

# APOLLOVEJ III

## Forslag til lokalplan

Borgerrepræsentationen har den 8. oktober 2015 vedtaget lokalplanforslag Apollovej III  
Lokalplanområdet ligger i bydelen Vanløse.

Offentlig høringsperiode fra den 19. oktober til den 14. december 2015



# Indhold

<b>Redegørelse for lokalplanen .....</b>	<b>3</b>	<b>Lokalplan Apollovej III .....</b>	<b>14</b>
Indledning - Lokalplanens baggrund og formål .....	3	§ 1. Formål .....	14
Lokalplanområdet og kvarteret .....	3	§ 2. Område .....	14
Byggeønsker .....	4	§ 3. Anvendelse .....	14
Lokalplanens indhold .....	5	§ 4. Vej-, sti-, pladsforhold og byggelinjer .....	15
Udbygningsaftale .....	6	§ 5. Bebyggelsens omfang og placering .....	15
Miljøforhold .....	7	§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	15
Skyggediagrammer .....	8	§ 7. Byrum .....	17
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning .....</b>	<b>9</b>	§ 8. Ubebyggede arealer og parkering .....	17
Overordnet planlægning .....	9	§ 9. Ledningsforhold og tekniske anlæg .....	18
Forslag til Kommuneplan 2015 .....	9	§ 10. Forureningsgener .....	18
Lokalplaner i kvarteret .....	10	§ 11. Bæredygtighed og regnvand .....	19
Miljø i byggeri og anlæg .....	10	§ 12. Matrikulære forhold .....	19
Regnvand .....	11	§ 13. Retsvirkninger .....	19
<b>Tilladelser efter anden lovgivning .....</b>	<b>12</b>	§ 14. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	19
Affald .....	12	Tegning nr. 1 - Lokalplanrådets afgrænsning .....	20
Jord- og grundvandsforurening .....	12	Tegning nr. 2 - Anvendelse .....	21
Museumsloven .....	13	Tegning nr. 3 - Vejforhold, friarealer og stier .....	22
Rottesikring .....	13	Tegning nr. 4 - Bebyggelsesplan og byggehøjder .....	23
		Tegning nr. 5 - Byrum og landskab .....	24
		Tegning nr. 6 - Illustrationer af boliger .....	25
		Tegning nr. 7 - Illustrationer af butikcenter .....	26
		<b>Hvad er en lokalplan .....</b>	<b>27</b>
		Lokalplan .....	27
		Lokalplanforslagets retsvirkninger .....	27
		Lokalplanens endelige retsvirkninger .....	27
		<b>Praktiske oplysninger .....</b>	<b>Bagsiden</b>

# Redegørelse for lokalplanen



Luftfoto af lokalplan området set fra sydvest. JW Luftfoto juni 2015.

## Indledning - Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende lokalplan 439 "Apollovej II" vedtaget af Borgerrepræsentationen 10. december 2009, der udlægger anvendelsen til butikscener og kulturelle funktioner tæt ved Vanløse station.

Byggeriet af butiksceneret blev påbegyndt i 2010, og der er opført to kældre og det meste af stueetagen. Imidlertid blev projektet aldrig færdiggjort og nu ønsker en ny investor at færdiggøre butiksceneret med udgangspunkt i det allerede opførte byggeri, dog med et revideret detailhandelskoncept, der forudsætter et ændret indgangsparti, så centret får hovedindgang direkte til Vanløse Torv. Herudover ønsker bygherre at etablere ca. 15.000 m<sup>2</sup> helårsboliger på taget af centeret.

Den eksisterende lokalplan tillader ikke opførelse af boliger og gennemførelse af det ny projekt kræver ny lokalplan, der blandt andet ændrer lokalplanområdets grænse, øger detailhandelsrammen, samt muliggør etablering af en kombination af butik og boliger.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Forslag til Kommuneplan 2015.

## Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet udgør ca. 22.000 m<sup>2</sup> og omfatter et tidligere industriområde ved Vanløse Station og Vanløse Torv. Det afgrænses mod syd af Vanløse Station og baneterrænet, mod vest af Jernbane Allé, mod nord af Vanløse Allé og Apollovej og mod øst af villagrunde mv. ved Jupitervej.



Det ufærdige butikscener - set fra Apollovej

Området fremstår i dag som byggeplads med det ufærdige centerbyggeri.

### Vanløse

Vanløse er en grøn bydel overvejende præget af villabebyggelse og fritliggende stokbebyggelser. Langs enkelte større veje er der opført etagehuse som randbebyggelse. Jernbane Allé og Vanløse Torv har en købstadslignende karakter og fremstår som veldefinerede, urbane byrum afgrænset af randbebyggelser i 3 - 4 etager med butikker, caféer og lignende i stueetagen, mens Vanløse Allé og Apollovej har en mere grøn karakter. Vanløse Allé præges overvejende af fritliggende etagehusbebyggelse omgivet af græsarealer med enkelte fritstående træer. Apollovej er en villavej med en markant allébeplantning. Jernbane Allé forbinder Grøndals Parkvej i syd med Jyllingevej i nord. Cirka midtvejs ligger Vanløse Station. Jernbane Allé har en bymæssig karakter, og nord for Vanløse Station er bebyggelsen mindre bymæssig og har en mere uplanlagt karakter præget af ældre, ombyggede villaer og nyere etageejendomme med flade tage. Hjørneejendommen "Vanløsehus" markerer dog med sit tårn alléens funktionelle og visuelle midtpunkt - stationen og stationspladsen.

### Vanløse Torv/Frode Jakobsens Plads

Jernbaneviadukten over Jernbane Allé markerer både et visuelt og funktionelt knudepunkt. Syd for stationen ligger stationspladsen, Frode Jakobsens Plads, som en central plads i Vanløse, både som trafikknudepunkt, og som en del af det kulturelle og handelsmæssige centerområde. Det er en lille plads beplantet og møbleret med bænke, med en del cykelparkering. Jernbanetracéet skærer Jernbane Allé i en skæv vinkel, og der er derved opstået et trekantet areal på hver side af viadukten. Vanløse Torv nordvest for viadukten afgrænses rumligt mod nord af "Vanløsehus", med en udformning som stationsby.

### Trafikale forhold

Lokalplanområdet har særdeles god tilgængelighed til kollektiv trafik med en beliggenhed ved Vanløse Station,



Vanløse torv - set fra kommende hovedindgang til butikscenteret

### Fakta for projektet

Bruttoarealer jf. bygningsreglementet (Kælder - medregnes ikke)	ca. 37.500 m <sup>2</sup>
Butikscenter (1. og 2. etage)	22.500 m <sup>2</sup>
- heraf detailhandel 20.000 m <sup>2</sup>	
Boliger (3. til 6. etage)	ca. 15.000 m <sup>2</sup>
Bebyggelsespct.	ca. 173%

hvorfra der kører Metro, S-tog, samt adskillige buslinier. Derudover er området præget af cykeltrafik, både til stationen, butikker og offentlige institutioner samt boliger og serviceerhverv. Jernbane Alle blev for få år siden ombygget, så den i dag fremstår med cykelsti/-stribes på flere strækninger og en fodgængerovergang med midterhelle blandt andet ud for det sydlige stationstorv. Af hensyn til trafikikkerheden er midterhellen videreført mod syd.

### Byggeønsker

#### Butikscenteret

Butikscenterets hovedindgang ønskes placeret mod Vanløse Torv, der i forbindelse med projektets realisering tilpasses de nye adgangsforhold. Butikscenterets samlede butiksareal udvides fra 18.000 m<sup>2</sup> til 20.000 m<sup>2</sup>. Der etableres 3 primære indgange fra henholdsvis Vanløse Torv, nord fra Vanløse Allé og syd fra "Metrotorvet", der etableres mod banen på taget af en overdækket cykelparkering i to plan, som forplads til centeret. Pladsen forbindes med Vanløse torv via en stor trappe. Pladsen indrettes til ophold og transit, udeservering i forbindelse med caféer, legeplads og andre aktiviteter og begrønnes med bede. Der planlægges for etablering af en gangforbindelse direkte fra metroperronen til centerpladsen i 1. sals højde. Bilparkering foregår i p-kælder med indkørsel fra Apollovej.

#### Boligområdet

Der ønskes opført et boligområde på ca. 15.000m<sup>2</sup> oven på det planlagte indkøbscenter for at fortætte byen omkring



Vanløse station - set fra krydset Vanløse Allé/Jernbane Allé



Luftperspektiv af den nye bebyggelse (Ill. Polyform)

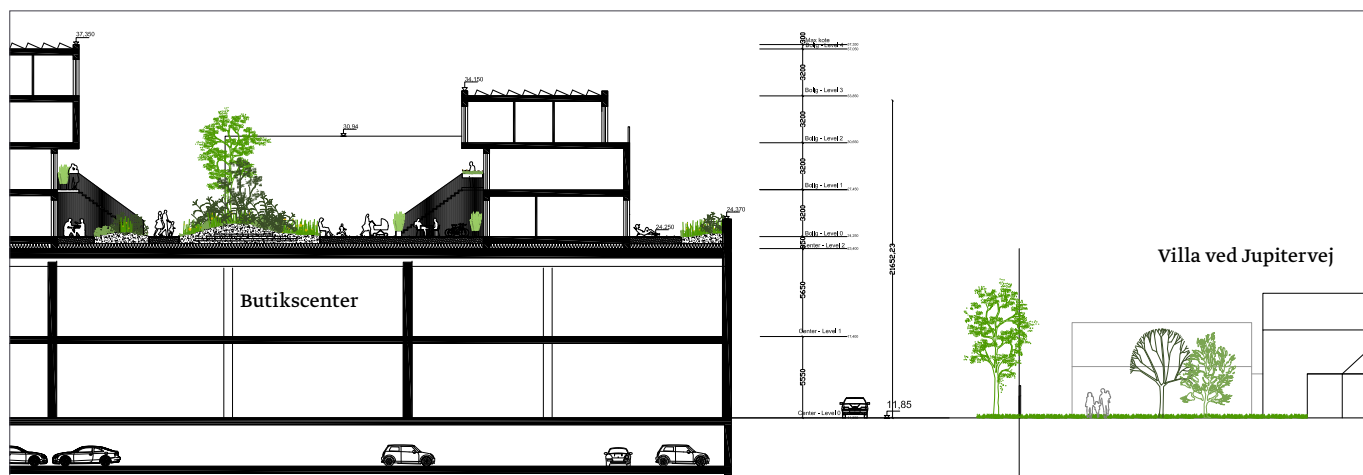
Vanløse station og skabe en diversitet af anvendelser i området. Boligområdet på centerets tag ligger 12 m over gadeniveau og forsynes med trappe- og elevatortårne med indgange fra gaden, samt tre centrale udvendige trappeforløb, der fører direkte op til boligområdets gårdhave og sikrer en direkte forbindelse til den omgivende by. Boligerne integreres arkitektonisk og funktionelt med centeret, og opføres som et præfabrikeret modulbyggeri, der placeres som kompakte rækkehuse/byhuse i op til 4 etager. Denne struktur bindes sammen af et samlet landskabsprojekt med et klart hierarki af hovedadgangsstier, små torve og mindre stier til de private haver eller svalegange til boligerne.

## Lokalplanens indhold

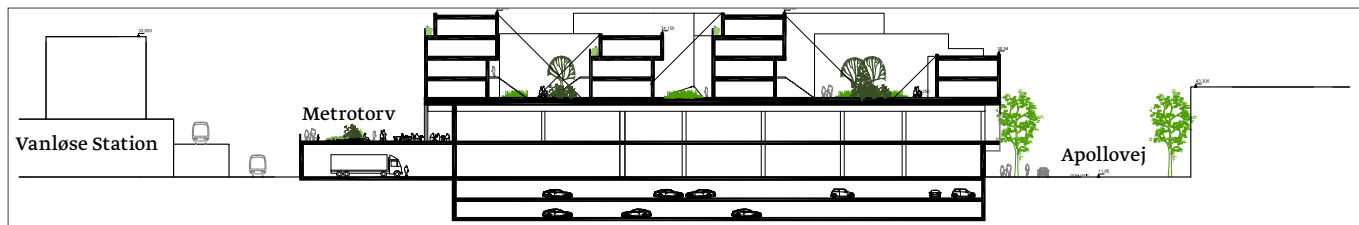
### Anvendelse

Lokalplanen muliggør etablering af et boligområde på butikscenterets tag. Herudover muliggøres udvidelse af butiksarealet og indretning af de omgivende gader og byrum.

Lokalplanen skal sikre sammenhæng mellem boligområdet og det omgivende terræn i gadeplan ved etablering af god tilgængelighed via indvendige boligadgange og trygge og inviterende udvendige offentlige trappeforløb. Lokalplanen skal sikre en hensigtsmæssig trafikafvikling til p-kælder og gode forhold for cykelparkering tæt på boliger og trappeforløb.



Snit i den østlige del mod villakvarter - set mod nord (Ill. Polyform)



Tværsnit i bebyggelsen - set mod vest (Ill. Polyform)

Lokalplanen fastsætter krav om etablering af ca. 4.000 m<sup>2</sup> almene boliger af det muliggjorte boligareal indenfor lokalområdet i overensstemmelse med planlovens mulighed herfor.

### Infrastruktur og forholdet til omgivelserne

Lokalplanen skal sikre projektets sammenhæng med den omgivende by, særligt Vanløse Torv og udformningen af den ny hovedindgang. Der fastlægges publikumsorienterede funktioner ved stueetagen, hvor indretning af kantzoner med facadeåbninger til butikscenteret skal bidrage til et attraktivt gaderum.

### Bebyggelsens placering og udformning

Lokalplanen fastlægger rammer for en fleksibilitet i byggefelter til boliger på taget efter et nærmere beskrevet princip, med det formål at give mulighed for optimering af dagslysforhold og dermed den fremtidige bokvalitet. Udformning af bebyggelsens facader fastlægges i lokalplanen, som en base med teglmateriale i butikscenteret og et lettere facadeudtryk for boligområdet ovenpå.

### Byrum

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der skal bidrage til at såvel de nye og de eksisterende byrum indenfor lokalplanområdet skaber rammen om et oplevelsesrigt byliv. Lokalplanen skal sikre en god forbindelse mellem de tre byrum; Vanløse Torv, Metrotorvet og boligområdets gårdhave. Metrotorvet vil tilbyde de fleste aktivitetstilbud og opholdsmuligheder.

Vanløse Torv og arealerne omkring stationen er belastet af mange parkerede cykler. De fremtidige forhold skal tilgodese ophold ved indgange til bycenteret, og der planlægges betydelige nye parkeringsmuligheder for cykler ved ankomst til stationen/centeret.

Lokalplanen sikrer endvidere mulighed for en fremtidig gang/cykelforbindelse fra centeret til Flintholm Station.

### Parkering

Bilparkering etableres i kælder via indkørsel fra Apollovej. Cykelparkering etableres på centrale steder i området, primært ved stationen under Metrotorvet i konstruktion, i skure på friarealet i områdets østlige del, ved boligopgange og indgange til butikscenteret, samt for boligerne i de private forhaver.

### Bæredygtighed

Lokalplanens bestemmelser fastlægger en kombination af boliger og butikscenter, ved at skabe rammer for indarbejdelse af løsninger for udnyttelse af solenergi, anvendelse af taghaver til regnvandsopsamling, samt regulering af de fysiske rammer for nye fællesskaber og andre fælles faciliteter. Lokalplanen skal sikre at løsninger for bæredygtighed og miljø afspejles i bebyggelsens arkitektoniske udtryk, gennem hensyntagen til støj, vind og skygge, og indretning af opholdsarealer i de afledte komfortzoner.

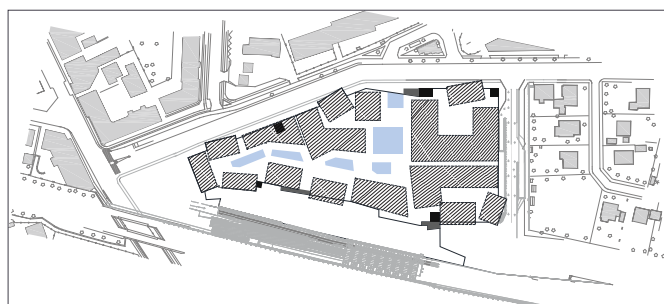
### Udbygningsaftale

Planlovens § 21b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastruktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse af sin ejendom.

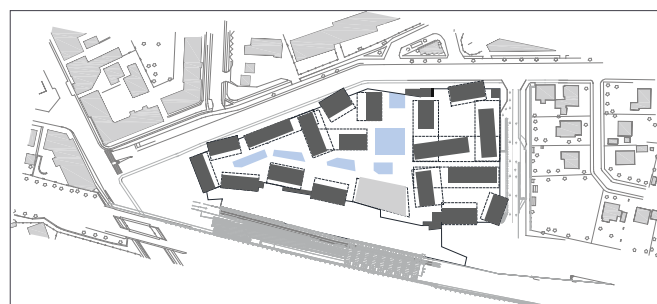
Den nye byherre overtager den tidligere indgåede udbygningsaftale med forrige byherre, om etablering af infrastruktur anlæg udenfor lokalplanområdet.

Ved aftalen forpligter ejer sig til at etablere anlæg, som er en forudsætning for gennemførelse af lokalplanen:

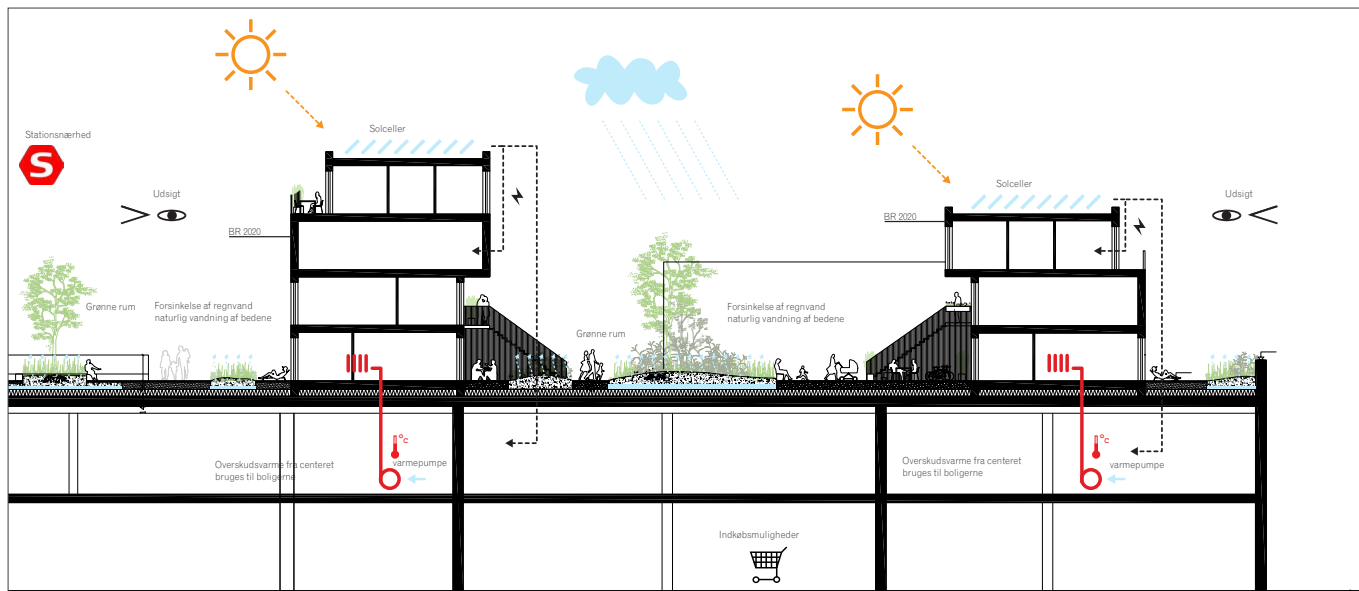
- etablering af gangforbindelse til metroperronen/station.



Byggefelter (Ill. Polyform)



Bebyggelsesplan (Ill. Polyform)



Bæredygtighed snit (Ill. Polyform)

## Miljøforhold

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være til skade for miljøet, og de anses dermed ikke at være omfattet af VVM-bestemmelserne (bek. nr. 1510 af 15. december 2010).

### MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 939 af 3. juli 2013). Det skyldes, at planen ikke muliggør anlægsarbejder, der

er optaget i lovens bilag 3 eller 4. Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanrådets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplanen skal muliggøre etablering af butikcenter og boligområde på lokalt niveau.

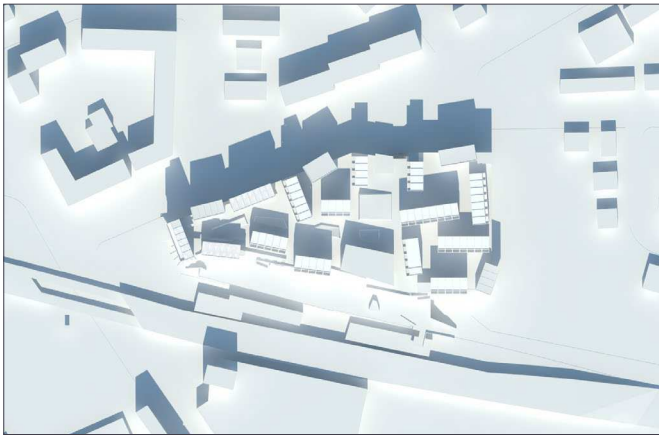
Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.



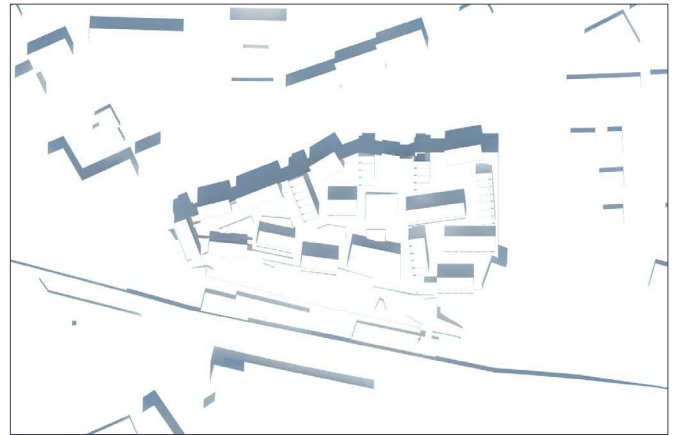
Gårdmiljø (Ill. Polyform)

21. marts

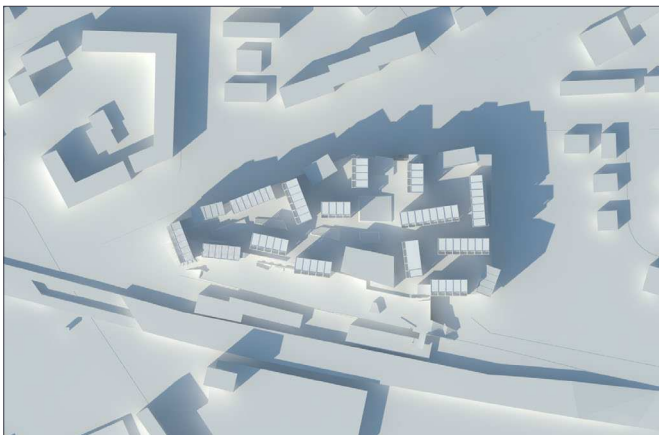
21. juni



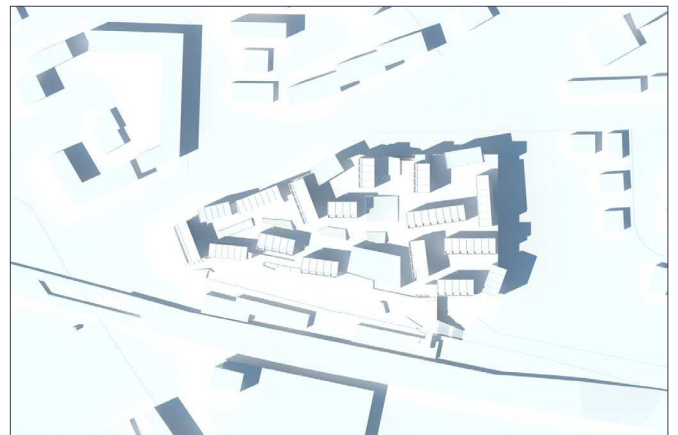
kl. 12.00



kl. 12.00



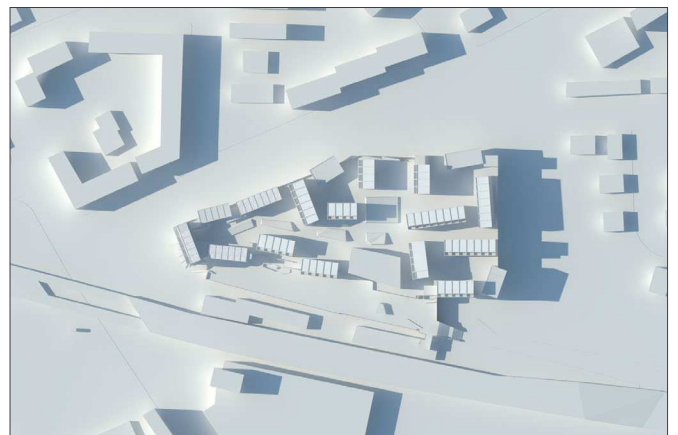
kl. 15.00



kl. 15.00



kl. 17.00

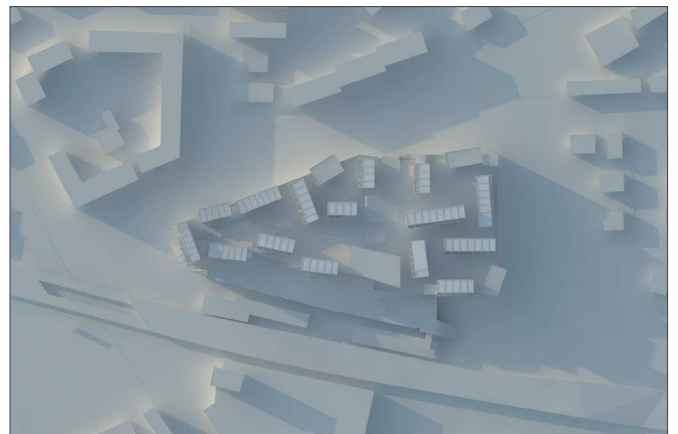


kl. 17.00

### Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser at boligbebyggelsen på butikscenterets tag har mange timers sol på de primære opholdsrum i gårdhaven. Den samlede bebyggelse kaster en slagskygge mod øst i de sene eftermiddags- og aften-timer, derfor sikrer lokalplanen en lavere bebyggelse i områdets østlige del for at minimere slagskyggen mod villakvarteret mod øst. Ved sommertid, hvor solen står højt længe, vil skyggen ramme villakvarteret mod øst mellem kl. 18 og 19.30.

Københavns kommune vurderer, at der ikke er tale om væsentlige gener for naboerne, og at de nærmeste naboer ikke stilles ringere end forrige lokalplan, der indeholdt bebyggelse i op til 30 meter.



kl. 19.00



# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Regional udviklingsplan 2012

Region Hovedstaden vedtog i september 2012 en regional udviklingsplan. Den er en vision for hovedstadsregionens udvikling i de kommende år inden for trafik, uddannelse, klima og erhverv.

Lokalplanen er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

### Fingerplan 2013

Fingerplan 2013 er Miljøministeriets landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.

## Forslag til Kommuneplan 2015

Området er i Forslag til Kommuneplan 2015 fastlagt til C3\*-område (boliger og serviceerhverv). Bebyggelsesprocenten må højst være 185 og der skal etableres friarealer svarende 30 % af boligetagearealet og 10 % af erhvervs-etagearealet. Der skal etableres 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Der er fastsat særlig bestemmelse om en maksimal bygningshøjde på 26 meter.

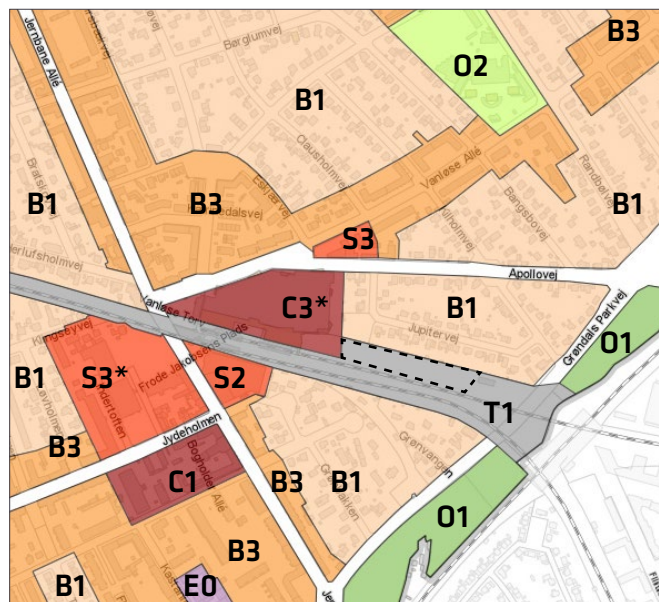
Det forudsættes at der i forbindelse med den endelige vedtagelse af Kommuneplan 2015 sker en ændring af T1-området til C3\*-område for den del, der er omfattet af lokalplanen.

Området ligger i Vanløse Bymidte, hvor butiksarealet kan udvides med ca. 27.800 m<sup>2</sup> til i alt 42.000 m<sup>2</sup>. Bruttoetagearealet i de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.500 m<sup>2</sup> og 2.000 m<sup>2</sup>. I kommunens bymidter (ekskl. City / Fisketorvet og Ørestad City) kan der etableres op til i alt tre udvalgswarebutikker med et maksimalt bruttoetageareal for den enkelte butik på 3.500 m<sup>2</sup>, dog 5.000 m<sup>2</sup> i bymidten Gammel Køge Landevej.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med Forslag til Kommuneplan 2015.

### Detailhandel

Vanløse Bymidte er bydelens primære indkøbssted. Området er derfor udpeget som bymidte i kommunens detailhandelsstruktur. Forslag til Kommuneplan 2015 giver mulighed for at øge arealet til butiksformål i Vanløse Bymidte med ca. 27.800 m<sup>2</sup> til i alt 42.000 m<sup>2</sup>. Det skal skabe rammer for en butiksforbrug, som svarer til niveauet i de fleste andre bydele i kommunen. I den aktuelle lokalplan disponeres 20.000 m<sup>2</sup>, hvilket er en forøgelse på 2.000 m<sup>2</sup> i forhold til den tidligere lokalplan. Der er desuden disponeret 5.000 m<sup>2</sup> i Lokalplan 465 Indertofte II (der her-



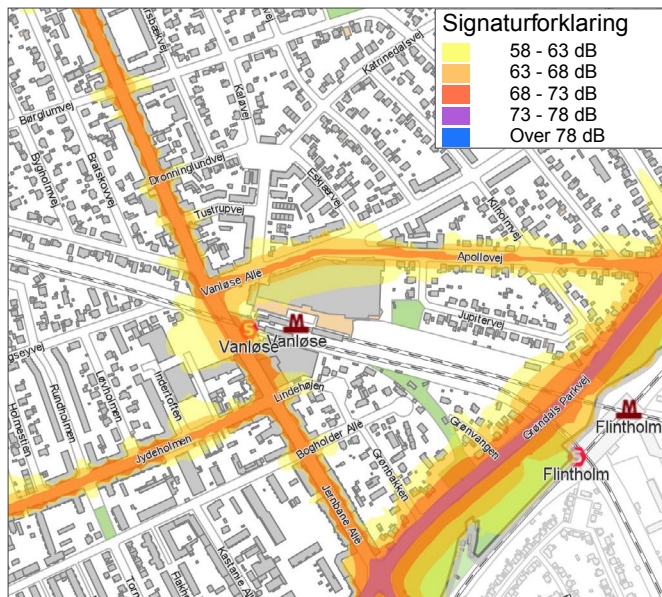
Forslag til kommuneplanrammer 2015 samt forudsat rammeændring af T1-område til C3\*-område (stiplet område).

med mulighed for i alt 8.000 m<sup>2</sup> butikker). De resterende ca. 2.800 m<sup>2</sup> kan anvendes til udvidelse af butiksarealet andre steder i bymidten.

### Boligpolitik

København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod år 2025 i følge de seneste prognoser. Det forudsætter en 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.



Trafikstøj i 4 meters højde

### Trafikstøj

Trafikstøjniveauet på Vanløse Allé og Apollovej ligger på 70-75 dB(A). Støjniveauet langs jernbanen ligger på 55-60 dB i 4 meters højde, som vist på illustration ovenfor. I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes.

### Almene boliger

Lokalplanen muliggør et boligetageareal inden for området på godt 16.000 m<sup>2</sup>. I henhold til planlovens § 15, stk. 2, nr. 9 kan indtil 25 % af dette areal kræves opført som almene boliger, svarende til ca. 4.000 m<sup>2</sup>.

Lokalplanområdet ligger i skoledistriktet for Katrine-dals Skole, hvor den almene boligandel udgør under 20%.

### Bydelsplan

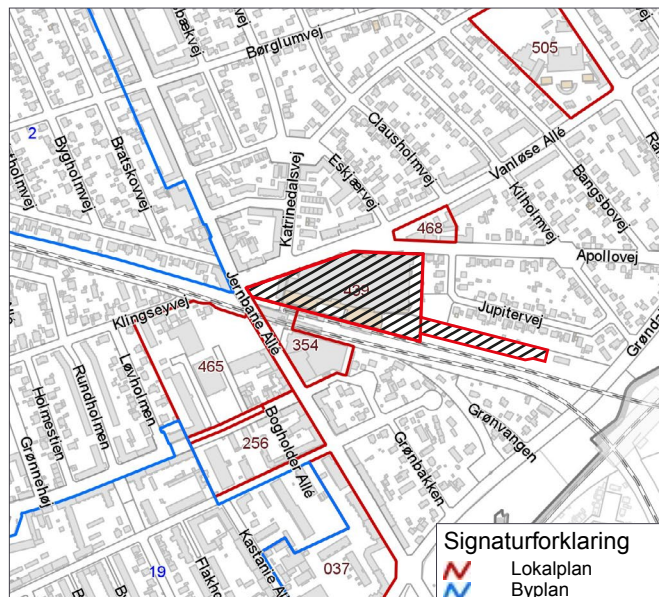
Vanløse lokaludvalg har indenfor lokalplanområdet udarbejdet projekt "Lys i Bymidten" under temaet "Et godt hverdagsliv". Lokalplanforslaget understøtter intentionerne i projektet om et aktivt og tilgængeligt byliv omkring Vanløse Torv.

### Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 354 "Vanløse Center": Formålet med lokalplanen er, at muliggøre en udvidelse af butiksarealet og arealet til kulturelle aktiviteter i området, samt at fastlægge nybyggeri til serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, mv.

Lokalplan nr. 465 "Indertoften II": Formålet med lokalplanen er opførelse af en bebyggelse, der kan rumme en blanding af servicefunktioner, butikker og arbejdspladser og visuelt tilføjer området et arkitektonisk markant, moderne byggeri.

Lokalplan nr. 468 "Hjørnestenen": Formålet med lokalplanen er at muliggøre ny bebyggelse til kombineret



Lokalplaner og byplaner i området. Det aktuelle lokalplanområde er angivet med skravering.

kontor- og serviceerhverv, der skal erstatte eksisterende erhvervsbygninger.

Lokalplanerne kan ses på [www.kk.dk/lokalplaner](http://www.kk.dk/lokalplaner)

### Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtig" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne "Miljø i byggeri og anlæg, 2010". Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energi og CO<sub>2</sub>, materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinjerne.

"Miljø i byggeri og anlæg 2010" oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet, samt adresser på



Indertoften (Ill. fra lokalplan nr. 465 "Indertoften")



*Hjørnesteinen (Ill. fra lokalplan nr. 468 "Hjørnesteinen")*

kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri. "Miljø i byggeri og anlæg 2010" kan hentes på [www.kk.dk/publikationer](http://www.kk.dk/publikationer).

## Regnvand

Ifølge Københavns Kommunes Spildevandsplan skal regnvand håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR) for at imødegå klimaændringer og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige indenfor nærområdet som modsætning til transport ud af området. Der kan være tale om håndtering indenfor enkeltmatrikler, eller om at flere matrikler går sammen om lokale løsninger, herunder udledning til havnen.

Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til eksisterende vandområde.

Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang.

Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på [www.kk.dk/lar](http://www.kk.dk/lar)

Er det ikke muligt at håndtere regnvandet lokalt, skal bygherre dokumentere dette, hvilket skal vurderes og godkendes af Københavns Kommune.

Endelig giver planloven hjemmel til, at der kan stilles krav om brug af regnvand til toiletskyl og tøjvask i maskine.

Hvis der i en konkret sag kan dokumenteres andre løsninger med samme effekt, vil der være mulighed for at søge dispensation.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

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

Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til papir, pap, plast, metal, elektronik, batterier, samt evt. glas og farligt affald. Desuden skal der afsættes plads til dagrenovation.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til papir, pap, glas, plast, elektronik og farligt affald, foruden restaffald.

Affaldsrum skal placeres bolignært for alle, og affaldet skal placeres, så det let kan afhentes. Det anbefales, at der afsættes 0,5 m<sup>2</sup> per bolig til et affaldsrum til storskrald og elektronikaffald. Affaldet kan placeres i bygningers stueetage, i fælles miljøstationer, eller f.eks. i nedgravede beholdere langs med Vanløse Allé.

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. Større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende skal frasorteres til bioforgasning.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningens Center for Byens Udvikling, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer mm.

## Jord- og grundvandsforurening

Matrikel nr. 3703, Vanløse og del af matrikel nr. 3692, Vanløse er kortlagt på vidensniveau 2.

Grundlaget for kortlægning er:

Ved en forklassificering af jorden i 2006 blev der konstateret kulbrinter, tjærestoffer, bly og chlorerede opløsningsmidler i jorden.

Ved tidligere undersøgelser er der blevet konstateret jord og grundvandsforurening med olieprodukter, chlorerede opløsningsmidler, acetone, isopropanol og diethylether.

I forbindelse med byggeriet af Galleria blev der i 2011 foretaget afgravning af jord. Matriklen er stadig kortlagt, da der blev efterladt restforurening.

Da matriklerne er kortlagt på vidensniveau 2 kræver boligbyggeri en tilladelse efter § 8 i jordforureningsloven.

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden [www.kk.dk/publikationer](http://www.kk.dk/publikationer) eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via [www.jordweb.dk](http://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 Miljøforvaltningens Enhed for Jord og Affald inden arbejdet påbegyndes.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Forurenende virksomhed tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og miljøforvaltningens Enhed for Vand og VVM, søges om tilladelse.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Vand og VVM, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke.

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden <http://www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlæg> eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

## Museumsloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumsloven § 26 og 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). 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 leveduligheder 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 skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.



*Bebyggelsen set fra Jernbane Allé mod Vanløse Torv (Ill. Polyform)*

# Lokalplan Apollovej III

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af jernbanen, Jernbane Allé, Vanløse Allé, Apollovej, skellet til ejendommene matr. nr. 292, 293, 294 m. fl. mod Jupitervej, samt umatrikuleret gadeareal alle Vanløse, København.

## § 1. Formål

Følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Styrkelse og udvikling af Vanløse bymidte og forbedring af indkøbsmulighederne i nær tilknytning til Vanløse Station ved at muliggøre en ny centerbebyggelse med butikker og boliger.
- Udvikling af området med en bebyggelse, der i arkitektur, udformning og materialevalg kommer til at indgå som et markant arkitektonisk, kvalitativt element.
- Offentligt tilgængelige stier og passager fastlægges, så der er sammenhæng med de omgivende byområder.
- Ubebyggede arealer skal ved indretning med belægning, møblering, belysning og begrønning af forskellig art kan give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation.
- Området skal udvikles efter miljørigtige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltag er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by.

## § 2. Område

### Stk. 1.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. 3692, 3693, 3703, del af matr. nr. 3716 samt umatrikulerede areal og offentlig vej, Vanløse, København, og alle parceller, der efter 10. juni 2015 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1

#### a) Anvendelse af området.

Områdets anvendelse fastlægges til center- og bymidteformål i form af helårsboliger samt serviceerhverv såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, kulturelle formål, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, som fitnesscenter og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området.

### Stk. 2.

- a) Stueetagen må kun indrettes til publikumsorienterede serviceerhverv, så som butikker, restauranter og lignende, herunder cykelparkering og varegård. Der kan dog efter nærmere tilladelse i Teknik- og Miljøudvalget indrettes enkelte udadvendte offentlige eller kulturelle funktioner som f.eks. en Borgerservice.

## 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.

#### b) Fordeling mellem erhverv og bolig

Boligandelen skal udgøre mindst 40 pct. af bruttoetagearealet.

#### c) Almene boliger

Der skal i området opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger med et samlet etageareal på ca.4.000 m<sup>2</sup>.

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i områderne kan opføres yderligere almene boliger.

## Kommentar

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

#### d) Boligstørrelser

Nye boliger skal være mindst 95 m<sup>2</sup> bruttoetageareal i gennemsnit, dog kan op til 25 % af bruttoetagearealet fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen boliger, herunder boliger der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 65 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Boliger for ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser.

Kollegie- og ungdomsboliger er, uanset de opføres efter gældende støttelovgivning eller ej, ligeledes undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser. Disse boliger skal have et bruttoetageareal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup>.

Uanset bestemmelserne om boligstørrelser kan der opføres eller indrettes 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 m<sup>2</sup> bruttoetageareal i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Fællesarealer skal udgøre mindst 12,5 % af bruttoetagearealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.

## Kommentar

Der vil kunne dispenseres fra bestemmelsen om, at boligstørrelser gælder for den enkelte ejendom, såfremt der indgås en aftale om fordeling af boligstørrelser mellem flere ejendomme på betingelse af, at det ved tinglysning sikres, at bestemmelserne om boligstørrelser iagttages for ejendommene under ét.

- e) Fællesanlæg  
I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 procent af etagearealet samt anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (miljøstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser. Dog gælder for bebyggelser med særlige boformer, at fællesanlæg for disse boliger ikke kan være fælles for alle bebyggelser.

## Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel og lignende.

- f) Indretning af bebyggelse må ikke ske således, at erhverv, butikker og institutioner placeres over etager med boliger.

## Kommentar

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves de former for erhverv, der umiddelbart er tilladt i boliger.

- g) Forurenende virksomheder  
Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).
- h) Fordelingen af butiksareal  
Bruttoetagearealet i de enkelte dagligvare- og udvalgs-varebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.500 m<sup>2</sup> og 2.000 m<sup>2</sup>. Det maksimalt tilladte areal til detailhandel udgør 20.000 m<sup>2</sup>.

## § 4. Vej-, sti-, pladsforhold og byggelinjer

### Stk. 1.

De eksisterende vejudvidelseslinier opretholdes som vist på lokalplantegning nr. 3.

### Stk. 2.

Vejadgang, herunder til varetransport og parkeringskælder, skal ske fra Apollovej, i princippet som vist på tegning nr. 3. Overkørsler skal etableres efter Teknik og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

### Stk. 3.

Adgang for cykler til parkering i området skal ske fra Apollovej og Vanløse Torv med en placering i princippet som vist på tegning nr. 3.

### Stk. 4.

Der skal etableres en direkte trappe- og broforbindelse mellem forpladsen til butikscenteret "Metrotorvet" og metroperron/station, så der opnås god tilgængelighed for cyklende og gående, som vist på tegning 2 og 3.

### Stk. 5.

Der skal etableres adgang til bebyggelsen fra Vanløse Torv, Apollovej og stationsområdet, herunder fra den i §8 stk. 4 nævnte cykelparkering vist på tegning 3.

### Stk. 6.

Fortov mod Vanløse Allé udføres med fortov, belægning og indretning af kantzoner som vist på tegning 7a.

### Stk. 7. Udformning af vejarealer

Den nærmere udformning af de i stk. 6 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning efter principperne vist på tegning nr. 5, sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler. Belægninger, træbeplantning, belysning og inventar skal udformes på en måde, der medvirker til at give kvarteret en bymæssig og helhedspræget fremtræden af høj kvalitet, jf. § 8.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 185.

### Stk. 2. Bebyggelsesplan

Ny bebyggelse skal opføres indenfor de på tegning 4 viste byggefeltet.

Der kan opføres enkelte kiosker, boder eller pavilloner på max. 20 m<sup>2</sup> udenfor de viste byggefeltet på Metrotorvet. Sådanne bygninger må ikke opføres højere end 4 m. Placering og udformning skal godkendes af Teknik- og Miljøudvalget.

### Stk. 3. Etageantal, husdybder m.v.

Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med den på tegning 4 viste etageplan. Bebyggelsen må ikke overstige 26 meter over eksisterende terræn.

De enkelte boligbebyggelser/stokke på butikscenterets tag må maksimalt udføres med en længde på 36 m og en husdybde på 12 m.

### Stk. 4. Afvigelser fra bebyggelsesplanen

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra bebyggelsesplan, etageantal og højder fastsat i stk. 3.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Generelt udtryk

Bygningernes materialer udformning, farve og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og relatere sig til områdets karakteristiske miljø med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden.

## Stk. 2.

- a) Bebyggelsen skal opføres i varierende højder, og fremtræde med et varieret facadeudtryk både horisontalt og vertikalt ved hjælp af vinduernes udformning og placering, fremspring i facaderne, karnapper som illustreret på tegning 6c og 7b.
- b) Tage skal være flade eller med taghældning, der er tilpasset eller begrundet i et særligt arkitektonisk udtryk. Tagbeklædningen skal, hvor der ikke er grønt tag, være tegl, skifer, zink eller tagpap.
- c) Bebyggelsens nederste etager (butikscenteret) skal fremtræde med facader i blødt strøgne tegl i en varm grå, brun eller rød farve, som harmonerer med de omgivende, eksisterende, markante røde teglfacader. Der tillades partier af stål, glas og andre materialer ved indgangspartier, karnapper og lignende.
- d) Bebyggelsens 2. til 6. etage (boligerne) skal fremtræde med en let facadebeklædning, som stålplader eller lignende, der skaber en kontrast til butikscenterets tunge tegludtryk. Butikscenterets teglfacade kan indgå delvist på boligetager. Facaderne skal mod gårdhaven i videst mulig omfang suppleres af træpartier eller lignende for at skabe et imødekommende opholdsmiljø med varierende teksturer.
- e) Bebyggelsens stueetage mod vest og dele af stueetagen mod nord skal udformes med åbne udstillingsvinduer til de enkelte virksomheder. Facade mod syd skal arkitektonisk samarbejdes med trappe- og broforbindelse samt terrassedæk, mv., som nævnt i § 7, stk. 2, så disse kommer til at fremtræde som en integreret del af bebyggelsen.
- f) Boliger skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner eller tagterrasser. Opholdsaltaner mod gade skal udføres som indeliggende altaner med brystninger, der flugter med facaderne, eller med et lodret altan/karnapmotiv.

## Stk. 3. Udformning af bæredygtige elementer

Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrundet, 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. Flade tage med en hældning under 30 grader skal begrønnes.

## Kommentar

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

Begrønning af tagflader forsinkes og reducerer regnvandets udledning til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladerne og optager CO<sub>2</sub>. Dette hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag/ konstruktion over tagfladen.

## Stk. 4. Vinduer

I vinduer må kun anvendes planglas. I boligbebyggelse må vinduer kun fremtræde med klart glas. I erhvervsbebyggelse kan herudover anvendes let tonet eller svagt coatet glas. Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer i klart glas. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende således, at de får karakter af facadebeklædning.

## Stk. 5. 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 gadebilledets karakter og bygningens arkitektoniske udtryk.

## Stk. 6.

Overordnet skiltning med navn og logo skal udføres som en integreret del af bebyggelsens arkitektur. Skiltning til den enkelte butik skal ske efter fælles retningslinier for hele centret. Retningslinierne skal omfatte størrelse, antal, placering, belysning og evt. skrifttype og farver. Skiltning må kun placeres i tilknytning til den/de facader, hvorfra der er adgang til virksomheden.

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

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som f.eks. lysaviser eller animerede reklamer, dog kan der med Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse etableres én medievæg på den sydvendte gavl af bygningen mod Vanløse Torv med placering som vist på tegning 2.

Medievæggen må maksimalt være 6 m bred og 9 m høj. Tilladelsen kan gives under forudsætning at medievæggen ikke er til væsentlig gene for naboer mht. til lysintensitet og animationskarakter.

## Kommentar

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

## Stk. 7.

Markiser må kun opsættes i stueetagen mod nord og vest og mod syd kun på 1. etage ud mod det i § 7, stk. 2 omhandlede terrassedæk. Markiser udføres ensartede i hele bebyggelsen. De skal være sammenklappelige eller oprullelige og fremtræde i lyst, for den enkelte markise ensfarvet, refleksfrit lærred.



### Stk. 8. Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt 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. Anlæg for kølekondensatorer og lignende kan placeres i lukket konstruktion indenfor byggefeltet på det østlige areal "Tangen" vist på tegning 4 i forbindelse med cykelparkeringen.

Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

### Stk. 9. Antenneanlæg

Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på tagflader, facader eller gavle synlige fra vej og pladser.

### Stk. 10

Mindre bygninger så som kiosk eller lignende jf. § 5 stk. 2, skal udføres efter ét fælles koncept med facader i træ, metal og/eller glas. Tage skal dækkes med plane, matte plader i metal. Udseende, herunder skiltning, jf. stk.5, skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen

## § 7. Byrum

### Stk. 1.

Vanløse Torv, vist på tegning 2, skal være offentligt tilgængelig. Pladsen skal være i niveau med fortovet, og den skal udformes som en urban plads med træplantning og siddemuligheder, og der skal sikres tilstrækkelig belysning i form af lysstandere, vægbelysning på tilstødende bebyggelse eller lignende. Etablering af cykelparkering på pladsen skal ske med en placering og i et sådant omfang, at pladsens karakter af bytorv opretholdes.

### Stk. 2

Metrotorvet, vist på tegning 2, skal være offentlig tilgængelig og indrettes med beplantning i bede samt opholds- og legemuligheder. Metrotorvet etableres som terrassedæk over butikscenterets cykelparkering og dele af varegård. Der skal etableres direkte adgang til torvet via trappeforløb fra hhv. Vanløse Torv, metroperroner og boligområdet på butikscenterets tag.

## § 8. Ubebyggede arealer og parkering

### Stk. 1. Friarealer

Friarealet skal være af størrelsesordenen 30 procent af boligetagearealet og 10 pct. af erhvervsarealet. Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Opholdsarealer på bygningers tag kan medregnes som friareal.

### Stk. 2. Hegning

a) Ubebyggede arealer, bortset fra arealer til institu-

tioner, må ikke hegnes og de må ikke forsynes med "adgang forbudt" skilte eller lignende. Teknik- og Miljøudvalget kan godkende hegning i særlige tilfælde, eksempelvis til varegårde og lignende.

b) Langs områdets afgrænsning mod matr.nr 292, 293 og 294, Vanløse skal der etableres en 3 m, høj mur. Muren udføres i blank mur, med materialer og udtryk som butikscenterets facade eller som begrønnet akustikvæg.

### Stk. 3. Parkering

Parkeringsdækningen skal være 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal samt 1 pr. 300 m<sup>2</sup> ungdomsboligetageareal.

Parkeringen skal etableres i konstruktion i form af parkeringskælder. Det kan tillades, at der etableres enkelte parkeringspladser på terræn, dog ikke på den i §7 stk. 1 omhandlede offentlige tilgængelige plads.

Parkeringsarealer udover det ovenfor anførte krav kan kun etableres som dækning af parkeringsbehov udenfor lokalplanområdet.

### Stk. 4. Cykelparkering

Cykelparkering til butikscenteret skal etableres i centrets kælder og/eller i tilknytning til stationens cykelparkering under "Metrotorvet" omtalt i § 7, stk. 2 samt på "Tangen" vist på tegning 3. Enkelte pladser må derudover placeres i forbindelse med adgangsvejen fra Apollovej.

Cykelparkering til boligerne kan etableres på gade ved boligopgange, som vist på tegning 3, samt ved de enkelte boligers forarealer på taget af centeret.

For butikscenteret skal der mindst etableres 1 plads pr. 75 m<sup>2</sup> butiksareal.

Der skal etableres mindst 3 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> boligetageareal.

For serviceerhverv skal der mindst etableres 4 pladser pr. 100 m<sup>2</sup>.

For ungdomsboliger skal der mindst etableres 4 pladser pr. 100 m<sup>2</sup>.

For ældre- og plejeboliger skal der mindst etableres 1,5 pladser pr. 100 m<sup>2</sup>.

For uddannelsesinstitutioner skal der mindst etableres 0,5 pladser pr. studerende/ansat.

I tilknytning til boliger, erhverv og butikker skal der være parkeringsmulighed for pladskrævende cykler svarende til 2 plads pr. 1.000 m<sup>2</sup>.

Mindst 50% af cykelparkeringspladserne skal etableres med overdækning, dog mindst 25% for serviceerhverv.

Ved andre end de ovenfor nævnte funktioner fastsættes antallet af cykelparkeringspladser på baggrund af en konkret vurdering.

## Kommentar

Cykelparkering for butikscenteret er fastlagt ud fra en særskilt vurdering, hvor den stationsnære placering særligt har bidraget til fastsættelsen af behovet.

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

### Stk. 5. Kantzoner

Ovenlys på butikscenterets tag skal indgå i gårdhagemiljøets møblering, og kanterne mod ovenlysene skal indrettes til ophold og beplantes efter principperne vist på tegning 6a.

Ved boligerne skal der etableres haver og bede som vist principielt på tegning 6b.

Mod Vanløse Allé og Apollovej langs bebyggelsen skal der etableres fortov, siddemøbler, trapper og ramper efter principperne vist på tegning 7a.

### Stk. 6. Fællesanlæg

Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Teknik- og Miljøudvalgets nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

### Stk. 7. Nyplantning af træer

- a) For træer plantet i muld gælder, de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m<sup>2</sup> bed pr. træ.  
For træer plantet i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk gælder, at der som minimum skal være 15 m<sup>2</sup> rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m<sup>2</sup> omkring stammen være åbent muldbed.
- b) Der skal etableres træallé og øvrig beplantning efter principperne vist på tegning 5 og 7 a.

## Kommentar

For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenligt bærelag, anbefales det, at plantehullet er mindst 1 m dybt og at eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer bør bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk bør have minimum 0,5 m muldlag.

Inden for eksisterende træers drypzoner anbefales det, at der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning, der forringer træernes vækstvilkår.

### Stk. 8. Tilgængelighed

Veje, stier, adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes i og opholde sig på, og tilgodeser tilgængelighed for alle.

### Stk. 9. Belysning

Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området, og der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

Belysning af veje og stier må kun udføres som pullertbelysning eller standerlamper i en højde på max. 4,5 m.

## Kommentar

Grundbelysningen er den belysning af gader, stier og byrum, som er en forudsætning for, at borgere og brugere kan færdes trygt og sikkert gennem byen. Effektbelysning er belysning, der sætter fokus på en facade, et byrum, et træ, et monument eller skaber en stemning eventuelt i forbindelse med en event. I det konkrete byrum vil belysningen altid opleves som et samspil mellem grundbelysning og effektbelysning.

Grundbelysningen skal give sikkerhed, fremkommelighed, tryghed, orientering og tilgængelighed. Passager og portåbninger skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig.

For at reducere CO<sub>2</sub>-udslip skal der bruges belysningsløsninger med det laveste energiforbrug og den laveste miljøbelastning ud fra en vurdering af, hvad der er teknisk muligt og økonomisk forsvarligt, og afvejet med arkitektoniske hensyn.

## § 9. Ledningsforhold og tekniske anlæg

Stk. 1. Transformestationer og andre mindre tekniske anlæg skal integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området.

## § 10. Forureningsgener

### Stk. 1.

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik, jf. dog § 5.

### Stk. 2.

Ved nyt boligbyggeri, børnehaver, vuggestuer, skoler, undervisningslokaler, plejehjem, hospitaler og lignende med en støjbelastning på op til Lden 68 dB på facaden, skal det ved placering af byggeriet på grunden samt ved støjisolering, lejlighedsindretning m.v. sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>) ikke overstiger Lden 46 dB fra vejtrafik og Lden 51 fra jernbane.

Alle opholds- og soverum skal have vinduer, der kan åbnes og samtidig overholde disse støjkrav.

For udendørs opholdsarealer herunder legeområder gælder, at støjniveauet ikke overstiger Lden 58 dB fra vejtrafik. På boldbaner kan accepteres højere støjniveauer

Det indendørs støjniveau ved serviceerhverv, i kontorer, på højere læreanstalter, museer, hoteller og lignende må ikke overstige 51 Lden dB fra vejtrafik og Lden 57 dB fra jernbanetraffic, med åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>). Det nødvendige luftudskifte kan dog sikres på anden vis end ved oplukkelige vinduer.

Det indendørs støjniveau må i lokaler til administration,

liberale erhverv, undervisning, museer og lignende må ikke overstige Lden 38 dB(A).

Det indendørs støjniveau for boliger må ikke overstige 33 dB (A).

Grænseværdien for vibrationer fra jernbane er 75 dB (KB-vægtet accelerationsniveau).

### Stk. 3. Støj fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, jf. dog § 5, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

### Stk. 4.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de i stk. 2 nævnte grænseværdier og i øvrigt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

## Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledninger nr. 4/2007 "Støj fra veje" og nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" med tillæg af juli 2007.

Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor støjindikator Lden vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten.

Desuden henvises der til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" med tillæg af juli 2007.

## § 11. Bæredygtighed og regnvand

### Stk. 1. Regnvand

Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine.

## Kommentar

Ifølge "Bekendtgørelse om vandkvalitet og tilsyn med vandforsyningsanlæg" kan regnvand opsamlet fra tage bruges til wc-skyl og tøjvask i maskine, uden at der er krav om, at vandet har drikkevandskvalitet.

Dette er dog ikke tilladt i institutioner og bygninger med offentlig adgang, hvor brug af regnvand til wc-skyl kun må ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen, og regnvand må ikke anvendes til tøjvask i disse bygninger.

Kommunalbestyrelsen kan ikke give tilladelse til brug af regnvand til wc-skyl og tøjvask i institutioner for børn under 6 år (fx vuggestuer og børnehaver), hospitaler og plejehjem og andre institutioner for særligt følsomme grupper (fx fysisk og psykisk handicappede).

Der bør arbejdes med muligheden for, at regnvand også kan bruges i forbindelse med de rekreative grønne og blå elementer. Desuden bør regnvand fra andre ikke trafik-

belastede overflader opsamles og genbruges eller nedsi- ves blandt andet ved brug af permeable belægninger. Af Københavns Kommunes spildevandsplan 2011 fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt inden for egen matrikel. Dette krav kan opfyldes også ved fællesanlæg, der omfatter hele eller dele af lokalplanområdet. Hvis en bygherre ikke mener, at det er muligt at opfylde kravet, skal der foreligge dokumentation herfor.

Også andre bestemmelser i lokalplanen afspejler ønsket om bæredygtighed, herunder muligheden for solcelle- og solfangeranlæg.

## § 12. Matrikulære forhold

Efterhånden som det er påkrævet til gennemførelse af en hensigtsmæssig ordning af bebyggelsesforholdene, må der i overensstemmelse med lovgivningen foretages om- lægninger af ejendomsgrænser og andre foranstaltninger.

## § 13. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestem- melser.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes. Det er en forud- sætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overens- stemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

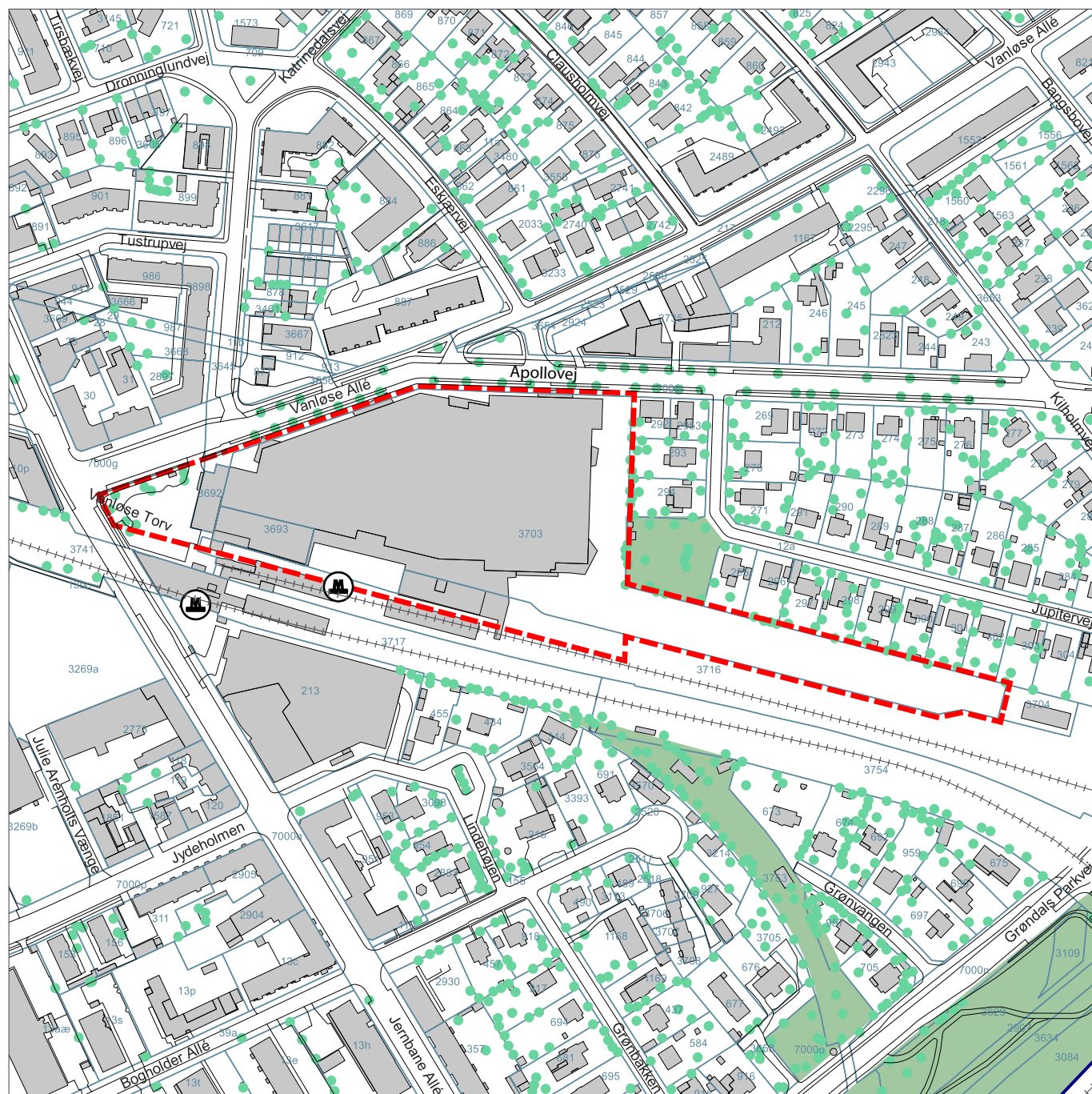
## § 14. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplan nr. 439 "Apollovej II" bekendtgjort den 5. januar 2010 ophæves i sin helhed.

## Kommentarer af generel karakter

- På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer.
- Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kom- mune 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 lokal- planen, inden de sættes i gang.  
Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- 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.

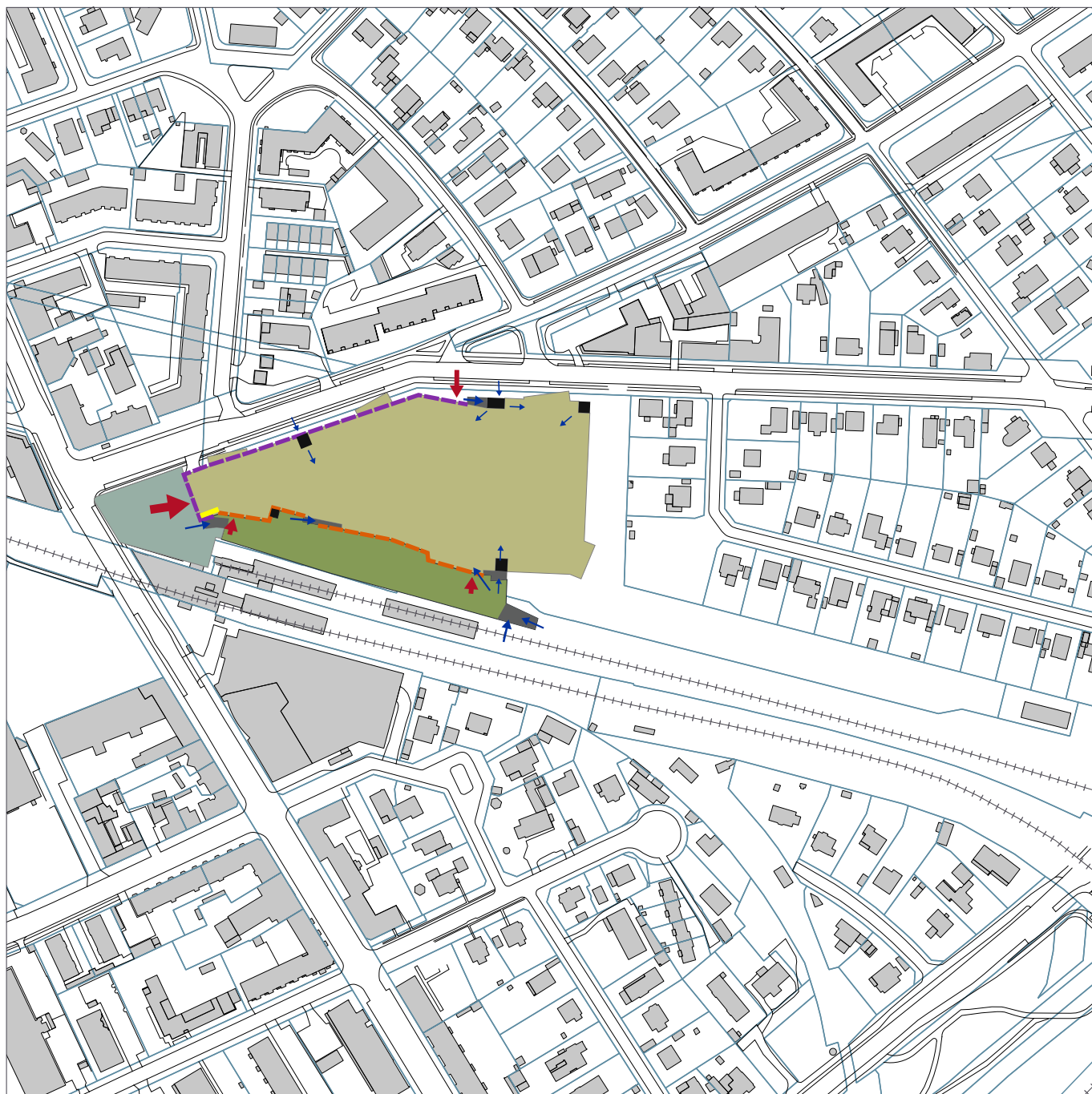
# Tegning nr. 1 - Lokalplanområdets afgrænsning





----- Grænse for lokalplanområde


———— Matrikelgrænse


## Tegning nr. 2 - Anvendelse




 Byrum terræn (Vanløse Torv)


 Byrum 1. sal (Metrotorvet)

 Boligområde 2. - 6. etage

 Trapper

 Elevatorer

 Butiksfacade terræn

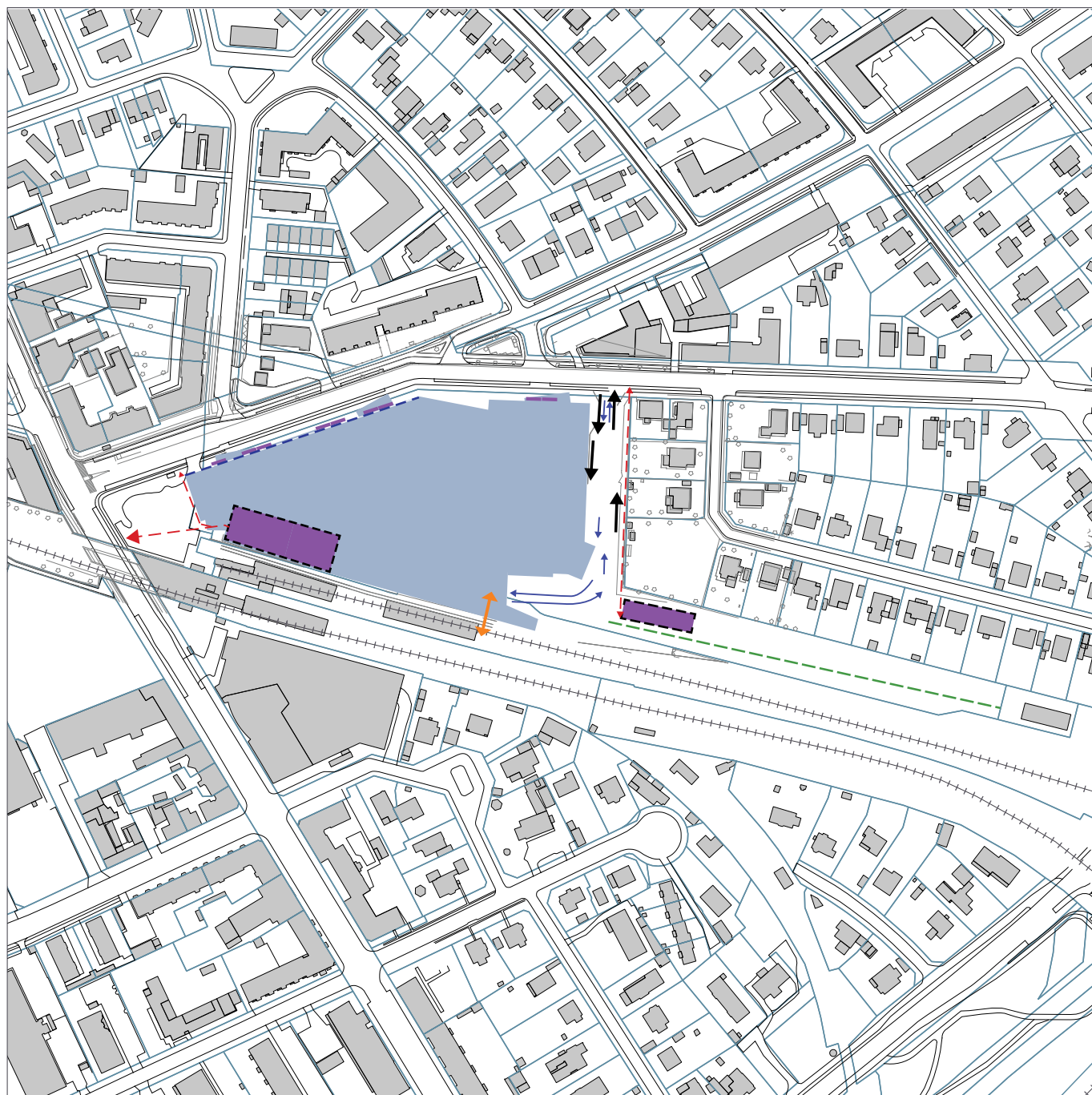
 Butiksfacade 1.sal










 Medievæg

 Indgange butikcenter

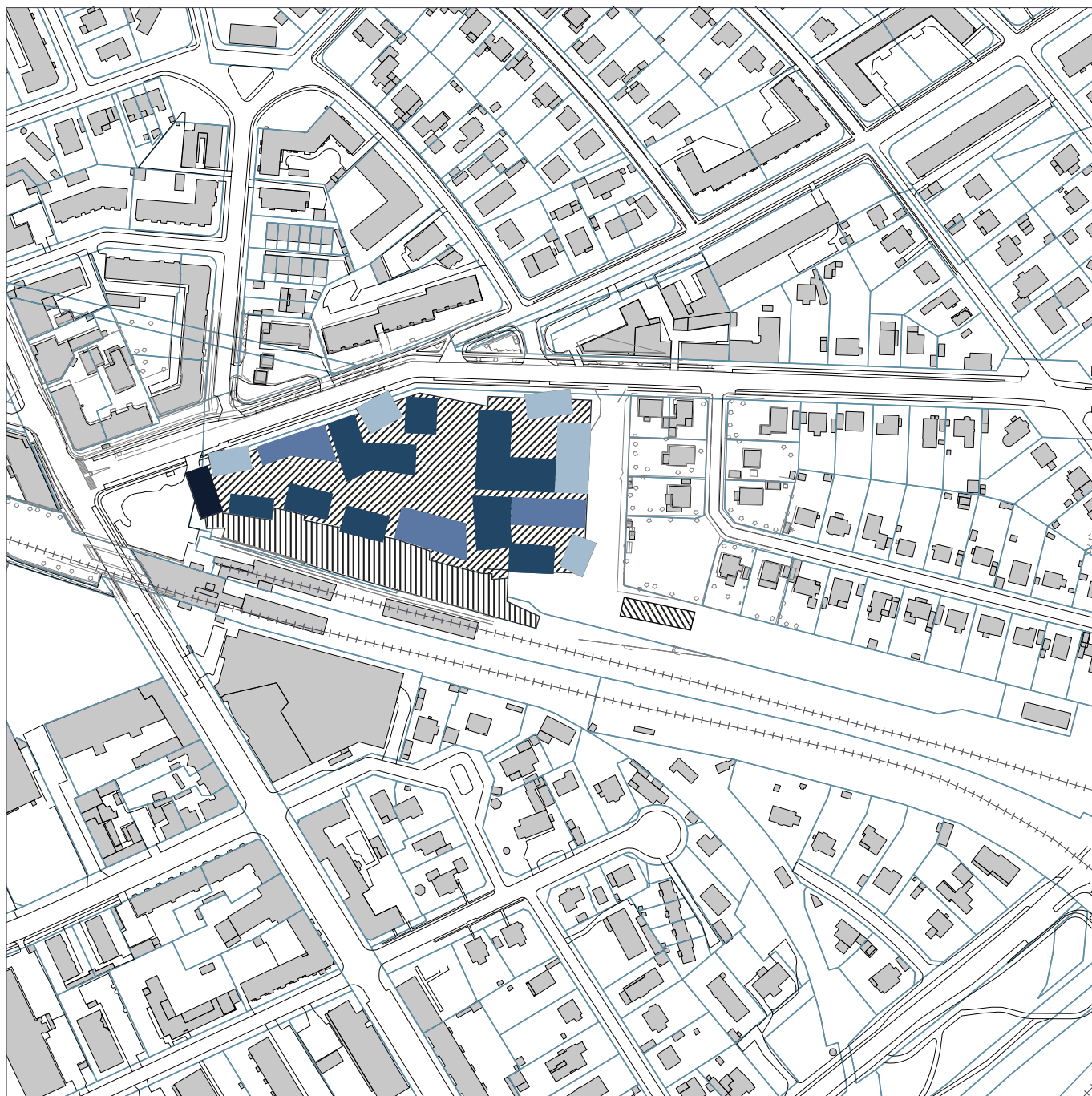
 Indgange boliger / trappetårne








## Tegning nr. 3 - Vejforhold, friarealer og stier



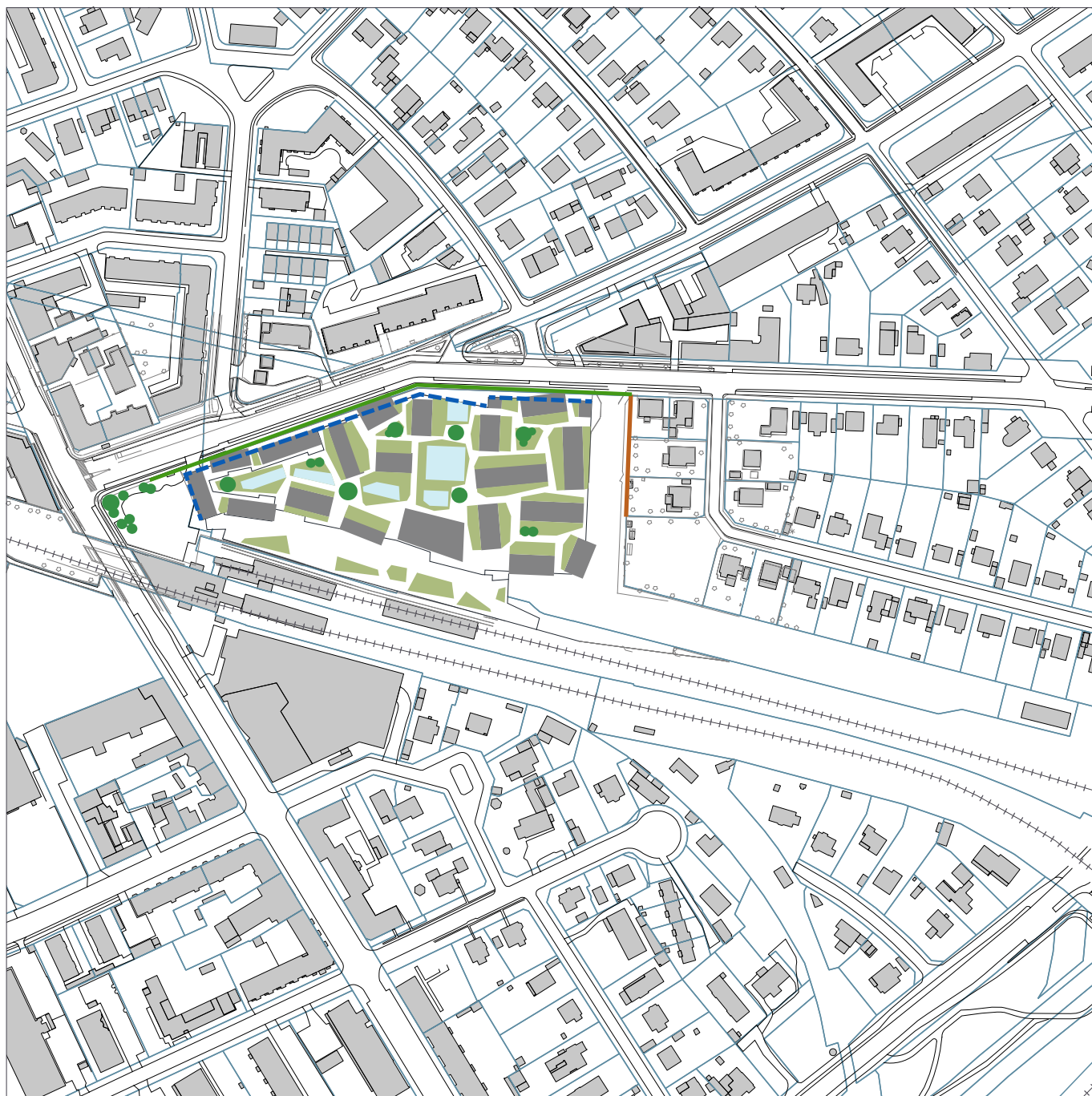
- |   |  |
|---|--|
|  Bebyggelse                |  Vejvidelseslinje                       |
|  Overdækket cykelparkering |  Mulighed for sti til Flintholm Station |
|  Øvrig cykelparkering      |  Adgang cykler / parkering              |
|   |  Ind- og udkørsel til p-kælder          |
|   |  Vareindlevering                        |
|   |  Trappe til metroperron                 |

## Tegning nr. 4 - Bebyggelsesplan og byggehøjder



-  Byggefelt butikcenter i 2 etager
-  Byggefelt overdækket cykelparkering/varegård i 1 etage, "Metrotorvet"
-  Byggefelt skure/overdækning i 1 etage, "Tangen"
-  Byggefelt med max. 6 etager og 25,5 meters højde
-  Byggefelt med 5-6 etager og 22 - 25,5 meters højde
-  Byggefelt med 4-5 etager og 18,8 - 22 meters højde
-  Byggefelt med max. 4 etager og 18,8 meters højde

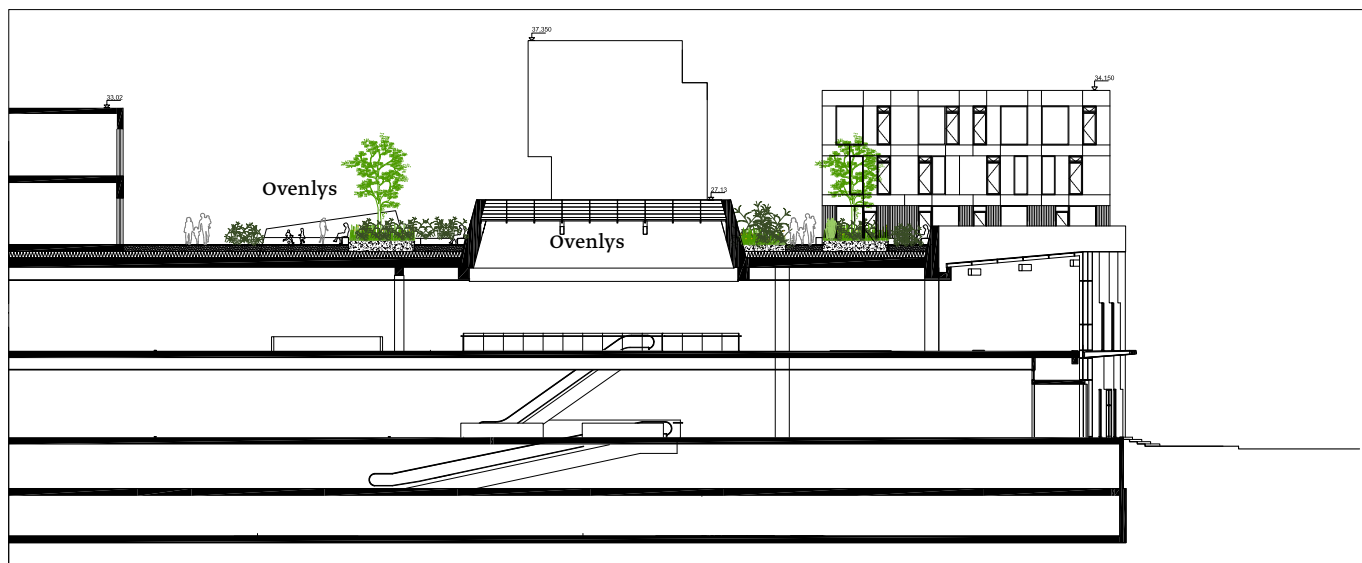
## Tegning nr. 5 - Byrum og landskab



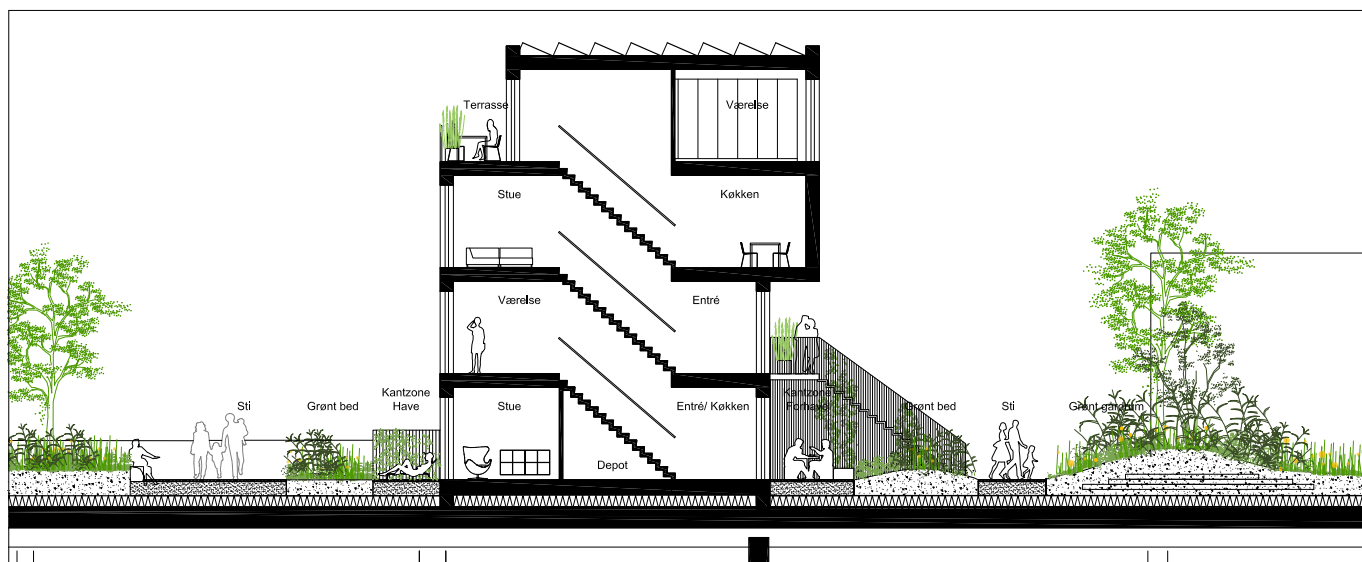
- |   |            |   |                         |
|---|------------|---|-------------------------|
|  | Bede/haver |  | Træallé                 |
|  | Bebyggelse |  | Kantzone i terrænniveau |
|  | Ovenlys    |  | Mur                     |
|  | Træer      |   |                         |



## Tegning nr. 6 - Illustrationer af boliger



A: Snit i ovenlys



B: Snit i bolig



C: Facader mod gårdhave



## Tegning nr. 7 - Illustrationer af butikscenter



A: Kantzoneprincip mod Vanløse Allé / Apollovej



B: Facadeudtryk butik/boliger

# Hvad er en lokalplan

## Lokalplan

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

Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, 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.

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den 8. oktober 2015 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan Apollovej III.

Høringsperioden løber fra den 19. oktober til den 14. december 2015

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

## Orienteringsmøde

Københavns kommune og Vanløse Lokaludvalg inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget på Kulturstationen i Vanløse, "Festsalen", Frode Jakobsens Plads 4, 1., 2720 Vanløse.

Mødet foregår onsdag den 4. november 2015 kl. 19-21.

## Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner](http://www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner) har du mulighed for at se forslaget/ene 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 14. december 2015**



**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen