

Forslag til lokalplan Valby Vænge med ændringsforslag

Udarbejdet af bestyrelsen for grundejerforeningen

Forord

De dele af teksten som står i kursiv er der ændringsforslag til.

§ 1. Formål

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for, at et område med bevaringsværdige beboelsesbygninger fra 1917-18 i Valby Vænge, overvejende opført som dobbelthuse, kan udvikles med respekt for de arkitektoniske kvaliteter og grønne gaderum. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Området skal opretholdes som énfamiliehuse til helårsbeboelse.
- Boligerne skal kunne gøres mere tidssvarende ved mulighed for at udvide etagearealet. Udvidelse skal ske efter nærmere retningslinier, der tilgodeser bevaringshensynet, især set fra vejene.
- Husenes oprindelige arkitektoniske særpræg skal opretholdes/genskabes i forbindelse med ændringer og renoveringer. Det gælder både i helheden, herunder især det gennemgående gavlmotiv, samt i detaljer, såsom kviste, døre og vinduer.
- Dobelthuse skal fremstå ens med hensyn til tagudformning, vindfang, facadebehandling og hegning mod vej.

Ændringsforslag 1:

»Dobelthuse skal fremstå ens med hensyn til tagudformning, vindfang og facadebehandling«.

Begrundelse:

- Vi mener, det er helt urimeligt - og unødvendigt - at forlange, at man skal opføre samme hegn/stakit som naboen, hvis man skal igang med en renovering. Hvis man ønsker at opføre en ny indhegning mod vej, er det ikke rimeligt at forlange, at ejerne af begge huse skal skifte samtidig.
- Kravet vil virke bremsende på al form for fornyelse, fordi ændringer vil kræve, at to naboer ikke blot er enige, men at de også begge har behov for og råd til fornyelsen på samme tid.
- Kravet om ens hegning var slet ikke inde i vores forhandlinger med repræsentanter fra Plan og Arkitektur de første to-tre år. Tværtimod var vi blevet enige om, at der ikke skulle være snævre regler for hegn/stakitter. Men efter høring i Vej &

Park dukkede forslaget op på vores sidste møde med Plan & Arkitektur, og her gjorde vi indsigelse.

- Områdets grønne helhedspræg og værdifulde træk skal opretholdes. Det gælder både forhaverne kantet af lave hegn, lindealleen langs Eschrichtsvej og enkeltstående bevaringsværdige træer.

Ændringsforslag 2:

»Områdets grønne helhedspræg og værdifulde træk skal opretholdes. Det gælder både lindealleen langs Eschrichtsvej og de vejtræer, der er opført på samtlige veje«.

Begrundelse:

- Dette punkt, som pludselig dukkede op efter 2-3 års forhandlinger, vil vi protestere voldsomt imod. Forslaget er stillet af Vej & Park, og hvorfor de ønsker at frede træer i folks forhaver, men ikke de vejtræer, der er plantet i hele området, kan vi kun gisne om. Til behagelig orientering er de fleste af træerne købt og plantet for grundejerforeningens midler under bydelsforsøget - mod at Valby Bydel (nu Københavns Kommune) skulle overtage såvel ejerskab som vedligeholdelse. I praksis er det dog grundejerforeningen, der står for vedligehold - også udskiftning af træer, når R98 eller andre har jævnet et med jorden.
- Kravet om bevaringsværdige træer er en skærpelse af bestemmelserne i den gamle servitut, som ellers anses for ret restriktiv.
- Grundene i Valby Vænge er generelt små - en gennemsnitsgrund er cirka 350 kvadratmeter. De træer, som ifølge forslaget erklæres bevaringsværdige, er alle placeret i forhaver. Størrelsen på forhaverne varierer, men de fleste er ca. 80-120 kvadratmeter. Derfor vil træer fylde forholdsvis meget på grundene og tage meget lys. Også meget lys på nabogrundene.
- På små grunde vil store træer altid stå relativ tæt på husene, og deres rodnet vil komme helt ind til husenes fundament. Ifølge anlægsgartnere er den hyppigste årsag til skader på fundamenter faktisk, at der er plantet store træer tæt på huset. Forklaringen er, at træerne optager så meget vand, at jorden falder sammen og komprimeres i en radius på flere meter. Når jorden synker under en del af fundamentet, opstår sætningsrevner.

- I nabogrundejerforeningen "Lyset" som har samme arkitektoniske stilart og tætte karakter som "Valby Vænge" blev der i 1996 vedtaget en bevarende lokalplan(nr. 270). "Lyset" har i SAVA-registreringen fået høj bevaringsværdi hvorimod "Valby Vænge" kun har fået middel bevaringsværdi. "Lyset" er væsentlig mere homogent og ensartet end "Valby Vænge" samtidigt med at området har samme grønne helhedspræg, men i lokalplanen for "Lyset" står der intet om bevaring af privat træer. Derfor mener vi, at denne regulering rammer fuldstændigt tilfældigt og er hverken fagligt eller sagligt begrundet.
- Hvis folk i Valby Vænge ønsker at bevare gamle træer på bekostning af lys i boligen, så fint nok med os så længe naboer ikke er generet. Nogle af de udvalgte træer er nemlig flotte. Men vi mener helt klart, at folk selv skal have lov at bestemme.
- Området skal i videst mulige omfang udvikles efter miljørigtige og bæredygtige principper, hvor økologi er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det skal ske gennem bevaring af eksisterende bebyggelse, ved krav til friarealer og ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur, bl.a. fjernvarmenettet

§ 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr.ne 1326-1445 og umatrikulerede offentlige vejarealer Valby, København, samt alle parceller, der efter den 1. oktober 2006 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Området fastlægges til helårsboliger. Der må på hver ejendom kun opføres eller indrettes én beboelsesbygning med én bolig. Der kan endvidere efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse indrettes fælleslokaler samt mindre, kollektive anlæg og institutioner, der er forenelige med områdets anvendelse til boliger.

Kommentar:

Ved krav om helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boligen til eksempelvis feriebolig. Folkeregistertilmelding på adressen vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

§ 4. Vejforhold og byggelinjer

Stk. 1. De eksisterende vejlinjer opretholdes.

Stk. 2. Mod Castbergsvej, Mansasvej, Panumsvej og Saxtorphsvej samt den 10 m brede del af Eschrichtsvej fastlægges der bebyggelsesregulerende byggelinjer i en afstand af 4,415 m fra vejlinjerne som vist på tegning nr. 2.

Stk. 3. Vejudlæg, der på tegning nr. 2 er vist med rastesignatur, kan ophæves, når betingelserne herfor er opfyldt.

Stk. 4. Eksisterende lindetræer langs den brede del af Eschrichtsvej skal bevares eller i tilfælde af udgåede træer fornys med træer af samme art, jf. tegning nr. 2.

Ændringsforslag 3:

»Eksisterende lindetræer langs den brede del af Eschrichtsvej samt de eksisterende vejtræer i hele området skal bevares eller i tilfælde af udgåede træer fornys med træer af samme art, jf. tegning nr. 2«.

Begrundelse:

- De vejtræer som er etableret i vejene som trafikregulerende foranstaltninger bør også erklæres bevaringsværdige for at områdets grønne helhedspræg og værdifulde træk kan bevares, vi mener endvidere at det ville være klædeligt og helt naturligt hvis kommunen gik foran i sådan en bevaringsplan for det grønne i området.

Stk 5. Del af Eschrichtsvej ud for ejendommene matr.nr.ne 1391, 1392,1393 og 1438 Valby, skal vedligeholdes som offentlig grøn rabat med træer, jf. tegning nr. 2.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35.

Kommentar:

På en grund af gennemsnitsstørrelse, 350 m², vil der med bebyggelsesprocent på 35 kunne opføres en tilbygning på ca. 42 m² til det oprindelige hus på ca. 81 m² med forbehold for skelafstandsbestemmelser.

Stk. 2. De oprindelige huse, vist med mørk raste på tegning nr. 3, fastlægges som bevaringsværdige og må ikke nedrives eller ændres

uden Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse, jf. dog § 6, stk. 2.

Stk. 3. Teknik- og Miljøudvalget kan tillade, at der opføres nybyggeri til erstatning for den bevaringsværdige bebyggelse, hvis den pga. brand eller lignende "force majeure"-situation ikke vil kunne istandsættes. Erstatningsbebyggelsen skal - ligesom ny bebyggelse på ejendommen matr.nr. 1349 ibid. - placeres og udformes som den oprindelige bebyggelse, jf. § 6, stk. 2.

Kommentar:

Bestemmelsen gør det muligt at genopføre fjernet bebyggelse, således at bebyggelsens oprindelige helhed kan opretholdes. Bebyggelsen på ejendommen matr.nr. 1349 Valby blev angrebet af ægte hussvamp, der truede med at brede sig til nabohuset, og måtte rives ned.

Stk. 4. Tilbygninger og havestuer skal opføres inden for de byggefelter, der på tegning nr. 3 er vist med lysegrå raste. Tilbygninger må opføres i 1 etage eller i 1½ etage og havestuer i 1 etage.

Tilbygninger i 1½ etage skal ske som forlængelse af og med samme bygnings- og tagprofil som den eksisterende hovedbygning.

Tilbygninger i 1 etage skal rykkes 1,0 m tilbage fra facadeflugten.

Ændringsforslag 4:

»Tilbygninger og havestuer skal opføres inden for de byggefelter, der på tegning nr. 3 er vist med lysegrå raste. Tilbygninger må opføres i 1 etage eller 1,5 etage inden for de angivne byggefelter. Tilbygning i 1,5 etage skal ske som forlængelse af og med samme bygnings- og tagprofil som den eksisterende hovedbygning. Tilbygning i 1 etage skal rykkes 0,5 meter tilbage fra facadeflugten«.

Begrundelse:

- Hvis man bygger til i én etage på hovedbygningen, som pr. definition er 1,5 etage, skal tilbygningen rykkes lidt tilbage fra facadeflugten for klart at markere, at her er "noget nyt". Det er vi enige i. Forvaltningen siger, at den skal rykkes 1 meter tilbage, og det har vi gennem hele processen gjort indsigelse imod. Vi mener ikke, det har afgørende betydning for synsoplevelsen om tilbygningen rykkes 0,5, 0,75 eller 1,0 meter tilbage. Alene det, at tilbygninger er rykket tilbage, og at tilbygningen kun er i en etage, vil klart markere, at der er tale om "noget nyt."

- På cirka halvdelen af husene er der i hovedbygningen oprindeligt placeret to vinduer mod baghaven. Over hvert vindue er der et murerstik. Placeringen af vinduer og murerstik kan variere en smule fra hus til hus, men på dem, vi har målt, starter murerstikket godt en meter fra hjørnet (facadeflugten). Når man bygger til, vil det være naturligt at bruge den åbning, som allerede eksisterer, dvs. vindueshullet - i stedet for at starte midt i et murerstik, som så helt skal fjernes, og lukke en del af det eksisterende hul til vinduet. Derfor bør kravet være, at tilbygningen kun skal trækkes en halv meter tilbage fra facadeflugten. Så er der plads til en dobbeltmur med isolering uden at komme i karambolage med vindueshul og murerstik.

Stk. 5. Der må ud over den bebyggelse, der i medfør af stk. 2 - 4 er muliggjort på hver ejendom, opføres garager, skure, udhuse og lignende småbygninger i 1 etage. Der kan på hver grund opføres 10 m² overdækket terrasse.

Åbne carporte kan opføres frem til 1½ m fra matrikelskel 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.

Småbygninger skal placeres i en afstand fra den bebyggelsesregulerende byggelinie på mindst 6 m og må have et samlet areal på højst 15 m². Højden af udhuse m.v. 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.

Ændringsforslag 5:

»Reglerne for bygning af skure, carporte, overdækkede terrasser og andre småbygninger med fast tag følger reglerne i småhusreglementet. Åbne carporte kan opføres frem til 0,5 meter fra matrikelskel mod vej«.

Begrundelse:

- Reglerne i det nuværende afsnit er rent ud sagt noget misvisende, der end ikke lever op til det, der står i indstillingsnotatet, som Miljø- og Teknikudvalget godkendte, da sagen var til behandling før kommunevalget.
- Højdekravene i den nuværende ordlyd er hentet fra Småhusreglementet. Det er mulighederne for at bygge skure,

carporte m.m. Vi kan ikke se, hvorfor vi ikke skulle være omfattet af Småhusreglementets regler. Her opereres med en samlet kvote - ikke et bestemt areal til carport, et areal til skure osv. Småhusreglementet opererer oven i købet med differentierede regler for små og store grunde.

- For at fortolke den nuværende tekst og vores muligheder for at bygge skure, carporte m.v. har vi været udenbys for at få en ekspertvurdering. Her fik vi at vide, at vi med den nuværende tekst må bygge følgende:
Garage eller carport på 20 m², skure hvis størrelse ikke er reguleret, udhuse vis størrelse ikke er reguleret og to småbygninger med et samlet areal på maks. 15 kvadratmeter samt 10 m² glasoverdækket terrasse.
I sidste ende vil det vil afhænge af fortolkningen hos den enkelte sagsbehandler, hvilket ikke er tilfredsstillende.
- Ved at følge reglerne i Småhusreglementet opnås en større klarhed og større fleksibilitet, hvilket beboerne i Valby Vænge helt sikker vil sætte pris på. Flexibiliteten vil bl.a. medføre, at en person, der ikke har brug for carport, kan bygge lidt mere skur eller værksted end de snævre rammer, som forvaltningen foreslår.
- Ifølge Småhusreglementet må den samlede længde af bygninger mod skel højst udgøre 12 meter - ikke 10 meter, som den nuværende tekst foreslår.
- Vi gør opmærksom på, at alle bygninger - bortset fra carport - skal bygges mindst 6 meter bag byggelinjen og derfor i praksis skal opføres bag huset. Altså vil de sjældent kunne ses fra vej.
- Det er forvaltningens ønske, at carporte "trækkes lidt tilbage" på grunden af hensyn til synsindtrykket fra vej. Det er ikke vores ønske, men vi har hele vejen under forhandlingerne tilkendegivet, at vi kunne acceptere et krav om en tilbagetrækning på 0,5 meter.
- Forhaverne er som nævnt ikke særlig store. Heller ikke særlig dybe. Kun få steder kan der bygges en carport, der alene er placeret i forhaven. I de fleste tilfælde vil carporten fortsætte ned langs huset - i området mellem hovedbygning og naboskel. Jo længere carporten trækkes tilbage fra skel, jo større bliver "sammenstødet" mellem hus og carport. Derfor mener vi, at folk skal have lov til at udnytte forhavens fulde dybde.

Kommentar:

Skure skal medregnes i etagearealet, medmindre det drejer sig om småbygninger under 10 m².

Ændringsforslag 6:

»Til etagearealet medregnes kun den del af skure, carporte og overdækkede terrasser som overstiger 35 m²«.

Begrundelse:

- Som kommentaren er skrevet, er det ikke en kommentar med en meget kraftig regulering.
- Det er i forhold til småhusreglementet bestemmelser på dette område et helt urimeligt begrænsning af boligarealets udvidelsesmuligheder som vi slet ikke kan accepterer, det vil betyde at, på en gennemsnitsgrund på 350 m² er der ingen mulighed for at udvide boligarealet hvis der bygges skure, carporte, overdækkede terrasser på i alt 33 m², hvilket er helt urimeligt.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Ændringer af eksisterende bebyggelse samt opførelse af ny bebyggelse og tilbygninger skal med hensyn til udformning, materialer og øvrige ydre fremtræden efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn være i overensstemmelse med Valby Vænges oprindelige arkitektoniske udtryk. Bygningsændringer skal i øvrigt harmonere med omgivelserne og områdets karakter.

Stk. 2. For den på tegning nr. 3 med mørk raste viste bevaringsværdige bebyggelse gælder særligt:

a) Enhver ombygning, ændring eller istandsættelse skal udføres i overensstemmelse med bebyggelsens oprindelige fremtræden, udtryk og detaljering og må kun ske efter godkendelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen, medmindre ændringerne respekterer nedenstående bestemmelser:

b) Sammenbyggede dobbelthuse skal fremstå ens med hensyn til tagopbygning (spidsgavl eller halvvalm), vinduestakt, vindfang, materialer og farvevalg.

Ændringsforslag 7:

»Sammenbyggede dobbelthuse skal fremstå ens med hensyn til tagopbygning (spidsgavl eller halvvalm) og vinduestakt«.

Begrundelse:

- Vi er enige i, at vindfang bør være ens på sammenbyggede huse. Men den foreslåede formulering forhindrer, at en grundejer kan bygge et vindfang, hvis naboen ikke har lyst eller råd til at bygge samtidig. Desuden vil formuleringen tvinge en grundejer til at bygge et vindfang magen til naboen, hvis denne allerede har opført et vindfang. Uanset hvordan vindfanget er udformet. Derfor foreslår vi, at reglerne om vindfang udelukkende beskrives i punkt g (i forvaltningens udkast).
- Vi er enige i, at bygningerne fremtræder mest harmonisk, hvis der er brugt samme materialer. Men vi er i tvivl om, hvad der menes med materialer. Og ikke mindst, hvordan kravet om ens materialer senere vil blive fortolket. Eksempelvis er indfarvet mørtel, kalkmaling og silikatmaling tre forskellige produkter. Men det vil ikke være rimeligt at forlange, at naboen skal benytte samme materiale som naboen allerede har brugt. Et andet eksempel er efterisolering: Sidebygningerne har ingen hulmur. Hvis man ønsker at isolere, vil de fleste vælge en udvendig efterisolering, fordi der er et meget lille toilet/bad i det rum, der vender mod vej (de fleste ville være nødt til at flytte et toilet, hvis der skulle efterisoleres indvendigt). Men hvis man efterisolere udvendigt, opstår der problemer med ens materialer, hvis naboen ikke har udvendig efterisolering - eller får efterisoleret ved samme lejlighed.
- Vi mener ikke, det er rimeligt at forlange, at de pudsede huse skal have samme farve. Så kan der kun skiftes farve, hvis det sker i begge huse samtidig. Ellers kan en grundejer blive tvunget til at vælge samme farve som naboen, selv om vedkommende ikke bryder sig om farven/bedre kan lide en anden farve.
- Ved at kræve ensartethed mht. vindfang, materialer og farvevalg bremses almindelig vedligeholdelse fordi ændringer kun kan ske, når ejerne af begge boliger har tid, råd og behov. Det er - for at sige det pænt - temmelig usmart.

c) Facadeoverflader skal enten fremstå i blank mur eller pudset og fremtræde indfarvet, kalket eller malet. Farven skal harmonere med bebyggelsens udtryk og alder og kan være hvid, beige, gul eller rød i en varm tone.

Ændringsforslag 8:

»Facaderne på oprindelige bygninger skal fremstå i blankt murværk eller som pudsede, og en farvesætning i farver, som passer til husenes karakter«.

Begrundelse:

- Nabo grundejerforeningen "Lyset" har i bydels-atlasen fået en højere score i bevaringsværdighed end Valby Vænge og er derfor erklæret bevaringsværdig hvilket Valby Vænge ikke er, der er vedtaget en bevarende lokalplan for "Lyset" hvor denne tekst er hentet.

Lyset er en meget mere homogen og ensartet bebyggelse end Valby Vænge, så når denne tekst er til at administrerer efter i "Lyset" er den det også for Valby Vænge.

d) Oprindelige bygningsdele, såsom kviste og lignende, skal bevares eller retableres således, at de i udformning, materialer m.v. i princippet svarer til den oprindelige udformning, jf. tegning nr. 7. Flunker på kviste skal beklædes med zink eller lignende plant materiale.

e) Gesimser og eventuelle gesimsbånd skal med hensyn til udformning, detaljering, materialer m.v. bevares eller genskabes som oprindeligt, jf. fotoeksempler.

f) Oprindelige vindues- og dørhuller i gadefacade og gavl skal bevares eller retableres. Nye vinduer og døre skal udføres i træ og svare til de oprindelige vindues- og dørtyper, hvad angår opdeling, oplukkemåde, m.v. i princippet som vist på tegning nr. 8. Vinduer og døre behandles med heldækkende overfladebehandling i en farve, der harmonerer med husets øvrige farver (hvid, grøn, brun eller anden mørk nuance). Den enkelte ejendom skal fremtræde med ens vinduestyper. Der må kun anvendes klart planglas, dog evt. ufarvet råglas mod baderum.

Ændringsforslag 9:

»Oprindelige vindues- og dørhuller i gadefacade og gavl skal bevares eller retableres. Nye vinduer og døre skal udføres i træ - eller træ med udvendig beklædning af aluminium - og svare til de oprindelige vindues- og dørtyper, hvad angår opdeling, oplukkemåde, m.v. i princippet som vist på tegning nr. 8. Den enkelte ejendom skal fremtræde med ens vinduestyper. Der må kun anvendes klart planglas, dog evt. ufarvet råglas mod baderum.

Vinduer og døre behandles med heldækkende overfladebehandling. Ved valg af farve til overfladebehandling skal der lægges vægt på, at farven harmonerer med husets arkitektur og alder«.

Begrundelse:

- Vinduernes og dørenes udformning er skitseret i tegning 8. Vinduerne med denne udformning fås også i en udførelse med træ indvendigt og malet aluminium udvendigt. Synsmæssigt er der næsten ingen forskel. Til gengæld kræver aluminium næsten ingen vedligeholdelse, og det sætter folk pris på. Så vi mener, at lokalplanen skal tillade træ/alu.
- I nabo grundejerforeningen "Lysets" bevarende lokalplan har vi hentet teksten omkring farver på vinduer. Denne tekst har dannet grundlag for forvaltning uden problemer, igennem ca. 11 år og er derfor gennemprøvet, enkel og brugbar i dagligdagen.

g) Vindfang skal i sammenbyggede dobbelthuse opføres parvis ens. Vindfang skal fremstå som åbne halvtag uden facadebeklædning, jf. tegning nr. 9.

Endringsforslag 10:

»Der kan opføres vindfang, og de skal så vidt muligt opføres parvis ens. Vindfanget kan udformes som vist på tegning 9«.

Begrundelse:

- En ejer skal - efter vores mening - have lov til at bygge et vindfang, selv om naboejendommen ikke har et. Det er ikke rimeligt at forlange, at to naboer skal blive enige først.
- I forvaltningens forslag accepteres kun åbne vindfang. Det kan vi ikke acceptere. Hvis man kigger på, hvad der er bygget af vindfang i området indtil nu, kan man konstatere, at langt de fleste foretrækker et lukket vindfang. Og vi mener, at lokalplanen skal imødekomme folks ønsker på dette punkt. I vores oplæg til vindfangs udformning var der tegninger af både åbne og lukkede udgaver. Men forvaltningen har fjernet alle forslag til lukkede vindfang. (Oprindelige tegninger af både åbne og lukkede vedlægges som bilag).

h) Ved udskiftning af tagmateriale skal anvendes uglaseret rød tegl med traditionel oplæggemåde. Tag på kviste kan desuden udføres med tagpap eller zink. Tagrender, nedløb, skotrender m.v.

skal udføres i zink eller stål. Skorstene skal bibeholdes. Nye skorstene opmures i tegl.

i) Der må i tagfladen kun isættes ét ovenlysvindue eller solfanger på maksimalt 55 x 78 cm med underkant placeret 5 tagsten over gesims.

Endringsforslag 11:

»I den del af sidebygningens tagflade, der vender mod vej, må der ikke isættes ovenlysvindue eller solfanger«.

Begrundelse:

- Vi synes helt ærligt ikke, at lokalplanen skal blande sig i, hvad folk sætter op af solfangere, ovenlys- eller tagvinduer, når tagfladen ikke vender ud mod vejen. Dermed er det begrænset, hvor meget andre lægger mærke til solfangeren, ovenlysvinduet eller tagvinduet. I hovedbygningens tag kan der ikke sættes solfanger/vinduer i mod vej (hvis vi ser bort fra huse på hjørnegrundene) - enten er der spidsgavl eller også er der halvvalm. Eneste placering, der kan genere forbipasserende, er på sidebygningens tag. Dér - på den del der vender ud mod vejen - kan vi se fornuften i et forbud mod solfanger/vinduer. Og kun dér.

Stk. 3. Egentlige tilbygninger skal udføres med facadeoverflader tilpasset det eksisterende hus, og tilbygninger med udnyttet tagetage skal tillige udføres med tagmateriale tilpasset det eksisterende hus, idet bestemmelserne i stk. 2 så vidt muligt skal respekteres. Vinduer skal tilpasses tilbygningens udformning.

Stk. 4. Ny bebyggelse på ejendommen matr. nr. 1349 Valby skal svare til den oprindelige bebyggelse og for så vidt angår tagopbygning, vinduestakt, vindfang, materialer og farvevalg respektere bestemmelserne i stk. 2.

Stk.5. Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende samt andet teknisk udstyr skal ske så diskret som muligt og så vidt muligt ikke være synlig fra vej.

Stk. 6. Carporte skal udføres i let konstruktion, dvs. uden sidebeklådning, efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1. De ubebyggede arealer skal anlægges og vedligeholdes som have med beplantning.

Stk. 2. Arealer mod vej kan fremstå åbne uden skelhegn. Hegning mod vej samt hegning mellem ejendomme med dobbelthuse skal ske med træstakit eller levende, klippede hegn. På ejendomme, hvor forhaven på grund af bebyggelsens placering ikke udgør det primære udendørs opholdsareal, må hegnet ikke have en højde over 1,6 m. For øvrige hegn må højden ikke overstige 1,8 m. 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.

Endringsforslag 12:

»Arealet mod vej kan fremstå åbne uden skelhegn. Hegning kan ske med træstakit, med levende klippede hegn eller med en plantestensmur af natursten eller cementgrå knækfliser. Hegning mellem ejendomme med dobbelthuse kan ske med træstakit eller levende klippede hegn. Hegn og stakitter må ikke have en højde over 1,8 meter«. Udendørs belysning må ikke være til gene for naboer.

Begrundelse:

- Egentlig ville vi foretrække, hvis dette afsnit helt blev fjernet fra lokalplanen. Så ville det være op til folk selv at bestemme, hvilket hegn de ville have - kun begrænset af hegnslovens maksimale højde på 1,8 meter.
- Hvis der skal være et afsnit om hegn - et, der er bare en chance for, at folk vil efterleve så må det være et afsnit, der er mindre restriktivt og mere realistisk end det oplæg, forvaltningen er kommet med.
- Flere steder i området er der bygget højbede af natursten, og vi synes ikke, det skæmmer området - endsige strider mod områdets historie og karakter.
- Vi tror simpelt hen ikke på, at et krav om maksimal hegnshøjde mod vej på 1,6 meter vil blive overholdt.

Stk. 3. Der må højst indrettes 2 parkeringspladser på hver ejendom placeret på terræn og/eller i carport eller garage. Ved opførelse af en ny beboelsesbygning, jf. § 5, stk. 3 skal der indrettes mindst 1 parkeringsplads.

Stk. 4. Sunde træer skal bevares i videst mulige omfang. Efterplantning eller supplerende træplantning skal ske således, at nye træer ikke vil kunne skabe skyggegener i private haver. Desuden således, at baghaverne bevares som et sammenhængende ubebygget areal med spredt beplantning.

Ændringsforslag 13:

At afsnittet fjernes.

Begrundelse:

- Første sætning »Sunde træer skal bevares i videst mulige omfang« er egentlig uproblematisk, men også uforpligtende.
- Anden sætning »Efterplantning eller supplerende træplantning skal ske således, at nye træer ikke vil kunne skabe skyggegener i private haver« forekommer også uproblematisk. Men i praksis kan det er det stort set umuligt. Med grunde på gennemsnitlig 350 kvadratmeter og en bredde på cirka 12-15 meter er det meget vanskeligt at placerer træer på grundene uden de skaber skyggegener.
- Tredje sætning »Desuden således, at baghaverne bevares som et sammenhængende ubebygget areal med spredt beplantning« er vi direkte imod. Den gamle servitut slår fast, at forhaverne skal helt skal friholdes for byggeri. Det princip er videreført i denne lokalplan - bortset fra, at man fremover må opføre en carport (servitutten er formuleret i en tid, hvor folk kørte rundt med hestevogn ... hvis de havde råd. I dag har folk bil). Men når redskabsskuret, drivhuset, den overdækkede terrasse osv. ikke må være i forhaven, så er det altså nødt til at være i baghaven. Desuden er der levende hegn eller plankeværker langs alle matrikelskel i baghaverne, de vil skulle fjernes hvis dette forslag gennemføres, er det virkelig meningen???

Stk. 5. De værdifulde træer, der er vist på tegning nr. 2, skal bevares og må ikke fjernes uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse.

Ændringsforslag 14:

At afsnittet fjernes.

Begrundelse:

- Som tidligere nævnt er vi direkte imod, at træer i de små forhaver erklæres bevaringsværdige. Vi har intet imod, at folk bevarer træerne. Vi fastholder blot, at de selv skal have lov til at bestemme. Ikke mindst fordi, det ofte kan vælge mellem dagslys i boligen eller høje træer i forhaven.
- Forvaltningen opretholder kravet med henvisning til indstillingsnotatet, der udpeger Valby Vænge som "et grønt område". Vi påpeger, at et område godt kan være/fremstå "grønt", selv om der ikke er høje træer. Og hvis det kniber med forestillingen, kan vi fx nævne høje/lave buske, klatreplanter (langs stakitter, ved husmure, ved espalier), høje/lave hække, plæner, staudebede, sommerblomster.
- Som tidligere nævnt indeholder den gamle servitut ingen bestemmelser i den retning. Under de første to år af vores forhandlinger med forvaltningen blev vi heller ikke mødt med denne type af krav.
- Og så forstår vi - som tidligere nævnt - ikke, hvorfor I har så travlt med at "frede" træer i vores forhaver, men ikke ude på jeres veje, hvor der er plantet vejtræer (de fleste for vores regning ganske vist. Og med en vedligeholdelse, som vi tager os af. Selv udskiftning af træer er på vores regning, fordi Vej & Park truer med at asfaltere plantekummerne, hvis vi stiller krav, der koster tid eller penge).

Kommentar:

Teknik- og Miljøforvaltningen stiller ikke særlige krav om vedligehold af bevaringsværdige træer.

Forvaltningen kan give dispensation med tilladelse til at beskære store træer, der giver skyggegener, og til at fælde, hvis træerne giver anledning til bygningsskader.

§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal i overensstemmelse med Teknik- og Miljøforvaltningens krav placeres, anvendes, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vej- og jernbanetrafik.

For forureningsfølsom anvendelse som boliger og daginstitutioner gælder, at trafikstøjbelastningen på facader ikke må overstige 65

dB(A), og at mindst én facade ikke må belastes med mere end 55 dB(A). Det udendørs støjniveau på primære opholdsarealer må ikke overstige 55 dB(A).

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområder" og Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 om "Støj og vibrationer fra jernbaner"

§ 9. 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.

§ 10. Ophævelse af servitutter

Servitut tinglyst den 5. januar 1918 ophæves for så vidt angår lokalplanområdet.

Kommentarer af generel karakter:

a) På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004

b) Teknik- og Miljøforvaltningen har påtaleret for overtrædelser af bestemmelserne i lokalplanen.

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.

d) Bygge- og anlægsaktiviteter på forurenede arealer kræver tilladelse fra Miljøkontrollen.

Miljøkontrollen har udgivet vejledningerne "Arbejder du med jord fra Københavns Kommune, 2006" og "Håndtering af vand ved byggeri og anlæg, 2004".

Regler og retningslinjer kan findes på www.miljoe.kk.dk