

Til: Teknik- og Miljøudvalget

31.03.2008

Fra: Center for Bydesign

Journalnr.
2007-74531

Vedr.: Modtagne henvendelser i forbindelse med offentliggørelse af lokalplanforslag "Hf Engvang".

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring fra den 3. juli til den 1. oktober 2007. I høringsperioden er modtaget 7 henvendelser. Henvendelserne gennemgås nedenfor og ligger til gennemsyn på Rådhuset, 1. sal, vær. 36.

1. Skrivelse af 13. september 2007 fra Anne Seidler, formand for Grundejerforeningen Engsletten.

2. Skrivelse af 14. september 2007 fra Advokat Jens Duus på vegne af Grundejerforeningen Engsletten.

Man gør indsigelse mod, at der i forbindelse med lokalplanforslaget foreslås at nedlægge et vejudlæg langs vejen Engsletten ud for grundejerforeningen. Nedlæggelsen af dette vejudlæg vil, ifølge indsigeren forhindre at den østlige ende af vejen Engsletten i fremtiden vil kunne etableres med det samme tværprofil som det er sket i den vestlige ende. Her er der udnyttet en mindre del af vejudlægget til etablering af et fortov. Samtidigt gør indsigerne opmærksom på, at det i lokalplanforslaget præsenterede kortmateriale er behæftet med fejl da et matrikelskel langs vejen Engsletten er placeret forkert.

Bemærkninger:

Vejen Engsletten er på den østlige ende adgangsvej til 6 villa ejendomme. Vejen benyttes samtidigt som en stiforbindelse mellem villa-bebyggelsen langs vejen og Englandsvej. Vejen har i dag en bredde på ca. 4 m.. Det er forvaltningens vurdering at denne vejbredde er tilstrækkelig til at sikre en trafikal fornuftig vejbetjening af de 6 ejendomme der er beliggende langs vejen. Det vurderes derfor ikke at være nødvendigt at ændre på forslaget om at ophæve vejudlægget mod Hf. Engvang. Skulle G/F Engsletten i fremtiden ønske at der etableres et bredere vejanlæg end det nuværende, vil der være mulighed for at udnytte et vejudlæg beliggende på de 6 villa ejendomme.

Indsigeren bemærker at matrikelskellet mellem vejen Engsletten og Hf. Engvang er placeret forkert. Dette er ikke tilfældet. Der imod er hegnet placeret på vejarealet langs den østlige ende af Engsletten. Det betyder, at enkelte ejendomme i Hf. Engvang er placeret på vejarealet, samt tættere på vejen end de i lokalplanforslaget krævede 1,5 m. Disse ejendomme og hegnet vil i forbindelse med lovliggørelsen blive krævet rykket tilbage.

Center for Bydesign

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

Telefon
3366 1290

Direkte
3366 1374

Telefax
3366 7020

E-mail
ohorst@tmf.kk.dk

3. Mail af 10. september 2007 fra Søren Rasmussen, Hf Engvang 29.

Indsigelsen er mere betragtninger i forbindelse med nabohøringen. Han er berørt over den ubehagelige tone der var under borgermødet, med hentydning til naboerne fra G/F Engelsletten. Deres krav om for-tov, Engelslettens beboere mener at have ret til, er der ikke brug for, idet det kun er for de få beboere der bor for enden af vejen. Arealet der skal bruges ligger inde på Engvangs matrikel, og hvis der tages af dette areal, vil det bevirke at han skal afgive et areal af sin i forvejen lille baghave. Han mener, at mange af de andre ting der blev fremlagt på mødet, ikke vedkommer lokalplanforslaget.

Bemærkninger: Bemærkningerne vedrørende fortovet er kommenteret i skrivelse 1 og 2, og de øvrige bemærkninger kommenteres ikke, idet han har ret i at det ikke er lokalplanforslaget vedkommende.

4. Skrivelse af 24. september 2007 fra Benny B. Hansen, Engelsletten 12.

Der gøres indsigelse mod at der med et pennestrøg og vedtagelse af lokalplanforslaget ophæves alle eksisterende servitutter og vejudlæg langs Engelsletten og i selve Engvang. Han ønsker at vejene Ruagervej og Soltoftevej føres igennem som oprindelig planlagt, da det ellers vil forhindre at byggetilladelser fra 1963, omhandlende midlertidige veje, i at blive gennemført. Derudover ytrer han sin utilfredshed med kommunens behandling af G/F Engelsletten, idet man i flere omgange har skrevet til kommunen vedrørende forskellige forhold i Engvang, som man mente og stadig mener, er ulovlige. Der bygges bl.a. for tæt, for højt og afvanding af tage føres til terræn med underminering af vejen Engelsletten til følge. Derudover afbrændes der affald der giver røggener for beboerne i Engelsletten bl.a. grundet Engvang ikke har fjernvarme.

Beboerne i G/F Engelsletten er generelt kede og trætte af at have Engvang som nabo, bl.a. på grund af den særbehandling haveforeningen får og mangel på samme for deres vedkommende. Der medsendes kopi af brev fra 2003 fremsendt til det daværende Bygge- og Bolig Direktorat, der omhandler forskellige forhold som nævnt ovenfor.

Bemærkninger: Bevaring af vejudlæggene vil være i strid med kommunens ønske om ændring af haveforeningernes status til helårsbeboelse, hvilket er vedtaget i Borgerrepræsentationen.

Med hensyn til de andre synspunkter vil de fleste af disse forhold, ved godkendelse af lokalplanforslaget, fremover være underlagt lokalplanens bestemmelser, og fremover blive reguleret herefter.

6. Brev af 29. september 2007 fra Morten Busch, Hf. Engvang 83A.

- Han gør indsigelse mod, at kloakledningerne i lokalplanforslaget er flyttet mod øst i forhold til eksisterende tegninger fra 1966. Det har

betydning for hans bygning, der derved ikke kan genopføres i tilfælde af brud på ledningen eller ved brand.

- Han gør indsigelse mod, at den udstykning kun må finde sted i overensstemmelse med eksisterende inddeling af lodde. Mener at det skal være muligt at dele lodder og tillægge arealerne til nabolodderne. Ved sammenlægning ønskes det at bygningernes etageareal kan forøges, således at for parceller mellem 267 m² og 500 m² er bebyggelsesprocenten 30. Ved sammenlægning skal der være muligt at sammenbygge de eksisterende bygninger uden at være nødsaget til at nedrive for at kunne overholde det maksimale etageareal på 120 m².

- Han gør indsigelse mod at bygningshøjden ikke må overstige 425 cm. Ønsker højden ændret til 450 cm som han mener, er standarden for småbyggeri.

Bemærkninger:

Kloakledninger er vist i henhold til tegninger udleveret fra Københavns Energi. Deres tegninger er udført efter placeringen af eksisterende brønde, og bør derfor være præcise. I forhold til lodtegningen kan der godt være små unøjagtigheder, men ikke noget der vil ændre på forholdene i orhold opførelsen af fremtidige boliger. Tegningerne der henvises til, kan være behæftet med fejl.

Lokalplanen muliggør en deling af lodderne som ønsket. En ændring af bebyggelsesprocenten og dermed større bebyggelser bl.a. ved sammenlægning af parceller, vil give tættere byggeri, hvilket er i strid med intensionen i lokalplanen, idet der ønskes mere friareal i haveforeningen der er meget tæt bebygget. Bygningshøjden var i første udkast fastsat til 450 cm, men ændret til 425 cm på bestyrelsens foranledning, idet de 425 cm i forvejen er højden fastlagt i foreningens egne vedtægter.

7. Skrivelse af 30. september 2007 fra 15 beboere i haveforeningen Engvang.

- Med henvisning til foreliggende bygningsattester for de 15 berørte lodder, gør de indsigelse mod lokalplanforslaget. Det fremgår ikke af attesterne, at der ikke kan bygges indenfor de byggelinier der fastsættes i lokalplanforslaget, af hensyn til kloakledningerne. Der er ikke tinglyst meddelelse om bestemmelser, hvorfor de mener at byggerierne er lovligt opført. De bemærker ligeledes at der er ældre tegninger der er anderledes med hensyn til kloakledningerne. På baggrund af ovenstående samt de store konsekvenser kloakudlæggene har for dem, anmoder de om at lokalplanen ændres og restriktionerne bortfalder. Alternativt mener de at kommunen skal bidrage økonomisk til omlægningen af ledningerne samt yde kompensation til de berørte beboere der ikke kan reddes ved omlægningen.

Bemærkninger:

Der er for alle 4 lodder betinget i byggetilladelser (lod 49 byggetilladelse fra den 6. maj 1968, lod 51 byggetilladelse fra den 6. maj 1968,

lod 52 byggetilladelse fra den 16. maj 1968 og lod 100 byggetilladelse fra den 21. maj 1968) "at bebyggelsen over og nær de i arealet nedlagte gadekloakker uopholdeligt og uden udgift for kommunen skal fjernes, og arealet ryddeligggøres i fornøden udstrækning, når som helst magistraten af hensyn til opgravning for eftersyn eller reparation af ledningerne måtte forlange det."

Formuleringen af betingelserne er sket under den forudsætning at der er tale om fritidshuse.

Når der, som lokalplanen lægger op til, skal være helårsbeboelse, er der ikke mulighed for ny bebyggelse med en klausul om nedlæggelse da en bolig skal opretholdes.