

Forslag til lokalplan "Fuglsang Allé" med kommuneplantillæg

Bilag



Offentlig høring fra xx. xxxx til xx. xxxx 2006

Borgerrepræsentationen har den xx. xxxx 2006 vedtaget forslag til lokalplan "Fuglsang Allé" med tilhørende kommuneplantillæg.
Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af bydelen Vanløse på grænsen til Brønshøj-Husum.

Baggrund for lokalplanen og kommuneplantillægget	
Baggrund.....	3
Lokalplanområdet og kvarteret	3
Planlægning.....	4
Skyggediagrammer	6
Skitseprojekt og lokalplanens indhold iøvrigt	7
Trafikale konsekvenser	8
Byarkitektonisk vurdering	8
Trafikstøj.....	8
Virksomheder	8
Forurening af undergrunden	8
Nedsivning af regnvand	9
Miljørigtigt byggeri	9
Fjernvarme.....	10
Lokalplanforslag	
§ 1. Formål	12
§ 2. Område	12
§ 3. Anvendelse	12
§ 4. Vej- og stiforhold	12
Lokalplantegning	13
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	14
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	14
§ 7. Ubebyggede arealer	15
§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener	16
§ 9. Retsvirkninger	17
Kommentarer af generel karakter.....	17
Forslag til tillæg til Københavns Kommuneplan 2005.....	18
Forhold til øvrig planlægning og lovgivning	
Kommuneplan 2005	19
Forslag til kommuneplantillæg	19
Lokalplanlægning	19
Bydelsatlas	19
Lov om miljøvurdering af planer og programmer	19
Varmeplanlægning.....	20
Miljøforhold.....	20
Virksomheder	20
Jord	20
Regnvand	20
Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg?.....	22
Mindretalsudtalelser.....	23
Praktiske oplysninger	24

Forsidefoto: Kig mod vest med børneinstitution i forgrunden, det eksisterende plejehjem og i baggrunden villaer.



Lodfoto af lokalplanområdet 2005.

Baggrund

Lokalplanen er foranlediget af et ønske fra Sct. Johannes Plejehjem Johannesgården om at opføre en tidssvarende plejeboligbebyggelse med 68 plejeboliger på ejendommen Fuglsang Allé 103. Bebyggelsen skal erstatte et eksisterende plejehjem, der er utidssvarende.

Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af bydelen Vanløse på grænsen til Brønshøj-Husum og er overvejende omgivet af velstrukturerede homogene villakvarterer med mange fine énfamiliehuse fra 1920'erne, 1930'erne og enkelte fra 1940'erne. Homogeniteten brydes af enkelte større bebyggelser i form af række- eller etagehuse, tekniske anlæg og institutioner.

Den eksisterende plejehjemsbygning fra 1966 fremstår som en firelænget bebyggelse omkring et gårdrum anlagt som have. Bygningen, der har høj kælder foruden 2 etager i fuld højde samt en tilbagetrukket tagetage på vest- og

nordfløjen, har et etageareal på knap 5.300 m². Bygningen er i dag indrettet med 61 1-værelses boliger samt servicefunktioner, kontorer, personalerum og teknikrum. Tagetagen er indrettet med klubværelser samt funktionærboliger. Ejendommen har et grundareal på knap 5.400 m², og bebyggelsesprocenten er ca. 98.

Hegnshusene, der ligger umiddelbart syd for lokalplanområdet, er opført i 1941. Bebyggelsen består af 13 nord-sydorienterede rækkehusstokke tegnet af Kaj Fisker, C. F. Møller og Erik Jensen med C. Th. Sørensen som landskabsarkitekt. Transformerstationen på hjørnet af Fuglsang Allé og Brønshøjvej er opført i 1943 og fremstår med en fin typisk københavnsk elværksgavl ud mod Fuglsang Allé. Den er markant i området, med en højde svarende til en 3½ etagers bygning.

Planlægning

I Kommuneplan 2005 er den aktuelle ejendom fastlagt til offentlige formål samt private institutioner m.v. af almen karakter, som naturligt kan indpasses i det pågældende område. Den maksimale bebyggelsesprocent er fastlagt til 110 (O3-område).

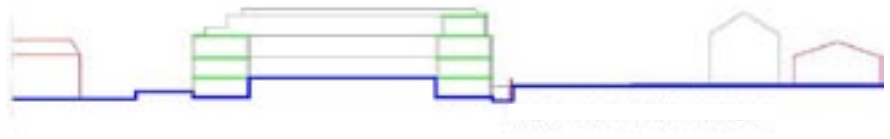
Lokalplanforslaget muliggør bebyggelse svarende til en bebyggelsesprocent på 124. Dette er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser om maksimal bebyggelsesprocent. Der er derfor samtidig udarbejdet et kommuneplantillæg, hvor lokalplanområdet ændres fra et O3-område til et O4-område, hvor bebyggelsesprocenten ikke må overstige 130.



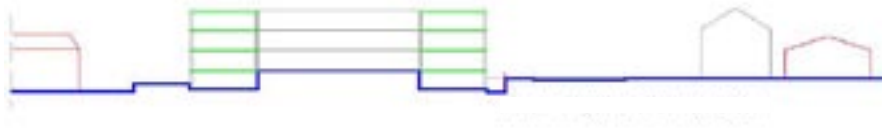
Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af bydelen Vanløse på grænsen til Brønshøj-Husum.

Baggrund for lokalplanen og kommuneplantillægget

Principsnit, eksisterende forhold.



Principsnit, forslag med 3 etager.



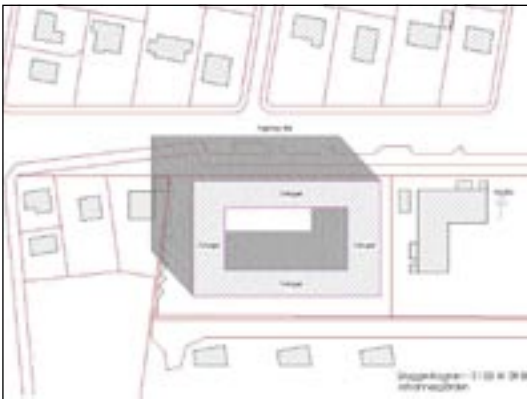
Kig mod vest med børneinstitution i forgrunden, det eksisterende plejehjem og i baggrunden villaer.



Kig mod nord med det eksisterende plejehjem set fra rækkehusbebyggelsen.



Vinterjævnøgn kl. 9.00, 12.00 og 16.00



Sommerjævnøgn kl. 9.00, 12.00, 16.00 og 19.00



Skyggediagrammer for forslaget.

Skitseprojekt og lokalplanens indhold i øvrigt



Fuglsang Allé set mod vest med transformerstation i forgrunden, børneinstitution og det eksisterende plejehjem i baggrunden.



Fuglsang Allé set mod øst med villaer i forgrunden, det eksisterende plejehjem og transformerstationen i baggrunden.



Kig mod vest med rækkehusbebyggelsen "Hegnshusene" i 2 etager, det eksisterende plejehjem og villaer i baggrunden.

Arkitektfirmaet Brunsgaard + Lauersen har for Sundheds- og Omsorgsforvaltningen i Københavns Kommune udarbejdet et oplæg til et byggeprogram, der omfatter en plejeboligbebyggelse med et bruttoetageareal på i alt ca. 6.700 m² eksklusive kælder. Kælderetagen udgør ca. 1000 m². Bebyggelsen foreslås udformet som en firelænget bygning med 3 fulde etager foruden en høj kælder og en bygningshøjde på ca. 11,5 m. Bygningen foreslås indrettet med 68 2-rums plejeboliger samt dertil hørende servicearealer. Den gennemsnitlige størrelse på plejeboligerne bliver ca. 70 m². Med nybyggeri bliver bebyggelsesprocenten ca. 124. Der er planlagt en totalentreprisekonkurrence, hvor der ud fra lokalplanforslagets overordnede rammer for bebyggelsen forventes udarbejdet forslag til bygningens detailudformning.



Perspektivtegning af forslaget set i samme retning som fotoet til venstre.



Perspektivtegning af forslaget set i samme retning som fotoet til venstre.

Trafikale konsekvenser

Da der på arealet tidligere har ligget et plejehjem med et tilsvarende antal boliger, vurderes det foreslåede nybyggeri ikke at medføre væsentlige trafikale konsekvenser. Ældreboliger genererer erfaringsmæssigt meget lidt biltrafik, og parkeringskravet til den projekterede bebyggelse vil begrænse sig til ca. 14 pladser. Parkering vil blive opretholdt med vinkelret parkering ud mod Fuglsang Allé, men det forudsættes at parkeringsarealerne nyindrettes med træer mellem parkeringspladserne.

Byarkitektonisk vurdering

Fastlæggelse af byggefeltet og bygningsvolumen for den nye bebyggelse tager udgangspunkt i hensyntagen til de eksisterende omgivne bebyggelses forskellige karakterer. Bestemmelser om bevaring af områdets grønne karakter, herunder anlæg af forhaver langs Fuglsang Allé og træplantning mellem parkeringspladserne, vil være et tilskud til området præget af haveboligbebyggelse.

Trafikstøj

Fuglsang Allé er en lokalgade, hvor trafikstøjniveauet ligger på 50-55 dB(A) og derfor ikke vurderes at ville være til væsentlig gene for de kommende beboere. Af Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984, "Trafikstøj i boligområder" fremgår det, at støjniveauet ved nye boligbebyggelser højst må være på 55 dB(A). Dette krav begrundes i hensynet til at opholds- og soverum skal kunne fungere rimeligt i de perioder, hvor der er behov for at have vinduerne åbne. Støjbelastningen på primære udendørs opholdsarealer (haver, legearealer, grillplads m. m.) må højst være 55 dB(A). I særlige situationer, hvor dette ikke er muligt, må det som minimum sikres, at støjniveauet på mindst én af boligens facader ikke overstiger 55 dB(A).

Borgerrepræsentationen har den 15. december 2005 i forbindelse med Kommuneplan 2005 vedtaget et sæt støjretningslinier, der er i overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984, "Trafikstøj i boligområder". Af disse retningslinier fremgår det, at der ikke må bygges nye boliger, hvor trafikstøjniveauet er over 65 dB(A). Ved huludfyldning tillades dog opførelse af boliger, hvor støjniveauet er op til 70 dB(A).

Virksomheder

Miljøkontrollen vurderer, at der ikke findes virksomheder i eller i nærheden af lokalplanområdet, der miljømæssigt vil være til gene for den påtænkte anvendelse af lokalplanområdet.

Forurening af undergrunden

Miljøkontrollen har ingen oplysninger om forurening af jorden eller grundvandet indenfor lokalplanområdet. I 1986 blev der fjernet ca. 20 ton olieforurenede jord ved en nedgravet tank. På naboejendommene er der heller ikke oplysninger om forurening. Erfaringsmæssigt er der mange steder i København en lettere jordforurening af de øvre jordlag, der stammer fra storbyaktiviteter, bl.a. røg fra skorstene og udstødning fra biler.

Da arealet skal anvendes til følsomme formål som boliger, anbefaler Miljøkontrollen, at et konsulentfirma undersøger jorden for indhold af miljøfremmede

stoffer, inden der etableres boliger. Såfremt det besluttes at foretage en forureningsundersøgelse, vil Miljøkontrollen gerne kommentere et oplæg, før undersøgelsen udføres. Hvis der i forbindelse med boligerne skal etableres gårdanlæg anbefaler Miljøkontrollen, at den øverste ½ meter på de ubefæstede arealer består af dokumenteret rene materialer.

Bortskaffelse af jord skal ske efter reglerne i kommunens regulativ for anvisning af forurenede jord. Miljøkontrollen har udarbejdet et særligt anmeldeskema samt vejledning om anmeldelse. På anmeldeskemaet kan man samtidig anføre, hvordan jorden ønskes håndteret, fx om jorden ønskes bortskaffet til et nærmere angivet godkendt anlæg. Miljøkontrollen har udgivet en trykt vejledning "Arbejder du med jord fra Københavns Kommune", 2003. Skemaer og vejledning kan rekvireres hos Miljøkontrollen eller hentes på kommunens hjemmeside på Internettet, www.miljoe.kk.dk.

Nedsivning af regnvand

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

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

Miljørigtigt byggeri

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Borgerrepræsentationen har den 23. februar 2006 tiltrådt retningslinierne "Miljø i byggeri og anlæg". Baggrunden for retningslinierne er et ønske om, at der lægges vægt på miljø- og ressourcemæssige forhold, når der bygges og at der arbejdes for en bæredygtig udvikling i dialog med borgerne.

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

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

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

Fjernvarme

Hele Københavns Kommune er i 1993 fastlagt som fjernvarmeområde i henhold til lov om varmforsyning. Borgerrepræsentationen har samtidigt vedtaget, at der er tilslutningspligt til fjernvarme for nybyggeri og for bygninger, der får installeret nyt centralvarmeanlæg. Større ejendomme med varmekapacitet på over 0,25 MW må kun aftage fjernvarme, og eventuel dispensation fra dette krav skal gives af Energistyrelsen. Mindre ejendomme er ikke forpligtet til at aftage fjernvarme, men skal som minimum betale en fast årlig afgift.

I henhold til lov om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for området begrænset af sydskel af matr. nr. 590 (vejareal), vestskel og forlængelsen af vestskel af matr. nr. 279, nordskel af matr. nr. 131, østskel af matr. nr. 1310, 1307 og 737, Brønshøj, København.

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er,

- at fastlægge området til offentlige formål
- at muliggøre opførelse af nybyggeri til erstatning for eksisterende bebyggelse
- at sikre at ny bebyggelse udformes i et nutidigt formsprog ud fra en bærende arkitektonisk idé, der sikrer et kvalitativt helhedspræg

Det er endvidere hensigten, at området udvikles med størst mulig respekt for miljøvenlige principper, hvor økologiske tiltag integreres med arkitekturen og indikerer en bæredygtig by.

§ 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på lokalplantegningen og omfatter ejendommene matr.nr. 3391 og del af vejareal matr. nr. 2192 Brønshøj, København samt alle parceller, der efter den 1. april 2006 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

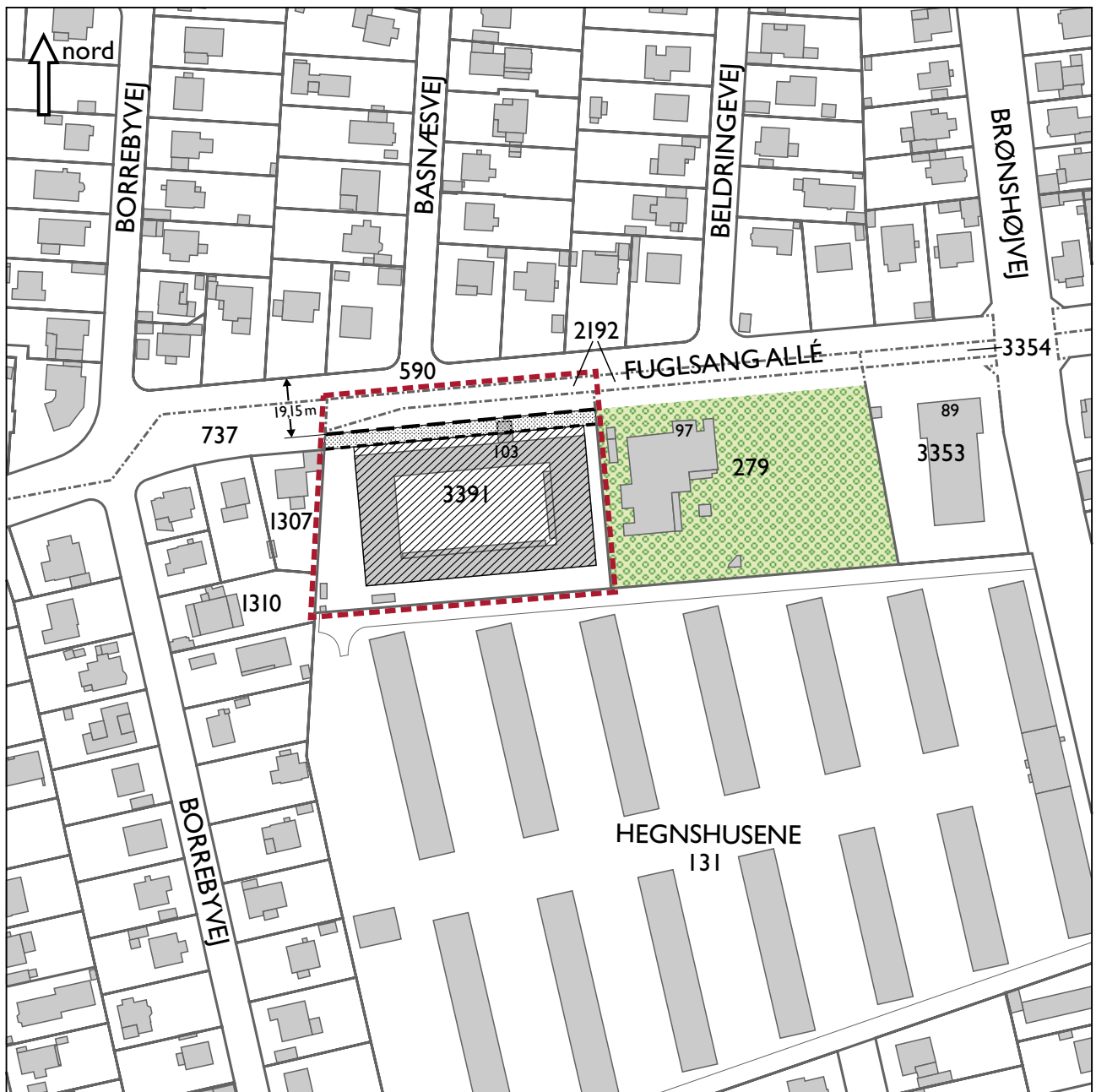
Lokalplanområdet fastlægges til offentlige formål samt private institutioner m.v. af almen karakter, der naturligt kan indpasses i området. Der må opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål, til hospitaler og andre sundhedsmæssige formål, kulturelle formål, ungdoms-, kollegie- og ældreboliger samt administration.

§ 4. Vej- og stiforhold


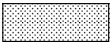
Stk. 1. Vejudlæg, der på lokalplantegningen er vist med prikraster, kan ophæves som vejudlæg, når betingelserne herfor er opfyldt.

Stk. 2. Mod Fuglsang Allé fastlægges en vejudlægslinie 19,15 m fra modstående vejlinie.

Kommentar Med denne vejbredde er der mulighed for en løsning med vinkelret parkering på sydsiden af Fuglsang Allé.



1:2000 0 20 40 60 80 100 m

- Grænse for lokalplanområde
-  Byggefelt
-  Vejudlæg, der kan ophæves, når betingelserne er til stede
- Vejudlægslinie
- Bebyggelsesregulerende byggelinie

§ 4. Vej- og stiforhold

Stk. 3. Langs Fuglsang Allé fastlægges en bebyggelsesregulerende byggelinie i forlængelse af vejudvidelseslinien på ejendommen matr. nr. 279 ibid. beliggende øst for lokalplanområdet, som vist på lokalplantegningen.

Kommentar Byggelinien mod Fuglsang Allé skal sikre, at ny bebyggelses facadelinier holdes bag denne linie, og at der kan etableres forhaver til den nye bebyggelse i forlængelse af eksisterende forhaver på nabogrunden.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 130.

Stk. 2. Ny bebyggelse skal opføres inden for det på lokalplantegningen viste byggefelt.

Stk. 3. Bebyggelsen må opføres i højst 3 etager. Gesims- og bygningshøjden må ikke overstige henholdsvis 11,00 m og 12,00 m.

Stk. 4. Ud over den i stk. 2 og 3 fastlagte bebyggelse kan der efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse opføres enkelte mindre bygninger i én etage, såsom udhuse, cykelskure, legehuse og lignende.

Stk. 5. Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra bebyggelsesplan, gesimshøjde og bygningshøjde fastsat i stk. 2 og 3.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1 Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne. Bygningsoverflader skal overvejende fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer, såsom tegl, natursten, træ, metal, beton og glas. Ved valg af facadematerialer skal der lægges vægt på materialernes patineringssevne. Ny bebyggelse skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn udformes ud fra en overordnet arkitektonisk idé og fremtræde med en høj arkitektonisk standard i et nutidigt formsprog.

Stk. 2. Ny bebyggelse skal udformes med variation i et facadeskema, hvor modulering og forholdet mellem åbne og lukkede partier, fremspring og tilbagerykninger, tagform samt materialer og farver fremtræder som integrerede elementer i en helhed, der understreger den overordnede arkitektoniske idé.

Stk. 3. Boliger og dertil knyttede fælles opholdsarealer skal i videst muligt omfang forsynes med terrasser/opholdsaltaner.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 4. Opholdsaltaner skal fortrinsvis udformes som delvis indeliggende eller være kombineret med facadefremspring/tilbagerykning.

Kommentar Intentionen er at tilføre bebyggelsen en lethed og variation med reliefvirkning i facaderne.

Stk. 5. Tekniske anlæg og installationer skal udformes således, at de efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn indgår som integrerede dele af bygningens arkitektur.

Stk. 6. Skiltning ud over husnummer, navneplade og lignende må ikke finde sted uden Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse. Andet facadeudstyr, herunder markiser og solafskærmning, skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver og lignende udføres således, at der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn opnås en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende, således at de får karakter af facadebeklædning.

Stk. 7. Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg.
Placering og udformning af antenner, herunder paraboler, skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Placering og udformning af antenner skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 100 pct. af etagearealet til skoler, institutioner for børn og unge, samt ungdoms- og kollegieboliger, 35 pct. af etagearealet til ældreboliger og 20 pct. af etagearealet til øvrige formål.

Stk. 2. Friarealet skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

Stk. 3. Arealerne mellem den i § 4, stk. 2 fastlagte vejdlægslinie langs Fuglsang Allé og den i § 4, stk. 3 fastlagte bebyggelsesregulerende byggelinie skal, bortset fra adgangsarealer, anlægges som beplantede forhaver efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

Stk. 4. Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. For ældreboliger gælder dog, at parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 plads for hver 5 boliger, inklusive servicearealer, og for børneinstitutioner 1 plads pr. 200 m² etageareal. Parkering langs sydsiden af den private fællesvej Fuglsang Allé i lokalplanområdet kan medregnes i parkerings-

§ 7. Ubebyggede arealer

dækningen. Parkeringsarealer på terræn skal indrettes med træbeplantning og i øvrigt således, at der opnås bedst muligt samspil med tilgrænsende friarealer og bebyggelse.

Kommentar

Lokalplanen muliggør, at der kan indrettes vinkelret parkering på sydsiden af Fuglsang Allé, men parkeringsarealerne skal nyindrettes med træer mellem parkeringspladserne.

Stk. 5.

Der skal etableres den i forhold til bygningens anvendelse fornødne cykelparkering.

Stk. 6.

Hegn skal udføres som levende hegn. Hegn omkring forhaver langs Fuglsang Allé må have en maksimal højde på 1,2 m.

Stk. 7.

Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser bevægelsehæmmedes færdsel på arealerne.

Stk. 8.

Eksisterende træer skal bevares i videst muligt omfang.

§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

Stk. 1.

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

For erhverv gælder det, at det indendørs trafikstøjniveau ikke må overstige 35 dB(A).

Stk. 2.

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

Kommentar

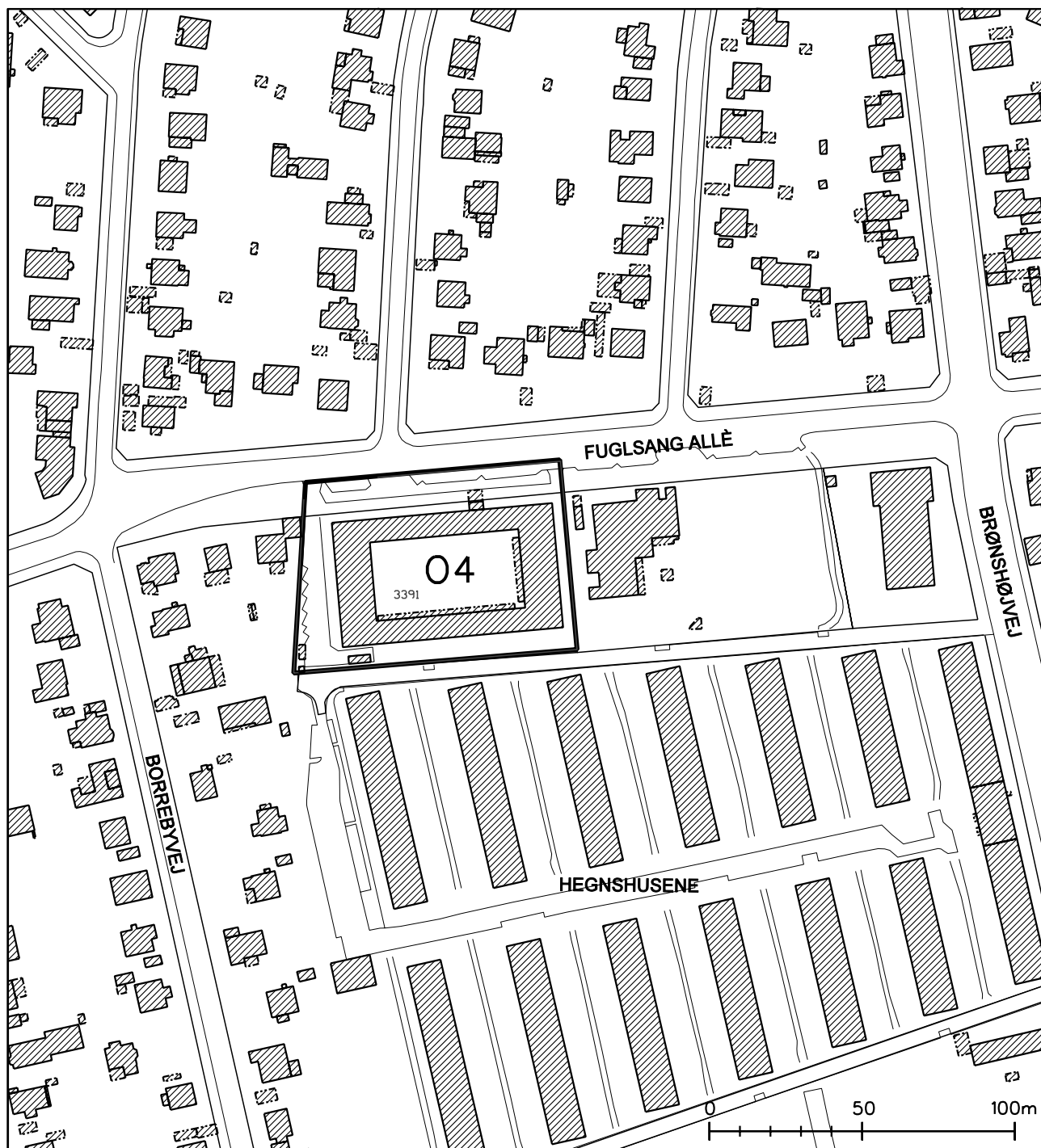
Miljøkontrollen har udgivet vejledningerne "Arbejder du med jord fra Københavns Kommune, 2003" og "Håndtering af vand ved byggeri og anlæg". Regler og retningslinier kan findes på www.miljoe.kk.dk.

§ 9. Retsvirkninger

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelsen som anvendelsen ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.
- 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. Dispensationer meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.
- d) Arbejder, der forudsætter udgravning af grund, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til lov om museer m.v. § 26 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvstyrelsen bør kontaktes i god tid, forinden et jordarbejde påbegyndes, således at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
- e) Bortskaffelse af forurenede overskudsjord skal anmeldes til Miljøkontrollen og bortskaffes i henhold til "Regulativ for anvisning af forurenede jord i Københavns Kommune".
- f) Miljøkontrollen kan efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt for nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand.



I medfør af lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) ændres rammerne for det på tegningen viste område ved Fuglsang Allé i bydelen Vanløse således:

En del af et O3-område ændres til et O4-område.

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den

Økonomiforvaltningen, 8. kontor

Kommuneplan 2005

I rammerne i Kommuneplan 2005 er det aktuelle lokalplanområde udlagt som et O3-område, der kan anvendes til offentlige formål samt private institutioner m.v. af almen karakter, som naturligt kan indpasses i det pågældende område.

Forslag til kommuneplantillæg

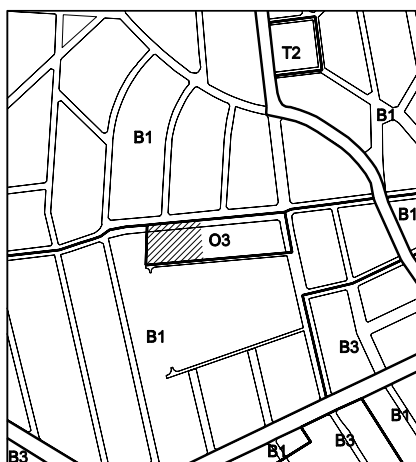
Opførelse af ca. 6.700 m² som skitseret i oplæg til byggeprogrammet medfører en bebyggelsesprocent på 124, hvilket forudsætter tillæg til Kommuneplan 2005, hvor lokalplanområdet ændrer status fra O3-område med maksimal bebyggelsesprocent 110 til O4-område med maksimal bebyggelsesprocent 130.

Rammer for lokalplanlægningen.

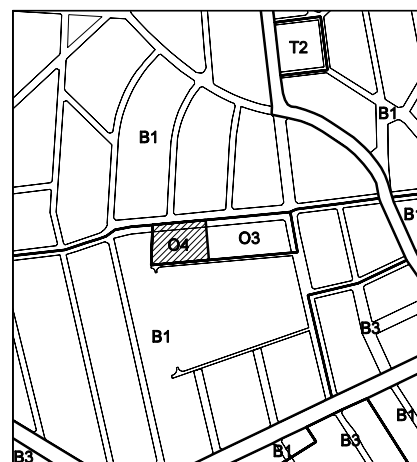
B-områder til boliger.

O-områder til fritidsformål eller institutioner.

T-områder til tekniske formål.



Rammer for lokalplanlægningen i henhold til Kommuneplan 2005.



Kommuneplantillæggets forslag til ny ramme.

Lokalplanlægning

Der er ingen lokalplaner i umiddelbar nærhed af det aktuelle lokalplanområde.

Bydelsatlas

I "Bydelsatlas Vanløse, Grøndal" udarbejdet af Miljøministeriet og Københavns Kommune i 1995 er bevaringsværdien registreret for bygninger opført før 1950. Ingen bygninger i lokalplanområdet er omfattet af bygningsregistreringen.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

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

Baggrunden herfor er, at planforslaget ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 og 4, eller projekter, der i størrelse og omfang, samt i forhold til lokalområdets nuværende udformning og karakter vurderes at få en væsentlig indvirkning på miljøet. Der er herved lagt til grund, at lokalplanområdet i al væsentlighed bevarer den karakter, det har i dag. De ændringer, der muliggøres, vil dog overvejende have en positiv miljøeffekt i form af bedre og mere tidssvarende boliger til de ældre.

Varmeplanlægning

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

Miljøforhold

I henhold til kommuneplanen må der som udgangspunkt ikke udlægges arealer til følsom anvendelse (rekreative formål, boliger, institutioner m.v.) i områder, der er eller kan forventes belastet med et udendørs støjniveau over 55 dB(A) fra trafik. Kan disse støjniveauer ikke sikres ved afstandsdæmpning, nedbringelse af trafikmængderne eller andre trafikale tiltag, fastsættes kravene om forebyggelse af støjgener, såfremt det er muligt, som beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområder".

Fuglsang Allé er en lokalgade, hvor trafikstøjniveauet ligger på 50-55 dB(A). Der er i lokalplanen optaget bestemmelser om foranstaltninger mod støjgener.

Virksomheder

Miljøkontrollen vurderer, at der ikke findes virksomheder i eller i nærheden af lokalplanområdet, der miljømæssigt vil være til gene for den påtænke anvendelse af lokalplanområdet.

Jord

Såfremt der påvises jordforurening inden for området, vil Miljøkontrollen evt. stille krav om afværgeforanstaltninger.

Vedrørende behandling af forurennet jord henvises til afsnittet "Forurening af undergrunden" på side 8 i Baggrund for lokalplanen og kommuneplantillægget.

Regnvand

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser. Miljøkontrollen anbefaler generelt, at der i sådanne områder etableres nedslivningsanlæg i forbindelse med nybyggeri.

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg?

Lokalplan	<p>En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område. Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, evt. bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.</p> <p>Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden dereksemplis kan gennemføres bl.a. større bygge- og anlægsarbejder.</p> <p>Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan – eventuelt i form af et lokalplantillæg.</p> <p>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.</p>
Lokalplanforslagets retsvirkninger	<p>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.</p> <p>Når fristen for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget er udløbet, og ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt, kan kommunen tillade ejendommene bebygget eller anvendt som beskrevet i lokalplanforslaget. En sådan tilladelse forudsætter, at det, der gives tilladelse til, er i overensstemmelse med kommuneplanen og lokalplanforslaget.</p>
Lokalplanens endelige retsvirkninger	<p>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.</p>
Kommuneplantillæg	<p>Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur for den fysiske udvikling i kommunen og fastlægger rammer for, hvad lokalplaner i de enkelte områder i kommunen kan indeholde.</p> <p>Rammerne angiver således de overordnede retningslinier for bestemmelser i lokalplaner om anvendelse, bebyggelsens art og tæthed m.m.</p> <p>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.</p> <p>Et forslag til kommuneplantillæg skal offentliggøres således, at interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager kommuneplantillægget.</p>
Kommuneplantillæggets retsvirkninger	<p>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 rækkefølgebemmelser.</p> <p>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. Forbudene 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.</p>



Offentlighedsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xxxx 2006 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan „Fuglsang Allé“ med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.

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

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

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



Plancher

Der vil fra den xx. xxxx til den xx. xxxx 2006 være opstillet plancher, der illustrerer lokalplanforslagets indhold.

Plancherne er placeret i xxxxxxxx xxxxxxxx, xxxxxxxx xx.



Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om lokalplanforslaget

i xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx,

xxxxxxxxxx xx, xxxx xxxxxxxxxxxxxx x,

tirsdag den xx. xxxx 2006, kl. 19.00-21.00.



Debatforum

På Plan & Arkitekturs hjemmeside

www.planogarkitektur.kk.dk har du mulighed for at

komme med din mening i debatforum eller sende en indsigelse.



Adresse

Indsigelser mod eller ændringsforslag og bemærkninger til planforslagene kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen

Plan & Arkitektur

Rådhuspladsen 77

1550 København V

e-mail: planogarkitektur@tmf.kk.dk

tf: 33 66 12 90

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