

**Indkomne høringssvar til Forslag til Lokalplan 140 Viemose Have**

**Fra:** Kim E. A. Andersen (keaa) <KEAA@Gentofte.dk>  
**Sendt:** 02. april 2016 15:58  
**Til:** RK-e-post  
**Emne:** Vedrørende lokalplan 140 Viemose have  
**Vedhæftede filer:** Security Marking.txt

Vedrørende lokalplan '140'

Vi har kun et ønske om en afklaring på etablering af beplantning mod Viemosevej 13 B, da der fra tidligere virksomhed ( vognmandsfirma ) er en mur i skel som firmaet ville fjerne ( intern aftale med ejer, da vedkommende mente de havde ejerforholdet til muren ) inde fjernelse blev ejendommen dog solgt, den nuværende ejer ønskede ikke at fortage sig noget omkring vedligeholde/fjernelse af muren.

Såfremt der skal etableres et bevokset bølte, mener vi vil det være tilrådeligt / ønskeligt at fjerne den defekte mur i den forbindelse, da den på sigt vil kunne være til fare for legende børn, hvis man kun planter bevoksning langs muren.

Og den skæmmer i landskabet både fra vores side og nye beboere på den anden side.

Ligeledes er der nogle store træer, nogle ramt af lynnedslag, som har nået en anseelig højde. Hvis de venter i en storm vil de efter vores mening udgøre en risiko for vores ejendom, samt et nybyggeri.

Vi vil formoder at de vil blive fældet i forbindelse med byggeriet, har med tidligere ejers aksept kun kunne blive enig om, at jeg bekostede fældning af et af træerne som til sidst holdede kraftigt ind mod os ( Viemosevej 13 B ).

Med Venlig Hilsen  
Kim E A Andersen  
Viemosevej 13 B  
2610 Rødovre  
[kaandersen@mail-telia.dk](mailto:kaandersen@mail-telia.dk)  
27521033

Sendt fra min iPad

Den vedhæftede e-mail er blevet behandlet af Sikker E-mail Postkasse.

Sikkerhedskontrollen af e-mailen gav følgende resultat:

Fortrolig (krypteret): Nej

Digital signatur: Nej

Bemærkninger:

**Fra:** René Schmidt <rnstkoldbyvej@gmail.com>  
**Sendt:** 05. april 2016 16:36  
**Til:** RK-e-post  
**Emne:** "Forslag til Lokalplan 140".  
**Vedhæftede filer:** Security Marking.txt

Til Rette Vedkommende

Der går rygter om at skellet som vi har haft og accepteret i vores baghave skal udfordres og måles op evt. flyttes. Det mener vi ikke er fair, fordi at vi har købt hus og have som den var, og det er over 20 år siden, vi har el installationer og vand installationer på vægen og vi har en havedam med fisk, ca. 3 meter fra muren. Vi har hund og dermed en lukket have, som vil blive ødelagt med en åbning det nye område.

Flere huse er sat til salg, og muligvis ikke de sidste, vi mener at kommunen bør gå varsomt til værks, og ikke skramme gode borgere væk fra Islev. Vi håber at der vil blive kastet lys over disse forhold snares muligt.

Med Venlig Hilsen  
René Schmidt / Dorte Schmidt  
Koldbyvej 7  
2610 Rødovre  
E-mail [rnstkoldbyvej@gmail.com](mailto:rnstkoldbyvej@gmail.com)

Den vedhæftede e-mail er blevet behandlet af Sikker E-mail Postkasse.

Sikkerhedskontrollen af e-mailen gav følgende resultat:

Fortrolig (krypteret): Nej

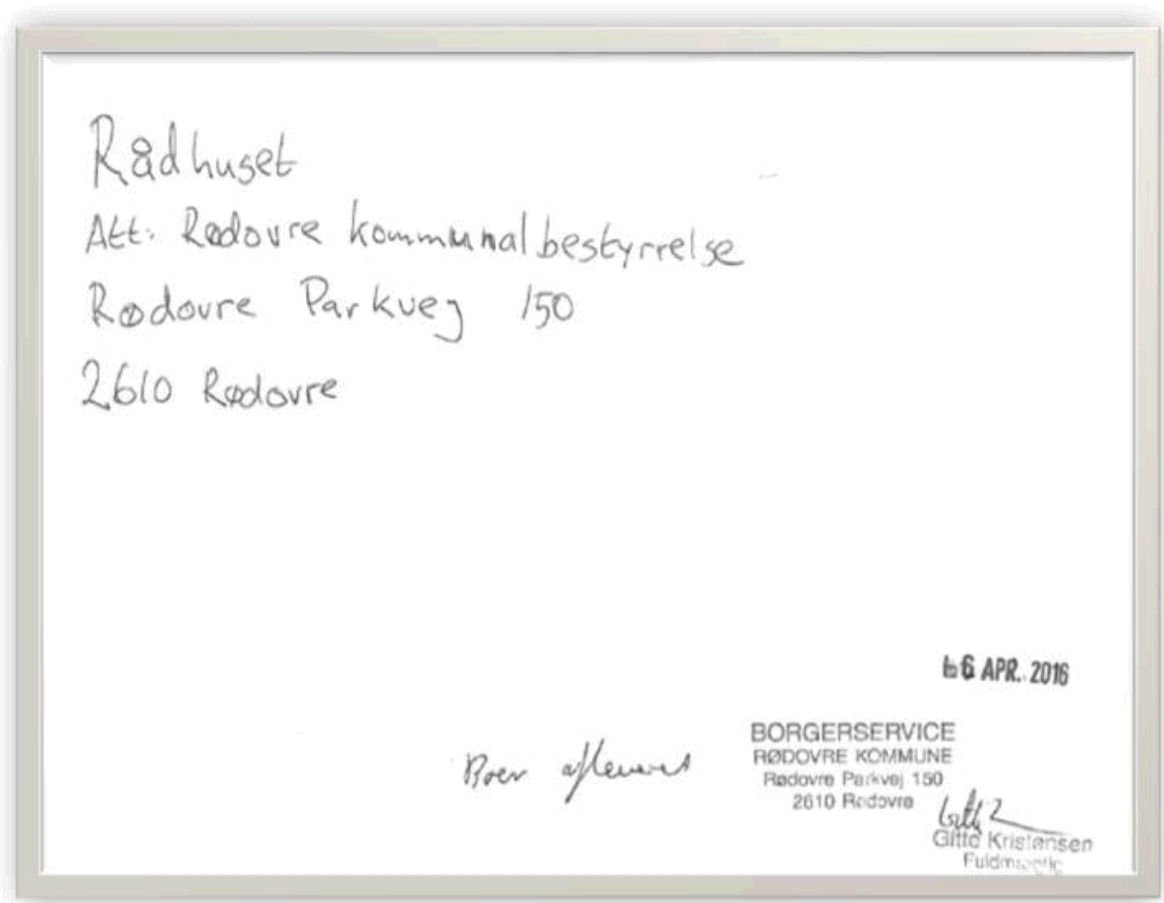
Digital signatur: Nej

Bemærkninger:

**Fra:** Sashia Falk Gregersen <Sashia.Falk@metalock.dk>  
**Sendt:** 06. april 2016 15:08  
**Til:** RK-e-post  
**Emne:** "Forslag til Lokalplan 140" - Indsigelse  
**Vedhæftede filer:** SKMBT\_C22016040610020.pdf; Security Marking.txt

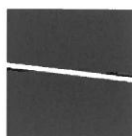
Kære Kommunalbestyrelse,

Hermed fremsendes indsigelse til Lokalplan 140 i Islev, indsigelsen er ligeledes afleveret personligt i Borgerservice på Rådhuset dags dato.



Med venlig hilsen

Sashia Falk Gregersen, Koldbyvej 9, 2610 Rødovre.



Rødovre Kommune  
Rødovre Parkvej 150  
2610 Rødovre  
Att. Kommunalbestyrelsen

**5. april 2016**                      **J.nr.**  
NPF-20742                      /NPF

**Advokater**

Amagertorv 11  
1160 København K

**CVR-nr. 36002743**

Tlf. (+45) 33150102  
Fax (+45) 33141933

[www.homannlaw.dk](http://www.homannlaw.dk)

**Lokalplanforslag 140 - indsigelse**

Med indsigelse mod forslaget til Lokalplan 140 – Viemose Have retter jeg hermed henvendelse på vegne følgende ejer, hvis huse grænser op imod lokalområdet:

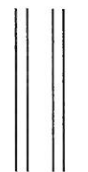
Koldbyvej 3, matr. 7ai:            Francois Fernandes  
Koldbyvej 5, matr. 7an:            Inga Høstrup  
Koldbyvej 7, matr. 7ao:            Dorthe Schmidt & Rene Schmidt  
Koldbyvej 9, matr. 7 ah:            Sashia Falk Gregersen & Jonas Renberg Gregersen  
Koldbyvej 11, matr. 7 ag:            Peter Guldmann & Lillian Guldmann  
Koldbyvej 13, matr. 7 af:            Carsten Davidsen  
Koldbyvej 15, matr. 7 ae:            Tanja & Kian Vang (Formand for Grundejerforeningen)  
Viemosevej 13a, matr. 6 as: Mohammad Kasim Mohammed A. Shareef  
Viemosevej 15a, matr. al:            Ole Jacobsen

Mine klienter har følgende klagepunkter:

Som det fremgår af kommunen forslag til lokalplan 140, er kvarteret præget af ældre blandede parcelhuse og villaer i både et plan, men også mange i 11/2 plan. Derimod er der kun ganske få boliger i to etager. Den åben / lave bebyggelse kendetegner således Islev, som en grøn bydel i Rødovre. Og da man lægger vægt på homogenitet og sammenhæng med områdets øvrige bebyggelse, bør det ikke tillades at bebygge grundene med 2-etages byggeri.

Der henstilles fra mine klienters side derfor til, at den nye bebyggelse holdes i 1 ½ plan ligesom resten af området, og ikke opføres i 2 etager. Opførelse af byggeri i to fulde etager vil være til stærk gene for beboere på Koldbyvej med haver der grænser op til Viemose Have, samt i øvrigt for ejendommene Ved Sportspladsen samt øvrige nærliggende boliger.

Henrik Andersen (H)  
Jens H. Elmerkjær (H)  
Bent-Ove Feldung (H)  
Nicolai Platzer Funder (H)  
Gunnar Homann (H)  
Bjørn Dilou Jacobsen, ph.d. (L)  
Frederik Bue Johnsen (L)  
Eddie Omar Rosenberg Khawaja (L)  
Sysette Vinding Kruse, dr. Jur. (H)  
Gregers R. Lauridsen  
Hans Mogensen (H)  
Thomas Monberg (H)  
Jesper Seeger Perregaard (H)  
Poul Helmuth Petersen (H)  
Cristina Poblador (L)  
Elise Quaade (L)  
Klaus Juel Rasmussen (L)  
Marianne Sigetty  
Anja Skau-Andersen (MBA)  
Hans Henrik Skjødt (H)  
Gitte Skouby (H)  
Lars Søndergaard (H)  
Thomas Torr -Christiansen (H)



Området er i forvejen fuldt udbygget, og boligejerne har ikke kunnet forudse at der skulle etableres en ny endnu tættere bebyggelse klods op ad deres ejendomme.

Lokalplanlægning er som udgangspunkt en "erstatningsfri regulering" af arealanvendelsen, men i dette tilfælde er der tale om en så væsentlig forringelse af forholdene for de omkringboende, at det kan komme på tale at kræve erstatning alligevel. Der bliver bogstaveligt talt tale om, at der flytter nye beboere i 2 etager ind "i baghaven" hos de eksisterende beboere. Og fra de nye høje huse kan man så kigge direkte ned i såvel haver som ind ad de eksisterende beboeres vinduer.

Fra de meget store vinduespartier på siderne af den nye bebyggelse kan man ligeledes kigge ned i haverne til Koldbyvej og ind i husene. Der bliver dermed tale om meget stærke indbliksgener.

Desuden bliver der fra de eksisterende beboelser nu udsigt fra husene på Koldbyvej til store 2 etagers ejendomme.

Den nye bebyggelses placering mod skel bliver til 5 meter tættere på eksisterende boligbebyggelse end den nuværende korteste afstand.

Den nye bebyggelse kommer videre til at forringe udenoms arealerne for de nuværende beboere med de forventelige skyggekast langt ind i baghaverne på Koldbyvej.

Særligt i sommermånederne hvor udendørsarealerne benyttes vil man føle at privatlivet krænkes, ligeledes i de mørke måneder vil man inden døre føle dette, da de har direkte udsyn til stuerne.

Alt andet lige vil den nye bebyggelse være værdiforringende på ejendomsværdien og ikke mindst livskvaliteten for beboerne i den nuværende boligmasse.

Såfremt Kommunen mener sig forpligtet til at vedtage lokalplanen, foreslår mine klienter

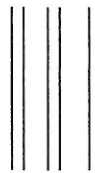
at bebyggelsen udføres i max. 1 ½ plan, i stil med områdets nuværende karakter,

at bebyggelsen flyttes så langt mod vejen Ved Sportspladsen som muligt, og derved så langt fra skel således at den nuværende afstand på 10 meter bibeholdes,

at der ikke tillades vinduer i gavle, hvor der i stedet fx kan hentes lys fra ovenlys vinduer.

Uanset hvad henstilles til, at den eksisterende mur mellem Viemose Have og Koldbyvej bibeholdes. Denne står i skel og mine klienter må insistere på at der tinglyses en tilstandsservitut, hvorefter muren ikke kan fjernes uden mine klienters samtykke.





Der gøres i øvrigt opmærksom på, at der i denne mur både findes kabelføring og rørføring til vand. Skulle muren blive beskadiget skal beboerne på Koldbyvej holdes omkostningsneutral.

Muren er desuden indhegning for Koldbyvejs beboere der har børn og/eller hunde.

Muren bør altså bevares, og ny-beplantning kan ske op ad muren. Alternativt skal der etableres et hegn eller hæk med samme muligheder for kabel og rørføring som eksisterende.

Endelig påpeges, at grundvandsspejlet står meget højt for området, hvilket er et problem, som de eksisterende beboere dagligt er meget bevidste om og som bør tænkes ind i planen, hvis den vedtages. Sker det, og udbygges området som planlagt, må det forventes at baghaverne på Koldbyvej bliver meget våde når mængden af beplantning/træer reduceres og erstattes med fast belægning og/eller små beplantning.

Bemærk videre, at flere ejendomme på Koldbyvej har haft fugtige kældre. Dette må forventes at blive forværret.

Mine klienter foreslår som følge heraf, at Ved Sportspladsen 8-10 drænes som det første i processen.

Endelig protesterer mine klienter over at gamle servitutter, som har været medbestemmende for mine klienters beslutning om at købe bolig på Koldbyvej ignoreres og annulleres. Dette er som bekendt en følge af, at lokalplanen bestemmer noget andet, men det understreger det ovenfor nævnte om, at en erstatningsretlig følge kan blive aktuel, hvis planen vedtages og udnyttes af ejeren.

Der henvises til servitut af 01.05.1948 med lbnr. 2077-08 samt servitut af 08.06.1948 med lbnr. 4353-08.

I øvrigt bemærkes, at der netop er brugt mange kommunale midler på at lave Viemosevej pæn med specialsten som vejbelægning, og at denne næppe kan tåle den ekstra trafik, som må forventes at fælde med fortætningen af boligområdet. Beskadiges vejen, er det mine klienters opfattelse, at bygherre bør holdes ansvarlig således, at der ikke bruges yderligere skatte kroner på dette.

Rent juridisk finder jeg anledning til at påpege, at selvom der måtte være taget relevant højde for bygningsreglementets retningslinjer om afstand til skel, og selvom Kommunen mener at kunne forsvare de forventelig meget udtalte indbliksgener fra den planlagte bebyggelse, så er det i henhold til retspraksis ikke altid "erstatningsfrit" at regulere ved lokalplan.

Herunder særligt i et tilfælde, hvor beboerne slet ikke kunne forvente yderligere beboelse "i baghaven" – som typisk her, hvor et par lave erhvervsjendomme erstattes af beboelse klods op ad. At der ligger erhverv er måske ikke pænt at se på,



men der er i det mindste ikke naboer tæt på, som kan kigge ind ad vinduerne døgnet rundt.

Se fx Vestre Landsrets dom fra 2010 i sagen om "Tvillingehusene I Ikast" – se tidskriftet MAD 2010.968 V. I 2004 vedtog kommunen en ny lokalplan for et centerområde, hvor der hidtil havde været et kommunalt varme- og elværk. Ved lokalplanen blev bl.a. den lovlige bygningshøjde ændret fra den sædvanlige bygningshøjde i området på 2-3 etager til 8 etager svarende til ca. 26 meter. En skønsmand vurderede værditab for naboen til 200.000 kr.

Byret og Landsretten enige om at tilkende erstatning ubeskåret i h.t. skønserklæringen da kommunen trods kendskab til forventelige ulemper for naboerne havde vedtaget en ny lokalplan, der væsentligt ændrede bygningshøjden på E's ejendom, og som afveg markant fra den sædvanlige bygningshøjde i området. Ulemperne overskred grænsen for, hvad N måtte tåle som led i den almindelige samfundsudvikling.

Så selvom der forelå en i princippet lovligt vedtaget lokalplan, blev bygherren erstatningsansvarlig ved udnyttelsen heraf i forhold til naboerne.

Der kan også henvises til Østre Landsrets dom fra samme år i sagen bragt i tidskriftet UfR 2010.2311/2 Ø om byggeriet "Blok 5" i Fredensborg. Fredensborg Kommune blev dømt til at give bygherre pålæg om fysisk lovliggørelse ved nedrivning af en boligblok, som kommunen havde givet tilladelse til at opføre – klods op ad eksisterende boliger.

For nylig har vi endvidere set en trist sag fra Strandlyst Alle i Hvidovre / Avedøre, hvor kommunen ligeledes havde givet tilladelse til byggeri meget tæt på eksisterende boliger. Som vedrørende Blok 5 blev bygherren pålagt at nedrive den opførte bygning, og kommunen måtte erstatte bygherrens udgifter herved.

Så mine klienter anmoder om at Rødovre Kommune besinder sig og ikke vedtager lokalplan 140, eller i hvert fald modererer den i overensstemmelse med mine klienters forslag.

Venlig hilsen

Nicolai Platzer Funder  
npf@homannlaw.dk

*Oluf Jak*

*Inga Fløstrup*

*Peri Schmidt*

*Carl Jak*

*Isbjørn*  
*Klaus Vang*

Den vedhæftede e-mail er blevet behandlet af Sikker E-mail Postkasse.

Sikkerhedskontrollen af e-mailen gav følgende resultat:

Fortrolig (krypteret): Nej

Digital signatur: Nej

Bemærkninger: