

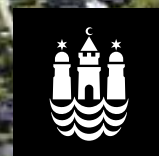
# PF. KONGELUND

## Forslag til lokalplan

Borgerrepræsentationen har den XX.XX 2014 vedtaget forslag til lokalplan Pf. Kongelund.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Vest.

**Offentlig høringsperiode fra den xx.xx til den xx.xx 2014**



# Indhold

<b>Redegørelse for lokalplanen.....</b>	<b>3</b>	<b>Lokalplan Pf. Kongelund .....</b>	<b>10</b>
Lokalplanens baggrund og formål.....	3	§ 1. Formål.....	10
Lokalplanområdet og kvarteret.....	4	§ 2. Område .....	10
Områdets omdannelse .....	4	§ 3. Anvendelse.....	10
De eksisterende bebyggelser, deres forhold til lokalplanen og lovliggørelse .....	5	§ 4. Vej- og stiforhold .....	10
Lokalplanens indhold.....	5	§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	10
Miljøforhold .....	6	§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	11
Lov om kolonihaver .....	6	§ 7. Ubebyggede arealer og parkering .....	12
		§ 8. Forureningsgener .....	12
		§ 9. Matrikulære forhold .....	12
		§ 10. Retsvirkninger .....	12
<b>Lokalplanens sammenhæng med anden plan- lægning og lovgivning .....</b>	<b>7</b>	<b>Kommentarer af generel karakter .....</b>	<b>13</b>
Statslig planlægning .....	7	Tegning nr. 1 - Lokalplanrådets afgrænsning .....	14
Kommuneplan 2011 .....	7	Tegning nr. 2a - Området, vestlige halvdel.....	15
Lokalplaner i kvarteret.....	8	Tegning nr. 2b - Området, østlige halvdel .....	16
Miljø i byggeri og anlæg .....	8	Tegning nr. 3 - Eksempler på placering på grunden .....	17
Regnvand .....	8	Tegning nr. 4 - Eksempler på placering på grunden .....	18
<b>Tilladelser efter anden lovgivning .....</b>	<b>9</b>	<b>Hvad er en lokalplan .....</b>	<b>19</b>
Affald .....	9	<b>Praktiske oplysninger .....</b>	<b>Bagsiden</b>
Jord- og grundvandsforurening .....	9		
Museumsloven .....	9		
Rottesikring .....	9		

## Redegørelse for lokalplanen



Luftfoto af lokalplanområdet i juli 2012. (JW Luftfoto).

### Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanens hovedformål er at muliggøre anvendelsen af et oprindeligt kolonihaveområde til helårsboliger i overensstemmelse med den faktiske anvendelse for en del kolonihavehuse og efter ønske fra parcelforeningen som grundejer.

Parcelforeningen Kongelund, der omfatter 83 parceller, kan som en række andre haveforeninger i Københavns Kommune ikke længere karakteriseres som et rent kolonihaveområde. I alt 35 af husene anvendes til helårsbeboelse. Der er stadig mange af de oprindelige kolonihavehuse tilbage, men bebyggelserne på de øvrige parceller er blevet ombygget eller opført til helårsbeboelse, heraf flere indenfor de sidste par år.

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 parcelinddelingsplan, planer med indtegning af bygninger, skema med grundarealer og etagearealer på de enkelte parceller og en brandsikringsplan).

De 10 af de 11 haveforeninger er nu lokalplanlagte. Den sidste af disse haveforeninger, Kalvebod, ligger i den fredede Valby Park, og p.t. arbejdes der på, at også den lokalplanlægges.

I forbindelse med udarbejdelse af forslag til Kommuneplan 2011 fremsatte Pf. Kongelund ønske om at få ændret planstatus fra kolonihaveområde til haveboligområde, hvilket blev imødekommet. Efterfølgende har foreningen tilvejebragt det fornødne grundlag for, at en lokalplan kan udarbejdes.



Der er ensrettet kørsel på stierne i Pf. Kongelund.



*En af stierne med forskellig beplantning som hegn.*



*Flere af husene bruges stadig til fritidsophold.*



*Husene ligger tilbagetrukket med grønne og frodige forhaven.*



*De fleste havelåger har stadig fine stolper som forhåbentligt bevares.*

## Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet ligger i bydelen Sundbyvester og omfatter Pf. Kongelund, der har et grundareal på ca. 3,7 ha. Kørsel til området sker fra Kongelundsvej, der ligger vest for Pf. Kongelund. Nord for lokalplanområdet ligger villaområder. Mod syd grænser Pf. Kongelund op til Haveforeningen af 1947, og mod øst grænser området op til Tårnby kommune. Pf. Kongelund ligger i gangafstand på ca. 1 km, fra Ørestad Metrostation og shoppingcentret Fields. Afstanden til Bella Center Metrostation er ca. 850 m.

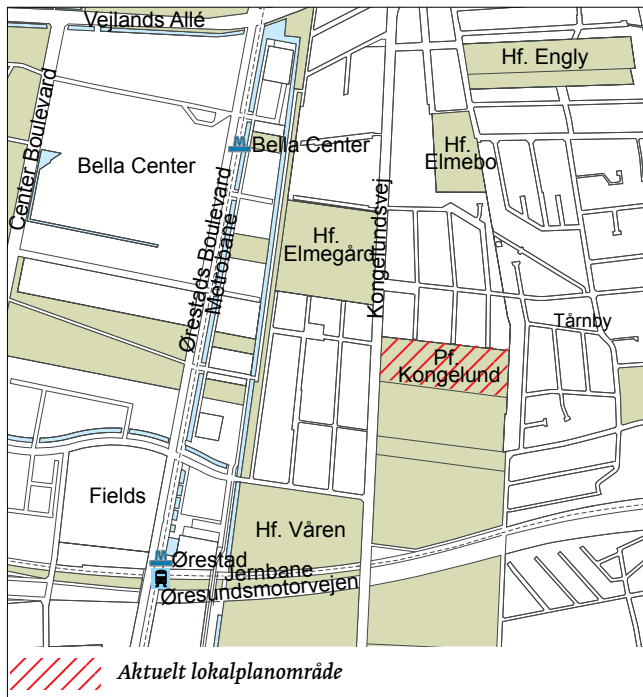
## Områdets omdannelse

P/F Kongelund blev placeret ved Kongelundsvej i 1937 under navnet "Andelshaveselskabet: Det permanente Haveselskab Kongelund". Der var direkte adgang til Kongelundsvej ad to adgangsstier. Igennem årene er flere af husene overgået til helårsbeboelse. Dette på trods af at der i en udlodnings- og byggetilladelse fra 1960 blev givet tilladelse til kolonihaver og til at bibeholde den på arealet opførte kolonihavebebyggelse (sommerhuse m.v.). I udlodningstilladelsen står bl.a., at lodderne kun må bebygges i overensstemmelse med bestemmelserne i regulativ om åben og lav bebyggelse, d.v.s. at den samlede bebyggelse ikke må overskride 10 pct. af loddens areal. Magistraten tolererede dog efter omstændighederne de overskridelser, der blev konstateret for en del lodders vedkommende. Ifølge regulativet kan der under visse omstændigheder og på lodder over 300 m<sup>2</sup> opføres sommerhuse, men af ganske midlertidig art, og mindre udhuse. Det samlede areal må da højst udgøre 10 % af loddens areal. I regulativets afsnit om byggetekniske bestemmelser hedder det i øvrigt om sommerhuse, at de skal holdes i mindst 2,5 m fra matrikelskel eller skel mod anden parcel. I afsnittet om skure og lysthuse, hedder det endvidere, at skure med et større areal end 20 m<sup>2</sup> samt lysthuse (dagophold) og skure, der ikke ligger mindst 5 m fra hinanden, og hvis størrelse tilsammen er mere end 20 m<sup>2</sup>, overalt skal holdes i mindst 2,5 m afstand fra matrikelskel eller skel mod anden parcel.

I 1993 blev der eksproprieret en del af foreningens areal til udvidelse af Kongelundsvej.

Parcellernes størrelse varierer fra 343 til 704 m<sup>2</sup> med en gennemsnitlig størrelse på 402 m<sup>2</sup>. Bebyggelserne ligger tæt op af hinanden, men bebyggelsesprocenten for hele området er kun ca. 13.

Parcelforeningen Kongelund har fremsat ønske om at få udarbejdet en lokalplan for området for at få lovliggjort forholdene og for at få bestemmelser for omfang og placering af nybyggeri. Forvaltningen har afholdt møder med repræsentanter for foreningen, og på baggrund heraf har foreningen fremsendt et udkast til lokalplanforslag, som efterfølgende er kommenteret af forvaltningen. Oplægget fra foreningen er på nær nogle få detaljer identisk med lokalplanforslaget.



## De eksisterende bebyggelser, deres forhold til lokalplanen og lovliggørelse

### Ulovlige bebyggelser

De eksisterende huse med helårsbeboelse er opført uden byggetilladelse 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 alle lodderne lokalplanbestemmelsen om bebyggelsesprocent, 35 huse ligger nærmere end 2,5 m til skel, 37 huse har skure og halvtage nærmere end 2,5 m til skel, mens kun et enkelt hus ikke overholder den fastsatte bebyggelsesregulerende byggelinje på 11 m. Ca. 40 pct. af lodderne har mere end lokalplanens tilladte 10 m<sup>2</sup> skur. Bygningerne vil blive lovliggjort i forhold til bygge Lovgivningens almindelige bestemmelser for småhuse på opførelses-tidspunktet 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.

### 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

ikke kloakeret, men det er et krav, at bygninger, der anvendes til helårsbeboelse, tilsluttes kloaknettet. Dette vil være en forudsætning for lovliggørelse af husene i foreningen, jf. i øvrigt afsnittet om kloakering på side 6.

### Kloakledninger

Der er én større eksisterende kloakledning der løber på tværs af haveforeningen. På 8 parceller er der opført beboelsesbygninger, som helt eller delvis ligger over denne kloakledning. HOFOR har accepteret, at parcellerne kan bebygges efter samme regler som de øvrige parceller, men ejerne kan risikere at skulle rive husene ned for egen regning ved alvorlige brud på kloakledningen. HOFOR har betinget, at der deklareres et bælte langs ledningerne, samt ret til altid at have mulighed for at komme uhindret ind i haveparceller, som er placeret i deklara-tionsbæltet i tilfælde af ledningsbrud. HOFOR har imidlertid oplyst, at man ikke kan erindre at der indtil nu, er blevet nedrevet huse på grund af overbygninger af kloakledningsanlæg.

I forbindelse med lovliggørelsen af de eksisterende huse skal der tages højde for kloakledningerne. Det gør man ved, at man betinger byggetilladelse af, at der bliver tinglyst deklara-tioner om, at husene vil skulle fjernes for ejerens regning helt eller delvist, hvis det bliver nødvendigt at grave ned til ledningen.

### 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. Parcelforeningen 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 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



Fællesarealet i Pf. Kongelund benyttes bl.a. til parkering. T.H. ses fælleshuset



Der er en fælles legeplads ved fællespladsen.

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 skure og overdækninger. Ligeledes er der bestemmelser for facadematerialer samt for friarealerne, bl.a. at der kun må hegnes med levende hegn, for at bevare det grønne præg. Derudover fastlægger den, at der på den enkelte parcel må etableres p-plads, men ikke carporte eller garager. 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, herunder forhaver og levende hegn.

## Miljøforhold

### Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 939 af 3. juli 2013) skal det vurderes, om der ved udarbejdelsen af et lokalplanforslag sker en sandsynlig væsentlig indvirkning på miljøet således, at der skal udarbejdes en miljøvurdering.

Denne lokalplan medfører alene en lovliggørelse af nogle eksisterende forhold. Forvaltningen har derfor vurderet, at der ikke skal foretages en særlig miljøvurdering. Denne beslutning kan indtil 4 uger efter lokalplanforslagets offentliggørelse påklages til Natur- og Miljøklagenævnet

### Fjernvarme

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

### Kloakering

Området er ikke kloakeret. I henhold til forslag til Tillæg nr. 3 til Spildevandsplan 2008 skal Pf. Kongelund kloakeres senest 1. januar 2015. Parcellforeningen skal derfor etablere en 2-strengt kloak internt på matriklen. Regnvandet skal håndteres lokalt f.eks. ved nedsivning eller udledning, mens husspildevandet skal ledes frem til HOFOR's stik i matrikelskellet. Kommunen vil i henhold til reglerne herom i miljøbeskyttelsesloven meddele påbud om kloakering til grundejerne.

## 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. Pf. Kongelunden og de øvrige kolonihaveområder med helårsbeboelse i Københavns Kommune er alle blevet registreret som „ikke varige“.

# Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Statslig planlægning

### Regional udviklingsplan

Regionsrådet vedtog den 24. juni 2008 den regionale udviklingsplan "Danmarks Hovedstadsregion - en international storbyregion med høj livskvalitet og vækst". Visionen for hovedstadsregionen er, at regionen skal være en af de førende europæiske storbyregioner, kendetegnet ved en grøn profil, effektiv trafikal infrastruktur, uddannelse til alle, attraktive erhvervsvilkår, mangfoldigt kultur- og fritidsliv og internationalt udsyn - en storbyregion, hvor høj livskvalitet og høj vækst går hånd i hånd.

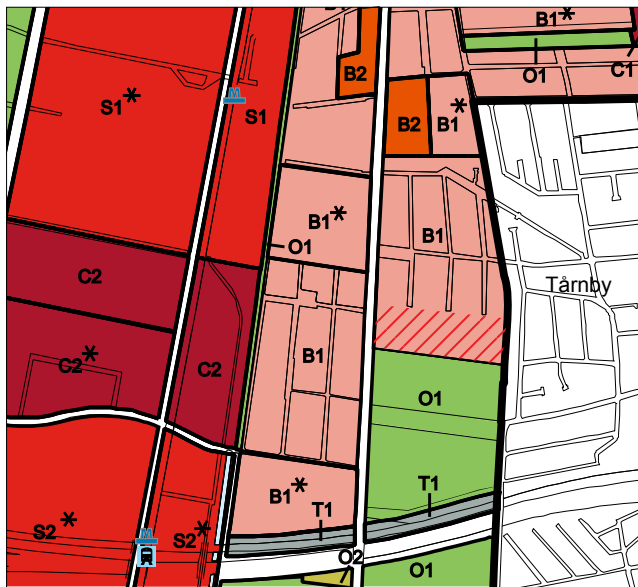
Københavns Kommunes planer for Pf. Kongelund er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

### Fingerplan 2013

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

## Kommuneplan 2011

Området er et B1-område der anvendes til boligformål. Herudover kan der tillades kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.



//// Aktuel lokalplanområde

B1 - B6 Boliger (1-6 etager)

C1 - C3 Bolig og serviceerhverv

E0 - E2 Blandet erhverv

S1 - S3 Serviceerhverv

T1 - T2 Tekniske formål

O1 - O3 Institutioner og fritidsområder

\* Særlige bestemmelser

Kommuneplan 2011 - Rammeområder

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 2011, og der er i lokalplanen indarbejdet bestemmelser, som er tilpasset området som kolonihaveområde.

### Boligpolitik

København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod år 2025 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 tryk by, hvor man kan færdes overalt på alle tidspunkter af døgnet. Byrum skal have høj kvalitet, med plads til aktiv udfoldelse.

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

### Trafikstøj

Ved skel mod Kongelundsvej er det ækvivalente trafikstøjniveau 70-75 dB(A). Forvaltningen skønner, at støjbelastningen i Pf. Kongelund på facader og primære friarealer på lodderne nærmest denne er over 55 dB(A). Af Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984, Trafikstøj i boligområder fremgår det, at støjniveauet ved nye boligbebyggelser højst må være på 55 dB(A). Dette krav begrundes i hensynet til at opholds- og soverum skal kunne fungere rimeligt i de perioder, hvor der er behov for at have vinduerne åbne. Støjbelastningen på primære udendørs opholdsarealer (haver, legearealer, grillplads m. m.) må højst være 55 dB(A).

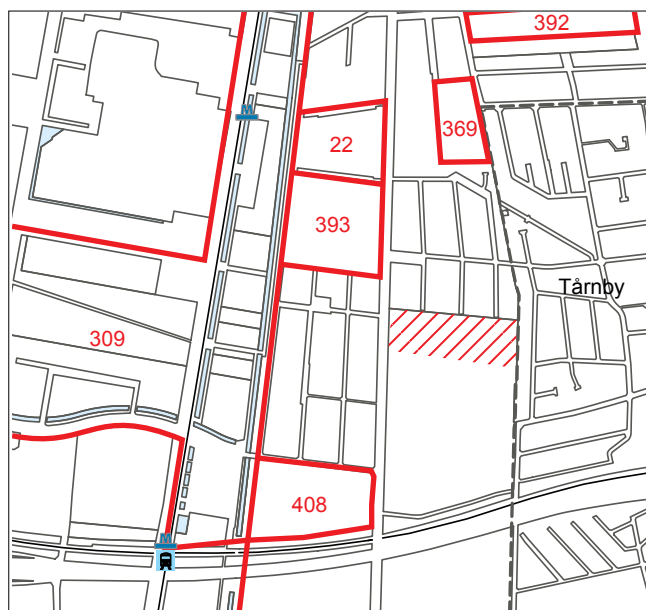
Forvaltningens beregninger viser, at en ca. 2,5 meter høj støjafskærmning langs Kongelundsvej vil kunne nedbringe støjbelastningen til de i vejledningen fastsatte værdier. Støjskærme kan udføres i mange forskellige materialer. Som tommelfingerregel gælder, at en fladevægt på ca. 20 kg pr. m<sup>2</sup> normalt vil have en lydisolationssevne på 25 dB(A). På den baggrund er der i lokalplanen optaget bestemmelser om etablering af en støjskærm langs Kongelundsvej, således at der er taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes.

## Bydelsplan for Amager Vest

Bydelsplan for Amager Vest 2013 er udarbejdet af Amager Vest Lokaludvalg og er godkendt af Borgerrepræsentationen den 23. maj 2013 som udtryk for lokaludvalgets visioner og som supplement til de tidligere bydelsplaner. Desuden godkendes det, at planens projektforslag, visioner og udviklingsstrategier inddrages i forvaltningernes videre arbejde, herunder i forslag til budgetforhandlinger. Der er ikke emner i bydelsplanen, der er direkte relevante i relation til lokalplanen, der som nævnt alene lovgivgør de eksisterende forhold samt regulerer fremtidig bebyggelse.

## Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 22 "Kongelundsvej" har bestemmelser for en ny tæt-lav boligbebyggelse med en udformning der



//// Aktuelt lokalplanområde

22 Vedtagne lokalplaner

Vedtagne lokalplaner

tilstræber en tilpasning til de eksisterende omkringliggende bebyggelser. Disse består hovedsagelig af en blanding af 3-etages boligbebyggelse, rækkehuse, villabebyggelse og kolonihaver.

Lokalplan nr. 309 "Ørestad City Nord" indeholder planlægningsbestemmelser for størstedelen af den del af Ørestad, der ligger mellem Vejlands Allé og Øresundsforbindelsen. Den indeholder bestemmelser for et integreret byområde med bebyggelse, der udnytter den optimale beliggenhed i forhold til Metro, Øresundsforbindelsen og den fredede Amager Fælled. Derudover er der bestemmelser om infrastrukturen i form af Metro, Metrostationer samt vej- og stinet.

Lokalplan nr. 369 "Elmebo", nr. 392 "Engly", nr. 393 "Elmegården" og nr. 408 "Hf. Våren", har bestemmelser, der

ændrer anvendelsen af et oprindeligt kolonihaveområde til helårsboliger ved bl.a. fastlæggelse af parcelstørrelser og boligstørrelser.

Lokalplanerne kan ses på [www.kk.dk/bolig og byggeri](http://www.kk.dk/bolig_og_byggeri)

## Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtig" 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<sub>2</sub>, 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 Københavns 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/mba2010](http://www.kk.dk/mba2010).

## 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 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. Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på [www.kk.dk/lar](http://www.kk.dk/lar)

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



# Tilladelser efter anden lovgivning

## 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<sup>2</sup> 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 ingen kendskab til forurening på matr. nr. 16 Sundby Overdrev.

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på forvaltningens hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan også anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk)

Ifølge Jordforureningslovens § 50 a er alle byzonearealer som udgangspunkt områdeklassificerede, det vil sige, at overfladejorden formodes at være lettere forurenede. Områdeklassificering af et areal udløser pligt til at anmelde bortskaffelse af jord til Teknik- og Miljøforvaltningen.

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom 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. Jordforureningslovens § 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<sup>3</sup>/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 borer og udledning af forurenede 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 anmeldesskema kan hentes på Teknik- og Miljøforvaltningens hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan også anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk)

## 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 levedmuligheder 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 rotteangreb på bygninger.

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

# Lokalplan Pf. Kongelund

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området begrænset af Kongelundsvej, sydskel af matr. nr. 15, 100, 107,115, 123, 131, 139 og 147 Sundby Overdrev, København, Tårnby kommune, samt Haveforeningen af 1907.

## § 1. Formål

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for anvendelse af Parcellforeningen Kongelund, 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 parceller fastholdes, og der kan ske en matrikulær udstykning svarende hertil med vejadgang via de eksisterende interne adgangsstier.
- Med bestemmelser om byggelinjer og grønne forha- ver 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 bygningsreovering 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. 16 Sundby Overdrev, København, og alle parceller, der udstykkes fra ejendommene efter den 1. januar 2014.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1.

Området fastlægges til helårsboliger. På hver parcel 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. 2a og 2b med skrå skravering viste arealer fastlægges til fællesanlæg i form af fælleshus, rekreative arealer, parkeringsplads, og én mindre dagligvarebutik på maks. 100 m<sup>2</sup>.

## § 4. Vej- og stiforhold

### Stk. 1.

Mod Kongelundsvej opretholdes den eksisterende vejlinie.

### Stk. 2.

Vejadgangen til området foregår via Kongelundsvej. Stierne i området, der er vist med mørk gråtone på tegning nr. 2a og 2b, kan udlægges som private fællesveje i mindst 3 m's bredde.

### Stk. 3.

Der må ikke etableres overkørsler fra de enkelte parceller til Kongelundsvej.

### Stk. 4.

Såfremt der sker udstykning, skal der etableres 3 m hjørneafskæringer ved overkørslen til Kongelundsvej.

## § 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 480 m<sup>2</sup> skal bygningens etageareal overholde bebyggelsesprocenten 25, og for parceller på mere end 480 m<sup>2</sup> må etagearealet ikke overstige 120 m<sup>2</sup>. For det med skrå skravering på tegning nr. 2a og 2b viste fællesareal gælder, at der må opføres bebyggelse til fælles formål, hvis samlede etageareal ikke må overstige 200 m<sup>2</sup>.

## Kommentar

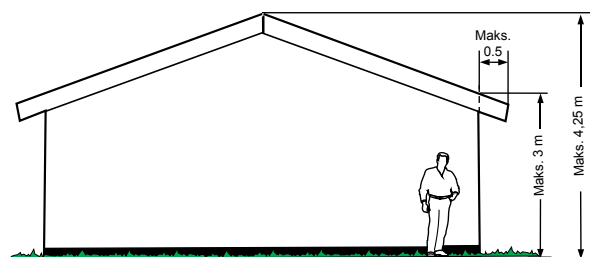
Det maksimale etageareal på 120 m<sup>2</sup> er fastsat på baggrund af ønsket om at bevare området som et åbent havehusområde.

Bebyggelsesprocenten beregnes som beboelsesbygningens etageareal i procent af parcellens areal. Udover den tilladte beboelsesbygning kan der etableres skure og en overdækket terrasse, jf. stk. 7 og 8.

### Stk. 3.

Beboelsesbygninger må kun opføres i 1 etage. Bygningernes højde må ikke overstige 4,5 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.



Hushøjder

#### Stk. 4.

Beboelsesbygninger skal opføres fritliggende. Mod naboskel inden for lokalplanområdet skal beboelsesbygningen holdes i en afstand af mindst 1 m mod sideskel. Mod matrikelskel i øvrigt, samt mod Kongelundsvej og kommunegrænsen mod Tårnby, skal beboelsesbygningen holdes i en afstand af mindst 2,5 m og maks. 5 m. Langs de interne adgangsstier fastlægges bebyggelsesregulerende byggelinjer på 11 m langs de øst-vestgående stier og 1 m langs de nord-sydgående stier, som vist på tegning nr. 2a og 2b, samt på eksempel vist på tegning nr. 3 og 4.

#### Stk. 5.

Mindst 2/3 dele af facadens længde skal placeres i en afstand mellem 2,5 og 5 m fra skel, og mens den resterende 1/3, kan tilbagetrækkes på grunden. Der henvises til eksempel vist på tegning nr. 3 og 4

#### Stk. 6.

Langs den eksisterende kloakledning fastlægges deklaraationsbælte på 10 m, med en afstand på hhv. 4 m og 6 m fra ledningsmidten, som vist på tegning nr. 2a og 2b. Deklaraationsbæltet er vist som et areal farvet med blå.

### Kommentar

Byggelinjerne ud mod de interne færdselsarealer fastlægges for at bevare det grønne præg ved opretholdelse og anlæggelse af forhaver. Byggelinjerne langs kloakledningerne viser, at skal der bygges nærmere, skal der tinglyses deklaraation om adgang til vedligeholdelse af kloakledningen og evt. nedrivning af bebyggelsen i tilfælde af udskiftning eller reparation af ledningen, der skal foretages fra terræn. Det betyder, at der kan opnås byggetilladelse til opførelse af ny bebyggelse inden for byggelinjerne under forudsætning af deklaraation. Eksisterende bebyggelse over kloakledninger kan lovliggøres ved, at der som betingelse for byggetilladelse, deklarerer som ved nybebyggelse.

#### Stk. 7.

Udover den i stk. 2 – 5 nævnte bebyggelse kan der på hver parcel opføres ét eller flere skure på tilsammen maksimalt 10 m<sup>2</sup>, jf. eksempel vist på tegning nr. 4 og 5. Bygningshøjden på skur må ikke overstige 2,3 m. Skure kan opføres i naboskel internt i området, men skal holde en afstand fra vejlinjen med de øst-vestgående stier på minimum 4 m, jf. eksempel vist på tegning nr. 3 og 4. Skure kan sammenbygges med beboelsesbygningen.

#### Stk. 8.

Udover de i stk. 7 nævnte mindre bygninger, kan der opføres en overdækket terrasse på indtil 5 pct. af parcelens 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 6 m fra vejlinjen mod de øst-vestgående stier.

### Kommentar

I henhold til Bygningsreglement 2010 (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.

Taget skal udformes som fladt tag eller som sadeltag samt heraf afledte former, jf. eksemplet vist på tegning nr. 3 og 4. Der kan suppleres med mindre, arkitektonisk velbegrundede opbygninger f.eks. til lysindtag. Ved afledte former forstås skrå tagflader, der kan være forskudte i forhold til hinanden eller danner en pyramide. 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. Begrønning af tagfladerne er tilladt.

#### Stk. 2.

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

#### Stk. 3.

Ingen form for erhvervsmæssig skiltning og reklame-ning må finde sted ud over evt. skiltning til en butik.

#### Stk. 4.

Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrunderet, 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 forsinkes og reducerer regnvandets udledning til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladerne og optager CO<sub>2</sub>. 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. 1 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.

På hver parcel kan der anlægges én og kun én parkeringsplads, hvis samlede areal, inklusive tilkørselsareal, ikke må overstige 20 m<sup>2</sup>. På fællesarealet kan der anlægges indtil 20 parkeringspladser, der skal anlægges med grønt præg.

#### Stk. 4.

Den enkelte parcel skal hegnes med levende hegn, jf. dog § 8, stk. 3. Bestemmelsen gælder ikke for indkørsler, eller hvor skure er opført i skel. Det levende hegn kan suppleres med trådhegn. Det er ikke tilladt at opføre faste hegn af nogen art inde på grunden, bortset fra læhegn omkring terrasser. Ved faste hegn forstås raftehegn, plankeværker og murede vægge.

## § 8. Forureningssgener

#### Stk. 1.

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 vejtrafik.

#### Stk. 2.

Det indendørs støjniveau for boliger må ikke overstige 33 dB (A).

#### Stk. 3.

Som betingelse for ibrugtagning af ny boligbebyggelse på parcellerne nr. 1 og 86, der ligger ud mod Kongelundsvej, skal der etableres en støjskærm på den enkelte parceller skel mod Kongelundsvej, og vedr. parcellerne nr. 42 og 43 skal den placeres på arealet mellem stien og Kongelundsvej. Støjskærmen skal være ca. 2,5 meter høj. Støjskærmen skal udformes i naturlige materialer så som træ, sten og glas og skal begrønnes. Teknik- og Miljøforvaltningen kan godkende andre materialer.

### Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje".

## § 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 parcelinddelingsplan.

### 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 Miljøudvalget godkende, at der sker sammenlægning af parceller. Hver parcel må ikke udgøre mere end 650 m<sup>2</sup>, og der må ikke fremkomme nye parceller mindre end 500 m<sup>2</sup>. Eksisterende parceller under 500 m<sup>2</sup>, kan ikke gøres mindre.

### Kommentar

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

## § 10. Retsvirkninger

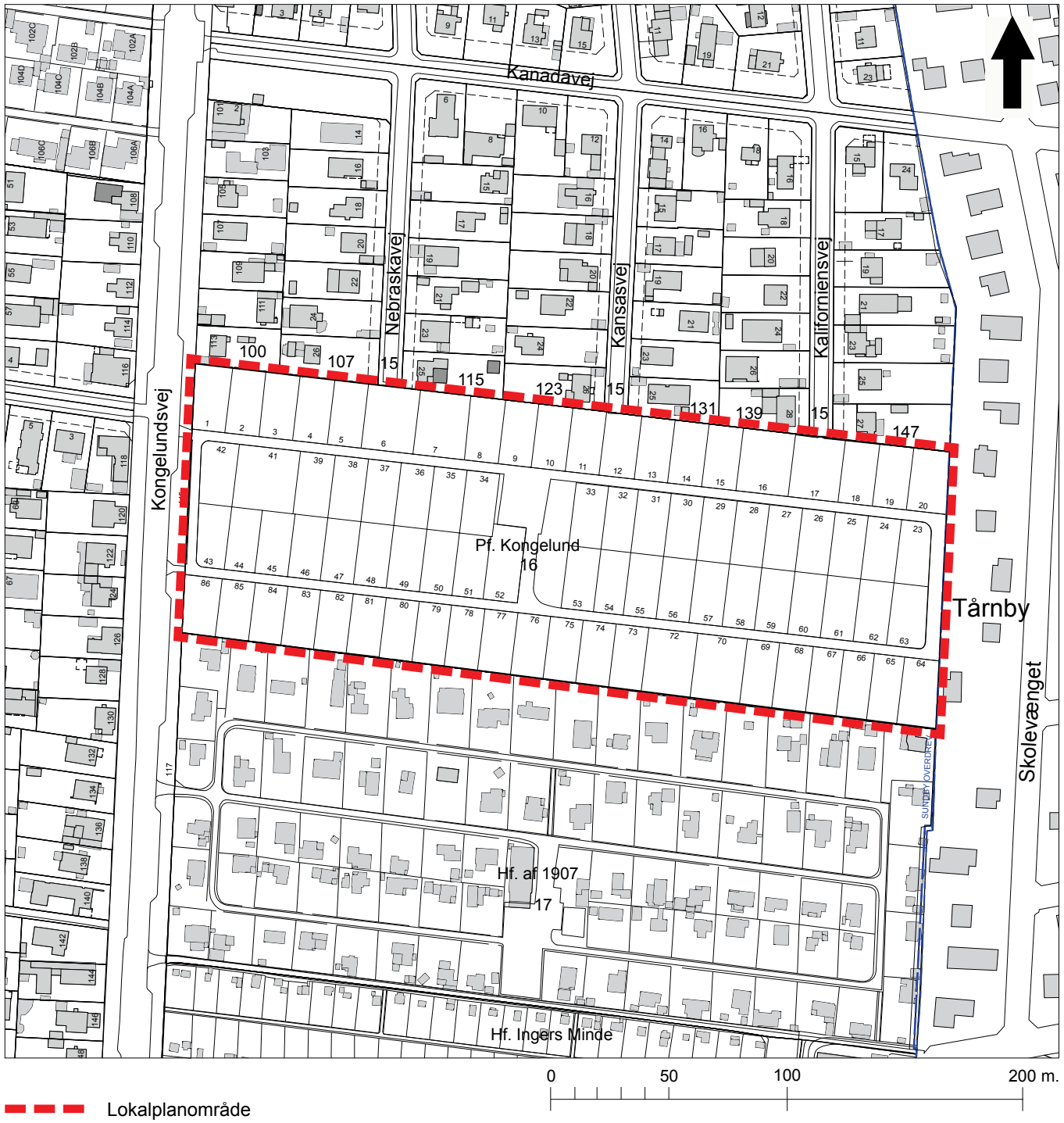
I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

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.

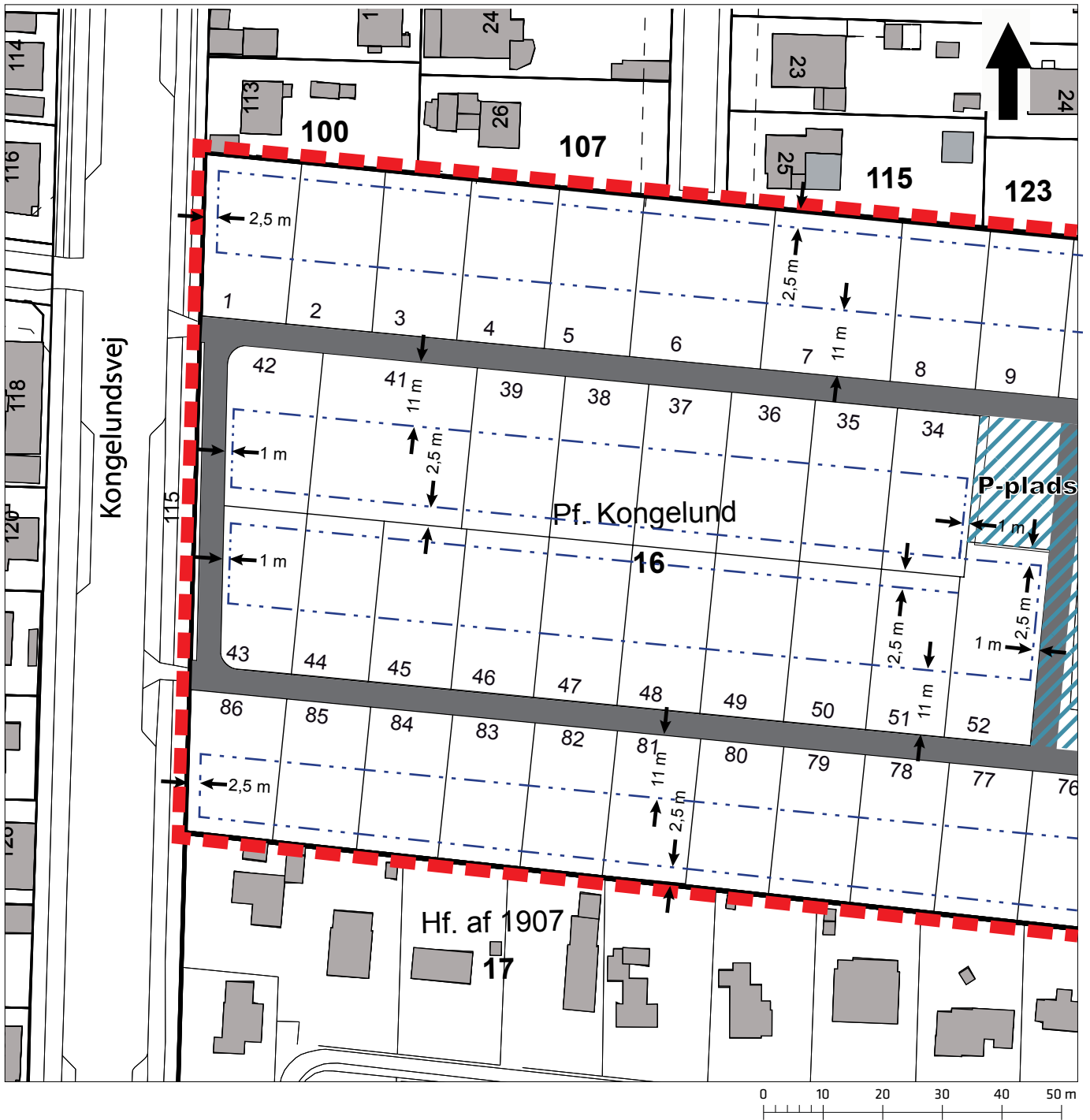
## Kommentarer af generel karakter





- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 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 - Lokalplanområdets afgrænsning

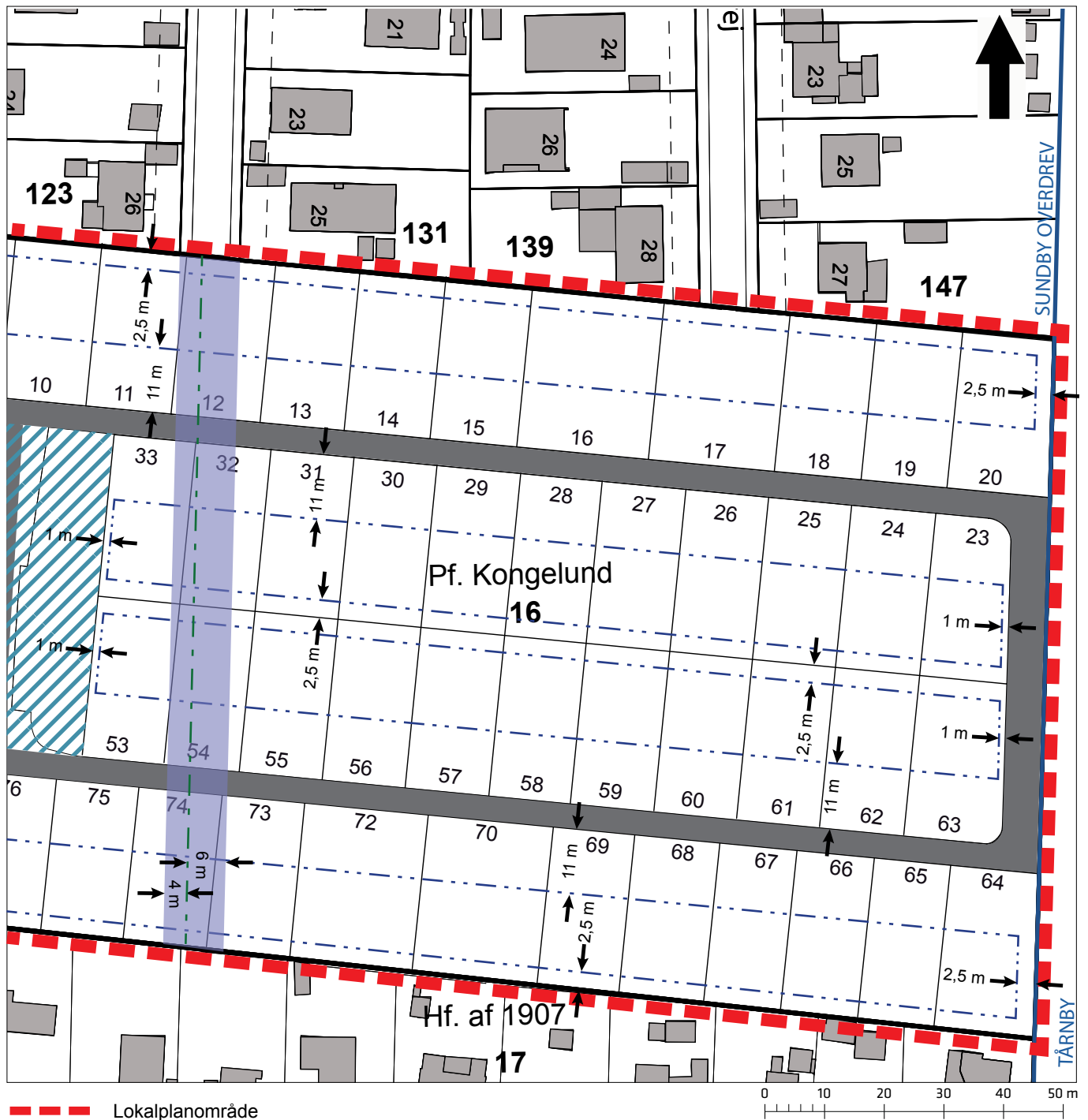


# Tegning nr. 2a - Området, vestlige halvdel



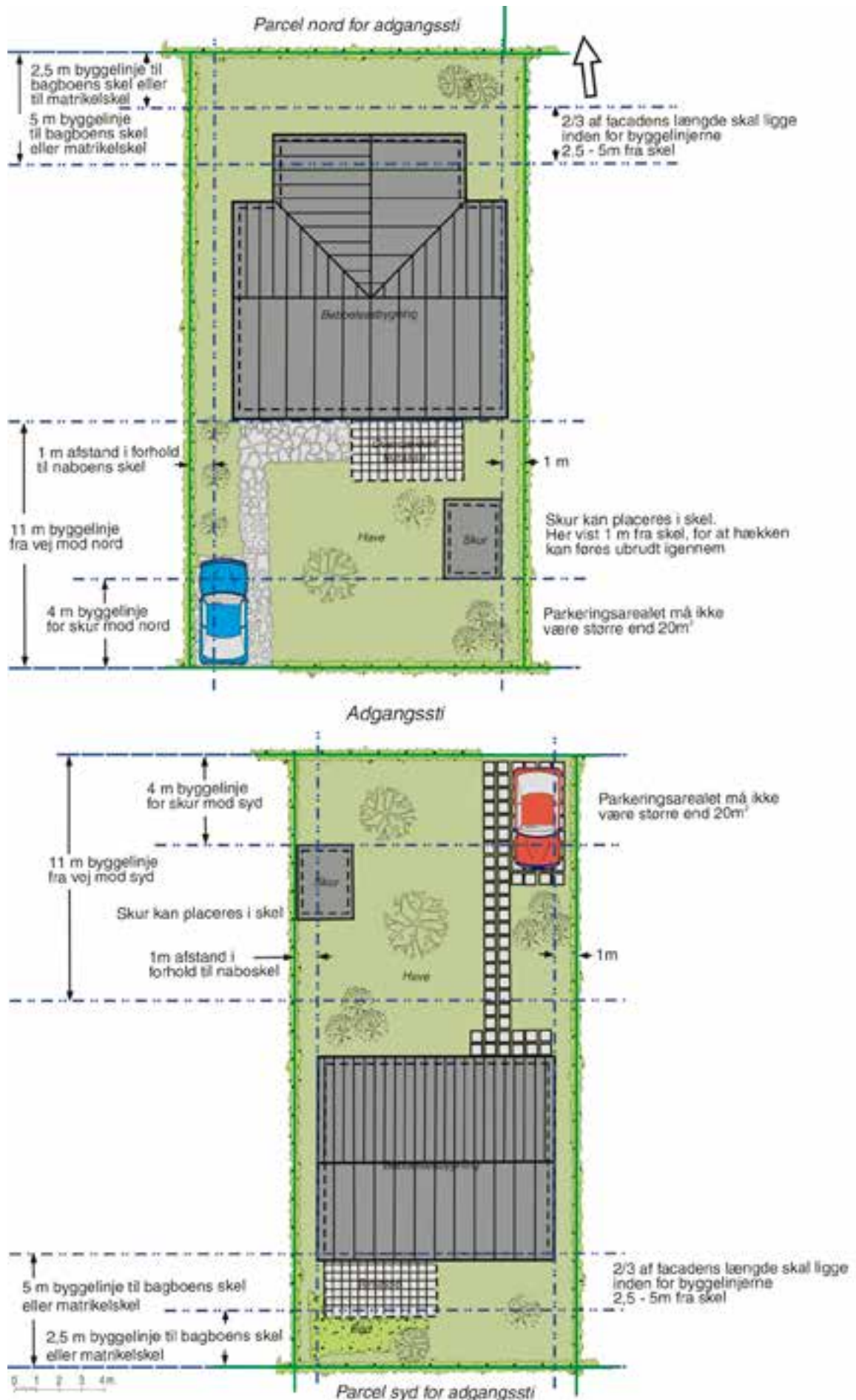
-  Lokalplanområde
-  Byggelinje
-  Fællesareal
-  Stier der kan udlægges/opretholdes til private fællesveje

## Tegning nr. 2b - Området, østlige halvdel

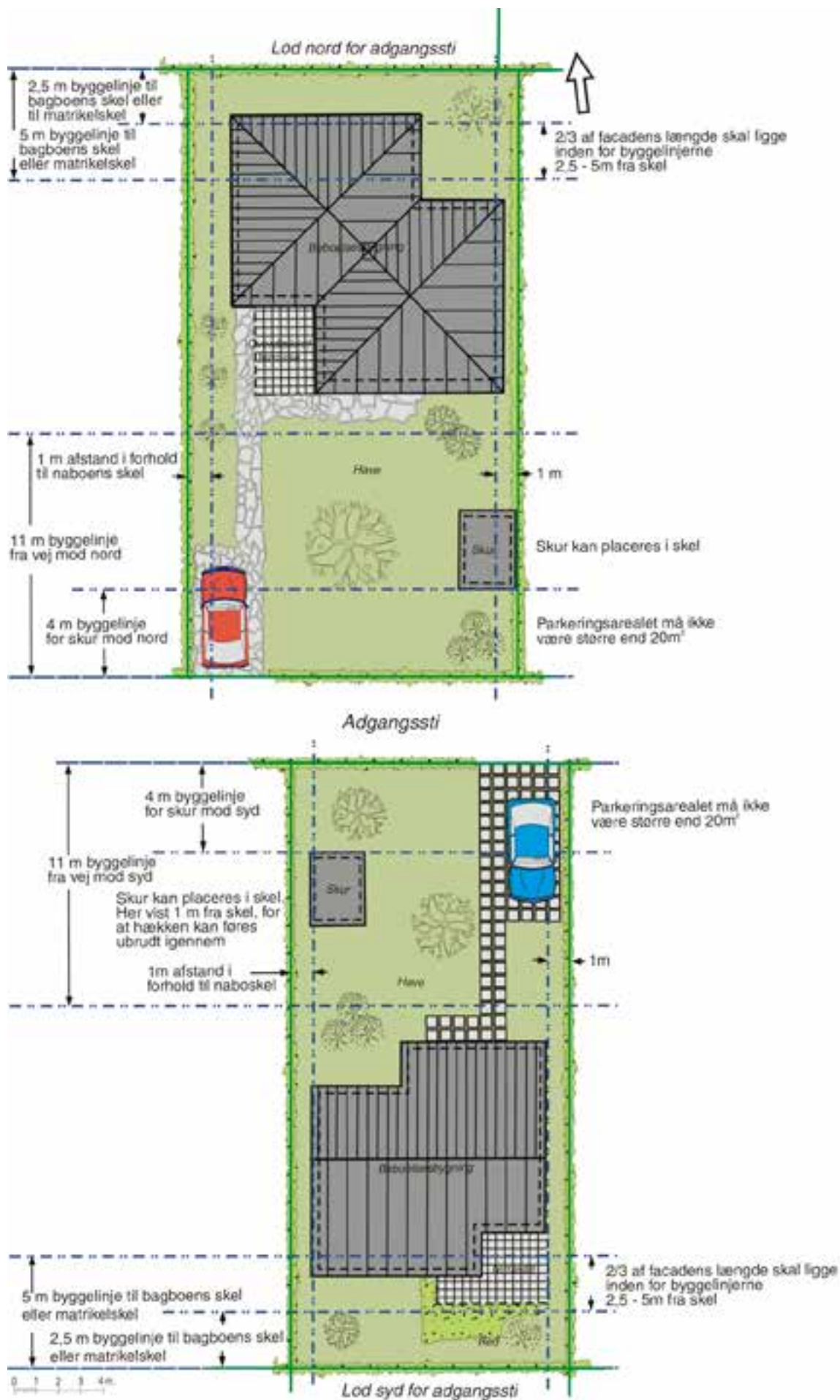




# Tegning nr. 3 – Eksempler på placering på grunden



## Tegning nr. 4 - Eksempler på placering på grunden



# 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

Københavns Borgerrepræsentation har den xx 20xx besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan Pf. Kongelund.

Høringsperioden løber fra den .... til den.....

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

## [www.kk.dk/lokalplanforslag](http://www.kk.dk/lokalplanforslag)

På hjemmesiden kan du se og downloade forslaget.

## Høringssvar

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner](http://www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner) har du mulighed for at sende et høringssvar.

Høringssvar kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Center for Byplanlægning  
Postboks 447  
1505 København V

e-mail: [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk)  
tlf.: 33 66 33 66  
[www.tmf.kk.dk](http://www.tmf.kk.dk)

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den xx 20xx**

