Bilag 1

HF. KALVEBOD

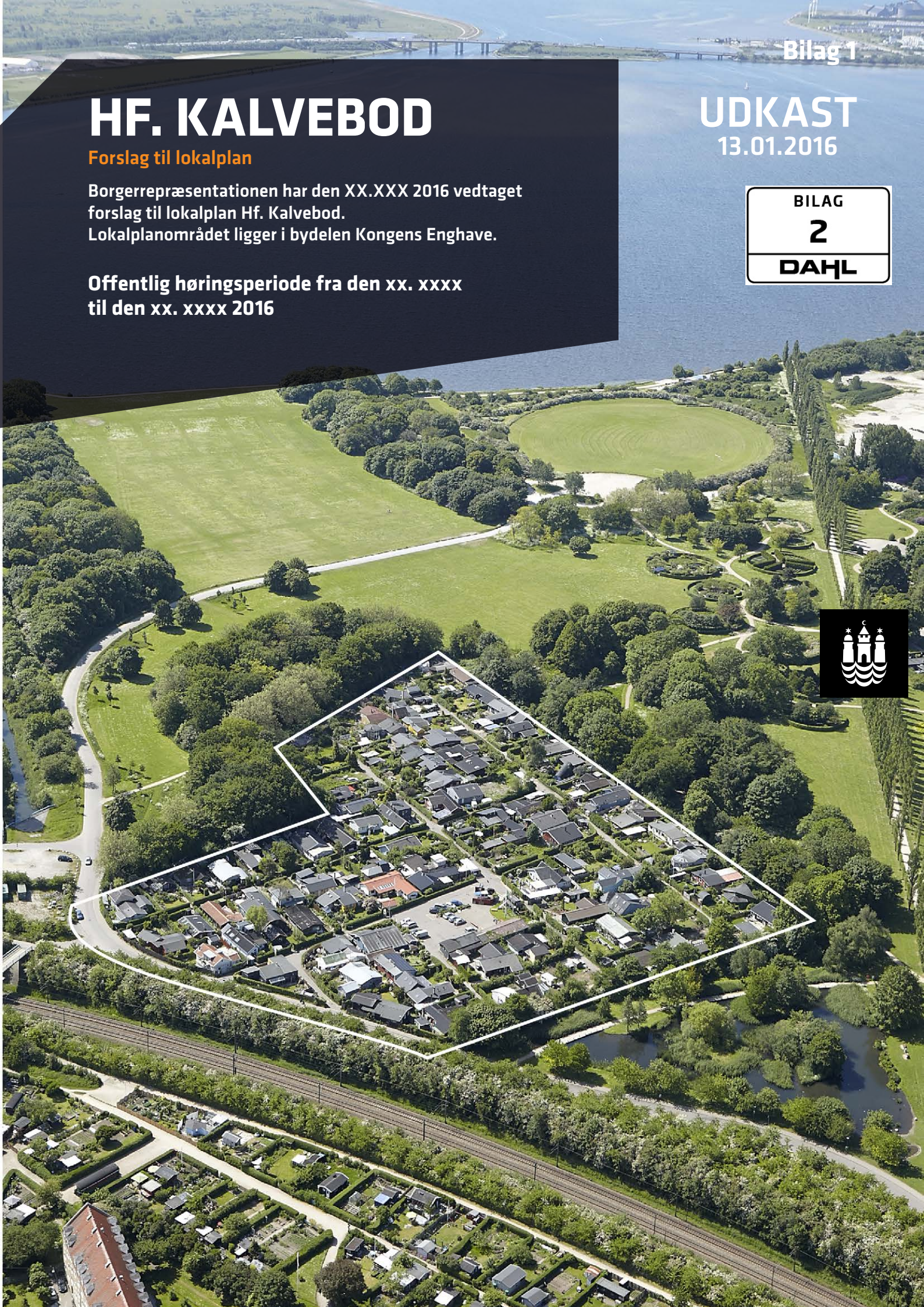
Forslag til lokalplan

Borgerrepræsentationen har den XX.XXX 2016 vedtaget forslag til lokalplan Hf. Kalvebod.
Lokalplanområdet ligger i bydelen Kongens Enghave.

Offentlig høringsperiode fra den xx. xxxx til den xx. xxxx 2016

UDKAST
13.01.2016

BILAG
2
DAHL



Indhold

Redegørelse for lokalplanen 3

Lokalplanens baggrund og formål 3
Lokalplanområdet og kvarteret 4
Områdets omdannelse 4
De eksisterende bebyggelser, deres forhold til lokalplanen og lovliggørelse 5
Lokalplanens indhold 7
Miljøforhold 7
Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonerne 7
Lov om kolonihaver 7

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning 8

Overordnet planlægning 8
Kommuneplan 2015 8
Boligpolitik 8
Trafikstøj 8
Bydelsplan 8
Lokalplaner i kvarteret 9
Miljø i byggeri og anlæg 9
Regnvand 9

Tilladelser efter anden lovgivning 10

Affald 10
Jord- og grundvandsforurening 10
Museumsloven 10
Rottesikring 10

Lokalplan Hf. Kalvebod 11

§ 1. Formål 11
§ 2. Område 11
§ 3. Anvendelse 11
§ 4. Vej- og stiforhold 11
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering 11
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden 12
§ 7. Ubebyggede arealer og parkering 13
§ 8. Støj og anden forurening 13
§ 9. Matrikulære forhold 13
§ 10. Retsvirkninger 13
Kommentarer af generel karakter 13

Tegning nr. 1 – Lokalplanområde 15
Tegning nr. 2 – Vejforhold 16
Tegning nr. 3 – Bebyggelsesplan 17
Tegning nr. 4 – Bebyggelsens placering på grund 18

Hvad er en lokalplan 19

Mindretalsudtalelser 19

Lokalplan 19
Lokalplanforslagets retsvirkninger 19
Lokalplanens endelige retsvirkninger 19

Praktiske oplysninger ..... Bagsiden

Redegørelse for lokalplanen

Luftfoto af Hf. Kalvebod set mod syd. Lokalplanområdet er vist med hvid linje. (JW Luftfoto, juni 2015)

Lokalplanens baggrund og formål

Haveforeningen Kalvebod, der omfatter 90 lodder, kan som en række andre haveforeninger i Københavns Kommune ikke længere karakteriseres som et rent kolonihaveområde. I alt 86 af husene anvendes til helårsbeboelse. Der er derfor ikke mange af de oprindelige kolonihavehuse tilbage, og bebyggelserne på de øvrige parceller er blevet ombygget eller opført til helårsbeboelse.

Haveforeningen ligger i Valbyparken på arealet, der ejes af Københavns Kommune.

Bygge- og Teknikudvalget besluttede i 2002, at lokalplanarbejdet skulle igangsættes for 11 af de 13 kolonihaveområder, der anvendes til helårsboliger i Københavns Kommune, og som manglede at få udarbejdet en lokalplan således, at de kunne lovliggøres som helårsbeboelse. Igangsættelsen skete i den rækkefølge, de enkelte haveforeninger anmodede om en lokalplan og i øvrigt afleverede det nødvendige materiale, som grundlag for lokalplanudarbejdelsen (en lodinddelingsplan, planer med indtegning af bygninger, skema med grundarealer og etagearealer på de enkelte lodder og en brandsikringsplan).

De 10 af de 11 haveforeninger plus efterfølgende Pf. Kongelund, er nu lokalplanlagte. Den sidste af disse haveforeninger, Hf. Kalvebod, der er beliggende i den fredede Valbyparken, og lokalplanen har afventet afklaring i forhold hertil. Fredningsmyndighederne har nu sagt god for, at området kan blive lokalplanlagt. Efterfølgende har

Oversigtplan ved indgangen til Hf. Kalvebod.

Luftfoto af området og kvarteret. Fotoet er fra 2015. (Københavns Kommunes kort.

foreningen tilvejebragt det fornødne grundlag for, at en lokalplan kan udarbejdes. Paralelt hermede er foreningen og Københavns Ejendomme blevet enige om en ny lejekontrakt.

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

Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet ligger i den fredede Valbyparken i bydelen Kongens Enghave og omfatter Hf. Kalvebod, der har et grundareal på ca. 34.500 m². Kørsel til området sker fra Tudsemindevej der ligger nordøst for Hf. Kalvebod. Nordøst for lokalplanområdet ligger jernbaneforbindelsen til Amager. Mod øst, syd og vest, grænser haveforeningen op til Valbyparken.

Områdets omdannelse

Hf. Kalvebod er et selvgroet boligområde beliggende i et hjørne af Valbyparken i Københavns Sydhavn og har eksisteret siden 1920. Det helt særlige ved Hf. Kalvebod i forhold til de øvrige helårshaveforeninger i Sydhavnskvarteret er dens beliggenhed. Ved fredning af Valbyparken i 1966, hvor man opretholdt de eksisterende kolonihave, har kommunen efterfølgende tolereret bygningsudvidelser, herunder overskridelser for, hvad der normalt er gældende for kolonihaver samt helårsophold.

I 1990erne blev der anlagt en jernbane tværs igennem Sydhavnen. Denne nye linje afskar Hf. Kalvebod fra den øvrige bebyggelse i Sydhavnen, og foreningen kom til at ligge som en ø mellem park, jernbane og by. Hf. Kalvebod har forsat med at være en grøn bebyggelse og er en visionær bolighaveforening med nye tankemåder og muligheder i forhold til arkitektur, rekreative rum, byggeprocesser, social ansvarlighed og bæredygtighed. En vekselvirkning mellem natur og kultur. Det er Hf. Kalvebods ønske, at de planmæssige rammer skal under-

Flere af husene er originale, her med tøndehvælvstag

støtte den lokalt forankrede proces i forhold til udvikling af byggemetoder, valg af materialer og fleksible rammer for opførelse af bygninger, rekreative og kreative rum ved selv- og medbyg. Desuden har foreningen ønsk om, at kunne gøre brug af regnvand som en ressource i tråd med bydelsplanen for Kongens Enghave og som 'Smart Village'.

De udfordringer, som Hf. Kalvebod står overfor i forhold til udviklingen er, at jorden er forurenet, at der ikke er mulighed for fjernvarme, samt at Valbyparken omkranser foreningen med høje og skyggende træer, som giver risiko for ulykker i forhold til storm og nedsætter mulighederne for at få optimal udnyttelse af bæredygtig energi.

De eksisterende bebyggelser, deres forhold til lokalplanen og lovliggørelse

Ulovlige bebyggelser

De eksisterende huse med helårsbeboelse er opført uden byggetilladelser for så vidt angår anvendelsen til helårsbeboelse, og er derfor ikke lovlige bebyggelser. Lokalplanprocessen er et led i at få lovliggjort husene. Vedtagelsen af 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, idet det kun er fremtidige forhold lokalplanen regulerer. I dag overholder 36 af de 90 lodder lokalplanbestemmelsen om bebyggelsesprocent, 24 huse ligger nærmere end 2,5 m til skel, mens 11 huse ikke overholder den fastsatte bebyggelsesregulerende byggelinje på 2,5 m. XX lodder har mere end lokalplanens tilladte 10 m² skur. Bygningerne vil blive lovliggjort i forhold til byggelovgivningens almindelige bestemmelser for småhuse på opførelsestidspunktet med hensyn til bl.a. brandsikkerhed og sanitære forhold. Det er først, når der ønskes opført ny bebyggelse, herunder tilbygninger, at lokalplanens bestemmelser skal være opfyldt.

De eksisterende sommerhuse kan bibeholdes, men der kan ikke opføres nye sommerhuse. Ved nybyggeri skal det være helårsboliger.

Fællespladsen med fælleshuset. Pladsen bruges også til gæsteparkering.

Selv de renoverede huse har sjove detaljer, der er med til at bevare kolonihavehuspræget.

Det gamle kolonihavehus præger mange af husene, selv om de er ombygget og udvidet.

Nyere hus i moderne arkitektur, men har bevaret kolonihavehuspræget.

Huse, som forbliver sommerhuse, kan ikke udvides uden, at de skal overgå til helårsstatus og dermed lovliggøres. Ved nybyggeri og tilbygning skal de overgå til helårsboliger.

Byggetilladelse
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 kloakeret for gråt spildevand.

Lovliggørelse, brandsikring og sanitære installationer
For at de eksisterende huse i øvrigt skal kunne lovliggøres, er der specielt to forhold, der skal bringes i overensstemmelse med lovkravene. Det er for det første de brandsikkerhedsmæssige forhold og for det andet de sanitære installationer.

Husene ligger tæt, hvilket gør, at der stilles krav til brandsikring af mange af de enkelte huse. Haveforeningen er blevet bedt om at udarbejde en brandsikringsplan for hele området med angivelse af, hvilke tiltag der skal udføres på det enkelte hus, for at de gældende brandsikkerhedskrav er overholdt. Foreningen har fremsendt brandsikringsplan, som er godkendt af Teknik- og Miljøforvaltningen. Der er kun ganske få beboelsesbygninger, der ikke skal udføre brandsikring på en eller anden måde, men det er forskelligt fra hus til hus, hvor meget der skal udføres, for at husene indbyrdes er brandsikrede. Det afhænger bl.a. af afstanden mellem husene og deres materialer, og om der er vinduer. Nødvendige arbejder omfatter f.eks. opførelse af brandvægge, ny tagbeklædning og fjernelse af enkelte skure på grund af risiko for brandsmitte. Det er en

Husene ligger tæt, hvorfor det er vigtigt, at de brandsikres

Levende hegn mod stierne, og generelt er husene udført iderige og i træ.

En af de mange interne stier. De grønne hække er med til at bevare det grønne udtryk i haveforeningen

forudsætning for endelig godkendelse af lokalplanen, at brandsikringen er afsluttet.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen tager udgangspunkt i, at det er en eksisterende bebyggelse, der skal lovliggøres, samt at der på sigt kan ske en yderligere udbygning med helårsboliger.

På den baggrund fastlægger lokalplanen bestemmelser for anvendelsen til helårsboliger, bebyggelsesprocent, placering af bebyggelserne i forhold til naboskel og stier. Der er bestemmelser for udformning af de enkelte bebyggelser samt for størrelse af carporte, skure og overdækninger.

Ligeledes er der bestemmelser for facadematerialer samt for friarealerne, bl.a. at der kun må hegnes med levende hegn mod stier, for at bevare det grønne præg. Derudover fastlægger den, at der på den enkelte parcel må etableres p-plads samt opføre en carport. Der er bestemmelser for udstykning og sammenlægning af lodder, samt for de ubebyggede arealer.

Yderligere er der bestemmelser for butik og fællesarealer. Der vil kunne ske en vis fortætning ved tilbygninger eller udskiftning af ældre bygninger med énfamiliehuse, men det vil skulle ske med respekt for områdets grønne præg.

Miljøforhold

Miljøvurdering

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 lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplanen skal muliggøre lovlig anvendelse af et kolonihaveområde til helårsbeboelse.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Fjernvarme

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivelsespligt til fjernvarme for mindre ejendomme med en tilslutningseffekt under 250 kW. Der er ikke pligt til at aftage fjernvarme.

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme, og må ikke anvende andre varmekilder. I områder, hvor der ikke allerede er etableret fjernvarme, skal dette godkendes af Københavns Kommune efter reglerne i Projektbekendtgørelsen.

Der vil kun blive godkendt fjernvarmeprojekter, hvis det er den samfundsøkonomisk mest fordelagtige varmeløsning.

En foreløbig vurdering af Hf. Kalvebod viser, at området højst sandsynligt ikke vil kunne blive godkendt som fjernvarmeområde i henhold til projektbekendtgørelsen.

Kloakering

Hf. Kalvebod er i dag spildevandskloakeret, mens regnvand i spildevandsplan 1996 er forudsat håndteret ved nedsivning. Der kan imidlertid ikke meddeles tilladelse til nedsivning af regnvandet indenfor lokalplanområdet på grund af opfyldning med forurenet jord. Det er derfor planen at spildevandskloakken i Hf. Kalvebod skal suppleres med en regnvandskloak for at sikre en miljømæssig forsvarlig og lovlig bortskaffelse af regnvandet fra haveforeningen. Regnvandskloakken kan eventuelt etableres ovenpå jorden i form af åbne render o.l. med afledning til Gåsebæksrenden.

Vand

Hf. Kalvebod er forsynet med drikkevand gennem et fælles stik. Haveforeningen er ved at få installeret en bimåler til brug for afregningen af haveforeningens vandforbrug overfor Københavns Kommune, som ejer både den og de omkringliggende arealer, som forsynes gennem et samlet stik fra HOFORs forsyningsnet.

Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonerne

Området ligger inden for 1 km fra kysten og dermed inden for 3 km kystnærhedszonen. På grund af afstanden til kysten samt den mellemliggende Valbypark og beplantning
heri opfattes området imidlertid ikke som en del
af kysten. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet.

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. Kalvebod og de øvrige kolonihaveområder med helårsbeboelse i Københavns Kommune er alle blevet registreret som 'ikke varige'.

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.

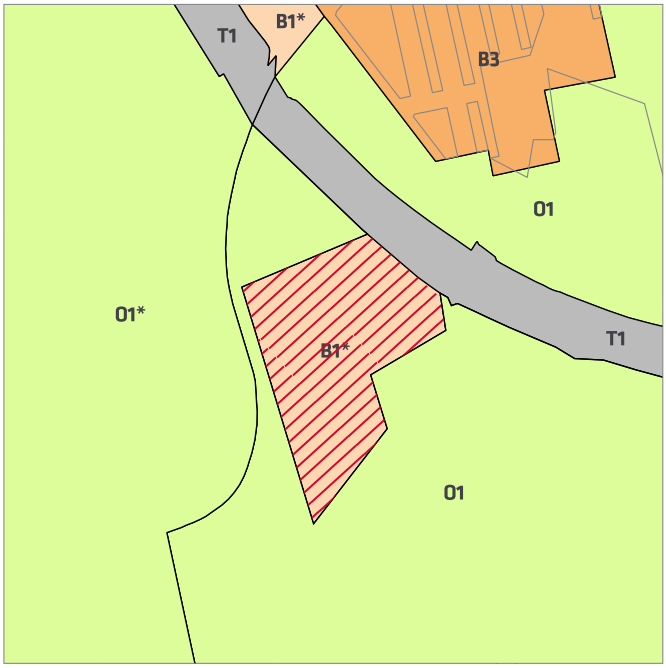
Lokalplanen er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

Fingerplan 2013

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

Kommuneplan 2015

Området er et B1-område med en stjernebemærkning om at områdets særlige karakter af åbent havehusområde søges opretholdt. Haveforeningen kan først overgå til helårsbeboelse, når frednings- og miljøforholdene er afklaret.



	Aktuelt lokalplanområde
B, B1	Områder til boliger (1-2 etager)
B, B2-5	Områder til boliger (3-6 etager)
T, T1-4	Områder til tekniske anlæg
O1	Områder til fritidsområder m.V.
*	Områder med særlige bestemmelser

Gældende kommuneplanrammer 2011

Området anvendes til boligformål, og herudover kan der tillades kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Der kan endvidere tillades serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelserne om detailhandel.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015, og der er i lokalplanen indarbejdet bestemmelser, som er tilpasset området som kolonihaveområde.

Boligpolitik

København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod år 2027 ifølge 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 tryg by, hvor man kan færdes overalt på alle tidspunkter af døgnet. Byrum skal have høj kvalitet, med plads til aktiv udfoldelse.

Lokalplanen for Hf. Kalvebod er med til at skabe en variation i boligsammensætningen i København med mulighed for helårsboliger i et oprindeligt kolonihaveområde.

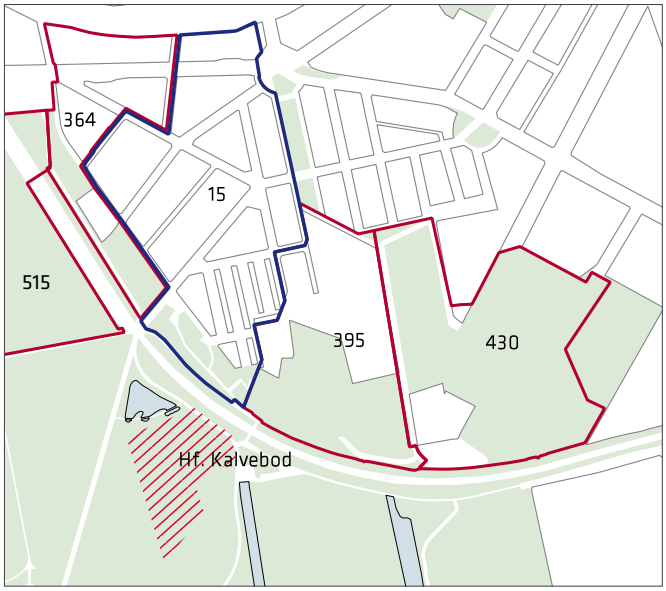
Trafikstøj

Trafikstøjniveauet langs Tudsemindevej ligger på Lden 60-65 dB i 1½ meters højde og Lden 55-60 i 4 meters højde. Støjen fra jernbanetrafikken er Lden 55 dB på facaden af de nærmeste huse.

I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes.

Bydelsplan

Lokaludvalgene udarbejder i samarbejde med borgerne og forvaltningerne bydelsplaner for Københavns bydele. Bydelsplanerne har to hovedformål. Det ene er at igangsætte en sammenhængende og fremadrettet dialog om byens udvikling mellem Borgerrepræsentationen og københavnerne. Det andet er at formulere lokale principper for bydelenes fremtidige udvikling i relation til den gældende kommuneplan.



Aktuelt lokalplanområde

Gældende lokalplaner

Byplaner

Lokalplaner i området.

Der er ikke emner i bydelsplanen, der er direkte relevante i relation til lokalplanen, der som nævnt alene lovliggør de eksisterende forhold samt regulerer fremtidig bebyggelse.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 364 'Grønrisvej'
Lokalplanen har planbestemmelser for udvikling af et ældre erhvervsområde, for anvendelse af et oprindeligt koloni- og nyttehaveområde til helårsboliger samt for fastholdelse af et område til offentlige formål.

Lokalplan nr. 395 'Karens Minde'
Lokalplanen indeholder planbestemmelser for opførelse af plejeboliger og tæt-lav boligbebyggelse på dele af Karens Minde-området, for opretholdelse og udbygning af eksisterende institutioner, for udpegning af fredet og bevaringsværdig bebyggelse og for sikring af de rekreative kvaliteter i resten af området.

Lokalplan nr. 430 'Frederikshøj og Mozart'
Lokalplanen har bestemmelser, der ændrer anvendelsen af et oprindeligt kolonihaveområde til helårsboliger ved bl.a. fastlæggelse af parcelstørrelser og boligstørrelser.

Lokalplan nr. 515 'Valby Idrætspark'
Lokalplanen har planbestemmelser for videreudvikling af Valby Idrætspark kombineret med omdannelse af arealer i randzonen og i tilgrænsende områder til nye funktioner, bl.a. serviceerhverv og funktioner med naturlig tilknytning til idrætten, såsom administration for idrætsorganisationer, hotel og sportskollegium.

Byplan nr. 15
Byplanen har bestemmelser vedrørende vej- og byggelinjer samt anviser arealer forbeholdt til offentlige formål samt arealer fastlagt til boligområde.

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/bolig og byggeri

Miljø i byggeri og anlæg

København Kommune har besluttet, at der skal tænkes 'miljørigtigt' 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_2, 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 København 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 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.

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.
København Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på www.kk.dk/lar.

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

Tilladelser efter anden lovgivning

Xxxxxx

Xxx xxxxx xx xxxxx xxxxxxx xxx xx xxx xxx xxxxx xxxx xxxx x xxxx xxxx xxx xxx xx xxxx xx xx xxxxx xxx xxx xxxx xxxx xxxx xx x xxxx xx xxxxxx x xxx x xxxx x xxxx xxx xxxxxx xxxxx xxx xxx xxxx xx xxx.

Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes 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. Affaldet kan placeres i affaldsrum, i gården eller i fælles miljøstationer. Det anbefales, at der afsættes 0,5 m^2 pr. bolig til et affaldsrum til storskrald og elektronikaffald.
Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer mm.

Jord- og grundvandsforurening

Der er kendskab til forurening på matr. nr. 2c Valby. Matriklen er kortlagt på vidensniveau 2, da arealet er beliggende på opfyldt område, og er forurenet som følge af forurenet fyldmateriale. I forbindelse med forureningsundersøgelser af bl.a. Hf. Kalvebod i 1995 blev der påvist en kraftig forurening med tungmetaller. Boligbyggeri eller ændret arealanvendelse kræver en tilladelse efter § 8 jordforureningsloven fra Center for Miljøbeskyttelse.

Bortskaffelse af og håndtering af forurenet jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden www. kk.dk/publikationer eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan også anmeldes via www.jordweb.dk

Ifølge Jordforureningslovens § 50 a er alle byzonearealer som udgangspunkt områdeklassificerede, det vil sige, at overfladejorden formodes at være lettere forurenet. Områdeklassificering af et areal udløser pligt til at anmelde bortskaffelse af jord til Teknik- og Miljøforvaltningen. Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse så som 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. Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m^3/år grundvand, eller hvis en grundvandssænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenet vand fra byggegruben.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal kommunen, tillige søges om udledningstilladelse. Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og Miljøforvaltningen søges om tilladelse.

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

Regler, retningslinjer og anmeldelsesskema kan hentes på hjemmesiden www.kk.dk/tilladelser 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 levemuligheder 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 rotte-angreb på bygninger.

Tagfladeafvanding, som udledes til recipient, f.eks. havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet

Lokalplan Hf. Kalvebod

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Tudsemindevej og Valbyparken.

§ 1. Formål

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for anvendelse af Haveforeningen Kalvebod, 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 struktur i området med opdeling i lodder fastholdes, og der kan ske en matrikulær udstykning svarende hertil med vejadgang via de eksisterende interne adgangsstier.
- Med bestemmelser om byggelinjer og grønne forhaver tilstræbes, at området fortsat fremtræder med et grønt præg samtidig med, at der på hver parcel muliggøres en tidssvarende bolig, under iagttagelse af bestemmelser, der skal forhindre brandsmitte mellem husene.
- 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. Område

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommen matr.nr. 2c, del af 492 og del af 1966, Kongens Enghave, København, og alle parceller, der udstykkes fra ejendommene efter den 1. oktober 2015.

Kommentar

Der vil ske en matrikulær ændring, så grænsen for matr. nr. 2C ibid. følger lokalplangrænsen mod Valbyparken.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1.

Området fastlægges til helårsboliger. På hver lod må der kun opføres én beboelsesbygning med én bolig, jf. § 5, stk. 2.

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. Eksisterende bebyggelse, der kun anvendes til sommerophold, kan fortsat anvendes hertil. Ved overgang fra sommerophold til helårsbebyggelse, skal der fremsendes ansøgning til Teknik- og Miljøforvaltningen om lovliggørelse

Stk. 2.

De på tegning nr. 2 med skrå skravering viste arealer fastlægges til fællesanlæg i form af fælleshus, rekreative arealer, parkeringsplads, og én mindre dagligvarebutik, med et bruttoareal på højst 100 m².

§ 4. Vej- og stiforhold

Stk. 1.

Mod Tudsemindevej opretholdes den eksisterende vejlinje.

Stk. 2.

Vejadgangen til området foregår via Tudsemindevej. Stierne i området, der er vist med gråtone på tegning nr. 2, kan udlægges som private fællesveje i mindst 4 meters bredde, med minimum 3 m fast belægning.

Stk. 3.

Såfremt der sker udstykning, jf. § 9, skal der etableres 2,5 m hjørneafskæringer ved overkørsler til Tudsemindevej.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1.

Den i § 9 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 på indtil 342 m² skal bygningens etageareal overholde bebyggelsesprocenten 35, og for parceller på mere end 342 m² må etagearealet ikke overstige 120 m². Uanset, ovenstående kan der på hver lod opføres én beboelsesbygning på mindst 90 m². For det med skrå skravering på tegning nr. 2 viste fællesareal gælder, at der må opføres bebyggelse til fælles formål, inklusiv butik på maks. 100 m², og et samlede etageareal der ikke må overstige 200 m².

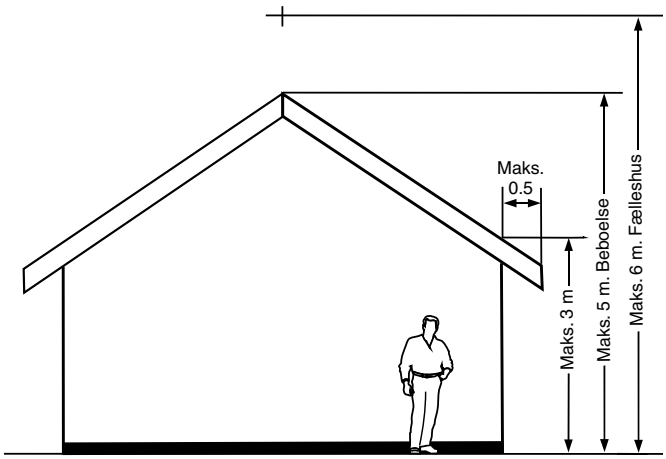
Kommentar

De 90 m² er fastsat ud fra, at alle parceller skal have mulighed for at kunne opføre en beboelsesbygning af en rimelig størrelse under hensyntagen til området og de enkelte parcellers størrelser. Det maksimale etageareal på 120 m² er fastsat på baggrund af ønsket om at bevare området som et åbent havehusområde. Bebyggelsesprocenten beregnes som beboelsesbygningens etageareal i procent af parcellens areal. Udover den tilladte beboelsesbygning kan der etableres en carport, to skure og en overdækket terrasse, jf. stk. 5 og 6.

Stk. 3

Beboelsesbygninger må kun opføres i 1 etage. Bygningernes højde må ikke overstige 5 m, og facadehøjden må ikke overstige 3 m. Facadehøjden måles fra terræn til den linje, der fremkommer ved tagfladens skæring med facadeplanet, som vist på figuren nedenfor. Udhæng må maksimalt

være 0,5 m.
Eksisterende bygninger kan forøge højden op til 5,5 m ved renovering i forbindelse med energioptimering. Fællesbygningernes højde må ikke overstige 6 m.



Hushøjde

Stk. 4.
Beboelsesbygninger skal opføres fritliggende. Mod naboskel inden for lokalplanområdet skal beboelsesbygningen holdes i en afstand af mindst 1,2 m mod skel til anden lod. Mod matrikelskel i øvrigt, skal beboelsesbygningen holdes i en afstand af mindst 2,5 m.
Langs de interne adgangsstier fastlægges bebyggelsesregulerende byggelinjer på 2,5 m, som vist på tegning nr. 3 samt på eksempel vist på tegning nr. 4.
Fælleshus skal holdes 3 m fra naboskel og 2,5 m fra interne adgangsstier.

Kommentar

Byggelinjerne ud mod de interne færdselsarealer fastlægges for at bevare det grønne præg ved opretholdelse og anlæggelse af forhaver.

Stk. 5.
Udover den i stk. 2 nævnte bebyggelse kan der på hver parcel opføres én carport på maksimalt 17 m² med mindst to åbne sider og 2 skure på i alt 10 m², jf. eksempel vist på tegning nr. 4.
Bygningshøjden på skure må ikke overstige 2,3 m, dog ikke 1,8 m i skel.
Skure kan opføres i naboskel internt i området, men skal holde en afstand fra stier på minimum 2,5 m.
Skure må ikke opføres tættere på beboelsesbygningen end 1,0 m.
Bygningshøjde på carport i skel må ikke overstige 2,3 m.

Stk. 6.
Udover de i stk. 3 nævnte mindre bygninger, kan der opføres en overdækket terrasse på indtil 5 pct. af loddens areal. Terrassen skal have mindst to åbne sider. Terrassen skal holdes i en afstand af mindst 1 m fra naboskel internt i området, og kan uanset stk. 4, opføres 1 m fra stier.

Kommentar

I henhold til Bygningsreglement 2015 (BR10), kap. 5 skal der opnås tilfredsstillende tryghed mod brand og mod brandspredning til andre bygninger på egen og på omliggende grunde.
I henhold til Erhvervs- og Byggestyrelsens Eksempelsamling om brandsikring af byggeri 2012 betragtes enfamiliehuse som sammenbyggede, når de ligger i mindre indbyrdes afstand end 5 m.
Det vil sige, at bygninger, der er sammenbyggede eller ligger i mindre indbyrdes afstand end 5,0 m, skal adskilles med konstruktion mindst som BD-bygningsdel 60.
Læs evt. nærmere i afsnit 7 i Eksempelsamlingen om brandsikring af byggeri 2012, der indeholder en række eksempler på, hvordan bestemmelserne i BR10, kap. 5 kan opfyldes.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1.
Tage skal udformes som fladt tag eller som sadeltag samt heraf afledte former. Andre udformninger der har arkitektonisk kvalitet, kan godkendes, når § 5, stk. 3 overholdes.
Ved afledte former forstås skrå tagflader, der kan være forskudte i forhold til hinanden eller danner en pyramide.
Der kan suppleres med mindre, arkitektonisk velbegrundede opbygninger f.eks. til lysindtag, som overskrider facadehøjden. Med opbygninger til lysindtag, forstås mindre karnapper eller kviste, der i sin udstrækning ikke vil skygge væsentligt.
Tagmaterialer må ikke fremstå skinnende til gene for omgivelserne og kan beklædes med f.eks. tagpap, tegl, stål, aluminium, skifer, træ, kunststof eller begrønnes med græs eller mos sedum.

Stk. 2.
Bygningernes overflader skal fremstå i naturlige og genanvendelige materialer, såsom træ, metal, kompositmaterialer, eller glas samt materialer med lave miljømæssige gener.

Stk. 3.
Ingen form for erhvervsmæssig skiltning og reklamering må finde sted ud over evt. skiltning til en butik.

Stk. 4.
Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrundet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer skal integreres i facadens/tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.

Kommentar

Solceller og solfangere kan med fordel placeres på syd- og sydvestvendte tagflader og facader.
Begrønning af tagflader forsinker og reducerer regnvandets udledning til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladerne

og optager CO_2. Dette hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag/konstruktion over tagfladen.

§ 7. Ubebyggede arealer og parkering

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. 2 viste fællesarealer skal anlægges med grønt præg.

Kommentar

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

Stk. 3.
Parkering anlægges både som fællesparkering på arealet, der er markeret med P på tegning nr. 2, og på de enkelte lodder. Areal til parkering på de enkelte lodder må ikke overstige 20 m². Det fælles parkeringsareal skal anlægges med træbeplantning.
Parkering på stier er ikke tilladt.

Stk. 4.
Haver mod vej/stier og yderskel mod parken skal afgrænses med levende/grønne hegn, med en maksimal højde på 1,80 m.
Stakit eller hegn på grunden eller i skel mellem lodder, må have en maksimal højde på 1,80 m. I skel mod Tudsemindevej kan der opføres plankeværk med en maksimal højde på 1,80 m. Bestemmelsen gælder ikke for indkørsler, eller hvor skure er opført i skel. Det levende hegn kan suppleres med trådhegn.

§ 8. Støj og anden forurening

Stk. 1. Støj fra trafik
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 vej- og jernbanetrafik, jf. dog § 5, stk. 2.
Støjniveauer må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i Lden (dB).

- Støjniveau på udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58
- Støjniveau på boligfacader: 68
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m²): 46
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med lukkede vinduer: 33
- Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38

Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", samt Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" med tillæg af juli 2007.

§ 9. Matrikulære forhold

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 parceller.

Stk. 2.
Uanset stk. 1 kan Teknik- og Miljøforvaltningen godkende, at der sker sammenlægning af parceller. Der kan ske justering mellem de enkelte lodder, men de enkelte lodder må ikke udgøre mere end 650 m², og der må ikke fremkomme nye parceller mindre end 350 m².

Kommentar

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

§ 10. 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 bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

Kommentarer af generel karakter

a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer.
b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune 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 lokalplanen, inden de sættes i gang.
   Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
c) 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 – Lokalplanområde

Lokalplanens afgrænsning
Matrikelskel
Ejerlavsgrænse
Fælleshus
Havehuse
Skure m.m.

0 20 40 60 80 100 m

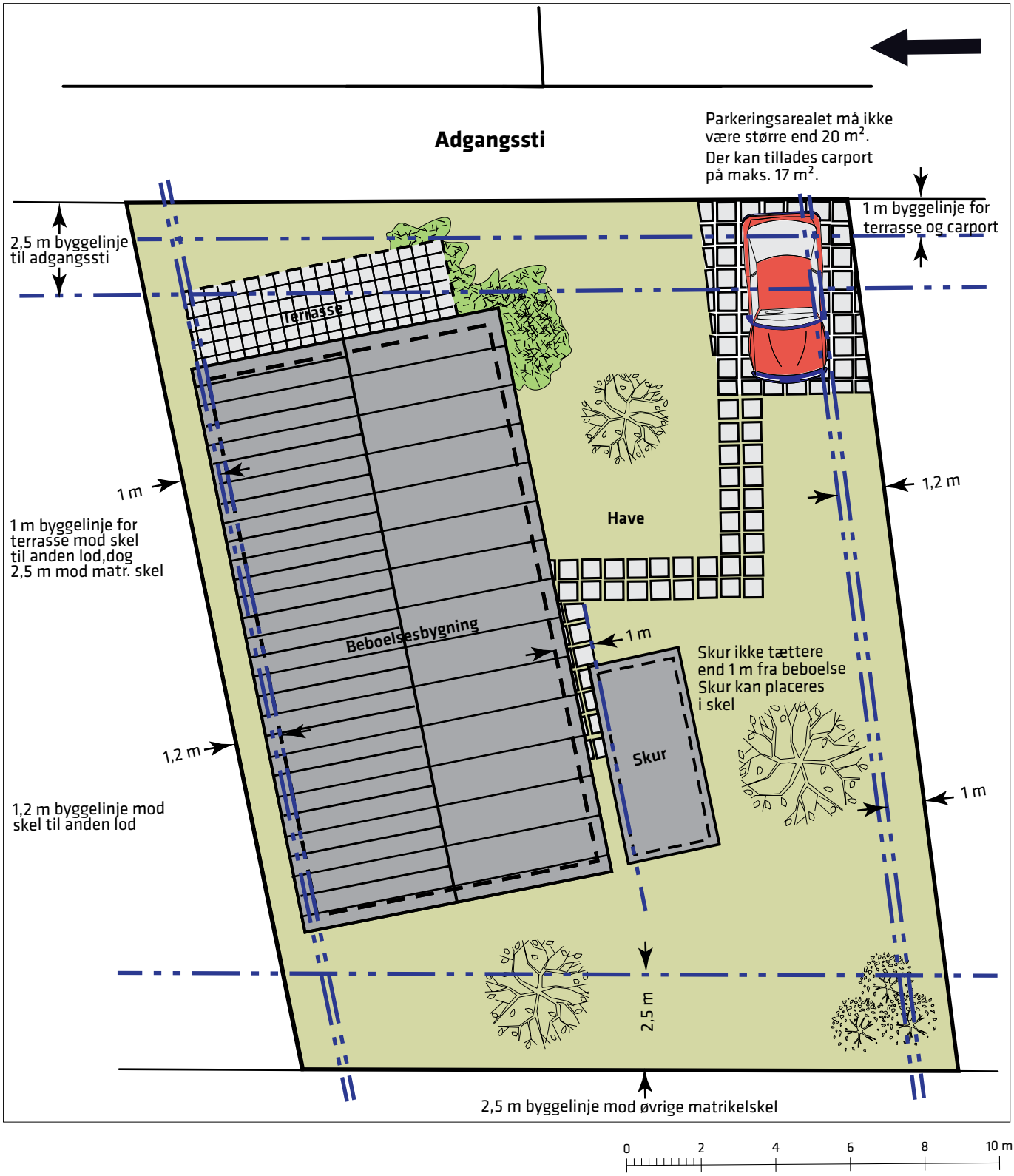
Tegning nr. 2 – Vejforhold

Lokalplanens afgrænsning
Matrikelskel
Vejudlægslinje
Stiareal
Fælledareal
P Parkering

Tegning nr. 3 – Bebyggelsesplan

Lokalplanens afgrænsning
Bebyggelsesregulerende byggelinje
Matrikelskel

Tegning nr. 4 – Bebyggelsens placering på grund



0 2 4 6 8 10 m

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.

Mindretalsudtalelser

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xxxxxxx 2016 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan Hf. Kalvebod.

Høringsperioden løber fra den xx. xxxxxxx til den xx. xxxxxxx 2016x

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.
Alle skriftlige høringssvar om forslaget vil indgå i den videre behandling.

Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner har du mulighed for at se forslaget 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 xx. xxxxxxx 2016

SAMMEN OM BYEN

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen