

Vanløse d. 15.04.2023

Indsigelse mod lokalplansforslag med byggeri på Elna Munchs plads

Som beboer på Egholmvej i umiddelbar nærhed af det planlagte byggeri skal jeg hermed gøre indsigelse mod lokalplansforslaget.

Der er anført en række medunderskrivere, hvilket jeg skal anmode om bliver taget i betragtning i forbindelse med vurdering af indsigelsen.

Helt overordnet skal det fremhæves, at min indsigelse tager udgangspunkt i følgende forhold:

- 1. Supermarked og institution er ikke sædvanlig for kvarteret**
- 2. Indbliksgener for naboejendomme**
- 3. Forringede lysforhold for naboejendomme**
- 4. Værdiforringelse af naboejendomme i området**
- 5. Øgede trafikale problemer og parkeringsproblemer**
- 6. Manglende overholdelse af bygningsreglementet**

Det omtalte er nærmere gennemgået nedenfor:

Ad 1 - Supermarked og boligblok er ikke sædvanlig for kvarteret

Det skal indledningvist bemærkes, at lokalplansforslaget vil give mulighed for et byggeri af et supermarked og en boligblok i et parcelhus-område, der som kendetegn har en særlig bydelsidentitet. De eksisterende boliger har en tydelig og homogen karakter samt et udtryk, der har en høj arkitektonisk værdi. Den stærke kulturarv er bevaringsværdig, hvorfor dette kræver, at nybyggeri skal passe ind i den fremtige udvikling i området.

Det er min vurdering, at det planlagte byggeri vil væsentligt adskille sig fra de øvrige parcelhuse, der er beliggende i området. Dermed passer byggeriet ikke ind i udviklingen for området.

I den forbindelse skal det særligt fremhæves, at de omkringliggende boliger altovervejende er parcelhuse, hvorfor lokalplansforslaget vil give anledning til en ændring af det bevaringsværdige udtryk, der fornuværende er kendetegnede for området.

Det planlagte byggeri vil ret beset føre til, at der placeres en uforholdsmæssig stor byggeklods (bygning) midt i et villaområde, hvilket ikke harmonerer arkitektonisk.

Dette er forsøgt kammoufleret eller modvirket med et par grønne træer i lokalplansforslaget, men det ændrer ikke på det faktum, at det planlagte byggeri vil væsentligt adskille sig fra normen i rammeområdet. Det planlagte byggeri vil blive stærkt visuelt dominerende, og da byggehøjden for området overskrides mærkbart vil dette også give anledning til en væsentlig forandring af anvendelseskategorien for området, der er et parcelus område.

Det skal endvidere anføres, at der allerede ligger flere supermarkeder et stenkast fra Elna Munchs plads, hvorfor der ikke er et sagligt behov for øgede indkøbsmuligheder i området.

Allerede fordi der ikke er et sagligt behov for supermarkedet på det pågældende sted, så bør lokalplansforslaget ikke accepteres.

En supermarkeds kæde med ekspansionsplaner eller konkurrenceplaner bør ikke begunstiges med en særtilladelse til at opføre et supermarked byggeri i et villakvarter. Det kan ikke føre til et andet resultat, at lokalplansforslaget forsøges legitimeret med en institutionsudvidelse og forskønnelse (fastholdelse) af busholdeplads.

Der er endvidere holdepunkter for at antage, at byggeriet vil give anledning til overtrædelse af bygningsreglementets BR § 188, stk. 1.

1) Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området.

Ad 2 - Indbliksgener for naboejendomme

Det skal fremhæves, at det planlagte byggeri vil give anledning til væsentlige indbliksgener for naboerne i området.

Der er i det planlagte byggeri vinduer i alle plan og terrasse, hvorfor der vil blive indgik til nabernes haver og huse.

Det omtalte er ikke foreneligt med bygningsreglementet BR18, § 188, stk. 2

2) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.

Det nuværende område er kendetegnet ved at være fritliggende parcelhuse, hvor der er lagt særlig vægt på privatliv. Dette vil det planlagte byggeri ændre.

Byggeriet vil give anledning til forringet livskvalitet for naboer og nogle klart ændrede forudsætninger, der konkret påvirker levestandarden.

Ad. 3 - Forringede lysforhold for naboejendomme

Mange naboer i området har lagt særlig vægt på adgang til sollys, hvilket de pågældende naboer vil miste, idet den omtalte bygning vil skygge for dette.

Det planlagte byggeri vil derfor give anledning til forringet livskvalitet og nogle ændrede forudsætninger, der konkret påvirker levestandarden for de eksisterende parcel-hus ejere.

Ad. 4 - Værdiforringelse af naboejendomme

Der er en formodning for, at hvis der gives tilladelse til det omtalte byggeri, så vil det give anledning til en værdiforringelse af flere naboejendomme i området.

Dette beror på, at der samlet set bliver tale om væsentlige indbliksgener og forringende lysforhold, større problemer med parkering, øget trafikale udfordringer i området grundet reduceret fremkommelighed, samt en negativ påvirkning af normalbilledet i området, hvilket kan kapitaliseres som et konkret tab for naboerne i området.

Det må antages, at bygherre har et ønske om at opnå en økonomisk gevinst ved at anlægge et supermarked det pågældende sted, hvilket ikke bør ske på bekostning af private parcelhus ejere i området.

Henset til at byggeriet vil give anledning til afledte økonomiske konsekvenser for naboejendomme, herunder for vores ejendom, bør der ikke gives tilladelse til det planlagte byggeri.

Ad. 5 - Øgede trafikale problemer og parkeringsproblemer

Der er i dag tale om ikke uvæsentlige trafikale problemer i området grundet den gennemgående trafik fra Jyllingevej, og problemerne bliver stadig større. Der forefindes i dag en lokalpolitisk strategi i bydelsplanen om at begrænse belastningen fra den gennemgående trafik og sikre øget fremkommelighed.

Dette harmonerer ikke med at der skal placeres et supermarked på det pågældende sted lige ved indfaldsvejen Jyllingevej, idet dette vil skabe yderligere trafikale problemer og svække fremkommelighed, idet trafikanter finder ud af, at der kan laves en afstikker til supermarkedet. Derudover vil der tiltrækkes flere hårde trafikanter, idet lastbiler regelmæssigt skal levere varer til supermarkedet.

Videre hertil skal det bemærkes, at der for nuværende er ikke ubetydelige parkeringsproblemer i området, hvor parcelhusejere periodisk oplever, at det ikke er muligt at parkere på Egholmvej foran egen grund.

Der vil skabes et merbehov for parkeringspladser for ansatte til supermarkedet og kunder, ligesom der også vil være brug for parkeringspladser til institutionen.

Der er lagt op til etablering af et begrænset antal parkeringspladser ved supermarkedet, hvilket er helt utilstrækkeligt i forhold til det konkrete behov. Dermed har projekteringsmaterialet ikke taget højde for alle relevante forhold.

Det er en formodning for, at etableringen af supermarkedet og institutionen vil give anledning til, at supermarkedets kunder delvist bliver tvunget til at parkere på de omkringliggende villaveje, navnlig Egholmvej, hvilket dermed kommer de øvrige naboer til skade.

Ad. 6 - Manglende overholdelse af bygningsreglementet:

Det er min vurdering, at det planlagte byggeri ikke vil overholde bygningsreglementet § 188, der anført nedenfor:

§ 188

De generelle kriterier, som skal indgå i kommunalbestyrelsens helhedsvurdering, er følgende:

1) Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området.

2) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.

3) Der skal være tilfredsstillende friarealer i forhold til bebyggelsens anvendelse, herunder opholdsarealer for beboere, brugere og beskæftigede, jf. § 393.

4) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse være tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for bebyggelsens brugere, herunder redningsberedskabet, jf. § 393.

5) Der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer, jf. §§ 399- 402.

6) Ved bebyggelse i randen af tæt bebyggede byområder, der støder op til et ikke lokalbelagt areal, til et parcel-, sommerhus- eller kolonihaveområde, eller et område med tæt/lav bebyggelse, skal bebyggelsens samlede omfang fastlægges under hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse.

Det skal fremhæves, at bebyggelsens samlede omfang ikke svarer til det sædvanlige i området eller det der tilstræbes med området, ligesom byggeriet vil give anledning til væsentlige indbliksgener på nabogrunde.

Tilsvarende skal det bemærkes, at byggeriet ikke giver tilfredsstillende friarealer i forhold til bebyggelsens anvendelse, idet hele byggeriet ses presset ind i et mindre geografisk område, hvor der i forhold til bebyggelsens anvendelse *ikke* vil være tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for bebyggelsens brugere, herunder redningsmandskab.

Det skal endvidere fremhæves, at der ikke er tilstrækkelige parkeringsarealer, idet området allerede er meget hårdt belastet, herunder på grund af den gennemgående trafik på Jyllingevej. Anlæggelse af et begrænset antal almindelige parkeringspladser efterlader ikke plads til at understøtte det konkrete behov, ligesom de eksisterende omgivelser ikke kan rumme flere parkeringsmuligheder.

Dermed må en helhedsvurdering føre til, at lokalplansforslaget ikke skal accepteres.

Konklusion:

Sammenfattende skal det konkluderes, at undertegnede og de angivne medunderskrivere gør indsigelse mod byggeriet, idet vi som naboer bliver individuelt og væsentligt berørt af det omtalte byggeri.

Med venlig hilsen

Henning Romme-Mølby

Advokat/Partner

Medunderskrivere:

Der er 32 medunderskrivere. Der henvises til separat liste over de angivne personer.