

Lokalplan nr. 392 “Engly”



Borgerrepræsentationen har den 8. september 2005 vedtaget Lokalplan nr. 392 “ Engly“. Lokalplanen er bekendtgjort den 25. oktober 2005 og tinglyst 2. januar 2006.

Baggrund for lokalplanen	3
Lokalplanens formål	3
Baggrund	3
Lokalplanområdet og kvarteret	4
Områdets omdannelse	4
De eksisterende bebyggelser, deres forhold til lokalplanen og lovgivning ...	5
Byarkitektonisk vurdering	7
Områdets påvirkning af miljøet	7
Ny miljølovgivning	7
Trafikstøj	7
Forurening af undergrunden	8
Nedsivning af regnvand	8
Miljørigtigt byggeri	8
Fjernvarme	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
Tegning nr. 2a og 2b	13
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	14
Tegning nr. 3	15
Tegning nr. 4	17
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	18
§ 8. Foranstaltninger mod forurening	19
§ 9. Ubebyggede arealer	19
§ 10. Servitutbortfald	20
§ 11. Retsvirkninger	20
Kommentarer af generel karakter	20

Forside: Foto, der viser en af stierne i Engly.

Luftfoto af lokalplanområdet i august 2004. Engly har et grundareal på 3,3 ha og er omgivet af kolonihaver og villaer mod syd, villaer mod vest samt dobbelthuse og villaer mod nord. Mod øst ligger Englandsvej, langs hvilken bebyggelsen er mere blandet. (JW luftfoto).



Lokalplanens formål

Lokalplanens hovedformål er at muliggøre anvendelsen af et oprindeligt kolonihaveområde til helårsboliger i overensstemmelse med den faktiske anvendelse, samt at fastlægge retningslinierne for fremtidig erhvervs- og boligbebyggelse langs Englandsvej.

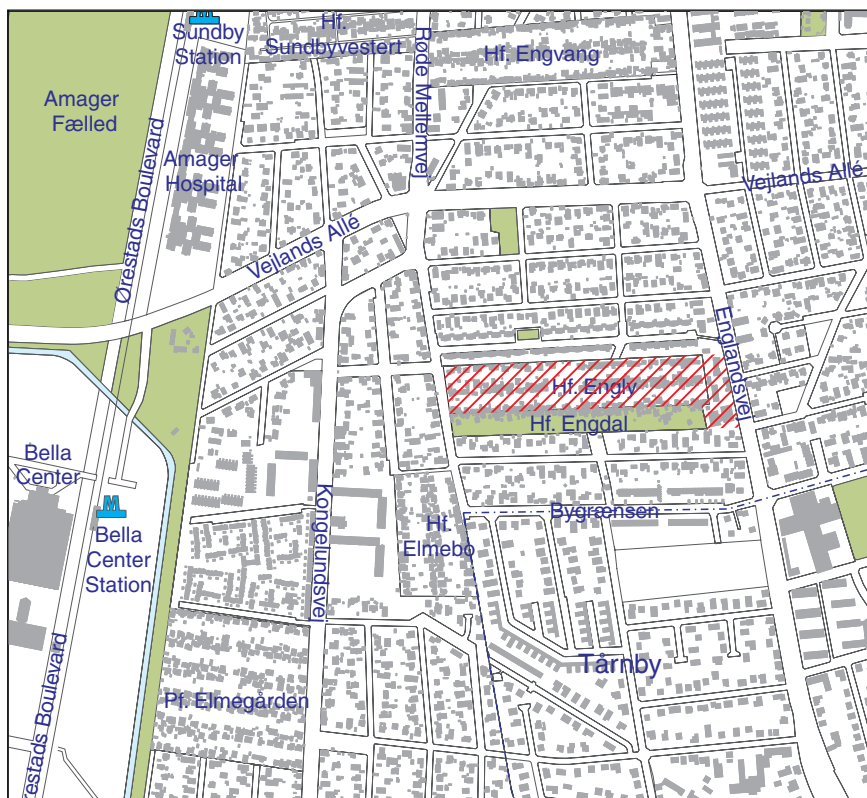
Baggrund

Haveforeningen Engly kan som et antal andre haveforeninger i Københavns Kommune ikke længere karakteriseres som et kolonihaveområde. Bortset fra 5 huse anvendes samtlige til helårsbeboelse. Der er stadig en del af de oprindelige kolonihavehuse tilbage, men de fleste af disse er blevet ombygget til helårsbeboelse. På de øvrige lodder er der opført énfamiliehuse.

I Københavns Kommuneplan 2001 er området fastlagt til boligområde med den særlige bemærkning, at områdets karakter af åbent havehusområde søges opretholdt.

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 har udarbejdet 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). Engly er den 6. haveforening, hvor det fornødne grundlag er tilvejebragt således, at lokalplanforslaget kan udarbejdes.

Engly ligger i et villaområde, med en gangafstand på ca. 700 - 1100 m til Bella Center Metrostation.



Lokalplanområdet og kvarteret



Englandsvej set fra nordøst. Al tilkørsel foregår via Englandsvej.

Områdets omdannelse



En af Englys stier, med det grønne præg.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Sundbyvester og omfatter haveforeningen Engly samt 2 erhvervsjendomme i form af en tømmerhandel og en tankstation placeret mod Englandsvej. Haveforeningens område har et grundareal på 3,3 ha. Kørsel til området sker fra Englandsvej. Nord for Engly ligger et større villaområde og syd for ligger HF Engdal. Mod øst og vest afgrænses lokalplanområdet af henholdsvis Englandsvej og Røde Mellemvej. Engly ligger i gangafstand ca. 200 m fra den nærmeste dagligvarebutik, ca. 700 - 1100 m fra Bella Center Metrostation og ca. 1 km fra Tårnby Torv, hvor Øresundsforbindelsen også har station.

Det kommunalt ejede areal blev ved deklaration lyst 28. august 1940 tilladt udloddet til kolonihaver med ret til opførelse af lysthuse og sommerhuse. Det blev bl.a. sikret, at lodderne kun kunne bebygges i overensstemmelse med bestemmelserne i Magistratens bekendtgørelse af 6. marts 1937, der fastlagde, at den enkelte lods samlede bebyggelse ikke måtte overskride 10 % af loddens areal. Udlodningstilladelsen erstattede en udløbet tilladelse og skulle samtidig lovliggøre den opførte kolonihavebebyggelse. Bebyggelsen på samtlige lodder iagttagt på dette tidspunkt efter det oplyste bestemmelsen om højst 10 % bebyggelse, og bebyggelsens placering på lodderne gav ikke anledning til bemærkninger.

Byggetilladelser fulgte, herunder også til fællesbygninger, den sidste var af 4. oktober 1943, men hverken udlodningstilladelse eller byggetilladelser blev afsluttet med bygningsattest, fordi det var konstateret, at størstedelen af husene



Al til- og frakørsel foregår ad den nordlige anlagte asfalterede vej til fællesarealet.



Fællesarealet, der bruges bl.a. til parkeringsformål.

De eksisterende bebyggelser, deres forhold til lokalplanen og lovliggørelse



Et af de gamle havehuse, der er nyistandsat.



Husene ligger tæt.

ulovligt var taget i brug til helårsbeboelse, og fordi der var opsat ildsteder. Sagen blev efter omstændighederne henlagt af Magistraten i 1948, og et forgæves forsøg på lovliggørelse blev gjort i 1950. Herefter henlagde man sagen i 3 år uden attest, af hensyn til bebyggelsens interimistiske karakter.

Udover den ulovlige helårsbeboelse var der enkeltssager i 1949 og 1960-70'erne, hvor beboelseshuse med ulovlig helårsbeboelse blev tilladt bibeholdt som sommerhuse, idet der dog blev tolereret 5-årige udsættelser af ophør med den ulovlige benyttelse til helårsbeboelse. I 2000 var der i haveforeningen tilmeldt 150 personer til Københavns Folkeregister.

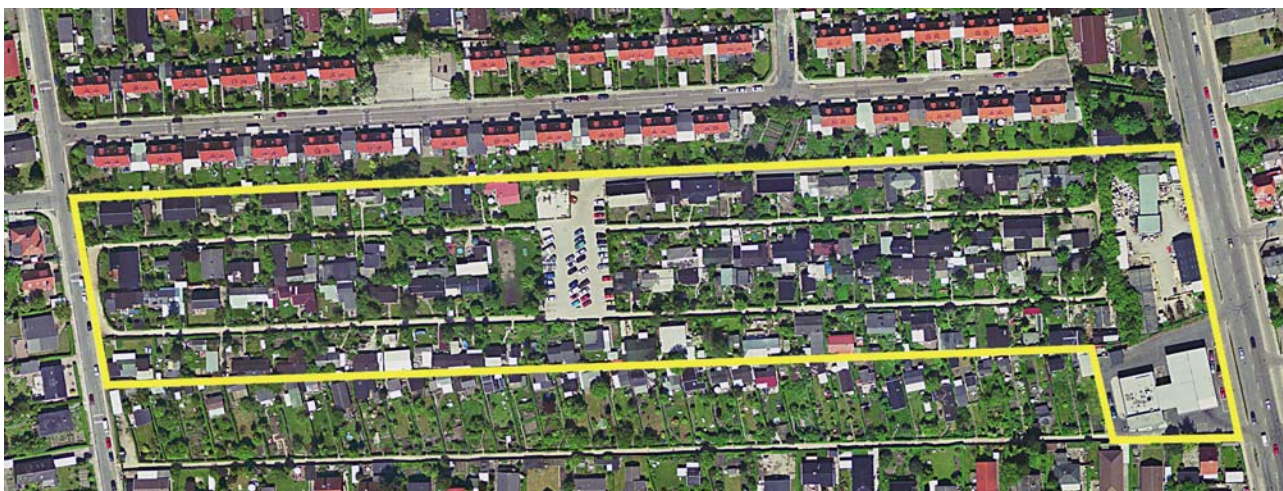
I dag anvendes 87 huse af 92 til helårsbeboelse. Bebyggelsesprocenten på den enkelte lod varierer fra ca. 8 til ca. 66, med et gennemsnit på ca. 28.

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 haft drøftelser med haveforeningens bestyrelse, ligesom et udkast til lokalplan har været diskuteret på en generalforsamling i foreningen.

På baggrund heraf er der i lokalplanforslaget indarbejdet bestemmelser, der giver mulighed for at godkende varierende tagformer. Derimod er ønsket om mulighed for bl.a. højere bebyggelsesprocent ikke imødekommet. Det samme gælder et ønske om, at der mod Englandsvej kun må bebygges i 2 etager i stedet for 3 etager.

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. Mange af de eksisterende bebyggelser opfylder ikke fuldt ud lokalplanens bestemmelser, men det får ingen praktisk betydning, når de skal lovliggøres, idet 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. I dag er der 40 ud af 92 lodder, hvor lokalplanens bestemmelser om bebyggelsesprocent ikke overholdes, mens 38 har bebyggelsesprocenter mellem 20 og 30. Af de 92 lodder er 3 større end 400 m², mens 52 har en størrelse mellem 267 og 400 m² og 37 er under 267 m². Ca. 2/3 af husene ligger nærmere end 1 m mod interne skel, 16 nærmere end 2,5 m mod skel mod HF. Engdal mod syd, og 5 nærmere end 2,5 m mod skel mod dobbelthusbebyggelsen mod nord. Ca. en 1/3 af lodderne har mere end de tilladte 10 m² skur, og på 12 lodder er den overdækkede terrasse større end fastlagt i lokalplanen.

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.



Lodfoto fra 2003 med den eksisterende bebyggelse viser, at husene ligger tæt i Engly. Mange af de eksisterende huse overholder ikke lokalplanens bestemmelser. En del af ejendommen anvendes til tømmerhandel. Syd herfor ligger en tankstation.

Husene ligger tæt, hvilket gør, at der stilles krav til brandsikring af mange af de enkelte huse. Haveforeningen har fremsendt en brandsikringsplan for hele området med angivelse af, hvilke tiltag der skal udføres på det enkelte hus for, at de gældende brandsikkerhedskrav er overholdt. Brandsikringsplanen er godkendt af Bygge- og Teknikforvaltningen. Der er ca. 70 beboelsesbygninger inkl. skure, der skal have udført brandsikring, men det er forskelligt fra hus til hus, hvor meget der skal udføres for, at husene indbyrdes er brandsikrede. Det afhænger bl.a. af afstanden mellem husene og deres materialer, og om der er vinduer. Nødvendige arbejder omfatter f.eks. opførelse af brandvægge, ny tagbeklædning og fjernelse af enkelte skure på grund af risiko for brandsmitte. Foreningen har oplyst, at brandsikringen forventes afsluttet omkring starten af 2005 således, at den kan færdigmeldes inden en endelig vedtagelse af lokalplanen.

I Engly opretholdes det grønne kolonihavepræg bl.a. ved at plante hække langs alle stierne.





På samme ejendom som Engly ligger en tømmerhandel.

Når lokalplanen er vedtaget endeligt, skal der søges om byggetilladelse til hvert enkelt hus, for at det kan blive lovliggjort og dermed opnå helårsstatus. De få, der fortsat anvender deres huse som fritidshuse, kan blive ved med det.

Mod Englandsvej anvendes en del af ejendommen til erhverv i form af tømmerhandel. Arealet er ca. 2.500 m² og bebygget med 4 bygninger i én etage, hvoraf en er af nyere dato. Tilkørsel foregår direkte fra Englandsvej.

Syd for tømmerhandlen ligger en tankstation på en ca. 2.300 m² stor grund. Tankstationen består af en servicebygning samt et overdækket tankanlæg. Der er ikke aktuelle planer om en anden bebyggelse på disse grunde.

Byarkitektonisk vurdering

Med hensyn til Engly vil der fortsat kunne ske en vis fortætning ved tilbygninger eller udskiftning af ældre bygninger med nye énfamiliehuse, men det vil ske med respekt for områdets grønne præg, herunder forhaver og levende hegn. Der er ikke aktuelle planer om fornyelse af bebyggelsen mod Englandsvej, men når det bliver aktuelt, vil en etagebebyggelse i 3 etager langs Englandsvej give området en ny byarkitektonisk indramning. Bebyggelsen langs Englandsvej er således i dag præget af en noget tilfældig bebyggelsesstruktur med en blanding af etagebebyggelse, butikbygninger og villaer.

Områdets påvirkning af miljøet

Da der er tale om en lokalplan, der primært fastlægger et kolonihaveområde til helårsbeboelse i overensstemmelse med den faktiske anvendelse, 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 ved, at den individuelle opvarmning erstattes/suppleres med fjernvarme, jf. side 9, hvorved nærmiljøet bliver mindre belastet af lugten fra brændeovnene, og samtidig vil risikoen for brand blive mindsket.

Miljøkontrollen skønner, at der umiddelbart ikke er miljømæssige genevirkninger fra de to erhvervsjendomme.

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, hvor vidt der skal udarbejdes en miljøvurdering. Da den aktuelle lokalplan alene medfører en lovliggørelse af nogle eksisterende forhold og muliggør opførelse af en mindre erhvervs- og boligbebyggelse har forvaltningen vurderet, at der ikke skal foretages en særlig miljøvurdering.

Trafikstøj

Ved skel mod Englandsvej er det ækvivalente trafikstøjniveau beregnet til 70 dB(A). Der er derfor i lokalplanen optaget bestemmelser om foranstaltninger mod støjgener herfor. Miljøkontrollen skønner, at det døgnækvivalente trafikstøjniveau langs områdets øvrige veje ikke er til væsentlig gene for beboerne.

Forurening af undergrunden

Kultur- og Fritidsforvaltningen, Ejendomsdrift fik i 2003 udført en undersøgelse for diffus jordforurening i H/F Engly. 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. Man skal derfor være opmærksom på, at ved nybyggeri eller andet, der medfører gravearbejde, skal arbejdet standses, hvis der konstateres en forurening af jorden, og der skal ske indberetning til miljømyndigheden (Miljøkontrollen). Forpligtigelsen hertil påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader udføre det pågældende arbejde. Arbejdet kan genoptages efter 4 uger, eller når Miljøkontrollen har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår herfor. Bestemmelsen gælder i medfør af § 71 i lov om forurenede jord (lov nr. 370 af 2. juni 1999).

”Engly” er beliggende i et område med grundvandsinteresser (OD). Miljøkontrollen har ikke kendskab til, at grundvandet er forurenede.

Der er ikke foretaget undersøgelse af grunden, hvor tankstationen ligger, men der er med stor sandsynlighed jordforurening fra tankanlægget. Ved nedlægning af anlægget vil forureningen blive fjernet i henhold til Oliebranchens Miljøpulje.

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 eller rekvireres hos Miljøkontrollen eller Plan & Arkitektur.

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes „miljørigtigt” i forbindelse med byfornyelse og nybyggeri. Borgerrepræsentationen har den 1. marts 2001 tiltrådt revideret udgave af pjecen „Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri”. Baggrunden for pjecen var et ønske om, at der lægges vægt på miljø- og ressourcemæssige forhold, når der bygges, og at der arbejdes for en bæredygtig udvikling i dialog med befolkningen.

Pjecen berører emnerne miljørigtig projektering, vand, varme, el/gas, affald, materialer og grønne områder. Inden for hvert emne opstilles en række minimumskrav, anbefalinger og visioner.

Minimumskravene i pjecen skal følges i forbindelse med byfornyelse, støttet byggeri samt kommunalt byggeri, mens private opfordres til at hente ideer herfra. Pjecen oplyser i øvrigt adresser på kommunale og statslige indstanter, hvor der kan hentes oplysninger i forbindelse med miljøorienteret nybyggeri.

Fjernvarme

Hele Københavns Kommune er fastlagt som fjernvarmeområde i Kommuneplan 2001. Borgerrepræsentationen har desuden i 1993 vedtaget et projekt om tilslutningspligt til fjernvarme, der gælder for nybyggeri og installering af nye centralvarmeanlæg. I henhold til projektet må større ejendomme med en varmekapacitet på over 0,25 Mw kun aftage fjernvarme. Mindre ejendomme er ikke forpligtet til at aftage fjernvarme, men skal som minimum betale en fast årlig afgift. 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.

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

Planlægning

Der er fastlagt vejudvidelseslinier mod Røde Mellemvej og Englandsvej. Lokalplanen muliggør, at disse kan ophæves. Der er pålagt en tinglyst meddelelse, der bl.a. fastlægger anvendelsen af området til sommerophold. Lokalplanen ophæver denne.

I Københavns Kommuneplan 2001 er lokalplanområdet fastlagt som et boligområde (B1*). Der skal skabes mulighed for helårsbeboelse i området, hvor det er væsentligt at fastholde områdets særlige karakter af åbent havehusområde. Området ud mod Englandsvej er fastlagt som et blandet bolig- og serviceerhvervsområde (C1). I tillæg til Kommuneplan 2001 om detailhandel, der er vedtaget i Borgerrepræsentationen den 25. november 2004, er området udlagt til lokalt centerområde, hvor bruttoetagearealet til butikksformål ikke må overstige 2.000 m². I de enkelte butikker må arealet ikke overstige 1.000 m². Lokalplanen er i overensstemmelse hermed.

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området begrænset af sydskel af ejendommene matr. 2153-2176, 12a, 2214-2223 og 2196 Sundbyvester, København, Englandsvej, nordskel af ejendommene matr. nr. 1989, 2001 og 1969 ibid. samt øst- og nordskel af ejendommen matr.nr. 1672 ibid. og Røde Mellemvej.

§ 1. Formål

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for anvendelse af haveforeningen „Engly“, der oprindeligt er et kolonihaveområde, til helårsboliger og for fastlæggelse af et areal mod Englandsvej til boliger og serviceerhverv. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Engly fastlægges til helårsboliger i form af énfamiliehuse, og området mod Englandsvej fastlægges til etagebyggeri med erhverv og helårsboliger.
- Englys oprindelige opdeling i lodder, der varierer fra ca. 170 til ca. 475 m² med en gennemsnitlig størrelse på ca. 285 m², fastholdes, 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 Engly fortsat fremtræder med et grønt præg samtidig med, at der på hver parcel tillades et hus på 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

Stk. 1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 1727 og 2280 Sundbyvester, København, og alle parceller, der efter den 1. december 2004 udstykkes i området.

Stk. 2 Lokalplanområdet opdeles i underområderne I og II, som vist på tegning nr. 1.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1 For område I gælder:
Området fastlægges til helårsboliger. På hver parcel må der kun opføres én beboelsesbygning med én bolig, jf. § 6, stk. 1, pkt. b.
Det på tegning nr. 2b med skrå skravering viste areal fastlægges til fællesanlæg i form af fælleshuse, legeplads, parkeringsplads m.v.

Kommentar Ved krav om helårsbeboelse forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boligen til eksempelvis feriebolig. Folkeregistertilmelding på adressen vil nor-



- Lokalplanområde
- - - - Grænse mellem underområder

§ 3. Anvendelse

malt opfylde kravet om helårsbeboelse. Eksisterende bebyggelse, der kun anvendes til sommerophold, kan fortsat anvendes hertil.

Stk. 2

For område II gælder:

- a) Området fastlægges til helårsboliger og publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende. Stueetagen fastlægges til serviceerhverv og de øvrige etager til boliger. Endvidere må der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, sundhedsmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv. Det samlede bruttoetageareal til butiksformål må ikke overstige 1.500 m², og bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 1.000 m². Indretning af bebyggelse må ikke ske således, at institutioner og lignende placeres over etager med boliger. Der må ikke udøves virksomhed, som kan medføre forurening (forureningsklasse 1).

Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5f indeholder særlige regler om beregning af bruttoetageareal til butiksformål.

- b) Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m², og ingen bolig må være mindre end 75 m². Bestemmelsen gælder for hver ejendom under ét. Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser.

§ 4. Vejforhold

Stk. 1

Mod Englandsvej og Røde Mellemvej opretholdes de eksisterende vejlinier.

Stk. 2

De på tegning nr. 2a og 2b med lys gråtone viste vejudlæg mod Englandsvej og Røde Mellemvej kan ophæves, når betingelserne herfor er opfyldt.

Kommentar

Vejudlægget mod Røde Mellemvej bør opretholdes, indtil det er afklaret, om der eventuelt er behov for at anvende arealet til anlæg af parkeringspladser.

Stk. 3

Stierne i område I, der er vist med mørk gråtone på tegning nr. 2a) og 2b), kan udlægges som private fællesveje i mindst 3 m's bredde, bortset fra adgangsstien fra Englandsvej til fællesarealet, der skal udlægges i mindst 3,5 m's bredde. De viste stiforløb over fællesarealet er principielle. Der skal etableres 3 m hjørneafskæringer ved overkørslen fra Englandsvej.

§ 5. Udstykning

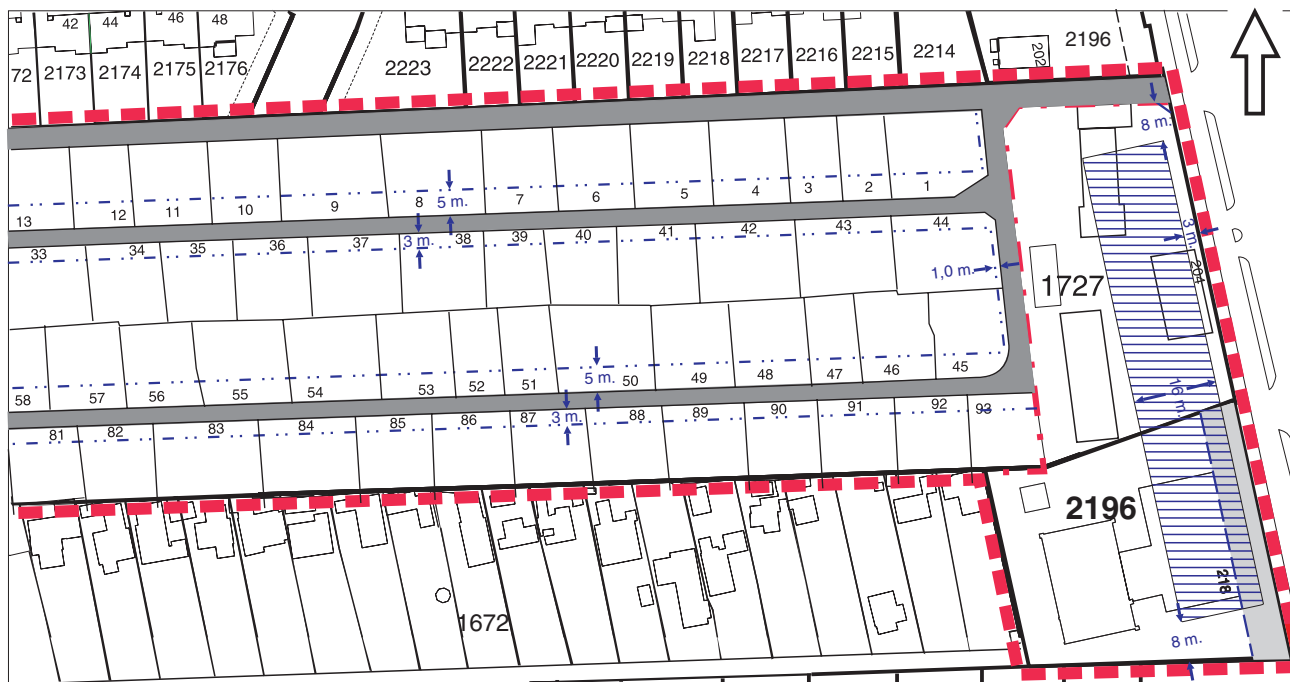
Stk. 1

For område I gælder:

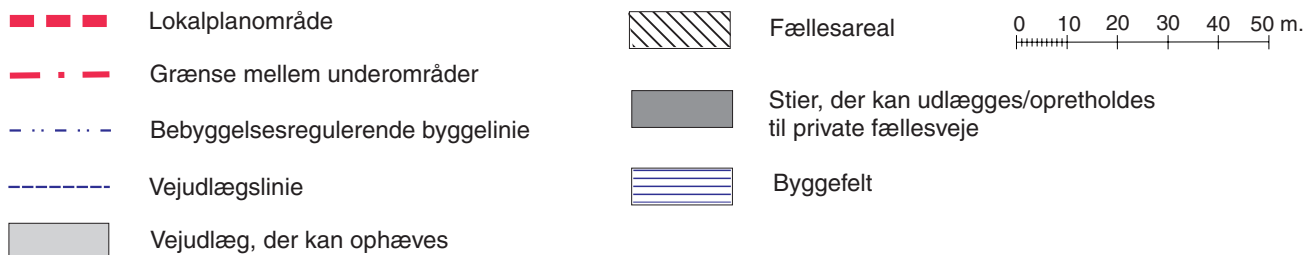
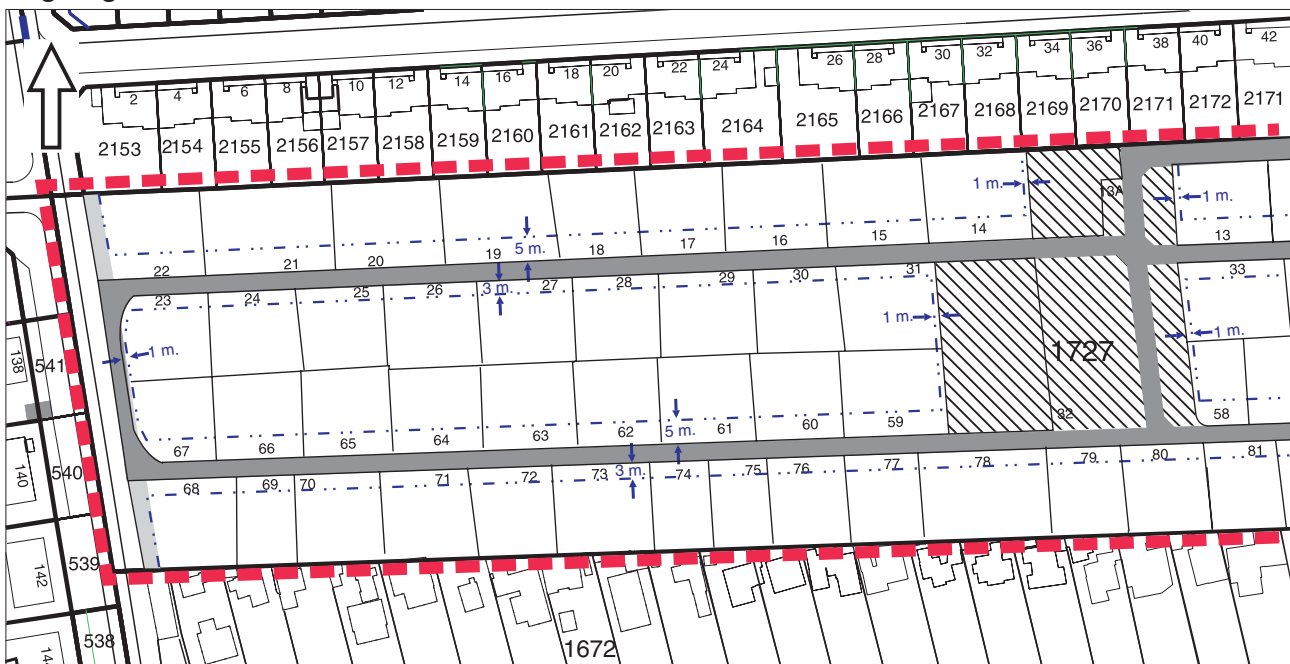
- a) Udstykning må kun finde sted i overensstemmelse med den på tegning nr. 1

Tegning nr. 2a og 2b

Tegning nr. 2a



Tegning nr. 2b



§ 5. Udstykning

viste udstykningsplan, der er identisk med den eksisterende inddeling i lodder, færdselsarealer og fællesareal. Såfremt udstykning ikke finder sted, opretholdes den eksisterende lodinddeling.

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.

b) Uanset pkt. a 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 350 m². Tilsvarende gælder for lodder.

I lokalplanen i øvrigt gælder bestemmelserne for parceller også for lodder.

Kommentar

Bestemmelsen indebærer, at sammenlægning af parceller forudsætter dispensation fra lokalplanen.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1

For område I gælder:

a) Den i § 5 fastlagte udstykningsplan skal, uanset om udstykningen er effektueret, lægges til grund ved beregning af bebyggelsesprocenten samt placering af bebyggelse.

b) 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.

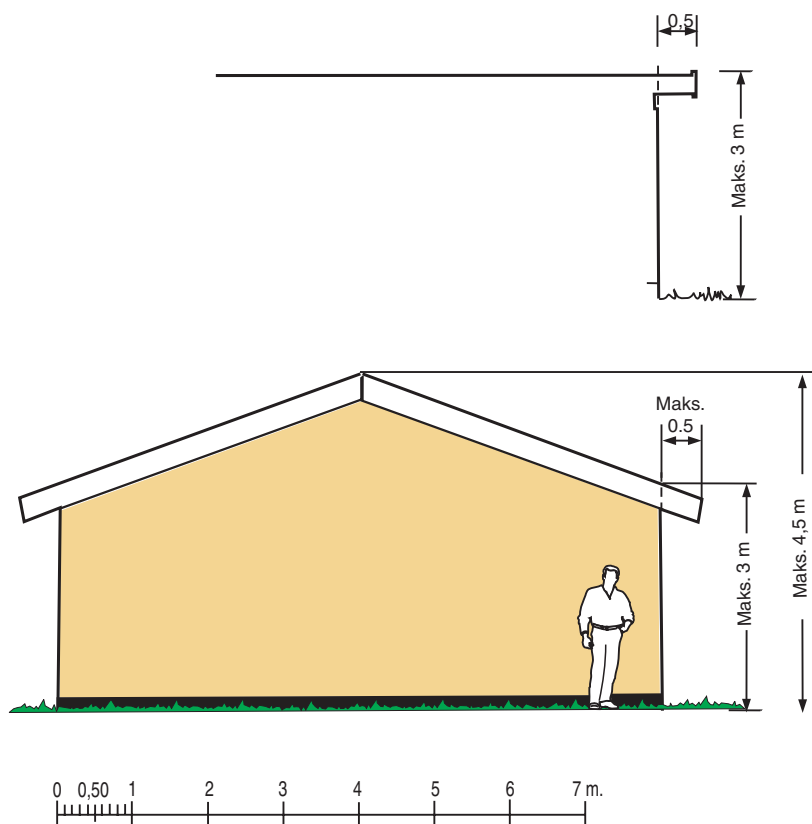
For det med skrå skravering på tegning nr. 2 viste fællesareal gælder, at der må opføres bebyggelse til fællesformål, hvis samlede etageareal ikke må overstige 200 m².

Kommentar

De 80 m² er fastsat ud fra, at alle parceller skal have mulighed for at kunne opføre en beboelsesbygning af en rimelig størrelse under hensyntagen til området og de enkelte 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. pkt. f) og g).

c) Beboelsesbygninger og fælleshus skal opføres i 1 etage. Bygningernes højde må ikke overstige 4,5 m, og facadehøjden må ikke overstige 3 m. Facadehøjden

Tegning nr. 3



måles fra terræn til den linie, der fremkommer ved tagfladens skæring med facadeplanet, som vist på tegning nr. 3. Udhæng må maksimalt være 0,5 m.

- d) Beboelsesbygninger skal opføres fritliggende. Mod naboskel inden for området skal beboelsesbygningen holdes i en afstand af mindst 1 m, idet der dog kan sammenbygges i bagskel. Mod naboskel i øvrigt skal beboelsesbygningen holdes i en afstand af mindst 2,5 m.

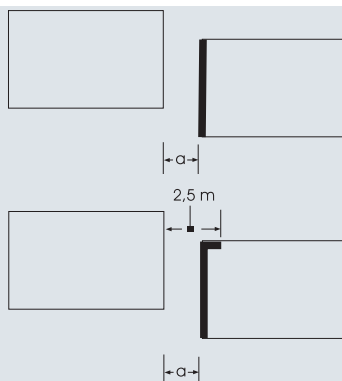
Kommentar

I henhold til Bygningsreglement for småhuse/BR-S 98, afsnit 9, er der følgende brandmæssige krav ved sammenbyggede enfamiliehuse 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:

(§ 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 enfamiliehuse for sammenbyggede,

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering



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

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.

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

- e) Langs de interne adgangsstier og fællesarealet fastlægges bebyggelsesregulerende byggelinier som vist på tegning nr. 2a og 2b. Langs de øst-vestgående stier ligger byggelinierne i en afstand af 5 m fra vejlinierne for de parceller, der ligger nord for stierne, og 3 m for de parceller, der ligger syd for stierne, for parcellerne 1-13, dog i en afstand af 5 meter fra vejlinien mod syd, og i vejlinien mod nord. Langs de nord-sydgående stier og fællesarealet ligger byggelinierne 1 m fra vejlinierne.
For parceller med facade mod Røde Mellemvej fastlægges den eksisterende vejudlægslinie som bebyggelsesregulerende byggelinie.

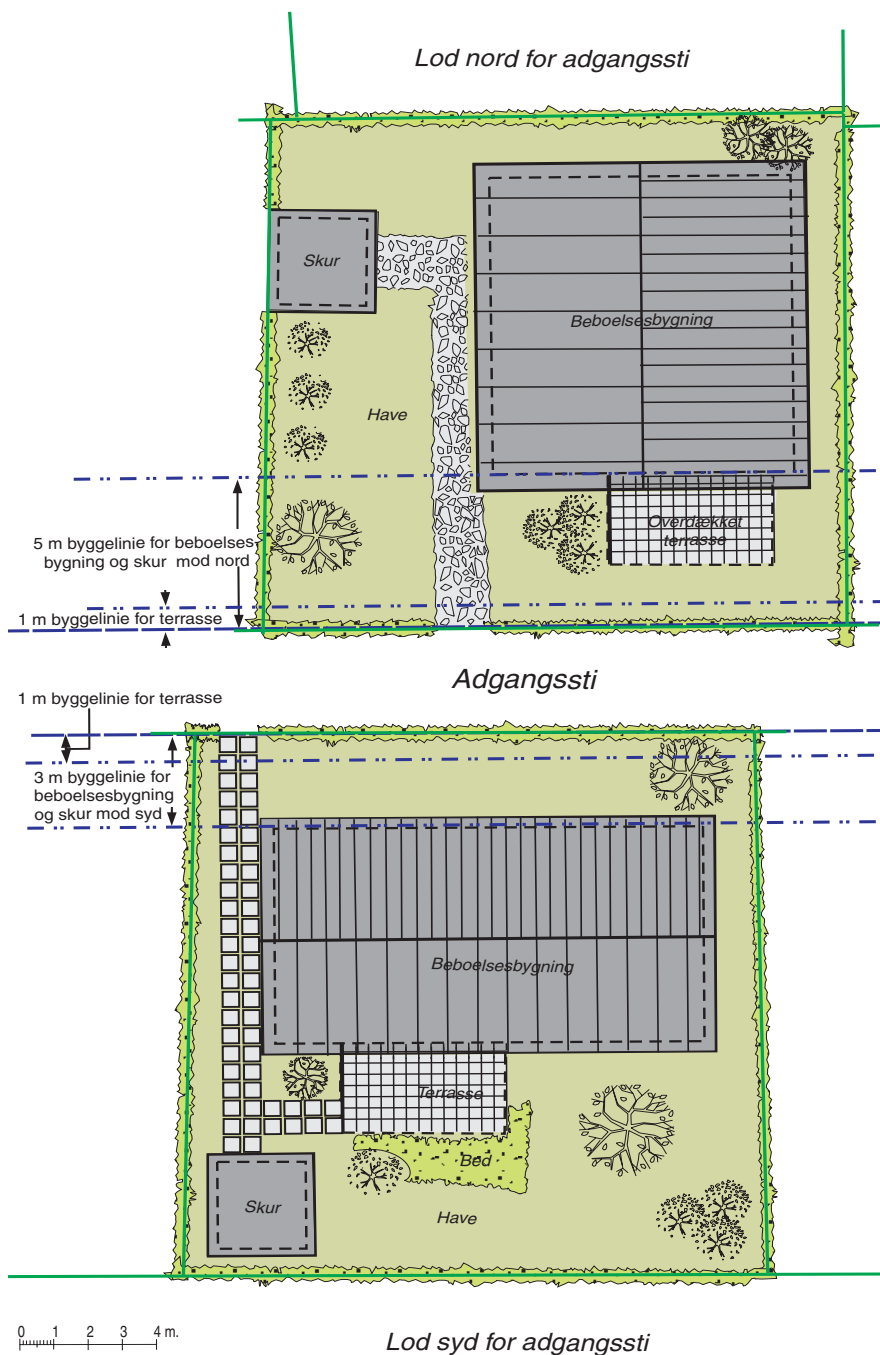
Kommentar

At der kun fastlægges en bebyggelsesregulerende byggelinie på 3 m på parcellerne, der ligger syd for færdselsarealerne, skyldes, at parcellerne generelt ikke er ret dybe, og derfor ikke kan opnå tilstrækkelige solbeskinnede friarealer ved placering af beboelsesbygningerne længere tilbage på grunden. Byggelinierne ud mod de interne færdselsarealer fastlægges for at bevare det grønne præg ved opretholdelse og anlæggelse af forhaver.

- f) Udover den i pkt. b – e nævnte bebyggelse kan der på hver parcel opføres ét skur på maksimalt 10 m², jf. eksempel vist på tegning nr. 4.
Bygningshøjden må ikke overstige 2,3 m.
Skuret kan opføres i naboskel internt i området, jf. eksempel vist på tegning nr. 4.
- g) Udover det i pkt. f nævnte skur 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 kan uanset pkt. e opføres 1 m fra vejlinien, jf. eksempel vist på tegning nr. 4.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Tegning nr. 4



Stk. 2

For område II gælder:

- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 70.
- Ny bebyggelse skal opføres inden for det på tegning nr. 2b viste byggefelt. I stueetagen kan der bygges i en dybde på maksimalt 16 m og de øvrige etager i en dybde på maksimalt 10 m.
- Der kan sammenbygges i skel internt i området.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

- d) Bebyggelse må opføres i maksimalt 3 etager, inklusive tagetage. Bebyggelsens facadehøjde må ikke overstige 11 m.
- e) Ud over den i medfør af pkt. a-d muliggjorte bebyggelse må der opføres enkelte mindre bygninger i én etage, såsom udhuse, cykelskure, legehuse og lignende samt bykologiske anlæg.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1

For område I gælder:

- a) Tage skal udformes som fladt tag eller som sadeltag samt heraf afledte former, jf. eksemplet vist på tegning nr. 3. 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.

- b) Bygningernes overflader skal fremstå i naturlige materialer, såsom træ eller tegl, herunder pudset eller filtset murværk.
- c) Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.

Stk. 2

For område II gælder:

- a) Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og give de forskellige dele af bebyggelsen et fællespræg med arkitektonisk kvalitet. Eksisterende bebyggelse må i nævnte henseende ikke ændres uden Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse.
- b) Ny bebyggelse skal udformes i et nutidigt formsprog.
- c) Bygningsoverflader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer, såsom tegl, natursten, beton, træ, metal, og glas. Metaloverflader må ikke være reflekterende. Vinduer skal udføres med klart planglas.
- d) Boliger skal forsynes med opholdsaltaner eller terrasser.
- e) Fritstående gavle skal behandles som facader med vinduesåbninger, altanpartier, karnapper og lignende.
- f) Tekniske anlæg og installationer på tag samt tagterrasser skal udformes således, at de efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn fremtræder tilpasset tagudformningen i øvrigt og som integrerede dele af bygningens arkitektur.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- g) Butiksfacader skal fremstå med udstillingsvinduer. Vinduer må ikke tilmures eller blændes ved tilklæbning eller lignende således, at de får karakter af facadebeklædning. Der må ikke etableres sammenhængende butiksfacader, der rækker ud over den enkelte facadeenheds længde.
- h) Skiltning, reklamering og facadebelysning samt opsætning af markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr må ikke finde sted uden Bygge- og Teknikforvaltningens tilladelse og skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske fremtræden i gadebilledet. Facadebelysning og lignende må ikke ved blænding eller reflekser være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets karakter eller den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk. Der må ikke opsættes signboards, lysviser eller reklameskilte med løbende eller blinkende effekt. Antenner, herunder paraboler, må alene placeres på tag så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk.

§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

Bebyggelse og primære opholdsarealer skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, jf. dog § 6, stk. 2, pkt. b, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornøden omfang skærmes mod støj og anden forurening fra vej. Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende må ikke overstige 65 db(A).

Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 om "Trafikstøj i boligområder".

§ 9. Ubebyggede arealer

Stk. 1

For område I gælder:

- a) Det ubebyggede areal på den enkelte parcel skal anlægges som have.
- b) Den enkelte parcel skal hegnes med levende hegn. Bestemmelsen gælder ikke for bygninger opført i skel i vejlinie. Det levende hegn kan suppleres med trådhegn.
- c) Fællesarealet skal anlægges med grønt præg.

Kommentar

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

- d) Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Parkeringspladserne skal etableres på de på tegning nr. 2b viste fællesarealer. Parkeringsarealer skal anlægges med et grønt præg.

§ 9. Ubebyggede arealer

Kommentar

Ved fuld udbygning af området skal der kunne anlægges ca. 82 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 denne skal anlægges på fællesarealet, hvis kommunen kræver det.

Stk. 2

For område II gælder:

- a) Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 60 pct. af boligetagearealet, 15 pct. af erhvervsetagearealet og 100 procent af etagearealet til eventuelle institutioner for børn og unge. Friarealet skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere.
- b) Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Parkeringsarealer på terræn skal indrettes med træbeplantning.
- c) Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelser indgå i fællesanlæg.

Stk. 3

For hele lokalplanområdet gælder:

Adgang - og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne.

§ 10. Servitutbortfald

Deklaration tinglyst den 28. august 1940 ophæves i sin helhed.

§ 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.

Fortidsminder

Arbejder, der forudsætter udgravning af grund, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til lov om museer mv. § 26 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvstyrelsen bør kontaktes i god tid, forinden et jordarbejde påbegyndes således, at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.

Lokalplan nr. 392 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 8. september 2005 og bekendtgjort den 25. oktober 2005.

Bygge- og Teknikforvaltningen, den 21. december 2005

Peter Høiriis Nielsen
kontorchef

/Ole Horst
arkitekt

KØBENHAVNS BYRET
Indført den 2/1-2006
Lyst under nr. 443
Jette Seiersen





Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Plan & Arkitektur
Rådhuspladsen 77
1550 København V
e-mail: planogarkitektur@tmf.kk.dk
tlf: 33 66 12 90
www.planogarkitektur.kk.dk