

R E F E R A T
af borgermøde den 26.11.2018 om
Lokalplanforslag 271 for et område ved Danmarksvej

På mødet deltog Formand for Byplanudvalget Simon Pihl Sørensen(A), Sigurd Agersnap (F), John Tefke (C) og repræsentanter fra Teknisk Forvaltning. Der kom ca. 27 borgere til mødet, som fandt sted på Lundtofte Skole.

Simon Pihl Sørensen bød velkommen til mødet.

Eva-Louisa Wenzel (ELW) fra Plan og Erhverv gennemgik hovedindholdet i lokalplanforslaget og forklarede baggrunden og formålet for planforslaget. Herefter var der lejlighed til at stille spørgsmål og kommentere lokalplanforslaget. Debatten refereres herunder emnevis.

Bygningshøjder og koter:

Der blev spurgt til, om det er muligt at reducere højden på byggeri, da der jo er tale om et "åben-lavt" boligområde. Byggeri i op til 1½ etage kan være op til 8,5 m, hvilket virker alt for højt for området. Herudover ses der eksempler på, at grundejere terrænregulerer, så det nye hus kommer til at ligge endnu højere. Hvis højden på bebyggelse reduceres, kan man også bedre sikre kvarterets grønne udtryk.

ELW oplyste, at 8,5 m er den højde, som bygningsreglementet giver mulighed for i åben-lav områder. Betegnelsen "åben-lav" er en teknisk betegnelse for boligbebyggelse i parcel-husområder, og henviser ikke til at bebyggelsen nødvendigvis skal være lavere. I forbindelse med byggesagsbehandlingen vil kommunen fastlægge en kote (niveauplan), som bebyggelsen skal overholde, ligesom afstande til skel skal overholdes.

En beboer undrede sig over, at kirken kan bygge i op til 2 etager, og at kirkens areal i det hele taget er inddraget i lokalplanens område.

ELW forklarede, at lokalplanforslaget ikke fastsætter andre bestemmelser end dem, der allerede er fastsat i kommuneplanens ramme for kirken. Dvs. anvendelse, bebyggelsesprocent, etageantal og mulighed for at kirken kan være højere end 8,5 m.

Byggelinjer og vejbyggelinjer:

Man drøftede lokalplanens forskellige byggelinjer / vejbyggelinjer, som skal være med til at sikre et åbent areal mod vej med plads til at plante grønt mod vej.

En beboer mente, at byggelinjerne forskelsbehandler grundejerne, da reglerne for mindsteafstande til skel ikke gælder i samme udstrækning for de grunde, hvor villaen i forvejen ligger tættere på vej. Principperne herfor er beskrevet i lokalplanens redegørelse, side 12 og 13.

Simon Pihl Sørensen, Sigurd Agersnap og John Tefke kunne tilslutte sig lokalplanens mulighed for at placere garage / carport tættere på skel, hvis villaen i forvejen også er placeret tættere på skel end byggelinjerne fastsætter. Simon mente ikke, at det er forskelsbehandling, når der er tale om to forskellige situationer. Sigurd oplyste, at lokalplanen skal virke langsigtet, så over tid vil erstatning af nuværende bebyggelse blive placeret på grunden i henhold til lokalplanens bestemmelser, så al bebyggelse med tiden vil overholde byggelinjerne.

Flere beboere mente, at byggelinjerne er for restriktive og at der bør være en ensretning i byggelinjerne. Især er vejbyggelinjen på 15 m fra vejmidte af Kulsviervej et stort indgreb på de i forvejen små grunde i delområde 3. Kan linjerne ikke reduceres?

Kan lokalplanen desuden skelne mellem ny og gammel bebyggelse? Dvs. at man kun pålægger byggelinjer for nye huse og ikke for de eksisterende huse?

ELW oplyste, at lokalplanen er et værktøj til at regulere områdets bebyggelse over en lang periode, så med tiden vil områdets bebyggelse naturligt være trukket tilbage.

ELW oplyste desuden, at i forhold til byggelinjerne / vejbyggelinjerne gælder disse linjer allerede i dag, og de er overført til lokalplanen, da områdets bebyggelse i forvejen er opført i henhold til dem. Bebyggelse har således altid skulle placeres i henhold til linjerne, og der er ikke sket en ændring af dem med lokalplanforslaget. Når høringen er slut vil forvaltningen vurdere, om der kan ske en ensretning eller evt. en reduktion af byggelinjer og vejbyggelinjer. Så husk at skrive et hørings svar inden høringen er slut.

Det grønne udtryk:

Der var en del bekymring over, at områdets grønne karakter forsvinder, når der bygges nyt. Der ses flere eksempler på, at der ifm. med ny bebyggelse fjernes beplantning, og at forhaven belægges med sten eller grus. Kan lokalplanen ikke dæmme op for den udvikling?

Simon er opmærksom på problematikken, og oplyste at kommunalbestyrelsen ønsker et grønt udtryk, og at der i den senere tid er lavet flere lokalplaner, f.eks. for rækkehuse, som bl.a. skal sikre et grønt udtryk mod vej.

ELW oplyste, at lokalplanen ikke kan tvinge folk til at plante i forhaven. Dvs. at der er ikke handlepligt forbundet med lokalplanen, og grundejeren kan derfor vælge at lade de første 5 m mod vejen stå uden hæk eller anden beplantning. Det er først, når grundejer ønsker at lave f.eks. et hegn, at lokalplanens bestemmelser vedr. grøn hegning skal overholdes.

En beboer mente ikke, at det gør noget, at der er garager/carporte direkte ud mod vej. Det sikrer, at man ikke parkerer på vejen men inde på privat grund, så vejen vil derfor fremstå grøn og åben.

En beboer spurgte desuden til, om bebyggelsesprocenten er højere i dag end tidligere. Nye huse virker generelt meget store.

Simon svarede, at udviklingen inden for boligbyggeri desværre går i den retning, at man bygger meget stort. De nye byggerier overholder reglerne, men mange vælger i dag at bygge meget mere end man gjorde tidligere.

Servitutter:

En beboer gjorde opmærksom på, at der ligger en bebyggelsesregulerende servitut på nyttehaverne.

ELW oplyste at nyttehaverne ikke er med i lokalplanen.

En beboer var i tvivl om, hvorvidt en servitut på hans grund kunne aflyses, da det er en privatretlig servitut. Man spurgte desuden til, hvordan kommunen ved, hvilke servitutter, der skal aflyses.

ELW oplyste hertil, at kommunen benytter sig af landsinspektørfirma, som har indgående kendskab til servitutter. Når der foreligger et udkast til lokalplanbestemmelser, foretager landinspektøren en vurdering af, hvilke servitutter der kan aflyses, når lokalplanen er endeligt vedtaget. For at grundejerne har mulighed for at gøre indsigelse, beskrives de pågældende servitutter i lokalplanforslaget. PDF af de konkrete servitutter er desuden lagt på kommunens hjemmeside under lokalplanens annoncering: <http://www.ltk.dk/hoering-forslag-til-lokalplan-271-et-omraade-ved-danmarksvej>

Man skal derfor skrive et høringssvar, hvis man mener, at servitутten ikke skal aflyses.

Parkering:

Flere beboere var bekymret for antallet af biler, der parkerer på vejene. Kan man regulere det med lokalplanen, og hvordan / hvornår vil kommunen kræve, at grundejer anlægger de to parkeringspladser, som er beskrevet i lokalplanen?

Simon svarede hertil, at man ikke forventer, at der kommer flere biler til området ifm. letbanen og byggeri langs tracéet. Derudover er der generelt mulighed for, at man kan parkere på kommunens villaveje, så det er svært at hindre i dette område.

ELW supplerede hertil, at lokalplanen ikke regulerer vejarealerne, da det sker i henhold til vejloven. Kommunen vil desuden kræve etablering af 2 parkeringspladser i forbindelse med nybyggeri. Kommunen vil i hvert tilfælde vurdere, hvornår nybyggeriet udløser flere parkeringspladser. Nuværende lovlig bebyggelse og tilhørende parkeringspladser er fortsat lovlig.

Retsvirkninger; forhold før og efter lokalplanens vedtagelse:

Der var flere spørgsmål vedrørende lokalplanens mulighed for at regulere eksisterende bebyggelse, som ikke opfylder lokalplanens bestemmelser. Skal grundejer ændre noget for at overholde lokalplanen?

ELW svarede, at forhold som er lovligt etableret inden lokalplanen bliver endeligt vedtaget fortsat vil være lovlige efter lokalplanens vedtagelse. Dvs. at har man i dag et plankeværk eller skur tættere på byggelinjen, så må man for eftertiden vedligeholde det. Ønsker man derimod at udskifte plankeværket eller skuret, så skal man overholde lokalplanen, og skuret skal placeres bag byggelinjen og plankeværket skal erstattes af en hæk. Grænsen for, hvornår noget er vedligehold eller udskiftning er flydende, så kontakt kommunen, hvis du er i tvivl.

Øvrige emner:

En beboer ønsker at opføre et anneks i baghaven, men har fået afslag fra kommunen. Det vil være meget dyrere at opføre en tilbygning til eksisterende hus.

ELW kunne fortælle, at det er kommunens byggesagsafdeling, der vurderer, om der kan gives tilladelse til flere bygninger på grunden. Lokalplanen (og kommunens generelle rammer) siger, at der kun må være én beboelsesbygning på grunden, og et anneks vil sandsynligvis være at betegne som en bolig.

Må man ikke opsætte solfangere/solceller på de små huse i delområde 3? Og kan det ikke præciseres i lokalplanen?

ELW oplyste, at lokalplanforslaget fastsætter, hvordan tagmaterialet skal se ud. Lokalplanforslaget er ikke til hinder for at der kan opsættes solfangere/solceller.

Når høje mobilmaster skal ligne flagstænger, gælder det så både for modtagere og sendere? En beboer svarede, at både modtagere og sendere i dag godt kan udformes som flagstænger. Simon oplyste, at man ikke ønsker skæmmende master i kommunens boligområder. Store antenner og master bør i stedet placeres på høje bygninger som f.eks. skoler.

Kan man gøre mere for at regulere og indarbejde klimatilpasning i området?

Simon svarede hertil, at kommunen i forvejen stiller mange krav ved nybyggeri. Det er dog svært at gøre noget i et fuldt udbygget område. Kommunen har den sidste tid lavet flere lokalplaner for rækkehuse, som både sikrer bevaring, nybygning og klimatilpasning (f.eks. solceller).

Hvordan kan man regulere støj fra f.eks. emhætter i lokalplanen?

ELW kunne oplyse, at lokalplanforslaget ikke regulerer støjforhold. Har man gener fra dette bør man kontakte Miljø og Plan, som vil vurdere om man kan reducere støjen med anden lovgivning.

Mødet blev afsluttet ca. 20:15.