

Forslag til lokalplan "Rosenvang" med kommuneplantillæg Bilag



Borgerrepræsentationen har den xx. xxxx 2005 vedtaget forslag til lokalplan "Rosenvang" med tilhørende kommuneplantillæg.
Lokalplanområdet ligger i Brønshøj-Husum, mellem Frederikssundsvej, Mørkhøjvej og Vestvolden.

Forslaget er i offentlig høring fra xx. xxxxx 2005 til xx. xxx 2005.

Baggrund for lokalplanen og kommuneplantillægget

| | |
|--------------------------------------|---|
| Lokalplanens formål | 3 |
| Baggrund | 3 |
| Lokalplanområdet og kvarteret | 4 |
| Områdets omdannelse | 6 |
| De eksisterende bebyggelser | 6 |
| Områdets påvirkning af miljøet | 7 |
| Trafikstøj | 8 |
| Virksomheder | 8 |
| Forurening af undergrunden | 8 |
| Regnvand | 8 |
| Affald | 8 |
| Miljørigtigt byggeri | 9 |
| Lov om kolonihaver | 9 |
| Planlægning | 9 |
| Fredningslinier | 9 |

Lokalplanforslag

| | |
|--|----|
| § 1. Formål | 11 |
| § 2. Lokalplanområde1 | 11 |
| § 3. Anvendelse | 11 |
| Tegning nr. 1 | 12 |
| § 4. Vejforhold | 13 |
| § 5. Udstykning | 13 |
| § 6. Bebyggelsens omfang og placering | 13 |
| Tegning nr. 2 | 14 |
| Tegning nr. 3 | 15 |
| § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden | 16 |
| § 8. Foranstaltninger mod forureningsgener | 16 |
| § 9. Ubebyggede arealer | 16 |
| § 10. Servitutbortfald | 17 |
| § 11. Retsvirkninger | 17 |
| Kommentarer af generel karakter | 18 |

Forslag til tillæg til Københavns Kommuneplan 2001 19

Forhold til øvrig planlægning og lovgivning

| | |
|--|----|
| Lov om kolonihaver | 21 |
| Byggeloven og udstykning | 21 |
| Kommuneplanlægning | 21 |
| Københavns kommunes boligpolitik | 22 |
| Lokalplanlægning | 23 |
| Tidligere planlægning | 23 |
| Miljøforhold | 24 |
| Varmeplanlægning | 24 |

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg ? 26

Mindretalsudtalelser 27

Praktiske oplysninger 28

Fosidefoto: Haveforeningen "Rosenvang" ses til venstre i billedet og Vestvolden til højre.



Luftfoto af området set fra sydvest (JW Luftfoto august 2004).

Lokalplanens formål

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

Baggrund

Andelsselskabet Rosenvang kan som en række andre haveforeninger i Københavns Kommune ikke længere karakteriseres som et kolonihave-område. 42 ud af 44 huse anvendes til helårsbeboelse. Der er kun få af de oprindelige kolonihavehuse tilbage, og bebyggelsen på de øvrige lodder er blevet ombygget eller opført til helårsbeboelse.



Fælleshus med parkering.

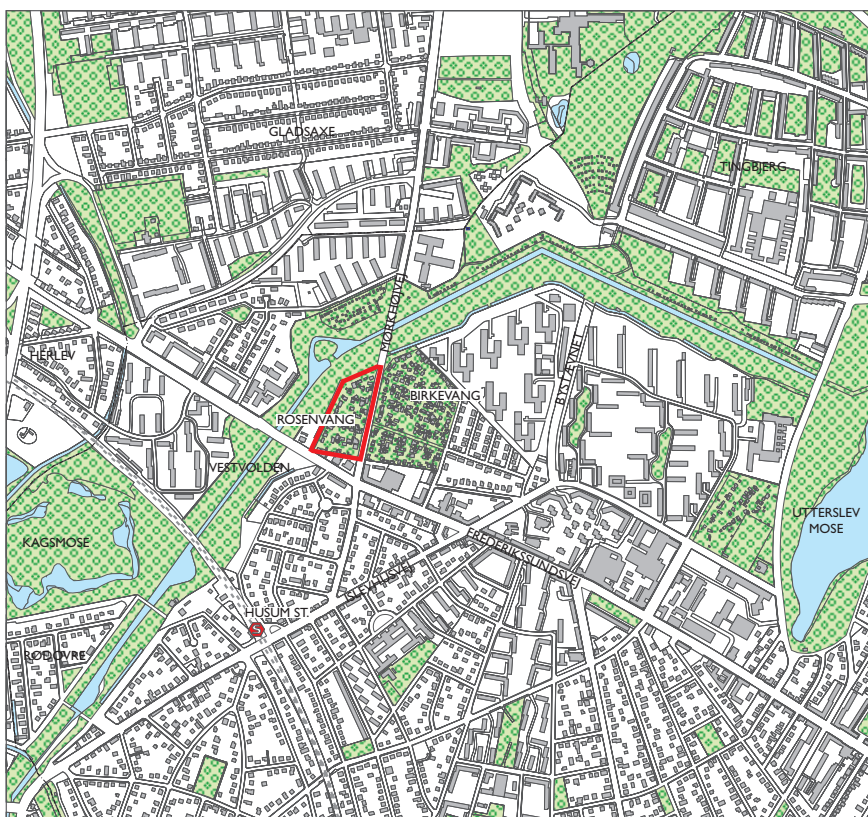
Bygge- og Teknikudvalget har besluttet, at lokalplanarbejdet skal igangsættes for et mindre antal udpegede kolonihaveområder i Københavns Kommune, der mangler at få udarbejdet en lokalplan, således at de kan lovliggøres som helårsbeboelse. Igangsættelsen sker i den rækkefølge, de enkelte haveforeninger 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). Lokalplanen vil følge samme model, der er anvendt i forbindelse med tidligere tilsvarende lokalplaner.

Området er pålagt en tinglyst meddelelse, der bl.a. fastlægger anvendelsen af området til sommerophold. Lokalplanen ophæver denne.

I Københavns Kommuneplan 2001 er lokalplanområdet fastlagt til offentlige formål (O1). Der skal derfor udarbejdes et kommuneplantillæg, der fastlægger området til boligformål (B1*-område), så der skabes mulighed for helårsbeboelse i området, hvor det er væsentligt at fastholde områdets særlige karakter af åbent havehusområde. Lokalplanen er i overensstemmelse hermed.

Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet ligger i bydelen Brønshøj-Husum og omfatter Andelselskabet Rosenvang, der har et grundareal på ca. 1,8 ha. Biltrafik til området sker ad én indkørsel fra Mørkhøjvej. Øst for området ligger Birkevang, et villaområde der tidligere har været kolonihaveområde med en voksende andel



Lokalplanområdet ligger i bydelen Brønshøj-Husum mellem Frederikssundsvej, Mørkhøjvej og Vestvolden.



Der findes en del smukke, gamle træer i haverne

helårsbeboelse. I 1990 blev der udarbejdet en lokalplan for denne haveforening, og helårsbeboelse dermed tilladt. Syd for området ligger et lille erhvervsområde med tankstation og restaurant. Området præges i særlig grad af naboen mod nord og vest, det fredede fortidsminde Vestvolden, der blev opført i 1888 - 1892 som en del af Københavns befæstning. Voldanlægget er anlagt med en samlet bredde på i alt 100 m og omfatter en forvold, en 16 m bred vandfyldt voldgrav og en hovedvold. Voldanlægget, der i dag fremstår med skovbevoksning, anvendes til rekreative arealer, der danner en grøn forbindelse fra Avedøre Holme i syd til Utterslev Mose i nord. Vestvolden er på dette sted omfattet af en fortidsmindebeskyttelseslinie, der hindrer etablering af ny bebyggelse og andre anlæg nær fortidsmindet. Denne linie er desuden fastlagt som å- og skovbeskyttelseslinie. Å-, skov- og fortidsmindebeskyttelseslinierne er sammenfaldende i lodskel mellem 8 og 25 m fra skel mod Vestvolden.



Fra Frederikssundsvej ses erhvervsområdet til højre og Vestvolden til venstre.



"Rosenvang"s grænse mod Vestvolden.

12 af Rosenvangs huse og en del skure ligger inden for beskyttelseslinien fra Vestvolden.

Rosenvang ligger i gangafstand på 300 m fra Frederikssundsvej, med busdrift og dagligvarebutikker, samt 600 m fra Husum Station.

Områdets omdannelse

I 1927 blev der givet tilladelse til at udlodde det privatejede areal til 46 kolonihaver, der i dag har lodstørrelser fra 240 til 593 m² med en gennemsnitlig lodstørrelse på ca. 330 m². Der blev samtidig tinglyst en meddelelse om, at bebyggelserne på den enkelte lod kun må benyttes til sommerophold, at bebyggelsen på den enkelte lod ikke må overstige 10 procent, og at intet byggeri må opføres uden forudgående tilladelse. I tidens løb er 2 lodder blevet sammenlagt med et nabolod, og bebyggelsen er flere steder uden tilladelse omdannet eller nyopført som helårsboliger.

I dag anvendes husene på nær 2 til helårsbeboelse. Bebyggelsesprocenten på den enkelte lod varierer fra 7 til 38 med et gennemsnit på ca. 20. Kun 4 lodder har en bebyggelsesprocent på mere end 30.

Andelselskabet Rosenvang har ønsket at få udarbejdet en lokalplan for området for at få lovliggjort forholdene og for at få bestemmelser for nybyggeri. Forvaltningen har afholdt møde med bestyrelsen for Rosenvang, som selv har udarbejdet et oplæg til lokalplanbestemmelser, og der er i lokalplanforslaget taget hensyn hertil.

De eksisterende bebyggelser

De fleste eksisterende huse er lovligt opførte som kolonihavehuse, men er ikke tilladt til helårsbeboelse. Lokalplanprocessen er et led i at gennemføre en fuld lovliggørelse af alle husene.

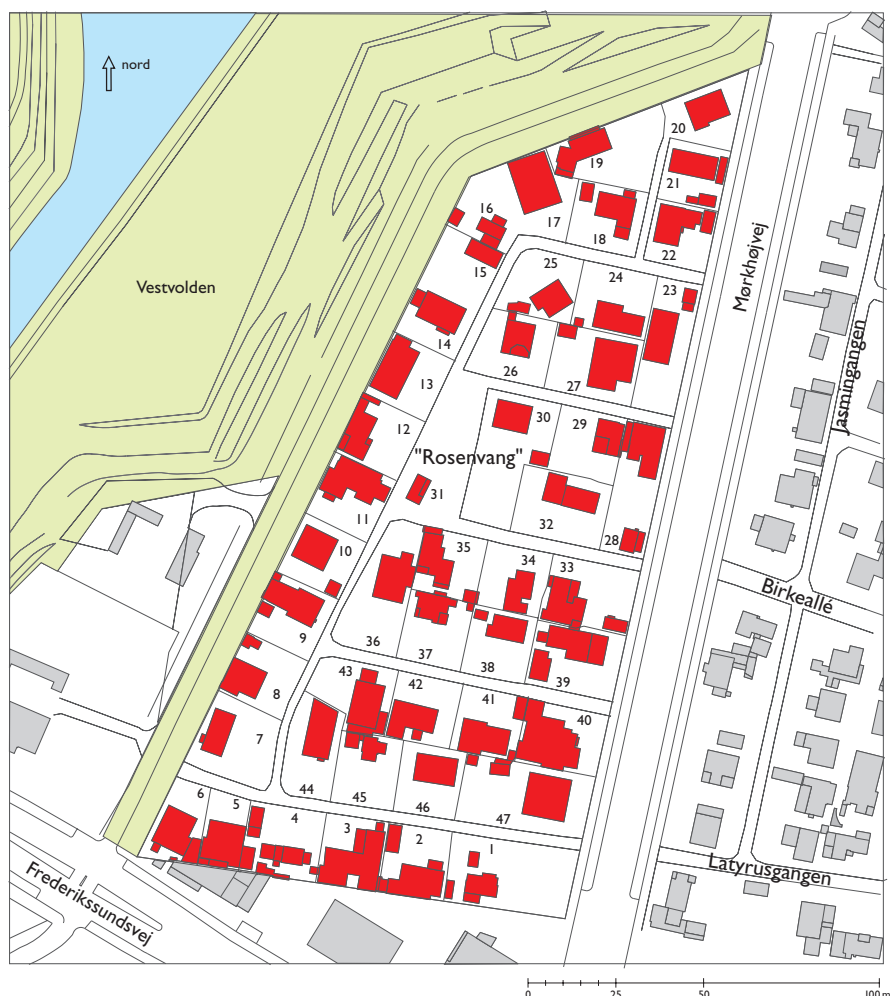


Et af områdets 2 huse, der ikke anvendes til helårsbeboelse



Eksempel på et hus, der anvendes til helårsbeboelse

Tegning med den eksisterende bebyggelse viser, at husene ligger tæt. En del af husene skal have udført brandsikring, for at de kan lovliggøres.



For at der kan ske en lovliggørelse til helårsbeboelse i de eksisterende huse, er der specielt to forhold, der skal bringes i overensstemmelse med lovkravene. Det drejer sig om de sanitære installationer og de brandsikkerhedsmæssige forhold.

Husene ligger tæt, hvilket gør, at der stilles krav til brandsikring af mange af de enkelte huse. Andelsselskabet 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 en brandsikringsplan, som er godkendt af Bygge- og Teknikforvaltningen. Der er 37 beboelsesbygninger og skure, der skal have udført brandsikring, 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.

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 fastlægger områdets anvendelse til helårsbeboelse, hvilket området reelt har været anvendt til gennem en årrække, og da der i øvrigt ikke er handleligt 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 man forventer, at den individuelle opvarmning vil blive erstattet/suppleret med fjernvarme, hvorved nærmiljøet bliver mindre belastet af lugten fra brændeovnene, og samtidig vil risikoen for brand blive mindsket.

Trafikstøj

Mod Mørkhøjvej og ved det sydvestlige hus mod Frederikssundsvej er trafikstøjbelastningen mellem 65 og 70 dB(A) og på bagsiden af husene under 55 dB(A). Da trafikken fra Mørkhøjvej afgiver støj i belastende omfang, er der i lokalplanen optaget bestemmelse om foranstaltninger mod støjgener.

Virksomheder

Miljøkontrollen vurderer, at tankstationen med vaskehal syd for Rosenvang kan give miljømæssige gener i form af støj for lokalplanområdets beboere ved overgangen til helårsbeboelse. Afstandskrav fra vaskehal, inkl. til- og fra-kørsel, til boliger er normalt 20 m. Da der ikke sker et reelt anvendelseskift, vil der ikke blive stillet forslag om fjernelse af enkelte berørte bebyggelser.

Forurening af undergrunden

Miljøkontrollen har ingen oplysninger om forurening af jorden eller grundvandet i lokalplanområdet eller på naboejendommene.

Regnvand

Rosenvang ligger i et område med drikkevandsinteresser, hvor nedsivning ikke umiddelbart tillades. Men det er Københavns Kommunes mål at fastholde grundvandet under byen til drikkevandsformål og til søer samt vandløb, jf. Grundvandsplan 2000. Derfor anbefaler Miljøkontrollen generelt, at denne ressource udnyttes, for eksempel til nedsivning til vaskeri, toiletskyl eller rekreative formål. Tagvand skal ved fremtidig renovering af kloaksystemet ledes til Voldgraven.

Affald

Kolonihaveområdet har små snævre veje, der vanskeliggør affaldsopsamling. Specielt er det vanskeligt at indsamle de stadig stigende mængder af papir og storskrald (inkl. PVC, imprægneret træ, kølemøbler, elektronik og pap), da dette affald skal stilles ud i skel, og ikke må indsamles på privat område på linie med dagrenovation.

I kommunens kommende affaldsplan 2008 vil der bl.a. være mål om en øget indsamling og hensigtsmæssig behandling. Derfor ønsker Miljøkontrollen, at mulighederne for affaldsopsamling og -sortering forbedres i området ved at indrette et areal på ca. 100 m² hertil. Arealet fastlægges ikke, men kan placeres ved det eksisterende affaldsanlæg.

Miljørigtigt byggeri



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

Lov om kolonihaver

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 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 en række minimumskrav, anbefalinger og visioner.

Minimumskravene i pjecen skal følges i forbindelse med byfornyelse, støttet byggeri samt kommunalt byggeri, mens private opfordres til at hente ideer herfra. Pjecen oplyser i øvrigt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger i forbindelse med miljøorienteret nybyggeri. Eksemplarer af pjecen udleveres i Miljøkontrollen og Plan & Arkitektur.

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. Rosenvang og 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 følgende bestemmelser for området begrænset af Mørkhøjvej, nordskel af matr.nr. 2 c Husum, København, og østskel af matr. nr. 3 c ibid, der er en del af det fredede fortidsminde Vestvolden.

§ 1. Formål

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

- Området fastlægges til helårsboliger i form af énfamiliehuse.
- For den del af området, der ligger inden for Vestvoldens beskyttelseslinier, opstilles særlige bestemmelser, der tager hensyn til Vestvolden og dens gældende plejeplan.
- Med bestemmelser om byggelinier og grønne forhaver tilstræbes, at området fortsat fremtræder med et grønt præg samtidig med, at der på hver parcel tillades ét hus under iagttagelse af bestemmelser, der skal forhindre brandsmitte mellem husene.
- Ved såvel bygningsrenovering og nybyggeri som anlæg af friarealer skal det i videst muligt omfang tilstræbes, at det sker efter miljørigtige og bæredygtige principper.

§ 2. Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommen matr. nr. 2862 Husum, København, og alle parceller, der udstykkes fra ejendommen efter den 1. januar 2005.

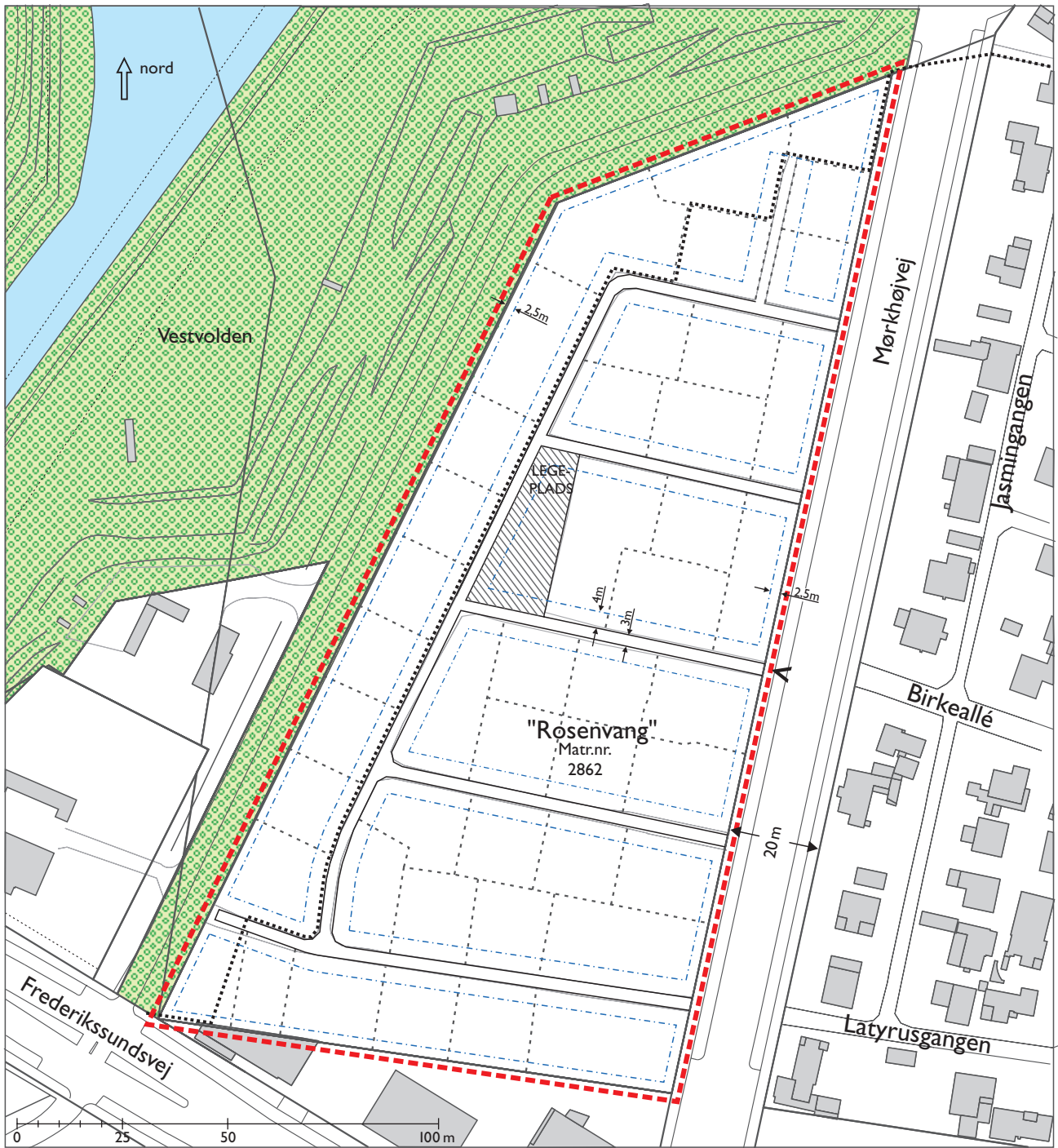
§ 3. Anvendelse

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

Det på tegning nr. 1 med skrå skravering viste areal fastlægges til fællesanlæg i form af fælleshus, legeplads, parkeringsplads m.v.

Kommentar

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



--- Lokalplanområde

----- Lodskel

- - - - - Bebyggelsesregulerende byggelinie

< Eksisterende overkørsel - adgang for biltrafik

..... Å-, skov- og fortidsmindebeskyttelseslinie

//// Fællesareal med legeplads og affaldssortering

§ 4. Vejforhold

- Stk. 1** Mod Mørkhøjvej opretholdes den eksisterende vejlinie.
- Stk. 2** Den eksisterende overkørsel til Mørkhøjvej, som vist på tegning nr. 1, opretholdes. Der må ikke etableres direkte overkørsel fra de enkelte parceller til Mørkhøjvej. Såfremt udstykning af Rosenvang finder sted, kan der etableres overkørsler over fortov og cykelsti ved Mørkhøjvej ud for de øvrige 4 øst-vestgående veje.
- Stk. 3** Stierne i området kan udlægges som mindst 3 m brede private fællesveje.
- Stk. 4** Der må ikke etableres direkte adgang fra området eller fra de enkelte parceller til Vestvolden.

§ 5. Udstykning

- Stk. 1** Udstykning må kun finde sted i overensstemmelse med den på tegning nr. 1 viste udstykningsplan, der er identisk med den eksisterende inddeling i lodder, interne færdselsarealer og fællesareal. Såfremt udstykning ikke finder sted, opretholdes den eksisterende lodinddeling.

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.

- Stk. 2** Uanset stk. 1 kan Bygge- og Teknikudvalget godkende, at der sker sammenlægning af parceller. Hver parcel må ikke udgøre mere end 500 m², og der må ikke fremkomme nye parceller mindre end 350 m². Tilsvarende gælder for lodder.
I lokalplanen i øvrigt gælder bestemmelserne for parceller også for lodder.

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

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

- Stk. 1** Den i § 5 fastlagte udstykningsplan skal, uanset om udstykningen er effektueret, lægges til grund ved beregning af bebyggelsesprocenten samt placering af bebyggelse.
- Stk. 2** Der må på hver parcel opføres én beboelsesbygning med én bolig. For parceller mindre end 267 m² må bygningens etageareal være indtil 80

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

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 det med skrå skravering på tegning nr. 1 viste fællesareal gælder, at der må opføres bebyggelse til fællesformål, f.eks. et fælleshus på maksimalt 160 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 30 for fællesarealet.

Kommentar

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

Bebyggelsesprocenten beregnes som beboelsesbygningens etageareal i procent af parcellens areal. Udover den tilladte beboelsesbygning kan der etableres en carport, et skur samt glasoverdækning, jf. stk. 6 og 7.

Stk. 3

Beboelsesbygninger og fælleshuset kan opføres i 1 etage samt udnyttet tagetage. Bygningernes højde må ikke overstige 5,5 m, og facadehøjden må ikke overstige 3 m. Facadehøjden måles fra terrænen til den linie, der fremkommer ved tagfladens skæring med facadeplanet, som vist på tegning nr. 2. Udhæng må maksimalt være 0,5 m.

Stk. 4

Beboelsesbygninger skal opføres fritliggende. Mod lod- og naboskel skal beboelsesbygningen holdes i en afstand af mindst 2,5 m, idet der dog kan sammenbygges i ét lodskel, når byggeriet opføres samtidigt.

Tegning nr. 2

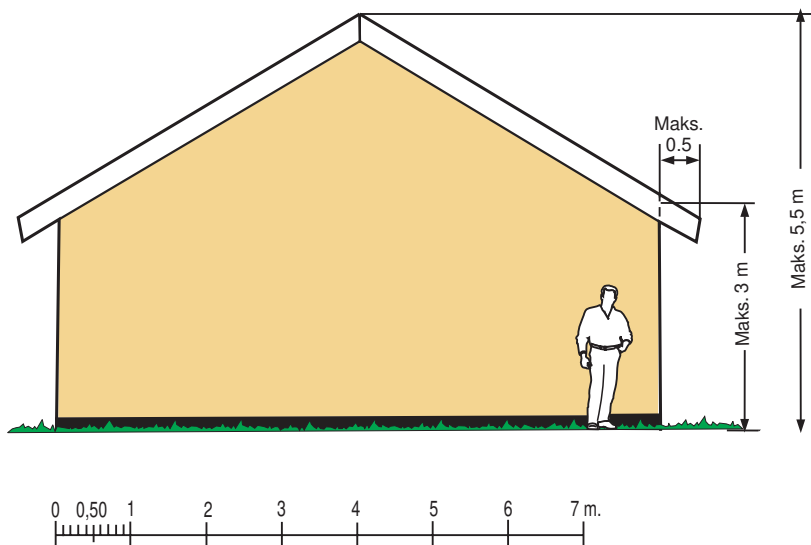
Tegningen viser de maksimale højder på beboelsesbygningen og viser udformningen af et tag.

Bygningshøjden må ikke overstige 5,5 meter.

Facadehøjden må ikke overstige 3 meter målt fra terrænen til skæring med facadens tagflader.

Udhæng må maksimalt være 0,5 meter.

Tage skal udformes som fladt tag eller som sadeltag.

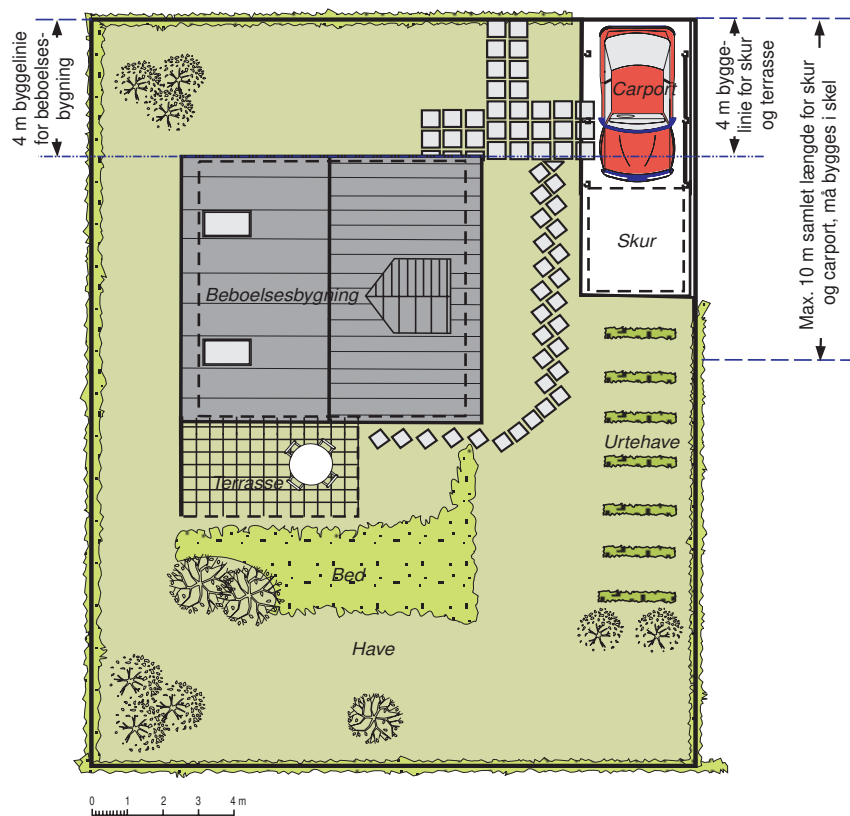


§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Tegning nr. 3

Tegningen viser et eksempel på en bebyggelsesplan for en gennemsnitsparcel på 330 m² med et hus på 99 m², et skur på 10 m², en carport på 17 m² samt en overdækket terrasse på 17 m², som er det maksimale, der kan bebygges på en parcel af denne størrelse. Beboelsesbygninger kan sammenbygges i lodskel, ellers skal der holdes en afstand på mindst 2,5 m til lod- og naboskel.

Der er fastsat bebyggelsesregulerende byggelinier i en afstand af 4 meter fra interne færdselsarealer.



Stk. 5

Langs de interne færdselsarealer fastlægges bebyggelsesregulerende byggelinier i en afstand af 4 m fra vejlinierne. Mod Mørkhøjvej og mod Vestvolden fastlægges en bebyggelsesregulerende byggelinie i en afstand af 2,5 m. Byggelinierne er vist på tegning nr. 1.

Kommentar

De fastlagte bebyggelsesregulerende byggelinier på 4 m fra færdselsarealerne skal sikre en bevaring af området grønne præg. Placering af bebyggelse m.v. inden for beskyttelseslinien langs Vestvolden forudsætter meddelelse af dispensation fra Naturbeskyttelsesloven.

Stk. 6

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

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

Carport og skur kan, med respekt af de i § 5 anførte afstandsbestemmelser mod Mørkhøjvej og Vestvolden, opføres i naboskel internt i området med en samlet længde på indtil 10 m eksklusiv tagudhæng.

Uanset stk. 5 kan carporten opføres ud til vejlinien mod de interne færdselsarealer, mens skuret skal holde en afstand hertil på mindst 4 m, jf. eksempel vist på tegning nr. 3. Carporten skal placeres vinkelret på vejlinien.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 7 Udover de i stk. 6 nævnte mindre bygninger kan der, med respekt af de i stk. 5 anførte afstandsbestemmelser mod Mørkhøjvej og Vestvolden, opføres åbne og lukkede overdækninger, som ikke anvendes til egentlige beboelsesrum, fx en terrasseoverdækning eller en uopvarmet udestue. Arealet af disse overdækninger må ikke overstige 17 m². Overdækningerne skal holdes i en afstand af mindst 2,5 m fra lod- og naboskel og 4 m fra interne vejlinier, jf. eksempel vist på tegning nr. 3.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1 Tage skal udformes som fladt tag eller som sadeltag samt heraf afledte former, med en maksimal hældning på 45°, jf. eksempel vist på tegning nr. 2. Der kan suppleres med arkitektonisk begrundede opbygninger f.eks. til lysindtag. Tage skal på bygninger langs Vestvolden dækkes med mørkt tagpap, græsser, sedum eller lignende.

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

Stk. 2 Bygningernes overflader skal fremstå i naturlige materialer, såsom træ eller tegl, herunder pudset eller filtset murværk. Mod Vestvolden skal bebyggelsen fremtræde så diskret som muligt.

Stk. 3 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.

§ 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 fornødent omfang beskyttes mod forureningsgener, støj og andre ulemper.

Kommentar Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 om „Trafikstøj i boligområder“.

§ 9. Ubebyggede arealer

Stk. 1 Det ubebyggede areal skal, bortset fra parkeringsarealet, jf. stk. 2, anlægges som have, der skal understøtte områdets karakter af åbent havehusområde. De eksisterende haver skal bevares som grønne arealer med havepræg.

§ 9. Ubebyggede arealer

Stk. 2 På hver parcel skal der anlægges én parkeringsplads, hvis samlede areal, inklusive tilkørselsareal, ikke må overstige 12 m². Parkeringsplads kan udføres i form af carport, hvis samlede areal inklusive tilkørselsareal ikke må overstige 20 m².

Stk. 3 Den eksisterende legeplads, som vist på tegning 1, skal opretholdes og kan eventuelt udbygges, og parkeringsarealet på fællesarealet kan opretholdes.

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

Stk. 4 Den enkelte parcel skal hegnes med levende hegn i op til 1,8 m. Bestemmelsen gælder ikke, hvor carporte eller skure er opført i skel. Det levende hegn kan suppleres med indvendige trådhegn. Mod Mørkhøjvej opretholdes låger ved de 4 øst-vestgående stier. Lågerne skal normalt holdes lukket for biltrafik, jf. dog § 4, stk. 2.

Kommentar Bestemmelserne skal bl.a. sikre, at områdetets særlige karakter af åbent havehusområde bevares.

Stk. 5 Mod Vestvolden skal der hegnes med en ubrudt 1,8 m høj hvidtjørnehæk i skellet samt opsættes et trådflethegn mindst 20 cm inde på parcellen.

Kommentar Kravet om beplantning med hvidtjørn skyldes ønsket om en ensartet afgrænsning af Vestvolden i hele sin længde og kravet om trådhegnets placering stilles af hensyn til hækkens udviklings- og pasningsmuligheder.

§ 10. Servitutbortfald

Meddelelse tinglyst den 26. august 1927 vedrørende bebyggelse og benyttelse m.v. ophæves i sin helhed.

§ 11. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende, lovlige bebyggelse kan blive liggende, og at den hidtidige anvendelse kan fortsætte. Lokalplanens bestemmelser vil således kun gælde i de tilfælde, hvor ejeren ønsker gennemført ændringer på ejendommen.

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.

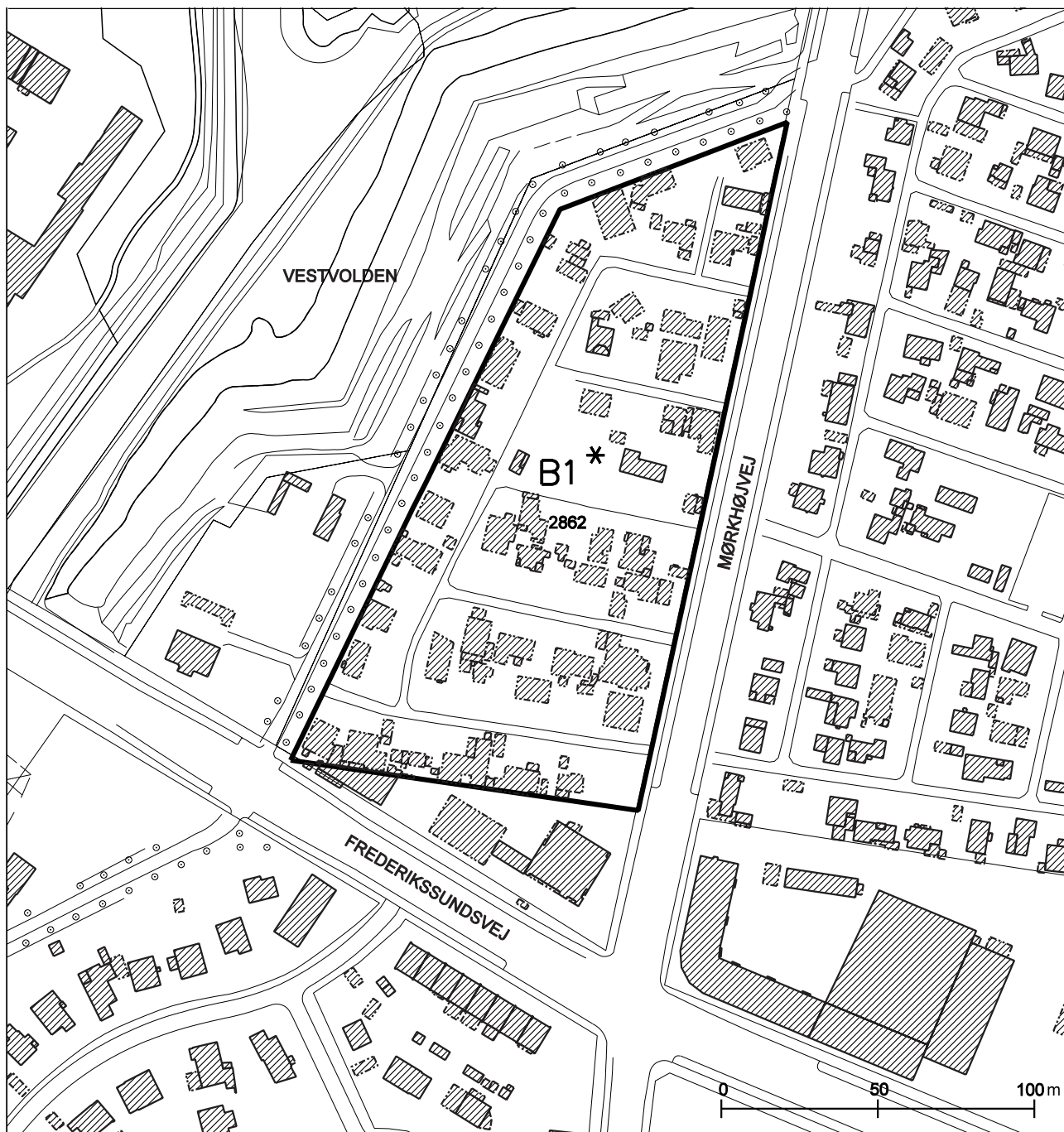
Dispensationer

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 mv.

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumsloven. Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid, inden et jordarbejde påbegyndes således, at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.

Opførelse af bebyggelse, herunder skure mv., opstilling af master, samt terrænregulering må ikke finde sted inden for beskyttelseslinien, uden der foreligger en dispensation fra Naturbeskyttelseslovens bestemmelser i §§ 16, 17 og 18.



I medfør af lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) ændres herved rammebestemmelserne for det på tegningen viste område mellem Vestvolden og Mørkhøjvej i bydelen Brønshøj-Husum.

Et O1-område overføres til et B1*-område.

For området gælder bestemmelserne i Kommuneplan 2001 for B1-områder med følgende særlige bestemmelse:
Områdets særlige karakter af åbent havehusområde søges opretholdt.

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den



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 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. Rosenvang 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 landbrugs-ejendomme. 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 Københavns Kommuneplan 2001 er lokalplanområdet i rammerne for lokalplanlægningen fastlagt til offentlige formål (O1-område).

Med lokalplanforslaget med tilhørende tillæg til kommuneplanen ændres området til et B1*- område, boligformål, hvor kommuneplanens rammer for B1-områder gælder med en særlig bestemmelse om, at områdets særlige karakter af åbent havehus-område søges opretholdt.

For B1-områder gælder, at der udover boliger kan tillades kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige kulturelle og miljømæssige funktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

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

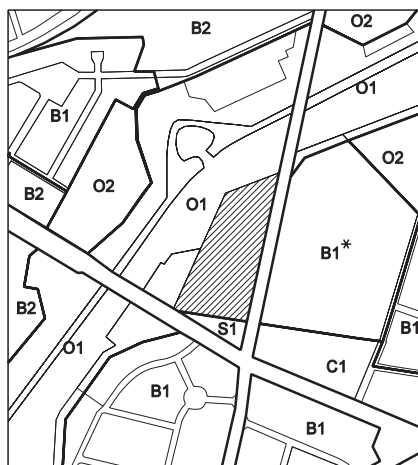
I lokalplaner kan det bestemmes, at særskilte områder, bygninger eller bygningsdele anvendes til institutioner og fællesanlæg, herunder parkeringsanlæg. Der kan tillige stilles krav om boligernes gennemsnitlige størrelse, familieboliger, lejlighedssammenlægning, støjisolering samt om indretning af fæl-

leslokaler for bebyggelsens beboere. I lokalplaner kan den nærmere erhvervsanvendelse specificeres.

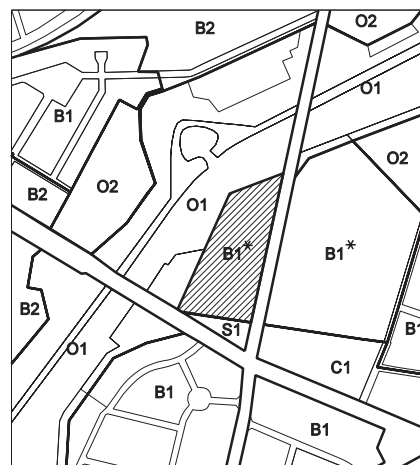
I B1-områder må arealet af den enkelte virksomhed ikke overstige ca. 100 m² bruttoetageareal.

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

Der kan etableres mindre, lokalt orienterede butikker, som betjener et lokalplanområde. Bruttoarealet i de enkelte butikker må ikke overstige 100 m².



Eksisterende rammer for lokalplanlægningen i henhold til Kommuneplan 2001.



Kommuneplantillæggets forslag til nye rammer.

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 befolknings sammensætning.

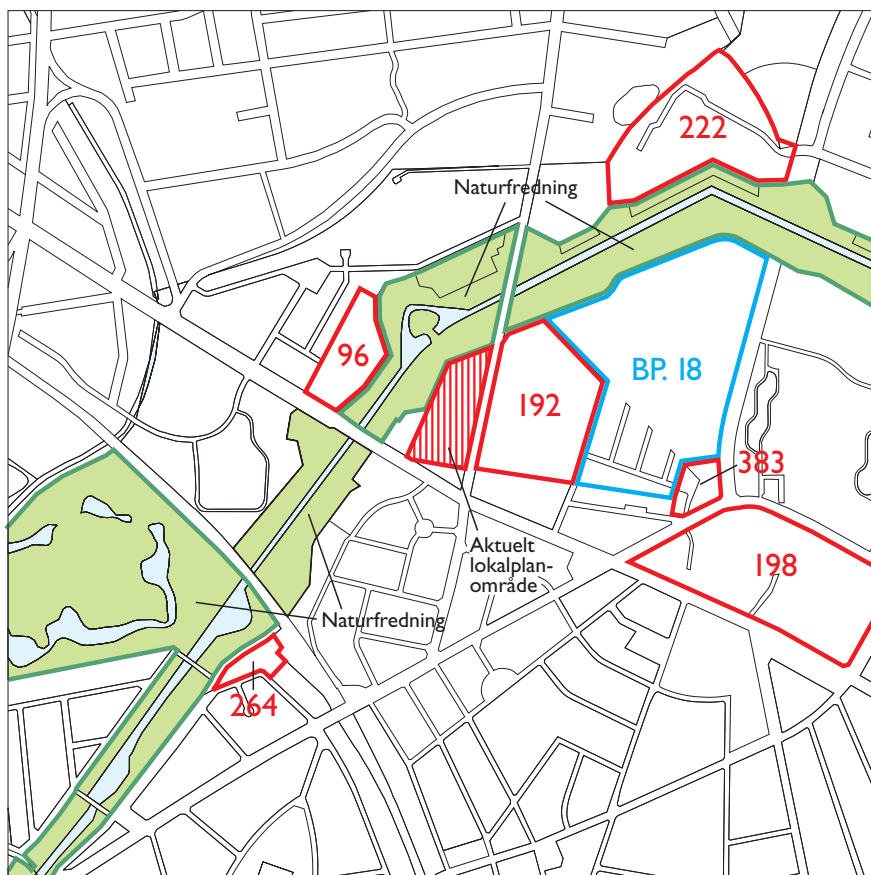
75 % af bydelens knap 20.000 boliger er opført i perioden 1920 til 1960. Boligernes størrelse er gennemgående over gennemsnittet for kommunen. Der er 10 % flere lejligheder med mere end 3 værelser og 3 gange så mange parcel- og rækkehuse som gennemsnittet. Lokalplanen fastholder dette med bestemmelser om, at nye boliger kan være mellem ca. 80 og 120 m² afhængig af parcelstørrelsen.

Lokalplanlægning

På tegningen er vist afgrænsningen af lokalplaner omkring det aktuelle lokalplanområde. Lokalplan nr. 192 „Birkevang“, har til formål at fastholde områdets særlige karakter af åbent havehusområde.

Tidligere planlægning

Rosenvang er pålagt en *deklaration*, der fastlægger en byggelinie 2,5 m fra Mørkhøjvejs vestlige vejlinie. Lokalplanen fastholder denne byggelinie. Rosenvang er pålagt en tinglyst meddelelse af 26. august 1927 med bestemmelser, der bl.a. kun tillader opført bebyggelse til egentligt sommerophold og en bebyggelsesprocent på 10 pct. på det enkelte lod. Med lokalplanen ophæves deklarationen.



Miljøforhold

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

Alle veje i det indre af lokalplanområdet er i deres karakter lokalveje, hvor det ækvivalente støjniveau ligger under 55 dB(A), men ved skel mod Mørkhøjvej og Frederikssundsvej, der er fordelingsgader, er det ækvivalente trafikstøjniveau mellem 65 og 70 dB(A).

Der er derfor optaget bestemmelse om foranstaltninger mod støjforureningener.

Miljøkontrollen har ingen oplysninger om forurening af jorden eller grundvandet i lokalplanområdet. Det kan dog ikke udelukkes, at der kan være sket en diffus forurening af overfladejorden fra luften som følge af storbyaktiviteter. I lokalplanforslaget i afsnittet „Baggrund for lokalplanen“ henvises til lov om forurennet 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 supplerende med alternativ varmforsyning, som f.eks. brændeovne, solvarme m.m. For lokalplanområdet indebærer dette, at ved nybyggeri og ved udskiftning af hovedvarmekilden i ejendomme med status af helårsbeboelse er der krav om, at huset skal tilsluttes fjernvarmenettet. Idet der endnu ikke er fjernvarmeledninger i området, vil Københavns Energi efter nærmere aftale tilbyde at udlåne en midlertidig varmekilde til husejeren, således at huset kan få varme, indtil der bliver lagt fjernvarme ind i området.

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 dereksemplis 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 rækkefølgebemmelser.

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.





Offentlighedsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xxx 2005 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan „Rosenvang“.

Offentlighedsperioden løber fra den xx. xxxxxxx 2005 til den xx. xxxxx 2005.

Enhver har ret til at komme med indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til lokalplanforslaget. Alle skriftlige henvendelser om forslagene vil indgå i den videre behandling.



Plancher

Der vil fra den xx. xxxx til den xx. xxxxx 2005 være opstillet plancher, der illustrerer lokalplanforslagets indhold. Plancherne er placeret i xxxxx xxxxxxxxxxx



Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om lokalplanforslaget i xxxxxxxxxxxx.

Mødet foregår xxdag den xx. xxxx 2005 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. xxxxxxx 2005.