

Bilag 5

22. oktober 2007

Notat fra borgermøde om forslag til lokalplan Valby Vænge

Journalnr.
311/557-0001-06

Kirsebærhavens Skole, Kirsebærhaven 25, bibliotekets mødelokale, 2500 Valby, torsdag den 22. marts 2007 kl. 19.00-21.00.

/micbru

Baggrund

Borgermødet var indkaldt som en del af Borgerrepræsentationens koncept for dialog med borgerne om byens fysiske planlægning (vedtaget i mødet den 26. marts 2001).

Dagsorden

1. Velkomst v/ordstyrer Kim Brodersen, Center for Bydesign
2. Redegørelse for lokalplanforslaget v/Michaela Brüel, Center for Bydesign
3. Debat
4. Afrunding

I mødet deltog ca. 26 personer.

Ad pkt. 1

Kim Brodersen bød velkommen og præsenterede de tilstedeværende embedsmænd i panelet: landskabsarkitekt Ole Suadicani, Center for Park og Natur, og arkitekt Michaela Brüel, Center for Bydesign. Desværre er den kollega, der er jurist på lokalplansagen, blevet syg. I det omfang, der er brug for juridisk sagkundskab, vil Kim Brodersen derfor tillade sig at vende "ordstyrerkasketten" og fungere som jurist.

Kim Brodersen orienterede om borgerdialogkonceptet og borgernes mulighed for at indhente informationer om lokalplanen, debatforum m.v. Der havde ikke været indlæg i debatforum og der var ikke modtaget indsigelser, indtil d.d.

Høringsperioden er fra den 7. februar til den 10. april 2007. Bemærkninger kan indsendes senest 10. april og vil blive vurderet i Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og i Borgerrepræsentationen.

Gjorde opmærksom på, at mødet var et orienteringsmøde, og at medlemmer af borgerrepræsentationen var inviteret til i aften.

Kim Brodersen præsenterede dernæst Johannes Nymark, medlem af BR for Socialdemokraterne, og Ejner Jensen, formand for Valby Lokaludvalg, som deltog i debatten i salen.

Ad pkt. 2

Michaela Brüel redegjorde for lokalplanforslaget.

Baggrunden for forslaget er dels en henvendelse fra grundejerforeningen, dels at Valby Vænge i Kommuneplan 2005 og den tilhørende bydelsplan for Valby er udpeget som bevaringsværdig bebyggelse, der skal sikres ved en bevarende lokalplan. Bebyggelsen er opført i 1917-18 efter en samlet plan og omfattet af en ret stram skødeservitut. Valby Vænge fremstår som en homogen bebyggelse med et grønt gadebillede og et ensartet præg - trods forskelligheder og mindre heldige ombygninger. Husene er dog med deres godt 80 m² ret små og dermed utidssvarende som familieboliger.

Lokalplanens formål er at fastholde helhedspræget samtidig med, at boligerne skal kunne gøres mere tidssvarende ved udvidelse bagtil. De gældende vejudlæg kan ophæves, da der ikke er brug for at udvide vejene. Grundene bliver herved større, hvilket med en bebyggelsesprocent på 35 giver mulighed for større tilbygninger. Udover tilbygninger til boligen kan der opføres småbygninger på tilsammen 35 m². Den oprindelige bebyggelse fastlægges som bevaringsværdig, og sammenbyggede huse skal fremstå parvis ens. Det grønne gadebillede skal fastholdes - derfor udpeges en del træer, også private, som bevaringsværdige.

Ad pkt. 3

Debatten handlede især om følgende emner:

- Baggrunden for lokalplanen
- Byggefelternes placering
- Bebyggelsens udformning
- Kravet om, at sammenbyggede huse skal fremstå parvis ens
- Bevaringsværdige træer
- Byggetilladelser til ombygninger i strid med den gældende servitut

Baggrunden for lokalplanen

Ejner Jensen undrede sig over, at Grundejerforeningen ikke er enig i lokalplanforslaget. Hvor er der uenighed?

Grundejerforeningens formand henviste til, at det materiale, der er fremsendt til rådhuset, er på 16 punkter. Det ville være for omfattende at referere her, men et par hovedpunkter er: udpegnings af bevaringsværdige træer i private haver og de restriktive bevaringsbestemmelser - Valby Vænge er jo hverken Nyboder eller den gamle by i Dragør.

En beboer fandt ikke lokalplanforslaget restriktivt nok og var imod muligheden for carporte i forhaver.

Michaela Brüel kendte ikke grundejerforeningens materiale, der ikke var fremsendt til Center for Bydesign.

Ejner Jensen foreslog, at grundejerforeningen og forvaltningen genoptog dialogen - gerne med ham som deltager. Lokaludvalget støttede ideen med en bevarende lokalplan og forstod ikke, hvorfor grundejerforeningen ikke ville bevare.

Grundejerforeningens formand understregede, at man havde arbejdet på at få en lokalplan siden 2002 og gerne fortsatte dialogen.

Næstformanden så gerne servitutens mulighed for at bygge i 2½ etage afløst af mere nutidige bestemmelser i en lokalplan.

Michaela Brüel tog imod *Ejner Jensens* tilbud. Forvaltningen vil studere grundejerforeningens oplæg, når det fremsendes til Center for Bydesign, og fortsætter naturligvis gerne dialogen, selv om det betyder, at lokalplanen ikke kan nå at blive endeligt vedtaget inden sommerferien.

Byggefelternes placering

En beboer på Castbergsvej påpegede, at grundene nord for vejen er brede og korte, hvilket begrænser udvidelsesmulighederne bagtil, hvor kloakrørene i øvrigt ligger.

Ejner Jensen foreslog, at byggefelterne blev revurderet, hvilket *Michaela Brüel* lovede.

Bebyggelsens udformning

Der blev spurgt, om begrænsningerne for tagvinduer gælder en tagflade eller hele taget, og om hvorfor det oprindelige vindue ikke er vist på tegningsbilaget over tilladte vinduer.

Michaela Brüel svarede, at begrænsningerne gælder tagfladen (§ 6, stk. 2i), og at man gerne modtager en tegning af det oprindelige vindue og ændrer tegningsbilaget.

En beboer spurgte, om stave i stakitter kan være vandrette?

Ole Suadicani svarede, at stave skal være lodrette - hvilket fremgår af § 7.

En beboer ville gerne have bevaringsbestemmelser, bl.a. for at undgå flere pagoder og kinesiske tårne. En anden spurgte, hvem der bestemmer, hvad der er smukt.

Kim Brodersen svarede til det sidste, at det er politikerne i Borgerrepræsentationen, der - efter råd fra stadsarkitekten - bestemmer.

Kravet om, at sammenbyggede huse skal fremstå parvis ens

Grundejerforeningens næstformand spurgte, om kravet om, at sammenbyggede huse skal fremstå parvis ens betyder, at man er forpligtet til at male, hvis naboen gør det.

Michaela Brüel understregede, at en lokalplan ikke medfører handlepligt, hvilket *Kim Brodersen* bekræftede. Kravet betyder, at to naboer i sammenbyggede huse skal aftale, hvordan de vil male, når de gør det.

Kim Brodersen foreslog, at man eventuelt kan tinglyse en sådan aftale. Når der fremsendes ansøgning om tilladelse til at ændre huset, vil forvaltningen være forpligtet til at høre naboen og søge at opnå enighed. Forvaltningen har erfaringer med krav til sammenbyggede huse andre steder i byen, hvor det godt kan håndteres.

Næstformanden mente, at kravet kun kunne håndteres, hvis grundejerforeningen spillede politibetjent. Den gamle servitut er reelt sat ud af kraft, og løbet om "parvis ens" er kørt.

Bevaringsværdige træer

Grundejerforeningens formand spurgte, hvilket af de tre træer, der står på hjørnet af Eschrichtsvej og Castbergsvej, der er det bevaringsværdige. Hvad er kriterierne for at udpege?

Ole Suadicani lovede at præcisere hvilket træ, der menes. Bevaringskriterierne er dels alder, dels sundhed.

(Ole Suadicani har efterfølgende vurderet, at det udpegede træ - en birk - ikke er specielt sundt og har en problematisk grenopbygning. Træet vil kunne leve i mange år, men der vil være behov for store plejeindgreb for at forbedre gren- og stammeopbygningen. Træet er derfor fjernet fra tegning nr. 2.)

Byggetilladelser til ombygninger i strid med den gældende servitut

Et medlem af grundejerforeningens bestyrelse undrede sig over, at der er givet byggetilladelse til forhold, der er i strid med den gældende servitut. Fandt det foruroligende, at bygningsdele, der er karakteriseret som smukke, kan administreres så forskelligt.

En beboer spurgte, hvordan der kan gives byggetilladelse til forhold, der er i strid med bestemmelser i servitutten?

Johs.Nymark gav tilsagn om, at han gerne deltog i den videre dialog.

Michaela Brüel ville undersøge spørgsmålet om de givne byggetilladelser og indkalde parterne til møde og fælles besigtigelse.

ad pkt. 4

Kim Brodersen rundede mødet af og understregede, at bemærkninger til lokalplanforslaget skal være indsendt senest den 10. april 2007. Der vil ikke være noget til hinder for, at der afholdes møde og besigtigelse efter udløbet af fristen.