

Journal nr.: 311/480-0001-02

**Notat fra borgermøde om forslag til lokalplan ”H/F Sundbyvester”,  
torsdag den 8. juni 2006**

**Til stede:** 20

**Ordstyrer:** Kim Brodersen (KCB)

**Oplægsholdere:** Ole Horst, arkitekt, Plan & Arkitektur (OLH)  
Poul Nielsen, arkitekt, Byggeri & Bolig (PN)

**Referent:** Simon Leth Nielsen

**Indlæg:**

Kim Brodersen bød velkommen til de fremmødte, og gjorde opmærksom på, at mødet afholdtes som et orienteringsmøde. Dagsorden, pjecemateriale og evalueringsskema var fremlagt, og indsigelser og bemærkninger skulle fremsendes ved brev eller e-mail til Plan & Arkitektur, senest den 3. juli 2006, og der ville blive skrevet et notat fra mødet. Kim Brodersen præsenterede endvidere suppleant til BR for Det Konservative Folkeparti, Jakob Næsager, som deltog i debatten fra salen.

Ole Horst redegjorde for lokalplanens indhold, specielt vedrørende regulering af byggelinier, tage og ”grønne” hegn. De enkelte paragraffer blev gennemgået og enkelte uddybet på foranledning af spørgsmål.

Poul Nielsen gennemgik i hovedtræk problemerne med hensyn til brandsikringen og proceduren for den efterfølgende lovliggørelse af de enkelte byggerier.

**Debat:**

Jakob Næsager præsenterede sig selv og forklarede, at Det Konservative Folkeparti støtter planerne om at lovliggøre 11 haveforeninger til helårsbeboelse, bl.a. fordi det skaber større tryghed for beboerne. Desuden forklarede han, at han var mødt op til borgermødet for at danne sig et overblik over eventuelle problemer i forbindelse med lovliggørelsen, og at han ville bringe generelle problemstillinger videre i det politiske system.

Den efterfølgende debat kredsede især om følgende emner:

**Byplan Øst**

Rådhuspladsen 77  
1550 København V

Telefon  
33 66 12 90

Telefax  
33 66 70 20

Direkte  
33 66 12 95

E-mail  
sln@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009482044

[www.planogarkitektur.kk.dk](http://www.planogarkitektur.kk.dk)

- Byggetilladelser / brandsikring
- Fastholdelse a kvarterets grønne præg
- Afgrænsning mod Røde Mellemvej og Digevej
- Matrikulære skel

#### Byggetilladelser / brandsikring

Spørgsmål: Hvordan forholder forvaltningen sig til grundejere, der ikke søger om byggetilladelse?

Svar: Alle skal ansøge om byggetilladelse, også selvom boligen ønskes anvendt til sommerbolig. Foreligger der ikke byggetilladelser fra samtlige grundejere kan der sendes påbud til ejerforeningen, og lokalplanen kan ikke godkendes før byggetilladelserne er givet.

Spørgsmål: Hvornår kan lokalplanen forventes vedtaget, hvis brandsikringen godkendes 1. august 2006?

Svar: Der kan opstå uforudsete forsinkelser, men det er sandsynligt, at lokalplanen vil kunne vedtages oktober 2006.

Spørgsmål: Kan der gives tilladelse til at påbegynde byggeri på en brandtomt inden lokalplanen er endelig vedtaget?

Svar: Nej, der er byggestop indtil lokalplanen er vedtaget.

Spørgsmål: Hvorfor skal ansøgninger om byggetilladelser gå via grundejerforeningen?

Svar: Det er en fordel for den videre sagsbehandling, hvis kun seriøse ansøgninger fremsendes til Byggeri & Bolig, men proceduren med udstedelse af ejerfuldmagter er et internt anliggende for ejerforeningen. Byggeri & Bolig ønsker dog at indgå i en dialog med bestyrelsen med henblik på at nå til enighed omkring generelle forhold vedrørende materialevalg mv.

Spørgsmål: Kan garager, udestuer og drivhuse bibeholdes?

Svar: Garager kan bibeholdes, men ved nyopførelser tillades udover beboelsesbygningen kun carport, skur og overdækket terrasse. Udestuer indgår som en del af beboelsesbygningen.

Spørgsmål: Må skure bygges i forlængelse af huset?

Svar: Ja, men de fastlagte afstandskrav til veje, skel og nabohuse skal overholdes.

Kommentar: Lokalplanforslagets § 9 stk. 1 fastsætter, at ubebyggede arealer, bortset fra parkeringspladser, skal anlægges som have. Det bør præciseres, at dette ikke gælder fællesarealerne.

Svar: Formuleringen vil blive taget op til diskussion med henblik på præcisering.

Fastholdelse af kvarterets grønne præg:

Kommentar: Idéen om at opretholde haveforeningens grønne præg ved kun at tillade hegn i form af grøn beplantning synes ikke særlig gennemført, når der ifølge lokalplanforslaget skal opføres støjskærm mod Røde Mellemevej.

Svar: Støjskærmen er nødvendig for at leve op til gældende miljøkrav, men en sådan skærm kan udføres i mange forskellige materialer og tilpasses områdets karakter.

Kommentar: I betragtning af, at husene er meget tæt placeret virker det urimeligt, at pladsen skal bruges til hække, som fylder meget mere end almindelige hegn. Kravet om hække mod vejen er rimeligt, men mellem husene er det unødvendigt.

Svar: Hække mellem husene er ikke et krav, så hvis pladsen er trang kan man vælge at lade arealerne mellem husene være åbne.

Kommentar: En beboer gennem mange år fortæller, at man tidligere har haft ”grønne” hegn, men at de ikke kunne gro i de mørke mellemrum mellem husene, og man derfor har opført almindelige hegn mange steder.

Kommentar: Den generelle modvilje mod ”grønne” hegn kan muligvis skyldes, at området tidligere har været plaget af tyverier, som besværliggøres når der opføres faste hegn.

Svar: ”Grønne” hegn kan være lige så uigennemtrængelige som almindelige hegn, hvis de opføres omkring trådhegn.

Spørgsmål: Kan der lægges fliser i hele haven eller vil dette være i strid med intentionerne om at fastholde kvarterets grønne præg?

Svar: Lokalplanen fastlægger ikke, hvor stor en andel af haven, der kan belægges med fliser. Det grønne præg kan opretholdes på mange måder, men sådanne vurderinger bør diskuteres indbyrdes i grundejerforeningen.

Spørgsmål: Er det et krav, at den grønne cykelsti skal føres via Diamantgangen eller kan der findes en alternativ rute gennem området? Af hensyn til legende børn på fællesarealerne ville det være at foretrække, hvis de hurtigkørende cyklister ikke skulle tværs gennem fællesarealerne.

Svar: Den grønne cykelsti er et anliggende for Vej & Park, som ikke er repræsenteret ved borgermødet. Send derfor en indsigelse vedrørende denne problematik.

Afgrænsning mod Røde Mellemevej og Digevej

Spørgsmål: Hvornår har Miljøkontrollen foretaget støj/trafikmålinger på Røde Mellemevej, og hvordan var trafikmængden på det tidspunkt?

Svar: Miljøkontrollen foretager ikke målinger, men laver beregninger på baggrund af den forventede trafikmængde. Og når der rejses krav om

opførelsen af en støjskærm kan det bl.a. skyldes, at reglerne vedr. støjniveauer i boligområder er blevet skærpet. Hvis der er utilfredshed med støjskærmen kan beboerne selv foretage trafiktællinger og anmode om at få dem inddraget idet videre sagsforløb.

Spørgsmål: Bestyrelsen for H/F Sundbyvester vil gerne i kontakt med repræsentanter for 'Solriben' med henblik på at finde en fælles løsning omkring Digevej. Vil kommunen formidle kontakt til repræsentanter for bebyggelsen?

Svar: Kommunen har kun modtaget en anonym henvendelse, og kan derfor ikke på nuværende tidspunkt formidle kontakt.

Matrikulære skel:

Spørgsmål: Hvad sker der med huse, der ligger ud over egen grund?

Svar: De fjernes til skel.

Spørgsmål: Hvorfor kan der gives tilladelse til at flytte skellet/hegnet mod "H/F Røde Mellevej"? (Det viser sig, at der tale om en verserende sag om uenighed med hensyn til skelliniens placering, og stadsinspektørens kontor har allerede været inddraget).

Svar: Kim Brodersen forklarer, at det som udgangspunkt er de matrikulære skel, der er gældende, men at borgermødet ikke er det rette forum for diskussioner af privatretslige forhold af den karakter.