

Hørings svar fra ejerlaugene i Fuglebakkebebyggelsen

Udnyttelse af tagetager til bolig – altankviste og tagvinduer, 6.12

Ejerlaugene er glade for den fremtidige adgang til at indrette tagetagerne til beboelse.

Rækkehusene på Fuglebakken er meget attraktive boliger, som i konkurrence med mange nye spændende boligformer, bl.a. i havneområdet, stadig er attraktive. Derfor er det vigtigt, at lokalplanen fastholder Fuglebakkebebyggelsens særlige kvaliteter og samtidig skaber mulighed for at indrette rækkehusene som spændende boliger og øge brugsværdien.

Vi går derfor ind for alternativet til lokalplanen, hvor der er adgang til altankviste. Brugsværdien med altankviste vil være langt større end alene ovenlys i tagfladen på grund af spændende rumindretning og adgang til altan.

Vi kan tilslutte os, at der fremover kun bliver adgang til 3-fags altankviste, hvorved kviste og 2-fags altankviste ikke er muligt.

Vi ønsker, at altankvistene får et ensartet udtryk og tilgodeser det helhedspræg, som er altafgørende for bebyggelsens høje bevaringsværdi. Specifikationerne til udførelsen af altankvisten bør udbygges, bl.a. med krav om højde på rækværk på 1,0 meter og udført af spinkle balustre, hældning på saddeltaget på 10 grader samt en afstand fra tagkant til kvistens front på 2,0 meter. Vi har vedhæftet et bilag med princip og eksempeltegning på, hvordan facaderne kommer til at se ud.

I lokalplanforslaget stilles der krav om, at der kun må anbringes små tagvinduer i størrelse 54 x 76 cm, når tagetager indrettes som tagrum/depotrum. Da mange beboere har udskiftet de tidligere små tagvinduer med almindelige tagvinduer i størrelse 78 x 140 cm, ønsker vi at denne praksis kan fortsætte. Vinduernes placering bør følge overkanten af øvrige tagvinduer, så vi i fremtiden får en én linje for tagvinduernes øverste afgrænsning.

Træhøjde i haver, 7.7

Servitutterne for ejerlaugene fastsætter forskellige regler for rejsning af træer og maksimal træhøjde. For alle ejerlaug har formålet imidlertid været, at haverne skulle være prydhaver og rejsning af større træer ikke var tilladt.

Forslaget til lokalplan lempet på kravene til maksimal træhøjde og åbner op for, at der kan plantes store træer i haverne. Kommunen foreslår en maksimal træhøjde på tre meter i en afstand af tre meter fra nordhegn i de syd-østvendte haver. Det betyder, at der fra en afstand på tre meter fra nordhegn ingen maksimal grænse er for træer.

Vi har forståelse for ensartede regler for træhøjde i fuglebakkebebyggelsen, men er imod at give tilladelse til at plante store træer – på grund af skyggevirksomheder for naboerne. De fleste matrikler er kun 6,6 meter brede. Store træer hører ikke hjemme i de små haver.

Vi ønsker en maksimal træhøjde på tre meter fra både nord- **og sydhegn**. Træer og buske, der er mere end tre meter fra naboskel, må have en højde, der svarer til deres afstand til nærmeste skel.

Vi kan tilslutte os forslaget om, at der ikke gælder nogen max højde for træerne i området på tre meter ud mod vejene.

Bagveje og tværstier, 4.1

Forslaget til lokalplan anfører i 4.1, tredje afsnit, at der skal være fri- og uhindret passage på veje, gennem porte/gårde og ved tværstier og bagveje. Der er ingen angivelse af, hvem der har adgang til fri og uhindret passage.

Vi henviser til rådighedsservitutten for Rækkehusvejlaug Lille Godthåb, tinglyst 21. oktober 1927 og rådighedsservitutten for Fuglebakkens Ejerlaugerlaug, stk. 9, tinglyst 10. november 1928 som siger, ”skal tilkomme samtlige købere af parceller fra Matr. Nr 15bd (Lille Godthåb) og Matr. nr 5y, 5ab og 5kt (Fuglebakkens Ejerlaug) af Frederiksberg fri og uhindret adgang til passage ad de på arealet projekterede veje og stier”. Rådighedsservitutten gælder fortsat efter lokalplanens vedtagelse og kan ikke ophæves ved en lokalplan. Planlovens §15, stk 2, 20 giver ikke mulighed for i en lokalplan at ophæve rådighedsservitutter.

Der gælder også en rådighedsservitut om, at bagarealerne skal henligge som legeplads for børnene fra samtlige parceller omfattet af servitutten.

Rådighedsservitutterne blev indføjet i deklamationerne for rækkehusene på Fuglebakken, fordi bl.a. arkitekten Thorkild Henningsen og bygmestrene G.C. Andersen og A.V. Andersen var

foregangsmænd for rækkehusbyggeri i Danmark med stor respekt for det individuelle liv og præget af humanistisk indstilling.

Vi mener, at retten til adgang på vejene er beskrevet i rådighedsservitutterne for Fuglebakkebebyggelsen og ikke skal indgå i lokalplanen. Tredje afsnit i 4.1 bør derfor tages ud.

Kommuneplantillæg 5 – antal etager Godthåbsvej og Vagtelvej

Det nævnes i forslaget til bevarende lokalplanen, at formålet bl.a. er at sikre, at "Fuglebakkebebyggelsen bevares som et homogent og attraktivt kvarter..."

Vi er meget enige i dette formål og sætter stor pris på kvarterets mange kvaliteter. F.eks. er det værdifuldt med begrænset højde på etageejendommene ud mod Godthåbsvej.

Mod vest er overgangen til den omkringliggende bebyggelse mere markant, idet etageejendommene på Vagtelvejs vestlige side har 3-4 etager (med fladt eller kun let skrånende tag).

Vi er glade for, at Frederiksberg Kommune i forslag til kommuneplantillæg 5, foreslår en forøgelse af max bebyggelsesprocent, så tagetagerne i Fuglebakkebebyggelsen kan indrettes til bolig, og vi er positive over for, at randbebyggelsen mod Godthåbsvej oprettes i et nyt rammeområde 4.B.15. I henhold til forslaget til lokalplan side 30 må bebyggelsen på Godthåbsvej højst opføres/opretholdes i 2 eller 3 etager med udnyttelig tagetage. Derfor må max etageantal i det nye rammeområde 4.B.15 side 3 i forslag til Kommuneplantillæg 5 ændres fra 6 til max 3 etageantal.

Den foreslåede lokalplan, og det deraf følgende forslag til kommuneplantillæg 5, omfatter ikke randbebyggelsen mod vest – den vestlige side af Vagtelvej. Vi ønsker, at man, ifm. vedtagelsen af det nye Kommuneplantillæg 5, giver Fuglebakkebebyggelsen en overgangsbebyggelse mod vest, som opretholder det nuværende max etageantal på 4 etager.

En sådan sikring kan etableres på flere måder. Eksempelvis ved at udskille bebyggelsen vest for Fuglebakkebebyggelsen, og som er beliggende ud imod Vagtelvej, i et særskilt og nyt rammeområde med en bestemmelse om, at bebyggelsen ikke må påføres ekstra etager.

Vi mener, at en begrænsning på max 4 etager for overgangen fra den lave rækkehusbebyggelse til de højere etageejendomme mod vest, vil være med til at bevare Fuglebakkebebyggelsen som et homogent og attraktivt kvarter – helt i overensstemmelse med den bevarende lokalplans formål.

Affaldshåndtering ved porte, 7.11

I afsnit 7.11 er der regler for placering og afskærmning af affald. Disse regler er ikke tilstrækkelige til at forhindre en uskøn og åben affaldsplads bag ved portejendommene. Vi mener, at der skal stilles krav om indhegning (1,80 meter), overdækning og placering under hensyn til såvel etageejendommen som til naboerne i området.

Retsvirkninger af lokalplanen, 13

Vi foreslår tilføjelse af følgende bemærkning til 13, andet afsnit: "Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelsen som anvendelsen ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig". Bemærkningen anvendes som standard i Københavns Kommunes lokalplaner.

Fuglebakkens Ejerlaug

Rækkehusvejlaug Lille Godthåb

Ejerlauget for dobbelthusene på Egernvej

Ejerlauget for dobbelthusene på Vagtelvej