

Forslag til lokalplan "Indertoften"

Bilag I



Offentlig høring fra xx. xxxxxxxx til xx. xxxxxxxx 2006

Borgerrepræsentationen har den xx. xx 2006 vedtaget forslag til lokalplan "Indertoften".
Lokalplanområdet ligger i bydelen Vanløse, tæt ved S-tog, metro og Vanløse Center.

Baggrund for lokalplanen

Baggrund	3
Vanløse Center	5
Bystruktur	5
Daginstitution	6
Trafik	7
Planlægning	7
Bebyggelsesskitser	8
Vurdering af bebyggelsesskitserne	12
Miljørigtigt byggeri	15
Trafikstøj	16
Jernbanestøj og vibrationer	16
Miljømæssige gener fra virksomheder	16
Jordforurening	17
Miljøkontrollens krav/anbefalinger	18
Gældende regler for jordhåndtering	18
Nedsivning af regnvand	18

Lokalplanforslag

§ 1. Formål	19
§ 2. Området	19
§ 3. Anvendelse	19
Tegning nr. 1	20
Tegning nr. 2	21
§ 4. Vejforhold	23
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	24
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	26
§ 7. Ubebyggede arealer	28
§ 8. Matrikulære forhold	31
§ 9. Grundejerforening	31
§ 10. Foranstaltninger mod forureningsgener	32
§ 11. Retsvirkninger	33
§ 12. Servitutbortfald	33
Kommentarer af generel karakter	33

Forhold til øvrig planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2005	34
Lokalplanlægning	35
Bydelsatlas	35
Boligpolitik	36
Lov om miljøvurdering af planer og programmer	36
Miljøforhold	37
Forurening af undergrunden	37
Varmeplanlægning	38
Tilladelse i henhold til anden lovgivning	38

Hvad er en lokalplan?..... 39

Praktiske oplysninger 40

Forsiden: Illustration, der viser et forslag til rækkehusbebyggelse omkring en grønning for enden af Indertoften



Luftfoto af området set fra sydøst (JW Luftfoto juni 2005).

Baggrund

Medicinalvirksomheden Ferring ønsker at flytte sine aktiviteter fra virksomhedens ejendomme ved Indertoften i Vanløse og udvikle området til et blandet bolig- og serviceerhvervsområde. Ferring har i den forbindelse udarbejdet skitseforslag til en fremtidig omdannelse og bebyggelse af området. Omdannelserne er af en så væsentlig karakter, at de forudsætter udarbejdelse af en lokalplan. For at se omdannelserne i en planmæssig sammenhæng medtages hele området ud til de omkringliggende veje Klingseyvej, Jernbane Allé og Jydeholmen samt til vestskellet af ejendommene langs Indertoften.



Frode Jacobsens Plads med den ombyggede biografbygning.



Jernbane Allé set fra stationen.



Jernbane Allé med Ferrings ubebyggede grund ved siden af Super Brugsen.

Ferrings produktions- og administrationsbygning ved Jydeholmen.



Indertoften med de eksisterende erhvervsbebyggelser set mod Jydeholmen.

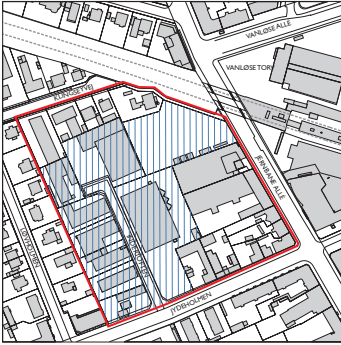


Vanløse Center

Området ved Vanløse Bymidte er i kommuneplanen fastlagt som bydelscenter. Med vedtagelse i 2002 af lokalplan nr. 354 "Vanløse Center" for et område omkring Vanløse Station blev det muligt at udvide bygningen, hvor Vanløse Bio samt Vanløse Bibliotek og Kulturhus har til huse. Det blev tillige muligt at etablere en dagligvarebutik samt udvalgsvarebutikker. Derudover er stationsforpladserne nord og syd for banen renoveret, og der er bygget et cykelparkeringshus ved stationen. Sammen med åbning af Metroforbindelsen har omdannelserne af Vanløse Center medvirket til at styrke bydelscentret ved Vanløse Station.

Bystruktur

Området ved Vanløse Station fremstår med en bymæssig karakter med veldefinerede pladsrum. Jernbane Allé fremstår som et veldefineret gaderum præget af randbebyggelser, dog med enkelte huller bl.a. på den ubebyggede grund nærmest jernbanen. Jydeholmen fremstår ligeledes med randbebyggelser, dog med flere huller i denne randbebyggelse og med varierende højder. Mere åbne



Lokalplanområdet er indrammet med rødt og Ferrings ejendomme er vist med blå skravering.

Principskitse visende området i relation til omgivende bystruktur.



og grønne villaområder grænser op til lokalplanområdet nord og vest for herfor. Ferrings erhvervsjendomme er placeret mellem disse to meget forskellige bystrukturer af henholdsvis veldefinerede gade- og pladsrum og de mere åbne og grønne villaområder. Ferrings bebyggelser er domineret af de to større centralt placerede bygninger, der i dag benyttes til lager, produktion og administrationsfunktioner. Længebebyggelserne i 1 til 2 etager langs vestsiden af Indertoften omfatter mindre erhvervsbygninger overvejende fra 1940-erne.

Daginstitution

En mindre daginstitution er placeret ved Klingseyvej umiddelbart op til det nuværende erhvervsområde. Daginstitutionen er en kommunal børnehaven med 44 børn. Børnehaven har i dag lånt en del af Ferrings tilstødende arealer til legeplads. Dette areal må forventes inddraget af Ferring i forbindelse med virkeliggørelsen af indholdet i den kommende lokalplan. Ferring har dog tilkendegivet, at arealet fortsat vil kunne anvendes af børnehaven, hvis der er mulighed herfor. I lokalplanen åbnes mulighed for, at der i lokalplanområdet kan placeres daginstitutioner uden specifik placering.

Den nuværende situation, hvor Super Brugsen (matr. nr. 13cy Vanløse) har varetilkørsel og rampe til parkering fra Jernbane Allé, er problematisk rent trafikalt, idet lastvogne spærrer trafikken ved af- og pålæsning, ligesom opkørselsrampen danner et hul i facaden, og den stejle rampe giver vanskelige tilkørselsforhold.



Trafik

Indertoften, der er en privat fællesvej, giver adgang til Ferrings ejendomme. De omgivende veje Jydeholmen og Jernbane Allé er bydelsgader med en trafik på henholdsvis 4.500 og 10.500 biler i døgnet (hverdagsdøgntrafik), mens Klingseyvej fungerer som lokalgade.

Lokalplanområdet har særdeles god tilgængelighed til kollektiv trafik med ca. 100 meters afstand til Vanløse Station, hvorfra der kører metro, S-tog, samt adskillige buslinier. Derudover er området præget af en udpræget cykeltrafik, både til stationen, butikker og offentlige institutioner samt til boliger og serviceerhverv. Dette kan give anledning til problemer med at skaffe tilstrækkelig cykelparkering. Jernbane Allé blev i efteråret 2002 ombygget med cykelsti-/stribes i begge sider og en fodgængerovergang med midterhelle mellem det sydlige stationstov og SuperBrugsens indgang. Af hensyn til trafiksikkerheden er midterhellen fortsat mod syd, så biler ikke kan overhale busser, der holder ved busstoppestederne.

Planlægning

I Kommuneplan 2005 er hele området udlagt til boliger og serviceerhverv (C1-område) med en maksimal bebyggelsesprocent på 110, et maksimalt etageantal på 5 eksklusive tageetage og en friarealprocent på 60 procent af boligetagearealet og 15 procent af erhvervsetagearealet. Parkeringen skal være i størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal.

Endvidere er området omfattet af lokalplan nr. 256 "Bogholder Alle" fra 1995. Heri fastlægges anvendelsen til lettere industri, boliger og serviceerhverv. I den eksisterende lokalplan er en del af området udlagt til virksomhed, der højst medfører uvæsentlig forurening.

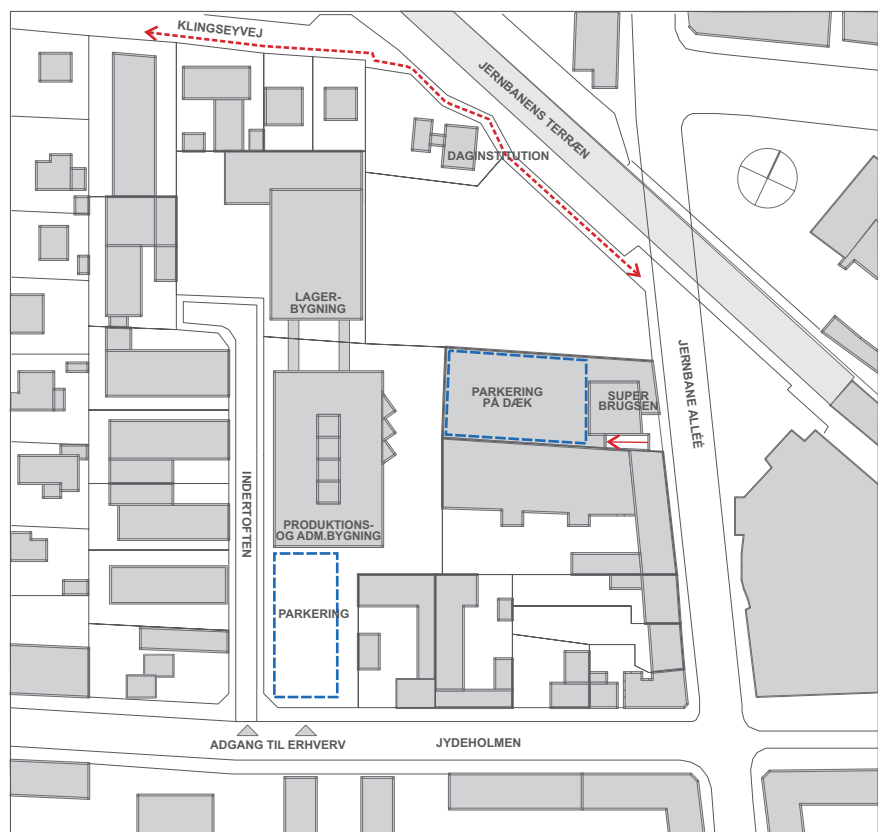
Størstedelen af lokalplanområdet er i Kommuneplan 2005 omfattet af bydelscentret i Vanløse Bymidte. Lokalplanen muliggør en tilvækst i butiksarealet indenfor lokalplanområdet på ca. 4.500 m². Indenfor bydelscentret må det samlede bruttoetageareal til butiksformål øges med 10.000 m². Arealet i de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.000 m² og 1.500 m². Der kan dog tillades etableret 1 butik med særligt pladskrævende va-

rer på op til 3.000 m² inden for en pulje, der tillader at øge antallet af sådanne store butikker i kommunens bydelscentre med 3 butikker op til 3.000 m².

Bebyggelseskitser

Bebyggelser

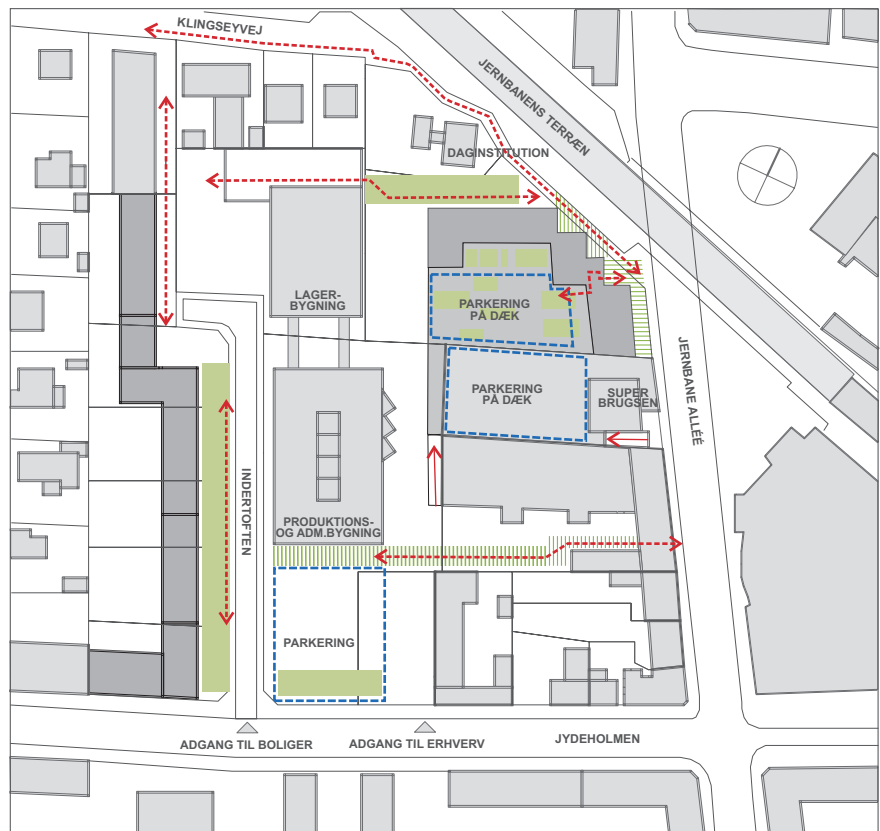
De af Ferring foreslåede omdannelser medfører nedrivning af dele af de eksisterende erhvervsbebyggelser og etablering af nybyggeri i form af ca. 8.800 m² nybyggeri til boliger og ca. 3.800 m² nybyggeri til blandet bolig- og serviceerhverv. Dette svarer til ca. 100 boliger med en gennemsnitsstørrelse på 95 m² etageareal. Boligerne forventes etableret i form af ejerboliger. Derudover ønskes den centralt placerede produktions- og administrationsbygning på ca. 4.600 m² omdannet til dels boliger, dels forskellige former for serviceerhverv, herunder butiksformål. Bebyggelsesstrukturen foreslås etableret i form af en sammenhængende bebyggelse i varierede højder (2-5 etager) langs vestsiden af Indertoften. På den ubebyggede grund nærmest jernbanen foreslås etableret randbebyggelse i sammenhæng med randbebyggelse langs Jernbane Allé. Nord for den centralt beliggende produktions- og administrationsbygning, der ønskes bevaret, ønskes etableret rækkehuse. Såfremt produktions- og lagerbygningen nedrives foreslås den erstattet af karrébebyggelse med facade mod Jydeholmen. Arkitektonisk er det intentionen, at bebyggelserne skal have et nutidigt arkitektonisk udtryk, hvor der materialemæssigt tages udgangspunkt i, at der ved overvejende murede eller pudsede facadepartier, sikres sammenhæng med de omkringliggende bebyggelser.



Eksisterende forhold

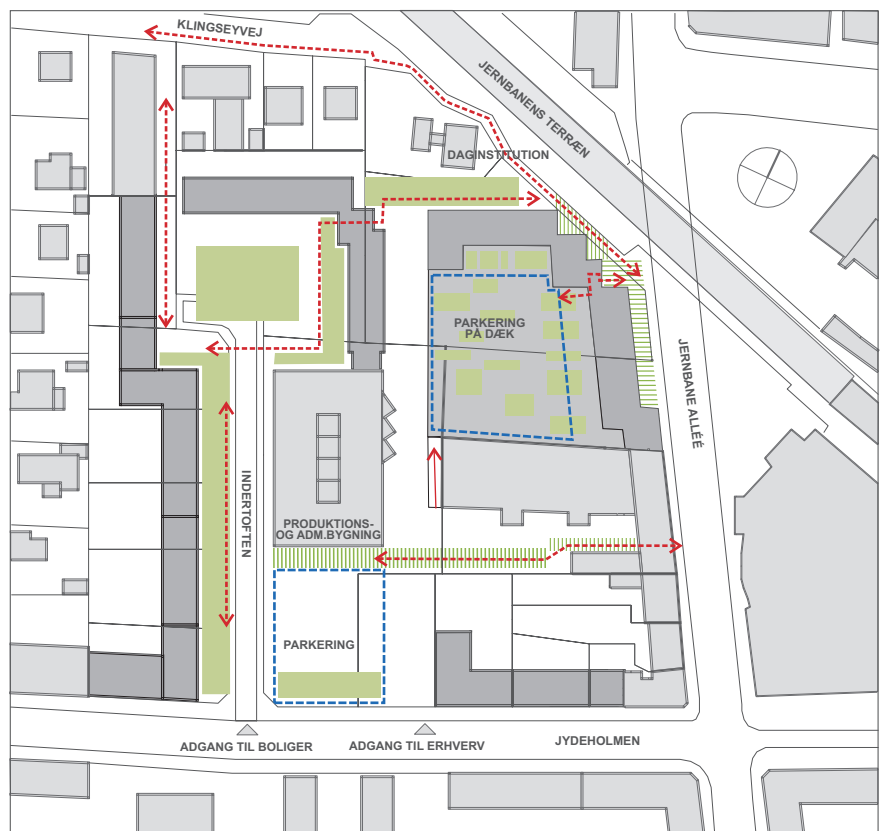
Principskitse - Etape 1.

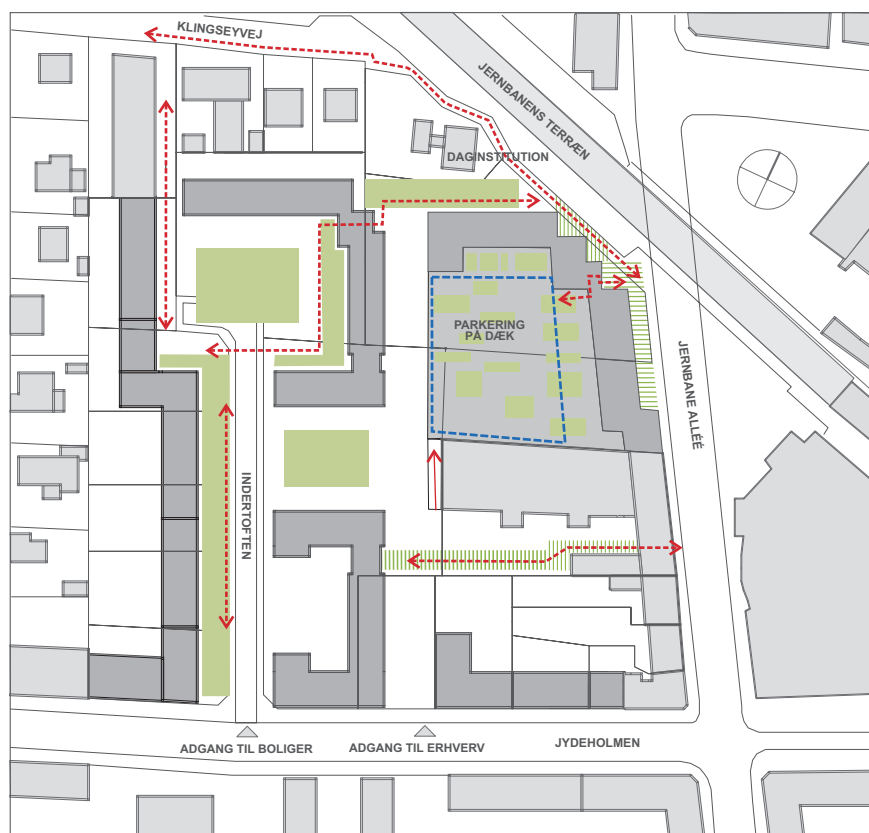
Området foreslås omdannet i etaper, hvor der i første omgang forventes bebygget vest for Indertoften, og dernæst forventes bebygget på den ubebyggede grund ved Jernbane Allé. Etapeskitserne 1 - 3 viser principielle forslag til, hvorledes omdannelser på tilgrænsende ejendomme kan indgå i sammenhæng med det nye byggeri.



Principskitse - Etape 2.

I 2. etape foreslås den centrale lagerbygning erstattet af rækkehuse placeret omkring en grønning. Produktions- og administrationsbygningen foreslås omdannet til serviceerhverv og boliger.

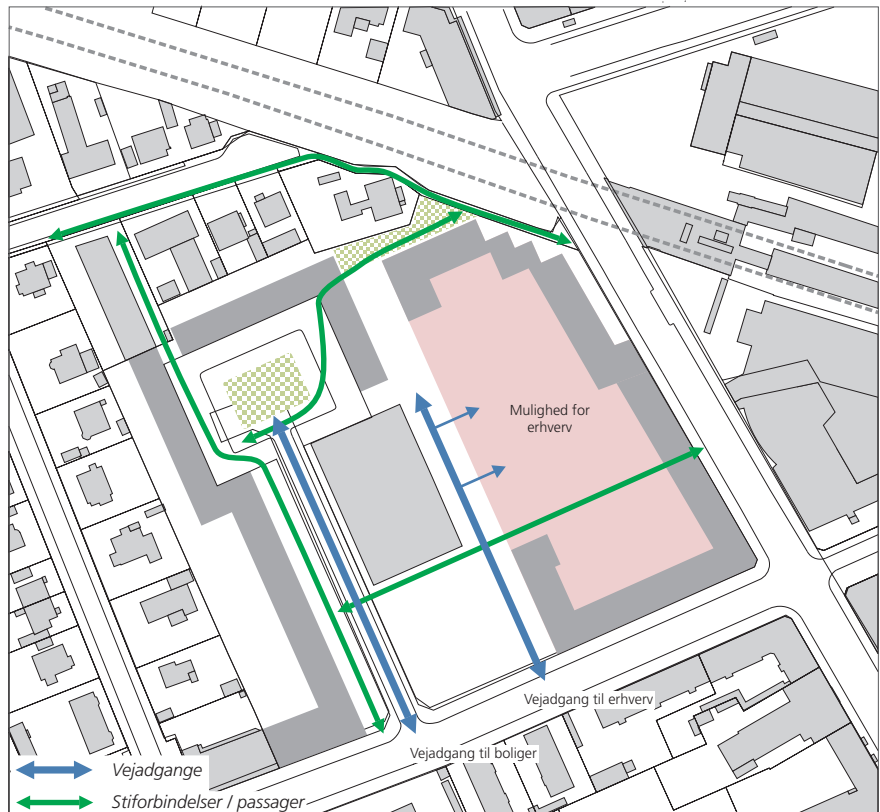




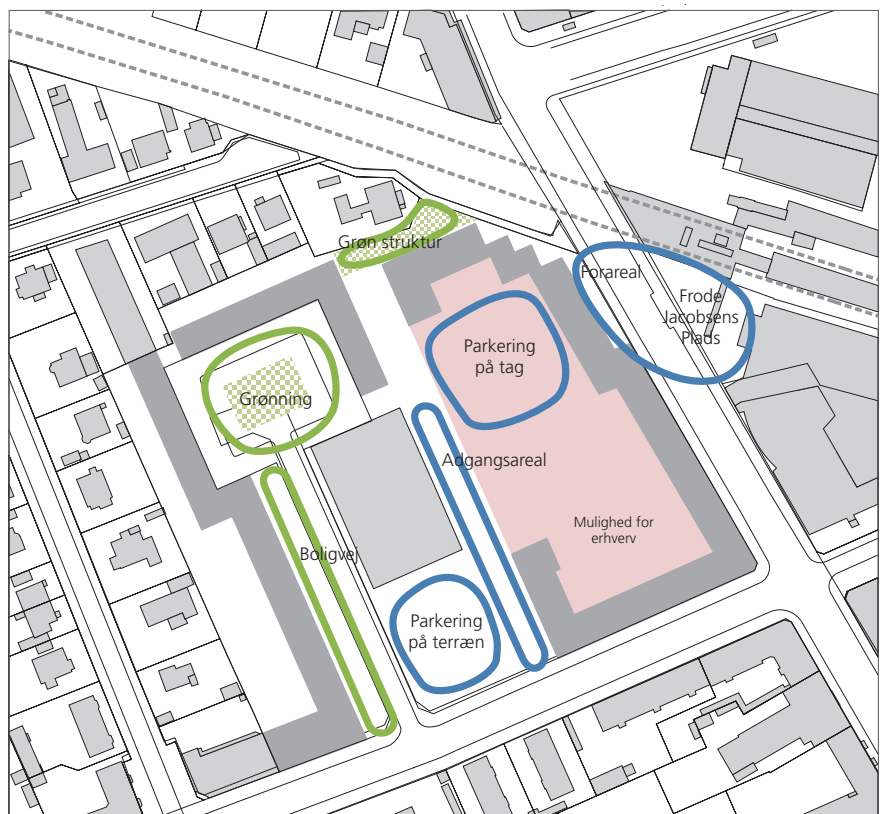
Principskitse - Etape 3.
Lager- og produktionsbygningen ud mod Jydeholmen forventes bevaret, men foreslås, såfremt den nedrives, erstattet af ny bebyggelse langs Jydeholmen.

Bag den skitserede bebyggelse langs Jernbane Allé foreslås etableret en ét-etages bebyggelse, hvorpå der etableres et parkeringsdæk i sammenhæng med det nuværende parkeringsdæk i tilknytning til SuperBrugsen. Såfremt SuperBrugsen på sigt omdannes og erstattes af nyt byggeri, er der skitseret et principielt forslag til, hvorledes en sådan omdannelse kan indgå i sammenhæng med det nye byggeri på nabogrunden mod nord. Facaden trækkes her en smule tilbage fra Jernbane Allé, således der dannes et forareal, som skaber luft i forhold til den trange passage under jernbanen samt markerer adgangen til den eksisterende sti til Klingseyvej og til en ny grøn passage til det bagvedliggende boligområde. Det er endvidere intentionen, at der skal ske en forskønnelse af facaderne langs bagsiden af erhvervene langs Jernbane Allé i form af en påbygget "filet" langs dele af facaderne langs bagsiden, hvor vareindlevering påtænkes integreret i stueetagen under et parkeringsdæk. Derved bliver varehåndteringen "gemt væk", så den skæmmer bagsidearealerne mindst muligt. En påbygning kræver aftale med tilstødende grundejere. De foreslåede bebyggelsesskitser er disponeret med bebyggelsesprocenter fra ca. 95 til 110. De fornødne friarealer på 60 % af boligetagearealet og 15 % af erhvervsetagearealet samt parkeringsdækning på 1 pr. 100 m² etageareal overholdes. Der foreslås etableret grønne strukturer i form af en markant beplantning langs Indertoften, grønninger, bl.a. i den nordlige del af området og begrønnede parkeringsarealer.

Principskitse - etape 2.
 Trafik- og adgangsforhold.
 Trafikalt etableres adgang til boligerne via Indertoften. Adgang til erhvervene, herunder varetilkørsel og adgang til parkeringsdæk, foreslås etableret ad en ny forbindelse fra Jydeholmen. Herved adskilles erhvervstrafikken fra trafikken til boligerne. Der foreslås endvidere fastlagt nye gangforbindelser fra området til Jernbane Allé og Klingsevej. Den eksisterende sti langs jernbanen bevarer.



Principskitse - etape 2.
 Byrum og grønne strukturer.
 Der foreslås etableret grønne strukturer i form af en markant beplantning langs Indertoften, grønninger, bl.a. i den nordlige del af området, og begrønnede parkeringsarealer. Et forareal ved Jernbane Allé danner en rumlig sammenhæng med Frode Jacobsens Plads overfor.



Vurdering af bebyggelsesskitserne

Området ved Indertoften fremstår med meget forskelligartede bebyggelser såvel arkitektonisk som omfangsmæssigt. I relation hertil fremstår området ved Vanløse Station og Jernbane Allé byrumsmæssigt markant i form af veldefinerede pladsrum og randbebyggelser langs Jernbane Allé. De tilgrænsende villaområder mod vest og nord fremstår med en mere åben og grøn struktur. Området ved Indertoften placerer sig her imellem og det er væsentligt, at der ved omdannelsen af området sikres gode forbindelser og en god funktionel, arkitektonisk og byrumsmæssig sammenhæng med disse omgivelser.

Det vurderes, at de foreslåede struktur- og bebyggelsesskitser, såvel proportionsmæssigt som funktionelt, sikrer en god sammenhæng og forbindelse med de omgivende bystrukturer. Samtidig illustrerer den viste etapedeling, hvordan området overordnet kan omdannes over tid.

Bebyggelsen langs vestsiden af Indertoften varierer i højde fra 2 til 5 etager, med en højdemæssig optrapning mod Jydeholmen. Den bygningsmæssige markering, der herved opstår på hjørnet af Indertoften og Jydeholmen, anses for hensigtsmæssig på dette synlige hjørne i gadebilledet med front mod det skitserede parkeringsareal. Den skitserede bebyggelsesmæssige optrapning og skift i facaderne mellem række- og etagehuse medvirker tillige til, at den sammenhængende bebyggelse langs Indertoften bliver varieret og ikke virker for bastant i forhold til de omgivende mere åbne strukturer. De foreslåede centralt placerede rækkehuse spiller i omfang og skala fint sammen med de tilgrænsende villaområder.



Volumenmodel, der illustrerer princip for en fremtidig indretning af området (etape 1 og 2).



3 volumenstudier af forslag til ny bebyggelse. Øverst langs Indertoften, i midten ved hjørnet Indertoften/Jydeholmen og nederst langs Jernbane Allé.



Volumenstudier, der viser forslag til bebyggelse på den ubebyggede grund ved Jernbane Allé. Fra Jernbane Allé vil der være adgang til parkeringsdækket via port/trappeløb gennem bygningen. Facaderne foreslås opført som murede facader. Her er vist forskellige forslag til facadefarver.

Produktions- og administrationsbygningen centralt i området forventes opretholdt og omdannet til dels boliger, dels serviceerhvervfunktioner, hvilket vurderes at kunne indgå sammen med de skitserede omdannelser i øvrigt og understøtte bycenterfunktionen. Bygningen vurderes dog ikke arkitektonisk bevaringsværdig, og såfremt bygningen fjernes, vurderes det skitserede forslag (etape 3) - med bebyggelse trukket ud langs Jydeholmen - som et i forhold til helheden og randbebyggelserne langs Jydeholmen fint princip for en ny bebyggelsesstruktur.

Facaden af den foreslåede bebyggelse på den ubebyggede grund overfor stationen er trukket en smule tilbage i forhold til den øvrige randbebyggelse langs Jernbane Allé. Ved at trække facaden en smule tilbage på dette sted opnås en rumlig sammenhæng med de overfor liggende byrum ved stationen. De trange passager under jernbanebroen får mere luft, og passagerne til boligområdet

markeres. Den foreslåede adgang via en åben port/trappeløb gennem bygnin- gen til det bagvedliggende parkeringsdæk skaber en åben og naturlig forbin- delse mellem parkerings- og butiksfunktionerne. Ved en eventuel omdannelse af SuperBrugsen ved Jernbane Allé vurderes det skitserede princip for bebyggelse såvel byrumsmæssigt, arkitektonisk som funktionelt at kunne indgå i en hen- sigtsmæssig sammenhæng i forhold til omgivelserne.

De grønne strukturer i form af en markant beplantning langs Indertoften og grønninger inde i området tilfører væsentlige kvaliteter til områdets udemiljøer og indgår i en fin sammenhæng med de grønt fremtrædende villaområder. Ved at fastlægge erhvervstrafikken i god afstand fra boligerne ved Indertoften opnås et roligere miljø langs denne. Endvidere muliggøres en samlet håndtering af vare- og kundetilkørslen til erhvervene fra bagsiden af randbebyggelserne. Hermed undgås uhensigtsmæssige tilkørsler fra Jernbane Allé, ligesom parke- ring og standsning langs Jernbane Allés vestside kan begrænses. Dette vil føre til et mindre kaotisk trafikbillede på Jernbane Allé.

De foreslåede arkitektoniske principper for nybyggeri virker kvalificerede, idet der i forbindelse med et detailprojekt vil ske en nærmere vurdering i relation til lokalplanens bestemmelser om udformning af nybyggeri i området. Det er i denne forbindelse væsentligt, at bebyggelserne fremstår med en arkitektonisk høj kvalitet og indgår i en acceptabel sammenhæng med den omgivende be- byggelse af såvel erhvervsprægede som forstadsprægede bygningsudtryk. Arealet mellem de to større centralt placerede erhvervsbebyggelser og bagbyg- ningerne til butikkerne langs Jernbane Allé fremstår i dag med en karakter af bagside og varegård. De foreslåede løsninger, hvor der ved en omdannelse sker en facadeforskønning og vareindleveringen foreslås placeret under dæk, vurde- res som væsentlige principper for at opnå et arkitektonisk og byrumsmæssigt acceptabelt udemiljø på disse arealer. I forbindelse med et detailprojekt vil der ske en nærmere vurdering af udformningen af de ubebyggede arealer i relation til lokalplanens bestemmelser herom.

Miljørigtigt byggeri

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbin- delse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Bor- gerrepræsentationen 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, energi- forbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklime 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 kontraktmæs- sig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinierne.

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

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

Trafikstøj

Mod nordøst afgrænses lokalplanområdet af Jernbane Allé. Her ligger det ækvivalente trafikstøjniveau på 65-70 dB(A) på facaderne. Trafikstøjniveauet på facaderne langs Jydeholmen ligger på 60-65 dB(A). Indertoften og Klingseyvej er lokalgader, hvor trafikstøjniveauet vurderes ikke at ville være til væsentlig gene for de kommende beboere.

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

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

Jernbanestøj og vibrationer

Mod nord afgrænses lokalplanområdet af jernbanen. Støjen herfra antages at være ca. 65 dB(A) langs matrikelgrænsen svarende til 12 m fra nærmeste spormidte faldende til 60 dB(A) ca. 25 m fra spormidte. Ifølge Miljøstyrelsens vejledning nr. 1, 1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" må støjniveauet fra jernbaner ved boligbebyggelse, daginstitutioner og opholdsarealer ikke overstige 60 dB(A). Dertil kommer, at støjbelastningen på de udendørs arealer ifølge vejledningen højst må være 60 dB(A). Alt efter bebyggelsens afstand til nærmeste spormidte, udformning og højde, jordvold og/eller støjskærme vil disse grænseværdier kunne overholdes.

Ifølge vejledningen skal afstanden mellem boliger og spormidte være mindst 25 m af hensyn til vibrationer. Såfremt det ønskes at bygge tættere på jernbanen end de 25 m, skal det ved målinger vises, at den i vejledningen angivne grænse for KB-vægtet accelerationsniveau på 75 dB kan overholdes.

Miljømæssige gener fra virksomheder

Miljøkontrollen vurderer, at der ikke er virksomheder i eller i nærheden af lokalplanområdet, der kan give miljømæssige gener for lokalplanområdets kommende beboere.

Jordforurening

Følgende matrikler er kortlagt på vidensniveau 2 (V2) efter Jordforureningsloven: Matr. nr. 49 og 13az Vanløse er kortlagt på grund af indhold af trichlorethylen i grundvandet.

En del af matr. nr. 3269 Vanløse er kortlagt på grund af indhold af chlorerede opløsningsmidler i grundvandet samt i jorden under bygninger på matriklen.

Matr. nr. 2773 Vanløse er forvarslet kortlagt på V2 på grund af efterladt restforurening med olie efter byggeri.

På matr. nr. 3246 konstateredes der i 1998 forurening med olie og tjærestoffer i forbindelse med et nybyggeri. Matriklen forventes kortlagt på V2 i 2006, da der på grund af et arkæologisk fund er efterladt restforurening.

Derudover har Miljøkontrollen i forbindelse med undersøgelse eller byggeri kendskab til forureningsforholdene på følgende matrikler:

Matr. nr. 3185 Vanløse. Daginstitutionen er undersøgt af Miljøkontrollen i 2001. Der er konstateret en lettere diffus forurening med tjærestoffer og bly.

Matr. nr. 113 Vanløse. I forbindelse med en undersøgelse er der fundet lettere forurening med tjærestoffer.

Matr. nr. 2422 Vanløse. Matriklen er tilmeldt Oliebranchens Miljøpulje og er indstillet til undersøgelse og evt. oprydning i 2006 på grund af et tidligere benzinsalgssted. En oprydning vil ikke omfatte evt. forurening fra værkstedsaktiviteter på matriklen, og en kortlægning på V2 kan komme på tale.

Miljøkontrollen har ikke kendskab til forurening på de øvrige matrikler i området. I nedenstående tabel er oplistet de aktiviteter Miljøkontrollen har kendskab til, der foregår eller har foregået, og som kan have forårsaget forurening af jord eller grundvand:

Matr. nr. (Ejerlav Vanløse) Aktiviteter

3313	Sukkervarefabrik, lædervarefabrik, maskinfabrik
3366	Lædervarefabrik
3437	Bogbinderi
2420	Skiltefabrik
1851	Servicestation, stukkaturfabrik
3311	Elektronikindustri, lampefabrik
3282	Jern- og metalstøberi
3247	Bakelitfabrik, laboratorium

Matrikler, der ikke er nævnt i de ovennævnte afsnit, har Miljøkontrollen ingen oplysninger om, men det er Miljøkontrollens erfaring, at der mange steder i København er en lettere jordforurening, der stammer fra storbyaktiviteter som bl.a. røg fra skorstene og udstødning fra bilerne.

Miljøkontrollens krav / anbefalinger

Såfremt arealanvendelsen på V2-kortlagte matrikler ændres til bolig eller daginstitution, skal Miljøkontrollen ansøges herom i henhold til Jordforureningslovens § 8. Hvis der allerede er bolig på arealet, skal Miljøkontrollen søges om tilladelse til bygge- og anlægsarbejder efter Jordforureningslovens § 8. På matriklerne, hvor der ved undersøgelser er konstateret lettere diffus forurening, anbefaler Miljøkontrollen, at der på ubefæstede arealer på fremtidige boligejendomme udlægges 0,5 meter ren jord. På matriklerne i ovennævnte oversigt har der tidligere været industrielle aktiviteter på grunden, hvorfra der kan være sket forurening. Dermed opfylder grundene betingelserne for en kortlægning på vidensniveau 1 ifølge Jordforureningsloven. På den baggrund anbefaler Miljøkontrollen, at der foretages en forureningsundersøgelse i forhold til såvel jord- og grundvandsforurening som indeklima. Miljøkontrollen vil gerne kommentere et oplæg, før undersøgelsen udføres.

Gældende regler om jordhåndtering

Bortskaffelse af jord skal ske efter reglerne i kommunens regulativ for anvisning af forurenede jord. Miljøkontrollen har udarbejdet et særligt anmeldesskema samt vejledning om anmeldelse. På anmeldesskemaet kan man samtidig anføre, hvordan jorden ønskes håndteret, f.eks. om jorden ønskes bortskaffet til et nærmere angivet godkendt anlæg. Miljøkontrollen har udgivet en trykt vejledning "Arbejder du med jord fra Københavns Kommune", 2003. Skemaer og vejledning kan rekvireres hos Miljøkontrollen eller hentes på kommunens hjemmeside på Internettet, www.miljoe.kk.dk. Hvis forurenede jord ønskes placeret et andet sted på arealet, skal projektet forelægges Miljøkontrollen, som herefter tager stilling til, om der kræves tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven. Mindre flytninger af jord på den enkelte havelod som led i almindeligt havearbejde kræver ikke tilladelse.

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 området begrænset af Klingseyvej, jernbanens areal, Jernbane Allé, Jydeholmen samt skellet til ejendommene matr. nr. 323, 325, 429, 479, 948, 980, 1862, 981 Vanløse, København.

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er

at udvikle området ved Indertoften fra et område med lettere industri, boliger og serviceerhverv til et område med boliger og serviceerhverv
at styrke bydelscentret ved Vanløse Center og sikre Jernbane Allé som bydels centerstrøg
at understøtte en mere hensigtsmæssig trafikbetjening af erhvervene langs Jernbane Allé
at udvikle området med en bebyggelse, der arkitektonisk og bebyggelsesmæssigt indgår som et kvalitativt tilskud af høj kvalitet til, og i en sammenhæng med, de omgivende forstads- og erhvervsprægede bebyggelser samt Vanløse Center, herunder at fastholde en bebyggelsesstruktur med sluttet randbebyggelse langs Jernbane Allé og Jydeholmen
at sikre, at ubebyggede arealer ved indretning med belægning, møblering, belysning og begrønning af forskellig art kan indgå som et kvalitativt tilskud til områdets udemiljøer og indgå i en hensigtsmæssig sammenhæng med de omgivende grønt fremtrædende villaområder
at fastlægge offentligt tilgængelige stier og passager, der sikrer sammenhæng med de omgivende byområder
at tilstræbe, at området udvikles med størst mulig respekt for miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag integreres med arkitekturen og indikerer en bæredygtig by.

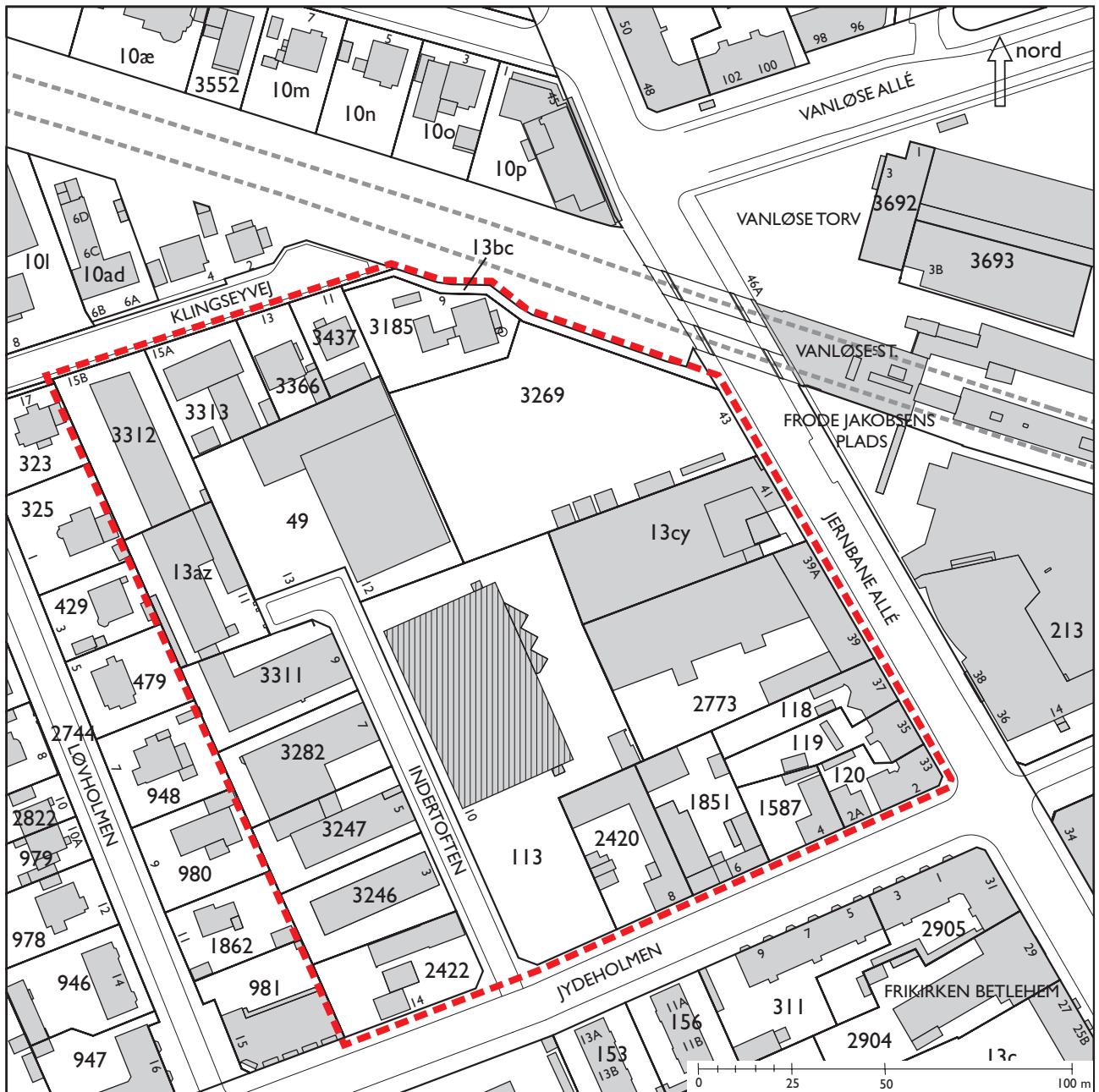
§ 2. Området

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 13az, 13bc, 13cy, 49, 113, 118, 119, 120, 1587, 1851, 2420, 2422, 2773, 3185, 3246, 3247, 3269, 3282, 3311, 3312, 3313, 3366, 3437, Vanløse, København, samt alle parceller, der efter den 1. marts 2006 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1

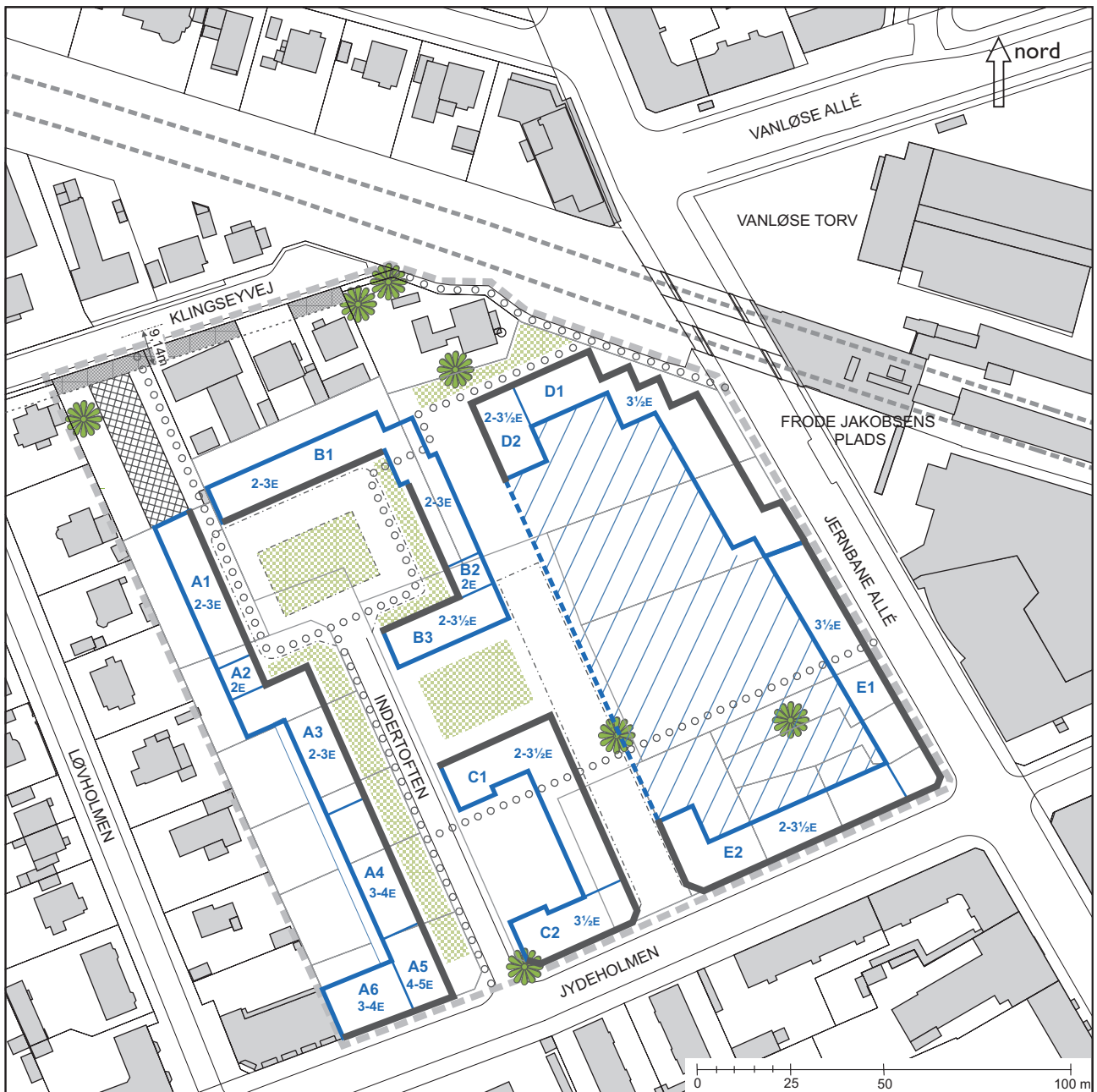
a) Området fastlægges til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området.



--- Grænse for lokalplanområde



Ekisterende bebyggelse uden for byggefelter, der kan opretholdes under særlige forudsætninger, jf. § 5, stk. 4



- | | | | |
|-----------|---|-----------|---|
| ----- | Grænse for lokalplanområde | | Bevaringsværdig bebyggelse |
| o o o o o | Principiel placering af offentligt tilgængelige passagemuligheder / stier | | Byggfelter med nummer og etageantal |
| - - - - - | Principiel placering af privat fællesvej | | Mulighed for udbygninger |
| | Bebyggelsesregulerende byggelinie | | Mulighed for butiksbygninger |
| | Areal, der kan nedlægges som vej | - - - - - | Grænse for facader, hegnsmure og lignende |
| | | ————— | Facadelinie |
| | | | Principiel placering af grønninger |
| | | | Bevaringsværdig beplantning |
| | | | Bevaringsværdige træer |

- b) Boliger skal være helårsboliger. Den gennemsnitlige boligstørrelse skal være mindst 95 m² etageareal, 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 gældende lovgivning herom, undtaget fra bestemmelserne.

Kommentar

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

- c) Der kan i hele lokalplanområdet indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.
- d) Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

Stk. 2

- a) Inden for lokalplanområdet skal boligandelen udgøre mindst 40 procent og højst 75 procent.
Fordelingen af bolig- og serviceerhvervanvendelsen skal ske efter følgende retningslinier:
Eksisterende bebyggelser på matr. nr. 13cy, 113, 118, 119, 120, 1587, 1851, 2773 og 3312 Vanløse samt eksisterende og ny bebyggelse på matr. nr. 3185, 3313, 3366 og 3437 Vanløse fastlægges til boliger og serviceerhverv.
Eksisterende bebyggelser på matr. nr. 13az, 49, 2420, 2422, 3246, 3247, 3282 og 3311 Vanløse fastlægges til serviceerhverv.
Ny bebyggelse indenfor de på tegning nr. 2 viste byggefelt A1-A6 og B1-B3 fastlægges til boliger.
Ny bebyggelse indenfor de på tegning nr. 2 viste byggefelt C1-C2, D1-D2 og E1-E2 fastlægges til boliger og serviceerhverv.
- b) Den nederste etage mod Jernbane Allé fastlægges til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende.
- c) Erhverv, institutioner og lignende må ikke indrettes over etager med beboelse.
- d) I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 pct. af etagearealet samt anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (miljøstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser i lokalplanområdet.

Kommentar

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

- e) Der kan etableres butikker på matr.nr. 13 cy, 113, 118, 119,120, 1587,1851 2420, 2773 og 3269 Vanløse. Butiksarealet (bruttoetagearealet) i de enkelte

§ 3. Anvendelse

dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.000 m² og 1.500 m².

Herudover kan der tillades butikker langs Jydeholmen på matr.nr. 2422 Vanløse. Butiksarealet (bruttoetagearealet) i de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 500 m² og 200 m².

Det samlede bruttoetageareal til butiksformål i lokalplanområdet må ikke overstige 8.000 m².

Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5 f indeholder særlige regler om beregning af bruttoetagearealet til butikker.

§ 4. Vejforhold

Stk. 1

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

Mod Klingseyvej fastlægges en bebyggelsesregulerende byggelinie i en afstand af 9,415 m fra midtlinien som vist på tegning nr. 2.

Stk. 2

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

Stk. 3

a) Der kan udlægges en privat fællesvej fra Jydeholmen mod nord med en placering i princippet som vist på tegning nr. 2. Vejen skal udlægges i en bredde af 12 m og skal anlægges med 7 meter kørebane samt fortov og skal forsynes med vendeplads efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse.

b) Der kan udlægges en privat fællesvej i forlængelse af Indertoften med en placering i princippet som vist på tegning nr. 2. Vejen skal udlægges i en bredde af 10 meter og forsynes med vendeplads efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse.

c) Ud over de i stk. 3 a) og b) fastlagte veje kan der ske yderligere vej- og stiudlæg som er nødvendige for at betjene den enkelte ejendom.

Kommentar

Fastlæggelse af vejadgang til erhvervene langs Jernbane Allé via Jydeholmen sikrer at vare- og kundetilkørsel sker fra bagsiden af disse erhverv, hvorved u hensigtsmæssig trafikbetjening af erhvervene fra Jernbane Allé undgås. Endvidere adskilles trafikken til henholdsvis boligerne og erhvervene. En ny vejadgang langs bagsiden af erhvervene vil komme til at gå ind over ejendommen matr. nr. 2420 Vanløse, der i givet fald skal overgå til og indgå som en del af de nye bebyggelser. Såfremt eksisterende bebyggelser på ejendommen matr. nr. 2420 Vanløse opretholdes, kan der alternativt føres vejadgang udenom denne ejendom.

§ 4. Vejforhold

- Stk. 4** Den offentlige stiforbindelse (ejendommen matr. nr. 13bc Vanløse, København) mellem Klingseyvej og Jernbane Allé, langs jernbanen, opretholdes.
- Stk. 5** Der fastlægges 5 meter hjørneafskæringer mod Jernbane Allé og Jydeholmen samt ved vendepladsen ved Indertoften.
- Stk. 6** Belægninger, træplantninger, belysning og inventar på vejarealer skal udformes på en måde, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse medvirker til, at give området en bymæssig og helhedspræget fremtræden af høj kvalitet, jfr. § 7, stk. 3.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

- Stk. 1** Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110.
- Stk. 2** Den på tegning nr. 2 viste bebyggelse, der fastlægges som bevaringsværdig, må kun nedrives efter Teknik- og Miljøudvalgets særlige tilladelse. Teknik- og Miljøudvalget kan tillade opførelse af ny bebyggelse til erstatning for bevaringsværdig bebyggelse, såfremt denne bebyggelse ikke vil kunne istandsættes på grund af brand eller lignende "force majeure"-situation, når dette sker med samme placering og i princippet samme volumen som den eksisterende bebyggelse, og en ydre fremtræden i overensstemmelse med bestemmelserne i § 6.
- Stk. 3** Ny bebyggelse skal opføres inden for de på tegning nr. 2 viste byggefelt, og skal opføres som sluttet bebyggelse med facade i de facadelinier, der på tegning nr. 2 er angivet med sluttet fed streg, jf. dog stk. 4. Såfremt der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn opnås tilfredsstillende lysforhold og det i øvrigt er arkitektonisk begrundet, kan husdybden udvides med partielle facadeudrykninger i maksimalt 50 pct. af strækningen indenfor det på tegning nr. 2 med lodret skravering angivne område. Faste bygningsdele, såsom karnapper, altaner og lignende, må normalt række 1,2 m ud over de fastlagte byggefelt.
- Stk. 4** Så længe den på tegning nr. 1 med lodret skravering viste eksisterende bebyggelse opretholdes, kan der ikke opføres bebyggelse i byggefeltene B3, C1 og C2 vist på tegning nr. 2.
- Stk. 5** Ved nybyggeri kan Teknik- og Miljøforvaltningen forlange husdybden, gesimshøjden og bygningshøjden tilpasset naboejendommene.
- Stk. 6** a) Bebyggelsen skal opføres i 2 til 5 etager, som angivet på tegning nr. 2, hvor henholdsvis det mindste antal tilladte etager og det maksimale antal tilladte etager, herunder eventuelt med udnyttet tagetage, inden for hvert byggefelt er anført. Tagetagen kan udføres som penthouse, der på alle sider er tilbagetrukket mindst 1,5 meter fra facadelinien.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Kommentar

Hvor der på tegning nr. 2 er anført f.eks. 2-3½ E, skal bebyggelsen opføres i 2 til 3 etager eventuelt med udnyttet tagetage.

- b) Gesimshøjden for bebyggelse i byggefelt A1 og B1 må ikke overstige 9 m og bygningshøjden må ikke overstige 11 m.
Gesimshøjden for bebyggelse i byggefelt A3 må ikke overstige 10 m og bygningshøjden må ikke overstige 12 m.
Gesimshøjden for bebyggelse i byggefelt A2 og B2 må ikke overstige 7 m og bygningshøjden må ikke overstige 9 m.
Gesimshøjden for bebyggelse i byggefelt A4 og A6 må ikke overstige 13 m og bygningshøjden må ikke overstige 14,5 m.
Gesimshøjden for bebyggelse i byggefelt A5 må ikke overstige 17 m og bygningshøjden må ikke overstige 18 m.
Gesimshøjden for bebyggelse i byggefelt C1, C2, E1 og E2 må ikke overstige 10 m og bygningshøjden må ikke overstige 13,5 m.
Gesimshøjden for bebyggelse i byggefelt D1 og D2 må ikke overstige 11 m og bygningshøjden må ikke overstige 14 m.

Kommentar

Bebyggelsen langs Indertoften skal opføres i en sammenhængende struktur i forlængelse af den eksisterende længebygning mod nord. Bebyggelsen skal variere i højde fra 2 til 5 etager med en højdemæssig optrapning mod Jydeholmen, hvor der på hjørnet ved Indertoften og Jydeholmen skabes en bygningsmæssig markering med mulighed for bebyggelse i op til 5 etager.
Langs Jernbane Allé og Jydeholmen muliggøres randbebyggelse for herved at styrke strøggaden og de for disse veje karakteristiske randbebyggelser.
Ved Jernbane Allé er facaden af bebyggelsen overfor Frode Jakobsens Plads trukket en smule tilbage for herved at skabe en rumlig sammenhæng med pladsen overfor samt at give mere luft til gangarealerne og de snævre passager under jernbanebroen. Der skabes derudover et indbydende adgangsareal, dels til den eksisterende sti til Klingseyvej, dels til en ny forbindelse til boligerne ved Indertoften.

Stk. 6

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade, at der i gårdrummet til etagebebyggelsen mod Jernbane Allé opføres butiksbyggeri i 1 etage og eventuelt udnyttet tagetage. Sådanne bebyggelser skal opføres indenfor det med skravering angivne areal på tegning nr. 2 og skal opføres i direkte tilknytning til etagebebyggelsen mod Jernbane Allé.

Stk. 7

For matriklerne 3185, 3313, 3366 og 3437 Vanløse, København, kan der tillades opført højest én bygning på hver ejendom i form af fritliggende bebyggelse, der ikke må opføres som dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende. Bygninger skal placeres bag ved den på tegning nr. 2 viste bebyggelsesregulerende byggelinie og skal holdes i en afstand af mindst 3 m fra naboskel.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelse må højst opføres i 2 etager samt eventuelt udnyttet tageetage. Bygningernes gesimshøjde må ikke overstige 7,5 m, og bygningshøjden må ikke overstige 10,5 m.

Kommentar

Bebyggelse i denne nordligste del af området kan placeres som fritliggende bebyggelser, således at disse bebyggelser fremstår tilpasset bebyggelsesmønsteret i de tilgrænsende villaområder.

Stk. 8

Ud over de i stk. 3-7 nævnte byggemuligheder kan der udenfor byggefeltene placeres mindre bygninger i én etage, såsom udhuse, cykelskure, legehuse og lignende samt byøkologiske anlæg.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1

- a) Ny bebyggelse skal fremstå med et enkelt og nutidigt arkitektonisk udtryk, der indgår i en arkitektonisk acceptabel helhed med omgivelserne, og bebyggelse 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) Den endelige udformning af bebyggelsen skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

Stk. 2

- a) Bebyggelse skal forsynes med tagopbygning såsom sadeltag, københavnertag eller lignende, herunder penthouse, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn harmonerer med den omgivende bebyggelse. Tagbeklædningen skal være tegl, skifer eller zink. Penthouseetager skal fremstå med lette facader og kan udføres med flade tage.
- b) Uanset bestemmelserne i stk. 2 a) kan tage med Teknik- og Miljøudvalgets særlige tilladelse udføres som flade tage, såfremt det er arkitektonisk begrundet, idet der lægges vægt på, at bebyggelse fremstår helstøbt og afpasset i forhold til omgivelserne, og at afslutning mod tag gives en gennemført detaljering.
- c) På de i § 5, stk. 6, muliggjorte 1-etages bebyggelser kan der anlægges parkering på taget efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

Stk. 3

- a) Facader skal overvejende udføres i blank teglstensmur (fuld mur eller skalmur) eller i teglstensmur med en filset eller pudset overflade, der fremstår i en gedigen kvalitet, der sikrer et karakterfyldt facadeudtryk af en høj arkitektonisk kvalitet.

Kommentar

Det er intentionen, at facaderne på de nye bebyggelser skal fremstå overvejende i teglstenspartier i enten blank eller pudset mur for herved at opnå harmoni og sammenhæng med de omkringliggende forstads- og erhvervsprægede bebyggelser, der er præget af teglsten i overvejende røde og lyse nuancer.

b) Facader, hegnsmure og lignende beliggende ud mod den strækning, der på tegning nr. 2 er angivet med fed stiplede linje, skal med beplantning eller lignende efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn indgå i et arkitektonisk acceptabelt helhedspræg i sammenhæng med øvrige facader, mure og lignende langs denne strækning.

Stk. 4

- a) Vindues- og dørpartier m.v. skal udføres med en spinkel detaljering i ædeltræ, malet træ eller metal med malerbehandlet overflade, der harmonerer med bygningens facader 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, der harmonerer med bygningens facader i øvrigt.
- c) Tekniske anlæg og installationer på tag samt tagterraser skal udformes således, at de efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn fremtræder tilpasset tagudformningen i øvrigt og som integrerede dele af bygningens arkitektur.
- d) Tagrender- og nedløb samt inddækninger skal fremstå i zink.
- e) Glaspartier skal være klart glas og må ikke uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse udføres med toning eller spejlvirkning.
- f) Permanent fritstående gavle skal udformes med karakter af facader, og skal forsynes med vinduer og eventuelt altaner.
- g) Parkeringsarealer på tag skal indrettes med belysning og begrønnede anlæg såsom plinte med græs og/eller buske, klatreplanter og lignende. Belysning skal etableres efter en samlet plan i form af standerlamper i en højde på 3,0 til 4,5 meter. Lyskilden skal have lysegenskaber svarende til glødelamper.

Kommentar

På parkeringsdækket ved Jernbane Allé kan der ved belægning, grønne plinte med græs og buskbeplantning, belysning og espalierer med klatreplanter ske en forskønning af disse parkeringsarealer.

- h) Boliger skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner eller terrasser.
- i) Opgange i boligbebyggelser skal forsynes med adgang i begge facader.
- j) Facadeændringer skal udføres således, at der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn tilvejebringes en god helhedsvirkning i forhold til den pågældendes facades arkitektoniske særpræg, herunder i forhold til karakteristiske lodrette og vandrette inddelinger i facaden. Endvidere skal arkitektoniske detaljer, såsom vinduer, gesimser, bånd, vindues- og dørindfatninger og lignende udformes under hensyntagen til facadens udtryk.
Faste baldakiner må kun opsættes i særlige tilfælde, såfremt der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn kan opnås en god helhedsvirkning og sammenhæng med facadens øvrige udformning.
Der må ikke etableres sammenhængende facader, der rækker ud over den enkelte bygningsenhed.
Butiksfacader skal fremstå med udstillingsvinduer. Vinduer må ikke tilmures eller blændes ved tilklæbning og lignende, således de får karakter af facadebeklædning.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

k) Skiltning, reklamering og facadebelysning samt opsætning af markiser, udhængsskabe og andet facadeudstyr må ikke finde sted uden Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.

Skilte, reklamer og lysinstallationer, markiser, udhængsskabe og andet facadeudstyr skal udformes således, at der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn tilvejebringes en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske karakter med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende.

Facade- og reklamebelysning samt lysskilte, herunder blinkende reklameskilte, lysviser, signbords og lignende, må ikke ved blanding, reflekser, farver eller ved sit udseende være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til området's særlige karakter og den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk.

Stk. 5

Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg, hvis placering og udformning skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen, eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg. Placering og udformning af antenner, parabler og lignende skal ske så diskret som muligt og i øvrigt under hensyntagen til bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

Stk. 6

De i § 5, stk. 8, muliggjorte udhuse, cykelskure, legehuse og lignende samt byøkologiske anlæg skal 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

a) Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 60 pct. af boligetagearealet, 15 pct. af erhvervsetagearealet og 100 pct. af etagearealet til institutioner for børn og unge.

b) Såfremt boliger hver for én familie udstykkes i selvstændige parceller, jfr. § 8, skal fælles parkering, stier og fælles friarealer udstykkes i en selvstændig matrikuleret ejendom, der medregnes ved beregning af den enkelte parcels friareal.

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

Stk. 2

Der fastlægges offentligt tilgængelige stiforbindelser med en placering som principielt angivet på tegning nr. 2. Stierne skal anlægges med en fast belægning og i en bredde på mindst 3 m.

Stk. 3

De ubebyggede arealer i området skal med hensyn til belysning, beplantning, møblering, belægning mv. udformes efter nedenstående retningslinier, og skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen:

§ 7. Ubebyggede arealer

Kommentar

Det er væsentligt, at de uderum, der dannes i området, indrettes, således de hver for sig fremstår som kvalitative tilskud til et varieret udemiljø. Ved begrønning af forskellige art indgår arealerne i en hensigtsmæssig sammenhæng med de omgivende villaområdets grønne præg.

- a) Private friarealer skal fremstå med en grøn karakter præget af grønne flader, buskbeplantninger og træer.
- b) Der skal anlægges beplantede grønninger med placeringer som principielt angivet på tegning nr. 2. Grønningerne skal fremstå med overvejende grønne flader i form af græs samt beplantes med træer og buske.

Kommentar

Det er intentionen, at den centrale grønning for enden af Indertoften skal fremtræde med en grøn og rolig karakter med rekreative kvaliteter til leg og ophold.

- c) Indertoften skal anlægges med overvejende fast belægning i form af asfalt, fliser, brosten i beton og/eller natursten, og med beplantning i form af fritstående træer, der i fremtræden og placering medvirker til at understrege vejens grønne karakter og understreger vejens rumlige kvaliteter.

Kommentar

Langs Indertoften er det væsentligt, at der med en markant beplantning langs vejen sikres, at vejens rekreative og rumlige kvaliteter understøttes.

- d) Adgangs- og vejarealet langs bagsiden af erhvervene mod Jernbane Allé skal anlægges med overvejende fast belægning, hvori der udover asfalt skal indgå belægningsmaterialer som fliser, grus, natursten eller lignende. Området skal anlægges med mindre grupper af beplantning, såsom træer, buske og/eller klatreplanter.

Kommentar

Langs bagsiden af erhvervene mod Jernbane Allé skabes et adgangsareal, der primært skal betjene tilkørsel til vareindlevering og parkering. Ved faste belægninger, beplantning af facader, belysning samt øvrige beplantninger, hvor det er muligt, modvirkes et kedeligt præg af bagside og varegård.

- e) Forarealet ud for byggefelt D1 mod Jernbane Allé skal med hensyn til belægning, møblering, belysning og beplantning anlægges som et byrum, der indgår i en bymæssig sammenhæng med de omgivende gade- og pladsarealer ved Vanløse Station. Arealet skal anlægges med en fast belægning i form af fliser, brosten i beton og/eller natursten.

Kommentar

Mod Jernbane Allé indgår bebyggelsen i randbebyggelserne og den karakter af bycenter og strøggade, som gaden har i dag. Forarealet foran den tilbagetrukne facade overfor den ombyggede biografbygning skal indgå i denne sammenhæng med en urban karakter i form af en fast belægning, belysning og evt. møblering i en sammenhæng med de øvrige pladsarealer i området ved Vanløse Center.

- f) Hegning af arealer ud mod Indertoften kan ske med hækkbeplantning eller begrønnede hegn i op til 1 m højde.
- g) Belysning på ubebyggede arealer skal ske i form af lamper i en højde fra 3,0 til 4,5 meter eller væghængte armaturer. Lyskilden skal med hensyn til lyskvalitet og farvetemperatur have tilsvarende egenskaber som glødepærer, og må ikke være til gene for beboere m.v. For de enkelte dele af området skal belysningen fremstå sammenhængende. Belysningen skal etableres således, at der med hensyn til belysningens omfang og placering tilgodeses sikkerhedsmæssige og æstetiske hensyn samt sammenhæng med belysning af lokalveje på grundareal.
- h) De på tegning nr. 2 viste bevaringsværdige træer og bevaringsværdig beplantning skal indgå i området beplantning og må ikke beskæres eller fjernes uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse, og skal sikres mod beskadigelser efter Teknik- og Miljøforvaltningens anvisninger. Udgravninger indenfor træernes og beplantningens vækstzoner forudsætter Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse.
- i) For træer i åbne, eventuelt græsbevoksede muldbede er minimumskravet til bedets størrelse 10 m³ 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 m³ rodvenlig bærelag pr. træ, herunder 2,5 m² muld- eller grusbed omkring stammen. Ved plantning af træer ovenpå underjordiske parkeringsanlæg (eller på dæk) skal der etableres et plantehul med minimum 15 m³ vækstzone i 1 meters dybde, opbygget med 0,6 meter muldlag og 0,4 meter råjord. Øvrig beplantning på dæk kræver 0,5 meter muldlag.

Stk. 4

- a) Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal.
Parkeringsdækning kan indrettes på terræn, i underjordiske anlæg, i parkeringsanlæg, på parkeringsdæk eller eventuelt andetsteds i kvarteret efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse.
Højest 25 % af parkeringsdækningen må indrettes på terræn.

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.

Ved en eventuel etapedelt udvikling af projektet, stiller forvaltningen sig positiv over for at imødekomme et eventuelt ønske om dispensation fra lokalplanens krav om, at maksimalt 25 pct. af parkeringen kan etableres på terræn, indtil der samlet set kan opnås den mest hensigtsmæssige parkeringsløsning eksempelvis ved etablering af én parkeringskælder frem for to. Lokalplanens intentioner i relation til placering af parkeringspladser sikres ved en tinglyst deklaration.

§ 7. Ubebyggede arealer

b) Parkeringsarealer på terræn skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse indrettes med træbeplantning og i øvrigt således, at der opnås bedst muligt samspil med tilgrænsende friarealer og bebyggelse.

Parkeringsarealer ud mod Jydeholmen, skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse beplantes med en markant beplantning i form af mindst 2 rækker træer mellem parkeringsarealet og vejarealet.

Stk. 5 Der skal etableres mindst 2 cykelparkeringspladser pr. 100 m² etageareal. Placering, omfang og udformning af cykelstativer/cykelparkering skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

Stk. 6 Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

Stk. 7 Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne.

§ 8. Matrikulære forhold

Stk. 1 Efterhånden som forholdene gør det påkrævet, må der i overensstemmelse med lovgivningens regler foretages sådanne omlægninger af ejendomsgrænser og andre foranstaltninger, som efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn må anses for nødvendige til gennemførelse af en hensigtsmæssig ordning af bebyggelsesforholdene.

Stk. 2 Området kan ved opførelse af boliger hver for én familie udstykkes i ejendomme med en mindste grundstørrelse på 85 m². Til mindstegrundstørrelsen medregnes ikke ejendommens andel i selvstændigt matrikulerede arealer, der er sikret som fælles friareal m.m. for ejendommene.

§ 9. Grundejerforening

Stk. 1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af udstykkede ejendomme til boliger hver for én familie, jfr. § 8.

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.

§ 9. Grundejerforening

- Stk. 5** Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på fællesarealer, jfr. § 7.
- Stk. 6** Grundejerforeningen skal være uafhængig af partipolitiske interesser.
- Stk. 7** Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

§ 10. Foranstaltninger mod forureninggener

- Stk. 1** Bebyggelse og ubebyggede arealer herunder primære opholdsarealer skal i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav og bestemmelser og Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse placeres, jfr. dog § 5, udføres og indrettes således, at beboere og brugere af området i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik i overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledning, hvilket vil sige maksimalt 55 dB(A) på boligens facader, de primære udendørs opholdsarealer samt rekreative arealer.

Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområder". Ifølge Miljøstyrelsens vejledning nr. 1, 1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" må støjniveauet fra jernbaner ved boligbebyggelse, daginstitutioner og opholdsarealer ikke overstige 60 dB(A). Dertil kommer, støjbelastningen på de udendørs arealer ifølge vejledningen højst må være 60dB(A).
Alt efter bebyggelsens afstand til nærmeste spormidte, udformning og højde, jordvold og/eller støjskærme vil disse grænseværdier kunne overholdes. Ifølge vejledningen skal afstanden mellem boliger og spormidte være mindst 25 m af hensyn til vibrationer. Såfremt det ønskes at bygge tættere på jernbanen end de 25 m, skal det ved målinger vises, at den i vejledningen angivne grænse for KB-vægtet accelerationsniveau på 75 dB kan overholdes.

- Stk. 2** Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Miljøkontrollens anvisninger og tilladelser.

Kommentar

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

- Stk. 3** Hvis 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 eller lignende). Hvis der anlægges legearealer med bakker og små volde med stort slid skal de dækkes med 1 meter dokumenteret ren jord.

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

§ 12. Servitutbortfald

Lokalplan nr. 256 "Bogholder Allé", endeligt bekendtgjort den 1. august 1995 og tinglyst den 31. juli 1996, ophæves for så vidt angår det af nærværende lokalplan omfattende område.

Kommentarer af generel karakter

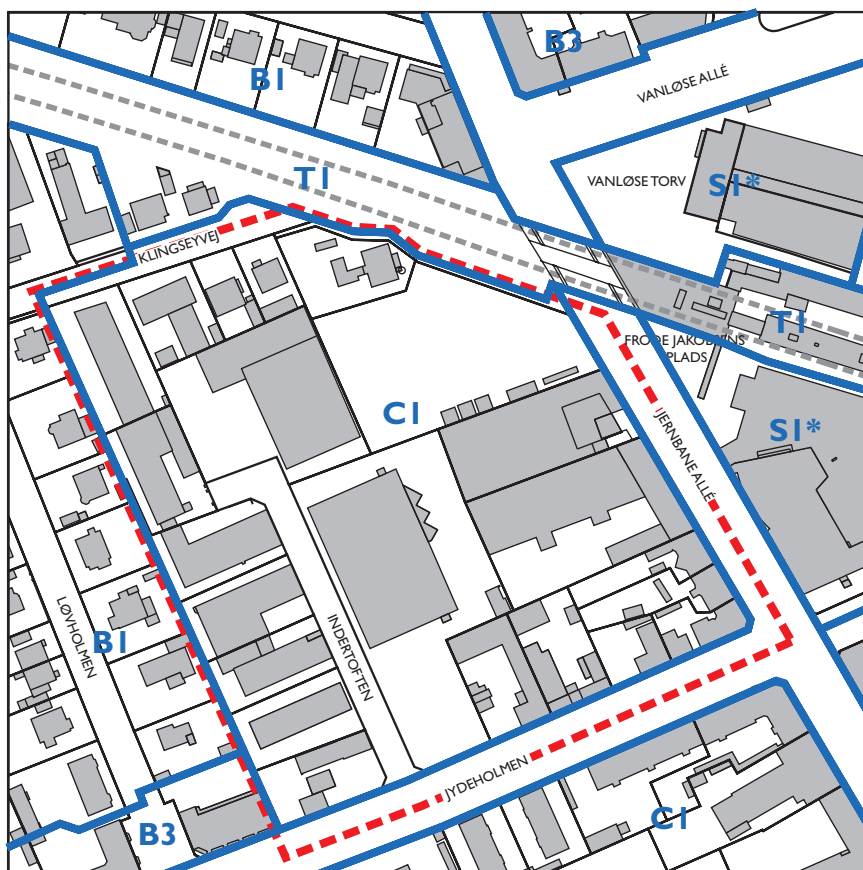
- a) På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i lokalplanen.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelserne 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 i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumsloven. Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvstyrelsen bør kontaktes i god tid, forinden et jordarbejde påbegyndes, således at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
- e) Der forudsættes tinglyst fornødne deklARATIONER vedrørende sikring m.v. af ledninger.
- f) Bortskaffelse af forurenede overskudsjord skal anmeldes til Miljøkontrollen og bortskaffes i henhold til "Regulativ for anvisning af forurenede jord i Københavns Kommune".
- g) Miljøkontrollen kan efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt for nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand.
- h) Det bør tilstræbes, at der projekteres og bygges efter miljørigtige principper, jf. Københavns Kommunes retningslinier for miljø i byggeri og anlæg.

Kommuneplan 2005

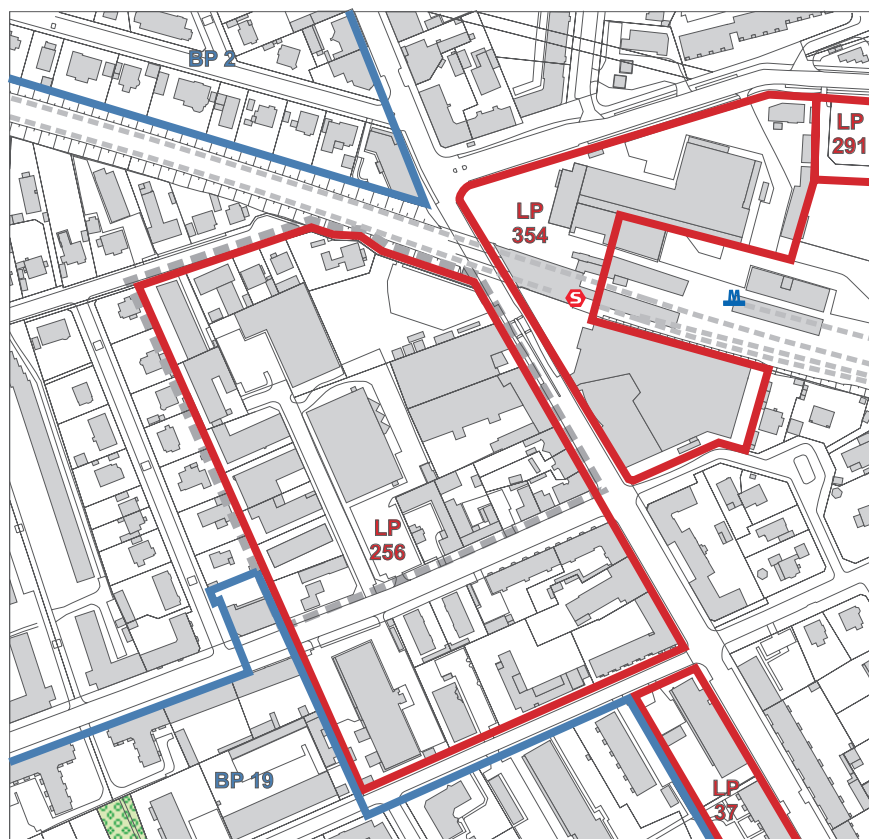
I Københavns Kommuneplan 2005 er hele området fastlagt som blandet bolig- og serviceerhvervsområde (C1-område).

Områderne skal anvendes til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Butikker tillades i overensstemmelse med de særlige rammer for detailhandel. Der må normalt kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende). Langs stærkt trafikerede gader og i områder, der grænser op til erhvervsområder, kan der på nærmere vilkår tillades virksomhed til og med forureningsklasse 3 (uvæsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 50 m til boliger og lignende). Erhverv må ikke placeres over bebyggelsens stueetage. Den maksimale bebyggelsesprocent er 110, og det maksimale etageantal er 5 ekskl. tagetage. Friarealprocenten er 60 for boliger og 15 for erhverv. Parkeeringsdækningen skal normalt være 1 plads pr. 100 m² etageareal.

I rammerne for detailhandel indgår ejendommene matr.nr. 13bc, 13cy, 113, 118, 119, 120, 1587, 1851, 2420, 2773, 3185, 3269 Vanløse, København, i bydelscentret ved Jernbane Allé, hvor det samlede bruttoetageareal til butiksformål må øges med 10.000 m². Arealet i de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.000 m² og 1.500 m². Der kan dog tillades



Rammer for lokalplanlægningen.
B-områder til boliger.
C-områder til blandet bolig og erhverv.
S-områder til serviceerhverv.
T-områder til tekniske anlæg.
*-bemærkninger angiver særlige bestemmelser udover de standardmæssige rammebestemmelser.



Gældende planer i området

etableret 1 butik med særligt pladskrævende varer på op til 3.000 m² inden for en pulje, der tillader at øge antallet af sådanne store butikker i kommunens bydelscentre med 3 butikker op til 3.000 m².

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 354 "Vanløse Center" fastlægger området til serviceerhverv og kollektive trafikanlæg.

Lokalplan nr. 256 "Bogholder Allé" fastlægger området til lettere industri, boliger og serviceerhverv. Lokalplanen vil blive ophævet for så vidt angår det af nærværende lokalplan omfattende område.

Lokalplan 291 "Apollovej" fastlægger området til serviceerhverv m.v.

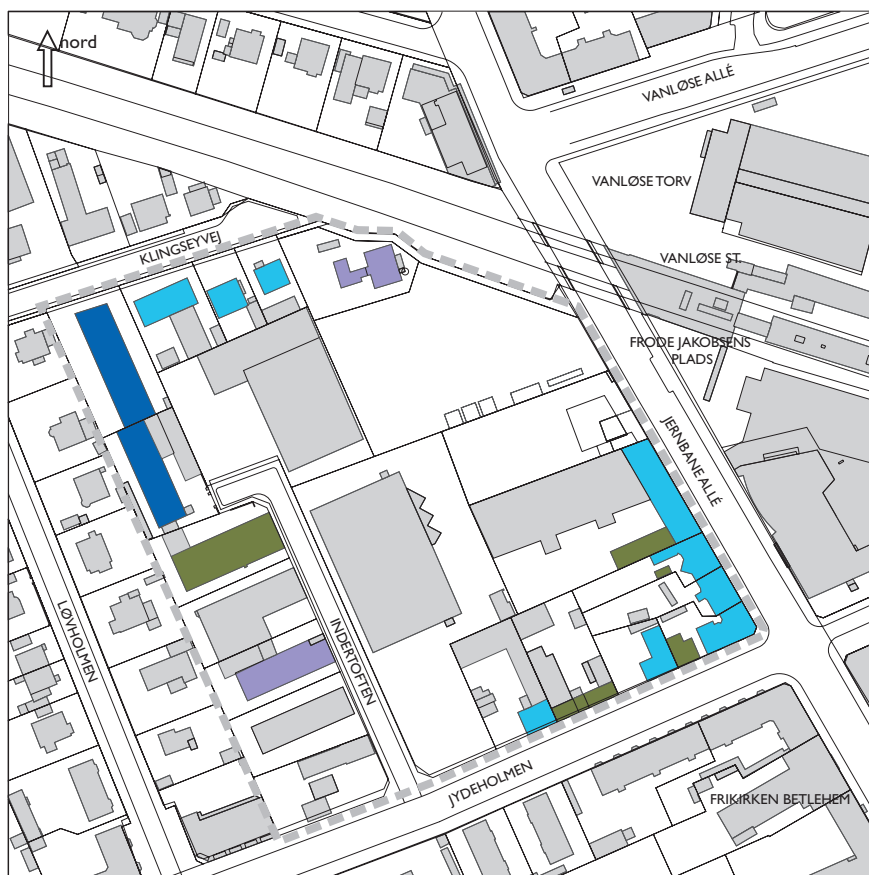
Lokalplan nr. 37 "Simo" fastlægger området til boliger og erhverv.

Byplan 2 fastlægger området til beboelse.

Byplan 19 fastlægger området til beboelse, offentlige formål og erhverv.

Bydelsatlas

I "Bydelsatlas Vanløse", der er udarbejdet af Skov- og Naturstyrelsen og Københavns Kommune i 1996, er to bebyggelser (matr. nr. 13az og 3312 Vanløse) i Save-registret er vurderet til bevaringsværdi 4, der i Københavns Kommune efter normal lokalplanpraksis betragtes som høj bevaringsværdi, og øvrige registre-rede bygninger er vurderet til bevaringsværdier mellem 5 og 7 (middel og lav bevaringsværdi).



Bevaringsværdier iflg. "Bydelsatlas Vanløse"

- Middel bevaringsværdi, klassetrin 4
- Lav bevaringsværdi, klassetrin 5
- Lav bevaringsværdi, klassetrin 6
- Lav bevaringsværdi, klassetrin 7

Boligpolitik

Det er et boligpolitisk mål at tilvejebringe et varieret udbud af boliger, som i kvalitet kan måle sig med boligudbuddet i det øvrige hovedstadsområde og i Øresundsregionen. Den fysiske planlægning skal ved satsning på Københavns særligt herlighedsværdier og bymæssige kvaliteter medvirke til at fastholde og tiltrække beboere, der kan bidrage til og skabe en socialt og bæredygtig befolknings sammensætning. Boligbyggeriet 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.

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 modtaget høringsvar fra Miljøkontrollen. Baggrunden herfor er, at planforslaget ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag, eller projekter, der i størrelse og omfang samt i forhold til lokalplanområdets nuværende udformning og karakter vurderes at få væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser. Lokalplanen medfører at en del af området, der i henhold til de tidligere kommuneplanrammer i Kommuneplan 2001 er udlagt til blandet erhverv (E1-område), omdannes til et område til boliger og serviceerhverv (C1-område). Dette

medfører, at de eksisterende erhverv indenfor E1-området og dermed også de miljømæssige gener der måtte være forbundet med dem så som lugt, støv, støj, tung transport m.v. forsvinder. Det vurderes således, at omdannelsen af Indertoften fra erhvervs- til blandet bolig- og serviceerhvervsområde har flere væsentlige positive miljøeffekter.

Miljøforhold

I henhold til kommuneplanen må der som udgangspunkt ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse (boliger, institutioner, rekreative formål mv.) i områder, der er eller kan forventes belastet med et udendørs støjniveau på over 55 dB(A) fra trafik. Kan dette støjniveau ikke sikres ved afstandsdæmpning, nedbringelse af trafikmængderne eller andre trafikale tiltag, fastsættes kravene om forebyggelse af støjgenerne, såfremt det er muligt, som beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984, "Trafikstøj i boligområder". Trafikstøjniveauet ved mindst én af boligens facader ud for opholds-soverum må ikke overstige 55 dB(A).

Mod nordøst afgrænses lokalplanområdet af Jernbane Allé. Her ligger det ækvivalente trafikstøjniveau på 65-70 dB(A) på facaderne. Trafikstøjniveauet på facaderne langs Jydeholmen ligger på 60-65 dB(A). Indertoften og Klingseyvej er lokalgader, hvor trafikstøjniveauet vurderes ikke at ville være til gene for de kommende beboere.

Mod nord afgrænses lokalplanområdet af jernbanen. Støjen herfra antages at være ca. 65 dB(A) langs matrikelgrænsen svarende til 12 m fra nærmeste spormidte faldende til 60 dB(A) ca. 25 m fra spormidte. Ifølge Miljøstyrelsens vejledning nr. 1, 1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" må støjniveauet fra jernbaner ved boligbebyggelse, daginstitutioner og opholdsarealer ikke overstige 60 dB(A). Dertil kommer, støjbelastningen på de udendørs arealer ifølge vejledningen højst må være 60dB(A). Alt efter bebyggelsens afstand til nærmeste spormidte, udformning og højde, jordvold og/eller støjskærme vil disse grænseværdier kunne overholdes.

Ifølge vejledningen skal afstanden mellem boliger og spormidte være mindst 25 m af hensyn til vibrationer. Såfremt det ønskes at bygge tættere på jernbanen end de 25 m, skal det ved målinger vises, at den i vejledningen angivne grænse for KB-vægtet accelerationsniveau på 75 dB kan overholdes.

Forurening af undergrunden

En del ejendomme inden for området er kortlagt eller forventes kortlagt på vidensniveau 2 (V2) efter Jordforureningsloven. På Indertoften 11 og 13 (matr. nr. 13az og 49 Vanløse) er der konstateret indhold af trichlorethylen i grundvandet. Jernbane Allé 43 (matr. nr. 3269 Vanløse) er kortlagt på grund af indhold af chlorerede opløsningsmidler i grundvandet samt i jorden. Jernbane Allé 39 og 39A (matr. nr. 2773 Vanløse) er forvarslet kortlagt på vidensniveau 2 på grund af efterladt restforurening med olie efter byggeri, og endelig forventes Indertoften 3 (matr. nr. 3246 Vanløse) kortlagt på vidensniveau 2 i 2006, da der på grund af et arkæologisk fund er efterladt restforurening med olie og tjærestoffer i forbindelse med et nybyggeri.

Herudover har Miljøkontrollen kendskab til lettere forurening med tjærestoffer på Jydeholmen 10 (matr. nr. 113 Vanløse) samt lettere diffus forurening med tjærestoffer og bly på Klingseyvej 9 (matr. nr. 3185 Vanløse). Det tidligere benzinsalgsted, Jydeholmen 14 (matr. nr. 2422 Vanløse) er tilmeldt Oliebranchens Miljøpulje og er indstillet til undersøgelse og evt. oprydning i 2006. Endelig har Miljøkontrollen kendskab til en række aktiviteter, der foregår eller har foregået på erhvervejendommene i området, som kan have forårsaget forurening af jord eller grundvand. Derudover er der erfaringsmæssigt mange steder i København en lettere jordforurening, der stammer fra storbyaktiviteter som bl.a. røg fra skorstene og udstødning fra bilerne. Vedrørende håndtering af forurenede jord henvises til afsnittet "Jordforurening" 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 varmeforsyning med f.eks. solenergi forudsætter dispensation i henhold til varmeforsyningslovgivningen. For mindre ejendomme tillades normalt alternativ varmeforsyning.

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 ?

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 xx. xx 2006 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan "Indertof-ten".

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

Enhver har ret til at komme med indsigelser, ændringsfor-
slag 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 2006 være opstillet plancher, der illustrerer lokalplanforslagets indhold. Plan-
cherne er placeret i xxx xxx, xxx
xxx



Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om lokalplanforslaget
i xxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxx

Mødet foregår xxsdag den xx. xx 2006 kl. 19.00-21.00.



Debatforum

På Plan & Arkitekturs hjemmeside
www.planogarkitektur.kk.dk har du mulighed for at
komme med din mening i debatforum eller sende en ind-
sigelse.



Adresse

Indsigelser mod eller ændringsforslag og bemærkninger
til lokalplanforslaget og kommuneplantillægget kan endvi-
dere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen

Plan & Arkitektur

Rådhuspladsen 77

1550 København V

e-mail: planogarkitektur@tmf.kk.dk

tf: 33 66 12 90

Sidste frist for indlevering af indsigelser og/eller æn-
dringsforslag er den xx. xx 2006.