

# Forslag til lokalplan "Hf.Sundbyvester"

## Bilag I



Offentlig høring fra xx. xxxxxxxx til xx. xxxxxxxx 2006

Borgerrepræsentationen har den xx. xx 2006 vedtaget forslag til lokalplan "Hf. Sundbyvester".  
Lokalplanområdet ligger i bydelen Sundbyvester, ved Røde Mellevej og tæt ved Sundby Metrostation.

## Baggrund for lokalplanen

Lokalplanens formål.....	3
Baggrund.....	3
Lokalplanområdet og kvarteret .....	3
Områdets omdannelse .....	4
De eksisterende bebyggelser, deres forhold til lokalplanen og lovgivning.....	5
Byarkitektonisk vurdering.....	7
Områdets påvirkning af miljøet .....	7
Ny miljølovgivning.....	8
Trafikstøj.....	8
Forurening af undergrunden .....	8
Nedsivning af regnvand .....	9
Miljørigtigt byggeri .....	9
Fjernvarme.....	9
Lov om kolonihaver.....	9
Planlægning.....	10

## Lokalplanforslag

§ 1. Formål .....	12
§ 2. Lokalplanområdet .....	12
§ 3. Anvendelse .....	12
Tegning nr. 1 .....	13
§ 4. Vejforhold.....	14
§ 5. Udstykning .....	14
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering .....	15
Tegning nr. 2.....	15
Tegning nr. 3.....	16
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	18
§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener .....	18
§ 9. Ubebyggede arealer .....	19
§ 10. Servitutbortfald.....	19
§ 11. Retsvirkninger .....	19
Kommentarer af generel karakter.....	20

## Forhold til øvrig planlægning og lovgivning

Lov om kolonihaver.....	21
Byggeloven og udstykning .....	21
Regionplanlægning.....	21
Kommuneplanlægning .....	21
Københavns Kommunes boligpolitik .....	22
Lokalplanlægning .....	23
Tidligere planlægning .....	23
Miljøforhold.....	23
Varmeplanlægning.....	24

## Hvad er en lokalplan ?.....25

## Mindretalsudtalelser.....26

## Praktiske oplysninger .....

Forsidefoto: En af stierne i Hf. Sundbyvester.

Luftfoto af området set fra vest.  
Hf. Sundbyvester har et grundareal på 5,65 ha og er omgivet af kolonihaver og villabebyggelse mod nord, øst og syd. Mod vest ligger Ørestad, og afstanden til Sundby Metrostation er ca. 100 m.  
(JW Luftfoto august 2001).



### Lokalplanens formål

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

### Baggrund

Haveforeningen Hf. Sundbyvester, der omfatter 163 lodder, kan som en række andre haveforeninger i Københavns Kommune ikke længere karakteriseres som et kolonihaveområde. Samtlige lodder - bortset fra én - anvendes til helårsbeboelse. Der er kun få af de oprindelige kolonihavehuse tilbage, og bebyggelsen på de øvrige lodder er blevet ombygget eller opført til helårsbeboelse.

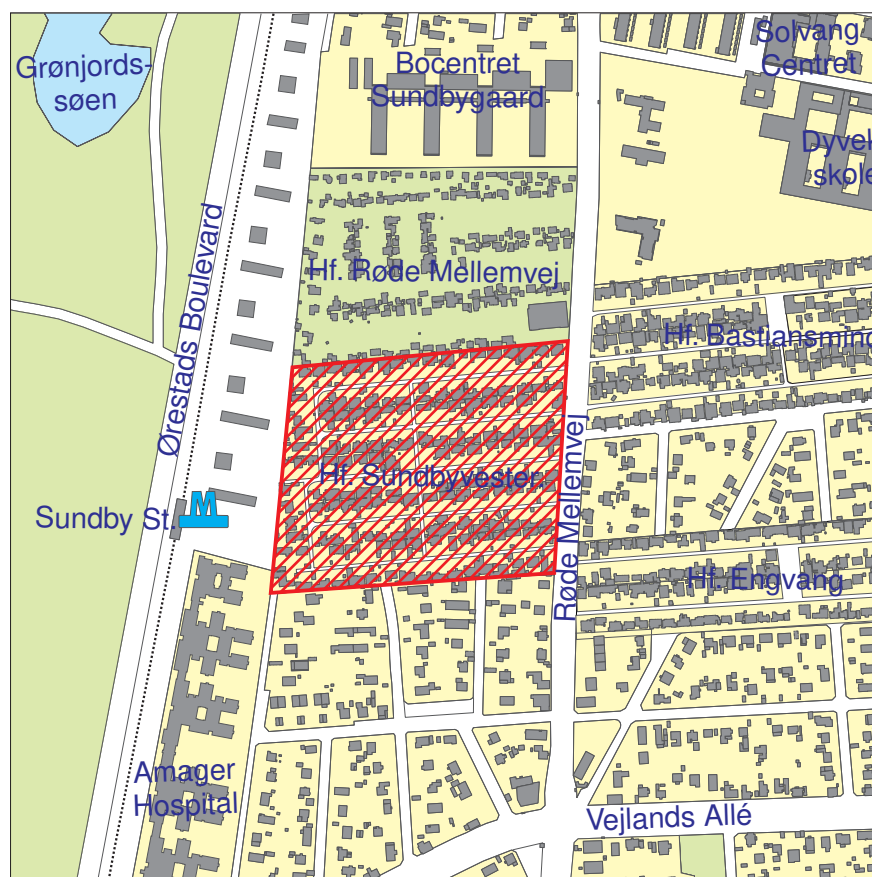
I Københavns Kommuneplan 2005 er området fastlagt til boligområde med den særlige bemærkning, at områdets karakter af åbent havehusområde søges opretholdt.

Bygge- og Teknikudvalget besluttede i 2002, at lokalplanarbejdet skal igangsættes for de 11 af de 13 kolonihaveområder der anvendes til helårsboliger 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 afleverer det nødvendige materiale, som grundlag for lokalplanudarbejdelsen (en lodinddelingsplan, planer med indtegning af bygninger, skema med grundarealer og etagearealer på de enkelte lodder og en brandsikringsplan). Hf. Sundbyvester er den 10. haveforening, hvor det fornødne grundlag er tilvejebragt således, at lokalplanforslaget kan udarbejdes.

### Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet ligger i bydelen Hf. Sundbyvester og omfatter Haveforeningen Hf. Sundbyvester, der har et grundareal på 5,65 ha. Kørsel til området sker

Sundbyvester ligger i et blandet boligområde med kolonihaver mod nord, villæer mod syd og lave boligblokke og Sundby Metrostation mod vest



fra Røde Mellemvej. Nord for lokalplanområdet ligger Hf. Røde Mellemvej, øst for Røde Mellemvej ligger Hf. Bastiansminde, Hf. Engvang samt villabebyggelse, syd for området ligger en villabebyggelse, og mod vest grænser den op Digevej og Ørestad. Hf. Sundbyvester ligger i gangafstand på ca. 100 m fra Sundby Metrostation. Den nærmeste dagligvarebutik ligger ca. 500 m fra området.

### Områdets omdannelse



Fællespladsen med butikken set fra legepladsen.

I deklaration tinglyst 23. juli 1938 blev det privatejede areal tilladt udloddet til kolonihaver med ret til opførelse af sommerhuse. Det blev bl.a. fastlagt, at bebyggelsen på den enkelte lod ikke oversteg 10 % af loddens areal. Ved byggetilladelse af 29. januar 1942 blev der givet tilladelse til at bibeholde de allerede opførte kolonihavelysthuse. Byggetilladelsen så bort fra, at bebyggelsens størrelse i forhold til loddens størrelse i en lang række tilfælde ikke var overholdt, så længe de 10 % af alle loddernes samlede areal ikke var bebygget. I øvrigt blev byggesagen ikke afsluttet med ibrugtagningstilladelse, fordi det blev konstateret, at den eksisterende og omfattende ulovlige helårsbeboelse ikke ophørte. Der har gennem tiden ikke fra haveforeningens side været gjort forsøg på at legalisere helårsbeboelsen, eller på at opnå lange tidsfrister for ophør med den ulovlige helårsbeboelse. Fra kommunens side er der ikke foretaget generelle eftersyn, da såvel benyttelse som bebyggelse blev anset for at være ulovlig. Kun strengt nødvendige eftersyn i forbindelse med enkeltssager om sundhedsfarlige eller brandfarlige forhold blev foretaget.





*Haveforeningen grænser mod vest op til Digevej.*

### De eksisterende bebyggelser, deres forhold til lokalplanen og lovliggørelse



*Der er stiftforbindelse fra foreningen til Digevej og Metrostation*

*Lodfoto fra 2005 med den eksisterende bebyggelse viser, at husene ligger tæt i Sundbyvester. Mange af de eksisterende huse overholder ikke lokalplanens bestemmelser.*

Der har gennem årene været flere klagesager fra ejere i villabebyggelsen mod syd, idet mange af kolonihavehusene er bygget for tæt på skel, bygget i skel, og enkelte endog over skel mod villabebyggelsen. Derudover er der klaget over for højt byggeri, idet man føler sig generet af indblik. Bebyggelsesprocenten på den enkelte lod varierer fra ca. 12 til ca. 57, med et gennemsnit på ca. 30. Af de 163 lodder har 73 en bebyggelsesprocent højere end 30, mens bebyggelsesprocenten på 49 lodder ligger mellem 20 og 30.

Haveforeningen Sundbyvester har fremsat ønske om at få udarbejdet en lokalplan for området for at få lovliggjort forholdene og for at få bestemmelser for nybyggeri. Forvaltningen har afholdt møder med foreningens bestyrelse, som selv har udarbejdet et forslag til lokalplanbestemmelser, og som har haft lejlighed til at kommentere lokalplanforslaget. Foreningens ønsker med hensyn til byggelinier og ændring af bestemmelserne omkring fællesarealerne er imødekommet. Forvaltningen kan derimod ikke anbefale mulighed for faste hegn, idet forvaltningen prioriterer den grønne karakter, som levende hegn medfører.

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. Disse bygninger vil blive vurderet og lovliggjort i forhold til byggeslovgivningens almindelige bestemmelser på opførelsestidspunktet.



*Haveforeningen set fra Sundby Metrostation*



Det er først, når der ønskes opført ny bebyggelse, herunder tilbygninger, at lokalplanens bestemmelser skal være opfyldt. I dag er der ca. 46 % af lodderne, hvor lokalplansbestemmelsen om bebyggelsesprocent ikke overholdes, og ca. 1/3 af husene ligger nærmere end 1 m mod skel. 35 eksisterende huse overholder ikke de fastsatte bebyggelsesregulerende byggelinier, hvoraf de 25 overskrider afstandskravet mod haveforeningen mod nord og villabebyggelsen mod syd, 7 overskrider byggelinierne mod Røde Mellevej og Digevej. Ca. en 1/3 af lodderne har mere end de tilladte 10 m<sup>2</sup> skur, ca. 1/10 har mere end de tilladte 17 m<sup>2</sup> carport, hvoraf flere er garager, og på 12 lodder er den overdækkede terrasse større end tilladt.

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.

Husene ligger tæt, hvilket gør, at der stilles krav til brandsikring af mange af de enkelte huse. Haveforeningen er blevet bedt om at udarbejde en brandsikrings-

*Flere parceller er heget med fast hegn mod stierne.*



plan for hele området med angivelse af, hvilke tiltag der skal udføres på det enkelte hus, for at de gældende brandsikkerhedskrav er overholdt. Foreningen har fremsendt en brandsikringsplan, som er godkendt af Teknik- og Miljøforvaltningen. 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.

Når lokalplanen er vedtaget endeligt, skal der søges om byggetilladelse til hvert enkelt hus, for at det kan blive lovliggjort og dermed opnå helårsstatus.

*Et af de nyere huse med "pyramide-tag", hvor der er suppleret med arkitektonisk og funktionelt begrundet lysindtag.*



### Byarkitektonisk vurdering

Med hensyn til Hf. Sundbyvester vil der 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 områdets 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. Miljøkontrollen vurderer, at der ikke er virksomheder i eller i nærheden af lokalplanområdet, der kan give miljømæssige gener for lokalplanområdets beboere ved overgangen til helårsbeboelse.

### 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. Denne lokalplan medfører alene en lovliggørelse af nogle eksisterende forhold. Forvaltningen har derfor vurderet, at der ikke skal foretages en særlig miljøvurdering. Denne beslutning kan indtil 4 uger efter lokalplanforslagets offentliggørelse påklages til Naturklagenævnet.

### Trafikstøj

Ved skel mod Røde Mellevej er det ækvivalente trafikstøjniveau beregnet til ca. 68 dB(A). Miljøkontrollen skønner, at støjbelastningen i H/F Hf. Sundbyvester 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).

Miljøkontrollens beregninger viser, at en ca. 2,5 meter høj støjafskærmning langs Røde Mellevej 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. m<sup>2</sup> normalt vil have en lydisolationssevne på 25 dB(A). På den baggrund er der i lokalplanen optaget bestemmelser om etablering af en støjskærm langs Røde Mellevej.

### Forurening af undergrunden

Der blev i efteråret 1996 foretaget en forureningsundersøgelse i Hf. Sundbyvester. Undersøgelsesresultaterne viste kraftig forurening med tjærestoffet benz(a)pyren samt bly. På denne baggrund har Miljøkontrollen kortlagt haveforeningen på vidensniveau 2 (en kendt forurening som betyder, at hele området er udlagt som forurennet) i henhold til jordforureningslovens § 5.

Efter at arealet er kortlagt efter jordforureningsloven, skal Miljøkontrollen ansøges om tilladelse efter lovens § 8, stk. 2, før påbegyndelse af et bygge- og anlægsarbejde på arealet til en ændret og miljøfølsom anvendelse.

Overgangen i planmæssig status fra kolonihaveområde til helårsbeboelse udløser for haveforeningers vedkommende ikke krav om tilladelse efter jordforureningslovens § 8, og Miljøkontrollen kan derfor ikke stille vilkår om imødegåelse af forureningen. Det skyldes, at der rent faktisk har været helårsbeboelse i Haveforeningen Hf. Sundbyvester i mange år, og der er derfor ikke tale om en faktisk ændret arealanvendelse. Dette er det afgørende kriterium i jordforureningsloven.

Miljøkontrollen kan derfor udelukkende komme med følgende anbefalinger til ejeren af arealet samt gøre opmærksom på gældende generelle regler om jordhåndtering. Miljøkontrollens anbefaler, at alle arealer uden fast belægning bør sikres, så den øverste ½ meter består af dokumenteret ren jord. Frugter og bær kan spises, når de forinden skylles og rengøres grundigt, og rodfrugter og jordbær dyrkes i ren jord, f.eks. nye højbede.

Hf. Sundbyvester er beliggende i et område uden grundvandsinteresser. Miljø-



kontrollen har ikke kendskab til, at grundvandet er forurenat.

Håndtering af jord i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Miljøkontrollens anvisninger og tilladelser. Miljøkontrollen har udgivet en trykt vejledning "Arbejder du med jord fra Københavns Kommune, 2003", som kan hentes på Miljøkontrollens hjemmeside [www.miljoe.dk](http://www.miljoe.dk) eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00.

### Nedsivning af regnvand

Da arealet er konstateret forurenat, kan der ikke umiddelbart gives tilladelse til nedsivning. Men det er Københavns Kommunes mål at fastholde grundvandet under byen til drikkevandsformål og til søer og vandløb (jf. Grundvandsplan 2000 for København Kommune). Derfor anbefaler Miljøkontrollen generelt, at denne ressource udnyttes for eksempel til havevanding, til vaskeri, toiletskyl eller rekreative formål.

Miljøkontrollen kan efter vurdering af et konkret projekt give en tilladelse til nedsivning af uforurenat regnvand til uforurenat undergrund (Jf. Spildevandsplan 2000).

### Miljørigtigt byggeri



Pjecen „Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri“ kan bestilles på internettet, hos Miljøkontrollen eller hos Plan & Arkitektur.

### Fjernvarme

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes „miljørigtigt“ i forbindelse med byfornyelse og nybyggeri. Borgerrepræsentationen har den 1. marts 2001 tilrådt 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 instanser, hvor der kan hentes oplysninger i forbindelse med miljøorienteret nybyggeri.

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. Hf. Sundbyvester og de øvrige kolonihaveområder med helårsbeboelse (i alt 13 områder) i Københavns Kommune er alle blevet registreret som "ikke varige".

### Planlægning

Området er pålagt en tinglyst meddelelse, der bl.a. fastlægger anvendelsen af området til sommerophold. Lokalplanen ophæver denne.

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. Det grønne cykelrutenet skal udbygges for at forbedre forholdene for cyklister. Lokalplanen er i overensstemmelse hermed.



*En af Hf. Sundbyvesters mange stier med det grønne præg i forgrunden.*



I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området begrænset mod sydskel af matr.nr. 8 Sundby Overdrev, København, Røde Mellemvej, nordskel af matr.nr. 728, 741, 750, 869, 863, og 857 ibid. og Digevej:

## § 1. Formål

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

- Området fastlægges til helårsboliger i form af énfamiliehuse.
- Den nuværende opdeling i lodder, der varierer fra 300 til 521 m<sup>2</sup> med en gennemsnitlig størrelse på 326 m<sup>2</sup>, fastholdes i princippet, og det mulig gøres, at der kan ske en matrikulær udstykning svarende hertil med vejadgang via de eksisterende interne færdselsarealer.
- Diamantgangen og dennes forlængelse til Digevej skal indgå som en del af den grønne cykelrute mellem Amager Strandpark og Sydhavn Station.
- Med bestemmelser om byggelinier og grønne forhaver tilstræbes, at området fortsat fremtræder med et grønt præg samtidig med, at der på hver parcel tillades et hus på 90 - 120 m<sup>2</sup>, afhængig af parcelstørrelse, under iagttagelse af bestemmelser, der skal forhindre brandsmitte mellem huse.
- 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

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommen matr.nr. 9a Sundby Overdrev, København, og alle parceller, der udstykkes fra ejendommen efter den 1. marts 2006.

## § 3. Anvendelse

Området fastlægges til helårsboliger. På hver parcel må der kun opføres én beboelsesbygning med én bolig, jf. § 6, stk. 2.

De på tegning nr. 1 med skrå skravering viste arealer fastlægges til fællesanlæg i form af fælleshus, butik og gæsteparkeringsplads m.v..

Der må indrettes én butik med et bruttoareal på maksimalt 100 m<sup>2</sup>

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





- Lokalplanområde
- Vejudlægslinie
- Bebyggelsesregulerende byggelinie
- Stier, der kan udlægges til private fællesveje
- Fællesareal
- Vejudlæg, der kan ophæves
- Stiadgang for fodgængere og cyklister

## 4. Vejforhold

**Stk. 1** Mod Røde Mellemvej opretholdes den eksisterende vejlinje.

**Stk. 2** De på tegning nr. 1 med lys gråtone viste vejudlæg kan ophæves, når betingelserne herfor er opfyldt.

**Kommentar** Vejudlæggene i området omfatter Sundbyvestervejs forlængelse til Digevej samt den østlige halvdel af Digevej anlagt i 25 m bredde. En forlængelse af Sundbyvestervej er ikke længere aktuel, og Digevej er anlagt i den fornødne bredde. Ophævelse af vejudlægget skal ske i henhold til vejlovgivningen efter anmodning fra grundejerforeningen.

**Stk. 3** Stierne i området vist med mørk gråtone kan udlægges som private fællesveje i mindst 3 m's bredde.

**Stk. 4** Stien i forlængelse af Diamantgangen til Digevej fastlægges som en 3 m bred, offentlig tilgængelig gang- og cykelsti. Diamantgangen samt stien fastlægges som privat fællesvej

**Kommentar** Diamantgangen indgår i den grønne cykelrute "Kastrup Fort-ruten" mellem Amager Strandparken i øst og Sydhavn Station i Vest. Den vil blive udført i dialog mellem Vej & Park og haveforeningen.

**Stk. 5** Såfremt der sker udstykning, etableres der 3 m hjørneafskæring ved overkørslerne til Røde Mellemvej, som vist på tegning nr. 1.

**Stk. 6** Der må ikke etableres overkørsler fra de enkelte parceller til Røde Mellemvej eller Digevej.

## § 5. Udstykning

**Stk. 1** Udstykning må kun finde sted i overensstemmelse med den på tegning nr. 1 viste udstykningsplan. Såfremt udstykning ikke finder sted, fastlægges den viste udstykningsplan som lodinddelingsplan.

**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. Den viste lodinddelingsplan er identisk med den eksisterende inddeling i lodder.

**Stk. 2** Uanset stk. 1 kan Teknik- og Miljøudvalget godkende, at der sker sammenlægning af parceller. Hver parcel må ikke udgøre mere end 500 m<sup>2</sup>, og der må ikke fremkomme nye parceller mindre end 350 m<sup>2</sup>. Tilsvarende gælder for lodder. I lokalplanen i øvrigt gælder bestemmelserne for parceller også for lodder.

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering

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

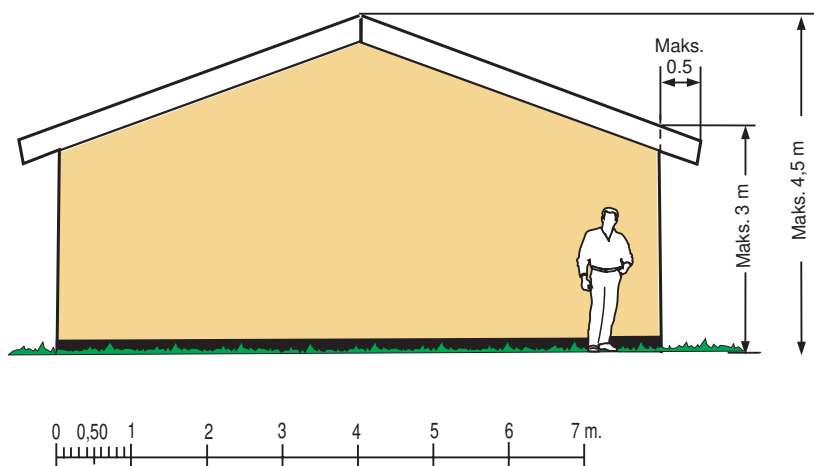
**Stk. 1** Den i § 5 fastlagte udstykningsplan skal, uanset om udstykningen er effektueret, lægges til grund ved beregning af bebyggelsesprocenten samt placering af bebyggelse.

**Stk. 2** Der må på hver parcel opføres én beboelsesbygning med én bolig. For parceller til og med 400 m<sup>2</sup> skal bygningens etageareal overholde bebyggelsesprocenten 30, og for parceller på mere end 400 m<sup>2</sup> må etagearealet ikke overstige 120 m<sup>2</sup>. For de med skrå skravering på tegning nr. 1 viste fællesarealer gælder, at der må opføres bebyggelse til fællesformål, i form af et fælleshus, hvis etageareal ikke må overstige 225 m<sup>2</sup>, en butik på maksimalt 100 m<sup>2</sup> samt øvrige bygninger på til sammen maksimalt 100 m<sup>2</sup>.

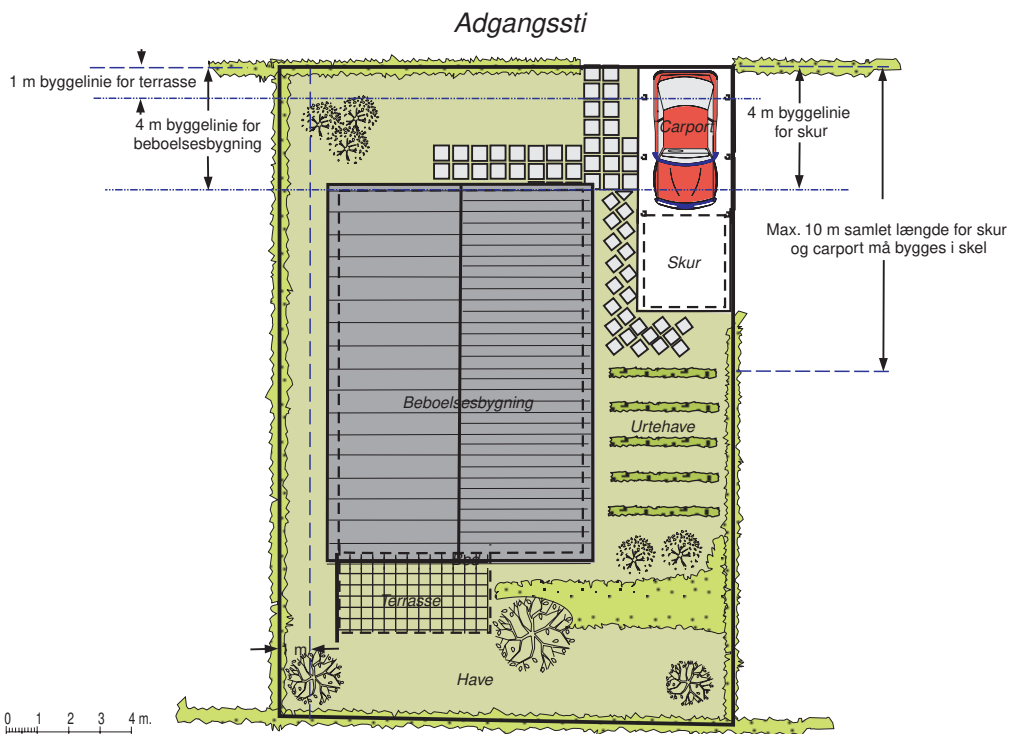
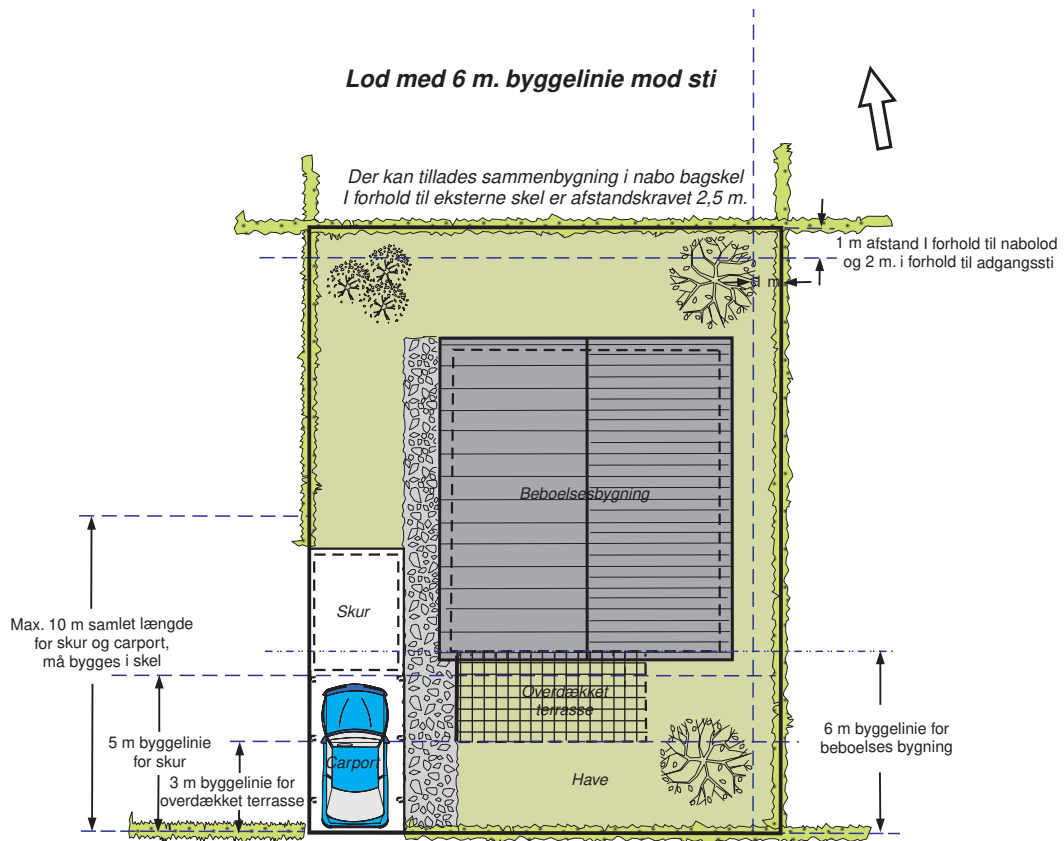
**Kommentar** Det maksimale etageareal på 120 m<sup>2</sup> er fastsat på baggrund af ønsket om at bevare området som et åbent havehusområde. Bebyggelsesprocenten beregnes som beboelsesbygningens etageareal i procent af parcellens areal. Udover den tilladte beboelsesbygning kan der etableres carport, et skur og en overdækket terrasse, jf. stk. 6 og 7.

**Stk. 3** Beboelsesbygninger skal opføres i 1 etage. Bygningernes højde må ikke overstige 4,5 m, og facadehøjden må ikke overstige 3 m. Facadehøjden måles fra terrænen til den linie, der fremkommer ved tagfladens skæring med facadeplanet, som vist på tegning nr. 2. Udhæng må maksimalt være 0,5 m.

### Tegning nr. 2



**Stk. 4** Beboelsesbygninger skal opføres fritliggende. Mod naboskel inden for lokalplanområdet 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. Der henvises til eksempel vist på tegning nr. 3.



*Der kan tillades sammenbygning i nabo bagskel.  
I forhold til eksterne skel er afstandskravet 2,5 m.*

**Lod med 4 m. byggelinie mod sti  
(Iodderne 147 -163)**



### Kommentar

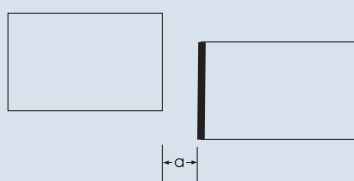
I henhold til Bygningsreglement for småhuse/BR-S 98, afsnit 9, er der følgende brandmæssige krav ved sammenbyggede énfamiliehuse og fritliggende huse på samme matrikelnummer, idet betegnelsen F står for „flammesikker“. Betegnelsen BD står for „branddrøj“. Tallet i betegnelsen angiver det antal minutter, 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.

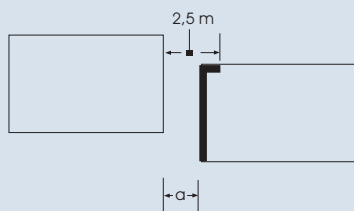
Udvendig isolering af ydervægge med isolering, der ikke er mindst klasse A materiale, skal afbrydes med mindst F-konstruktion 30 for hvert hus.

(§ 9.7.2 og § 9.7.3) I brandmæssig henseende betragtes enfamiliehuse for sammenbyggede, 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.

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

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 øst-vest gående adgangsstier fastlægges bebyggelsesregulerende byggelinier i en afstand af 6 m fra vejlinierne dog 4 m for parcellerne 147-163, der ligger syd for Jadegangen. Langs de nord-syd gående stier fastlægges bebyggelsesregulerende byggelinier i en afstand af 2 meter fra vejlinien, dog 6 m fra vejlinien for de lodder der er placeret mod Digevej. Mod Røde Mellemvej

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering

og Digevej fastlægges bebyggelsesregulerende byggelinier i en afstand af 2,5 m. Byggelinierne er vist på tegning nr. 1.

### Kommentar

At der kun fastlægges en bebyggelsesregulerende byggelinie på 4 m på parcel-lerne 147-163, skyldes, at flere af parcellerne ikke er ret dybe og samtidig har et afstandskrav på 2,5 m til grundene. Byggelinierne mod de interne adgangsstier fastlægges for at bevare det grønne præg ved opretholdelse og anlæg af forha-ver.

### Stk. 6

Udover den i stk. 2-4 nævnte bebyggelse kan der på hver parcel opføres én carport på maksimalt 17 m<sup>2</sup> med mindst to åbne sider og ét skur på maksimalt 10 m<sup>2</sup>, jf. eksempel vist på tegning nr. 3.

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 vejlinien imod de interne adgangsstier, mens skuret skal holde en afstand hertil på minimum 5 m, dog 2 og 4 m, hvor byggelinien ligger henholdsvis 2 og 4 m fra vejlinien, jf. eksempel vist på tegning nr. 3. Carporten skal placeres vinkelret på vejlinien.

### Stk. 7

Udover de i stk. 6 nævnte mindre bygninger kan der opføres en overdækket terrasse på indtil 5 pct. af parcellens areal, 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 vejlinien dog 1 m, hvor byggelinien ligger 2 og 4 m fra vejlinien, 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. 2. Der kan suppleres med arkitektonisk velbe-grundede 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 dagligvarebutik på fællesområdet. Skiltning skal godkendes af forvaltningen.

## § 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

### Stk. 1

Bebyggelse og primære opholdsarealer skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav pla-

## § 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

ceres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornøden omfang skærmes mod støj og anden forurening fra vej.

### Stk. 2

Som betingelse for ibrugtagning af ny boligbebyggelse på lodder, der ligger ud mod Røde Mellemvej, skal der etableres en støjmur på den enkelte lod. Støjskærmen skal placeres i det enkelte lods skel mod Røde Mellemvej og være mindst 2,5 m høj. Støjskærmen skal udformes 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 m<sup>2</sup> og inklusive eventuel carport ikke 20 m<sup>2</sup>. På fællesarealet kan der etableres indtil 10 gæsteparkeringspladser.

### Kommentar

Ved nybyggeri skal der etableres 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 og ikke mod Røde Mellemvej, jf. §8, stk. 2. Det levende hegn kan suppleres med trådhegn.

### Kommentar

Bestemmelserne skal bl.a. sikre, at området's særlige karakter af åbent havehusområde bevares.

## § 10. Servitutbortfald

Meddelelse tinglyst den 23. juli 1938 vedrørende bebyggelse og benyttelse m.v. 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

## § 11. Retsvirkninger

kan opretholdes, hvis såvel bebyggelsen som anvendelsen ikke strider mod de givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

### Kommentar

Lokalplanens bestemmelser vil således kun gælde i de tilfælde, hvor ejeren ønsker gennemført ændringer på ejendommen

### 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.

#### *Fortidsminder*

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumsloven. Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid, inden et jordarbejde påbegyndes således, at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.



### **Lov om kolonihaver**

Folketinget vedtog i 2001 lov om kolonihaver. Ifølge loven må et kolonihaveområde ikke nedlægges helt eller delvis uden kommunalbestyrelsens godkendelse. Kommunalbestyrelsen må kun meddele tilladelse til at nedlægge et kolonihaveområde, hvis væsentlige samfundsmæssige hensyn gør det nødvendigt at disponere over arealet til et formål, der ikke kan tilgodeses et andet sted i kommunen, og hvis der, inden området ryddes, tilvejebringes et nyt kolonihaveområde, som kan erstatte det kolonihaveområde, der nedlægges.

Ifølge kolonihaveloven 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 om den begrænsede mulighed for at nedlægge kolonihaveområder. Sundbyvester og de øvrige kolonihaver med helårsbeboelse i Københavns Kommune er alle blevet registreret som „ikke varige“ kolonihaver.

### **Byggeloven og udstykning**

Ifølge byggelovens § 10A skal bebyggelsen, når der på en ejendom opføres mere en ét enfamiliehus til helårsbeboelse, opføres og anbringes således, at hver boligenhed kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang. Der er dog en række ejendomme, der fritages for denne regel: private andelsboliger uden offentlig støtte, boliger, der opføres med støtte efter lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. og landbrugsejendomme. Denne bestemmelse er trådt i kraft den 1. april 2001. I lokalplaner kan der ikke optages bestemmelser om ejerform, hvorfor der i lokalplanen muliggøres udstykning, som gør det muligt at opfylde kravene i byggelovens § 10A.

### **Regionplanlægning**

I Regionplan 2001 anføres, at det er et mål at tilvejebringe et varieret udbud af boliger i en standard, der kan måle sig med udbuddet i det øvrige hovedstadsområde og i Øresundsregionen.

Boligstandarden i de dårligste eksisterende boligområder skal hæves ved en bred offentlig indsats, der tager sigte på at tilskynde til en styrket privat indsats.

### **Kommuneplanlægning**

I Københavns Kommuneplan 2005 er lokalplanområdet i rammerne for lokalplanlægningen fastlagt til boligformål (B1\*-område), hvor områdets særlige karakter af åbent havehusområde søges opretholdt. For B1-områder gælder, at der udover boliger kan tillades kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige kulturelle og miljømæssige funktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

I boligområder kan der tillades serviceerhverv, såsom butikker, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), der er forenelig med boliganvendelsen eller på nærmere vilkår højst virksomhed i forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

I lokalplaner kan det bestemmes, at særskilte områder, bygninger eller bygningsdele anvendes til institutioner og fællesanlæg, herunder parkeringsanlæg. Der kan tillige stilles krav om boligernes gennemsnitlige størrelse, familieboliger, lejlighedssammenlægning, støjisolering samt om indretning af fælleslokaler for

Kommuneplanrammer 2005

Rammer for lokalplanlægningen.

B-områder til boliger.

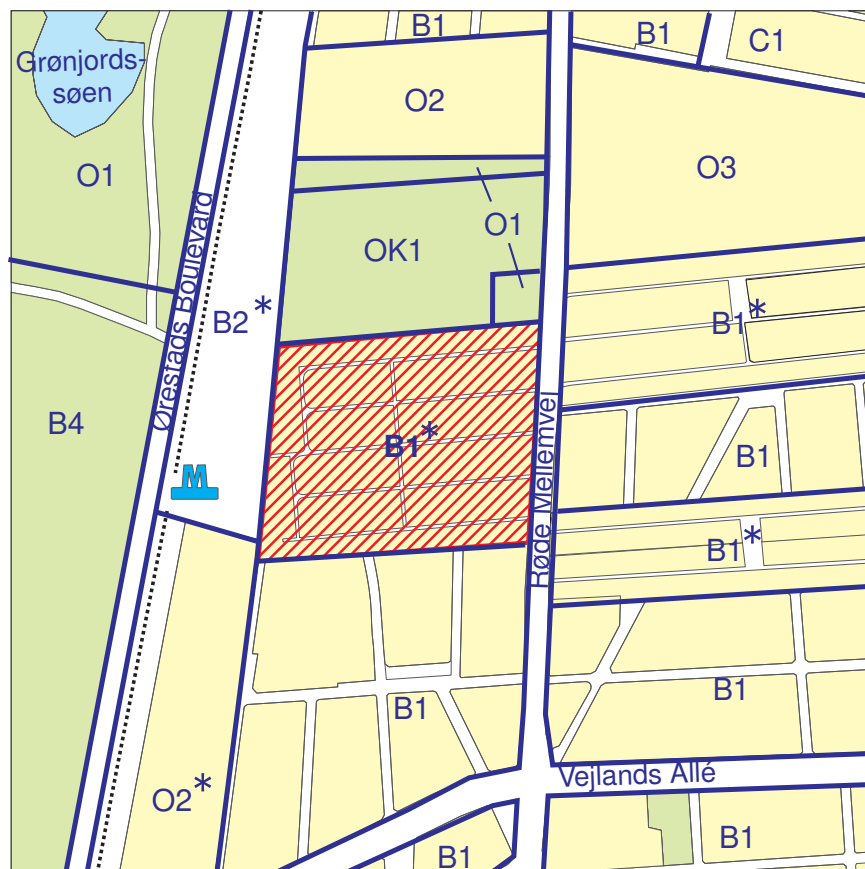
C-områder til blandet bolig og erhverv.

S-områder til serviceerhverv.

O-områder til fritidsformål eller institutioner.

OK-områder til kolonihaver med overnatning eller daghaver.

\*-bemærkninger angiver særlige bestemmelser udover de standardmæssige rammebestemmelser.



bebyggelsens beboere. I lokalplaner kan den nærmere erhvervsanvendelse specificeres.

I B1-områder må arealet af den enkelte virksomhed ikke overstige 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

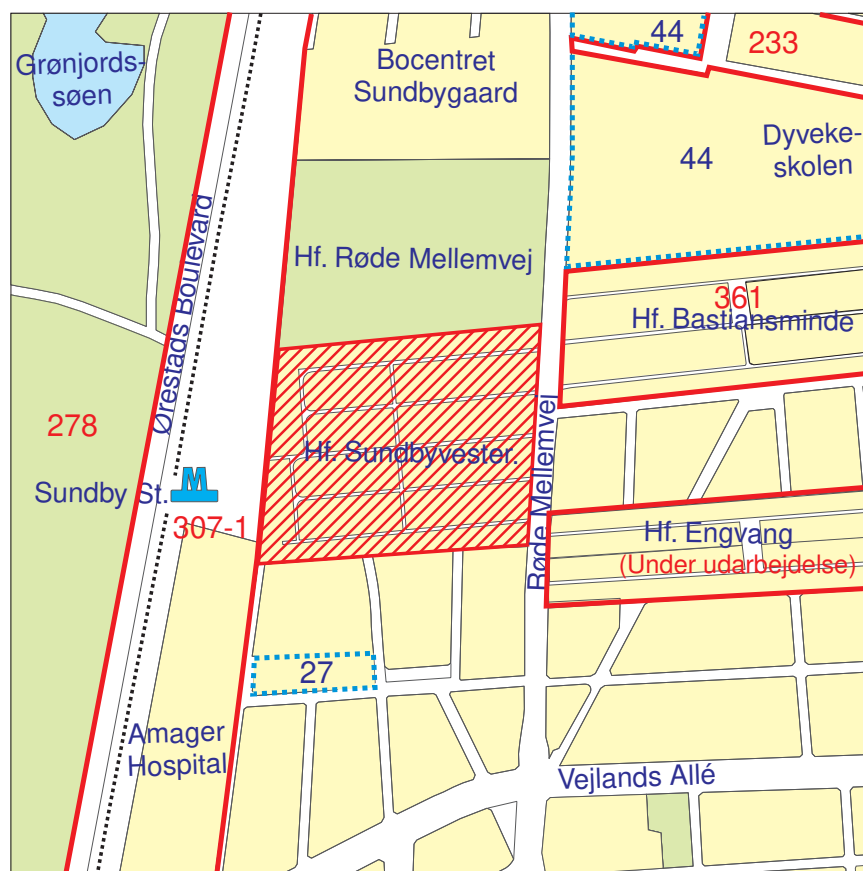
I B1-områder må bebyggelsesprocenten højst være 40, og bebyggelsen må opføres i højst 2 etager med udnyttet tagetage. Friarealet skal være af størrelsesordenen 100 pct. af boligetagearealet og 20 pct. af erhvervsetagearealet, og parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Lokalplanforslaget overholder rammerne for lokalplanlægningen i kommuneplanen.

### Københavns Kommunes boligpolitik

Det er et overordnet boligpolitisk mål i Københavns Kommune at tilvejebringe et varieret udbud af boliger. Planlægningen skal ved at satse på Københavns særlige herlighedsværdier og bymæssige kvaliteter medvirke til at fastholde og tiltrække beboere, der kan bidrage til at skabe en social og økonomisk bæredygtig befolknings sammensætning.

Lidt under halvdelen af bydelens 20.100 boliger er opført i perioden 1901 til 1940. Boligernes størrelse er lige over gennemsnittet for kommunen med lidt flere lejligheder større end 3 værelser og med dobbelt så mange parcel- og rækkehuse som gennemsnittet. Lokalplanen fastholder dette med bestemmelser om, at nye boliger kan være mellem 75 og 120 m<sup>2</sup> afhængig af parcelstørrelsen.

Gældende lokalplaner i området.



### Lokalplanlægning

På tegningen er vist afgrænsningen af lokalplaner omkring det aktuelle lokalplanområde. Lokalplan nr. 233. Formålet med lokalplanen er at fastlægge et område til henholdsvis boligformål og serviceerhverv, herunder butiksformål, samt et område til boligformål. Lokalplan nr. 278 „Baner i Ørestaden“ har til formål at sikre det formelle grundlag for anlæg af en bybane med tilhørende stationer samt overordnede fordelingsgader i Ørestad ved fastlæggelse af den principielle beliggenhed og udstrækning herfor. Lokalplan nr. 307 „Sundby Station Øst“ muliggør, at området kan udbygges til et attraktivt område for offentlige institutioner og lignende, herunder psykiatrisk hospital for Hovedstadens Sygehusfællesskab. Lokalplan nr. 361 „Bastiansminde“ har til formål at fastholde områdets særlige karakter af åbent havehusområde.

### Tidligere planlægning

Sundbyvester er pålagt en deklaration, der fastlægger vejudlæg inde på området.. Lokalplanen ophæver disse vejudlæg.

Sundbyvester er pålagt en tinglyst meddelelse af 23. juli 1938 med bestemmelser, der bl.a. kun tillader opført bebyggelse til egentligt sommerophold og en bebyggelsesprocent på 10 pct. på det enkelte lod. Desuden bestemmes det, at bebyggelse ikke må foretages uden byggetilladelse. Med lokalplanen ophæves meddelelsen.

### Miljøforhold

I henhold til kommuneplanen må der som udgangspunkt ikke udlægges arealer til støjfølsom arealanvendelse (boliger, rekreative formål m.v.) i områder, der er

eller kan forventes belastet med et udendørs støjniveau over 55 dB(A) fra trafik. Kan dette støjniveau ikke sikres ved afstandsdæmpning, nedbringelse af trafikmængderne eller andre trafikale tiltag, fastsættes kravene om forebyggelse af støjgener, såfremt det er muligt, som beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 „trafikstøj i boligområder“.

Alle færdselsarealer i lokalplanområdet er i deres karakter lokalveje, hvor det ækvivalente støjniveau ligger under 60 dB(A), men ved skel mod Røde Mellemsvej er det ækvivalente trafikstøjniveau beregnet til 68 dB(A).

Der er derfor optaget bestemmelse om foranstaltninger mod forureningsgener. Miljøkontrollen er vidende om konkret forurening af jorden i lokalplanområdet. Det skyldes diffus jordforurening, der stammer fra storbyaktiviteter som bl.a. røg fra skorstene og udstødning fra bilerne. Forureningsniveauet ligger i rådgivningsintervallet, idet det overskrider Miljøstyrelsens kvalitetskriterier for ren jord, men ligger lavere end Miljøstyrelsens afskæringskriterier. I lokalplanforslaget i afsnittet „Baggrund for lokalplanen“ henvises til lov om forurennet jord.

### Varmeplanlægning

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. I henhold til projektet må større ejendomme med en kapacitet over 0,25 MW kun anvende fjernvarme. For mindre ejendomme tillades supplerende med alternativ varmeforsyning, som f.eks. brændeove, solvarme m.m..

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.

## Hvad er en lokalplan ?

### **Lokalplan**

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område. Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, evt. bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden der eksempelvis kan gennemføres bl.a. større bygge- og anlægsarbejder.

Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan – eventuelt i form af et lokalplantillæg.

Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt og indflydelse på planlægningen. Lokalplanforslaget skal derfor offentliggøres således, at alle interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager den endelige plan.

### **Lokalplanforslagets retsvirkninger**

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke ændres, bebygges eller ændre anvendelse i perioden, fra lokalplanforslaget er offentliggjort, til den endelige lokalplan er vedtaget og bekendtgjort. Forbudet gælder dog højst ét år.

Når fristen for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget er udløbet, og ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt, kan kommunen tillade ejendommene bebygget eller anvendt som beskrevet i lokalplanforslaget. En sådan tilladelse forudsætter, at det, der gives tilladelse til, er i overensstemmelse med kommuneplanen og lokalplanforslaget.

### **Lokalplanens endelige retsvirkninger**

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget den endelige lokalplan, og den er bekendtgjort, må der ikke foretages ændringer på de ejendomme, der er omfattet af planen, i strid med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige bebyggelse kan blive liggende og anvendelsen fortsætte som hidtil. Lokalplanens bestemmelser vil kun gælde, hvis ejeren ønsker gennemført ændringer på ejendommen.









### **Offentlighedsperiode**

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xx 2006 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan "Sundbyvester".

Offentlighedsperioden løber fra den xx. xx til den xx. xx 2006.

Enhver har ret til at komme med indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til planforslagene.

Alle skriftlige henvendelser om forslagene vil indgå i den videre behandling.



### **Borgermøde**

Der vil blive afholdt et borgermøde om lokalplanforslaget i xxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxx

Mødet foregår xxsdag den xx. xx 2006 kl. 19.00-21.00.



### **Debatforum**

På Plan & Arkitekturs hjemmeside [www.planogarkitektur.kk.dk](http://www.planogarkitektur.kk.dk) har du mulighed for at komme med din mening i debatforum eller sende en indsigelse.



### **Adresse**

Indsigelser mod eller ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen

Plan & Arkitektur

Rådhuspladsen 77

1550 København V

e-mail: [planogarkitektur@tmf.kk.dk](mailto:planogarkitektur@tmf.kk.dk)

tlf: 33 66 12 90

Sidste frist for indlevering af indsigelser og/eller ændringsforslag er den xx. xx 2006.