

Lokalplan nr. 388 "Vanløse Skole"



Borgerrepræsentationen har den 2. juni 2005 vedtaget lokalplan nr. 388 „Vanløse Skole“. Lokalplanområdet ligger i bydelen Vanløse.

Lokalplanen er bekendtgjort den 6. juli 2005.

Baggrund for lokalplanen	3
Baggrund	4
Kvarteret og lokalplanområdet	4
Planforhold	7
Projekt	7
Vurdering	9
Trafik	11
Miljørigtigt byggeri	12
Trafikstøj.....	12
Virksomheder	12
Jordforurening	12
Regnvand	13
Varmeplanlægning	13
Lokalplanen	14
§ 1. Formål	14
§ 2. Område.....	14
§ 3. Anvendelse.....	14
§ 4. Vejforhold	14
Tegning nr. 1	15
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	16
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	17
§ 7. Ubebyggede arealer	19
§ 8. Foranstaltninger mod miljøgener.....	20
§ 9. Retsvirkninger	20
Kommentarer af generel karakter	20

Forside: Vanløse Skole set fra Ålekistevej med det offentlige grønne anlæg i forgrunden.

Baggrund for lokalplanen



Lokalplanområdet og de tilgrænsende områder set fra nordøst (JW Luftfoto, juli 2003).

Baggrund

Med henblik på at udvide Vanløse Skole fra 2 til 3 spor samt etablere et 10.-klasse miljø er det besluttet at iværksætte en om- og udbygning af skolen. Endvidere er det besluttet, at opføre en mindre idrætshal og øge fritidshjemskapaciteten.

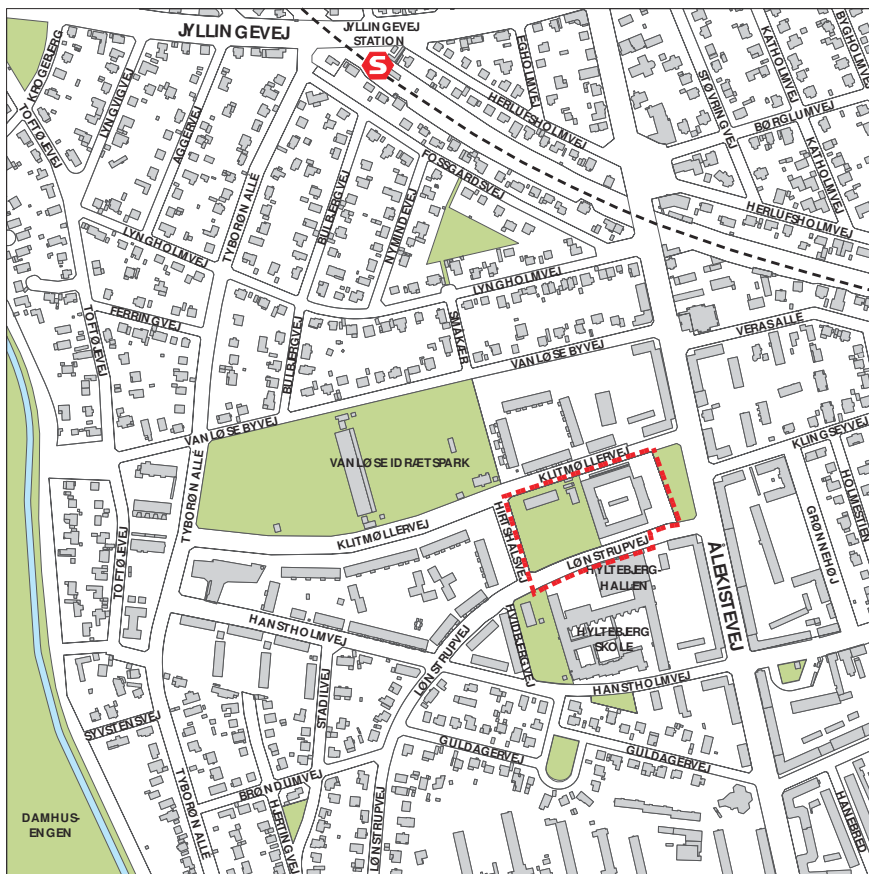
Formålet hermed er, at de fysiske rammer for undervisningen lever op til nutidige pædagogiske mål, samt at idræts- og fritidsaktiviteterne i området styrkes i et samspil med Hyltebjerghallen.

På grund af områdets synlige placering samt projektets karakter og omfang forudsætter en udbygning af skolen m.v. tilvejebringelse af en lokalplan. Da det samlede projekt medfører en øget bebyggelsesprocent, forudsætter lokalplanen, at der tillige udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2001, hvor rammen for lokalplanlægning ændres fra O2-område til O3-område.

Kvarteret og lokalplanområdet

Lokalplanområdet er afgrænset af Ålekistevej, Lønstrupvej, Hirtshalsvej og Klitmøllervej. Mod nord, øst og vest grænser området op til etageboligbebyggelser opført i perioden 1932 til 1970. Syd for området ved Lønstrupvej ligger Hyltebjerghallen og Hyltebjerg Skole, samt en af Frejaskolens afdelinger med fritidshjem (Frejaskolen er en skole for elever med gennemgribende udviklingsforstyrrelser). Vanløse Idrætspark ligger nordvest for området.

Mod Ålekistevej ligger skolen tilbagetrukket, og mellem skolebygningen og vejen ligger et grønt område, dannet dels af skolens forareal, dels af et offentligt,



Lokalplanområdet ligger i bydelen Vanløse ved Ålekistevej.

grønt anlæg. Dette område er præget af ældre, markante træplantninger, men fremtræder dog i dag noget forsømt og nedslidt. Skolen og den omgivende etageboligbebyggelse danner imidlertid en fin ramme omkring det grønne område, og der opstår derfor på dette sted et værdifuldt byrum.

Lokalplanområdets areal er på ca. 12.900 m² og ejes af Københavns Kommune. Den samlede bebyggelse har et etageareal på 6.750 m², svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 52.

Vanløse Skole er i 1915 anlagt som et trefløjet anlæg ud mod Ålekistevej. Senere udbygninger er sket i 1925, i 1981 og 1994, og skolens bygninger udgør i dag et lukket, firefløjet anlæg. Bebyggelsen har karakteristiske, lange facader, hvor ensartede vinduer er placeret taktfast i lodrette og vandrette bånd. Skolebygningen er opført med røde teglfacader og -tage i god harmoni med såvel de omgivende etageboligbebyggelser langs denne del af Ålekistevej som Hylte-

Lokalplanen giver mulighed for, at det meste af Lønstrupvej midt i billedet omlægges til friareal, der giver sammenhæng mellem Vanløse Skole, Hyltebjergskolen, Hyltebjerghallen og den nye idrætshal, som vil blive placeret til venstre i billedet langs Lønstrupvej.



Den nye halbebyggelse vil blive placeret ud mod Hirsthalsvej i billedets venstre side. Mellem hallen og vejen etableres cykel-/gangsti og skråparkeret for skolen.



bjerg Skole og Hyltebjerghallen. Skolebygningen er i bygningsregistreringen (SAVE), der i 1995 blev gennemført i forbindelse med Bydelsatlas Vanløse, vurderet med middel bevaringsværdi, kategori 5. Som helhed danner skolens fire længer imidlertid en afsluttet form, der samlet set fremstår med et homogent og markant udtryk af byarkitektonisk værdi for området.

Fritidshjemmet Klitten, der er placeret på den nordlige del af skolegrunden, er en længeformet træbygning på 374 m² i én etage, opført 1992. Dens friareal er indhegnet og anlagt med legeplads m.m. Bygningen er som relativt nyopført ikke vurderet i bygningsregistreringen (SAVE), og den indgår ikke i et arkitektonisk samspil med skolekomplekset.

Skolens friarealer og det grønne anlæg ved Ålekistevej rummer en del træer, hvoraf flere bør bevares, fordi de enten i sig selv er værdifulde, eller fordi de har æstetisk værdi i området. Endvidere er skolen på flere sider omkranset af fine avnbøgehække.

Lønstrupvej set fra Ålekistevej. Gaden bag boligbebyggelsen til venstre i billedet vil kunne nedlægges og omdannes til skoleformål. Det offentlige, grønne anlæg ses til højre i billedet.



Skolegården set fra øst. Langs den høje del af skolen til venstre i billedet vil kunne opføres en tilbygning. Tilbygningen er planlagt i 2 etager med en højde, der ligger under 1. sals vinduer i skolebygningen.



Planforhold

I Københavns Kommuneplan 2001 er lokalplanområdet fastlagt til offentlige formål (O2-område). Området må bl.a. anvendes til institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål, sportsanlæg, kulturelle formål og lignende. Den maksimale bebyggelsesprocent er 60, og den maksimale bygningshøjde er 24 m. I lokalplaner kan fastsættes bestemmelser om friareal- og parkeringsforhold.

Projekt



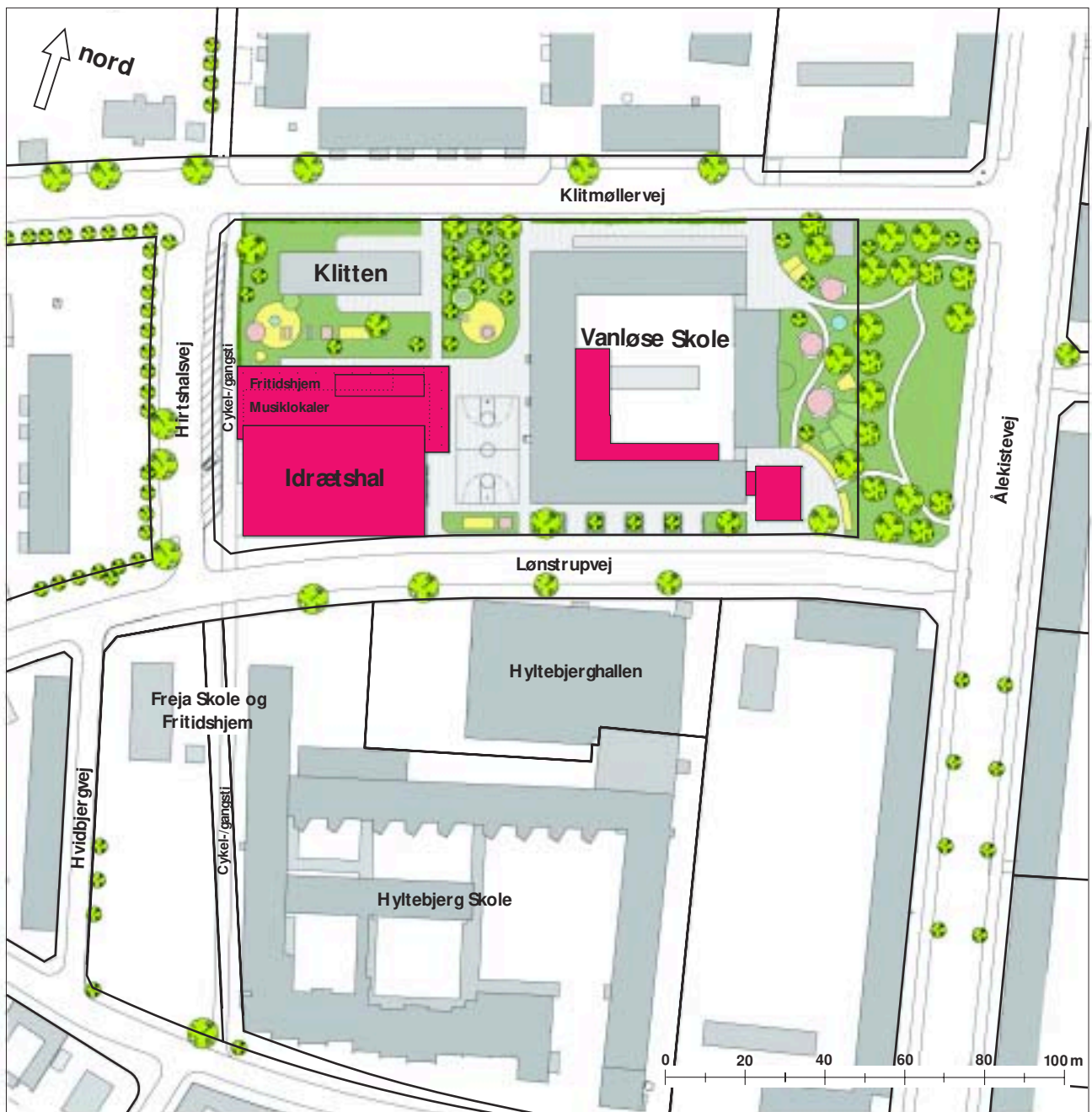
Området mellem Vanløse Skole og den nye hal, set fra Hyltebjerghallen - modelfoto.

Holm & Grut Arkitekter har udarbejdet et skitseprojekt til udvidelse og ombygning af skolen samt til idrætshallen. Projektet indeholder 3 elementer – en tilbygning mod sydøst på 706 m² etageareal, en udvidelse i skolegården med 922 m² etageareal og et halbyggeri på den vestlige del af skolegrunden på 2.470 m² etageareal. Efter gennemførelse af det samlede nybyggeri vil etagearealet udgøre ca. 10.850 m², svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 84. Tilbygningen mod sydøst indeholder 3 etager og en høj kælder og fungerer som en udvidelse af skolens undervisningsareal med to ekstra klasselokaler på hver etage. Den eksisterende trappe i sydfløjens østlige ende erstattes af en trappe i det nye hjørnehus. Denne trappe fungerer desuden som en ny indgang til skolen.

Tilbygningen i skolegården er i henholdsvis 3 og 2 etager. Bygningen langs sydfløjen vil hovedsageligt indeholde grupperum, der skal supplere de bagved liggende klasselokaler. I kælderen placeres café/kantine med direkte udgang til skolegården og en forsænket plads med et trappeanlæg. Bygningen langs vestfløjen udføres som en dobbelthøj bygning med en indskudt balkonetape. Bygningen indeholder pædagogisk center/skolebibliotek.

Idrætshallen skal rumme en håndboldbane m.v. med en frihøjde på mindst 7 m med dertil hørende omklædningsfaciliteter og eventuelt tilskuerpladser (ca. 300). I tilknytning til hallen skal etableres lokaler til musikundervisning og -udøvelse samt lokaler til 4 nye fritidshjemgrupper. Det er hensigten, at der søges opnået den størst mulige samdrift mellem den nye idrætshal og den eksisterende Hyltebjerghallen. Hallen foreslås derfor placeret langs Lønstrupvej, mens musiklokaler og fritidshjemfunktionerne ligger nord for idrætshallen. Det er i den forbindelse foreslået, at den tilstødende del af Lønstrupvej nedlægges og indgår i skolens friarealer og dermed understøtter sammenhængen mellem de to haller. Adgang til hal, tilskuerpladser og omklædningsrum sker fra Lønstrupvej og videre langs hallens østside til en mindre, fremskudt foyer, der indeholder automatcafé, ventepladser, toiletter, elevator m.v. En stor åben trappe ved siden af foyeren giver adgang til 1. salen med fritidshjemmet og den store taghave i tilknytning hertil.

Tilbygningerne til skolen og halbyggeriet er foreslået udført i et moderne formsprog og i robuste materialer med plaststøbt beton suppleret med murede partier samt større vinduespartier. Halbyggeriet er præget af store glasåbninger, som sikrer en god visuel kontakt fra omgivelserne til hallen og de øvrige funktioner. Skolens friareal er, som det fremgår af situationsplanen, disponeret med et ha-veagtigt præg på arealet øst for skolen, indeholdende køkkenhave, voliere m.v.



Situationsplan af skitseprojektet. Med rødt er angivet ny bebyggelse. Udformningen af friarealerne er foreløbig og antyder blot nogle hovedintentioner.

De eksisterende træplantninger er gennemgående bibeholdt, og arealet er disponeret i sammenhæng med det tilstødende offentlige grønne areal. Arealerne i den vestlige del af skolegrunden er præget af boldbaner og legepladser for skolen og fritidshjemmet.

I forslaget er der vist parkering langs Hirtshalsvej, hvilket indebærer, at en del af vejen må nedlægges og inddrages i skolen. Der er samtidig foreslået en offentlig stiforbindelse på skolegrunden langs med vejen.

Vurdering

Den eksisterende skolebygning danner med sin ensartede hovedform og egale materialekarakter et helstøbt bygningsanlæg med byarkitektonisk værdi i forhold til bl.a. det tilstødende byrum ved Ålekistevej. Bygningsanlægget fastlægges derfor som bevaringsværdigt, idet der dog vil være mulighed for at kunne ændre og forbedre facadedetaljer m.v., hvor der er sket mindre heldige ændringer gennem tiderne.

Den foreslåede disponering af tilbygningerne og halbygningen vurderes at kunne tilføre nye kvaliteter således, at det samlede anlæg vil kunne fremstå som en velafbalanceret helhed.

Tilbygningen ved skolens sydøstlige hjørne vil fremstå som en markant bygning, der tilfører skolens facade mod Ålekistevej et nyt og moderne element. Udformet som en kube vil den med sin asymmetriske placering på en markant måde kontrastere det klassiske anlæg. Anvendelsen af tunge og lette materialer i form af beton/tegl og fint detaljerede glasfacader er en moderne variation over det eksisterende tema. Med sin fremrykkede facade vil bygningen desuden spille sammen med idrætshallen, der ligeledes ligger fremrykket i forhold til skolebygningen.

Tilbygningerne i skolegården forudsættes udformet således, at de respekterer de eksisterende facader med hensyn til vinduesplaceringer, opdelinger, detaljeringer m.v.

Halbygningen vurderes med sin enkle, næsten kvadratiske form samt materiale- og farvevalget at have tilstrækkelig tyngde til at indgå i en tilfredsstillende visuel sammenhæng med skolebygningen, Hyltebjerg Hallen og Hyltebjerg Skole. Placeringen i grundens sydvestlige hjørne er desuden med til at markere det samlede skoleområde i relation til den modstående boligbebyggelse, således at der byarkitektonisk skabes en opstramning af området. Det anses for vigtigt, at halbygningen udformes med en tilpas åbenhed i forhold til omgivelserne af hensyn bl.a. til de offentlige stiforbindelser langs Hirtshalsvej og Lønstrupvej.

I forbindelse med indretning af friarealerne lægges der stor vægt på den visuelle sammenhæng mellem skolearealet og det offentlige grønne areal mod Ålekistevej. Indretningen i øvrigt skal ske efter en samlet plan, hvor der i videst muligt omfang tages hensyn til de forskellige funktioners behov, og hvor eksisterende værdifulde træ- og buskbeplantninger søges bibeholdt.



Facade mod Ålekistevej.



Fugleperspektiv af området set fra syd - modellfoto.



Området set fra Ålekistevej mod Idrætshallen - modellfoto.

Det offentlige grønne anlæg og skolens forareal smelter visuelt sammen til en helhed. Denne helhed skal bevares, og i den forbindelse udpeger lokalplanen en række træer som bevaringsværdige.



Langs Hirtshalsvej, i billedets højre side, etableres cykel- og gangsti.



Trafik



Påtænkt trafikals struktur

→ → Vejstruktur med ensretning og lysreguleret kryds

— Stistruktur

På Ålekistevej er der ved det offentlige grønne anlæg foran Vanløse Skole etableret „kiss-and-ride-pladser“, hvor skolebørnene kan køres til og fra uden benyttelse af sidevejene. Der er tre sideveje til Ålekistevej, der fører til Vanløse Skole, Hyltebjerg Skole og Hyltebjerghallen og i nogen grad til Vanløse Idrætspark, som dog har hovedindgang fra Vanløse Byvej. Det drejer sig om Klitmøllervej, Lønstrupvej og Hanstholmvej. Alle disse veje er trafiksænerede med fartdæmpning til 30 km/t langs skolerne. Vejene benyttes tillige til de bagvedliggende boligområder, navnlig etageboligområderne mellem Klitmøllervej og Hanstholmvej. Særligt om morgenen kan der på disse veje opstå kaotiske forhold ved skolerne.

Der overvejes en forbedring af den trafikale struktur således, at der opnås en mere smidig afvikling af trafikken. Dette kan bl.a. ske ved et ensrettet vejforløb omkring skolerne ad Klitmøllervej-Hirtshalsvej-Lønstrupvej-Hanstholmvej, som vist på kortskitsen. Ensretningen vurderes ikke at få væsentlig betydning for de øvrige veje i nabolaget. Cykling vil fortsat kunne foregå begge veje.

På den baggrund vil Lønstrupvej ud for skolen som foreslået kunne nedlægges og inddrages i skolefriarealerne.

Der lægges endvidere vægt på, at helheden i de grønne friarealer i kvarteret prioriteres. Dette kan bl.a. ske gennem etablering af en grøn stistruktur, som vist på kortskitsen. I den forbindelse foreslås der fastlagt offentlige stiforbindelser gennem skoleområdet.

Miljørigtigt byggeri



Pjecen „Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri“, kan bestilles på Internettet, hos Miljøkontrollen eller Plan & Arkitektur.

Københavns Kommune har besluttet at der skal tænkes miljørigtigt i forbindelse med byfornyelse og nybyggeri. Borgerrepræsentationen har den 1. marts 2001 tiltrådt revideret udgave af retningslinierne i pjecen „Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri“. Pjecen berører emnerne miljørigtig projektering, vand, varme, el/gas, affald, materialer og grønne områder. Inden for hvert emne opstilles en række minimumskrav, anbefalinger og visioner.

Minimumskravene skal følges i forbindelse med byfornyelse, støttet byggeri, samt kommunalt byggeri, og private opfordres til at hente ideer herfra.

Trafikstøj

Af Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområder" fremgår det, at støjniveauet bl.a. ved uddannelsesinstitutioner højst må være 55 dB(A). Støjbelastningen på de primære udendørs opholdsarealer må højst være 55 dB(A).

Ålekistevej er fastlagt som fordelingsgade. De øvrige gader er lokalgader. På Lønstrupvej er etableret stillevejsforanstaltninger (30 km/t). Vejen tjener som adgangsvej for bl.a. Vanløse Skole og Hyltebjerghallen.

Ved tilbygningens facade mod Ålekistevej er støjniveauet vurderet til ca. 60 dB(A). Miljøkontrollen anbefaler derfor, at ventilering og friskluftindtag kan ske med andre midler end åbentstående vinduer.

For de øvrige tilbygningers og idrætshallens vedkommende skønnes trafikstøjen ikke at give væsentlige gener.

Virksomheder

Miljøkontrollen vurderer, at der ikke er virksomheder i eller i nærheden af lokalplanområdet, hvis produktion kan give miljømæssige gener for skolens udvidelse.

Jordforurening

Hvis der ved gravearbejde stødes på forurenede jord, skal arbejdet standses og forureningen anmeldes til Miljøkontrollen. Forurenede jord skal bortskaffes efter Miljøkontrollens anvisning.

Da arealet anvendes til skole (miljøfølsom anvendelse) anbefaler Miljøkontrollen, at et konsulentfirma undersøger jorden for indhold af miljøfremmede stoffer, inden der opføres nye tilbygninger og idrætshal, idet der er krav om,

at den øverste ½ m på fremtidige ubefæstede arealer skal bestå af dokumenteret rene materialer (jord, sand, grus eller lign.), og på steder med særligt slid dog med 1 m jord.

Regnvand

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser, hvor nedsivning ikke umiddelbart tillades. Miljøkontrollen kan dog efter vurdering af et konkret projekt give tilladelse til nedsivning af uforurenede spildevand til uforurenede undergrund, jf. Spildevandsplan 2001.

Varmeplanlægning

Hele Københavns Kommune er fastlagt som fjernvarmeområde. For lokalplanområdet indebærer det, at der ved nybyggeri og ved udskiftning af hovedvarmekilden er krav om tilslutning til fjernvarmenettet.

§ 1. Formål

Det er lokalplanens formål,
at muliggøre en udbygning af Vanløse Skole ved bl.a. tilbygninger til eksisterende bebyggelse og opførelse af en halbebyggelse til idræts-, skole- og institutionsformål,
at sikre, at nybyggeri i samspil med eksisterende bebyggelse danner en bebyggelsesmæssig helhed af høj arkitektonisk kvalitet,
at sikre, at bevaringsværdig bebyggelses oprindelige arkitektoniske kvaliteter fastholdes eller genskabes,
at de ubebyggede arealer udformes med friarealer for områdets forskellige funktioner, herunder opholds- og idrætsarealer for skole og institutioner m.v., samt med offentlig stiforbindelse gennem lokalplanområdet.
Endvidere tilstræbes det, at der projekteres og bygges efter miljørigtige principper, og at Københavns Kommunes retningslinier for miljørigtig byfornyelse og nybyggeri følges.

§ 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på lokalplantegningen og omfatter ejendommen matr.nr. 211 Vanløse og umatrikulerede vejarealer Vanløse, samt alle parceller, der efter den 1. november 2004 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

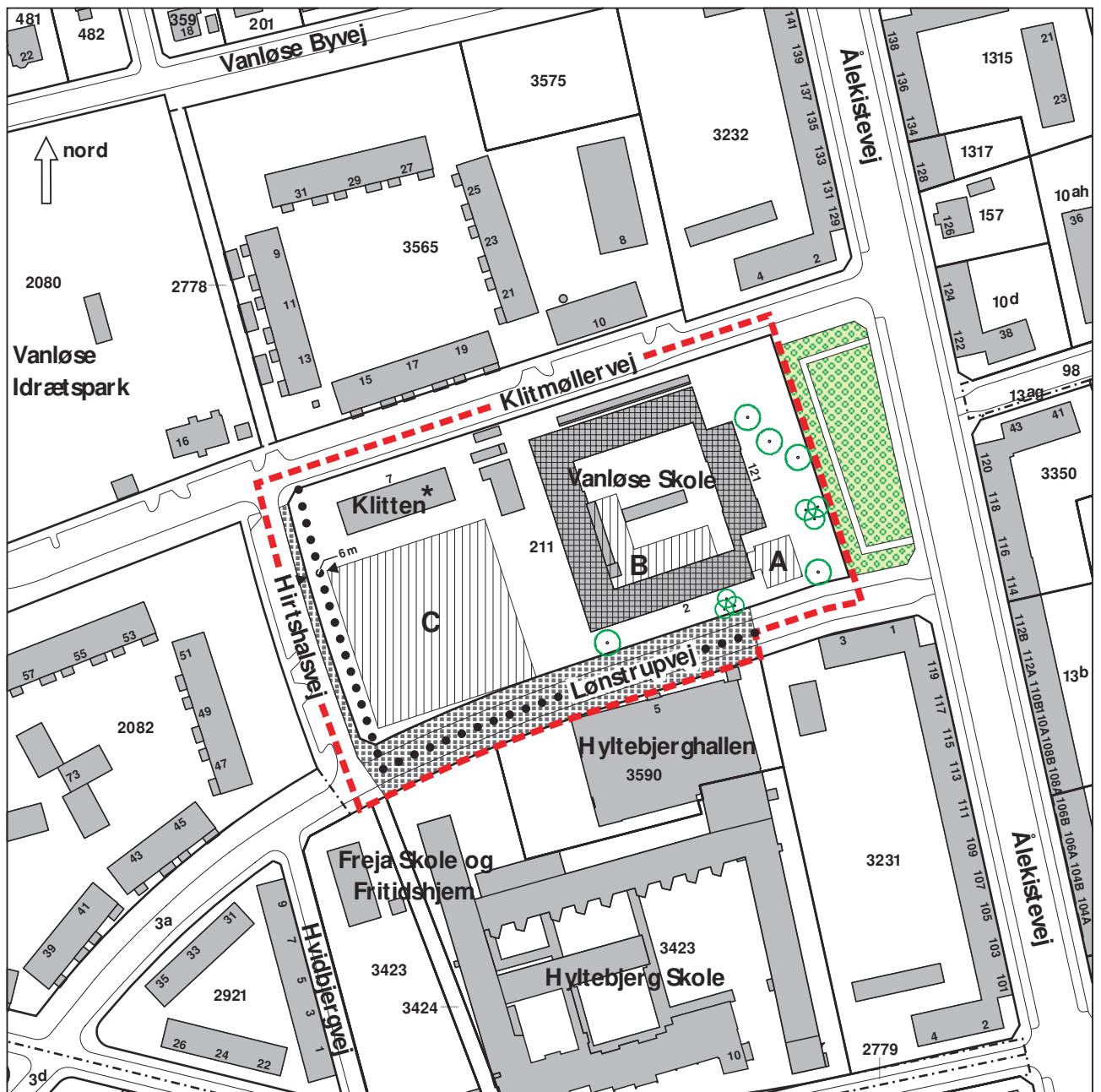
Området må anvendes til offentlige formål samt private institutioner m.v. af almen karakter, såsom skoler og andre undervisningsformål, sportsanlæg, institutioner og andre sociale formål, kulturelle formål samt tilhørende administration.

§ 4. Vejforhold

- Stk. 1.** Eksisterende vejlinier langs Klitmøllervej, Ålekistevej og del af Lønstrupvej oprettholdes.
- Stk. 2.** De på lokalplantegningen viste dele af Lønstrupvej og Hirtshalsvej kan nedlægges som vej, når vilkårene herfor er til stede.

Kommentar

Arealet langs Hirtshalsvej kan anvendes til parkering for aktiviteterne på skolegrunden. Vejarealet på Lønstrupvej kan indgå i skolens friareal for at sikre en funktionel sammenhæng mellem den nye hal og Hyltebjerghallen, og der skal opretholdes offentlig passage for fodgængere og cyklister gennem arealet, jf. § 7, stk. 1 b).



1:2000 0 20 40 60 80 100m

- - - - - Grænse for lokalplanområde
- - - - - Usynlige matrikelskel
- Offentligt, grønt anlæg
- Vejareal, der kan nedlægges
- Stiforbindelse
- Bevaringsværdige bygninger
- * Bygning, der kan erstattes
- A B C Byggefelt
- Bevaringsværdige træer

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110.

Stk. 2. For bevaringsværdig bebyggelse gælder:

a) Den på lokalplantegningen med krydsskræving viste bebyggelse må ikke nedrives uden Bygge- og Teknikforvaltningens tilladelse.

b) Dele af den i a) nævnte bebyggelse, som ikke vil kunne istandsættes på grund af brand eller lignende „force majeure“ situation, vil kunne erstattes af bebyggelse med samme placering og volumen samt ydre fremtræden som den eksisterende bebyggelse, jf. i øvrigt § 6, stk. 2.

Erstatningsbyggeri af væsentligt omfang forudsætter udarbejdelse af en supplerende lokalplan.

Kommentar

Skolens eksisterende bygningskompleks er opført over en længere årrække, og den detaljerede udformning af de enkelte facadestrækninger er varierende. På grund af den ensartede hovedform, den egale materialekarakter og et stilistisk fællestræk danner bygningskomplekset en helhed, som uanset uheldige ombygninger rummer bevaringsværdige kvaliteter. Samtidig har bygningskomplekset en placering og et volumen, der har byarkitektonisk værdi i forhold til bebyggelsen ved Ålekistevej og det byrum, der dannes sammen med denne bebyggelse.

Stk. 3. For nybyggeri gælder:

a) Nybyggeri skal opføres indenfor de på lokalplantegningen viste byggefelt A, B og C.

b) I byggefelt A skal bebyggelse i princippet opføres i hele byggefeltets udstrækning med en bygningshøjde på 14 m, og byggeriet må ikke etapedeles.

Kommentar

Bebyggelsen i dette byggefelt skal fremstå som en nærmest kubisk form, der med sin asymmetriske placering på en interessant måde udfordrer og supplerer den lidt formelle, klassicistiske facade på det eksisterende bygningskompleks. Det valgte volumen har en størrelse, der uden at dominere den eksisterende bebyggelse, klart fremstår som et selvstændigt bygningselement i byrummet.

c) I byggefelt B må bygningens højde ikke overstige 10,5 m. Påbygningens dimensioner og udformning skal respektere vinduesplaceringer, facadeopdelinger m.v. på den eksisterende bebyggelse.

d) Byggefelt C er placeret i en afstand af 6 m fra grundgrænsen mod Hirtshalsvej, som vist på lokalplantegningen. I byggefelt C skal bebyggelse i princippet placeres i dettes grænser mod Hirtshalsvej og Lønstrupvej. Bygningshøjden må ikke overstige 11 m. Bygge- og Teknikudvalget kan tillade bebyggelse ud over byggefeltets grænse mod Lønstrupvej, såfremt dette vejareal nedlægges, jf. § 4, stk. 2, og når der herved opnås en i forhold til såvel bebyggelse som byrum acceptabel udformning og proportionering. Bygge- og

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering, fortsat

Teknikudvalget kan endvidere tillade, at bebyggelsen udvides ud over byggefeltets grænse mod nord, såfremt den eksisterende bebyggelse markeret med * på lokalplantegningen fjernes. Udvidelse må dog højst ske med et etageareal svarende til den fjernede bygning.

Kommentar

Hensigten er, at nybyggeri i byggefelt C sammen med den eksisterende skolebebyggelse skal danne en byarkitektonisk god balance såvel indbyrdes som i forhold til den omgivende bebyggelse. Det anses for vigtigt, at nybyggeriet på samme måde som den eksisterende skolebebyggelse danner en enkel, sluttet hovedform.

Højden på idrætshallen er defineret ud fra en nødvendig frihøjde på 7 m over boldbanerne samt nødvendig konstruktionshøjde, idet bygningens højde herudover er vurderet i forhold til den eksisterende skolebygning.

Stk. 4.

Udover de i stk. 2 og 3 nævnte bebyggelser kan der opføres nødvendige småbygninger, herunder mindre skure og halvtage til cykler og lignende med placering og omfang efter Bygge- og Teknikforvaltningens anvisning.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1.

Bebyggelse skal med hensyn til materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter, og eksisterende bebyggelse må i nævnte henseende ikke ændres uden Bygge- og Teknikforvaltningens tilladelse.

Stk. 2.

Ombygning eller ændring af den på lokalplantegningen med krydsskravering viste bebyggelse skal ske med respekt for de oprindelige arkitektoniske træk og forudsætter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse.

Kommentar

Den på lokalplantegningen med krydsskravering viste bebyggelse rummer med hensyn til den oprindelige proportionering, facadegeometri, materialekarakter m.v. fine, klassiske kvaliteter. Gennem årene er der imidlertid sket en del ændringer, herunder isætning af tagvinduer, kviste, døre m.v., som i nogle tilfælde svækker de oprindelige arkitektoniske kvaliteter. Fremtidige ændringer skal tage udgangspunkt i de nævnte oprindelige træk, således at der sker en opgradering af bebyggelsens arkitektur.

Stk. 3.

I byggefelterne A og B skal ny bebyggelse fremtræde med et nutidigt arkitektonisk udtryk i en enkel geometrisk form. Facadedisponering skal respektere de eksisterende facader.

Facaderne skal fremstå med lette facadepartier i stål, træ og glas med en let og spinkel konstruktion, der arkitektonisk associerer til de spinkle og fint detaljerede vinduespartier i den eksisterende skolebygning, suppleret med tunge partier, der skal fremstå med overflader, der i materialekarakter modsvarer de mure-

de facader i den eksisterende skolebygning. Farveholdningen på disse partier skal harmonere med skolebygningen.

Tage skal i princippet være flade tage med sort tagpap eller lignende, ikke-reflekterende materiale.

Kommentar.

Den eksisterende skolebygning er opført over flere byggeperioder, men har til trods herfor et stilmæssigt helhedspræg, jf. kommentaren til § 5, stk. 2. Da de muliggjorte tilbygninger vil fremstå som påbygninger, der bryder med de symmetriske træk i skolebygningen, skønnes det rigtigt, at de gives et nutidigt arkitektonisk præg samtidigt med, at de oprindelige arkitektoniske træk respekteres.

Stk. 4.

I byggefelt C skal bebyggelse fremstå som en selvstændig bygning i en enkel hovedform. Facaderne skal overvejende fremstå som tunge facader i en farveholdning, der harmonerer med skolebygningen, suppleret med facadepartier i stål, træ og glas med en let og spinkel konstruktion.

Tage skal i princippet være flade tage med sort tagpap eller lignende, ikke-reflekterende materiale og kan delvis udføres som „grønne“ tage med bevoksning.

Kommentar

Uanset bygningen vil indeholde en række forskellige funktioner, anses det for vigtigt, at den fremstår med en enkel, karakterfuld form og et helstøbt arkitektonisk udtryk.

Stk. 5.

Tekniske installationer skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

Stk. 6.

Skiltning og facadebelysning, samt opsætning af markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr må ikke ske uden Bygge- og Teknikforvaltningens tilladelse og skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske karakter. Der må ikke opsættes reklamer på bebyggelsen.

Stk. 7.

Facadebelysning og lignende må ikke ved blænding og reflekser være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til områdets karakter.

Stk. 8.

Udendørs belysning i forbindelse med bebyggelsen skal udføres med afskærmede armaturer, hvor lyskildens farvetemperatur svarer til glødelamper. Belysningen skal indgå i en samlet plan for hele området, jf. § 7, stk. 1 d).

Stk. 9.

Placering af antenner, paraboler og lignende skal ske så diskret som muligt, tæt ved tagfladen, ved skorstene, kviste og lignende og under hensyn til bygningens arkitektoniske udtryk.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden, fortsat

Kommentar

Med hensyn til skiltning og facadeudstyr mv. henvises til, at Bygge- og Teknikudvalget i 2001 har tiltrådt publikationen „Facader og skilte i København“, der indeholder retningslinier og anbefalinger for ændringer på bevaringsværdige bygninger samt for skilte og facadeudstyr generelt. Retningslinierne vil blive lagt til grund for forvaltningens administration af bestemmelserne i lokalplanen.

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1.

De ubebyggede arealer, inklusive eventuelt nedlagte vejarealer, skal med hensyn til udformning, beplantning, møblering, belysning m.v. disponeres således, at området fremstår med en sammenhængende karakter og så vidt muligt åbent mod omgivelserne. Indretning af de ubebyggede arealer skal ske efter en samlet plan, godkendt af Bygge- og Teknikforvaltningen.

For indretningen af friarealerne gælder:

- a) Skolens friarealer skal indrettes med lege-, opholds- og idrætsarealer for skole, institution og idrætshal m.v. i området. Skolens friareal mod øst skal indrettes og udformes med en grøn karakter med anvendelse af træer og buske, så der dannes en visuel helhed med det offentlige grønne areal ved Ålekistevej. Friarealerne vest for skolen skal indrettes med en mere åben karakter med idrætsbaner, legeområder m.v. Såfremt Lønstrupvej nedlægges, skal arealet indrettes på en sådan måde, at det indgår i sammenhæng med skolens friarealer i øvrigt. Eksisterende værdifulde træer, som vist på lokalplantegningen, samt buske og hækbeplantninger skal i videst muligt omfang bevares efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere vurdering.
- b) Der fastlægges offentligt tilgængelige stiforbindelser for fodgængere og cyklister i en bredde på mindst 3 m med principielle placeringer som vist med priksignatur på lokalplantegningen. Stiforbindelserne skal udføres med fast belægning (asfalt, fliser og lign.) og skal forsynes med tilstrækkeligt og ensartet inventar, såsom belysning, siddemuligheder og affaldsbeholdere.
- c) Hegning af friarealer kan ske med et højst 1,2 m højt trådhegn, der skal dækkes med beplantning. Hegning omkring boldbaner, legepladser og lignende kan ske i en højde på indtil 6 m med lette, transparente hegn, hvis placering og udformning m.v. forudsætter godkendelse af Bygge- og Teknikforvaltningen.
- d) Belysning skal etableres efter en samlet plan for hele området. Belysningen skal overvejende etableres med parklamper med en højde på 3-4,5 m eller konsollamper (væghængte) og med en lyskilde, hvis farvetemperatur svarer til glødelamper.

Stk. 2.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Parkering kan etableres på terræn, i underjordisk anlæg eller andetsteds i kvarteret efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse.

§ 7. Ubebyggede arealer, fortsat

Kommentar	Det forudsættes, at parkeringsomfanget ved ibrugtagning af bebyggelsen vurderes i forhold til de aktuelle behov.
Stk. 3.	Cykelparkering skal indrettes i fornødent omfang og med placering efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse.
Stk. 4.	Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser bevægelsehæmmedes færdsel på arealerne.

§ 8. Foranstaltninger mod miljøgener

Stk. 1.	Bebyggelse og primære opholdsarealer skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse og i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, jf. dog § 5, udføres og indrettes sådan, at beboere og brugere i tilstrækkeligt omfang beskyttes mod forureningsgener, støj og andre ulemper. Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, undervisning og lignende må ikke overstige 35 dB(A).
----------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Kommentar	Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 „Trafikstøj i boligområder“ .
------------------	--------------------------------------------------------------------------------------

Stk. 2.	På fremtidige ubefæstede arealer skal den øverste ½ m bestå af dokumenterede rene materialer (jord, sand, grus el. lign.), som holdes adskilt fra forurenede jord med signalnet. Legearealer anlagt med bakker, små volde og lign. med stort slid skal dækkes med 1 m ren jord.
----------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

§ 9. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, jf. dog kommentar af generel karakter, pkt. c). Lokalplanen hindrer imidlertid ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelsen som anvendelsen ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

Kommentarer af generel karakter

- På tidspunktet for lokalplanens tilblivelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004.
- Bygge- og Teknikforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.
- 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 Bygge- og Teknikudvalget i Københavns Kommune.
- d) Efterhånden som forholdene gør det påkrævet, må der i overensstemmelse med lovgivningens regler foretages sådanne omlægninger af ejendomsgrænser og andre foranstaltninger, som efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn må anses for nødvendige til gennemførelse af en hensigtsmæssig ordning af bebyggelses- og friarealforholdene.
- e) Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumslovens § 27. Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid forinden jordarbejde påbegyndes, således at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
- f) Der forudsættes tinglyst fornødne deklARATIONER vedrørende sikring m.v. af ledninger.
- g) Bortskaffelse af forurenede overskudsjord skal anmeldes til Miljøkontrollen og bortskaffes i henhold til „Regulativ for anvisning af forurenede jord i Københavns Kommune“ .

Lokalplan nr. 388 med tilhørende tillæg til kommuneplan 2001 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 2. juni 2005 og bekendtgjort den 6. juli 2005.

Bygge- og Teknikforvaltningen, den 6. juli 2005.

Søren Stenz
kontorchef

/Finn Larsen
eksp.sekr.



Københavns Kommune
Bygge- og Teknikforvaltningen
Plan & Arkitektur
Rådhuspladsen 77
1550 København V

Telefon 3366 1290
e-mail: planogarkitektur@btf.kk.dk
www.planogarkitektur.kk.dk