

Forvaltningens bemærkninger til henvendelser modtaget i høringsperioden.

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring fra den 14. maj til den 13. august 2014. I høringsperioden er modtaget 14 henvendelser, heraf 2 fra offentlige instanser.

Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser

1) Mail af 18. juni 2014 fra Københavns Museum.

Pf. Kongelund ligger på en del af Amager, hvor oplysningerne om arkæologiske fund er forholdsvist rige. Der haves således fra den nærliggende Tårnby Kommune indtil flere arkæologiske observationer fra nyere tid, middelalderen og tidligere tider. Området har i forhistorisk tid, ud fra de få tilgængelige levn at dømme, været præget af landbebyggelse i åbent land med spredte gårde med tilhørende marker og åbne græsnings- og overdrevarsarealer. I historisk tid har området ligget ganske tæt på den middelalderlige landsby Tårnby og har som sådan lagt areal til landsbyens enge og marker. Store dele af området, der i dag er dækket af Pf. Kongelund, ligger i øvrigt ubebygget hen helt op til første halvdel af 1900-tallet, hvor området fortsat er præget af store gårdskomplekser og landbebyggelse.

På den baggrund ønsker museet, at hvis der ved jordarbejder i forbindelse med anlægsarbejder påtræffes arkæologiske levn, skal Københavns Museum kontaktes omgående.

Bemærkninger:

Der er medtaget sædvanlig henvisning til museumsloven.

2) Mail af 12. august 2014 fra HOFOR

HOFOR har ingen bemærkninger

Andre høringsvar

3) Mail af 26. juni 2014 fra Amager Vest Lokaludvalg ved formand Lars Rimfalk Jensen

Amager Vest Lokaludvalg er overordnet set positive overfor det fremlagte tillæg, og finder, at der er mange gode hensigter i det.

De har dog bemærkninger i forhold til behandlingen af kloakeringen i forslaget.

For det første opfatter lokaludvalget generelt planerne om et tostrengt kloaksystem som i modstrid med skybrudsplanens princip om, at borgerne skal håndtere regnvandet på egen matrikel via forskellige LAR-løsninger (lokal afledning af regnvand). Hvis dette er et princip, er de forundrede over, hvorfor yderligere kloakering i et i høj grad grønt boligområde ønskes.

Lokaludvalget bakker naturligvis op om, at regnvandet håndteres på den mest miljørigtige måde, og at parcelforeningerne selv skal tage deres del af ansvaret. Det findes dog besynderligt, at Pf. Kongelund påtvinges etableringen af et tostrengt kloaksystem, når de

i ansøgningsprocessen blev rådgivet om og stillet i udsigt at blive pålagt samme byrde som de øvrige parcellforeninger

For det andet er lokaludvalget forundrede over, at Pf. Kongelund selv skal betale for kloakeringen modsat normal praksis.

I Pf. Kongelunds høringssvar til spildevandstillæg nr. 3 af 9. marts 2014 fremgår det, at parcellforeningen ikke er behandlet på lige vilkår med øvrige parcellforeninger før dem. HOFOR har tilsyneladende ændret praksis midt i processen og argumenterer for, at det ”er i overensstemmelse med lovgivningen” at Pf. Kongelund selv skal betale.

De ønsker derfor svar på, om der i lovgivningen er forekommet ændrede forhold der gør, at HOFOR nu påtvinger den økonomiske byrde parcellforeningerne, eller om de øvrige parcellforeninger er behandlet i uoverensstemmelse med gældende lovgivning.

Selv om årsagerne til den ændrede praksis kan være saglige, mener lokaludvalget, at det er god forvaltningsskik at kompensere parcellforeningen ved en overgangsløsning, når de bliver fanget i en pludselig ændret forvaltningspraksis. Yderligere foreslår de, at kommunen tilbyder beboerne vejledning i implementeringen af de for området, relevante LAR-løsninger.

Bemærkninger:

Se fælles bemærkninger vedrørende kloak.

4) Mail af 4. august 2014 fra Brian Svendsen, Niels Ebbesensvej, Frederiksberg.

Foreslår ændring af § 7, stk. 3-1 der omhandler parkering på egen grund. Foreslår teksten ændret således, at der på hver parcel etableres 1 parkeringsplads og der højst kan etableres 2 parkeringspladser. I dag hvor parceller benyttes som kolonihavehuse, er der problemer med p-pladser. De meget smalle veje giver problemer for beboerne, udrykningskøretøjer, slamsuger, for gæster og for de håndværkere/servicefolk som udfører arbejde på parcellerne. Den ekstra parkeringsplads anlagt i armeret græs vil ikke ændre områdets karakter af haveby.

Bemærkninger:

Med bestemmelserne er der sikret 1 parkeringsplads pr. parcel og dertil inden for området 20 fællespladser. Forvaltningen vurderer at det er tilstrækkeligt til at dække behovet for parkering til gæster og håndværkere. Der må ikke parkeres på veje og stier i området.

5) Mail af 4. august 2014 fra Henning og Minna Stryhn, Kirkegårdsvej, København.

Som beboer i Pf. Kongelund gennem 11 år, anser de det som vanvittigt at lade foreningen overgå til helårsstatus. De mener at de få fristeder der er tilbage i København, for enhver pris skal bevares som kolonihaver på oprindelig vis, og københavnere som bor i små lejligheder skal have mulighed for at komme ud og få luft og lys i sommerhalvåret.

Argumentet i lokalplanen for helårsstatus, ”at man allerede anvender det således”, er fra deres synspunkt meget dårligt og vagt! Problemet er først opstået for ca. 6-7 år siden og er accelereret de sidste 2-3 år, selv om det ikke var tilladt! De mener

at kommunen bør vide, at på ansøgningstidspunktet var foreningen delt med 49 stemmer imod og 51 for!

Bemærkninger:

Se fælles bemærkninger vedrørende helårsstatus.

6) *Mail af 5. august 2014 fra Christina Burmeister, Peter Bangsvej, Frederiksberg*

Er meget imod dette forslag og vil sådan ønske at Københavns kommune dropper dette og beslutter at bevare de frie og naturrige områder i København. Det ville være sådan en skam og ødelægge dette med høje priser, kæmpe boliger og et ødelagt fristed for os københavnere.

Bemærkninger:

Se fælles bemærkninger vedrørende helårsstatus.

7) *Mail af 8. august 2014 fra Henrik og Jeanette Crillesen, naboer til Pf. Kongelund*

Spørger til hvordan det kan være at brandtilsynet kan give deres nabo lov til at isætte stort vindue i den gamle bygning, der står ca. 90 cm fra skel, når man iflg. byggeretten ikke må sætte vinduer ind mod naboskel. Hvordan det kan være at man kan få lov til, iflg. brandtilsynet, at lægge nye stålplader på gammelt skur, med udhæng udover naboskellet, så der afvandes på naboskellet. De mener, at al afvanding skal ske på egen grund.

De undrer sig over, at når alt byggeriet efter sigende skulle være sat i bero under høringen, bygges der nyt på flere parceller. De undrer sig også over at der ikke er retningslinjer for, hvornår man stopper arbejdet for dagen, af hensyn til naboer. Der arbejdes alle dage, også søndag, til kl. 21 om aftenen.

Til sidst er de bekymrede for al den forurening der kommer fra brændeovnene i haveforeningen, da der på nuværende tidspunkt er store lugtgener, så det ikke er muligt at være ude i haven, eller have døre og vinduer åbne.

Bemærkninger:

Københavns Kommune har ikke givet tilladelser til byggearbejder efter lokalplanforslagets offentliggørelse. De fremsendte bemærkninger giver ikke grundlag for at afgøre i hvilket omfang de i indsigelsen nævnte byggearbejder er udført på baggrund tidligere givne tilladelser eller udført uden tilladelse. En del af arbejderne kan være udført i forbindelse med den krævede brandsikring, der skal være udført inden lokalplanen bliver godkendt. Konkrete klager over sådanne forhold skal fremsendes til Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Anvendelse, Center for Bygninger.

Københavns kommune har i ”Bygge- og anlægsforskrift i København” fastsat i regler for støjende og støvende bygge- og anlægsarbejder. Disse regler gælder dog

ikke for arbejde der udføres af ejeren/brugeren selv. Her gælder de almindelige regler for støj og larmende adfærd, der henhører under politiet.

Det skal bemærkes, at der ikke i lokalplaner kan fastsættes bestemmelser om brug af brændeovne.

8) *Mail af 9. august 2014 fra Thomas Nielsen, Ryparken, København*

Er stærkt betænkelig ved ændring til helårsstatus. Ændringen vil forandre karakteren af kolonihaveområderne, der vel at mærke ikke er planlagt/dimensioneret med henblik på helårsbrug, parkering og trafik. Videre vil ændringen reducere adgangen til rekreation for hovedstadens befolkning.

Bemærkninger:

Se fælles bemærkninger vedrørende helårsstatus.

9) *Mail af 10. august 2014 fra Karin Stryhn, Cumberlandsgade København*

Som borger i kommunen, er hun generelt imod nedlæggelse af fristeder såsom kolonihaver, da der allerede gennem tiden er nedlagt adskillige på grund af eksproprieringer. Der er brug for områder der er i hvile om vinteren og blomstrer op igen om foråret, og ønsker byen bevaret grøn og fredfyldt.

Bemærkninger:

Se fælles bemærkninger vedrørende helårsstatus.

10) *Mail af 13. august 2014 fra Advokaterne Foldscack & Forchhammer ved Advokatfuldmægtig Marc Jørgensen på vegne af Pf. Kongelund*

Høringssvaret er udarbejdet sammen med Pf. Kongelunds bestyrelse samt de haveejere der er berørt af kloakledningen der går gennem haveforeningen. Man støtter op om lokalplanforslagets hensigt for muligheden for helårsbeboelse, og det er også kun på et punkt at lokalplanen væsentligt afviger fra Pf. Kongelunds ønsker. Det er indholdet i afsnittet om kloakledninger. Der henvises til det tidligere forløb mellem foreningen og HOFOR, og HOFOR's ændrede retningslinjer.

Ifølge tidligere aftale kunne den allerede eksisterende bebyggelse få lov til at forblive i deklarationsbæltet, uanset at dele af bebyggelsen ligger indenfor byggelinjerne i beskyttelsesbæltet. Det betinges dog at bebyggelsen fjernes på haveejerens regning, såfremt HOFOR skal foretage arbejder i deklarationsbæltet, som kræver fjernelse af bebyggelsen.

Den ændrede formulering indskrænker Pf. Kongelunds og de berørte haveejerers rettigheder til deklarationsbæltet på to punkter.

For det første vil det ikke længere være muligt for haveejerne at opnå konkret dispensation til tilbygninger/nybygninger, uanset om HOFOR i det specifikke tilfælde vil give tilladelse hertil. For det andet fremgår det af lokalplanen, at

genopførelse efter brand ikke vil kunne ske indenfor byggelinjerne/deklarationsbæltet, hvilket i realiteten umuliggør genopførelse efter brand for så vidt angår 4 parceller.

Man mener, at fratagelse af retten til at genopføre bebyggelsen i tilfælde af brand er meget problematisk og er et indgreb i allerede eksisterende rettigheder og ikke en regulering af fremtidige forhold. Derudover reguleres aftaleforholdet i deklARATIONEN (er medsendt) og tillægget til deklARATION mellem PF Kongelund og HOFOR. En eventuel genopførelse godkendt af HOFOR vil være rimelig overfor de eventuelt skadelidte og bør ikke begrænses af generelle bestemmelser i lokalplanen. Der stilles spørgsmålstejn ved om ovenstående indskrænker eksisterende rettigheder på en sådan måde, at der reelt er tale om ekspropriation. På den baggrund opfordres der til at 3. afsnit i afsnittet om kloakledninger slettes. Derudover ønskes bygningshøjden på skure ændret til 2,5 m i forhold til lokalplanforslagets 2,3 m. Baggrunden herfor er at der skal være plads til isolering. Man ønsker også en bestemmelse om at skure ikke må sammenbygges med huset, og at skuret skal være placeret min. 4 m fra vejen

Bemærkninger:

Se fælles bemærkninger vedrørende kloak, idet skal bemærkes, at de i indsigelsen anførte henvisninger ikke er til lokalplanen, men til redegørelsen for lokalplanen, der ikke er juridisk bindende, men en beskrivelse af en række forhold, der ligger til grund for udarbejdelsen af lokalplanen.

Skure skal som udgangspunkt være uisolaret. Højden på skurene er fastsat til 2,3 m som konsekvent gælder i de andre 11 helårshaveforeninger. Formålet med de max. 2,3 m er at skurbebyggelse tydeligt skal underordne sig beboelseshusene, så det hele ikke fremtræder som en stor tæt lav bebyggelsesstruktur, men bevarer det traditionelle kolonihavepræg. Skurenes placering i forhold til vejen er indarbejdet i lokalplanen, og lokalplanen muliggør at skure kan være fritliggende.

11) Mail af 12. august 2014 fra Margit Sander Granlien, Pf. Kongelund 74, København

Indsiger ønsker at gøre opmærksom på de store negative konsekvenser som indholdet i afsnittet om kloakledninger har for de berørte haveejere, og at indholdet i afsnittet skal ændres.

Er ejer af et hus hvor der løber en kloakledning under og hvor huset er renoveret og ombygget med byggetilladelse fra Københavns kommune. Lokalplanen lægger op til en række strenge restriktioner på fire navngivne havelodder og HOFOR tildeles rettigheder i forhold til disse lodder, der stiller dem meget dårligt. Lokalplanen lægger op til at HOFOR til enhver tid kan pålægge ejerne at rive deres huse ned for egen regning - uden kompensation af nogle art. Hvis det en dag skulle komme der til, vil det have uoverstigelig økonomiske og menneskelige konsekvenser.

Indsiger mener at udgifter der er forbundet med restriktioner og nedrivning, ikke står slet mål med de udgifter der er til udbedring af kloakken. Det er helt ude af proportioner at man som husejer skal leve med den "trussel" at ens hus kan blive forlangt fjernet for at udbedre et evt. brud på en kloakledning under huset. Hun

henstiller derfor til, at der i ændringerne tages højde for proportionalitetsprincippet.

Hun er fuldstændig klar over vigtigheden af at kunne vedligeholde det offentlige kloaksystem, men antager at der er mange tekniske muligheder for at vedligeholde og nyanlægge kloakrør som ikke kræver hverken nedrivning eller strenge restriktioner. De mener at en løsningsmodel kunne være at pålægge haveforeningen eller den berørte parcelejer denne udgift.

Hun finder det foruroligende at man i en lokalplan kan fastsætte at en husejer kan miste sit hus uden at få kompensation, især når man tager i betragtning af at der er tale om kloakudbedring vs. en families hjem og økonomi. De er usikre på deres retssikkerhed når HOFOR kan få tilføjet ændringer til en lokalplan med så store konsekvenser for dem som borgere.

Bemærkninger:

Se fælles bemærkninger vedrørende kloak

12) Skrivelse af 11. august 2014 fra Haveforeningen 1907 ved bestyrelsesformand Bjarne Petersen.

Foreningen, der ligger umiddelbart syd for lokalplanområdet, finder allerede på nuværende tidspunkt, at alle regler om bebyggelsesgrad, overholdelse af skelregler, bebyggeshøjde samt overholdelse af almindelig godt naboskab i en række tilfælde ikke respekteres. Efter at foreningen Kongelunden har fået en forhåndsgodkendelse som beskrevet i indstillingen, er forholdene for naboerne nærmest blevet utålelige. Der bygges i skel og man ligeglade med de fælles hegn, hvorfor det er svært at få deres egne medlemmer til at overholde de forskellige bestemmelser, specielt når naboforeningen får lov til at overtræde gældende bestemmelser ved at dispensere for gældende regler.

Området vil komme til at ændre karakter, og det at en del af foreningen Kongelundens medlemmer groft overskrider højde på bebyggelse samt de ovenfor beskrevne almindelige overtrædelser berettiger ikke til, at der bevilges helårsstatus for foreningen. De finder, at hele tanken om Kolonihaveloven af 2001 med bemærkninger netop lægger op til, at områder, der er udlagt til kolonihaver, skal bevares som samme.

De er som sådan ikke imod, at Pf. Kongelund får helårsstatus, men såfremt dette bevilges, bliver eksisterende byggeri ifølge betingelserne i lokalplanforslaget lovliggjort, idet kun fremtidige forhold skal reguleres.

De undrer sig i øvrigt også over, at det tilstødende villaområde ikke er hørt i forbindelse med lokalplanforslaget.

Bemærkninger:

Det er kun del af den eksisterende bebyggelse, der kan opfylde kravene til brandsikring, der kan opretholdes, såfremt bebyggelsen ønskes anvendt til helårsbeboelse.

Med hensyn til høringsområdet, er alle der er vurderet til at blive berørt af lokalplanen blevet hørt
Se desuden bemærkningerne til skrivelse 7 og de fælles bemærkninger vedrørende helårsstatus.

13) Mail af 13. august 2014 fra Gitte Sommer, Østbanegade København

Indsiger er en af de haveejere der igennem hele forløbet har stemt imod, og stærkt opfordre kommunen til at genoverveje tilladelse til helårsstatus. Mener det er sørgeligt at få, der gerne vil have helårshus, kan få lov til at ændre en kolonihaveforening i stedet for at købe hus i et almindeligt helårskvarter. Mange siger at det har de ikke råd til, men nu er der mange af de oprindelige ejere der ikke længere har råd til at have deres kolonihave og som tvinges ud af deres lille fristed. For mange bliver det rigtig svært at få råd til både at have deres lejlighed i byen og deres have. Specielt også nu hvor de sikkert selv skal betale kloakeringen. Der er hele tiden blevet fortalt at man sagtens kan beholde sin kolonihavestatus. Det fremgår ikke helt klart af forslaget på hvilke præmisser.

Hun synes det er vigtigt at give dem, der vil beholde deres have som kolonihave, mulighed for at ombygge/udbygge deres lille hus til et lidt større og tidssvarende, uden at skulle være tvunget til at bygge helt nyt, og tvunget til at bruge det som helårshus.

Bemærkninger:

Se fælles bemærkninger vedrørende helårsstatus.

14) Mail af 8. august 2014 fra Merle og Ole Vestergaard, PF Kongelund, have 13

De er utilfredse med HOFORS indsigelse mod genopbygning af deres hus ved brand da de ligger i deklationsbæltet og ikke kan få helårsstatus.

Bemærkninger:

Lokalplanen er ikke til hinder for at den eksisterende bebyggelse søges ændret til helårsbeboelse. Se desuden fælles bemærkninger vedrørende kloak.

Bemærkninger vedrørende kloak

Forvaltningen har fremsendt høringssvarene vedrørende kloakforholdene til udtalelse hos HOFOR, der har fremsendt følgende svar:

Vedr. to strenget kloakering: Et tostrengt kloaksystem skal forstås således, at regnvand og spildevand håndteres hver for sig. Der skal kun etableres et ledningssystem for spildevand, regnvand skal håndteres lokalt, hvilket også står i lokalplanforslaget.

Vedr. betaling for det interne kloaksystem: Det er korrekt, at HOFOR tidligere har betalt for det, men det er ikke lovligt nu, så det kan vi ikke. Vi skal lægge et stik frem til grundgrænsen, og så skal grundejeren kloakere inde på grunden. Efter

forhandling med haveforeningen er der fundet en ordning for opkrævning af et reduceret tilslutningsbidrag.

Vedr. vores tinglyste deklaration for den kloakledning, der krydser området: Deklarationen er blevet særskilt behandlet og der er kommet et tillæg til den i år, som det også fremgår af høringsmaterialet.

Forvaltningen skal derudover oplyse, at restriktionerne for bebyggelsen i deklaraionsbæltet alene er knyttet til HOFOR's deklaration. Såfremt HOFOR måtte tillade en fravigelse af deklarationen, eller såfremt kloakledningerne omlægges/fjernes, vil der blive dispenseret fra bestemmelsen i lokalplanens § 5, stk. 6.

Bemærkninger vedrørende helårsstatus

I 2001 vedtog Folketinget lov om kolonihaver. Ifølge loven kunne ejeren af et kolonihaveområde inden den 1. november 2001 meddele Miljø- og Energiministeriet, hvilke kolonihaveområder der skulle være "varige" og hvilke der skulle være „ikke varige". De "ikke varige" haver ville ikke blive omfattet af bestemmelserne i kolonihaveloven og ville kunne nedlægges uden anvisning af erstatningshaver. Parcelforeningen Kongelund blev registreret og godkendt som „ikke varig".

Det er foreningen, der på en generalforsamling har besluttet at muligheden for at nedlægge kolonihaveområdet skal tages i anvendelse, samt ønsket at kunne overgå til helårsbeboelse. Under hensyn til at parcelforeningen er godkendt som "ikke varig", og i forbindelse med vedtagelsen af kommuneplan 2011 blev fastlagt som haveboligområde (helårsbeboelse), har kommunen ikke grundlag for at modsætte sig dette ønske om udarbejdelse af lokalplan for området.

Eksisterende havehuse som ikke ønsker helårsstatus, kan opretholdes som kolonihavehus. Vedligeholdelse og mindre ombygninger af havehuset kan ske uden at lokalplanens bestemmelser træder i kraft. Ved eventuelle ønsker om udvidelse af havehuset, vil det være en konkret vurdering, hvorvidt udvidelsen har et omfang og en karakter, der medfører at lokalplanens bestemmelser vil træde i kraft.