

SVAR PÅ HENVENDELSER FRA HØRING

FORSLAG TIL LOKALPLAN HF. KALVEBOD

Nedenfor er høringssvar kort refereret og besvaret af forvaltningen. Der er modtaget 12 henvendelser i høringsperioden fra den 1. september 2025 til den 27. oktober 2025. Henvendelserne kan ses i bilag 3 Henvendelser modtaget i høringsperioden.

Forslag om ændringer efter høringen

Forvaltningen foreslår ændringer til lokalplanforslaget på baggrund af høringen. Ændringerne fremgår af bilag 5 Forslag til ændringer efter høring. Derudover foretages en række mindre redaktionelle rettelser.

Emner i henvendelserne

Henvendelserne er besvaret efter emne.

"(3)" tal i parentes angiver, hvor mange der har henvendt sig om emnet.

"(O)" angiver, at en offentlig instans har henvendt sig om emnet.

"(LU)" angiver, at et lokaludvalg har henvendt sig om emnet.

FORSLAG TIL LOKALPLAN HF. KALVEBOD	1
Anvendelse	2
(1, LU) Positivt, at områdets anvendelse lever op til fredningen for Valbyparken ...	2
Trafik og mobilitet.....	2
(1, LU) Vigtigt at områdets offentlige adgang sikres.....	2
Parkering	3
(1) Parkeringsnorm er voldsom indgriben i haveforeningens disponering og parkering på fællesarealer bør tydeliggøres	3
Omfang og placering af bebyggelsen	3
(1) Småbygninger og højde nær skel	3
(1) Afstand fra småbygninger til interne stier og skel	4
(2) Der bør være større frihed i lokalplanen til at etablere forskellige typer mindre bygninger4	
(1) Facadehøjde på 3,3 m kan medføre udfordringer for utraditionelle huse.....	5
(1) Byggeafstand mod Valbyparken og Tudsemindevej bør reduceres	5
Ydre fremtræden.....	6
(2, LU) Der bør etableres en samlet stormflodssikring og kravene til bebyggelsen er urimelige.....	6
(1) Ønske om fibercement som facademateriale	6
(1, LU) Positivt, at byggeriet passer ind i de grønne omgivelser	6



(1) Materialekrav til tagnedløb	7
Ubebyggede arealer	7
(1, LU) Positivt, at der bevares træer	7
(1) Bevaringsbestemmelse for tre træer	7
Udstykning	7
(1) Parceller stemmer ikke overens med Kalvebods lodplaner eller de faktiske brugsgrænser	7
Støj	8
(1, O) Afsnit om jernbanestøj er ikke ajour	8
Andre emner	9
(1, O) Bemærkninger vedr. ledninger	9
(1) Redaktionel fejl ved bestemmelseshenvisning	9
(1, O) Ingen bemærkninger	9

Anvendelse

(1, LU) Positivt, at områdets anvendelse lever op til fredningen for Valby- parken

Henvendelse 3

Kgs. Enghave Lokaludvalg sætter pris på, at der efter mere end 20 år bliver vedtaget en lokalplan, så der kan komme ordnede forhold for byggeriet, bl.a. med brandsikring af området. Lokaludvalget mener, det er positivt, at områdets anvendelse til helårsbeboelse lever op til fredningen. Lokaludvalget bakker op om, at områdets egenart bibeholdes med lav bebyggelsesprocent, lave højder og valg af materialer, der passer til en haveby – samtidig med, at der er rum for forskellighed i området. Lokaludvalget mener, at det er med til at bevare et varieret Sydhavnen.

Forvaltningens svar
Ingen bemærkninger.

Trafik og mobilitet

(1, LU) Vigtigt at områdets offentlige adgang sikres.

Henvendelse 2

Kgs. Enghave lokaludvalg mener, at det er vigtigt, at områdets offentlige adgang, herunder stierne i Hf. Kalvebod, sikres.

Forvaltningens svar
Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen er enig med lokaludvalget og vurderer, at lokalplanen i tilstrækkelig grad sikrer områdets offentlige adgang ved at udlægge de interne adgangsstier, som, fastlægges som offentligt tilgængelige, jf. § 8.

Parkering

(1) Parkeringsnorm er voldsom indgriben i haveforeningens disponering og parkering på fællesarealer bør tydeliggøres

Henvendelse 4 og 12

En beboer i området mener, at bestemmelsen, som sikrer, at der skal placeres bil-parkeringspladser på de enkelte parceller vil være en voldsom indgriben i parcel-lerne bebyggelsesmæssige disponering. Der peges desuden på, at parkering på lodderne i mange tilfælde ikke vil kunne lade sig gøre med den nuværende be-byggelses disponering, og at der er mange, som ikke har interesse i at etablere en bilparkeringsplads, hvorfor der ikke bør formuleres et krav i lokalplanen.

Beboeren og Hf. Kalvebod mener desuden, at det bør fremgå af lokalplanen, at der skal etableres et større antal parkeringspladser på haveforeningens fællesare-aler på ejendommen, herunder på Tudsemindevej og på arealet markeret som fællesareal på tegning 2 i lokalplanen.

Forvaltningens svar

Kravet er fastsat på baggrund af kommuneplanens parkeringsnormer for énfamili- liehuse, hvor der stilles krav til én parkeringsplads pr. bolig. Idet det vurderes, at der ikke er plads til at opfylde denne norm på foreningens fællesarealer på ejen- dommen, er kravet fastsat på den enkelte parcel. Lokalplanen giver dog mulighed for, at bilparkeringspladser til de mindste parceller kan etableres på fællesparke- ringen, idet det på disse parceller vurderes at være vanskeligt at placere bilparke- ringspladser. Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen ser derfor ikke behov for en præcisering af mulighederne for dette.

Forvaltningen erkender dog, at det i lokalplanens redegørelse er upræcist formu- leret i forhold til lokalplanens bestemmelser om, at parkering for de små parceller kan anlægges som fællesparkering.

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningen foreslår på denne baggrund, at lokalplanens redegørelsesdel vedr. parkering ændres. Ændringen fremgår af bilag 5 Forslag til ændringer efter hø- ring.

Omfang og placering af bebyggelsen

(1) Småbygninger og højde nær skel

Henvendelse 12

Hf. Kalvebod ønsker, at bestemmelsen om maksimal bygningshøjde på 1,8 m ved placering nærmere end 2,5 m fra parcelafgrænsning i § 6, stk. 5, udgår. Kravet vurderes at gøre småbygninger uanvendelige og at give uhensigtsmæssige pla- ceringer af carporte, som kan dominere i midten af parcellerne. Der henvises til praksis i Hf. Frederikshøj og Hf. Mozart, hvor carporte kan placeres i vejlinjen.

Forvaltningens svar

Forvaltningen erkender, at bestemmelsen om bygningshøjde på mindre bygnin- ger, fordi 1.8 m bliver for lavt i forhold til at kunne tjene funktioner der typisk er forbundet med mindre bygninger.

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningen foreslår på denne baggrund, at § 6, stk. 5, om mindre bygninger ændres. Ændringen fremgår af bilag 5 Forslag til ændringer efter høring.

(1) Afstand fra småbygninger til interne stier og skel

Henvendelse 12 og 4

Hf. Kalvebod foreslår at reducere afstandskravet til interne adgangsstier og matrikelskel fra 1,5 m til 1,0 m. Foreningen mener, at ændringen er forenelig med det grønne præg og i tråd med bygningsreglementet samtidig med, at den sikrer bedre arealudnyttelse.

En beboer mener, at kravene til skelafstand for carporte og skure er uhensigtsmæssige, idet lokalplansforslaget både begrænser mindre bygninger til én carport på 17 m² og øvrige småbygninger på samlet 10 m² og samtidig kræver 1,5 m afstand til interne stier og matrikelskel, hvilket efter beboerens opfattelse reducerer friarealet på små parceller og vanskeliggør parkering. Beboeren foreslår, at carporte og skure kan opføres i skel for at optimere pladsen og henviser til lokalplanen for Frederikshøj og Mozart, hvor én carport på 17 m² og ét skur på 10 m² kan opføres i naboskel internt i området, maks. højde 2,3 m, samlet længde i skel op til 10 m, carport vinkelret på vejlinjen, og skur inden for byggelinjer. Der ønskes ens regler på tværs af helårshaveforeninger, da det aktuelle forslag ifølge beboeren stiller Hf. Kalvebod ringere og strider mod ligebehandling med henvisning til forvaltningsloven.

Forvaltningens svar

Forvaltningen gør opmærksom på, at lokalplaner tilvejebringes på baggrund af konkrete vurderinger inden for det enkelte område. Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen for Frederikshøj og Mozart foretaget konkrete vurderinger af forholdene i lokalplanområdet, ligesom det har været tilfældet ved udarbejdelsen af lokalplan for Hf. Kalvebod. Forvaltningen er ikke enig i, at lokalplanen er i strid med lighedsgrundsætningen.

Forvaltningen vurderer dog, at det vil være hensigtsmæssigt at give mulighed for, at mindre bygninger kan placeres med en afstandsbegrænsning på 1,0 m til den interne adgangssti og matrikelskel for at sikre en friere disponering af de mindre bygninger.

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningen foreslår på denne baggrund, at § 6, stk. 5, om mindre bygninger ændres. Ændringen fremgår af bilag 5 Forslag til ændringer efter høring.

(2) Der bør være større frihed i lokalplanen til at etablere forskellige typer mindre bygninger

Henvendelse 6 og 9

To beboere mener, at reglerne for mindre bygninger er for ensrettende og bør give større fleksibilitet. De peger på, at § 6, stk. 5, i dag tillader én carport på 17 m² og øvrige småbygninger på samlet 10 m², men finder, at en fast model med én carport og ét skur vil gøre området villaligt og begrænse mangfoldigheden, som er en del af Kalvebods særlige ånd.

Beboerne foreslår i stedet, at der fastsættes en samlet ramme på 27 m² til mindre bygninger pr. parcel, hvor arealet frit kan fordeles mellem flere mindre bygninger, og hvor den enkelte bygning højst må være 10 m². En carport op til 17 m² med mindst to åbne sider foreslås at kunne indgå i denne samlede ramme. For-

målet er at give den enkelte parcel større frihed til at fordele arealet, samtidig med at områdets mangfoldighed bevares.

Derudover foreslås det, at enkle drivhuse til dyrkning og andre flytbare bygninger undtages fra arealrammen.

Forvaltningens svar

Forvaltningen vurderer, at de nuværende bestemmelser er formuleret på en hensigtsmæssig måde, idet det sikrer, at de mindre bygninger forbliver små og bruges til de formål, der er tiltænkt mindre bygninger. Forvaltningen vurderer desuden, at drivhus mv. ikke bør undtages, idet friarealerne på parcellerne skal sikres.

(1) Facadehøjde på 3,3 m kan medføre udfordringer for utraditionelle huse

Henvendelse 2

En beboer mener, at fastsættelsen af en maksimal facadehøjde på 3,3 m er uhen-sigtsmæssig, idet den kan hindre utraditionelle huse og arkitektonisk variation. Beboeren peger på eksisterende eksempler i Hf. Kalvebod, herunder et hus med hyperbolsk paraboloidetag med facadehøjde op til 4,5 m og et andet med høj endefacade ("stjernekkikerten"), og foreslår, at reglerne sikrer fortsat mulighed for fantasifuldt byggeri.

Forvaltningens svar

Forvaltningen vurderer, at den fastsatte facadehøjde giver tilstrækkelig mulighed for at bygge bygninger af forskelligartede karakterer. Begrænsningen på 3,3 m vurderes hensigtsmæssig, idet den sikrer områdets havehuskarakter. At tillade en højere facadehøjde vil kunne skabe konflikt med den haveboligkarakter som lokalplanen fastsætter for området.

(1) Byggeafstand mod Valbyparken og Tudsemindevej bør reduceres

Henvendelse 12

Hf. Kalvebod foreslår at reducere mindsteafstand fra lokalplanafrænsningen og vejlinjen på Tudsemindevej fra 2,5 m til 1,5 m i § 6, stk. 3, litra d. Forslaget begrundes i den eksisterende bebyggelseslinje, hensynet til områdets egenart, en bedre udnyttelse af parcellerne samt bedre mulighed for forskudt placering af bebyggelsen af brandmæssige hensyn. Da Valbyparken er fredet og registreret som fredskov, vurderes en afstand på 1,5 m ikke at påvirke bebyggelse i parken.

Forvaltningens svar

Forvaltningen vurderer, at de fastsatte mindsteafstande til skel ikke bør fraviges. 2,5 m afstand er en almindelig skelafstand for boliger. Det sikrer blandet andet, at der ikke etableres primær bebyggelse ovenpå de omkringliggende træers rodzone. Forvaltningen vurderer dog, at mindsteafstanden til vejlinjen i Tudsemindevej kan reduceres til 1,5 m, da en nærmere placering vejen vurderes ikke at ændre områdets karakter..

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningen foreslår på denne baggrund, at § 6, stk. 3, litra d, ændres, så afstandsgrænsningen på 2,5 m udgår ift. vejlinjen på Tudsemindevej. Ændringen fremgår af bilag 5 Forslag til ændringer efter høring.

Ydre fremtræden

(2, LU) Der bør etableres en samlet stormflodssikring og kravene til bebyggelsen er urimelige

Henvendelse 3, 4, 12

Kgs. Enghave Lokaludvalg mener, at der bør etableres en sikring mod stormflod fra syd, der beskytter hele lokalområdet og ikke kun en løsning for Hf. Kalvebod.

En beboer mener, at kravene, som bebyggelsen skal leve op til for at sikre imod stormflod, er urimelige, idet lokalplanen forudsætter sikring til kote 2,8 m, bl.a. via vandtætte skotter. Dette er efter beboerens opfattelse uegnet som individuel løsning, fordi simuleringer peger på omfattende oversvømmelser i de omkringliggende områder ved 2,3-2,8 m, hvor parcelvise tiltag vil have begrænset effekt og kan kollidere med andre regler. Beboeren anfører desuden, at en sluse ved Gåsebækrenden vil have lille virkning, da vandet primært forventes at komme fra Valbyparken. På den baggrund foreslås, at stormflodssikring håndteres som en samlet bydel-, kommunal- eller statslig opgave, og at lokalplanens bestemmelser enten udgår eller præciseres i den retning.

Hf. Kalvebod foreslår en udtrykkelig hjemmel til at dispensere fra § 6, stk. 4, (bygningshøjde) og § 8, stk. 7, (terrænregulering), når tilpasninger er nødvendige for at opfylde planens formål om sikring mod regn- og havvandsoversvømmelser, herunder kravet om sikringsniveau på 2,8 m over dagligt vande.

Forvaltningens svar

Kravet vedr. stormflodssikring er sat på baggrund af et kommuneplankrav, som ikke er muligt at fravige. Forvaltningen er enig i, at kravet ikke er ideelt at løse individuelt for den enkelte parcel. Forvaltningen bemærker, at der er metodefrihed til, hvordan kravet skal sikres, og anbefaler, at stormflodssikringen håndteres samlet for hele ejendommen i dialog med grundejer Københavns Ejendomme, som Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen har været i dialog med i forbindelse med tilvejebringelsen af lokalplanen. Som det fremgår i lokalplanens redegørelse, vil det være muligt at fx etablere beredskab med vandtætte skotter mv. eller andre løsninger uden for lokalplanområdet for at imødekomme bestemmelsen.

(1) Ønske om fibercement som facademateriale

Henvendelse 7

En beboer ønsker, at der gives mulighed fibercement som facademateriale og argumenterer for, at det er et godt materiale i tæt bebyggelse såsom Hf. Kalvebod, fordi det er brandhæmmende.

Forvaltningens svar

Forvaltningen vurderer, at der gives tilstrækkeligt brede muligheder for at vælge brandhæmmende facadematerialer, og at fibercement ikke har tilstrækkelige æstetiske kvaliteter til at indgå som facademateriale i lokalplanen.

(1, LU) Positivt, at byggeriet passer ind i de grønne omgivelser

Henvendelse 2

Kgs. Enghave lokaludvalg mener, at det er positivt at lokalplanens bestemmelser om byggeriet passer til områdets grønne karakter.

Forvaltningens svar

Ingen bemærkninger

(1) Materialekrav til tagnedløb

Henvendelse 12

Hf. Kalvebod foreslår at ændre kravet i § 7, stk. 3, litra c, fra "skal være i metal" til "må ikke være i plast". Det åbner for flere regnvandsløsninger, harmonerer med materialekrav til vinduer og døre og understøtter et grønt udtryk.

Forvaltningens svar

Forvaltningen vurderer, at det er muligt at imødekomme Haveforeningens ønske og åbne op for en bredere bestemmelse, som blot fastsætter, at materialerne ikke må være i plastik.

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningen foreslår på denne baggrund, at § 7, stk. 3, litra d ændres, så der fastsættes forbud mod plastik i stedet for at fastsætte metal som materiale for inddækning, tagrender og tagnedløb. Ændringen fremgår af bilag 5 Forslag til ændringer efter høring.

Ubebyggede arealer

(1, LU) Positivt, at der bevares træer

Henvendelse 3

Kgs. Enghave Lokaludvalg mener, at det er positivt, at der med lokalplanen bevares træer i området.

Forvaltningens svar

Ingen bemærkninger

(1) Bevaringsbestemmelse for tre træer

Henvendelse 12

Hf. Kalvebod ønsker, at § 8, stk. 2, udgår. De udpegede træarter bliver op til 60 m høje og påvirker lys og luft i den tætte bebyggelse. Jordbundsforhold med opfyld giver svag forankring og øger stormflodsrisiko. Nære rødder kan medføre sætningsskader på bygninger. Dette underbygges af fotobilag.

Forvaltningens svar

Forvaltningen vurderer, at de udpegede træer ikke vil blive så høje som haveforeningen beskriver, idet disse arter, som vokser i Danmark, ikke har samme vækstbetingelser, som de kan have i andre lande, hvor de kan blive markant højere. Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen har desuden drøftet sagen med kommunens driftsfolk for natur i området for Valbyparken. Det har afkræftet, at jordbundsforholdene har betydning for træernes sundhed i området. Træerne er udpeget med afsæt i forvaltningens praksis i forhold til udpegning af bevaringsværdige træer i lokalplaner. Forvaltningen anbefaler derfor, at udpegningen af bevaringstræer fastholdes.

Udstykning

(1) Parceller stemmer ikke overens med Kalvebods lodplaner eller de faktiske brugsgrenser

Henvendelse 5, 8, 12

En beboer mener, at den foreslåede inddeling af parceller ikke stemmer med Kalvebods lodplaner eller de faktiske brugsgrænser, idet skel forløber anderledes, og arealer ændres, fordi de oprindelige lodplaner kun bygger på omtrentlige målebåndsmålinger uden koordinater. Kommunen har efter beboerens opfattelse ikke inddraget en landinspektør eller afklaret brugsret og hækkelinjer med naboer, selvom de viste brugsgrænser i praksis vil fungere som skel med betydning for byggeret og areal. Beboeren anfører, at matrikulært arbejde efter landinspektørloven kun må udføres af landinspektører, og foreslår en professionel opmåling med GPS/totalstation samt høring af berørte naboer, før skel fastlægges, da konsekvenserne rækker til byggeomfang, placering, beskatning, værdiansættelse og huslejberegning.

Hf. Kalvebod påpeger uoverensstemmelser mellem lodstørrelser og den indsendte lodplan. Afvigelserne er specificeret i bilag med henblik på korrektion.

Forvaltningens svar

Forvaltningen erkender, at det er korrekt, at kun landinspektører må udføre matrikulært arbejde (udstykningsplaner, skelafsætning mv.), men forvaltningen vurderer dog, at der i planloven er hjemmel til at lave udstykningsplaner, og lokalplanen derfor godt kan indeholde en udstyknings-/lodplan uden forudgående opmåling ved en landinspektør. Kravet om landinspektør indtræder først, når de planlagte lodder faktisk skal gennemføres som matrikulære ændringer.

Forvaltningen har udarbejdet lokalplanen med lodplanen på baggrund af den af Hf. Kalvebod fremsendte lodplan af den 30. april 2015. Som det fremgår af lodplanen, er den optegnet efter Hf. Kalvebods opmålinger. Lodplanen indeholder ikke oplysninger om projektion eller koordinatsystem, hvorfor forvaltningen selv har stået for en oversættelse til præcis digital model. Der har foranlediget nogle mindre diskrepanser i nogle af lodstørrelserne i forhold til Hf. Kalvebods lodplan. Forvaltningen har efterfølgende været i dialog med Hf. Kalvebod for at afklare, hvorvidt haveforeningen ønsker at udarbejde en lodplan med den nødvendige præcisering til, at den kan implementeres direkte i lokalplanen. Hf. Kalvebod har på den baggrund ønsket, at forvaltningen går videre med den eksisterende lodplan.

Støj

(1, O) Afsnit om jernbanestøj er ikke ajour

Henvendelse 11

Sund & Bælt Holding A/S oplyser, at lokalplanens redegørelse vedr. jernbanestøj ikke længere er retvisende i forhold til miljøkonsekvensrapporten for Overhalingsspor ved Kalvebod. Heri fremgår det, at den fremtidige jernbanestøj vil overskride grænseværdierne for Hf. Kalvebod 18, hvilket stiller krav til facadeisolering ved anvendelse til bolig.

Forvaltningens svar

Forvaltningen tager bemærkningen til efterretning.

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningen foreslår på denne baggrund, at redegørelsesteksten vedr. jernbanestøj ændres, så den er ajour med miljøkonsekvensvurderingen, hvor der vil være krav til, at der etableres facadeisolering ved Hf. Kalvebod 18. Ændringen fremgår af bilag 5 Forslag til ændringer efter høring.

Andre emner

(1, O) Bemærkninger vedr. ledninger

Henvendelse 10

HOFOR A/S oplyser, at vandforsyningsledningen på Tudsemindevej fra rundkørslen ved Hammelstrupvej til Hf. Kalvebod samt ledningerne i foreningen er private og ikke ejet af HOFOR A/S. HOFOR A/S, oplyser at selskabet aftager spildevand via to hovedledninger, som krydser hinanden i den sydlige del af lokalplanområdet og at HOFOR vil søge at få tinglyst disse ledninger. Området ved Hf. Kalvebod er kloakeret, og relevante ledninger er allerede tinglyst. HOFOR A/S understreger, at ledningerne skal forblive uberørte, uanset lovliggørelse og evt. ændrede ejendomsskel.

Forvaltningens svar

Det er forvaltningens vurdering, at lokalplanen ikke er i strid med de fremsendte oplysninger fra HOFOR A/S.

(1) Redaktionel fejl ved bestemmelseshenvisning

Henvendelse 12

Hf. Kalvebod påpeger en henvisningsfejl i § 7, stk. 3, litra e, som bør ændres fra § 6, stk. 3, til § 6, stk. 4, litra d.

Forvaltningens svar

Forvaltningen er enig, i at dette er en beklagelig fejl, som bør rettes.

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningen foreslår på denne baggrund, at § 7, stk. 3, om tage ændres. Ændringen fremgår af bilag 5 Forslag til ændringer efter høring.

(1, O) Ingen bemærkninger

Henvendelse 1

Metroselskabet I/S har ingen bemærkninger til lokalplanforslaget

Forvaltningens svar

Ingen bemærkninger