 100 m<sup>2</sup> for kontorarbejdspladser og 4,5 pladser pr 100 m<sup>2</sup> for butikker. For biler skal parkeringsdækningen være i størrelsesordenen, og ikke større end, 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

### Adgangsveje til lokalplanområdet

Der er adgang til eksisterende parkering for erhverv fra Jernbane Allé og via Jydeholmen og Julie Arenholts Vænge og Indertoften. Fremover skal trafikken adskilles, således at personbiler og cykler benytter Indertoften, mens varetransport, adgang for busser, lastvogne m.v. sker ad Julie Arenholts Vænge.

### Trafikale fokusområder

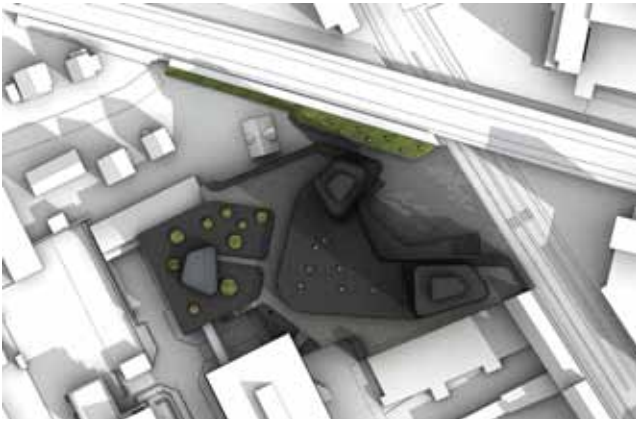
I forbindelse med vedtagelse af lokalplan 439 Apollovej II blev der indgået udbygningsaftale, som bl.a. betød at bygherre i forbindelse med realiseringen af centeret iht. bestemmelserne i lokalplanen forpligtede sig til at etablere en ombygning af krydset Jernbane Allé/Vanløse Allé. Siden vedtagelsen af lokalplan 439 har Københavns Kommune som beskrevet oven for påbegyndt et busprojekt "ByNet 2018". Projektet medfører, at kommunen i krydset Jernbane Allé/Vanløse Allé vil fremme bussernes fremkommelighed, hvorfor krydset skal udformes på en anden måde end hidtil forudsat.

### Stiforhold

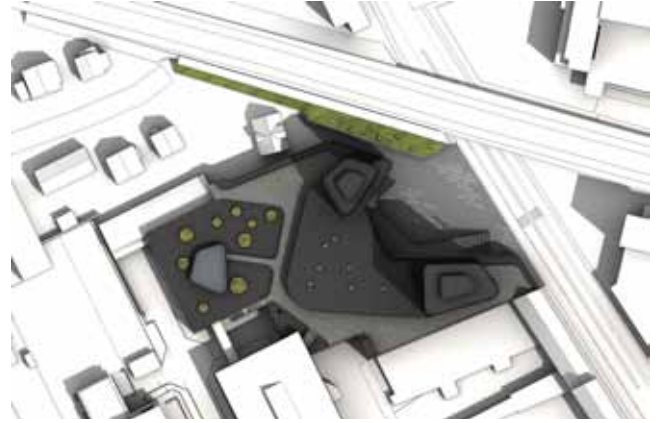
Der etableres en stiforbindelse gennem området langs Indertoften, så der er forbindelse fra Jydeholmen til Klingseyvej. Samtidig etableres der forbindelser fra Indertoften gennem bebyggelsen til Jernbane Allé.



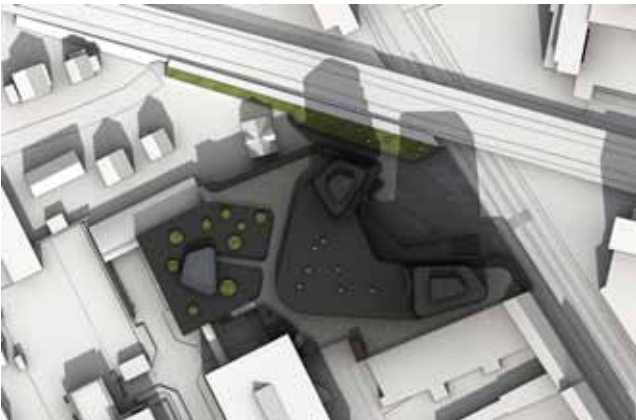
## Skyggediagrammer



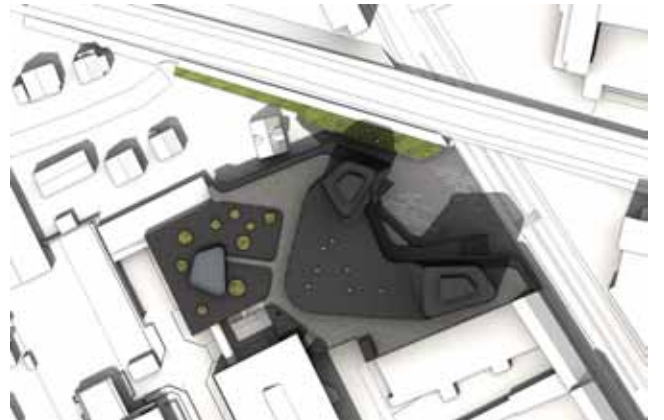
Marts kl. 9:00



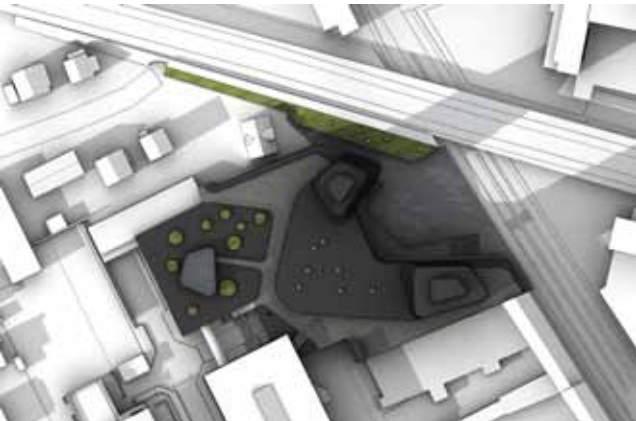
Juni kl. 9:00



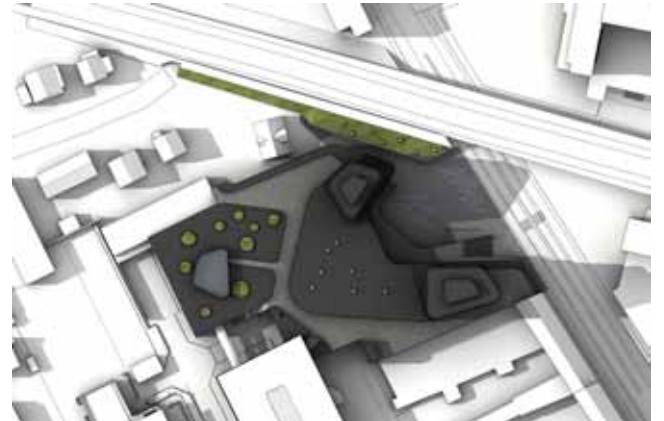
Marts kl. 12:00



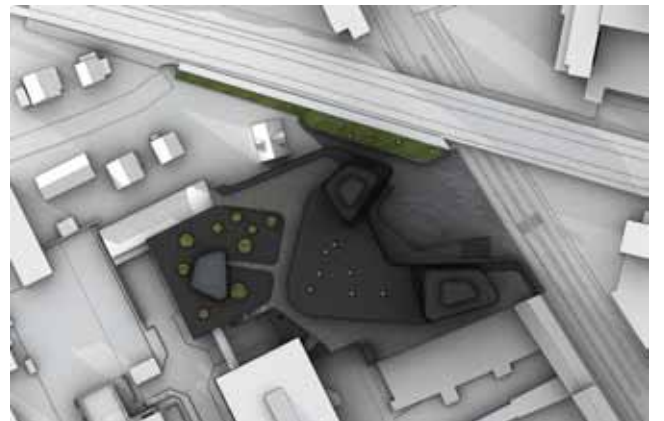
Juni kl. 12:00



Marts kl. 16:00



Juni kl. 16:00



Juni kl. 19:00

# Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Lokalplan 412

Denne lokalplan "Indertoften II" afløser lokalplan 412 "Indertoften" er fra 2007.

Lokalplanen 412 blev udarbejdet med henblik på at udvikle området til et blandet bolig- og serviceområde efter at medicinalvirksomheden Ferring havde flyttet sine aktiviteter. Formålet med lokalplanen var, ud over omdannelse og udvikling af områdets tidligere erhvervsfunktioner, at styrke Vanløse Bycenter, at understøtte en hensigtsmæssig trafikbetjening af erhvervene langs Jernbane Allé, og at fastlægge offentlige stier og passager, der kunne sikre sammenhæng med de omgivende byområder.

Lokalplan 412 er delvist realiseret, idet der er opført ny boligbebyggelse langs Indertoften, to bygninger er under istandsættelse og bebyggelsen langs Jernbane Allé er nedrevet med henblik på opførelse af nybyggeri. Denne lokalplan fastsætter bl.a. de nærmere bestemmelser for opførelse nybyggeri her.



Lokalplaner i området.

## Kommuneplan 2011

Området er i kommuneplan 2011 fastlagt som et S3\* -område, det vil sige serviceerhverv såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller og erhvervs- og fritids-

undervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Bebyggelsesprocenten må højst være på 185. Stjernebemærkningen angiver, at der er mulighed for at opføre dele af bebyggelsen med en højde på op til 40 m.

## Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 412 fastlægger områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv. Lokalplanen aflyses med vedtagelse af denne lokalplan.

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

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

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

Lokalplan 439 fastlægger områdets anvendelse til serviceerhverv.

Lokalplan nr. 124 fastlægger områdets anvendelse til boligformål.

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

Byplanvedtægt nr. 2 fastlægger områdets anvendelse til boligformål.

Sideløbende med nærværende lokalplan udarbejdes forslag til lokalplan for et område ved Vanløse Allé og Apollovej "Hjørnестenen". Anvendelsen fastlægges til serviceerhverv og administration.

## Detailhandel

Vanløse Bymidte er bydelens primære indkøbssted. Området er derfor udpeget som bymidte i kommunens detailhandelsstruktur. Kommuneplan 2011 giver mulighed for at øge arealet til butikformål i Vanløse Bymidte med 24.500 m<sup>2</sup>. Af disse er 18.000 m<sup>2</sup> disponeret i lokalplan 439 Apollovej II og 5.000 m<sup>2</sup> i denne lokalplan (der hermed muliggør i alt 8.000 m<sup>2</sup> butikker). De resterende 1.500 m<sup>2</sup> er disponible i bymidten i øvrigt.

## Grønne tage

Der er i kommuneplan 2011 fastlagt retningslinier for grønne tage. Retningslinjerne betyder, at der i forbindelse med udarbejdelse af nye lokalplaner skal tages stilling til om der er grundlag for at stille krav om grønne tage. Der stilles i nærværende lokalplan krav om, at flade tage, som ikke udnyttes til tagterrasser eller andre grønne tiltag, udføres som grønne tage.

## Vanløse Bydelsplan

Det er målsætningen, at der skal ske en styrkelse af bymidten, som skal være Vanløses naturlige midtpunkt og derfor tænkes i sammenhæng med Jernbane Allé med hensyn til handel og trafik. Den kollektive trafik skal udvikles, så bymidten (for)bliver et trafikknudepunkt. Kunst og kultur skal også indgå som en integreret del af bymidten for at styrke de kulturelle netværk i bydelen. Stationsnærheden og mulighederne for at bo og arbejde i og omkring bymidten gør det oplagt at bygge højere og tættere her. Flere faktorer indgår i skabelsen af attraktive byrum, herunder særligt de trafikale forhold. Der er behov for forbedrede forhold for cyklister og fodgængere og lokalt er der et stort ønske om at omdanne Jernbane Allé på del af strækningen til en grøn strøggade, hvor biltrafikken sker på de bløde trafikanters præmisser.

Projektet vurderes at leve op til bydelsplanens målsætning om at styrke bymidten som Vanløses midtpunkt, herunder Jernbane Allé som handelsegade.

## Arkitekturby København

Københavns Kommunes arkitekturpolitik har fire hovedmålsætninger, nemlig styrkelse af byens egenart(er) gennem både bevaring og udvikling, fremme af god og bæredygtig arkitektur, udvikle nye byrum og urbane landskaber, samt udvikle og fremme processer, der sikrer arkitektonisk kvalitet og bæredygtige løsninger.

Projektet vurderes at leve op til intentionerne i kommunens arkitekturpolitik, idet det kan medvirke til at udvikle Vanløse Bymidte positivt både arkitektonisk og byrumsmæssigt.

## Byrum

I Handlingsplan for Københavns byrum fra 2006 indgår del af Jernbane Allé og del af Vanløse Allé som potentielle strøggader, mens Klingseyvej og Herlufsholmsvej samt også Jernbane Allé og Vanløse Allé i øvrigt indgår som potentielle forbindelser.

Lokalplanen åbner mulighed for at der kan skabes nye byrum.

- Mod Jernbane Allé åbner lokalplanen mulighed for at anlægge en forplads nordøst for bebyggelsen. Pladsen vil visuelt korrespondere med Frode Jacobsens Plads og Vanløse Torv. Pladsen skal indrettes under hensyntagen til solorienteringen.
- Internt i området skaber Indertoften et byrum, hvor bebyggelsen mod vest består af Hebsgårds Haves randbebyggelse i 3 - 5 etager, mens den mod øst består af de to bygninger Indertoften 10 og 12, som begge har et stor volumen og derfor virker rumdannende. Indertoften 10 har facade mod Indertoften. Bygningerne er i henholdsvis 4 og 2 etager. Samtidig vil de to tårne i nye

bebyggelse mod Jernbane Allé også blive del af byrummet, idet de rager op over den øvrige bebyggelse. Der åbnes mulighed for stiforbindelse til Klingseyvej.

- Den nye bebyggelse tænkes udført med to tagterrasser. Den ene og mindste på første etage orienteres mod nordøst, mens den største på anden etage strækker sig rundt om del af bygningens base med de to tårne mod syd, vest og nord, altså ind mod Indertoften.

## Samlet vurdering af Vanløse Bymidte

Der er i forbindelse med nærværende og de oven for beskrevne byudviklingsprojekter foretaget en samlet vurdering af Vanløse Bymidte med hensyn til trafikbetjening, detailhandelsstruktur og byrum. Formålet er, at byudviklingsprojekterne skal indgå i og medvirke til at skabe en trafikalt velfungerende bymidte med et bredt udbud af detailhandel, servicefunktioner og arbejdspladser, og hvor byrummene medvirker til at skabe identitet og byliv.

Ved anlæggelsen af den nye forplads ved Jernbane Allé opstår der således en oplagt mulighed for, i samspil med Frode Jacobsen Plads og Vanløse Torv, at danne et større byrum, hvor bymidtens forhold omkring cykelparkering, stiforbindelser, opholdspladser forbedres. Forpladsen ved Jernbane Allé bliver væsentlig større end



Primære byrum.

Frode Jacobsens Plads, men har ikke så god solorientering som Frode Jacobsens Plads. Det er derfor hensigtsmæssigt i forhold til bylivet at placere cykelparkering på den mest skyggefulde del af pladsen.

I forhold til mængden af detailhandel i bymidten, de trafikale konsekvenser heraf og de trafikale forhold iøvrigt vurderes det, at der ikke kan indpasses detailhandel i lokalplanens område ud over det, der allerede var planlagt for i lokalplan 412, som nærværende lokalplan afløser. Nærværende og øvrige udviklingsprojekter indgår i den samlede trafikplanlægning som beskrives oven for.

## Miljørigtigt byggeri

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes

”Miljørigtig” i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne ”Miljø i byggeri og anlæg 2010”. Heri behandles emnerne miljørigtig projektering, energi og CO<sub>2</sub>, materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er byherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente idéer fra retningslinjerne.

”Miljø i byggeri og anlæg 2010” oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet, samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri samt links til relevante oplysninger om bæredygtigt byggeri. ”Miljø i byggeri og anlæg 2010” kan hentes på [www.kk.dk/mba2010](http://www.kk.dk/mba2010).

## Varmeplanlægning

Nybyggeri skal udføres som laveste energiklasse, jf. gældende bygningsreglement.

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

## Trafikstøj

Hverdagsdøgntrafikken på Jernbane Allé er på ca. 9.000 biler. Trafikstøjniveauet på Jernbane Allé ud for bebyggelsen er vurderet til 65-70 dB.

I henhold til kommuneplan 2011 må støjbelastede arealer ikke udlægges til støjfølsom anvendelse, hvor Miljøstyrelsens grænseværdier for støjbelastning vil blive overskredet, medmindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener. De gældende grænseværdier og vejledninger offentliggøres af Miljøstyrelsen.

Ved byomdannelse og inddragelse af nye arealer til bymæssig bebyggelse må der som udgangspunkt ikke fastlægges støjfølsom arealanvendelse (boliger, institutioner, følsomme rekreative formål o.l.) i områder, der er eller kan forventes at blive belastet med et støjniveau på mere end Lden 58 dB fra vejtrafik og Lden 64 dB fra jernbanetrafik.

For offentlig og privat administration, liberale erhverv mv. er de tilsvarende støjgrænser Lden 63 dB fra vejtrafik og Lden 69 dB for jernbanetrafik.

Nye trafik anlæg skal placeres, udformes og om nødvendigt afskærmes, således at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje og jernbaner så vidt muligt overholdes ved støjfølsom bebyggelse og rekreative arealer.

I eksisterende støjbelastede boligområder skal der i for-

Københavns Kommune

bindelse med beslutning om byfornyelse og boligforbedring samt i den evt. tilhørende lokalplanlægning indgå bestemmelser om støjisolering, afskærmning m.m. af bebyggelsen.

## Regnvand

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

## Miljøvurdering

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

I forvaltningens vurdering indgår, at lokalplanen muliggør opførelse af en tæt, høj bebyggelse til kontorer og serviceerhverv, som ud over en særdeles stationsnær beliggenhed kommer til at indgå i et eksisterende bydelscenter, hvor det kan øge udbuddet af arbejdspladser og serviceerhverv og derved medvirke til at styrke det lokale arbejdsmarked og handelsliv og dermed understøtte princippet om en bæredygtig by. Vanløse Bymidte er allerede og vil med det kommende centerbyggeri Galleri A ved Vanløse Torv blive præget af tæt, høj bebyggelse. Med sin placering, skala og skulpturelle udformning vil bebyggelsen udgøre et arkitektonisk identitetsskabende element, der ud over at markere bymidten også tilfører Vanløse nye arkitektoniske træk og kvaliteter.

Afgørelsen offentliggøres sammen med lokalplanforslaget

## Miljømæssige gener fra virksomheder

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

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes ”Regulativ for erhvervsaffald” og ”Regulativ for husholdningsaffald”. Beholderantal og -placering skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, der desuden kan give rådgivning om indretning af kvarter- og gårdmiljøstationer mm.

## Jord- og grundvandsforurening

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

Bygge- og anlægsarbejder på forurenede grunde kræver tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø. Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Center for Miljø's anvisninger og tilladelser. Københavns Kommune tillader ikke permanent dræning af grundvand. Vejledning kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller rekvireres på telefon 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk) 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 Center for Miljø, Jord, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udlodning af forurenede vand fra byggegruben. Skal der udle-

des oppumpet grundvand til kloak, skal Center for Miljø, Virksomheder, tillige søges om udledningstilladelse. Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Center for Park og Natur, Vandteamet, søges om tilladelse.

Regler, retningslinjer og anmeldesskema kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk)

Center for Miljø anbefaler, at der på grunde, hvor der er begrundet mistanke om forurening, foretages en forureningsundersøgelse i forhold til såvel jord- og grundvandsforurening som indeklima. Center for Miljø vil gerne kommentere et oplæg før undersøgelsen foretages.

En jordflytningsbekendtgørelse fra 2008 betyder, at alle byzonearealer som udgangspunkt er områdeklassificerede, det vil sige, at overfladejorden formodes at være lettere forurenede. Områdeklassificeringen af et areal udløser pligt til anmeldelse af jord, der skal bortskaffes herfra. På grunde, der er områdeklassificerede anbefaler Center for Miljø, at der på ubefæstede arealer på fremtidige bolig-ejendomme eller anden følsom anvendelse udlægges 0,5 m ren jord.

## Museumsloven

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

# Lokalplanen

I henhold til lov om planlægning fastsættes hermed følgende bestemmelser for området begrænset af Klingseyvej, jernbanens areal, Jernbane Allé, Jydeholmen samt skellet til ejendommene matr. nr. 323, 325, 429, 479 948, 980 1862 981 Vanløse, København.

## § 1. Formål

Lokalplanen skal danne grundlag for at færdiggøre omdannelsen af et tidligere område til lettere industri, boliger og serviceerhverv til et område med fortrinsvis serviceerhverv, og en mindre andel af boliger. Endvidere skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- at styrke Vanløse Bymidte funktionelt med opførelse af en bebyggelse, som rummer en blanding af servicefunktioner, butikker og arbejdspladser og visuelt ved tilføjelse af et arkitektonisk markant, moderne byggeri
- at eksisterende bevaringsværdige bygninger og beplantning bevares,
- at sikre arkitektonisk kvalitet for såvel bygninger som byrum og fremme kommunens mål for byliv ved udformningen og anvendelsen af uderum, stueetager og offentlig tilgængelige forbindelser,
- at sikre at stueetager mod Jernbane Allé og Jydeholmen overvejende indrettes til butikker, cafeer og lignende,
- at offentligt tilgængelige stier og passager fastlægges, så der opnås sammenhæng med de omgivende byområder,
- at området udvikles efter miljørigtige og bæredygtige principper, hvor økologi er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det skal ske gennem bevaring af eksisterende bebyggelse, ved krav til friarealer og ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur, blandt andet fjernvarmenettet,
- ubebyggede arealer skal ved indretning med belægning, møblering, belysning og begrønning af forskellig art kan give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation,
- at området som helhed fremstår åbent og trygt at færdes i.

## § 2 Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på lokalplantegningen og omfatter matr. nr. 13 cy, 13 az, 49, 113, 118, 119, 120, 1587, 1851, 2422, 3269, 3185, 3312, 3313, 3366 og 3437 Vanløse, samt alle matrikler der efter den 1. marts 2011 udstykkes i området.

## § 3 Anvendelse

### Stk. 1

- a) Området fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, caféer, gallerier, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning, samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses

i området. Endvidere må der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv, samt boliger.

- b) Boligandelen må højst udgøre 25% af områdets samlede etageareal.

### Kommentar

Det samlede boligareal er pr. 1. april 2011 på ca. 8.600 m<sup>2</sup> og vil med opførelse af den nye bebyggelse Jernbane Allé komme til at udgøre ca. 23 % af områdets samlede etageareal. Der er således mulighed for en lille udvidelse af boligarealet ved for eksempel udnyttelse af tagetager og til- eller udbygning af eksisterende boliger.

- c) Det samlede etageareal til detailhandel må ikke overstige 8.000 m<sup>2</sup>.

### Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at Planlovens § 5 f indeholder særlige regler om beregning af bruttoetagearealet i butikker. Det eksisterende areal til detailhandel er pr. 1. april 2011 ca. 3.000 m<sup>2</sup>, hvilket åbner for en udvidelse af butiksetagearealet med ca. 5.000 m<sup>2</sup> i området.

- d) Boliger skal være helårsboliger. Den gennemsnitlige boligstørrelse skal være 95 m<sup>2</sup> etageareal, og ingen bolig må være mindre end 75 m<sup>2</sup>. Boliger for unge og ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget fra bestemmelserne.

### Kommentar

Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boligen til eksempelvis feriebolig. Folkeregistertilmelding på adressen vil normalt opfylde kravet om helårsbolig.

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

### Stk. 2

Fordelingen af bolig- og serviceanvendelsen vises på tegning nr. 3 og skal ske efter følgende retningslinjer:

- Område A må kun anvendes til boliger, dog må der i stueetagen mod Jydeholmen indrettes serviceerhverv, herunder publikumsorienterede serviceer-

hverv og butikker. Butiksarealet (bruttoetagearealet) må ikke overstige henholdsvis 500 m<sup>2</sup> og 200 m<sup>2</sup> for dagligvare- og udvalgswarebutikker.

- Område B må kun anvendes til boliger og serviceerhverv mv. jf. Stk. 1. Stuetager med indgang fra Jydeholmen og Jernbane Allé må kun anvendes til butikker, restauranter, caféer og lignende. Der må ikke indrettes erhverv over boliger.  
Butiksarealet (bruttoetagearealet) i de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker mod Jernbane Allé (med hovedfacade og indgang fra Jernbane Allé) må ikke overstige henholdsvis 3.500 m<sup>2</sup> og 2.000 m<sup>2</sup>.  
Butiksarealet (bruttoetagearealet) i de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker mod Jydeholmen må ikke overstige henholdsvis 500 m<sup>2</sup> og 200 m<sup>2</sup>.
- Område C må kun anvendes til serviceerhverv mv. jf. stk. 1. Der må ikke indrettes detailhandel eller boliger.
- Område D må kun anvendes til serviceerhverv og butikker mv. jf. stk. 1, Stuetager med facade mod Jernbane Allé må kun anvendes til butikker, restauranter, caféer og lignende.
- Butiksarealet (bruttoetagearealet) i de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.500 m<sup>2</sup> og 2.000 m<sup>2</sup>.  
Område E må kun anvendes til boliger og serviceerhverv mv. jf. stk. 1. Der må ikke indrettes detailhandel.

## § 4 Vej- og stiforhold

### Stk. 1

Mod Klingseyvej, Jernbane Allé og Jydeholmen opretholdes de eksisterende vejlinjer.

Mod Klingseyvej fastlægges en bebyggelsesregulerende byggelinje i en afstand af 9,415 m fra midten som vist på tegning 2.

### Stk. 2

De på tegning nr. 2 markerede viste vejudlæg kan ophæves, når betingelserne herfor i hvert tilfælde er opfyldt.

### Stk. 3

Den eksisterende private fællesvej Indertoften udlægges i en bredde af 12 m og skal anlægges med 7 m kørebane samt fortov og skal forsynes med en vendeplads efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelser. Vejen må kun benyttes som adgang for personbiler, cykler m.v.

### Stk. 4

Den private fællesvej 'Julie Arenholts Vænge' udlægges i en bredde af 12 m og skal anlægges med 7 m kørebane samt fortov og skal forsynes med en vendeplads efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelser. Vejen skal benyttes som adgang for varevogne, lastbiler, busser m.v.

## Kommentar

Fastlæggelse af vejadgang til erhvervene langs Jernbane Allé via Jydeholmen sikrer, at vare- og kundetilkørsel sker fra bagsiden af disse erhverv, hvorved u hensigtsmæssig trafikbetjening af Jernbane Allé undgås. Samtidig adskilles trafikken til henholdsvis boligerne langs Indertoften og erhvervene.

### Stk. 5

Den offentlige stiforbindelse, ejendommen 13 bc Vanløse, mellem Klingseyvej og jernbanen skal opretholdes.

### Stk. 6

Der skal udlægges offentligt tilgængelige passager/stiforbindelser i princippet som vist på tegning nr. 2.

### Stk. 7

Der fastsættes 5 m hjørneafskæringer mod Jernbane Allé og Jydeholmen.

### Stk. 8

Den nærmere udformning af de i stk. 3 og 4. fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning, sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.

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

## Kommentar

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

### Stk. 9

Ud over de i de foregående stk. 3 og 4 er fastlagte vejanlæg kan der ske yderligere udlæg og anlæg af private fællesveje, såfremt det er nødvendigt for betjening af den enkelte ejendom.

## Kommentar

Bestemmelserne er ikke til hinder for, at veje kan overtages som offentlige i overensstemmelse med vejlovgivningens bestemmelser.

## § 5 Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 175 for området som helhed.

### Stk. 2

Den på tegning nr. 3 viste bevaringsværdige bebyggelse må ikke nedrives uden Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse. Teknik- og Miljøudvalget kan tillade opførelse af ny bebyggelse som erstatning for bevaringsværdig

bebyggelse, såfremt denne bebyggelse ikke vil kunne istandsættes på grund af brand eller lignende "force majeure"-situation, når dette sker med samme placering og i princippet samme volumen sen eksisterende bebyggelse, og en ydre fremtræden i overensstemmelse med bestemmelserne i § 6.

## Kommentar

Hvis tilladelse til nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

### Stk. 3

I område A, område C og område E må der ikke opføres yderligere bebyggelse ud over den i stk. 6 og stk. 7 muliggjorte.

### Stk. 4

I område B skal ny bebyggelse opføres som sluttet randbebyggelse i mindst 2 etager og højst 3 etager med udnyttet tagetage. Bygningshøjden må ikke overstige 13,5 m. Bygningsdybden må ikke overstige 11 m.

### Stk. 5

I område D skal ny bebyggelse opføres inden for det på tegning nr. 3 viste principielle byggefelt.

- a) Ny bebyggelse skal opføres med en base i mindst 2 etager. Bebyggelsen må ikke opføres højere end 24 m inklusiv teknikhuse, elevator- og trappetårne og lignende. Der må dog i bebyggelsen integreres to slanke tårne med en placering i princippet som vist på tegning nr. 3
  - 1 - ét tårn, der er 30 m højt og
  - 2 - ét tårn, der er 40 m højt,begge inklusiv teknikhuse, elevator- og trappetårne og lignende.
- b) Ny bebyggelse må sammenbygges med eksisterende bebyggelse på matr. nr. 2773 Vanløse, Jernbane Allé 39A og bebyggelse på matr. nr. 49 Vanløse, Indertoften 12. Desuden må ny bebyggelse i begrænset omfang sammenbygges med bebyggelsen på matr. nr. 113, Indertoften 10.

## Kommentar

Det er intentionen, at Indertoften 10 fortsat skal fremstå som en fritliggende bygning.

### Stk. 6

Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 2-5 må uudnyttede tagetager tages i anvendelse i henhold til

bestemmelserne for det enkelte delområde. Desuden må der på gårdsiden af eksisterende bebyggelse og på permanent fritstående gavle og bagvanter ske påbygning af installationstårne, glasindæknings og lignende, hvor det er begrundet i miljømæssige og/eller funktionelle forhold samtidig med, at det findes forsvarligt ud fra arkitektoniske og lysmæssige hensyn.

### Stk. 7

Ud over de i stk. 2 - 6 nævnte byggemuligheder må der opføres eventuelle mindre bygninger/ tilbygninger, så som garager, havestuer, karnapper, vindfang og lignende. Desuden må der placeres mindre bygninger i en etage, såsom udhuse, cykelskure, legehuse og lignende samt bykologiske anlæg.

## § 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1

Bygningernes materialer udformning, farve og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og relatere sig til områdets karakteristiske miljø med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden.

### Stk. 2

For den på tegning nr. 3 viste arkitektonisk bevaringsværdige bygning gælder særligt:

- a) Enhver ombygning eller ændring af bebyggelsens ydre skal udføres i overensstemmelse med den enkelte bygnings individuelle arkitektoniske udtryk og detaljering og må kun ske efter forudgående godkendelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen, medmindre ændringerne iagttager bestemmelserne i pkt. b-f.
- b) Facadeoverflader skal opretholdes i deres nuværende udformning som blank mur. Facaderne skal repareres med stentype, farve og forbandt som det eksisterende facademurværk.
- c) Oprindelig udsmykning som indfatninger, stik, murblændinger m.v. samt oprindelige bygningsdele som søjler, skorstene og lignende skal med hensyn til udformning, detaljer og materialer bevares eller genskabes.
- d) Nye vinduer skal udføres svarende til den oprindelige vinduestype, hvad angår materialer, oplukkemåde, rammedeling, opsprosnings og dimensioner m.v.
- e) Ved udskiftning af tagmaterialer skal anvendes samme materialer som det oprindelige. Tagrender og nedløb skal udføres i zink, kobber eller stål.
- f) Ovenlysvinduer skal udføres ensartede og placeres i samme højde i tagfladen i takt med underliggende facadevinduer eller eventuelt som rytterlys. Ovenlysvinduer må ikke være større end 78 x 98 cm.

### Stk. 3

For eksisterende bebyggelse i område B og område E i øvrigt gælder særligt

- a) Facadeændringer mod gader skal udføres således, at



der tilvejebringes en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende facades arkitektoniske særpræg. Det gælder også eventuelle karakteristiske, lodrette og vandrette inddelinger af facaden. Endvidere skal arkitektoniske detaljer, såsom vinduer, gesimser, bånd, vindues- og dørindfatninger og lignende udformes med respekt for den pågældende bygningsarkitektur og byggeskik.

- b) Facadeoverflader opretholdes som oprindelig. Facader i blank mur skal repareres med stentype, farve og forbandt som oprindeligt. Pudsede overflader skal fremtræde glatpudsede og kalkes eller males hvide eller i dæmpede farver inden for jordfarveskalaen.
- c) Permanent fritstående gavle og bagvanter skal behandles som facader og forsynes med vinduer, franske altaner og lignende, der skal udformes og placeres på baggrund af en helhedsløsning for den pågældende gavlbagvant.

## Kommentar

Åbning af permanent fritstående gavle/bagvanter i skel forudsætter tinglysning af deklaration på naboejendommen om et byggeretligt skel i en afstand af 5 m.

- d) Nye vinduer, yderdøre m.v. skal udføres som oprindeligt, hvad angår proportioner, materiale, farve og detaljering.
- e) Opholdsaltaner kan etableres mod gårdsiden. Teknik- og Miljøudvalget kan tillade etablering af opholdsaltaner mod gaden, hvis der er en helhedsløsning for facaden, hvor arkitektur, placering, udformning og sammenhængen med naboejendommene indgår.
- f) Beboelse, der indrettes i tagetagen, skal mod gaden forsynes med kviste eller lignende opbygninger, som er tilpasset bygningens arkitektur og facaderytme.
- g) Teknik- og Miljøudvalget kan tillade tagterrasser mod gårdsiden. Terrasseværn må ikke være synlige fra gadesiden.

### Stk. 4

For ny randbebyggelse i område B gælder særligt:

- a) Bebyggelsen skal opdeles i facadeenheder med længder, der harmonerer med facadelængderne på den pågældende gadestrækning og facadernes facadeudtryk skal harmonere med nabobebyggelser, der indgår i bevaringsværdig sammenhæng.
- b) Tage skal udformes som sadeltage eller med anden form for tagopbygning, der harmonerer med tagformerne på den eksisterende randbebyggelse i det pågældende område. Udnyttede tagetager skal fortrinsvis udføres med kviste eller lignende opbygninger mod gadesiden.
- c) Uanset pkt. a) og b) kan Teknik- og Miljøudvalget tillade en anden facade- og tagudformning, såfremt det vil tilføre gadebilledet en særlig arkitektonisk kvalitet.

- d) Opgange skal have adgang til begge facader.
- e) Boliger skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner. Opholdsaltaner mod gade skal udføres som indeliggende altaner med brystninger, der flugter med facaderne, eller med et lodret altan/karnapmotiv.

### Stk. 5

For ombygning af bebyggelse i område C, Indertoften 10 og 12 gælder særligt:

- a) Bygningerne skal i udformning og arkitektur, materialer og farver tilpasses hinanden.
- b) Facader mod Jydeholmen, Indertoften og Julie Arenholts Vænge skal fremtræde som åbne gadefacader med regelmæssige, sammenhængende vinduesbånd.
- c) Tage skal udføres som grønne tage eller tagterrasser.

### Stk. 6

For ny bebyggelse i område D gælder særligt:

- a) Ny bebyggelse skal opføres som en samlet bebyggelse ud fra en overordnet arkitektonisk idé, der kan være med til at understrege stedets fremtrædende beliggenhed, og som i et nutidigt formsprog kan medvirke til at skabe et markant vartegn, der kan markere Vanløse Bymidte som et bymæssigt knudepunkt.
- b) Bebyggelsen skal fremtræde med facader udført overvejende i glas og vandrette bånd i sort forpatineret zink og/eller mørke hårdtbrændte tegl med fuger i samme mørke farve.
- c) Vinduer og døre skal udføres i smalle sortlakerede alu-profiler.
- d) Alle udvendige lodrette bygningssider skal behandles som facade med en ensartet karakter.
- e) Facaderne skal udføres på en sådan måde, at der ved sammenbygning med andre bygninger opnås en god helhedsvirkning med hensyn til facadernes vandrette og/eller lodrette opbygning, materialer, farver mv.

## Kommentar

Bebyggelsen kan dog jf. § 6, stk. 5 c) sammenbygges med eksisterende bebyggelse på matr. nr. 2773 Vanløse, Jernbane Allé 39A og bebyggelse på matr. nr. 49 Vanløse, Indertoften 12. Desuden må ny bebyggelse i mindre omfang sammenbygges med bebyggelsen på matr. nr. 113, Indertoften 10.

- f) Bebyggelsen skal udføres med tagterrasser. Tagterrasserne skal udføres, så de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Stueetager med publikumsorienterede funktioner mod Jernbane Allé skal fremstå med en åben transparent karakter i form af butiksfacade i glas. Adgang til publikumsorienterede funktioner skal etableres i bygningens stueetage mod Jernbane Allé. Tagrender og nedløb skal udføres skjult.

- g) Tage skal udføres flade og indrettes som tagterrasse og/eller grønne tage.
- h) Bebyggelsens udformning, herunder materialer og farver m.v. skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

## Kommentar

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

Begrønning af tagflader forsinkes og reducerer regnvandets udledning til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladerne og optager CO<sub>2</sub>. Dette hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag/ konstruktion over tagfladen.

### Stk. 7

I vinduer må kun anvendes planglas. I boligbebyggelse må vinduer kun fremtræde med klart glas uden spejlede virkning. I erhvervsbebyggelse kan herudover anvendes let tonet eller svagt coatet glas. Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer i klart glas. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende således, at de får karakter af facadebeklædning.

### Stk. 8

- a) Skiltning, reklamering, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet.
- b) Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets karakter og bygningens arkitektoniske udtryk.
- c) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som f.eks. lysavisser eller animerede reklamer. Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

## Kommentar

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

### Stk. 9

Tekniske anlæg og installationer, herunder affaldshåndtering skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen, f.eks. i kælder og/eller inden for tagprofil, afskærmning eller lignende. Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder

som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

### Stk. 10

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. 11

Ibrugtagning af bebyggelse kan betinges af etablering af fællesantenneanlæg eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg. Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på tagflader, facader eller gavle synlige fra vej og pladser.

## § 7 Byrum

### Stk. 1

Den på tegning nr. 3 viste forplads mod Jernbane Allé skal ved hjælp af belægninger, beplantning, belysning, møblering og andre tiltag gives en urban karakter. Forpladsen skal indrettes så den fremstår som en sammenhængende del af den bagved liggende nye bebyggelse. Forpladsen må indrettes til torve- og markedsplads med stadepladser, til udeservering o. lign. Der må etableres lette overdækninger eller lignende til brug for sådan anvendelse. Der må endvidere etableres overdækning af cykelparkering.

### Stk. 2

Bebyggelse i byggefelt D må ikke tages i brug før den i stk. 1 nævnte forplads er anlagt.

## § 8 Ubebyggede arealer og parkering

### Stk. 1

- a) Der skal udlægges friarealer (eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer) efter følgende normer:
  - Boliger og grundskoler - mindst 40 procent af etagearealet
  - Erhvervsareal - mindst 10 procent af etagearealet.
  - Daginstitutioner og lignende - mindst 100 procent af etagearealet.
- b) Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere.
- c) Teknik- og Miljøudvalget kan fravige friarealets størrelse i forbindelse med huludfyldning og indretning af beboelse i eksisterende tagetager, jf. § 5, stk. 7.
- d) Friarealer til erhverv kan helt eller delvist erstattes af tagterrasser, hvis disse med hensyn til solorientering og udformning, herunder begrønning gives en kvali-

tet, der svarer til opholdsarealer på terræn.

### Stk. 2

Ubebyggede arealer må som hovedregel kun hegnes med levende hegn, der kan suppleres med trådhegn på den indvendige side. Trådhegnet må ikke være højere end sluthøjden på beplantningen. Teknik- og Miljøudvalget kan godkende hegning i særlige tilfælde, eksempelvis til varegårde og lignende.

### Stk. 3

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

### Stk. 4

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr 100 m<sup>2</sup> etageareal. Parkering må ikke indrettes på terræn, men skal etableres i konstruktion, fortrinsvis i underjordiske anlæg. Teknik- og Miljøudvalget kan godkende, at parkering etableres andet steds i kvarteret.

### Stk. 5

- a) Cykelparkering skal etableres efter følgende normer:
  - Boligareal - mindst 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup>, heraf skal mindst 50 procent være overdækket
  - Administration og lignende kontorarbejdspladser - mindst 1,5 plads pr. 100 m<sup>2</sup> heraf skal mindst 50 procent placeres i konstruktion
  - Detailhandel og andre intensive publikumsorienterede besøgsmaal - 4,5 pladser pr. 100 m<sup>2</sup>, heraf skal mindst 25 procent placeres i konstruktion.
- b) Cykelparkeringen skal placeres i direkte tilknytning til de enkelte byggerier.
- c) Til særligt pladskrævende cykler skal der etableres 1 parkeringsplads pr. 1.000 m<sup>2</sup> etageareal.
- d) Cykelparkering kan være fælles for flere ejendomme.
- e) Cykelparkering på terræn skal indpasses på en hensigtsmæssig måde i forhold til byrummets indretning og arkitektur.
- f) Cykelparkering i konstruktion skal have en høj grad af tilgængelighed og tryghed.
- g) Del af cykelparkeringen kan placeres uden for lokalplanens område, hvis det sker i umiddelbar tilknytning til bebyggelsen.

## Kommentar

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

Bygherre ønsker at placere del af cykelparkering i bane-skråningen.

### Stk. 6

- a) Offentligt tilgængelige stiforbindelser skal anlægges

med fast belægning og i en bredde på mindst 3 m.

- b) Indertoften skal anlægges med overvejende fast belægning i form af asfalt, fliser, brosten i beton og/eller natursten, og med beplantning i form af fritstående træer, der i fremtræden og placering medvirker til at understrege vejens grønne karakter og understreger vejens rumlige kvaliteter.
- c) Julie Arenholts Vænge skal anlægges med overvejende fast belægning, hvori der udover asfalt skal indgå belægningsmaterialer som fliser, grus, natursten eller lignende. Området skal anlægges med mindre grupper af beplantning, såsom træer, buske og/eller klatreplanter.
- d) Private haver, herunder forhaver samt fælles friarealer til boliger og erhverv skal fremstå med en overvejende grøn karakter præget af grønne flader, buskbeplantninger og træer.
- e) Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

### Stk. 7

Tagterrasser skal indrettes som fælles opholdsarealer for bebyggelsens brugere og skal udformes med karakter af taghaver med beplantning inventar mv. Taghaverne skal fremstå med en grøn karakter med beplantning af varieret højde og plantevalg, som skal være tilpasset de konkrete vækstvilkår. Indretningen skal så vidt muligt ske efter bæredygtige principper.

## Kommentar

Bepantning på tagterrasser forudsætter egnede grobetingelser med gode vandingsmuligheder, hvor anlæg til regnvandshåndtering kan indgå med fordel.

### Stk. 8

- a) De på tegning nr. 2 markerede bevaringsværdige træer må ikke beskæres uden særlig tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget.
- b) De på tegning nr. 2 markerede bevaringsværdige træer må kun fældes efter Teknik- og Miljøudvalgets særlige tilladelse, hvis det er påkrævet i forbindelse med nybyggeri, og på betingelse af, at der plantes nye træer.

## Kommentar

Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer forudsætter dispensation, der bl.a vil blive givet, hvis træerne er syge eller døde. Det vil blive betinget, at der sker en genplantning af træer.

For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagering i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden bør træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder, så træerne ikke påføres skader.

Normer for anlægsgartnerarbejder 2006' bør følges ved anlæg af friarealerne.

#### Stk. 9

Nyplantning af træer skal bestå af træer med minimum omkreds på 20 cm en meter over jorden og plantes med mindst 2,5 m<sup>2</sup> åbent bed omkring stammen.

### Kommentar

For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenligt bærelag, anbefales det, at plantehullet er mindst 1 m dybt og at eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Bedet bør enten have 15 m<sup>2</sup> rodvenlig belægning eller 10 m<sup>2</sup> muldbed. Bedet kan afdækkes med anden beplantning, flis eller græs. Overkant af bedet bør 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 bør der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning, der forringer træernes vækstvilkår.

#### Stk. 10

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

#### Stk. 11

- Der udarbejdes en belysningsstrategi, som skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Belysningsstrategien skal beskrive grundbelysning og effektbelysning med henblik på at skabe en samlet arkitektonisk lysætning af kvarterets rum.
- Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området, og der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.
- Belysning af ubebyggede arealer skal ske i form af lamper i en højde fra 3,0 til 4,5 m, pullerter eller væghængte armaturer. Lyskilden skal med hensyn til lyskvalitet og farvetemperatur have tilsvarende egenskaber som glødepærer, og må ikke være til gene for beboerne m.v. For de enkelte dele af området skal belysningen fremstå sammenhængende. Belysningen skal etableres således, at der med hensyn til belysningens omfang og placering tilgodeses sikkerhedsmæssige og æstetiske hensyn samt sammenhæng med belysning af lokalveje og grundareal.

### Kommentar

Grundbelysningen er den belysning af gader, stier og byrum, som er en forudsætning for, at borgere og brugere kan færdes trygt og sikkert gennem byen. Effektbelysning er belysning, der sætter fokus på en facade, et byrum, et træ, et monument eller skaber en stemning eventuelt i forbindelse med en event. I det konkrete byrum vil belysningen altid opleves som et samspil mellem grundbelysning og effektbelysning.

Grundbelysningen bør give sikkerhed, fremkommelighed, tryghed, orientering og tilgængelighed. Passager og portåbninger bør belyses, så rummets udstrækning er tydelig. For at reducere CO<sub>2</sub>-udslip bør der bruges belysningsløsninger med det laveste energiforbrug og den laveste miljøbelastning ud fra en vurdering af, hvad der er teknisk muligt og økonomisk forsvarligt, og afvejet med arkitektoniske hensyn.

### § 9. Ledningsforhold og tekniske anlæg

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

### § 10 Foranstaltninger mod forureningsgener

#### Stk. 1

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

#### Stk. 2

I områder med nyt boligbyggeri, børnehaver, vuggestuer, skoler, undervisningslokaler, plejehjem, hospitaler o.l., tillades byggeri med en støjbelastning på op til Lden 68 dB. Det skal i så fald ved placering af byggeriet på grunden samt ved støjisolering, lejlighedsindretning m.v. sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>) ikke overstiger Lden 46 dB fra vejtrafik og Lden 52 dB fra jernbanetrafik i boligernes sove- og opholdsrum. Alle opholds- og soverum skal have vinduer, der kan åbnes og samtidig overholde disse støjkrav.

På højere læreanstalter, hoteller og i kontorer o.l. må det indendørs støjniveau ikke overstige 51 Lden dB fra vejtrafik og Lden 57 dB fra jernbanetrafik, med åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>). Det nødvendige luftudskifte kan dog eventuelt sikres på anden vis end ved oplukkelige vinduer. Det indendørs støjniveau må i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende må ikke overstige 35 dB(A).

For udendørs opholdsarealer herunder skolegård, lege-

områder gælder, at støjniveauet ikke må overstige Lden 58 dB fra vejtrafik og Lden 64 dB fra jernbanetrafik. På boldbaner kan accepteres højere støjniveauer. Grænseværdien for vibrationer fra jernbane er 75 dB (KB-vægtet accelerationsniveau)

## Kommentar

Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor støjindikator Lden vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Lden er en sammenvejning af trafikstøjen om dagen, aftenen og natten. Støjen om aftenen tillægges et genetillæg på 5 dB, mens støj om natten får et genetillæg på 10 dB. Dag er fra kl. 07-19, aften fra kl. 19-22 og nat er fra kl. 22-07. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten.

Desuden henvises der til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" med tillæg af juli 2007.

## § 11 Bæredygtighed og regnvand

### Stk. 1

Ny bebyggelse skal udføres således, at den kan klassificeres som laveste energiklasse i henhold til gældende bygningsreglement.

## Kommentar

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

### Stk. 2

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

## Kommentar

Erhvervs- og boligstyrelsen og Miljøstyrelsen har i 2002 udgivet pjecen "Fra taget til toilettet - om brug af regnvand fra tage til toilet-skyl og vaskemaskine". Heraf fremgår bl.a., at det ikke er tilladt at bruge regnvand i offentligt tilgængelige toiletter, mens det er tilladt i boliger og kontorer, hvor der kun er adgang for kontorets ansatte. Ved projekteringen skal det undersøges, hvilke regler, der gælder på dette tidspunkt.

Der bør arbejdes med muligheden for, at regnvand også kan bruges i forbindelse med rekreative elementer.

Desuden bør regnvand fra andre, ikke-trafikbelastede overflader opsamles og genbruges eller nedsives, bl.a. ved brug af permeable belægninger. Af København Kommunes "Spildevandsplan 2008" fremgår, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt inden for egen grund.

Dette krav kan også opfyldes ved fællesanlæg, der omfatter hele eller dele af lokalplanområdet. Hvis en bygherre ikke mener, at det er muligt at opfylde kravet, skal der foreligge dokumentation herfor.

## § 12 Matrikulære forhold

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

## § 13 Retsvirkninger

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

## § 14 Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplan nr. 412 "Indertoften" bekendtgjort den 30. januar 2007 ophæves i sin helhed.

## Kommentarer af generel karakter

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

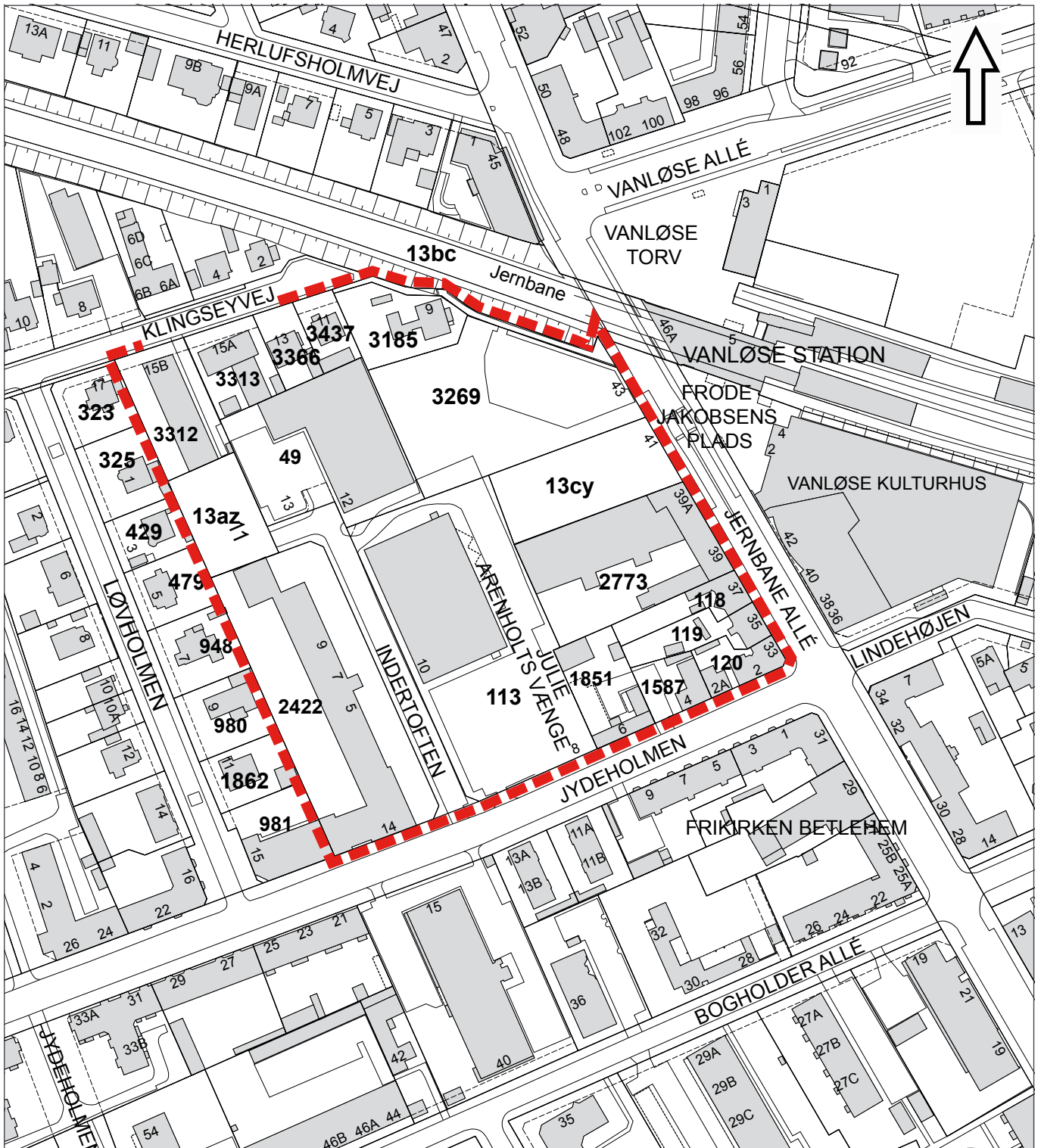
b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.

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

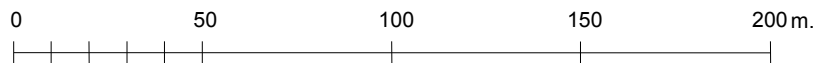
Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.

c) I henhold til planlovens § 19, stk.1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

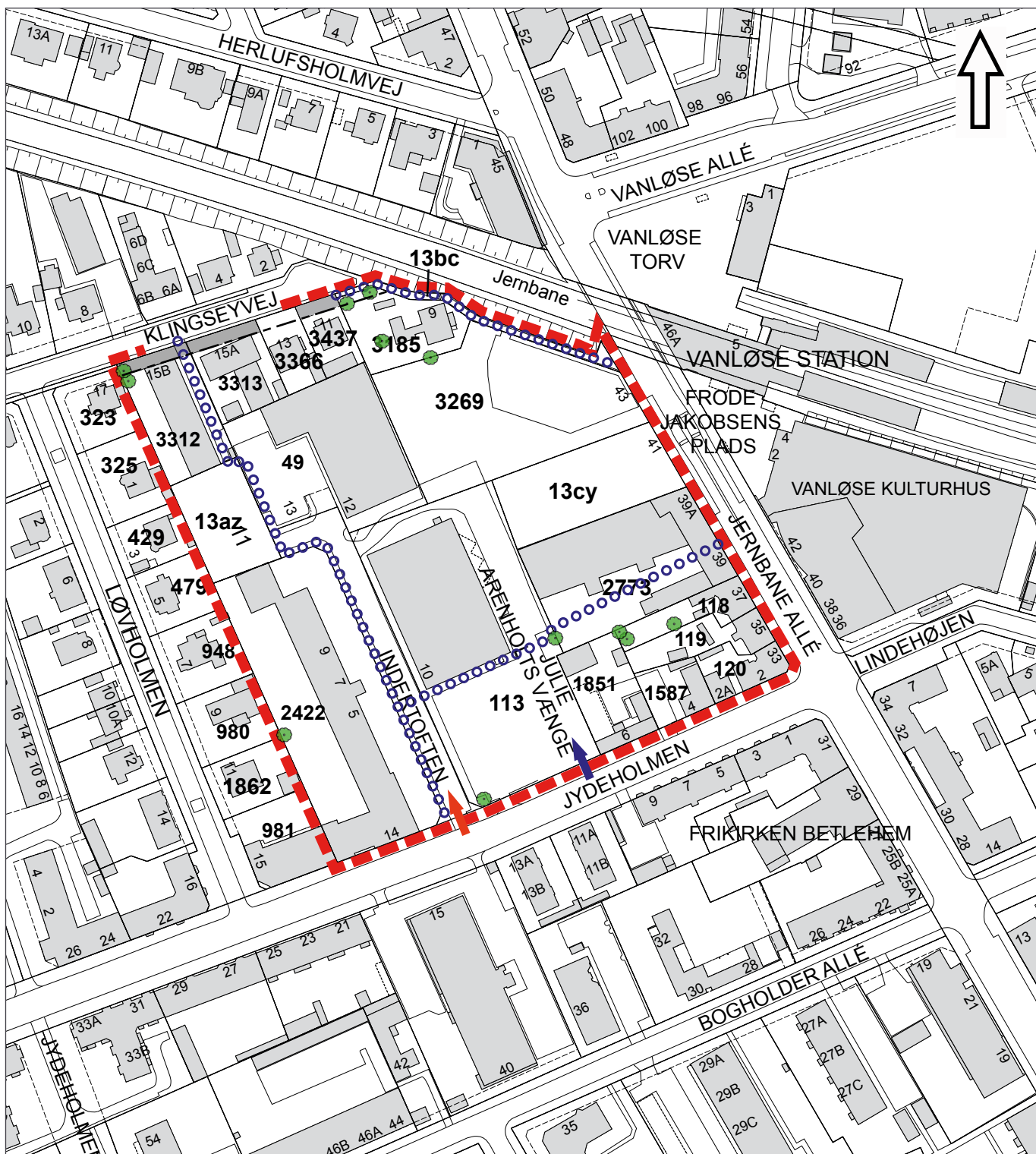
# Lokalplantegning nr 1. Området



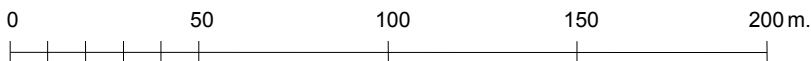
Grænse for lokalplanområde



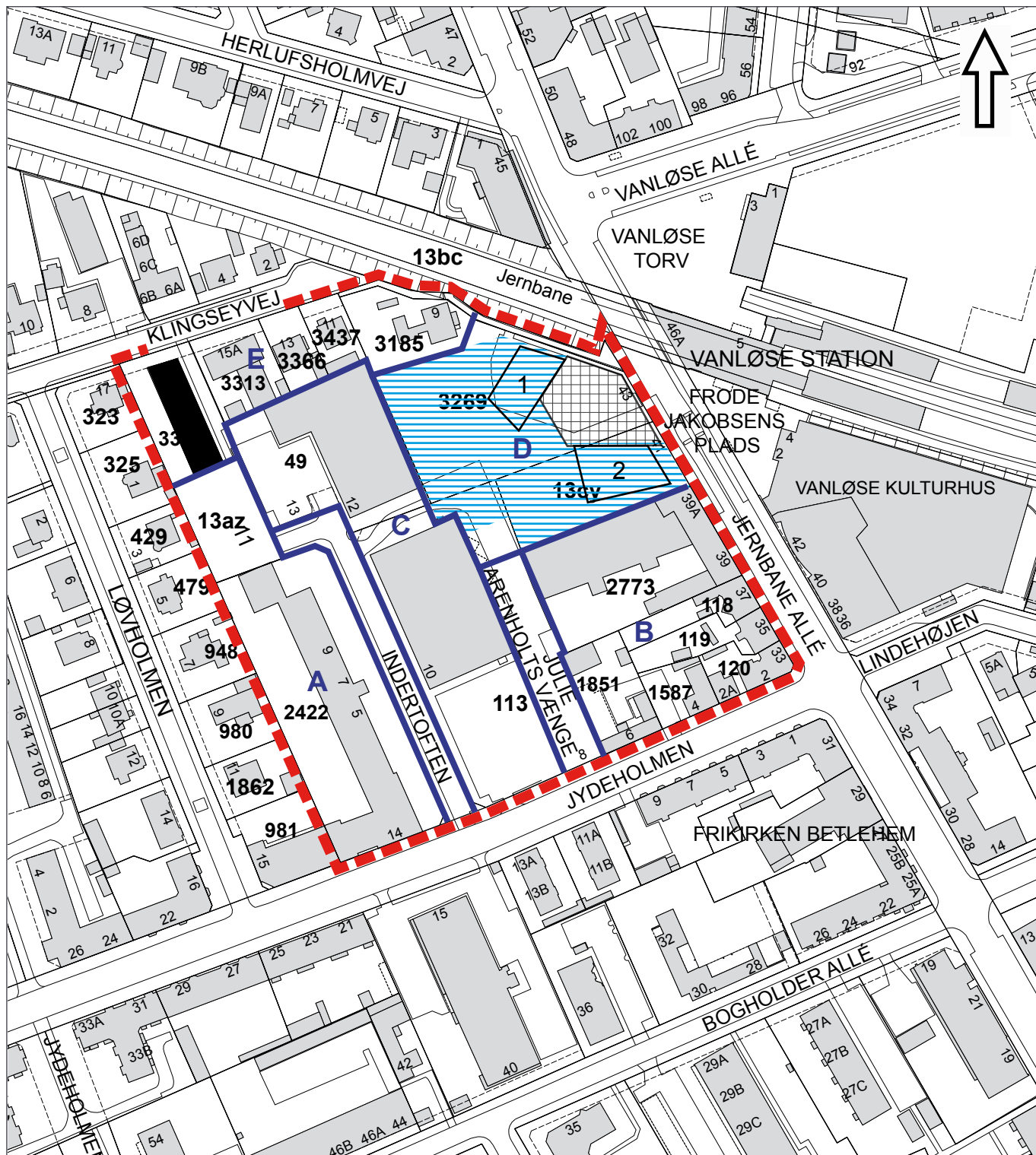
## Lokalplantegning nr 2. Vej- og stiforhold samt træer



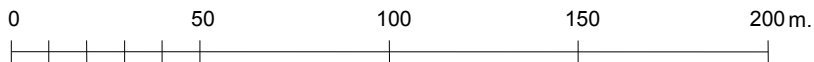
- Grænse for lokalplanområde
- Bebyggelsesregulerende byggelinie
- Eksisterende og nye stiforbindelser/passager
- Vejadgang for varetransport, busser, varevogne m.v.
- Vejadgang for personbiler og cykler
- Areal der kan nedlægges som vej
- Bevaringsværdige træer



# Lokalplantegning nr 3. Bebyggelsesplan



-  Grænse for lokalplanområde
-  Byggefelt
-  Forplads
-  Bevaringsværdig bebyggelse
-  Tårn
-  Områdeanvendelse





# Hvad er en lokalplan?

## Lokalplan

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

Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, eventuel bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering mv.

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

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

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

## Kommuneplantillæg

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

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

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

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

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

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

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

# Mindretalsudtalelser



# PRAKTISKE OPLYSNINGER



## Høringsperiode

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

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

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



## Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslaget i xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxx xx.

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



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

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



## Høringssvar

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

Høringssvaret kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Center for Bydesign  
Postbox 447  
1505 København V

e-mail: [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk)  
tlf: 33 66 35 00  
[www.kk.dk](http://www.kk.dk)

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

**SAMMEN  
OM BYEN**

**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen