

## **Indsigelse til lokalplanforslag nr.: 853 fra lokalplansudvalget i Finnebyen. 2.marts 2009**

Den 12.november afgav Finnebyens lokalplansudvalg en kommentar til det da foreliggende udkast til lokalplan. Kommentaren er medtaget som bilag 2a. i lokalplansakterne. Vi fastholder de ikke imødekomne indsigelser, idet vi forholder os til Teknik og Miljø's kommentarer (bilag 2b).

Indsigelsen skal læses som følgende. Punktvis.

- Øverst, vores kommentar af 12.nov. (bilag 2a i lokalplansudkastet).
- *Dernæst, Teknik og Miljø's kommentar til vores kommentar af 12 nov. (bilag 2b i lokalplansudkastet).*
- **Sidst. Lokalplan udvalgets indsigelse af 2.marts 2008.**

Udvalget har ganske rigtigt været til møder med inspektoratet, og er blevet hørt. Visse punkter har vi haft indflydelse på, men vi vil gerne præcisere at det foreliggende ikke er et resultat af lige værdigt samarbejde, hvad udvalget godt er klar over det ikke kan være, men desværre mener ikke at vores fagligt kompetente argumenter er blevet forstået.

Overordnet betragtet finder vi at det er vigtigt at rammerne i den bevarende lokalplan har et omfang som beboerne føler de har et medejerskab i, og finder det muligt at efterleve.

Teknik og miljø skriver: ”at de bevaringsbestemmelser, der nu er med i lokalplanforslaget er bestemmelser, der nødvendigvis må være med, hvis man skal tale om en bevarende lokalplan”. Udvalget mener at der i høj grad er tale om en bevarende lokalplan selv om vores ønsker til ændringer bliver opfyldt.

### **Generelle bemærkninger til paragrafferne.**

Der henvises flere steder i Teknik og Miljø's kommentarer til de gældende servitutter. Vi finder ikke at dette i sig selv er et argument, i det lokalplansarbejdet jo netop også bør tage stilling til hvilke af de gældende servitutter, som er tidssvarende og hvilke der ikke er, som f.eks. servitutten der fastslår at man ikke må have svinehold på matriklen.

### **§ 7.**

**Stk. 1** Vi mener at teksten kan tolkes alt for restriktivt se de efterfølgende punkter. (L.P. udvalg Finnebyen nov.2008)

- *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. (teknik og miljø dec.2008)*
- **Udvalget fastholder synspunktet. I de efterfølgende punkter redegøres netop for at teksten kan tolkes ud over hvad der står i gældende servitutter. Vi forventer teksten tilrettet til den endelige ordlyd i efterfølgende punkter. (L.P. udvalg Finnebyen hørings svar marts.2008)**

## § 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. (L.P. udvalg Finnebyen nov.2008)

- *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. (teknik og miljø dec.2008)*
- **Vi mener, at der ved inspektoratets hjælp skal formuleres en tekst til lokalplanen, som gør det muligt at opføre tilbygninger i to etager, idet vi forestiller os nederste etager udført som parterre etage hvor at afstand mellem naturligt terræn og underside loft, jf. BR08 minimum har en afstand af 1,25m. Samt at der skabes mulighed for at modulere terrænet på en side af tilbygningen, således at man herfra kan gå direkte ud i det fri.**  
**I øvrigt er vi fuldstændig enig i, at rygningshøjden på tilbygningen ikke må overstige rygningshøjden på hovedhuset. (L.P. udvalg Finnebyen høringssvar marts.2008)**

**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 (L.P. udvalg Finnebyen nov.2008)

- *ad § 8, stk. 3*  
*Bestemmelsen om at "tilbygninger, anneksbygninger, forbindelsesbygninger til anneksbygninger mv. skal placeres minimum 1,5 m tilbagetrukket iforhold 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 tilbagetrunkne 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. (teknik og miljø dec.2008)*
- **Udvalget fastholder synspunktet.**  
**Der henvises til gældende servitutter, men disse omtaler netop ikke den foreslåede begrænsning, 1,5 m tilbagetrækning fra vej omtales f.eks. ikke.**

**Konsekvensen af reglen som den udmønter sig i tilbygningseksempel et og to på side 20 er, at man blænder de originale stuevinduer af, hvorimod en placering på linje med facaden netop giver mulighed for at bevare de originale vinduer /originale vindues placeringer.**

**(L.P. udvalg Finnebyen hørings svar marts.2008)**

**Stk. 4.** Vi mener at man skal formulere paragraffen således at den på billedet viste løsning med partiel fælles tagflade er lovlig. Idet det originale finnehus' hovedgeometri kan aflæses, mht. tagrygning og alle fire hushjørner. (L.P. udvalg Finnebyen nov.2008)

- *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 tagforskydningen. (teknik og miljø dec.2008)*

- **Vi er uenige i Planlægning og byggeris kommentar.**  
**(L.P. udvalg Finnebyen hørings svar marts.2008)**



**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. (L.P. udvalg Finnebyen nov.2008).

- *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. (teknik og miljø dec.2008)*

- **Udvalget fastholder synspunktet. Hovedparten af de carporte der er opførte i finnebyen, ville være ulovlige at opføre i forhold til den foreslåede byggelinje. Dette er her nævnt for at understrege hvor urealistisk en tilbagerykning eller alternativ placering vil være. (L.P. udvalg Finnebyen hørings svar marts.2008)**



## § 9.

**Skt. 4.** Tagvinduer bør overholde minimums dimensioner for redningsåbninger. Endvidere mener vi at der bør gives tilladelse til to stk. tagvinduer der kan placeres parvis.  
(L.P. udvalg Finnebyen nov.2008)

- *ad § 9, stk. 4*  
*Der kan og må i tagetagen på hovedhuset (det oprindelige Finnehus) kun indrettes en hems (maks. 4,5 m<sup>2</sup>). For at give mulighed for dagslys til hemsen 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. (teknik og miljø dec.2008)*
- **Vi fastholder synspunktet, og mener uagtet lovkrav at en redningsåbning er hensigtsmæssig. Vi finder ikke at to stk. tagvinduer placeret parvis vil skæmme bebyggelsen. (L.P. udvalg Finnebyen høringssvar marts.2008)**

**Stk. 7** Vi er enige i at vinduer og døre skal udføres i træ og med originale omramnings lister. 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. (L.P. udvalg Finnebyen nov.2008)

- *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. (teknik og miljø dec.2008)*

- **Vi fastholder synspunktet. Her er indholdet i de gamle servitutter særligt. Desuden vil dette i de fleste tilfælde medføre et uharmonisk forhold mellem vinduer i hovedhus og tilbygning, idet alle tilbygninger generelt forsynes med et større lysindtag end de originale vinduer kan honorere. (L.P. udvalg Finnebyen høringsvar marts.2008)**

**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.

(L.P. udvalg Finnebyen nov.2008)

- *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 indføjet 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. (teknik og miljø dec.2008)*
- **Vi fastholder at ordlyden ved nymaling skal ændre til ved farveskifte. (L.P. udvalg Finnebyen høringsvar marts.2008)**

## **§ 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.

(L.P. udvalg Finnebyen nov.2008)

- *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. (teknik og miljø dec.2008)*
- **Vi fastholder synspunktet. I kommentaren fra Teknik og Miljø henvises til grænsen mod vest. Her er det imidlertid under 10% af det oprindelige levende hegn tilbage, hvis man overhovedet kan kalde dette oprindeligt. Det oprindelige levende hegn er ikke egnet til at udgøre et krav idet det er meget pladskrævende i forhold til størrelsen på grundene. (L.P. udvalg Finnebyen høringsvar marts.2008)**

**Stk 4.** Mod tilstødende naboområder ønsker vi at kunne etablere faste men begrønnede hegn. (Efter paragraffens beskrivelse). (L.P. udvalg Finnebyen nov.2008)

- 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. (teknik og miljø dec.2008)

**Vi fastholder synspunktet, vi ønsker f.eks. muligheden for begrønnede hegn mod naboområde mod vest. (L.P. udvalg Finnebyen høringsvar marts.2008)**

Udarbejdet på møde i lokalplansudvalget d.2.marts.

2/3 Måbou Sune, Hammer 000 3, 8210 Århus V  
2/3 Ole Skov, Skolevej 7, 8210 Århus V  
3/3 Benjamin Sibbersen Skolevej 9 8210 Århus V  
3/3 Peppe P. Skov - Neksvej 2.  
Mina Rindgaard Skolevej 12.