



UDVALGSINDSTILLING med sagsfremstilling

611:191.0001/05

BR 270/05

Lokalplanforslag "Hf. Trekanten" med tilhørende kommuneplantillæg

INDSTILLING

Bygge- og Teknikforvaltningen indstiller, at Bygge- og Teknikudvalget over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

at forslag til lokalplan "Hf. Trekanten" vedtages med henblik på offentliggørelse

at indsigelsesfristen fastsættes til 2 måneder

at vedtage den foreslåede dialogstrategi bestående af en hjemmeside for planen, indkaldelse af beboerne i Hf. Trekanten til et orienteringsmøde samt offentliggørelse i områdets lokalaviser

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler,

at det til ovennævnte lokalplanforslag hørende forslag til tillæg til Kommuneplan 2001 vedtages med henblik på fælles offentliggørelse

at indsigelsesfristen fastsættes til 2 måneder

at vedtage den foreslåede dialogstrategi bestående af en hjemmeside for planen, indkaldelse af beboerne i Hf. Trekanten til et orienteringsmøde samt offentliggørelse i områdets lokalaviser

Bygge- og Teknikudvalgets beslutning i mødet den 6. april 2005

Anbefalet

Økonomiudvalgets beslutning i mødet den 19. april 2005

Anbefalet

UDVALGSINDSTILLING med sagsfremstilling ... fortsat

Anbefalet.

RESUME

Lokalplanforslaget, der omfatter Haveforeningen Trekanten, er udarbejdet efter ønske fra Kultur- og Fritidsforvaltningen for at få lovliggjort forholdene og for at kunne regulere den fremtidige bebyggelse således, at der i haveforeningen kan indgås lejekontrakter, der er i overensstemmelse med den faktiske anvendelse til helårsbeboelse. Trekanten, der har et grundareal på 0,4 ha og rummer 12 lodder samt fællesarealer, er et af de kolonihaveområder, som Bygge- og Teknikudvalget på mødet den 20. november 2002 drøftede i forbindelse med en redegørelse om lovliggørelse af helårsbeboelse i en række kolonihaveområder i Københavns Kommune.

Lokalplanforslaget tager udgangspunkt i de lignende lokalplaner for haveforeningerne "Bastiansminde", "Grønrisvej", "Ny Kongens Enghave", "Elmebo", "Elmegården", "Engly" og "Rosenvang", med fornødne tilpasninger til de konkrete forhold i Trekanten.

Haveforeningen Trekanten har fået udarbejdet en brandsikringsplan, som forvaltningen har principgodkendt, og brandsikringen er allerede udført.

Det foreliggende lokalplanforslag aflyser ved den endelige vedtagelse den tinglyste deklaration, der fastlægger området til sommerophold, og skaber det planmæssige grundlag for en anvendelse til helårsboliger. Lokalplanforslaget ophæver endvidere den del af lokalplan nr. 237 "Folehaven", der er omfattet af lokalplanforslaget. Lokalplan nr. 237 fastlægger området til offentlige formål (kolonihaver).

Der må opføres én beboelsesbygning med én bolig på hver lod, og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30. For lodder over 400 m² må etagearealet dog ikke overstige 120 m², og for lodder under 267 m² må etagearealet være 80 m². I dag er den gennemsnitlige bebyggelsesprocent på den enkelte lod ca. 21. Længs de relativt smalle adgangsveje fastlægges der bebyggelsesregulerende byggelinier for at opretholde det grønne præg. Bestemmelserne gælder ved nybyggeri, mens lovliggørelse af eksisterende bebyggelse skal finde sted i forhold til den på opførelsestidspunktet gældende byggelovgivning.

Planforslaget er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer. Forvaltningen vurderer, at forslaget ikke medfører, at der skal udarbejdes en miljørapport.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2001, hvorfor der er udarbejdet et tillæg, der ændrer området fra et O1-

UDVALGSINDSTILLING med sagsfremstilling ... fortsat

område til et B1*-område med den særlige bemærkning, at områdets særlige karakter af åbent havehusområde søges opretholdt.

SAGSBESKRIVELSE**Baggrund**

Efter kommunal tilladelse i 1927 til udlodning af kolonihaver med tilladelse til opførelse af lysthuse og sommerhuse i Trekanten, blev disse gennem årene ulovligt taget i brug som helårsboliger. I dag benyttes alle husene bortset fra ét til helårsbeboelse. Trekanten har et grundareal på 0,4 ha og rummer 12 beboelsesbygninger med et samlet etageareal på ca. 750 m² og en gennemsnitlig bebyggelsesprocent på lodderne på ca. 21. Af de 12 lodder er 2 større end 400 m², mens 4 har en størrelse mellem 267 og 400 m² og 6 er under 267 m². En lod har en bebyggelsesprocent højere end 30, mens den for 5 lodder er mellem 20 og 30.

I Kommuneplan 2001 er Trekanten udlagt til fritidsområde (O1-område), hvilket ændres med et kommuneplantillæg til et B1*-område, med den særlige bemærkning, at områdets særlige karakter af åbent havehusområde søges opretholdt.

Kultur- og Fritidsforvaltningen har anmodet om udarbejdelse af en lokalplan for området for at få lovliggjort forholdene og for at kunne regulere den fremtidige bebyggelse således, at der kan indgås fornyede lejekontrakter, der er i overensstemmelse med den faktiske anvendelse til helårsbeboelse.

Der er bygget mere på den enkelte lod end tilladt i en sommerhusdeklaration, og der er ikke givet byggetilladelser til helårsbeboelserne, hvorfor bebyggelsen er ulovlig. En lovliggørelse af området kræver først og fremmest, at de brandsikkerhedsmæssige forhold bliver bragt i orden, hvilket haveforeningen allerede har gennemført. Herudover skal området kloakeres, hvilket vil blive udført, når lokalplanen er godkendt.

Bygge- og Teknikudvalget drøftede i mødet den 20. november 2002 (BTU 557/2002) forvaltningens redegørelse om helårsbeboelse i kolonihaveområder samt igangsætning af lokalplanarbejdet for 11 kolonihaveområder. Redegørelsen blev udarbejdet på baggrund af resultatet af et arbejde, der er gennemført af en arbejdsgruppe internt i kommunen, der har undersøgt mulighederne for og konsekvenserne af en lovliggørelse af helårsbeboelsen i de københavnske kolonihaveområder. Arbejdsgruppen konkluderede, at en væsentlig forudsætning for at bringe de ulovlige forhold i orden i kolonihaverne er at udarbejde lokalplaner for områderne. I indstillingen foreslog forvaltningen, at der igangsættes lokalplaner for de 11 kolonihaveom-

UDVALGSINDSTILLING med sagsfremstilling ... fortsat

råder, der endnu ikke var udarbejdet lokalplaner for. Trekanten er den 8. havefor-
ening, der har udarbejdet det materiale (en lodinddelingsplan, planer med indtegning
af bygninger, skema med grundarealer og etagearealer på de enkelte lodder og en
brandsikringsplan), der er nødvendigt for, at forvaltningen har kunnet igangsætte lo-
kalplanlægningen. Der vil ikke blive givet byggetilladelser, og den egentlige status
som helårsbeboelse opnås ikke, før lokalplanen er endelig vedtaget.

Lokalplanforslaget

Lokalplanforslaget omfatter området begrænset af Hestehaven, vestskel af ejen-
dommene matr. nr. 3097 og 3096 Vigerslev, København, og Folehaven.

Med forslaget tilvejebringes det planmæssige grundlag for anvendelse af det tidlige-
re kolonihaveområde til helårsboliger.

I kolonihaveområdet fastholdes den oprindelige lodinddeling bortset fra 2 lodder,
der sammenlægges til én. Dette skyldes, at den ene lod er meget lille, og at dens
form ikke muliggør bebyggelse inden for lokalplanforslagets rammer. Endvidere
sker der en mindre justering af én lod med henblik på at tilvejebringe parkerings-
pladser mod Hestehaven. Der muliggøres en matrikulær udstykning svarende hertil
samtidig med, at det tilstræbes at fastholde områdets grønne præg. Området fastlæg-
ges til helårsboliger i form af ènfamiliehuse.

Der må på hver parcel opføres én beboelsesbygning med én bolig. For parceller
mindre end 267 m² må bygningens 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.

Udover beboelsesbygningen må der på hver parcel opføres et skur på maksimalt 10
m² og en overdækket terrasse på indtil 5 % af parcellens areal, dog indtil 15 m² for
parceller under 300 m².

Tage skal udformes som fladt tag eller som sadeltag eller deraf afledte tagformer.
Der kan suppleres med arkitektonisk velbegrundede opbygninger f.eks. til lysindtag.
Bygningernes overflader skal fremstå i naturlige materialer.

Mod Hestehaven og Folehaven opretholdes de eksisterende vejlinier. Eksisterende
vejudlæg langs Hestehaven forudsættes ophævet. De interne adgangsstier, der fast-
lægges i lokalplanen, bevares som stier.

Ubebyggede arealer skal, bortset fra parkeringsarealer, anlægges som have, der skal
understøtte områdets karakter af åbent havehusområde. Den enkelte parcel skal heg-

UDVALGSINDSTILLING med sagsfremstilling ... fortsat

nes med levende hegn, eventuelt suppleret med trådhegn. Mod Folehaven skal der som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse opsættes fast hegn som afskærmning mod trafikstøj. Der fastlægges bebyggelsesregulerende byggelinier, som sikrer, at arealerne ud mod de interne færdselsarealer får havekarakter.

Der udlægges ikke parkering på den enkelte parcel, men på fællesarealer, bortset fra de lodder, der har direkte adgang til Hestehaven. Ved fuld udbygning af kolonihaveområdet skal der kunne anlægges 11 p-pladser, svarende til én pr. 100 m² etageareal. 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 denne skal anlægges, hvis kommunen kræver det.

Lokalplanforslaget ophæver ved den endelige vedtagelse den tinglyste deklaration, der fastlægger området til sommerophold. Endvidere ophæves den del af lokalplan nr. 237 "Folehaven", vedtaget af Borgerrepræsentationen den 10. februar 1994, der er omfattet af lokalplanforslaget. Lokalplan nr. 237 fastlægger området til offentlige formål (kolonihaver).

Der henvises i øvrigt til redegørelsen og selve lokalplanforslaget, der er vedlagt som *bilag 1*.

Planmæssige forhold

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2001, hvor kolonihaveområdet udgør et O1-område, hvilket ændres med kommuneplantillæg til et B1*-område med den særlige bemærkning, at områdets særlige karakter af åbent havehusområde søges opretholdt.

En tinglyst meddelelse om, at området bl.a. kun må anvendes til sommerophold, ophæves.

Der henvises i øvrigt til vedlagte *bilag 1*, hvori der redegøres for forholdet til øvrig planlægning og lovgivning.

Miljøvurdering

Sagen er miljøvurderet og har ikke væsentlige miljømæssige påvirkninger.

Miljøvurderingsloven

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 316 af 5. maj 2004) skal der foretages en vurdering af, om bl.a. en fysisk plan får væsentlig indvirkning på miljøet. Vurderes dette at være tilfældet, skal der udarbejdes en miljøvurdering.

UDVALGSINDSTILLING med sagsfremstilling ... fortsat

I mødet den 9. december 2004 tiltrådte Borgerrepræsentationen (608/04) en indstilling, hvorefter Bygge- og Teknikforvaltningen blev bemyndiget til at foretage den forudsatte screening af en af loven omfattet plan for, om der skal udarbejdes en miljøvurdering. Denne lokalplan medfører alene en lovliggørelse af nogle eksisterende forhold. Forvaltningen har derfor vurderet, at der ikke skal foretages en særlig miljøvurdering.

Beslutningen vil blive offentliggjort samtidig med, at forslaget til lokalplan offentliggøres.

Høring

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget har Plan & Arkitektur foretaget høring af Kultur- og Fritidsforvaltningen, Uddannelses- og Ungdomsforvaltningen, Sundheds- og Omsorgsforvaltningen, Familie- og Arbejdsmarkedsforvaltningen, Miljø- og Forsyningsforvaltningen, Københavns Energi, Kulturmiljørådet samt Københavns Bymuseum.

Uddannelses- og Ungdomsforvaltningen, Kultur- og Fritidsforvaltningen, Sundheds- og Omsorgsforvaltningen, Familie- og Arbejdsmarkedsforvaltningen samt Kulturmiljørådet / Københavns Bymuseum har ingen kommentarer.

Københavns Energi oplyser, at Trekanten ikke er kloakeret, men i henhold til Spildevandsplanen vil haveforeningen blive kloakeret, når området godkendes til helårsbeboelse. Kloakeringen vil blive foretaget af Københavns Energi, og afløb og stik føres ind til den enkelte lod, hvorefter ejerne selv bekoster tilslutningen.

Miljø- og Forsyningsforvaltningen, Miljøkontrollens oplysninger om miljøforholdene er indarbejdet i bilag 1, afsnittet om "Baggrund for lokalplanen", jf. ovenstående. Miljøkontrollen oplyser, at det døgnækvivalente trafikstøjniveau langs Folehaven på denne strækning ligger på 70-75 dB(A), og at støjbelastningen i haveforeningen alle steder er over det tilladelige på 55 dB(A). Miljøkontrollens beregninger viser, at en ca. 2,5 meter høj støjafskærmning langs Folehaven og på hjørnet af Hestehaven vil kunne nedbringe støjbelastningen til de tilladelige værdier. Miljøkontrollen vil i forbindelse med udarbejdelse af en lokalplan med en sådan støjbelastning normalt stille krav om en eller anden form for støjafskærmning i forbindelse med ændret arealanvendelse til boliger og lignende. I dette tilfælde, hvor der rent faktisk har været helårsbeboelse i Hf. Trekanten i mange år, og der derfor ikke er tale om en faktisk ændret arealanvendelse, vil Miljøkontrollen ikke stille direkte krav om støjafskærmning, men skal kraftigt anbefale en sådan.

Forvaltningen finder det betænkeligt at muliggøre opførelsen af nye haveboliger på et så støjbelastet et areal uden at stille krav om etablering af en støjskærm. Der er

UDVALGSINDSTILLING med sagsfremstilling ... fortsat

derfor i lokalplanen optaget bestemmelse om, at der som betingelse for ibrugtagen af ny boligbebyggelse skal etableres en støjskærm langs Folehaven og om hjørnet mod Hestehaven. Kravet gælder for de lodder der ligger ud til Folehaven og om hjørnet mod Hestehaven, og kun på den enkelte lod.

De indkomne bemærkninger er vedlagt til gennemsyn i borgmester Søren Pinds forkontor, Rådhuset, 1. sal, værelse 36, som *bilag A –G*.

Forslag til dialogstrategi

Der foreslås følgende initiativer til opnåelse af dialog med borgerne i offentlighedsperioden

- Etablering af en særlig hjemmeside, der opbygges med en informationsdel og en dialogdel.
- Annoncering i lokalaviser.
- Gennemførelse af et orienteringsmøde med haveforeningens beboere.

Det skønnes ikke nødvendigt, at der afholdes en udstilling. Dette forhold og indkaldelse til et møde med de direkte berørte er en afvigelse fra den almindelige dialogstrategi.

BILAG VEDLAGT

Bilag 1: Forslag til lokalplan ”Hf. Trekanten”

BILAG VEDLAGT TIL GENNEMSYN I BORGMESTERENS FORKONTOR, RÅDHUSET, 1. SAL VÆRELSE 36

Bilag A: Brev af 26. januar 2005 fra Familie- og Arbejdsmarkedsforvaltningen

Bilag B: E-mail af 27. januar 2005 fra Sundheds- og Omsorgsforvaltningen

Bilag C: Brev af 16. februar 2005 fra Københavns Energi

Bilag D: E-mail af 18. februar 2005 fra Kultur- og Fritidsforvaltningen

Bilag E: Brev af 22. februar 2005 fra Kulturmiljørådet / Københavns Bymuseum

Bilag F: E-mail af 24. februar 2005 fra Uddannelses- og Ungdomsforvaltningen

Bilag G: Brev af 15. marts 2005 fra Miljø- og Forsyningsforvaltningen, Miljøkontrollen

UDVALGSINDSTILLING med sagsfremstilling ... fortsat

Mette Lis Andersen

Erik Jacobsen