

REFERAT FRA BORGERMØDE

FORSLAG TIL LOKALPLAN HF. KALVEBOD

Dato 17. september 2025

Sted Karens Minde Kulturhus – Mødelokalet 'Løftet'

Tid kl. 17.30- 19.00

Mødedeltagere

Ann Vikkelsø, Kgs Enghave Lokaludvalg
Hege Korsvik Lindeberg, Kgs Enghave Lokaludvalg
Tommy Hagstrøm, Teknik- og Miljøforvaltningen
Lise Pedersen, Teknik- og Miljøforvaltningen
Birthe Bertelsen, Økonomiforvaltningen

Antal borgere

~60

Oplæg

Oplæg 1- Velkomst v/ Ann Vikkelsø (Kgs. Enghave Lokaludvalg).

Ann Vikkelsø fra Kgs. Enghave Lokaludvalg bød velkommen til borgermødet om lokalplanforslaget til Hf. Kalvebod.

Oplæg 2 -Lokalplanforslaget v/ Tommy Hagstrøm (Teknik- og Miljøforvaltningen)

Tilvejebringelsen af lokalplanforslaget

Hf. Kalvebod er et af de kommunalt ejede kolonihaveområder, der i 2001 blev indberettet som **"ikke varigt"** efter Kolonihaveloven—dvs. kan indgå i byudvikling efter almindelige planprocesser uden krav om erstatningsareal.

Bygge- og Teknikudvalget igangsatte i 2002 lokalplanarbejdet for de "ikke varige" områder; Hf. Kalvebod er det sidste uden lokalplan og er nu sendt i høring.

Området er omfattet af **fredningsdeklaration for Valbyparken**; en tillægskendelse (25. juni 2019) muliggør helårsbeboelse med maks. bygningshøjde 7,5 m og karakter af haveboliger—lokalplanen indskærper fredningsbestemmelserne.

Kommuneplan 2024: området er undtaget fra de generelle krav til grundstørrelser for enfamiliehuse.

Lovliggørelse

Mange eksisterende helårshuse er opført uden byggetilladelse; **alle bygninger** (også udhuse/overdækninger) skal lovliggøres.



Lokalplanen **er grundlag** for lovliggørelse, men lovliggør ikke i sig selv. Lovliggørelse kan ske samlet eller enkeltvis.

For helårsstatus kræves lovliggørelse efter **byggelovgivningen på opførelsestidspunktet** (brand, sanitære forhold m.m.). Lokalplanens nye bestemmelser gælder ved **nybyggeri/tilbygning**.

Hovedtræk i lokalplanforslaget

Området udlægges til **helårsboliger**. Eksisterende kolonihavehuse kan bibeholdes, men **nye kolonihavehuse** kan ikke opføres; ved nyt byggeri/tilbygning skal der overgås til helår.

Byggeomfang pr. lod (principper):

- 342 m²: maks. **120 m²** etageareal.
- 257-342 m²: op til **35 %** af loddets areal.
- <257 m²: op til **90 m²**.

Placering/afstande

Mindste afstande: 1,2 m til nabobyggefelt, 2,5 m til lokalplangrænse, 2,5 m til Tudsemindevej, 1,5 m til interne stier.

Fremtræden/materialer

- Facader i fx metal, træ, naturmaterialer (strå, tang, ler, kork m.fl.), træfibre, glas m.v.
- Tage i glas, tegl, metal, tagpap, skifer eller træ. (Detaljer fremgår af slidten).

Fælleshus/-areal

- Op til **250 m²** etageareal; afstande: 2,5 m til parceller, 1,5 m til stier.
- Maks. **75 %** befæstelse på fællesarealet.

Parkering

- **1 bilplads pr. bolig** (placeres på den enkelte parcel; udvalgte parceller kan bruges til fællesparkering).
- **Cykler:** 4 pladser pr. 100 m² samt 1 plads pr. 500 m² til pladskrævende cykler.

Ubebyggede arealer og træer

- Tre **bevaringsværdige træer** må ikke beskæres/fældes/flyttes udover sædvanlig pleje.
- Højst **25 %** af de ubebyggede arealer pr. parcel må befæstes.
- Friareal pr. parcel skal mindst svare til **100 % af etagearealet**.

Udstykning

Lokalplanen muliggør evt. fremtidig udstykning.

Tidsplan og proces

Offentlig høring: 1. september 2025 – 27. oktober 2025.

Høringssvar indsendes via blivhoert.kk.dk; herefter administrativ behandling og **indstilling til endelig vedtagelse** ultimo 2025/primus 2026.

Oplæg 3 - Indlæg fra Hf. Kalvebods bestyrelse – nøglepointer

Ønske om at **nuværende beboere kan blive** og fortsat have råd til det; bevarelse af den blandede beboersammensætning og det **socialt forpligtende fællesskab**.

Smart Village-visionen (siden 2008): arbejde for CO₂-neutralitet og selvforsyning (fælles elforsyning, vindmølleandele, solceller, ladere, bl.a. idéer om decentral jordvarme, regnvandsopsamling m.m.).

Drøftelser

Overordnede pointer

Lokalplanen sætter rammer og muliggør forhold, men pålægger ikke i sig selv handlepligt for den enkelte haveejer (fx lovliggørelse). Det videre arbejde sker i byggesagsbehandlingen.

Flere spørgsmål gik på energiforsyning, spildevand/regnvand, stormflodsikring, afstandskrav, parkering/friareal samt høringsprocessens betydning for tidsplanen.

Energi/varme

Området har ikke fjernvarme. Lokalplanen redegør for tilslutnings-/forblivelsespligt generelt, men i dette område må alternative løsninger findes. Der blev ikke givet et konkret tilsagn om fremtidig fjernvarme. Spørgsmålet om at kræve midlertidige løsninger af tredjepart blev vurderet at ligge uden for lokalplanens ramme/ukendt.

Kloak og regnvand (LAR)

Der er vedtaget et spildevandstillæg, som udpeger området til tostrengt kloak (spildevand + regnvand). Kravet forventes udløst i forbindelse med byggetilladelse, men præcis timing blev ikke fastlagt.

Lokalplanen åbner for lokale regnvandsløsninger (opsamling, genanvendelse, forsinkelse, fordampning, nedslivning/udløb), under forudsætning af korrekt håndtering og uden forurening.

Lovliggørelse af bebyggelse

Lokalplanen kræver ikke i sig selv, at man lovliggør—men den skaber forudsætninger for at kunne få byggetilladelse til lovliggørelse.

Mange kolonihavebebyggelser i København mangler historisk set byggetilladelser; lovlighed beror på, om der findes en byggetilladelse, der svarer til den faktiske bebyggelse. Der er ikke fastsat en generel frist; sagen overgår til byggesagsbehandling.

Stormflodsikring

Krav om sikringsniveau svarende til kote 2,8 m over dagligt vande; udgangspunktet er at hæve huse. Mulig dispensation, hvis der etableres et samlet stormflodsberedskab, der giver samme beskyttelse.

En borger pegede udfordringer: terrænforskelle i foreningen og jordbund/lossepladsfyld kan give "underløb" under barrierer.

Afstande til skel/park

Det blev påpeget, at der generelt er 1-1,3 m til naboskel fra bebyggelser, hvorfor der var modstand mod afstanden på 2,5 m mod Valbyparken i lokalplanforslaget. Teknik- og Miljøforvaltningen begrundede afstanden i lokalplanen med brandsikringshensyn og at sikre en tydelig afgrænsning mellem Valbyparken og haveforeningen.

Parkering og friarealer

Parkering på fliser er ubebygget areal, men tæller ikke som friareal; grus regnes som ubefæstet ubebygget areal, men heller ikke som friareal, hvis det anvendes til parkering. Carport over et befæstet felt ændrer status og udløser andre krav.

Grundstørrelser

Ændring af grundstørrelser vil påvirke bestemmelserne og kan forlænge processen markant.

Høringsproces og tidsplan

Alle opfordres til at indsende høringssvar på deres "kæpheste". Omfang og vægt af ændringer afgør, om der kræves fornyet høring (fx ca. en måneds ekstra høring ved større ændringer). Visse ændringer kan endda kræve kommuneplantillæg med separat proces.

Opsamling og afslutning

Afslutningsvis gjorde forvaltningen opmærksom på, at synspunkter frembragt og drøftet på borgermødet ikke kan indgå som høringssvar. Hvis man ønsker at give sin mening til kende, skal man indgive et skriftligt høringssvar via Københavns Kommunes høringsportal, Bliv Hørt.