

Lokalplan nr. 415 "Hf. Engvang"



Borgerrepræsentationen har den 15. maj 2008 vedtaget lokalplan nr. 415 "Hf. Engvang".
Lokalplanen er bekendtgjort den 3. juni 2008.

Baggrund for lokalplanen	3
Lokalplanens formål	3
Baggrund	3
Lokalplanområdet og kvarteret	3
Områdets omdannelse	4
De eksisterende bebyggelser, deres forhold til lokalplanen og lovliggørelse	5
Byarkitektonisk vurdering	8
Områdets påvirkning af miljøet	8
Miljølovgivning	8
Trafikstøj	8
Forurening af undergrunden	9
Nedsivning af regnvand	9
Miljørigtigt byggeri	9
Fjernvarme	10
Lov om kolonihaver	10
Planlægning	10
 Lokalplan nr. 415	 12
§ 1. Formål	12
§ 2. Lokalplanområdet	12
§ 3. Anvendelse	12
Tegning nr. 1	13
§ 4. Vejforhold	14
§ 5. Udstykning	14
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	14
Tegning nr. 2a og 2b	15
Tegning nr. 3	16
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	18
Tegning nr. 4	19
§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener	20
§ 9. Ubebyggede arealer	20
§ 10. Servitutbortfald	20
§ 11. Retsvirkninger	20
Kommentarer af generel karakter	21

Forsidefoto: En af Hf. Engvangs stier, der kun delvis lever op til kravet i lokalplanen om levende hegn, der skal give området et grønt præg.

Luftfoto af området set fra øst.
Øverst i billedet ses Metroen. (JW
Luftfoto juni 2005).



Lokalplanens formål

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

Baggrund

Haveforeningen Engvang kan som en række andre haveforeninger i Københavns Kommune ikke længere karakteriseres som et kolonihaveområde. Bortset fra 3 huse anvendes samtlige til helårsbeboelse. Der er stadig en del af de oprindelige kolonihavehuse tilbage, men mange af disse samt bebyggelsen på de øvrige lodder er blevet ombygget eller opført til helårsbeboelse.

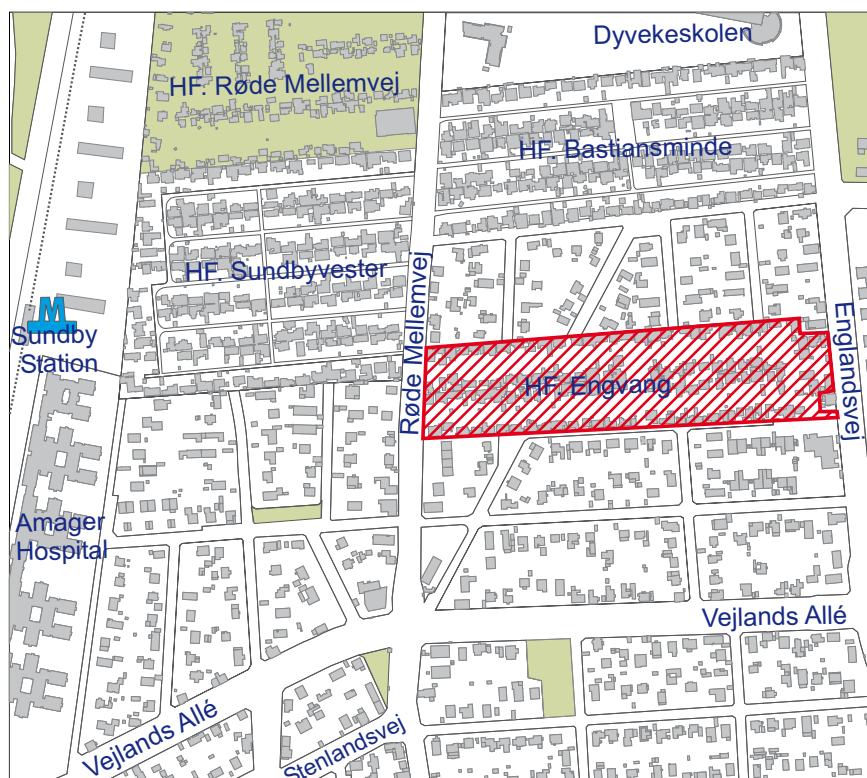
I Københavns Kommuneplan 2005 er området fastlagt til boligområde med den særlige bemærkning, at områdets karakter af åbent havehusområde søges opretholdt.

Det daværende Bygge- og Teknikudvalg besluttede i 2002, at lokalplanarbejdet skulle igangsættes for de 11 kolonihaveområder i Københavns Kommune, der manglede 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). Engvang er den næstsidste haveforening, hvor det fornødne grundlag er tilvejebragt således, at lokalplanforslaget kan udarbejdes. Den sidste haveforening, Kalvebod, ligger i den fredede Valbypark og kan ikke lovliggøres uden ændring af fredningsdekklamationen, hvilket ikke anses for sandsynligt.

Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet ligger i bydelen Sundbyvester og omfatter haveforeningen Engvang. Haveforeningens område har et grundareal på ca. 3,5 ha. Kørsel til

Hf. Engvang afgrænses mod nord og syd af villaer, i østlig retning af Englandsvej og mod vest af Røde Mellemvej. Afstanden til Sundby Metrostation er ca. 400 m.



området sker fra Røde Mellemvej. Omkring Engvang ligger et større villaområde og også andre kolonihaveforeninger med helårsbeboelse. Mod øst og vest afgrænses lokalplanområdet af henholdsvis Englandsvej og Røde Mellemvej. Engvang ligger i gangafstand ca. 400-500 m fra lokalcentret i Remisevænget, Dyvekeskolen og Sundby Metrostation.

Områdets omdannelse

I deklaration tinglyst 31. januar 1933 for den østlige del af ejendommen er optaget betingelser stillet i forbindelse med udlodningstilladelse af 2. januar 1933. Det anføres bl.a., at bebyggelse på den enkelte lod kun må anvendes som kolonihaver og ikke overstige 10 % af loddens areal. For lodder på mindst 300 m² nettoareal kunne der dog under visse omstændigheder opføres midlertidige sommerhuse og mindre udhuse med en samlet størrelse på højst 10 % af loddens bruttoareal.

En senere udlodningstilladelse af 19. september 1967 blev givet for at lovliggøre uregelmæssigheder, der var foretaget i tidens løb i forhold til den oprindelige udlodning af det østlige kolonihaveområde, og for at bibeholde udlodning af den resterende vestlige del af arealet mod Røde Mellemvej.

Udlodningstilladelsen tog dog ikke stilling til den ulovlige benyttelse til helårsbebyggelse, der stort set fandt sted på samtlige bebyggede lodder, og som var i strid med bygningslovgivningens bestemmelser.

Siden starten af 1970'erne har der mellem haveforeningen og kommunen været ført en løbende korrespondance bl.a. med hensyn til brandsikring samt haveforeningens ulovlige helårsbeboelse. Typisk er der givet 5-årige udsættelser med



Indkørsel til Hf. Engvang set fra Røde Mellemvej.



En af stierne i Hf. Engvang.



Fællesarealet i Hf. Engvang, anvendes til parkering m.m.

De eksisterende bebyggelser, deres forhold til lokalplanen og lovliggørelse

ophør af den ulovlige helårsbeboelse, og disse blev givet under forudsætning af, at der ikke blev etableret nye helårsbeboelser. Denne type tilladelser blev især i midten af 1980'erne søgt håndhævet effektivt, men ikke desto mindre var der i november 2000 ifølge Københavns Folkeregister tilmeldt 194 personer i haveforeningen.

I dag anvendes 114 huse af 117 til helårsbeboelse. Bebyggelsesprocenten på den enkelte lod varierer fra ca. 11 til ca. 50, med et gennemsnit på ca. 29.

En del af husene er de oprindelige kolonihavehuse med diverse tilbygninger, mens andre er opført som helårsboliger

Andelsforeningen har anmodet om udarbejdelse af en lokalplan for området for at få lovliggjort forholdene og for at få bestemmelser for nybyggeri, der er i overensstemmelse med den faktiske anvendelse til helårsbeboelse. Forvaltningen har afholdt møder med repræsentanter for foreningen og på baggrund heraf har foreningen fremsendt et udkast til lokalplanforslag, som efterfølgende er kommenteret af Forvaltningen. Oplægget fra foreningen er på nær nogle få detaljer identisk med lokalplanforslaget.

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 bygge Lovgivningens 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.



Et af de ældre huse med tårnagtig påbygning

Baggrund for lokalplanen

Et af de ældre kolonihavehuse med grøn forhave men hegnet med metalrækværk



I dag er der 51 lodder, hvor lokalplanens bestemmelse om bebyggelsesprocent ikke overholdes. På nær nogle få ligger alle husene nærmere end 1 m mod interne skel, og ligeledes på nær nogle få, overholder bygningerne ikke afstandskravet mod villabebyggelserne mod nord og syd. Ca. 1/5 af lodderne har mere end de tilladte 10 m² skur, ca. 1/10 har mere end de tilladte 17 m² carport, mens kun nogle få har større overdækkede terrasser end tilladt. Enkelte bygninger og hegninger ligger foran den fastlagte vejlinje og dermed matrikelskellet mod Engsletten på den østlige strækning.



Lokalplanområdet med de eksisterende bygninger.



Et af de ældre kolonihavehuse.

Der er anlagt 3 større kloakledninger gennem Engvang på arealer, der er udlagt til vej. På 21 lodder er der opført beboelsesbygninger, som ligger inden for de byggelinjer, som fastlægges i lokalplanen for at tage hensyn til kloakledningerne.

Byggelinjerne skal respekteres ved nybyggeri og tilbygninger, hvilket betyder, at der i fremtiden ikke vil kunne opføres nye beboelsesbygninger på 5 af disse lodder. Det drejer sig om lod nr. 49, 51, 52, 86 og 100 og på lod nr. 83A og 87 vil der ikke kunne ske fuld nyopførelse.

De to kloakledninger, der løber i Byagervej og Tværagervejs forlængelser, vil kunne omlægges ved at føre ledningerne i den interne vej til henholdsvis hovedkloakken i Røde Mellemvej og til kloakken, der ligger i Solskiftevejs forlængelse gennem foreningen. Ved en sådan omlægning er det herefter kun lodderne 49, 51, 52 og 100, der ikke kan bebygges. Disse arealer kan eventuelt overgå til fællesarealer, og lod nr. 63, der i dag er fællesareal, vil kunne udstykkes til bebyggelse.

I forbindelse med lovliggørelsen af de eksisterende huse, skal der tages højde for kloakledningerne. Det gør man ved, at man betinger byggetilladelserne af, at der bliver tinglyst deklarationer om, at husene vil skulle fjernes for ejerens regning helt eller delvist, hvis det bliver nødvendigt at grave ned til ledningen. Disse huse vil kunne renoveres, men der vil ikke blive tilladt yderligere bebyggelse inden for byggelinjerne.

Genopførelse efter brand vil kun kunne ske ved overholdelse af lokalplanens bestemmelser om byggelinjer.

For at de eksisterende huse i øvrigt skal kunne 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 er blevet bedt om at udarbejde en brandsikringsplan for hele området med angivelse af, hvilke tiltag der skal udføres på det



Et af de ældre havehuse beliggende i have med grønt kolonihavepræg..

enkelte hus, for at de gældende brandsikkerhedskrav er overholdt. Foreningen har fremsendt brandsikringsplan, som er godkendt af Teknik- og Miljøforvaltningen. Der er ca. 100 beboelsesbygninger inklusive 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 forventedes afsluttet i løbet af efteråret 2007 således, at den kan færdigmeldes inden en endelig vedtagelse af lokalplanen.

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.

Byarkitektonisk vurdering

Der vil kunne ske en vis fortætning ved tilbygninger eller udskiftning af ældre bygninger med énfamiliehuse, men det vil ske med respekt for områdets grønne præg, herunder forhaver og levende hegn.

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 10, hvorved nærmiljøet bliver mindre belastet af lugten fra brændeovnene, og samtidig vil risikoen for brand blive mindsket.

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 (608/04) en indstilling, hvorefter Bygge- og Teknikforvaltningen blev bemyndiget til at foretage den forudsatte screening af en af loven omfattede 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

Ved skel mod Englandsvej og Røde Mellemvej er det ækvivalente trafikstøjniveau beregnet til ca. 68 dB(A). Center for Miljø skønner, at støjbelastningen i HF Engvang på facader og primære friarealer på lodderne nærmest denne er over 55 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).

Center for Miljø's beregninger viser, at en ca. 2,5 meter høj støjafskærmning langs Røde Mellemvej og Englandsvej 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 lydisolationsevne på 25 dB(A). På den baggrund er der i lokalplanen optaget bestemmelser om etablering af en støjskærm langs Englandsvej og Røde Mellemvej.

Bestemmelsen indebærer, at der ved opførelse af et nyt enfamiliehus på en parcel med facade mod en af vejene vil blive stillet krav om etablering af støjskærme på den pågældende parcel.

Forvaltningen anbefaler, at der i foreningens regi opføres støjskærme langs begge veje, når økonomien tillader det, idet også de bagved liggende parceller vil få glæde af støjskærmene.

Forurening af undergrunden

Center for Miljø fik i 2004 udført en undersøgelse for diffus jordforurening i Hf. Engvang, have 114. 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 (Center for Miljø). Forpligtelsen hertil påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader udføre det pågældende arbejde. Arbejdet kan genoptages efter 4 uger, eller når Center for Miljø 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).

"Engvang" er beliggende i et område med grundvandsinteresser (OD). Center for Miljø har ikke kendskab til, at grundvandet er forurenede.

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 Center for Miljø giver tilladelse til nedsivning, såfremt det er muligt uden risiko for drikkevandsressourcerne, jf. Spildevandsplan 2000.

Miljørigtigt byggeri

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Borgerrepræsentationen har den 23. februar 2006 tiltrådt retningslinjerne "Miljø

i byggeri og anlæg". Baggrunden for retningslinjerne er 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 borgerne. "Miljø i byggeri og anlæg" berører emnerne miljørigtig projektering, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklime og byggepladsen. Hvert emne introduceres med det overordnede mål og problemstilling. Målet understøttes af en række minimumskrav og anbefalinger. Til hvert emne er der knyttet et idékatalog af relevante mulige løsninger og virkemidler. Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinjerne.

"Miljø i byggeri og anlæg" oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri.

"Miljø i byggeri og anlæg" kan hentes på www.tmf.dk eller fås ved henvendelse til Center for Miljø og Center for Bydesign.

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.

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

Planlægning

Der er fastlagt flere vejudvidelseslinjer på tværs af haveforeningen samt langs med Engsletten. Der er pålagt en tinglyst meddelelse, der bl.a. fastlægger anvendelsen af området til sommerophold. Lokalplanen henholdsvis muliggør ophævelse og ophæver disse.

I Københavns Kommuneplan 2005 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.

I henhold til lov om planlægning fastsættes hermed følgende bestemmelser for området begrænset af Røde Mellemvej, sydskel af ejendommene matr. 704, 713, 714, 718, 749, 723, 726, 730, 735, 739, 2352, 2353 og 2354 samt vest- og sydskel af ejendommen matr. nr. 1827 Sundbyvester, København, Englandsvej, nord-, syd-, og vestskel af ejendommen matr.nr. 1674 ibid., nordskel af ejendommen matr. nr. 2326 ibid., Engsletten samt nordskel af ejendommene matr. nr. 3066 og 2313 ibid.

§ 1. Formål

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

- Engvang fastlægges til helårsboliger i form af énfamiliehuse.
- Engvangs oprindelige opdeling i lodder, der varierer fra ca. 145 til ca. 405 m² med en gennemsnitlig størrelse på ca. 265 m², fastholdes i princippet, og det muliggøres, at der kan ske en matrikulær udstykning svarende hertil med adgang via de eksisterende interne færdselsarealer.
- Med bestemmelser om byggelinjer og grønne forhaver tilstræbes, at Engvang 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 ejendommen matr.nr. 7a Sundbyvester, København, og alle parceller, der efter den 1. april 2007 udstykkes i området.

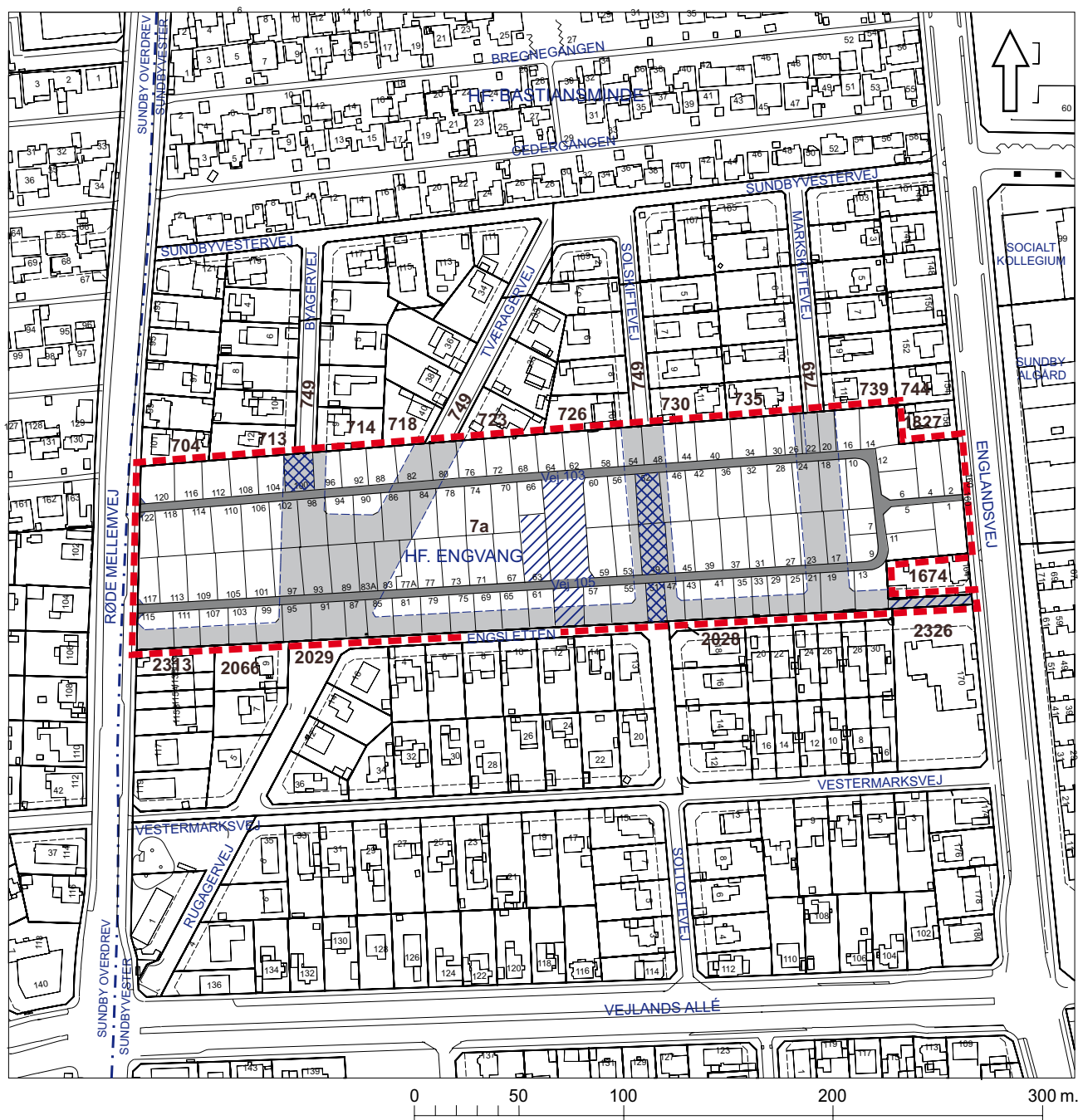
§ 3. Anvendelse

Stk. 1

Området fastlægges til helårsboliger. På hver parcel må der kun opføres én beboelsesbygning med én bolig, jf. § 6, stk. 2.
Det på tegning nr. 1 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 normalt opfylde kravet om helårsbeboelse. Eksisterende bebyggelse, der kun anvendes til sommerophold, kan fortsat anvendes hertil.



- - - - - Grænse for lokalplanområde
- - - - - Vejudlægslinje
- Stier, der kan udlægges til private fællesveje
- Vejudlæg, der kan ophæves
- Fællesareal
- Lodder, der kan nedlægges og udlægges til fællesareal

§ 4. Vejforhold

- Stk. 1** Mod Englandsvej og Røde Mellemvej opretholdes de eksisterende vejlinjer.
- Stk. 2** De på tegning nr. 1 med lys gråtone viste vejudlæg kan ophæves, når betingelserne herfor er opfyldt.
- Stk. 3** Stierne der er vist med mørk gråtone på tegning nr. 1, kan udlægges som private fællesveje i mindst 4 m's bredde. Der skal etableres 3 m hjørneafskæringer ved overkørslerne til Røde Mellemvej som vist på tegning nr. 1. Tilkørsel til haveforeningen sker fra Røde Mellemvej. Stiadgang til Englandsvej skal opretholdes.
- Stk. 4** Der må ikke etableres overkørsler fra de enkelte parceller til Englandsvej og Røde Mellemvej.
- Stk. 5** Mod Engsletten opretholdes/fastlægges grundgrænsen som vejlinje. Der kan ikke fra de enkelte lodder etableres adgang til Engsletten.
- Stk. 6** Mod Røde Mellemvej, Englandsvej og Engsletten fastlægges bebyggelsesregulerende byggelinjer i en afstand af 1,5 m fra vejlinjen.

§ 5. Udstykning

- Stk. 1** Udstykning må kun finde sted i overensstemmelse med den på tegning nr. 1 viste udstykningsplan, der er identisk med den eksisterende inddeling i lodder, færdselsarealer og fællesareal. Såfremt udstykning ikke finder sted, opretholdes den eksisterende lodinddeling.

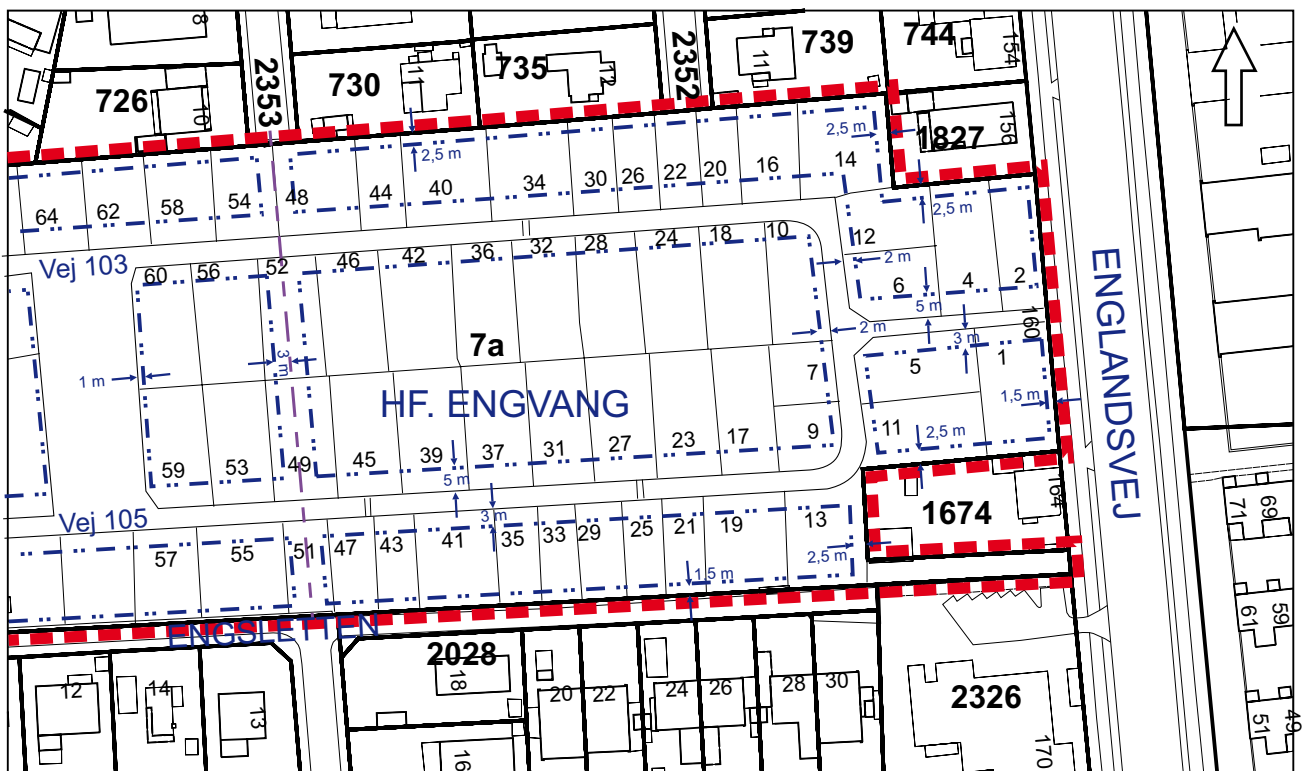
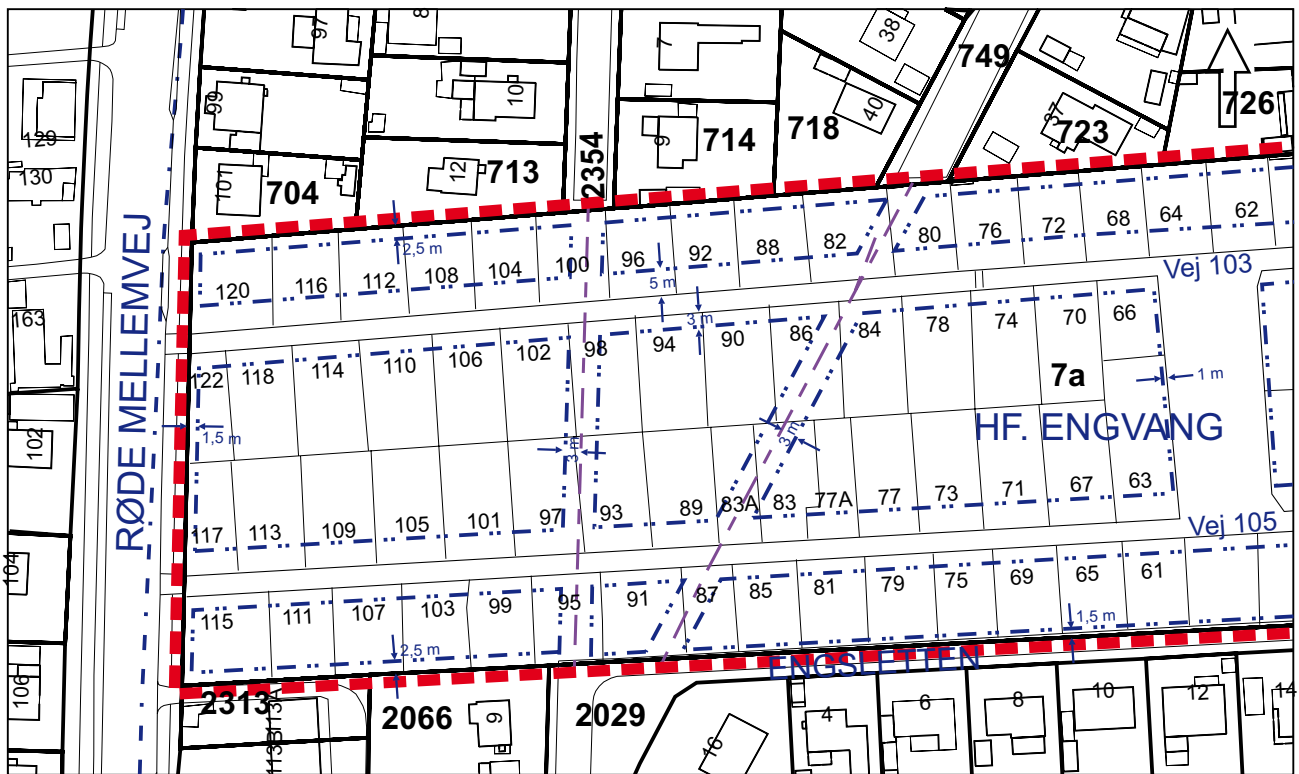
Kommentar Ifølge Byggelovens § 10A skal hver boligenhed på en ejendom, hvor der opføres mere end et énfamiliehus til helårsbeboelse, opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang. Det er ikke et krav, at der skal ske en udstykning i området, men muligheden skal være til stede.

- Stk. 2** Uanset stk. 1 kan Teknik- og Miljøudvalget 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 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.



— — — Grænse for lokalplanområde

- - - Byggelinje

- - - Kloakledning

0 10 20 30 40 50 m.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

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.
For det med skrå skravering på tegning nr. 1 viste fællesareal gælder, at der må opføres bebyggelse til fællesformål, hvis samlede etageareal ikke må overstige 225 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. stk. 6 og 7.

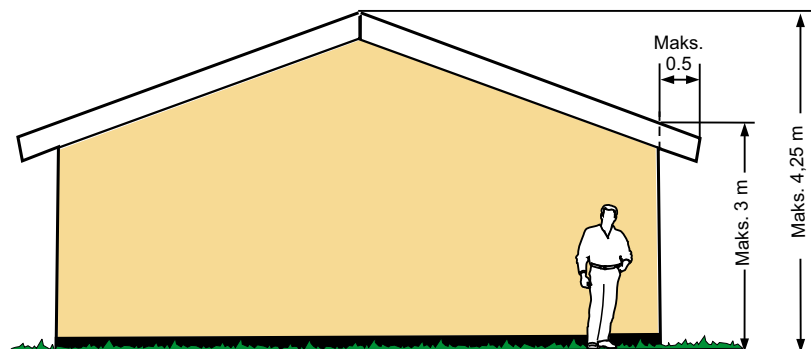
Stk. 3

Beboelsesbygninger opføres i 1 etage. Bygningernes højde må ikke overstige 4,25 m, og facadehøjden må ikke overstige 3 m. Facadehøjden måles fra terræn til den linje, der fremkommer ved tagfladens skæring med facadeplanet, som vist på tegning nr. 3. Udhang 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 naboskel i øvrigt skal beboelsesbygningen holdes i en afstand af mindst 2,5 m.

Tegning nr. 3



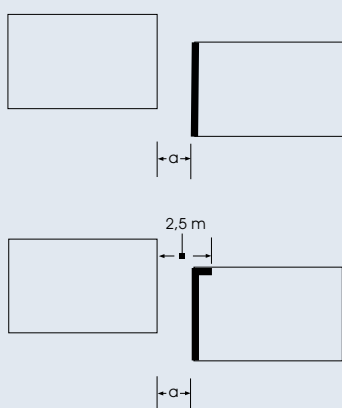
Der henvises til eksempel vist på tegning nr. 4.

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-bygnings-

del 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.

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

Stk. 5

Langs de interne adgangsstier og fællesarealet fastlægges bebyggelsesregulerende byggelinjer som vist på tegning nr. 2a og 2b. Langs de øst-vestgående stier ligger byggelinjerne i en afstand af 5 m fra vejlinjerne for de parceller der ligger nord for stierne, og 3 m for de parceller, der ligger syd for stierne. Langs den nord-sydgående sti ligger byggelinjerne 2 m fra vejlinjerne og langs fællesarealet ligger byggelinjerne 1 m fra vejlinjerne.

Stk. 6

Langs de eksisterende kloakledninger fastlægges byggelinjer på hver side på 3 m. fra ledningsmidten, som vist på tegning nr. 2a og 2b. Byggelinjerne er angivet med samme farve og signatur som øvrige byggelinjer.

Kommentar

At der kun fastlægges en bebyggelsesregulerende byggelinje 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. Byggelinjerne ud mod de interne færdselsarealer fastlægges for at bevare det grønne præg ved opretholdelse og anlæggelse af forhaver.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Ved fremtidig bebyggelse skal byggelinjerne langs kloakledningerne respekteres. Det betyder, at der ikke kan opnås byggetilladelse til opførelse af ny bebyggelse inden for byggelinjerne. Hvor kloakledninger omlægges/fjernes dispenseres der fra de bebyggelsesregulerende byggelinjer. Eksisterende bebyggelse over kloakledninger kan lovliggøres ved, at der som betingelse for byggetilladelse tinglyses deklaration om adgang til vedligeholdelse af kloakledningerne.

Stk. 7

Udover den i stk. 2 – 4 nævnte bebyggelse kan der på hver parcel opføres én carport på maksimalt 17 m² med mindst 2 åbne sider og ét skur på maksimalt 10 m², jf. eksempel vist på tegning nr. 4.
For carport og skur må bygningshøjden ikke overstige 2,3 m.
Carport og skur kan opføres i naboskel internt i området med en samlet længde på indtil 10 m. Længden af carporten måles 0,5 m inden for tagfladens begrænsning.
Uanset stk. 5, kan carporten opføres ud til vejlinjen imod de interne veje, mens skuret skal holde en afstand hertil på minimum 5 m, dog 2 og 3 m, hvor byggelinjen ligger henholdsvis 2 og 3 m fra vejlinjen, jf. eksempel vist på tegning nr. 4. Carporten skal placeres vinkelret på vejlinjen.

Stk. 8

Udover det 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 kan uanset stk. 5 opføres 3 m fra vejlinjen, dog 1 m hvor byggelinjerne ligger 2 m fra vejlinjen jf. eksempel vist på tegning nr. 3.

§ 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. 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.

Stk. 2

Bygningernes overflader skal fremstå i naturlige materialer, såsom træ eller tegl, herunder pudset eller filtset murværk.

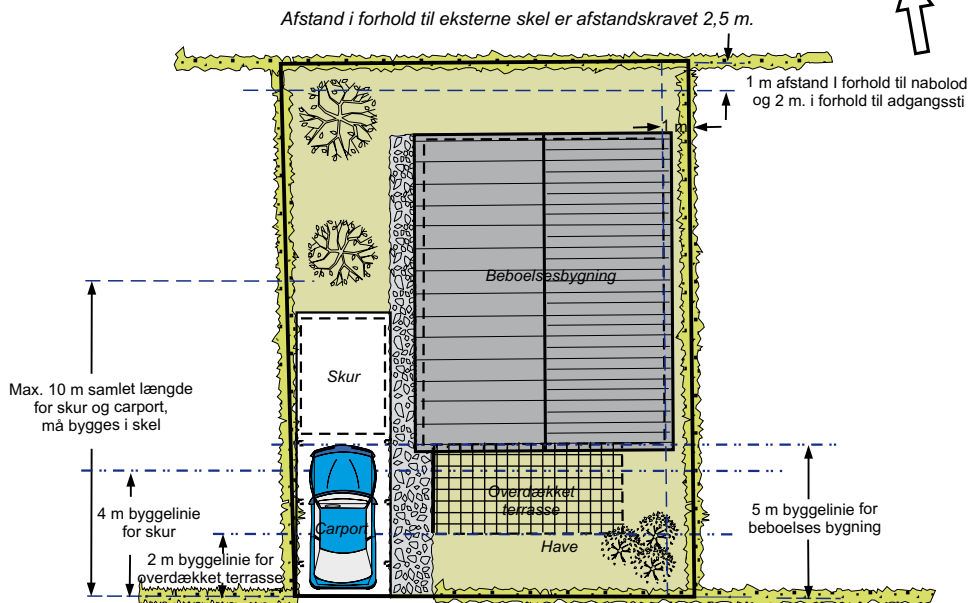
Stk. 3

Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted, bortset fra skiltning i forbindelse med eventuel dagligvarebutik på fællesområdet. Skiltning skal godkendes af forvaltningen.

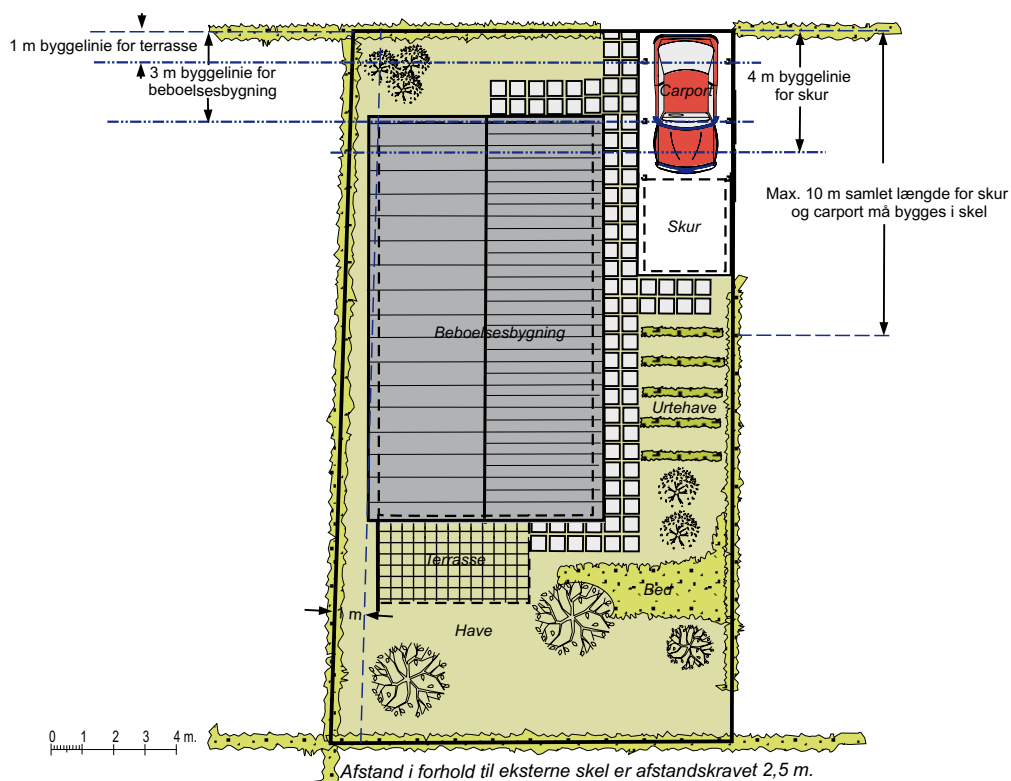
Stk. 1

Bebyggelse og primære opholdsarealer skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, jf. dog § 6, stk. 2, pkt. b, udføres og indrettes således, at beboere og

Lod med 5 m. byggelinie mod sti



Adgangssti



Lod med 3 m. byggelinie mod sti (lodderne 76 -74)

§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

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).

Stk. 2

Som betingelse for ibrugtagning af ny boligbebyggelse på lodder, der ligger ud mod Englandsvej og Røde Mellemvej, skal der etableres en støjskærm på den enkelte lod. Støjskærmen skal placeres i det enkelte lods skel mod henholdsvis Englandsvej og Røde Mellemvej og være 2,5 m høj. Støjskærmen skal udformes og begrænses efter Teknik- og Miljøforvaltningens 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. 2, anlægges som have. De eksisterende haver skal bevares som grønne arealer med havepræg.

Stk. 2

På hver parcel skal der anlægges én og kun én parkeringsplads, hvis samlede areal, inklusive tilkørselsareal, ikke må overstige 12 m² og inklusive eventuel carport ikke 20 m². På fællesarealet kan der etableres indtil 10 gæsteparkeringspladser.

Kommentar

Ved nybyggeri skal der anlægges én parkeringsplads på parcellen. I tilfælde af at beboerne ingen bil har, skal parkeringspladsen ikke nødvendigvis anlægges, men der skal udlægges et areal til parkering. Det betyder, at der i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse skal anvises areal til en parkeringsplads, og denne skal anlægges, hvis kommunen kræver det.

Stk. 3

Den enkelte parcel skal hegnes med levende hegn. Bestemmelsen gælder ikke for indkørsler, eller hvor carporte eller skure er opført i skel. Det levende hegn kan suppleres med trådhegn.

Kommentar

Bestemmelserne skal bl.a. sikre, at områdets særlige karakter af åbent havehus-område bevares.

§ 10. Servitutbortfald

Deklaration tinglyst den 31. januar 1933 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

Teknik- og Miljøforvaltningen 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 Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

Lokalplan nr. 419 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 15. maj 2008 og bekendtgjort den 3. juni 2008

Teknik- og Miljøforvaltningen, den 3. juni 2008

Kim Spiegelberg Stelzer
områdechef

/Ole Horst
arkitekt

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bydesign
Njalsgade 13
2300 København S
Telefon 3366 1290
E-mail: bydesign@tmf.kk.dk
www.planogarkitektur.kk.dk