

HJØRNESTENEN II

Forslag til lokalplan Hjørnestenen II med tilhørende forslag til kommuneplantillæg

Københavns Borgerrepræsentation har den 13. december 2018 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Hjørnestenen II med tilhørende forslag til kommuneplantillæg. Lokalplanområdet ligger i bydelen Vanløse.

Offentlig høringsperiode fra den 19. december 2018 til den 13. februar 2019



Indhold

| | | | |
|---|-----------|---|-----------------|
| Redegørelse for lokalplan og kommuneplantillæg | 3 | Lokalplan Hjørnestenen II | 14 |
| Lokalplanens og kommuneplan-tillæggets baggrund og formål | 3 | § 1. Formål..... | 14 |
| Lokalplanområdet og kvarteret..... | 3 | § 2. Område | 14 |
| Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold..... | 4 | § 3. Anvendelse..... | 14 |
| Miljøforhold | 7 | § 4. Veje og parkering | 15 |
| Skyggediagrammer | 8 | § 5. Bebyggelsens omfang og placering..... | 16 |
| Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning | 9 | § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden | 16 |
| Overordnet planlægning | 9 | § 7. Ubebyggede arealer og byrum | 18 |
| Lokalplaner i kvarteret..... | 10 | § 8. Støj og anden forurening | 19 |
| Miljø i byggeri og anlæg 2016..... | 10 | § 9. Regnvand..... | 19 |
| Spildevandsplan | 10 | § 10. Retsvirkninger | 20 |
| Lokal håndtering af regnvand | 10 | § 11. Ophævelse af lokalplaner og servitutter..... | 20 |
| Skybrudssikring | 11 | Kommentarer af generel karakter | 20 |
| Vandforsyningsplan | 11 | Tegning nr. 1 - Lokalplanområde | 21 |
| Varmeplanlægning | 11 | Tegning nr. 2 - Bebyggelsesplan og vejforhold | 22 |
| Tilladelser efter anden lovgivning | 12 | Tegning nr. 3 - Byrum og kantzoner..... | 23 |
| Affald | 12 | Forslag til tillæg til Kommuneplan 2015 | 24 |
| Jord- og grundvandsforurening | 12 | Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg | 25 |
| Museumsloven | 13 | Lokalplan..... | 25 |
| Rottesikring | 13 | Lokalplanforslagets retsvirkninger..... | 25 |
| Bilag IV-arter og flagermus..... | 13 | Lokalplanens endelige retsvirkninger..... | 25 |
| | | Kommuneplantillæg | 25 |
| | | Mindretalsudtalelser | 26 |
| | | Praktiske oplysninger | Bagsiden |

Redegørelse for lokalplan og kommuneplantillæg



Skråfoto af lokalplanområdet set fra syd.

Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål

Udvikleren af ejendommen, beliggende Apollovej 28 og Vanløse Allé 79, har anmodet forvaltningen om at få udarbejdet en ny lokalplan, der skal muliggøre anvendelse til familieboliger, ungdomsboliger og café. Den nuværende lokalplan nr. 468 giver mulighed for at anvende området til serviceerhverv. Disse planer er aldrig blevet realiseret.

Der er behov for et tillæg til Kommuneplan 2015, da den eksisterende kommuneplanramme udlægger området til serviceerhverv (S3). Ønsket om ændret anvendelse medfører et behov for at ændre til en boligramme (B5).

De eksisterende bygninger på grunden er uden væsentlig værdi og nedrives for at opføre familieboliger og ungdomsboliger i 4-6 etager. Vest for byggeriet udlægges en offentlig plads.

Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet ligger i bydelen Vanløse i et skæringspunkt mellem villakvarterer fra starten af sidste århundrede og senere karrébebyggelser. Disse bebyggelser tager

til i bygningshøjde og intensitet mod Vanløse bymidte, som ligger omkring stationen og Jernbane Allé.

Omkring stationen, der i kraft af både Metro og S-tog er et meget centralt punkt, er der i de seneste år bygget bl.a. et nyt indkøbscenter, 'Kronen'.

Med ca. 250 m til Metro og S-tog er der, sammen med flere lokale busser og en enkelt A-bus på Jernbane Allé og Apollovej, god offentlig transport.

Der er cykelsti i begge retninger på Jernbane Allé, der forbinder mod nord og syd, og på Apollovej, der forbinder Jernbane Allé mod øst. De øvrige lokale veje er overvejende uden cykelstier.

Hovedparten af vejene op til Jernbane Allé er med kantstensparkering, hvilket tilvejebringer parkering til beboere i området samt pendlere.

Vejnettet i området betjener primært beboerne, da Jyllingevej mod nord og Roskildevej mod syd leder regional trafik uden om bydelen.

Som en del af en udbygningsaftale for det tilstødende lokalplanområde (lokalplan 531, Apollovej III), skal Eskjærvej, mellem Vanløse Allé og Apollovej nedlægges. Der opnås herved en mere enkel afvikling af trafikken samt en markant sikkerhedsmæssig forbedring omkring krydsene på strækningen langs Apollovej. Stykket af Eskjærvej, der nedlægges, ligger i det aktuelle lokalplanområde.

Lokalplanområdet ligger i Katrinedals Skoledistrikt, hvor den almene boligdel udgør ca. 8 % af den samlede boligmasse.

Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold

Fællesskab København

Fællesskab København er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne – en levende by, en by med kant og en ansvarlig by – skal realiseres på basis af kommuneplanen.

Ved udvikling af 'En levende by' prioriteres hverdagslivet først. Når vi cykler, skal der være plads til alle, også de uerfarne, og der skal være steder, hvor cyklerne kan parkeres, og bynatur skal flettes ind, hver gang der er mulighed for det.

Ved udviklingen af 'En by med kant' er målet et mere fleksibelt og dynamisk København, så byen passer til det levede liv. Sammenhængen mellem byens områder skal styrkes og sikres, at alle typer af mennesker har mulighed for at bo i København.

Ved udviklingen af 'En ansvarlig by' er målet, at København i 2025 er verdens første CO₂-neutrale hovedstad.

Derfor skal byens affald udnyttes som en ressource, og København sikres mod fremtidens klima.

Fællesskab København vil spille sammen med og styrke en række andre af kommunens politikker, planer og strategier.

Bynatur i København

København skal være en grønnere by. Det handler om at muliggøre flere gadetræer, flere grønne byrum, grønne facader, flere taghaver eller grønne tage og om at skabe incitament til at bruge grønne elementer på nye måder. Bynatur er et samlet begreb, der dækker over alle byens naturområder, parker, kirkegårde, grønne byrum, grønne gader, søer og vandløb samt alle dyr og vækster, som lever i byen.

For at sikre dette har Københavns Kommune vedtaget en strategi for 'Bynatur i København' http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=1447.

Med denne strategi ønsker kommunen

- at skabe mere bynatur i København
- at forbedre kvaliteten af bynatur i København

Byens grønne og blå områder skaber ro og balance i byen. Men med en by, der vokser, bliver det sværere at finde plads til flere store, grønne områder. Derfor skal naturen flettes ind, hver gang der er mulighed for det, så der kommer mange flere små pletter af levende grønt og blå. Nærheden til grønne områder har afgørende betydning for borgernes livskvalitet, sundhed og almene velbefindende.

I lokalplanlægningen stilles krav til både kvalitet og omfang af bynatur, samt at der sikres mulighed for anlæg



Foto af lokalplanområdet set fra vest.

af kommunale grønne områder i byudviklingsområderne. Byudviklingsområderne fremgår af Kommuneplan 2015.

Anvendelse

Med lokalplanen ønsker kommunen at skabe mulighed for opførelse af familieboliger og ungdomsboliger i det stationsnære område.

I stueetagen mod den nye pladسدannelse mod vest, er der krav om publikumsorienteret serviceerhverv i form af en café, butik eller lignende. Det vil understøtte og aktivere en pladسدannelse, i nær relation til Vanløse bymidte og stationsområdet.

Lokalplanen fastlægger, at der skal være en andel almene boliger på 25 %.

Bygherre har overvejet at opføre små boliger, som egentlige ungdomsboliger. Der er også mulighed for, at ejeren kan opføre et byggeri med en gennemsnitlig boligstørrelse på 95 m² og leje disse boliger ud til unge, som en slags kollektive ungdomsboliger.

Bygherre forventer, at fælleslokaler for eventuelle ungdomsboliger lægges i stueetagen primært mod Apollovej.

Parkering

I Kommuneplan 2015 er udgangspunktet for bolig og serviceerhverv i dette område, at parkeringsdækningen fastsættes efter en konkret vurdering. Fordi der er under 300 m til den nærmeste station fastsættes 1 plads pr. 250 m². For kollegie- og ungdomsboliger fastsættes parkeringsnormen til 1 plads pr. 300 m² etageareal og for butikker er den 1 plads pr. 100 m² etageareal.

Det betyder, at der afhængig af den konkrete udnyttelse til boliger vil være behov for mellem 20 og 24 pladser. Arealet til erhverv i stueetagen afleder 2 parkeringspladser. Parkeringspladserne skal etableres i bygningens kælder.

Der skal etableres 4 cykelparkeringspladser pr 100 m² boligetageareal, heraf skal hovedparten af cykelparkeringspladserne være placeret i kælderen.

Bebyggelsens placering og udformning

Byggeriet skal placeres i lokalplanområdets østlige, og dermed bredeste del, og følge det buede vejforløb langs Vanløse Allé, således at det afslutter karrébebyggelsen i mødet mellem Apollovej og Vanløse Allé.

Der skal bruges teglsten, så byggeriet får et udtryk svarende til de eksisterende teglstensbygninger i området.

Øverste etage kan udformes i et andet materiale som kontrast til den primære bygningskrop af teglsten. Farvevalg, vinduesplacering og bygningsdetaljer vil være mere nutidigt.

Hensigten med bestemmelsen er, at ny bebyggelse skal forholde sig til bl.a. højde, materialevalg, gesimshøjder og facadelinjer på tilstødende byggeri og med sin placering og udformning muliggøre et nyt offentligt byrum med en grøn karakter. Stueetagen skal, minimum mod pladsen vest for, indrettes med udadvendte funktioner.

Højden tilpasses som udgangspunkt de eksisterende boligkarréer på fire etager. Mod det noget større og højere byggeri, 'Kronen', kan bygningshøjden dog øges til seks etager foruden taghaver.



Visualisering, der viser et eksempel på et byggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Zeso Architects.

Fakta

| | |
|---|--------------------------|
| Bruttoarealer jf. bygningsreglementet (kælder - medregnes ikke) | ca. 6.000 m ² |
| Stueetage | ca. 1.000 m ² |
| Etage 1.-6. | ca. 5.000 m ² |
| Muliggjort m ² til bolig | ca. 5.800 m ² |
| Muliggjort m ² til erhverv | ca. 200 m ² |
| Bebyggelsesprocent op til | 185 |



Visualisering, der viser eksempel på indretning af det indre byrum i overensstemmelse med lokalplanen.
Illustration: Zeso Architects.



Visualisering, der viser eksempel på indretning af pladsen vest for bygningen i overensstemmelse med lokalplanen.
Illustration: Zeso Architects.

Bygningens tagflader skal begrønnes med sedum eller lignende, hvor der ikke etableres opholdsarealer i form af begrønnede taghaver.

Byrum

Randbebyggelsen skaber et indre byrum, der primært henvender sig til beboerne og et ydre byrum, der primært henvender sig brugerne af byen.

Byrummene skal indrettes med beplantning og med belægninger til ophold og aktivitet.

Kantzonerne indrettes, så der skabes private områder foran boligerne og sikres kontakt mellem inde og ude.

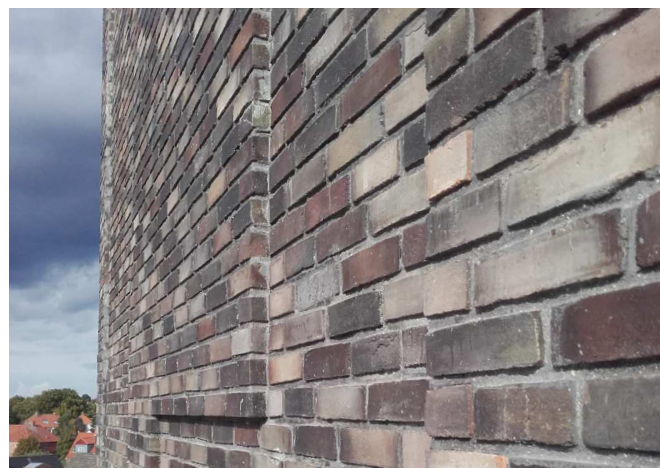
Pladsen vest for bygningen grænser op til et lille eksisterende grønt område med træer, der funktionelt vil være en del af pladsen, og hvor det på sigt vil være oplagt at skabe én stor sammenhængende plads. Området med træerne er ejet af Københavns Kommune, der ikke har planer om udvikling af området på nuværende tidspunkt.

Kommuneplantillæg

Området er i gældende kommuneplan udlagt til serviceerhverv med en S3 ramme. Det betyder, at området kan anvendes til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder.

Lokalplanen udløser krav om kommuneplantillæg, da der planlægges for boliger, hvilket ikke er muligt i det ønskede omfang i den gældende kommuneplanramme. Kommuneplanrammen ændres fra en S3-ramme til en B5-ramme med kommuneplantillægget.

Der udarbejdes kommuneplantillæg for at give mulighed for en udvikling med boliger på det meget stationsnære areal.



Eksempel på detaljeringer i murværket (fra 'Kronen').

| Kommuneplan 2015 | Gældende rammer | Foreslået tillæg |
|--------------------------|------------------------|-------------------------|
| Rammeområde | 53 | B5 |
| Maks. bebyggelsesprocent | 185 | 185 |
| Maks. bygningshøjde | 24 m | 24 m |
| Friarealprocent boliger | 30 | 30 |
| Friarealprocent erhverv | 10 | 10 |

Miljøforhold

Miljøvurderinger

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 448 af 10. maj 2017).

Lokalplanen og kommuneplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 448 af 10. maj 2017). Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag. Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplanen og kommuneplantillægget skal muliggøre boliger, herunder ungdomsboliger og en mindre butik eller café på til sammen ca. 6000 m² i 4-6 etager.

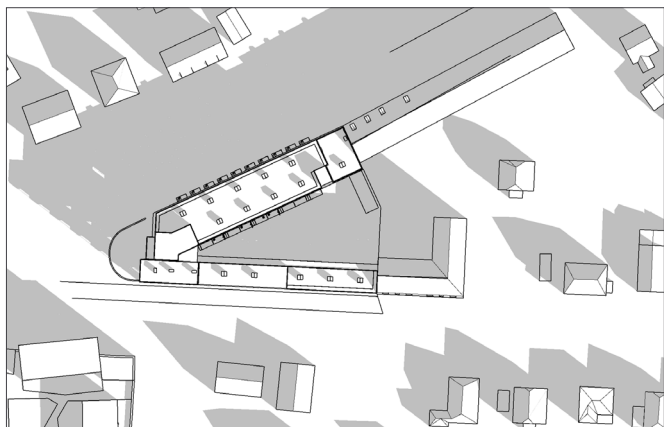
Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslagene.

Trafikstøj

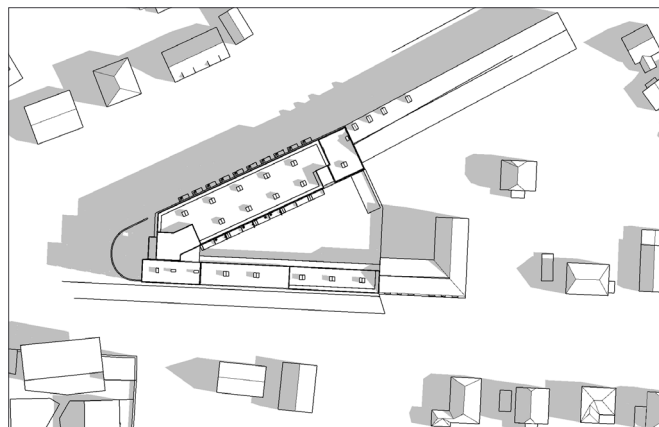
Lokalplanområdet er præget af, at der er trafikstøj fra Apollovej.

Støjniveauet ved de fremtidige boliger vil overstige den vejledende grænseværdi for boliger på 58 dB. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på friarealer kan overholdes. Den fremtidige bebyggelse og friarealer er placeret således, at bygningerne skærmer for støj på de indvendigt liggende friarealer, og derved vil støjniveauet på friarealer være under grænseværdierne. Det kan blive nødvendigt at etablere støjafskærmning på friarealerne på tag i form af skærmende glas eller lign. arkitektonisk integreret løsning.

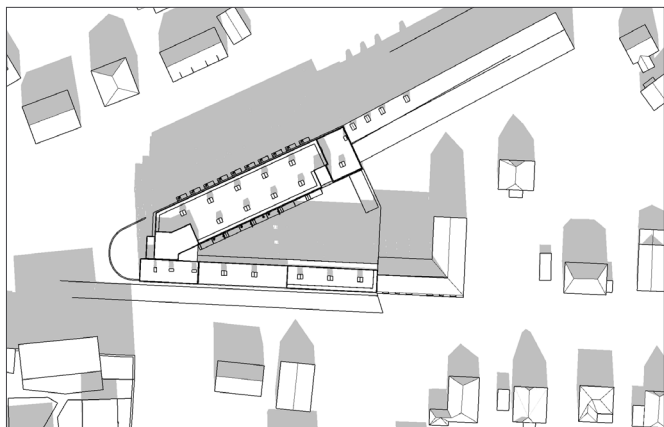
For at kunne overholde støjgrænserne i bygningerne kan det desuden blive nødvendigt at støjisolere bygningerne.



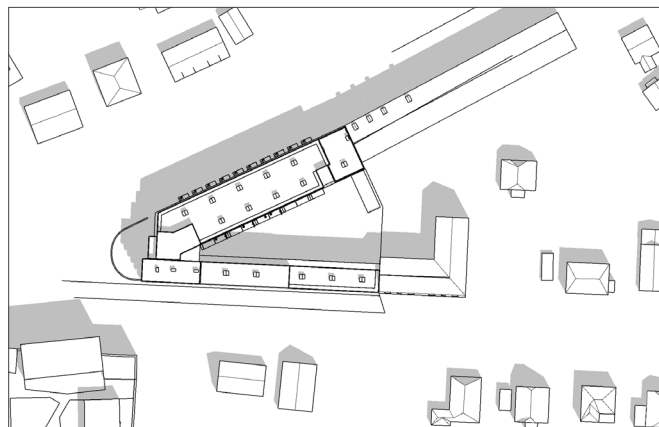
21. marts kl. 9.00



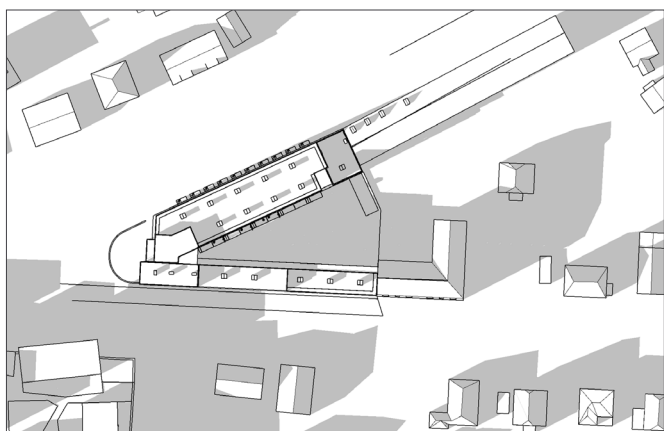
21. juni kl. 9.00



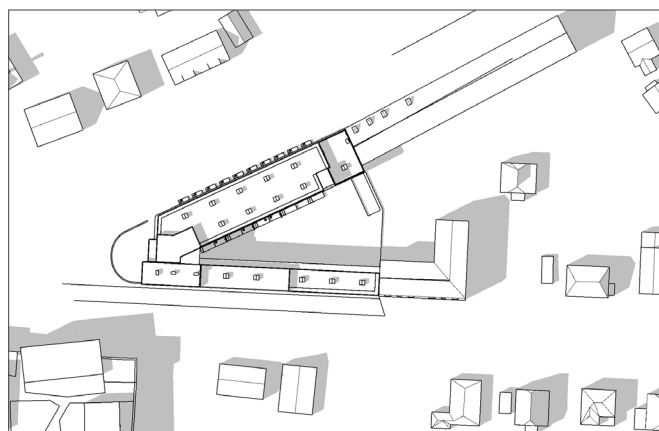
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



21. marts kl. 16.00

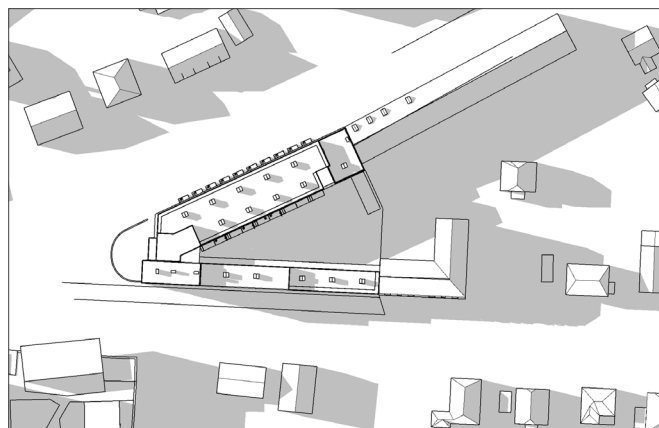


21. juni kl. 16.00

Skyggediagrammer

Skyggediagrammer viser en mindre påvirkning af omgivelserne udløst af det nye byggeri. I vinterhalvåret giver byggeriet slagskygger ind i haverne nord for, mens karréen øst for vil opleve en forringelse i form af skygge for eftermiddagssolen.

Illustrationer: Zeso Architects.



21. juni kl. 19.00

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.

Kommuneplan 2015

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2015 omfattet af en S3-ramme. I denne type områder kan der indrettes serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

I S3-rammer er den maksimale bebyggelsesprocent 185 og den maksimale bygningshøjde 24 m.

Friarealet skal minimum udgøre 10 % af etagearealet til erhvervsformål og 30 % af etagearealet til boligformål.

Indtil 25 % af etagearealet kan anvendes til boliger, fortrinsvis placeret i bebyggelsens øverste etager.

I S3-områder kan der i lokalplaner optages bestemmelser om, at der som del af samlede bebyggelser kan opføres

enkelte bygninger med en bygningshøjde på maksimalt 30 m. Dette skal bero på en konkret vurdering, ud fra placeringen i forhold til kollektiv trafik samt arkitektoniske og byrumsmæssige forhold.

Detailhandel

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens detailhandelsstruktur og indeholdt i bymidten Det centrale Vanløse. Indenfor bymidter kan der etableres dagligvarebutikker med en størrelse op til 3.500 m² og udvalgsvarebutikker med en størrelse op til 2.000 m².

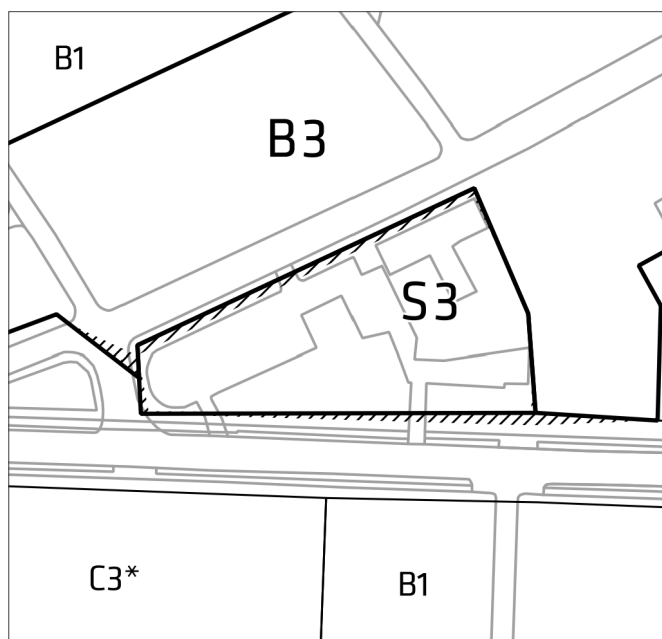
Derudover kan der tillades 3 udvalgsvarebutikker over 2.000 m² i bymidterne Østerbrogade, Nørrebrogade Vesterbrogade, Amagerbrogade, Frederikssundsvej, Det centrale Vanløse, Det centrale Valby og Gammel Køge Landevej under ét.

I bymidten Det centrale Vanløse må udvalgsvarebutikker over 2.000 m² maksimalt være 3.500 m².

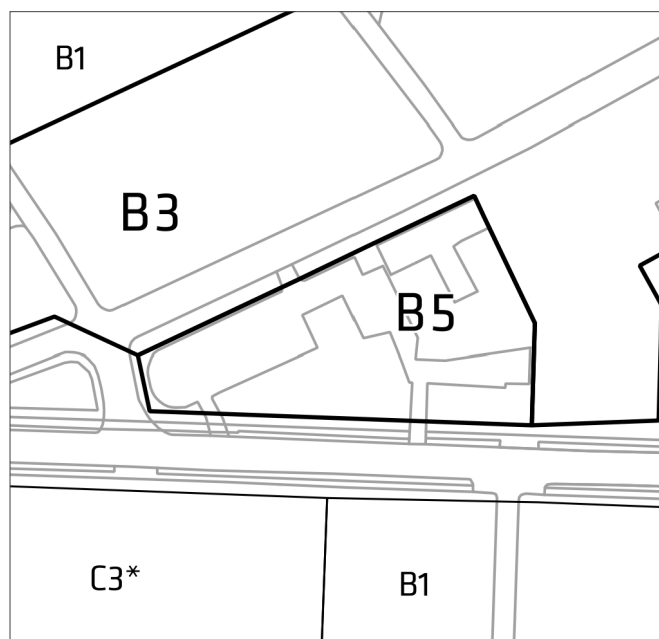
Inden for bymidter skal stueetagen i bebyggelse langs primære butiksstrøg i videst muligt omfang anvendes til butikker og andre publikumsorienterede funktioner. Om der er tale om et primært butiksstrøg fastlægges i lokalplanlægningen på baggrund af en konkret vurdering.

Boligpolitik

København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod år 2027 i følge de seneste prognoser. Det forudsætter en



Gældende rammer i Kommuneplan 2015.



Rammer i tillæg til Kommuneplan 2015.



Gældende lokalplaner
 Det aktuelle lokalplanområde

Lokalplaner i kvarteret.

balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende.

Grønne områder skal allerede i planlægningen tænkes ind. København skal vedblive at være en tryk by, hvor man kan færdes overalt på alle tidspunkter af døgnet. Byrum skal have høj kvalitet med plads til aktiv udfoldelse.

Bydelsplan

Lokaludvalgene udarbejder i samarbejde med borgerne og forvaltningerne bydelsplaner for Københavns bydele. Bydelsplanerne har to hovedformål. Det ene er at igangsætte en sammenhængende og fremadrettet dialog om byens udvikling mellem Borgerrepræsentationen og københavnernes. Det andet er at formulere lokale principper for bydelens fremtidige udvikling i relation til den gældende kommuneplan.

Vanløse Lokaludvalgs seneste bydelsplan er offentliggjort i 2017.

Bydelsplanen har fokus på en bydel i forandring med udfordring på områder som sikker afvikling af trafik for både biler og bløde trafikanter og det stationsnære områdes forandring, hvor opførelse af nyt byggeri har fyldt meget i gadebilledet.

Befolkningstilvæksten sætter sit præg på bydelen, hvor der efterspørges både almindelige boliger og almene boliger.

Der er fokus på etablering af nye byrum i det stationsnære område samt bedre udnyttelse af det eksisterende Vanløse Torv, hvor cykelparkering fylder meget.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 468 Hjørnestenen

Formålet med lokalplanen er at muliggøre en blanding af serviceerhverv og administration m.v. foruden at styrke og udvikle Vanløse Bymidte

Lokalplan nr. 531 Apollovej III

Formålet med lokalplanen er at muliggøre et større butikscenter med lejligheder og ungdomsboliger oven over.

Lokalplanen kan ses på www.kk.dk/lokalplaner.

Miljø i byggeri og anlæg 2016

Københavns Kommune ønsker at gå foran ved at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommunes egne og støttede investeringer på bygge- og anlægsområdet. Miljøkravene er et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet, herunder KBH 2025 Klimaplanen, Ressource- og Affaldsplan 2018 og Klimatilpasningsplanen.

Borgerrepræsentationen har besluttet krav i 'Miljø i byggeri og anlæg 2016'. Kravene ligger indenfor temaerne el, vand og varme, materialer, indeklima, regnvand og bynatur, ressourcer og affald samt byggeplads.

Kravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres også til at hente ideer fra de i alt 32 krav.

'Miljø i byggeri og anlæg 2016' kan findes på hjemmesiden: www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet skal omkloakeres til et separat-kloakeret område i overensstemmelse med retningslinjer i Københavns Kommunes gældende Spildevandsplan med evt. tillæg.

Lokal håndtering af regnvand

Regnvandet i hverdagssituationer i lokalplanområdet håndteres i overensstemmelse med Københavns Kommunes gældende Spildevandsplan med evt. tillæg.

Regnvand skal så vidt muligt håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR). Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til vandområde. Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der generelt beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på www.kk.dk/lar.

Anvendes byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet, fx kobber, zink og tombak, skal der etableres renseforanstaltninger inden vandet kan ned-sives eller udledes til et vandområde.

Regnvand kan bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl mm. Regnvand til toiletskyl og tøjvask kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem og andre institutioner for særligt følsomme grupper (fx fysisk og psykisk handicappede) samt hospita-ler. I øvrige institutioner og bygninger med offentlig adgang må brug af regnvand til toiletskyl kun ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen.

Hvor der er konstateret jordforurening i lokalplanområdet skal områderne, hvor der ønskes nedsivning, undersøges mere detaljeret for at klarlægge jordforureningens omfang.

Skybrudssikring

Københavns Kommune har i forlængelse af Klima-tilpasningsplan 2011 vedtaget en Skybrudsplan i 2012 og efterfølgende skybrudskonkretiseringer for byens syv vandoplande.

Skybrudskonkretiseringerne beskriver projekter, der skal sikre, at København højst oplever skadevoldende oversvømmelser ved skybrud én gang hvert 100. år. I praksis betyder det, at når alle projekterne er gennemført i ca. 2040, vil der under et 100-års skybrud højst stå 10 cm vand på offentligt tilgængelige arealer og hvor der er væsentlig risiko for skade, undtagen på skybrudsveje og bassiner.

Indenfor lokalplanområdet

Lokalplanområdet og terrænændringer inden for lokalplanområdet skal respektere planlagte skybrudselementer.

Der passerer en skybrudsvej gennem lokalplanområdet ved krydset Vanløse alle og Apollovej/Eskjærvej. Det betyder, at der ikke må foretages terrænændringer i det areal, som skybrudsvejen vil optage. Derudover skal der være plads omkring skybrudsvejen til at anlægge den.

Umiddelbart op til lokalplanområdet

I Vanløse allé etableres en forsinkelsesvej og i Apollovej vil der blive etableret en skybrudsvej op til lokalplanområdet. Både forsinkelsesvejen i Vanløse allé og skybrudsvejen i Apollovej er planlagt udført i 2022.

Bebyggelse og terrænbearbejdning i lokalplanområdet er ikke til hinder for gennemførelse af skybrudsvejen Apollovej og forsinkelsesvejen Vanløse allé.

Lokalplanområdet skal sikres mod oversvømmelse som følge af skybrud ved at udforme byggeri og terræn på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strøm-

mer væk fra bygninger og magasineres eller ledes videre ud af lokalplanområdet til den kommende skybrudsvej/forsinkelsesvej/kombineret skybruds- og forsinkelsesvej/regnvandsbassin/grøn vej i Apollovej. Derfor er der indarbejdet bestemmelser om dette i lokalplanen.

Vandforsyningsplan

Lokalplanrådets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan. http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/pdf/874_XFk5r-WrVAG.pdf.

Varmeplanlægning

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivespligt til fjernvarme for mindre ejendomme med en tilslutningseffekt under 250 kW.

Der er ikke pligt til at aftage fjernvarme, men alene til at betale den faste effektbetaling.

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme, og må ikke anvende supplerende varmekilder.

I områder, hvor der ikke allerede er etableret fjernvarme, skal dette godkendes af Københavns Kommune efter reglerne i Projektbekendtgørelsen.

Der vil kun blive godkendt fjernvarmeprojekter, hvis det er den samfundsøkonomisk mest fordelagtige varmeløsning.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for husholdningsaffald og Regulativ for erhvervsaffald.

Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til dagrenovation, bioaffald, papir, pap, plast, metal, småt elektronik, batterier, samt evt. glas, farligt affald, haveaffald, direkte genbrug og storskrald. Det er en god idé at indrette køkkener, så man allerede dér kan kildesortere sit affald.

Vær opmærksom på, at der kan komme yderligere sorteringskrav, eller at beboerne kan blive bedre til at sortere, og at der derfor kan opstå behov for flere beholdere. Det anbefales at afsætte god plads.

Affaldet skal placeres bolignært for alle og i terræn, så det er let at benytte for borgerne, og det let kan hentes af Københavns Kommune. Det er Københavns Kommune, der ud fra tegninger og beskrivelser af affaldsløsningen vurderer, om der er tale om en bolignær løsning.

Beholdere kan opstilles i affaldsrum i bygninger, i skure eller i det fri. Samtidig skal det sikres, at transport- og adgangsvejen for affaldsindsamlingen er skridsikker, ren og vedligeholdt, samt oplyst. Desuden skal underlaget være jævnt og kørefast og have egenskaber, der svarer til fx fliser. Kommunen skal kunne køre ret tæt på affaldet og køre væk igen uden at bakke. Hvis renovationsbilen skal vende, skal en tilstrækkelig venderadius sikres.

For storskrald anbefales det, at der afsættes ca. ½ m² pr. bolig. Københavns Kommune henter storskrald løst. Ved afhentningen skal det være sorteret i alm. storskrald, træ til genanvendelse og stort elektronik. Der må højst være en afstand på 30 meter fra standpladsen for storskrald til skraldebilens godkendte holdeplads.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, Klima, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstation, storskraldsrum, byttehylder, nærgenbrugsstationer m.m.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til restaffald, papir, pap, glas, plast, og evt. farligt affald. Desuden skal større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende frasorteres til bioforgasning. Hvor meget plads, der skal afsættes, vil variere fra sag til sag og

afhænger bl.a. af typen af erhverv, og hvilken ordning den enkelte virksomhed indgår med renovatøren.

Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand.

Affaldssortering i kommunale institutioner skal være overskueligt, nemt tilgængeligt og tilstrækkeligt dimensioneret. Der skal være plads til, at der kan opstilles tilstrækkeligt materiel til udendørs opbevaring af affald, så affaldet nemt kan afhentes. Der må ikke installeres skraldesug til restaffald/dagrenovation i de kommunale institutioner, jf. Miljø i Byggeri og Anlæg 2016.

Selvejende børneinstitutioners affaldshåndtering tilrettelægges som håndtering af erhvervsaffald.

Miljø i Byggeri og Anlæg 2016 har fokus på at mindske mængden af affald, sikre effektiv kildesortering og dermed muliggøre øget genbrug og genanvendelse. I kommunalt støttet byggeri er der derfor udvidede krav til kildesortering.

Jord- og grundvandsforurening

Matr.nr. 2735 Vanløse, København, er delvis kortlagt som forurennet på vidensniveau 2 samt områdeklassificeret.

Det forureningskortlagte område omfatter bygningen der er placeret på henholdsvis Apollovej 28 og på Vanløse Allé 79 samt udearealer i tilknytning til bygningen.

Området har i perioden 1960 - 1982 været servicestation. Efter nedlæggelsen af servicestationen har ejendommen været brugt til erhverv. Der er konstateret kraftig forurening i jord- og grundvand med kulbrinter i dette område. I 1996 er der udført en delvis oprensning af forureningen, men der resterer to restforureninger, med kulbrinter i jord- og grundvand, på ejendommen.

Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningen, inden arbejdet påbegyndes.

Bortskaffelse af og håndtering af forurennet jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden www.kk.dk/publikationer. Jorden kan anmeldes via www.jordweb.dk.

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningen, inden arbejdet påbegyndes.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m³/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, Vand & VVM ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer.

Kontakt: vand@tmf.kk.dk

Skal der i forbindelse med byggeriet afledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, Forurenende virksomhed til-lige søges om afledningstilladelse.

Kontakt: spildevand@tmf.kk.dk

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, Vand & VVM søges om udled-ningstilladelse.

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kom-mune tillades som udgangspunkt ikke, hvorfor dræn skal ligge mindst 30 cm over højeste grundvandsstand og ikke dybere end kote +0,35 (DVR90).

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlæg.

Museumsloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumsloven § 26 og 27 (beskyttelse af jordfaste fortids-minder). Københavns Museum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang, inden et jordarbejde påbegyndes.

Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levedmuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3.

Især ved etablering af grønne facader og lignende vil det være nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

Tagfladeafvanding som udledes til recipient, fx havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

Bilag IV-arter og flagermus

Der er krav om beskyttelse af visse dyrearter (bilag IV-arter).

Det fremgår af bekendtgørelse om administration af plan-loven i forbindelse med internationale naturbeskyttelses-områder samt beskyttelse af visse arter (§ 7 i bekendt-gørelse nr. 1383 af 26. november 2016).

Det planlagte vil ikke beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

Eventuelle flagermus i lokalplanområdet vil ikke blive påvirket væsentligt, idet der ikke skal fældes træer i for-bindelse med det planlagte. Der er i øvrigt ikke habitater i området, der ville være egnede for de øvrige bilag IV-arter.

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfrednings-bekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 867 af 27. juni 2016.

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 118 af 26. januar 2017.

Lokalplan Hjørnестenen II

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af skel mod matr.nr. 1167, 212 Vanløse, København samt Apollovej og Vanløse Allé.

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets hovedanvendelse til boliger.
- at bebyggelsesstrukturen og byggeriet forholder sig til Københavns og stedets egenart og, at det samlede lokalplanområde udnyttes optimalt i forhold til de anvendelser, der ønskes indpasset i området.
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation.

§ 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 2523, 2524, 2525, 2529, 2530, 2735, 2924 og 3654 samt umatrikulerede arealer, Vanløse, København, og alle parceller, der efter den 12. september 2018 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse

Området fastlægges til helårsboliger. Der kan indrettes serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

Kommentar

Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til ferieboliger og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding, men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

Stk. 2. Almene boliger

Der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger, svarende til minimum 25 % af det samlede boligetageareal på den enkelte matrikel. Plejecentre, støttet efter lov om almene boliger, kan indgå i andelen af almene boliger. Den enkelte almene boligafdeling må ikke være større end i størrelsesordenen 120 boligenheder. Heri indgår ikke ungdomsboliger.

Kommentar

I planlovens § 48 er der bestemmelser om mulighed for, at en ejer i visse tilfælde kan fremsætte krav om overtagelse af en ejendom, der fastlægges helt eller delvist til almene boliger.

Stk. 3. Boligstørrelser

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.

- a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 25 % af etagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 65 m².
- b) Bestemmelserne gælder for hver ejendom og beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer.
- d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med særlige boformer med større fællesarealer indeholdende lokaler og faciliteter til rådighed for beboerne, som for eksempel bofællesskaber. Boligerne i sådanne boligformer skal have en størrelse på mindst 75 m² i gennemsnit. Ingen bolig må være mindre end 50 m². Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
- e) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger, der skal have et areal på mellem 25 og 50 m².
- f) Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendoms-mæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

Stk. 4. Fællesarealer

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 %, af bruttoetagearealet. Disse arealer kan være fælles for flere bebyggelser.

For bebyggelse med særlige boformer kan fællesarealer ikke være fælles for andre bebyggelser.

Kommentar

Fællesarealer for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, samt fritids-, idræts- og sundhedsfremmende funktioner og lignende.

Stk. 5. Erhverv over boliger

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

Kommentar

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves forskellige former for erhverv, så længe erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp og ejendommens og kvarterets præg af boligområde fastholdes.

Stk. 6. Forurenende virksomhed

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), som skønnes forenelig med boliganvendelsen.

Stk. 7. Placering af dagligvare- og udvalgswarebutikker

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.

For de stueetager, der er markeret med signatur for 'publikumsorienteret serviceerhverv i stueetagen' på tegning nr. 2 gælder, at der må indrettes butikker med et samlet bruttoetageareal, der ikke må overstige 500 m². Bruttoetagearealet af dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 500 m² og 200 m².

Kommentar

Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butikksformål.

Det eksisterende butikksareal i området er beregnet til 0 m² pr. september 2018.

Stk. 8. Særligt om stueetager

Hvor stueetagen er markeret med signatur for 'publikumsorienteret serviceerhverv i stueetagen' gælder, at den skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer, jf. tegning nr. 2.

Stueetagerne må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsrådgivervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og til udadvendte funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler. Dog må stueetagerne udenfor denne markering anvendes til beboerlokaler.

§ 4. Veje og parkering

Stk. 1. Eksisterende vejlinjer

Mod Vanløse Allé og Apollovej opretholdes den eksisterende vejlinje, jf. tegning nr. 2.

Stk. 2. Vejbyggeinjer

Mod Vanløse Allé kan den eksisterende vejbyggeinje ophæves. Se tegning nr. 2.

Kommentar

Vejbyggeinjer afgrænser arealer, som er udlagt til vej i medfør af vejlovgivningen, men ikke anlagt. Kommunen

har mulighed for på et senere tidspunkt at bestemme, at arealet skal anlægges som vej.

Stk. 3. Overkørsler

Overkørsler placeres, som vist på tegning nr. 2

Stk. 4. Nedlæggelse af vejarealer og ophævelse af vejudlæg

De på tegning nr. 2 viste arealer, der er anlagt som vej, kan nedlægges som vej, når betingelserne herfor er opfyldt.

Kommentar

Nedlæggelse af arealer som anlagt vej og ophævelse af vejudlæg sker efter reglerne i vejlovgivningen.

Stk. 5. Afvigelser

Uanset bestemmelserne i stk. 1-4 må der ved vejkryds og overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner m.v. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

Stk. 6. Bilparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 250 m² etageareal, dog 1 plads pr. 100 m² etageareal til detailhandel, og 1 plads pr. 300 m² etageareal til kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger.

Al parkering skal placeres i konstruktion. På terræn kan placeres parkering for handicapbus.

Stk. 7. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.

Der skal mindst etableres følgende cykelparkeringspladser pr. 100 m² opført bruttoetageareal:

| Funktion | Pladser pr. 100 m ² | Krav til overdækning |
|------------------------|--------------------------------|----------------------|
| Boliger | 4 | Intet |
| Ungdomsboliger | 4 | 50 % |
| Ældre- og plejeboliger | 1,5 | 50 % |
| Erhverv | 4 | 25 % |
| Butikker | 4 | 50 % |

For boliger, erhverv og butikker skal 2 pladser pr. 1.000 m² ud af det samlede krævede antal pladser etableres til pladskrævende cykler.

Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet.

Cykelparkering på terræn skal placeres som vist på tegning nr. 3.

Kommentar

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

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 185 for den enkelte ejendom.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at bebyggelsesprocenten kan beregnes for flere ejendomme under ét, under forudsætning af at bebyggelsesprocenten fortsat overholdes.

Kommentar

For at kunne udnytte byggemulighederne fuldt ud, kan det være nødvendigt at overføre byggeret fra en matrikel til en anden. Dette kræver dispensation. Der kan dispenseres til en højere bebyggelsesprocent mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 185 for de involverede ejendomme under ét. Hvis man ønsker at overføre byggeret fra en ejendom til en anden, forudsætter det, at lokalplanens øvrige bestemmelser herunder bestemmelser om friareal, byggefelter, husdybder og parkering overholdes.

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering samt de i henhold til § 6 stk. 1, Facader k) og Vinduer, døre og indgangspartier g) fastlagte åbninger, porte, tilbagerykkede stueetager og arealer under eventuelle gangbroer, kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Det samme gælder tårne, kupler og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn.

Den maksimale bebyggelsesprocent må overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej.

Stk. 2. Byggefelt

Bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 2 viste bebyggelsesplan med de viste etageantal, jf. stk. 3 og 4.

Om højder og husdybder henvises til stk. 3 og 4.

Terrasser i kantzone A må ligge uden for byggefelt.

Stk. 3. Bygningshøjde og etageantal

Højden af bebyggelse i 4 etager må ikke overstige 15 m, bebyggelse i 5 etager må ikke overstige 18 m, bebyggelse i 6 etager må ikke overstige 21 m.

Stueetagen markeret med signatur for 'publikumsorienteret serviceerhverv i stueetagen' på tegning nr. 2 skal have en højde på minimum 4 m.

Angivne etageantal er eksklusive altanværn, tekniske installationer, elevatorårne og tagterrasser.

Stk. 4. Husdybde

Mod Vanløse Allé må husdybden højst være 12 m, dog kan den ved kollegie- og ungdomsboliger være 14 m. Mod Apollovej må husdybden i den smalle del af bebyggelsen ikke overstige 7 m eksklusiv altangang.

Mod ejendommen matr. nr. 1167 ibid skal husdybden være ca. 11,5 m på en strækning på minimum 5 m, jf. tegning nr. 2.

Øverste etage, hvor denne er udført i kobber, tombak eller aluminium i brune nuancer skal være tilbagetrukket minimum 10 cm.

Stk. 5. Tilbygninger

Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 2 kan der på gårdsiden af eksisterende bebyggelse og på permanent fritstående gavle påbygges installationstårne, glasindæknings og lignende, hvor det er begrundet i miljømæssige og/eller funktionelle forhold samtidig med, at det findes forsvarligt ud fra arkitektoniske og dagslysmæssige hensyn.

Stk. 6. Udhuse og lignende

Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 2, må der opføres mindre bygninger, såsom pavilloner, orangerier, lysthuse, tekniske anlæg, legehuse og lignende.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Ny bebyggelse

Facader

- Materialet skal være lyse tegl og fremstå som blank mur. Detaljer kan udføres i træ, metal, glas. Mindre bygningsdele og lukkede partier ved vinduesåbninger skal udføres i andre materialer såsom træ, kobber, tombak eller aluminium i brune nuancer. Ingen materialer må være kraftigt lysreflekterende eller virke blændende. Tagrender og nedløbsrør må ikke være i plastik.
- For facadeforløb ved fælleslokaler skal mindst 80 % af facadelængden være transparent.
- For facadeforløb for publikumsorienteret serviceerhverv som vist på tegning nr. 2 skal mindst 90 % af facadelængden være transparent.
- For facadeforløb, hvor der er renovationsrum, skal der være lodrette lameller af kobber, tombak eller aluminium i brune nuancer på minimum halvdelen af facaden.
- Facaderne skal have tydelige forsætninger og relief i murværket, der understøtter et horisontalt udtryk.
- Den vestvendte facade mod byrum A skal have lodrette forskydninger i facaden på mindst en meter.
- Alle facader skal have vinduer.
- Lukkede partier af fx aluminium ved vinduerne skal variere i placering.
5. etage mod Vanløse Allé og byrum A, samt 6. etage mod Vanløse Allé, skal være i kobber, tombak eller

- aluminium i brune nuancer. Dog skal hjørnet af bebyggelsens 6. etage ved Apollovej og byrum A være i tegl.
- Sokkelhøjden må maksimalt være 0,5 m målt fra terræn.
 - Porte skal placeres, som vist på tegning nr. 2 og skal være i lyse tegl eller andet materiale i brune nuancer.
 - Nyt byggeri skal tilpasses gesimshøjde på tilstødende, eksisterende bygninger.

Vinduer, døre og indgangspartier

- Indgangspartier skal primært være i glas.
- Vinduer og døre skal være i brune nuancer.
- Vinduer og døre må ikke være i plastik.
- Facaden mod vest mod byrum A skal have hjørnevinduer. Vinduerne i facaden mod byrum A og vinduerne ved hjørnet af Apollovej og byrum A skal være vandrette vinduesbånd, for at understøtte et horisontalt udtryk.
- Transparente partier må hverken helt eller delvist afblændes eller tilklæbes.
- I boligbebyggelser må vinduer kun have glas man kan se igennem.
- Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, belysning eller anden markering. Indgangspartier skal tilbagetrækkes fra facaden.

Opgange

Opgange i boligbebyggelse skal forsynes med adgange til begge facader. Hvis der er kort afstand via port eller anden passagemulighed fra gårdrummet til offentligt tilgængelige arealer, kan adgangen fra gårdrummet udelades.

Tage

- Tage skal være flade.
- Belægninger på taghaver skal være i granit, beton i eller hårdttræ.
- Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal, skal udføres som grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.
- Tagflader kan udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Solceller og solfangere skal være en integreret del af taget.

Kommentar

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

Begrønning af tagflader forsinkes og reducerer udledning af regnvand til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladen og optager CO₂. Begrønning af tagfladen hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag eller anden konstruktion over tagfladen.

- Der skal indrettes taghaver, som vist på tegning nr. 3. Terrasseværn skal være transparente og udført med lodrette balustre og skal være tilbagetrækket min. 0,5 m fra facaden.

Altaner, karnapper, altangange og terrasser

- Boliger over stueplan skal have franske altaner, der udformes som en integreret del af bygningen.
- Værn om altangange skal være gennemsigtige og med lodrette balustre eller glas.
- Værn omkring terrasser og ved franske altaner skal være gennemsigtige og med lodrette balustre.
- Der må kun være altangange mod gården.

Kommentar

Det er et krav i Bygningsreglementet, at opholdsrum og køkkener kan opnå tilfredsstillende dagslysforhold. Ved etablering af altaner skal det sikres, at altaner kun har en størrelse og placering, som sikrer tilfredsstillende dagslysforhold i underliggende etager. Det kan være nødvendigt at udarbejde dokumentation for overholdelse af kravet om dagslysfaktoren i underliggende etager.

Stk. 2. Placering og udformning af bæredygtige elementer

Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrunderet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i facadens/tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.

Stk. 3. Facadeudstyr, herunder skiltning

Skiltning, reklamer, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet.

Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledet og bygningens arkitektoniske udtryk.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer.

Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget retningslinjer og anbefalinger for skilte og reklamer generelt. Publikationen 'Skilte og reklamer i København' kan fås ved henvendelse til Center for Byplanlægning.

Stk. 4. Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg,

som skal være umiddelbart tilgængelige, skal integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området.

§ 7. Ubebyggede arealer og byrum

Stk. 1. Friarealers størrelse

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet udgøres af en ejendoms eller en bebyggelses ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cyklister. Hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indregnes i friarealet, hvis de indrettes til ophold for beboere og brugere. Friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under ét. Størrelsen af friarealerne fastsættes som en procent af bruttoetagearealet således:

| | |
|------------------------------|-------|
| Boliger: | 30% |
| Erhverv: | 10% |
| Børneinstitutioner: | 100 % |
| Grundskoler: | 40 % |
| Kollegie- og ungdomsboliger: | 30 % |

Friarealer skal indrettes som vist på tegning nr. 3. Friarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes og opholde sig i og tilgodeser tilgængelighed for alle.

Stk. 2. Afvigelser fra friarealers størrelse

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade, at friarealprocenten i helt særlige tilfælde fraviges, hvis det vurderes, at friarealerne kan etableres i en størrelse, der sikrer, at indretning og kvalitet er funktionelt tilfredsstillende, vurderet ud fra bebyggelsens anvendelse.

Stk. 3. Belægninger

Belægninger skal overvejende være i granit og betonfliser med mindre områder i beton og grus. Ved belægningstilpasninger langs facader skal bruges granit, som fx chaussesten.

Stk. 4. Hegning

Byrum skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere. Omkring hul til rampe til parkeringskælder, må opsættes hegn af lodrette balustre, på højst 1,2 m målt fra gådrummets niveau. Mod skel til matr. nr. 1167 og 212 ibid må ikke opsættes hegn.

Stk. 5. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

Stk. 6. Belysning

Portåbninger og passager skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig. Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter og beboere i området.

Stk. 7. Beplantning

Der skal være begrønnede zoner, som vist på tegning nr. 3. Der skal plantes mindst 20 træer. Nye træer skal være lystræer, enkeltstammede og flerstammede. Mindst 10 af træerne skal have en stammeomkreds på minimum 18-20 cm ved plantningen.

Mindst 7 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 15 meter.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de fastlagte træer er plantet.

På tagterrasser skal etableres bede med lægivende beplantning i form af græsser, stauder og buske.

Stk. 8. Nyplantning af træer

Træer, der plantes i områder med faste belægninger, skal have et bed (areal) på minimum 20 m² pr. træ. 17,5 m² bed kan placeres under fast belægning som rodvenligt bærelag, mens mindst 2,5 m² omkring stammen skal være åbent bed. I andre områder skal træer plantes i åbne bede med minimum 15 m² bed pr. træ.

Kommentar

Det anbefales, at træer, som plantes i bede i terræn herunder i rodvenligt bærelag, gives et plantehul, der er 1 m dybt og at eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer på konstruktion bør bedet være 1-1,5 m dybt afhængigt af trævalg, og overkant af bedet højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på konstruktion bør have minimum 0,5 m vækstlag.

Stk. 9. Bevaringsværdige træer

De på tegning nr. 3 viste bevaringsværdige træer må, udover sædvanlig pleje, ikke beskæres eller fældes.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til beskæring eller fældning af et træ efter en vurdering af træets alder, størrelse, karakter, placering og sundhedstilstand. Der kan blive stillet krav om genplantning, men det gælder ikke, hvis et træ er sygt, dødt eller faldet i en storm (naturligt forfald).

Kommentar

En ejer har pligt til ikke at beskadige et bevaringsværdigt træ. Sker det, er det at betragte som en fældning eller beskæring, der skulle have været søgt dispensation til. I den situation kan der kræves genplantning.

For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggeplads-etablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder.

Stk. 10. Indretning af byrum

Alle byrum

a) Kantning af bede skal bestå af beton og/eller ikke reflekterende metal, og der kan være indslag af hårdt træ.

Byrum A

- b) Belægninger vest for byggefeltet skal overvejende bestå af granit.
- c) Fortove skal bestå af betonfliser på 62,5 x 80 cm, som kan være kantet eller adskilt af chaussesten.
- d) Mindst 20 % af fladen skal udgøres af beplantning i hævede bede, helt eller delvist med kantning, som vist på tegning nr. 3 ('begrønnet zone').
- e) I den vestlige del af byrummet skal der være mindst 5 byrumselementer udformet som bakker og lavninger. Bakkerne skal enten være beplantede og have en kantning, som helt eller delvist skal fungere til ophold, eller de skal være udformet som klippesten i beton, som helt eller delvist kan fungere til ophold og/eller leg. Belægningen i lavningerne skal bestå af beton.
- f) Der skal plantes mindst 15 nye træer i byrummet, jf. stk. 7

Byrum B

- g) Belægninger skal bestå af betonfliser i varierende størrelse med tilpasninger, udfyldninger og markeringer i granit.
- h) Byrummet må maksimalt hæves 80 cm i forhold til eksisterende terrænniveau. Det gælder dog ikke hævede bede.
- i) Mindst 20 % af fladen skal udgøres af hævede bede med beplantning i en varieret størrelse. Kantning af hvert bed skal helt eller delvist indrettes til ophold.
- j) Der skal plantes mindst 5 nye træer i byrummet, jf. stk. 7.

Byrum C

- k) Mindst 15 % af fladen skal udgøres af beplantning etableret i hævede bede. Mindst halvdelen af arealet til bede skal etableres i minimum 4 m² store bede.

Stk. 11. Indretning af kantzoner

Alle kantzoner

- a) Kantning af bede skal være beton og/eller ikke reflekterende metal, og der kan være indslag af hårdt træ.
- b) Terrasser og dertil hørende trapper skal være ikke reflekterende metal, og der kan være indslag af hårdt træ.

Kantzone A

- c) Kantzonen skal have en bredde på 1-1,5 m målt fra facaden.
- d) Der skal være adskilte terrasser, som må have en dybde på 1-1,5 m målt fra facaden, med direkte adgang fra hver bolig. Terrasserne skal være hævede 0,3-0,8 m over det omgivende terræn og udføres i en let konstruktion. Hver terrasse skal afgrænses af en trappe på én side og kan være afgrænset af lodrette balustre på to sider.

Kantzone B

- e) Der skal være niveaufri adgang fra stueetagen.

- f) Der må ikke være fast byrumsinventar i en afstand af 6 m målt fra facaden.

Kantzone C

- g) Kantzonen skal have en bredde på 1-1,5 m målt fra facaden.
- h) Der skal være terrasser med direkte adgang fra hver bolig. Terrasserne skal være hævede mindst 0,15 m over det omgivende terræn. Mellem terrasserne skal der etableres levende eller fast hegn i op til 1,5 m eller hævede bede med beplantning i op til 1,5 m.

§ 8. Støj og anden forurening

Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

Støjniveauer må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i L_{den} (dB).

- a) Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58
- b) Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m²):
Boligers, skolars og daginstitutioners
undervisnings- og opholdsrum: 46
- c) Indendørs med lukkede vinduer:
Boligers, skolars og
daginstitutioners opholdsrum: 33
Administration og liberale erhverv: 38

Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje'.

Stk. 2. Støj fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007.

Stk. 3. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

§ 9. Regnvand

Området skal skybrudssikres ved at aflede overfladevand direkte til Apollovej og/eller Vanløse Allé således, at der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn.

§ 10. 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 opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

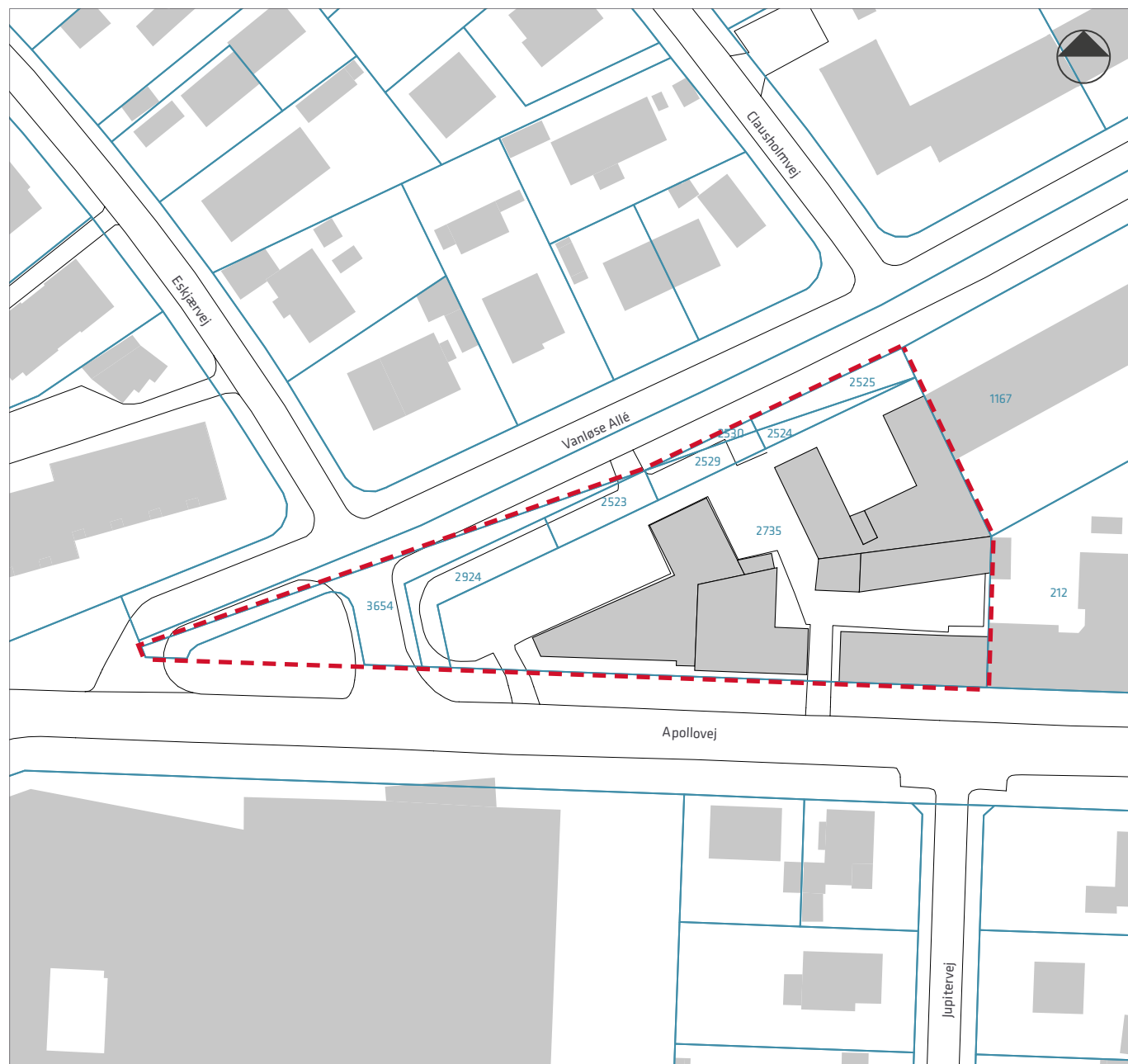
§ 11. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplan nr. 468 Hjørnестenen bekendtgjort den 31. maj 2012 ophæves i sin helhed.

Kommentarer af generel karakter

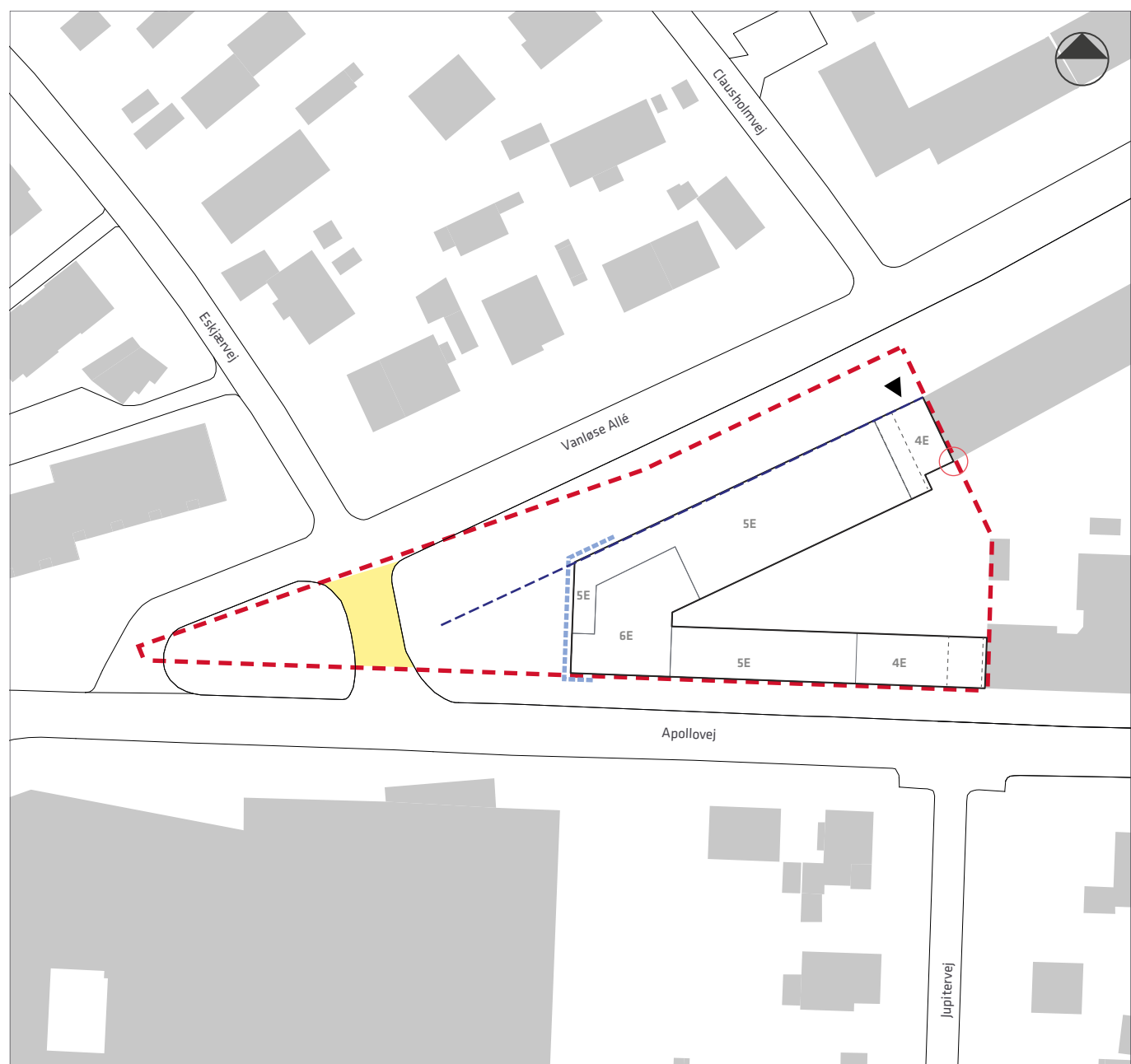
- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.
Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.
Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.











Tegning nr. 1 - Lokalplanområde



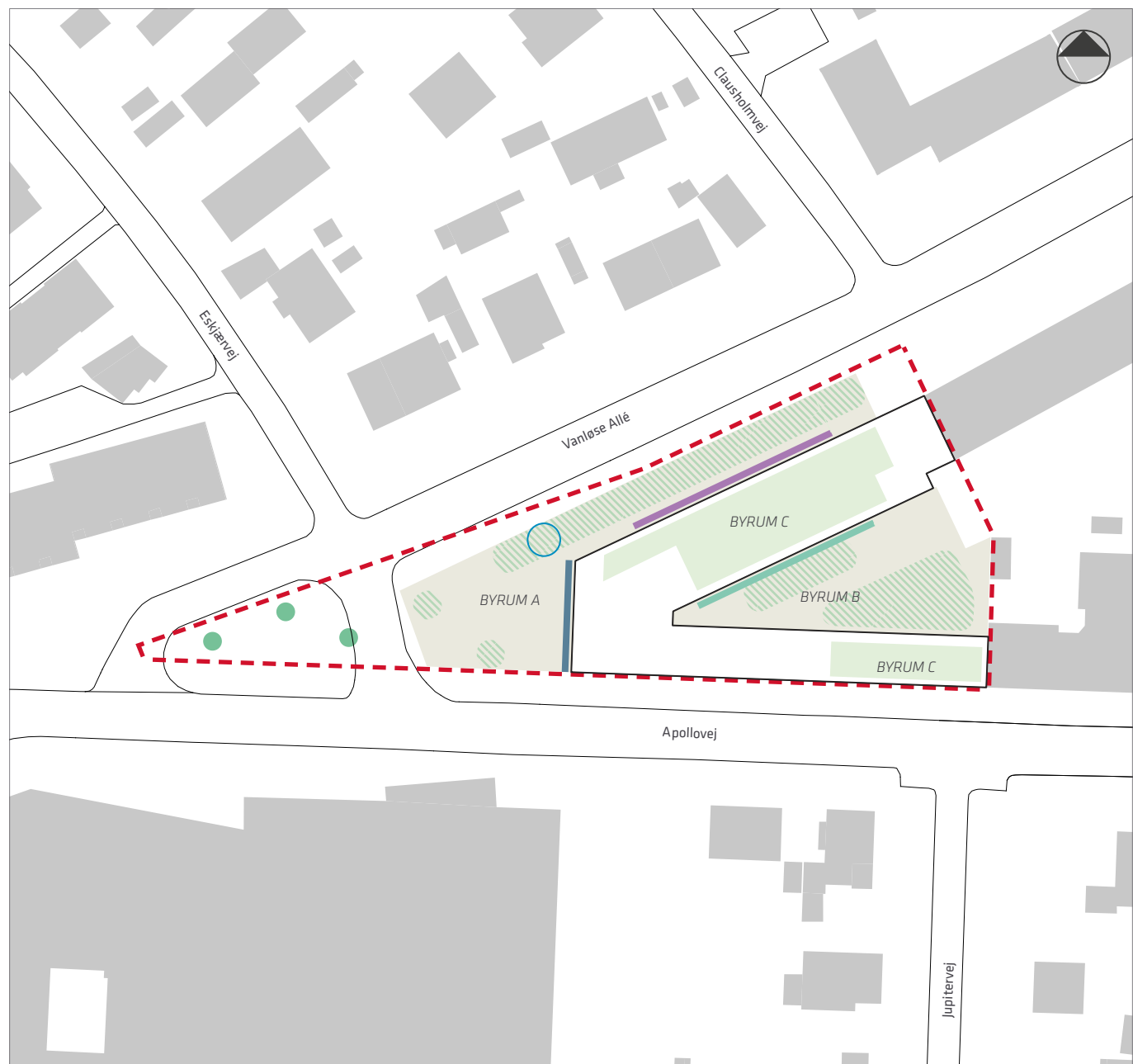
- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel

Tegning nr. 2 - Bebyggelsesplan og vejforhold



- | | |
|--|---|
|  Lokalplanens afgrænsning |  Port |
|  Byggefelt |  Rampe til p-kælder/overkørsel |
|  Antal etager foruden tagterrassen |  Vejlinje |
|  Tilpasning af husdybde i skel |  Vejbyggelinje, der må ophæves |
|  Publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen |  Vejareal, der kan nedlægges |

Tegning nr. 3 - Byrum og kantzoner



0 10 20 30 40 50 m

- Lokalplanens afgrænsning
- Byggefelt
- Byrum A og B
- Kantzone A
- Kantzone B
- Kantzone C
- Bevaringsværdigt træ
- Byrum C, omtrentlig placering af begrønnet taghaves
- Omtrentlig placering af begrønnet zone
- Omtrentlig placering af cykelparkering på terræn

Forslag til tillæg til Kommuneplan 2015



Forslag til ændrede kommuneplanrammer.

I medfør af Lov om Planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 foretages følgende ændringer:

S3-området (ramme-id: 3501) omdannes til et B5-område (ramme-id: 4355) som vist på kortet og tilpasses matrikelskel. Afgrænsningen af det omgivende B3-område (ramme-id: 3011) tilrettes ligeledes til matrikelskel og nye rammeafgrænsninger og tildeles nyt ramme-id 4356.

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den XX. XXXX 201X
Center for Byudvikling den XX. XXXX 201X

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg

Lokalplan

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

Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, eventuelt bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden der eksempelvis kan gennemføres 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 i 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. Forbuddet gælder højst ét år.

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

Kommuneplantillæg

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

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

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

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

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

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

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

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den 13. december 2018 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Hjørnestenen II med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.

Høringsperioden løber fra den 19. december 2018 til den 13. februar 2019

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

Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk har du mulighed for at se forslagene og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 13. februar 2019

