

Kommentarer og ændringsforslag / Indsigelse vedr. udkast til Lokalplan nr. 146 vedr. Tårnby Eng

Udkast til lokalplan 146 er ment som erstatning for de tidligere lokalplaner 51 og lokalplanstillæg 51.1. for bebyggelsen Tårnby Eng.

Trods gentagne opfordringer til bestyrelsen har det som almindeligt medlem af grundejerforeningen ikke været muligt at få nogen form for indflydelse på arbejdet med den nye lokalplan, som har stået på gennem de sidste 3-4 år bortset fra på en ekstraordinær generalforsamling udelukkende at kunne stemme JA eller NEJ til det uskønne, allerede opsatte skraldeskjul.

Selve denne proces er kommunen formentlig ligeglad med, men som medlem af en grundejerforening med blot 33 parceller er det efter min mening foragteligt, at arbejdet med en lokalplan, som får stor betydning for den enkelte parceder, og som påvirker alle ejerne, alene baseres på enkelte bestyrelsesmedlemmers egne ønsker og behov for ændringer, samtidig med at alle andre input defineres som uønskede.

Det nye lokalplansforslag går ned i beskrivelser af bl.a. mursten og bygningsmæssige detaljer med en millimeteragtig præcisions nøjagtighed samtidig med, at andre emner ikke beskrives overhovedet selv om der foreligger generalforsamlingsbeslutninger herom.

Dette er egentlig meget beskrivende for hele den nye lokalplan ... at den virker tilfældig, inkonsekvent og ugenarbejdet. Og det er uacceptabelt, eftersom lokalplansændringer jo ikke er noget der sker særligt hyppigt. Der er 23 år mellem lokalplan 51 og tillægget til samme, og 18 år er der gået siden tillægget 51.1. udkom. Det mindste man kunne forlange er vel en ordentlig gennemarbejdet, nutidig opdatering?

Mine kommentarer og ændringsforslag er som følger:

Vedr. Ubebyggede arealer og beplantning

I forhold til de to træer, som er beskrevet skal stå i forhaverne blev det for flere år siden vedtaget på en generalforsamling, hvilke 3 typer der må plantes. Og det skal være træer – ikke buske!

GFTE:

Forkert!

Vores vedtægter nævner varierende beplantning af træer samtidig med at foreningen yder tilskud til "alle eviggrønne nåltræer, herunder Banksfyr, samt langsomt voksende ikke-løvældende træer".

Med henblik på at udviske grænsen mellem træer og buske, eksemplificeret ved taks-træer og taks-buske, ønsker foreningen "buske" integreret i den ny lokalplan.

→ Foreningen anbefaler, at dette punkt afvises.

• Vedr. § 5.6.1 – Affaldsskjul

o Der mangler her et grønt alternativ til formandens skraldeskjul. Tidligere stod i lokalplanen at lavtvoksende stedsegrønt kunne plantes i bede op mod muren. Jeg ønsker at stille forslag om, at der gives tilladelse til, at stedsegrøn beplantning kan rykkes frem på græsplænen og danne en dekorativ grøn og mere miljøvenlig afskærmning for skraldespandene i stedet for et bastant skraldeskjul.

GFTE:

Det ligger implicit i lokalplansforslaget, at affaldsskjulet kan dækkes af beplantning mod vej samt afskærmning i form af beplantning mod nabo.

→ Foreningen anbefaler, at dette punkt afvises.

o Vedr. § 5.6.1 – Der mangler en beskrivelse af adgangsvej til skradeskjulet. I forhold til kommunens affaldsregler skal der være en minimum 1 meter bred adgangsvej til skraldespandene, og adgangsvejen skal være belyst. Der er ingen beskrivelse af hverken adgangsvej i lokalplansforslaget. Jeg foreslår derfor, at der gives tilladelse til at inddrage og flisebelægge 1 - 1,5 meter af græsarealet langs med carporten til adgangsvej for skraldemændene.

o Vedr. § 5.6.1 – Der mangler en beskrivelse af belysning af adgangsvej til skradeskjulet jf. kommunens affaldsregler. Der er hverken beskrivelse af eller forslag til belysning i lokalplansforslaget. Jeg foreslår derfor, at der etableres en form for belysning af adgangsvejen, som gerne også kan give lidt mere lys ud til fortovet.

GFTE:

Fsva. adgangsvej og belysning henvises her til Forvaltningens kommentar på mødet den 9. december 2021: "Forvaltningen bemærkede til dette, at affaldsbeholder uanset sti eller ej vil skulle køres ud til vej, og at øget flisebelægning kan være med til at fjerne det grønne udtryk."

➔ Foreningen anbefaler, at dette punkt afvises.

• Vedr. § 5.8 – Øvrige bygninger og anlægs placering og omfang

Jeg synes, at det er underligt, at man ikke har lagt op til at opdatere i forhold til energirenovering og -forsyning, som jo kun med tiden er blevet endnu mere aktuelt at forholde sig til!

o Alle ved, at husene kun er bygget med 100mm isolering og med en indvendig loftshøjde der nødvendiggør, at efterisolering kun kan ske fra ydersiden, men det kan ikke lade sig gøre uden at komme i karambolage med begrænsning af 2,9 meter max. højde på bygningen.

o Den samme max. højde giver også problemer i forhold til at evt. tilbygninger kan bygges i overensstemmelse med bygningsreglementet, og det ville have været rart, om der havde været mulighed for at finde fælles løsninger på begge problemstillinger.

o Det angives, at evt. solcelleanlæg max. må være 20 cm høje.

Det giver jo ingen mening!

Jeg er ikke ekspert i solceller, men mig bekendt så er en hældning på 35o optimalt.

Solcelleanlæg opsat i en vinkel på 13o (!) er minimum 34 cm høje, så altså hvis man skal ned under 20 cm i højden, så vil anlægget jo ende med at være rimelig ineffektivt, grænsende til ubrugeligt.

o Det fremgår af kommunens nyligt offentliggjorte fjernvarmeplaner, at der desværre ikke er udsigt til, at fjernvarmeforsyningen kommer til vores område indenfor de næste mange år ... om nogensinde, så der er heller ikke hjælp at hente på den kant i.f.t. varmeforsyning, nu hvor alle husejere med gasfyr bliver "bandlyst" af regeringen.

o Det fremgår endvidere, at antenner og paraboler skal placeres i terræn i baghaven.

Hvad er nu det?

En antenne / parabol er da nødt til at komme op i fri luft for at kunne fungere og har da ALTID siddet på tagene.

GFTE:

Foreningen står fast på den "æstetisk hårde linje", dette i fællesskabets interesse, men undlader ikke at gøre forvaltningen opmærksom på vores mail, dateret 10. april 2022, hvor i vi anbefaler en mulig lempelse fsva. solenergianlæggene.

Parabol-seerne bliver stadig færre og en snarlig fremtidig udfasning af denne teknologi kan skimtes.

Foreningen medgiver, at den nuværende verdensomspændende energikrise kan tænkes at påvirke lokalplanen, men i skrivende stund vil det ikke være muligt at beskrive disse scenarier.

→ Foreningen anbefaler, at dette punkt afvises subsidiært at foreningens anbefaling til mulig lempelse tages i betragtning.

• **Vedr. § 6.1.2. – Facaders ydre fremtræden**

o RAL 7015 mørkegrå er angivet som farve til vindues- og dørpartier. Hvem har bestemt netop den farve? I de gamle planer var der beskrevet gråblå nuancer. Hvorfor skal den pludselig være mørkegrå? Det er uacceptabelt at ændre farvebeskrivelse uden foregående afstemning blandt medlemmerne.

☑ Denne kommentar vedr. farven RAL 7015 gælder også § 6.4.2 og beskrivelse af mørkegrå farve i indledningen.

GFTE:

Hidtidige "gråblå nuancer" var en konsekvens af et fåtal af medlemmernes divergerende farvevalg samt manglen på en helt specifik farvekode.

RAL 7015 er et udtryk for flertallets farvevalg og derved så tæt som muligt på den oprindelige farvekode.

→ Foreningen anbefaler, at dette punkt afvises.

o Det fremgår af den nye lokalplan, at vinduespartiet til køkkenet skal bestå af 8 fag.

Det må da være en fejl ? ... tænkte jeg, for det originale vinduesparti i vores hus og alle de første huse i rækken på Bolbrovej nr. 16 og et godt stykke opad vejen har aldrig haft mere end 7 fag, og det åbningsbare vinduesbeslag er væsentlig større end de andre (ikke fag i samme størrelse som angivet i lokalplanens tekst).

En lille gåtur op ad vejen afslørede noget, som jeg ikke selv havde opdaget gennem de 32 år, vi har boet her ... at der er to forskellige standarder for vinduer på Bolbrovej!

Når byggeriet i forvejen er født med forskellige standarder, så synes jeg ikke, at det er rimeligt at trække så detaljerede restriktioner som de beskrevne ned over ejendommene. Det må være tilstrækkeligt i hovedtræk at bevare den nuværende lokalplans tekst om, at vinduer og døre skal være tremmedelte og malet i gråblå nuancer.

GFTE:

Argumentet fsva. "8 fag" beror på en tydelig misforståelse idet lokalplanteksten noterer "Vinduespartiet skal have otte fag i samme bredde, heraf syv fag i glas og et fag som blændplade".

Foreningen medgiver, at der er minimale forskelle mellem visse af parcellernes udseende. Dette grundet byggeriets forskudte byggefaser.

Foreningen fastholder de detaljerede restriktioner og at medlemmerne ved vedligehold/udskiftning tilsikrer det ydre udseende som oprindeligt fastlagt, jf. L146, foto side 6, nederst.

→ Foreningen anbefaler, at dette punkt afvises.

o Der er også en meget nøjagtig beskrivelse af hoveddør og sideparti, og desværre efterlades der her slet ingen rum for, at det oprindelige dørparti ikke er kompatibelt med nutidige standarder for døre og låsesystemer. Vindues- og dørindustrien har altså udviklet sig gennem de sidste 50 år, og eftersom det hverken er fredede eller bevaringsværdige huse, vi bor i, så

giver det ikke mening at indføre Så restriktive regler om en forældet dørtype, der vil koste kassen at få produceret. Dørpartiet skal under alle omstændigheder specialbestilles på mål, men der er et problem i.f.t at den gamle midtestolpes placering konflikter med moderne låsesystemer, og det er derfor ikke rimeligt at kræve, at den skal sidde præcis samme sted som den oprindelige.

GFTE:

Foreningen fastholder som udgangspunkt det principielle i indgangspartiets dimensioner.

➔ Foreningen anbefaler, at dette punkt afvises.

o Samtidig kan det ikke være rigtigt, at der skal stilles krav om, at døren skal bygges i træ, og at man ikke kan benytte sig af vedligeholdelsesfri aluminiumsprofilersom primært materiale til vindues- og dørparti.

GFTE:

Foreningen stillede overfor forvaltningen forslag om en ændring af "træ" til "træ/alu"; dog blev dette ikke indføjet i L146.

Foreningen anbefaler forvaltningen, at L146 tydeliggøres, således at indgangspartiet udvendigt kan fremstå i træ og/eller alu, forudsat farvekoden fastholdes som RAL 7015.

➔ Foreningen anbefaler fortsat det af foreningen foreslåede.

• Vedr. § 6.4.1 – Carportens ydre fremtræden

Hvordan skal passus "Carportens længde kan øges op til 660 cm." forstås?

o Kan den originale carportskonstruktion forlænges med 140 cm?

GFTE:

Ja.

o Eller kan man forlænge carporten med op til +140 cm/max. 660 cm ud mod vej og samtidig ind mod husmuren med den manglende ca. halve meter, så cykler kan stå i tørvej?

GFTE:

Nej.

• Vedr. § 6.5 - Affaldsskjuls ydre fremtræden

Se venligst mine kommentarer vedr. et grønt alternativ til skraldeskjul som nævnt tidligere vedr. kommentarer til § 5.6.1.

GFTE:

Det ligger implicit i lokalplansforslaget, at affaldsskjulet kan dækkes af beplantning mod vej samt afskærmning i form af beplantning mod nabo.

➔ Foreningen anbefaler, at dette punkt afvises.

- **Vedr. § 7.6 - Bagsti**

Hvem ejer egentlig stien, og hvem påhviler vedligeholdelsen?

Er der nogen mulighed for, at man kunne nedlægge stien og etablere en alternativ brandvej hen over tagene på de enkelte ejendomme fra Bolbrovej 20 og op til Glamsbjergvej?

GFTE:

Udenfor kontekst.

➔ Foreningen anbefaler, at dette punkt afvises.

- **Belysning generelt**

Efter at kommunen udskiftede vejlamper på Bolbrovej m.m. til en anden type for et par år siden, er der blevet meget mørkt på fortovet, fordi lamperne står på den anden side af vejen (hvor der ikke findes fortov) og afgiver et meget svagere lys end de tidligere lamper. I lokalplansforslaget savnes derfor en løsning på, hvordan der skal etableres en fornuftig belysning på Bolbrovej, så man ikke går og falder i ujævnheder, som ikke lige ses i mørket.

Måske man kan finde en løsning, som også løser problemet med belysning af adgangsvej til Skraldeskjul

GFTE:

Udenfor kontekst.

➔ Foreningen anbefaler, at dette punkt afvises.