

Hørings svar til lokalplanforslag 236 – § 8 (forhaver), delområde 2

Vi ønsker hermed at nedennævnte bemærkninger til lokalplanforslag 236, særligt vedrørende bestemmelserne i § 8 for delområde 2, tages med i betragtning i forbindelse med den endelige vedtagelse.

Indledende bemærkning

Det er generelt meget positivt, at der sættes bevarende og ”strammere” bestemmelser op for området. Det kan vi kun bakke op om.

Området omkring Carl Feilbergs Vej samt den del af Laurids Bings Allé, der sammen omkranser ”den grønne trekant”, lokalplanforslagets delområde 2, udgør et sammenhængende byrum med en markant grøn og rekreativ profil. Lokalplanforslaget overser væsentlige forskelle i bebyggelsesstrukturen mellem delområderne og risikerer dermed at forringe eksisterende boligkvaliteter frem for at understøtte dem.

Delområde 2 er kendetegnet ved lav bebyggelsestæthed, store grunde og betydelig afstand mellem husene samt en udpræget oplevelse af luftighed og åbenhed.

Samtidig er området omgivet af flere rekreative opholdsrum:

- mellem Carl Feilbergs Vej og Peter Bangs Vej ved Hattensens Allé findes legeplads og grønt fællesområde med bænke
- i den anden ende ligger Borgmester Godskesens Plads, omdannet til skybrudsbassin med et større grønt rekreativt område til ophold og legeplads
- centralt i området ligger den grønne trekant, som aktuelt omdannes til skybrudsbassin med opholdsarealer

Området er således allerede i høj grad åbent, inviterende og grønt.

Markant forringelse af privathed ved lav hækhøjde (§ 8.5)

Den foreslåede maksimale hækhøjde på 1,5 m vil i dette område medføre en væsentlig forringelse af privatlivet for beboerne. I et område med gennemgående stiforbindelser, legepladser og opholdsarealer og øget offentlig aktivitet vil lave hække uundgåeligt skabe et betydeligt indkig til boligerne og generelt ringere privatliv. Det må anses som en væsentlig planlægningsmæssig svaghed, at det hensyn ikke er tilstrækkeligt adresseret i lokalplanforslaget (idet en vis regulering, jf. nedenfor anerkendes at have en positiv indvirkning).

Uproportional regulering i et allerede åbent område

Da området i forvejen fremstår særdeles åbent og grønt, er der ikke et tilsvarende behov for at fremtvinge yderligere visuel åbenhed gennem lave hække. Det virker unødigt restriktivt, at et af de mest åbne og rekreative områder i lokalplanen pålægges stramme krav i forhold til beplantningshøjde mv. Reguleringen vil derfor ikke tilføre nævneværdig byrums kvalitet, men derimod reducere privathed og oplevet boligkvalitet.

Behov for differentieret regulering

Lokalplanforslaget nuværende bestemmelser i § 8.5 indebærer en uhensigtsmæssig ensretning på tværs af områder med vidt forskellige karakteristika.

Området omkring Carl Feilbergs Vej og Laurids Bings Allé adskiller sig markant fra tættere bebyggede gader som f.eks. Kronprinsensvej, hvor hensynet til åbenhed kan være mere relevant.

Der bør derfor indføres en differentieret regulering, der tager højde for bebyggelsestæthed og gaderummets bredde og miljø.

Forslag til justering af § 8.5

På denne baggrund foreslås det, at:

- den maksimale hækhøjde i dette område fastsættes til 2 meter i stedet for 1,5, og
- at den maksimale højde for buske og lign. i en afstand mellem 0,4 og 1 meter fra vejskel ændres fra, at disse må være max. 1,8 til 3,5 meter
- at afsnittet udbygges til også at omfatte træer, og at der sættes en max. tæthedsandel i bredden på eksempelvis 25 %. Dette kan illustreres i princip som under § 8.3 illustration A. Dermed kan en hæk, jf. ovenfor være max. 2 meter, og bag den kan der stå buske/træer i op til 3,5 meter men kun for 25% bredden for at sikre en betydelig åbenhed. Som formuleringen i lokalplanforslaget foreligger nu, kan der bag hækken principielt lukkes 100 % af med højere buske.

Dette vil:

- sikre nødvendig privathed for beboerne
- være i bedre overensstemmelse med områdets karakter
- og samtidig ikke forringe den overordnede oplevelse af et grønt og åbent kvarter

Afsluttende bemærkning

Det er afgørende, at lokalplanen ikke gennem generelle standardbestemmelser kommer til at forringe velfungerende og attraktive boligområder.

Vi opfordrer derfor til, at § 8 revideres med henblik på en mere nuanceret og stedsspecifik regulering, der respekterer områdets eksisterende kvaliteter og beboernes behov for privatliv.

Med venlig hilsen

Peter Søgaard
Carl Feilbergs Vej 6