



# "Sundbyvang"

## Forslag til lokalplan

Borgerrepræsentationen har den xx.xxxxxx 2010 vedtaget forslag til lokalplan.  
Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Vest.

Offentlig høring fra den xx.xxxxxx til den xx. xxxxx 2010

# Indhold

## Redegørelse for lokalplanen ..... 3

Formål .....	3
Baggrund .....	3
Lokalplanområdet .....	4
Bydelen og kvarteret .....	4
Trafikforhold .....	5
Byggeønsker .....	6
Skyggediagrammer .....	8
Lokalplanens indhold.....	9
Planens påvirkninger af miljøet.....	12

## Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning ..... 13

Kommuneplan .....	13
Boligpolitik.....	13
Varmeforsyning.....	13
Trafikstøj .....	13
Lokalplaner i kvarteret.....	14
Miljø i byggeri og anlæg .....	14
Regnvand .....	14

## Tilladelse efter anden lovgivning ..... 15

Affald .....	15
Jordforurening .....	15
Museumsloven .....	15

## Lokalplanen ..... 16

§ 1. Formål.....	16
§ 2. Område .....	16
§ 3. Anvendelse.....	16
§ 4. Veje og stier.....	16
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	17
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	18
§ 7. Ubebyggede arealer og parkering .....	19
§ 8. Ledningsforhold og tekniske anlæg .....	20
§ 9. Foranstaltninger mod forureningsgener.....	20
§ 10. Bæredygtighed.....	21
§ 11. Udstykninger.....	21
§ 12. Grundejerforening .....	21
§ 13. Retsvirkninger .....	21
§ 14. Ophævelse af servitut .....	21
Kommentarer af generel karakter .....	21
Tegning nr. 1 Lokalplanområde .....	23
Tegning nr. 2 Bebyggelsesplan m.m. ....	24
Tegning nr. 3 Veje og stier .....	25
Tegning nr. 3A Eksempler på snit i bebyggelsen .....	26

## Hvad er en lokalplan ..... 27

Lokalplan.....	27
Lokalplanforslagets retsvirkninger .....	27
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	27

## Mindretalsudtalelser ..... 27

## Praktiske oplysninger på bagsiden



# I. Redegørelse for lokalplanen



Luftfoto af lokalplanområdet og dets omgivelser set mod vest (JW Luftfoto maj 2009).

## Formål

Lokalplanen "Sundbyvang" skal muliggøre en omdannelse af det eksisterende Behandlingscenter Sundbyvang samt opførelse af boliger på Københavns Kommunes arealer ud mod Irlandsvej på Amager. Det betyder, at ca. halvdelen af den eksisterende institution skal nedrives og den tomme grund sælges til opførelse af boliger.

## Baggrund

Den 2. april 2009 vedtog Borgerrepræsentationen den såkaldte Boligpakke 1, som skaber grundlag for at opføre op til 500 familieboliger efter Almen Bolig+ konceptet, samt godt 220 almene plejeboliger på en række kommunale ejendomme - bl.a. Behandlingscentret Sundbyvang og Bocentret Sundbygård på Amager. Økonomiforvaltningen, Socialforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen har i samarbejde udfærdiget vilkårene for opførelsen af de nye boliger.

Almen Bolig+ konceptet er et forsøgsprojekt, som er udviklet af KAB og godkendt af Velfærdsministeriet. Konceptet skal billiggøre opførelse og drift af almene fami-

lieboliger. Plejeboliger kan med visse justeringer opføres under samme koncept. Ved at integrere almene plejeboliger med boligerne under Almen Bolig+ konceptet opnås mulighed for at etablere nye, tidssvarende plejeboliger som mindre botilbud forskellige steder i byen.

Endvidere ønsker Københavns Kommune at sælge ca. en tredjedel af den tomme grund til opførelse af ejerboliger. Det er i overensstemmelse med kommunens overordnede boligpolitiske mål om at sikre blandede byområder og boligformer, hvor ghettodannelser og dermed marginalisering af beboergrupper mindskes.

Det er ikke muligt indenfor planlovens bestemmelser at fastlægge ejerforhold eller økonomiske begrænsninger af byggeomkostninger, som kan sikre lave huslejer.

Almen Bolig+ konceptet bygger imidlertid på opførelse af industrielt producerede byggesystemer, der udbydes i prækvalifikation i en samlet rammeaftale for et større antal boligenheder. Det gør det muligt at reducere byggeudgifterne. Samtidig bygger konceptet på udvidet råderet, beboertilkøb til indretning, privatisering af drift og et nyt koncept for vedligeholdelse.

## Lokalplanområdet



Behandlingscentret Sundbyvang angivet med rød prik i bydelen Amager Vest.

Lokalplanområdet omfatter Københavns Kommunes ejendom Behandlingscentret Sundbyvang for ca. 200 beboere med handicap. Behandlingscentret er ejet af Københavns Kommune og drives af Socialforvaltningen. Bygningerne er opført i 1970'erne som et betongråt elementbyggeri og består af et hovedhus på 4 etager ud mod Radisevej. Bygningen er gradueret med én etage ud mod henholdsvis Persillevej og Tomatvej. Den øvrige del af bebyggelsen er opført som atriumhuse i én etage, der ligger som enklaver omkring en intern adgangsvej fra Irlandsvej. Grundarealet er i henhold til BBR på i alt 56.558 m<sup>2</sup> og et samlet etageareal på 20.127 m<sup>2</sup>. Det svarer til en bebyggelsesprocent på 43. Adgangsvejen fremstår som en smuk allé med en karaktergivende træbeplantning. Mellem atriumhusene er der skabt gårdhaver af forskel-



Haveanlæg i Behandlingscentret Sundbyvang med den 2- og 3-etagers bebyggelse i baggrunden.

lig karakter for beboerne og mindre parkeringsarealer. Derudover er der parkering i 2 lommer i forbindelse med det grønne areal på Radisevej og langs Tomatvej og Persillevej. Det er private fællesveje, som ligger indenfor Københavns Kommunes ejendom.

Lokalplanområdet er afgrænset mod de omkringliggende villakvarterer af brede grønne fællesarealer med græsplæner, sansehaver, legeplads og en markant, værdifuld træbeplantning. Området benyttes også af beboerne i kvarteret. Mod Irlandsvej er etableret et grønt område med mindre træbygninger, som rummer Behandlingscentret Sundbyvang's ejendomsservice, samt faciliteter til centrets dagtilbud. Mod øst danner to lommer med parkering i forbindelse med et grønt anlæg langs Radisevej lokalplangrænsen mod den bagvedliggende rækkehusbebyggelse.

## Bydelen og kvarteret

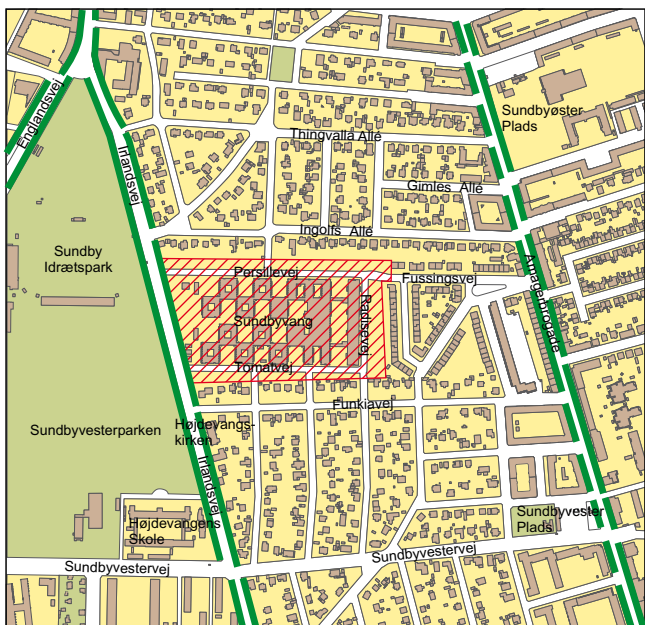
Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Vest, der sammen med bydelen Amager Øst udgør kommunens afgrænsning mod Tårnby Kommune. Mod øst er bydelen knyttet til strøggaden Amagerbrogade med indkøbsmuligheder, offentlig service, erhverv og god kollektiv trafikbetjening. Mod vest ligger Sundby Idrætspark og Sundbyvesterparken med Højdevejen Skole og Sundby Svømmebad i det sydøstlige hjørne. Der er dagsinstitutioner i de omkringliggende områder.

På de øvrige sider er lokalplanområdet omgivet af villa- og rækkehusbebyggelse. Villaerne mod nord og syd er ejerboliger, som er opført i bedre byggeskik efter århundredeskiftet. Rækkehusbebyggelsen mod Radisevej er opført i 3 etager i 1920'erne. Denne bebyggelse har karakter af byggeforeningshuse med for- og baghaver. I kvarteret er 68 pct. af boligerne almene eller ejerboliger. Aldersfordelingen svarer nogenlunde til gennemsnittet for København, dog med en lille overvægt af ældre. Andelen af beboere med en videregående uddannelse svarer til gennemsnittet for København, samtidig med at husstandsindkomsten i gennemsnit ligger højere.



Den interne fordelingsvej fra Irlandsvej til den centrale del af institutionen.





Områdekort med angivelse af lokalplanområdet med rød streg. Området ligger ud til Sundby Idrætspark og Sundbyvesterparken. Højdevangens Skole ligger syd for idrætsparkens anlæg. Amagerbrogade er den primære indkøbsgade i området, med busforbindelse til Rådhuspladsen via linie 5A.

## Trafikforhold

Lokalplanområdet ligger mellem Irlandsvej og Amagerbrogade, som begge er en del af det overordnede vejnet for Amager. Irlandsvej er udpeget som bydelsgade og skal bidrage til en fordeling af trafikken i området. Amagerbrogade er fastlagt som strøggade i kommuneplanen og dermed det handelsmæssige centrum for bydelen. De øvrige veje i området er private fællesveje. Området er metrobetjent fra stationer langs Amagerbrogade. Buslinje 35 kører ad Irlandsvej og buslinje 5A kører ad Amagerbrogade, hvor Sundbyvester Plads mod syd har busholdepladser for flere busser. Irlandsvej og Amagerbrogade er forsynede med cykelstier, der mod syd har forbindelse til det grønne cykelrutenet med forbindelse mod øst til Amager Strandpark og mod vest til Ørestad og Amager Fælled.



Villakvarteret nord for lokalplanområdet set fra det grønne areal langs Persillevej.



Sansehaven langs Persillevej som tilhører Behandlingscentret Sundbyvang, men som også benyttes af kvarterets beboere.



Rækkehuse ved grønt areal med parkering til Behandlingscentret Sundbyvang langs Radisevej øst for institutionen

## Byggeønsker



*Projektforslagets skitse til interne gaderum med opholds- og legearealer og terrassedæk. Her er vist bebyggelse i 2 etager. Lokalplanen fastlægger 3 etager for hele bebyggelsen. Skitsen viser tilkøbsmuligheder som f.eks. skure og halvtag over indgangszoner.*

Arkitekttegnestuen Vandkunsten har udarbejdet et projektforslag til opførelse af nye boliger på den vestlige del af lokalplanområdet. Projektforslaget bygger på et frasalg af ca. 30.276 m<sup>2</sup> af det samlede grundareal på 56.558 m<sup>2</sup>, som i dag udgør Bocentret Sundbyvang. De eksisterende bygninger på det areal, der frasælges, nedrives for at der kan opføres nyt byggeri.

Omkring halvdelen af det frasolgte areal ønskes udviklet som et boligområde med mulighed for opførelse af ca. 54 almene familieboliger og ca. 72 almene plejeboliger efter AlmenBolig+ konceptet for boligselskabet KAB. Samtidig ønsker Københavns Kommune at sælge den anden halvdel af arealet ud mod Irlandsvej med mulighed for at opføre op til 54 private ejerboliger. Projektets samlede

etageareal til nybyggeri er ca. 17.070 m<sup>2</sup>, fordelt på ca. 11.700 m<sup>2</sup> til boliger og ca. 5.370 m<sup>2</sup> til plejeboliger med tilhørende serviceareal.

Boligerne tænkes opført som en 3-etagers rækkehusbebyggelse af præfabrikerede elementer og et materialevelag til facader og tag, der sigter på robusthed og lave vedligeholdelsesudgifter. Nybyggeriet opføres som energiklasse 1.

Med reference til Kartoffelrækkerne udlægges bebyggelsen som en åben struktur med et grønt præg, der giver plads til nære friarealer tæt på boligerne og omkransede friarealer langs de tilstødende villaområder til fælles friarealer for beboerne i boligerne, samt Behandlingscentret Sundbyvang.



*Projektforslaget med private baghaver med altaner som tilkøbsmulighed.*



## Boliger

Boligerne opføres som rækkehuse i 3 etager med en semiprivat indgangszone fra et terrassedæk og med baghaver. Bebyggelsen rummer 5 lejlighedstyper, der varierer i størrelse fra 92 m<sup>2</sup> op til 125 m<sup>2</sup>. Den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse er godt 108 m<sup>2</sup>. Lejlighedstyperne optræder dels som boliger i 3 etager, dels som boliger i stueetagen og endelig som 2-etagers boliger beliggende på 1. og 2. sal med adgang fra udvendig trappe fælles for 2 boliger.

Bebyggelsen opføres som grundmoduler på 3,30 m og 3,60 m i bredden og med ca. 10,5 m husdybde. Grundmodulet leveres med wc/bad, køkken og eventuelt intern eller ekstern trappe alt efter hvilken lejlighedstype, der er tale om. Alle grundmoduler er forsynet med franske altaner. Beboerne har mulighed for tilkøb af altaner, karnapper, ovenlys, blændfelter på facaden ved de franske altaner/altaner og halvtage over indgangsparti, samt mindre skure placeret på friarealet. Indvendige vægge er ligeledes en del af tilkøbspakken. Dette betyder, at beboerne selv kan bestemme værelsesfordelinger og -størrelser.

Almen Bolig+ konceptet er bl.a. kendetegnet ved, at boligerne opføres uden fordyrende elementer, som f.eks. elevatorer og fælles friarealer. Det betyder, at projektet rummer boliger på 1. sal med udvendige adgangstrapper. Eventuelle ejerboliger påtænkes opført som 3-etagers rækkehuse efter samme bygningskoncept som for de almene boliger.

## Plejeboliger

Projektforslaget rummer ligeledes opførelse af ca. 72 almene plejeboliger med et bruttoareal på ca. 65 m<sup>2</sup>, samt 9 m<sup>2</sup> til servicearealer. Den ydre udformning af byggeriet ligger i forlængelse af familieboligerne. De præfabrikerede moduler udføres efter sammen princip som i familieboligerne, dog tilpasset krav til plejeboligernes særlige udformning. Der påtænkes ikke en tilkøbsmodel for



Projektforslag – facade mod baghave.

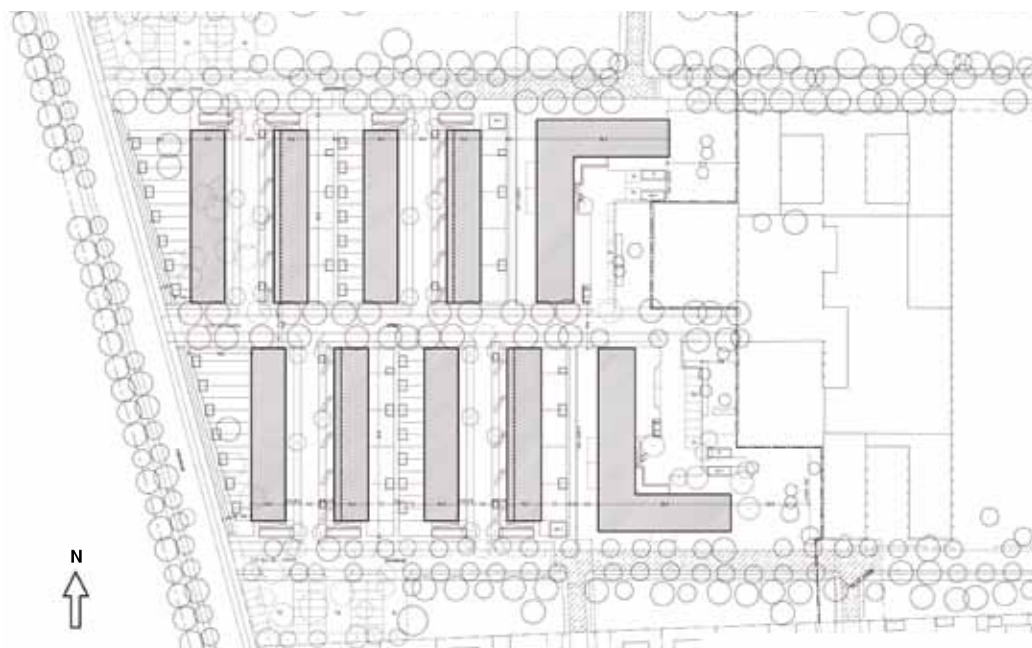
Projektforslag – facade mod gaderum.

plejeboligerne med mulighed for at påvirke den ydre og indre udformning af byggeriet. Plejeboligerne forsynes med franske altaner og fælles opholdsaltaner. Plejeboligerne placeres i nær tilknytning til Behandlingscentret Sundbyvang i en vinkelbygning på hver side af den centrale allé og indrammer derved den eksisterende institution. Der ønskes etableret særskilt parkeringsmuligheder til plejeboligerne, samt mulighed for tilkørsel med bus og placering af store cykler.

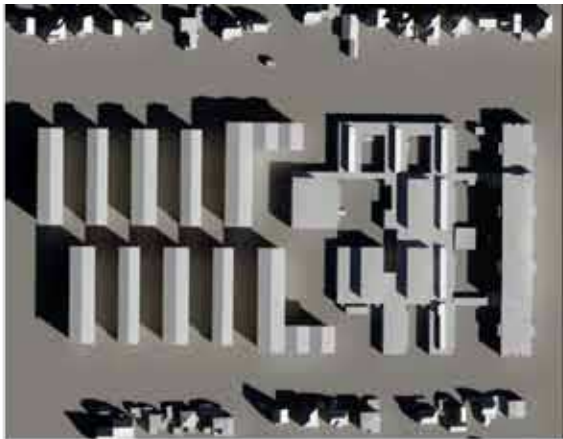
## Behandlingscentret Sundbyvang

Efter frasalg af en del af grunden vil den samlede grundstørrelse omkring behandlingscentret herefter være 26.336 m<sup>2</sup>. Behandlingscenter Sundbyvang vil herefter bestå af hovedhuset ud mod Radisevej, der i dag rummer 3 bosteder med i alt 72 beboere, og fællesarealer med ambulatorier, festsal, kantine, café, dagtilbud, kontorfaciliteter og varmtvandsbassin. Bygninger til Bostedet "Nordlys" med 12 plejeboliger bevares ligeledes. Det drejer sig om i alt ca. 14.200 m<sup>2</sup>. Bebyggelsesprocenten vil herefter være ca. 54. De tilbageblevne institutionsbygninger kan moderniseres indenfor de nuværende bygningsmæssige rammer med mulighed for reetablering af faciliteter i forbindelse med nedrivningen af institutionsbygninger, samt opførelse af mindre skure.

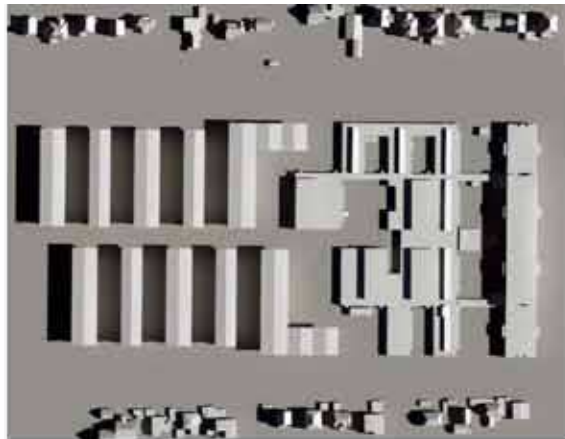
Projektforslagets skitse til bebyggelsesplan for arealerne vest for behandlingscentret Sundbyvang ud mod Irlandsvej- efter nedrivning af dele af den eksisterende institutions bygninger.



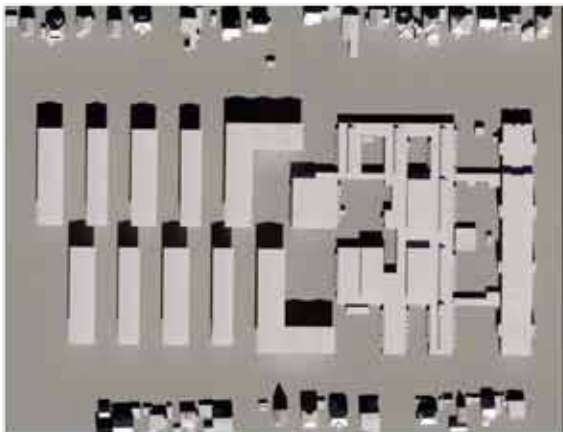
## Skyggediagrammer



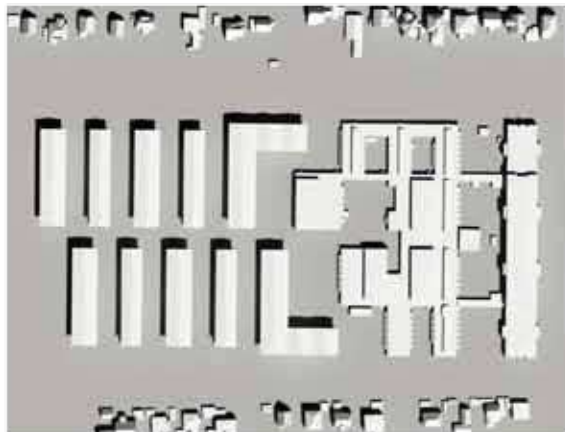
Marts kl. 9.00



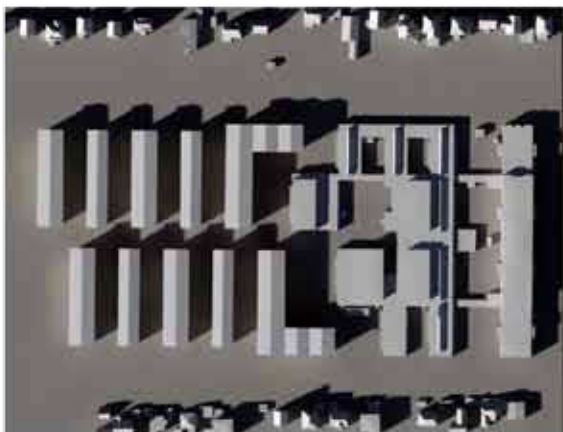
Juni kl. 9.00



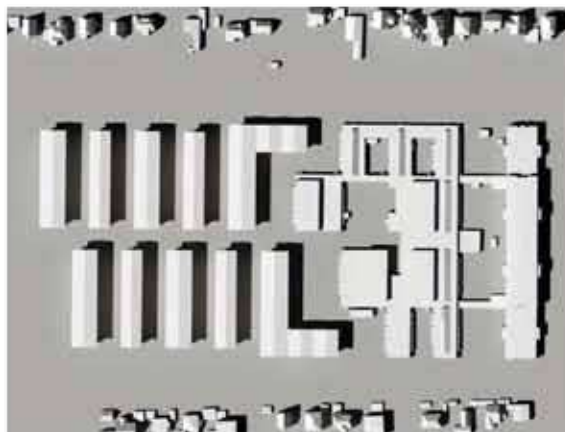
Marts kl. 12.00



Juni kl. 12.00



Marts kl. 16.00



Juni kl. 16.00



Juni kl. 19.00



## Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet er opdelt i to områder til henholdsvis boliger og institutioner. I område I kan der udvikles et nyt boligområde med en bebyggelsesprocent på op til 60. I område II kan den nuværende institution videreføres med en bebyggelsesprocent på op til 60. Ved udarbejdelse af lokalplanen er der lagt vægt på at skabe mulighed for en høj grad af integration mellem det nye boligområde, institutionsområdet og de omkringliggende kvarterer. Bebyggelsesplanen sigter på at skabe en visuel integration med villaområderne, samt en fysisk/funktionel integration ved vej- og stiforbindelser.

Lokalplanen muliggør, at der kan opføres helårsboliger med mulighed for en høj grad af individuelt præg: Bebyggelsen er fastlagt som en bebyggelsesplan med rækkehus i 3 etager og med for- og baghaver, samt for lejligheder beliggende på 1. sal med en foranliggende tagterrasse i forbindelse med adgangstrappen. Samtidig giver lokalplanen mulighed for at bygge 2 vinkelbygninger til plejeboliger, der tilgodeser behovet for tidssvarende boliger til beboere med særlige behov i et område, der åbner for integration med andre beboergrupper.

Områdets grønne præg videreføres i lokalplanen. Det gælder især det eksisterende, strukturgivende grønne bælte mellem de omkringliggende villaområder og den nye bebyggelse. Der muliggøres indretning af opholds- og legeområder og indretning af for- og baghaver. Plejeboligerne er placeret, så de danner en overgang fra udearealerne omkring Behandlingscentret Sundbyvang og boligområdet. Det tilgodeser de funktionelle sammenhænge, der vil være mellem institutionen og de nye plejeboliger. Placeringen gør det muligt at udvikle brugen af de ubebyggede arealer og byrum, så de enkelte brugergrupperes behov kan tilgodeses i det samlede område.

## Trafik og parkering

Lokalplanen sigter på en trafikal fredeliggørelse af kvarteret ved at prioritere vejadgang fra Irlandsvej og ved at lukke Persillevej for gennemførende trafik, samt fredeliggøre Tomatvej ved fastlæggelse af et opholds- og legeområde. Dertil kommer en prioritering af gang- og cykeltrafik ved at give mulighed for en tværgående stiforbindelse fra villakvarteret mod nord til området syd for lokalplanområdet. Den trafikale fredeliggørelse indebærer, at Pæonvej og Kaktusvej mod syd lukkes for biltrafik til og fra området. Det samme gælder Torfavej mod nord. Bebyggelsens interne gader udlægges som private fællesveje med opholds- og legeområder.

Langs Persillevej og Tomatvej udlægges de grønne bræmmer mod villakvartererne som rekreative fællesarealer for lokalplanområdet. Den eksisterende sansehave vil kunne fortsætte. Trafikreguleringen af Persillevej og Tomatvej vil sikre mulighed for en sammenkædning af de nære og de fælles friarealer i lokalplanområdet.

Da området er relativt godt forsynet med kollektive transportmuligheder fastlægges der med udgangspunkt i kommuneplanens retningslinjer for parkering en par-

keringsnorm på 1 p-plads pr. 150 m<sup>2</sup> for nybyggeri til boliger og 1 p-plads pr. 5 plejeboliger. I område II fastlægges en parkeringsnorm på 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> institutioner. Det indebærer, at lokalplanen giver mulighed for at anlægge 78 p-pladser til boligerne og 15 p-pladser til plejeboligerne.

Lokalplanen giver mulighed for anlæg af to parkeringslommer ud mod Irlandsvej og med adgang fra henholdsvis Persillevej og Tomatvej, samt tre parkeringslommer mellem den eksisterende institution og de nye plejeboliger. De nuværende parkeringslommer ved Radisevej bevares til parkering for Behandlingscentret Sundbyvang. Endvidere er der mulighed for parkering langs Persillevej og Tomatvej. Der fastlægges krav om cykelparkering, som skal placeres i direkte tilknytning til de enkelte bygninger og med mindst halvdelen under tag.

## Byrum og byliv

I område I skal byrumsreferencen til Kartoffelrækkernes gadeprofil sikres. Kartoffelrækkerne er karakteriseret ved et beplantningsareal foran hver bolig, der muliggør frodighed, som bidrager til byrummets kvalitet. I Vandkunstens projekt er forhaverne udviklet som et terrassedæk, der stiller nye krav til behovet for at sikre en begrønning. Lokalplanen muliggør denne udformning. Planudsnittets udpegning af beplantningsfelter er vejledende. Dog skal omfanget af træer og anden begrønning opretholdes, for at sikre byrummets grønne kvalitet. Der tegner sig 3 typer byrum for boligområdet:

- Rummet mellem vej og bolig
- De fælles friarealer ud mod villakvarterene
- Gaderum, parkering og stier

## Rummet mellem vej og bolig

De nære friarealer er opdelt i tre zoner: Med en åben og inviterende forhave eller et terrassedæk henvender boligerne sig til den ene side mod gaden, et opholds- og legeområde. Det er bebyggelsens aktive zone med adgang til boliger og mulighed for bl.a. små siddepladser og frasætningsmulighed, samt det uformelle møde med naboerne. Forhaven/terrassedækket indeholder derudover plantebede med både træer, klatre- og buskbeplantning, der tilsammen tilføjer den ønskede grønne karakter. Såfremt forhaven etableres som et terrassedæk, skal det hæves 40 cm over terræn og etableres med trapper og ramper. Det skaber en tydelig overgang mellem den halvprivate terrasse og den offentlige gade. Terrassedækket etableres fra start i min. 2,5 m's dybde, der sikrer, at arealet både kan fungere som beboerens egen terrasse og samtidig som adgangsvej. Det foreslås desuden, at der langs facaden forberedes plantehuller med muldbede i min. størrelse 30x50 m med min. 0,5 m muldrag under terrassen for hver anden enhed. De kan overdækkes med en luge/rist, der kan tages op ved plantning. Plantehullerne vil give mulighed for facadebeplantning og styrke gaderummets kvalitet, samtidig med at de giver beboerne udfoldelsesmuligheder.

Mellem vej og adgangs- og opholdszonen fastlægges en zone til fleksibel indretning med trapper, ramper, cykel-parkering, udhuse, skure til affaldsbeholdere og planter-bede. For at give gaderne et frodigt og imødekommende udtryk plantes der tillige slyngplanter op ad skure og trapper. Der er mulighed for at udvide terrassedækket ud i denne zone.

Den sidste nære zone udgøres af baghaverne og tagter-rasser. Baghaverne udlægges modsat indgangszonen og er boligernes private uderum i det omfang, boligerne har adgang fra stueplan. Baghaverne afgrænses af en hækbe-plantning, der sammen med eventuelle skure skaber et privat rum uden at hindre udsyn. Hækken plantes i skel til naboerne, men ikke langs den tredje side mod stier og veje. Hvor baghaverne vender ud imod gaden, afgrænses med klippet hæk eller beplantede lette træhegn.

For lejligheder på 1. og 2. sal etableres der tagterrasser i forbindelse med adgangstrapperne. Opholdsarealer på terrasser skal indrettes med fleksible rammer, der gi-ver beboere og brugere mulighed for selv at sætte deres præg på indretningen. Vedligeholdelse af beplantning på terrasser og dæk forudsætter gode vandingsmuligheder, og her kan anlæg til regnvandshåndtering med fordel indgå.

Lokalplanen muliggør beplantning i gaderne eksempel-vis som højstammede mindre frugtbærende træer. Målet er at sikre det grønne præg med et plantevalg, der er til-passet stedet og naturen.

#### De fælles friarealer ud mod villakvarterene

Langs Persillevej og Tomatvej udlægges de grønne bræmmer mod villakvarterene som rekreative fællesare-aler for lokalplanområdet. Fællesarealet bidrager til at fastholde områdets grønne præg og tilbyder derudover et større areal for såvel Behandlingscentrets beboere og brugere, samt for det nye boligområdes beboere. Arealet



*Tomatvej med det grønne brede areal langs med vejen der adskil-ler Behandlingscentret Sundbyvang fra villakvarteret mod syd.*

skal fungere som supplement til de nære friarealer om-kring bebyggelsen i lokalplanområdet og skal muliggøre fællesaktiviteter som f.eks. legepladser, bålplads, borde og bænke. Den eksisterende sansehøve vil kunne fortsætte.

#### Gaderum, parkering og stier

Trafikreguleringen af Persillevej og Tomatvej skal sikre mulighed for en sammenkædning af de nære og de fæl-les friarealer i lokalplanområdet. Trafikfredeliggørelsen af Persillevej og Tomatvej muliggør etablering af trygge overgange fra boligerne og institutionen til de grønne fællesarealer. Udformningen af overgangene skal ved ek-sempelvis anvendelse af beplantning, forskellige former for belægning eller andre tiltag klart markere forbindel-sen mellem de to byrumstyper. Den overvejende del af lokalplanområdets eksisterende træer bevares, og langs adgangsvejen fra Irlandsvej, tværs gennem området, skal der plantes nye træer i forbindelse med opførelse af bo-ligbebyggelsen. Op til skel og som afgrænsning plantes



*Vandkunstens skitse af boliggeden..*



der træer med en bund af buske i en mindre bræmme. Det grønne areal mod rækkehusbebyggelsen på Radisevej videreføres med sine nuværende funktioner og vil fortsat rumme parkeringsmuligheder for Behandlingscentret Sundbyvang.

Hvor baghaverne støder op til hinanden udlægges der en såkaldt trillebørsti. Der etableres en gang- og cykelsti-forbindelse fra Torfavej gennem lokalplanområdet langs plejeboligernes vestsider mod syd til Pæonvej. Veje, stier, overgange, adgangs- og opholdsarealer indrettes, så de er trygge at færdes i og med tilgængelighed for alle.

## Bæredygtighedsvurdering

### Infrastruktur

Lokalplanen sigter på at fremme et trygt miljø for cyklister og gående, samt beboerne i området ved at lukke for gennemkørende trafik på Persillevej, samt ved at etablere opholds- og legeområder på en del af Tomatvej og på de nye veje mellem boligbebyggelsen.

### Lavenergi

Nybyggeriet opføres som energiklasse 1. Lokalplanen fastlægger, at materialer på tag og facader skal være bæredygtige/genanvendelige med en smuk patinerings-evne. Lokalplanen åbner mulighed for byøkologiske tiltag som solpaneler på bygningerne mv. for yderligere energireduktion.

### Regnvand og grønne tage

Lokalplanområdet ligger mellem 5 og 5,5 m over havoverfladen og grundvandsspejlet ligger mere end 3 m under terræn. I området er grundvandet kraftigt drænet som følge af utætte kloakker. I følge spildevandsplanen skal kloakkerne i området renoveres. Derfor kan det forventes, at grundvandsspejlet vil stige mellem 0,5 og 0,7 m i de kommende år. Bortledning af overfladevand vil derfor vanskeligt kunne gennemføres ved nedsivning. I videreudviklingen af projektet kan det overvejes, at undersøge mulighederne for at genanvende eksisterende kældrer som regnvandsbassiner under de bygninger, der skal nedrives. Lokalplanen muliggør samtidigt at anvende grønne tage som middel til at tilbageholde/forsinke mængden af regnvand ved kraftige regnskyl. Mindre bygninger, så som udhuse skure o.s.v. skal begrønnes med sedum, græs eller lignende. Bepantning – især træer, men også blomster – kan også medvirke til at reducere mængden af regnvand til kloaknettet.

### Klimatilpasning

Klimaændringer forventes at betyde en stigning i grundvandsstanden, særligt i byens kystnære dele i Københavns Kommune. Vandet omkring København vil stige 33-61 cm i perioden 2000-2100 og nedbøren vil tiltage med 30-40 pct. Københavns Kommune ønsker at byudviklingen tager højde for de forventede konsekvenser af klimaændringer mht. øget vandstand i havet, ændret

nedbørsintensitet, ændringer i grundvandsforhold mm. Derfor udarbejdes en klimatilpasningsplan, og når den foreligger, vil de konkrete projekter blive vurderet i forhold til denne plan. Planen vil indeholde en beskrivelse af, hvilket klimascenarie vi bygger vores planlægning på. Der skal tages stilling til, hvordan klimaændringer vil kunne påvirke projektet, og hvordan disse påvirkninger kan blive håndteret. Det anbefales at byggeriet hæves 0,5-1 m.

## Byarkitektonisk vurdering

Samlet set vil omdannelsen af området ved Behandlingscentret Sundbyvang bidrage til at øge den bymæssige og befolkningsmæssige mangfoldighed i området. Bebyggelsens udformning og den eksperimenterende tilgang til byggeriets udformning med mulighed for variationer ved beboertilkøb vil udvikle en spændende og varieret bebyggelse med en arkitektonisk kvalitet, som kendes bl.a. fra de senere års opførelse af bl.a. billige boliger ved Karens Minde i bydelen Kgs. Enghave. Variationen i boligstørrelser og typer supplerer boligudbuddet i området og vil tiltrække nye beboergrupper, der kan bidrage til områdets sociale mangfoldighed. Det samme gælder integrationen af plejeboliger.

## Planens påvirkninger af miljøet

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, som er omfattet af VVM -bestemmelserne, jf. bekendtgørelse nr. 1335 af 6.december 2006

### SMV, Lov om miljøvurderinger af planer og programmer

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbek. nr. 936 af 24. september 2009). Det skyldes, at planen ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 og 4. Endvidere er der ikke tale om et projekt, der i størrelse eller omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indflydelse på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser. Lokalplanen muliggør, at en del af de eksisterende bygninger fjernes, og at der kan opføres boliger, så der skabes et funktionsintegreret byområde med en blanding af boligtyper og beboere. Det indebærer, at bebyggelsesgraden samlet set øges en smule for området under ét - men stadig med et omfang, der vurderes at medføre en meget lille miljømæssig påvirkning af kvarteret.

Ændringen af området indebærer, at en del af de eksisterende bygninger fjernes, hvilket giver mulighed for at opføre boliger med varierede boligstørrelser, så der skabes et funktionsintegreret byområde med en blanding

af boligtyper og beboere. Der er således fokus på et skift i anvendelse, der ikke strider mod videreførelsen af det tilbageblevne institutionsområde.

Lokalplanen indebærer, at bebyggelsesgraden øges for området under ét - men stadig med et omfang, der vurderes at medføre en meget lille miljømæssig påvirkning af kvarteret.

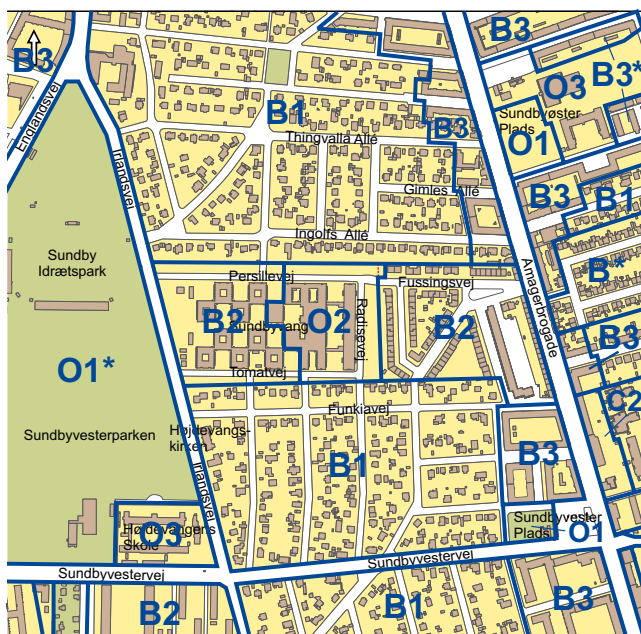
Der er god mulighed for at trafikbetjene området fra Irlandsvej, der har status som bydelsgade. Der sker en trafikal fredeliggørelse af Persillevej og Tomatvej for at skabe en tryk forbindelse mellem bebyggelsen og de omkringliggende grønne arealer, der vil tjene som fælles friareal for den nye bebyggelse. Samlet set vil det bidrage til at reducere biltrafikken i området. Afgørelsen er of-fentliggjort samtidig med planforslaget.

### Trafikstøj

Lokalplanen muliggør opførelse af boliger og etablering af udendørs opholdsarealer tættere på Irlandsvej, end det er tilfældet med det eksisterende byggeri. Det vurderes, at der er behov for at støjafskærmning ud mod Irlandsvej for at reducere støj fra bilernes dæk, således at de af Miljøstyrelsen fastsatte grænseværdier for støjbelastning af boliger, institutioner og rekreative formål kan overholdes. Lokalplanens realisering forudsætter, at der etableres en jordvold med mulighed for beplantning ud mod Irlandsvej. Højden skal afklares i forbindelse med detailplanlægningen.



# Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning



Forslag til kommuneplanrammer 2009.

## Kommuneplan

I Kommuneplan 2009 er den vestlige del af den aktuelle ejendom matr. nr. 1001 Sundbyvester, København, fastlagt til boliger (B2-område). Boligerne skal anvendes som helårsboliger, idet der dog i lokalplaner kan tillades en andel på indtil 10 procent af boligerne på en ejendom anvendt til boliger uden helårsstatus. Herudover kan der tillades kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Den maksimale bebyggelsesprocent er fastlagt til 60 og det maksimale etageantal ekskl. tagetage er fastlagt til 3. Friarealet skal udgøre 100 procent af etagearealet for boliger og 20 procent af etagearealet for erhverv.

Den østlige del af ejendommen opretholdes som et område for institutioner (O2-område). Området kan anvendes til institutioner, og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål, ikke varige kolonihaver, sportsanlæg, hospitaler og andre sundhedsmæssige formål, miljømæssige servicefunktioner, kulturelle formål, ungdoms-, kollegie- og ældreboliger samt administration. Den maksimale bebyggelsesprocent er fastlagt til 60 og den maksimale bygningshøjde til 24 m. I lokalplaner kan der i fornødent omfang fastsættes bestemmelser om etageantal, friarealets størrelse og om parkeringsforhold. Parkeringsdækningen må ikke overstige 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

## Boligpolitik

Det er et overordnet politisk 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. I lokalplanen er der optaget bestemmelser om boligstørrelser. Den aktuelle boligbebyggelse kan opføres som støttet byggeri.

## Varmeplanlægning

Nybyggeri udlægges til lavenergiklasse 1, jf. gældende bygningsreglement.

Byggeriet er således ikke underlagt krav om tilslutning til kollektive varmeforsyning, men der vil utvivlsomt kunne indgås en aftale herom med Københavns Energi, da det ligger i et område, der allerede er dækket af fjernvarmenettet.

Selvom der således kan vælges andre energiformer, er fjernvarme stadig den miljømæssigt bedste og også den økonomisk mest rentable, medmindre der bliver tale om passivt energibyggeri.

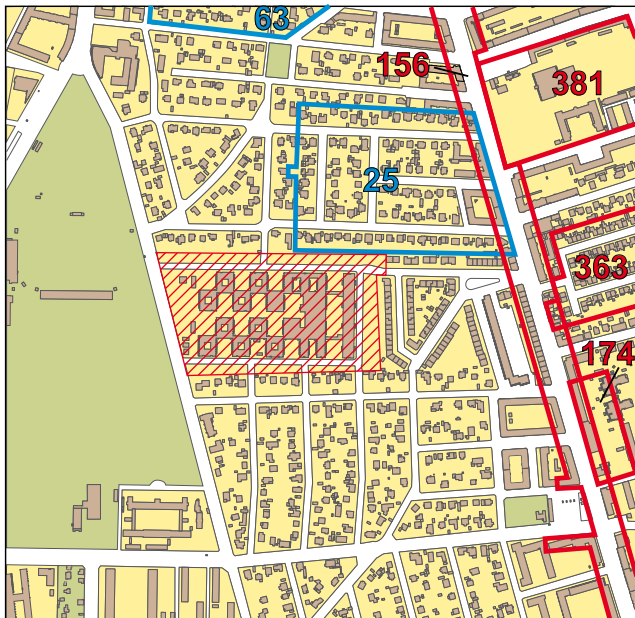
## Trafikstøj

I henhold til Kommuneplan 2009 må der som udgangspunkt ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse (boliger, institutioner, rekreative formål m.v.) i områder, der er eller kan forventes belastet med et udendørs støjniveau på over 58 dB fra vejtrafik og 64 fra jernbanetrafik. For offentlig og privat administration, liberale erhverv m.v. er de tilsvarende støjgrænser 63 dB fra vejtrafik og 69 dB fra jernbanetrafik.

I områder med nybyggeri, hvor den udendørs støjbelastning vil overstige disse grænseværdier, skal det ved placering af byggeriet samt ved støjisolering, lejlighedsindretningen m.v. sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer ikke overstiger 46 dB fra vejtrafik og 52 dB fra jernbanetrafik i sove- og opholdsrum.

For det udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige 58 dB fra vejtrafik og 64 fra jernbanetrafik.

Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor støjindikator Len vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten.



Gældende lokalplaner vist med rødt og byplaner med blåt. Det aktuelle lokalplanområde er skraveret

## Lokalplaner i kvarteret

Byplan nr. 25 omfatter et område lige nord for det aktuelle lokalplanområde mellem Amagerbrogade og bebyggelsen vest for Heklas Alle - omkring Gimles Allé. Byplanen fastlægger området nærmest Amagerbrogade til boliger med etagehusbebyggelse og det resterende område til villabebyggelse. Desuden kan der etableres børneinstitutioner.

Strøggadelokalplan nr. 158 "Amagerbrogade" omfatter facadeejendommene langs Amagerbrogade fra Christmas Møllers Plads til Vejlands Allé/Greisvej. Med henblik på at opretholde Amagerbrogade som de omliggende bydeles handelsmæssige centrum, fastlægges stueetagen langs Amagerbrogade til publikumsorienterede serviceerhverv.

Lokalplan nr. 381 "Sundbyøsterhallen", som omfatter området begrænset af Amagerbrogade, Parmagade, Grækenlandsvej og Smyrnavej, ligger på den østlige side af Amagerbrogade. Lokalplanen fastlægger området omkring den eksisterende sportshal til offentlige formål samt private institutioner, et mindre område ud mod Amagerbrogade til offentligt, rekreative formål, såsom pladsanlæg og legeplads og den eksisterende boligbebyggelse langs Parmagade og Smyrnavej til helårsboliger.

Lokalplan nr. 363 "Fremad" omfatter byggeforeningshusene i grundejerforeningen "Fremad" mellem Amagerbrogade og Grækenlandsvej omkring Obdams Alle og Hollands Alle. Lokalplanen fastlægger området til helårsboliger, og der må kun indrettes én bolig på hver ejendom. Der kan desuden indrettes fælleslokaler, samt mindre kollektive anlæg og institutioner. Stueetagen mod Amagerbrogade fastlægges til publikumsorienterede serviceerhverv.

Lokalplan nr. 174 "Gerbrandsvej" omfatter nogle ejendomme langs Amagerbrogade og hjørnet af Gerbrandsvej. Lokalplanen fastlægger ejendommene langs Amagerbrogade til boliger og serviceerhverv, og stueetagen fastlægges til publikumsorienterede serviceerhverv. Ejendommen bag facadebebyggelsen mod Amagerbrogade fastlægges til offentlige formål, såsom børneinstitutioner og skoleformål.

## Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes miljørigtigt i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne "Miljø i byggeri og anlæg". Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinjerne. "Miljø i byggeri og anlæg" kan hentes på [www.kk.dk/publikationer](http://www.kk.dk/publikationer) under Teknik- og Miljøforvaltningen eller fås ved henvendelse til Center for Miljø eller Center for Bydesign.

## Regnvand

Det er Københavns Kommunes overordnede mål, at regnvand skal afledes eller nedsives lokalt for derigennem at fastholde grundvandet under byen til drikkevandsformål, og for at der tilføres vand til søer og vandløb (jf. Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008).

Af spildevandsplanen fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt inden for matriklen. Hvis en bygherre mener, at dette ikke er muligt, skal der foreligge dokumentation herfor.

En række tiltag kan medvirke til at opfylde dette krav. I dette tilfælde for eksempel ved at udnytte regnvandet til rekreative formål, grønne tage, vanding, nedsivning/for-sinkelse gennem permeable belæggninger o. lign.



# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald bestemmer, at der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald. Beholderantal og - placering skal aftales med Center for Miljø, der også kan give rådgivning om indretning af kvarter- og gårdmiljøstationer m.m.

## Jordforurening

En ny jordflytningsbekendtgørelse er trådt i kraft den 1. januar 2008. Den medfører, at alle byzonearealer som udgangspunkt er områdeklassificeret, d.v.s., at overfladejorden formodes lettere forurenet. Områdeklassificeringen af et areal udløser pligt til anmeldelse af jord, der skal bortskaffes herfra.

Den aktuelle ejendom Sundbyvang, matr. nr. 1001 Sundbyvester Kvarter, København, er omfattet af områdeklassificeringen og jorden forventes at være lettere forurenet. Det kan oplyses, at der i forbindelse med opstilling af pavilloner i 2004 blev afgravet jord, som var lettere forurenet.

Bygge- og anlægsaktiviteter på forurenede arealer kræver tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø.

Håndtering af jord og grundvande i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Center for Miljø's anvisninger og tilladelser. Københavns Kommune tillader ikke permanent dræning af grundvand. Vejledninger kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller rekvireres på telefon 33 66 58 00.

## Museumsloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumslovens § 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Københavns Bymuseum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang.

# Lokalplanen

## § 1. Formål

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for opførelse af boliger efter nedrivning af en del af den eksisterende institution, Behandlingscentret Sundbyvang, samt for opretholdelse og modernisering af den tilbageværende del af institutionen.

Følgende overordnede hensyn tilgodeses:

1. Udvikling af området, hvor den store institution reduceres og giver plads til en ny rækkehusbebyggelse med en mangfoldighed af beboere i forskellige boligtyper, og hvor de omgivende villa- og kolonihaveområdernes åbne grønne karakter integreres i den nye bebyggelse samtidig med, at der skabes trafikale sammenhæng gennem området.
2. Nybyggeri skal arkitektonisk og bebyggelsesmæssigt udformes ud fra en overordnet hovedidé med god proportionering og i et nutidigt formsprog, og skal indgå som et kvalitativt tilskud til området med en omgivende blandet bebyggelse med ældre villaer og etageejendomme samt en stor sammenhængende institutionsbebyggelse.
3. Der skabes bedre sammenhæng med de omgivende byområder ved fastlæggelse af veje og stiforbindelse med tilknytning til de omkringliggende veje.
4. Området skal udvikles efter miljørigtige og bæredygtige principper, hvor økologi er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det skal ske gennem opretholdelse af en del af den eksisterende bebyggelse, ved krav til, at ny bebyggelse opføres som energiklasse 1, ved krav til friarealer og ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur.
5. Ubebyggede arealer skal ved indretning med belægning, møblering, belysning og begrønning af forskellig art give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation.

## § 2. Område

**Stk. 1.** Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommen matr.nr 1001 Sundbyvester, København, og alle parceller, der efter den 1. januar 2010 udstykkes i området.

**Stk. 2.** Lokalplanområdet opdeles i underområderne I og II, som vist på tegning nr. 1.

## § 3. Anvendelse

**Stk. 1.** For område I gælder:

- a) Området fastlægges til helårsboliger, herunder plejeboliger med tilhørende servicefaciliteter. Den gennemsnitlige boligstørrelse skal være mindst 95 m<sup>2</sup> bruttoetageareal og ingen boliger må være mindre

end 65 m<sup>2</sup> for området under ét. Boliger i 2 plan skal have en størrelse på mindst 85 m<sup>2</sup>. Boliger i 3 plan skal have en størrelse på mindst 110 m<sup>2</sup>. Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber herunder plejeboliger er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser.

## Kommentar

Ved krav om helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boligen til feriebolig og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding, men en sådan vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

- b) Der kan tillades indrettet kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger. Indretning af bebyggelse må ikke ske således, at institutioner og lignende placeres over etager med boliger.
- c) I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der etableres fællesanlæg for bebyggelsens beboere i form af anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (nærgenbrugsstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser i lokalplanområdet, og de kan placeres på ubebyggede arealer, jf. § 5, stk. 1, pkt. e) og § 7, stk. 1.

**Stk. 2.** For område II gælder:

- a) Området fastlægges til offentlige formål samt private institutioner mv. af almen karakter, som naturligt kan indpasses i området.
- b) Der må indrettes bebyggelse til institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål, sportsanlæg, hospitaler og andre sundhedsmæssige formål, kulturelle formål, miljømæssige servicefunktioner, ungdoms-, kollegie-, pleje- og ældreboliger samt administration. Til hver institution/anlæg kan der indrettes enkelte boliger til brug for portner eller andre personer med lignende tilknytning til institutionen/anlægget.

## § 4. Veje og stier

**Stk. 1.** Opretholdelse af vejlinier.

De eksisterende vejlinier mod Irlandsvej, Persillevej, Radisevej og Tomatvej opretholdes, bortset fra en delstrækning af Persillevej, jf. stk. 3..

**Stk. 2.** Ophævelse af vejudvidelseslinie.

Vejudvidelseslinier ophæves mod Persillevej og Radisevej, samt forlængelserne af Torfavej, Kaktusvej og Pæonvej, som vist på tegning nr. 3.



### Stk. 3. Ophævelse af vejudlæg.

Vejudlægget på en strækning af Persillevej samt tre delstrækninger i forlængelse af Torfavej, Kaktusvej og Pæonvej ophæves, som vist på tegning nr. 3, og bilkørsel forhindres på arealet. Der skal fortsat være adgang for gående og cyklister fra Persillevej og Tomatvej til villavejene Torfavej, Kaktusvej og Pæonvej med en videreføring af fortovet og en belægning for cykler ind i lokalplanområdet.

### Stk. 4. Udlæg af arealer til vej.

Fra Irlandsvej til område II udlægges gennem område I en privat fællesvej med placering som vist på tegning nr. 3, i en bredde på mindst 12,5 m.

Mellem den i § 5, stk. 1, pkt. b) fastlagte boligbebyggelse udlægges private fællesveje i form af opholds- og legeområder, i en bredde på mindst 5,5 m, som vist på tegning nr. 3.

## Kommentar

Bestemmelserne er ikke til hinder for, at veje kan overtages som offentlige i overensstemmelse med vejlovgivningens bestemmelser.

Ved at ophæve vejudlægget på en delstrækning af Persillevej lukkes vejen for gennemkørende biltrafik. For bløde trafikanter skal der fortsat være forbindelse til villavejene, der møder Persillevej og Tomatvej inde i lokalplanområdet. Ved videreføring af villavejene ind i lokalplanområdet fastholdes en trafikal sammenhæng, idet biler dog ikke tillades at krydse skellet i forlængelsen af Torfavej, Kaktusvej og Pæonvej.

Det 12,5 m brede vejudlæg fra Irlandsvej gennem område I til Behandlingscentret Sundbyvang i område II er placeret, på den eksisterende interne adgangsvej, der herved får vejstatus.

### Stk. 5. Stiforløb.

I område I fastlægges et overordnet stiforløb fra Torfavej gennem område I til Pæonvej, som vist på tegning nr. 3. Stien skal være mindst 4 m bred og være offentligt tilgængelig.

Endvidere fastlægges i område I interne stier, i princip som vist på tegning nr. 3. De interne stier skal være mindst 1,5 m brede.

## Kommentar

De interne stier skal fungere som passager mellem rækkehusbebyggelsens baghaver og bidrage til varierede rumlige oplevelser i området.

### Stk. 6. Udformning af veje og stier.

Den nærmere udformning af de i stk. 4 og 5 fastlagte veje og stier, herunder træbeplantning efter principperne vist på tegning nr. 3A, sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler. Belægnings, træbeplantning, belysning og inventar skal udformes på en måde, der medvirker til at give kvarteret

en bymæssig og helhedspræget fremtræden af høj kvalitet, jf. § 7, stk. 2.

Opholds- og legeområder skal indrettes med belægnings i ét niveau og med placering af beplantning, belysning og andet inventar således, at biltrafikken dæmpes.

## Kommentar

Om træer og træers vækstbetingelser henvises til § 7 med tilhørende kommentar.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. For område I gælder:

- Bebyggelsesprocenten må for området som helhed ikke overstige 60. Den maksimale bebyggelsesprocent må dog overskrides svarende til de overdækkede arealer, der indgår i friarealet.
- Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 1 viste bebyggelsesplan. Boligbebyggelsen skal ved placering og udformning fremstå med en bebyggelseskarakter svarende til tætte lave bebyggelser som byggeforeningshusene, mens en eventuel plejeboligbebyggelse fremstår som en variation i den samlede boligbebyggelse.
- Bebyggelsen skal opføres i 3 etager med flade tage eller en lav taghældning, der ikke må overstige 32 grader. Bygningshøjden må ikke overstige 13 m. Husdybden må ikke overstige 11 m, dog 16 m ved plejeboligbebyggelse, eksklusive altaner og tagudhæng.
- Ved indretning af boliger med adgang på 1. sal skal trappeadgang ske ved maksimalt to boliger pr. trappe.
- Ud over de i pkt. b) og c) nævnte byggemuligheder kan der opføres enkelte mindre bygninger i 1 etage til fællesanlæg og lignende, såsom udhuse, cykelskure, legehuse og lignende, samt byøkologiske anlæg. Herudover kan der opføres private skure på maksimalt 6 m<sup>2</sup>. Beholdere til dagrenovation og beholdere til affaldssortering skal placeres i skure eller lignende afskærmning.
- Den nye bebyggelse kan etapedeles, forudsat at der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn kan opføres en samlet bebyggelse, at første etape kan fremstå som en afsluttet enhed, samt at der kan opnås en samlet bebyggelsesmæssig og facademæssig helhed.

### Stk. 2. For område II gælder:

- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60.
- Den eksisterende bebyggelse må ændres ved påbygning af tagopbygning til en maksimal hældning på 32 grader. Der må tilføjes glasinddækninger, udestuer, karnapper samt andre mindre sammen-, til- eller påbygninger, herunder ved gavle. Desuden må der opføres andre mindre bygninger i form af udhuse, cykelskure og lignende samt byøkologiske anlæg.
- Væsentlige ændringer af bebyggelsesforholdene ved f.eks. ombygninger eller nybyggeri i større omfang forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Generelle udtryk:

- a) Bygningens materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og give de enkelte bebyggelser et velargumenteret fællespræg med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden.
- b) Skiltning, reklamer og andet facadeudstyr, herunder markiser og solafskærmning skal med hensyn til placering, omfang, materialer farver og lignende udføres således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk.
- c) Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen. Tekniske anlæg og installationer på tag skal udformes således, at de fremtræder tilpasset tagudformningen i øvrigt og som integrerede dele af bygningens arkitektur.
- d) Tagrender, nedløb og inddækninger skal udføres i metal.
- e) Ibrugtagning af bebyggelse kan betinges af etablering af fællesantenneanlæg eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg. Placering og udformning af antenner, paraboler og lignende skal ske så diskret, som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk.
- f) De i § 5, stk. 1, pkt. e), samt de i § 5, stk. 2, pkt. b) muliggjorte udhuse, cykelskure, legehuse og lignende samt byøkologiske anlæg skal udformes efter et ensartet koncept og med hensyn til materialer, farve, udformning og øvrige ydre fremtræden være samstemmende med den omgivende bebyggelse. Tagene skal begrønnes med sedum, græs eller lignende.

### Stk. 2. For ny bebyggelse i område I gælder særligt:

#### Facader:

- a) Facader på ny bebyggelse skal fremstå med en let karakter, idet de for eksempel kan beklædes med træplader med bagvedliggende cementspånplader eller lignende materialer med et let udtryk.
- b) Facader mod veje skal fremstå med en opdeling mellem en under- og en overfacade, for eksempel ved et materialeskift, farveskift eller detailudformning.
- c) Farver på facader skal fremstå i nuancerne sort, sortgrå, gråtoner, sandfarve, lys grå samt naturfarve ved træ.
- d) Boliger skal forsynes med franske altaner. Der kan tilige etableres opholdsaltaner, terrasser og karnapper på facaderne, samt tagterrasser i 1. sals højde og terrassedæk foran bebyggelse i maksimalt 40 cm højde over terræn, jf. § 7, stk. 2.
- e) Altaner må maksimalt være 130 cm i dybden og 200 cm i længden, idet altaner på plejeboliger må være maksimalt 330 cm i længden.
- f) Opholdsaltaner skal udføres i stål som let konstruktion. Ophæng og konstruktion skal udføres så spinkelt og elegant som muligt.

- g) Karnapper og evt. halvtage over indgangspartier og terrasser skal udføres i let konstruktion med en udformning, der harmonerer med bebyggelsen.
- h) Værn på franske altaner og opholdsaltaner samt ved terrasser, altangange, ramper og lignende skal have et ensartet, transparent udtryk.
- i) Adgangstrapper til boliger på 1. sal skal placeres i en ensartet rytme på facaden og udformes med en konstruktion så spinkel og elegant som muligt. Materialer og udformning skal harmonere med det øvrige facadeudtryk, materialevalg og farvesætning.
- j) Ramper fra terræn til eventuelle terrassedæk skal med hensyn til belægning og værn udformes i harmoni med adgangstrapperne, jf. pkt. i).

## Kommentar

Valg af facademateriale for den enkelte bygningskrop skal ses ud fra en overordnet arkitektonisk idé for området som helhed, og vægtes mellem de enkelte bygningers udtryk. Det kan f.eks. ske som valg af samme materiale til alle nye bygninger og dermed ensartet udtryk. Eller det kan ske som valg af forskelligt materiale mellem f.eks. bygninger med boliger og eventuelle bygninger med plejeboliger, for at fremhæve forskellen på bygningernes anvendelse.

#### Vinduer:

- a) Vinduer og døre skal udføres i træ, træ/alu- eller alu-konstruktion. Farver på vinduer og døre skal være ens og må udføres i sort, sortgrå, grå og hvid samt natur(ved træ).
- b) Glas i vinduer og døre skal være af planglas uden spejlende virkning.
- c) Vindues-/dørhuller kan forsynes med blændfelter i træ i farverne natur, sort, sortgrå eller gråtoner.

#### Tage:

- a) Tage skal udføres med bølgeplader i stål, med stålplader med stående false eller med tagpap med stående false. Tagmaterialet må ikke have blændefekt. Tage kan begrønnes med sedum, græs eller lignende. Endvidere kan tage belægges med solceller og solfangeranlæg.
- b) Farver på tagmateriale (som ikke begrønnes) må være sort, sortgrå eller gråtoner der matcher den underliggende facade på den enkelte bygning.

### Stk. 3. For eksisterende bebyggelse gælder særligt:

- a) Facadeændringer skal udføres således, at der tilvejebringes en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende facades arkitektoniske særpræg. Det gælder også eventuelle karakteristiske, lodrette og vandrette inddelinger af facaden. Endvidere skal arkitektoniske detaljer, såsom vinduer, gesimser, bånd, vindues- og dørindfatninger og lignende udformes med respekt for den pågældende bygningsarkitektur og byggeskik.



- b) Facadeoverflader kan udskiftes eller fornyes som et led i at opgradere bebyggelsen arkitektonisk, vedligeholdelsesmæssigt eller ved yderligere varmeisolering. Ændring af facadeoverflader skal ske på baggrund af en helhedsløsning for den pågældende del af bebyggelsen.
- c) Nye vinduer, yderdøre mv. skal udføres som oprindeligt, hvad angår proportioner, materiale, farve og detaljering. Glas skal være af planglas og uden spejlende virkning.
- d) Tage kan ændres efter bestemmelserne i § 5, stk. 2, pkt. b), § 6, stk. 1, pkt. f) og § 6, stk. 2 om tage.
- e) Teknik- og Miljøudvalget kan tillade tagterrasser, der tager hensyn til bebyggelsens tagudformning. Terrasseværn må ikke være synlige fra gadesiden.

## § 7. Ubebyggede arealer

### Stk. 1. Friarealer.

- a) I område I skal friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) være af størrelsesordenen 100 procent af boligetagearealet samt af etagearealet til ungdoms- og kollegieboliger og til institutioner for børn og unge, 60 procent af etagearealet til plejeboliger med tilhørende servicefaciliteter, 35 procent af etagearealet til ældreboliger og 20 procent af etagearealet til kulturelle formål og administration.
- b) I område II skal friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) være af størrelsesordenen 60 procent af etagearealet til institutioner, 100 procent af etagearealet til ungdoms- og kollegieboliger, 35 procent af etagearealet til ældreboliger og 20 procent af etagearealet til kulturelle formål og administration.
- c) I beregning af friarealet kan medregnes arealer til mindre udhuse, cykelskure, legehuse og lignende, samt 50 pct. af vejarealet for opholds- og legeområder.

### Kommentar

Friarealprocenten for den eksisterende døgninstitution Behandlingscentret Sundbyvang beregnes i lighed med plejeboliger med tilhørende servicefaciliteter med 60 procent af etagearealet.

### Stk. 2. Byrum i område I.

Friarealet skal anlægges efter en helhedsplan for bebyggelsens byrum med kvalitative opholdsarealer for beboere og brugere efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse med særligt fokus på følgende byrumselementer:

- a) Friarealet foran boligbebyggelsen, mellem vejudlægget og bebyggelsen skal indrettes med en adgangs- og opholdszone for beboerne. I forlængelse heraf skal indrettes en zone mod vejen til fleksibel indretning med cykelparkering, enkelte parkeringslommer, udhuse, plantebede bl.a. med træer, ramper og trapper, samt med en udvidelse af et hævet terrassedæk. Endvidere kan forarealet udformes med et hævet terrassedæk i forlængelse af bebyggelsens stueetage i maksimalt 40 cm højde over terræn med funktion som adgangs- og opholdszone for boligerne, jf. eksem-

pel vist på tegning nr. 3A. Vejarealet indrettes som opholds- og legeområder med plads til legeredskaber, bænke eller lignende.

### Kommentar

Det er tanken, at arealerne mellem boligbebyggelserne skal indrettes på en måde, der giver mulighed for udfoldelse af et byliv, der refererer til bylivet i de københavnske områder med byggeforeningshuse, idet der med den foreslåede nye bebyggelse etableres en udviklet byggeforeningsmodel, hvor de private forhaver bag en hæk er skiftet ud med en indretning af arealerne foran boligerne med terrassedæk til kun delvis privat brug. Det hævede terrassedæk skal indrettes i mindst 2,5 m dybde således, at det både kan fungere som beboernes egen terrasse og samtidig som adgangsvej for andre beboere og besøgende.

- b) Modsat boligernes adgangsside indrettes friarealet med private baghaver for boligerne beliggende i stueetagen. Haverne skal begrønnes og der muliggøres placering af små private udhuse.
- c) Arealerne mellem lokalplanområdetss afgrænsning mod nord og Persillevej samt mellem lokalplanområdets afgrænsning mod syd og Tomatvej skal indrettes som grønt, rekreativt fællesareal for områdets beboere og brugere, samt med parkeringslommer, som vist på tegning nr. 3. Her kan for eksempel indrettes legeplads, bålplads, borde og bænke og lignende fællesfaciliteter.

### Stk. 3. Hegning.

Ubebyggede arealer, bortset fra forhaver til boliger i stueetagen samt arealer til institutioner, må som hovedregel ikke hegnes og de må ikke forsynes med "adgang forbudt" skilte eller lignende. Teknik- og Miljøforvaltningen kan godkende hegning i særlige tilfælde, eksempelvis til varegårde og lignende.

**Stk. 4.** Friarealer til børneinstitutioner i område I skal kunne anvendes af beboerne uden for institutionens åbningstid.

### Stk. 5. Parkering.

- a) I område I skal parkeringsdækningen være mindst 1 plads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal.
- b) I område II må parkeringsdækningen ikke overstige 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.
- c) For hele lokalplanområdet gælder endvidere: For plejeboliger skal parkeringsdækningen være af størrelsesordenen 1 plads for hver 5 plejeboliger, inklusive servicearealer. Parkeringsarealer på terræn skal primært placeres i sammenhængende områder, på arealer mod Irlandsvej, Radisevej og centralt i området, jf. tegning nr. 3. Sammenhængende parkeringsarealer skal indrettes med en afgrænsende træ- og/eller buskbeplantning og i øvrigt således, at der opnås

bedst muligt samspil med tilgrænsende friarealer og bebyggelse.

#### **Stk. 6.** Cykelparkering.

Der skal etableres mindst 2,5 cykelparkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> boligetageareal, alternativt 2,5 plads pr. bolig. Til plejeboliger og plejehjem skal cykelparkering indrettes med 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til plejeboliger plus 0,5 plads pr. ansat. Til særligt pladskrævende cykler skal der etableres 1 parkeringsplads pr. 1.000 m<sup>2</sup> etageareal ved boliger.

Cykelparkeringen skal placeres i direkte tilknytning til de enkelte byggerier. Mindst 50 procent af cykelparkeringspladserne skal etableres med overdækning, enten i skure eller som en integreret del af byggeriet.

Cykelparkering kan være fælles for flere ejendomme. Cykelparkering på terræn skal indpasses på en hensigtsmæssig måde i forhold til byrummets indretning og arkitektur.

Cykelparkering i konstruktion skal have en høj grad af tilgængelighed og tryghed.

#### **Stk. 7.** Fællesanlæg.

Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

#### **Stk. 8.** Træer.

- a) De bevaringsværdige træer, som vist på tegning nr. 2 med mørk grøn signatur, må kun beskæres eller fjernes efter Miljø- og Teknikforvaltningens særlige tilladelse.
- b) I forbindelse med opførelse af bebyggelse i område I skal der plantes nye træer, som vist på tegning nr. I med lys grøn signatur. Der endvidere plantes nye træer, jf. § 7, stk. 2.
- c) Ny plantning af træer i åbne muldbede skal have minimum 10 m<sup>2</sup> bed pr. træ. Træer i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk skal have minimum 15 m<sup>2</sup> rodvenlig befæstelse pr. træ, heraf mindst 2,5 m<sup>2</sup> åbent muldbed omkring stammen. For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenlige bærelag, skal plantehullet være mindst 1 m dybt (med 60 cm muld og 40 cm løsnet råjord) og eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer skal bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet må højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk skal have minimum 0,5 m muldlag. Inden for eksisterende træers drypzoner må der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning, der forringer træernes vækstvilkår.

### **Kommentar**

Det på tegning nr. 2 viste overordnede princip for træbeplantning indeholder både eksisterende værdifulde træer og nye træer, der plantes som led i indretning af

de fremtidige byrum i forbindelse med opførelse af ny boligbebyggelse.

For at forhindre jordkomprimering skal eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagering i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden skal træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder, så træerne ikke påføres skader. I forbindelse med byggeri skal der indsendes en redegørelse om beskyttelse af eksisterende beplantning og træer i byggeperioden til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen.

Det bør tilstræbes, at Normer og vejledning for anlægsgartnerarbejder 2005 følges ved anlæg af friarealerne.

#### **Stk. 9.** Tilgængelighed.

Veje, stier, adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes i og opholde sig på, og tilgodeser tilgængelighed for alle.

#### **Stk. 10.** Belysning.

Der skal ved alle fællesrum, gader og stier opsættes en grundbelysning, der både fungerer i forhold til orientering og som tryghedsfaktor.

Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området, og der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

### **Kommentar**

Grundbelysningen er den belysning af gader, stier og byrum, som er en forudsætning for, at borgere og brugere kan færdes trygt og sikkert gennem byen.

Grundbelysningen skal give sikkerhed, fremkommelighed, tryghed, orientering og tilgængelighed. Passager og portåbninger skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig.

### **§ 8. Ledningsforhold og tekniske anlæg**

Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg skal integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området.

### **§ 9. Foranstaltninger mod forureningsgener**

#### **Stk. 1.** Støj fra trafik.

- a) Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik, jf. dog § 5 vedrørende bebyggelsens placering i området.
- b) Det indendørs støjniveau må i lokaler til administration, undervisning og lignende ikke overstige 35 dB(A).
- c) I boligernes sove- og opholdsrum må det indendørs støjniveau fra vejtrafik med åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>)



ikke overstige Lden 46dB og ikke Lden 51 dB i kontorbyggeri. Alle opholds- og soverum skal have vinduer, der kan åbnes og samtidig overholde disse støjkrav. Ved kontorer vurderes det, om det er nødvendigt med vinduer, der kan åbnes, eller om det nødvendige luftskifte kan foregå på anden måde.

- d) For udendørs opholdsarealer må støjniveauet ikke overstige Lden 58 dB fra vejtrafik. For boliger med et eller flere udendørs opholdsarealer i direkte tilknytning til boligen, såsom altaner, terrasser og lignende skal mindst et af disse overholde grænseværdien på Lden 58 dB.
- e) Nye boliger eller daginstitutioner må som hovedregel ikke etableres, hvis trafikstøjen overstiger Lden 68 dB på facaden.

## Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor støjindikator Lden vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten.

### Stk. 2. Følsom arealanvendelse

Når der opføres nye boliger, institutioner, haveanlæg, legeplads og lignende, der betegnes som følsom arealanvendelse, skal den øverste ½ meter af de ubefæstede arealer bestå af dokumenteret rene materialer (jord, sand, grus eller lignende).

Hvis der anlægges legearealer med bakker og små volde, der vil blive udsat for stort slid, skal de dækkes med 1 meter dokumenteret ren jord.

## § 10. Bæredygtighed

Energiklasse.

Ny bebyggelse skal udføres således, at den kan klassificeres som energiklasse 1.

## Kommentar

Energirammen er et udtryk for en bygnings samlede behov for at få tilført energi til opvarmning, ventilation, køling og varmt brugsvand. For bygninger, der ikke anvendes til bolig eller overnatning, indgår også energiforbruget til grundbelysning.

Bestemmelsen indebærer, at bebyggelsen på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse skal opfylde de energirammer, der er fastsat i bygningsreglementet for lavenergibygninger i klasse 1, der er den klasse, der har det mindste energiforbrug.

## § 11. Udstykninger

Området skal ved opførelse af énfamiliehuse inden for underområde I udstykkes i ejendomme med en mindste grundstørrelse på 50 m<sup>2</sup>.

Herudover skal der udstykkes fornødent fællesareal til friarealer og parkering m.m., jf. § 7.

## § 12. Grundejerforening

For område I gælder:

- a) Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af udstykkede ejendomme til énfamiliehuse, jf. § 11.
- b) Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 10 pct. af boligerne er solgt.
- c) Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles veje, stier, friarealer og parkeringspladser.
- d) Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for at udføre og administrere foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.
- e) Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på fællesarealer, jf. § 7.
- f) Grundejerforeningen skal være uafhængig af partipolitiske interesser.
- g) Grundejerforeningens vedtægt og ændringer heri skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

## § 13. 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 kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

## § 14. Ophævelse af servitutter

**Stk. 1.** Deklaration lyst 25. februar 1930 om udlæg af gader, pladser mv. samt om bebyggelse og benyttelse, aflyses for så vidt angår bebyggelse og benyttelse på den del, som omfatter det aktuelle lokalplanområde.

**Stk. 2.** Deklaration lyst 20. oktober 1978 om færdsel for trafikken fra de 5 omgivende, private veje Fussingsvej, Lotusvej, Kaktusvej, Pæonvej og Torfavej til boligvejene på Sundbyvej, aflyses for så vidt angår den del af færdselsretten som omfatter biltrafik og kun fra de private veje Lotusvej, Kaktusvej, Pæonvej og Torfavej, som vist på tegning nr. 3.

## Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.  
Ændringer af en ejendom kræver i nogle tilfælde byggetilladelse i andre ikke. Det er derfor vigtigt at sikre sig at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.  
Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.

- c) 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.

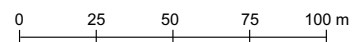
# Tegning nr. 1. Lokalplanområde



- Grænse for lokalplanområde
- Grænse mellem underområder
- Bebyggelsesplan i område I
- Eksisterende bygning, der kan nedrives i område I

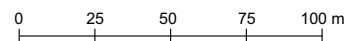
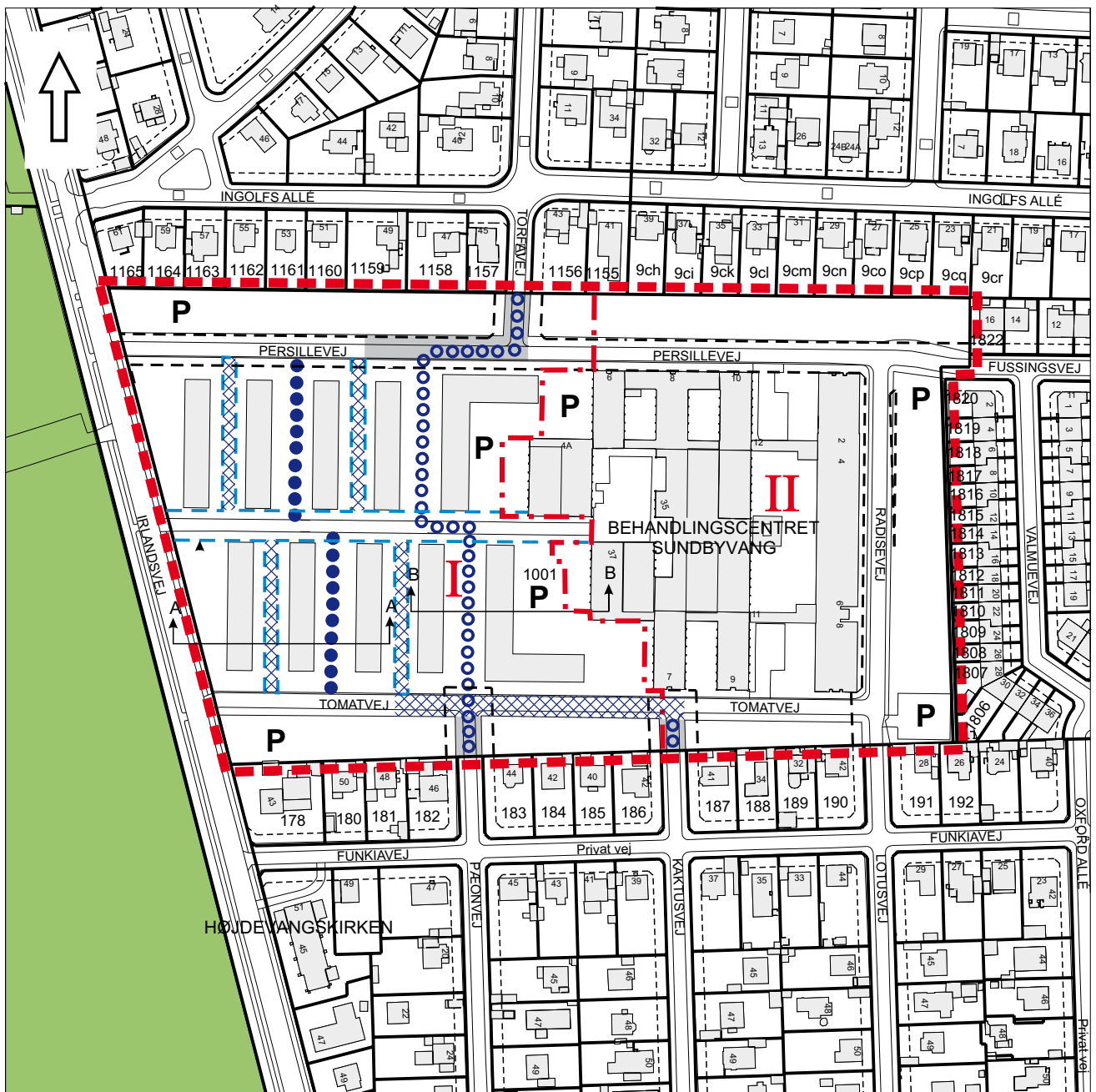


## Tegning nr. 2. Bebyggelsesplan m.m.



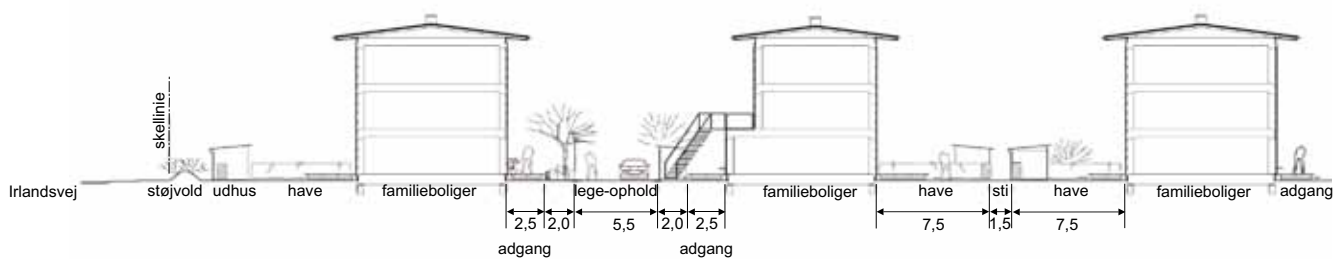
- Grænse for lokalplanområde
- Grænse mellem underområder
- Bebyggelsesplan i område I
- Bevaringsværdige træer
- Nye træer

## Tegning nr. 3. Veje og stier

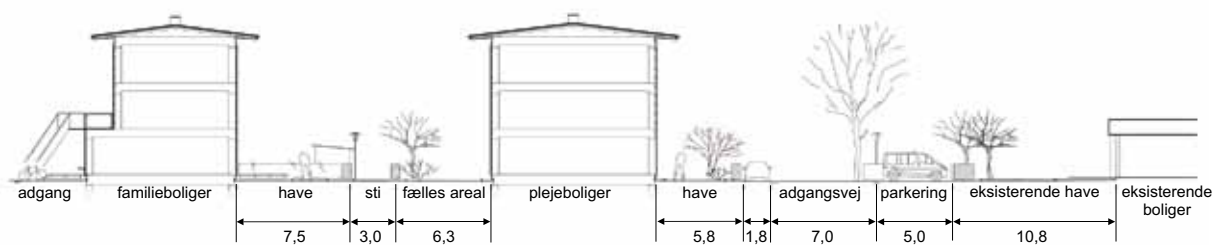


- Grænse for lokalplanområde
- Grænse mellem underområder
- Fremtidige vejlinjer
- Vejudlægslinjer, der ophæves
- Overordnet stiforløb
- Interne stier
- Vejudlæg, der ophæves
- Opholds- og legeområder
- P Principielle parkeringsarealer
- X  Snit

## Tegning nr. 3A. Eksempel på snit i bebyggelsen



Snit A-A



Snit B-B





# 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 ikke kræver lokalplan.

## 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.

# Mindretalsudtalelser

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx.xxxxx 2010 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan "Sundbyvang".

Høringsperioden løber fra den xx.xxxx til den xx.xxxx 2010.

Enhver har ret til at komme med ændringsforslag eller bemærkninger til planforslaget.

Alle skriftlige hørings svar om forslaget vil indgå i den videre behandling.

## Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslaget i ....

Mødet foregår xxxdag den xx.xxxx 2010 kl. 19-21.

## Debatforum

På [www.kk.dk/lokalplanforslag](http://www.kk.dk/lokalplanforslag) kan du læse mere om planerne og deltage i debatforum.

## Hørings svar

På Københavns Kommunes høringsportal

[www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner](http://www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner)

har du mulighed for at sende et hørings svar.

Hørings svar kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen

Center for Bydesign

Postboks 447

1505 København V

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

tlf.: 33 66 35 00

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

Sidste frist for indlevering af hørings svar er den xx.xxxx 2010.