VÆRLØSE KOMMUNE
Center for Plan og Teknik
Planafdeling

Dato: 15-07-2005
Notat: 77890
Journal: 01.02.05P16

Notat om indsigelser til Lokalplanforslag nr. 74 – Bavnehøj Park syd

Lokalplanforslag nr. 74 om tagboliger i Bavnehøj Park syd har været i offentlig høring i perioden fra den 11. april til den 7. juni 2005. Der er i perioden indsendt 23 indsigelser med kommentarer til lokalplanforslaget. Dette notat er udarbejdet for at belyse indholdet af de mange indsigelser.

Indhold

Optælling
Underskriftsindsamlinger
Myndigheder
Indsigelsernes indhold fordelt på emner
- Højde/udsigt/lysforhold
- Dårlig vedligeholdelse
- Udseende/arkitektur
- Økonomi
- Søjler
- Parkeringsforhold/trafik
- Friarealer
- Indblik
- Byplanmæssige forhold
- Mangelfuld dokumentation
- Formuleringer i teksten
- Udvidelse af Ryetbo
- Elevatortårnenes højde
- Faskiner
- Dagslys i trappeopgangene
- Gener i byggeperioden
- Beslutningsprocedure
- I strid med bygningsreglementet
- I strid med gammel planlægning
- Omgåelse af bebyggelsesprocent på 45 %
- Flygtningeboliger
- Furesø Kommune

Breve, e-mail og indsigelser fra Beboerrepræsentationen for Bavnehøj Park
Forslag indeholdt i indsigelserne
Arkitekterne Hou & Partnere's kommentarer til indsigelserne
Liste over breve og e-mail indsendt før lokalplanforslagets offentliggørelse
Liste over indsigelser mod lokalplanforslag nr. 74
Planafdelingens samlede vurdering

Optælling
Der er indenfor høringsfristen kommet i alt 23 indsigelser mod lokalplanforslag nr. 74. Der er ikke kommet indsigelser efter høringsfristens udløb.

Af de 23 indsigelser kommer de 11 fra beboere i Bavnehøj Park (heraf 4 fra beboerrepræsentationens formand Finn Holgersen og sekretær Ole Nicolaisen), 7 fra grundejere på Lerstedet, en fra en grundejer på Fiskebækvej, en fra en grundejer på Bavnestedet, en fra en grundejer på Nørreskovvang, en fra formanden for grundejerforeningen for boligbebyggelsen Bavnehøj park nord og en fra Danmarks Naturfredningsforening.

Foruden de 23 indsigelser er der i perioden indtil offentliggørelsen af lokalplanforslaget kommet 8 breve og e-mail, hvori der bl.a. udtrykkes stor bekymring og modvilje mod de kommende planer. De 8 breve og e-mail indgår ikke i optællingen af indsigelser, men indholdet af brevene er naturligvis omhyggeligt gennemlæst og indarbejdet i gennemgangen af indsigelserne. (7 af de 8 breve og e-mail er fra beboerrepræsentationens formand Finn Holgersen og sekretær Ole Nicolaisen. En enkelt e-mail er fra en tredje beboer i Bavnehøj Park. Beboerrepræsentationens reaktioner behandles i et særskilt afsnit.) Alle tre brevskrivere har i øvrigt siden indsendt indsigelser indenfor høringsfristen.

Underskriftsindsamlinger
Der har været foretaget to underskriftsindsamlinger dels i selve Bavnehøj Park bebyggelsen og i dens naboområder, og dels på Lerstedet. Der er indsamlet 185 underskrifter fra Bavnehøj Park, 72 underskrifter fra naboområderne, og 25 underskrifter fra Lerstedet. (Næsten alle beboere på Lerstedet har deltaget i begge underskriftsindsamlinger.)

Myndigheder
Der er kommet høringssvar fra Københavns Amt og fra HUR. KA oplyser at der indenfor lokalplanområdet findes en sø, som er omfattet af naturbeskyttelsesloven, men har i øvrigt ingen kommentarer. HUR har ingen kommentarer.

Indsigelsernes indhold fordelt på emner
De 23 indsigelser og 8 breve/e-mail indeholder kommentarer og bekymringer vedr. følgende emner. Rækkefølgen afspejler i hvor mange indsigelser/breve/e-mail de enkelte emner optræder. Planafdelingens kommentarer til de enkelte emner er skrevet med kursiv:

- Højde/udsigt/lysforhold

16 af indsigelserne handler om gener ved byggeriets fremtidige højde og de deraf forringede udsigts- og lysforhold. En beboer fremhæver bl.a. at generne ved den forøgede bygningshøjde ikke alene er et spørgsmål om, hvornår der er mulighed for sol på altanerne, men også at den øgede bygningshøjde vil påvirke udsigts- og lysforholdene mere generelt. Grundejere på Lerstedet fremhæver desuden, at den øgede bygningshøjde vil kaste skygge i deres haver i formiddagstimerne forår og efterår.

Det er planafdelingens vurdering, at den øgede bygningshøjde vil påvirke lys- og udsigtsforholdene for mange beboere både i selve Bavnehøj Park bebyggelsen og for de nærmeste naboer. Højden af de foreslåede tilbygninger og rummene imellem blokkene vil svare omtrent til gårdrummene i Ryethavebebyggelsen. Bygningerne vil i vinterhalvåret kaste skygger, som periodevis rammer 4 ejendomme på Lerstedet og 2 ejendomme på Fiskebækvej.

- Dårlig vedligeholdelse

14 af indsigelserne handler om Bavnehøj Park bebyggelsens dårlige vedligeholdelse. Særligt er der mange, der er bekymrede for om eventuelle vandskader i tagkonstruktionen med råd og

svamp vil blive lukket inde og forseglede ved det påtænkte byggeri. Det er i øvrigt den generelle forståelse af projektet, at det valgte konstruktionsprincip med søjler, der bærer tagetagen, er affødt af at de eksisterende boligblokke er for skrøbelige på grund af dårlig vedligeholdelse.

Vedligeholdelsen af de eksisterende boligblokke vedrører egentlig ikke selve lokalplanforslaget. Det er dog afgørende for muligheden for at opføre den foreslåede udvidelse, at de tekniske løsninger sikrer et sundt byggeri uden indkapslede fugtskader. Bygherren er derfor blevet bedt om at dokumentere dette. Det bør i øvrigt understreges, at konstruktionsprincippet med søjler, der bærer tagetagen, er valgt ud fra andre hensyn end de eksisterende bygningers bæreevne.

- Udseende/arkitektur

13 af indsigelserne handler om det foreslåede projekts udseende og arkitektur. Søjlerne, som skal bære den nye tagetage, kritiseres i særlig grad for at være skæmmende for byggeriet. Det er den gennemgående holdning, at man ikke mener projektet fremtræder som et harmonisk og sammenhængende byggeri, og mange fremhæver, at projektet således ikke er i pagt med lokalplanens formål. (-at sikre at udvidelsen får en hensigtsmæssig, harmonisk og arkitektonisk tilfredsstillende udformning). I mange af indsigelserne er der anvendt stærkt følelsesladede udtryk til at beskrive opfattelsen af projektets udformning.

Det er planafdelingens vurdering, at det foreslåede projekt opfylder lokalplanforslagets formålsparagraf mht. udseende og arkitektur, men grundet de mange og følelsesladede indsigelser er bygherren blevet bedt om at genoverveje forslagets arkitektoniske udtryk.

- Økonomi

12 af indsigelserne omhandler utilfredshed vedr. økonomiske forhold i forbindelse med projektet. Mange beklager det forhold, at bygherrens interesse i det foreslåede byggeri alene er af økonomisk karakter. En del giver udtryk for at også beboerne i Bavnehøj Park bør have fordel af den økonomiske gevinst ved byggeriet. En del af de indsigelser, som kommer fra berørte naboer fremhæver, at byggeriet vil påvirke deres ejendomspriser.

De økonomiske forhold vedrører ikke selve lokalplanforslaget.

- Søjler

11 af indsigelserne handler om det konstruktive princip, hvor en række søjler langs de eksisterende boligblokke bærer den nye tagetage. Beboerne er utilfredse over at skulle have 40 cm tykke betonsøjler til at skygge for deres vinduer og altaner. Mange giver udtryk for at de mener, søjlerne er skæmmende for bebyggelsen.

Der er forskellige misforståelser knyttet til emnet. Det er en generel misforståelse at søjlernes dimension vil blive på 40 x 40 cm. Ifølge arkitekterne Hou & Partnere A/S vil dimensionen ikke overskride ca. 22 x 22 cm. Det er endvidere en almindelig misforståelse, at det konstruktive princip med søjler er begrundet i boligblokkenes dårlige forfatning. Bygherren er blevet bedt om at dokumentere søjlernes dimension og arkitektoniske indpasning i projektet.

- Parkeringsforhold/trafik

10 af indsigelserne handler om parkeringsforhold og øget trafik. Mange beboere i Bavnehøj Park bebyggelsen og naboer til det grønne areal protesterer over udsigten til øget støj og forurening fra flere parkeringspladser. Enkelte forudser problemer med øget trafik og parkering på Nørreskovvang. Danmarks Naturfredningsforening foreslår at både nuværende og nye parkeringsarealer etableres med armeret græs.

Det er planafdelingens vurdering, at det foreslåede antal anlagte og udlagte parkeringspladser svarer til det fremtidige behov. Placeringen er valgt udfra en samlet vurdering af, hvor der vil være størst behov og færrest gener. Det kan ikke udelukkes, at det foreslåede byggeri vil medføre øget trafik i begrænset omfang. Planafdelingen finder forslaget fra Danmarks Naturfredningsforening interessant.

- Friarealer

10 af indsigelserne handler om de grønne områder i bebyggelsen. Der udtrykkes bekymring for at områdets parklignende karakter vil blive ødelagt af entreprenørmaskiner og ved etableringen af de nye parkeringspladser, samt at næsten alle eksisterende træer skal fældes for at skabe plads til trappetårne. Danmarks Naturfredningsforening foreslår at der udarbejdes en grøn plan for området.

Det vil påhvile bygherren at skulle genetablere friarealerne efter byggeriets afslutning. Det kan dog ikke undgås at der må fældes en stor del af områdets beplantning for at skabe plads til trappetårne. Planafdelingen finder det ikke nødvendigt med en grøn plan for området.

- Indblik

9 af indsigelserne handler om gener ved indblik. Det er især grundejere på Lerstedet og andre naboer til bebyggelsen, som reagerer mod udsigten til at de kommende beboere vil kunne kigge ned i deres haver og boliger. Mange af de protesterende har vedlagt billeder, som viser udsigten fra deres haver og fra de eksisterende boligblokke.

Planafdelingen vedkender, at der vil opstå mulighed for indblik særligt for de 4 ejendomme på Lerstedet, som ligger ud til Nørreskovvang. Reaktionen fra de berørte beboere er dog stærkere end hvad planafdelingen havde forventet.

- Byplanmæssige forhold

7 af indsigelserne indeholder byplanmæssige overvejelser om bebyggelsens arkitektoniske sammenhæng med omgivelserne. En beboer fremfører bl.a. at bebyggelsens nuværende 2 etager bevirker en glidende overgang fra den høje bebyggelse på Fiskebækvej til den lave bebyggelse på Lerstedet, og at denne harmoni vil blive ødelagt med det fremsatte forslag. En anden beboer mener at den stilmæssige sammenhæng mellem Bavnehøj Park nord og Bavnehøj Park syd med gule mursten og flade tage med sort stern vil blive ødelagt med det fremsatte forslag.

Planafdelingen finder betragtningerne rigtige, men vil dog ikke tillægge dem stor nok betydning til at afvise det foreslåede projekt. Bygherren er blevet bedt om at præcisere projektets materialevalg.

- Mangelfuld dokumentation

6 af indsigelserne handler om, at det foreslåede projekt er mangelfuldt dokumenteret. Flere beboere kritiserer, at en række tekniske løsninger vedrørende sikring af den eksisterende tagkonstruktion og søjlernes præcise dimensioner og placering ikke er beskrevet med andet end håndtegnede skitser. Der savnes også en bedre redegørelse for materialevalget.

Bygherren er blevet bedt om at præcisere projektet både hvad angår konstruktioner, dimensioner og materialevalg.

- Formuleringer i teksten

3 indsigelser handler om sproglige formuleringer i lokalplanforslaget. En beboer kritiserer, at der mange steder i redegørelsen er anvendt bløde formuleringer som "tænkes", "søges", "hensigtsmæssig måde" og "så lidt gene som muligt". Henvisninger til lovparagraffer er ikke systematisk refereret.

De bløde formuleringer i lokalplanforslagets tekst forekommer alene i redegørelsesdelen, som ikke har direkte retlig virkning, men bl.a. tjener til at gøre det muligt at forstå indholdet af lokalplanen. Uregelmæssige lovhenvisninger vil blive rettet.

- Udvidelse af Ryetbo

3 indsigelser handler om lokalplanforslag nr. 75 om udvidelse af plejehjemmet Ryetbo. Indsigelserne drejer sig om trafikale problemer vedr. vejomlægning og forringet udsigt ved udbygning af plejehjemmet.

Udvidelse af Ryetbo vedrører ikke lokalplanforslaget.

- Elevatortårnenes højde

2 indsigelser handler om elevatortårnenes højde, som man ikke synes er beskrevet godt nok i projektet.

Bygherren er blevet bedt om at beskrive projektet mere detaljeret. Herunder også elevatortårnenes udformning.

- Faskiner

2 indsigelser handler om at man er bekymret for, at kommunen anbefaler at lede regnvand til nedsivningsfaskiner.

Kommunen anbefaler som standard i fælleskloakerede områder at regnvand ledes til nedsivningsfaskiner hvor jordbundsforholdene er egnede til det. Bavnehøj Park syd er imidlertid separat kloakeret, så anbefalingen om at anlægge faskiner er misvisende og vil blive rettet.

- Dagslys i trappeopgangene

1 beboer bekymrer sig for om dagslysindtaget i trappeopgangene i den eksisterende bebyggelse bliver væsentligt forringet.

Det kan ikke udelukkes, at der vil ske en forringelse af dagslysforholdene i trappeopgangene.

- Gener i byggeperioden

1 indsigelse kritiserer at beboerne i Bavnehøj Park ikke får nogen gevinst af de gener, som man må udholde i byggeperioden.

Forholdet vedrører ikke lokalplanforslaget.

- Beslutningsprocedure

1 borger kritiserer at lokalplanforslagets indhold ikke er til debat, og at der ved den offentlige høring ikke er mulighed for at stoppe, ændre eller påvirke projektet.

Planafdelingen må tilbagevise kritikken.

- I strid med bygningsreglementet

1 nabo mener at bygningsreglementet ikke overholdes mht. byggeriets højde mod naboskel.

Det er rigtigt, at hjørnet af den nordøstligste boligblok og højden af det foreslåede trappetårn risikerer at kollidere med de tidligere gældende regler om skrå højdegrænseplan. Tilsvarende kan de to vestligste boligblokke komme over højdegrænseplanet i hjørnerne. Planafdelingen må imidlertid tilbagevise en overtrædelse af bygningsreglementet med henvisning til, at der med tillæg nr. 3 af 24.09.2001 er indført nye regler for udregning af højder og afstande i forhold til vej og skel. Ifølge de nye regler hviler afgørelsen i sidste ende på en samlet helhedsvurdering.

- I strid med gammel planlægning

1 indsigelse handler om at det foreslåede byggeri vil blive højere end hvad der i 1966 blev givet tilladelse til.

Forholdet vedrører ikke lokalplanforslaget.

- Omgåelse af bebyggelsesprocent på 45 %

1 beboer hævder at det foreslåede byggeri reelt vil medføre en højere bebyggelsesprocent end 45 % i den nordlige del af området.

Planafdelingen må tilbagevise forholdet, med henvisning til reglerne for udregning af bebyggelsesprocent iht. bygningsreglementet.

- Flygtningeboliger

1 nabo hævder, at det foreslåede byggeri sammenholdt med byggeriet af de midlertidige flygtningeboliger på Lerstedet medfører en væsentlig værdiforringelse af hendes ejendom.

Forholdet vedrører ikke lokalplanforslaget.

- Furesø Kommune

1 indsigelse handler om at den nye Furesø Kommune bør prioritere nyt byggeri på Farum Kasserene fremfor en udvidelse af Bavnehøj Park.

Forholdet vedrører ikke lokalplanforslaget.

Breve, e-mail og indsigelser fra Beboerrepræsentationen for Bavnehøj Park

I alt 11 af de 31 breve, e-mail og indsigelser, der er indsendt til kommunen er fra beboerrepræsentationens formand Finn Holgersen og kasserer Ole Nicolaisen. I de mange breve giver de to beboere i stærke vendinger udtryk for en inderlig modvilje mod det foreslåede byggeri, dets arkitektur og den foreslåede konstruktion med søjler langs de eksisterende blokke.

Brevenes indhold kredser hovedsageligt om 3 emner. Dels om bekymringer vedrørende de konstruktive løsninger. Hvor tykke bliver søjlerne? Hvordan bliver de opstillet? Vil fugt og rådskader blive kapslet inde mellem de eksisterende tage og den nye tagetage? Eller vil nødvendig ventillation betyde forringet isolering af 1. sals boligerne? Dels drejer brevene sig om det foreslåede byggeris arkitektur. De to brevskrivere anvender udtryk som "Pæleby", "Bygninger i Sydøstasien", "vandalisme", "small boxes" og anfører bl.a. at "de eneste, som kan tillade sig at kalde arkitekturen *spændende* er Codan Ejd." Endelig handler de mange breve om et anstrengt forhold mellem lejere og udlejer, hvor lejerne gennem mange år har følt sig urimeligt behandlet af Codan Ejd. mht. vedligeholdelse af bygningerne.

Beboerrepræsentationen har indsamlet tilsammen 257 underskrifter i Bavnehøj Park bebyggelsen og i nabobebyggelserne, hvilket i nogen grad må tages som udtryk for at formand og

kasserer ikke er alene om deres synspunker, men faktisk repræsenterer en bredere gruppe af beboere i bebyggelsen.

Forslag
Følgende forslag er indeholdt i de 23 indsigelser:

- Forslag om forbedringer af eks. boliger (Thomas og Nerissa Hegnby, Bavnehøj Park 29)
- Forslag om at undlade byggeri på boligblokkene 1, 2, 17 og 18 nærmest Lerstedet, og i stedet bygge på de sydlige blokke 5 – 11. (Jesper og Christine Bech, Lerstedet 24), (Michael Skov, Rastestedet 13)
- Forslag om at lave model af projektet før stillingtagen (Henning Texel, Bavnehøj Park 27)
- Forslag om at der foretages en uvildig undersøgelse af tagkonstruktionerne på de eksisterende boligblokke. (Henning Texel, Bavnehøj Park 27)
- Forslag om renovering af eksisterende tage, og i stedet for tagboligerne at opføre en boligblok på det grønne areal (Finn Holgersen, Beboerrepræsentationen, Bavnehøj Park 23)
- Forslag om grønne parkeringspladser og grøn plan for området (A. B. Hald, DN)
- Forslag om forbedringer af eks. boliger og altaner (Ruth Keinicke, Bavnehøj Park 33)
- Forslag om at undlade byggeri på boligblokkene nærmest Lerstedet, og i stedet bygge på blokkene langs Fiskebækvej og på det grønne areal (Lars Jensen, Lerstedet 16)
- Forslag om i stedet for tagboligerne at opføre en boligblok på det grønne areal svarende til de eksisterende. (Dorthe Markvardsen, Lerstedet 4)
- Forslag om at bygherren opfører et lyddæmpende hegn mod naboejendommene langs det grønne areal (Henrik Toft Pedersen og Marianne Dyrby, Nørreskovvang 32)

Arkitekterne Hou & Partnere's kommentarer til indsigelserne
En stor del af indsigelserne omhandler konstruktive, tekniske og arkitektoniske detaljer i projektet, og i mange af de indsendte kommentarer er der efterlyst en uddybende beskrivelse af det foreslåede projekt. Planafdelingen har bedt bygherren om at kommentere disse forhold. Arkitektfirmaet Hou & Partnere A/S har på bygherrens vegne udarbejdet et notat som kommenterer indsigelserne.

Breve og e-mail indsendt før lokalplanforslagets offentliggørelse:

Dato	Navn	Breve/e-mail vedrørende
14. januar	Jytte Wagner Bavnehøj Park 1	Dårlig vedligeholdelse Friarealer Parkeringsforhold/trafik Højde/udsigt/lysforhold
21. januar	Finn Holgersen Beboerrepræsentationen Bavnehøj Park 23	Dårlig vedligeholdelse Søjler Udseende/arkitektur
3. februar	Finn Holgersen Beboerrepræsentationen Bavnehøj Park 23	Underskriftsindsamling (254) Højde/udsigt/lysforhold
8. februar	Ole Nicolaisen Bavnehøj Park 10	Økonomi Dårlig vedligeholdelse

2. marts	Finn Holgersen Beboerrepræsentationen Bavnehøj Park 23	Dårlig vedligeholdelse Økonomi
1. april	Finn Holgersen Beboerrepræsentationen Bavnehøj Park 23	Søjler Udseende/arkitektur Mangelfuld dokumentation Formuleringer i teksten
8. april	Finn Holgersen Beboerrepræsentationen Bavnehøj Park 23	Dårlig vedligeholdelse Faskiner
10. april	Finn Holgersen Beboerrepræsentationen Bavnehøj Park 23	Faskiner Dårlig vedligeholdelse Beslutningsprocedure Udseende/arkitektur Søjler Økonomi

Indsigelser mod lokalplan 74:

Dato	Navn	Indsigelse vedrørende
12. april	Thomas og Nerissa Hegnby Bavnehøj Park 29	Højde/udsigt/lysforhold Dårlig vedligeholdelse Friarealer Økonomi
12. april	Helene og Frank Augustesen Fiskebækvej 41	Udseende/arkitektur Højde/udsigt/lysforhold Parkeringsforhold/trafik Økonomi I strid med bygningsreglementet
13. april	Finn Holgersen Beboerrepræsentationen Bavnehøj Park 23	Mangelfuld dokumentation
1. maj	Jesper og Christine Bech Lerstedet 24	Underskriftsindsamling (25) Indblik Højde/udsigt/lysforhold
4. maj	Dorrit Nielsen og Ole Gyldaa Bavnehøj Park 34	Højde/udsigt/lysforhold Søjler Friarealer Parkeringsforhold/trafik
4. maj	Annegrete og Henning Texel Bavnehøj Park 27	Søjler Udseende/arkitektur Dårlig vedligeholdelse
10. maj	Finn Holgersen Beboerrepræsentationen Bavnehøj Park 23	Underskriftsindsamling (3) Højde/udsigt/lysforhold
18. maj	Anna Bodil Hald Danmarks Naturfredningsforening	Parkeringsforhold/trafik Friarealer

18. maj	Ole Nicolaisen Bavnehøj Park 10	Højde/udsigt/lysforhold Søjler Dårlig vedligeholdelse Udseende/arkitektur Formuleringer i teksten Mangelfuld dokumentation
22. maj	Ruth Keinicke Bavnehøj Park 33	Dårlig vedligeholdelse Økonomi Udseende/arkitektur Søjler Parkeringsforhold/trafik Friarealer Byplanmæssige forhold
29. maj	Ebbe Hastrup Lerstedet 14	Økonomi Dårlig vedligeholdelse Udseende/arkitektur Indblik Udvidelse af Ryetbo Højde/udsigt/lysforhold Søjler Friarealer Furesø Kommune
29. maj	Ole F. og Helle B. Pedersen Lerstedet 18	Højde/udsigt/lysforhold Indblik Elevatortårnenes højde Søjler Udseende/arkitektur Parkeringsforhold/trafik Byplanmæssige forhold I strid med gamle planer Økonomi Dårlig vedligeholdelse Udvidelse af Ryetbo Friarealer Furesø Kommune
1. juni	Birte og William Jørgensen Bavnehøj Park 33	Byplanmæssige forhold Friarealer Højde/udsigt/lysforhold Udseende/arkitektur Mangelfuld dokumentation Søjler Økonomi
5. juni	Lars Jensen Lerstedet 16	Højde/udsigt/lysforhold Indblik Parkeringsforhold/trafik Udseende/arkitektur Elevatortårnenes højde Byplanmæssige forhold Formuleringer i teksten Miljøvurdering

5. juni	Nina og Rasmus Borch Lerstedet 26	Udseende/arkitektur Indblik Højde/udsigt/lysforhold Byplanmæssige forhold Økonomi
5. juni	Svend-Aage Rasmussen Lerstedet 30	Indblik
5. juni	Lykke Wagner Bavnehøj Park 1	Byplanmæssige forhold Udvidelse af Ryetbo Udseende/arkitektur Parkeringsforhold/trafik Mangelfuld dokumentation Dårlig vedligeholdelse Søjler Højde/udsigt/lysforhold Indblik
5. juni	Birgitte og Helmut W. Melcher Bavnestedet 17	Parkeringsforhold/trafik Friarealer
6. juni	Dorthe Markvardsen Lerstedet 4	Økonomi Byplanmæssige forhold Højde/udsigt/lysforhold Indblik Flygtningeboliger
6. juni	Finn Holgersen Beboerrepræsentationen Bavnehøj Park 23	Økonomi
6. juni	John og Jytte Wagner Bavnehøj Park 1	Mangelfuld dokumentation Omgåelse af bebyggelsesprocent 45 % Dårlig vedligeholdelse Dagslys i trappeopgangene Friarealer Gener i byggeperioden
6. juni	Henrik Toft Pedersen og Marianne Dyrby Nørreskovvang 32	Parkeringsforhold/trafik
7. juni	Michael Skov Rastestedet 13	Indblik Højde/udsigt/lysforhold

Planafdelingens samlede vurdering

De mange indsigelser udtrykker en stor modvilje i lokalområdet mod det foreslåede projekt. En del af modviljen kan tilskrives at der hersker usikkerhed om den præcise udformning af det foreslåede projekt. Det drejer sig dels om en række tekniske spørgsmål og dels om det arkitektoniske udtryk. Planafdelingen har derfor bedt bygherren om en yderligere detaljering af det foreslåede projekt, særligt vedrørende følgende forhold:

1. Søjlernes placering, dimensioner, materiale og udseende. Hvordan monteres og funderes søjlerne.
2. Behandlingen af de eksisterende tage. Hvordan hindres en indkapsling af eventuelle fugtskader, og hvordan hindres et varmetab ved ventilation.
3. Materiale- og farvevalg for facader, trapper, rækværker mv. på de nye bygninger. Detaljer af overgange mellem ny og eksisterende bebyggelse.

En anden vigtig årsag til at projektet møder modstand er dets højde og arkitektoniske udtryk. Mange kritiserer projektet for at være skæmmende for bebyggelsen og for at forringe lys- og udsigtsforholdene for områdets beboere. Planafdelingen har derfor bedt bygherren om at minimere den samlede højde af det foreslåede projekt og bearbejde det arkitektoniske udtryk.

En stor del af lokalplanområdets naboer har reageret over de fremtidige indbliksgener ved det foreslåede projekt. Det er særligt er beboerne på Lerstedet, som klager over dette. Planafdelingen vedkender, at der vil opstå mulighed for indblik særligt for de 4 ejendomme på Lerstedet, som ligger ud til Nørreskovvang. Reaktionen fra de berørte beboere er dog stærkere end hvad planafdelingen havde forventet.

Mange indsigelser handler om, at en del af de grønne friarealer vil forsvinde til fordel for nye parkeringsarealer. Det planafdelingens vurdering, at området vil kunne bære den foreslåede udvidelse af parkeringsarealerne, og at omfang og placering af de nye parkeringspladser svarer til det fremtidige behov.