

Til: Teknik- og Miljøudvalget

31.08.2007

Fra: Center for Bydesign

Journalnr.

311/480-0001-02

Vedr.: Modtagne henvendelser i forbindelse med offentliggørelse af lokalplanforslag "Hf Sundbyvester".

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring fra den 2. maj til den 3. juli 2006. I høringsperioden er modtaget 8 henvendelser, heraf en anonym som ikke er behandlet. Henvendelserne gennemgås nedenfor og ligger til gennemsyn på Rådhuset, 1. sal, vær. 36.

1. Henvendelser fra offentlige myndigheder

1. Skrivelse af 26. maj 2006 fra Københavns Stiftsøvrighed, der ingen bemærkninger har.

2. Skrivelse af 29. maj 2006 fra Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen, der ingen bemærkninger har.

3. Skrivelse af 2. juni 2006 fra Kulturmiljørådet, der mener, at det er problematisk, at haveforeningerne på sigt ændrer deres karakter af kolonihaver, og gradvist nærmer sig skalaforholdene for almindeligt bolig- og parcelhusbyggeri. Rådet mener, at det er afgørende, at man stadig kan aflæse kolonihavernes kulturhistorie og fortællingen om det 20. århundredes urbanisering, industrialisering og arbejderkultur i bebyggelsen i haveområderne. Man mener også, at haveforeningernes huse bør fastholdes som fritidshuse og ikke anvendes til at løse et kommunalt boligproblem (uanset hvor meget de allerede anvendes som permanente boliger).

Kolonihaver bør være åbne og rekreative områder, men flere kolonihaver må anses for lukkede områder, enkelte endda helt aflukkede, og Center for Bydesign bør tage problemstillingen vedrørende åbenhed og lukkethed alvorligt i den videre planproces.

Der er netop udgivet en rapport "Kolonihaver i planlægningen", som er medsendt.

Bemærkninger: Der er med vedtagelsen af Kommuneplan 2001 taget stilling til, hvilke af kommunens kolonihaveområder, der kan ændre status til boligområde. Ved udformningen af lokalplanerne for disse områder, der udover den fremtidige anvendelse til helårsboliger også fastlægger retningslinier for fremtidigt byggeri, tages der i vidt omfang hensyn til, at områdernes karakter af rekreative områder med en bebyggelse, der adskiller sig fra traditionel parcelhusbebyggelse, skal fastholdes.

Center for Bydesign

Njalsgade 13, 2. + 3. sal
Postboks 447
1505 Kbh. V

Telefon
3366 1290

Direkte
3366 1374

Telefax
3366 7020

E-mail
ohorst@tmf.kk.dk

4. *Skrivelse af 29. juni 2006 fra HUR. Hovedstadens Udviklingsråd,* der som regionplanmyndighed ingen indsigelser eller bemærkninger har til lokalplanforslaget.

2. Øvrige henvendelser

5. *Skrivelse af 24. juni 2006 fra Leif H. Schmidt, H/F Røde Mellemvej, have 115.*

Der gøres indsigelse mod at der sker skelforandring mellem haveforeningen og haveforeningen Røde Mellemvej, idet dette er til stor gene for ham.

Bemærkninger: I forbindelse med brandsikringsregistreringen blev der konstateret unøjagtigheder af placeringen af skel, og disse er efterfølgende blevet reguleret. Reguleringen har ikke noget med nærværende lokalplan at gøre.

6. *Brev af 29. juni 2006 fra Jan Rasmussen, formand for Haveforeningen Sundbyvester,* der gør indsigelse mod flere punkter i forslaget.

- Man gør indsigelse mod, at den grønne cykelrute er fastlagt til at løbe igennem fællesarealet hvor der er legeplads og boldbane. Man ønsker den flyttet til en af de andre gange.
- Man gør indsigelse mod, at al hegning skal være levende hegn. Man ønsker mulighed for at opsætte faste hegn eller stakitter på op til 120 cm i skel hvor der er byggelinier. Man er bange for at området bliver for ensartet ud mod stierne og får præg af kirkegård. Man ønsker muligheden for faste hegn mellem husene, hvor der mange steder blot er 2 m mellem. Her vil en hæk ikke kunne få ordentlige vækstbetingelser.
- Man gør indsigelse mod at undergrunden er kortlagt som forurenet på vidensniveau 2, idet man mener at Miljøkontrollen umiddelbart efter undersøgelsen konkluderede er uegnet til at sige noget om jordens tilstand. Man mener at der alene bør fremstå at der er tale om et bydistrikt, og at det ikke kan udelukkes at der er en vis forurening i lighed med andre haveforeninger.
- Man gør indsigelse mod kravet til støjafskærmning mod Røde Mellemvej. Man mener ikke det er dokumenteret at der er et støjniveau på 68dB(A), og at en støjskærm på 2,5m vil have nogen effektiv betydning for store dele af bebyggelsen. Man anfører at en støjskærm skal have en længde på 75 m på begge sider ud over foreningens facade mod vejen, og at der samtidig er 5 tilkørsler der vil nedsætte effekten af muren. Man støtter sig til eksterne teknikere samt Miljøstyrelsen, og hvis man skal have en effektiv løsning med sluser, vil det koste ca. 2 mio. kr. alt efter hvordan sluserne etableres.
- Man ønsker omfordeling af fællesarealerne, således at butikkens areal kan forblive de 175 m² som den er i dag,

Bemærkninger:

Placeringen af den grønne cykelrute er fastlagt ud fra ønsket om at undgå at cyklister skal køre en ulogisk vej inde i haveforeningen, samt at den fortsætter over Røde Mellemevej og ad Sundbyvestervej. Udformningen af ruten vil ske i samråd med foreningen, således at cyklisterne kan passere fællesarealer på en for alle parter betryggende måde.

Formålet med lokalplanen er bl.a. at bevare det grønne præg, og levende hegn er karakteristisk afgrænsning mellem de enkelte parceller. Byggelinier langs stierne giver mulighed for grønne forhaver.

Center for Miljø har revurderet kortlægningen af Haveforeningen Sundbyvester. Revurderingen har medført, at Miljøkontrollen har valgt at udtage arealet af kortlægningen, idet man er enig i, at datagrundlaget er mangelfuldt i forhold til at repræsentere hele arealet. Endvidere har Miljøstyrelsen, siden kortlægningen fandt sted, hævet jordkvalitets- og afskæringskriterierne for PAH-forbindelser (tjærestoffer). På denne baggrund har Center for Miljø besluttet, at lade en kortlægning af Haveforeningen afvente en større områdeundersøgelse eller eventuelle supplerende oplysninger om jordforurening på arealet. Afsnittet i redegørelsen vil blive ændret.

Idet der ikke er tale om en egentlig ændret arealanvendelse, da der faktisk har været helårsbeboelse i H/F Sundbyvester i mange år, stilles der ikke krav i lokalplanen om støjafskærmende tiltag overfor de eksisterende bygninger og udearealer. Der er alene krav overfor ny bebyggelse i henhold til Borgerrepræsentationens beslutning af 15. december 2005 og Københavns Kommuneplan 2005.

Ønsket om ændringer af etagearealerne for de enkelte fællesbygninger, kan ikke umiddelbart indfries. Kommuneplanens rammer for detailhandel i villaområder fastlægger den enkelte butiks areal til maksimalt 100 m².

For at imødekomme ønsket om større butiksareal, foreslås antallet af butikker ændret fra 1 til 2. Teknik- og Miljøforvaltningen foreslår derfor, at andet afsnit i § 6, stk. 2 ændres til ” For de med skrå skravering på tegning nr. 1 viste fællesarealer gælder, at der må opføres bebyggelse til fællesformål, i form af fælleshus, hvis etageareal ikke må overstige 200 m², 2 butikker på maksimalt 100 m², samt øvrige bygninger på tilsammen maksimalt 50 m².

Ændringen skønnes ikke at være af væsentlig betydning for borgere eller andre myndigheder, og der er derfor ikke foretaget supplerende høring, jf. planlovens § 27, stk. 3.

7. Mail af 3. juli 2006 fra Gitte Retien, Topasgangen 12, Hf. Sundbyvester.

- Man ønsker at der etableres 2 invalideparkeringspladser på fællesarealet, idet det er umuligt at finde p-plads på Røde Mellemevej og Digevej i perioden fra april til oktober. Dette gør det vanskeligt for

dårligt gåendes mulighed for at besøge beboere i haveforeningen, idet der p. t. er parkeringsforbud på fællesarealet.

Side 4 af 4

- Man ønsker bygningshøjden ændret fra 4,5 m til 5 m, idet man mener at man bedre kan udnytte byggematerialer med den højde.

Bemærkninger:

Forslaget muliggør at der på fællesarealet kan etableres indtil 10 gæsteparkeringspladser. Én eller to af disse vil kunne reserveres til handicapparkering.

Bygningshøjden svarer til højden i de andre haveforeninger hvor der bygges i én etage.