

**Vedr.:** Referat af borgermøde om lokalplanforslaget ”Frederikshøj og Mozart” med tilhørende forslag til kommuneplantillæg, torsdag den 2. marts 2006 i Karens Minde Kulturhus.

### **Baggrund**

Borgermødet var indkaldt som en del af Borgerrepræsentationens vedtagelse af ”Koncept for dialog med borgerne om byens fysiske planlægning” på mødet den 26. marts 2001.

### **Dagsorden:**

1. Velkomst v/ Kim Brodersen, Plan & Arkitektur
2. Indlæg om lokalplanforslaget v/ Tina Allerelli, Plan & Arkitektur
3. Debat
4. Afrunding

Ca. 30 borgere deltog i mødet.

### **Ad pkt. 1.**

Kim Brodersen bød de fremmødte velkommen og præsenterede de tilstedeværende embedsmænd. Fra Plan & Arkitektur: Peter Høiriis Nielsen og Tina Allerelli. Fra Vej & Park: Niels Jensen. Fra Byggeri & Bolig: Poul Nielsen. Fra Københavns Energi: Erik Johansen.

Kim Brodersen meddelte, at mødet var indkaldt som et orienteringsmøde, hvor der var mulighed for at stille spørgsmål til forvaltningen. Orienterede endvidere om, at medlemmerne fra Bygge- og Teknikudvalget var inviteret til at deltage i mødet.

Kim Brodersen gjorde opmærksom på, at der ville blive skrevet et referat af mødet, samt at de meninger, der blev fremført på mødet, ikke ville blive betragtet som en indsigelse. Indsigelser skal sendes, enten som brev eller pr. e-mail til Plan & Arkitektur inden fristens udløb den 6. april 2006, som beskrevet i den folder, der var udsendt til beboerne i området.

### **Ad pkt. 2.**

Tina Allerelli gennemgik baggrunden for og indholdet i lokalplanforslaget.

### **Ad pkt. 3.**

#### **Spørgsmål/Kommentarer**

Nedenstående er hovedspørgsmålene samlet i emner.

#### **Spændende/varieret bebyggelse, ingen hegning**

Der blev sagt, at der er en spændende og varieret bebyggelse i Frederikshøj, og man kan ikke forstå, at lokalplanen skal have bestemmelser om byggelinier, levende hegn m.v., hvilket kun vil gøre området kedeligt. Det er netop områdets charme med det varierede udtryk. Beboerne mener selv, at de har bevaret det grønne udtryk i Frederikshøj ved deres egne bestemmelser om bl.a. byggelinier. Hvorfor kan kommunen ikke vise foreningen den tillid, at de selv kan regulere disse forhold? Der er ikke overbebygget i området, og der vil ikke blive bygget anderledes i fremtiden.

#### *Svar*

Bestemmelserne i lokalplanen er på linie med de øvrige lokalplaner for kolonihaver med helårsbeboelse, og generelt mener kommunen, at lokalplanen er det styringsredskab, der kan sikre at alle f.eks. ikke sætter plankeværk op. Kommunen finder, at det er væsentligt, at det er levende hegn

i områderne, og at der fastlægges byggelinier for at fastholde det grønne præg. Det er også vanskeligt at lave særregler for Frederikshøj, når der er optaget bestemmelser i de øvrige lokalplaner om f.eks. levende hegn. Embedsmændene indretter sig efter den politiske beslutning om, at områderne skal bevare det grønne kolonihavepræg, naturligvis tilrettet de enkelte områder.

### **Veje/parkering**

Hvorfor skal det hedde private fællesveje/private fællestier. Ønsker stierne fastholdt som de er, der skal ikke stilles specielle krav.

Parkering på Pumpehusvej ønskes som skråparkering i den modsatte side af Frederikshøj, da det er svært at overskue bilerne for børn, der kommer ud fra haveforeningen.

*Svar*

Ved evt. udstykning er det et krav, at der er vej- og stiadgang. Stierne vil ikke ændre udseende. Pumpehusvejs endelige udformning er endnu ikke besluttet.

### **Autoværksted**

Hvad sker der med autoværkstederne? Der er blevet forurenset meget med olie og affald. Skal der være offentlige institutioner?

*Svar*

Autoværkstederne bliver opsagt. Der skal evt. være institutioner, Netværket kan evt. udvides.

### **Byggetilladelse/lovliggørelse**

Alle huse skal have en byggetilladelse, hvordan foregår det? Hvordan finder I ud af, hvornår husene er fra?

*Svar*

Der kommer til at ske et anvendelsesskift fra fritidshus til helårsboliger. Der er forskellige bestemmelser i bygningsreglementet. Byggetilladelsen gives efter byggelovgivningen på opførelsetidspunktet, og dette skal sammenholdes med sanitære forhold, kloak mv. Det kan måske være et krav om ekstra isolation. Der skal indsendes en tegning af huset, og en ca. dato for opførelsen, og så vil kommunen med sin erfaring kunne bestemme, hvornår det ca. er fra. Der har ikke været problemer i de øvrige kolonihaveområder.

### **Lod nr. 309-310**

Hvorfor skal der være et vejudlæg på 309-310, når kommunen ikke forventer, at der skal placeres en skole i området? Det er en usikker situation for dem der bor i de to huse, at de ikke ved, hvor længe de kan blive boende. Det er meget usikkert om der nogensinde kommer en institution, hvorfor kan man ikke bare ekspropriere, når/hvis det bliver nødvendigt med en vejadgang? Kan man ikke bruge det område ved sporgade i stedet for, kan man måske ikke lave en ordning med ejerne ved Statoil? Der hvor der henvises nye parceller ved H-gangen, er der meget forurenset.

*Svar*

Kommunen ved ikke, hvad der vil ske med området. Kommuneplanen vil fastholde bestemmelsen om institutioner på området med Haveforeningen Sydhavnen, derfor skal der udlægges et vejudlæg. 309 – 310 vil kunne blive liggende indtil der evt. skal laves en vej, formentlig om lang tid. Det er korrekt, at der i vejlovgivningen er mulighed for ekspropriation, men det koster penge. I dette tilfælde hvor kommunen har erstatningsarealer, er det naturligt at fastlægge dette i lokalplanen.

Området ved Statoil er ikke et kommunalt område. Forureningen ved H-gangen skal renses op, inden der kan placeres boliger.

### **Kirkestien**

Der skal ikke være brandbiler på Kirkestien, de skal kunne køre på græsplænen ved AKB, og ved T-gangen ved Nomeco.

*Svar*

Kirkestien som brandvej er et sikkerhedskrav som brandvæsenet har, brandbilerne skal kunne komme frem. Brandbilerne kan ikke køre på græsplænen, de har et akseltryk på 10 tons. Der forhandles i øjeblikket med Nomeco, stien her er på Nomecos areal.

### **Byggelinier**

Byggelinier på 3 m mod nord og 2 m mod syd, skal der ikke være lige grønt alle steder? Er det nødvendigt med byggelinier, i dag har Frederikshøj regler og den eksisterende bebyggelsesprocent sikrer, at det ser ud som det gør i dag. Hvorfor ikke bruge de byggelinier, der allerede er i Frederikshøj? Grundene i Frederikshøj er mindre end i de øvrige kolonihaver. Hvorfor skal der være ens retningslinier?

*Svar*

De forskellige meters byggelinier er på grund af solorienteringen. Det er kommunens vurdering, at byggelinierne er væsentlige for at bevare det grønne præg. Der er også andre foreninger, der har små grunde. Vi vil kigge på forholdene endnu engang, når lokalplanen skal vedtages endeligt.

### **Kloakering**

Hvorfor skal der være arealreservation ved kloakkerne? Hvad er risikoen for et totalt sammenbrud? Kan der ikke rykkes på lodplanen, for at komme uden om disse ledninger?

*Svar*

Der er tinglyste deklARATIONER på kloakledningerne, der er sikret med 3, 4 og 5 m byggelinier, der sikrer, at Københavns Energi kan komme i kontakt med ledningerne. Det er gamle kloakledninger, der er udformet, så de passer sig selv. Man skal kunne komme til dem med drift og vedligehold, der er bygværker/brønde, man skal kunne komme til. Om det bliver nødvendigt at komme direkte til dem, hvis der sker et uheld er usikkert. Man kan muligvis bare lægge en strømpe. Ved uheld og slitage er det en afvejning, om den gamle ledning skal op, eller om man kan lægge en ledning i et andet tracé. Eksisterende huse vil blive betinget lovliggjort. I skal tåle en betingelse om, at husene kan blive fjernet, hvis kloakkerne skal repareres. Den fremtidige udstykningsplan er lavet ud fra eksisterende forhold, ved eventuelle problemer vil der kunne gives dispensation til evt. ændringer.

### **Proces**

Hvordan foregår det videre arbejde med den endelige vedtagelse? Var med til foretræde hos politikerne, hvor de lovede at kigge på forholdene. Hvornår må vi bygge?

*Svar*

Det er korrekt, at politikerne har lovet at være opmærksomme på forholdene, men de besluttede at sende lokalplanforslaget ud uden ændringer. I skal komme med jeres indsigelser, hvor I skal være gode til at argumentere for eventuelle ændringer, og I skal helst komme med eksempler. Vi ved

ikke, hvad der sker til sidst. Hvis vi går med til ændringer, skal der måske en supplerende høring til. Nu skal lokalplanen endelig vedtages, og i forbindelse med at sagen er på vej igennem det politiske system, vil I kunne sende byggeansøgninger ind. Når lokalplanene er endelig vedtaget og bekendtgjort 2 – 4 uger efter, vil I kunne få en byggetilladelse. I skal samarbejde med bestyrelsen, så der ikke sendes 300 byggeansøgninger ind på en gang.

### **Miljøforhold**

Kan der stilles miljøkrav i lokalplanen? Hvis det er en hensigtserklæring, kan det ikke stå i lokalplanens formål.

*Svar*

Det er begrænset, hvad der kan stilles af miljøkrav i en lokalplan. Bæredygtighed skal forstås bredt.

### **Ulovlig beboelse**

Ulovlig beboelse, det er vel kun bygningslovmæssigt, vel ikke anvendelsesmæssigt. Er vi kriminelle?

*Svar*

I er ikke kriminelle, I har alle folkeregister tilknytning. Men I har boet ulovligt i forhold til planloven og byggeloven.

### **Oprensning**

Hvem skal betale for oprensningen på erstatningslodderne?

*Svar*

Det er noget Kultur- og Fritidsforvaltningen skal svare på.

### **Ad pkt. 4.**

Kim Brodersen takkede for i aften og fortalte at sidste frist for indsendelse af indsigelser var den 6. april 2006.

Mødet sluttede kl. 21.00