



Til Teknik- og Miljøudvalget

BILAG 9

Modtagne henvendelser i forbindelse med offentliggørelse af lokalplanforslag "Valby Vænge"

08-11-2007

Sagsnr.
2007-85061

Dokumentnr.
2007-387188

Sagsbehandler

Lokalplanforslaget "Valby Vænge" har været i offentlig høring fra 7. februar til 10. april 2007. I høringsperioden er der modtaget 43 henvendelser, heraf 2 fra offentlige myndigheder. Lokalplanforslaget blev herefter ændret på flere punkter og sendt i supplerende høring fra 17. september til 2. oktober 2007. I anden høringsperiode er der modtaget 8 henvendelser, heraf 1 fra offentlige myndigheder. Efter høringsperioden er modtaget yderligere 1 brev. Henvendelserne gennemgås nedenfor og ligger til gennemsyn på Rådhuset, 1. sal, vær. 36.

1. Første høring

A. Henvendelser fra offentlige myndigheder

Brev nr. 1, 12. marts 2007. Københavns Bymuseum har ingen bemærkninger, men roser initiativet til en bevarende lokalplan for byggeforeningen Valby Vænge. Lokalplanen vil skabe en mere ensartet arkitektur og forstærke indtrykket af ejendommene som en del af byggeforeningen.

Brev nr. 2, 10. april 2007. Valby Lokaludvalg bemærkede på borgermødet om lokalplanforslaget 22. marts 2007, at der ikke var enighed mellem beboere og forvaltning. Lokaludvalget mener, det er muligt at opnå et kompromis, og opfordrer til en videre dialog for at opnå et forslag, som både grundejerforening og forvaltning kan bakke op om, før lokalplanen forelægges til politisk behandling. Lokaludvalget deltager gerne i dialogen.

Forvaltningens bemærkninger: Dialogen fortsatte på et møde den 25. maj 2007 i Center for Bydesign og på en besigtigelse i Valby Vænge den 22. juni 2007. Herefter blev lokalplanen ændret på en række punkter, jf. nedenfor og sendt ud i supplerende høring. Forvaltningen har efterfølgende korresponderet med Grundejerforeningen om tilretning af lokalplanen.

B. Øvrige henvendelser

Hele lokalplanen

Brev nr. 3, 12. marts 2007. Bestyrelsen for Grundejerforeningen Valby Vænge v/næstformand Jørn Nielsen, Eschrichtsvej 36 med foreningens bemærkninger til forslaget:

Center for Bydesign

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

Telefon
3366 1241

Telefax
3366 7020

E-mail
micbru@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009495044

www.kk.dk

Pkt. 1 Krav om ens hegn og stakitter (§ 1)

Foreningen finder det ikke rimeligt at forlange, at man skal opføre samme hegn/stakit som naboen. Efter den nuværende formulering skal begge huse skifte samtidig.

Forvaltningens bemærkninger: Flere københavnske lokalplaner stiller krav om parvis ens udformning af hegn, fx Grøndalsvænge. Der er ikke krav om, at to naboer samtidig skal etablere hegn, da lokalplanen ikke indebærer handlepligt. Der er alene tale om, at naboerne skal indgå en aftale om, hvordan ændringer skal foretages, *når* der ændres. Under hensyn til vanskeligheden ved at kontrollere ens hegning foreslås emnet dog udeladt.

Pkt. 2 Krav om bevaringsværdige træer (§ 1 - og § 7)

Foreningen ønsker ikke træer i private haver fastlagt som bevaringsværdige

Forvaltningens bemærkninger: Lokalplanens formuleringer er i tråd med Borgerrepræsentationens retningslinjer om bevaringsværdige træer i lokalplaner, vedtaget i mødet den 15. december 2005. Bestemmelserne foreslås derfor fastholdt derfor.

Efter en fornyet vurdering kan 2 træer, der er vist på tegning nr. 2, dog udelades, jf. ny tegning 2, der vedlægges.

Pkt. 3 Træer på og ved offentlig vej (§ 4)

Foreningen ønsker vejtræer, der er plantet i forbindelse med de trafikregulerende foranstaltninger, medtaget som bevaringsværdige.

Forvaltningens bemærkninger: Træerne opfylder ikke de vedtagne alderskriterier (20 år), hvorfor lokalplanens bestemmelser foreslås fastholdt.

Pkt. 4 Tilbagetrækning af tilbygninger (§ 5)

Foreningen ønsker kravet om 1 m tilbagetrækning af en tilbygning i 1 etage i forhold til husets facadeflugt ændret til 0,5 m, bl.a. pga. vinduesplacering.

Forvaltningens bemærkninger: Lokalplanen foreslås ændret i overensstemmelse med grundejerforeningens ønske.

Pkt. 5 og 6 Regler for skure, carporte mm. (§ 5)

Foreningen er uenig i bestemmelserne og foreslår, at reglerne følger Småhusreglementet, der er mere flexibelt.

Forvaltningens bemærkninger: Formuleringerne forenkles sprogligt, men foreslås fastholdt indholdsmæssigt, idet for mange og for store småbygninger frygtes at svække Valby Vænges karakter af åbent haveboligområde.

Forslag til ny formulering:

”Stk. 5.

Der må ud over den bebyggelse, der i medfør af stk. 2 - 4 er muliggjort på hver ejendom, opføres garager, carporte, vindfang, skure og lignende småbygninger i 1 etage.

Der kan desuden på hver grund opføres 10 m² overdækket terrasse. Åbne carporte kan opføres frem til 1½ m fra matrikelstel mod vej. Garager og skure kan placeres frem til mellembygningens facadeflugt, jf. eksempler vist med stiplede linje på tegning 4, 5 og 6. En garage eller carport må højst udgøre 20 m². Højden må ikke overstige 2,5 m. Skure skal placeres i en afstand fra den bebyggelsesregulerende byggelinje på mindst 6 m og må have et samlet areal på højst 15 m². Højden af skure må ikke overstige 1,8 m i skel jævnt stigende til 2,5 m i en afstand af 2,5 m fra skel. Den samlede længde af disse bygninger i skel må ikke overstige 10 m.

Kommentar:

Den i stk. 5 nævnte bebyggelse medregnes ikke i etagearealet ved beregning af bebyggelsesprocenten, bortset fra et eventuelt skur over 10 m², jf. Småhusreglementet.”

Pkt. 7 og 10 Krav til vindfang (§ 6, stk. 2, pkt. b og pkt. g samt tegning nr. 9)

Foreningen er uenig i kravet om, at sammenbyggede huses vindfang skal fremstå parvis ens og foreslår en blødere formulering. Desuden ønskes mulighed for at opføre to adskilte vindfang.

Forvaltningens bemærkninger: Kravet om, at vindfang skal fremstå parvis ens er en præcisering af den gældende skødeservitur fra 1917-18, hvori det bl.a. hedder: ”Til én Side må Bygning sammenbygges med Bygning på Nabogrund, når de to bygninger opføres samtidig og gives og stedse bevarer et ensartet Ydre.” Bestemmelsen foreslås derfor fastholdt.

Forslaget om, at to vindfang kan adskilles og bygges sammen med hovedhuset, foreslås fulgt. Tegning nr. 9 foreslås derfor suppleret med denne måde at bygge vindfang på.

Pkt. 8 Farver på pudsede facader (§ 6, stk. 2, pkt. c)

Foreningen ønsker en blødere formulering som i naboområdet ”Lyset”, hvorefter farvevalget på pudsede huse ikke præciseres, men skal være ”i en farve, der passer til husenes karakter”.

Forvaltningens bemærkninger: Forvaltningen ønsker konkrete bud frem for den blødere formulering som er en ”kompetencenorm”, der er tung i sagsbehandlingen. Forvaltningen ønsker desuden at præcisere, at puds skal være glat.

(Forvaltningen har efterfølgende modtaget Grundejerforeningens retningslinjer for materialer og farver, der nu indgår i lokalplanen som lokalplantegninger 10 og 11.)

Pkt. 9 Vinduer og døre - med farve (§ 6, stk. 2, pkt. f)

Foreningen ønsker en blødere formulering om farvevalget og desuden mulighed for at sætte ufarvet råglas i hoveddøren pga. indbliksgener.

Forvaltningens bemærkninger: Forvaltningen ønsker konkrete bud på farver, jf. ovenfor. Sidste punktum foreslås derfor omformuleret som foreslået af foreningen, dvs. ”..ufarvet råglas mod baderum og i hoveddør.”

Pkt. 10: se pkt. 7.

Pkt. 11 Ovenlys og solfangere (§ 6, stk. 2, pkt. i)

Foreningen ønsker retningslinjen ændret, således at den alene gælder sidebygningens tagflade mod vej.

Forvaltningens bemærkninger: Forslaget imødekommes, og bestemmelsen foreslås ændret som følger: ”I den del af sidebygningen, der vender mod vej, må der ikke isættes ovenlysvinduer eller solfanger.”

Pkt. 12 Hegn og stakitter (§ 7, stk. 2)

Foreningen ønsker den maksimale højde ændret til 1,8 m og henviser til eksemplet Mansasvej 2, som er belastet af indbliksgener og trafik.

Forvaltningens bemærkninger: Mulighed for højere hegn foreslås udvidet, dog på betingelse af, at hegnet fremstår grønt. Formuleringen af bestemmelsen bliver herefter:

” Arealer mod vej kan fremstå åbne uden skelhegn. Hegning mod vej samt hegning mellem ejendomme skal ske med træstakit eller levende, klippede hegn. Som hovedregel må hegn mod vej ikke have en højde over 1,6 m. For hegn mellem haver kan højden være 1,8 m. For hegn mod vej, hvor forhaven udgør det primære udendørs opholdsareal, og for hegn langs hjørnegrunde kan højden være 1,8 m, forudsat at hegnet fremstår grønt (levende hegn eller beplantet træhegn).

Stave i træstakit skal monteres lodret. Stakittet skal overfladebehandles med hvidt eller naturfarve, såsom grøn, brun eller anden mørk nuance. Terrænforskel i grænsen mod vej kan udlignes med plantestensmur i cementgrå knækfliser.

Forhaver og hegn mod vej skal ved sammenbyggede dobbelthuse fremstå med et helhedspræg med hensyn til hegnets udformning, materialer og farvevalg.

Udendørs belysning må ikke være til gene for naboer.”

Pkt. 13 Sunde træer og udnyttelse af baghaverne (§ 7, stk. 4)

Foreningen ønsker en blødere formulering om skyggegener og fjernelse af sidste punktum.

Forvaltnings bemærkninger: Forslaget foreslås imødekommet, og bestemmelsen omformuleres som følger: ”Sunde træer skal bevares i videst mulige omfang. Efterplantning eller supplerende træplantning skal ske således, at nye træer skaber så få skyggegener som muligt.”

Pkt. 14 Bevaringsværdige træer (§ 7, stk. 5)

Foreningen ønsker bestemmelsen fjernet.

Forvaltningens bemærkninger: Ønsket foreslås ikke efterkommet. Der henvises i øvrigt til bemærkninger til pkt. 2.

Pkt. 15 Bilag

Foreningen ønsker tegningerne 4, 5 og 6 ændret for så vidt angår byggefeltet for garage/carport, foreslår en præcisering af signaturforklaringen på tegning nr. 3, foreslår udvalget af tilladte vinduer suppleret med det oprindelige vindue og påpeger en fejl på kortet over lokalplanområdet.

Forvaltningens bemærkninger: Det er betænkeligt at give mulighed for befæstelse af en stor del af baghaven, og byggefeltene på tegningerne 4, 5 og 6 foreslås derfor fastholdt.

På tegning nr. 3 er teksten for det skraverede byggefelt for ejendommen matr. nr. 1349 Valby angivet til ny bebyggelse i 1 eller 1½ etage ligesom de grå byggefeltet for tilbygninger til de øvrige ejendomme - selv om den markerede tilbagerykning alene gælder tilbygninger i 1 etage. Det fremgår af § 5, stk. 4, at tilbygninger i 1½ etage skal flytte facaden for hovedbygningen, mens tilbygninger i 1 etage skal rykkes tilbage. Det foreslås, at der ikke foretages ændringer af tegning eller signaturforklaring, men for tydelighedens skyld henvises i § 5, stk. 3 tillige til § 5, stk. 4.

På tegning nr. 8 foreslås det oprindelige vindue tilføjet. Fejlen på kortet på s. 26 er rettet.

Brev nr. 4, 11. april 2007. Bestyrelsen for Grundejerforeningen Valby Vænge v/næstformand Jørn Nielsen, Eschrichtsvej 36 med foreningens supplerende bemærkninger til forslaget:

Pkt. 16 Ikke-sammenbyggede vindfang (tegning nr. 9)

På foreningens generalforsamling i marts 2007 var der ønske om at vise muligheden for vindfang, som ikke hænger sammen med naboejendommen.

Forvaltningen henviser til bemærkninger til pkt. 10.

Pkt. 17 Byggefelternes placering

Der var også ønske om at få en ekstra lokalplantegning, der viser muligheden for at bygge ud i 1½ etage.

Forvaltningen henviser til bemærkninger til pkt. 15 om tegning nr. 3.

Brev nr. 5, 9. april 2007. Annette Hilbert og Michael Næsby, Panumsvej 23 fremsætter en række ændringsforslag:

1. ønsker at tage højde for nutidige familie- og boformer og foreslår, at "énfamiliehuse" udgår af formålsparagraffen og at § 3 gør det muligt at indrette mere end 1 bolig i hver beboelsesbygning.
2. Bebyggelsesprocenten hæves til 40 for at tilgodese en moderne families boligbehov - § 5, stk. 1.

3. Tilbygninger skal også kunne udføres mod gaden, idet det kunne give bedre planløsninger i stueetagen, og forhaverne allerede varierer i størrelse - § 5, stk. 4.
4. Større fleksibilitet i fordelingen af grundareal for småbygninger inden for en samlet ramme på 45 m² og mulighed for at placere småbygninger frem til 0,5 m fra vejlinjen - § 5, stk. 5.
5. § 6, stk. 2, pkt. b) (sammenbyggede dobbelthuse skal fremstå ens) udgår. Den mangfoldighed, der præger bebyggelsen i dag, signalerer, at ensartethed ikke har høj prioritet.
6. Facadefarven kan være hvid, beige, lys grå, gul eller andre lyse pastelfarver - § 6, stk. 2, pkt. c).
7. Bestemmelser om vindues- og dørhuller skal alene gælde gadefacaden, idet der kan være brug for at trække mere lys ind fra gavlen - § 6, stk. 2, pkt. f).
8. § 6, stk. 2, pkt. g) om vindfang udgår, da det ikke er rimeligt, at man kun kan bygge vindfang, hvis naboen også gør det.
9. § 6, stk. 2, pkt. i) (ovenlys og solfangere) udgår, da det er ønskeligt at trække lys ind, og en solfanger af miljøhensyn bør kunne være større.
10. § 6, stk. 6 udgår, da carporte af hensyn til afskærmning mod vejrlig og indblik bør kunne opføres med sidebeklædning.
11. Hegn skal alle steder kunne etableres i 1,8 m højde, og der skal ikke være restriktioner mht. stakittets udformning og farve - § 7, stk. 2.
12. § 7, stk. 5 (værdifulde træer) udgår, da det ikke er rimeligt at gøre private boligejere ansvarlige for det grønne miljø i området.

Forvaltningens bemærkninger:

ad 1) Valby Vænge er en eksisterende bebyggelse med ejendomme med hver ét køkken og ét bad. Formuleringerne om énfamiliehuse og én bolig er begrundet i de eksisterende forhold. Med de ret små huse findes det ikke rimeligt at indrette flere boliger i hvert hus, men bestemmelserne udelukker ikke, at husene kan rumme storfamilier, kollektiver eller lignende.

ad 2) Bebyggelsesprocenten skyldes ønsket om at fastholde områdets grønne og åbne præg.

ad 3) Bestemmelsen skyldes ønsket om at fastholde områdets grønne og åbne præg.

ad 4) Der henvises til bemærkninger til nr. 3 samt til brev nr. 3, pkt. 5 og 6.

ad 5) Der henvises til bemærkninger til brev nr. 3, pkt. 7 og 10.

ad 6) Der henvises til bemærkninger til brev nr. 3, pkt. 8.

ad 7) Formuleringen er uheldig, idet gadefacaden på de fleste huse er en gavl. Hensigten er, at den side eller på hjørnegrunde de sider, der vender mod vej, bevares intakt med hensyn til vindues- og dørhuller. Bestemmelsen hindrer ikke nye vinduer på sidefacaden og på gavlen mod haven.

Følgende ny formulering foreslås:

”Oprindelige vindues- og dørhuller i facader og gavle mod vej skal bevares eller reableres.”

ad 8) Der henvises til bemærkninger til brev nr. 3, pkt. 1 om handlepligt og pkt. 7 og 10 om vindfang.

ad 9) Der henvises til bemærkninger til brev nr. 3, pkt. 11.

ad 10) Der er mulighed for at opføre en garage med fast sidebeklædning, men da længere inde på grunden end placering af en carport. Der henvises i øvrigt til bemærkninger til pkt. 2.

ad 11) Der henvises til bemærkninger til brev nr. 3, pkt. 12.

ad 12) Der henvises til bemærkninger til brev nr. 3, pkt. 2.

Brev nr. 6, 10. april 2007. Jesper Thyge Johansen, Mansasvej 7 bemærker, at lokalplanforslaget søger at afveje to hensyn: På den ene side at gøre bebyggelsen mere tidssvarende mht. størrelse, carport mv. end de gældende servitutter. På den anden at bevare husene og de arkitektoniske værdier. *JTJ* er helt enig i de overordnede intentioner, herunder ønsket om at anvende den oprindelige byggeskik og byggematerialer, men står uforstående over for fastlæggelsen af byggefelter på grundene. *JTJ* ønsker mulighed for at opføre tilbygninger og havestuer mod det nabohus, man ikke er bygget sammen med, og for at anvende eksisterende lovligt opførte skure og garager til beboelse. *JTJ* finder, at ønsket om at bevare et åbent rum mellem 2 ikke-sammenbyggede huse er tilgodeset med restriktionerne på højden af bygninger på dette areal.

JTJ foreslår 2 konkrete ændringer:

I § 5, stk. 4 udelades kravet om tilbagerykning på 1 m, og der skal kunne opføres tilbygninger med en højde på maksimalt 2,5 m i skel på arealet mellem hovedhuset og naboskellet.

I § 5, stk. 5 udelades eller reduceres afstandskravet fra den bebyggelsesregulerende byggelinje.

Forvaltningens bemærkninger: Med henvisning til lokalplanforslagets formålparagraf med bevaringshensyn, især set fra vejene, og ønsket om at opretholde et grønt helhedspræg, finder forvaltningen ikke, at der er belæg for at slække på restriktionerne for bebyggelse foran eller ved siden af hovedhuset. Det vil dog altid være muligt at søge om at opnå dispensation fra bestemmelserne.

Der henvises i øvrigt til bemærkninger til brev nr. 3, pkt. 4 samt 5 og 6.

Om byggefelter

Brev nr. 7, 31. marts 2007. Grethe og Ole Mørk, Castbergsvej 18 ønsker:

1. ændrede byggefelter med mulighed for at bygge til siden på ejendommene på nordsiden af Castbergsvej med henvisning til, at ejendommene er brede og korte, at de fastlagte byggefelter falder sammen med kloakkens placering, at

nabobebyggelsen mod nord er ved at blive bygget om til 3 etagers beboelsesbygninger, og at der er meget lidt sol på nordsiden af ejendommene,

2. ændrede placeringsmuligheder for carporte og mulighed for at etablere sidebeklædning,
3. ændrede bestemmelser for vindfang med mulighed for facadebeklædning.

Forvaltningens bemærkninger: Vedr. 1) finder forvaltningen det velbegrunder at revidere byggefelterne på ejendommene nord for Csatbergsvej og enkelte andre steder i bebyggelsen, jf. ændret lokalplantegning nr. 3.

Vedr. 2) henvises til bemærkningerne til brev nr. 3, pkt. 5 og 6 samt til brev nr. 5, pkt. 10.

Vedr. 3): Bestemmelsen om åbne vindfang er i tråd med det overordnede ønske om at bevare Valby Vænge som et bevaringsværdigt boligområde med dybde i facaden mod vej og et grønt helhedspræg. I øvrigt henvises til bemærkningerne til brev nr. 3, pkt. 7 og 10.

Brev nr. 8, 24. marts 2007. Martin Anker Moreno, Panumsvej 16 undrer sig over, at hans byggefelt er meget kortere end alle andres, og at han ikke må bygge lige så tæt på skel som naboen i nr. 18. Finder i øvrigt, at lokalplanen ser rigtig lovende ud.

Forvaltningens bemærkninger: Byggefeltet er fastlagt efter de samme principper som på øvrige grunde: Som hovedregel bag hovedhuset, så vidt muligt i forlængelse af hovedhusets facadeflugt og formet som et rektangel. Da hovedhuset ligger fjernere fra skel end nabohuset, ligger også byggefeltet fjernere. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til brev nr. 7, pkt. 1, og det bemærkes, at byggefeltet foreslås revideret for denne ejendom, jf. revideret lokalplantegning nr. 3.

Brev nr. 9, 29. marts 2007. Thomas Dinsen, Mansasvej 23 er glad for, at byggefeltet ligger på hans sidebygning, idet han netop planlægger at bygge den vej. Af hensyn til en evt. fremtidig ejers ønsker, vil han dog gerne have mulighed for også at bygge bagtil.

Forvaltningens bemærkninger: Der henvises til bemærkningerne til brev nr. 7, pkt. 1, og det bemærkes, at byggefeltet foreslås revideret for denne ejendom, jf. revideret lokalplantegning nr. 3.

Brev nr. 10, 2. april 2007. Christian Vamberg Rasmussen og Henriette Mortensen, Mansasvej 28 hilser den nye lokalplan velkommen og ser frem til en forbedret arkitektonisk kvalitet. De er glade for muligheden for at opføre en tilbygning, hvilket giver mulighed for at blive længere i huset. Dog finder de ikke, at de er tildelt et byggefelt, der giver den ønskede fleksibilitet i tilbygningsmulighederne.

Forvaltningens bemærkninger: Der henvises til bemærkningerne til brev nr. 7, pkt. 1, og det bemærkes, at byggefeltet foreslås revideret for denne ejendom, jf. revideret lokalplantegning nr. 3.

Brev nr. 11, 4. april 2007. Grethe Maigaard, Saxtorphsvej 8 gør indsigelse mod, at lokalplanen skal bestemme, hvilken farve og hvilke materialer, hun skal vælge til det hus, hun er ejer af. Forslaget om at udvide med endnu en etage stemmer ikke overens.

Forvaltningens bemærkninger: Lokalplanforslaget giver netop ikke mulighed for at påbygge en ekstra etage - modsat skødeservitutten, som lokalplanen afløser. Der henvises til bemærkningerne til brev nr. 3, pkt. 7 og 10.

Bevaringsværdier

Brev nr. 12, 29. marts 2007. Familien Knudsen, Eschrichtsvej 55 deltog i borgermødet den 22. marts 2007 om lokalplanforslaget og undrede sig over Grundejerforeningens manglende opbakning til lokalplanforslaget, som familien generelt er positivt stemt over for. Dog kunne de ønske sig, at der blev mulighed for at etablere lukkede vindfang.

Forvaltningens bemærkninger: Der henvises til bemærkningerne til brev nr. 7 vedr. 3) om vindfang.

Brev nr. 13, 10. april 2007. Søren Platou, Castbergsvej 3 sender et billede af den oprindelige hoveddør med seks rektangulære vinduer foroven.

Forvaltningens bemærkninger: Det foreslås, at lokalplantegning nr. 8 tilføjes tegning af den afbildede dør.

Parvis ens

Brev nr. 14, 3. april 2007. Susan Madsen, Saxtorphsvej 22 er uenig i, at husene fastlægges som bevaringsværdige, og at husene på så mange punkter skal fremstå parvis ens. Støtter den bedre mulighed for at bygge til og ophævelsen af vejudvidelseslinjen.

Forvaltningens bemærkninger: I Kommuneplan 2005 er Valby Vænge udpeget som en af de bebyggelser i København, hvis bevaringsværdier skal sikres gennem bevarende lokalplanlægning. Der henvises i øvrigt til bemærkninger til brev nr. 3, pkt. 7 og 10.

Brev nr. 15, 3. april 2007. Elisabeth Lange, Saxtorphsvej 24 gør indsigelse mod bestemmelserne i §§ 6 og 7 om, at husene skal fremstå parvis ens, hvilket frygtes at skabe nabostrid.

Forvaltningens bemærkninger: Der henvises til bemærkningerne til brev nr. 3, pkt. 7 og 10.

Brev nr. 16, 4. april 2007. Susanne og Finn Brynaa, Saxtorphsvej 14 gør indsigelse mod bestemmelserne i §§ 6 og 7 om, at husene skal fremstå parvis ens, hvilket frygtes at skabe nabostrid. Er dog enige i bestemmelserne om sprossede vinduer, tegltag og farvevalg på husene.

Forvaltningens bemærkninger: Der henvises til bemærkningerne til brev nr. 3, pkt. 7 og 10.

Brev nr. 17, 4. april 2007. Kjeld Holm, Eschrichtsvej 44 gør indsigelse mod lokalplanens paragraf 6 og 7, som vil blive årsag til splid naboer imellem.

Forvaltningens bemærkninger: Der henvises til bemærkningerne til brev nr. 3, pkt. 7 og 10.

Brev nr. 18, 4. april 2007. Tim Vladimir Nysom Laustsen, Saxtorphsvej 32 gør indsigelse mod § 6 og § 7 i lokalplanen, som vil ensrette området og give uoverskuelige problemer naboer imellem.

Forvaltningens bemærkninger: Der henvises til bemærkningerne til brev nr. 3, pkt. 7 og 10.

Brev nr. 19, 7. april 2007. Francois Duchene, Panumsvej 29 er imod paragrafferne 6 og 7. Det er OK at bevare husene, men ikke at naboer i sammenbyggede huse skal være enige om alt.

Forvaltningens bemærkninger: Der henvises til bemærkningerne til brev nr. 3, pkt. 7 og 10.

Brev nr. 20, 8. april 2007. Birgitte og Peter Mogensen, Saxtorphsvej 4 mener, at lokalplanen er alt for restriktiv. Hvis dobbelthuse skal ligne hinanden på alle felter, inkl. forhaver, skaber det uenighed. Husene er allerede nu så forskellige, at det er svært at udligne forskellene - som giver et varieret og charmerende gadebillede.

Forvaltningens bemærkninger: Der henvises til bemærkningerne til brev nr. 3, pkt. 7 og 10.

Brev nr. 21, 8. april 2007. Hanne Kristensen og Poul Erik Petersen, Panumsvej 28 ønsker lokalplanens § 6 og § 7 fjernet. Reguleringen er udtryk for centralisme, der fratager ejerne retten til at bestemme over egen bolig.

Forvaltningens bemærkninger: Der henvises til bemærkningerne til brev nr. 3, pkt. 7 og 10.

Brev nr. 22, 9. april 2007. Bjørn og Marianne Mehlert, Eschrichtsvej 51 er enige i, at der skal være retningslinjer for materiale og farvevalg for at sikre bevaringsværdierne, men gør indsigelse mod § 6 og § 7, som frygtes at skabe uenighed.

Forvaltningens bemærkninger: Der henvises til bemærkningerne til brev nr. 3, pkt. 7 og 10.

Brev nr. 23, 9. april 2007. Tommy Lassen, Eschrichtsvej 49 gør indsigelse mod § 6 og § 7, idet kravet om parvis ens udseende frygtes at give et bastant udtryk. anbefaler øget adgang til højere hegn.
Forvaltningens bemærkninger: Der henvises til bemærkningerne til brev nr. 3, pkt. 7 og 10 samt 12.

Brev nr. 24, 9. april 2007. Gunver Jagd Andersen, Eschrichtsvej 35 gør indsigelse mod § 6 og § 7 af frygt for ensretning og tab af godt naboskab.
Forvaltningens bemærkninger: Der henvises til bemærkningerne til brev nr. 3, pkt. 7 og 10.

Brev nr. 25, 9. april 2007. Per Jonasson, Panumsvej 21 er uenig i kravet om, at forhaver skal fremstå parvis ens, at private træer er erklæret bevaringsværdige, bestemmelser for småhuse, krav om parvis samme farve og begrænsning af solfangerarealet.
Forvaltningens bemærkninger: Der henvises til bemærkningerne til brev nr. 3, pkt. 7 og 10 (bevaringsværdier), 2 (bevaringsværdige træer), 5 og 6 (småhuse), 8 (farver) og 11 (solfangere).

Brev nr. 26, 9. april 2007. Kirsten Overballe, Panumsvej 30 gør indsigelse mod § 6, stk. 2, pkt. b og § 7, stk. 2, da hun frygter større uoverensstemmelser naboerne imellem.
Forvaltningens bemærkninger: Der henvises til bemærkningerne til brev nr. 3, pkt. 7 og 10.

Brev nr. 27, 9. april 2007. Bo Jensen Møller, Panumsvej 27 finder forslaget for restriktivt især hvad angår § 6, stk. 2, pkt. b og § 7, stk. 2 og anbefaler plads til variationer.
Forvaltningens bemærkninger: Der henvises til bemærkningerne til brev nr. 3, pkt. 7 og 10.

Brev nr. 28, 9. april 2007. Peter Sørensen og Henny Wiborg, Mansasvej 17 kan tilslutte sig, at man i store træk bevarer husenes oprindelige udseende, men finder § 6 og § 7 for restriktive. Ønsker mulighed for lukkede vindfang og plastiktagreder.
Forvaltningens bemærkninger: Der henvises til bemærkningerne til brev nr. 3, pkt. 7 og 10. Forvaltningen finder ikke, at plastik patinerer smukt, og kravet om zink eller stål foreslås derfor fastholdt.

Brev nr. 29, 10. april 2007. Jacob Hegstrup, Castbergsvej 37 er af frygt for nabostridigheder modstander af reglerne om parvis ensartethed. Finder, at vindfang på gadesiden udviser forskellen mellem hovedbygning og sidebygning og dermed facadens fine dybde. Efterlyser billede af det oprindelige vindue, som bør være modellen ved udskiftning. Også vejtræer bør fastlægges som bevaringsværdige. Ønsker ikke solfangere på taget, ligesom carporte

og garager ikke bør kunne placeres i forhaverne, men alene på siden eller bag huset.

Forvaltningens bemærkninger: Der henvises til bemærkningerne til brev nr. 3, pkt. 7 og 10 (bevaringsværdier), 15 (det oprindelige vindue er tilføjet, placering af carport), 3 (vejtræer) og 11 (solfanger).

Brev nr. 30, 10. april 2007. Utrilla Gudiksen, Mansasvej 22 gør indsigelse mod § 6 og § 7, som stiller uacceptabelt høje krav til private i ejerbolig.

Forvaltningens bemærkninger: Der henvises til bemærkningerne til brev nr. 3, pkt. 7 og 10.

Brev nr. 31, 10. april 2007. Heidi Hansted og Jan Frederiksen, Saxtorphsvej 6 gør indsigelse mod § 6, stk. 2, pkt. b og g. Vil gerne selv bestemme husets farve og finder, at lukkede vindfang er en god måde at udvide de små huse på. Støtter Grundejerforeningens bestyrelse.

Forvaltningens bemærkninger: Der henvises til bemærkningerne til brev nr. 3, pkt. 7 og 10.

Brev nr. 32, 23. april 2007. Martin Moreno, Panumsvej 16 har været bortrejst, men vil gerne gøre indsigelse mod kravene om ensartethed af huse og forhaver. Er enig i, at husene er historisk interessante, men mener også, at historie er et spørgsmål om at vise en udvikling.

Forvaltningens bemærkninger: Der henvises til bemærkningerne til brev nr. 3, pkt. 7 og 10.

Breve nr. 33, 4. april 2007 fra Pia Birch Kristensen, Eschrichtsvej 41,

nr. 34, 4. april 2007 fra Helle Strandvig, Panumsvej 39,

nr. 35, 4. april 2007 fra Torben Strandvig, Eschrichtsvej 39,

nr. 36, 6. april 2007 fra Evy Jensen, Eschrichtsvej 45,

nr. 37, 9. april 2007 fra Anita Fiksdal, Panumsvej 15 og

nr. 38, 9. april 2007 fra Arne Wesenberg, Panumsvej 31 gør alle

indsigelse mod §§ 6 og 7 - uden yderligere bemærkninger.

Forvaltningens bemærkninger: Der henvises til bemærkningerne til brev nr. 3, pkt. 7 og 10.

Ubebyggede arealer

Brev nr. 39, 9. april 2007. Ole J. Sørensen, Castbergsvej 23 gør indsigelse mod § 6, stk. 2, pkt. b) og pkt. g) og § 7, stk. 2 og stk. 5 med særlig henvisning til, at en birk på grunden er fastlagt som bevaringsværdig. Birken er under 20 år gammelt og ikke særlig smuk.

Forvaltningens bemærkninger: Birken er revurderet og foreslås taget ud af lokalplantegning nr. 2 med bevaringsværdige træer. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til brev nr. 3, pkt. 7 og 10.

Brev nr. 40, 9. april 2007. Mariann Larsen, Panumsvej 14 hilser på mange områder lokalplanforslaget velkomment, men finder det ikke hensigtsmæssigt, at naboer skal opnå enighed om udformningen af hegn, materiale- og farvevalg. Det kan i praksis betyde, at forhaverne forfalder.

Forvaltningens bemærkninger: Der henvises til bemærkningerne til brev nr. 3, pkt. 7 og 10.

Regulering af privat ejendom

Brev nr. 41, 1. april 2007. Gerda Børrild, Saxtorphsvej 20 købte sit hus for 28 år siden, da der var hjemfaldspligt. Valgte for nogle år siden at købe sig ud af tilbagekøbsretten for selv at kunne bestemme over det hus, hun selv har købt og betalt, og står nu uforstående over for, at der med lokalplanforslaget indføres en lang række klausuler.

Forvaltningens bemærkninger: Planloven giver en kommune mulighed for erstatningsfrit at kunne regulere privat ejendom gennem vedtagelse af en lokalplan. Borgerrepræsentationen har med vedtagelse af Kommuneplan 2005 besluttet, at bevaringsværdige bebyggelser, heriblandt Valby Vænge, skal sikres gennem bevarende lokalplaner.

Brev nr. 42, 4. april 2007. Birthe og Christian Maigaard, Eschrichtsvej 46 gør indsigelse mod lokalplanen, da de ønsker at kunne gøre deres egne valg i forhold til det hus, de har ejet i 40 år.

Forvaltningens bemærkninger: Der henvises til bemærkninger til brev nr. 41.

Brev nr. 43, 9. april 2007. Randi Madsen, Eschrichtsvej 38 protesterer mod den fremlagte lokalplan og foretrækker Grundejerforeningens forslag.

Forvaltningens bemærkninger: Der henvises til bemærkninger til brev nr. 41.

2. Anden høring

A. Henvendelser fra offentlige myndigheder

Brev nr. 44, 9. oktober 2007. Valby Lokaludvalg bakker op om lokalplanen og sætter pris på, at der i processen har været et særdeles godt samarbejde mellem forvaltningen og grundejerforeningen.

B. Øvrige henvendelser

Brev nr. 45, 1. oktober 2007. Bestyrelsen for Grundejerforeningen Valby Vænge v/formand Søren Ærboe fremsender foreningens bemærkninger til det reviderede forslag:

Pkt. 1 Brev om bevaringsværdige træer (§ 1 og 7)

Foreningen er utilfreds med, at forvaltningen ikke har sendt brev til grundejere med træer i kategori B med besked om, at de selv kunne vælge, om træet skulle udpeges eller ej.

Forvaltningens bemærkninger: I forvaltningens notat af 30. maj 2007 er træerne inddelt i 3 kategorier: A. for indiskutabelt bevaringsværdige, B for måske bevaringsværdige og C for tvivlsomt bevaringsværdige. Forvaltningen står ved, at det blev drøftet at sende breve til grundejere med træer i kategori B, men da de foretagne ændringer af lokalplanen krævede, at denne blev sendt i supplerende høring til de berørte – og forvaltningen valgte at sende høring til samtlige grundejere – blev det vurderet, at der hermed ikke var brug for at sende særligt brev til træ-ejerne. Efterfølgende er 1 træ i kategori C taget ud af lokalplantegning nr. 2. Og desuden 1 træ i kategori B, idet *naboen* til den pågældende træ-ejer fandt det belastende.

Pkt. 2. Bebyggelsens omfang – særligt om småbygninger (§ 5, stk. 5)
Foreningen foreslår en ændret formulering, der giver større spillerum og flexibilitet. Desuden ønskes det, at åbne carporte ”efter en konkret vurdering i hvert tilfælde” skal kunne placeres så langt tilbage fra matrikelskel som muligt.

Forvaltningens bemærkninger: En formulering som ”efter en konkret vurdering i hvert tilfælde” er upræcis og kan ikke benyttes i en lokalplan. Ønsket om at kunne anlægge større overdækkede terrasser (20 m² mod 10 m²) og et større samlet areal til småbygninger (50 m² mod 45 m²) foreslås efterkommet, og § 5 *Bebyggelsens omfang og placering* foreslås omformuleret som følger:

”Stk. 5. Der må ud over den bebyggelse, der i medfør af stk. 2 - 4 er muliggjort på hver ejendom, opføres garager, carporte, vindfang, skure og lignende småbygninger samt overdækkede terrasser i 1 etage, hvis samlede areal højst må udgøre 50 m².

- a) En garage eller carport må højst udgøre 20 m² og skal placeres sådan, at den korte side vender mod vej. Højden må ikke overstige 2,5 m. Åbne carporte kan opføres frem til 1½ m fra matrikelskel mod vej. Garager kan opføres frem til mellembygningens facadeflugt, jf. eksempler vist med stiplede linje på tegning 4, 5 og 6.

Kommentar:

Der vil under særlige omstændigheder kunne opnås dispensation til at opføre en carport nærmere end 1½ m fra matrikelskel mod vej. Sådanne særlige omstændigheder kan fx være en meget lille ejendom med begrænsede opholdsmuligheder i haven.

- b) Skure må have et samlet areal på højst 20 m² og kan opføres frem til mellembygningens facadeflugt. Højden af skure må ikke overstige 1,8 m i skel jævnt stigende til 2,5 m i en afstand

af 2,5 m fra skel.

Den samlede længde af skure i skel må ikke overstige 10 m.

- c) Der kan på hver grund etableres indtil 20 m² overdækket terrasse.

Pkt. 3. Formulering af § 5, stk. 5:

Foreningen ønsker kommentaren, der læses som ”ekstrem byggeregulering”, slettet.

Forvaltningens bemærkninger: Kommentaren er tænkt som en oplysning/service, men foreslås – når den er uønsket – slettet.

Pkt. 4. Mulighed for lukkede vindfang ”efter konkret vurdering” (§ 6, stk. 2, pkt. g)

Der ønskes i lokalplanen mulighed for at ”synliggøre” muligheden for at etablere lukkede vindfang.

Forvaltningens bemærkninger: Der henvises til bemærkninger til pkt. 2 om lokalplanformulering. Som vejledning for den videre byggesagsbehandling foreslås indført en kommentar:

Kommentar:

Der vil under særlige omstændigheder kunne opnås dispensation fra kravet om åbne vindfang. Sådanne særlige omstændigheder kan være særligt begrænsede udbygningsmuligheder på ejendommen, hvilket kan begrunde en udvidelse af entreen. En eventuel dispensation vil kun kunne gives under forudsætning af, at det lukkede vindfang fremstår harmonisk i forhold til det eksisterende hus.”

Generelt:

Foreningen meddeler, at der på et informationsmøde i Valby Vænge om det ændrede oplæg til lokalplan var fortørnelse over bl.a. reglerne om vindfang, og at forslaget ”skal ændres på ovenstående punkter for at få grundejerforeningens støtte.”

Forvaltningens bemærkninger: Valby Vænge er i Københavns Kommuneplan 2005 udpeget som et område med bevaringsinteresser, der skal sikres ved en bevarende lokalplan. Hermed er sendt et signal om, at der er grænser for, hvor langt der kan gås på kompromis med de intentioner, der ligger i den nu gældende skødeservitut.

Byggefelter

Brev nr. 46, 1. oktober 2007. Christian Vamberg Rasmussen og Henriette Mortensen, Mansasvej 28 er glade for, at de i forlængelse af deres første indsigelse er blevet tildelt et større byggefelt, men finder det fortsat ikke optimalt. Medsender skitser over ønsket byggefelt og 3 forskellige udbygningsmuligheder, som udgangspunkt i én etage. Det bemærkes, at udbygning i 1½ etage har en høj kostpris.

Forvaltningens bemærkninger: Det udvidede byggefelt tilgodeser 2 af de 3 skitserede udbygningsmuligheder og foreslås fastholdt, ikke

mindst under hensyn til, at udbygning i 1½ etage ville give flere valgmuligheder.

Brev nr. 47, 2. oktober 2007. Annette Hilbert, Panumsvej 23 foreslår, at byggefeltet på Panumsvej 21 og 23 udvides, således at det også omfatter forhaven frem til vejudlægslinjen. Begrundelsen er, at dette dobbelthus - i modsætning til alle andre huse på vejen - er trukket tilbage fra vejudlægget.

Forvaltningens bemærkninger: Byggefelterne er som udgangspunkt placeret bag de bevaringsværdige huse, dels for at bevare de oprindelige gavle og facader mod vej, dels for at bevare det grønne vejbillede. Det er rigtigt, at Panumsvej 21-23 som det eneste hus på sydsiden af vejen er trukket tilbage. Imidlertid findes 3 eksempler på vejens nordside - og ca. 10 eksempler på tilbagerykkede dobbelthuse på Valby Vænges øvrige veje. Ikke mindst for at undgå en uønsket dominoeffekt foreslås byggefeltet fastholdt.

Brev nr. 48, 1. oktober 2007. Steen Jagd Andersen, Eschrichtsvej 43 har tre bemærkninger til det revidere lokalplanforslag:

1. Ønsker at kunne opføre en carport i vejlinjen - ikke de fastlagte 1,5 m fra skel.
2. Går ud fra, at det er en fejl, at småhuse specielt i Valby Vænge skal regnes med i bebyggelsesprocenten. Hvis ikke ønsker han at gøre indsigelse herimod.
3. Er uenig i bestemmelserne for vindfang og ser forskelligheden som en kvalitet.

Forvaltningens bemærkninger: ad 1) Den foreslåede tilbagerykning skyldes ønsket om at bevare det grønne vejbillede og foreslås fastholdt. ad 2) I henhold til Småhusreglementet medregnes småbygninger med en grundflade på indtil 10 m² ikke til etagearealet. Der er således ikke tale om en særlig "Valby Vænge-regel". ad 3) Der henvises til bemærkningerne til brev nr.3, pkt. 7 og 10.

Ubebyggede arealer

Brev nr. 49, 1. oktober 2007. Michael Bøgh Nielsen og Helle Thorsklint, Panumsvej 19 er uenige i, at egetræet i naboens have stadig er fastlagt som bevaringsværdigt. Det skygger og giver problemer i forhold til indkørsel og carport - og smider oprydningsskrævende agern.

Forvaltningens bemærkninger: Træet er blevet revurderet, jf. tidligere nævnte notat af 30. maj. 2007. Her er egen placeret i gruppe A, dvs. klart beskyttelsesværdigt. Det hedder, at "Træet er en stilkeeg. Et meget sundt, men bredt træ. Træet kræver løbende beskæringer for at undgå gener fra grene på nabos hustag. Kan på længere sigt blive en flot "sparekasseeg", der er meget karakterfuld i gadebilledet." Træet foreslås fastholdt som bevaringsværdigt.

Brev nr. 50, udateret. Per Jonasson og Annette Sølvbirk, Panumsvej 21 har 2 bemærkninger:

- 1) Fastlæggelse af egen i forhaven som bevaringsværdigt ønsket ophævet.
- 2) Kommentaren til § 5, stk. 5 virker uforståelig og foreslås fjernet.

Forvaltningens bemærkninger: ad 1) henvises til bemærkningerne til brev nr. 49. ad 2) bemærkes, at kommentaren foreslås slettet.

Regulering af privat ejendom

Brev nr. 51, 1. oktober 2007. Gerda Børrild, Saxtorphsvej 20 fremsender næsten enslydende indsigelse som 1. april.

Forvaltningens bemærkninger: Der henvises til bemærkninger til brev nr. 41.

4. Efter udløb af høring

Forvaltningen reviderede lokalplanforslaget, som den 10. oktober 2007 blev fremsendt pr. mail til Grundejerforeningen Valby Vænge v/ formand Søren Ærboe.

Brev nr. 52, 22. oktober 2007. Grundejerforeningen Valby Vænge v/ formand Søren Ærboe finder, at det reviderede lokalplanforslag "efterhånden ser fornuftigt ud". Foreningen har dog stadig 2 emner, der ønskes ændret for at forslaget kan få grundejerforeningens støtte:

- A. De (få) grundejere med et træ i kategori B bør modtage et brev, hvoraf det fremgår, at de selv kan vælge, om træet skal medtages som bevaringsværdigt eller ej.
- B. Foreningen kan stilslutte sig formuleringen af § 6, stk. 2, pkt. g) om vindfang.

Forvaltningens bemærkninger: Forvaltningen finder, at grundejerne med to høringsrunder har haft god mulighed for at ytre sig om træer, hvilket flere da også har gjort, og at der ikke er behov for at sende særlige breve til "B-træernes" ejere, hvilket i øvrigt ville forlænge lokalplanproceduren yderligere.

Det kan i øvrigt oplyses, at én af disse ejere, nemlig Jacob Hegstrup, Castbergsvej 37, i sit brev (nr. 29) bl.a. skriver: "Udover de træer, som i lokalplanforslaget er erklæret bevaringsværdige, bør også de eksisterende vejtræer omfattes af kommunal beskyttelse." Dette tolker forvaltningen som accept af, at grundejerens træ er udpeget som bevaringsværdigt.

Skulle de (3) øvrige ejere af "B-træer" have problemer med udpegningen, kan de til enhver tid henvende sig til forvaltningen, der har mulighed for at dispensere til at beskære eller fælde.