

6. Lokalplan Frederikshøj og Mozart med kommuneplantillæg - endelig vedtagelse (2008-101163)

Efter høringsperioden skal Borgerrepræsentationen tage endelig stilling til lokalplanen med kommuneplantillæg, herunder tage stilling til ændringsforslag til lokalplanen.

INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget overfor Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at lokalplan "Frederikshøj og Mozart" bliver vedtaget endeligt med de ændringer, der fremgår af afsnittet Løsning og af bilag 1 og 2, og som primært omhandler tilpasninger til eksisterende forhold

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler,

2. at det til lokalplan "Frederikshøj og Mozart" hørende tillæg til Kommuneplan 2005 vedtages med den rettelse af områdets ramme (B* til B1*), der fremgår af afsnittet Løsning og af bilag 1 og 2.

Problemstilling

Forslag til lokalplan "Frederikshøj og Mozart" med kommuneplantillæg blev godkendt af Borgerrepræsentationen den 26. januar 2006 (BR 34/06).

Lokalplanen vil lovliggøre anvendelsen til helårsbeboelse af det oprindelige kolonihaveområde samt fastlægge det tilstødende areal til institutioner og tekniske anlæg m.v. Størstedelen af lokalplanområdet, herunder kolonihaveområderne, ejes af Københavns Kommune og udlejes til de to haveforeninger Frederikshøj og Mozart.

Løsning

Planen har været i offentlig høring fra den 6. februar til 6. april 2006. Der er i høringsperioden afholdt borgermøde som det fremgår af bilag 3 og 4, ligesom der under forløbet har været en løbende dialog med de to haveforeninger. De modtagne henvendelser og forvaltningens bemærkninger hertil fremgår af bilag 5. Behandlingen af lokalplanforslaget har afventet afklaring af de matrikulære forhold med Nomeco. En mindre del af Nomecos ejendom er en del af den eksisterende haveforening Frederikshøj.

Som betingelse for endelig vedtagelse af lokalplanen har det daværende Bygge- og Teknikudvalg forudsat, at brandsikringen i haveforeningerne Frederikshøj og Mozart er tilendebragt. Det er nu sket, og lokalplanen kan derfor vedtages endeligt således, at den egentlige lovliggørelse kan påbegyndes.

Som resultat af høringen og dialogen med haveforeningerne foreslås lokalplanen ændret på en række punkter. Overordnet set er de foreslåede ændringer tilpasninger til eksisterende forhold og imødekommelse af haveforeningernes væsentlige synspunkter.

De foreslåede ændringer består i hovedtræk i:

- For Haveforeningen Frederikshøj og Havebyen Mozart foreslås bebyggelsesreguleringer af hus og forhold til skel ændret, så de svarer til de eksisterende forhold. Det betyder at der bliver kortere til skel i visse områder.
- For Havebyen Mozart foreslås højder for beboelsesbygninger ændret, så de er tilsvarende Haveforeningen Frederikshøj. Det betyder, at der i Havebyen Mozart gives mulighed for, at facadehøjden bliver højere.
- Forståelsesmæssige ændringer, der ikke ændrer på lokalplanens formål.
- Idet Pumpehusvej har ændret navn til Thomas Koppels Allé er dette blevet tilrettet i lokalplanforslaget.
- Afsnit om miljørigtigt byggeri er ændret så det er i overensstemmelse med Københavns Kommunes seneste politik herom.

Forvaltningen kan anbefale imødekommenhed af ændringsforslagene og har på den baggrund foretaget en supplerende høring fra den 4. juni til den 26. juni 2008, jf. bilag 5. Der kom 1 henvendelse til den supplerende høring. Henvendelsen omhandler overordnet set præciseringer og forståelsesspørgsmål af det udsendte høringsmateriale. Lokalplanforslaget ændres i forhold hertil uden, at det har betydning for lokalplanens formål og bestemmelser.

Henvendelserne i øvrigt giver ikke forvaltningen anledning til at foreslå ændringer i forhold til planforslaget. Hovedparten af henvendelserne drejede sig om ændrede parkeringsforhold, forslag til ændrede bestemmelser for bygning af skure, detailudformning af tage samt forslag til ændring af vejudlæg ved Sporegade.

I det offentliggjorte forslag til kommuneplantillæg var det område, der skal anvendes til helårsboliger, udpeget som B*-område. Dette var en fejl, det skulle have været et B1*-område, idet områder med haveboliger i kommuneplanen er B1-områder. Således er alle andre tidligere kolonihaveområder, der er overgået til helårsbeboelse, udpeget til B1*-områder. Denne rettelse har ingen betydning for områdets anvendelse, og den har derfor ikke været genstand for supplerende høring.

Matrikulære forhold

I forbindelse med godkendelse af forslag til lokalplan med kommuneplantillæg 2005, forelagt Borgerrepræsentationen den 26. januar 2006, blev det besluttet, at de matrikulære forhold i forbindelse med udarbejdelse af et lokalplanforslag skulle søges ordnet.

Der har derfor under forløbet med udarbejdelse af lokalplanforslaget været forhandlet med den tilstødende ejendom Nomeco, idet fire lodder og en del af en sti rækker ind på Nomeco's grund.

I forbindelse med den supplerende høring har Teknik- og Miljøforvaltningen meddelt de berørte parter, at det ikke har været muligt at indgå en aftale om et magelæg, men at der fortsat arbejdes med at finde en løsning. Det må dog forventes, at de matrikulære forhold foreløbig forbliver uændrede. Det vil umiddelbart kræve en større investering at ændre på dem, i det Sporgade dermed skal omlægges med etablering af fortov og cykelsti. Forvaltningerne kan ikke anbefale, at kommunale midler anvendes med henblik på at lovliggøre privat ejede boliger.

Nomeco har i forbindelse med offentliggørelsen ikke gjort indsigelser, og er dermed indforståede med, at en del af deres grund indgår i lokalplanområdet. Lokalplanen kan vedtages uafhængigt af, at der findes en løsning på de matrikulære forhold. Konsekvensen er, at to huse ikke kan opnå helårsstatus før der er overensstemmelse mellem de matrikulære og de eksisterende forhold.

ØKONOMI

Indstillingen medfører ikke udgifter for kommunen.

Videre proces

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget lokalplanen med kommuneplantillæg, bekendtgør forvaltningen den i henhold til reglerne i Planloven.

Bilag vedlagt til gennemsyn i borgerrepræsentationens sekretariat.

Indsigelserne er fremlagt til gennemsyn i Borgerrepræsentationens sekretariat.

Claus Juhl

Hjalte Aaberg

bilag

[Bilag 1 - Revideret lokalplanforslag med kommuneplan](#)

[Bilag 2 - Revideret tegninger](#)

[Bilag 3 - Referat af borgermøde](#)

[Bilag 4 - Evaluering af orienteringsmødet den 2. marts 2006](#)

[Bilag 5 - Modtagne henvendelser i forbindelse med offentliggørelse af lokalplan "Frederikshøj og Mozart"](#)

[Bilag 6 - Supplerende høring, til ejere, lejere og brugere af ejendomme omfattet af Haveforeningen Frederikshøj og Mozart, Naboer, interesseorganisationer m.fl.](#)

[Bilag 7 - Tilgængelighedsvurdering](#)

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 17.09.2008

Sagen blev udsat.

