

Fokusområder i forhold til lokalplan 150 Tårnby Kommune.

H/F Sano

Den 28. januar 2021

Side 28

Formålet med Lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at fastholde kolonihaverne i de ni delområders karakter af kolonihaveområde bestående af kolonihavehuse og småbygninger omgivet af haver og beplantning, og samtidig give mulighed for at de enkelte kolonihavelodder kan bebygges med et kolonihavehus til dag- og natophold med et bebygget areal på maksimalt 60 m² samt to småbygninger, der hver især maksimalt må have et bebygget areal på 10 m².

Bemærkning: Man bør her tage hensyn til grundstørrelse.

Når man taler om H/F Sano bør der højst kunne bygges et 60 m² hus inkl. skur.

Eller et hus på eks. 50 m² samt en småbygning på 10 m².

Al byggeri må maksimalt være i en etage og der må ikke etableres kælderetager. Der må ikke etableres hems.

Bemærkning: Her må der tages hensyn til de huse der er bygget inden denne lokalplan er blevet vedtaget.

De væsentligste nabohensyn lokalplanen skal varetage er mulighed for at kunne opholde sig og færdes ugeneret på sit havelod, muligheden for solbelyste arealer, mod virkning af skygge- og indbliksgener mv.

Bemærkninger: Bliver der her åbnet mulighed for differentiering fra H/F til H/F?
Grundstørrelser, adgangsforhold?

Side 29

I forhold til placering af byggeri på havelodderne skal det især bemærkes at, der ikke kan placeres kolonihavehus, legehuse eller overdækninger til brug for ophold i lodzonen, dvs. i en afstand på 2.5 m fra haveloddets grænse eller skel til naboejendomme.

Det skal særligt bemærkes, at afstanden på 2.5 m gælder enhver del af byggeriet, således også tagudhæng og bygningsfremspring. Kun tagrender af normalt omfang må overskride den fastlagte grænse på 2.5 m.

Bemærkninger:

Her skal tages hensyn til de huse der er opført ud fra det regelsæt der har været gældende i den enkelte H/F.

Det kan kun gælde fremtidigt byggeri i den enkelte H/F.

Fokusområder i forhold til lokalplan 150 Tårnby Kommune.

H/F Sano

Kolonihavehuse må maksimalt have en højde på 4.5 m og en facadehøjde på 3.0 m. Ved bebyggelse med ensidig taghældning tillades byggeriets ene facade at have en højde på 4.0 m. Bygningshøjder måles lodret fra eksisterende terræn til øverste punkt på bygning. Facadehøjder måles lodret fra eksisterende terræn til overside af tag i en linje sammenfaldende med facaden.

Bemærkninger: I dag tillader Sano's regel maksimalt en højde på 4 m, af hensyn til skyggevirksomheder på nabolod.

Højden af småbygninger er ligeledes reguleret, og der gælder forskellige regler afhængig af, om byggeriet er placeret udenfor eller helt eller delvis i lodzonen. Den maksimale højde for enhver del af småbygninger som er placeret nærmere lodgrænse eller skel mod naboejendom end er 2.2 m. Den maksimale højde for enhver del af småbygninger placeret mere end 2.5 m fra lodgrænse eller skel mod naboejendomme er 3.0 m

Bemærkninger: Her skal tages hensyn til de huse der er opført ud fra det regelsæt der har været gældende i den enkelte H/F.

Det kan kun gælde fremtidigt byggeri i den enkelte H/F.

For at fastholde områdets grønne karakter af kolonihaveområde indeholder lokalplanen en bestemmelse om det maksimalt tilladelige areal, som kan befæstes. Til befæstelse medregnes alle hårde belægningstyper som fx, asfalt, beton, beton fliser, armeret græs, natur sten, grus belægninger, træfliser og andre flisetyper samt træterrasser, verandaer og lignende. Lokalplanen fastlægger at arealet af fast belægning maksimalt må udgøre 10 % af haveloddets areal fratrukket byggeretten på 80 m² for kolonihavehuse og småbygninger. Det maksimale areal, der kan befæstes på et kolonihavelod med et areal på 300 m² er således 10 % af (300 m² - 80 m² = 220 m²) = 22 m².

Bemærkninger: Igen her må der tages hensyn til det regelsæt der har været gældende for H/F.

Side 33

Delområderne beliggende i byzone er:

Delområde 1 - Sano

Delområde 2 - Ringen

Delområde 3 - Kirkevangen

Delområde 4 - Kongevang

Delområde 5 – Blommehaven

Bemærkninger: Ovennævnte H/F deller en del fællesinteresser, det ville derfor være en ide at gå sammen om en del af høringsbehandlingen.

Side 34

1.F01, Kolonihaver i byområde

Generel anvendelsestekst

Zone

Rekreativt område

Byzone

Fokusområder i forhold til lokalplan 150 Tårnby Kommune.

H/F Sano

| | |
|--|--|
| Specifik anvendelsestekst | Kolonihaver |
| Bebyggelsesprocent | 10 |
| Maks. antal etager | 1 |
| Maks. bygningshøjde | 4.5 m |
| 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 | Havelodder må ikke overstige 400 m ² |
| Miljøforhold | Del af ramme < 500 m fra risikovirksomhed. |
| Infrastruktur | 1 p-plads pr. 2 haver. Delvist stationsnært område, |

Bemærkninger: Dette er der ikke mulighed for i H/F Sano idet det ville kræve 78,5 parkeringspladser. Det råder H/F ikke plads til-

Som det fremgår senere i udkastet, er kravet til Sano sat til 8 P - pladser.

Det vil så ødelægge "festpladsen", idet den så vil blive plaseret til med biler, og giver ingen mening idet P -Pladser det ikke løser behovet for parkering.

Samtidig stemmer det ikke overens med TK egen intention "bidrage til at kolonihaverne fastholder kolonihaveområdernes karakter af kolonihaver".

Der mere end 8 kolonihaver med bil der holder hjemme ved helårsboligen da de bor i nærområdet.

I dag benyttes denne plads til mange formål til gavn for fællesskabet, eks. sommerfest, loppemarked, samlingspunkt for beboerne, legeplads.

Derudover tjener pladsen som containerplads til affaldssortering, dette kræver plads til store tømningebiler kan vende op pladsen når der skal hentes affald og tømmes containere men genbrugsmateriale.

Side 37

Såfremt en haveforening har stiktilslutning til det Kloakforsyningens kloaksystem (fælleshuset er tilsluttet Kloakforsyningens kloak), har alle haveforeningshuse på den pågældende matrikel (haveforening) ret til at tilslutte sig til Kloakforsyningens kloak. Alle kloakanlæg på haveforeningens matrikel etableres dog på privat foranstaltning.

I langt den overvejende del af haveforeningerne skal håndteringen af regnvandet ske lokalt og må ikke afledes til Kloakforsyningens spildevandsledning.

Delområde 1 - Sano

Opland I

Kloakeringsprincip svarende til kloakopland 1. Fælleshus kloakeret

Bemærkninger: Hele H/F er kloakeret jvf. tilladelse fra Tårnby Kommune den 26.09.2012, BGS 12969AE

Side 43

7.1 Trace og bredde af eksisterende veje og stier må ikke ændres.

Fokusområder i forhold til lokalplan 150 Tårnby Kommune.

H/F Sano

Bemærkninger: Her kan vi få et problem idet ingen af vores stier overholder de breder som er noteret hos Tårnby Kommune.

Side 44

9.1.5 Der må ikke etableres hems.

Bemærkninger: Der må tages hensyn til de regler som har været gældende inden denne lokalplan.

Først fra lokalplanen er vedtaget kan denne regel gælde

9.1.7 Bebyggelse beregnet til ophold må ikke placeres nærmere lodgrænse eller skel end 2.5 m. Minimumsafstanden på 2.5 m gælder enhver del af bebyggelsen, på nær tagrender af sædvanligt omfang, jf. bilag 1, § 2.2.1.

Bemærkninger: Der må tages hensyn til de regler som har været gældende inden denne lokalplan.

Det har været den enkelte H/F der har sat regler for afstand, Tårnby Kommune har tidligere givet udtryk for at det ville man ikke blande sig i, man lagde det ind under småhusbyggeri, og derfor ikke noget TK havde holdning til.

Det er den opfattelse som H/F har fået.

Side 45

9.2.4 Kolonihavehuse må maksimalt have en højde på 4.5 m målt fra naturligt terræn til overside af tagflade, jf. bilag 1, § 3.2.2.

Bemærkninger: Her vil det være rimeligt at højdegrænsen bliver sat til maks 4 m, idet man skal tage højde for grundstørrelser og skyggevirkning.

Side 46

10.1 Alle bygninger og bygningsdele skal opføres i træ eller i non-wood materialer som fx fibercementbrædder med struktur.

Bemærkninger: Igen skal der tages hensyn til de regler der tidligere har været gældende.

10.6 Varmeluftpumper skal placeres på kolonihavehusets facader og enhver del af anlægget skal være placeret uden for lodzonen.

Bemærkninger: Enhver del af anlægget skal være placeret uden for lodzonen?
Hvordan skal det forstås?