

Forslag til lokalplan "Bellahøjbadet"



Offentlig høring fra 18. oktober til 18. december 2006.

Borgerrepræsentationen har den 14. september 2006 vedtaget at sende lokalplanforslaget "Bellahøjbadet" i offentlig høring.

Lokalplanområdet ligger i den nordligste del af bydelen Vanløse på grænsen til Brønshøj-Husum og Bispebjerg.

Baggrund for lokalplanen

Baggrund.....	3
Lokalplanområdet og omgivelserne.....	4
Områdets planrammer.....	5
Den nye svømmehal og friluftsanlægget.....	6
Arkitekternes vision med projektet.....	8
Arkitektonisk vurdering.....	8
Trafikale forhold.....	10
Trafikstøj.....	10
Miljørigtigt byggeri.....	10
Jordforurening.....	11
Regler om jordhåndtering og grundvand.....	11
Nedsivning af regnvand.....	11

Lokalplanforslag

§ 1. Formål.....	12
§ 2. Område.....	12
§ 3. Anvendelse.....	12
Lokalplantegning nr. 1.....	13
Lokalplantegning nr. 2.....	14
§ 4. Vejforhold.....	15
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	15
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	16
§ 7. Ubebyggede arealer.....	17
§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener.....	18
§ 9. Retsvirkninger.....	18
Kommentarer af generel karakter.....	19

Forhold til øvrig planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2005.....	20
Lokalplanlægning.....	20
Rammeplan for Bellahøjmarken.....	21
Lov om miljøvurdering af planer og programmer.....	21
Miljøforhold.....	22
Varmeplanlægning.....	22
Tilladelse i henhold til anden lovgivning.....	22
Regnvand.....	22

Hvad er en lokalplan?.....23

Praktiske oplysninger.....24

Forsideillustration: Den nye hovedindgang til svømmehallen bliver orienteret mod Frederikssundsvej.



Luftfoto af lokalplanområdet set mod nord (JW Luftfoto 2004).

Baggrund

Københavns Kommune har besluttet at opføre en svømmehal på Bellahøj ved det nuværende friluftsbad. Svømmehallen skal kunne bruges både som almindelig svømmehal og til svømmestævner og konkurrencer. Det sidste bliver tilfældet ved, at der bl.a. etableres et svømmebassin med internationalt konkurrencemål og tilskuerfaciliteter.

Da det fortsat er meningen, at Bellahøjbadet skal have friluftaktiviteter, bevares to af de eksisterende bassiner og der etableres nye solbadningsområder.

For at finde frem til det bedste projekt afholdt Københavns Kommune i 2005 en arkitektkonkurrence om projektet, der blev vundet af det danske arkitektfirma Arkitema A/S. Lokalplanforslaget er udarbejdet på baggrund af dette projekt.

Lokalplanområdet og omgivelserne



Kig fra Bellahøjvej ind imellem bygningerne og mod udspringstårnet.



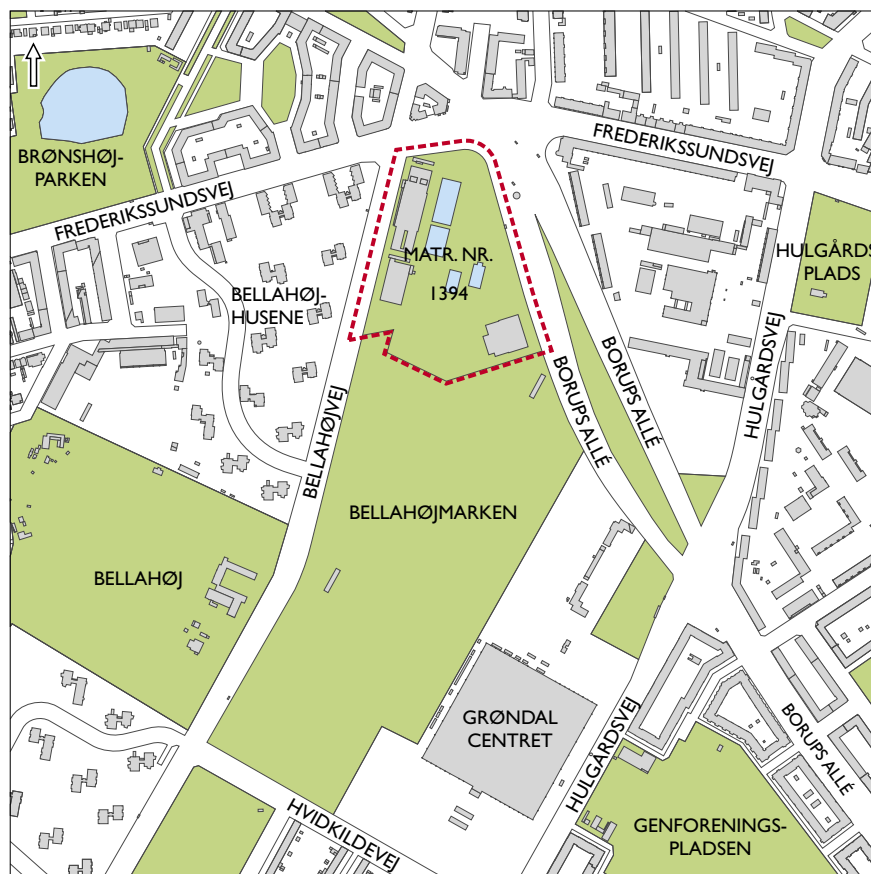
Kig fra udspringstårnet ud mod Bellahøjvej med Bellahøjhusene i baggrunden.

Lokalplanområdet er beliggende på Bellahøj i bydelen Vanløse og på grænsen til det grønne område ved Bellahøjmarken, hvor det danner den nordlige afslutning mod Frederikssundsvej. Området har et areal på 35.900 m², og afgrænses af Bellahøjvej, Frederikssundsvej og Borups Allé samt af matrikelskel (matr.nr. 1394 Utterslev) mod den åbne del af Bellahøjmarken.

I området ligger en række idrætsanlæg som randbebyggelse mod Bellahøjvej og en tennishal i områdets sydvestlige hjørne mod Borups Allé og Bellahøjmarken. I midten af området, delvist afskærmet fra de omkringliggende veje og tennishallen af et bredt grønt bælte af træer og buske, ligger Bellahøjbadets fem uden-dørs badebassiner omgivet af græsarealer til solbadning og mindre trægrupper til læ.

Syd for lokalplanområdet ligger den åbne fælled, der udgør størstedelen af Bellahøjmarken, som blev fredet i 1981. I fredningen indgår, at den vestlige del af Bellahøjmarken fortsat kan anvendes til campingplads og kræmmermarked i sommermånederne og som offentligt tilgængeligt fritidsområde den øvrige del af året.

I den sydlige del af Bellahøjmarken ligger Grøndal Centret, der indeholder en række kultur- og idrætsfaciliteter. Centret var oprindeligt tænkt som en midlertidig foranstaltning, men er nu blevet gjort permanent. Centrets omgivelser anvendes overvejende til parkering og bærer præg af slid, tilfældige tiltag og en noget uskøn indretning.



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



Det eksisterende svømmeanlæg langs Bellahøjvej.



Kig mod de to eksisterende uden-dørsbassiner, der vil indgå i det nye badeanlæg.



Kig fra krydset Frederikssundsvej - Borups Allé mod lokalplanområdet. Bellahøjhusene skimtes i baggrunden.

På den modsatte side af Bellahøjvej på selve Bellahøj højdedraget ligger Bellahøjhusene, der er Danmarks første højhusbyggeri. Husene blev opført i starten af 1950'erne og er anlagt som punkthuse i et åbent parklandskab med en enestående udsigt mod øst over Bellahøjmarken og lokalplanområdet ind mod det indre København. Også mod syd og vest er der god udsigt, mens etagebebyggelserne langs Frederikssundsvej udgør en bygningsfront mod nord.

Lokalplanområdet ligger endvidere ud til krydset mellem Borups Allé og Frederikssundsvej, hvor Borups Allé går under krydset i en tunnel. Over tunnelindgangen og i forbindelse med krydset ligger et busstop, der i dag kun anvendes i begrænset omfang.

Områdets planrammer

I Kommuneplan 2005 er det aktuelle lokalplanområde fastlagt til offentlige formål, institutioner og fritidsformål (O2-område), der naturligt kan indpasses i det pågældende område.

I området må der kun udøves virksomhed med forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på minimum 20 meter til boliger o.l.). For området gælder endvidere, at bebyggelsesprocenten højst må udgøre 60. Lokalplanområdet er ikke omfattet af fredningslinier i forhold til Bellahøjmarken. Bellahøjmarken er behandlet i rapporten "Rammeplan for Bellahøjmarken", der er udarbejdet af Københavns Kommune i samarbejde med brugere, repræsentanter fra lokalområdet, grønne organisationer og idrætsorganisationer. Rapporten har til formål at præcisere områdets fremtidige disponering og anviser forslag til etapevise ændringer. Af tiltag nævnt i rapporten kan fremhæves, at Bellahøjmarken skal favne et idrætsbillede i forandring, hvor idrætsudfoldelse er præget af leg, bevægelse og uorganiseret idræt. Området skal rumme nye aktiviteter samtidig med, at faciliteterne til campingplads og kræmmermarked opgraderes. Endvidere skal Bellahøjmarken sammenkædes visuelt og funktionelt med omgivelserne.

I lokalplanområdet er der i dag etableret en række idrætsfaciliteter, der tilsammen udgør ca. 6.000 m² etageareal. Svømmehallen og de relaterede faciliteter forventes at udgøre ca. 7.000 m². Når den nye svømmehal står færdig, vil der i lokalplanområdet være i alt ca. 13.000 m² etageareal svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 35.

Den nye svømmehal og friluftsanlægget

Den nye svømmehal bliver som nævnt på ca. 7.000 m² etageareal, hvortil kommer friluftsdelen med de to eksisterende bassiner og de nyetablerede solbadningsområder.

Indholdsmæssigt vil svømmehallen bl.a. komme til at indeholde et svømmebassin med internationalt konkurrencemål på 50 x 25 meter og et udsprings- og afsvømningsbassin på 25 x 15 meter. Hertil etableres ca. 1.000 tilskuerpladser, omklædningsfaciliteter, fitnesslokaler og administrationslokaler mv., samt to-tre mindre specialbassiner, hvis økonomien tillader det.

Svømmehallen placeres stort set, hvor de to store nuværende svømmebassiner ligger. Disse bassiner er nedslidte og fjernes sammen med soppebassinet i forbindelse med det nye anlæg. De to resterende eksisterende bassiner, der for nyligt er blevet restaureret, vil indgå som en del af det nye friluftsanlæg.

Den nye svømmehal kendetegnes især ved et stort rektangulært tag, der "svæver" hen over et plateau med tilskuertribuner og bassiner. Plateauet, der ligger på det nuværende udgangsniveau fra det eksisterende anlæg, føres rundt om



Computermodel af projektet.
Svømmehallen set indefra.



Computermodel af projektet.
Svømmehallen set udefra.

Situationsplan af hele lokalplanområdet som det er tænkt indrettet i forbindelse med etablering af den nye svømmehal. De to bassiner i midten af billedet er de eksisterende bassiner.



bassinerne og fortsætter ud i et modelleret landskab mod syd og øst, hvor de eksisterende udendørsbassiner og solbadningsområderne ligger. Plateauet afsluttes med en markant bastion mod Borups Allé og delvist mod Bellahøjmarken i en "Akropolisagtig" komposition, der skal fungere som en del af badeanlæggets indhegning. Tagets kant, sternfladen, udføres i opalglas, hvor det er intentionen at glasset skal stå med grønlig transparens om dagen og med lysende skiftende farver, når det er mørkt. Den udendørs promenade øst for de nuværende idrætsbygninger omdannes til en indendørs "søjlegang", der giver adgang fra forhallen til tilskuerzonerne.

Badets friluftsdel opbygges som et modelleret græsbeklædt landskab formet med små høje og rumdannende beplantning. Et stisystem foreslås etableret i form af en betonsti støbt på stedet.

Mod Frederikssundsvej etableres en offentlig plads, hvorfra der er adgang til svømmehallens hovedindgang. Hovedindgangen, der også er placeret under det store svævende tag, er udformet som en stor forhal, der ender i et dobbelthøjt rum mod Borups Allé, hvor der i parterreniveau er indgang fra et nyt parkeringsområde ved Borups Allé. Herfra er der nederst adgang til omklædningsfaciliteter og på øvre dæk findes cafeteria, fitnesslokaler og presserum mv.

Den eksisterende hovedindgang til Bellahøjbadet nedjusteres til en sekundær indgang, der primært vil blive benyttet som adgang til hallerne i de gamle idrætsbygninger.

Arkitekternes vision med projektet

I den store skala skal den nye svømmehal markere København nationalt og internationalt. I den københavnske skala skal svømmehallen understøtte og fremme lokalområdets særlige identitet og kvaliteter samt styrke Brønshøj som attraktivt byområde.

Dette kræver en svømmehal, der er synlig og har arkitektonisk format, og som lever op til internationale krav. I den lokale Brønshøj-skala skal den nye svømmehal markere sig som et mødested, der bidrager med kvaliteter til de nære byrum og inviterer indenfor.

Bellahøjbadet skal være fleksibelt og skal kunne rumme alt fra elite til fritid, hvilket kræver et overskueligt og tilgængeligt anlæg med en mangfoldighed af oplevelsesmuligheder.

Endvidere er det intentionen, at det nye anlæg skal indgå som en naturlig udbygning af det eksisterende bygningsanlæg.

At opfylde disse visioner for Bellahøjbadet kræver en arkitektonisk løsning, der i ét greb formår at favne stedets fornemme bymæssige og landskabelige kendetegn: Bellahøjhusene og Bellahøjmarken. I den forbindelse betragtes anlægget som et modelleret landskab, der på én og samme tid forbinder og adskiller byen og parken. Henover det modellerede landskab spænder tagfladen, der overdækker de indendørs bassiner og definerer anlæggets inderum. Taget giver anlægget et markant horisontalt udtryk, som gør det til en aktiv medspiller til Bellahøjmarken og en respektfuld modspiller til Bellahøjhusene.

Arkitektonisk vurdering

Det vurderes, at det aktuelle projekt såvel proportionsmæssigt som funktionelt skaber gode sammenhænge og forbindelser til det eksisterende idrætsanlæg, Bellahøjmarken og den omgivende bystruktur i øvrigt. Projektet har i høj grad taget afsæt i det modellerede landskab som element, hvilket også er oplagt, da terrænet har en markant hældning.

Selve svømmehallen opfattes transparent og let med en udformning, der møder det modellerede landskab som et stort "svævende" tag, hvorunder landskabet fortsætter ind i bygningen og danner bassiner og tribuner mv. Tilskuerpladserne, der er indarbejdet i terrænet langs de eksisterende bygninger ved Bellahøjvej, fremstår godt indpasset i projektet og danner således afslutningen

Facadetegning af den nye svømmehal set fra Frederikssundsvej.



Snit i den nye svømmehal.



Den nuværende indgang til Bellahøjbadet og Bellahøjhallerne ved Bellahøjvej bliver fremover udelukkende indgang til Bellahøjhallerne.



af det modellerede landskab. Mod Bellahøjvej vil den nye svømmehal have en begrænset indvirkning, da den vil være delvis skjult bag de eksisterende idrætsbygninger, mens bygningen vil markere sig mod hjørnet af Frederikssundsvej og Borups Allé, hvor den nye hovedindgang er placeret.

Pladsen mod Frederikssundsvej. Den foreslåede pladسدannelse mod Frederikssundsvej foran hovedindgangen ses som en kvalitet i projektet, idet den nye svømmehal og hovedindgangen vil få en central og skarpt markeret placering i byrummet mod Frederikssundsvej, samtidig med at der hér dannes et urbant offentligt rum. Det vurderes, at pladsen kan medvirke til at styrke Brønshøj som attraktivt byområde. Der er i lokalplanen medtaget bestemmelser om pladsens belægning, der skal være fast, samt om etablering af tilstrækkelig cykelparkering på pladsen i forbindelse med svømmehallen.

Det modellerede landskab. Kanten mellem friluftsanlægget og Borups Allé foreslås afgrænset af en organisk formet bastion, der skaber en platform, som definerer friluftsanlæggets afgrænsning. Dette er en klar løsning, der vurderes at være et kvalitativt tilskud til projektet, da det skaber mulighed for en storslået udsigt over byen. Mod Bellahøjmarken bearbejdes terrænovergangen til Bellahøjmarken således, at denne ikke bliver for markant, samtidig med at der sikres barrierer, der hindrer ureglementeret adgang til badeanlægget.

Beplantningsstrukturen i lokalplanområdet indarbejdes i overensstemmelse med den fremtidige disponering af Bellahøjmarken (udenfor lokalplanområdet), som en forholdsvis åben struktur mod Bellahøjmarken og en mere lukket struktur mod Borups Allé og Bellahøjvej. Herved søges fastholdt et ensartet udtryk i hele området.

Det foreslåede parkeringsområde mod Borups Allé mellem bastionen og Borups Allé vil fordele parkeringsbyrden bedre. Parkeringsområdet udformes som et grusbelagt parkeringsareal, til brug for både svømmehallen og tennishallen. Der er i lokalplanen medtaget bestemmelser, der sikrer, at området fortsat vil fremstå som et overvejende grønt areal.

Det vurderes samlet, at en lokalplan, der muliggør det aktuelle projekt, vil sikre gode rammer for områdets udvikling som helhed.

Trafikale forhold

Etableringen af den nye svømmehal vurderes ikke at medføre øget trafik i området. Men for at sikre en bedre parkeringsdækning foreslås et nyt parkeringsområde mod Borups Allé som supplement til de eksisterende parkeringspladser ved Bellahøjvej. Adgangen til dette parkeringsområde foregår via Borups Alle. Endvidere skal adgangsvejen fungere som tilkørselsvej til den eksisterende tennishal, da den nuværende tilkørselsvej fra Bellahøjvej nedlægges.

Parkeringsdækningen for det samlede lokalplanområde vil i overensstemmelse med kommuneplanens rammer blive fastsat til én parkeringsplads pr. 100 m² etageareal.

Hvor Bellahøjvej bliver bredere op mod Frederikssundsvej foreslås der etableret fire holdepladser for busser.

Området er i øvrigt trafikalt velbeliggende med mange buslinier ved Borups Allé, Frederikssundsvej og Bellahøjvej. Borups Allé indgår i øvrigt i det regionale vejnet, Frederikssundsvej er en fordelingsgade og Bellahøjvej er en lokalgade.

Der fastlægges bestemmelser om etablering af cykelparkering i tilknytning til svømmehallen.

Trafikstøj

Trafikken på Borups Allé og Frederikssundsvej medfører i dag en støjbelastning på 60-65 dB(A) på de rekreative udendørs opholdsarealer omkring udendørs-svømmebassinerne.

I forbindelse med det aktuelle projekt er der ved en kombination af bygningsafskærmning mod Frederikssundsvej og etableringen af bastionen ud mod Borups Allé opnået en sådan støjafskærmning af de udendørs opholdsarealer på bastionen, at Miljøstyrelsens grænseværdi på 55 dB(A) for vejtrafikstøj på rekreative arealer kan forventes overholdt.

Det højtbeliggende opholdsareal på bastionen afgrænses mod Borups Allé med et ca. 1,2 m højt værn. Værnet og terrænbearbejdningen i sig selv sikrer en reduktion af støjbelastningen på opholdsarealerne til ca. 57 dB(A). For at opnå en yderligere reduktion af støjbelastningen til under 55 dB(A) på de primære opholdsarealer suppleres der i nødvendigt omfang med strækninger af ca. 2 m høje, transparente skærme som opsættes bag værnet. Skærmene opsættes kun langs en del af bastionskanten, og støjkravet sikres således opfyldt, uden det sker på bekostning af anlæggets åbenhed, solindfald samt udsigt fra og adgang til bastionens kant mod øst.

Miljørigtigt byggeri

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes miljørigtigt i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder i kommunen. Retningslinierne er beskrevet i hæftet "Miljø i byggeri og anlæg", der er udgivet af Teknik- og Miljøforvaltningen, Københavns Kommune. Baggrunden for retningslinierne er et ønske om, at der lægges vægt på miljø- og ressource-mæssige 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 problem-

stilling. 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. Retningslinierne kan fås ved henvendelse til Miljøkontrollen eller Plan & Arkitektur eller hentes på hjemmesiden www.planogarkitektur.dk.

Jordforurening

I 2003 blev der bortskaffet ca. 4000 ton klasse 2/3 jord, der var forurenede med bly, cadmium, olie og PAH-forbindelser (tjærestoffer) herunder benz(a)pyren. Derudover har Miljøkontrollen ingen oplysninger om forurening af jorden eller grundvandet indenfor lokalplanområdet. Erfaringsmæssigt er der dog mange steder i København en lettere jordforurening af de øvre jordlag, der stammer fra storbyaktiviteter, bl.a. røg fra skorstene og udstødning fra biler. Der henvises i den forbindelse til Miljøkontrollens trykte vejledning "Arbejder du med jord fra Københavns Kommune".

Regler om jordhåndtering og grundvand

Bortskaffelse af jord skal ske efter reglerne i kommunens regulativ for anvisning af forurenede jord.

Miljøkontrollen har udarbejdet et særligt anmeldeskema samt vejledning hertil. På skemaet kan anføres, hvordan jorden ønskes håndteret, genanvendes eller bortskaffet til et godkendt anlæg. Miljøkontrollen har udgivet vejledningen "Arbejder du med jord fra Københavns Kommune", 2006.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m³ grundvand pr. år eller hvis en grundvandssænkning står på i mere end 2 år, skal Miljøkontrollen ansøges om bortledningstilladelse. Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak eller recipient, skal Miljøkontrollen tillige søges om udledningstilladelse. Der skal endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenede vand fra byggegruben. Gældende regler og vejledning om håndtering af grundvand "Håndtering af vand ved byggeri og anlæg – regler og retningslinier".

Skemaer og vejledninger kan rekvireres hos Miljøkontrollen eller hentes på 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).

I henhold til lov om planlægning fastlægges herved følgende bestemmelser for et område på Bellahøj begrænset af Bellahøjvej, Frederikssundsvej og Borups Allé samt af matrikelskel mod Bellahøjmarken. Området udgøres af ejendommen matr.nr. 1394 Utterslev, København.

§ 1. Formål

Lokalplanen har til formål at sikre rammerne for,

- at en svømmehal med internationalt konkurrencemål og tilskuerfaciliteter kan opføres,
- at svømmehallen opfattes transparent og med et stort "svævende" tag, hvorunder landskabet fortsætter ind i bygningen og danner bassiner og tribuner mv.,
- at bebyggelse generelt tilpasses området på en arkitektonisk tilfredsstillende måde,
- at landskabet kan bearbejdes som delvis indhegning af svømmeanlægget,
- at et område ved Frederikssundsvej indrettes som en åben plads med offentlig adgang, der fremstår med et urbant udtryk, samt
- at området indgår i en helhed med Bellahøjmarken.

Endvidere tilstræbes, at det ved nybyggeri og anlæg af friarealer i videst muligt omfang sikres, at arbejdet udføres efter miljørigtige og bæredygtige principper, hvor økologi er integreret i arkitektur, landskab og friarealer.

§ 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på lokalplantegning nr. 1, omfattende ejendommen matr.nr. matr.nr. 1394 Utterslev, København, samt alle parceller, der efter den 1. juli 2006 udstykkes fra denne.

§ 3. Anvendelse

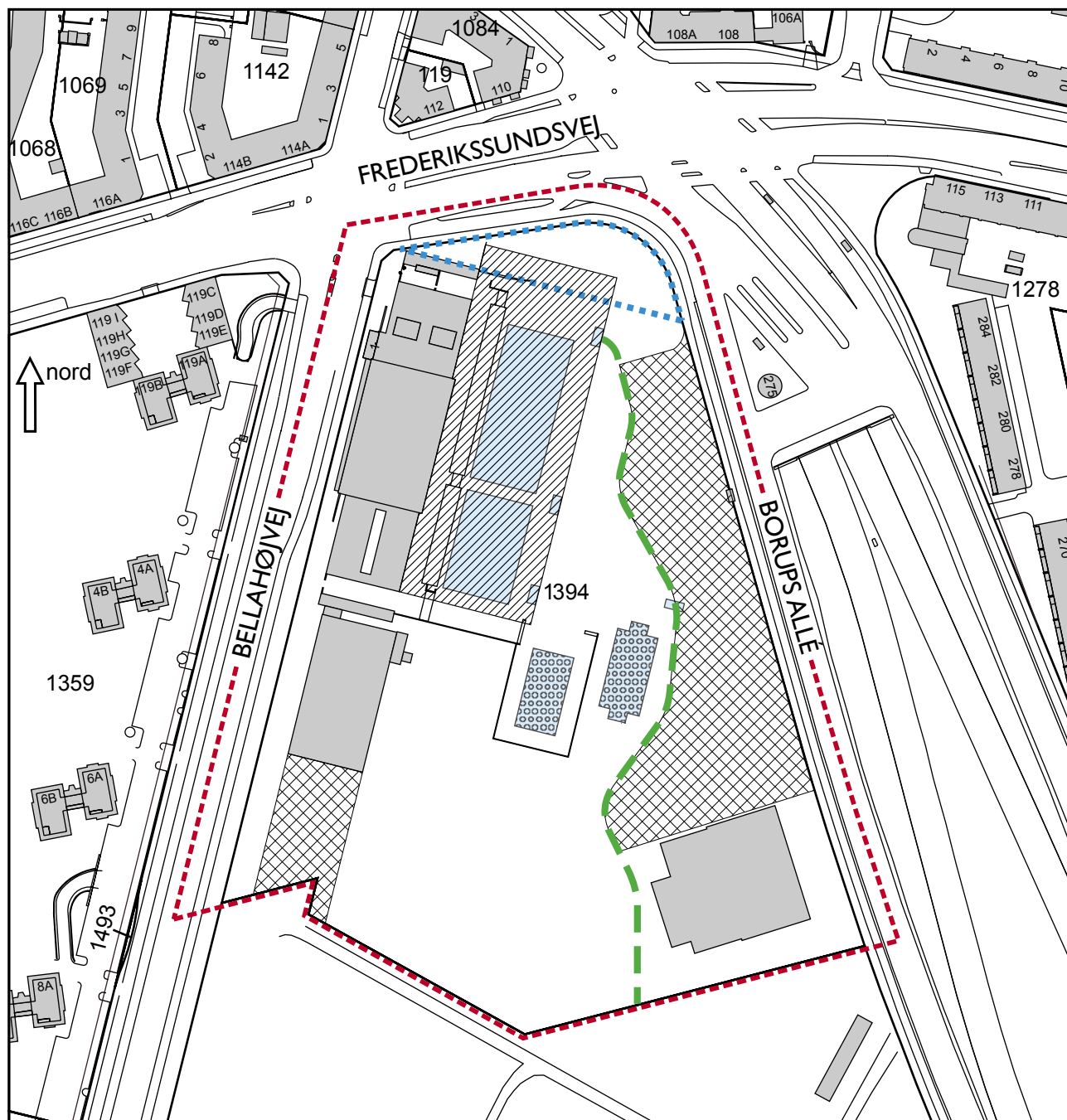
Stk. 1. Området fastlægges til offentlige formål, institutioner og fritidsformål.

Stk. 2. I området kan der opføres og indrettes sportsanlæg og institutioner samt andre sociale, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til institutioner og fritidsformål.

Kommentar

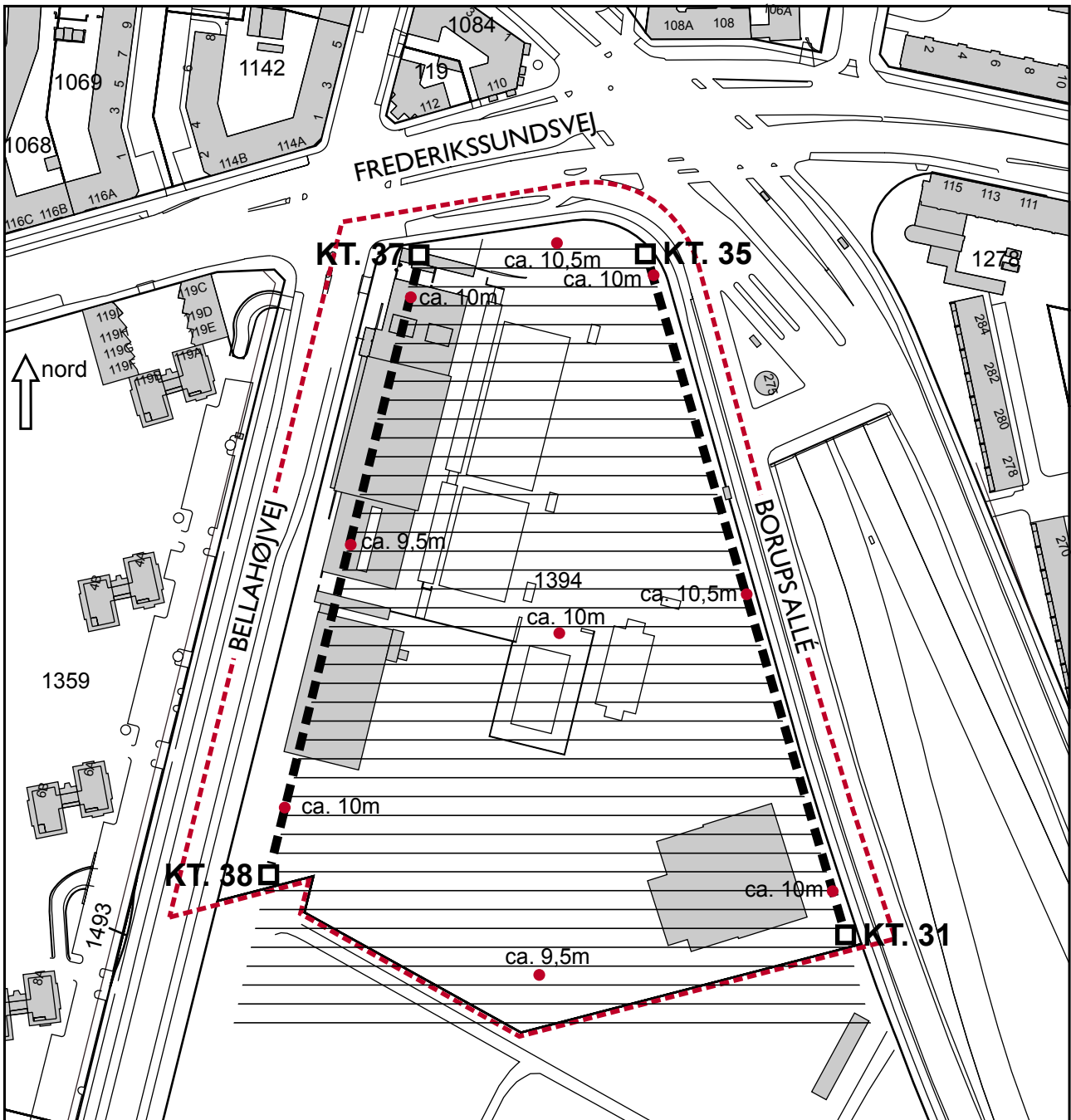
Et område, der fastlægges til offentlige formål, kan bl.a. anvendes til skoler, sportsanlæg og kulturelle formål, men kan også anvendes til kollegie- eller ældreboliger.

Der er dog ingen planer om at opføre kollegie- eller ældreboliger i området.



1:2.000 0 20 40 60 80 100m

- Lokalplanområde
- Byggefelt
- Offentlig tilgængelig plads
- Bastion
- Områder, hvor der kan etableres parkering
- Eksisterende badebassiner



- - - Lokalplanområde
- Højdegrænseplan
- Koter
- Afstand mellem terræn og højdegrænseplan

1:2.000 0 20 40 60 80 100 m

§ 4. Vejforhold

De eksisterende vejlinier opretholdes.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60.

Stk. 2. Ny bebyggelse skal opføres inden for det på lokalplantegning nr.1 viste byggefelt.

Kommentar Med bestemmelsen muliggøres i overensstemmelse med lokalplanens formål, at der kan opføres en svømmehal med plads til et bassin med internationalt konkurrencemål.

Stk. 3. Ny bebyggelse må højst opføres i 2 etager.

Stk. 4. Bygningshøjden må ikke overstige det på lokalplantegning nr. 2 angivne højdegrænseplan eksklusiv eventuelle ovenlys, der må overskride højdegrænseplanet med indtil 1 meter. Teknik- og Miljøudvalget kan tillade mindre, arkitektonisk begrundede overskridelser af højdegrænseplanet. Derudover kan der etableres enkelte mindre udluftninger mv., hvis placering og nærmere udformning skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

Kommentar Bestemmelsen sikrer, at der ikke kommer konkurrerende højt byggeri i forhold til Bellahøjhusene, samt at der ved udformning af tagflader skal tages hensyn til tagets fremtræden i forhold til den højere beliggende bebyggelse.

Stk. 5. Uden for de fastlagte byggefelter kan der etableres udendørsbassiner og opføres enkelte små bygninger i én etage, såsom skure, udhuse, legehuse og lignende, herunder byøkologiske anlæg, som er nødvendige for og i overensstemmelse med den fastlagte anvendelse, og som efter sit formål ikke vil kunne placeres i bebyggelsen eller i eventuelle kælderarealer. Bygningerne skal placeres på en sådan måde, at områdets grønne præg fastholdes.

Stk. 6. Øst for svømmehallen i bastionen kan der etableres funktioner i tilknytning til svømmeanlægget. Kælder kan etableres under bygninger. Kælder herudover skal ligge under terræn og som minimum være dækket med 0,5 m muld. Adgange, udluftninger og flugveje skal etableres inden for bebyggelsen i byggefeltet.

Stk. 7. Eksisterende bebyggelse kan opretholdes og erstattes af nybyggeri inden for principielt samme volumen. Der kan opføres mindre tilbygninger efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

Kommentar Den kommende svømmehal tager afsæt i et klart modernistisk arkitektursprog, og fremstår markant, samtidig med at størrelsen indpasser sig med respekt for den eksisterende bebyggelse – både i forhold til de eksisterende idrætsanlæg og i forhold til den øvrige bebyggelse i kvarteret. Her tænkes især på Bellahøjhusene, der er Danmarks første højhusbyggeri.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 8. Bebyggelse herudover forudsætter supplerende lokalplan.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1.

For ny bebyggelse i byggefeltet gælder:

- a) Bebyggelse skal fremstå i robuste materialer. Sokkelpartier skal fremstå pudse eller formstøbte.
- b) Facader skal udføres i materialer som metal, træ og glas. Anvendes der metal, skal det være rustfrit, malerbehandlet eller givet en natur- eller varmforzinket overflade. Træ skal fremstå olie- eller malerbehandlet. Glas og lignende skal harmonere med facaderne i øvrigt.
- c) Alle fritstående facader skal forsynes med vinduer og/eller døre.
- d) Taget skal udformes fladt og med stern.
- e) Tagbeklædningen skal udføres med tagpap evt. med afsluttende behandling med skår af genbrugsglas eller lignende.
- f) Stern skal udføres med opalglas med en højde på op til 4 meter.
- g) Vindues- og dørpartier, stern, samt værn og rækværk mv. skal udføres i en spinkel metalkonstruktion.
- h) Vinduesglas skal være klart glas og må ikke uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse udføres med toning eller spejlvirkning.
- i) Der kan etableres ovenlysvinduer.
- j) Synlige tagrender og nedløb samt inddækninger skal udføres i zink eller kobber.
- k) Tekniske installationer skal placeres inden for bygningens volumen, f.eks. i kælder og/eller indenfor tagets profil. Tekniske installationer skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

Stk. 2.

For eksisterende bebyggelse, tilbygninger til og erstatning for denne gælder:

- a) Bygningers udformning, materialer og farver skal skabe en god helhedsvirkning med omgivelserne og fremstå i et velargumenteret arkitektonisk sprog.
- b) Bygningers overflade skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer, såsom tegl natursten, træ, metal, beton eller glas. Ved valg af facadematerialer til såvel nybyggeri som fornyelse af eksisterende bebyggelse skal der lægges vægt på materialernes patineringssevne.
- c) Alle facader skal forsynes med vinduer og/eller døre. Boldhaller kan udføres med facader uden vinduer og døre, men facader skal hér ved variation og eventuel beplantning, medvirke til at skabe et attraktivt uderum.
- d) Vinduesglas skal være klart glas og må ikke uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse udføres med toning, spejling eller lignende.
- e) Vindues- og dørpartier, stern, samt værn mv. skal udføres i en spinkel metalkonstruktion.
- f) Tagbeklædning skal udføres med tagpap evt. med afsluttende behandling.
- g) Synlige tagrender og nedløb samt inddækninger skal udføres i zink eller kobber.
- h) Tekniske installationer skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Kommentar

Intentionen er, at svømmehallen skal fremstå i et klart arkitektonisk sprog. Lokalplanbestemmelserne skal sikre, at denne intention opfyldes.

Stk. 3.

For hele området gælder:

- a) De i § 5, stk. 5, muliggjorte skure, udhuse, legehuse og lignende skal udføres som lette bygninger hovedsageligt i træ og med tagpaptag.
- b) Udvendige antenner og paraboler skal placeres og udformes så diskret som muligt og under hensyn til bebyggelsens arkitektoniske udtryk. Placering og udformning skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.
- c) Skiltning, reklamering, opsætning af facadebelysning, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal udformes således, at det ikke er til gene for omgivelserne, samt at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bebyggelsens arkitektoniske udtryk. Kun skiltning, der har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, må finde sted.
- d) Udendørs belysning skal udføres med afskærmede armaturer med glødelamper eller anden lyskilde med tilsvarende lys.

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1.

Ubebyggede arealer skal indrettes således, at der opnås en sammenhængende helhed og gode fysiske og visuelle forbindelser i og omkring området.

Stk. 2.

For området, der indgår i Bellahøjbadets friluftsdelt, gælder at:

- a) arealet skal fremstå som et modelleret græsbeklædt landskab formet med små høje og med spredt rumdannende beplantning,
- b) der kan anlægges stier og mindre opholdsarealer med fast belægning, samt at:
- c) der kan etableres andre til et svømmeanlæg relaterede aktiviteter som springvand, soppebassiner og å-løb mv.

Stk. 3.

Ved den på lokalplantegning nr. 1 med principiel placering viste signatur, kan der etableres en bastionsvæg med en højde på højst 5 meter inklusive eventuelle værn. Bastionsvæggen skal udformes i spuns, formstøbt beton eller lignende efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse, og må ikke fremstå med åbninger.

Stk. 4.

Inden for det på lokalplantegning nr. 1 med principiel placering viste område skal der etableres en offentlig plads, og der må ikke med hegn eller på anden måde hindres passage gennem og ophold på arealet.

For den nærmere indretning af den offentlige plads gælder at:

- a) arealet skal fremtræde som en åben plads med en bymæssig karakter,
- b) det mod Borups Allé faldende terræn skal så vidt muligt optages ved etablering af et moduleret trapeanlæg,
- c) pladsen skal indrettes med inventar, der muliggøre kortvarigt siddeophold,
- d) pladsen skal anlægges med fast belægning,

§ 7. Ubebyggede arealer

- e) pladsen skal anlægges med belysning,
- f) pladsen skal anlægges med en lettere beplantning, samt at
- g) trappeanlæg, møblering, belægning, belysning og beplantning mv. skal etableres efter en samlet plan, der understøtter pladsens bymæssige karakter og medvirker til, at pladsen indgår som et byarkitektonisk opstrammende element i gadeforløbet langs Frederikssundsvej.

Stk. 5. Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Parkeringspladser kan etableres i underjordisk anlæg, samt inden for de på lokalplantegning nr. 1 angivne felter på terræn.

Kommentar Den eksisterende vejadgang til tennishallen nedlægges. Fremover skal kørende til tennishallen parkere ved Borups Allé. Intentionen er, at området ved overgangen mellem svømmeanlægget og Bellahøjmarken skal fremstå mere samlet end hidtil.

Stk. 6. Der skal indrettes cykelparkering ved svømmehallens indgang samt i området i øvrigt.

Kommentar Erfaringsmæssigt parkeres cykler ofte tæt på indgangen til museer, haller, butikker mv. For at sikre et ryddeligt areal ved den kommende offentlige plads, skal cykelparkeringsproblematikken indtænkes i pladsens indretning.

§ 8. Foranstaltninger mod forureninggener

Stk. 1. Bebyggelse og ubebyggede arealer herunder primære opholdsarealer skal placeres, udføres og indrettes således, at brugere skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik, jernbane og virksomheder. Det udendørs støjniveau på primære opholdsarealer må ikke overstige 55 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 Der henvises til Borgerrepræsentationens beslutning af 15. december 2005 og Kommuneplan 2005 samt Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområder".

§ 9. 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 bebyggelsen som anvendelsen ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

- 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 lokalplanen.
- 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 København.
- d) Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumsloven. Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvstyrelsen skal 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 regnvandsnedsivning.

Kommuneplan 2005

I rammerne i Kommuneplan 2005 er det aktuelle område udlagt som et O2-område, der kan anvendes til offentlige formål, institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål, ikke varige kolonihaver, sportsanlæg, hospitaler og andre sundhedsmæssige formål, miljømæssige servicefunktioner, kulturelle formål, ungdoms-, kollegie- og ældreboliger samt administration. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60.

Det kan tillades, at der til hver institution/anlæg opføres eller indrettes enkelte boliger til brug for portner eller andre personer med lignende tilknytning til institutionen/anlægget. Der må normalt kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 meter til boliger og lignende).

Oversigt over kommuneplanrammer og lokalplaner i området. Det aktuelle lokalplanområde er skraveret.

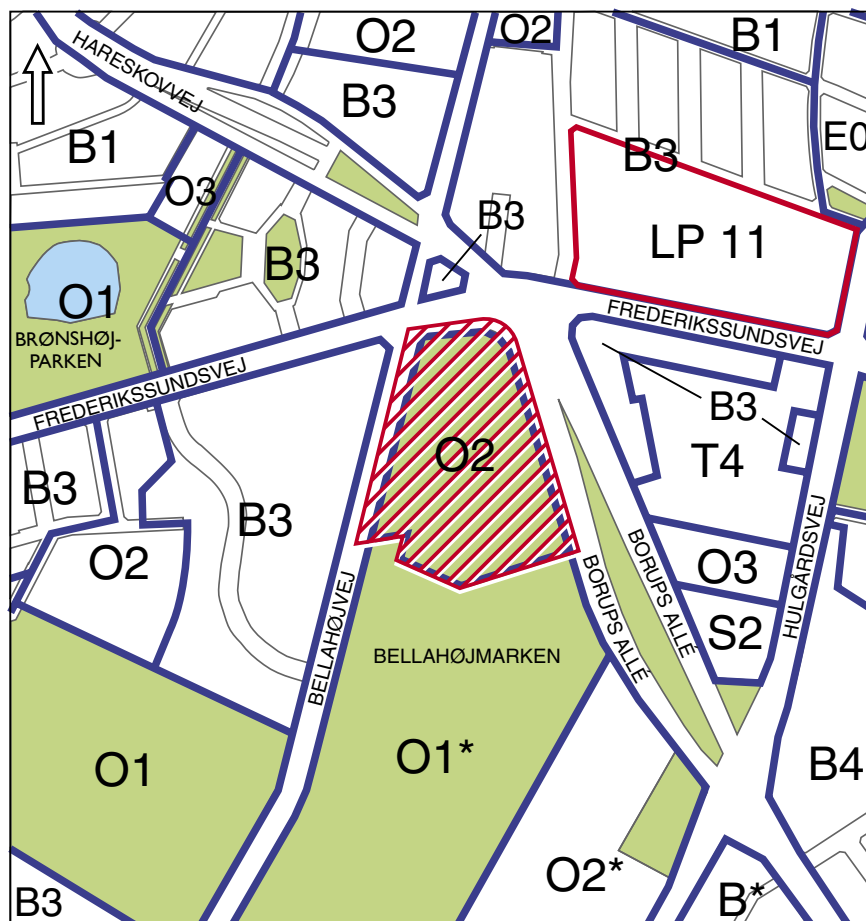
B-rammer fastlægger områderne til boligformål.

E-rammer fastlægger området til lettere industri.

O-rammer fastlægger områderne til offentlige formål samt private institutioner.

S-rammer fastlægger området til serviceerhverv.

T-rammer fastlægger områderne til tekniske anlæg.



Lokalplanlægning

Der er kun én lokalplan i umiddelbar nærhed af det aktuelle lokalplanområde, nemlig lokalplan nr. 11, der fastlægger området til boligformål med en række nærmere bestemmelser for bebyggelsen, bl.a. en begrænsning af bebyggelsesprocenten til 95.

Rammeplan for Bellahøjmarken

Rammeplanen for Bellahøjmarken (godkendt på BR-møde den 28. april 2005) blev udarbejdet i samarbejde mellem Teknik- og Miljøforvaltningen (tidl. Bygge- og Teknikforvaltningen), Kultur- og Fritidsforvaltningen, brugere, repræsentanter fra lokalområdet, grønne organisationer og idrætsorganisationer m.fl.

Planen er et redskab til etapevise ændringer, der kan gennemføres over en årrække, hvis og når der findes økonomiske midler til det. I dag er der ikke afsat penge til realisering af planens forslag. Forud for realisering kræves en politisk prioritering og Fredningsnævnets dispensation for en række forhold.

Ny indretning. Planen foreslår Bellahøjmarken inddelt i to; "sletten" – det vestlige skrånende terræn og "byggefladen", den østlige del med Grøndal Centret, parkeringspladser, boldbaner og institutionen Borup.

På sletten fremhæves landskabet visuelt af stærke og robuste plantninger, der kan modstå et stort slid af mange forskellige brugere. Over en årrække er det muligt at omdanne marken til en offentlig park, præget af aktiviteter, leg og idræt. I parken skabes rige muligheder for alle aldersgrupper. Der vil fortsat være plads til både kræmmermarked og campingplads. Det totale parkareal er på 122.800 m².

Arealerne omkring Grøndal Centret foreslås fornyet ved at tilføje en ny boldbane nord for Centerbygningen og ved en generel forskønnelse af parkeringsarealerne. Asfaltarealerne skal kunne bruges til andre formål som markedsdage eller boldspil. Ved Grøndal Centret foreslås en generel oprydning langs bygningsfacaderne.

Idræstemaet skal udbygges blandt andet ved en motionssti og aktivitetsfelter i parken, og ved at placere en ny boldbane mellem institutionen Borup, den eksisterende boldbane og Grøndal Centret. København mangler boldbaner og det er oplagt her, da en del idrætsklubber allerede i dag er tilknyttet Grøndal Centret.

Bellahøjmarken blev fredet i 1981.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplanforslaget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004). I vurderingen er indgået høringsvar fra Københavns Bymuseum og Kulturmiljørådet for Københavns og Frederiksberg kommuner. Baggrunden herfor er, at planforslaget ikke muliggør anlægsarbejder, eller projekter, der i størrelse og omfang samt i forhold til lokalrådets nuværende udformning og karakter vurderes at få en væsentlig indvirkning herpå.

Planforslaget indebærer i princippet en videreudvikling af det eksisterende svømmeanlæg, der således tilføjes en klimaskærm som muliggør helårsanvendelse. Placering, omfang og højde gives en struktur, der på en harmonisk måde tilpasser sig områdets eksisterende bebyggelse og terræn.

Endvidere fremstår den skitserede terrænbearbejdning og nybeplantning fortsat overvejende med en grøn parklignende karakter.

Der er herved lagt til grund, at lokalplanområdet i al væsentlighed bevarer den karakter, det har i dag.

Miljøforhold

Støj. 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 støjniveauet ved udendørs opholdsarealer højst må være 55 dB(A), hvilket der skal tages højde for i forbindelse med den foreslåede landskabsbearbejdning ved udformning af anlæggets udendørsarealer.

Godkendelse af svømmeanlæg. De nuværende svømmebassiner er af ældre dato og har ingen godkendelse. Men i forbindelse med den kommende renovering og nye bassiner vil disse skulle godkendes efter Miljøstyrelsens vejledning nr. 3, 1988 om kontrol med svømmebade og Bekendtgørelse nr. 288 af 14/04-2005 om svømmebassiner mv. og disses vandkvalitet.

Virksomheder i nærheden. 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 til institutioner og fritidsformål.

Undergrunden. Miljøkontrollen har ingen oplysninger om forurening af jorden eller grundvandet indenfor lokalplanområdet. Erfaringsmæssigt er der dog mange steder i København en lettere jordforurening af de øvre jordlag, der stammer fra storbyaktiviteter, bl.a. røg fra skorstene og udstødning fra biler. Der henvises i den forbindelse til Miljøkontrollens trykte vejledning "Arbejder du med jord fra Københavns Kommune". Såfremt der påvises jordforurening inden for området, vil Miljøkontrollen stille krav om afværgeforanstaltninger. Vedrørende behandling af forurenede jord henvises til afsnittet "Forurening af undergrunden" i Baggrund for lokalplanen.

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.

Arkæologiske interesser i området. Der er registreret tre fredede gravhøje i nærheden af lokalplanområdet, og der er i en række tilfælde gjort fund af arkæologisk interesse i området. Derfor skal Københavns Bymuseum løbende underrettes om relevante jordarbejder i lokalplanområdet.

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?

Lokalplan

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

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden dereksempelvis kan gennemføres bl.a. større bygge- og anlægsarbejder.

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

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

Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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



Offentlighedsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den 14. september 2006 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan „Bellahøjbadet“.

Offentlighedsperioden løber fra den 18. oktober til den 18. december 2006.

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

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



Udstilling i lokalområdet

I forhallen til Bellahøjhallen, Bellahøjvej 1, vil der i offentlighedsperioden være en udstilling om lokalplanforslaget. Udstillingen vil være bemandet den 2. november, den 15. november og den 12. december 2006, alle dage fra kl. 16.30 til kl. 18.30



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 planforslaget kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen

Plan & Arkitektur

Njalsgade 13, 2. sal

2300 København S.

e-mail: planogarkitektur@tmf.kk.dk

tlf: 33 66 12 90

Sidste frist for indlevering af indsigelser og/eller ændringsforslag er den 18. december 2006.