

Forslag til lokalplan "Hf. Trekanten" med kommuneplantillæg

Offentlig høring fra xx. xxxxxx til xx. xxxxxx 2005

Bilag I



Borgerrepræsentationen har den xx. xxxxxx 2005 vedtaget forslag til lokalplan "Hf. Trekanten" med tilhørende forslag til tillæg til Kommuneplan 2001. Lokalplanområdet ligger i Vigerslev på hjørnet af Folehaven og Hestehaven.

Baggrund for lokalplanen	3
Lokalplanens formål	3
Baggrund	3
Lokalplanområdet og kvarteret	4
Områdets omdannelse	5
De eksisterende bebyggelser, deres forhold til lokalplanen og lovliggørelse ...	6
Områdets påvirkning af miljøet	7
Ny miljølovgivning	7
Trafikstøj	7
Forurening af undergrunden	7
Nedsivning af regnvand	8
Miljørigtigt byggeri	8
Fjernvarme	9
Kloakering	9
Lov om kolonihaver	9
Planlægning	9
Lokalplan	10
§ 1. Formål	10
§ 2. Lokalplanområdet	10
§ 3. Anvendelse	10
Tegning nr. 1	11
§ 4. Vejforhold	12
§ 5. Udstykning	12
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	12
Tegning nr. 2	13
Tegning nr. 3	15
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	15
§ 8. Foranstaltninger mod forurening	16
§ 9. Ubebyggede arealer	16
§ 10. Servitutbortfald	16
§ 11. Retsvirkninger	17
Kommentarer af generel karakter	17
Tillæg til Københavns Kommuneplan 2001	18
Forhold til øvrig planlægning og lovgivning	19
Lov om kolonihaver	19
Byggeloven og udstykning	19
Regionplanlægning	19
Kommuneplanlægning	19
Københavns Kommunes boligpolitik	20
Lokalplanlægning	20
Tidligere planlægning	21
Miljøforhold	22
Varmeplanlægning	22
Kloakering	22
Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg ?	23
Mindretal	24
Praktiske oplysninger	28

Fosidefoto: Et af de eksisterende huse i Hf. Trekanten.

Loffoto af lokalplanområdet optaget i juli 2003 (JW luftfoto). Hf. Trekanten har et grundareal på 0,4 ha og er omgivet af villabebyggelse mod nord, boligblokke mod øst og mod syd af den meget trafikerede Folehaven.



Lokalplanens formål

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

Baggrund

Haveforeningen Trekanten, der omfatter 12 huse, kan som en række andre haveforeninger i Københavns Kommune ikke længere karakteriseres som et kolonihaveområde. Bortset fra ét hus anvendes samtlige til helårsbeboelse. Der er stadig nogle af de oprindelige kolonihavehuse tilbage, men bortset fra det ene er disse samt bebyggelsen på de øvrige lodder blevet ombygget eller opført til helårsbeboelse.

I Københavns Kommuneplan 2001 er området fastlagt til fritidsformål, O1-område, herunder kolonihaver, hvilket svarer til bestemmelserne i den gældende lokalplan nr. 237 "Folehaven", der fastlægger arealet til kolonihaver.

Bygge- og Teknikudvalget har besluttet, at lokalplanarbejdet skal igangsættes for de 11 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). Hf. Trekanten er den 8. haveforening, hvor det fornødne grundlag er tilvejebragt således, at lokalplanforslaget kan udarbejdes.

Hf. Trekanten ligger ud til Folehaven med en gangafstand på ca. 750 m til Ellebjerg Station.



Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet ligger i bydelen Valby og omfatter haveforeningen Trekanten. Haveforeningens område har et grundareal på 0,4 ha. Kørsel til området sker fra Hestehaven. Nordvest for Trekanten ligger et større villaområde og øst for ligger en boligbebyggelse i 3 etager. Mod syd afgrænses lokalplanområdet af Folehaven. Trekanten ligger i gangafstand - ca. 100 m - fra den nærmeste dagligvarebutik, og ca. 750 m fra nærmeste S-togsstation.

Haveforeningen set fra gangbroen over Folehaven.



Områdets omdannelse



De fleste hegn er faste hegn af forskellige typer og kvalitet.

Det kommunalt ejede areal er omfattet af meddelelse tinglyst 15. august 1930, hvori der er pålagt betingelser stillet i forbindelse med udlodningstilladelse af 20. juni 1927. Det anføres bl.a., at bebyggelse på den enkelte lod kun må anvendes til egentligt sommerophold for én familie og ikke til natophold, at bebyggelsesprocenten for den enkelte lod ikke må overstige 10, og at lysthusets størrelse ikke må overstige 20 m².

Indtil 1937 var haveforeningen meget større, men blev næsten halveret med anlæggelsen af Folehavens forlængelse til Gammel Køge Landevej. I 1943 blev haveforeningen yderligere reduceret i størrelse, idet det nord for liggende parcelhusområdet blev udvidet mod syd, og Hestehaven blev anlagt. Borgerrepræsentationen vedtog i 1946 byplan nr. 14, der fastlagde området omkring haveforeningen til boligformål og offentlige formål, bl.a. legeplads på haveforeningens areal. Ejeren af matriklen, hvorpå haveforeningen ligger, ønskede derfor at kommunen eksproprierede arealet, hvilket kommunen gjorde i 1947. Arealet blev imidlertid aldrig anlagt som legeplads.

I dag anvendes 11 huse af 12 til helårsbeboelse. Bebyggelsesprocenten på den enkelte lod varierer fra ca. 7 til ca. 36, med et gennemsnit på ca. 21.

De fleste af husene er de oprindelige kolonihavehuse med diverse til- og ombygninger, mens enkelte er opført som helårsboliger.

Kultur- og Fritidsforvaltningen har anmodet om udarbejdelse af en lokalplan for området for at få lovliggjort forholdene og for at få bestemmelser for nybyggeri således, at der kan indgås fornyede lejekontrakter, der er i overensstemmelse med den faktiske anvendelse til helårsbeboelse. Plan & Arkitektur har været i kontakt med formanden for foreningen, der ikke havde specielle ønsker til forslaget.

Husene ligger flere steder helt op til stien.



Lodfoto fra 2003 viser, at flere af husene ligger tæt. Syd for området er der gangbroforbindelse over Folehaven til et lokalcenter.



De eksisterende bebyggelser, deres forhold til lokalplanen og lovliggørelse



Mange af husene er ombyggede havehuse.



Et af de oprindelige havehuse.

De eksisterende huse er opført uden byggetilladelser i hvert fald i forhold til anvendelsen til helårsbeboelse og er derfor ikke lovlige bebyggelser. Lokalplanprocessen er et led i at få lovliggjort husene. Vedtagelsen af lokalplanen lovliggør ikke i sig selv de eksisterende forhold, men udgør grundlaget herfor samtidig med, at den regulerer de fremtidige forhold. De fleste af de eksisterende bebyggelser opfylder ikke fuldt ud lokalplanens bestemmelser, men det får ingen praktisk betydning, når de skal lovliggøres. Bygningerne vil blive lovliggjort i forhold til byggeslovgivningens almindelige bestemmelser for småhuse på opførelsestidspunktet med hensyn til bl.a. brandsikkerhed og sanitære forhold. Det er først, når der ønskes opført ny bebyggelse, herunder tilbygninger, at lokalplanens bestemmelser skal være opfyldt. Alle husene på nær ét ligger nærmere end 1 m mod interne skel, og 2 overholder ikke afstandskravet til skel mod etagebebyggelsen mod øst. 2 af bygningerne ligger inden for byggelinien mod Hestehaven. Ca. halvdelen af lodderne har mere end de tilladte 10 m² skur. For at de eksisterende huse kan lovliggøres, er der specielt to forhold, der skal bringes i overensstemmelse med lovkravene. Det er for det første de brandsikkerhedsmæssige forhold og for det andet de sanitære installationer. Husene ligger tæt, hvilket gør, at der stilles krav til brandsikring af mange af de enkelte huse. Andelsforeningen har allerede gennemført en brandsikringsplan for hele området, som er godkendt af Bygge- og Teknikforvaltningen. Når lokalplanen er vedtaget endeligt, skal der søges om byggetilladelse til hvert enkelt hus, for at det kan blive lovliggjort og dermed opnå helårsstatus. Det enkelte hus, der fortsat anvendes som fritidshus, kan blive ved med det.

Områdets påvirkning af miljøet

Da der er tale om en lokalplan, der fastlægger kolonihaveområdets anvendelse til helårsbeboelse, hvilket området reelt har været anvendt til gennem en årrække, og da der i øvrigt ikke er handlepligt 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, jf. side 9, hvorved nærmiljøet bliver mindre belastet af lugten fra brændeovnene, og samtidig vil risikoen for brand blive mindsket. Miljøkontrollen vurderer, at der ikke er virksomheder i eller i nærheden af lokalplanområdet, der kan give miljømæssige gener for lokalplanområdets beboere ved overgangen til helårsbeboelse.

Ny miljølovgivning

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. Hvis den gør, skal der udarbejdes en miljøvurdering. I mødet den 9. december 2004 tiltrådte Borgerrepræsentationen 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.

Trafikstøj

Det døgnækvivalente trafikstøjniveau langs Folehaven ligger på denne strækning på 70-75 dB(A). Støjbelastningen i Hf. Trekanten er alle steder over 55 dB(A) og op til 75 dB(A). Af Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984, Trafikstøj i boligområder, fremgår det, at støjniveauet ved nye boligbebyggelser højst må være på 55 dB(A). Dette krav begrundes i hensynet til, at opholds- og soverum skal kunne fungere rimeligt i de perioder, hvor der er behov for at have vinduerne åbne. Støjbelastningen på primære udendørs opholdsarealer (haver, legearealer, grillplads m. m.) må højst være 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 i vejledningen fastsatte værdier. Støjskærme kan udføres i mange forskellige materialer. Som tommelfingerregel gælder, at en fladevægt på ca. 20 kg pr. m² normalt vil have en lyd-isolationsevne på 25 dB(A). På den baggrund er der i lokalplanen optaget bestemmelser med hensyn til opsætning af en støjskærm langs Folehaven og på hjørnet af Hestehaven.

Forurening af undergrunden

Kultur- og Fritidsforvaltningen, Ejendomsdrift, fik i 2003 udført en undersøgelse for diffus jordforurening i H/F Trekanten. Diffus jordforurening stammer fra storbyaktiviteter som bl.a. røg fra skorstene og udstødning fra bilerne. Ved undersøgelsen blev der konstateret forurening med tungmetallet bly og tjærestoffer, herunder indholdet af PAH total og benz(a)pyren. Forureningsniveauet ligger i rådgivningsintervallet, idet det overskrider Miljøstyrelsens kvalitetskriterier for ren jord, men ligger lavere end Miljøstyrelsens afskæringskriterier, hvor man bør undgå kontakt med

den forurenede jord. Forureningsniveauet for tjærestofferne ligger i rådgivningsintervallet, men indholdet af benz(a)pyren ligger over afskæringskriteriet i topjorden 0 til 0,2 meter under terræn.

Overgangen i planmæssig status fra kolonihaveområde til helårsbeboelse udløser for disse haveforeningers vedkommende ikke krav om tilladelse efter jordforureningslovens § 8, og Miljøkontrollen kan derfor ikke stille vilkår om imødegåelse af forureningen. Det skyldes, at der rent faktisk har været helårsbeboelse i Haveforeningen Trekanten i mange år, og der er derfor ikke tale om en faktisk ændret arealanvendelse. Dette er det afgørende kriterium i jordforureningsloven.

Miljøkontrollen kan derfor udelukkende komme med følgende anbefalinger til ejeren af arealet samt gøre opmærksom på gældende generelle regler om jordhåndtering. Miljøkontrollens anbefalinger er, at på alle områder, hvor der ikke er fast belægning, bør arealerne sikres, så den øverste ½ meter består af dokumenteret ren jord. Frugter og bær kan spises, når de forinden skylles og rengøres grundigt, og rodfrugter og jordbær dyrkes i ren jord.

„Trekanten“ er beliggende i et område med grundvandsinteresser (OD). Miljøkontrollen har ikke kendskab til, at grundvandet er forurenet.

Håndtering af jord i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Miljøkontrollens anvisninger og tilladelser. Miljøkontrollen har udgivet en trykt vejledning „Arbejder du med jord fra Københavns Kommune, 2003“, som kan hentes på Miljøkontrollens hjemmeside www.miljoe.kk.dk eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00.

Nedsivning af regnvand

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser. Dette indebærer, at der ikke umiddelbart må etableres nedsivningsanlæg i området. Københavns Kommune har imidlertid et mål om at fastholde grundvandet under byen til drikkevandsformål og til søer samt vandløb, jf. Grundvandsplan 2000, hvorfor Miljøkontrollen giver tilladelse til nedsivning, såfremt det er muligt uden risiko for drikkevandsressourcerne, jf. Spildevandsplan 2000.

Miljørigtigt byggeri



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

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes miljørigtigt i forbindelse med byfornyelse og nybyggeri. Borgerrepræsentationen har i 2001 tiltrådt den reviderede udgave af pjecen „Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri“. Kommunen ønsker, at der lægges vægt på miljø- og ressourcemæssige forhold, når der bygges, og at der arbejdes for en bæredygtig udvikling i dialog med befolkningen. Pjecens emner er: miljørigtig projektering, vand, varme, el/gas, affald, materialer og grønne områder. Hvert emne indeholder en række minimumskrav, anbefalinger og visioner.

Minimumskravene skal følges ved byfornyelse, støttet byggeri og ved kommunalt byggeri, mens private anbefales at hente inspiration i pjecen, der udleveres i Miljøkontrollen og Plan & Arkitektur. Pjecen indeholder adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret nybyggeri.

Fjernvarme

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. 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.

Kloakering

Området er ikke kloakeret. I henhold til Spildevandsplanen vil „Hf. Trekanten“ 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.

Lov om kolonihaver

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 omfattes af bestemmelserne i kolonihaveloven. Trekanten og de øvrige kolonihaveområder med helårsbeboelse (i alt 13 områder) i Københavns Kommune er alle blevet registreret som „ikke varige“.

Planlægning

Der er fastlagt en vejudlægslinie mod Hestehaven, der kan ophæves. Der er desuden pålagt en tinglyst meddelelse, der bl.a. fastlægger anvendelsen af området til sommerophold, som ophæves i lokalplanen.

Der skal skabes mulighed for helårsbeboelse i området, men i Københavns Kommuneplan 2001 er lokalplanområdet fastlagt som et fritidsområde (O1). Dette ændres med et kommuneplantillæg til B1*-område med den særlige bemærkning, at områdets særlige karakter af åbent havehusområde søges opretholdt.

Haveforeningen set fra Hestehaven, hvor vejudlægslinien kan ophæves og erstattes af en bebyggelsesregulerende byggelinie.



I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området begrænset af Hestehaven, vestskel af matr.nr. 3096 og 3097 Vigerslev, København og Folehaven.

1. Formål

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

- Området fastlægges til helårsboliger i form af énfamiliehuse.
- Den oprindelige opdeling i lodder, der varierer fra 161 til 620 m² med en gennemsnitlig størrelse på 313 m², fastholdes i princippet på nær én lod, der forudsættes nedlagt, og det muliggøres, at der kan ske en matrikulær udstykning svarende hertil med adgang via de eksisterende interne færdselsarealer.
- Med bestemmelser om byggelinier og grønne forhaver tilstræbes, at området fortsat fremtræder med et grønt præg samtidig med, at der på hver parcel tillades et hus på ca. 80 - 120 m², afhængig af parcelstørrelse, under iagttagelse af bestemmelser, der skal forhindre brandsmitte mellem husene.
- Utidssvarende servitutter skal ophæves.
- Ved såvel bygningsrenovering og nybyggeri som anlæg af friarealer skal det i videst muligt omfang sikres, at det sker efter miljørigtige og bæredygtige principper.

§ 2. Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommen matr.nr. 3074 Vigerslev, København, samt alle parceller, der udstykkes fra ejendommen efter den 1. marts 2005.

§ 3. Anvendelse

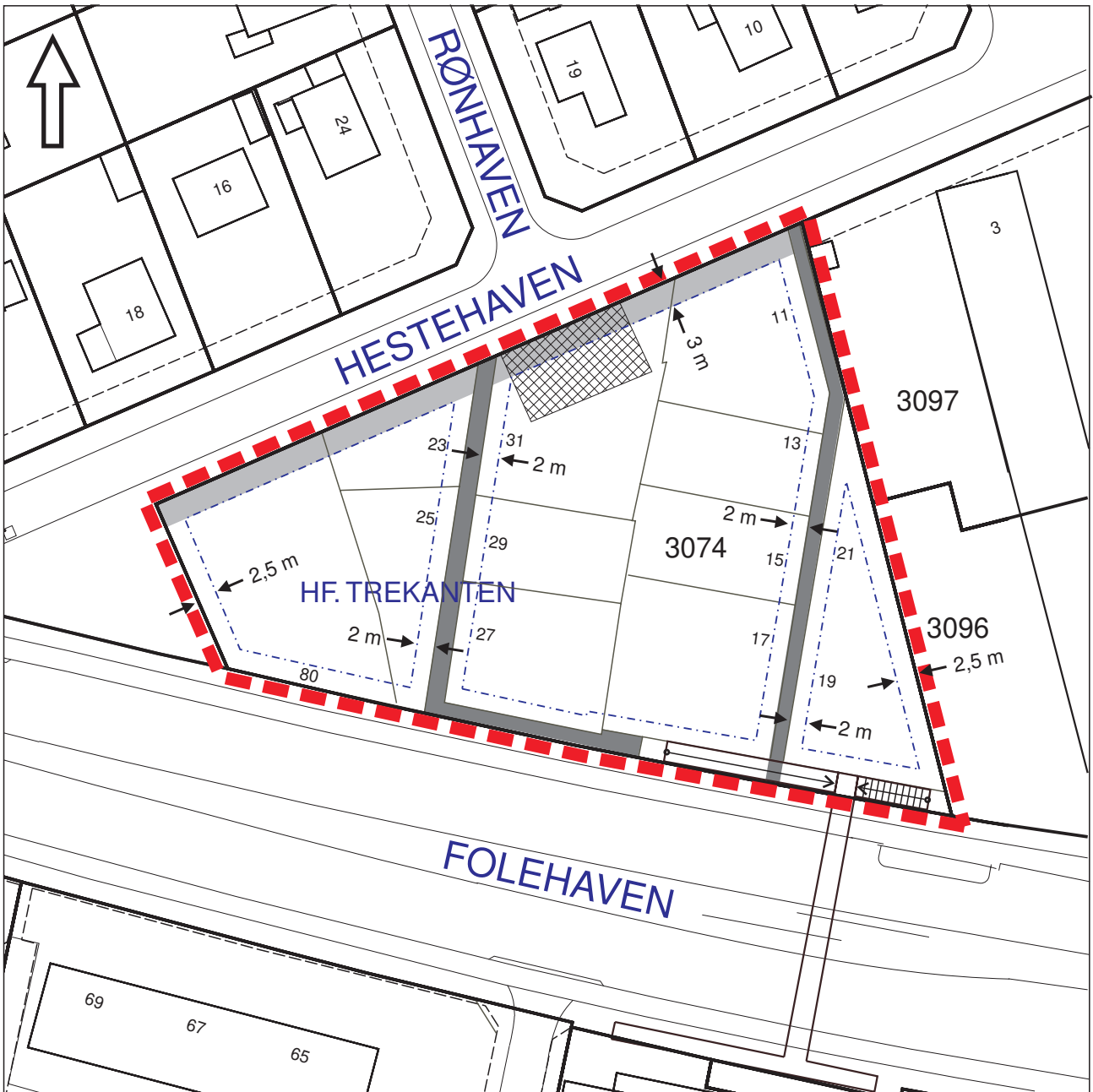
Området fastlægges til helårsboliger. På hver parcel må der kun opføres én beboelsesbygning med én bolig, jf. § 6, stk. 2.




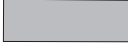

Kommentar

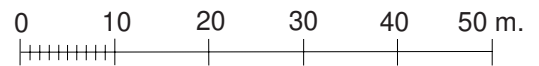
Ved krav om helårsbeboelse forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boligen til eksempelvis feriebolig. Folkeregistertilmelding på adressen vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse. Eksisterende bebyggelse, der kun anvendes til sommerophold, kan fortsat anvendes hertil.

Stk. 1

De eksisterende vejlinier mod Hestehaven og Folehaven opretholdes. Det på tegning nr. 1 med lys gråtone viste vejudlæg kan ophæves, når betingelserne herfor er opfyldt.



-  Lokalplanområde
-  Bebyggelsesregulerende byggelinie
-  Parkeringsareal
-  Vejudlæg, der kan ophæves
-  Stier, der kan udlægges til private fællesveje



§ 4. Vejforhold

- Stk. 2** Færdselsarealerne, der er vist med mørk gråtone på tegning nr. 1, kan udlægges som private fællesveje.
- Stk. 3** Der må etableres overkørsler til de parceller, der har facade til Hestehaven, samt til det fælles parkeringsareal jf. § 9 stk. 4.

§ 5. Udstykning

- Stk. 1** Udstykning må kun finde sted i overensstemmelse med den på tegning nr. 1 viste udstykningsplan. Såfremt udstykning ikke finder sted, fastlægges den viste udstykningsplan som lodinddelingsplan.

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. Den viste lodinddelingsplan svarer i princippet til de eksisterende lodder og stier, idet dog de to østligste lodder sammenlægges til én for at skabe en rimelig byggemulighed på lodden. Endvidere sker en mindre justering i forbindelse med parkeringsarealet mod Hestehaven.

- 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 300 m². Tilsvarende gælder for lodder. I lokalplanen i øvrigt gælder bestemmelserne for parceller også for lodder.

Kommentar Bestemmelsen indebærer, at sammenlægning eller deling 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 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.

Kommentar De 80 m² er fastsat ud fra, at der på alle parceller skal kunne opføres en beboelsesbygning af en rimelig størrelse under hensyntagen til området og de enkelte

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

parcellers størrelser. 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 et skur og en overdækket terrasse, jf. stk. 6 og 7.

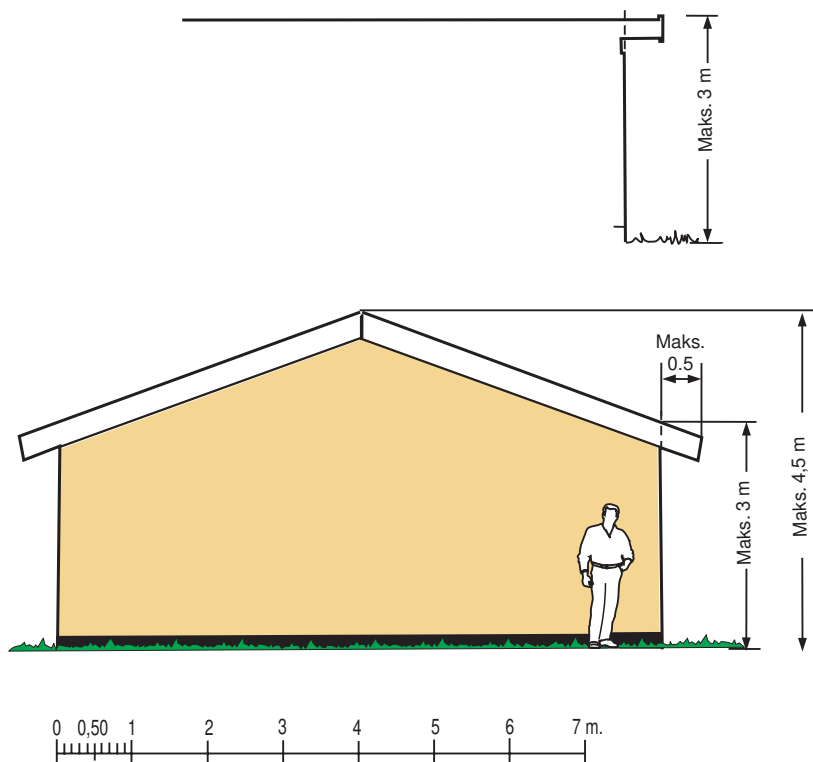
Stk. 3

Beboelsesbygninger skal opføres i 1 etage. Bygningernes højde må ikke overstige 4,5 m, og facadehøjden må ikke overstige 3 m. Facadehøjden måles fra terræn 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 naboskel inden for lokalplanområdet skal beboelsesbygningen holdes i en afstand af mindst 1 m. Mod

Tegning nr. 2

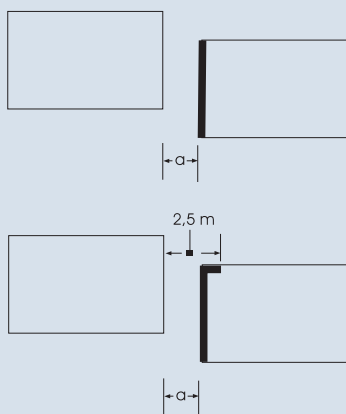


naboskel i øvrigt skal beboelsesbygningen holdes i en afstand af mindst 2,5 m. Der henvises til tegning nr. 1 og eksempel vist på tegning nr. 3.

Kommentar

I henhold til Bygningsreglement for småhuse/BR-S 98, afsnit 9, er der følgende brandmæssige krav ved sammenbyggede énfamiliehuse og fritliggende huse på samme matrikelnummer, idet betegnelsen F står for „flammesikker“. Betegnelsen BD står for „branddrøj“. Tallet i betegnelsen angiver det antal minutter, konstruktionen eller døren kan modstå brand under standardiseret brandprøvning:

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering



(§ 9.7.2.) Enfamiliehuse, der er sammenbyggede eller ligger i mindre indbyrdes afstand end 5,0 m, skal adskilles med konstruktion mindst som BD-bygningsdel 60. En sådan konstruktion skal slutte tæt til den yderste tagdækning. Ved ydervægge af BD-konstruktionen skal den brandadskillende konstruktion mindst føres frem til indersiden af den udvendige beklædning.

Udvendig isolering af ydervægge med isolering, der ikke er mindst klasse A materiale, skal afbrydes med mindst F-konstruktion 30 for hvert hus.

(§ 9.7.2 og § 9.7.3) I brandmæssig henseende betragtes énfamiliehuse for sammenbyggede, når de ligger i mindre indbyrdes afstand end 5 m.

Bygningerne adskilles brandmæssigt på en sådan måde, at adskillelsen svarer til den brandmæssige adskillelse, som opnås i forbindelse med tilsvarende bygninger, der er placeret for tæt på skel på udmatrikulerede grunde. Det vil sige:

a) Er afstanden a mellem bygningerne mellem 2,5 og 5,0 m, skal de adskilles med bygningskonstruktioner mindst som BD-bygningsdel 60.

b) Hvis afstanden a mellem bygningerne er mindre end 2,5 m fra hinanden, kan det være nødvendigt at sikre yderligere langs facaderne.

Illustrationerne viser, at det kun er på den ene bygning, at det er nødvendigt at udføre brandsikring.

Opdeling med F-konstruktion 30 kan udføres ved at afbryde isoleringen med et 100 mm bredt bælte med isoleringsmateriale, der mindst er klasse A materiale. Ved bygninger med tagudhæng henledes opmærksomheden på, at branden ikke må kunne sprede sig uden om den brandadskillende konstruktion via tagudhænget.

I SBI-anvisning 189 er der vist eksempler på, hvorledes F og BD-konstruktioner kan udføres.

Stk. 5

Langs de interne adgangsstier fastlægges bebyggelsesregulerende byggelinier i en afstand af 2 m fra stilinierne. Mod Hestehaven fastlægges en bebyggelsesregulerende byggelinie i en afstand af 3,14 m. Byggelinierne er vist på tegning nr. 1.

Kommentar

At der kun fastlægges en bebyggelsesregulerende byggelinie på 2 m på parcelerne, skyldes, at flere parcelers udformning vanskeliggør placering af bygninger med en større afstand. Byggelinierne fastlægges for at bevare det grønne præg ved opretholdelse og anlæggelse af forhaver.

Stk. 6

Udover den i stk. 2-4 nævnte bebyggelse kan der på hver parcel opføres ét skur på maksimalt 10 m², jf. eksempel vist på tegning nr. 3.

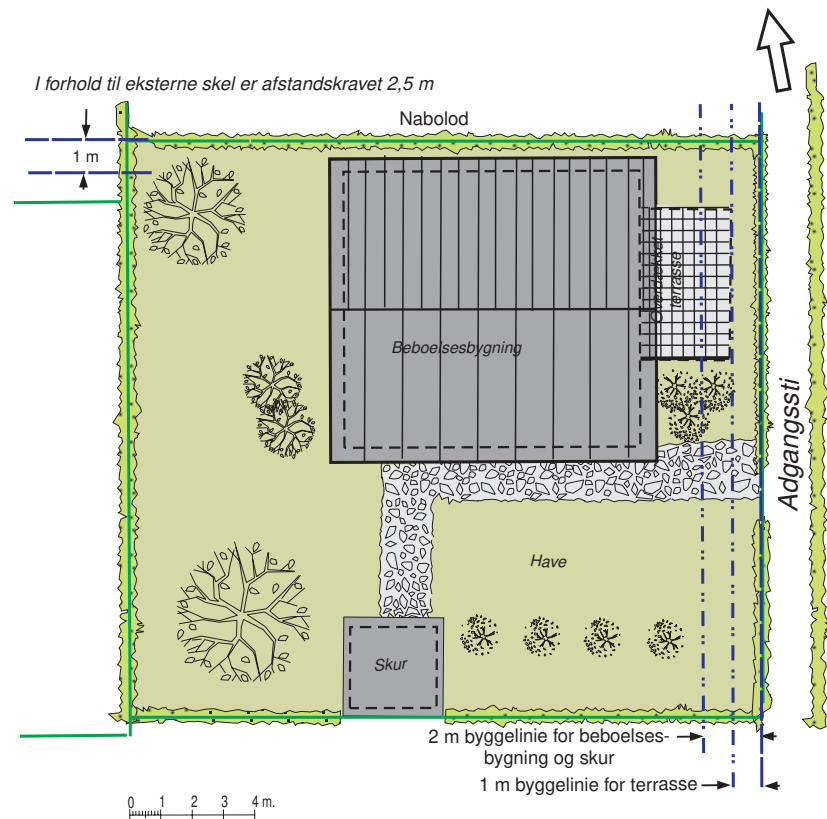
For skure må bygningshøjden ikke overstige 2,3 m.

Skure kan opføres i naboskel internt i området, jf. eksemplet vist på tegning nr. 3.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Tegning nr. 3

Plan der viser eksempel på placering af bygninger



Stk. 7

Udover de i stk. 6 nævnte mindre bygninger kan der opføres en overdækket terrasse på indtil 5 pct. af parcellens areal, dog indtil 15 m² på parceller under 300 m². Terrassen skal have mindst to åbne sider. Terrassen skal holdes i en afstand af mindst 1 m fra naboskel internt i området og mod stierne og mindst 2,5 m fra øvrige skel.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1

Tage skal udformes som fladt tag eller som sadeltag samt heraf afledte former, jf. eksemplet vist på tegning nr. 2. Der kan suppleres med arkitektonisk velbegrundede opbygninger f.eks. til lysindtag.

Kommentar

Ved afledte former forstås 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.

Stk. 3

Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.

§ 8. Foranstaltninger mod forurening

- Stk. 1** 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 fornøden omfang skærmes mod støj og anden forurening fra vej.
- Stk. 2** Som betingelse for ibrugtagning af ny boligbebyggelse på lodder, der ligger ud mod Folehaven og hjørnet mod Hestehaven, skal der etableres en støjmur på den enkelte lod. Støjskærmen skal placeres i det enkelte lods skel mod Folehaven og hjørnet mod Hestehaven og være mindst 2,5 m høj. Støjskærmen skal udformes efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelser.

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. 3, anlægges som have, der skal understøtte området karakter af åbent havehusområde. Det ubebyggede areal på den enkelte parcel skal anlægges som have.
- Stk. 2** Den enkelte parcel skal hegnes med levende hegn. Bestemmelsen gælder ikke for skel mod Folehaven og hjørnet mod Hestehaven, der kan hegnes med fast hegn, jf. også § 8, stk. 2. Det levende hegn kan suppleres med trådhegn.

Kommentar Bestemmelserne skal bl.a. sikre, at området særlige karakter af åbent havehusområde bevarer.

- Stk. 3** Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Parkeringspladserne skal etableres på det på tegning nr. 1 viste fællesareal, der skal anlægges med et grønt præg. Parceller med direkte adgang til Hestehaven skal dog etablere parkeringsplads på egen grund. Parkeringspladsen, inklusive tilkørselsareal, må ikke overstige 12 m².

Kommentar Ved fuld udbygning af området skal der kunne anlægges 8 parkeringspladser på fællesarealet. Ved nybyggeri skal der anlægges én parkeringsplads 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 at denne skal anlægges, hvis kommunen kræver det.

§ 10. Servitutbortfald

- Stk. 1** Meddelelse tinglyst den 15. august 1930 vedrørende bebyggelse og benyttelse m.v. ophæves i sin helhed.

§ 10. Servitutbortfald

Stk. 2

Lokalplanen ophæver lokalplan nr. 237, tinglyst den 27. januar 1995, for så vidt angår den del, der er omfattet af denne lokalplan.

§ 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 bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelsen som anvendelsen ikke strider mod de givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

Kommentarer af generel karakter

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.



B1*- Haveforeningen Trekanten: Områdets særlige karakter af åbent havehusområde søges opretholdt.

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den

Økonomiforvaltningen, 8. kontor

Marts 2005

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 kolonihaveområde, der 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. Trekanten 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 landbrugsejendomme. 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.

Regionplanlægning

I Regionplan 2001 anføres, at det er et mål at tilvejebringe et varieret udbud af boliger i en standard, der kan måle sig med udbuddet i det øvrige hovedstadsområde og i Øresundsregionen.

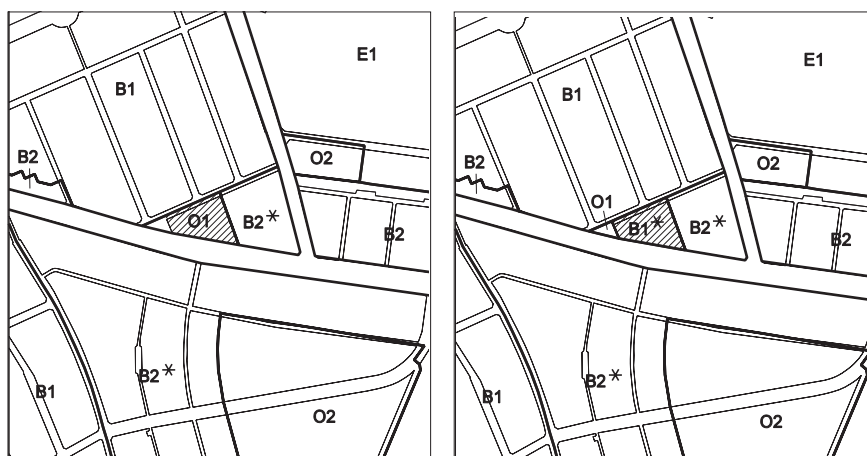
Boligstandarden i de dårligste eksisterende boligområder skal hæves ved en bred offentlig indsats, der tager sigte på at tilskynde til en styrket privat indsats.

Kommuneplanlægning

I Københavns Kommuneplan 2001 er lokalplanområdet i rammerne for lokalplanlægningen fastlagt til fritidsområde (O1-område). Disse rammer ændres i forslaget til boligformål (B1*-område), hvor områdets særlige karakter af åbent havehusområde 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,

På tegningerne er vist rammer for lokalplanlægning i Kommuneplan 2001 til venstre og til højre forslag til kommuneplantillæg.



lejlighedssammenlægning, støjisolering samt om indretning af fælleslokaler 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.

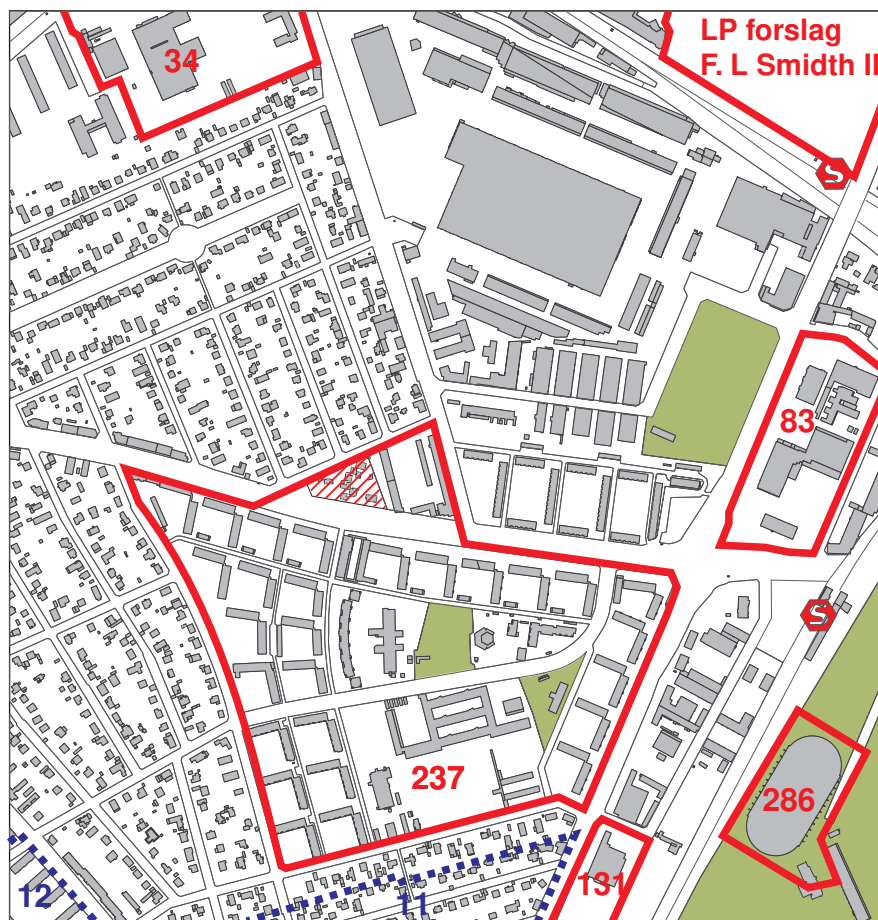
Københavns Kommunes boligpolitik

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 befolkningssammensætning.

Lidt under halvdelen af bydelens 20.100 boliger er opført i perioden 1901 til 1940. Boligernes størrelse er lige over gennemsnittet for kommunen med lidt flere lejligheder større end 3 værelser og med dobbelt så mange parcel- og rækkehuse som gennemsnittet. Lokalplanen fastholder dette med bestemmelser om, at nye boliger kan være mellem 80 og 120 m² afhængig af parcelstørrelsen.

Lokalplanlægning

På tegningen er vist afgrænsningen af lokalplaner omkring det aktuelle lokalplanområde. Lokalplan nr. 34 „Datacentralen“, fastlægger området til kontor-, administrations- og servicebebyggelse. Lokalplan nr. 83 „Ellebjergvej“ har til formål at sikre opretholdelsen af området til erhvervsformål, herunder lettere industri med tilhørende administration. Lokalplan nr. 131 har til formål at opretholde området til erhvervsformål, herunder lettere industri med dertil hørende administration. Lokalplan nr. 237 „Folehaven“, som dette lokalplanforslag erstatter for så vidt angår det område, forslaget omfatter, har til formål at muliggøre en begrænset udbygning af et eksisterende boligområde, at sikre en bedre udnyttelse af den eksisterende infrastruktur, at sikre den eksisterende bebyggel-



sesstruktur suppleret med nybyggeri samt at fastholde et større område med børneinstitutioner og andre offentlige institutioner. Lokalplan nr. 286 „Multihal i Valby Idrætspark“ har til formål at etablere en sportshal med vintertræningsmuligheder for fodbold og atletik, hvor hallen skal indgå som en integreret del af det samlede idrætsanlæg. Lokalplanforslaget "F.L.Smidth II" har til formål at udbygge området til et attraktivt bolig- og serviceerhvervsområde som en integreret del af af Valby bl.a. ved bevaring og genbrug af industribygninger i samspil med nybyggeri.

Byplan nr. 11 "Harrestrup Allé" fastlægger området i sin helhed som et boligkvarter for åben og lav bebyggelse og med fastlæggelse af bl.a. vejlinier. Byplan nr. 12 „Vigerslevvej“ fastlægger området til boligbebyggelse, og bygningerne skal opføres som fritliggende stokke med 2 fulde beboelseslag og kvistetage og med gavlene mod Vigerslevvej.

Tidligere planlægning

Hf. Trekanten er pålagt en deklaration, der fastlægger vejudlæg langs Hestehaven. Lokalplanen muliggør ophævelse af dette vejudlæg.

Hf. Trekanten er pålagt en tinglyst meddelelse af 15. august 1930 med bestemmelser, der bl.a. kun tillader opført bebyggelse til egentligt sommerophold og en bebyggelsesprocent på 10 på den enkelte lod. Desuden bestemmes det, at

bebyggelse ikke må foretages uden byggetilladelse. Med lokalplanen ophæves meddelelsen.

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“.

Langs Folehaven, på denne strækning, ligger det døgnækvivalente støjniveau på 70-75 dB(A). Støjbelastningen i haveforeningen er alle steder over 55 dB(A) og op til 75 dB(A). Der er derfor optaget bestemmelse om etablering af en støjskærm langs Folehaven og om hjørnet mod Hestehaven.

Miljøkontrollen er vidende om konkret forurening af jorden i lokalplanområdet, der skyldes diffus jordforurening, der stammer fra storbyaktiviteter som bl.a. røg fra skorstene og udstødning fra bilerne. Forureningsniveauet ligger i rådgivningssintervallet, idet det overskrider Miljøstyrelsens kvalitetskriterier for ren jord, men ligger lavere end Miljøstyrelsens afskæringskriterier. 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 varmesynning, som f.eks. brændeove, 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.

Kloakering

Området er ikke kloakeret. I henhold til Spildevandsplanen vil "HF. Trekanten" blive kloakeret når området godkendes til helårsbeboelse. Kloakeringen vil blive foretaget af Københavns Energi, og afløb og stik føres ind til Grundgrænsen, den enkelte lod, hvorefter ejerne selv bekoster tilslutningen.

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 dereksempelvis 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. xxxxxx 2005 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan „H.F.Trekanten“ og et tillæg til Kommuneplan 2001.

Offentlighedsperioden løber fra den xx. xxxxxx til den xx. xxxxxx 2005.

Enhver har ret til at komme med indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til planforslagene.

Alle skriftlige henvendelser om forslagene vil indgå i den videre behandling.



Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslagene i xxxxxxxxxxxx.

Mødet foregår xxxdag den xx. xxxxxx 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 planforslagene 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. xxxxxx 2005.