



HF. KALVEBOD

FORSLAG TIL LOKALPLAN

Teknik- og Miljøforvaltningen har besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Hf. Kalvebod.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Vesterbro-Kongens Enghave.

Offentlig høringsperiode fra den 1. september til den 27. oktober 2025.



Indhold

Redegørelse 3

Lokalplanens baggrund og formål	3
Lokalplanområdet og kvarteret	4
Lokalplanens indhold	7
Miljøforhold.....	9
Lov om kolonihaver.....	9
Den kystnære del af byzonen	10
Fredninger	10
Kulturmiljø.....	10

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning 11

Overordnet planlægning.....	11
Kommuneplan 2024	11
Lokalplaner i kvarteret	11
Københavns Kommunes overordnede strategier	12
Miljøkrav til byggeri og anlæg	12
Spildevandsplan	12
Sikring mod oversvømmelse.....	13
Vandforsyningsplan	14
Varmeplanlægning	14

Tilladelser efter anden lovgivning 15

Affald	15
Jord- og grundvandsforurening	15
Museumsloven	16
Rottesikring	16
Bilag IV-arter, herunder flagermus	16

Bestemmelser 18

§ 1. Formål	18
§ 2. Område	18
§ 3. Anvendelse.....	18
§ 4. Veje	18
§ 5. Bil- og cykelparkering.....	19
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	19
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	21
§ 8. Ubebyggede arealer	22
§ 9. Støj og anden forurening	23
§ 10. Matrikulære forhold	24
§ 11. Retsvirkninger	24
Kommentarer af generel karakter	24

Tegning 1 · Områdefrænsning	25
Tegning 2 · Anvendelse	26
Tegning 3 · Veje.....	27
Tegning 4 · Bebyggelsens omfang og placering.....	28
Tegning 5a · Byrum.....	29
Tegning 5b · Beplantning.....	30
Tegning 6 · Udstykning	31

Hvad er en lokalplan 32

Praktiske oplysninger Bagsiden

Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader og steder er navngivet. Luftfoto: SDFI, 2023.

Lokalplanens baggrund og formål

På baggrund af en beslutning i Bygge- og Teknikudvalget i 2002 har kommunen gennem en årrække tilvejebragt lokalplaner for kolonihaveområder, der i praksis har været anvendt til helårsboliger, som led i lovgivning af forholdene. Haveforeningen Kalvebod (herefter Hf. Kalvebod) er nu den sidste af disse haveforeninger, som udvalget i sin tid udpegede, der lokalplanlægges for.

En lokalplan med det formål at kunne lovliggøre helårsbeboelse i overensstemmelse med den faktiske anvendelse har afventet en afklaring i forhold til beliggenheden i Valbyparken, der er omfattet af naturfredning. Fredningsnævnet for København har den 25. juni 2019 ændret bestemmelserne således, at haveforeningen kan anvendes til helårsbeboelse.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2024.

Lokalplanområdet og kvarteret

Baggrund for udarbejdelsen af lokalplanen

Haveforeningen Kalvebod ligger i Valbyparken på en ejendom, der er ejet af Københavns Kommune. Haveforeningen omfatter 90 lodder. Størstedelen af husene i haveforeningen anvendes til helårsbeboelse.

Det særlige ved Hf. Kalvebod i forhold til de øvrige helårshaveforeninger med helårsbeboelse er dens beliggenhed. Valbyparken blev fredet i 1966, og i fredningsdeklarationen er anført, at den ikke er til hinder for opretholdelse af de eksisterende kolonihaver, og den er som nævnt siden ændret, så den ikke er til hinder for, at Hf. Kalvebod kan anvendes til helårsbeboelse. I 1990'erne blev der anlagt en jernbane gennem den sydlige del af Sydhavnen. Denne nye linje afskar Hf. Kalvebod fra den øvrige bebyggelse i Sydhavnen, og haveforeningen kom til at ligge mere afsondret.

De eksisterende huse med helårsbeboelse er opført uden byggetilladelser. Bygningerne i haveforeningen skal derfor alle lovliggøres - uanset om de ønskes anvendt til helårsbeboelse eller fortsat anvendes til kolonihavehuse med overnatning. Det gælder også udhuse, overdækninger og lign. sekundære bebyggelse i tilknytning til den primære bebyggelse.

Lokalplanprocessen er et led i at få lovliggjort husene. Lokalplanen lovliggør ikke i sig selv de eksisterende forhold, men den udgør grundlaget for det og regulerer de fremtidige forhold. Lovliggørelse af haveforeningens eksisterende bygninger kan enten behandles på baggrund af en samlet ansøgning eller enkeltvis for bebyggelsen på hver af de enkelte havelodder.

Foreningen har udarbejdet en brandsikringsplan og en indsatsplan i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget, der blandt andet viser, hvordan området vil kunne brandsikres ud fra principper om enten brandadskillelser ved afstand eller etablering af brandresistente vægge samt hvilke tiltag, der skal implementeres for, at redningsberedskabets køretøjer kan nå frem til evt. redning mv. på alle lodder.

Det er forvaltningens vurdering, at det fremsendte forslag til brandsikringsplan kan danne grundlag for lovliggørelse af de enkelte bygninger, hvis der udføres de beskrevne tiltag. Det er desuden forvaltningens vurdering, at det fremsendte forslag til indsatsplan vil kunne godkendes, hvis de beskrevne forslag udføres.

For at få helårsstatus skal bygningerne lovliggøres i henhold til byggelovgivningens bestemmelser 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 kolonihavehuse kan bibeholdes, men der kan ikke opføres nye kolonihavehuse. Ved nybyggeri og tilbygning skal de overgå til helårsboliger.

Stedet

Lokalplanområdet ligger i Valbyparken i bydelen Vesterbro/Kongens Enghave og omfatter Hf. Kalvebod og en strækning af Tudsemindevej. Det samlede grundareal er ca. 34.500 m², og det er opdelt i 90 lodder, stiarealer og et fællesareal. Valbyparken er med sine ca. 64 ha Københavns største park. Den rummer store åbne plæner, skov, en stor naturlegeplads samt en rosenhave og andre tema-haver. Inden for det fredede areal ligger foruden Hf. Kalvebod to almindelige kolonihaveforeninger. Nord for Valbyparken ligger Valby Idrætspark, mod øst nytte- og kolonihaver, mod syd Kalveboderne, hvor der er etableret en bade-strand, og mod vest renseanlægget Damhusåen.



Områdets placering i bydelen.

Egenart

Hf. Kalvebod er et selvgroet boligområde i det nordøstlige hjørne af Valbyparken og har eksisteret siden 1920. Den fremtræder grøn og er omgivet af beplantning bestående af store træer, der er registreret som fredskov. Husene er en broget blanding af ombyggede kolonihavehuse og sommerhuse i træ i forskellige farver. Der er også mere tidssvarende huse, men dog af beskedne størrelser, ligesom grundstørrelserne er beskedne sammenlignet med normale enfamiliehuse. De fleste har sadeltag beklædt med tagpap, mens enkelte har tegltag. Nogle få huse har udnyttet tagetage.

Eksisterende trafikforhold

Biladgang til området sker fra Hammelstrupvej og Tudsemindevej, og bilkørsel er mulig på de interne stier. Der er gode stiforbindelser til og fra området. Gangafstanden til den kommende metrostation på Mozarts Plads er godt 1 km. Hammelstrupvej, som er beliggende omkring 250 m fra lokalplanområdet, er busbetjent.

Almene boliger

Da lokalplanen har til formål at lovliggøre eksisterende helårsbeboelse, stilles der ikke krav om almene boliger.



Nyere hus i moderne arkitektur, som har bevaret kolonihavehuspræget.



Parkering ved fællesarealet.



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



Indkørsel til området fra Tudsemindevej.



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

Lokalplanens indhold

Indledning

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for anvendelse af Hf. Kalvebod, der oprindeligt er et kolonihaveområde, til helårsboliger. Planen tager udgangspunkt i, at den eksisterende bebyggelse skal lovliggøres, samt at der over tid kan ske en udskiftning med nye helårsboliger.

Anvendelse

Området fastlægges til helårsboliger i form af enfamiliehuse.

En mindre del om området udlægges til fællesareal, hvor der kan etableres fællesfaciliteter.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

Fremtidige trafikforhold

Haveforeningen har primær vejadgang fra Tudsemindevej. I lokalplanen oprettholdes den eksisterende vejlinje mod Tudsemindevej.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

Bilparkering

Bilparkeringen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Boliger: 1 plads pr. bolig

Bilparkering må finde sted på den enkelte parcel og på fællesarealet fastlagt i lokalplanen.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Cykelparkering

Der skal være følgende pladser til cykelparkering pr. 100 m² etageareal.

Boliger: 4 pladser

Ud af det samlede krævede antal pladser skal der mindst være følgende pladser til pladskrævende cykler:

Boliger: 1. plads pr. 500 m² bruttoetageareal

Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet.

Det fremgår af bestemmelserne om bil- og cykelparkering.

Bebyggelsens placering og udformning

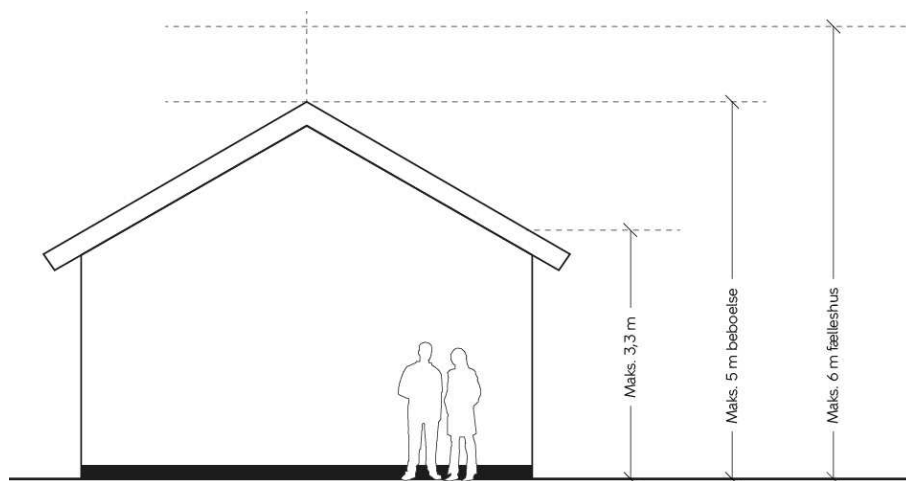
Lokalplanen giver mulighed for, at der på hver parcel kan opføres én beboelsesbygning med én bolig.

Det samlede etageareal for den enkelte parcel må ikke overstige det angivne etageareal, som vist på tegning 4.

Der fastsættes et etageareal for et fælleshus på 250 m². Bygninger på fællesarealet må ikke have en højde, som overstiger 6 m.

Beboelsesbygninger må ikke have en højde som overstiger 5 m, og facadehøjden må ikke overstige 3,3 m.

Det fremgår af bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering og om bebyggelsens ydre fremtræden.



Skitse af princip for beboelsesbygninger.

Byrum

Lokalplanen fastsætter, at der må hegnes med levende hegn for at sikre områdets karakter som haveboligbebyggelse.

Levende hegn må suppleres med trådhegn. Hegn må højst være 1,8 m høje og må placeres inden for parceller og i afgrænsningen af parceller.

Der fastsættes bestemmelser om et maksimalt befæstet areal for at sikre områdets karakter som haveboligbebyggelse.

Træer og anden beplantning

I lokalplanen udpeges tre træer som bevaringsværdige. Træerne må udover sædvanlig pleje, ikke beskæres eller fældes.

De tre træer er af arterne Tretorn, Skovfyr og Gul Cypress (to-stammet).

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Ekspropriation

Den endelige lokalplan vil ikke kunne danne grundlag for ekspropriation efter planlovens § 47.

Kommuneplan 2024

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2024.

I kommuneplanen er området fastlagt til boliger med maksimal bebyggelsesprocent 40 med særlig bemærkning om, at 'Områdets særlige karakter af åbent havehusområde søges opretholdt. Området er undtaget fra krav til grundstørrelser for enfamiliehuse.' (B1*).

Miljøforhold

VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, som vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 4 af 3. januar 2023).

Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 4 af 3. januar 2023).

Det skyldes, at planforslaget ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 1 eller 2. Der er endvidere 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 har primært til formål at give mulighed for helårsboliger i form af haveboligbebyggelse.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Trafikstøj er under vejledende grænseværdier

Trafikstøjen i området overstiger ikke de vejledende grænseværdier, og der skal derfor ikke tages særligt højde for støjen fra trafikken ved fastlæggelse af bebyggelsesplanen eller ved særlige bestemmelser om afskærmning.

Jernbanestøj

Jernbanestøjen er op til 64 dB på dele af friarealet og op til 64 dB på dele af facaderne, hvilket ikke overskrider den vejledende grænseværdi på L_{den} 64 dB for boliger.

Der er udarbejdet et udkast til en anlægslov, hvor der er lavet en miljøscreening. Anlægsloven omhandler et nyt baneanlæg hvor der etableres 1-2 ekstra spor syd for de eksisterende jernbanespor på Øresundsforbindelsen. Det forudsættes, at projektet ikke vil have en væsentlig støjpåvirkning på området, idet der i projekt-materialet er redegjort for, at anlægget etableres med støjafskærmning langs de beboede arealer, herunder Hf. Kalvebod.

Miljømæssige gener fra virksomheder

Der er en enkelt virksomhed, hvor konsekvensområdet går ind over lokalplanområdet på Tudsemindevej 39, 2450 København SV. Det drejer sig om en af kommunens driftspladser, som har miljøgodkendte aktiviteter.

Støj

Det fremgår af miljøgodkendelsen af virksomheden, at virksomheden kan overholde støjgrænser til den varige overnatningshave Hf. Bergmannshave, som er beliggende tættere på virksomheden end Hf. Kalvebod.

Københavns Kommune vurderer

Københavns Kommune vurderer på den baggrund, at realisering af denne lokalplan ikke påvirker virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder, herunder at lokalplanen ikke vil medføre skærpede miljøkrav til virksomheden.

Lov om kolonihaver

Folketinget vedtog i 2002 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 et kolonihaveområde 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', hvorfor de med lokalplan kan udlægges til helårsbeboelse.

Den kystnære del af byzonen

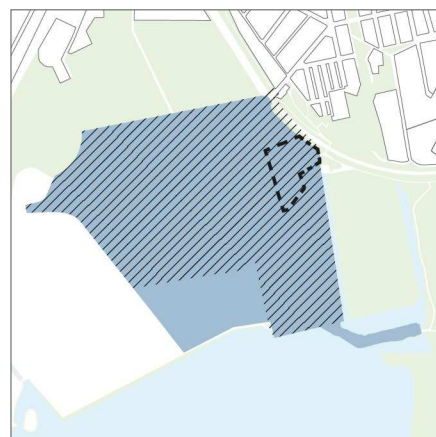
Området ligger i den kystnære del af byzonen. På grund af den lave bygningshøjde, afstanden til kysten, samt det mellemliggende fredskovsareal opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En redegørelse for den visuelle påvirkning er derfor ikke nødvendig.

Fredninger

På ejendommen for Hf. Kalvebod - matr.nr. 2c Valby, København, er der tinglyst en fredningsdeklaration for Valbyparken. Til fredningen er der den 25. juni 2019 truffet en afgørelse i form af en tillægskendelse til fredningen: 'Matr.nr. 2c, Valby kan anvendes til helårsbeboelse. Bebyggelsen på arealet må maksimalt have en højde på 7,5 meter over terræn og skal have karakter af haveboligbebyggelse. Bebyggelsen af havelodderne kan reguleres med en lokalplan. Ophører den nuværende brug af arealet, omfattes arealet af deklarationens øvrige bestemmelser.'

Kulturmiljø

Lokalplanområdet er udpeget som kulturmiljø i kommuneplanen. Bebyggelsesplanen i lokalplanen er lagt på en sådan måde, at det eksisterende kulturmiljø kan bevares.



////// Arealfredning for Valbyparken

■ Kulturmiljø 'Valbyparken'

----- Lokalplanområdets afgrænsning

Arealfredning samt kulturmiljø i Kommuneplan 2024.

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.

Kommuneplan 2024

Rammeområde for boliger

I Kommuneplan 2024 er området fastlagt til boligformål, serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, kollektive anlæg, institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

Der gælder følgende særlige bestemmelser for kommuneplanrammen:

'Områdets særlige karakter af åbent havehusområde søges opretholdt. Området er undtaget fra krav til grundstørrelser for enfamiliehuse'.

Bebyggelsesprocent

I kommuneplanrammen er bebyggelsesprocenten fastlagt til 40.

Bydelsplan

Lokaludvalget udarbejder hvert fjerde år en bydelsplan. Det er lokaludvalgets visionspapir og arbejdsprogram. Bydelsplanen fungerer som et inspirationskatalog for Borgerrepræsentationen og forvaltningerne, og den giver indblik i de lokale problemstillinger, der optager borgerne.

Der er ikke emner i bydelsplanen, der er direkte relevante i relation til lokalplanen, der primært har til formål at lovliggøre de eksisterende forhold samt regulere fremtidig bebyggelse.

Lokalplaner i kvarteret

Byplan nr. 15

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

Lokalplan 364 Grønrisvej

Formålet med lokalplanen er at fastlægge delområder til henholdsvis serviceerhverv, boliger i form af enfamiliehuse og offentlige formål (institutioner mv.).

Lokalplan 395 Karens Minde

Formålet med lokalplanen er at fastlægge delområder til henholdsvis offentlige formål (institutioner mv.), boliger i form af enfamiliehuse og offentlige rekreative formål (grønne områder samt koloni- og nyttehaver).

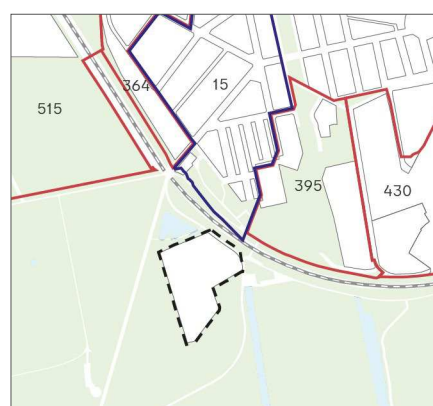
Lokalplan 430 Frederikshøj og Mozart

Formålet med lokalplanen er at fastlægge delområder til henholdsvis boliger i form af enfamiliehuse og offentlige formål (institutioner mv.).



- B, B1 Områder til boliger (lav tæthed)
- B, B2-5 Områder til boliger (høj tæthed)
- T, T1-4 Områder til tekniske anlæg
- O1 Områder til fritidsområder m.v.
- V Vandområder
- * Områder med særlige bestemmelser
- Lokalplanområdets afgrænsning

Gældende rammer i Kommuneplan 2024.



- Gældende lokalplaner
- Byplaner
- Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplaner i kvarteret.

Lokalplan 515 Valby Idrætspark

Formålet med lokalplanen er at fastlægge delområder til henholdsvis offentlige formål (institutioner, idræt mv.), serviceerhverv, herunder butikker, der forhandler særlig pladskrævende varer, og tekniske anlæg (baneformål).

Lokalplanerne kan ses på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/lokalplaner.

Københavns Kommunes overordnede strategier

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen.

Strategierne kan læses på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv.

Miljøkrav til byggeri og anlæg

Københavns Kommune har en vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kommunen stiller derfor krav til nybyggeri, renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger.

Kravene skal desuden følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver, lige som private opfordres til at hente ideer fra kravene. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet. Se mere om kravene herunder.

Miljøkrav til mindre byggerier og anlægsprojekter

For byggerier med en entreprisensum under 20 mio. kr. og for anlægsprojekter (veje, cykelstier, broer, parker, klimatilpasning mv.) har Københavns Kommune fastlagt en række miljøkrav, som skal følges.

Krav til de forskellige projekttyper findes på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.

Spildevandsplan

Kloakering

I Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg er der retningslinjer for separatkloakering. Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører, at der skal ske en omlægning af kloakken. Det er indarbejdet i et tillæg til spildevandsplanen, som er vedtaget i Borgerrepræsentationen.

Lokal håndtering af regnvand

Grundejere i lokalplanområdet skal håndtere regnvand i hverdagssituationer i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg. Det betyder, at regnvand som hovedregel skal afledes til regnvandskloak.

Regnvandet kan dog opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til et vandområde.

Byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet fx kobber, zink og tombak, må kun bruges, hvis regnvandet bliver renset, inden det nedsives eller udledes til et vandområde.

Sikring mod oversvømmelse

Skybrudssikring

Københavns Kommune har i 2012 vedtaget en skybrudsplan. Der er vedtaget projekter på offentlige arealer, der skal sikre, at København højst oplever skader ved oversvømmelser efter skybrud én gang hvert 100. år. Hvis alle projekterne blev gennemført, ville det betyde, at der under et 100-års skybrud højst står 10 cm vand på terrænen ved skel mellem det offentlige og private rum. Projekterne var planlagt til at blive gennemført løbende frem til ca. 2040.

Grundejere skal selv beskytte deres bygninger mod en vanddybde på 10 cm ved skel mod det offentlige rum.

En lovændring har betydet, at der ikke længere kan planlægges skybrudsprojekter ud fra et 100-års skybrud. I stedet skal der fastlægges et andet serviceniveau, typisk svarende til en 10-års hændelse. De hidtil planlagte skybrudsprojekter kan gennemføres, hvis de igangsættes inden den 1. januar 2027. Det vil betyde, at et konkret område således fortsat kan blive sikret til en 100-årshændelse.

Udformning af byggeri og terræn skal ske på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger.

Skybrudsprojekt

I perioden 2024-2028 anlægges Valbytunnellen, som bl.a. skal lede skybrudsvand fra en skakt på F.L. Smidth-grunden til Enghave kanal. Anlægsarbejdet indebærer, at der også skal etableres en skakt og en arbejdsplads på parkeringspladsen umiddelbart øst for lokalplanområdet.

I anlægsperioden vil Tudsemindevej, som er en del af lokalplanområdet, blive anvendt som arbejdsvej. Aktivitetsniveauet vil variere gennem anlægsperioden i projektets forskellige faser.

Stormflodssikring

Lokalplanområdet skal sikres i forhold til en vandstandsstigning i forbindelse med en stormflod på indtil 2,8 m.

Det er indarbejdet i lokalplanen, at nye bygninger skal sikres mod stormflod på indtil kote 2,8. Det kan blandt andet ske ved at etablere et beredskab i form af vandtætte skotter m.v., der kan opsættes ved varsling, samt anden indretning af bygningerne, der sikrer mod vandskader. Det kan også ske ved etablering af et dige i lokalplanafrænsningen, uden for lokalplanområdet f.eks. ved etablering af en sluse ved Gåsebækrendens sydlige ende. Alt efter hvilken løsning, der vælges, vil etablering af et stormflodssikringsprojekt være betinget af, om det er muligt at opnå de fornødne tilladelser fra beskyttelseslinjer, fredning mv.

Eksisterende bygninger kan sikres på tilsvarende måde.

Herved vil det sikres, at væsentlige samfundsværdier ikke går tabt i forbindelse med en stormflod.

Sikring mod stigende grundvand

I kystnære og havnenære områder og andre områder med højtliggende grundvandsspejl bør underjordiske konstruktioner sikres mod konsekvensen af et stigende grundvandsspejl.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan.

Vandforsyningsplanen kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase www.kk.dk/publikationer.

Varmeplanlægning

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, men alene til at betale den faste effektbetaling.

Der er endnu ikke etableret fjernvarme i området ved Hf. Kalvebod.

Bygherre har mulighed for at finde alternativ forsyning samt søge om fritagelse fra tilslutningspligten.

Alternativt kan HOFOR tilbyde andre varmeløsninger fx en varmepumpe.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald samt Affaldsbekendtgørelsen. Derudover skal Arbejdstilsynets vejledning D.2.24 'Krav til adgangsvej' overholdes.

Se mere om kravene på Arbejdstilsynets hjemmeside www.at.dk.

Boliger

Affaldet skal placeres bolignært og i terræn. Kommunen skal have nem adgang til affaldet og skal kunne holde lovligt i umiddelbar nærhed af dette.

Beholderantal, antal miljøstationer og disses indretning skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kravene.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/affald.

Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.

Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/erhvervsaffald.

Jord- og grundvandsforurening

Hf. Kalvebod ligger på en del af det areal, der tidligere udgjorde en losseplads for Københavns kommune - Valbyparken. Arealet fra den gamle losseplads er kortlagt efter jordforureningsloven på vidensniveau 2 (V2). Da lossepladsen modtog mange former for affald, skal det forventes, at jord og grundvand er forurenet med olie- og tjæreprodukter, tungmetaller og opløsningsmidler – herunder chlorerede opløsningsmidler. Det kan ikke udelukkes, at der også blev deponeret dagrenovation, hvilket betyder, at der kan være en risiko for lossepladsgas/metan. I forbindelse med nybyggeri eller ombygninger skal der derfor udføres miljøundersøgelser af jord, grundvand og poreluft for at undersøge de lokale forhold under det kommende byggeri. Jorden i området er ofte kraftigt forurenet og bærer tydeligt præg af affald.

Ved ny anvendelse til boliger, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenet, jf. jordforureningsloven § 72b.

For arealer kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 kræver bygge- og anlægsarbejde eller ændret arealanvendelse tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Bygherre skal forinden, som grundlag for tilladelsen, sørge for at foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser.

Kontakt: jordforurening@tmf.kk.dk

Bortledning af mere end 100.000 m³/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.

Kontakt: vand@tmf.kk.dk

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

Kontakt: spildevand@tmf.kk.dk

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.

Kontakt: vand@tmf.kk.dk

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke. Dræn skal ligge mindst 30 cm over højeste grundvandsstand og ikke dybere end kote +0,35 (DVR90).

Regler og retningslinjer kan hentes på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/erhverv/bygge-og-miljoetilladelser.

Museumsloven

Planområdet er beliggende i gammel strandeng ved Harrestrup Å's udløb. Erfaringsmæssigt, giver denne type placering mulighed for at påtræffe stenalder, og der ses også flere stenalderfund i området.

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 levedmuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 2, § 4.

Især ved etablering af grønne facader og lignende er det nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

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

Bilag IV-arter, herunder flagermus

Der er krav om beskyttelse af visse plante- og dyrearter (bilag IV-arter).

Det fremgår af bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (§ 7 i bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016).

Området er registeret som leveområde for følgende bilag IV arter, efter EU's naturbeskyttelsesdirektiver: grønbroget tudse, skimmelflagermus, dværgflagermus, brunflagermus og vandflagermus. Ingen af arterne er dog observeret inden for planområdet. Det planlagte vil således ikke beskadige eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV eller beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, herunder flagermus. Der er ikke yngle- eller rasteområder indenfor lokalplanområdet.

Det kan ikke udelukkes, at der senere kommer flagermus i de træer, der er mulig-gjort fældet i lokalplanen, og at yngle- eller rasteområder for flagermus dermed kan blive beskadiget eller ødelagt, hvis træerne fældes. Der må derfor ikke fældes

træer, før grundejer har undersøgt, om der er flagermus i dem. Hvis der er det, må træerne kun fældes, hvis Miljøstyrelsen giver dispensation til det i medfør af naturbeskyttelseslovens § 29a, stk. 2.

Lokalplanen har primært til formål at lovliggøre den eksisterende haveboligbebyggelse og give mulighed for, at der kan genetableres lignende bebyggelse. Det vurderes derfor, at lokalplan ikke foranlediger en væsentlig ændring af arternes levested.

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4, i artsfredningsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 521 af 25. marts 2021).

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagtloven (lovbekendtgørelse nr. 639 af 26. maj 2023).

Bestemmelser

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til helårsboliger,
- at bevare bebyggelsens karakter af haveboliger,
- at sikre adgang gennem området med et system af fællesveje og stier, så der opnås gode adgangsforhold og sammenhæng med det omgivende område,
- at bebyggelsesstrukturen forholder sig til stedets egenart og, at det samlede lokalplanområde udnyttes optimalt i forhold til de anvendelser, der ønskes indpasset i området,
- at nybyggeri og ændringer af eksisterende bebyggelse udformes, så de passer til Københavns og stedets egenart,
- at sikre området mod oversvømmelse fra regnvand og havvandsstigninger, herunder stormflod.

§ 2. Område

Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene dele af matr.nr. 2c, Valby, København, og alle parceller, der efter den 30. juni 2025 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse

Boliger

Området fastlægges til helårsboliger.

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.

Stk. 2. Fællesarealer

De på tegning 2 viste arealer fastlægges til fællesarealer, hvor der må være fælleshus, affaldshåndtering, rekreative arealer og parkeringsplads.

Stk. 3. Forurenende virksomhed

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), som skønnes forenelig med boliganvendelsen.

§ 4. Veje

Stk. 1. Vejlinje

Mod Tudsemindevej opretholdes den eksisterende vejlinje, vist på tegning 3.

Stk. 2. Stier

Stier i området vist på tegning 3 kan udlægges som vej i en bredde af mindst 3 m.

Stk. 3. Overkørsler

Overkørsler skal placeres, som vist på tegning 3.

§ 5. Bil- og cykelparkering

Stk. 1. Bilparkering

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Enfamiliehuse: 1 plads pr. bolig

Parkering skal placeres på de enkelte parceller.

Parkering på parceller markeret med blå, som vist på tegning 4 kan anlægges som fællesparkering.

Stk. 2. Cykelparkering

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m² etageareal:

Boliger: 4 pladser
(mindst 50 % skal være overdækket)

Ud af det samlede krævede antal pladser skal der mindst være følgende pladser til pladskrævende cykler:

Boliger: 1 plads pr. 500 m² etageareal

Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet.

Kommentar

Cykelparkering, der placeres på arealer med vejstatus, skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen efter reglerne i vejlovgivningen.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Udstykningsplan

Den i § 10 fastlagte udstykningsplan skal, uanset om udstykningen er effektueret, lægges til grund ved placering af bebyggelsen.

Stk. 2. Bebyggelsens omfang

- Det samlede etageareal på den enkelte parcel må ikke overstige det angivne etageareal, vist på tegning 4.
- Det samlede etageareal for fællesarealet vist på tegning 4 må ikke overstige 250 m².

Kommentar

På trods af mulighederne for at etablere bebyggelse, skal friarealets størrelse jf. § 8, stk. 1 dog fortsat overholdes.

Stk. 3. Bebyggelsens placering

- Der må på hver parcel kun være én beboelsesbygning med én bolig.
- Beboelsesbygninger skal opføres fritliggende.

- c) Beboelsesbygninger skal overholde en afstand til afgrænsningen af den enkelte parcel som vist på tegning 4 på mindst 1,2 m.
- d) Beboelsesbygninger skal overholde en afstand på mindst 2,5 m mod lokalplanafgrænsningen mod Valbyparken og mod vejlinjen langs Tudsemindevej som vist på tegning 4.
- e) Længs de interne adgangsstier fastlægges byggelinjer på 1,5 m, som vist på tegning 4.
- f) Bebyggelse på fællesarealet skal overholde en afstand på 2,5 m til de parceller, der grænser op til fællesarealet og 1,5 m til interne adgangsstier som vist på tegning 5a.

Stk. 4. Bebyggelsens højde

- a) Beboelsesbygninger skal opføres i 1 etage, og bygningernes højde må ikke overstige 5 m.
- b) Bygninger på fællesarealet vist på tegning 4 skal opføres i 1 etage, og bygningernes højde må ikke overstige 6 m.
- c) Facadehøjden på beboelsesbygninger må ikke overstige 3,3 m. Facadehøjden måles fra terræn til den linje, der fremkommer ved tagfladens skæring med facadeplanet.
- d) Solenergianlæg, teknik eller andet, der placeres på tag, skal placeres inde på taget i en afstand på minimum 0,5 m målt fra facaden eller fra tagudhæng. For solenergianlæg, teknik og lignende kan bygningshøjden, fastsat oven for, overskrides med op til 1 m, alt inklusiv. Højden måles fra overkant tag.

Stk. 5. Mindre bygninger

Udover den i stk. 1, 2 og 3 nævnte bebyggelse må der på hver parcel opføres én carport på maksimalt 17 m² med mindst to åbne sider og herudover mindre bygninger på tilsammen maksimalt 10 m².

Der må desuden opføres op til 75 m² mindre bygninger inden for det på tegning 4 viste fællesareal.

Mindre bygninger kan være pavilloner, drivhuse, lysthuse, skure, tekniske anlæg, legehuse og lignende.

Kommentar

På trods af mulighederne for at etablere mindre bygninger, skal friarealets størrelse jf. § 8, stk. 1 dog fortsat overholdes.

I byggesagsbehandlingen tages der stilling til, om der er kvadratmeter for mindre bygninger, som ikke medregnes i bruttoetagearealet, jf. Bygningsreglementet.

Bygningshøjden på carporte må ikke overstige 2,5 m.

Bygningshøjden på skure og drivhuse må ikke overstige 2,5 m.

Hvis bygningen opføres nærmere end 2,5 m fra afgrænsningen af den enkelte parcel må bygningshøjden ikke overstige 1,8 m.

Mindre bygninger skal placeres i en afstand på mindst 1,5 m fra interne adgangsstier og matrikelskel vist på tegning 5a.

Skure skal opføres i en afstand på mindst 1 m fra beboelsesbygninger.

Stk. 6. Overdækket terrasse

Der må være en overdækket terrasse på indtil 5 % af den enkelte par-cels areal.

Terrassen skal have mindst to åbne sider.

Terrassen skal have en afstand på mindst 1 m til afgrænsningen af den enkelte parcel vist på tegning 4.

Terrassen skal have en afstand på mindst 2 m til matrikelstel vist på tegning 5a.

Kommentar

På trods af muligheden for at etablere overdækket terrasse, skal fri-arealets størrelse jf. § 8, stk. 1 dog fortsat overholdes.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Facader

- a) Materialerne skal være metal, træ, natursten, strå, tang, ler, kork, græs, træfibre, ler- og stråblokke, stampet ler, ålegræs, hampeler eller glas. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- b) Belysning må ikke blænde omgivelserne. Effektbelysning er ikke tilladt.

Stk. 2. Vinduer og døre

- a) Vinduer må ikke være i plastik.
- b) Døre må ikke være i plastik.

Stk. 3. Tage

- a) Materialerne skal være i glas, tegl, metal, tagpap, skifer eller træ. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- b) Flade tage, der ikke anvendes til solenergianlæg, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.
- c) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- d) Der må ikke indrettes tagterrasser.
- e) Om solenergianlæg og teknik på tage henvises til § 6, stk. 3.

Stk. 4. Reklamer

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer på facader, gavle, hustage og terræn.

Reklamering er ikke tilladt.

Stk. 5. Stormflodssikring

Bygninger skal udformes, så de er sikret mod en stormflod med et sik-ringsniveau på 2,8 m over dagligt vande.

§ 8. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealers størrelse

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet betegnes som den enkelte parcel, vist på tegning 4, ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer til biler, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

Størrelsen af friarealerne fastsættes for hver parcel som en procent af bruttoetagearealet således:

Boliger: 100 %

Stk. 2. Bevaringsværdige træer

De på tegning 5b viste bevaringsværdige træer må, udover sædvanlig pleje, ikke beskæres, fældes eller flyttes.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til beskæring, fældning eller flytning af et træ efter en vurdering af træets alder, størrelse, karakter, placering og sundhedstilstand. Der kan blive stillet krav om genplantning, men det gælder ikke, hvis et træ er sygt, dødt eller væltet i en storm (naturligt forfald).

Kommentar

En ejer har pligt til at passe på et bevaringsværdigt træ. Beskadiges det, er det at betragte som en fældning, beskæring eller flytning, der skulle have været søgt dispensation til. I den situation kan der kræves genplantning.

For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende beplantede arealer, der bevares, og kommende beplantede arealer samt eksisterende træers dryp- og vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggeplads-etablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder.

Stk. 3. Generelt om ubebyggede arealer

Stier skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.

Der må ikke opsættes cykelchikaner eller andre former for fysiske forhindringer for fri passage på stier og pladser.

Stk. 4. Byrum

De interne adgangsstier skal være indrettet som et fælles færdselsareal og være placeret som vist på tegning 5a.

Der må kun hegnes med levende hegn. Levende hegn kan suppleres med trådhegn. Dog må der på parceller markeret med blå, som vist på tegning 4, etableres fast hegn i træ mod andre parceller. Hegn må højst være 1,8 m høje målt i forhold til det omgivende terræn. Hegn må placeres inden for den enkelte parcel og i afgrænsningen af den enkelte parcel som vist på tegning 4.

Stk. 5. Haver

Højst 25 % af de ubebyggede arealer inden for den enkelte parcel som vist på tegning 4 må være befæstet.

Stk. 6. Fællesarealer

Højst 75 % af fællesarealet som vist på tegning 2 må være befæstet.

Stk. 7. Terrænregulering

Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,2 m i forhold til det eksisterende terræn. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m.

Der må ikke terrænreguleres inden for bevaringsværdige træers drypzone.

§ 9. Støj og anden forurening

Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vej- og jernbanetrafik.

Støjniveauet må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i L_{den} (dB):

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58 fra vejtrafik og 64 fra jernbanetrafik

Indendørs med delvist åbne vinduer ($0,35 m^2$):

- Boligers opholdsrum: 46 fra vejtrafik og 52 fra jernbanetrafik

Indendørs med lukkede vinduer:

- Boligers opholdsrum: 33 fra både vejtrafik og jernbanetrafik

Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje' og nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner' med tillæg fra 2007.

Stk. 2. Støj og anden forurening fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening fra virksomheder uden for området.

Kommentar

For så vidt angår støj og vibrationer fra jernbane vil det i nogle tilfælde skulle betragtes som virksomhedsstøj.

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007 og tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner' samt til Miljøstyrelsens vejledninger om anden forurening.

Stk. 3. Krav om dokumentation for overholdelse af grænseværdier som betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening er overholdt.

§ 10. Matrikulære forhold

Stk. 1. Udstykning

Området må udstykkes yderligere.

Ændring af ejendommenes størrelse og afgrænsning skal foretages i overensstemmelse med den på tegning 6 viste udstykningsplan. Såfremt udstykning ikke finder sted, fastlægges den viste udstykningsplan som parcelinddelingsplan.

Kommentar

Ifølge byggelovens § 10A skal hver boligenhed på en ejendom, hvor der opføres mere end et enfamiliehus 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. Sammenlægning af parceller

Uanset stk. 1 kan Teknik- og Miljøudvalget godkende, at der sker sammenlægning af parceller. Hver parcel må ikke udgøre mere end 500 m², og der må ikke fremkomme nye parceller mindre end 200 m². Eksisterende parceller under 300 m² kan ikke gøres mindre.

§ 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 opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

Kommentarer af generel karakter

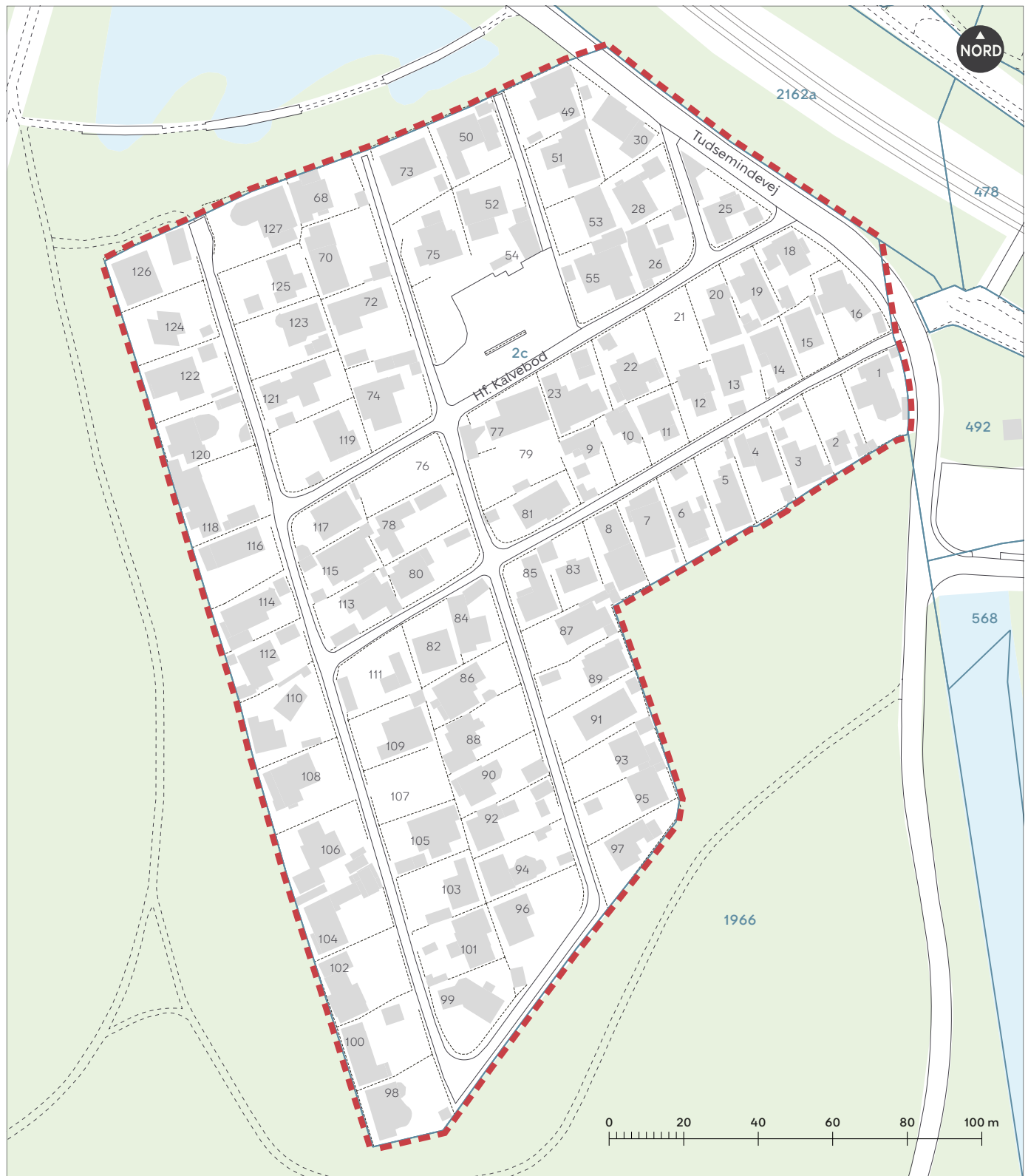
På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer.

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.

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. Der kan i nogle tilfælde gives midlertidige dispensationer i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

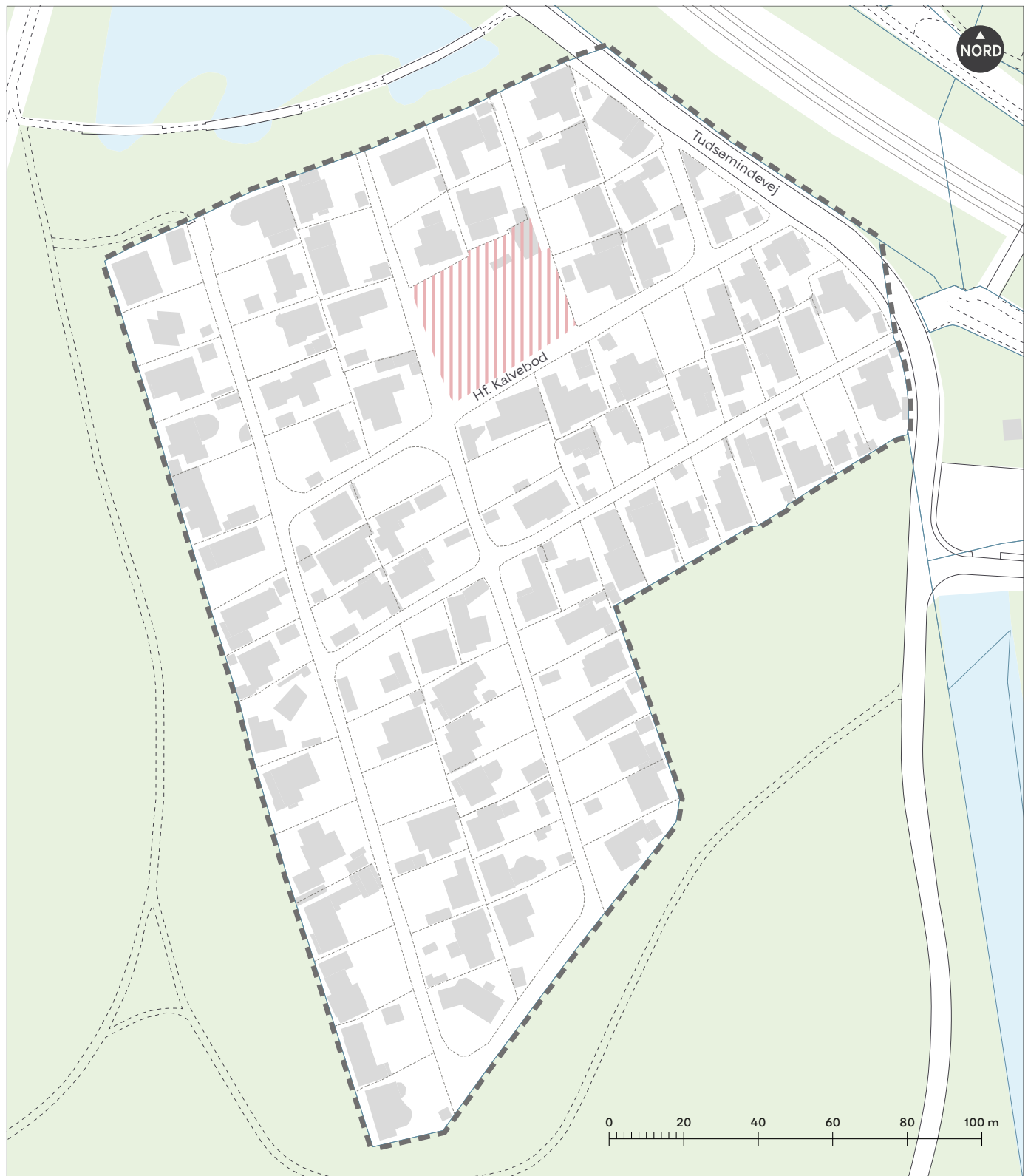
Tegning 1 • Områdeafgrænsning



- ■ ■ ■ Lokalplanområdets afgrænsning

- | | |
|-------|----------------------|
| XX | Matrikel |
| | Eksisterende bygning |
| XX | Husnummer |
| ----- | Hegn |

Tegning 2 · Anvendelse



||||| Fællesareal

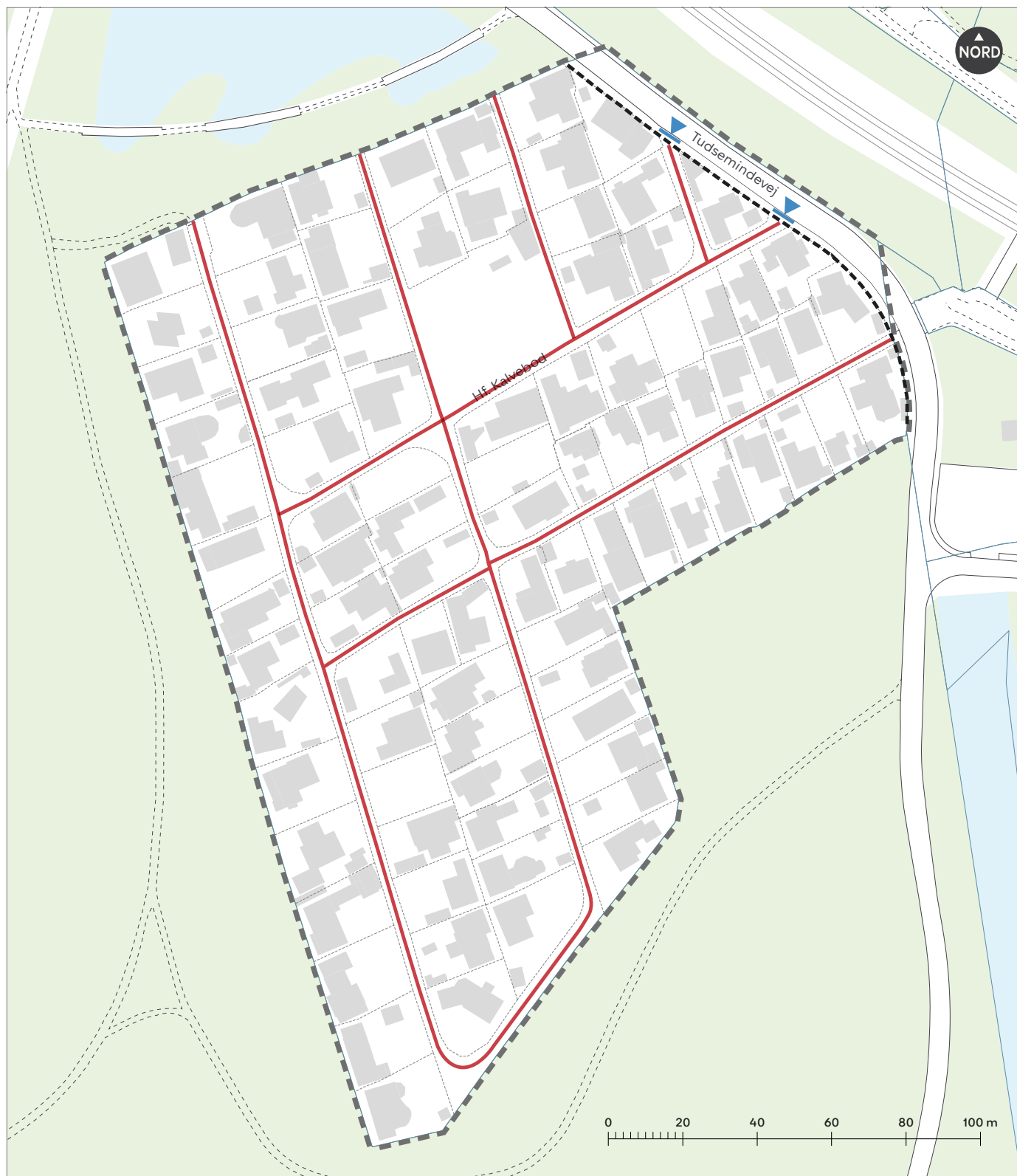
--- Lokalplanområdets afgrænsning

■ Eksisterende bygning

— Matrikelskel

----- Afgrænsning af parcel

Tegning 3 · Veje



Overkørsel



Eksisterende vejlinje



Sti

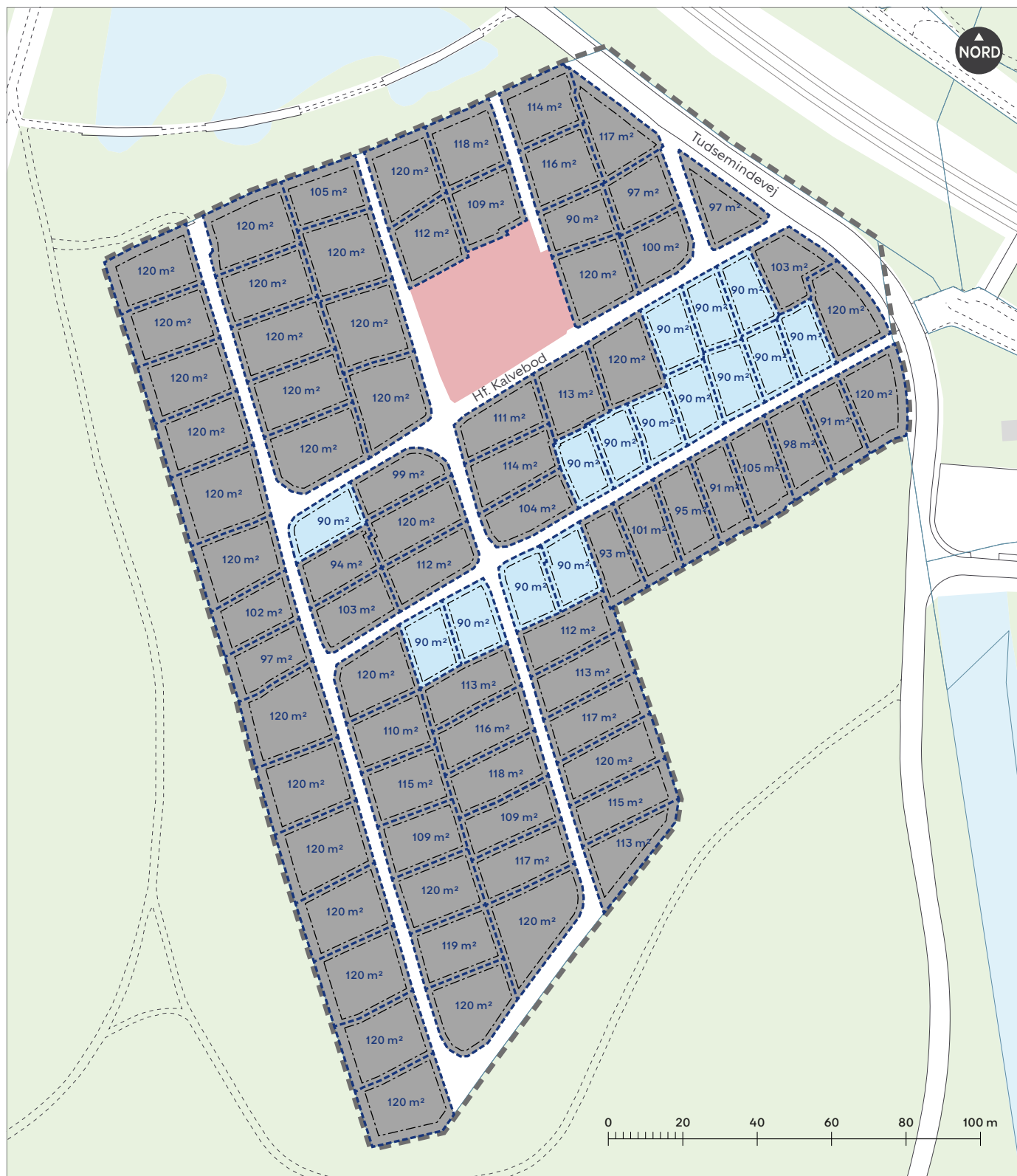
— — — Lokalplanområdets afgrænsning

■ Eksisterende bygning

— Matrikelskel

..... Afgrænsning af parcel

Tegning 4 • Bebyggelsens omfang og placering



XX m² Parcel med angivelse af byggeret

XX m² Parcel med særlig bestemmelse

--- Afgrænsning af parcel

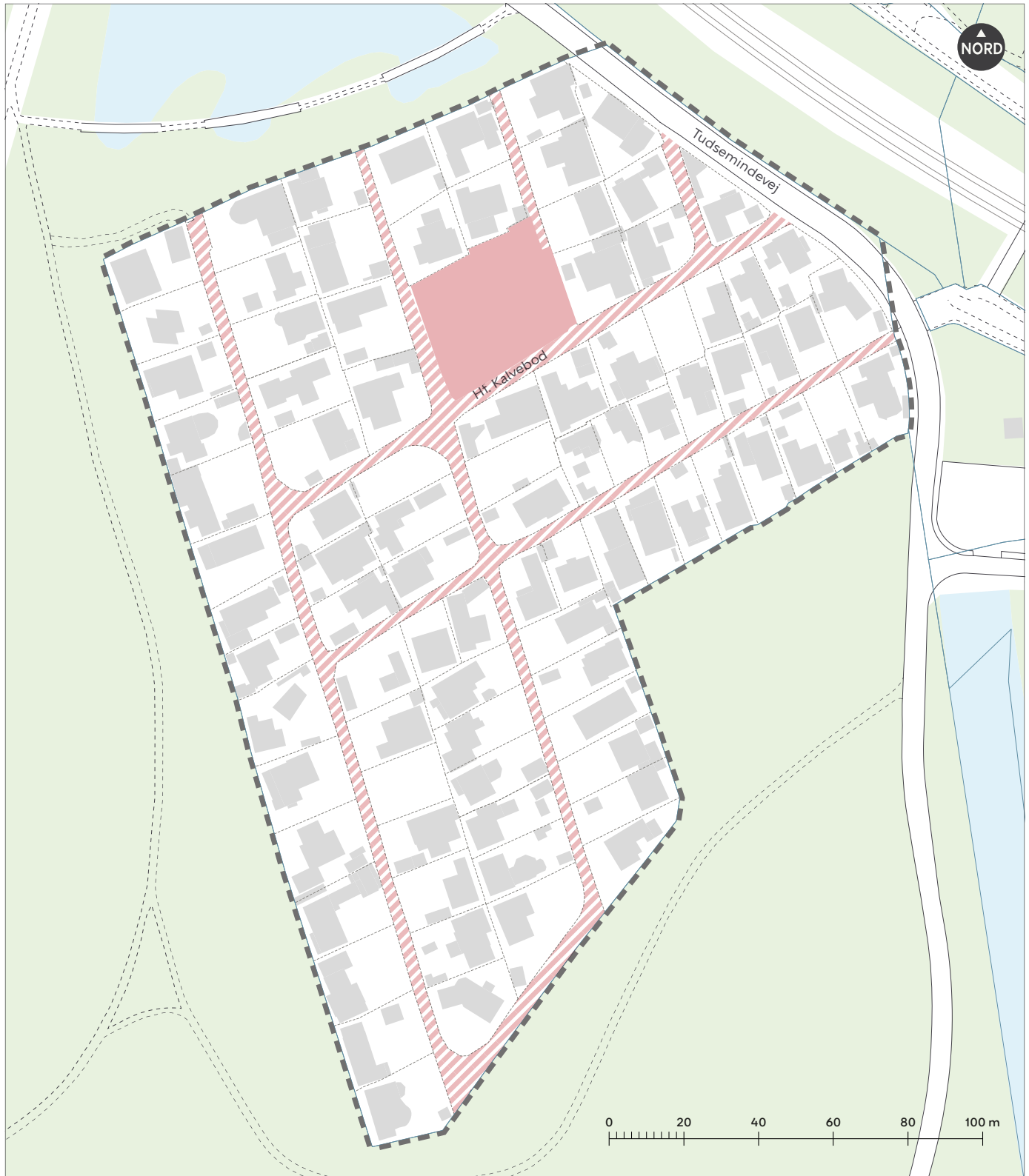
Fællesareal

--- Byggelinje

--- Lokalplanområdets afgrænsning

— Matrikelskel

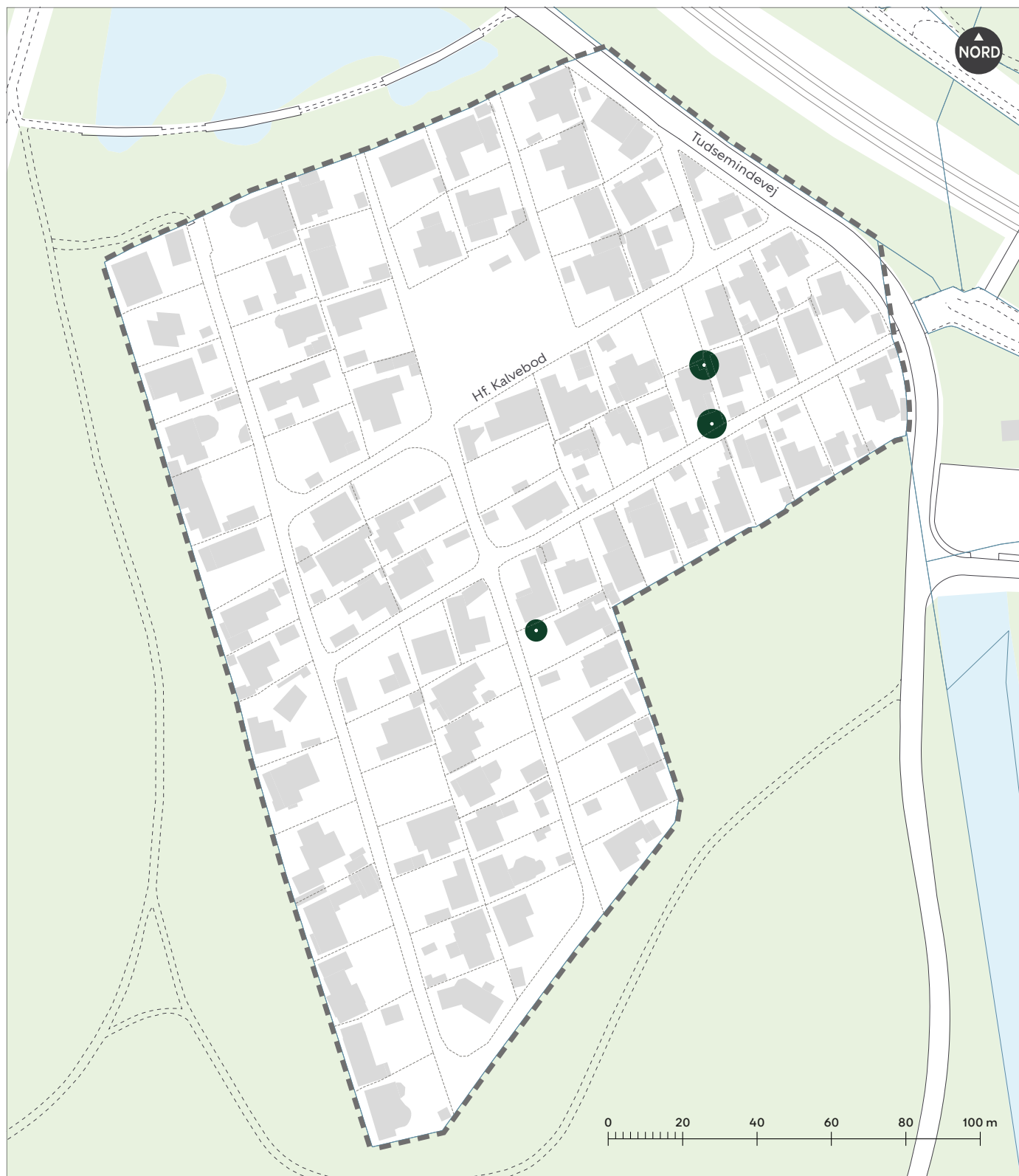
Tegning 5a · Byrum



-  Intern adgangssti
-  Fællesareal

-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Eksisterende bygning
-  Matrikelskel
-  Afgrænsning af parcel

Tegning 5b • Beplantning



Bevaringsværdigt træ

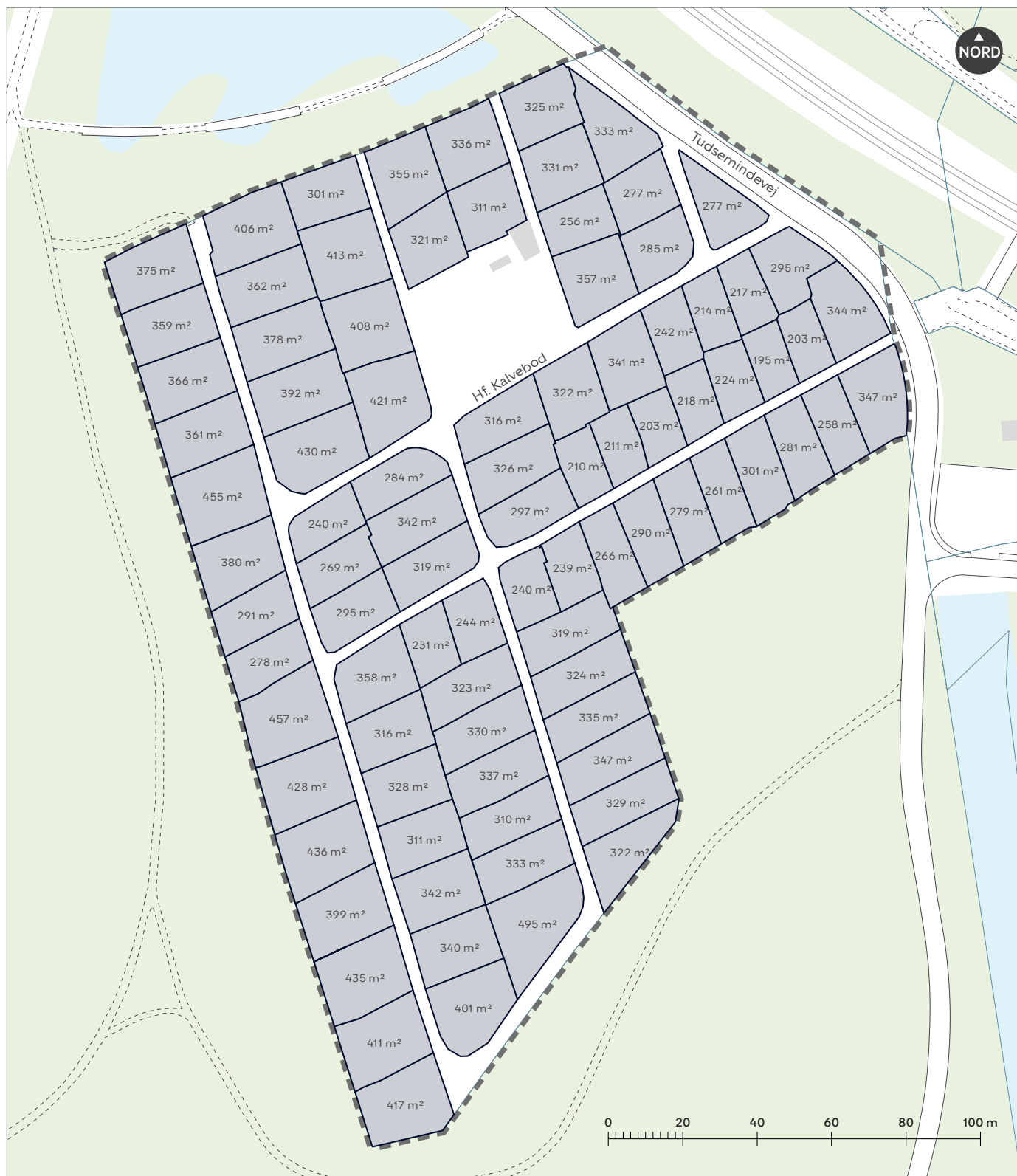
— — — Lokalplanområdets afgrænsning

■ Eksisterende bygning

— Matrikelskel

..... Afgrænsning af parcel

Tegning 6 • Udstykning



XXX m² Udstykningsplan

— Lokalplanområdets afgrænsning

— Matrikelskel

..... Afgrænsning af parcel

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.

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Teknik- og Miljøforvaltningen har besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Hf. Kalvebod.

Høringsperioden løber fra den 1. september til den 27. oktober 2025.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

Alle skriftlige høringssvar om forslaget vil indgå i den videre behandling.

Borgermøde

Københavns Kommune og Kgs. Enghave Lokaludvalg inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget, onsdag den 17. september 2025 kl. 17.30-19.00.

Mødet afholdes i lokalet 'Lofet' i Karens Minde Kulturhus, Wagnersvej 19, 2450 København SV.

Offentlig høring

Se lokalplanforslaget og indsend høringssvar på Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk.

Vær opmærksom på, at du skal logge på med MitID/MitID Erhverv for at indgive høringssvar.

Hvis du ikke har MitID kan du sende dit høringssvar til:

klimaogbyudvikling@kk.dk

eller

Teknik- og Miljøforvaltningen
Klima og Byudvikling
Postboks 348
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er
den 27. oktober 2025**