

Forslag til lokalplan "Grøndalsvænge Allé" med kommuneplantillæg

Bilag 5



Offentlig høring fra xx. xxxxxxxx til xx. xxxxxxxx 2007

Borgerrepræsentationen har den xx. xxxxxx 2007 vedtaget forslag til lokalplan "Grøndalsvænge Allé". Lokalplanområdet ligger i bydelen Vanløse, tæt ved Fuglebakken station.

| | |
|--|-----------|
| Baggrund for lokalplanen og kommuneplantillægget | |
| Formål | 3 |
| Baggrund..... | 3 |
| Intentioner i lokalplanforslaget | 3 |
| Planområdet og kvarteret..... | 5 |
| Kommuneplantillæg | 7 |
| Byarkitektonisk vurdering | 8 |
| Trafikforhold | 9 |
| Cykelrute | 9 |
| Kollektiv trafik..... | 9 |
| Miljørigtigt byggeri | 9 |
| Trafikstøj..... | 9 |
| Jordforurening | 10 |
| Krav og anbefalinger vedrørende miljøforhold..... | 10 |
| Regler for håndtering af jord og grundvand | 10 |
| Regnvand | 11 |
| Affald | 11 |
| Miljømæssige konsekvenser | 11 |
| Lokalplanforslag | |
| § 1. Formål | 13 |
| § 2. Område | 13 |
| § 3. Anvendelse | 13 |
| Lokalplantegning | 14 |
| § 4. Vejforhold..... | 15 |
| § 5. Bebyggelsens omfang og placering | 16 |
| § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden | 17 |
| § 7. Ubebyggede arealer | 18 |
| § 8. Foranstaltninger mod forureningsgener | 20 |
| § 9. Udstykninger | 21 |
| § 10. Grundejerforening | 21 |
| § 11. Retsvirkninger | 21 |
| Kommentarer af generel karakter..... | 22 |
| Forslag til tillæg til Københavns Kommuneplan 2005..... | 23 |
| Forhold til øvrig planlægning og lovgivning | |
| Kommuneplan 2005 | 25 |
| Forslag til kommuneplantillæg | 25 |
| Lokalplanlægning | 26 |
| Boligpolitik..... | 26 |
| Bydelsatlas | 26 |
| Fredning af Grøndalsparken | 26 |
| Lov om miljøvurdering af planer og programmer | 27 |
| Varmeplanlægning..... | 27 |
| Tilladelse i henhold til anden lovgivning | 27 |
| Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg?..... | 30 |
| Mindretalsudtalelser..... | 31 |
| Praktiske oplysninger | 32 |

Forsidefoto: KPMG-bygningen i baggrunden set mod øst fra den vestlige del af vandværksgrunden.



Luftfoto af området set mod sydvest (JW Luftfoto juli 2007).

Formål

Lokalplanforslag "Grøndalsvænge Allé" er, sammen med et forslag til tillæg til Kommuneplan 2005, det planmæssige grundlag, som skal muliggøre boligbebyggelse i lokalplanområdet, samt fastlægge den tidligere vandværksbygning som bevaringsværdig.

Baggrund

Borgerrepræsentationen vedtog i december 2005 "Boliger for alle – boligplan for Københavns Kommune 2005 – 08". I forlængelse heraf godkendte Borgerrepræsentationen i marts 2006 indstillingen "Billige Boliger". Et af punkterne heri var, at alle egnede kommunale byggegrunde, indtil forholdene omkring grundene er afklaret, skulle reserveres til etablering af "5x5-boliger" (billige boliger). I indstillingen indgik de første 7 kommunale grunde, der alle umiddelbart er vurderet til at kunne anvendes for boligbyggeri, herunder "Grøndalsvænge Allé". Med lokalplanen og kommuneplantillægget muliggøres nyt boligbyggeri generelt. Der er ikke inden for planlovens bestemmelser mulighed for at fastlægge økonomiske begrænsninger eller rammer for byggeriet, ligesom der heller ikke er mulighed for at fastlægge ejerforhold.

Intentioner i lokalplanforslaget

Lokalplanen skal muliggøre, at der kan opføres helårsboliger i en bebyggelse, der er tilpasset områdets særlige karakter. Lokalplanområdets beliggenhed med grænse til villabebyggelse og anden lav bebyggelse medfører, at ny boligbebyggelse her opføres som overvejende tæt-lav bebyggelse, der svarer til, hvad der

findes i byggeforeningshusområder. Bebyggelsen begrænses til maksimalt 3 etager, eventuelt med tagterrace, mens ny bebyggelse mod øst mod kontordomicilet for KPMG, der er i 6 etager, kan opføres i 5 etager med tagetage, der eventuelt kan udformes som penthouseetage.

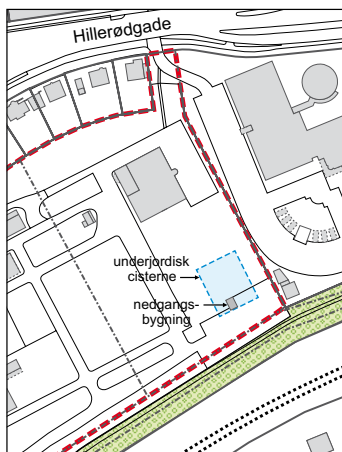
Bebyggelsen disponeres med stier, der gennembyrder den 3 etager høje bebyggelse. Den eksisterende vandværksbygning fra 1902 fastlægges som bevaringsværdig og kan indrettes til institutionsanvendelse, kulturelle formål og andre fælles aktiviteter.

Der er desuden bestemmelser om, hvordan den nye bebyggelse skal udformes mv., så der skabes en egen identitet i kvarteret.

Maksimalt halvdelen af p-pladserne, der skal udgøre 1 plads pr. 100 m² etageareal, må placeres på terræn. Parkeringen på terræn foreslås placeret samlet langs den nordlige grundgrænse, hvor der er et markant terrænspring op til villabaghaveerne. Der skal indrettes 2 cykelparkeringsmuligheder for hver 100 m² boligareal. En del af cykelparkeringen skal indrettes i umiddelbar nærhed af gangen til boligerne.

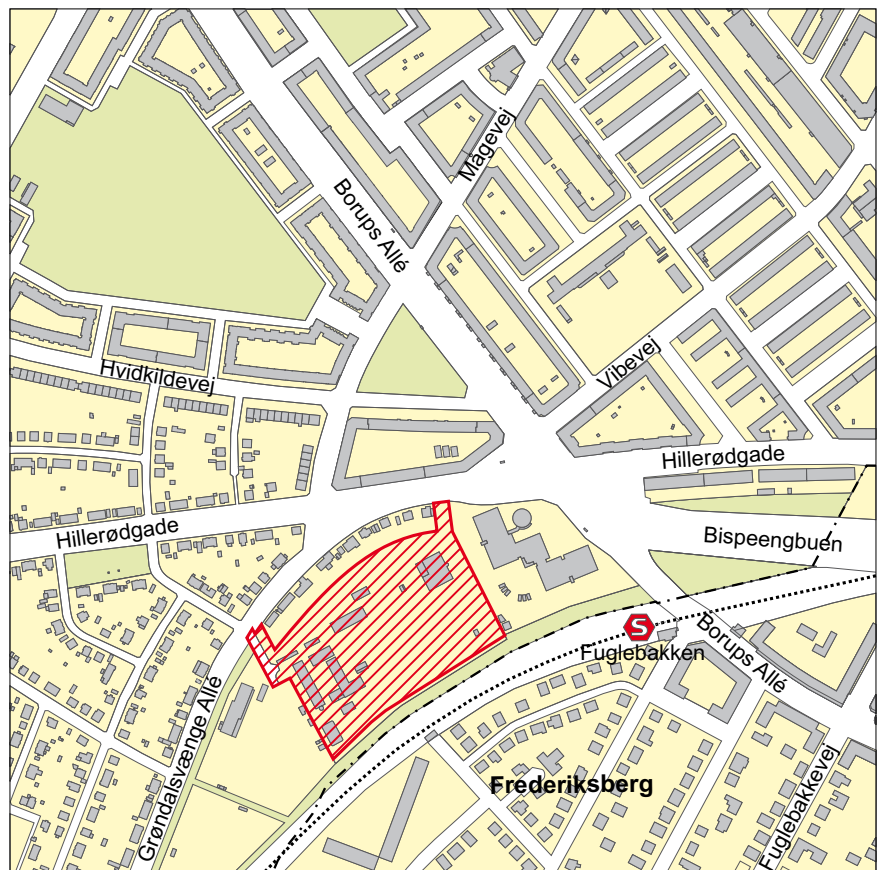
Friarealet skal være i størrelsesordenen 50 pct. af etagearealet for boliger.

Bebyggelsen skal opføres i et nutidigt formsprog med en høj arkitektonisk kvalitet og en god proportionering. Materialer til bebyggelsens facader skal være gedigne, og der skal lægges vægt på en smuk patineringssevne.



Kortet viser cisternens placering. Lokalplanområdet er angivet med rød punkteret linie.

Kortet viser lokalplanområdet med omgivelser.



Villabebyggelse langs Grøndalsvænge Allé med 3-etages bebyggelse langs Hillerødgade i baggrunden.



Grøndalsparken set fra Fuglebakken Station med KPMG til højre.



Planområdet og kvarteret

Lokalplanområdet ligger i Grøndalskvarteret ved Grøndalsparken i det nordøstlige hjørne af bydelen Vanløse og omfatter et areal på ca. 27.700 m².

Området har været anvendt som vandværk og materielplads for Københavns Vandforsyning, men er delvis ryddet. På området ligger der, foruden den bevarelsesværdige vandværksbygning, en administrationsbygning i 2 etager, samt i det sydlige hjørne en bygning, der ejes af CTR (Centralkommunernes Transmissionselskab) som rummer en varmevekslerstation, samt nogle skure. CTR har lejet et grundareal på 1050 m² med en lejekontrakt, som er uopsigelig indtil 2058.

Den tidligere vandværksbygning, nær indkørslen fra Hillerødgade, som er opført i 1902, er i SAVE registreret med høj bevarelsesværdi (kategori 3) og forudsæt-

Den bevaringsværdige vandværksbygning, der kan anvendes til f.eks. kulturelle formål (Hillerødgade 91).



CTR-bygning i områdets sydvestlige hjørne ved Grøndalsparken.



tes bevaret. En mindre bygning, som er en del af det samlede vandværksanlæg og rummer nedgang til en underjordisk cisterne, er klassificeret med bevaringsværdi 5. Cisternen er i meget dårlig stand og forudsættes ikke bevaret. Det ville desuden være på bekostning af den mulige 5½-etages bebyggelse.

Vest for området ligger en nyere børneinstitution og et skolehaveområde inden for grænsen for fredning af Grøndalsparken. Lige nord for, langs Grøndalsvænge Allé, ligger en række villaer og mod øst KPMGs 6-etager høje kontorbebyggelse, der fremstår som et fritstående "landmark" ved det stærkt trafikerede kryds med Bispeengbuen, Hillerødgade og Borups Allé.

Mod sydøst ligger Grøndalsparken og dens kommende udvidelse, samt en banedæmning med spor for Ringbanen.

Området på den anden side af Grøndalsvænge Allé og Hillerødgade præges af Haveboligforeningen Grøndalsvænge med villabebyggelser, en rækkehusbebyggelse langs Mågevej og en 3-etagers boligbebyggelse på hjørnet af Hillerødgade / Borups Allé.

Høj bebyggelse på Frederiksberg bag Grøndalsparken og S-banen.



Terrænspring ved villaer langs Grøndalsvænge Allé. Arealet forbeholdes parkering på terræn.



På den anden side af bandedæmningen - i Frederiksberg Kommune - er der etagehuse i 6 og 7 etager som stok- og vinkelbebyggelse.

Kommuneplantillæg

Området er i Kommuneplan 2005 fastlagt til tekniske anlæg af offentlig /almen karakter, et T2-område, med en maksimal bebyggelsesprocent på 60 og en maksimal bygningshøjde på 24 m.

Lokalplanens bestemmelser om boliganvendelse er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelsen. En endelig vedtagelse af lokalplanen forudsætter derfor samtidig vedtagelse af et tillæg til kommuneplanen, som muliggør boligbebyggelse. Området foreslås fastlagt til B3*-område til boliger med følgende særlige bestemmelser: Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 3 etager og friarealet for boliger skal udgøre 50 % af boligarealet. I lokalplan kan der dog tillades byggeri med op til 5½ etager i et udpeget område i rammeområdets østlige del.

Byarkitektonisk vurdering

Inden for lokalplanforslagets rammer er der mulighed for at udarbejde forskellige bebyggelsesplaner, men der foreligger endnu ikke et projektforslag til bebyggelse. De viste illustrationer er derfor kun eksempler på udformning af fremtidig bebyggelse. For at opnå kvaliteter i bebyggelsen, som svarer til kvaliteterne i tæt-lav områder med byggeforeningshuse, er det derfor væsentligt at stille krav til byarkitektoniske aspekter i forbindelse med bearbejdningen af et projektforslag. Dette gælder både krav til bebyggelsens udformning, til udformning af de ubebyggede arealer og til samspil med de omgivende bebyggelser. Den omgivende bebyggelse består af villaerne i Grøndalsvængekvarteret og



3D-modellerne viser 2 eksempler på bebyggelse i overensstemmelse med lokalplanens principper.

bebyggelser langs Hillerødgade i 3 etager. Bebyggelsen grænser desuden op til Grøndalsparken, der danner grænse til Frederiksberg. Med bl.a. begrænsninger i bygningshøjder er bebyggelsen forsøgt tilpasset omgivelserne, så bebyggelsen fremstår som en integreret del af kvarteret.

Trafikforhold

Vejadgang kan ske i områdets nordøstlige hjørne via den eksisterende overkørsel fra Hillerødgade, der også giver adgang til KPMG, eller i områdets nordvestlige hjørne via den eksisterende overkørsel fra Grøndalsvænge Allé, der giver adgang til daginstitutionen her. Ved vejadgang fra Hillerødgade kan der opstå problemer med at køre til og fra området i myldretiden, hvorfor denne vejadgang ikke kan stå alene.

Cykelrute

Den grønne cykelrute "Grøndalsruten" skal forløbe i Grøndalsparken langs lokalplanområdets sydlige grænse. Der bør skabes god, sikker cykeladgang fra boligerne til cykelruten og parken.

Kollektiv trafik

Området ligger tæt på Fuglebakken Station på Ringbanen, hvor der kører tog til Hellerup og Flintholm - Ny Ellebjerg hver 5. minut i dagtimerne. Der er tværgående busforbindelse på Borups Allé.

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.miljoe.kk.dk eller fås ved henvendelse til Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø eller Center for Bydesign.

Trafikstøj

Borgerrepræsentationen har den 15. december 2005 i forbindelse med Kommuneplan 2005 vedtaget et sæt støjretningslinier, der er i overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984, Trafikstøj i boligområder.

Af disse retningslinier fremgår det, at nye boliger skal have mindst én facade samt primære udendørs opholdsarealer (haver, legearealer, grillplads m.m.), hvor det døgnækvivalente trafikstøjniveau ikke overstiger 55 dB(A). Det skal i den forbindelse præciseres, at det naturligvis er en facade til boligens opholds- / soverum.

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

S-togstrækningens støjpåvirkning af omgivelserne er senest blevet vurderet i forbindelse med etableringen af Ringbanen. Undersøgelserne viste, at nærområdet ved Grøndalsvænge Allé ikke bliver påvirket i uacceptabel grad.

Jordforurening

Der er konstateret kraftig forurening af fyldlaget i det meste af lokalplanområdet. Forureningen består hovedsageligt af tungmetaller, tjærestoffer og tung olie. Der er endvidere påvist et område med kraftig forurening med olie i det primære grundvand.

Ved boligbyggeri skal fyldjord til ½ m under terræn udskiftes med ren jord på kommende ubefæstede arealer.

Ved byggeri med kælder over grundvandsforureningen skal der foretages oprensning af forureningen for at forhindre indeklimaproblemer.

Krav og anbefalinger vedrørende miljøforhold

Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, stiller krav om, at den øverste ½ meter på fremtidige ubefæstede arealer ved følsom arealanvendelse (boliger, institutioner mm.) skal bestå af dokumenteret rene materialer (jord, sand, grus el. lign.).

Denne øverste ½ m skal adskilles fra forurenede jord med signalnet. Hvis der anlægges legearealer med bakker og små volde med stort slid, skal de dækkes med 1 meter dokumenteret ren jord.

Hvis der på de kortlagte arealer skal etableres daginstitution eller boliger (følsom arealanvendelse) kræver Teknik- og Miljøforvaltningen, at et konsulentfirma undersøger jorden for indhold af miljøfremmede stoffer, inden der etableres daginstitution eller boliger.

Ændring af arealanvendelsen på kortlagte arealer kræver tilladelse hos Teknik- og Miljøforvaltningen efter jordforureningslovens § 8. Hvis der på de øvrige arealer skal foretages ændringer af arealanvendelsen, anbefales, at jorden undersøges for miljøfremmede stoffer. Såfremt det besluttes at foretage en forureningsundersøgelse, vil Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, gerne kommentere et oplæg, før undersøgelsen udføres.

Regler for håndtering af jord og grundvand

Bygge- og anlægsaktiviteter på forurenede arealer kræver tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen.

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

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere grundvand end 100.000 m³/år, eller hvis en grundvandssænkning står på i mere end to år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen ansøges om bortledningstilladelse. Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak eller recipient, skal der tillige søges om udledningstilladelse. Der skal endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenede vand fra byggegruben. Skemaer og vejledninger kan rekvireres hos Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, eller hentes på www.miljoe.kk.dk.

Regnvand

Det er Københavns Kommunes mål at fastholde grundvandet under byen til drikkevandsformål og til søer og vandløb (jf. Københavns Kommunes Grundvandsplan 2005). Derfor anbefaler Teknik- og Miljøforvaltningen generelt, at denne ressource udnyttes. For eksempel til udløb til vandløb, nedsivning, til vaskeri, toiletskyl eller rekreative formål. Teknik- og Miljøforvaltningen kan efter vurdering af et konkret projekt give en tilladelse til nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund (Jf. Spildevandsplan 2004).

Affald

Det anbefales, at placering og udformning af anlæg til opsamling af affald indgår i forbindelse med bebyggelsesplanen for grunden, så det sikres, at der afsættes tilstrækkelig plads og acceptable adgangsforhold til disse anlæg. Desuden skal affaldshåndteringen ske i henhold til den kommunale Affaldsplan 2008.

På Grøndalsvænge Allé skal der være plads til husstands-nær opsamling af dagrenovation, papir og pap, jfr. "Regulativ for husholdningsaffald i Københavns Kommune" med særlige bestemmelser. Det vurderes, at der derudover vil være behov for en eller flere gårdmiljøstationer, hvor bebyggelsens beboere kan aflevere blandet storskrald, elektronik, kølemøbler, PVC, imprægneret træ og farligt affald. Gårdmiljøstationerne bør være indrettet således, at de kan være fleksible i forhold til, hvor mange fraktioner beboerne i øvrigt ønsker at kunne opsamle og sortere. Det skal samtidig understreges, at evt. etablering af skraldesug til dagrenovation ikke ændrer kravene til opstilling af materiel til de øvrige affaldsfraktioner. I betragtning af områdets størrelse bør der afsættes plads til beholdere til glas og flasker samt anden drikkevareemballage af plast og metal.

Miljømæssige konsekvenser

Udnyttelse af området til boliger samt evt. anvendelse af den bevaringsværdige vandværksbygning til kulturelle formål eller lignende vurderes at betyde en mindre stigning i trafikmængden til området. Der er dog ikke tale om tung trafik, og den større mængde trafik vurderes ikke at have et omfang, der giver væsentlige gener for den omkringliggende bebyggelse.



I henhold til lov om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for området begrænset af Grøndalsvænge Allé, skellene af ejendommene matr. nr. 577, 576, 575, 584, 595, 616, 649, 648 og 647, Hillerødgade, skellene af ejendommene matr. nr. 1367, 1014, 57 og 1533, samt skellene af matr. nr. 975, og 1538 alle Utterslev, København.

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er

- at udvikle området ved Grøndalsvænge Allé fra et område med offentlige tekniske anlæg til et moderne boligområde med attraktive familieegnede helårsboliger,
- at bebyggelsen udformes i et nutidigt formsprog og ud fra en bærende arkitektonisk idé, som kan formidle overgangen mellem den høje erhvervsbebyggelse øst for området, villabebyggelsen nord for området og Grøndalsparken syd for området og som kan svare til karakteren af områder med byggeforeningshuse med tæt-lav bebyggelsesstruktur,
- at sikre, at ubebyggede arealer ved indretning med belægning, møblering, belysning og begrønning af forskellig art kan give oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang og ophold for alle, samt
- at området udvikles ud fra miljørigtige 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. 123, 950, 1470 og 1471, samt matr. nr. 949, der er vejareal, alle Utterslev, København, samt alle parceller, der efter den 1. august 2007 udstykkes i området.

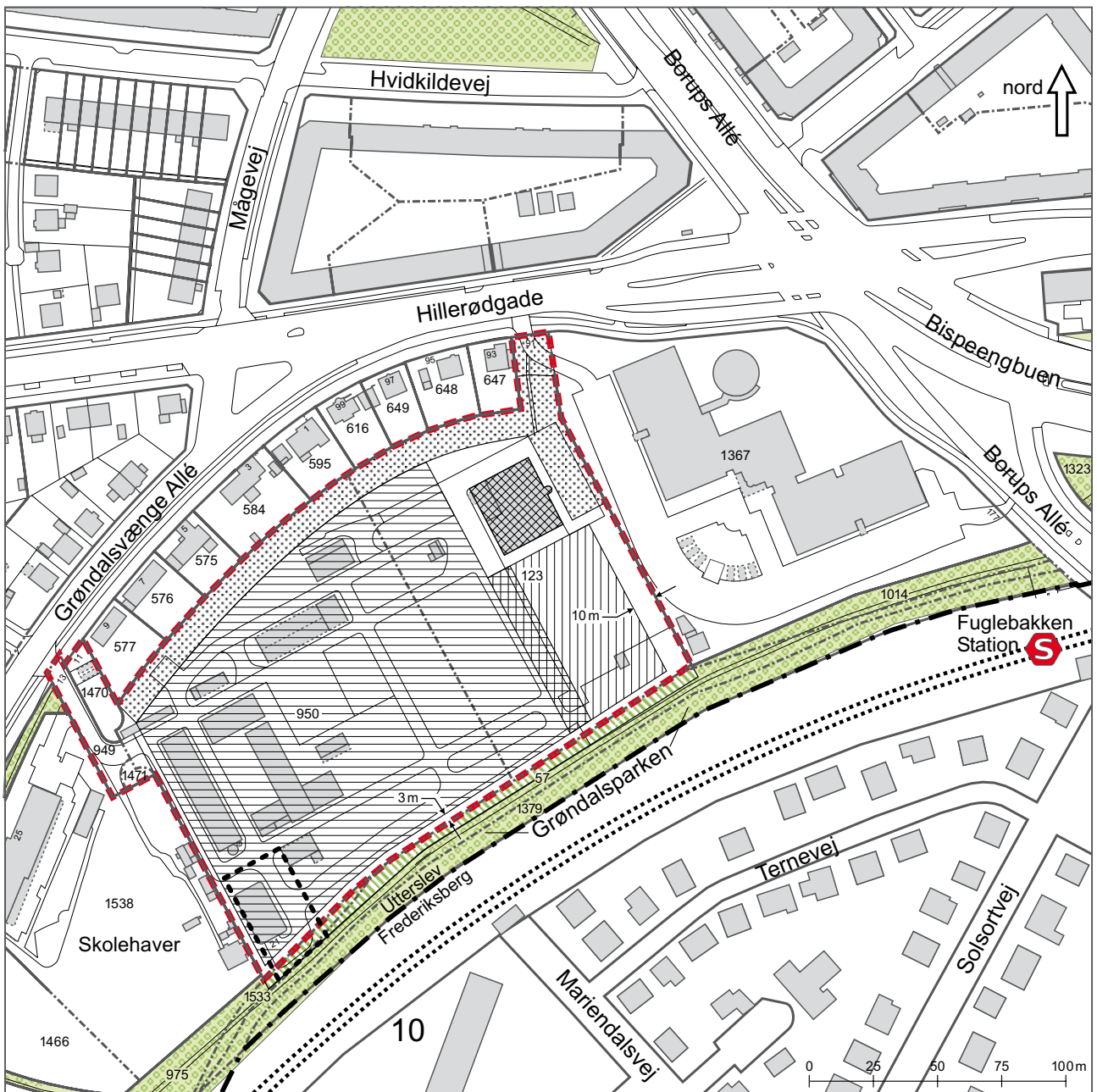
§ 3. Anvendelse

Stk. 1.

Området fastlægges til boligformål. Boliger skal anvendes til helårsbeboelse. Den gennemsnitlige boligstørrelse skal være mindst 95 m², og ingen boliger må være mindre end 75 m². Boliger for unge, ældre og personer med handicap, samt socialt betingede bofællesskaber er – såfremt de opføres efter den til enhver tid gældende lovgivning herom – undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser.

Kommentar

Krav om helårsbeboelse betyder, at det er i strid med lokalplanen at anvende boligen til feriebolig eller anden midlertidig anvendelse. Folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.



- Grænse for lokalplanområde
- Byggefelt A
- Byggefelt B
- CTR-lejemål
- Bevaringsværdig bebyggelse
- Parkering
- Eksisterende grønne områder
- Fremtidigt parkareal

§ 3. Anvendelse

- Stk. 2.** Uanset stk. 1 kan det på lokalplantegningen med sort stiplede ramme viste areal anvendes til offentlige tekniske anlæg.
- Stk. 3.** Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til boliger.
Institutioner og lignende må ikke indrettes over etager med boliger.
Den på tegningen viste bevaringsværdige bygning kan derudover indrettes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom restauranter og lignende, samt andre udadvendte funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, fx klubber, udstillings- og beboerlokaler.
Der må ikke udøves virksomhed, der medfører mere end ubetydelig forurening (vejledende afstandskrav til boliger mv. er 20 m).
- Stk. 4.** I forbindelse med boligbyggeri skal der efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere, samt anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (miljøstationer).

Kommentar

Bestemmelsen skal bl.a. sikre, at der i forbindelse med boligbyggeri etableres etagearealer af en passende størrelse, der bl.a. muliggør beboernes aktiviteter af kulturel, fritidspræget og selskabelig art, fællesvaskeri m.v.

§ 4. Vejforhold

- Stk. 1.** De eksisterende vejlinier opretholdes.
- Stk. 2.** Der anlægges tilkørselsarealer til det tekniske anlæg med belægning til tunge køretøjer.
- Stk. 3.** I forbindelse med en eventuel udstykning, jf. § 9, forudsættes etableret fornøden vejadgang som privat fællesvej.
- Stk. 4.** Der skal oprettes sikre forbindelser til den planlagte grønne cykelrute i Grøndalsparken efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.
- Stk. 5.** Vej-, plads- og stiarealer skal udformes, så de tilgodeser alles færdsel på areaerne.

Kommentar

Det overordnede stiforløb suppleres med interne stier, der forbinder de mindre friarealer med det centrale friareal omkring den bevaringsværdige bebyggelse.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

- Stk. 1.** Bebyggelsesprocenten må for området som helhed ikke overstige 110. Den maksimale bebyggelsesprocent må dog overskrides svarende til arealet af den på lokalplantegningen viste bevaringsværdige bygning, såfremt denne anvendes til kulturelle formål, primært af publikumsorienteret art. Den maksimale bebyggelsesprocent må endvidere overskrides svarende til de eventuelle overdækkede arealer, der indgår i friarealet.
- Stk. 2.** For det på lokalplantegningen viste byggefelt A gælder:
Ny bebyggelse skal opføres som rækkehus- eller tæt-lav bebyggelse varieret med stisystemer på kryds og tværs i området. Bebyggelsen kan opføres i indtil 3 etager, samt eventuel tagterrasse. Bygningshøjden må ikke overstige 12 m og husdybden må ikke overstige 12 m. Bebyggelsen skal opføres overvejende med gavle mod Grøndalsparken og skal have en afstand på mindst 3 m fra skel mod Grøndalsparken.
- Stk. 3.** For det på lokalplantegningen viste byggefelt B gælder:
Ny bebyggelse kan opføres som punkthuse og må opføres i indtil 5 etager samt tagetage. Bygningshøjden må ikke overstige 22 m, og husdybden må ikke overstige 18 m. Der skal holdes en afstand på mindst 3 m til Grøndalsparken og 10 m til naboejendommen matr. nr. 1367 Utterslev, København.
- Stk. 4.** Højden på bebyggelsen inden for byggefelt A må ikke overstige 1,2 x afstanden til anden boligbebyggelse.
Højden på bebyggelsen inden for byggefelt B må ikke overstige 1,5 x afstanden til anden boligbebyggelse, dog 2 x afstanden, såfremt den ene eller begge de berørte bygningsdele er gavle.
Afstanden mellem berørte bygningsdele generelt må ikke være mindre end 5 m.
- Stk. 5.** Ud over de i stk. 2 og 3 nævnte byggemuligheder kan der opføres enkelte mindre bygninger i en etage til fællesanlæg og lignende, såsom udhuse, cykelskure, legehuse m.v., samt byøkologiske anlæg. Placering og udformning skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.
- Stk. 6.** Kælder til parkering, cykelparkering, pulterrum mv. kan etableres under bygninger. Kælder uden for bygninger skal ligge under terrænen og skal som minimum være dækket af ½ m muld.
- Stk. 7.** Teknik- og Miljøforvaltningen kan tillade enkelte mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra byggefelter, højder, husdybder mv.
- Stk. 8.** Den på lokalplantegningen viste bevaringsværdige bebyggelse må ikke nedrives eller ombygges uden Teknik- og Miljøudvalgets nærmere godkendelse.

- Stk. 1.**
- a) Ny bebyggelse skal fremstå med et enkelt og nutidigt arkitektonisk udtryk, der indgår i en arkitektonisk acceptabel helhed med omgivelserne. Bebyggelsen skal med hensyn til materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter. Eksisterende bebyggelse må i nævnte henseende ikke ændres uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse.
 - b) Bebyggelsen skal med hensyn til både den overordnede disponering og bearbejdningen af de enkelte boligenheder fremstå med et tydeligt arkitektonisk hovedgreb og sin egen identitet. Bebyggelsen skal udformes med variationer i form af karnapper, forskydninger, vinduespartier mv., så der skabes et levende og varieret byggeri. Alle sider af bygningerne skal behandles som facader med vindues- og døråbninger mv.
 - c) Den endelige udformning af bebyggelsen skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.
- Stk. 2.**
- Bebyggelsens tage i byggefelt A skal, ud over eventuel tagterrasse, udformes som flade tage eller med lav hældning tilpasset bebyggelsens arkitektoniske udtryk. Tagbeklædningen skal være metal, sort/ grå tagpap eller sedum.
- Stk. 3.**
- Tagetager på den 5-etagers bebyggelse kan udformes som en mindst 1,2 m tilbagetrukket penthouseetage eller som tagterrasse. Tage skal udformes flade eller med svag hældning. Tagbeklædning skal udføres i metal eller med sort/ grå tagpap.
- Stk. 4.**
- Bygningers overflader skal fremstå i naturlige og /eller genanvendelige materialer, såsom tegl, der kan være blank mur eller pudset overflade, natursten, træ, metal, beton og glas. Til blank murflade skal anvendes teglsten. Pudsede overflader skal fremtræde i farver inden for gråtoneskalaen. Lette facadepartier kan udføres i træ, metal, glas eller med skærmtegl. Ved valg af facadematerialer til såvel nybyggeri som fornyelse af eksisterende bebyggelse, skal der lægges vægt på materialernes patineringssevne. Metal og glas som facadebeklædning skal være uden væsentlig spejlende eller lysreflekterende virkning.
- Stk. 5.**
- a) Vindues- og dørpartier mv. skal udføres med en spinkel detaljering i ædeltræ, malet træ eller metal med malerbehandlet overflade, der harmonerer med bygningens facade i øvrigt.
 - b) Altaner, altanværn, rækværk m.v. skal indgå som en integreret del af facadens udtryk, og skal udføres med en spinkel detaljering. Værn og rækværk skal udføres i metal med malerbehandlet overflade, glas eller lignende, der harmonerer med bygningens facader i øvrigt.
 - c) Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen. Tekniske anlæg og installationer på tag skal udformes således, at de efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn fremtræder tilpasset tagudformningen i øvrigt og som integrerede dele af bygningens arkitektur.
 - d) Tagrender/nedløb og inddækninger skal udføres i metal.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

- e) Glaspartier skal være klart planglas og må ikke uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse udføres med toning.
- f) Boliger skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner eller terrasser.

- Stk. 6.** Den på lokalplantegningen viste bevaringsværdige bebyggelse må ikke ændres uden Teknik- og Miljøudvalgets godkendelse, med mindre ændringerne udføres svarende til og i overensstemmelse med bygningens oprindelige udformning, materialer mv.
- Stk. 7.** Det i byggefelt A beliggende tekniske anlæg må ikke ændres uden Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.
- Stk. 8.** Skiltning, reklamering og andet facadeudstyr, herunder markiser og solafskærmning skal med hensyn til placering, omfang, materialer farver o.lign. udføres sådan, at der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn opnås en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk.
- Stk. 9.** Tekniske anlæg og installationer, bortset fra nødvendige udluftningsafkast, må ikke placeres på bygningernes tage, men skal integreres i kælder/bygning.
- Stk. 10.** 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, paraboler o.lign. skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk.
- Stk. 11.** De i § 5, stk. 5, muliggjorte udhuse, cykelskure, legehuse og lignende samt byøkologiske anlæg skal udformes efter et ensartet koncept og med hensyn til materialer, farve, udformning og øvrige ydre fremtræden være samstemmende med den omgivende bebyggelse efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

§ 7. Ubebyggede arealer

- Stk. 1.** Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsarealet) skal være af størrelsesordenen 50 procent af boligetagearealet, for daginstitutioner til børn og unge dog 100 procent af etagearealet, samt for erhverv og tekniske anlæg 15 procent af etagearealet.
Friarealet skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.
- Stk. 2.** Ubebyggede arealer skal henligge uindhegnede. Dog må friarealer til daginstitutioner hegnes. Friarealer til daginstitutioner skal kunne anvendes af beboerne udenfor institutionernes åbningstid.

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 3. Friarealer skal indrettes således, at der tilføres landskabsarkitektoniske kvaliteter, og således, at de efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn kan rumme varierende funktioner, der kan tilfredsstille beboernes forskelligartede behov, herunder anvendelige fælles haverum, legepladser og lignende. Arealerne skal desuden indrettes således, at der skabes visuelle og fysiske sammenhænge indenfor området og enkelte overgange til omgivelserne, bl.a. ved etablering af et net af tvær- og langsgående interne stiforbindelser i bebyggelsen.

Stk. 4. For træer i åbne, eventuelt græsbevoksede muldbede er minimumskravet til bedets størrelse 10 m², herunder 2,5 m² åbent muld- eller grusbed omkring stammen. For træer i lukkede befæstelser, herunder parkerings- og fodgængerarealer samt cykelstier, skal der som minimum være 15 m² rodvenlig bærelag pr. træ, herunder 2,5 m² muld- eller grusbed omkring stammen. For samtlige træer gælder, at jorden i bedet bør være løsnet i minimum 1,5 meters dybde. Ved plantning af træer ovenpå underjordiske parkeringsanlæg (eller på dæk) skal der etableres et plantehul med minimum 15 m³ vækstzone i mindst 1 og maksimalt 1,5 meters dybde, opbygget med 0,6 meter muldlag og 0,4 - 0,9 meter råjord. Øvrig beplantning på dæk kræver 0,5 meter muldlag.

Stk. 5. En eventuelt ikke bebygget del af dæk over parkeringskælder skal dækkes af minimum 1 m jord og skal anlægges som opholdsareal for områdets beboere og brugere. Den ikke bebyggede del af dækket medregnes som en del af grundens friarealer.

Kommentar Intentionen er, at etablering af et overordnet grønt træk og mere flydende organiske former kan medvirke til opdeling og variation inden for friarealerne.

Stk. 6. Parkeringsdækningen skal være i størrelsesordenen 1 p-plads pr. 100 m² etageareal. Maksimalt halvdelen af parkeringsbehovet må indrettes på terræn.

Stk. 7. Parkeringsarealer på terræn skal primært placeres ved den eksisterende bebyggelse langs Grøndalsvænge Allé. Parkeringsarealerne skal indrettes med græsarmering og med beplantede zoner som f.eks. træbeplantning.

Kommentar Den begrænsede andel af parkering, der kan ske på terræn, skal sikre, at de ubebyggede arealer fremstår med en grøn karakter. Ved en fuld udnyttelse af byggemulighederne er det i øvrigt begrænset, hvor meget parkering, der kan indrettes på terræn under hensyn til bestemmelserne om friarealer.

Stk. 8. Cykelparkering skal indrettes svarende til 2 pladser pr. 100 m² etageareal, og en del af pladserne skal placeres ved adgang til boligerne.

Stk. 9. Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

§ 7. Ubebyggede arealer

- Stk. 10.** Der skal i forbindelse med et konkret projekt fastlægges et stisystem med interne stier i området. Stier skal udformes med varierende bredder og som minimum have en bredde på 3 m.
- Stk. 11.** De interne stier anlægges med grus, og de grønne arealer skal udformes, så de kan danne en naturlig overgang og sammenhæng med Grøndalsparken og dens udvidelse, herunder Grøndalsruten.
- Stk. 12.** Belysning, beplantning og inventar i øvrigt på vej- og stiarealer skal udformes på en måde, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse medvirker til at give området en kvalitativ, bymæssig og helhedspræget fremtræden.
- Stk. 13.** Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.
- Stk. 14.** I forbindelse med eventuel udstykning af området, jf. § 9, kan friarealer og parkeringsdækning beregnes for området som helhed, og fornødne friarealer samt parkeringsarealer m.m. udover arealer på udstykkede ejendomme skal være en fælles, selvstændigt matrikuleret ejendom.

§ 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 beskyttes mod forureningsgener, støj og andre ulemper fra trafik. For forureningsfølsom anvendelse som boliger, daginstitutioner, skoler og lignende gælder, at trafikstøjbelastning på facaderne ikke må overstige 65 dB(A), og at én facade ikke belastes med mere end 55 dB(A).
For både beboelse og erhverv gælder, at det indendørs støjniveau ikke må overstige 30 dB(A).
- Stk. 2.** Håndtering af forurennet jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Teknik- og Miljøforvaltningens anvisninger og tilladelser.
- Kommentar** Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, har udgivet vejledningerne "Arbejder du med jord fra Københavns Kommune, 2006" og "Håndtering af vand ved byggeri og anlæg, 2004". Regler og retningslinier kan findes på www.miljoe.kk.dk.
- Stk. 3.** Beboere og brugere af lokalområdet skal ligeledes i fornødent omfang skærmes mod støj, støv, emissioner og vibrationer fra virksomheder, S-tog mv.

§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

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

§ 9. Udstykninger

- Stk. 1.** Området kan ved opførelse af énfamiliehuse indenfor byggefelt A etager, udstykkes i ejendomme med en mindstegrundstørrelse på 50 m². Herudover skal der udstykkes fornødent fælles areal til friarealer og parkering m.m. jf. § 7, stk. 14.
- Stk. 2.** CTR-anlægget kan, og skal under visse omstændigheder, udstykkes.

§ 10. Grundejerforening

- Stk. 1.** Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af udstykkede ejendomme til énfamiliehuse, jfr. § 9.
- Stk. 2.** Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 10 pct. af boligerne er solgt.
- Stk. 3.** Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles veje, stier, friarealer og parkeringspladser.
- Stk. 4.** Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmer og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.
- Stk. 5.** Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på fællesarealer, jfr. § 7, stk. 14.
- Stk. 6.** Grundejerforeningen skal være uafhængig af partipolitiske interesser.
- Stk. 7.** Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

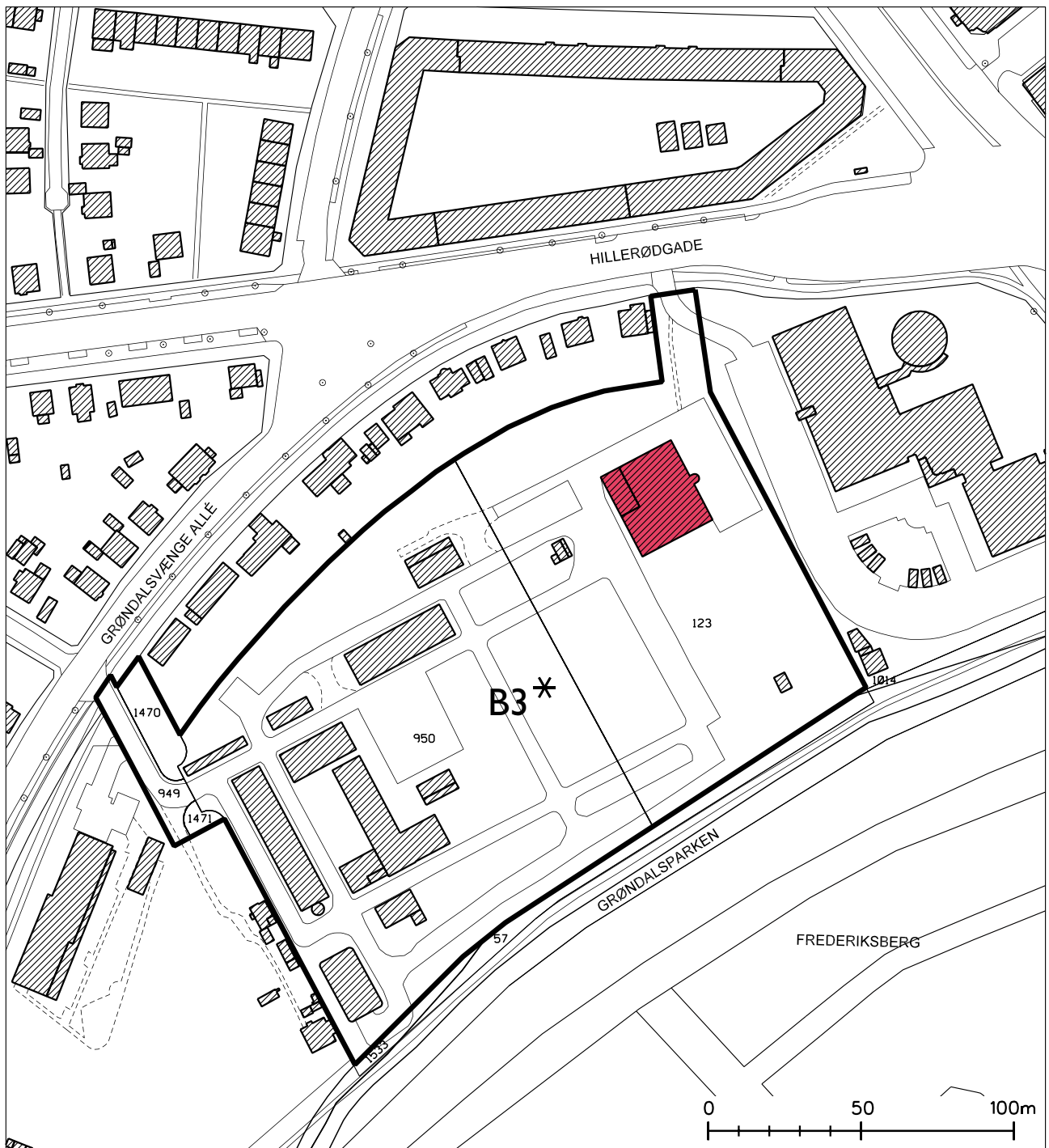
§ 11. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse

og anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlige.

Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007.
- 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 mv. § 26 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid, forinden et jordarbejde påbegyndes, således at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
- e) Der forudsættes tinglyst fornødne deklARATIONER vedrørende sikring mv. af ledninger,
- f) Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, kan efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt for nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand.
- g) Det bør tilstræbes, at der projekteres og bygges efter miljørigtige principper, jf. Københavns Kommunes retningslinier "Miljø i byggeri og anlæg".



Tillæg nr. xx til Københavns Kommuneplan 2005

I medfør af lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) ændres hermed rammebestemmelserne for det på tegningen viste område i bydelen Vanløse. Området ligger mellem Grøndalsvænge Allé og Grøndalsparken.

Rammeændring

Rammebestemmelserne ændres fra T2-område til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter til B3*-område til boliger med følgende særlige bestemmelser: Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 3 etager og friarealet for boliger skal udgøre 50 % af boligarealet. I lokalplan kan der dog tillades byggeri med op til 5½ etager i et udpeget område i rammeområdets østlige del.

Økonomiforvaltningen, Center for Byudvikling

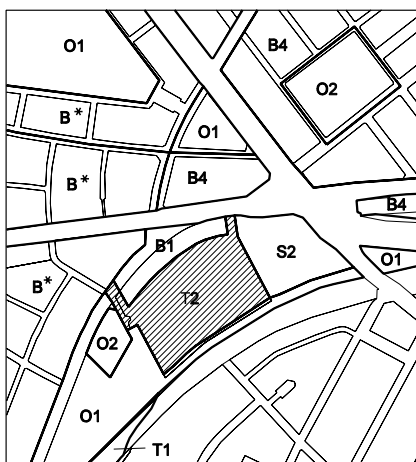
Kommuneplan 2005

I Kommuneplan 2005 er området fastlagt til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter (T2-område) med en maksimal bebyggelsesprocent på 60 og en maksimal bygningshøjde på 24 m.

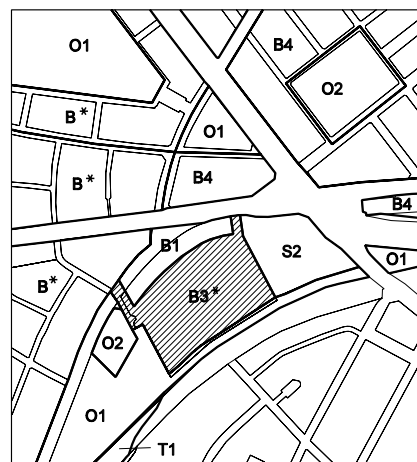
Forslag til kommuneplantillæg

Samtidig med lokalplanforslaget er der udarbejdet et forslag til tillæg til Kommuneplan 2005. Heri foreslås området fastlagt til boliger (B3*-område med maksimal bebyggelsesprocent på 110) med særlige bestemmelser om at bebyggelsen ikke må opføres i mere end 3 etager, og at friarealet for boliger skal udgøre 50 % af boligarealet. I lokalplan kan der dog tillades byggeri med op til 5½ etager i et udpeget område i rammeområdets østlige del.

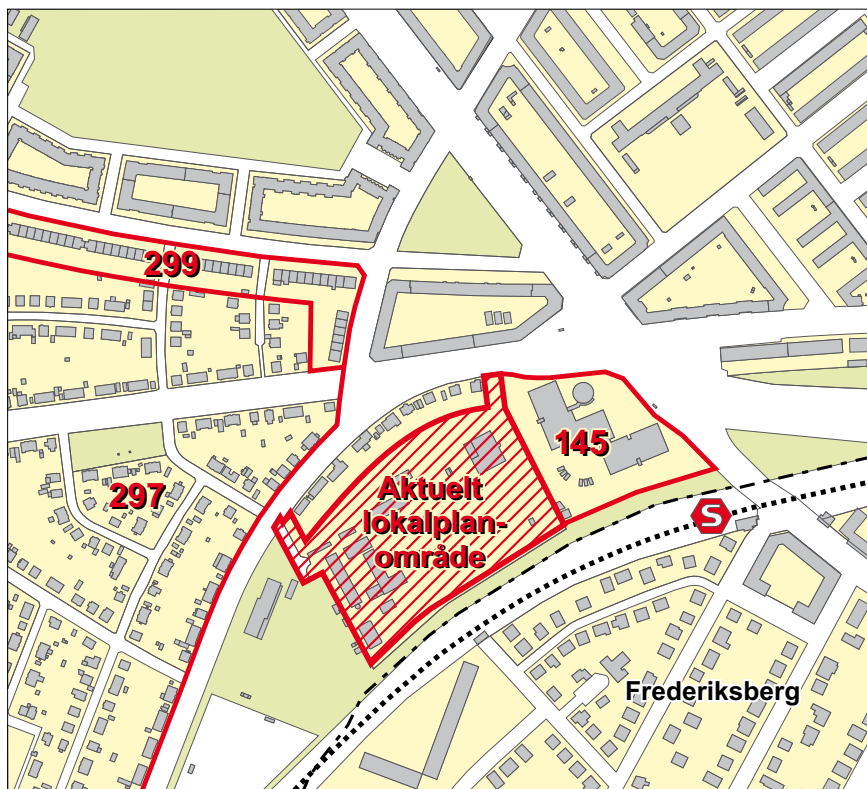
Rammer for lokalplanlægningen.
B-områder til boliger.
S-områder til serviceerhverv.
O-områder til fritidsformål eller institutioner.
T-områder til tekniske anlæg.
*-bemærkninger angiver særlige bestemmelser udover de standardmæssige rammebestemmelser.



Eksisterende rammer for lokalplanlægningen i henhold til Kommuneplan 2005.



Kommuneplantillæggets forslag til nye rammer.



Gældende lokalplaner i området.

Lokalplanlægning

Umiddelbart op til området ligger KPMG-bygningen, der er omfattet af lokalplan nr. 145, der fastlægger området til serviceerhverv (S2). På modsat side af Grøndalsvænge Allé og Hillerødgade ligger villa- og rækkehusbebyggelser, der er omfattet af de bevarende lokalplaner nr. 297 og 299, i Kommuneplan 2005 angivet med B*.

Boligpolitik

Det er et boligpolitisk mål at tilvejebringe et varieret udbud af boliger, som i kvalitet kan måle sig med udbuddet i det øvrige hovedstadsområde og i Øresundsregionen. Den fysiske planlægning skal ved satsning på Københavns særlige herlighedsværdier og bymæssige kvaliteter medvirke til at fastholde og tiltrække beboere, der kan bidrage til at skabe en social og bæredygtig befolkningssammensætning. Det er et boligpolitisk mål, at der skal opføres billigere nybyggeri. Boligbyggeri skal være af høj arkitektonisk og byggeteknisk kvalitet og skal som udgangspunkt være helårsboliger og primært bestå af familieegnede boliger. For at fremme et bæredygtigt transportmønster skal princippet om stationsnærhed indgå i prioriteringen af nyt boligbyggeri.

Bydelsatlas

I "Bydelsatlas Vanløse, Grøndal" udarbejdet af Miljøministeriet og Københavns Kommune i 1995 er bevaringsværdien registreret for bygninger opført før 1945. Bygningerne har fået en bevaringsværdi på en skala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste vurdering. Af de registrerede bygninger på ejendommen er kun 3 tilbage og kun den gamle maskinhal til Københavns Vandværk har høj bevaringsværdi, skalatrin 3, og sikres bevaret i lokalplanen, jf. lokalplantegningen. De andre er vurderet til trin 5, svarende til middel bevaringsværdi og forventes nedrevet.

Fredning af Grøndalsparken

Lokalplanområdet grænser mod syd op til Grøndalsparken. Københavns Kommune og Danmarks Naturfredningsforening har i fællesskab rejst fredningssag for Vigerslevparken, Damhussøen, Damhusengen, Krogebjergparken og Grøndalsparken.

Fredningens formål er at sikre parkerne som sammenhængende rekreative, grønne områder. Det er også formålet at sikre og muliggøre en forbedring af parkernes biologiske, landskabelige og rekreative værdier, under hensyntagen til den historiske baggrund for områdernes nuværende udformning.

Fredningsforslaget medfører, at der vil blive afholdt et lovpligtigt offentligt møde om fredningen i efteråret 2007, hvorefter Fredningsnævnet vil besigtige parkerne sammen med Københavns Kommune og Danmarks Naturfredningsforening. Fredningsnævnet forventer, at der vil foreligge en endelig fredningsdeklaration i efteråret 2008.

Når der er rejst en fredningssag for et område, må der iht. Naturbeskyttelsesloven ikke foretages noget, der strider mod fredningsforslaget. Det betyder, at Grøndalsparken reelt skal betragtes som fredet, selv om den endelige fredning først forventes at træde i kraft i 2008.

Fredningsforslaget er ikke til hindring for, at der kan skabes en funktionel og visuel sammenhæng mellem det fredede parkområde og friarealer i tilknytning til boligbebyggelsen inden for lokalplanområdet.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Forslagene til lokalplan og kommuneplantillæg 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). Baggrunden herfor er, at der ikke muliggøres anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 og 4, eller projekter, der i størrelse og omfang, samt i forhold til lokalplanområdet nuværende udformning og karakter vurderes at få væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser. Lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg skal muliggøre et byggeri til overvejende boliganvendelse i stedet for det tidligere byggeri til tekniske anlæg, men skønnes ikke at indebære infrastrukturelle forandringer. Derimod øges det rekreative islæt i området, og tilgængeligheden mellem naboområderne og Grøndalsparken øges. I forbindelse med byggeriet vil der desuden ske en oprensning af betydelige mængder forurennet jord. Vurderingen offentliggøres samtidig med lokalplanforslaget.

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 varmforsyning med f.eks. solenergi forudsætter dispensation i henhold til varmforsyningslovgivningen. For mindre ejendomme tillades normalt alternativ varmforsyning.

Tilladelse i henhold til anden lovgivning

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



Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg?

Lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område. Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, evt. bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden 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 lokalplanforslaget.

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

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 m.m.

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.

Kommuneplantillæggets retsvirkninger

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. Forbudene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtaget. Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel, kan endvidere ikke nedlægges, hvis området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.



Offentlighedsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xx 2007 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan "Grøndalsvænge Allé" og et forslag til kommuneplan 2005.

Offentlighedsperioden løber fra den xx. xx til den xx. xx 2007.

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

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



Plancher

Der vil fra den xx. xx til den xx. xx 2007 være opstillet plancher, der illustrerer lokalplanforslagets indhold.

Plancherne er placeret i xxx xxx, xxxxx xxxxx.



Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om lokalplanforslaget i xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx.

Mødet foregår xxsdag den xx. xx 2007 kl. 19.00-21.00.



Debatforum

På Center for Bydesigns hjemmeside www.tmf.kk.dk har du mulighed for at komme med din mening i debatforum eller sende en indsigelse.



Adresse

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

Teknik- og Miljøforvaltningen

Center for Bydesign

Njalsgade 13

Postboks 447

1505 København V

e-mail: bydesign@tmf.kk.dk

tlf: 33 66 12 90

Sidste frist for indlevering af indsigelser og/eller ændringsforslag er den xx. xx 2007.