

Teknik og Miljø's kommentarer til Beboergruppens bemærkninger af 12.11.2008

Forslaget til bevarende lokalplan for Finnebyen er udarbejdet af en projektgruppe i samarbejde med beboergruppen.

Der har i forløbet været afholdt 4 møder med beboergruppen - og de reviderede lokalplanudkast har i flere omgange været sendt til høring i beboergruppen, hvis ønsker i vid udstrækning er indarbejdet i planen.

Det er Teknik og Miljø's vurdering

- at der i lokalplanforslaget i høj grad er indbygget muligheder for udvikling af området, bl.a. opførelse af tilbygninger/anneksbygninger, carporte og udhuse, og at der herudover er indbygget en række yderligere lempelser i forhold til de nugældende servitutbestemmelser - efter ønsker fra beboergruppen,
- at der indenfor ret enkle og overordnede rammer er vide muligheder for placering og udformning af tilbygninger og anneksbygninger,
- at de bevaringsbestemmelser, der nu er med i lokalplanforslaget er bestemmelser, der nødvendigvis må være med, hvis man skal tale om en bevarende lokalplan,
- at dette er drøftet og begrundet ved flere møder med beboergruppen,
- og at de i lokalplanforslaget indeholdte bestemmelser i høj grad er udtryk for lempelser i forhold til de servitutbestemmelser, der er gældende i dag. (De oprindelige servitutbestemmelser – eksemplificeret ved en af ejendommene - er vedlagt som bilag 2c).

Bemærkninger til de enkelte punkter:

§ 7, stk. 1. Vi mener at teksten kan tolkes alt for restriktivt se de efterfølgende punkter.

ad § 7, stk. 1

I lokalplanens § 7, stk. 1, redegøres for, hvilken del af bebyggelsen, der er omfattet af bevaringsbestemmelserne (Finnehusene) - og her udtrykkes de overordnede principper for bevaringsbestemmelserne. Principperne svarer til de oprindelige og gældende servitutbestemmelser.

§ 8, stk. 1. Som tidligere anført mener vi ikke at reglen om kun 1 etage foruden kælder er hensigtsmæssig ved tilbygninger. Vi ønsker at kunne udnytte området under tag bedst muligt således at tilbygninger udnyttes optimalt og hvorved det er muligt at bevare mest muligt grønt friareal mellem husene.

ad § 8, stk. 1

Jævnfør § 8, stk. 5 og 6 må tilbygninger ikke opføres højere end de oprindelige huse og taghældningen skal være den samme (heri var beboergruppen enig).

Såfremt formuleringen i lokalplanen skulle være "med udnyttelig tagetage" ville det jf. Bygningsreglementets bestemmelser kræve en væsentlig større tag- og loftshøjde.

Bestemmelsen svarer til nugældende servitutbestemmelse.

§ 8, stk. 3. Byggelinjer som er mere restriktive end loven foreskriver, er ikke udvalgets ønske. F.eks. er den foreslåede regel ikke hensigtsmæssig i forhold til de huse som ligger tilbage på grunden. (Østerlarsvej lige numre, Rytterknægten ulige numre og Sandvigsvej).

Parentesen; "(Se tilbygningsprincipper side 20)" ønsker vi ikke medtaget, idet det er mangelfuldt materiale og der er endnu flere gode tilbygningsmodeller

ad § 8, stk. 3

Bestemmelsen om at "tilbygninger, anneksbygninger, forbindelsesbygninger til anneksbygninger mv. skal placeres minimum 1,5 m tilbagetrukket i forhold til hovedhusets beliggenhed mod adgangsvej" har til formål at fremhæve dimensionerne på det oprindelige hus og husets udtryk mod vej. Det vurderes, at dette også fint kan lade sig gøre for de huse, der ligger lidt mere tilbagetrukket fra vej, hvilket i øvrigt dokumenteres ved, at flertallet af eksisterende tilbygninger til disse tilbagetrukne huse faktisk er placeret tilbagetrukket fra vej.

Tilbygningseksemplerne, der er vist på lokalplanens side 20, er - som det også fremgår - eksempler, og det er desuden nævnt, at andre placeringer vil være mulige.

Bestemmelse vedr. bygningers placering på grundene er også indeholdt i nugældende servitutbestemmelse.

§ 8, stk. 4. Vi er usikre på hvordan teksten skal fortolkes. Men vi mener at man skal formulere paragraffen således at den på billedet viste løsning med partiel fælles tagflade. Idet det originale finnehus' hovedgeometri kan aflæses, mht. tagrygning og alle fire hushjørner.

ad § 8, stk. 4

Også denne bestemmelse har til formål at fremhæve det oprindelige hus og dets karakteristiske dimensioner – her ved at tagfladen på det oprindelige hus friholdes og tag på evt. tilbygning udføres forskudt i forhold til hovedhusets tagflade. Den viste sammensmeltning af tagfladerne er således ikke ønskelig. Der er desuden i lokalplanen henvist til foto, der viser tagforydningen.

§ 8, stk. 7. Det er ikke ønskeligt at rykke carporte 1,2 m tilbage på grunden. Mange steder vil det medføre uheldig sammensmeltning af carport og hovedhus. Tilmed er det mange steder simpelthen ikke muligt. Og i øvrigt ville 1,2 m ikke være tilstrækkeligt til at opnå den ønskede effekt. I viste eksempel ville dette betyde en sammensmeltning med hovedhuset, eller det ville ikke have været muligt at opføre en carport.

ad § 8, stk. 7

Eksempler på eksisterende carporte i området viser, hvor væsentligt det er, at carporte er tilpasset bebyggelsen og at de placeres, så de ikke dominerer unødigt. Med undtagelse af de steder, hvor der er bygget til i bredden mod vej, så der ikke er plads til en carport, vurderes det, at der på alle grundene - enten på den ene eller den anden side af huset - vil være mulighed for placering af en carport, der er tilbagetrukket 1,2 m på grunden.

Tilbagerykningen begrundes desuden i de trafikale/oversigtsmæssige forhold.

Bestemmelse vedr. bygningers placering på grundene er også indeholdt i nugældende servitutbestemmelser.

§ 9, stk. 1. Vi er ikke enige mht. vinduer, se kommentar til stk.7

ad § 9, stk. 1

I § 9, stk. 1 står: "Som hovedprincip skal det oprindelige Finnehus fremstå så originalt som muligt. Det vil sige, at fremtidig istandsættelse, udskiftninger mv. skal tage udgangspunkt i det oprindelige udtryk og udføres med de samme detaljer og dimensioner som oprindeligt."

Dette vurderes at være det essentielle - og hele grundideen i en bevarende lokalplan for Finnebyen.

Bestemmelser vedr. bygningernes udformning, facader mv. er også indeholdt i nugældende servitutbestemmelser.

§ 9, stk. 2. Vi mener der bør stå som eternit b5 naturgrå, alternativt Iversson P5 naturgrå.

ad § 9, stk. 2

Der må ikke i lokalplaner henvises til bestemte produktnavne, men til teksten "naturgrå eternit" er der tilføjet "i format som eternit b5".

§ 9, stk. 4. Tagvinduer bør overholde minimums dimensioner for redningsåbninger. Endvidere mener vi at der bør gives tilladelse til to stk. tagvinduer der kan placeres parvis.

ad § 9, stk. 4

Der kan og må i tagetagen på hovedhuset (det oprindelige Finnehus) kun indrettes en hems (maks. 4,5 m²). For at give mulighed for dagslys til hemsens er der i lokalplanen givet mulighed for etablering af et mindre tagvindue. Der er ikke krav om redningsåbning til en hems.

Bestemmelser vedr. bygningernes udformning, herunder tag, samt bestemmelse om, at tagetagen ikke må anvendes til beboelse, er også indeholdt i nugældende servitutbestemmelser.

§ 9, stk. 6. Foto fremsendes snarest.

ad § 9, stk. 6

Foto af original detalje for tagudhæng er modtaget og indføjjet i lokalplanen.

§ 9, stk. 7. Vi er enige i at vinduer og døre skal udføres i træ og med originale omræmningslister. Men vi finder det ikke acceptabelt at skulle genetablere de originale vinduer, da de ikke tilgodeser

behovet for lysindfald i en nutidig bolig. Desuden er det unødvendig for at bevare Finnebyens særpræg.

ad § 9, stk. 7

Vinduernes udformning vurderes at være et af de væsentlige og karakteristiske elementer i det originale Finnehus. Det skal pointeres, at lokalplanen ikke medfører handlepligt. Det er således først ved større istandsættelser eller udskiftninger af vinduer mv. i hovedhuset, at disse skal udformes som de originale vinduer.

Bestemmelser vedr. bygningernes udformning, herunder vinduer, er også indeholdt i nugældende servitutbestemmelser.

§ 9, stk. 9. På mødet d. 29. april blev vi enige om at der ikke skal stå ”ved nymaling”, men ”ved farveskifte”. Vi mener at den foreslåede farveskala skal være en henstilling. Vi tilslutter os at maling skal være heldækkende. Det bør tydeliggøres at de nævnte malings typer er anbefalinger, (ikke krav). (Maling skal være heldækkende)

ad § 9, stk. 9

Det har ved flere møder i forløbet været drøftet, hvornår der skulle stilles krav om anvendelse af en af de i farveskalaen angivne farver. Den seneste aftale er, at dette skal ske ”ved maling af hele huset”, hvilket er indføjjet i lokalplanen.

Det fremgår tydeligt af lokalplanteksten, at de nævnte malingstyper er anbefalinger - og at de skal være fulddækkende.

Bestemmelse vedr. farvevalg og ændringer heraf er også indeholdt i nugældende servitutbestemmelser.

§ 9, stk. 10. Det bør tydeliggøres at de nævnte malings typer er anbefalinger (ikke krav). (Maling skal være heldækkende).

ad § 9, stk. 10

Det fremgår tydeligt af lokalplanteksten, at de nævnte malingstyper er anbefalinger - og at de skal være fulddækkende.

§ 10, stk. 1. Vedr. sætningen ”Tilsvarende skal de oprindelige levende hegn langs grundenes bagskel opretholdes/genplantes.” mener vi skal ændres til; ”Tilsvarende kan de oprindelige levende hegn langs grundenes bagskel enten etableres som ligusterhæk eller genplantes som vildhegn.

ad § 10, stk. 1

Det er intentionen med bestemmelsen, at der mod nabobebyggelsen og stien mod vest opretholdes en harmonisk og sammenhængende beplantning. Teksten i sidste sætning i stk. 1 er således: ”Tilsvarende skal de oprindelige levende hegn langs lokalplanens grænse mod vest opretholdes, og genplantning skal ske med samme plantetyper.”

Bestemmelsen vedr. beplantninger, plantetyper mv. er også indeholdt i nugældende servitutbestemmelser.

§ 10, stk. 4. Mod tilstødende naboområder ønsker vi at kunne etablere faste men begrønnede hegn. (Efter paragraffens beskrivelse).

ad § 10, stk. 4

Det vurderes, at ønsket allerede er indarbejdet i bestemmelsen, der giver mulighed for faste begrønnede hegn mod Hasle Ringvej og Paludan-Müllers Vej.