



Til modtagere via plansystem.dk

DATO
01-12-2016

DERES REF.

VORES REF.
15/34020

DIREKTE NR.
32471592
sst.tf

Orientering om offentlig bekendtgørelse af Lokalplan 125 for H/F Ved Pilegården og Kommuneplantillæg nr. 4

Kommunalbestyrelsen har den 25. okt. 2016 vedtaget Lokalplan 125 for H/F Ved Pilegården med tilhørende kommuneplantillæg.

Lokalplanen skal skabe et administrativt grundlag for at regulere bebyggelsesomfanget og skal give rammer for bevaring af området som kolonihaveområde.

Lokalplanen fastsætter bebyggelsens maksimale areal til 60 m² for kolonihavehuset. Derudover tillader lokalplanen 2 småbygninger af hver 10 m² for hver havelod, så den maksimale arealudnyttelse er på max. 80 m² for al bebyggelse på havelodden. Lokalplanforslaget fastlægger derudover bestemmelser, der har til formål at bevare lokalplanområdets karakter som kolonihaveområde, bl.a. med bestemmelser om områdets anvendelse, antallet af havelodder, vejsystemet, bebyggelsens ydre fremtræden og adgang for offentligheden.

Lokalplanforslagets byggemulighed vurderes at overskride rammerne for en maksimal tilladelig bebyggelsesprocent på 10 i Kommuneplan 2014 – 2026, hvorfor lokalplanforslaget ledsages af Kommuneplantillæg nr. 4, som muliggør en forøgelse af bebyggelsesprocenten til 20 i rammebestemmelserne.

Lokalplanforslag og kommuneplantillæg nr. 4 har været fremlagt i offentlig høring i perioden 30. jun. til 25. aug. 2016.

Ifølge planlovens § 18 må der ikke, når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en lokalplan efter § 30 retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre dispensation meddeles efter reglerne i § 19 eller 40.

Lokalplanen og kommuneplantillægget kan ses på kommunens hjemmeside www.taarnby.dk eller på www.Plansystemdk.dk

Lokalplanen og kommuneplantillægget offentliggøres på hjemmesiden den **6. dec. 2016**

Lokalplanen og kommuneplantillæg kan inden fire uger fra offentliggørelsen påklages til Natur- og Miljøklagenævnet for så vidt angår retlige spørgsmål. Klageberettigede er enhver med retlig interesse i sagens udfald samt visse landsdækkende foreninger. Klagenævnet vil i forbindelse med klager opkræve et gebyr for sagens behandling, der tilbagebetales hvis der opnås hel eller delvis medhold i klagen. Evt. klager skal indberettes via klageportalen jf. klagevejledningen.



TÅRNBY KOMMUNE
Plan, Byg og Miljø

Venlig hilsen

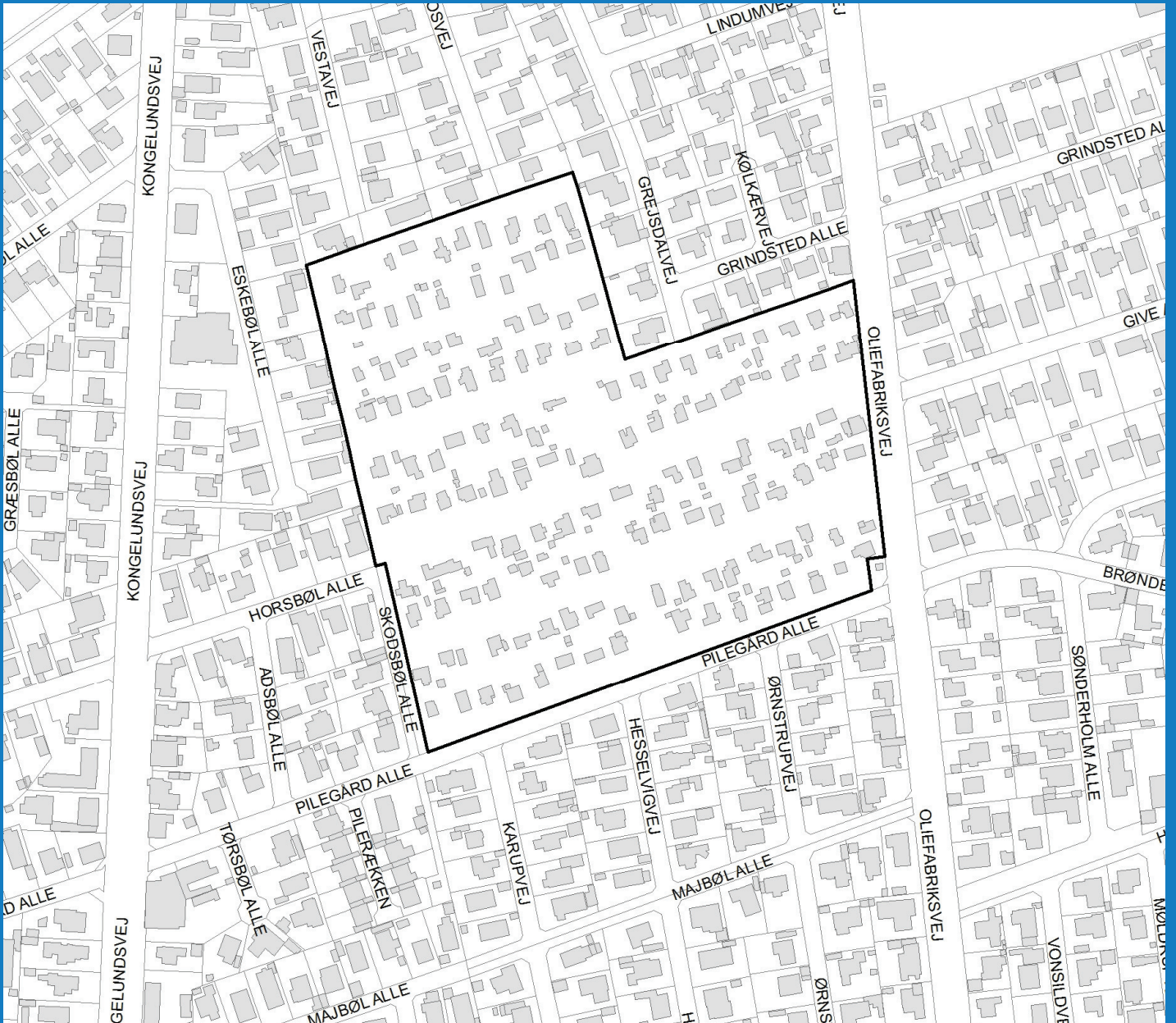
Viviane Mortensen
Afdelingsleder

/

Sara Tørnsø
Planmedarbejder

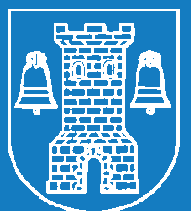
TÅRNBY RÅDHUS

Amager Landevej 76, 2770 Kastrup
Mail: kommunen@taarnby.dk • www.taarnby.dk
Man-ons 10-14, tors 10-17.30, fre 10-13.30. I øvrigt tidsbestilling efter aftale



TÅRNBY KOMMUNE

Lokalplan 125
H/F Ved Pilegården



INDHOLDSFORTEGNELSE

ORIENTERING – REGLER FOR LOKALPLANERS REDEGØRELSE	4
PLANREDEGØRELSE – BAGGRUND OG FORMÅL	6
Indledning.....	6
Baggrunden for lokalplanen	6
Eksisterende forhold.....	7
Formålet med Lokalplanen	8
Vejadgang	10
Klimatilpasning.....	10
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	11
Lov om miljøvurdering af planer.....	11
Museumsloven	11
Kolonihaveloven	11
Fingerplan 2013	12
Kommuneplan 2014-26	12
Gældende plangrundlag	12
Afvandingsforhold	13
Spildevandsforhold	13
Jordforurening	13
RETSVIRKNINGER OG OFFENTLIG HØRING	14
LOKALPLAN 125	15

VEDTAGELSESPÅTEGNING	18
Kortbilag.....	19
Kortbilag A: Matrikulære forhold	20
Kortbilag B: Havelodgrænser	21
Kortbilag C: Arealanvendelse.....	22
Kortbilag D: Havelodgrænser med havelodnr. fra før 1. okt. 2016.	23
KOMMUNEPLANTILLÆG	24
VEDTAGELSESPÅTEGNING	26

ORIENTERING – REGLER FOR LOKALPLANERS REDEGØRELSE

Indhold

En lokalplan er en fysisk plan, der fastlægger de fremtidige forhold indenfor et afgrænset lokalt område. En lokalplan kan indeholde bestemmelser om bebyggelsens art, anvendelse, omfang, udformning, friarealernes anvendelse, fællesanlæg, spildevandsforhold, varmeforsyning, afskærmning, beplantning, vej- og stiforhold osv. i overensstemmelse med planlovens § 15.

Udarbejdelse

Efter planloven skal der udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. Det kan for eksempel være ved gennemførelse af større bygge- og anlægsarbejder, nedrivninger af bebyggelse eller sikring af bevaringsværdig bebyggelse. Hensigten hermed er at sikre, at disse dispositioner får en rimelig udformning, og at der bliver skabt en god sammenhæng med de eksisterende byområder, det omgivende landskab samt med kommunens planlægning i øvrigt.

Disposition

Lokalplanen består af to dele - en planredegørelse og en lokalplan.

Planredegørelsen er en beskrivelse af de eksisterende forhold i området og en redegørelse for lokalplanens indhold, samt dens forhold til den øvrige planlægning. Planredegørelsen har alene til formål at orientere kommunens borgere og andre interesserede parter om den planlagte udvikling og er ikke direkte juridisk bindende.

Lokalplanen består af et tekstafsnit med kortbilag. Lokalplanen er et juridisk dokument, der efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse er bindende for grundejere og panthavere med flere.

Offentliggørelse

Når Kommunalbestyrelsen har vedtaget et forslag til lokalplan, skal det offentliggøres sammen med oplysning om indsigelsesfristen, som normalt er på 8 uger. Kommunalbestyrelsen skal give skriftlig meddelelse herom til ejere, lejere og brugere af de ejendomme, som er omfattet af planen samt til

interesserede foreninger, Erhvervs- og Vækstministeriet og til andre statslige og kommunale myndigheder, som planen har særlig interesse for.

Når indsigelsesfristen er udløbet, kan Kommunalbestyrelsen efter behandling af eventuelle indsigelser og ændringsforslag vedtage planen endeligt.

Efter vedtagelsen bekendtgøres planen offentligt, og der gives skriftlig meddelelse herom til ejere, foreninger, myndigheder samt til de, der rettidigt har fremsat indsigelse.

Retsvirkninger

Når lokalplanen er vedtaget og bekendtgjort, bliver lokalplanen indberettet til PlansystemDK. Der vil ikke herefter retligt eller faktisk kunne etableres forhold, der strider mod planen.

De almindelige bestemmelser i lovgivningen, for eksempel Byggeloven, Planloven med flere gælder fortsat for de forhold, der ikke er optaget bestemmelser om i lokalplanen.

PLANREDEGØRELSE – BAGGRUND OG FORMÅL

Indledning

Lokalplanområdet ligger i et bymæssigt område på den vestlige del af Amager. Området omfatter matriklen 13c, Tårnby By, Tårnby. Hele lokalplanområdet er cirka 6,7 hektar.

Lokalplanområdet er allerede udlagt til kolonihaveområde. Området bliver administreret af den eksisterende kolonihaveforening "Haveforeningen Ved Pilegården" (H/F Ved Pilegården). Området er ejet af andelshaveforeningen og inddelt i 142 havelodder. Haveforeningen har adresse på Pilegård Allé 16, 2770 Kastrup.

Baggrunden for lokalplanen

Baggrunden for denne lokalplan er ønsket om ens retningslinjer for hele området og tidssvarende rammer til bevaring af områdets karakter som kolonihaveområde.

Området har siden 7. sep. 1945 været omfattet af en tinglyst deklARATION og en tillægsdeklARATION.

Kolonihaveområdet har hidtil været underlagt bestemmelserne i deklARATIONerne. TillægsdeklARATIONen omhandler bestemmelser om området som kolonihaveområde.

Lokalplanen er blevet udarbejdet på foranledning af bestyrelsen for H/F Ved Pilegården. Haveforeningen ønsker, at det maksimale omfang af bebyggelse på den enkelte havelod forøges i forhold til den gældende deklARATION.

Jf. den gældende deklARATION må kolonihavehuset ikke overstige et areal på 30 m² og en højde på maks. 3,5 meter. Hver havelod må indeholde et skur eller lignende på max. 3 m².

Bebyggelserne i havelodderne er blevet udbygget, så størstedelen af havelodderne er i dag overbebyggede iht. deklARATIONens bestemmelser om bebyggelsens omfang. Derved er en del af det bebyggede areal ulovligt.

Det er vigtigt, at bebyggelsens omfang reguleres for at undgå forøget brandrisiko og for at undgå at kolonihavebebyggelsen udnyttes til helårsbeboelse. Derudover er det vigtigt for lokalplanområdets karakter af kolonihaveområde, at bebyggelsesomfanget ikke er for markant.

Lokalplanen skal forøge det maksimale areal, der kan bebygges for hver havelod, til 60 m² for kolonihavehuset og forøge den maksimale højde til 4,5 meter. Derudover vil lokalplanen tillade op til 2 småbygninger eks. redskabsskur, åben overdækning, drivhus og lignende. Hver småbygning må have et areal på maks. 10 m² og en højde på maks. 2,4 meter. Et kolonihavehus på 60 m² er en passende størrelse for nutidens standard for kolonihavehuse, så der er mulighed for flere rum og for at etablere badeværelse.

Lokalplanen skal skabe et administrationsgrundlag til regulering af bebyggelsens omfang, så området bliver bevaret som velfungerende kolonihaveområde. Lokalplanen skal lovliggøre en del af overbebyggelsen af kolonihaveområdet ved fremadrettet at tillade et større bebyggelsesomfang, end det nu tilladte omfang.

Lokalplanen betyder ikke, at bebyggelse, der overskrider lokalplanens bestemmelser ved lokalplanens vedtagelse, automatisk bliver lovliggjort. Lovliggørelsen kan ske for hver enkel havelod enten som fysisk lovliggørelse (eks. nedrivning eller ombygning) eller ved retlig lovliggørelse.

Derudover ønskes en udvidelse af tidsperioden for natophold i sommerhalvåret. Lokalplanen skal udvide tidsperioden for natophold, så det tilpasses normen for tidsperioder for natophold i kolonihaveområder.

Eksisterende forhold

Historie

I 1943 blev området overdraget som kolonihaveområde af staten til haveforeningen 'Ved Pilegaarden'.

Haveforeningen er en andelsforening for andelshaverne af de 142 havelodder.

Den 7. september 1945 blev der på området tinglyst en deklaration og en tillægsdeklaration af 22. april 1945.



Områdets eksisterende anvendelse

Lokalplanområdet er et allerede fuldt etableret kolonihaveområde til sommerophold med natophold i perioden fra 1. maj til 30. september.

Lokalplanområdet omfatter 142 havelodder med et areal på mellem 300 og 500 m² pr. havelod.

Havelodderne er bebygget med kolonihavehuse på mellem 25 m² og 83 m² og med op til 3 småbygninger i varierende størrelser på hver havelod.

I midten af lokalplanområdet er udlagt et fællesareal, der bl.a. indeholder et fælleshus, legeplads og mindre bygninger til kontor, affald og toilet.

Adgangen til de enkelte havelodder sker via interne fordelingsveje. Fordelingsvejene indgår i et internt vejsystem, hvor hovedadgangen til området er fra Pilegård Allé.

Lokalplanområdets afgrænsning og omgivelser

Lokalplanområdet ligger som en grøn enklave i et stort bymæssigt område. Dette giver området en høj rekreativ værdi.

Det bymæssige område omfatter hovedsageligt parcelhusbebyggelse og derudover enkelte erhverv, detailhandel samt en skole.

Lokalplanområdet afgrænses mod øst af Oliefabriksvej, mod syd af Pilegård Allé, mod vest delvist af Skodsbøl Allé og parcelhusbebyggelser og mod nord udelukkende af parcelhusbebyggelser.

Formålet med Lokalplanen

Det overordnede formål med lokalplanen er, at sikre at området bevarer den eksisterende anvendelse som kolonihaveområde med havelodder, fællesfaciliteter og fordelingsveje. Lokalplanen skal sikre at områdets karakter som kolonihaveområde bevares og derfor fastlægges bestemmelser om bebyggelsens ydre og områdets grønne karakter.

Lokalplanens formål er derudover at sikre at området er åbent for offentligheden i bestemte tidsrum og tidsperioder, så området kan være en del af lokalområdets rekreative tilbud.

Zoneforhold

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

Lokalplanområdets anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til fritidsformål, kolonihave med natophold i sommerperioden 1. april til 30. september. Uden for dette tidsrum må der kun ske natophold i forbindelse med weekender og kortvarige ferier.

Lokalplanen udvider tidsperioden fra den gældende deklarations fastsatte tidsperiode 1. maj - 30. sep. Tidsperioden jf. deklarationen er kortere end den generelle norm. Derfor udvides tidsperioden for natophold til 1. apr. - 30. sep. der følger kolonihavelovens tidspunkt for offentlig adgang.

Udstykning

Lokalplanområdet må ikke udstykkes yderligere. Der må ikke ske yderligere opdeling af havelodder med henblik på at skabe flere havelodder. Lokalplanen skal ikke forhindre, at der kan ske mindre justeringer af havelodgrænsen, så der kan ske arealoverførsel mellem havelodderne. Dette skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

Bebyggelsens omfang og placering

En stor del af havelodderne har et bebyggelsesomfang, der har overskredet den gældende deklarations fastsatte bestemmelser.

Med lokalplanen forøges bebyggelsens maksimale omfang til det dobbelte. Dette muliggør, at en del af overbebyggelsen kan lovliggøres. Overbebyggelse, udover det af lokalplanen fastsatte omfang, skal lovliggøres på anden vis.

Udvidelsen af byggemulighederne skal gøre det muligt at indrette mere tidssvarende kolonihavehuse. Der skal være mulighed for plads til moderne indretning af kolonihavehuset med eks. badeværelse og børneværelse. Og der skal være mulighed for at etablere to småbygninger på hver havelod, så det er muligt at have eksempelvis både drivhus og åben overdækning.

Lokalplanen øger bebyggelsesarealet til maks. 60 m² for kolonihavehuset.

En lukket overdækning i sammenhæng med kolonihavehuset bliver opfattet som en del af arealet for bygningen. Kolonihavehuset må have maks. en etage og have en højde på maks. 4,5 meter. Denne højde gør det muligt at etablere hems. Der er fastsat en facadehøjde på maks. 3 meter fra terræn til tag for at undgå markante facadeprofiler.

Udover kolonihavehuset gør lokalplanen det muligt at etablere op til to småbygninger (eks. drivhus, åben overdækning, redskabsskur) på hver havelod. En småbygning må have et areal på maks. 10 m² og en højde på maks. 2,4 meter. De to småbygninger må ikke være sammenbyggede med hinanden. En småbygning, må godt være sammenbygget med kolonihavehuset f.eks. i form af en åben overdækning.

For eksisterende bebyggelse med et kolonihavehus på maks. 60 m² og for al ny bebyggelse skal de ovennævnte bestemmelser overholdes.

For at lovliggøre allerede eksisterende bebyggelse med et kolonihavehus over 60 m² er det muligt, at omdisponere areal fra småbygningerne til kolonihavehuset, så en allerede eksisterende bygning kan overskride 60 m². Er der f.eks. et kolonihavehus på 73 m² kan det overskridende areal på 13 m² tages fra en småbygning. Derefter vil der være 7 m² disponibelt areal tilbage til småbebyggelse. Dette skal ske efter tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Lokalplanens vedtagelse lovliggør ikke bebyggelse i strid med bestemmelserne i lokalplanen.

Der kan maksimalt etableres eller lovliggøres 80 m² bebyggelse, al bebyggelse medregnet, på hver havelod.

Kolonihavehuset og småbygninger sammenbygget med kolonihavehuset skal placeres min. 2,5 meter fra haveloddens grænse for at mindske brandspredningsrisiko. Øvrige småbygninger kan placeres nærmere lodgrænsen, såfremt de er placeret min. 2,5 meter fra øvrig bebyggelse.

Midten af lokalplanområdet er anlagt som fællesareal. På arealet er der etableret et fælleshus med en lukket overdækning, en mindre bygning med kontor og toilet og et affaldsskur. Lokalplanen tillader op til 200 m² fællesbebyggelse indenfor fællesarealet, hvor al bebyggelse inkl. overdækninger medregnes.



Fælleshuset og bebyggelse på fællesarealet

Bebyggelsens ydre fremtræden

Formålet med lokalplanen er at bevare områdets karakter af kolonihaveområde. Bygningerne skal bære præg af, at de ligger i et kolonihaveområde og derfor er der fastsat bestemmelser om, at kolonihavehusets facader skal være i materialerne træ og/eller glas. Der må udover glas ikke anvendes reflekterende materiale hverken på tag eller facade.

Der gives mulighed for at etablere solenergianlæg med ikke-reflekterende overflader. Solenergianlæg skal indpasses på en tilfredsstillende måde og må ikke være generende for naboen.

Ubebygget areal

Lokalplanområdet skal fremstå grønt og derfor må der ikke befæstes mere areal end 40 % af den enkelte havelod, al bebyggelse medregnet. Den maksimale befæstelsesgrad skal derudover sikre, at der kan foregå nedsivning af regnvand.

En vigtig faktor for kolonihaveområdets grønne karakter er de levende hegn/hække ud mod de interne fordelingsveje. Derfor skal havelodderne udelukkende hegnes med levende hegn/hæk mod fordelingsvejene i en højde af maks. 1,8 meter. Levende hegn kan understøttes af trådhegn på maks. 1,2 meter. På lodgrænsen mod nabohaven kan der benyttes anden form for hegning.



Vej med levende hegn

Vejadgang

Vejene indenfor lokalplanområdet er fuldt etableret i et vejsystem.

Den primære adgang er via Pilegård Allé. Derudover er der 3 sekundære adgange.

Der er vejadgang til de forskellige havelodder via 5 interne fordelingsveje i området. De 5 fordelingsveje er nummeret og har navn efter denne nummerering. Tværgående fordelingsveje forbinder de 5 fordelingsveje. De interne fordelingsveje skal holdes åbne for passage for at sikre adgang for udrykningskøretøj.

Fordelingsvejene skal være farbare for udrykningskøretøj og derfor skal der være hjørneafskæringer i krydsene mellem fordelingsvejene.

Kommuneplan 2014-26 fastlægger følgende parkeringsnorm for kommuneplanramme 1.F01: 1 p-plads / 2 havelod. Det er muligt, at anlægge maks. en p-plads på egen havelod. Der må herudover kun parkeres på de angivne parkeringspladser indenfor fællesarealet.

Hensætning af både, campingvogne og parkering af større lastbiler over 3.500 kg i området er ikke tilladt.

Lokalplanområdet ligger i bymæssig bebyggelse. Beboerne omkring lokalplanområdet skal have mulighed for at benytte haveforeningen som en del af lokalområdets rekreative tilbud. Derfor skal der være åben for offentligheden i sommertidsperioden fra 1. apr. til 30. sep.



Adgange til området fra hhv. Pilegård Allé og Skodsbøl Allé

Klimatilpasning

Lokalplanen stiller ikke specifikke krav om etablering af klimatilpassende foranstaltninger. Den giver mulighed for etablering af grønne tage, faskiner, samt regnbede til håndtering af regnvand.

Lokalplanen stiller dog krav om, at hver havelod maks. må befæstes med 40 %. Dette krav stilles bl.a. for at fremme mulighederne for nedsivning af regnvand på egen havelod.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Tårnby Kommune har jævnfør lovens § 4 (Lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10/12/2015) truffet afgørelse om, at lokalplanen ikke antages at have væsentlig indvirkning på miljøet, da lokalplansområdets fysiske miljø allerede er udbygget. Der er derfor ikke udarbejdet en miljøvurdering i henhold til lovens § 3.

Museumsloven

Såfremt der under bygge-, anlægs- eller jordarbejde findes fortidsminder, vil de være omfattet af museumsloven § 27 (Lovbekendtgørelse nr. 358 af 08/04/2014). Arbejdet skal i givet fald standses, i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes til Kroppedal – Museum for Astronomi, Nyere tid og Arkæologi, Kroppedals Allé 3, 2630 Taastrup. Telefon 43 30 30 00.

Kolonihaveloven

Lokalplanområdet er omfattet af Lov om kolonihaver (LBK nr 790 af 21/06/2007).

Lovens formål er at sikre, at kolonihaveområder fortsat kan være en væsentlig del af bybefolkningens muligheder for rekreation. Med henvisning til lovens § 2 udfylder lokalplanområdet kolonihavelovens definition af kolonihaveområde med undtagelse af punkt 2, da gennemsnitsstørrelsen for havelodderne er 406 m² i stedet for 400 m².

Loven opdeler kolonihaveområder i varige og ikke varige kolonihaveområder og skelner mellem, om de er udlagt før eller efter kolonihavelovens vedtagelse i 2001. H/F Ved Pilegården er et varigt kolonihaveområde udlagt før år 2001.

Der skal være adgang for offentlig færdsel til kolonihaveområdet fra kl. 8-21 i tidsperioden fra 1. april til 30. september jf. lovens § 8.

LANDSPLANLÆGNING

Fingerplan 2013

I henhold til Fingerplanen er lokalplanområdet en del af det ydre storbyområde. Lokalplanområdet er i byzonen i Tårnby Kommune, der er en af centralkommunerne i Fingerplanen. Planen er i overensstemmelse med Fingerplan 2013.

KOMMUNAL PLANLÆGNING

Kommuneplan 2014-26

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde 1.F01, der udlægger området til kolonihaver i byområde.

1.F01, Kolonihaver i byområde

Generel anvendelsestekst	Rekreativt område
Zone	Byzone
Specifik anvendelsestekst	Kolonihaver
Bebyggelsesprocent	10
Maks. antal etager	1
Maks. bygningshøjde	4,5
Generelle anvendelsesbestemmelser og overordnede værdier	Kolonihaver, Rekreativt grønt område, Værdier: Skabe gode rammer for hverdagslivet, Bevare eksisterende kvaliteter, Skabe adgang, Bæredygtighed, Havelodder må ikke overstige 400 m ²
Bebyggelsens omfang og udformning	del af ramme < 500 m fra risikovirksomhed,
Miljøforhold	1 p-plads pr. 2 haver. Delvist stationsnært område,
Infrastruktur	

Lokalplanforslaget er ikke i fuld overensstemmelse med kommuneplanen.

Jf. Kommuneplanen er den maksimale bebyggelsesprocent 10. Udnyttes det maksimale bebyggelsesareal på 80 m² pr. havelod + fælleshus på maks. 200 m² (i en etage) vil bebyggelsesprocenten være ca. 17. Derfor udarbejdes et kommuneplantillæg med en bebyggelsesprocent på 20.

Jf. Kommuneplanen må havelodderne ikke overstige 400 m². Ca. 50 % af de allerede eksisterende lodder er mellem 400 – 500 m².

Der udarbejdes ikke et kommuneplantillæg pga. denne rammebestemmelse, da opdeling af havelodder blev udført inden kommuneplanens tilvejebringelse og derfor er eksisterende lovlig forhold.

Kommuneplanrammen indeholder overordnede værdier om at skabe gode rammer for hverdagslivet, bevare eksisterende kvaliteter, skabe adgang og bæredygtighed.

Med lokalplanen søges områdets eksisterende kvaliteter bevaret. Det gøres ved at fastlægge bestemmelser om tidsperiode for anvendelse, bebyggelsens omfang og ydre fremtræden, bestemmelser om opdeling i havelodder og om vejsystemet. Den rekreative grønne karakter søges bevaret ved at friholde areal for belægning, begrænse bebyggelsesomfanget og fastsætte bestemmelser om levende hegn.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om offentligt adgang. Derved bliver kommuneplanrammens værdi om at skabe adgang, indpasset i lokalplanen.

EKSITERENDE PLANGRUNDLAG

Gældende plangrundlag for lokalplanområdet

Lokalplanområdet er omfattet af Byplanvedtægt 21 fra 1970 og er tinglyst d. 7. sep. 1945 ved deklaration og tillægsdeklaration.

Ved vedtagelse af lokalplanen aflyses bestemmelserne i de nævnte deklarationer, der er i strid med lokalplanen. I tillægsdeklarationen tinglyst 7. sep. 1945 gælder aflysning af bestemmelserne §§ 1, 3 og 5. Andre bestemmelser i deklarationerne og øvrige servitutter, der ikke er i strid med lokalplanen, er forsat gældende.

Byplanvedtægten gældende for lokalplanområdet aflyses for den del, der ligger inden for lokalplanområdet.

ANDET

Afvandingsforhold

Regnvand indenfor lokalplanområdet skal håndteres i overensstemmelse med den til enhver tid gældende spildevandsplans bestemmelser. Regnvand fra bygninger og befæstede arealer må ikke afledes til forsyningsselskabets spildevandskloak, men skal som udgangspunkt håndteres lokalt på den enkelte havelod ved f.eks. faskiner, regnbede og grønne tage.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Tårnby Kommunens Spildevandsplan 2015 – 2027, kloakopland V.

Spildevand fra lokalplanområdets bygninger og anlæg skal afledes i overensstemmelse med den til enhver tid gældende spildevandsplan.

Spildevand fra husene afledes fra lokalplanområdet til forsyningsselskabets spildevandskloak. Der må ikke etableres nedsivningsanlæg til spildevand inden for lokalplanområdet.

Jordforurening

Lokalplanområdet er områdeklassificeret som lettere forurenede som følge af beliggenheden i byzone jf.

Jordforureningslovens § 50a (lovbekendtgørelse 1190 af 27/09/2016).

Såfremt der under et bygge- eller anlægsarbejde konstateres en forurening af jorden skal arbejdet standses jf. jordforureningslovens § 71, og forureningen anmeldes til Tårnby Kommune.

Bortskaffelse af evt. forurenede overskudsjord skal anmeldes til Tårnby Kommune.

RETSVIRKNINGER OG OFFENTLIG HØRING

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen, må ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse. En eksisterende lovlig anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

En forudsætning herfor er, at der ikke i de enkelte tilfælde er tale om et større bygge- eller anlægsarbejde, der isoleret bedømt kræver tilvejebringelse af lokalplan, og at den godkendte kommuneplans bestemmelser overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen og offentligt bekendtgjort, dog højst et år efter forslagets offentliggørelse.

Offentlig høring

Forslag til lokalplan 125 har været fremlagt i offentlig høring i perioden 30. jun. 2016 til 25. aug. 2016

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23/11/2015) fastsættes hermed bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

- At fastholde områdets anvendelse som kolonihaveområde med havelodder og fællesfaciliteter
- At fastholde det eksisterende antal havelodder for området.
- At sikre at området bevarer sin karakter som kolonihaveområde ved at fastlægge bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden og områdets grønne karakter.
- At sikre at lokalplanområdet er et rekreativt tilbud for offentligheden.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter matr. nr. 13 c, Tårnby By, Tårnby.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til kolonihaver med tilhørende fællesfaciliteter og fordelingsveje.

3.2 Kolonihaverne må kun anvendes til natophold i tidsperioden 1. april til 30. sep. og udenfor dette tidsrum kun i forbindelse med weekender og kortvarige ferier.

3.3 Der kan etableres tekniske anlæg til den nødvendige forsyning indenfor lokalplanområdet.

§ 4 Matrikulære forhold

4.1 Lokalplanområdet må ikke udstykkes yderligere.

4.2 Matriklen er opdelt i 142 havelodder efter princip som vist på bilag B. Den enkelte havelod må ikke være større end 500 m² og mindre end 300 m². Der må ikke ske ny og/eller yderligere opdeling af havelodder. Efter godkendelse fra Kommunalbestyrelsen kan der ske mindre arealoverførsler/justeringer af havelodgrænsen.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Hver havelod må bebygges med maks. 80 m² al bebyggelse medregnet.

5.2 Kolonihavehuset og småbygninger sammenbygget med kolonihavehuset skal placeres min. 2,5 meter fra havelodgrænsen. Øvrige småbygninger kan placeres nærmere lodgrænsen, såfremt de er placeret min. 2,5 meter fra øvrig bebyggelse.

5.3 Haveloddens kolonihavehus:

- må have et areal på maks. 60 m²
- må have en højde på maks. 4,5 meter målt fra terræn til tagryg
- må være i højst 1 etage
- må have en facadehøjde på maks. 3 meter målt fra terræn til tag.

Lukkede overdækninger betragtes som en del af arealet for kolonihavehuset. Tagudhæng må ikke være mere end 30 cm og alt derudover betragtes som overdækning.

5.4 For småbygninger (eks. drivhuse, åbne overdækninger, redskabsskur) gælder:

- at der må etableres op til to småbygninger for hver havelod
- at hver småbygning må udgøre et areal på maks. 10 m²
- at hver småbygning må have en højde på maks. 2,4 meter
- at en småbygning ikke må være sammenhængende med den anden småbygning.

5.5 For eksisterende bebyggelse med et kolonihavehus på over 60 m² gælder at: ved overskridelse af det fastlagte maksimale areal på 60 m² for kolonihavehuset, kan der overføres disponibelt areal fra småbygningerne efter tilladelse fra Kommunalbestyrelsen. Havelodden må stadig maksimalt bebygges med 80 m² al bebyggelse medregnet jf. § 5.1.

5.6 Fællesbebyggelse må etableres indenfor fællesarealet som vist på bilag C med en højde på maks. 7 meter og areal på maks. 200 m², hvor al bebyggelse inkl. overdækninger er medregnet.

§ 6 Bebyggelses ydre fremtræden

6.1 Bebyggelsens facader skal udføres i materialerne træ og/eller glas.

6.2 Der må ikke anvendes reflekterende materialer til tagbeklædning.

6.2 Der kan etableres solenergianlæg (solceller og solfangere) med ikke-reflekterende overflader på tage eller facader. De skal placeres, så de ikke er til gene for naboerne. Fritstående anlæg er ikke tilladt.

6.3 Der kan etableres grønne tage til tilbageholdelse af regnvand.

§ 7 Adgangs- og parkeringsforhold

7.1 De eksisterende interne fordelingsveje i området bevares med de nuværende udlæg i en bredde af min. 3,5 meter.

7.2 Den primære adgang til området er via adgangsvejen ved Pilegård Allé.

7.3 Der må til den enkelte havelod kun være adgang via de interne fordelingsveje.

7.4 De fælles interne fordelingsveje skal til enhver tid være åbne for passage.

7.5 Der skal være adgang til lokalplanområdet for offentligheden i tidsrummet 8-21 i tidsperioden fra den 1. apr. til 30. sep.

7.6 Der skal være min. 1 parkeringsplads pr. 2 havelodder. Parkering må kun finde sted på de angivne parkeringspladser indenfor fællesarealet. Der må maks. etableres 1 parkeringsplads på hver havelod.

7.7 Der skal være hjørneafskæringer i krydsene mellem fordelingsvejene som vist på bilag B og bilag C.

7.8 Inden for lokalplanområdet må der ikke ske hensætning af campingvogne, skurvogne og både eller parkering af lastbiler og større varevogne (over 3500 kg).

§ 8 Ubebyggede arealer og beplantning

- 8.1 Hegning om havelodden mod fordelingsvejene skal bestå af levende hegn/hæk i en højde af maks. 1,8 meter. Det levende hegn kan suppleres med trådhegn i en højde på op til 1,2 meter i forbindelse med det levende hegn. Der kan i lodgrænsen mod nabohavelodden opføres anden form for hegning i en højde af maks. 1,8 meter.
- 8.2 Der må maksimalt befæstes 40 % af hver havelod, hvori al bebyggelsen er medregnet.
- 8.3 De eksisterende fællesarealer fastlægges med deres nuværende placering som vist på bilag C.
- 8.4 Skiltning og flagning i reklameøjemed er ikke tilladt inden for lokalplanområdet.
- 8.5 Der må ikke foretages terrænregulering.

§ 9 Ledningsanlæg

- 9.1 Ledninger og kabler skal fremføres som jordledninger.
- 9.2 Hver havelod er forsynet med kloakledninger og vandledninger.
- 9.3 Regnvand skal håndteres på egen havelod. Der kan etableres grønne tage og/eller regnbede til forsinkelse af regnvand. Regnvand må under ingen omstændigheder ledes til spildevandskloaknettet.
- 9.4 Der kan etableres faskiner til nedsivning af regnvand. Faskiner skal placeres mindst 2,5 m fra skel.
- 9.5 Nedsivningsanlæg (spildevand) er ikke tilladt.

§ 10 Aflysning af lokalplaner og servitutter

- 10.1 Denne lokalplan aflyser servitutter og bestemmelser i deklARATIONERNE som ikke er i overensstemmelse med lokalplanen. For tillægsdeklARATIONEN tinglyst 7. sep. 1945 gælder aflysning af bestemmelserne §§ 1, 3 og 5. Evt. øvrige servitutter og andre bestemmelser i deklARATIONERNE, der ikke er i strid med lokalplanen, er forsat gældende.
- 10.2 Byplanvedtægt 21 tinglyst 1970 aflyses for den del, der ligger inden for lokalplanområdet.

§ 11 Lokalplanens retsvirkninger

- 11.1 Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser jf. Lov om planlægning § 18.
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.
Under iagttagelse af reglerne om naboorientering i henhold til Lov om planlægning § 19 kan Kommunalbestyrelsen meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

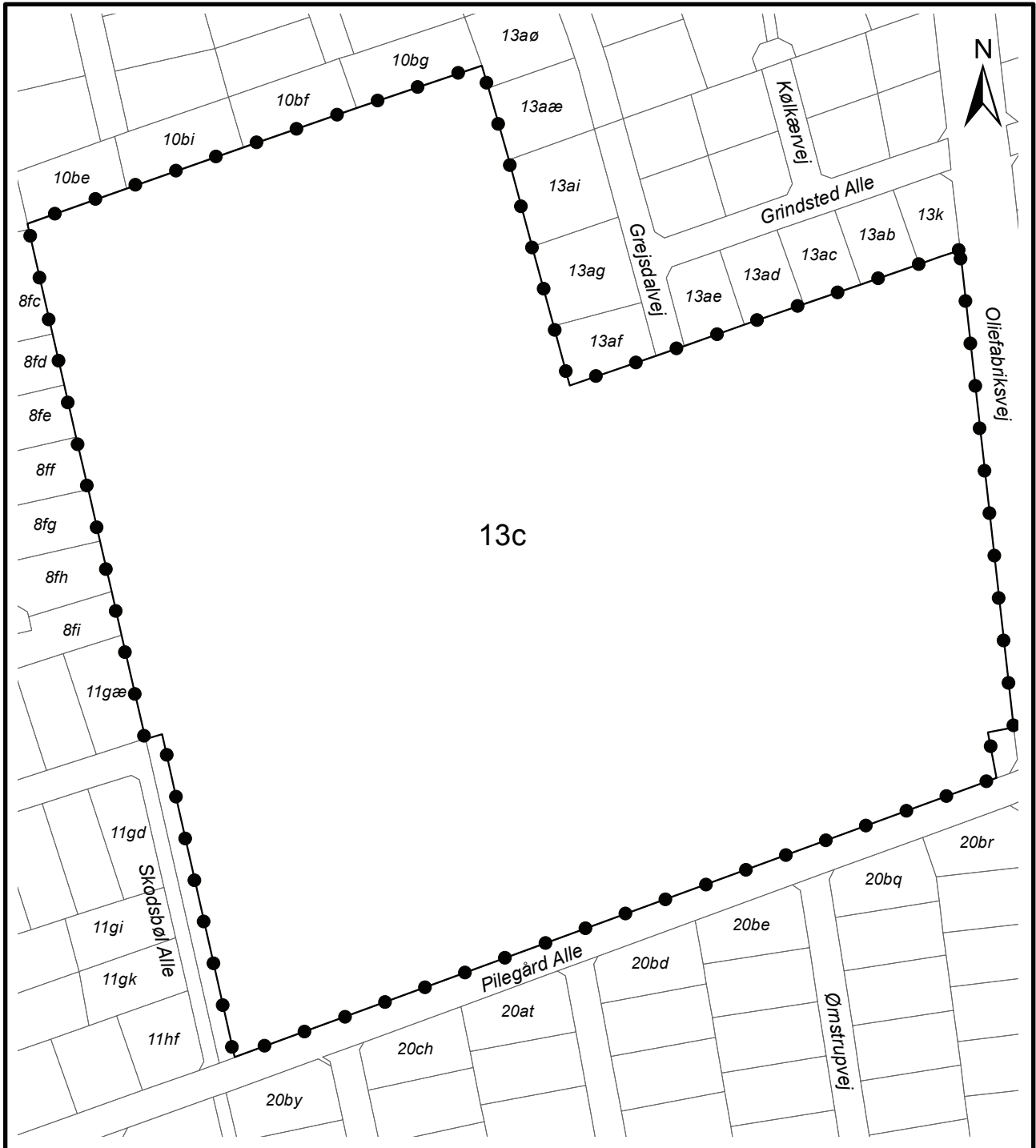
Tårnby Kommunalbestyrelse har den 25. oktober 2016 vedtaget denne lokalplan.

Henrik Zimino
Borgmester

/

Betina Grimm
Teknisk Chef

KORTBILAG



TÅRNBY KOMMUNE

LOKALPLAN 125

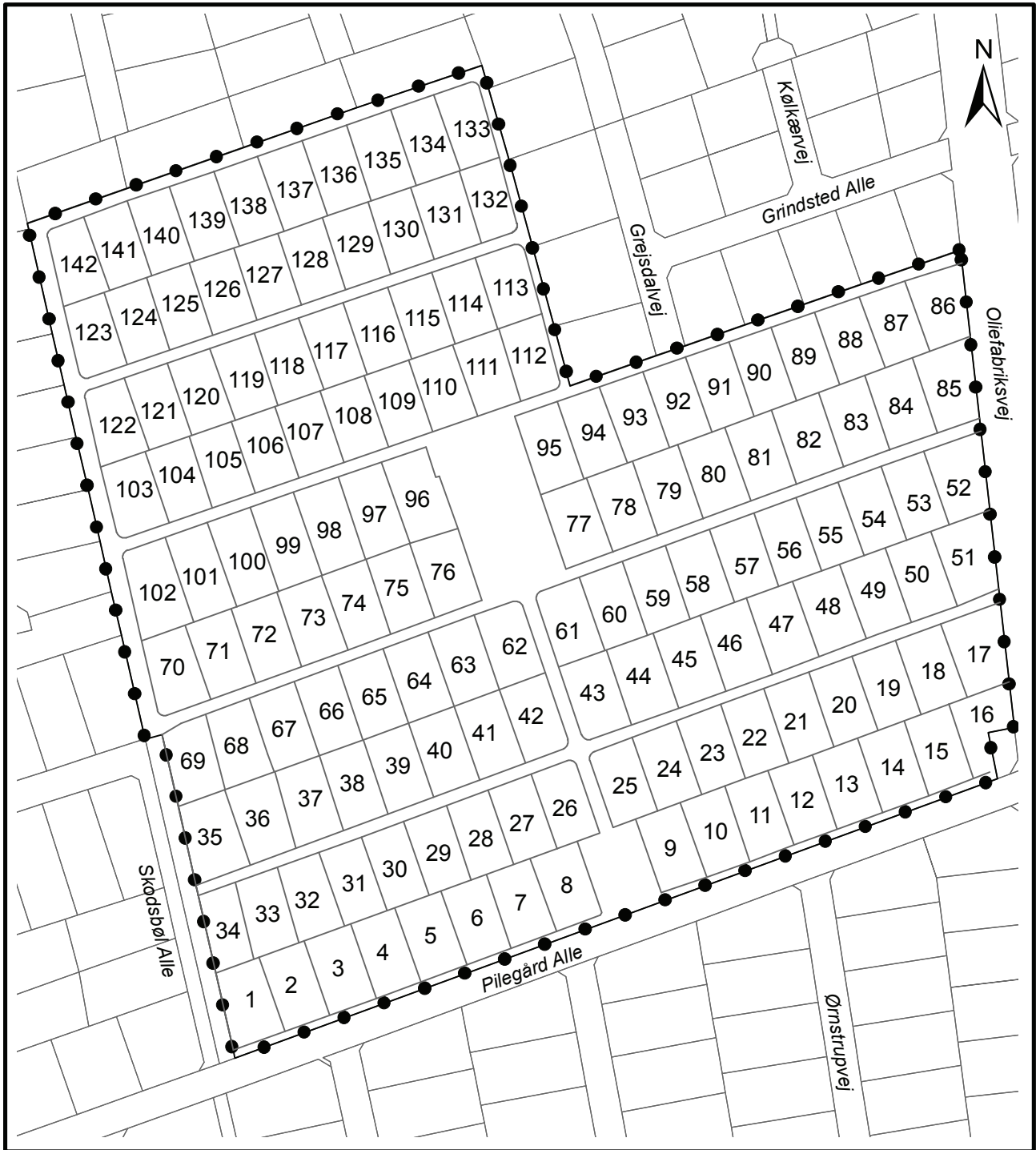
H/F Ved Pilegården

KORTBILAG A

Matrikulære forhold

●—● Lokalplanens områdegrænse





TÅRNBY KOMMUNE

LOKALPLAN 125

H/F Ved Pilegården

KORTBILAG B

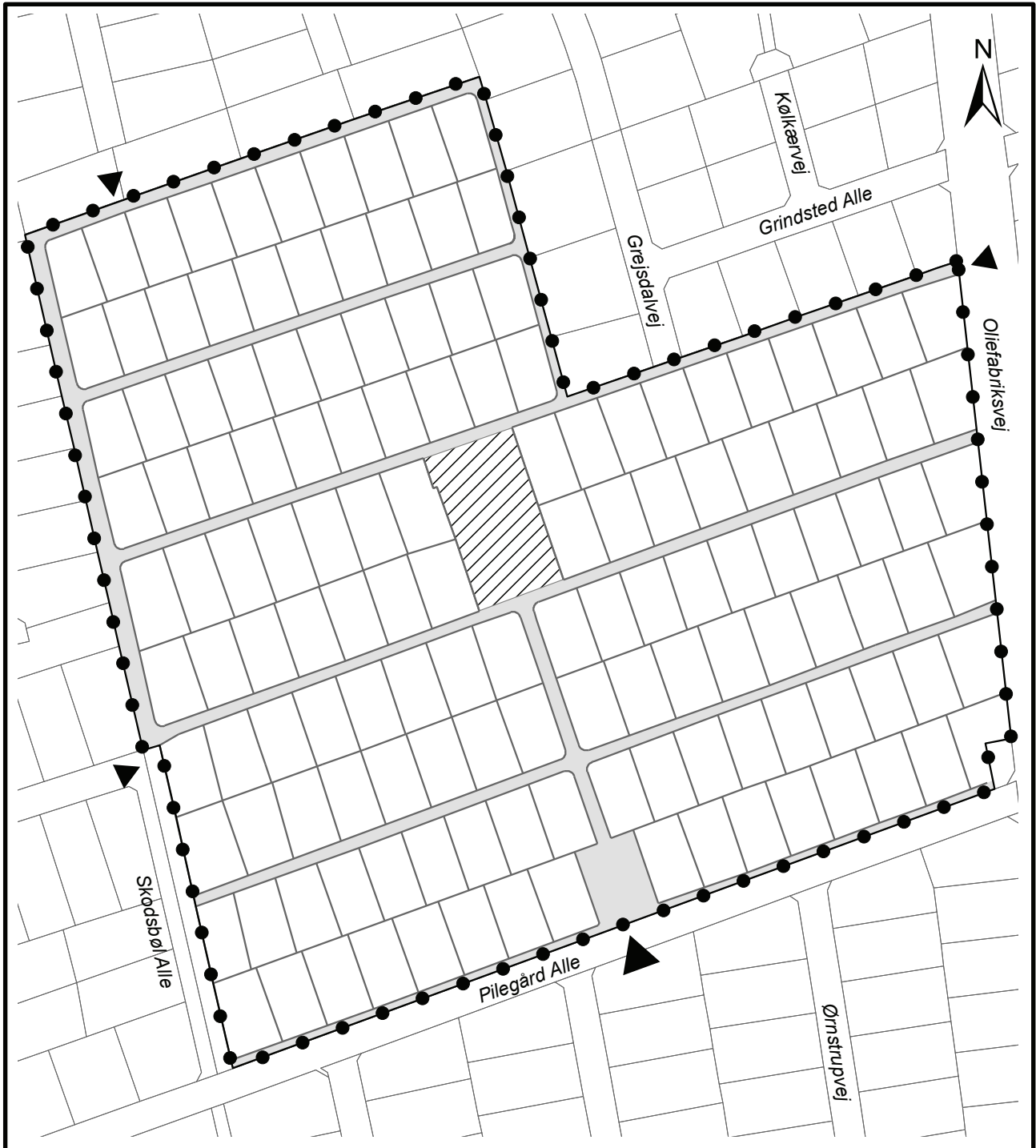
Havelodgrænser

1-142 Havelodnr.

— Havelodgrænser

●● Lokalplanens områdegrense





TÅRNBY KOMMUNE







LOKALPLAN 125

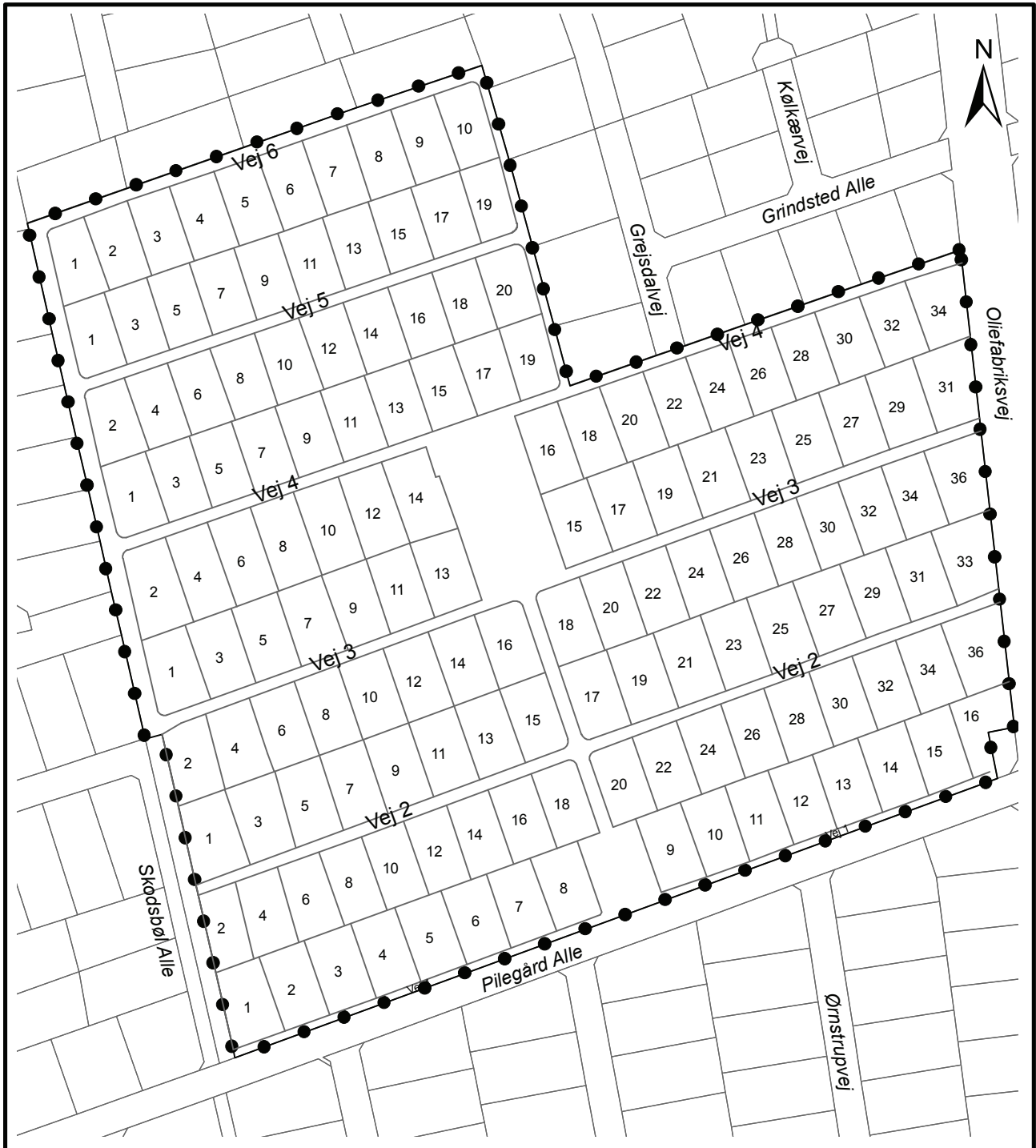
H/F Ved Pilegården

KORTBILAG C

Arealanvendelse



-  Primær adgangsvej
-  Sekundær adgangsvej
-  Lokalplanens områdegænse
-  Havelodgrænser
-  Fælles areal
-  Vejareal



TÅRNBY KOMMUNE

LOKALPLAN 125

H/F Ved Pilegården

KORTBILAG D

Havelodgrænser med
havelodsnr. fra før 1. oktober 2016

1-36 Havelod nr.

— Havelodgrænser

●●● Lokalplanens områdegænse

0 50 100 Meter

Kommuneplantillæg nr. 4

I medfør af Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23/11/2015) må en lokalplan ikke stride mod Kommuneplanen, jf. planlovens § 13, stk. 1, nr. 1. Lokalplan 125 H/F Ved Pilegården er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2014 – 2026 for Tårnby Kommune. Derfor ledsages lokalplanen af tillæg nr. 4 til kommuneplanen.

Lokalplanområdet er et eksisterende kolonihaveområde og er omfattet af kommuneplanrammen 1.F01. Kolonihaver i byområde, der udlægger området som rekreativt område med kolonihaver.

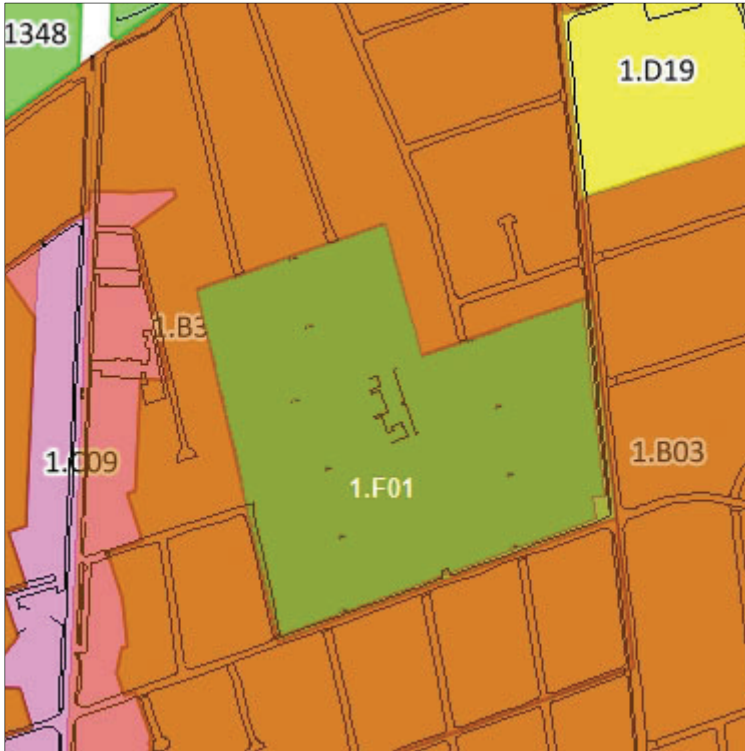
Uoverensstemmelsen mellem lokalplanen og den gældende kommuneplanramme 1.F01 angår den maksimale bebyggelsesprocent på 10. Udnyttes det maksimale bebyggelsesareal på 80 m² pr. havelod + fællesbebyggelse på maks. 200 m² vil bebyggelsesprocenten være 17 for hele rammeområdet. Kommuneplantillægget muliggør en bebyggelsesprocent på op til 20 for at kunne tillade det større bebyggelsesomfang i Lokalplan 125 H/F Ved Pilegården.

Rammeområde 1.F01, Kolonihaver i byområde

Generel anvendelsestekst	Rekreativt område
Zone	Byzone
Specifik anvendelsestekst	Kolonihaver
Bebyggelsesprocent	20
Maks. antal etager	1
Maks. bygningshøjde	4,5
Generelle anvendelsesbestemmelser og overordnede værdier	Kolonihaver, Rekreativt grønt område, Værdier: Skabe gode rammer for hverdagslivet, Bevare eksisterende kvaliteter, Skabe adgang, Bæredygtighed,

Bebyggelsens omfang og udformning
Miljøforhold
Infrastruktur

Havelodder må ikke overstige 400 m²
del af ramme < 500 m fra risikovirksomhed,
1 p-plads pr. 2 haver. Delvist stationsnært
område,



VEDTAGELSESPÅTEGNING

Tårnby Kommunalbestyrelse har den 25. oktober 2016 vedtaget dette kommuneplantillæg.

Henrik Zimino
Borgmester

/

Betina Grimm
Teknisk Chef