

GRUNDEJERFORENINGEN BAKKETOPPEN BESTYRELSEN

Kommunalbestyrelsen

14. marts 2013

Høringssvar vedrørende forslag til lokalplan 242 for Bakketoppen

Grundejerforeningen Bakketoppen holdt den 7. marts 2013 ekstraordinær generalforsamling for at drøfte lokalplanforslaget.

27 af foreningens 55 medlemmer var repræsenteret, og der var stor tilfredshed med, at der nu kommer en lokalplan, således at der ikke bliver opført flere nye huse som på Vangeledet 58, der ikke passer ind i området, og som giver indbliksgener m.v. for naboerne.

Medlemmerne var inden den ekstraordinære generalforsamling blevet opfordret til skriftligt og senest 10 dage før at indsende eventuelle ændringsforslag, således at forslagene kunne udsendes til medlemmerne med dagsordenen og overvejes inden generalforsamlingen.

Der indkom 21 ændringsforslag, som alle blev drøftet og sat til afstemning, hvorved følgende 9 forslag blev vedtaget:

Ad. § 6.1

Lokalplanforslagets formulering:

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 på den enkelte ejendom.

Generalforsamlingens vedtagelse:

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 på den enkelte ejendom.

9 pianohusgrunde i delområde 1, jf. kortbilag 2, der er mindre end 567 m² kan dog tilbygges, således etagearealet bliver på højst 170 m², selvom bebyggelsesprocenten derved overstiger 30.

Begrundelse:

Forslaget betyder, at der på 9 facadegrunde med pianohuse kan tilbygges op til 30 m² i stedet for 13-25 m², som de vil kunne ved en bebyggelsesprocent på 30.

Med en tilbygningsmulighed på kun 13 m² kan der knap nok tilbygges ét børne/soveværelse med de vægtykkelser, de gældende isoleringskrav medfører.

Forslaget betyder altså en forøgelse på 5-17 m² af tilbygningsmuligheden på disse 9 grunde.

Bebyggelsesprocenten vil efter eventuel tilbygning på op til i alt 170 m² etageareal på disse 9 grunde være 31-33 %.

Det drejer sig om følgende 9 grunde, som med en bebyggelsesprocent på 30 højst kan bebygges med et etageareal på i alt:

GRUNDEJERFORENINGEN BAKKETOPPEN
BESTYRELSEN

Vej	Nr.	Max. antal m² ved 30 B%
Bakketoppen	3 ¹	165
Bakketoppen	7	154
Bakketoppen	11	158
Bakketoppen	19	154
Bakketoppen	26	155
Vangeledet	87	161
Vangeledet	91	158
Vangeledet	95	153
Virum Stationsvej	59	158

Når man sammenligner tilbygningsmulighederne for disse 9 facadegrunde med de "koteletgrunde", der ligger bag de fleste facadegrunde, skyldes forskellen i grundstørrelse bl.a. "koteletbenene" - selve "koteletten" er typisk som huset foran på godt 500 m², men et "koteletben" på ca. 80-90 m² giver yderligere tilbygningsmulighed på 25-30 m².

Det ville efter vores mening ikke skæmme vores område, hvis der på disse små facadegrunde kunne tilbygges 30 m². Set ude fra vejen sikrer koteletbenene mellem disse facadegrunde jo, at der efter tilbygning af f.eks. 30 m² er ligeså meget luft imellem husene på disse facadegrunde som imellem husene på koteletgrundene, der ligger bagved, hvis de bliver tilbygget med 30 m².

En bebyggelsesmulighed på 170 m² på en facadegrund er i øvrigt i alle tilfælde mindre, end der kan bygges på koteletgrundene bagved disse og som på de andre Pianohuse, der har facade ud til vejen, og som af den ene eller anden grund har lidt større arealer.

Flere af disse andre Pianohus-grunde kan bebygges med over 250 m² ved en bebyggelsesprocent på 30 %.

Alle øvrige bestemmelser såsom bebyggelsens mindste afstand til skel, største højde i forhold til skel m.v. gælder naturligvis fortsat.

Som eksempel er der netop tilbygget knap 30 m² på facadegrunden Bakketoppen 3, og det skæmmer bestemt ikke.

¹ Tilbygning netop afsluttet

GRUNDEJERFORENINGEN BAKKETOPPEN BESTYRELSEN

Ad. § 6.2

Lokalplanforslagets formulering:

Der må ikke placeres bebyggelse (tilbygninger og småbygninger) nærmere end 2 m fra vejskel på alle ejendomme beliggende langs området's veje.

Generalforsamlingens vedtagelse:

Der må ikke placeres bebyggelse (tilbygninger og småbygninger) nærmere end 2 m fra vejskel på alle ejendomme beliggende langs området's veje. Carporte kan dog placeres helt ud til vejskel

Begrundelse:

Muligheden for at bygge carporte nærmere vejskel end 2 m har kun betydning for facadegrunde, da der ikke må bygges på "koteletben". Disse facadegrunde er alle små - mellem 500 og 600 m² - og specielt for de gule etplanshuse i delområde 2 betyder den skæve placering af husene i forhold til skel, at en carport, der er trukket 2 m tilbage i forhold til vejskel, vil komme til at ligge meget tæt op imod huset. Der er 13 huse på sådanne facadegrunde i delområde 2, og på 8 af disse grunde ligger carport allerede i dag i vejskel, 3 af de resterende har hverken carport eller garage, og på de sidste 2 grunde er der garage, som overholder kravet om 2 meter til vejskel.

ad. § 6.5.2

Lokalplanforslagets formulering:

Ved nedrivning, brand eller lignende skal etplanshusene skal ny bebyggelse opføres i samme placering og gives samme omfang, saddeltag, taghældning, facadehøjde, etageareal (1 etager) og materialer som i den oprindelige bebyggelse, jf. bilag 4 C.

Generalforsamlingens vedtagelse:

Ved nedrivning, brand eller lignende skal ny bebyggelse opføres i samme placering og gives samme udformning herunder saddeltag, taghældning, facadehøjde, etageareal (1 etager) og materialer herunder farve på mursten som i den oprindelige bebyggelse, jf. bilag 4 C og § 7.2.1.

Begrundelse:

Ordet "omfang" er skiftet ud med ordet "udformning". "Omfang" fortolkes normalt som "størrelse", men det reguleres af bebyggelsesprocenten på 30 i § 6.1.

Der er tilføjet "herunder farve på mursten" for at præcisere, at ny bebyggelse også skal være med røde mursten i området med etplanshuse i røde mursten langs sydsiden af Vangeledet. Tilsvarende at ny bebyggelse også skal være med gule mursten i området med etplanshuse i gule mursten i resten af området med etplanshuse. Tilsvarende ændring foreslås i § 7.2.1.

GRUNDEJERFORENINGEN BAKKETOPPEN
BESTYRELSEN

Ny § 6.6

Generalforsamlingens vedtagelse:

Der må ikke opføres bygninger nærmere end 13 m fra vejmidten af Virum Stationsvej.

Begrundelse:

Der er tinglyst en vejbyggelinje på 15 m fra vejmidten af Virum Stationsvej. Kravet ønskes reduceret til 13 m, da det ikke har færdselsmæssig betydning, og da Virum Stationsvej ikke skal udvides. Med 13 m til vejmidten vil der stadig være ca. 6 m til vejskel.

Den optimale og naturlige tilbygningsmulighed for disse huse består i at forlænge dem imod vest, men det nordvestlige hjørne af husene ligger så tæt på 15 m-linjen, at der kun er meget begrænsede tilbygningsmuligheder, og bebyggelsesprocenten på 30 kan derfor i realiteten ikke udnyttes. Det viste sig senest i forbindelse med tilbygning til Virum Stationsvej 55. Der gælder således samme begrundelser som for ændringsforslaget til § 6.1

Ad. § 7.1.1

Lokalplanforslagets formulering:

Bebyggelsens oprindelige arkitektoniske fremtræden i gult murværk skal bevares, hvorfor udskiftning og vedligeholdelse af de enkelte bygningsdele skal ske med respekt herfor. De oprindelige delvis træbeklædte facader skal have samme omfang som i den oprindelige bebyggelse og materialet må kun være træ eller andet naturmateriale i afdæmpede, matte og ensartet farvetone, jf. bilag 4 A og 4 B.

Generalforsamlingens vedtagelse:

Bebyggelsens oprindelige arkitektoniske fremtræden i gult murværk skal bevares, hvorfor udskiftning og vedligeholdelse af de enkelte bygningsdele skal ske med respekt herfor. De oprindelige delvis træbeklædte facader skal have samme omfang som i den oprindelige bebyggelse og materialet må kun være i afdæmpede, matte og ensartet farvetone, jf. bilag 4 A og 4 B.

Begrundelse:

Der er flere vellykkede eksempler i området på, at de træbeklædte facader er udskiftet med vedligeholdelsesfri plane fibercementplader i afdæmpede, matte og ensartede farvetoner.

Ad. § 7.1.6 / Ad. § 7.2.5

Lokalplanforslagets formulering:

Solceller og solfangere må etableres plant på tagflader i sort eller mørke farver inkl. rammer og skal dække tagfladen, som vist på principtegning i bilag 5 A/B.

Generalforsamlingens vedtagelse:

GRUNDEJERFORENINGEN BAKKETOPPEN BESTYRELSEN

Solceller og solfangere må etableres plant på tagflader i sorte eller mørke farver inkl. rammer og skal være placeret symmetrisk.

Begrundelse:

Effekten bliver for stor til en enkelt husstand, hvis hele tagfladen skal fyldes.

Ad. § 7.2.1

Lokalplanforslagets formulering:

Bebyggelsens oprindelige arkitektoniske fremtræden i rødt eller gult murværk skal bevares, hvorfor udskiftning og vedligeholdelse af de enkelte bygningsdele skal ske med respekt herfor, jf. bilag 4 C.

Generalforsamlingens vedtagelse:

Bebyggelsens oprindelige arkitektoniske fremtræden i rødt eller gult murværk skal bevares, hvorfor udskiftning og vedligeholdelse af de enkelte bygningsdele skal ske med respekt herfor, jf. bilag 4 C. Det gælder også ved nedrivning, brand eller lignende, jf. § 6.5.2.

Begrundelse:

Samme begrundelse som forslag til ændring af § 6.5.2.

Ad. § 8.1

Lokalplanforslagets formulering:

Der må opføres højst to småbygninger (udhuse, garager, carporte, skure, overdækninger og drivhuse mv.) med et maksimalt etageareal på 40 m² til sammen på hver ejendom. Den enkelte småbygning må have et etageareal på højst 30 m² og maksimalt være 2,5 m høj.

Generalforsamlingens vedtagelse:

Der må opføres højst 4 småbygninger (udhuse, garager, carporte, skure, overdækninger og drivhuse mv.) med et maksimalt etageareal på 80 m² til sammen på hver ejendom. Den enkelte småbygning må højst være 2,5 m høj.

Begrundelse:

Flere ejendomme har i dag 4 småbygninger: carport, udhus, overdækning/halvtag og drivhus på tilsammen over 40 m². Det er ikke for meget, når ingen af husene har kælder.

Ny § 9.9

Generalforsamlingens vedtagelse:

GRUNDEJERFORENINGEN BAKKETOPPEN BESTYRELSEN

For at minimere indbliksgener fra Vangeledet 58 er det tilladt for de ejendomme, der grænser op mod denne matrikel at opføre plankeværk på op til 2,40 m. Disse skal dog begrønnes.

Begrundelse:

De 3 ejendomme, der støder op til Vangeledet 58 føler sig meget generede af indblik, både fordi terrænet omkring huset er hævet, og fordi højtsiddende vinduer vender ind imod naboernes opholdsrum og opholdsarealer.

Fremadrettet:

Grundejerforeningens bestyrelse anmoder om at drøfte forslagene ved et møde snarest muligt, og inden forslagene behandles af Byplanudvalget.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

Tomas Rosendal, Formand
Vangeledet 97
Tlf: 31 39 93 31

Arjen Prins, Kasserer
Bakketoppen 1
Tlf: 32 13 50 14

Peter Bork, Sekretær
Vangeledet 76
Tlf: 45 85 54 33

Peter Alnor
Virum Stationsvej 55
Tlf: 40 80 08 20

Kjeld Romer Larsen
Bakketoppen 9
Tlf: 24 78 63 14