



Notat

Orientering om offentliggørelse af lokalplan Hf. Kalvebod

Resumé

Teknik- og Miljøudvalget orienteres om, at Teknik- og Miljøforvaltningen har tilvejebragt et forslag til lokalplan for området for Hf. Kalvebod, der nu sendes i offentlig høring.

Sagsfremstilling

Lokalplanen er omfattet af delegation til forvaltningen

Lokalplanen forudsætter ikke kommuneplantillæg, kræver ikke udbygningsaftale og er ikke af principiel karakter. Sagen er derfor omfattet af delegation. Der er tale om en ukompleks lokalplan (kategori 2). Teknik- og Miljøudvalget har den 24. februar 2020 besluttet, at forvaltningen kan sende denne type forslag i offentlig høring i otte uger uden forudgående politisk godkendelse.

Teknik- og Miljøforvaltningen koordinerer afholdelse af et borgermøde i høringsperioden i samarbejde med [Emne] Lokaludvalg.

Efter høringsperioden er afsluttet vil Teknik- og Miljøforvaltningen samle op på indkomne høringssvar og indstille lokalplanen til politisk behandling med henblik på endelig vedtagelse.

Historik og relation til tidligere politiske beslutninger

Opstart af lokalplanen sker på baggrund af en sag behandlet i Bygge- og Teknikudvalget 20. november 2002, hvor der blev igangsat lokalplanlægning i 11 kolonihaveområder. Fælles for områderne er, at de på daværende tidspunkt nyligt var udpeget som "ikke varige", jf. Kolonihaveloven. Lokalplanernes primære formål er at muliggøre/lovliggøre boliger. Hf. Kalvebod er den sidste af disse områder, som mangler en lokalplan. Københavns Kommune er grundejer af arealet.

Før sagen i 2002, vedtog Borgerrepræsentationen på mødet den 1. november 2001 at indmelde 16 kolonihaveområder, som Københavns Kommune var grundejer af, som "ikke varige" til Miljø- og Energiministeriet i forbindelse med tilvejebringelse af Kolonihaveloven. De "ikke varige" kolonihaver kunne efter Kolonihavelovens vedtagelse overgå til byudvikling, hvilket var tiltænkt nogle af kolonihaverne. Andre kolonihaver, såsom Hf. Kalvebod, blev udpeget fordi de var anset som helårsbeboelse, som skulle lovliggøres.

25-08-2025

Sagsnummer i F2
2025 - 16549

Dokumentnummer i F2
212118

Sagsnummer i eDoc
2025-0254585

Klima og Byudvikling

Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

I 2015 startede Teknik- og Miljøforvaltningen arbejdet med en lokalplan for Hf. Kalvebod. Årsagen til de mange år mellem den politiske beslutning og forvaltningens igangsættelse af lokalplanarbejdet, skyldes dels en prioritering af lokalplaner for haveforeninger, som kunne igangsættes uden videre, og dels en stillingtagen til, hvorvidt den fredning, som området var omfattet af, var uforenelig med en lokalplan med mulighed for boliger.

Da lokalplanarbejdet blev igangsat i 2015, var det på baggrund af en tolkning af, at fredningen var forenelig med at muliggøre helårsboliger i lokalplanen. Efter lokalplanen blev igangsat i 2015 blev konklusionen, at der alligevel var behov for at tilvejebringe et tillæg til fredningen, som muliggør boliger i området, før der kunne arbejdes videre med lokalplanen. Fredningsnævnet udarbejdede på den baggrund et tillæg til fredningen. Tillægget var færdigt i juni 2019. Arbejdet med lokalplanen blev grundet manglende ressourcer først genoptaget i 2021. Efterfølgende har forvaltningen stillet krav til haveforeningen om at udarbejde en brandplan, som ville kunne lovliggøre området til boliger. Der har været ændrede administrative forudsætninger og særlige krav til dette, som blandt andet skyldes haveforeningens beskaffenhed, hvor flere huse, som potentielt skal være boliger, er placeret tæt og beliggende på én stor matrikel.

Hf. Kalvebod har i 2025 fremsendt det manglende materiale til en brand- og indsatsplan, som Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer er mulig at anvende til baggrund for lovliggørelse af de enkelte bygninger, hvis de beskrevne tiltag udføres. Foreningen og KEJD er orienteret om dette.

Sammenhæng til tidligere sager og lovliggørelser

Lokalplanen for Hf. Kalvebod indgår i et større forløb, hvor der i 2002 blev igangsat lokalplanlægning i 11 kolonihaveområder, som var både privat og kommunalt ejet. Hf. Kalvebod er den sidste af disse områder, som mangler lokalplan.

- **Engly:**

Lokalplan 392 Engly fra 2005:

https://dokument.plandata.dk/20_1072759_APPRO-VED_1202814750095.pdf

- **Frederikshøj og Havebyen Mozart (Kommunalt ejet):**

Lokalplan 430 Frederikshøj og Mozart fra 2008:

https://dokument.plandata.dk/20_1057189_APPRO-VED_1351144720534.pdf

- **Trekanten, Vigerslev:**

Lokalplan 396 Hf. Trekanten fra 2005:

https://dokument.plandata.dk/20_1072763_APPRO-VED_1202814758532.pdf

- **Elmebo:**

Lokalplan 369 Elmebo fra 2003:

https://dokument.plandata.dk/20_1072735_APPRO-VED_1202814701799.pdf

- **Elmegården:**

Lokalplan 393 Elmegården fra 2003:

https://dokument.plandata.dk/20_1072760_APPRO-VED_1202814753360.pdf

- **Engvang:**

Lokalplan 415 Hf. Engvang fra 2008:

https://dokument.plandata.dk/20_1057122_APPRO-VED_1212494053858.pdf

- **Rosenvang:**

Lokalplan 399 Rosenvang fra 2005:

https://dokument.plandata.dk/20_1072766_APPRO-VED_1202814768172.pdf

- **Sundbyvester:**

Lokalplan 419 Hf. Sundbyvester fra 2007:

https://dokument.plandata.dk/20_1057156_APPRO-VED_1196418427833.pdf

- **Våren 1949:**

Lokalplan 408 Hf Våren fra 2007:

https://dokument.plandata.dk/20_1072787_APPRO-VED_1297679120599.pdf

To øvrige kolonihaveområder blev også omtalt i sagen fra 2002. Ved sagens fremstilling havde disse to lokalplaner dog allerede et godkendt lokalplanforslag, som kun manglede endelig vedtagelse:

- **Bastiansminde:**

Lokalplan 361 Bastiansminde fra 2003:

https://dokument.plandata.dk/20_1072726_APPRO-VED_1202814684956.pdf

- **Ny Kongens Enghave (Grønrisvej):**

Lokalplan 364 Grønrisvej fra 2003:

https://dokument.plandata.dk/20_1072729_1483695232063.pdf

Den lovliggørende byggesagsbehandling, som kan ske efter lokalplanens vedtagelse, er sket på følgende måde:

I den lovliggørende sagsbehandling af de nedenstående haveforeninger var praksis, at de enkelte haveforeninger fremsendte et samlet forslag til brandsikring af haveforeningen under ét, hvor der var redegjort for brandsikring husene imellem, der blev taget til efterretning, inden lokalplanens vedtagelse.

Herefter blev selve lovliggørelsen for de fremhævede haveforeninger behandlet for det enkelte havelod af hensyn til, at den enkelte haveforening bestod/består af mange lodder.

Teknik- og Miljøforvaltningen kan derfor ikke give en specifik dato for, om og hvornår haveforeningerne i deres hele var lovliggjort ved byggetilladelser, da det varierer for de enkelte lod i haveforeningerne. De lovliggørende byggetilladelse for de enkelte lodder fremgår af Københavns Kommune digitale filarkiv.

- Frederikshøj og Havebyen Mozart
- Trekanten, Vigerslev
- Elmebo
- Elmegården
- Engvang
- Rosenvang
- Sundbyvester
- Våren 1949
- Bastiansminde

Haveforeningerne Engly og Ny Kongens Enghave (Grønrisvej) blev derimod behandlet under én samlet lovliggørende byggetilladelse

Kloakering

Der er forbindelse med tilvejebringelsen af lokalplanen for Hf. Kalvebod også lavet et tillæg til spildevandsplan 2018. Heri fremgår det, at status i dag er, at alt husspildevand håndteres af HOFOR, mens regnvandet håndteres lokalt. Haveforeningen er kortlagt som forurennet efter jordforureningsloven. Tillægget til spildevandsplanen fastsætter, at området skal regnvandskloakeres og forsynes af HOFOR. Den interne kloakering forestås af grundejer, Københavns Ejendomme eller af havefore-

ningen Kalvebod. HOFOR etablerer det/de fornødne kloakstik mv., hvor regnvandet skal tilsluttes.

Spildevandsplanen har ikke direkte retsvirkning over for borgerne, men den binder kommunens administration. Det vil sige, at kravene fra spildevandsplanen forventes meddelt som krav til borgerne fx ved nye byggetilladelser.

Når HOFOR etablerer et stik til at modtage regnvandet (og meddeler dette til kommunen), har foreningen som udgangspunkt et år til at tilslutte sig. Hvis ikke dette sker, vil der forventeligt kunne starte en påbudsproces, som Teknik- og Miljøforvaltningen som udgangspunkt står for.

Videre proces

Forvaltningen forventer at forelægge en lokalplan til endelig vedtagelse i 1. kvartal 2026.

På vegne af Karsten Biering Nielsen, vicedirektør

Anne-Mette Greve Næsager, souschef