Forslag til lokalplan "Frederikshøj og Mozart" med kommuneplantillæg

Offentlig høring fra xx. xx 2006 til xx. xx 2006

Bilag 1

Borgerrepræsentationen har den xx. xx 2006 vedtaget forslag til lokalplan "Frederikshøj og Mozart" med tilhørende kommuneplantillæg. Lokalplanområdet ligger i bydelen Kongens Enghave, mellem Wagnersvej, Nyttehaveforeningen "Sydhavnen", Øresundsbanen og Pumpehusvej.

Københavns Kommune

Indhold

Baggrund for lokalplanen og kommuneplantillægget

Lokalplanens formål ... 3
Baggrund ... 3
Lokalplanområdet og kvarteret ... 4
Planlægning ... 4
Forslag til tillæg til Kommuneplan 2005 ... 5
Områdets omdannelse ... 5
De eksisterende bebyggelser, deres forhold til lokalplanen og lovliggørelse ... 8
Områdets påvirkning af miljøet ... 10
Trafik- og banestøj ... 10
Forurening af undergrunden ... 10
Virksomheder ... 11
Nedsivning af regnvand ... 11
Miljørigtigt byggeri ... 11
Fjernvarme ... 12
Lov om kolonihaver ... 12

Lokalplanforslag

§ 1. Formål ... 13
§ 2. Lokalplanområdet ... 13
§ 3. Anvendelse ... 14
§ 4. Vejforhold ... 14
§ 5. Udstykning ... 16
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering ... 17
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden ... 20
§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener ... 21
§ 9. Ubebyggede arealer ... 21
§ 10. Delvis ophævelse af lokalplan samt servitutbortfald ... 23
§ 11. Retsvirkninger ... 23
Kommentarer af generel karakter ... 23
Tegning nr.1 ... 24
Tegning nr. 2a ... 25
Tegning nr. 2b ... 26
Tegning nr. 3 ... 27
Tegning nr. 4a og 4b ... 28
Tegning nr. 5a ... 29
Tegning nr. 5b ... 30

Forslag til tillæg til Københavns Kommuneplan 2001 ... 31

Forhold til øvrig planlægning og lovgivning

Lov om kolonihaver ... 33
Byggeloven og udstykning ... 33
Kommuneplanlægning ... 33
Forslag til kommuneplantillæg ... 33
Københavns Kommunes boligpolitik ... 35
Lokalplanlægning ... 35
Tidligere planlægning ... 36
Lov om miljøvurdering af programmer ... 36
Miljøforhold ... 36
Varmeplanlægning ... 36
Bydelsatlas ... 37
Tilladelser i henhold til anden lovgivning ... 37

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg? ... 38

Mindretalsudtalelser ... 39

Praktiske oplysninger ... 40

Forsidefoto: Et eksempel på et hus i Frederikshøj med et kreativ udseende.

Baggrund for lokalplanen og kommuneplantillægget

Lodfoto af området fotograferet i 2003. Lokalplanen omhandler Haveforeningen Frederikshøj, Havebyen Mozart samt et tilgrænsende område med en pumpestation, Bådeforeningen Trekanten m.v.

Lokalplanens formål

Lokalplanens hovedformål er at muliggøre anvendelsen af to oprindelige kolonihaveområder til helårsboliger i overensstemmelse med den faktiske anvendelse, samt at fastlægge retningslinier for den fremtidige anvendelse af et tilstødende område til institutioner m.v.

Baggrund

Haveforeningen Frederikshøj og Havebyen Mozart kan som en række andre haveforeninger i Københavns Kommune ikke længere karakteriseres som kolonihaveområder. Stort set alle huse anvendes til helårsbeboelse i de to foreninger.
Med Københavns Kommuneplan 1993 blev de to områders status ændret fra fritidsområde til boligområde med den særlige bemærkning, at områdets karakter af åbent havehusområde søges opretholdt. Aktuelt skal der dog ske en justering af kommuneplanens rammer, idet bl.a. mindre dele af Haveforeningen Frederikshøj rækker ud over det fastlagte boligområde.
Bygge- og Teknikudvalget besluttede i 2002, at lokalplanarbejdet skal igangsættes for de 11 af 13 kolonihaveområder i Københavns Kommune, der mangler at få udarbejdet en lokalplan således, at de kan lovliggøres som helårsbeboelse. Igangsættelsen sker i den rækkefølge, de enkelte haveforeninger anmoder om en lokalplan og i øvrigt afleverer det materiale, som forvaltningen forudsætter leveret som grundlag for lokalplanudarbejdelsen (en lodinddelingsplan, planer med indtegning af bygninger, skema med grundarealer og etagearealer på de enkelte lodder og en brandsikringsplan). Frederikshøj og Mozart er den 8. og 9.

haveforening, hvor det fornødne grundlag er tilvejebragt således, at lokalplanforslaget kan udarbejdes.
Et tilgrænsende areal ved Pumpehusvej er taget med i lokalplanen for at fastlægge det til udvidelse af Frederikshøj (parkering m.v.), til institutioner og lignende samt til tekniske anlæg (kloakpumpestation).

Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet ligger i Kongens Enghave og omfatter Haveforeningen Frederikshøj, Havebyen Mozart, Behandlingsinstitutionen Netværket, to autoværksteder, en kloakpumpestation og Bådeforeningen Trekanten. Hele lokalplanområdet er på ca. 16 ha, hvoraf "Frederikshøj" udgør ca. 8,2 ha og "Mozart ca. 4,4 ha. Nord for lokalplanområdet ligger 3-4 etages boligbebyggelser, mod nordøst ligger erhvervsvirksomheder ved Borgmester Christiansensgade, mod øst ligger Nyttehaveforeningen Sydhavnen og industrikvarteret ved Bådehavnsgade. Området afgrænses mod Syd af Øresundsbanen og vest for ligger Karens Mindeområdet med rekreative arealer samt institutioner. Lokalplan nr. 395 "Karens Minde", der blev vedtaget i september 2005 muliggør tæt-lav boligbebyggelse i den sydlige del af området mod Pumpehusvej og en plejeboligbebyggelse i den vestlige del.

En af de smalle stier i Frederikshøj med en af de tilgrænsende etageboligbebyggelser i baggrunden.

Planlægning

I (forslag til) Kommuneplan 2005 er lokalplanområdet udlagt til forskellige formål. Størstedelen af haveforeningerne Frederikshøj og Mozart er fastlagt som et boligområde (B*) med særlig bestemmelse om, at det er væsentligt at fastholde områdets særlige karakter af åbent havehusområde. Dele af Haveforeningen Frederikshøj indgår ikke i B*-området, men er fastlagt sammen med de tilstødende naboarealer. Disse er et boligområde (B3-område) og et institutionsområde (O2-område) ved Frederiksholm, et blandet erhvervsområde (E1-område) samt et institutionsområde (O3-område) ved Sporgade.
Den tilgrænsende pumpestationen ved Pumpehusvej er fastlagt til tekniske anlæg (T2-område), og Bådeforeningen Trekantens ejendom er fastlagt til offentlige rekreative formål (O1-område).

Et af husene langs D-gangen i Mozart.

Baggrund for lokalplanen og kommuneplantillægget

En lille del af Frederikhøjs areal er omfattet af lokalplan nr. 324, der fastlægger erhvervsområdet mod nordøst. Lokalplanen bliver ophævet, for så vidt angår de arealer, der er omfattet af den aktuelle lokalplan.

Forslag til tillæg til Kommuneplan 2005

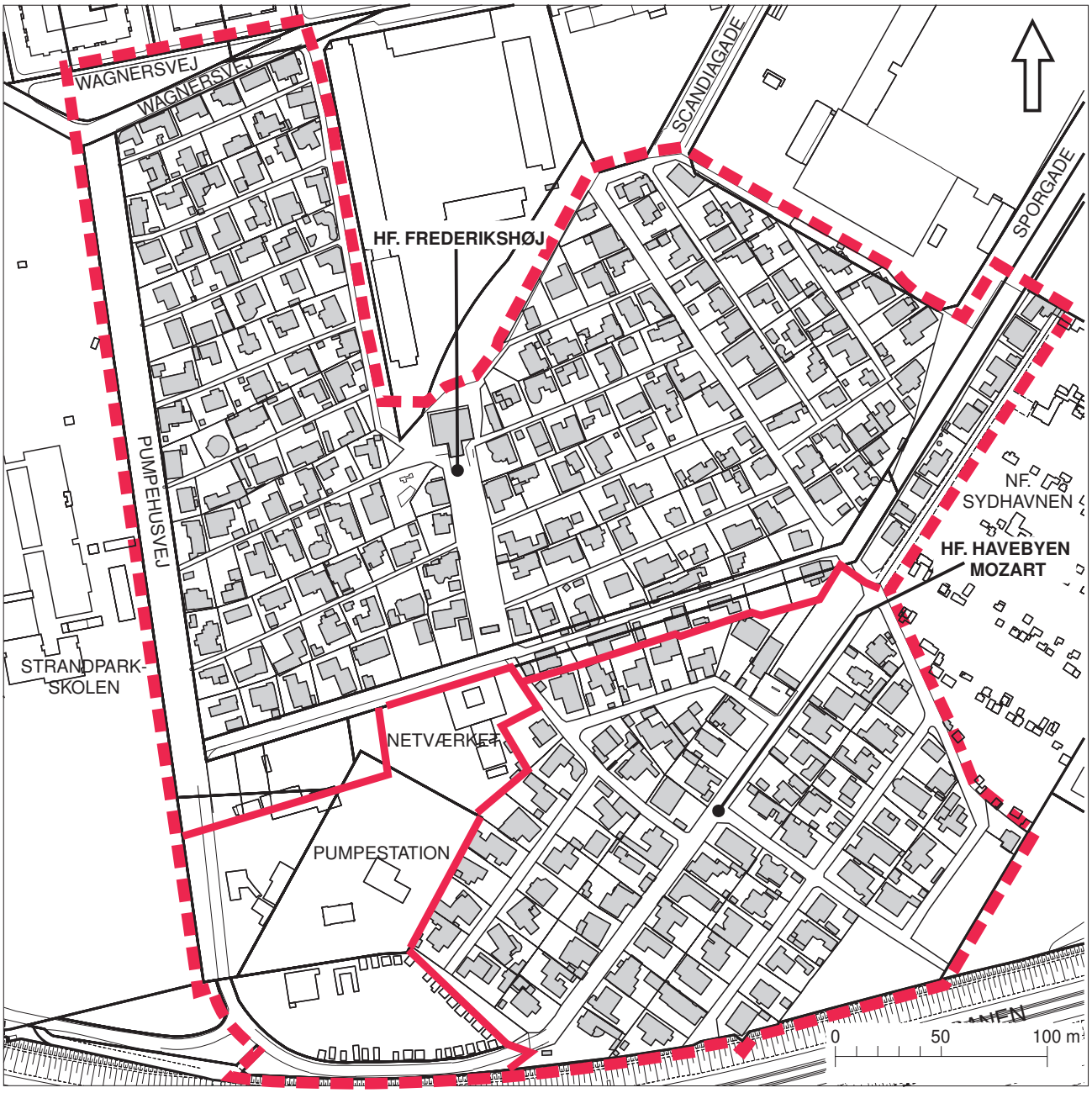
Forslaget til lokalplan "Frederikshøj og Mozart" forudsætter ændringer af kommuneplanens rammer, bl.a. fordi Haveforeningen Frederikshøj ikke i sin helhed indgår i B*-området.
I forslaget til kommuneplantillæg udvides B*-området med en mindre del af et tilstødende B3-område og O2-område ved Frederiksholm bl.a. for at sikre en brandvej til Frederikshøj. Endvidere inddrages en mindre del af E1 området og O3-området ved Sporvej, da nogle af havelodder og en sti ligger på disse naboejendomme. Endelig udvides B*-området med et mindre areal af pumpestationens areal (T2-området) ved Pumpehusvej.
Der fastlægges endvidere et O2*-område til offentlige formål og institutioner af almen karakter m.v. samt til kloakpumpestation, som omfatter en mindre del af det nuværende B*-område (med Behandlingsinstitutionen Netværket og 2 autoværksteder), den helt overvejende del af T2-område med kloakpumpestationen og det syd for liggende O1-område, der rummer bådeforeningen Trekanten

Områdets omdannelse

Størstedelen af lokalplanområdet ejes af kommunen. Kultur- og Fritidsforvaltningen, Københavns Ejendomme udlejer de to haveforeningsområder til henholdsvis Haveforeningen Frederikshøj og Havebyen Mozart og arealer til de 2 autoværksteder ved Pumpehusvej. Københavns Energi ejer Pumpestationen, og Bådeforeningen Trekanten ejer selv sit areal.
Haveforeningen Frederikshøj blev oprettet i 1923 som et kolonihaveområde. Allerede fra begyndelsen fandtes der helårsbeboelse. I 1928 var ca. 170 af 275 lodder beboet hele året. I 1929 blev der tinglyst en deklaration om udlodning til haveforening, hvori der blev givet tilladelse til, at den eksisterende helårsbeboelse kunne fortsætte indtil oktober 1933 på betingelse af, at der blev kloakeret i området. I juni 1933 blev denne tilladelse yderligere forlænget med fem år. I lejekontrakten af 14. marts 1933 står, at ingen bygninger må benyttes til helårsbeboelse. På trods af dette og den midlertidige tilladelse til helårsbeboelse indtil juni 1938 har Frederikshøj fungeret som helårsboligforening siden, og i dag er alle lodder helårsbeboet. Området er igennem årene blevet beskåret, og bl.a. som konsekvens heraf, er der stor variation i lodstørrelser. Foreningen har et ønske om at opnå en mindste lodstørrelse på 300 m², og i forbindelse med salg af huse foretager foreningen lodreguleringer. I dag er der 194 lodder, hvis størrelser varierer fra 185 til 575 m² med en gennemsnitlig størrelse på 335 m². Bebyggelsesprocenten på den enkelte lod varierer fra ca. 10 til 55, med et gennemsnit på ca. 25. De fleste af husene er opført med en blanding af nye materialer og genbrugsmaterialer. Foreningen har udviklet egne byggevedtægter, der på nogle punkter er skærpede i forhold til bygningsreglementet. Foreningen har meget smalle stier, hvor det for størstedelens vedkommende ikke er muligt at passere med bil. Af brandhensyn fastlægger lokalplanen en brandvej ved udvidelse af Kirkestien, der sammen med eksisterende lidt bredere stier sikrer,

Et af husene i Frederikshøj ved Kirkestien, der viser, at der er et grønt præg i området.

Arealet foran Fælleshuset i Frederikshøj, der fortsat bl.a. skal anvendes til parkering.



Lokalplanområdet med de ekisterende bebyggelser i Frederikshøj og Mozart.

at brandvæsenets biler kan komme ind i området således, at det er muligt at nå alle lodder med brandslanger. Arealet, som stien udvides med, hører til samme matrikel som Frederikshøj. I forbindelse med lovliggørelsen skal de matrikulære forhold ordnes, og der forhandles om magelæg med AKB's tilgrænsende boligbebyggelse således, at AKB får tildelt græsplænen langs bebyggelsen, som allerede vedligeholdes af boligforeningen, men er ejet af kommunen. I stedet overføres et mindre hjørne af AKB´s areal til Frederikshøj således, at det er muligt at føre Kirkestien ned til fælleshuset. I den nordøstlige del af foreningen

Baggrund for lokalplanen og kommuneplantillægget

Kirkestien, der udlægges til brandvej, set fra nord.

X-gangen i Frederikshøj. På højre side ligge Nyttehaveforeningen Sydhavnen.

Et af fællesarealerne i Mozart med legeplads og fælleshus.

Et hus i Mozart langs C-gangen.

ligger dele af 4 lodder og en del af en sti på virksomheden Nomeco´s arealer, hvilket skyldes, at haveforeningen tidligere omfattede en større del af ejendommen. Der forventes indgået aftale om et magelæg med Nomeco således, at stien og lodderne kan opretholdes. Der er 7 lodder, der ligger øst for Sporgades forlængelse og dermed adskilt fra de øvrige haver i Frederikshøj. På nær de to nordligste fastholdes disse lodder i foreningen. De to nordligste lodder fastlægges til vej for at sikre en fremtidig vejadgang fra Sporgade til det areal øst herfor, der i dag huser Nyttehavehaveforeningen Sydhavnen, som er udlagt til et institutionsområde i kommuneplanen. Til erstatning fastlægger lokalplanen to lodder ved indgangen til foreningen fra Pumpehusvej og her udvides foreningen med et fællesareal til parkering.

Havebyen Mozart blev oprettet i 1948 med det formål at optage helårsbeboere, som var opsagt fra kolonihaver ejet af Københavns Kommune andre steder i kommunen. I lejekontrakten af 27. oktober 1948 står, at såfremt en havelejer ønsker fraflytning af det lejede areal, skal huset fjernes, hvorefter havelodden kan udlejes til en ny havelejer til kolonihavebrug. På trods af dette har Mozart siden oprettelsen fungeret som en helårsboligforening, men vilkårene og organiseringen har været som kolonihaver, selvom husene er blevet større med tiden. I dag er der 78 lodder, hvor der er helårsbeboelse på de 77. Den sidste har indtil for nylig været anvendt til butik og anvendes i dag til salg af diverse småting. Lodstørrelserne varierer fra 330 til 690 m² med en gennemsnitlig størrelse på 410 m². Bebyggelsesprocenten på den enkelte lod varierer fra ca. 15 til ca. 45, med et gennemsnit på ca. 28. Mange af husene er opført af genbrugsmaterialer, og husene er løbende forbedret. Der er dog kommet enkelte bygninger til, der er opført på én gang, og Mozart rummer også et enkelt typehus.

Kultur- og Fritidsforvaltningen har anmodet om udarbejdelse af en lokalplan for både Haveforeningen Frederikshøj og Havebyen Mozart for at få lovliggjort forholdene og for at få bestemmelser for nybyggeri således, at der kan indgås fornyede lejekontrakter, der er i overensstemmelse med den faktiske anvendelse

I den sydlige del af lokalplanområdet ligger Bådeforeningen Trekanten. Vejen der løber forbi er forlængelsen af Pumpehusvej, der fører til Mozart.

til helårsbeboelse. Plan & Arkitektur har været i dialog med repræsentanter for bestyrelserne i begge foreninger. Forvaltningen har imødekommet foreningernes synspunkter på nogle områder, men med hensyn til byggelinier og levende hegn, fastholder forvaltningen, at der skal være byggelinier mod adgangsstier, og at der skal hegnes med levende hegn, for at fastholde det grønne præg. Nogle af byggelinierne er dog blevet indskrænket.

Det tilstødende areal omfatter Behandlingsinstitutionen Netværket, der er et behandlingssted for unge narkomaner. Der ligger to værksteder, der i forbindelse med udvidelsen af Frederikshøj bliver sagt op. Der ligger endvidere en Pumpestation, og Bådeforeningen Trekanten har også arealer i området. Bådeforeningen blev flyttet i forbindelse med ekspropriationen i forbindelse med anlæg af Øresundsbanen. Området omkring pumpestationen fremtræder grønt, og flere træer her fastlægges som bevaringsværdige i lokalplanen.

Området med værkstederne set fra Pumpehusvej. Her udlægges to erstatningslodder samt parkeringsareal.

De eksisterende bebyggelser, deres forhold til lokalplanen og lovliggørelse

De eksisterende huse er opført uden byggetilladelser i hvert fald i forhold til 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. De fleste af de eksisterende bebyggelser opfylder ikke fuldt ud lokalplanens bestemmelser, men det får ingen praktisk betydning, når de skal lovliggøres. Bygningerne vil blive lovliggjort i forhold til byggelovgivningens almindelige bestemmelser for småhuse på opførelsestidspunktet med hensyn til bl.a. brandsikkerhed og sanitære forhold. Det er først, når der ønskes opført ny bebyggelse, herunder tilbygninger, at lokalplanens bestemmelser skal være opfyldt.

I forhold til lokalplanens bestemmelser, der gælder fremtidigt byggeri, overskrider ca. halvdelen af de eksisterende beboelsesbygninger i Frederikshøj de bebyggelsesregulerende byggelinier i forhold til veje og stier. Ca. ¼ af beboel-

Et hus i Frederikshøj langs Q-gangen.

Et hus med carport i Frederikshøj langs T-gangen.

sesbygningerne ligger nærmere end 1 m mod interne skel, ca. ¼ af beboelsesbygningerne overskrider den tilladte størrelse, og ca. ¼ af lodderne har mere end det tilladte 10 m² skur. Der er anlagt nogle større kloakledninger gennem Frederikshøj, og i forbindelse med anlæggelsen blev der tinglyst deklarationer om, at bygninger skal holde en vis afstand fra ledningen, i forhold til ledningens størrelse. På 15 lodder er der opført beboelsesbygninger inden for kloakledningernes byggelinier. Byggelinierne fastlægges i lokalplanen, og skal respekteres ved nybyggeri og tilbygninger, hvilket betyder, at der i fremtiden ikke vil kunne opføres nye beboelsesbygninger på ca. 7 af disse lodder. De eksisterende bebyggelser forventes at blive betinget lovliggjort. Ved nybyggeri og i tilfælde af brand, vil der ikke kunne opføres nye huse og bebyggelse vil skulle fjernes i fornødent omfang på ejerens bekostning, såfremt det bliver nødvendigt at grave ned til ledningen.

I tilfælde af at der fjernes huse, der er placeret oven på en kloakledning, hvor de ikke vil kunne genopføres, er forvaltningen positivt indstillet overfor at se nærmere på muligheden for at bytte rundt på fælesarealer, herunder parkeringsarealer og lodder således, at der kan skaffes erstatningslodder. Her tænkes bl.a. på det nye fællesareal udlagt til parkering syd for H-gangen, hvor der som minimum vil kunne etableres to lodder, hvis det er muligt at etablere parkering på nedlagte lodder.

I Mozart er det ca. halvdelen af de eksisterende beboelsesbygninger, der overskrider lokalplanens bebyggelsesregulerende byggelinier i forhold til veje og stier, og ca. 2/3 af beboelsesbygningerne ligger nærmere end 1 m mod interne skel. Ca. halvdelen af beboelsesbygningerne overskrider den tilladte størrelse, og ca. 1/7 af lodderne har mere end det tilladte 10 m² skur.

For at de eksisterende huse kan 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

Et større hus i Mozart langs C-gangen.

ligger tæt, hvilket gør, at der stilles krav til brandsikring af mange af de enkelte huse. Både Frederikshøj og Mozart har fået godkendt brandsikringsplaner for området. I Mozart er brandsikringen udført og i Frederikshøj er den næsten gennemført.
Når lokalplanen er vedtaget endeligt, skal der søges om byggetilladelse til hvert enkelt hus, for at det kan blive lovliggjort og dermed opnå helårsstatus.

Områdets påvirkning af miljøet

Da der er tale om en lokalplan, der primært fastlægger to kolonihaveområders anvendelse til helårsbeboelse, hvilket områderne reelt har været anvendt til gennem en længere årrække, og da der i øvrigt ikke er handlepligt knyttet til vedtagelse af en lokalplan, er der umiddelbart ikke nogen miljømæssige påvirkninger eller ændringer forbundet hermed. På længere sigt forventes det, at der på en positiv måde vil ske en påvirkning af miljøet, idet den individuelle opvarmning forventes at blive erstattet/suppleret med fjernvarme i fremtiden, jf. side 12, hvorved nærmiljøet bliver mindre belastet af lugten fra brændeovnene, og samtidig vil risikoen for brand blive mindsket. Der er to autoværksteder i området, der vil blive opsagt som følge af, at Frederikshøj skal udvides, hvorfor miljøforholdene også forbedres.

Trafik- og banestøj

Miljøkontrollen vurderer, at det døgnækvivalente trafikstøjniveau langs områdets veje ikke er til væsentlig gene for beboerne.
Mod syd afgrænses området af Øresundsbanen. Ifølge beregninger foretaget i forbindelse med anlægget af jernbanen, skulle støjen fra denne ikke overstige 60 dB(A) udenfor jernbanens eget terræn, ligesom vibrationer heller ikke skulle give gener.

Forurening af undergrunden

Frederikshøj og Mozart er begge kortlagt som forurenet jord på vidensniveau 2 i henhold til jordforureningsloven. Miljøkontrollen har sikret fællesarealerne ved udskiftning af den øverste halve meter jord, og der er givet rådgivning om, hvordan man undgår hudkontakt med den forurenede jord.
I 1997 blev der foretaget en undersøgelse af jordforurening i begge haveforeninger, der er anlagt på tidligere fyldområder. I Frederikshøj blev der konstateret forurening med tjærestoffet benz(a)pyren med forureningsniveau over Miljøstyrelsens afskæringskriterier. Man bør derfor undgå kontakt med den forurenede jord. Der blev endvidere konstateret forurening med tungmetallerne bly og zink i rådgivningsintervallet, idet det overskrider Miljøkontrollens kvalitetskriterier for ren jord, men ligger lavere end Miljøstyrelsens afskæringskriterier.
I Mozart blev der konstateret den samme forurening, på nær at der ikke blev fundet zink, men cadmium og en enkelt prøve indeholdt olie.
Overgangen i planmæssig status fra kolonihaveområde til helårsbeboelse udløser for disse haveforeningers vedkommende ikke krav om tilladelse efter jordforureningslovens § 8, og Miljøkontrollen kan derfor ikke stille vilkår om imødegåelse af forureningen. Det skyldes, at der rent faktisk har været helårsbeboelse i Haveforeningen Frederikshøj og Havebyen Mozart i mange år, og der er derfor

ikke tale om en faktisk ændret arealanvendelse. Dette er det afgørende kriterium i jordforureningsloven.
Miljøkontrollen kan derfor udelukkende komme med følgende anbefalinger til ejeren af arealet samt gøre opmærksom på gældende generelle regler om jordhåndtering. Miljøkontrollens anbefalinger er, at på alle områder, hvor der ikke er fast belægning, bør arealerne sikres, så den øverste ½ meter består af dokumenteret ren jord. Frugter og bær kan spises, når de forinden skylles og rengøres grundigt, og rodfrugter og jordbær dyrkes i ren jord.
Håndtering af jord i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Miljøkontrollens anvisninger og tilladelser. Miljøkontrollen har udgivet en trykt vejledning „Arbejder du med jord fra Københavns Kommune, 2003", som kan hentes på Miljøkontrollens hjemmeside www.miljoe.kk.dk eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00.
Frederikshøj og Mozart er begge beliggende i et område med grundvandsinteresser (OD). Miljøkontrollen har ikke kendskab til, at grundvandet er forurenet.

Virksomheder

Miljøkontrollen vurderer, at der ikke er virksomheder uden for området, der kan give miljømæssige problemer. Inde i området ligger to autoværksteder med vejledende afstandskrav til forureningsfølsomt område på 20 m. Disse virksomheder bliver nedlagt i forbindelse med lovliggørelsen af Haveforeningen Frederikshøj, hvorfor de ikke i fremtiden giver problemer.

Nedsivning af regnvand

Lokalplanområdet ligger i et område med begrænsede drikkevandsinteresser, hvor nedsivning ikke umiddelbart tillades. Det er Københavns Kommunes mål at fastholde grundvandet under byen til drikkevandsformål og til søer samt vandløb, jf. Grundvandsplan 2000 for Københavns Kommune. Miljøkontrollen anbefaler generelt, at der etableres nedsivningsanlæg i forbindelse med byfornyelse og nybyggeri, såfremt det er muligt uden risiko for drikkevandsressourcerne.

Miljørigtigt byggeri

Pjecen „Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri", kan bestilles på Internettet, hos Miljøkontrollen eller hos Plan & Arkitektur.

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes „miljørigtigt" i forbindelse med byfornyelse og nybyggeri. Borgerrepræsentationen har den 1. marts 2001 tiltrådt revideret udgave af retningslinierne i pjecen „Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri". Baggrunden for pjecen var et ønske om, at der lægges vægt på miljø- og ressourcemæssige forhold, når der bygges, og at der arbejdes for en bæredygtig udvikling i dialog med befolkningen.
Pjecen berører emnerne miljørigtig projektering, vand, varme, el/gas, affald, materialer og grønne områder. Inden for hvert emne opstilles der en række minimumskrav, anbefalinger og visioner.
Minimumskravene i pjecen skal følges i forbindelse med byfornyelse, støttet nybyggeri samt kommunalt byggeri, men private opfordres til at hente ideer herfra.
Pjecen oplyser i øvrigt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri.

Baggrund for lokalplanen og kommuneplantillægget

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. Der er indlagt fjernvarme i begge haveforeninger.

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. Frederikshøj og Mozart samt de øvrige kolonihaveområder med helårsbeboelse (i alt 13 områder) i Københavns Kommune er alle blevet registreret som „ikke varige".

I henhold til lov om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for området begrænset af Wagnersvej, vest-, syd- og sydøstskel af matr.nr. 385 Kongens Enghave, København, Scandiagade, sydskel af matr.nr. 352 ibid., Sporgade, "NF Sydhavnen", nordvestskel af ejendommen matr. nr. 394 ibid., Øresundsbanen samt Pumpehusvejs vestlige vejlinie.

§ 1. Formål

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for anvendelse af haveforeningerne "Frederikshøj" og "Mozart", der oprindeligt er to kolonihaveområder, til helårsboliger og for fastlæggelse af et areal syd for Frederikshøj til institutioner m.v. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Frederikshøj og Mozart fastlægges til helårsboliger i form af énfamiliehuse, og arealet syd for Frederikshøj fastlægges til institutioner og tekniske anlæg m.v.
- I de to haveforeninger fastholdes i princippet den oprindelige inddeling i lodder, og det muliggøres, at der kan ske en matrikulær udstykning svarende hertil med adgang via de eksisterende interne færdselsarealer. I Frederikshøj varierer lodderne fra 185 m² til 575 m² med en gennemsnitlig størrelse på 335 m², og i Mozart varierer lodderne fra 330 m² til 690 m² med en gennemsnitlig størrelse på 410 m².
- Der sikres arealer til parkering samt til to nye lodder i Frederikshøj til erstatning for to eksisterende, der udlægges til vej.
- Med bestemmelser om bevaringsværdige træer, byggelinier og grønne forhaver tilstræbes, at områderne fortsat fremtræder som åbne havehusområder med et grønt præg samtidig med, at der på hver parcel tillades et hus på 80 – 120 m², afhængig af parcelstørrelse, under iagttagelse af bestemmelser, der skal forhindre brandsmitte mellem husene.
- Ved udformning af byggeri på institutionsområdet skal der ske en arkitektonisk tilpasning til de omkringliggende haveboliger.
- Utidssvarende servitutter skal ophæves.
- Ved såvel bygningsrenovering og nybyggeri som anlæg af friarealer skal det i videst muligt omfang sikres, at det sker efter miljørigtige og bæredygtige principper.

§ 2. Lokalplanområdet

Stk. 1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 212, 238, 242, 293, 367 og 485, dele af ejendommene 213, 237, 277, 292, 352, 385, 487 og 522 Kongens Enghave, København, og alle parceller, der efter den 1. december 2005 udstykkes i området.

Stk. 2

Lokalplanområdet opdeles i underområderne IA, IB og II, som vist på tegning nr. 1.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1

For område IA og IB gælder:
Områderne fastlægges til helårsboliger. På hver parcel må der kun opføres én beboelsesbygning med én bolig, jf. § 6, stk. 1, pkt. b. De på tegning nr. 2a, 2b og 3 med skrå skravering viste arealer fastlægges til fællesanlæg i form af fælleshuse, legepladser, parkeringspladser m.v.

Kommentar

Ved krav om helårsbeboelse forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boligen til eksempelvis feriebolig. Folkeregistertilmelding på adressen vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

Stk. 2

For område IA gælder særligt:
Arealet mellem HF Frederikshøj, Pumpehusvej og Wagnersvej, jf. § 4, stk. 1, fastlægges til offentligt rekreativt areal.

Stk. 3

For område IB gælder særligt:
Der må på lod nr. 31 indrettes én butik med et bruttoetageareal på maksimalt 100 m² i stedet for beboelse.

Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5f indeholder særlige regler om beregning af bruttoetageareal til butiksformål. Hvis det viser sig, at der ikke er basis for at opretholde en butik i området, vil der kunne opføres en bolig på lodden.

Stk. 4

For område II gælder:
Området fastlægges til offentlige formål og private institutioner m.v. af almen karakter, der naturligt kan indpasses i området, samt til offentlige tekniske anlæg (pumpestation og lignende). Der må opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner og andre sociale formål, sundhedsmæssige formål, kulturelle formål samt miljømæssige servicefunktioner. Til hver institution må der opføres eller indrettes enkelte boliger til brug for portner eller andre personer med lignende tilknytning til institutionen. Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

§ 4. Vejforhold

Stk. 1

Mod Wagnersvej opretholdes den eksisterende vejlinie mod dennes nordlige del.

Kommentar

Wagnersvej er anlagt som 2 veje på strækningen. Lokalplanen muliggør, at den sydlige del kan nedlægges, jf. stk. 5. I lokalplan nr. 395 "Karens Minde" for naboarealerne mod vest muliggøres nedlæggelse af den sydlige del af Wagnersvej vest for Pumpehusvej.

Stk. 2

Pumpehusvej opretholdes som privat fællesvej, der fastlægges med vejudlægslinier svarende til en bredde på 16 m fra vestskel af matr. nr. 237 ibid. og forlæn-

§ 4. Vejforhold

	gelsen heraf mod nord og mod syd som vist på tegning nr. 1. Pumpehusvej skal anlægges med træbeplantning efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere anvisning, og bevaringsværdige træer skal opretholdes, jf. § 9, stk. 3.
Kommentar	Vedrørende træer henvises til kommentaren i § 9, stk. 3.
Stk. 3	I forlængelse af Pumpehusvej mod syd og øst indtil Havebyen Mozart opretholdes en privat fællesvej i en bredde af 5 m, der skal fungere som adgangsvej til Havebyen Mozart, som vist på tening nr. 1.
Stk. 4	I forlængelse af Sporgade fastlægges et vejudlæg, som vist på tegning nr. 2b.
Kommentar	Vejudlægget fastlægges for at sikre en fremtidig vejadgang til området, hvor Nyttehaveforeningen Sydhavnen ligger. Området er fastlagt til institutionsområde i kommuneplanen med henblik på at sikre eventuelle fremtidige institutionsbehov.
Stk. 5	Vejanlæg og vejudlæg, der på tegning nr. 1 er vist med lys gråtone, kan henholdsvis nedlægges som vej og ophæves som vejudlæg, når betingelserne herfor er opfyldt.
Kommentar	Vejudlægget langs matr. nr. 385 ibid. i den nordlige del af området var tænkt som en forlængelse af Schubertsvej, og vejudlægget på tværs af området i forlængelse af Scandiagade var tænkt som en del af det overordnede vejnet. Disse vejanlæg er ikke længere aktuelle, hvorfor vejudlæggene kan ophæves.
Stk. 6	For område IA gælder særligt: a) Stierne benævnt Kirkestien, Pladsen (den vestlige side), H-gangen, R-gangen, Buschvej, Lille-S-gangen, T-gangen og X-gangen, der er vist med mørk gråtone på tegning nr. 2a og 2b, kan udlægges til private fællesveje i mindst 2,8 m´s bredde, dog 5 m for Buschvej, T-gangen fra Scandiagade mod vest og X-gangen og 10 m for H-gangen. Biladgang til området foregår fra vest ad H-gangen fra Pumpehusvej og fra nord ad T-gangen fra Scandiagade. Kirkestien fastlægges som sti og brandvej fra Wagnersvej til fælleshuset. Biladgangen til X-gangen foregår fra Pumpehusvej gennem Havebyen Mozart.
Kommentar	De i pkt. a) fastlagte private fællesveje skal anlægges i forbindelse med ændring af områdets status til helårsboliger, hvorunder det er en forudsætning, at brandbiler skal kunne betjene området hensigtsmæssigt således, at Brandvæsenet kan nå samtlige parceller med brandslanger.
	b) Stierne benævnt A-gangen, B-gangen, C-gangen, D-gangen, E-gangen, F-gangen, G-gangen, N-gangen, O-gangen, P-gangen, Q-gangen, S-gangen samt

§ 4. Vejforhold

adgangssti til lod nr. 313 m.fl., der er vist med lys gråtone på tegning nr. 2a og 2b kan udlægges til private fællesstier i mindst 2 m´s bredde.
c) Der må ikke etableres overkørsler fra de enkelte parceller til Pumpehusvej eller Wagnersvej.

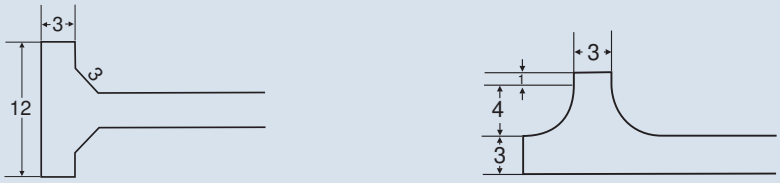
Stk. 7

For område IB gælder særligt:
a) Stierne benævnt A-gangen, B-gangen, C-gangen, D-gangen, E-gangen, F-gangen, G-gangen og H-gangen, der er vist med mørk gråtone på tegning nr. 3, kan udlægges til private fællesveje. C-gangen udlægges i en bredde af 5 m og de øvrige stier i en bredde af 3 m. Biladgangen til området foregår fra C-gangen via Pumpehusvej og dennes forlængelse.

b) For enden af B-gangen og F-gangen skal der anlægges vendepladser efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse i princippet, som vist på tegning nr. 3.

Kommentar

Vendepladserne kan udformes på forskellig måde afhængig af forholdene. Skitserne viser 2 forskellige løsninger, der begge opfylder målene til venderadier m.m., men andre løsningsmodeller er mulige.



Stk. 8

Vejadgang til område II skal foregå via overkørsler fra Pumpehusvej og fra H-gangen. Vejadgangen til Pumpestationen på matr. nr. 367 ibid. kan foregå i princippet, som vist på tegning nr. 1.

Stk. 9

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

Stk. 10

Der skal etableres 3 m hjørneafskæringer ved overkørsel fra H-gangen til Pumpehusvej i område IA, som vist på tegning nr. 1.

§ 5. Udstykning

Stk. 1

For område IA og IB gælder:
a) Udstykning må kun finde sted i overensstemmelse med den på tegning nr. 1 viste udstykningsplan. Såfremt udstykning ikke finder sted, fastlægges den viste udstykningsplan som lodinddelingsplan.

Kommentar

Ifølge Byggelovens § 10A skal hver boligenhed på en ejendom, hvor der opføres mere end et énfamiliehus til helårsbeboelse, opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang. Det er ikke et krav, at der skal ske en udstykning

§ 5. Udstykning

i området, men muligheden skal være til stede. Den viste udstykningsplan svarer i princippet til de eksisterende lodder og stier, idet de to nordøstligste lodder i område IA (nr. 309 og 310) dog ikke indgår i den fremtidige udstykningsplan, da der fastlægges et vejudlæg her, jf. § 4, stk. 4. De to fastlagte parceller ved Pumpehusvej er til erstatning for disse to parceller. Parcellerne ved Pumpehusvej forudsættes først taget i brug til beboelse, når parcellerne mod øst nedlægges, og indtil da kan de anvendes til fællesarealer. Der er en række lodder, hvorpå der er tinglyste deklarationer om placering af kloakledninger og byggelinier i forhold hertil, hvor der er bygget huse over ledningerne og inden for byggelinierne. Såfremt der skal graves ned til ledningen, forudsættes bebyggelse i fornødent omfang fjernet på ejerens bekostning. På ca. 7 lodder vil der ikke blive tilladt opførelse af nye huse. Disse lodder kan evt. slås sammen med andre lodder eller anvendes til fællesarealer.

b) Uanset pkt. a kan Bygge- og Teknikudvalget godkende, at der sker sammenlægning og regulering af parceller. Hver parcel må ikke udgøre mere end 500 m^2, og der må ikke fremkomme nye parceller mindre end 300 m^2. Tilsvarende gælder for lodder.
I lokalplanen i øvrigt gælder bestemmelserne for parceller også for lodder.

Kommentar

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

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1

For område IA og IB gælder:

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

b) Der må på hver parcel opføres én beboelsesbygning med én bolig. For parceller mindre end 267 m² må bygningens samlede etageareal være indtil 80 m². For parceller på 267 m² til og med 400 m² skal bygningens etageareal overholde bebyggelsesprocenten 30, og for parceller på mere end 400 m² må etagearealet ikke overstige 120 m².
For de med skrå skravering på tegning nr. 2a, 2b og 3 viste fællesarealer i område IA og IB gælder, at der må opføres bebyggelse til fællesformål, hvis samlede etageareal ikke må overstige 300 m² inden for hvert af områderne. Herudover kan der opføres skure og lignende på i alt 50 m². I område IB, lod nr. 31 må der opføres én butik på maksimalt 100 m².

Kommentar

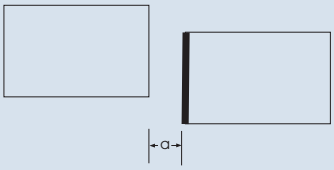
De 80 m² er fastsat ud fra, at alle parceller skal have mulighed for at kunne opføre en beboelsesbygning af en rimelig størrelse under hensyntagen til området og de enkelte parcellers størrelser. Det maksimale etageareal på 120 m² er fastsat på baggrund af ønsket om at bevare området som et åbent havehusområde. Bebyggelsesprocenten beregnes som beboelsesbygningens etageareal i procent

af parcellens areal. I beboelsesbygningen etageareal indgår eventuelle udestuer. Udover den tilladte beboelsesbygning kan der etableres et skur og en overdækket terrasse, jf. stk. 2, pkt. c og d, samt stk. 3, pkt. d og e.

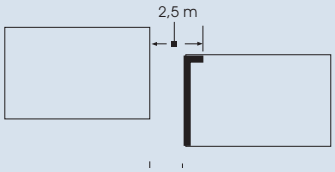
c) Beboelsesbygninger og fælleshuse skal opføres i én etage.
d) Beboelsesbygninger skal opføres fritliggende. Mod naboskel internt i lokalplanområdet skal beboelsesbygningen holdes i en afstand af mindst 1 m fra naboskel. Der henvises til eksempel vist på tegning nr. 5a og 5b. Mod naboskel i øvrigt skal beboelsesbygningen holdes i en afstand af mindst 2,5 m. På lod nr. 256, 259 og 266 må beboelsesbygningen dog opføres 1 m fra naboskel mod nordvest. Mod Pumpehusvej og Wagnersvej (der muliggøres nedlagt) skal beboelsesbygningen holdes i en afstand af mindst 1 m som vist på tegning nr. 2a.

Kommentar

I henhold til Bygningsreglement for småhuse/BR-S 98, afsnit 9, er der følgende brandmæssige krav ved sammenbyggede énfamiliehuse og fritliggende huse på samme matrikelnummer, idet betegnelsen F står for "flammesikker" og betegnelsen BD står for "branddrøj". Tallet i betegnelsen angiver det antal minutter, konstruktionen eller døren kan modstå brand under standardiseret brandprøvning:
(§ 9.7.2.) Enfamiliehuse, der er sammenbyggede eller ligger i mindre indbyrdes afstand end 5,0 m, skal adskilles med konstruktion mindst som BD-bygningsdel 60. En sådan konstruktion skal slutte tæt til den yderste tagdækning. Ved ydervægge af BD-konstruktionen skal den brandadskillende konstruktion mindst føres frem til indersiden af den udvendige beklædning.
Udvendig isolering af ydervægge med isolering, der ikke er mindst klasse A materiale, skal afbrydes med mindst F-konstruktion 30 for hvert hus.
(§ 9.7.2 og § 9.7.3) I brandmæssig henseende betragtes énfamiliehuse for sammenbyggede, når de ligger i mindre indbyrdes afstand end 5 m.
Bygningerne adskilles brandmæssigt på en sådan måde, at adskillelsen svarer til den brandmæssige adskillelse, som opnås i forbindelse med tilsvarende bygninger, der er placeret for tæt på skel på udmatrikulerede grunde. Det vil sige:



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



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

Illustrationerne viser, at det kun er på den ene bygning, at det er nødvendigt at udføre brandsikring.
Opdeling med F-konstruktion 30 kan udføres ved at afbryde isoleringen med et 100 mm bredt bælte med isoleringsmateriale, der mindst er klasse A materiale.
Ved bygninger med tagudhæng henledes opmærksomheden på, at branden

ikke må kunne sprede sig uden om den brandadskillende konstruktion via tagudhænget.
I SBI-anvisning nr. 189 er der vist eksempler på, hvorledes F og BD-konstruktioner kan udføres.

Stk. 2

For område IA gælder særligt:

a) Beboelsesbygningernes højde må ikke overstige 5 m, og facadehøjden må ikke overstige 4 m, dog ikke 3 m for bebyggelse, der ligger nærmere skel end 3 m. Facadehøjden måles fra terræn til den linie, der fremkommer ved tagfladens skæring med facadeplanet, som vist på tegning nr. 4a. Udhæng må maksimalt være 0,5 m.

b) Langs veje og stier samt fællesarealer fastlægges bebyggelsesregulerende byggelinier, som vist på tegning nr. 2a og 2b. Byggelinierne er som udgangspunkt fastlagt 3 eller 2 m fra skel, bl.a. afhængig af placering i forhold til verdenshjørner. På tegningerne er 3 m- og 2 m-byggelinierne vist med to forskellige farver og signaturer, og hvor afstanden afviger herfra er afstanden angivet på tegningen.
Langs eksisterende kloakledninger i området opretholdes byggelinier på hver side af disse på henholdsvis 3, 4 og 5 m fra ledningsmidten, afhængig af ledningens størrelse i overensstemmelse med tinglyste deklarationer herfor, som vist på tegning nr. 2a og 2b. Disse byggelinier er angivet med samme farve og signatur som ovenstående 3 m-byggelinier.

Kommentar

Byggelinierne ud mod de interne færdselsarealer fastlægges for at bevare det grønne præg ved opretholdelse af forhaver i den udstrækning, det er muligt. Frederikshøj har forholdsvis små lodder, hvorfor byggelinierne maksimalt er fastlagt i 3 meter. Der er fastlagt en byggelinie på 6 m langs de nye lodder på den sydlige side af H-gangen pga., at der her ligger en vandledning, der skal respekteres. Kloakledningerne er sikret ved deklarationer, men der er ikke taget hensyn hertil ved placering af den eksisterende bebyggelse. Ved fremtidig bebyggelse skal byggelinierne langs kloakledningerne respekteres, hvilket betyder, at der ikke kan opnås byggetilladelse til opførelse af ny bebyggelse inden for byggelinierne.

c) Udover den i stk. 1 nævnte bebyggelse kan der på hver parcel opføres ét skur på maksimalt 10 m², hvis bygningshøjde ikke må overstige 2,3 m. Skuret skal respektere de i pkt. a fastlagte bebyggelsesregulerende byggelinier og kan opføres i naboskel internt i området, jf. eksempel vist på tegning nr. 5a.

d) Udover beboelsesbygningen og det i pkt. c nævnte skur kan der opføres en overdækket terrasse på indtil 5 pct. af parcellens areal, dog indtil 15 m^2 på parceller under 300 m^2. 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 pkt. b opføres 1 m fra veje, stier og fællesarealer, jf. eksempel vist på tegning nr. 5a.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

e) Fælleshusets facadehøjde må ikke overstige 4 m, og bygningshøjden må ikke overstige 5 m dog indtil 7 m for særlige bygningsdele.

Stk. 3

For område IB gælder særligt:

a) Beboelsesbygningernes højde må ikke overstige 5 m, og facadehøjden må ikke overstige 3 m. Facadehøjden måles fra terræn til den linie, der fremkommer ved tagfladens skæring med facadeplanet, som vist på tegning nr. 4b. Udhæng må maksimalt være 0,5 m.

b) Uanset stk. 1, pkt. d kan der sammenbygges i bagskel.

c) Langs de interne veje fastlægges bebyggelsesregulerende byggelinier, som vist på tegning nr. 3. Byggelinierne er som udgangspunkt fastlagt 5 m fra skel langs A-gangen, B-gangen, C-gangen, D-gangen samt F-gangen og langs E-gangen, G-gangen samt H-gangen i en afstand af 2 m fra vejlinierne, som vist på tegning nr. 3. Hvor afstande afviger herfra er det angivet på tegningen.

d) Udover den i stk. 1 nævnte bebyggelse kan der på hver parcel opføres én carport på maksimalt 17 m^2 med mindst to åbne sider og ét skur på maksimalt 10 m^2, hvis bygningshøjder ikke må overstige 2,3 m. Carport og skur kan opføres i naboskel internt i området med en samlet længde på indtil 10 m. Længden af carporten måles 0,5 m inden for tagfladens begrænsning. Carporten kan opføres i vejlinien imod de interne veje, mens skuret skal respektere de bebyggelsesregulerende byggelinier, jf. pkt. c og eksempel vist på tegning nr. 5b. Carporten skal placeres vinkelret på vejlinien.

e) Udover beboelsesbygningen og de i pkt. d nævnte mindre bygninger kan der opføres en overdækket terrasse på indtil 5 pct. af parcellens areal, dog indtil 15 m^2 på parceller under 300 m^2. 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 pkt. c opføres 3 m fra vejlinien, jf. eksempel vist på tegning nr. 5b.

f) Fælleshusets facadehøjde må ikke overstige 4 m, og bygningshøjden må ikke overstige 5 m dog indtil 7 m for særlige bygningsdele.

Stk. 4

For område II gælder:

a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40.

b) Bebyggelsen må opføres i højst 1½ etage, og bygningshøjden må ikke overstige 7 m. Bebyggelsen skal placeres og udformes under hensyntagen til haveboligerne og omgivelserne i øvrigt.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1

For område IA og IB gælder:

a) Tage skal udformes som fladt tag eller som sadeltag samt heraf afledte former, jf. eksempel som vist på tegning nr. 4a og 4b. Der kan suppleres med arkitektonisk velbegrundede opbygninger f.eks. til lysindtag.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Kommentar

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

b) Bygningernes overflader skal fremstå i naturlige materialer, såsom træ, tegl, herunder pudset eller filtset murværk.
c) Ingen form for erhvervsmæssig skiltning må finde sted ud over evt. skiltning til en butik, der skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.

Stk. 2

For område II gælder:
Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med de omkringliggende haveboliger. Bygningernes overflader skal fremstå i naturlige materialer, såsom træ, tegl, herunder pudset eller filset murværk

§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

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

§ 9. Ubebyggede arealer

Stk. 1

I område IA og IB skal det ubebyggede areal på den enkelte parcel anlægges som have, bortset fra parkeringsarealet i område IB, jf. stk. 5. Hegning skal ske med levende hegn. Bestemmelsen gælder ikke for indkørsler, eller hvor carporte eller skure er opført i skel i område IA og IB. Det levende hegn kan suppleres med trådhegn.

Stk. 2

Fællesarealer og det i § 3, stk. 2, fastlagte offentlige rekreative areal skal anlægges med grønt præg.

Kommentar

Alle bestemmelser om grønne haver og anlæg med grønt præg skal bl.a. sikre at områdernes særlige karakter af åbent havehusområde bevares.

Stk. 3

De på tegning nr. 1 viste bevaringsværdige træer må ikke beskæres eller fjernes uden tilladelse fra Bygge- og Teknikforvaltningen og skal sikres mod beskadigelser efter Bygge- og Teknikforvaltningens anvisninger. Udgravninger inden for træernes vækstzoner forudsætter Bygge- og Teknikforvaltningens tilladelse.

Kommentar

Bygherren/entreprenøren skal i forbindelse med indretning af byggeplads over for forvaltningen redegøre for, hvordan træer (og øvrig beplantning) bevares og beskyttes under udførelsen af arbejdet. Forvaltningen vil fordre ekstra plantestørrelse, hvis der bliver tale om erstatningsbeplantning.

§ 9. Ubebyggede arealer

	Ved nyplantning af træer gælder for træer i åbne, eventuelt græsbevoksede muldbede, at bedets størrelse bør være mindst 10 m². For træer i lukkede befæstelser bør der som minimum være 15 m² rodvenlig befæstelse pr. træ, herunder 2,5 m² åbent muldbed omkring stammen. For samtlige træer gælder, at jorden i bedet bør være løsnet i minimum 1,5 meters dybde.
Stk. 4	I område IA og IB skal parkeringsdækningen være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. parcel til beboelse og 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal til fælleshus m.v. I område II skal parkeringsdækningen være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal, dog kun 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal til institutioner og 1 parkeringsplads pr. 800 m² etageareal til tekniske anlæg. Parkering på private fællesveje inden for områderne medregnes ved beregningen.
Kommentar	Ved nybyggeri skal der anlægges én parkeringsplads pr. parcel. Parkeringspladsen skal ikke nødvendigvis anlægges, men der skal reserveres areal til parkering. Det betyder, at der i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse skal anvises areal til en parkeringsplads, og at denne skal anlægges, hvis kommunen kræver det. På tegningerne er angivet placering af fælles parkeringsarealer. Indtil parkeringsbehovet er til stede kan delarealer anvendes til rekreative formål sammen med bl.a. de eksisterende legepladser og boldbaner.
Stk. 5	Parkering i område IA skal etableres på de på tegning nr. 2a viste parkeringsarealer samt langs den vestlige side af Buschvej og på Pumpehusvej. I område IB skal der på hver parcel anlægges én og kun én parkeringsplads, hvis samlede areal, inklusive tilkørselsareal, ikke må overstige 12 m^2 og inklusive eventuel carport ikke 20 m^2. Det eksisterende parkeringsareal på det nordligste af fællesarealerne, som vist på tegning nr. 3, opretholdes. Fælles parkeringsarealer skal anlægges med grønt præg.
Kommentar	Parkeringsdækningen i Frederikshøj er ca.196 parkeringspladser, hvoraf omkring halvdelen kan etableres langs Pumpehusvej ud for foreningen, og resten skal kunne anvises på Frederikshøjs arealer. På parkeringsarealet syd for H-gangen kan der anlægges 55-60 pladser, på parkeringsarealet på pladsen foran fælleshuset ca. 17 pladser, og de resterende kan anvises langs Buschvej. I Mozart skal der på hver parcel anlægges én og kun én parkeringsplads, og et eksisterende parkeringsareal opretholdes.
Stk. 6	Friarealet til børneinstitutioner skal være 100 pct. af etagearealet, til øvrige institutioner skal det være 60 pct. af etagearealet til tekniske anlæg m.v. 15 pct. af etagearealet.

§ 10. Delvis ophævelse af lokalplan samt servitutbortfald

Lokalplan nr. 324 "Borgmester Christiansens Gade" vedtaget af Borgerrepræsentationen den 6. april 2000, endeligt bekendtgjort den 28. april 2000 og tinglyst den 19. juni 2001 ophæves for så vidt angår de arealer, der er omfattet af lokalplanen.

§ 11. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.
Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelsen som anvendelsen ikke strider mod de givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

Kommentarergenerel karater

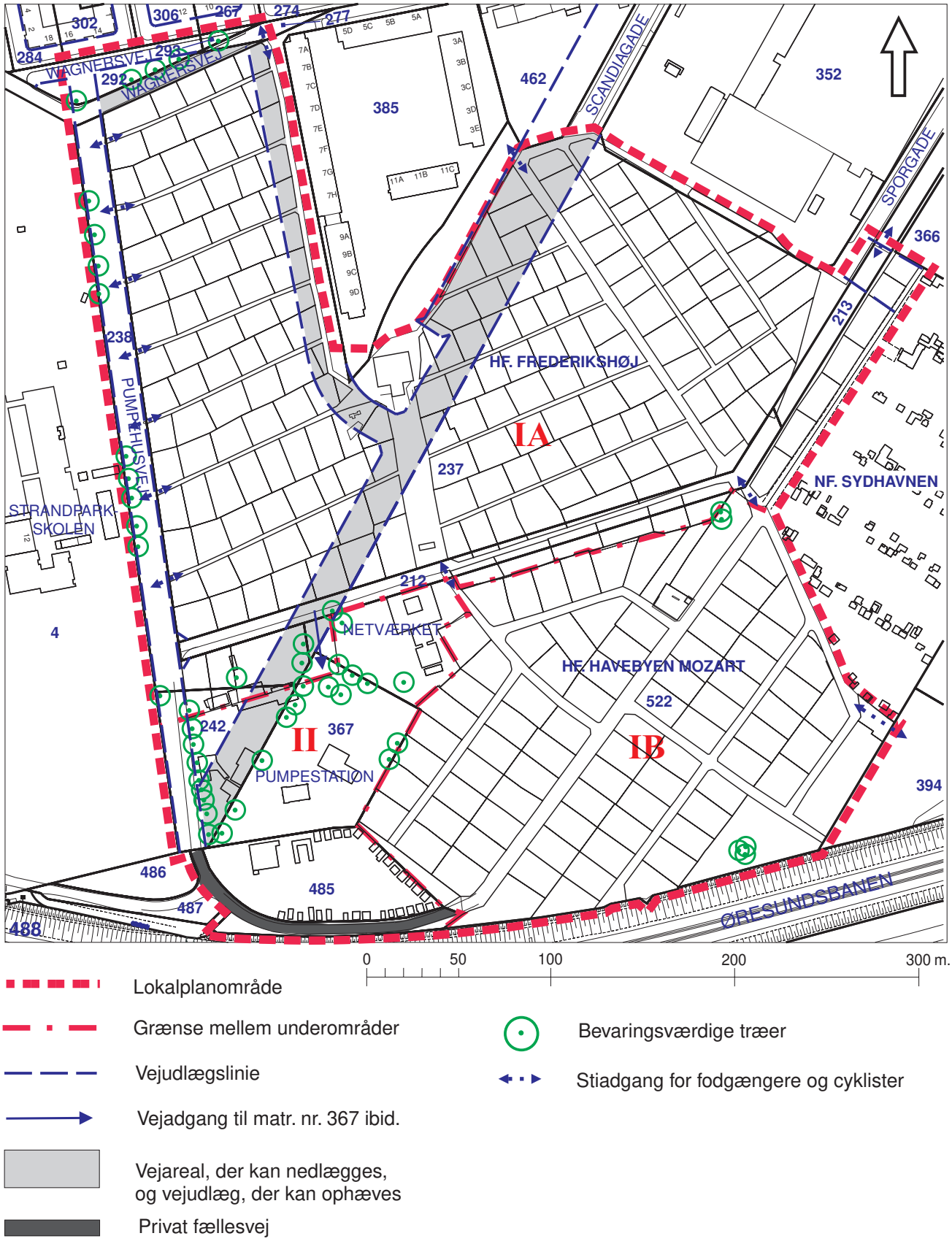
På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004.

Påtaleret
Bygge- og Teknikforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i lokalplanen.

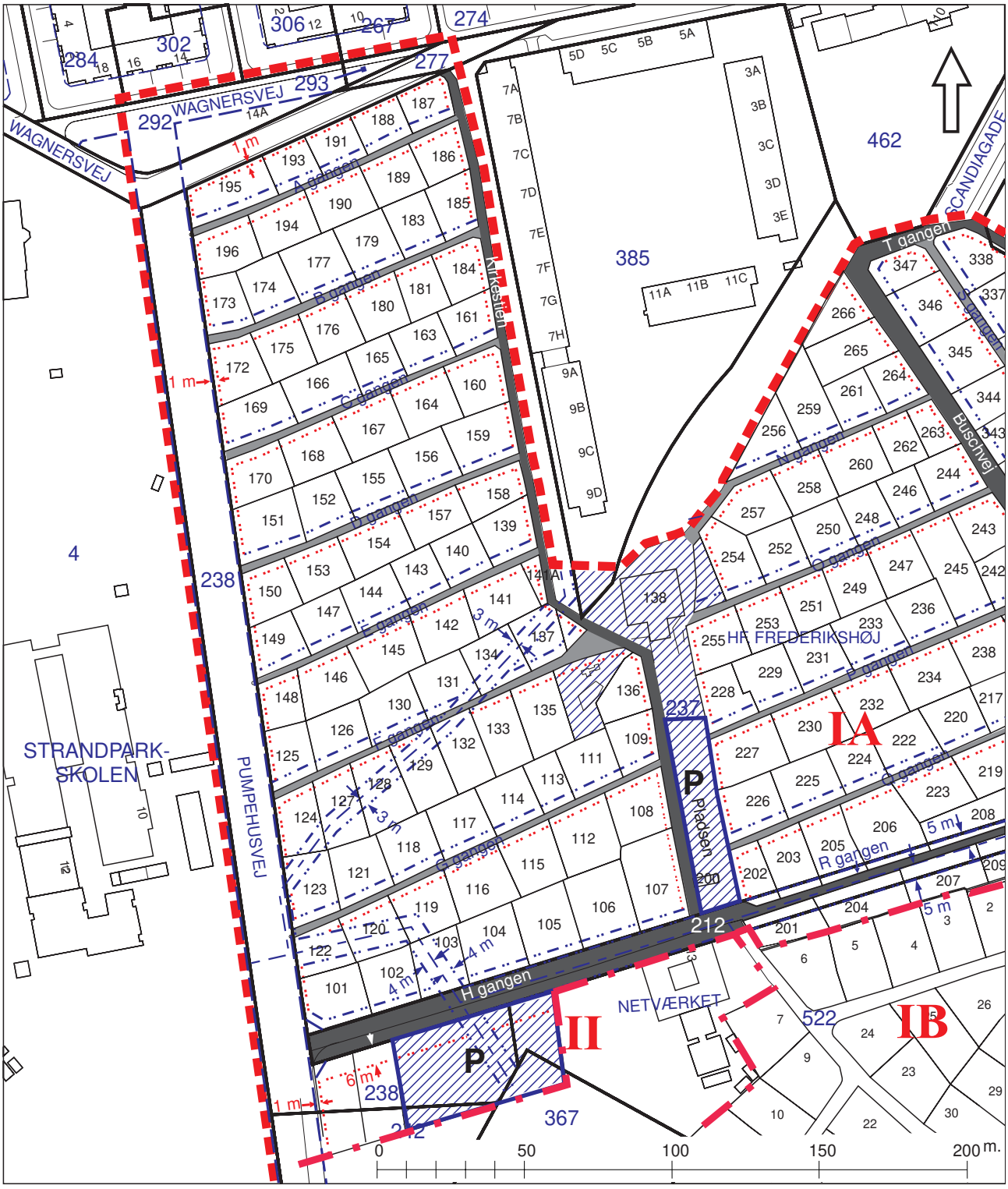
Dispensationer
I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Bygge- og Teknikudvalget i Københavns Kommune.

Fortidsminder
Arbejder, der forudsætter udgravning af grund, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til lov om museer mv. § 26 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Opmærksomheden henledes på, at Købehavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvstyrelsen bør kontaktes i god tid, forinden et jordarbejde påbegyndes således, at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.

Tegning nr. 1

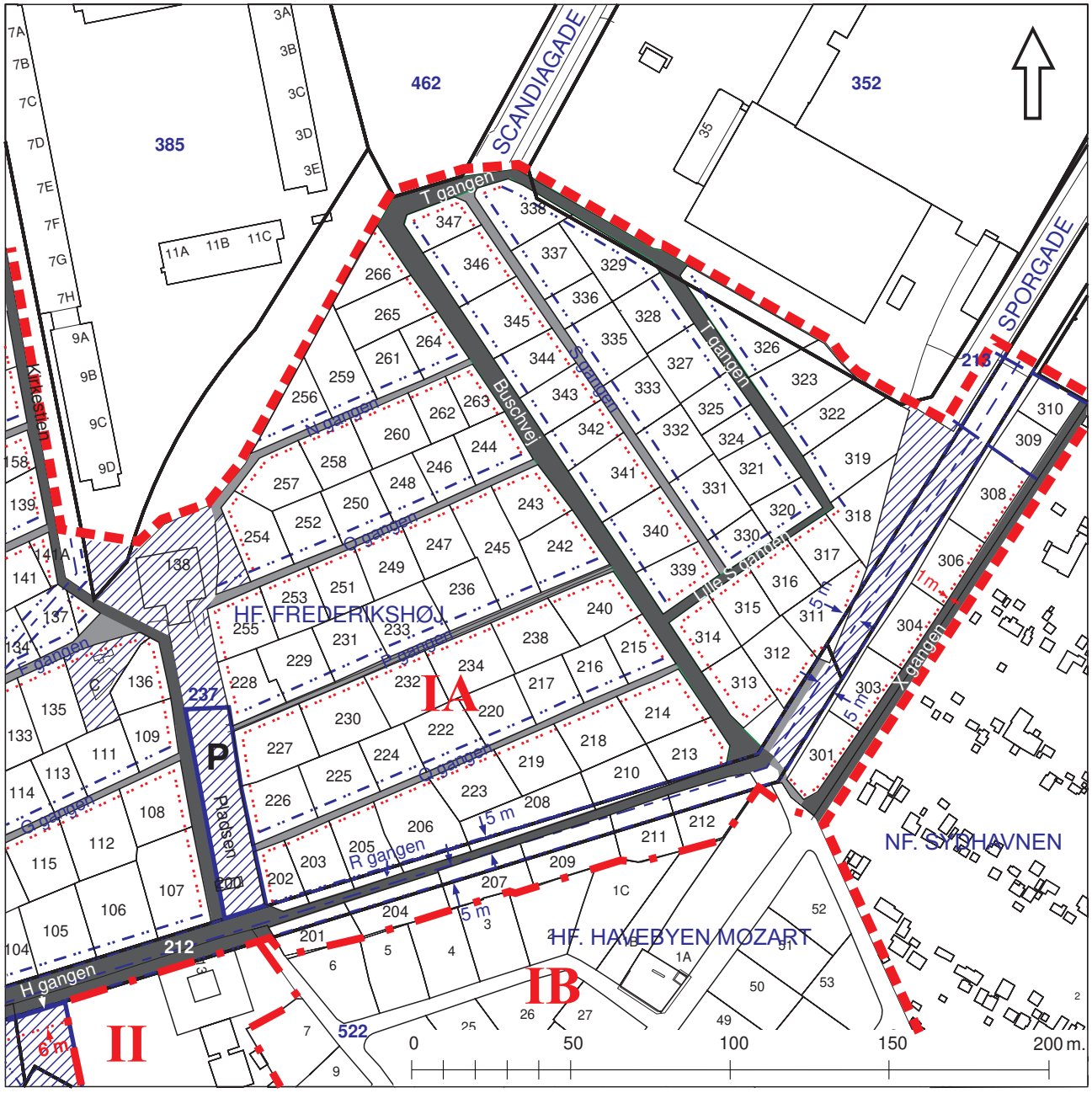

WAGNERSVEJ
SCANDIAGADE
SPORGADE
PUMPEHUSVEJ
STRANDPARK-SKOLEN
HF. FREDERIKSHØJ
NF. SYDHAVNEN
HF. HAVEBYEN MOZART
NETVÆRKET
PUMPESTATION
ØRESUNDSBANEN
IA
IB
II
284
292
302
306
267
274
277
385
462
352
366
213
238
237
212
4
242
367
522
394
486
485
487
488
0
50
100
200
300 m.
Lokalplanområde
Grænse mellem underområder
Vejudlægslinie
Vejadgang til matr. nr. 367 ibid.
Vejareal, der kan nedlægges, og vejudlæg, der kan ophæves
Privat fællesvej
Bevaringsværdige træer
Stiadgang for fodgængere og cyklister

Tegning nr. 2a



- Lokalplanområde
- Grænse mellem underområder
- 3 m bebyggelsesregulerende byggelinie/ byggelinier langs kloakledninger
- 2 m bebyggelsesregulerende byggelinie - medmindre andet er angivet
- Kloakledning
- Vejudlægslinie
- Stier, der kan udlægges til private fællesveje
- Stier, der kan udlægges til private fællesstier
- Fællesareal
- P — Parkering på fællesareal

Tegning nr. 2b



Lokalplanområde

Grænse mellem underområder

3 m bebyggelsesregulerende byggelinie/ byggelinier langs kloakledninger

2 m bebyggelsesregulerende byggelinie- medmindre andet er angivet

Kloakledning

Vejudlægslinie

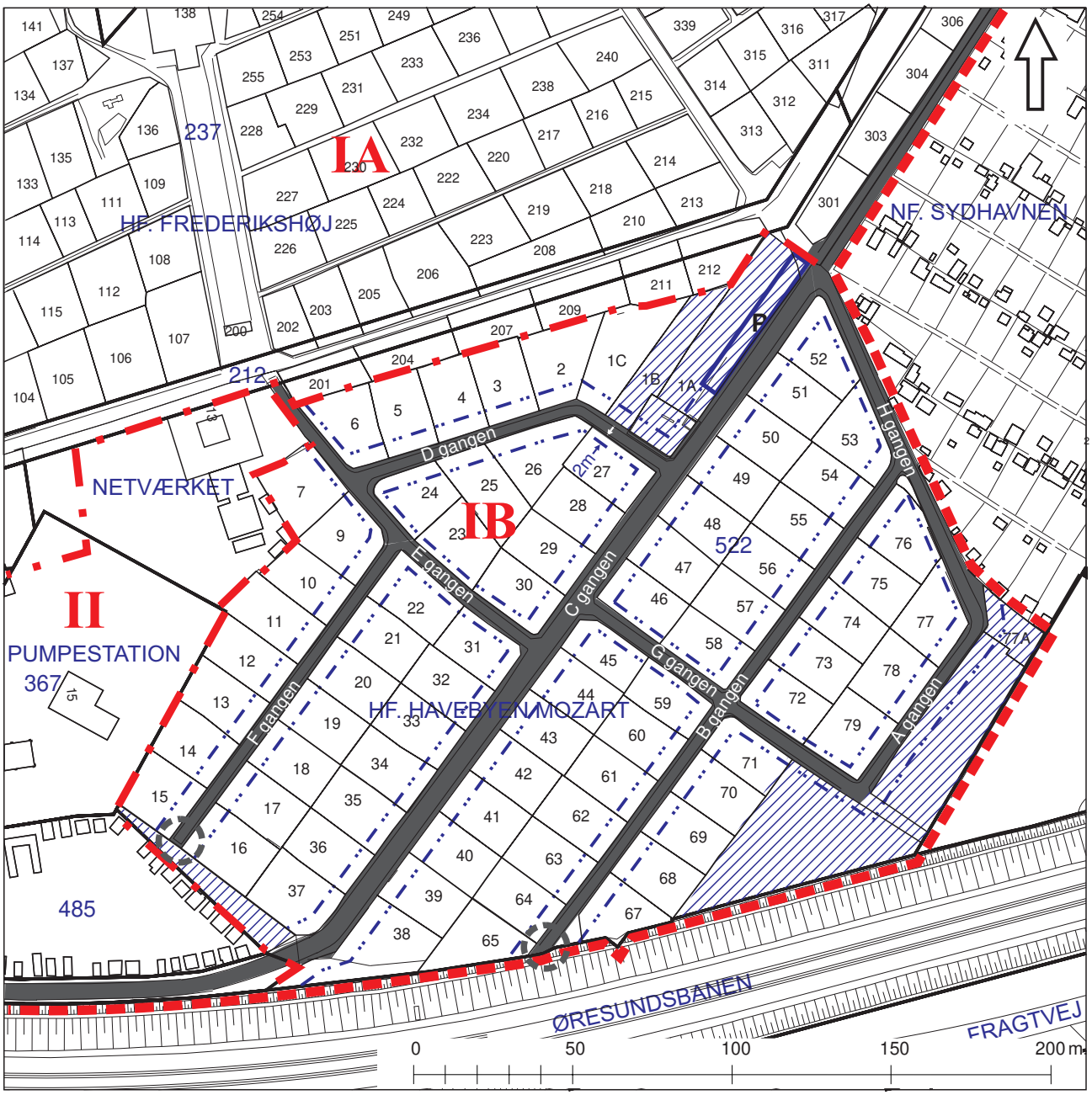
Stier, der kan udlægges til private fællesveje

Stier, der kan udlægges til private fællesstier

Fællesareal

P Parkering på fællesareal

Tegning nr. 3



Lokalplanområde

Grænse mellem underområder

Bebyggelsesregulerende byggelinie

Stier, der kan udlægges til private fællesveje

Fællesareal

P Parkering på fællesareal

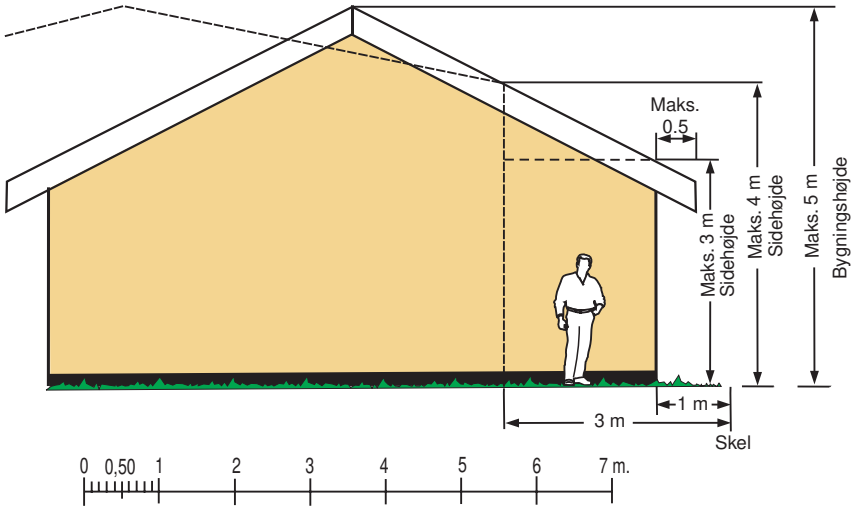
Vendeplads

Tegning nr. 4a og 4b

Tegning nr. 4a

Tegningen viser de maksimale højder på beboelsesbygningen.
Bygningshøjden må ikke overstige 5 m, og facadehøjden må ikke overstige 4 m, dog ikke 3 m for bebyggelse, der ligger nærmere skel end 3 m, målt fra terræn til skæring med facadens tagflader.
Udhæng må maksimalt være 0,5 m.
Tage skal udformes som fladt tag eller som sadeltag samt heraf afledte former.

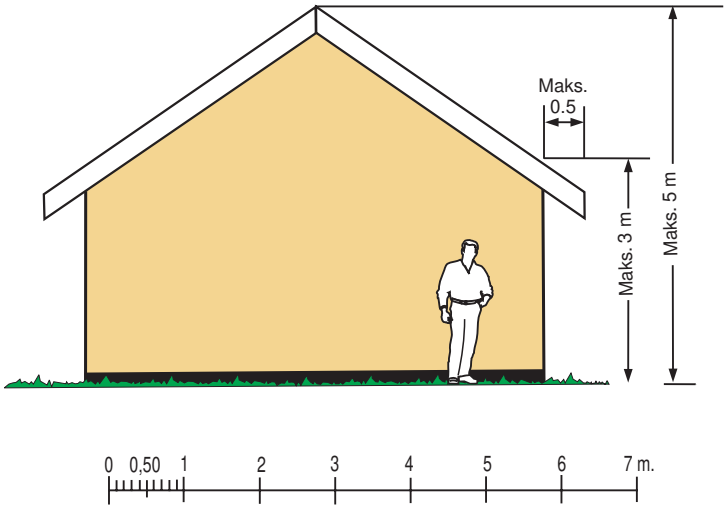
Område IA Frederikshøj



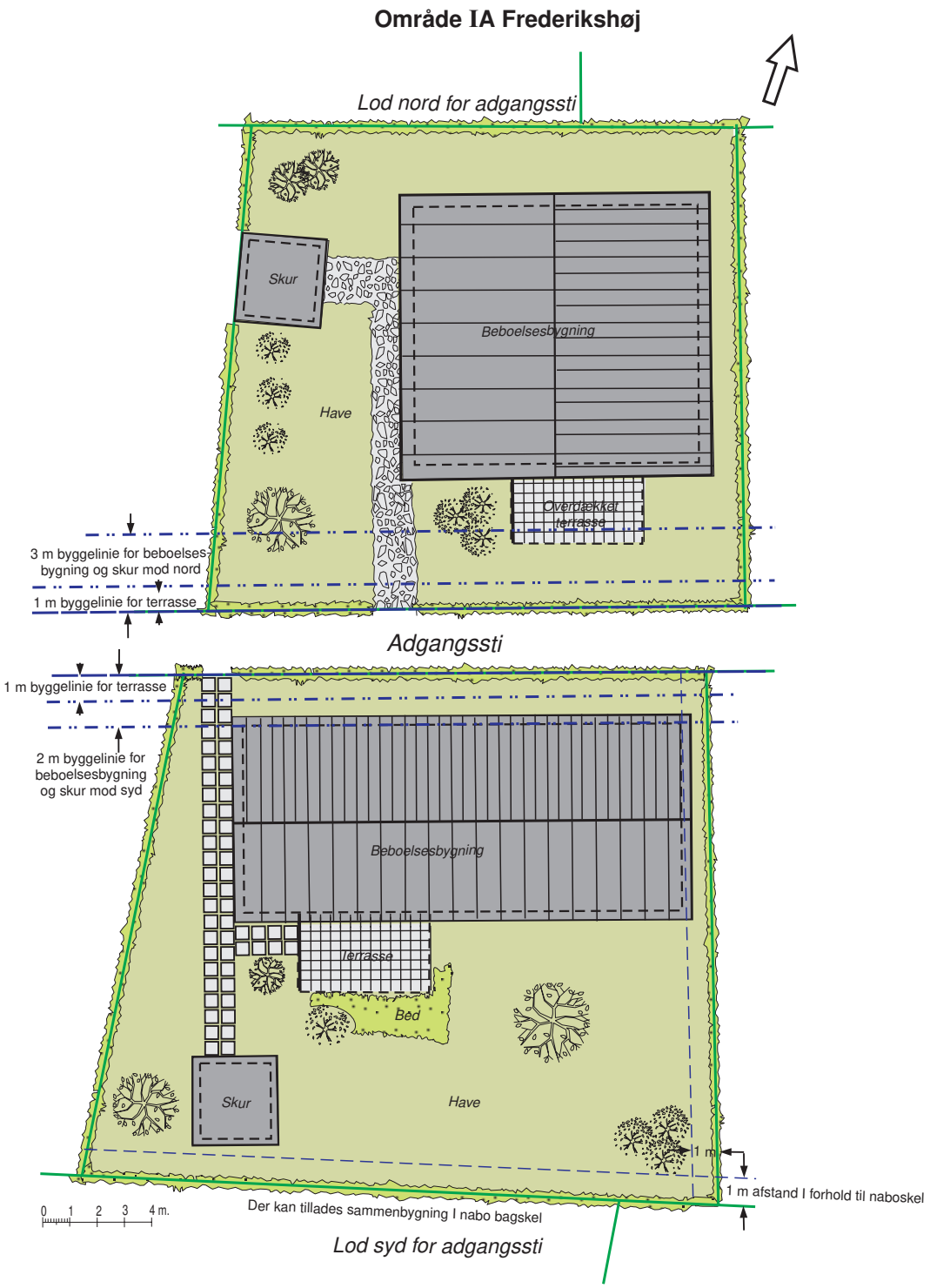
Tegning nr. 4b

Tegningen viser de maksimale højder på beboelsesbygningen.
Bygningshøjden må ikke overstige 5 m, og facadehøjden må ikke overstige 3 m målt fra terræn til skæring med facadens tagflader.
Udhæng må maksimalt være 0,5 m.
Tage skal udformes som fladt tag eller som sadeltag samt heraf afledte former.

Område IB Mozart

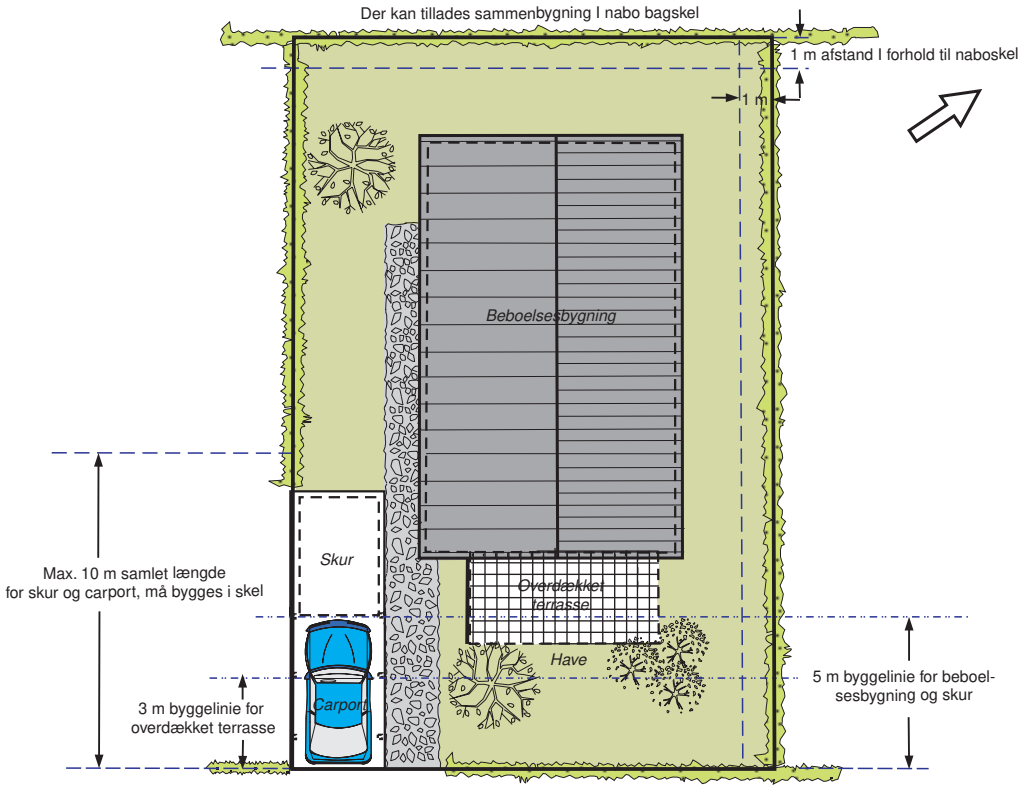


Tegning nr. 5a

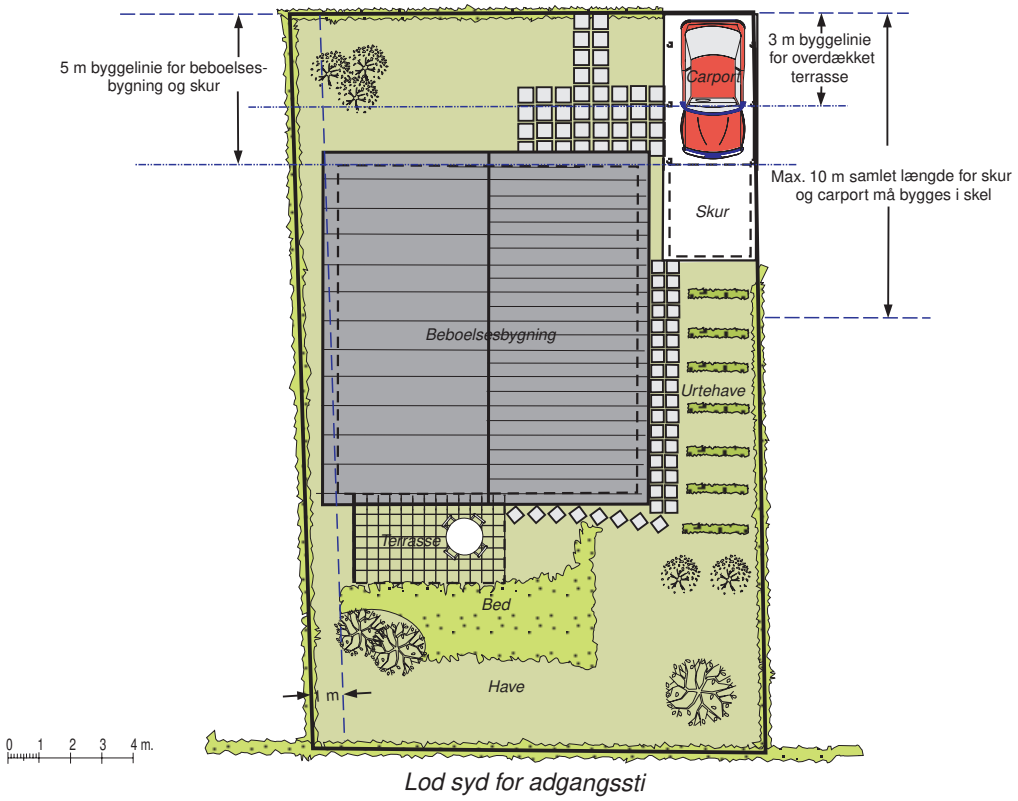


Område IB Mozart

Lod nord for adgangssti



Adgangssti



Lod syd for adgangssti

I medfør lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18.august 2004) ændres rammerne ved haveforeningen Frederikshøj og Mozart i bydelen Kongens Enghave således:

Afgrænsningen af B*-området til boliger med haveforeningen Frederikshøj og Mozart ændres som vist på kortbilaget. Ændringen omfatter dels en udvidelse af B*-området med tilgrænsende arealer fra B3-området og O2-området ved Frederiksholm, fra E1-området og O3-området ved Sporgade, og fra T2-området ved Pumpehusvej dels en indskrænkning af området ved Pumpehusvej.

Der fastlægges, som vist på kortbilaget, et nyt O2*-område ved Pumpehusvej til offentlige formål og institutioner af almen karakter mv. med følgende særlige bestemmelse:

O2*-Pumpehusvej. I området kan der også placeres kloakpumpestation og lignende.
Det nye O2*-område omfatter den helt overvejende del af det det nuværende T2-område ved Pumpehusvej, samt en tilgrænsende del af B*-området - Frederikshøj og Mozart - og en tilgrænsende del af O1-området på Karens Minde.

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den

Økonomiforvaltningen, 8. kontor **November 2005**

Forhold til øvrig planlægning og lovgivning

Lov om kolonihaver

Folketinget vedtog i 2001 lov om kolonihaver. Ifølge loven må et kolonihaveområde ikke nedlægges helt eller delvis uden kommunalbestyrelsens godkendelse. Kommunalbestyrelsen må kun meddele tilladelse til at nedlægge et kolonihaveområde, hvis væsentlige samfundsmæssige hensyn gør det nødvendigt at disponere over arealet til et formål, der ikke kan tilgodeses et andet sted i kommunen, og hvis der, inden området ryddes, tilvejebringes et nyt kolonihaveområde, som kan erstatte det kolonihaveområde, der nedlægges.
Ifølge kolonihaveloven kunne ejeren af et kolonihaveområde inden den 1. november 2001 meddele Miljø- og Energiministeriet, at kolonihaveområdet skulle være „ikke varigt" og således ikke omfattet af bestemmelserne i kolonihaveloven om den begrænsede mulighed for at nedlægge kolonihaveområder. Frederikshøj og Mozart og de øvrige kolonihaver med helårsbeboelse i Københavns Kommune er alle blevet registreret som „ikke varige" kolonihaver.

Byggeloven og udstykning

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

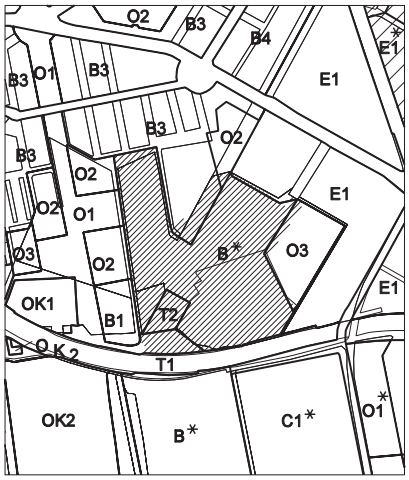
Kommuneplanlægning

I (forslag til) Kommuneplan 2005 er lokalplanområdet udlagt til forskellige formål. Størstedelen af Frederikshøj og Mozart er fastlagt som et boligområde (B*) med særlig bestemmelse om, at det er væsentligt at fastholde områdets særlige karakter af åbent havehusområde. Dele af Haveforeningen Frederikshøj indgår ikke i B*-området, men er fastlagt sammen med de tilstødende naboarealer. Disse er et boligområde (B3-område) og et institutionsområde (O2-område) ved Frederiksholm, et blandet erhvervsområde (E1-område) samt et institutionsområde (O3-område) ved Sporgade.
Den tilgrænsende pumpestationen ved Pumpehusvej er fastlagt til tekniske anlæg (T2-område) og Bådeforeningen Trekantens ejendom er fastlagt til offentlige rekreative formål (O1-område).

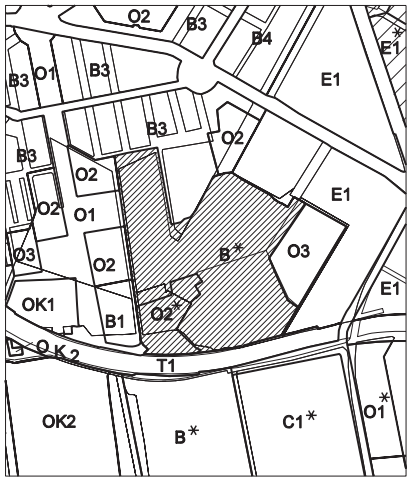
Forslag til kommuneplantillæg

Forslaget til lokalplan "Frederikshøj og Mozart" forudsætter ændringer af kommuneplanens ram-mer, bl.a. fordi Haveforeningen Frederikshøj ikke i sin helhed indgår i B*-området.
I forslaget til kommuneplantillæg udvides B*-området med en mindre del af et tilstødende B3-område og O2-område ved Frederiksholm bl.a. for at sikre en brandvej til Frederikshøj. Endvidere inddrages en mindre del af E1 området og O3-området ved Sporvej da nogle af havelodder og en sti ligger på disse naboejendomme. Endelig udvides B*-området med et mindre areal af pumpestationens areal (T2-området) ved Pumpehusvej.

Rammer for lokalplanlægningen.
B-områder til boliger.
E-områder til blandet erhverv.
O-områder til fritidsformål eller institutioner.
OK-områder til kolonihaver.
T-områder til tekniske anlæg.
**-bemærkninger angiver særlige bestemmelser udover de standardmæssige rammebestemmelser.*



Eksisterende rammer for lokalplanlægningen i henhold til Kommuneplan 2005.



Kommuneplantillæggets forslag til nye rammer.

Der fastlægges endvidere et O2*-område til offentlige formål og institutioner af almen karakter mv. samt til kloakpumpestation og lignende, bl.a. med henblik på at kunne imødekomme fremtidige institutionsbehov. O2*-området omfatter en mindre del af det nuværende B*-område (med behandlingsinstitutionen Netværket og 2 autoværksteder), den helt overvejende del af T2-område med kloakpumpestationen og det syd for liggende O1-område, der rummer bådeforeningen Trekanten.

For B1-områder gælder, at der udover boliger kan tillades kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige kulturelle og miljømæssige funktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Der kan tillades serviceerhverv, såsom butikker, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), der er forenelig med boliganvendelsen eller på nærmere vilkår højst virksomhed i forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende). I lokalplaner kan det bestemmes, at særskilte områder, bygninger eller bygningsdele anvendes til institutioner og fællesanlæg, herunder parkeringsanlæg. Der kan tillige stilles krav om boligernes gennemsnitlige størrelse, familieboliger, lejlighedssammenlægning, støjisolering samt om indretning af fælleslokaler for bebyggelsens beboere. I lokalplaner kan den nærmere erhvervsanvendelse specificeres. I B1-områder må arealet af den enkelte virksomhed ikke overstige ca. 100 m^2 bruttoetageareal. Bebyggelsesprocenten må højst være 40, og bebyggelsen må opføres i højst 2 etager med udnyttet tagetage. Friarealet skal være af størrelsesordenen 100 pct. af boligetagearealet og 20 pct. af erhvervsetagearealet, og parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 plads pr. 100 m^2 etageareal.

O2-områder anvendes til offentlige formål samt private institutioner mv. af almen karakter, som naturligt kan indpasses i det pågældende område. Områderne O2-O5 anvendes til institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål, sportsanlæg, hospitaler og andre sundhedsmæssige formål, miljømæssige servicefunktioner, kulturelle formål, ældreboliger, kollegier samt

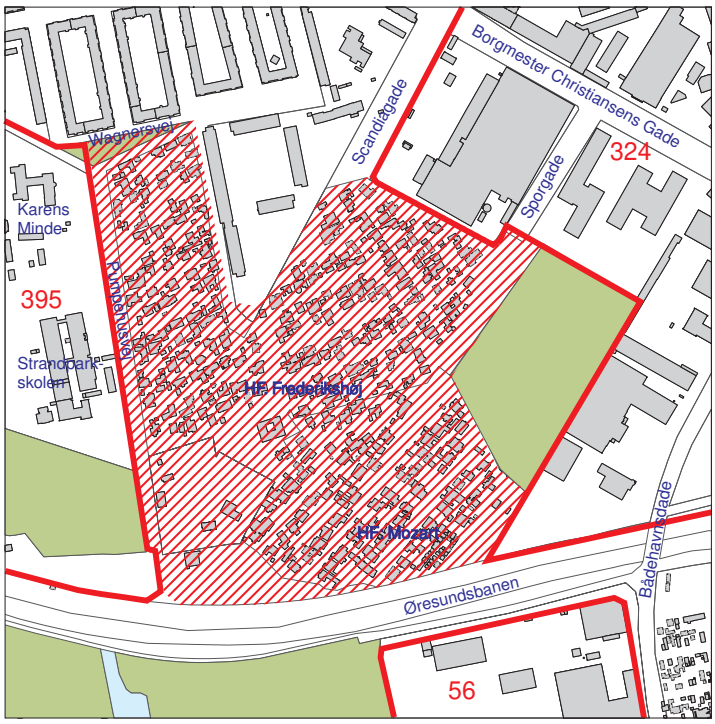
administration. Det kan tillades, at der til hver institution/anlæg opføres eller indrettes enkelte boliger til brug for portner eller andre personer med lignende tilknytning til institutionen/anlægget. Der må normalt kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger o.lign.). I lokalplaner fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om bebyggelsesstruktur, friarealer og parkeringsforhold. Bebyggelsesprocenten må højst være 60.

Københavns Kommunes boligpolitik

Det er et overordnet boligpolitisk mål i Københavns Kommune at tilvejebringe et varieret udbud af boliger. Planlægningen skal ved at satse på Københavns særlige herlighedsværdier og bymæssige kvaliteter medvirke til at fastholde og tiltrække beboere, der kan bidrage til at skabe en social og økonomisk bæredygtig befolkningssammensætning.
Set i forhold til bydelen Kongens Enghaves store andel af små boliger indebærer lokalplanen med sine bestemmelser om, at nye boliger kan være mellem 80 og 120 m² afhængig af parcelstørrelsen, at den er i overensstemmelse med de boligpolitiske mål.

Lokalplanlægning

På tegningen er vist afgrænsningen af lokalplaner og byplaner omkring det aktuelle lokalplanområde. Lokalplan nr. 56 "Bådehavnsgade" fastlægger området til erhvervsformål. Lokalplan nr. 324 "Borgmester Christiansens Gade" fastlægger området til lettere industri m.v. samt serviceerhverv. Lokalplan nr. 395 "Karens Minde" udgør det planmæssige grundlag for opførelse af plejeboliger og tæt-lav boligbebyggelse på dele af Karens Minde-området, samtidig med at de rekreative kvaliteter i resten af området bevares.



Gældende lokalplaner i området.

Forhold til øvrig planlægning og lovgivning

Tidligere planlægning

En lille del af Frederikhøjs arealer er omfattet af lokalplan nr. 324 "Borgmester Christiansens Gade", der fastlægger erhvervsområdet mod nordøst. Lokalplanen bliver ophævet, for så vidt angår de arealer, der er omfattet af den aktuelle lokalplan.
Deklaration tinglyst den 3. oktober 1929 vedrørende benyttelse og bebyggelse m.v. i Haveforeningen Frederikshøj ophæves for så vidt angår ejendomme, der er omfattet af lokalplanen.

Lov om miljøvurdering af programmer

Forslaget til lokalplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 316 af 5. maj 2004). Baggrunden herfor er, at planforslaget ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 og 4, eller projekter, der i størrelse og omfang, samt i forhold til lokalområdets nuværende udformning og karakter vurderes, at få en væsentlig indvirkning på miljøet. Denne lokalplan medfører alene en lovliggørelse af nogle eksisterende forhold. Forvaltningen har derfor vurderet, at der ikke skal foretages en særlig miljøvurdering.

Miljøforhold

Miljøkontrollen vurderer at det døgnækvivalente trafikstøjniveau langs områdets veje ikke er til væsentlig gene for beboerne.
Mod syd afgrænses området af Øresundsbanen. Ifølge beregninger foretaget i forbindelse med anlægget af jernbanen, skulle støjen fra denne ikke overstige 60 dB(A) udenfor jernbanens eget terræn, ligesom vibrationer heller ikke skulle give gener.
Frederikshøj og Mozart er begge kortlagt som forurenet jord på vidensniveau 2 i henhold til jordforureningsloven. Miljøkontrollen har sikret fællesarealerne ved udskiftning af den øverste halve meter jord, og der er givet rådgivning om, hvordan man undgår hudkontakt med den forurenede jord.
Forureningsniveauet ligger i rådgivningsintervallet, idet det overskrider Miljøstyrelsens kvalitetskriterier for ren jord, men ligger lavere end Miljøstyrelsens afskæringskriterier. I lokalplanforslaget i afsnittet „Baggrund for lokalplanen" henvises til lov om forurenet jord.

Varmeplanlægning

Området er fastlagt som fjernvarmeområde i den kommunale varmeplan, der er vedtaget af Borgerrepræsentationen og godkendt af Energiministeriet (nu Økonomi- og Erhvervsministeriet) i 1988. I forlængelse heraf har Borgerrepræsentationen i 1993 vedtaget et projekt om tilslutningspligt til fjernvarme. I henhold til projektet må større ejendomme med en kapacitet over 0,25 MW kun anvende fjernvarme. For mindre ejendomme tillades supplering med alternativ varmeforsyning, som f.eks. brændeovne, solvarme m.m..
For lokalplanområdet indebærer dette, at ved nybyggeri og ved udskiftning af hovedvarmekilden i ejendomme med status af helårsbeboelse er der krav om, at huset skal tilsluttes fjernvarmenettet. Der er lagt fjernvarme ind i begge haveforeninger.

Forhold til øvrig planlægning og lovgivning

Bydelsatlas

I "Bydelsatlas Kongens Enghave" udarbejdet af Miljøministeriet og Københavns Kommune i 1993 er ca. 20 huse klassificeret med høj bevaringsværdi. På tidspunktet for registreringen blev Haveforeningen Frederikshøj medtaget, selvom kolonihaver normalt ikke blev registreret, idet Frederikshøjs huse blev anset for at have kreative udformninger. Ved en gennemgang af husene med høj bevaringsværdi og en sammenligning med de øvrige huse i foreningen, har forvaltningen ikke fundet, at de udpegede huse i dag udskiller sig væsentligt. Det er derfor besluttet ikke at medtage de i bydelsatlasset udpegede huse som bevaringsværdige i lokalplanen.

Tilladelse i forhold til anden lovgivning

I lokalplanforslaget gøres der opmærksom på følgende forhold:

- Arbejder, der forudsætter udgravning af grund, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til lov om museer m.v. § 26 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvstyrelsen bør kontaktes i god tid, forinden et jordarbejde påbegyndes.

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg?

Lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område. Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, evt. bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.
Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden dereksempelvis kan gennemføres bl.a. større bygge- og anlægsarbejder.
Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan – eventuelt i form af et lokalplantillæg.
Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt og indflydelse på planlægningen. Lokalplanforslaget skal derfor offentliggøres således, at alle interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager den endelige plan.

Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke ændres, bebygges eller ændre anvendelse i perioden, fra lokalplanforslaget er offentliggjort, til den endelige lokalplan er vedtaget og bekendtgjort. Forbudet gælder dog højst ét år.
Når fristen for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget er udløbet, og ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt, kan kommunen tillade ejendommene bebygget eller anvendt som beskrevet i lokalplanforslaget. En sådan tilladelse forudsætter, at det, der gives tilladelse til, er i overensstemmelse med kommuneplanen og lokalplanforslaget.

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget den endelige lokalplan, og den er bekendtgjort, må der ikke foretages ændringer på de ejendomme, der er omfattet af planen, i strid med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige bebyggelse kan blive liggende og anvendelsen fortsætte som hidtil. Lokalplanens bestemmelser vil kun gælde, hvis ejeren ønsker gennemført ændringer på ejendommen.

Kommuneplantillæg

Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur for den fysiske udvikling i kommunen og fastlægger rammer for, hvad lokalplaner i de enkelte områder i kommunen kan indeholde.
Rammerne angiver således de overordnede retningslinier for bestemmelser i lokalplaner om anvendelse, bebyggelsens art og tæthed m.m.
Kommuneplanen kan ændres - f.eks. i forbindelse med en lokalplan, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Dette kan ske ved vedtagelse af et kommuneplantillæg.
Et forslag til kommuneplantillæg skal offentliggøres således, at interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager kommuneplantillægget.

Kommuneplantillæggets retsvirkninger

En endelig kommuneplan eller et endeligt kommuneplantillæg medfører, at kommunen inden for byzoner kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.
Kommunen kan endvidere inden for byzoner modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbudene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt. Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel, kan endvidere ikke nedlægges, hvis området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.

Mindretalsudtalelser

Offentlighedsperiode
Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xx 2006 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan „Frederikshøj og Mozart".
Offentlighedsperioden løber fra den xx. xx til den xx. xx 2006.
Enhver har ret til at komme med indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til lokalplanforslaget.
Alle skriftlige henvendelser om forslagene vil indgå i den videre behandling.

Borgermøde
Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslagene i
xxxxxxxxx
xxxxxxxxxx
Mødet foregår xxsdag den xx. xx 2006 kl. 19.00-21.00.

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

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

Bygge- og Teknikforvaltningen
Plan & Arkitektur
Rådhuspladsen 77
1550 København V
e-mail: planogarkitektur@btf.kk.dk
tlf: 33 66 12 90

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