

Forslag til lokalplan "Hf.Våren"

Bilag I



Offentlig høring fra xx. xxxxxxxx til xx. xxxxxxxx 2006

Borgerrepræsentationen har den xx.xx 2006 vedtaget forslag til lokalplan "Hf.Våren". Lokalplanområdet ligger i bydelen Sundbyvester, ved Kongelundsvej og Slusevej og tæt ved Ørestad station..

Baggrund for lokalplanen

Lokalplanens formål.....	3
Baggrund.....	3
Lokalplanområdet og kvarteret	4
Områdets omdannelse	4
De eksisterende bebyggelser, deres forhold til lokalplanen og lovgivning.....	5
Byarkitektonisk vurdering	6
Områdets påvirkning af miljøet	6
Ny miljølovgivning.....	7
Trafikstøj.....	7
Forurening af undergrunden	7
Nedsivning af regnvand	8
Miljørigtigt byggeri	8
Fjernvarme.....	8
Kloakering	8
Lov om kolonihaver.....	9

Lokalplan

§ 1. Formål	11
§ 2. Lokalplanområdet	11
§ 3. Anvendelse	11
§ 4. Vejforhold.....	11
Tegning nr. 1	12
§ 5. Udstykning	13
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	14
Tegning nr. 2.....	14
Tegning nr. 3.....	15
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	17
§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener	17
§ 9. Ubebyggede arealer.....	18
§ 10. Servitutbortfald.....	19
§ 11. Retsvirkninger	19
Kommentarer af generel karakter.....	19

Forhold til øvrig planlægning og lovgivning

Lov om kolonihaver.....	21
Byggeloven og udstykning	21
Regionplanlægning.....	21
Kommuneplanlægning	21
Københavns Kommunes boligpolitik	22
Lokalplanlægning	23
Tidligere planlægning	23
Miljøforhold.....	24
Varmeplanlægning.....	24
Kloakering	24

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg?.....

Mindretalsudtalelser.....

Praktiske oplysninger

Forsidefoto: Et af de eksisterende huse i Hf. Våren.

Luftfoto af området set fra øst.
Hf. Våren har et grundareal på ca. 5 ha og er omgivet af kolonihaver og villabebyggelse mod nord og øst. Mod syd ligger Øresundsbanen samt Øresundsmotorvejen og mod vest ligger Ørestad, med Ørestad Station i en afstand af ca. 200 m.
(JW Luftfoto februar 2006).



Lokalplanens formål

Lokalplanens hovedformål er at muliggøre anvendelsen af et oprindeligt kolonihaveområde til helårsboliger i overensstemmelse med den faktiske anvendelse.

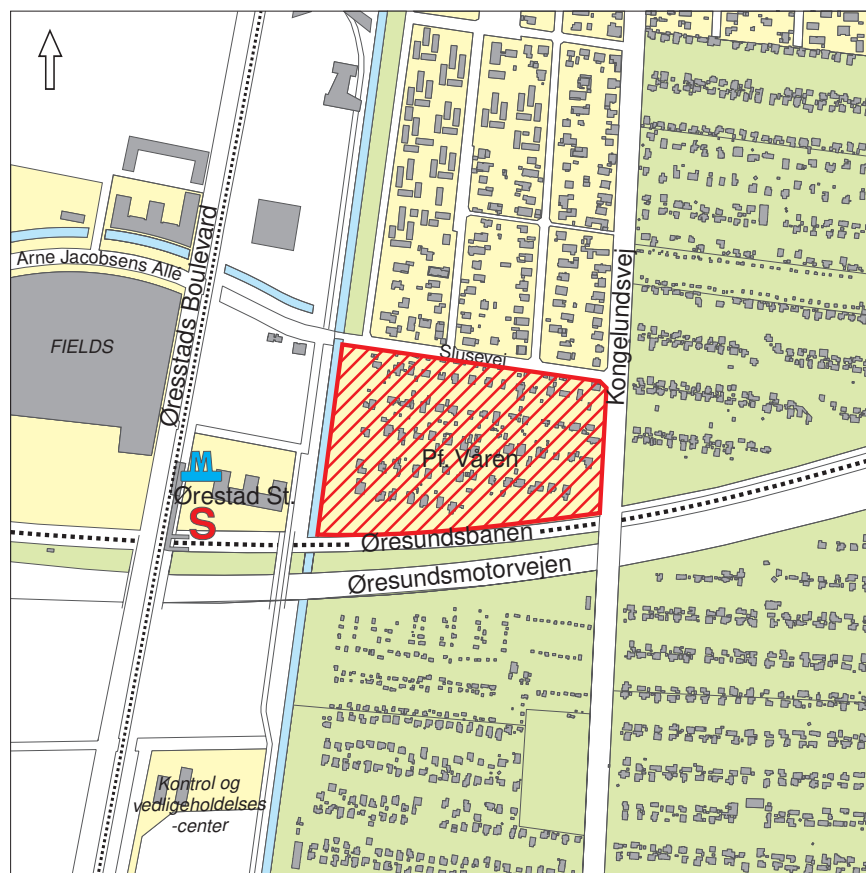
Baggrund

Parcelforeningen Våren 1949, der omfatter 69 parceller, kan som en række andre haveforeninger i Københavns Kommune ikke længere karakteriseres som et kolonihaveområde. Alle huse – bortset fra 5 - anvendes til helårsbeboelse. Der er kun få af de oprindelige kolonihavehuse tilbage, og bebyggelsen på de øvrige parceller er blevet ombygget eller opført til helårsbeboelse.

I Københavns Kommuneplan 2005 er området fastlagt til boligområde med særlig bemærkning om, at områdets karakter af et åbent havehusområde søges opretholdt.

Bygge- og Teknikudvalget besluttede i 2002, at lokalplanarbejdet skal igangsættes for de 11 af de 13 kolonihaveområder med helårsboliger i Københavns Kommune, der mangler at få udarbejdet en lokalplan. Igangsættelsen sker i den rækkefølge, de enkelte haveforeninger anmoder om en lokalplan og i øvrigt afleverer det nødvendige materiale, som grundlag for lokalplanudarbejdelsen (en parcelinddelingsplan, planer med indtegning af bygninger, skema med grundarealer og etagearealer på de enkelte parceller og en brandsikringsplan). Hf. Våren er den 11. ud af de 13 haveforeninger, hvor det fornødne grundlag er tilvejebragt således, at lokalplanforslaget kan udarbejdes.

Hf. Våren afgrænses mod nord af villaer, Øresundsbanen og Øresundsmotorvejen mod syd, Kongelundsvej og haveforeninger mod øst og Ørestad mod vest



Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet ligger i bydelen Sundbyvester og omfatter Parcellforeningen Våren 1949, der har et grundareal på ca. 5 ha. Kørsel til området sker fra Slusevej. Nord for lokalplanområdet ligger villaområder. Mod syd grænser Våren op til Øresundsbane og Øresundsmotorvejen, der på sydsiden, grænser op til kolonihaver. Mod vest grænser området op til Ørestad. Våren ligger i en gangafstand på ca. 200 m fra Ørestad Station og shoppingcenteret Fields. Slusevej indgår i den grønne cykelrute "Lufthavnslinjen" mellem Valby og Lufthavnen.

Områdets omdannelse



Fællespladsen med fælleshuset set fra havegangen.

Hf. Våren blev flyttet til Kongelundsvej i 1949, efter at foreningen var blevet nedlagt ved Irlandsvej. Foreningen blev udstykket i 90 parceller. Der var direkte adgang til Kongelundsvej ad to adgangssteder. Igennem årene er de fleste af husene overgået til helårsbeboelse på trods af, at der i udlovnings- og byggetilladelse af 1968 og tinglyst meddelelse af 2. november 1987 står, at bebyggelse kun må anvendes til egentligt sommerophold, og at den samlede bebyggelse ikke må overskride 10 pct. af loddens areal. I 1954 blev der eksproprieret 622 m² til udvidelse af Slusevej/Kongelundsvej. I 1993 blev der eksproprieret 26 haver til etablering af Øresundsforbindelsens landanlæg, der i dag afgrænser foreningen mod syd. I forbindelse hermed blev adgangsvejene til Kongelundsvej lukket, og der blev opstillet støjskærme mod bane- og motorvejsanlægget, ligesom der er opsat støjskærm mod Kongelundsvej. I stedet blev der anlagt en adgangsvej i det



*Hf. Våren set fra Kongelundsvej.
Ud mod Kongelundsvej er opsat et
støjhegn.*

De eksisterende bebyggelser, deres forhold til lokalplanen og lovliggørelse

nordvestlige hjørne af foreningen med adgang fra Slusevej. I dag har foreningen et grundareal på ca. 5 ha og rummer 69 parceller, hvor de 64 anvendes til helårsbeboelse, mens 5 parceller stadig anvendes til egentlige kolonihaver.

Parcelforeningen Våren 1949 har fremsat ønske om at få udarbejdet en lokalplan for området for at få lovliggjort forholdene og for at få bestemmelser for nybyggeri. Muligheden herfor er tilvejebragt med vedtagelsen af Kommuneplan 2005. Forvaltningen har afholdt møder med foreningens bestyrelse, som selv har udarbejdet et forslag til lokalplanbestemmelser, og som har haft lejlighed til at kommentere et udkast til lokalplanforslaget. Foreningens ønsker om en bebyggelsesprocent på 25 på den enkelte parcel, og højst 150 m² etageareal er indført i forslaget. Vårens parceller, der varierer fra 480 m² til 840 m² med et gennemsnit på ca. 625 m², er væsentligt større end i de øvrige helårskolonihaveområder. Foreningens ønske om fællesarealernes udnyttelse er delvis imødekommet, mens foreningens ønske om ophævelse af vejudlægget langs Slusevej ikke er imødekommet.

De eksisterende huse er opført uden byggetilladelser i hvert fald i forhold til anvendelsen til helårsbeboelse og er derfor ikke lovlige. Lokalplanprocessen er et led i at få lovliggjort husene. Lokalplanen lovliggør ikke i sig selv de eksisterende forhold, men udgør grundlaget herfor samtidig med, at den regulerer de fremtidige forhold. Mange af de eksisterende bebyggelser opfylder ikke fuldt ud lokalplanens bestemmelser, men det får ingen praktisk betydning, når de skal lovliggøres. I dag er der kun to parceller, der ikke overholder lokalplanbestemmelsen om bebyggelsesprocent, ca. 10 huse ligger nærmere end 2,5 m til skel og 7 huse overholder ikke de fastsatte bebyggelsesregulerende byggelinier. Ca. 60 pct. af parcellerne har mere end de tilladte 10 m² skur, og 6 parceller har mere end de tilladte 17 m² carport. Bygningerne vil blive lovliggjort i forhold til bygge-lovgivningens almindelige bestemmelser for småhuse på opførelsestidspunktet med hensyn til bl.a. brandsikkerhed og sanitære forhold. Det er først, når der



*Flere parceller er hegnet med fast
hegn ud til stierne.*

Baggrund for lokalplanen

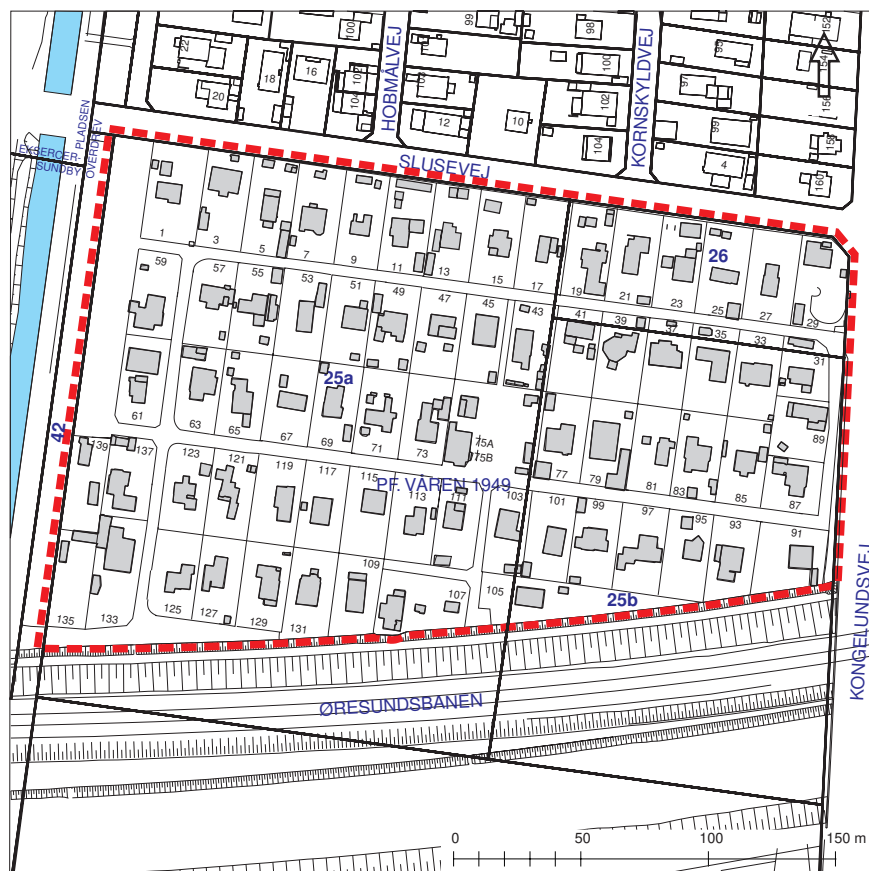
Lokalplanområdet med de eksisterende bygninger.



En af Hf. Vårens stier med levende hegn, der giver et grønt præg.



Et af de ældre kolonihavehuse med plads til parkering af bil.



ønskes opført ny bebyggelse, herunder tilbygninger, at lokalplanens bestemmelser skal være opfyldt. Da parcellerne er store i Våren, og foreningen i vid udstrækning har håndhævet en afstand på 2,5 m til skel, er der kun 4 parceller, der har skullet foretage en brandsikring, og de tre har allerede gennemført denne. Når lokalplanen er vedtaget endeligt, skal der søges om byggetilladelse til hvert enkelt hus, for at det kan blive lovliggjort og dermed opnå helårsstatus. Foreningen er ikke kloakeret, men det er et krav, at bygninger, der anvendes til helårsbeboelse, tilsluttes kloaknettet. Dette vil være en forudsætning for lovliggørelse af husene i foreningen, idet der dog tages hensyn til indpasningen i Spildevandsplan 2004, jf. afsnittet om kloakering.

Byarkitektonisk vurdering

Med hensyn til Hf. Våren vil der kunne ske en vis fortætning ved tilbygninger eller udskiftning af ældre bygninger, men det vil ske med respekt for områdets grønne præg, herunder forhaver og levende hegn.

Områdets påvirkning af miljøet

Da der er tale om en lokalplan, der fastlægger områdets anvendelse til helårsbeboelse, hvilket området reelt har været anvendt til gennem årtier, og da der ellers ikke er handleligt knyttet til vedtagelse af en lokalplan, er der umiddelbart ikke miljømæssige påvirkninger eller ændringer forbundet med planen. På længere sigt forventes det, at der på en positiv måde vil ske en påvirkning af miljøet, herunder ved at individuel opvarmning vil blive erstattet/suppleret

med fjernvarme, jf. side 8, hvorved nærmiljøet bliver mindre belastet af lugten fra brændeovnene og risikoen for brand blive mindsket. Miljøkontrollen vurderer, at der ikke er virkninger i eller i nærheden af lokalplanområdet, der kan give miljømæssige gener for lokalplanområdets beboere ved overgangen til helårsbeboelse. Området er ikke kloakeret, hvilket er et krav for, at området kan overgå til helårsbeboelse, hvilket også må anses som en miljøgevinst.

Ny miljølovgivning

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 316 af 5. maj 2004) skal der foretages en vurdering af, om bl.a. en fysisk plan får væsentlig indvirkning på miljøet. Hvis den gør, skal der udarbejdes en miljøvurdering, hvilket vil blive annonceret i forbindelse med, at forslaget sendes i offentlig høring. Denne lokalplan medfører alene en lovliggørelse af nogle eksisterende forhold. Forvaltningen har derfor vurderet, at der ikke skal foretages en særlig miljøvurdering. Denne beslutning kan indtil 4 uger efter lokalplanforslagets offentliggørelse påklages til Naturklagenævnet.

Trafikstøj

Trafikstøjniveauet på facaderne langs Kongelundsvej er beregnet til 63-65 dB(A). I forbindelse med etableringen af Øresundsforbindelsens landanlæg og flytningen af adgangsvejen til Våren etableredes en jordvold og en støjskærm mod Kongelundsvej på strækningen langs Våren, hvorved støjniveauet er nedbragt til de tilrådelige værdier på 55 dB(A).

Mod syd afgrænses området af Øresundsbanen og Øresundsmotorvejen. I forbindelse med anlæggelsen af disse blev der etableret støjskærmning i form af vold og hegn således, at de vejledende grænseværdier overholdes.

Forurening af undergrunden

Der blev i 2004 foretaget en forureningsundersøgelse i Hf. Våren. Analyseresultaterne viser varierende men overvejende lettere overskridelser af Miljøstyrelsens vejledende jordkvalitetskriterier. Miljøkontrollen har ingen oplysninger om nuværende eller tidligere forurenende aktiviteter i området. Det vurderes derfor, at der er tale om lettere diffus forurening af området, som skyldes bl.a. nedfald fra skorstene og trafik gennem årtier. Denne forureningstype er kendt i alle byområder. Miljøkontrollen har alene hjemmel til følgende anbefalinger til ejeren af arealet samt mulighed for at gøre opmærksom på gældende generelle regler om jordhåndtering. Miljøkontrollen anbefaler, at alle arealer uden fast belægning bør sikres, så den øverste ½ meter består af dokumenteret ren jord. Frugter og bær kan spises, når de forinden skylles og rengøres grundigt, og rodfrugter og jordbær dyrkes i ren jord, f.eks. nye højbede.

Håndtering af jord i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Miljøkontrollens anvisninger og tilladelser. Miljøkontrollen har udgivet en trykt vejledning "Arbejder du med jord fra Københavns Kommune, 2003", som kan hentes på Miljøkontrollens hjemmeside www.miljoe.dk eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00.

Nedsivning af regnvand

Da arealet er konstateret forurenet, kan der ikke umiddelbart gives tilladelse til nedsivning. Det er imidlertid Københavns Kommunes mål at fastholde grundvandet under byen til drikkevandsformål og til søer og vandløb (jf. Grundvandsplan 2000 for København Kommune). Miljøkontrollen kan derfor efter vurdering af et konkret projekt give en tilladelse til nedsivning af uforurenet regnvand til uforurenet undergrund (Jf. Spildevandsplan 2004). Miljøkontrollen anbefaler i øvrigt generelt, at regnvandsressourcerne udnyttes for eksempel til havevanding, til vaskeri, toiletskyl eller rekreative formål.

Miljørigtigt byggeri

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Borgerrepræsentationen har den 23. februar 2006 tiltrådt retningslinierne "Miljø i byggeri og anlæg". Baggrunden for retningslinierne er et ønske om, at der lægges vægt på miljø- og ressourcemæssige forhold, når der bygges, og at der arbejdes for en bæredygtig udvikling i dialog med borgerne.

"Miljø i byggeri og anlæg" berører emnerne miljørigtig projektering, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen. Hvert emne introduceres med det overordnede mål og problemstilling. Målet understøttes af en række minimumskrav og anbefalinger. Til hvert emne er der knyttet et idékatalog af relevante mulige løsninger og virkemidler. 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 retningslinierne.

"Miljø i byggeri og anlæg" oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri.

"Miljø i byggeri og anlæg" kan hentes på www.planogarkitektur.dk eller fås ved henvendelse til Miljøkontrollen og Plan & Arkitektur.

Fjernvarme

Området er fastlagt som fjernvarmeområde i den kommunale varmeplan, der er vedtaget af Borgerrepræsentationen og godkendt af Energiministeriet (nu Økonomi- og Erhvervsministeriet) i 1988. I forlængelse heraf har Borgerrepræsentationen i 1993 vedtaget et projekt om tilslutningspligt til fjernvarme. For lokalplanområdet indebærer dette, at ved nybyggeri og ved udskiftning af hovedvarmekilden i ejendomme med status af helårsbeboelse er der krav om, at huset skal tilsluttes fjernvarmenettet. Idet der endnu ikke er fjernvarmeledninger i området, vil Københavns Energi efter nærmere aftale tilbyde at udlåne en midlertidig varmekilde til husejeren således, at huset kan få varme, indtil der bliver lagt fjernvarme ind i området.

Kloakering

Området er ikke kloakeret. I henhold til Spildevandsplan 2004 vil Hf. Våren blive kloakeret i ca. 2010. Der er indgået en aftale med foreningen om, at kloakeringen vil blive foretaget af Københavns Energi, og at afløb og stik føres ind til den enkelte lod, hvorefter ejerne selv bekoster tilslutningen.

Lov om kolonihaver

Folketinget vedtog i 2001 lov om kolonihaver. Ifølge loven må et kolonihaveområde ikke nedlægges helt eller delvis uden kommunalbestyrelsens godkendelse, der kun må gives, hvis der er en væsentlig samfundsmæssig begrundelse, og hvis der indrettes et erstatningskolonihaveområde.

Ifølge loven kunne ejeren af et kolonihaveområde inden den 1. november 2001 meddele Miljø- og Energiministeriet, at kolonihaveområdet skulle være „ikke varigt“ og således ikke omfattet af bestemmelserne i kolonihaveloven. Hf. Våren og de øvrige kolonihaveområder med helårsbeboelse (i alt 13 områder) i Københavns Kommune er alle blevet registreret som „ikke varige“.



Nyt hus opført i et nutidigt arkitektonisk sprog.

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området begrænset af Slusevej, Kongelundsvej, Øresundsbanen samt østskel af matr. nr. 42 Sundby Overdrev, København.

§ 1. Formål

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for anvendelse af haveforeningen Våren, der oprindeligt er et kolonihaveområde, til helårsboliger. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Området fastlægges til helårsboliger i form af énfamiliehuse.
- Den oprindelige opdeling i lodder, der varierer fra 480 til 840 m² med en gennemsnitlig størrelse på ca. 625 m², fastholdes i princippet, og det muliggøres, at der kan ske en matrikulær udstykning svarende hertil med vejadgang via de eksisterende interne adgangsstier.
- Med bestemmelser om byggelinier og grønne forhaver tilstræbes, at området fortsat fremtræder med et grønt præg samtidig med, at der på hver parcel tillades et hus på mellem 120 og 150 m², under iagttagelse af bestemmelser, der skal forhindre brandsmitte mellem husene.
- Utidssvarende servitutter skal ophæves.
- Ved såvel bygningsrenovering og nybyggeri som anlæg af friarealer skal det i videst muligt omfang sikres, at det sker efter miljørigtige og bæredygtige principper.

§ 2. Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommen matr.nr. 26 samt dele af ejendommene matr. nr. 25a og 25b Sundby Overdrev, København, og alle parceller, der udstykkes fra ejendommene efter den 1. april 2006.

§ 3. Anvendelse

Området fastlægges til helårsboliger. På hver parcel må der kun opføres én beboelsesbygning med én bolig, jf. § 6, stk. 2.

De på tegning nr. 1 med skrå skravering viste arealer fastlægges til fællesanlæg i form af fælleshus, rekreative arealer, gæsteparkeringsplads m.v.

Kommentar










Ved krav om helårsbeboelse forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boligen til eksempelvis feriebolig. Folkeregistertilmelding på adressen vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse. Eksisterende bebyggelse, der kun anvendes til sommerophold, kan fortsat anvendes hertil.

§ 4. Vejforhold

Stk. 1

Mod Kongelundsvej opretholdes den eksisterende vejlinie. Mod Slusevej opretholdes den eksisterende 18,83 m vejudlægslinie.



- | | | | |
|---|--|---|---------------------------------------|
|  | Lokalplanområde |  | Stiadgang for fodgængere og cyklister |
|  | Vejudlægslinie |  | Vendeplads |
|  | Bebyggelsesregulerende byggelinie |  | Bevaringsværdige træer |
|  | Stier, der kan udlægges til private fællesveje | | |
|  | Fællesareal | | |
|  | Vejudlæg, der kan ophæves | | |

§ 4. Vejforhold

Stk. 2 Det på tegning nr. 1 med lys gråtone viste vejudlæg kan ophæves, når betingelserne herfor er opfyldt.

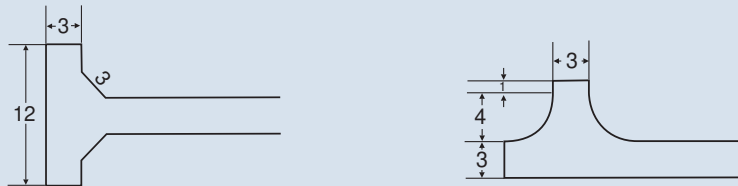
Kommentar Vejudlægget i området var tænkt som en del af en vej langs fælleden. Det er ikke længere aktuelt med et sådant vejanlæg. Ophævelse af vejudlægget skal ske i henhold til vejlovgivningen efter anmodning fra grundejeren.

Stk. 3 Vejadgangen til området foregår via Slusevej. Stierne i området, der er vist med mørk gråtone på tegning nr. 1, kan udlægges som private fællesveje i mindst 4 m's bredde, dog 5 m for adgangsvejen fra Slusevej ind i området. Stien til parcel nr. 109 må alene benyttes som adgang hertil.

Stk. 4 Der må ikke etableres overkørsler fra de enkelte parceller til Slusevej eller Kongelundsvej.

Stk. 5 For enden af blinde veje skal der anlægges vendepladser efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse i princippet, som vist på tegning nr. 1.

Kommentar Vendepladserne kan udformes på forskellige måder afhængig af forholdene. Skitserne viser løsningsmuligheder, der opfylder målene til venderadier m.m., men andre løsningsmodeller er mulige.



Stk. 6 Der fastlægges stiadgang for fodgængere og cyklister, som vist på tegning nr. 1.

Stk. 7 Såfremt der sker udstykning, skal der etableres 3 m hjørneafskæringer ved overkørslen til Slusevej, som vist på tegning nr. 1.

§ 5. Udstykning

Stk. 1 Udstykning må kun finde sted i overensstemmelse med den på tegning nr. 1 viste udstykningsplan. Såfremt udstykning ikke finder sted, fastlægges den viste udstykningsplan som lodinddelingsplan.

Kommentar Ifølge Byggelovens § 10A skal hver boligenhed på en ejendom, hvor der opføres mere end et énfamiliehus til helårsbeboelse, opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang. Det er ikke et krav, at der skal ske en udstykning i området, men muligheden skal være til stede. Den viste udstykningsplan er identisk med den eksisterende inddeling i lodder.

§ 5. Udstykning

Stk. 2 Uanset stk. 1 kan Teknik- og Miljøudvalget godkende, at der sker sammenlægning af parceller. Hver parcel må ikke udgøre mere end 700 m², og der må ikke fremkomme nye parceller mindre end 480 m². Tilsvarende gælder for lodder. I lokalplanen i øvrigt gælder bestemmelserne for parceller også for lodder.

Kommentar Bestemmelsen indebærer, at sammenlægning af parceller forudsætter dispensation fra lokalplanen.

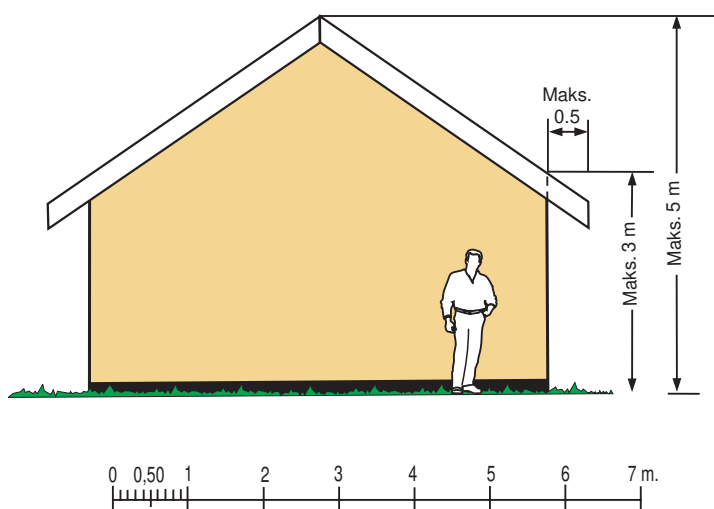
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1 Den i § 5 fastlagte udstykningsplan skal, uanset om udstykningen er effektueret, lægges til grund ved beregning af bebyggelsesprocenten samt placering af bebyggelse.

Stk. 2 Der må på hver parcel opføres én beboelsesbygning med én bolig. For parceller mellem 480 og 600 m² skal bebyggelsens etageareal overholde bebyggelsesprocenten 25, og for parceller på mere end 600 m² må etagearealet ikke overstige 150 m². For det med skrå skravering på tegning nr. 1 viste fællesareal centralt i området gælder, at der må opføres bebyggelse til fællesformål, f.eks. et fælleshus, hvis etageareal ikke må overstige 250 m².

Kommentar Det maksimale etageareal på 150 m² er fastsat på baggrund af ønsket om at bevare området som et åbent havehusområde. I beboelsesbygningens etageareal indgår eventuelle udestuer. Udover den tilladte beboelsesbygning kan der etableres carport, et skur og en overdækket terrasse, jf. stk. 6 og 7.

Tegning nr. 2



Stk. 3 Beboelsesbygninger skal opføres i 1 etage. Bygningernes højde må ikke overstige 5 m, og facadehøjden må ikke overstige 3 m. Facadehøjden måles fra terræn

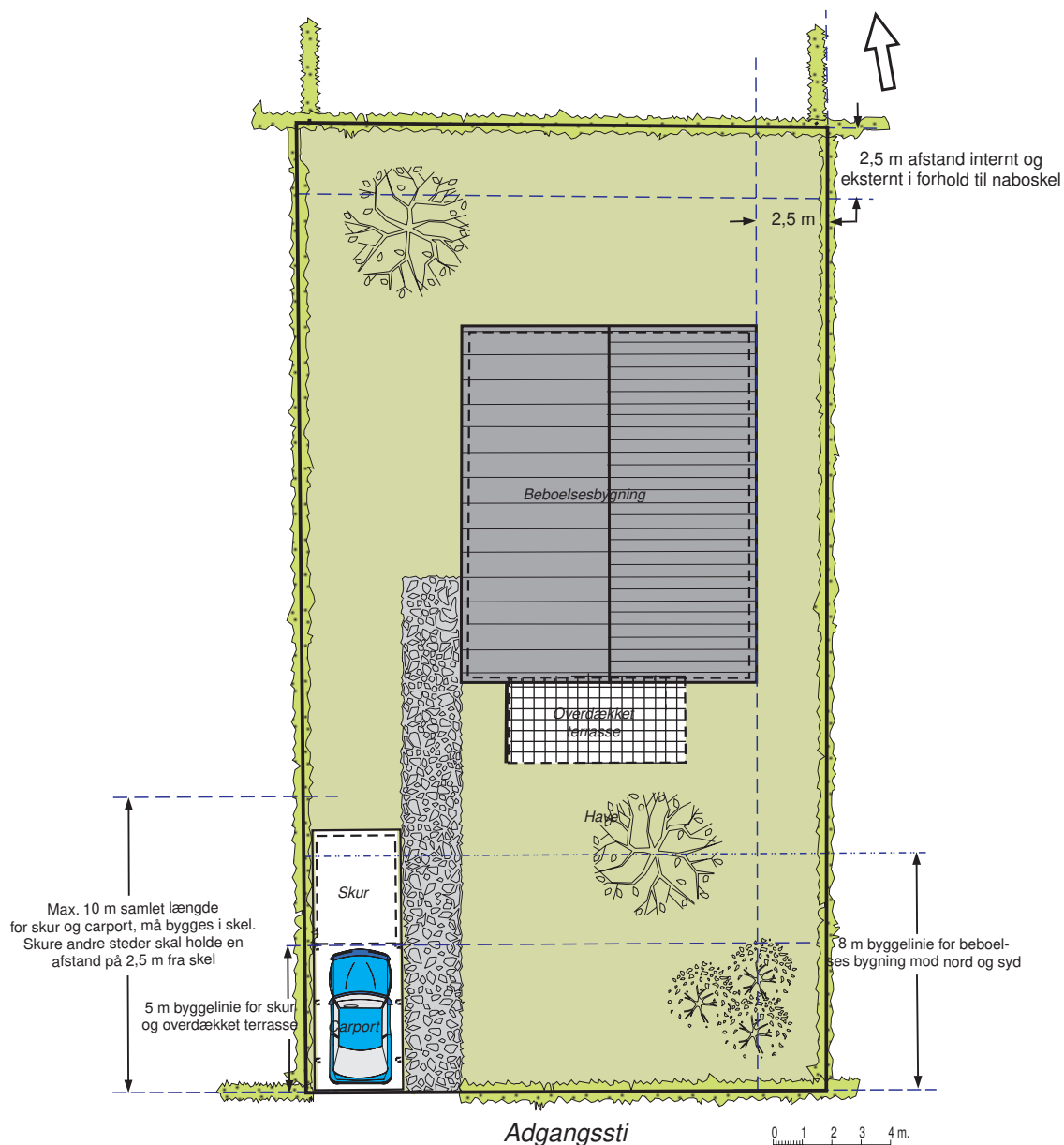
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

til den linie, der fremkommer ved tagfladens skæring med facadeplanet, som vist på tegning nr. 2. Udhæng må maksimalt være 0,5 m.

Stk. 4

Beboelsesbygninger skal opføres fritliggende. Mod naboskel skal beboelsesbygningen holdes i en afstand af mindst 2,5 m. Der henvises til eksempel vist på tegning nr. 3.

Tegning nr. 3



Kommentar

I henhold til Bygningsreglement for småhuse/BR-S 98, afsnit 9, er der følgende brandmæssige krav ved sammenbyggede énfamiliehuse og fritliggende huse på samme matrikelnummer, idet betegnelsen F står for „flammesikker“. Betegnel-

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

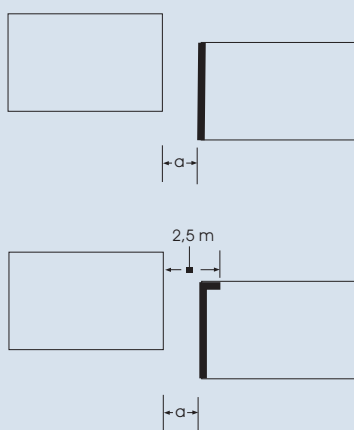
sen BD står for „branddrøj“. Tallet i betegnelsen angiver det antal minutter, konstruktionen eller døren kan modstå brand under standardiseret brandprøvning:

(§ 9.7.2.) Enfamiliehuse, der er sammenbyggede eller ligger i mindre indbyrdes afstand end 5,0 m, skal adskilles med konstruktion mindst som BD-bygningsdel 60. En sådan konstruktion skal slutte tæt til den yderste tagdækning. Ved ydervægge af BD-konstruktionen skal den brandadskillende konstruktion mindst føres frem til indersiden af den udvendige beklædning.

Udvendig isolering af ydervægge med isolering, der ikke er mindst klasse A materiale, skal afbrydes med mindst F-konstruktion 30 for hvert hus.

(§ 9.7.2 og § 9.7.3) I brandmæssig henseende betragtes enfamiliehuse for sammenbyggede, når de ligger i mindre indbyrdes afstand end 5 m.

Bygningerne adskilles brandmæssigt på en sådan måde, at adskillelsen svarer til den brandmæssige adskillelse, som opnås i forbindelse med tilsvarende bygninger, der er placeret for tæt på skel på udmatrikulerede grunde. Det vil sige:



a) Er afstanden a mellem bygningerne mellem 2,5 og 5,0 m, skal de adskilles med bygningskonstruktioner mindst som BD-bygningsdel 60.

b) Hvis afstanden a mellem bygningerne er mindre end 2,5 m fra hinanden, kan det være nødvendigt at sikre yderligere langs facaderne.

Illustrationerne viser, at det kun er på den ene bygning, at det er nødvendigt at udføre brandsikring.

Opdeling med F-konstruktion 30 kan udføres ved at afbryde isoleringen med et 100 mm bredt bælte med isoleringsmateriale, der mindst er klasse A materiale. Ved bygninger med tagudhæng henledes opmærksomheden på, at branden ikke må kunne sprede sig uden om den brandadskillende konstruktion via tagudhængen.

I SBI-anvisning 189 er der vist eksempler på, hvorledes F og BD-konstruktioner kan udføres.

Stk. 5

Langs de interne adgangsstier fastlægges bebyggelsesregulerende byggelinier, som vist på tegning nr. 1. Byggelinierne er som udgangspunkt fastlagt 8 m fra vejlinierne langs de øst-vest gående adgangsstier, og 2 m fra vejlinierne langs de nord-syd gående adgangsstier. Hvor afstande afviger herfra, er det angivet på tegningen.

Kommentar

Som udgangspunkt er fastlagt en bebyggelsesregulerende byggelinie på 8 m på alle parceller ud mod de interne adgangsstier, idet grundene er meget dybe, og alle grunde kan opnå tilstrækkelige solbeskinnede friarealer selv med store for-

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

haver. Byggelinierne mod de interne adgangsstier fastlægges for at bevare det grønne præg ved opretholdelse og anlæggelse af forhaver.

Stk. 6

Udover den i stk. 2-4 nævnte bebyggelse kan der på hver parcel opføres én carport på maksimalt 17 m² med mindst to åbne sider og ét skur på maksimalt 10 m², jf. eksempel vist på tegning nr. 3.

For carport og skur må bygningshøjden ikke overstige 2,3 m.

Carport og skur kan opføres i naboskel internt i området med en samlet længde på indtil 10 m. Længden af carporten måles 0,5 m inden for tagfladens begrænsning. Skure placeret andet steds på parcellen skal overholde 2,5 m til skel. Uanset stk. 5, kan carporten opføres ud til vejlinien imod de interne adgangsstier, mens skuret skal holde en afstand hertil på minimum 5 m, dog 2 m, hvor byggelinien ligger 2 m fra vejlinien, jf. eksempel vist på tegning nr. 3. Carporten skal placeres vinkelret på vejlinien.

Stk. 7

Udover de i stk. 6 nævnte mindre bygninger kan der opføres en overdækket terrasse på indtil 5 pct. af parcellens areal. Terrassen skal have mindst to åbne sider. Terrassen skal holdes i en afstand af mindst 2,5 m fra naboskel og kan uanset stk. 5 opføres 5 m fra vejlinien dog 1 m, hvor byggelinien ligger 2 m fra vejlinien, jf. eksempel vist på tegning nr. 3.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1

Tag skal udformes som fladt tag eller som sadeltag samt heraf afledte former, jf. eksemplet vist på tegning nr. 2. Der kan suppleres med arkitektonisk velbegrundede opbygninger f.eks. til lysindtag.

Kommentar

Ved afledte former forstås skrå tagflader, der er forskudte i forhold til hinanden eller danner en pyramide.

Stk. 2

Bygningernes overflader skal fremstå i naturlige materialer, såsom træ eller tegl, herunder pudset eller filtset murværk.

Stk. 3

Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.

§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

Stk. 1

Bebyggelse og primære opholdsarealer skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornøden omfang skærmes mod støj og anden forurening fra vej og jernbane.

Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 om "Trafikstøj i boligområder" og til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 om "Støj og vibrationer fra jernbaner".

§ 9. Ubebyggede arealer

Stk. 1 På de enkelte parceller skal det ubebyggede areal, bortset fra parkeringsarealet, jf. stk. 3, anlægges som have. De eksisterende haver skal bevares som grønne arealer med havepræg.

Stk. 2 De på tegning nr. 1 viste fællesarealer skal anlægges med grønt præg. Fællesarealet i områdets nordvestligste hjørne skal bevares som rekreativt grønt område, med undtagelse af eventuelle gæsteparkeringspladser, jf. stk. 3.

Kommentar Bestemmelserne om grønne haver og anlæg med grønt præg skal bl.a. sikre, at områdets særlige karakter af åbent havehusområde bevares.

Stk. 3 På hver parcel skal der anlægges én og kun én parkeringsplads, hvis samlede areal, inklusive tilkørselsareal, ikke må overstige 12 m² og inklusive eventuel carport ikke 20 m². På fællesarealet i områdets nordvestligste hjørne kan der anlægges indtil 10 gæsteparkeringspladser, der skal anlægges med grønt præg, efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

Kommentar Ved nybyggeri skal der anlægges én parkeringsplads på parcellen. I tilfælde af at beboerne ingen bil har, skal parkeringspladsen ikke nødvendigvis anlægges, men der skal udlægges et areal til parkering. Det betyder, at der i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse skal anvises areal til en parkeringsplads, og denne skal anlægges, hvis kommunen kræver det.

Stk. 4 Den enkelte parcel skal hegnes med levende hegn. Bestemmelsen gælder ikke for indkørsler, eller hvor carporte eller skure er opført i skel. Eventuel hegning af fællesarealet mod matr. nr. 42 ibid. og stiaarealet mod Øresundsbanen skal være levende hegn. Levende hegn kan suppleres med trådhegn. Mod Kongelundsvej opretholdes den eksisterende støjskærm suppleret med beplantning.

Stk. 5 De på tegning nr. 1 viste bevaringsværdige træer må ikke beskæres eller fjernes uden tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen og skal sikres mod beskadigelse efter Teknik- og Miljøforvaltningens anvisninger. Udgravninger inden for træernes vækstzoner forudsætter Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse.

Kommentar Der skal tages hensyn til disse træer ved byggeri og øvrigt anlægsarbejde, og i forbindelse hermed skal der over for forvaltningen redegøres for, hvordan træer (og øvrig beplantning) bevares og beskyttes under udførelsen af arbejdet. Forvaltningen vil fordre ekstra plantestørrelse, hvis der bliver tale om erstatningsbeplantning.

Ved nyplantning af træer gælder for træer i åbne, eventuelt græsbevoksede muldbede, at bedets størrelse bør være mindst 10 m². For træer i lukkede befæstelser bør der som minimum være 15 m² rodvenlig befæstelse pr. træ, herunder 2,5 m åbent muldbed omkring stammen. For samtlige træer gælder, at jorden i bedet bør være løsnet i minimum 1,5 meters dybde.

§ 10. Servitutbortfald

Meddelelse, tinglyst den 12. december 1968, vedrørende betingelser for marketerbygningen ophæves i sin helhed.

Meddelelse, tinglyst den 2. november 1987, vedrørende bebyggelse og benyttelse m.v. ophæves i sin helhed.

§ 11. Retsvirkninger

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

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

Kommentar

Lokalplanens bestemmelser vil således kun gælde i de tilfælde, hvor ejeren ønsker gennemført ændringer på ejendommen.

Kommentarer af generel karakter

På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004.

Påtaleret

Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i lokalplanen.

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.

Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.



Lov om kolonihaver

Folketinget vedtog i 2001 lov om kolonihaver. Ifølge loven må et kolonihaveområde ikke nedlægges helt eller delvis uden kommunalbestyrelsens godkendelse. Kommunalbestyrelsen må kun meddele tilladelse til at nedlægge et kolonihaveområde, hvis væsentlige samfundsmæssige hensyn gør det nødvendigt at disponere over arealet til et formål, der ikke kan tilgodeses et andet sted i kommunen, og hvis der, inden området ryddes, tilvejebringes et nyt kolonihaveområde, som kan erstatte det kolonihaveområde, der nedlægges.

Ifølge kolonihaveloven kunne ejeren af et kolonihaveområde inden den 1. november 2001 meddele Miljø- og Energiministeriet, at kolonihaveområdet skulle være „ikke varigt“ og således ikke omfattes af bestemmelserne i kolonihaveloven. Våren og de øvrige kolonihaver med helårsbeboelse i Københavns Kommune er alle blevet registreret som „ikke varige“ kolonihaver.

Byggeloven og udstykning

Ifølge byggelovens § 10A skal bebyggelsen, når der på en ejendom opføres mere en ét enfamiliehus til helårsbeboelse, placeres således, at hver boligenhed kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang. Der er dog en række ejendomme, der fritages for denne regel: private andelsboliger uden offentlig støtte, boliger, der opføres med støtte efter lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. og landbrugsejendomme. Denne bestemmelse er trådt i kraft den 1. april 2001. I lokalplaner kan der ikke optages bestemmelser om ejerform, hvorfor der i lokalplanen muliggøres udstykning, som gør det muligt at opfylde kravene i byggelovens § 10A.

Regionplanlægning

I Regionplan 2005 anføres, at det er et mål at Hovedstadsregionen kan fungere som et samlet boligmarked. Regionplanen skal skabe de overordnede planlægningsmæssige muligheder for, at Hovedstadsregionen kan have et tilstrækkeligt og varieret boligudbud, både hvad angår boligtyper og geografisk fordeling i regionen. Regionplanen skal derfor muliggøre, at relevante boligbyggemuligheder kan indgå i den kommunale planlægning, både hvad angår muligheder for boligbyggeri på nye arealer, og hvad angår mulighederne for fortætning og byomdannelse til boligformål i de eksisterende byområder.

Kommuneplanlægning

I Københavns Kommuneplan 2005 er lokalplanområdet i rammerne for lokalplanlægningen fastlagt til boligformål (B1*-område), hvor områdets særlige karakter af åbent havehusområde søges opretholdt. For B1-områder gælder, at der udover boliger kan tillades kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige kulturelle og miljømæssige funktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

I boligområder kan der tillades serviceerhverv, såsom butikker, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), der er forenelig med boliganvendelsen eller på nærmere vilkår højst virksomhed i forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

I lokalplaner kan det bestemmes, at særskilte områder, bygninger eller bygningsdele anvendes til institutioner og fællesanlæg, herunder parkeringsanlæg. Der

Kommuneplanrammer 2005

Rammer for lokalplanlægningen.

B-områder til boliger.

C-områder til blandet bolig og erhverv.

E-områder til blandet erhverv

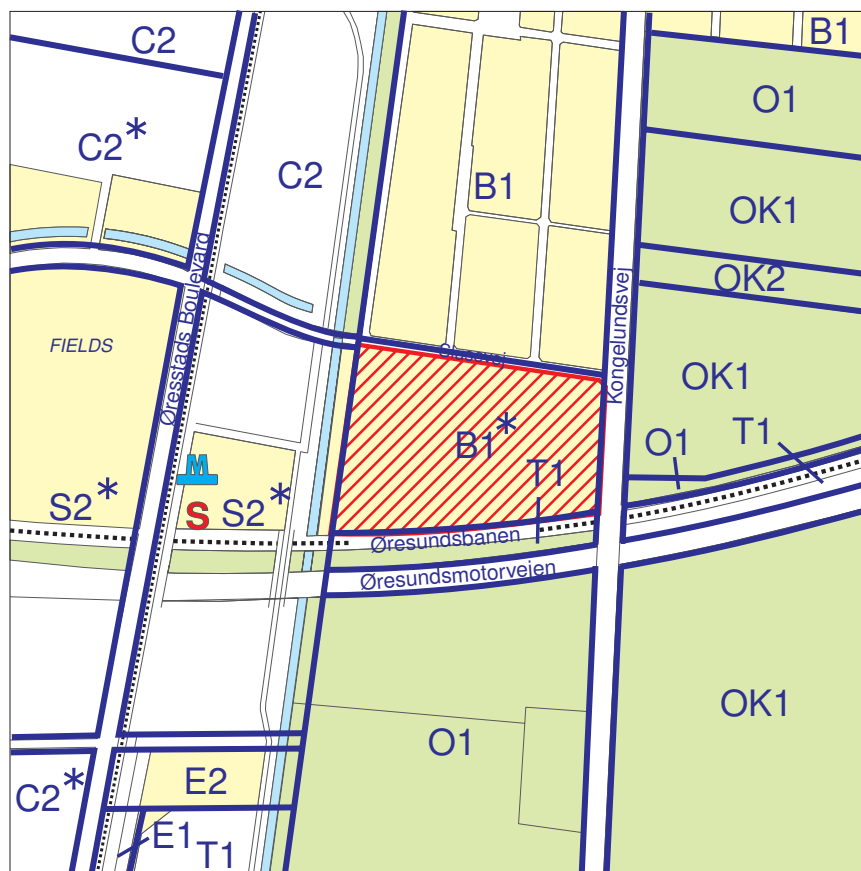
S-områder til serviceerhverv.

T-områder til tekniske anlæg.

O-områder til fritidsformål eller institutioner.

OK-områder til kolonihaver med overnatning eller daghaver.

*-bemærkninger angiver særlige bestemmelser udover de standardmæssige rammebestemmelser.



kan tillige stilles krav om boligernes gennemsnitlige størrelse, familieboliger, lejlighedssammenlægning, støjsolering samt om indretning af fælleslokaler for bebyggelsens beboere. I lokalplaner kan den nærmere erhvervsanvendelse specificeres. I B1-områder må arealet af den enkelte virksomhed ikke overstige 100 m² bruttoetageareal.

I B1-områder må bebyggelsesprocenten højst være 40, og bebyggelsen må opføres i højst 2 etager med udnyttet tagetage. Friarealet skal være af størrelsesordenen 100 pct. af boligetagearealet og 20 pct. af erhvervsetagearealet, og parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 plads pr. 100 m² etageareal.

Lokalplanforslaget overholder rammerne for lokalplanlægningen i kommuneplanen.

Københavns Kommunes boligpolitik

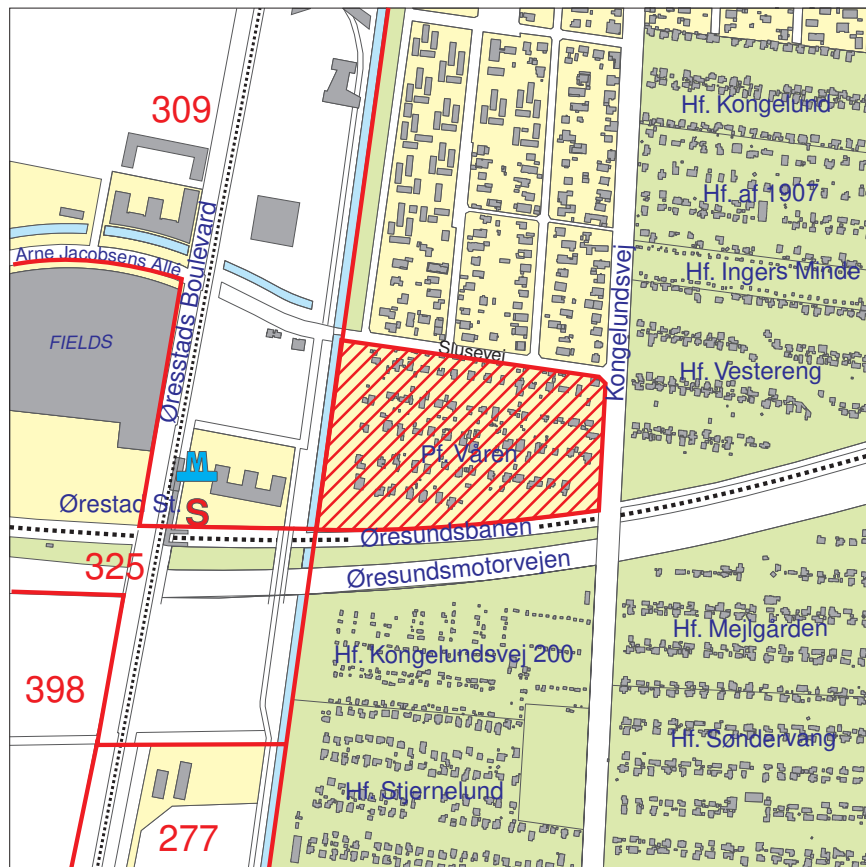
Det er et overordnet boligpolitisk mål i Københavns Kommune at tilvejebringe et varieret udbud af boliger. Planlægningen skal ved at satse på Københavns særlige herlighedsværdier og bymæssige kvaliteter medvirke til at fastholde og tiltrække beboere, der kan bidrage til at skabe en social og økonomisk bæredygtig befolkningssammensætning.

Lidt under halvdelen af bydelens 20.100 boliger er opført i perioden 1901 til 1940. Boligernes størrelse er lige over gennemsnittet for kommunen med lidt flere lejligheder større end 3 værelser og med dobbelt så mange parcel- og rækkehuse som gennemsnittet. Lokalplanen fastholder dette med bestemmelser om, at nye boliger kan have en størrelse på 120 - 150 etagemeter.

Lokalplanlægning

På tegningen er vist afgrænsningen af lokalplaner omkring det aktuelle lokalplanområde. Lokalplan nr. 277 "Servicecenteret" har til formål at sikre grundlag for etablering af et driftsanlæg med kontrol- og vedligeholdelsesfunktioner til betjening af Metroen samt fastlægge arealer til erhverv. Lokalplan nr. 309 "Ørestad City Nord" har til formål at muliggøre at størstedelen af den del af Ørestad, der ligger mellem Vejlands Allé og Øresundsforbindelsen, kan udbygges til et integreret byområde med en blanding af boliger og erhverv m.v.. Lokalplan nr. 325 "Ørestad City Center" har til formål at sikre grundlag for, at den centrale del af Ørestad - omkring Ørestad Station - kan udbygges til et attraktivt, koncentreret område for serviceerhverv med en mangfoldighed af aktiviteter. Lokalplan nr. 398 "Ørestad City" har til formål at sikre grundlag for, at den del af Ørestad, der ligger syd for Øresundsforbindelsen og vest for Metro, kan udbygges til et moderne, tæt og anvendelsesmæssigt blandet byområde.

Gældende lokalplaner i området.



Tidligere planlægning

Hf. Våren er pålagt en tinglyst meddelelse af den 12. december 1968, vedrørende betingelser for marketenderibygningen og en tinglyst meddelelse af den 2. november 1987, der bl.a. kun tillader opført bebyggelse til egentligt sommerophold og en bebyggelsesprocent på 10 pct. på den enkelte lod. Lokalplanen ophæver begge meddelelser i deres helhed.

Miljøforhold

I henhold til kommuneplanen må der som udgangspunkt ikke udlægges arealer til støjfølsom arealanvendelse (boliger, rekreative formål m.v.) i områder, der er eller kan forventes belastet med et udendørs støjniveau over 55 dB(A) fra trafik. Kan dette støjniveau ikke sikres ved afstandsdæmpning, nedbringelse af trafikmængderne eller andre trafikale tiltag, fastsættes kravene om forebyggelse af støjgener, såfremt det er muligt, som beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 „trafikstøj i boligområder“.

Alle færdselsarealer i lokalplanområdet er i deres karakter lokalveje, hvor det ækvivalente støjniveau ligger under 60 dB(A), men ved skel mod Kongelundsvej er det ækvivalente støjniveau beregnet til 63-65 dB(A). I forbindelse med etableringen af Øresundsforbindelsen og flytningen af adgangsvejen til foreningen etablerede Øresundsforbindelsen en jordvold og en støjskærm ud i mod Kongelundsvej på strækningen langs Våren, hvorved støjniveauet er nedbragt til de tilrådelige værdier på 55 dB(A). Mod syd afgrænses området af Øresundsbanen og Øresundsmotorvejen. I forbindelse med anlæggelsen af disse blev der etableret støjafskærmning i form af vold og hegn således, at de vejledende grænseværdier overholdes.

Miljøkontrollen har ingen oplysninger om nuværende eller tidligere forurenende aktiviteter i området, men analyser i området har vist lettere forurening. Det vurderes, at der er tale om lettere diffus forurening af området som skyldes bl.a. nedfald fra skorstene og trafik gennem årtier. Denne forureningstype er kendt i alle byområder.

Varmeplanlægning

Området er fastlagt som fjernvarmeområde i den kommunale varmeplan, der er vedtaget af Borgerrepræsentationen og godkendt af Energiministeriet (nu Økonomi- og Erhvervsministeriet) i 1988. I forlængelse heraf har Borgerrepræsentationen i 1993 vedtaget et projekt om tilslutningspligt til fjernvarme. I henhold til projektet må større ejendomme med en kapacitet over 0,25 MW kun anvende fjernvarme. For mindre ejendomme tillades supplerende alternativ varmforsyning, som f.eks. brændeovne, solvarme m.m.. For lokalplanområdet indebærer dette, at ved nybyggeri og ved udskiftning af hovedvarmekilden i ejendomme med status af helårsbeboelse er der krav om, at huset skal tilsluttes fjernvarmenettet. Idet der endnu ikke er fjernvarmeledninger i området, vil Københavns Energi efter nærmere aftale tilbyde at udlåne en midlertidig varmekilde til husejeren således, at huset kan få varme, indtil der bliver lagt fjernvarme ind i området.

Kloakering

Området er ikke kloakeret. I henhold til Spildevandsplan 2004 vil Hf. Våren blive kloakeret i ca. 2010. Der er lavet aftale med foreningen om, at kloakeringen vil blive foretaget af Københavns Energi, og afløb og stik føres ind til den enkelte lod, hvorefter ejerne selv bekoster tilslutningen.

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, evt. 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 dereksempelvis kan gennemføres bl.a. 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 på 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. Forbudet gælder dog 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 lokalplanforslaget.

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.



Offentlighedsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xx 2006 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan "Hf.Våren".

Offentlighedsperioden løber fra den xx. xx til den xx. xx 2006.

Enhver har ret til at komme med indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til planforslaget.

Alle skriftlige henvendelser om forslagene vil indgå i den videre behandling.



Borgermøde

Der vil blive afholdt et beboermøde om lokalplanforslaget i xxxxxxxxxx



Debatforum

På Plan & Arkitekturs hjemmeside www.planogarkitektur.kk.dk har du mulighed for at komme med din mening i debatforum eller sende en indsigelse.



Adresse

Indsigelser mod eller ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen

Plan & Arkitektur

Rådhuspladsen 77

1550 København V

e-mail: planogarkitektur@tmf.kk.dk

tlf.: 33 66 12 90

Sidste frist for indlevering af indsigelser og/eller ændringsforslag er den xx. xx 2006.