



Michael Chang Bjørnlund
Steenbergsvej 15
250 Valby

19. februar 2020

Sagsnummer:
906938

eDoc:
2019-0304727

Matrikelnummer:
1016 VB, Kbh.

Ejendomsadresse:
Steenbergsvej 15

Ejendomsnummer:
523500

UDTALELSE VEDRØRENDE DISPENSATIONER I "LYSET" I VALBY

Kære Michael Chang Bjørnlund

Vi har modtaget jeres brev fra den 6. november 2019.

Vi svarer hermed på forskønnelsesudvalgets spørgsmål til kommunens holdning til fortolkning af lokalplan 270 "Lyset" der er bekendtgjort den 16. marts 1996.

Forskønnelsesudvalgets spørgsmål er fremsendt som planmæssig forespørgsel af Michael Chang Bjørnlund.

Baggrund for forespørgslen

I stiller i henvendelsen følgende konkrete spørgsmål:

1. Kan der etableres nye eller større vinduer i facader og i kældre?
2. Kan kældervinduer gøres større ved at udvide vindueshullet ned i bygningernes sokkel?
3. Kan der etableres nyt dørhul for havedør?
4. Skal et vindue, der er ændret før lokalplanens vedtagelse, udføres i overensstemmelse med lokalplanen ved evt. udskiftning?
5. Har kommunen kendskab til pjece udarbejdet i 2014 i samarbejde med kommunen. Pjecen "Før du ændrer din ejendom"?

I oplyser, at baggrunden for at ændre på kældervinduer er, at husejerne i området ønsker at indrette kælderrum til beboelse.

Jf. BR18 § 206 må der ikke indrettes beboelsesrum eller køkken i rum, der har gulv under terræn. Når kælderrum ikke må indrettes til beboelsesrum, er der ikke umiddelbart grundlag for at ændre væsentligt på vinduer i kælderrum.

I ønsker udover ovenstående mere konkrete spørgsmål en afklaring på om det er muligt, at der meddeles "standard-dispensationer".

Afgørelse om dispensation vil altid forudsætte et konkret projekt/forslag, og kun en vurdering af forslaget i dets helhed/bygningens ydre fremtræden med de ansøgte ændringer der kan lægges til grund for en afgørelse om dispensation eller afslag på dispensation.

Vi kan således ikke give en generel tilbagemelding, der afdækker hvilke dispensationer, der kan meddeles fra gældende lokalplan.

**Byens Anvendelse
Center for Bygninger**

Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Kundecenter
Njalsgade 13
2300 København S

Telefon
33 66 33 66

Direkte telefon
33 66 52 00

E-mail
bygninger@kk.dk

www.kk.dk

Kommunens svar på forskønnelsesudvalgets spørgsmål

Side 2 af 3

Sagsnummer:

906938

Matrikelnummer:

1016 VB, Kbh.

Ejendomsadresse:

Steenbergsvej 15

Ejendomsnummer:

523500

1. Vedrørende større vinduer

Vi har indledningsvist svaret på problematikken omkring kældervinduer, og ansøgninger om at etablere mere dagslys med mere i kælder. Vi kan ikke afvise, at der kan meddeles tilladelse, men vi kan **ikke** svare generelt, om der kan opnås tilladelse til et bestemt antal eller format på nye kældervinduer. Dispensation er afhængig af begrundelsen for, at der søges tilladelse til at ændre eksisterende bebyggelse. Det er ansøger, der skal levere begrundelsen for at opnå den ansøgte dispensation.

Dette gælder for alle ændringer af bebyggelsens ydre fremtræden, der **ikke** iagttager § 6, stk. 2 - 13, herunder alle nye lysindtag i form af evt. nye vinduer og døre i stueetage og på 1. sal.

2. Vedrørende udvidelse af kældervinduer

Samme svar som 1 vedrørende det forhold, at der umiddelbart ikke er grundlag for at ændre på vinduernes størrelse i kælderrum.

3. Vedrørende havedør

Se det vedlagte "Svar på indsigelse" fra den 17. juni 2019.

4. Vedrørende udskiftning af vinduer, der er ændret før lokalplanens tilladelse

Hvis vinduet ændres, skal der jf. lokalplanen § 6, stk. 1, søges dispensation - også når de ændres fra et vindue, som ikke er i overensstemmelse med oprindelige vinduer.

Hvis vinduet udskiftes, skal det nye vindue udføres i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, eller der skal søges dispensation.

Hvis ejer ikke ønsker at ændre et vindueshul, der i forbindelse med en tidligere udskiftning er gjort større, kan der ikke isættes et nyt vindue uden, at der søges om dispensation.

Hvis et eksisterende vindue renoveres, skal der ikke søges dispensation.

5. Vedrørende pjecen "Før du ændrer din ejendom"

Det fremgår af svar på indsigelse fra den 17. juni 2019, at vi vurderer, at den havedør, der er etableret på Erichsvej 26, er i overensstemmelse med ovenstående skrivelse, samt at den dør, der oprindeligt er etableret på bygningernes haveside, ikke er en havedør, men en adgangsdør. Skrivelsen oplyser desuden, at der ikke kan meddeles generelle regler. Vi har vedhæftet kommunens svar på indsigelsen mod havedør på adressen Erichsvej 26.

Pjecen er udarbejdet med henblik på at vejlede nye beboere i overholdelse af lokalplanen og evt. retningslinjer, der f.eks. kan være vedtaget i grundejerforeningen. Pjecen kan ændres uden forudgående høring eller inddragelse af anden planlovmæssig myndighedsbehandling. Det er i den forstand, at der er blevet svaret, at pjecen ikke har relevans ved behandling af ansøgninger om byggetilladelser. Evt. tvister om forhold, der ikke er etableret i overensstemmelse med jeres pjece "Før du ændrer din ejendom", er et privatretsligt anliggende.

Forbehold

Der er **ikke** hermed truffet afgørelse i forhold til jeres henvendelse. Når forskriftsmæssig byggeansøgning indsendes, vil vi tage konkret stilling til dispensationer fra lokalplanen og foretage eventuelt helhedsvurdering efter bygningsreglementet. Vi vil desuden træffe afgørelse om de øvrige spørgsmål, som sagen måtte rejse.

Kontakt

Hvis du har generelle spørgsmål til denne udtalelse eller behov for vejledning, er du velkommen til at kontakte arkitekt Torben Kjærgaard Høj på mailadresse: cx48@kk.dk

Din sag er med dette brev afsluttet. Hvis du vil indsende en ny ansøgning, skal du oprette en ny sag via Byg og Miljø.

Med venlig hilsen

Center for Bygninger

Sagsnummer:

906938

Matrikelnummer:

1016 VB, Kbh.

Ejendomsadresse:

Steenbergsvej 15

Ejendomsnummer:

523500



Teknik- og Miljøforvaltningen

Grundejerforeningen Lyset
Att.: Niels Ulrik Friis
Fengersvej 21
2500 Valby

Svar på indsigelse

Kære Niels Ulrik Friis

I forbindelse med høring fra den 19. februar 2019 om facadeændringer på adressen Eschrichtsvej 26, st., har vi modtaget jeres høringssvar den 12. marts 2019 til det pågældende projekt.

Projektet:

Projektet drejer sig om tilladelse til at etablere et nyt dørhul med samme bredde som eksisterende vindueshul og placeres med samme afstand til eksisterende blænding, som murpillen mellem eksisterende vindue og blænding.

Det nye dørhul udføres i ejendommens nordlige facade mod haven. Havedøren udføres i en højde, der flugter overkant af eksisterende vinduer og med udformning, som vist på tegn.nr. 27.044 i lokalplanen.

Der etableres en mindre trappe af træ fra havedøren til terræn.

Besvarelsen:

Med udgangspunkt i nedenstående meddeler Center for Bygninger hermed, at vi ikke kan imødekomme høringssvaret.

Du redegør for følgende synspunkter i høringssvaret fra den 12. marts 2019:

1. Dispensation fra §6, stk. 5:

Grundejerforeningen Lyset mener, at det nye murhul også skal have en dispensation fra lokalplanens §6, stk. 5, der fastlægger at: "De oprindelige murhuller ikke må ændres. Dog må der isættes en havedør efter fjernelse af brystning, såfremt bredden af murhullet bevares i overensstemmelse med tegning nr. 27.044."

Projektet ændrer ikke et eksisterende murhul, idet der etableres et nyt. Derfor skal der ikke gives en dispensation i forhold til §6, stk. 5, der omhandler oprindelige murhuller.

17. juni 2019

Sagsnummer:
802801~001

eDoc:
2018-0300612

Matrikelnummer:
996 VB, Kbh.

Ejendomsadresse:
Eschrichtsvej 26

Ejendomsnummer:
131416

Byens Anvendelse Center for Bygninger

Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Kundecenter
Njalsgade 13
2300 København S

Telefon
33 66 33 66

Direkte telefon
33 66 52 00

E-mail
bygninger@tmf.kk.dk

www.kk.dk

Bestemmelserne i paragraf 6, stk. 2-13 er konkrete anvisninger og der skal således søges tilladelse såfremt man ønsker at gøre noget der enten ikke er beskrevet i anvisningerne eller er anderledes end beskrevet i anvisningerne.

Center for Bygninger vurderer, at der ikke er grundlag for at nægte en havedør, da der er etableret flere i området og den ansøgte dør er tilpasset bygningen med hensyn til bredde, højde, placering og udtryk.

2. Skrivelsen ”før du ændrer din ejendom”

Du mener, at etableringen af en havedør er i modstrid med skrivelsen ”før du ændrer din ejendom”.

Det er Center for Bygningers vurdering at etableringen af en havedør på ejendommens facade mod nord er i overensstemmelse med skrivelsen, idet der kun er en eksisterende bagdør fra trappeopgangen. Således betragtes den eksisterende dør ikke som en havedør, men som en adgangsdør. Endvidere gør vi opmærksom på at der ikke kan laves generelle regler, der kan tilsidesætte lokalplanens bestemmelser og når der søges om en dispensation, skal vi tage konkret stilling i den enkelte sag, da dette er vores forvaltningsmæssige pligt.

3. Opdatering

Du udtrykker, på vegne af Grundejerforeningen Lyset, et ønske om at opdatere lokalplanen og folderen ”Før du ændrer din ejendom”.

Denne anmodning kan ikke behandles som en del af nærværende høring og byggeansøgning.

Såfremt I ønsker ændringer til den eksisterende lokalplan, bedes I udfylde skemaet i nedenstående link:

<https://www.kk.dk/artikel/anmodning-om-udarbejdelse-af-lokalplan>

Klagevejledning

Planloven

Afgørelser om forhold, der er omfattet af planloven, kan påklages til Planklagenævnet. Det er kun retlige spørgsmål, der kan påklages (planloven § 58, stk. 1, nr. 3). Det vil sige, at du f.eks. kan klage over afgørelsen, hvis du mener, at kommunen ikke har forstået eller anvendt reglerne korrekt. Du kan derimod ikke klage over skønsmæssige spørgsmål, hvis du f.eks. mener, at afgørelsen er uhensigtsmæssig.

Side 2 af 4

Sagsnummer:
802801~001

Matrikelnummer:
996 VB, Kbh.

Ejendomsadresse:
Eschrichtsvej 26

Ejendomsnummer:
131416

Klageret og klagefrist

Klageberettiget er enhver, der har en retlig interesse i afgørelsen (planlovens § 59, stk. 1). Klageberettiget er også landsdækkende foreninger, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser i arealanvendelsen, hvis foreningen kan dokumentere dens formål og repræsenterer mindst 100 medlemmer (planlovens § 59, stk. 2).

Klagen skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt (§ 2, stk. 1, i bekendtgørelse om regler for klage til Planklagenævnet). Hvis en klageberettiget ikke har fået meddelt afgørelsen, regnes klagefristen fra det tidspunkt, hvor klageren fik kendskab til afgørelsen (§ 2, stk. 2, i bekendtgørelsen).

Klageportal

Du klager via en klageportal, som du finder på nettet via borger.dk eller virk.dk. Du logger på klageportalen med NemID.

Når du klager til Planklagenævnet, skal du betale et gebyr. Gebyret er 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder (§ 8, stk. 1, i lov om Planklagenævnet). Gebyret reguleres den 1. januar hvert år. Du betaler gebyret med betalingskort i klageportalen.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Københavns Kommune i klageportalen. Klagen bliver automatisk sendt til Københavns Kommune. Hvis kommunen fastholder afgørelsen, sender kommunen klagen videre til behandling i nævnet via klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet. Nævnet afgør herefter, om du kan fritages for at bruge klageportalen.

Du kan finde information på Planklagenævnets hjemmeside <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenævnet/>.

Du kan kontakte Planklagenævnet pr. mail nh@naevneneshus.dk eller telefonisk 72 40 56 00.

Sagsnummer:
802801~001

Matrikelnummer:
996 VB, Kbh.

Ejendomsadresse:
Eschrichtsvej 26

Ejendomsnummer:
131416

Frist for retssag

Søgsmål til domstolsprøvelse af afgørelser, der er truffet efter planloven, skal være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt, jf. planloven § 62, stk. 1.

Kontakt

Hvis du har spørgsmål eller behov for vejledning, er du velkommen til at kontakte arkitekt Helene Kjeldmand Hansen på tlf. 33 66 63 51.

Med venlig hilsen

Center for Bygninger

Side 4 af 4

Sagsnummer:
802801~001

Matrikelnummer:
996 VB, Kbh.

Ejendomsadresse:
Eschrichtsvej 26

Ejendomsnummer:
131416

Ansvarlig myndighed

Københavns Kommune

Indsendt af

Michael Chang Bjørnlund
Steenbergsvej 15
2500 Valby

E-mail: mbjornlund@gmail.com

Telefon 29992089

Indsendt: 06-11-2019 13:56

BOM-nummer: byg-2019-327782

Indsendelse nr.: 1

Fase: Ansøgning

Ansøgning for Plansager

Projekt: Fortolkning af Lokalplan nr. 270 (Lysset)

Klassifikation: KLn timer: 02.00.00 P19 B

Ansøgningstyper Planmæssig forespørgsel

Sted(er)

Adresser Steenbergsvej 15, 2500 Valby

Ejendomme Ejendomsnr.: 523500

Matrikler Valby, København - 1016

Ansøgere

Michael Chang Bjørnlund
Steenbergsvej 15
2500 Valby

E-mail: mbjornlund@gmail.com

Telefon: 29992089

Indholdsfortegnelse

Samlet oversigt over bilag i indsendelsen	1
Oversigt over dokumentation pr. fase	1
◦ Som del af ansøgningen	1
Kontaktoplysninger på ejeren	1
Fuldmagt	2
Planlagt arbejde	2
Byggearbejde i forhold til lokalplan(er) og byplanvedtægt(er)	3
Tinglyste servitutter	3
Håndtering af jord	3
Tidligere indsendelser	3

Samlet oversigt over bilag i indsendelsen

Bilag med versionskode	Refereret fra
Lyset_A5 folder_juni2014.pdf SHA1:456ADEF14AF934D2C46775D62DB12F13E85AFC01	Planlagt arbejde
Skrivelse Til Dialogteam, 'Lyset', FU, juni 2019.pdf SHA1:055CEAEBBCE02ED0745DBE7F794B274DCA4868E4	Planlagt arbejde

Oversigt over dokumentation pr. fase

Det var i ansøgningsøjeblikket ikke muligt at bestemme alle dokumentationskrav. Der kan blive tilføjet yderligere dokumentationskrav på et senere tidspunkt

Som del af ansøgningen

Den dokumentation der skal vedlægges ansøgningen når den indsendes.

Udfyldt	Obligatorisk	Bilag	Dokumentation
x	x		Kontaktoplysninger på ejeren
x	x		Fuldmagt
x	x	x	Planlagt arbejde
			Situationsplan
			Plantegninger (etageplaner)
			Facadetegninger/facadeskitser
			Snittegninger
x	x		Byggearbejde i forhold til lokalplan(er) og byplanvedtægt(er)
x			Tinglyste servitutter
x			Håndtering af jord

Kontaktoplysninger på ejeren

Formularfelt	Udfyldt værdi
Navn	Michael Bjørnlund
Vejnavn	Steenbergsvej
Husnummer	15
Etage	
Dørbetegnelse	
Postnummer	2500
By	Valby
Telefon	29992089
Email	mbjornlund@gmail.com
Evt. CVR-nr	

Fuldmagt

Markeret ikke relevant:

Ikke relevant

Underskrift:

Dokumentationen er ikke underskrevet.

Planlagt arbejde

Redegørelse:

I forlængelse af personligt møde på Njalsgade 13 med Christian Ehrenfels d. 28/10-2019 fremsender jeg hermed på vegne af Ejerforeningen "Lyset" en 'planmæssig forespørgsel'.

Bemærk, at denne planmæssige forespørgsel er et uddrag fra en generel skrivelse fra vores ejerforening dateret 21 juni 2019 (fremsendt til Dialogteam pr. mail - og vedhæftet hertil).

Til denne skrivelse modtog vi d. 29 august 2019 svar fra jeres (tidligere ansatte) Rebecca Bjørke (sagsnummer 2019-0211153). I hendes skrives manglede vi svar på en række spørgsmål, hvorfor jeg mødte op personligt på Njalsgade for at søge rådgivning.

De spørgsmål vi søger jeres rådgivning/holdning til gælder specifikt nedenstående områder, som vi ikke mener er klart præciseret i Lokalplanen og som vi ofte spørger til fra vores beboere:

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.

1. 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)?

Endeligt vedhæfter jeg også en pjeces "Før du ændrer din ejendom" fra 2014 som er udarbejdet i samarbejde mellem Lyset og Kommunen, men som Rebecca Bjørke konstaterer, at I ikke har noget kendskab til. Det virker meget underligt, så det kunne vi godt tænke os, at I lige undersøger endnu engang? Det kan godt være, at I ikke mener pjecen tager forrang for Lokalplanen, men det er vigtigt at vi finder ud af, om I fastholder ikke at have kendskab til den (i hvilket tilfælde, at vi vil fjerne den fra vores ejerforenings hjemmeside og ikke uddele den til nye beboere, da vi i så fald risikerer at mislede dem i retning af, hvad der er 'god skik' eller ej).

På forhånd tak

Michael Bjørnlund

På vegne af bestyrelsen og forskønnelsesudvalget i Grundejerforeningen Lyset

Bilag

[Skrivelse Til Dialogteam, 'Lyset', FU, juni 2019.pdf](#)

[Lyset_A5 folder_juni2014.pdf](#)

Byggearbejde i forhold til lokalplan(er) og byplanvedtægt(er)

Markeret ikke relevant:

Ikke relevant

Tinglyste servitutter

Markeret ikke relevant:

Ikke relevant

Håndtering af jord

Orientering

Bygherre eller det firma, der skal flytte jorden, er ansvarlig for at jorden kommer det rigtige sted hen.

Markeret: Jeg har læst og forstået ovenstående

Tidligere indsendelser

Der er ingen tidligere versioner



FØR DU ÆNDRER DIN EJENDOM

Lyset er en af Valbys fineste byggeforeningsbebyggelser og de arkitektoniske værdier skal bevares for fremtiden.



BEVARENDE LOKALPLAN NR. 270 FOR LYSET

Kære husejer

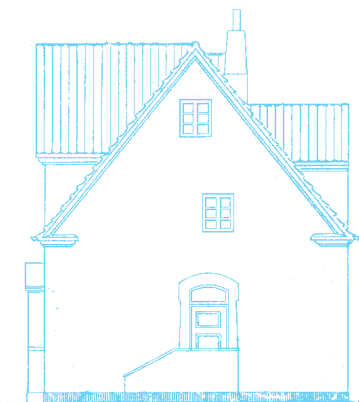
Lyset er en af Valbys fineste byggeforeningsbebyggelser, og de fleste ejendomme er velbevarede. For at sikre områdets arkitektoniske værdier har Borgerrepræsentationen vedtaget en bevarende lokalplan for **Lyset**. Lokalplanen betyder, at der er begrænsede muligheder for at bygge til og ændre ejendommene.

Lyset skal bevares

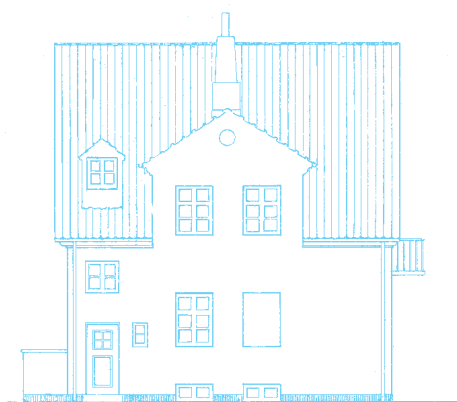
Efter dialog med grundejerforeningen **Lyset** har vi besluttet at sætte øget fokus på bevaring af områdets arkitektoniske værdier. Det betyder blandt andet, at vi er opmærksomme på nye sager i **Lyset**, og at vi gennemgår bebyggelsen for ændringer, som er sket i strid med lokalplanen.

Få tilladelse før du går i gang

Du må ændre din ejendom som beskrevet i lokalplanens paragraf 6, stk. 2-13. Øvrige ændringer forudsætter, at du søger tilladelse hos Københavns Kommunes Center for Byggeri. Hvis projektet ikke overholder lokalplanen, kan du søge om dispensation. Mulighed for dispensation fra lokalplanens bestemmelser er dog begrænset.



Gaelt .



Bagside

Lokalplanen betyder blandt andet, at

- du skal have tilladelse til alle ændringer

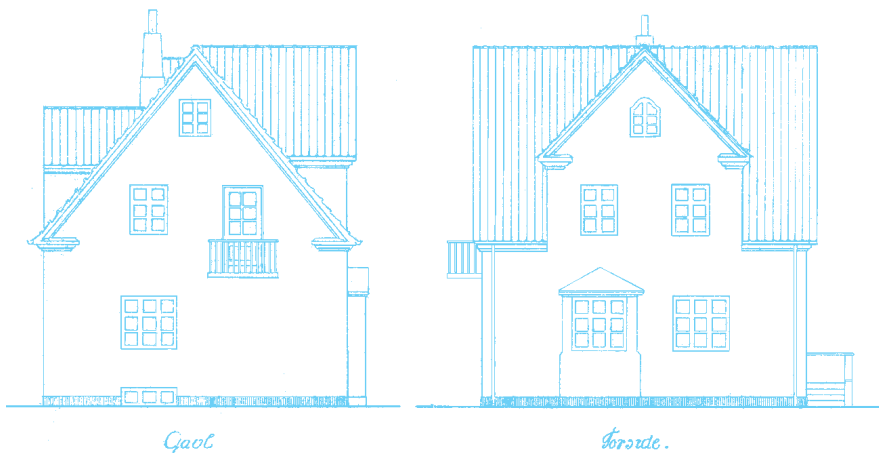
Undtagen når du følger de konkrete anvisninger i lokalplanens paragraf 6, stk. 2-13.

- der er begrænsede muligheder for at bygge til

Placering og udformning af tilbygninger og carporte skal godkendes i Københavns Kommune. Tilbygninger må ikke være større end 10 m² og carporte må ikke være større end 20 m². Herudover kan der ikke bygges til.

- facader, tag og have skal bevares

Bygningens oprindelige udseende skal bevares eller genetableres, når du reparerer, vedligeholder eller bygger om. Nye vinduer må dog være uden sprosser. Farver på ydermur, vinduer og døre skal passe til husets arkitektur og alder. Mod haven må der, på særlige betingelser, etableres tagvinduer, antenne, parabol og solfangere samt én havedør. De ubebyggede arealer skal fremtræde som haver. Mod vejen skal der hegnes med hvidt træstakit som anvist på lokalplanens tegninger.



KONTAKT

Center for Bygninger
bygninger@tmf.kk.dk
telefon 33 66 52 00

Lokalplan nr. 270

Lyset lokalplanen kan ses og downloades på www.kk.dk/lokalplaner

Gode eksempler

Du kan finde eksempler på gode facade- og bygningsændringer på grundejerforeningens hjemmeside www.lyset-i-valby.dk

**SAMMEN
OM BYEN**

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*".