

# KØBENHAVNS KOMMUNE PLANORIENTERING



## Lokalplan nr. 256

Bygge- og Teknikforvaltningen • Plan & Arkitektur

### „Bogholder Allé“

Vanløse

Fastlægger anvendelsen m.v.

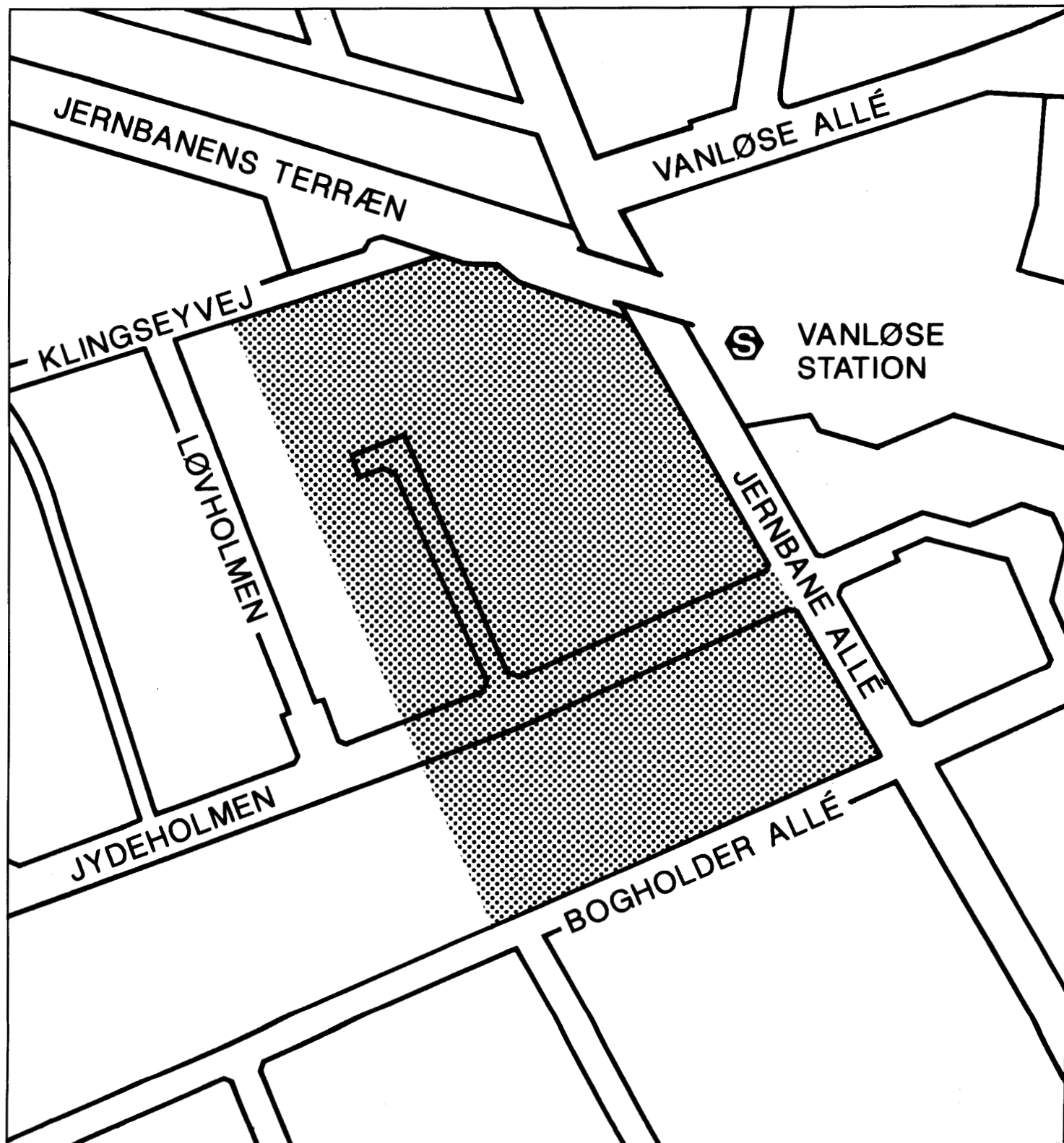
Lettere industri, boliger og serviceerhverv

Juli 1996

# Københavns Kommunes Planorientering



## Lokalplan nr. 256



# Københavns Kommune

## Lokalplan nr. 256

Lokalplan for et område begrænset af Jernbane Allé, Bogholder Allé, østskellet af ejendommene matr.nr.ne 13ct, 983, 981, 1862, 980, 948, 479, 429, 325 og 323 Vanløse, København, Klingseyvej samt Jernbanens terræn.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994) fastlægges herved følgende bestemmelser for området.

### § 1. Formål

- Formålet med lokalplanen er
- at området ved Indertoften kan udvikles til et blandet erhvervsområde som tilgodeser moderne virksomheders behov og samtidig sikrer en miljømæssig hensyntagen til de tilgrænsende boligområder, mens den resterende del af området færdiggøres som et blandet bolig- og erhvervsområde,
  - at fastholde og udbygge områdets byarkitektoniske kvaliteter med sluttet randbebyggelse langs Jernbane Allé og Jydeholmen samt den østligste del af Bogholder Allé,
  - at sikre Jernbane Allé som bydelens centerstrøg, samt
  - at ophæve Byplanvedtægt nr. 19 for denne del af byplanområdet og erstatte bestemmelser, der ikke er i overensstemmelse med Kommuneplan 1993.

### § 2. Område

*Stk. 1.* Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 26.749 og omfatter ejendommene matr.nr.ne 13c, 13p, 13q, 13r, 13s, 13az, 13aa, 13bc (vejareal), 13cy, 49, 113, 118, 119, 120, 153, 156, 311, 1587, 1851, 2420, 2422, 2773, 2904, 2905, 3185, 3246, 3247, 3269, 3282, 3283, 3311, 3312, 3313, 3366, 3437 alle Vanlø-

se, København, samt del af umatrikuleret vejareal ibid. i Jydeholmen og umatrikuleret privat vejareal ibid. Indertoften samt alle parceller, der efter den 1. august 1994 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

*Stk. 2.* Lokalplanområdet opdeles i underområderne I og II som vist på tegningen.

### § 3. Anvendelse

*Stk. 1. For område I gælder:*

- a) Området fastlægges til lettere industri-, håndværks-, lager-, engros- og transportvirksomhed med dertil hørende administration og lignende, samt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, voksenundervisning samt andre virksomheder, der efter Magistratens skøn naturligt kan indpasses i området. Endvidere kan der efter Magistratens godkendelse indrettes virksomheder af offentlig/almen karakter, såsom tekniske anlæg, der er forenelige med anvendelsen til blandet erhverv.
- b) I det på tegning nr. 26.749 med skravering viste område må der ikke udøves virksomhed, som i mere end uvæsentlig grad kan medføre forurening, jf. dog § 7, stk. 2. I den øvrige del af området må der ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening.
- c) Uanset pkt. a) kan Magistraten tillade, at der opføres eller indrettes enkelte boliger for indehaver, bestyrer, portner eller andre personer med lignende tilknytning til virksomheden, idet det dog i området, hvor der kan tillades mere end ubetydelig forurening forudsættes, at det dokumenteres, at boligerne er nødvendige for virksomhedens drift og i øvrigt kan indpasses på miljømæssig forsvarlig måde.

- Tilladelse i dette område kan gøres betinget af, at boligerne nedlægges, såfremt der efter Magistratens skøn måtte opstå en miljømæssig begrundelse herfor.
- d) Der må endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til salg af udvalgsvarer med tilknytning til virksomhederne.

*Stk. 2. For område II gælder:*

Området fastlægges til bolig og serviceerhverv. Fordelingen af bolig- og serviceerhvervsanvendelsen skal ske efter følgende retningslinier:

- a) Ejendommen matr.nr. 13cy Vanløse, København, fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker og voksenundervisning, samt håndværk og andre virksomheder, der efter Magistratens skøn kan indpasses i området.
- b) Ejendommene matr.nr. 13aa og 13s Vanløse, København, fastlægges til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, hoteller og undervisning, samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere kan der efter Magistratens nærmere godkendelse indrettes kollektive anlæg og institutioner - herunder vuggestuer og børnehaver - samt sociale, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv.
- c) De øvrige ejendomme fastlægges til boligformål.  
Der kan efter Magistratens nærmere godkendelse opføres eller indrettes kollektive anlæg og institutioner - herunder vuggestuer og børnehaver - samt andre sociale, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger.
- d) Den nederste etage mod Jernbane Allé fastlægges til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende.
- e) I stueetagen mod Jydeholmen og Bogholder Allé, samt 1. sal mod Jernbane Allé kan der indrettes serviceerhverv.
- f) Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening.
- g) Nyt lejlighedsbyggeri skal indrettes overvejende med familieboliger.

## § 4. Vejforhold og byggelinier

*Stk. 1.* Mod Klingseyvej, Jernbane Allé, Jydeholmen, Bogholder Allé og Indertoften (inkl. vendeplads) opretholdes de eksisterende vejlinier.

Mod Bogholder Allé og Klingseyvej fastlægges bebyggelsesregulerende byggelinier i en afstand af 9,415 m fra midtlinien som vist på tegningen.

Mod Indertoften og vendepladsen for enden af denne fastlægges ensidige bebyggelsesregulerende byggelinier henholdsvis mod øst og syd i 12,55 m afstand fra modstående gadelinier som vist på tegningen.

Langs vestskellet på ejendommene matr.nr. 13az, 3246, 3247, 3282, 3311 og 3312 Vanløse, København, fastlægges en bebyggelsesregulerende byggelinie i en afstand af 5 m fra skel mod villaområdet, som vist på tegningen.

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

*Stk. 2.* Der fastlægges 3 m hjørneafskæringer ved Jernbane Allé og 5 m hjørneafskæring ved Indertoften og dennes vendeplads.

*Stk. 3.* Den offentlige stiforbindelse (ejendommen matr.nr. 13bc, Vanløse, København) mellem Klingseyvej og Jernbane Allé, langs jernbanen, opretholdes.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

*Stk. 1. For område I gælder:*

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110.
- b) For ejendomme med facade mod Jydeholmen skal bebyggelse opføres som sluttet bebyggelse i vejlinien, i højst 4 etager med udnyttet tagetage. Bebyggelse i området i øvrigt må højst opføres i 3 etager samt udnyttet tagetage. Højden af facader må ikke overstige 10 m.
- c) Bebyggelsens højde må ikke overstige 4 m + afstanden til naboskel.
- d) Bebyggelsens højde må ikke overstige afstanden til anden bebyggelse på samme grund. Bestemmelsen kan lempes under forudsæt-

ning af, at opholds- og arbejdsrum opnår efter Magistratens skøn tilfredsstillende lysforhold.

- e) Bebyggelse kan tillades opført i mindre afstand end 2,5 m fra skel mellem ejendomme i området.
- f) Uanset pkt. a) og b) kan der udføres glasindækninger og lignende, hvor det er begrundet i byøkologiske hensyn, og når det findes arkitektonisk forsvarligt, og friarealforholdene ikke derved forringes på utilfredsstillende måde.

*Stk. 2. For område II gælder:*

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110.
- b) Bebyggelse langs Jernbane Allé, Jydeholmen og en ca. 70 m lang strækning af Bogholder Allé nærmest Jernbane Allé skal opføres som sluttet bebyggelse i vejlinien. Langs den øvrige del af Bogholder Allé skal bebyggelse opføres fritliggende med gavl eller facade i byggelinien.
- c) Bebyggelse må højst opføres i 4 etager med udnyttet tagetage.  
Bebyggelse mod Jernbane Allé skal opføres i mindst 3 etager med udnyttet tagetage.
- d) Husdybden på sluttet bebyggelse må maksimalt være ca. 10 m. Kravet kan fraviges, når arkitektoniske eller andre særlige hensyn taler for dette, og når bebyggelsen overholder de ca. 10 m regnet som et gennemsnit.  
Ved nybyggeri kan Magistraten forlange husdybden tilpasset husdybden på naboejendommene.
- e) Uanset de i pkt. d) fastlagte bestemmelser kan magistraten tillade, at der på ejendommene mod Jernbane Allé nord for Jydeholmen i gårdrummet kan opføres butiksbbyggeri i større omfang i tilknytning til randbebyggelsen.
- f) Fritliggende bebyggelses højde må ikke overstige 3 m + afstanden til naboskel.
- g) Højden af en eventuel trempel må ikke overstige 1 m.
- h) Uanset pkt. a) og d) kan der udføres glasindækninger og lignende, hvor det er begrundet i byøkologiske hensyn, og når det findes arkitektonisk forsvarligt, og friarealforholdene ikke derved forringes på utilfredsstillende måde.
- i) Uanset de i pkt.erne b), og c) fastlagte bebyggelser kan der opføres mindre bygninger i én etage til fælleshuse, skure, legehuse, liggehal-

ler og lignende samt byøkologiske foranstaltninger, jf. dog § 9, stk. 3 b).

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

*Stk. 1. For hele lokalplanområdet gælder:*

- a) Bygningernes facade skal, for så vidt angår materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden efter Magistratens skøn være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter, og eksisterende bebyggelse må i nævnte henseender ikke ændres uden Magistratens tilladelse.
- b) Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted uden Magistratens tilladelse.
- c) Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Magistratens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg - hvis placering og udformning skal godkendes af Magistraten - eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg.

*Stk. 2. For område I gælder:*

- a) Facader skal på bebyggelse langs Jydeholmen udformes med passende variation efter Magistratens skøn. Facadeenheder må ikke overstige ca. 40 m.
- b) Tage på bebyggelse langs Jydeholmen skal udformes som sadeltage eller med anden tagform med skrå tagflader. Udformningen skal godkendes af Magistraten. Udnyttede tagetager skal, mod gaden, udformes med kviste.
- c) Facadebelysning og belysning af ubebyggede arealer må ikke ved blænding, reflekser, farver eller ved sit udseende være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende.

*Stk. 3. For område II gælder:*

- a) Facader skal udformes med passende variation efter Magistratens skøn. Facadeenheder må ikke overstige ca. 40 m.
- b) Tage skal udformes som sadeltage eller med anden tagform med skrå tagflader. Udformningen skal godkendes af Magistraten. Udnyttede tagetager skal, mod gaden, udformes med kviste.
- c) Frie gavle skal behandles som facader og forsynes med vinduer, og tage kan forlanges afvalmet.
- d) Opgange i boligbebyggelser, opført som slut-

tet bebyggelse, skal forsynes med adgang i begge facader.

- e) Langs Jernbane Allé skal facadeændringer på eksisterende bebyggelse udføres således, at der efter Magistratens skøn tilvejebringes en god helhedsvirkning.

Faste baldakiner må kun opsættes i særlige tilfælde, såfremt der efter Magistratens skøn kan opnås en god helhedsvirkning og sammenhæng med facadens øvrige udformning. Der må ikke etableres sammenhængende facader, der rækker ud over den enkelte bygningsenhed.

Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning og lignende, således at de får karakter af facadebeklædning.

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

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

### **§ 7. Foranstaltninger mod forureningsgener \*)**

*Stk. 1.* Bebyggelse og primære opholdsarealer skal efter Magistratens nærmere godkendelse og

i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, jf. dog § 5, stk. 1 f) og stk. 2 b) og c), udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra vej og bane samt mod forurening fra virksomheder.

Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende må ikke overstige 35 dB(A).\*\*)

*Stk. 2.* Så længe ejendommene matr.nr.ne. 3185, 3366 og 3437 Vanløse, København, anvendes til forureningsfølsom anvendelse (institution og boliger), jf. i øvrigt § 12, må der ikke uden Miljømyndighedernes nærmere godkendelse inden for en afstand af 35 m herfra, udøves virksomhed som kan medføre mere end ubetydelig forurening.

### **§ 8. Kollektiv varmforsyning**

Bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Magistratens anvisning.

### **§ 9. Ubebyggede arealer**

*Stk. 1. For hele lokalplanområdet gælder:*

- Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.
- Træer skal bevares i videst muligt omfang.
- Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser bevægelsehæmmedes færdsel på arealerne.

*Stk. 2. For område I gælder:*

- Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkør-

\*) Opmærksomheden skal henledes på, at dele af lokalplanområdet er tidligere erhvervsgrunde, hvor man har erfaring for, at forurening af undergrunden kan have fundet sted. I henhold til § 19 i lov nr. 420 af 13. juni 1990 om affaldsdepoter skal enhver ejer eller bruger af en ejendom, der på denne opdager et affaldsdepot eller en forurening af jorden, underrette kommunalbestyrelsen (Miljøkontrollen) herom. I henhold til samme lovs § 20 skal arbejdet standses, såfremt der under et bygge- eller jordarbejde konstateres et affaldsdepot eller en forurening af jorden, og arbejdet kan først genoptages, når området frigives af kommunen (bekendtgørelse nr. 582 af 13. august 1990). Forpligtelsen til at standse et bygge- eller jordarbejde påhviler ejeren af den pågældende ejendom og den, som er ansvarlig for det pågældende arbejde.

\*\*\*) Jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 om „Trafikstøj i boligområder“ og vejledning nr. 6/1985 om togstøj.

- selsarealer) skal være af størrelsesordenen 15 pct. af etagearealet.
- b) Friarealer skal anlægges som opholdsarealer for brugere efter Magistratens nærmere godkendelse.
  - c) Arealet mellem den i § 4, stk. 1, sidste afsnit, nævnte byggelinie og ejendommenes vestskel skal anlægges med skærmende beplantning efter Magistratens godkendelse.

*Stk. 3. For område II gælder:*

- a) Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer) skal være af størrelsesordenen 60 pct. af boligetagearealet, 15 pct. af erhvervsetagearealet og 100 pct. af eventuelt daginstitutionsareal.
- b) Friarealer skal anlægges som opholdsarealer for beboere og brugere efter Magistratens nærmere godkendelse. Et 20 m bredt område langs vestskellet af ejendommen matr.nr. 2773, Vanløse, København, mod område I må kun anvendes til parkering og lignende og må ikke anlægges med opholdsarealer.
- c) Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Magistratens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

## **§ 10. Ledningsforhold**

Der forudsættes tinglyst fornødne deklarerationer vedrørende sikring m.v. af ledninger i forbindelse med nedlæggelse af de i § 4, stk. 1 sidste afsnit nævnte vejarealer.

## **§ 11. Tilladelse fra andre myndigheder**

Uanset foranstående må der ikke opføres bebyggelse på eller foretages ændringer i anvendelsen af ejendommene matr.nr. 13az, 49, 3283 og 3269 Vanløse, København, der er registreret som affaldsdepoter, med mindre depotet frigives af kommunen, (Miljøkontrollen), eller udgår af registeret over affaldsdepoter, jf. §§ 17 og 18 i lov nr. 420 af 13. juni 1990 om affaldsdepoter og bekendtgørelse nr. 582 af 13. august 1990.

## **§ 12. Matrikulære forhold**

Efterhånden som forholdene gør det påkrævet, må der, i overensstemmelse med lovgivningens regler, foretages sådanne omlægninger af ejendomsgrænser og andre foranstaltninger, som efter Magistratens skøn må anses for nødvendige til gennemførelse af den fastlagte bebyggelse og en hensigtsmæssig ordning af bebyggelsesforholdene.

## **§ 13. Retsvirkninger**

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, jf. dog lokalplanens § 14.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlige.

## **§ 14. Påtaleret**

Københavns Magistrat har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

## **§ 15. Dispensationer**

I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Dispensationer meddeles af Den Samlede Magistrat.

## **§ 16. Servitutbortfald**

*Stk. 1.* Byplan nr. 19, tinglyst den 3. september 1951 og senere, ophæves for så vidt angår de af lokalplanen omfattede ejendomme.

*Stk. 2.* Deklarationer vedrørende bestemmelser om indskrænkninger i bebyggelsen og anvendelsen, tinglyst den 2. januar 1940 på ejendommen matr.nr. 3185 Vanløse, København, tinglyst den 3. oktober 1941 på ejendommen matr.nr. 3246 *ibid.*, tinglyst den 5. maj 1942 på ejendommen matr.nr. 3269 *ibid.*, tinglyst den 19. juni 1942 på ejendommen matr.nr. 3247 *ibid.*, tinglyst den 20. juli 1942 på ejendommen matr.nr. 3282

*ibid.*, tinglyst den 5. december 1942 på ejendommen matr.nr. 3283 *ibid.*, tinglyst den 21. april 1943 på ejendommen matr.nr. 3311 *ibid.*, tinglyst den 10. juni 1943 på ejendommen matr.nr. 3312 *ibid.*, tinglyst den 28. marts 1944 på ejendommen matr.nr. 3313 *ibid.*, tinglyst den 26. april 1944 på ejendommen matr.nr. 2420 *ibid.* og tinglyst den 3. februar 1949 på ejendommen matr.nr. 49 *ibid.*, ophæves.

Nærværende lokalplan nr. 256 med indhæftede tegning nr. 26.749 er vedtaget af Borgerrepræsentationen i mødet den 14./15. juni 1995 og endeligt bekendtgjort den 1. august 1995.

*Københavns Magistrat, Overborgmesterens afdeling, den 31. juli 1996*

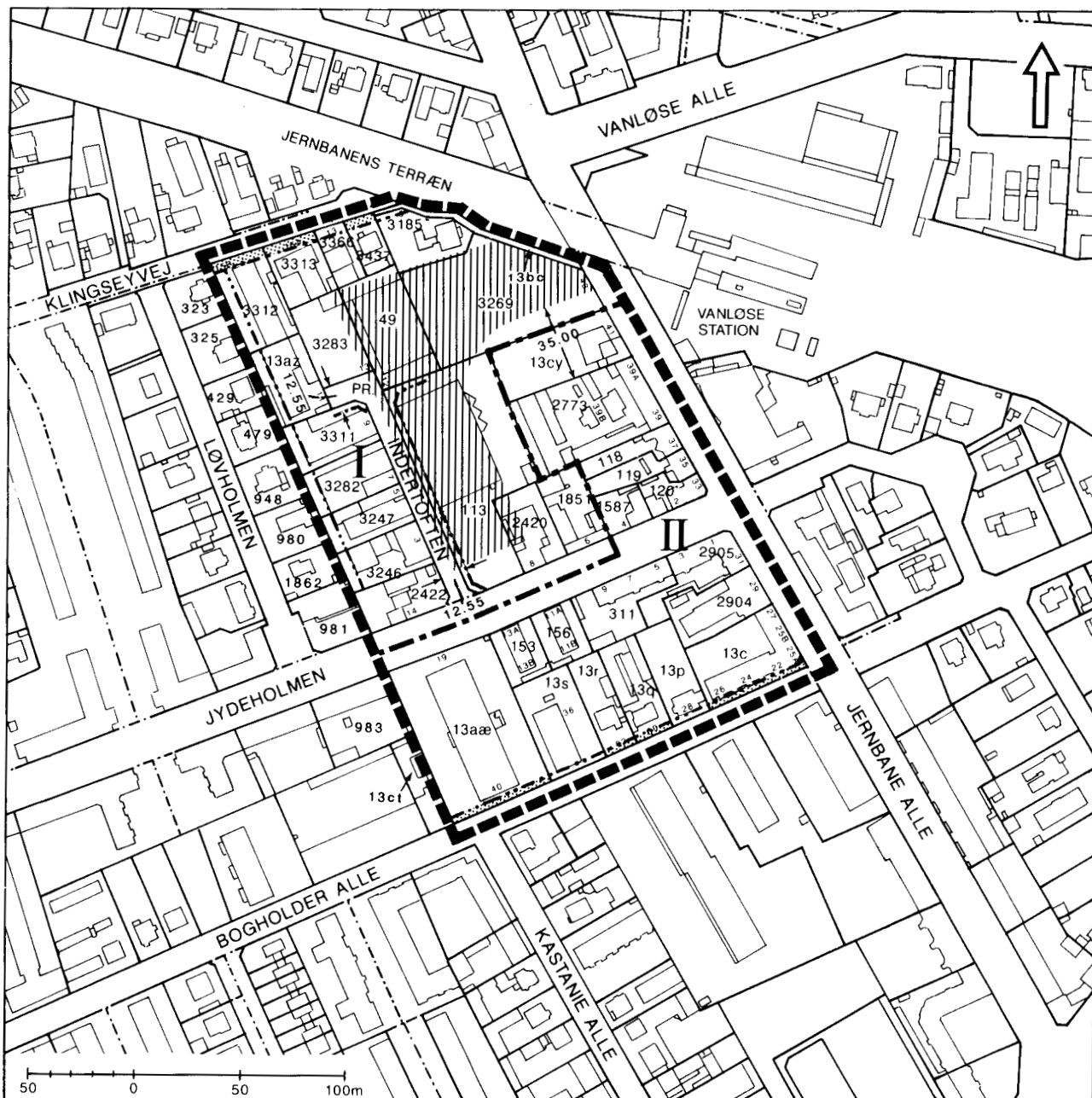
p.o.v.

**Søren stenz**  
kontorchef

/Kim Brodersen  
fuldmægtig

KØBENHAVNS BYRET  
Indført den 4/3 1996 og 31/7 1996  
Lyst under nr. 810163 og nr. 87716  
K. Dimon  
Hanne Voss





- ▬▬▬ GRÆNSE FOR LOKALPLANOMRÅDE
- ▬-▬- GRÆNSE MELLEML UNDEROMRÅDER
- .-.- BEBYGGELSESREGULERENDE BYGGELINIE
- ||||| VIRKSOMHED DER HØJST MEDFØRER UVÆSENTLIG FORURENING
- ▨ AREAL, DER KAN NEDLÆGGES SOM VEJ

EMNE LOKALPLAN BOGHOLDER ALLE	MÅL 1:3000	JOURN. NR. PD 34
EJERLAV VANLØSE, KØBENHAVN	TEGN. DATO SEPT. 1994	TEGN. NR. 26.749
OVERBORGMESTERENS AFDELING, PLAN- OG EJENDOMSDIREKTORATET KØBENHAVNS RÅDHUS, 1599 KØBENHAVN V.		