

Til Dialogteam, Center For Bygninger Københavns Kommune

Resumé – hvad er formålet med denne henvendelse?

Med denne henvendelse ønsker vi i Grundejerforeningen Lyset at:

- Gøre opmærksom på en række uhensigtsmæssigheder, fortolkningsmæssige tvivl og juridiske tvister, der opstår som resultat af den foreliggende Lokalplan (fra 1996).
- Anmode om at Grundejerforeningen Lysets "Forskønnelsesudvalg" (FU) kan indgå i dialog med Københavns Kommune for at tilsikre en præcisering (og gerne opdatering) af Lokalplanen. Vi vurderer dette vil være til stor gevinst for både beboere, Grundejerforeningen samt Københavns Kommunes instanser.
- Forespørge om standard-dispensationer kan gives på typiske sager (hvoraf flere tidligere er godkendte) for at øge effektiviteten i sagshåndteringen indtil en evt. opdatering af Lokalplanen er gennemført.

I Grundejerforeningen Lyset er vi (bl.a. gennem FU) parat til at stille ressourcer til rådighed for at medvirke til en opdatering af Lokalplan og tilhørende pjecer.

Vi bidrager gerne med baggrundsviden, forslag, billedokumentation mv. for både eksisterende og nye løsninger, som vi vurderer som gode og tidssvarende hvor integriteten i fremtræden af Lysets boliger og samlede udtryk fortsat bevares.

Nedenfor skitseres den nuværende situation, og hvorfor vi med denne skrivelse appellerer til en nærmere dialog om løsningen for fremtiden.

Rationale for henvendelsen til Dialogteam/CFBKK

Denne skrivelse er udarbejdet af det såkaldte "Forskønnelsesudvalg" (FU) i Grundejerforeningen Lyset.

FU er en arbejdsgruppe, som er åben for alle grundejere i 'Lyset'.

FU har som formål at hjælpe beboere i grundejerforeningen til bedst muligt at kunne udnytte sin ejendom under hensyntagen til foreliggende Lokalplaner, dispensationer, muligheder og tidligere vedligeholdelsesarbejder.

Det er i FUs interesse at tilsikre, at vi i Lyset fastholder et ensartet udtryk af kvarteret og boligerne. Vi ønsker at istandsættelse tilgodeser grundejernes muligheder for at udnytte boligerne på moderne vis uden at give køb på Lyset særegne arkitektur og fremtoning.

Hypotese (hvad er situationen nu – og hvori består problemet?)

- Husene i Lyset blev bygget for mere end 100 år siden. Lokalplanen (fra 1996) er ikke helt tidssvarende og tager ikke højde for husenes anvendelser anno 2019.
- Der opstår alt for mange fortolkningsmæssige tvivl i den foreliggende Lokalplan (med tilhørende materiale), som medfører frustrationer og sågar juridiske tvister hos boligejere, Forskønnelsesudvalg og instanser i Københavns Kommune.

Foreslået løsning – en dialog om præcisering og evt. opdatering af Lokalplanen

På vegne af Generalforsamlingen i Grundejerforeningen Lyset er Forskønnelsesudvalget blevet bemyndiget til at kontakte Københavns Kommune og anmode om *at opnå mere klarhed over Kommunes fortolkninger af Lysets bevarende lokalplan nr. 270.*

Det er vores ydmyge opfattelse at Lokalplanen indeholder flere tvetydige forhold og ikke helt afspejler ejendommenes nutidige anvendelser og vi forespørger derfor en opdatering og præcisering.

Siden Lokalplanen senest blev opdateret i 1996 har der gennem 23 år været udstedt diverse dispensationer. Disse er ikke indarbejdet i lokalplanen og er ikke let tilgængelige og forståelige for nogle parter.

Desuden kan vi konstatere (bl.a. qua kommunens svar på indsigelse i sag 802801, dateret 17.6.2019) at vi har tolket pjecen "Før du ændrer din ejendom" (vedr. lokalplanen, fra 2014, se vedlagt) anderledes end kommunen gør.

Konklusionen er, at boligejerne har svært ved at navigere efter det nuværende lovgrundlag.

Vi må i Forskønnelsesudvalget erkende, at vi har det på samme måde.

Vi forestiller os, at de ansvarlige i Københavns Kommune til tider oplever det samme.

Grundejerforeningen Lyset (repræsenteret af Forskønnelsesudvalget) ønsker altså at indgå i en nærmere dialog med Københavns Kommune med henblik på en opdatering af Lokalplanen.

Vi er bevidste om, at en sådan opdatering kræver ressourcer, og skal prioriteres blandt Kommunens øvrige arbejdsopgaver. Vi håber, at vi i fællesskab åbent kan diskutere viljen til og timingen for en sådan dialog?

Foreslået løsning (kort sigt) – standarddispensationer og/eller retningslinier før en endelig opdatering af Lokalplanen

Indtil arbejdet med en vurdering af og evt. opdatering af Lokalplanen er gennemført, vil vi gerne forhøre os om muligheden for at opnå en række standard-dispensationer og/eller retningslinier på sager, som vi ofte modtager fra beboere.

Vi er bevidste om at kommunen i forbindelse med dispensationsansøgninger skal tage konkret stilling i den enkelte sag. Men det vil i dén grad hjælpe os at have nogle mere præcise retningslinjer, som ansøgerne kan henholde sig til.

Herunder nævner vi en række sager (punkt a, b, c, d, e), som ofte (og netop nu) af flere af vores grundejere er blevet forelagt Forskønnelsesudvalget.

På kort sigt ønske vi at modtage Københavns Kommunes betragtninger i relation til disse, så vi kan vejlede vores grundejere.

Fælles for de konkrete punkter a) til e) gælder:

- vi kunne godt tænke os at Kommunen imødekommer vores ønske om 'standarddispensationer' og/eller retningslinier – altså hvad er acceptabelt (i form af allerede givne dispensationer) og/eller accepterede nye løsninger, som beskytter Lysets samlede udtryk.

- vi fremkommer gerne med forslag til, hvad vi mener er "god skik", og som kan lette arbejdsgangene betydeligt, hvis standarddispensationer gives (som så ved en efterfølgende opdatering af Lokalplanen, naturligvis med fordel så kan indarbejdes).

a) Vedr. etablering af nye vinduer/døre og ændring af murhuller (stueplan & 1. sal):

- Mange grundejere ønsker at maksimere deres lysindfald i boligen i form af montering af ekstra vinduer i forhold til husets oprindelige udseende.
- Set på tværs af Lysets boliger er der i dag en del spredning i antallet af vinduer både i stueetagen og mod værelser på 1. sal. (Såvel stueetagen og 1. sal har flere rum/værelser, hvor hele vægge i deres oprindelige arkitektur ikke har vinduer isat, men der findes etablerede løsninger i Lyset, hvor isatte vinduer og døre følger Lokalplanens forskrifter og hvor vores vurdering er, at husets samlede udtryk er bevaret.
- I Forskønnelsesudvalget modtager vi en del forespørgsler på isætning af vinduer og altandøre – som regel med fuld respekt for at det visuelt passer ind i husets/Lysets samlede udtryk. Disse forespørgsler er for vinduer mod nabo (til siden) eller mod baghave.

b) Vedr. etablering af nye vinduer og ændring af murhuller (kælder):

- Flere og flere huse er blevet (og bliver fortsat) renoveret i takt med at de oprindelige kokskældre udgraves og inddrages som anvendelige bolig-m2 og som resultat af, at mange boligejere ønsker at beskytte klimaskal, fundament og husets generelle stand og energimærkning.
- Der er spredning i antallet af kældervinduer på tværs af husets fire sider. Mod vej har de fleste huse kun én vinduesramme med tre vinduer. Til gengæld har nogle huse vinduer på begge sider af karnappen (fem vinduer i alt) mens andre huse har vinduer i karnappen. Endeligt har nogle huse tilmurede vindueshuller mens nogle har krybekældre uden vinduer.
- For at sikre et fornuftigt lysindfald i kældre, så er der flere ejere, der ønsker at etablere yderligere vinduer i kælderniveau; et behov, der naturligt nok er større for boligejere, der i forvejen kun har én vinduesramme i kælderniveau.
- Vi ønsker at forstå Kommunens holdning til fortolkning af Lokalplanen desangående, inkl. vurdering af de forskellige løsninger, der allerede forefindes i Lyset.

c) Vedr. forøgelse af højde på kældervinduer ved renovering:

- Ved de under b) nævnte kælderrenoveringer foretages ofte udgravninger af kælderen med 40-60 cm og dermed sænkes gulvet fra dets oprindelige niveau (også fratrukket højden af støbning og isolering). I flere af husene er de oprindelige krybekældre også gravet helt ud.
- Når gulvet sænkes helt ned 200-220 cm. ståhøjde medfører det dels, at de eksisterende kældervinduer sidder meget højt og ganske enkelt er svære at nå og dels et ønske om at øge højden af kældervinduerne for at give maksimalt lysindfald i kældrene, som nu ofte anvendes som en integreret del af boligen.

- Udover varians i antallet af kældervinduer i Lysets boliger, er der også varians i højden af vinduesrammerne, som ligger på alt mellem 48-68 cm.)
- (Bemærk i øvrigt, at for at give den bedst mulige energi-effekt, så isoleres kældervæggene ofte indad med omkring 20 cm. hvilket giver meget dybe vindueshuller, som vanskeliggør at åbne vinduerne (uden eks. en skammel at stå på).
- Nogle boligejere, som ikke allerede har isat de høje vinduer i kælderniveau, ønsker at udvide højden nedadtil på op til 10 cm på en måde, der fortsat bevarer overkanten af det oprindelige vindueshul og i respekt for, at dimensionen på de nye kældervinduer passer til husets øvrige vinduer.
- Vi ønsker at forstå Kommunens holdning til fortolkning af Lokalplanen desangående, inkl. vurdering af de forskellige løsninger, der allerede forefindes i Lyset.

d) Vedr. isætning af havedør(e) og ændring af murhuller (stueplan/mod have):

- Mange huse i Lyset har efterhånden fået isat en havedør, men der er fortsat huse uden direkte adgang til haven, hvorfor flere forespørgsler om tilladelse til dette bliver modtaget. Nogle grundejere har havedøren isat i et eksisterende murhul mens mange (i kraft af tidligere dispensationer) har fået godkendelse på at havedøren isættes **i tillæg** til de to vinduer.
- Der modtages naturligt nok forespørgsler på tilsvarende løsninger (til allerede godkendte dispensationer), som isættes med respekt for vinduer og døres øvrige design og Lysets samlede udtryk.
- Vi ønsker at Kommunen vurderer fordelene ved nogle standarddispensationer (baserede på acceptable design-guidelines) så alle husejere får samme muligheder.

Generel betragtning om dispensationer givet før 1995:

e) Tilbageførsel til oprindeligt murhul ved vinduesudskiftning eller facaderenovering

- Lokalplanen trådte i kraft i 1996, og reglen er jo, at arbejder og ændringer udført i 1995 eller tidligere ikke skal føres tilbage.
- I situationen hvor et et murhul er blevet ændret inden Lokalplanen trådte i kraft (1996) – eksempelvis vinduet i frontspicen på 2. sal (se tegning 27.042 øverst/midt) – hvad sker der så, hvis en boligejer ønsker at udskifte vinduet (f.eks. grundet råd) eller hvis facaden skal renoveres? Kan boligejere så risikere at få pålagt, at dette vindue (eller andre for den sags skyld) skal tilbageføres til oprindelige murhul (selv hvis den oprindelige ændring var foretaget i 1995 eller tidligere)?

Afrunding

Vi håber, at I vil bistå os i Forskønnelsesudvalget med retningslinjer for, hvordan vi bør rådgive i disse sager og generelt være imødekommende overfor vores oplæg.

Vi ønsker, at alle boligejere får lige muligheder for at udnytte deres bolig bedst muligt, for at opgradere og beskytte deres ejendom med tidssvarende løsninger og at Lyset fortsætter med at fremstå med dets fine, særegne udtryk.

Dernæst ønsker vi at effektivisere arbejdsgangene både for os i Grundejerforeningens bestyrelse og udvalg, for vores grundejere, og selvfølgelig for jer, vores partnere i Københavns Kommune.

Vi har i Lyset i dén grad sat pris på dialogen med jer, og vi ser frem til, at vi også i denne situation sammen kan tage nogle skridt frem mod en bedre og smidig løsning til gavn for alle. Det kræver en smule arbejde fra os alle, men vi tror på, at den energi og tid brugt herpå hurtigt vil være tjent hjem igen.

Vi ser frem til at høre fra jer. Vi stiller naturligvis meget gerne op til et uddybende møde. Vi vil også gerne invitere jer på besøg i Lyset, hvor vi sammen kan besigtige "tingenes tilstand" og forskellige løsninger.

Med venlig hilsen,

Niels Ulrik Friis
Formand, Grundejerforeningen Lyset
Website: <http://www.lyset-i-valby.dk/index.html>
E-mail: formand@lyset-i-valby.dk
Tlf.: 31268026

Bilag 1:
Forvaltningens folder (2014) "*Før du ændrer din ejendom*".