LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE
Center for Udvikling, Plan og Byggesag
Plan og Erhverv

Journalnr. ..... : 01.02.05-P16-6-18
Dato ..... : 04-02-2020
Ref. ..... : elw

Referat af borgermøde om Lokalplanforslag 291 – 2. februar 2020

Lyngby-Taarbæk Kommune holdt den 2.2.2020 borgermøde om Lokalplanforslag 291 for Villakvarteret ved Folkeparken samt Kommuneplantillæg 7/2017.

Fra Byplanudvalget deltog Formand for Byplanudvalget Simon Pihl Sørensen (A), Sigurd Agersnap (F) (også formand for Teknik- og Miljøudvalget), John Tefke (C) og Karsten Lomholt (C).
Fra Plan og Erhverv deltog afdelingsleder Anna Thun og byplanarkitekt Eva-Louisa Wenzel (ELW)

Simon Pihl Sørensen (SPS) åbnede mødet ved at byde velkommen og kort beskrive baggrunden for lokalplanen og området. Herefter gennemgik Eva-Louisa Wenzel lokalplanens bestemmelser, og der var derpå debat om lokalplanforslaget og kommuneplantillægget som refereres emnevis herunder.

Etageantal og bebyggelsens højde:

Der var en lang drøftelse af lokalplanforslagets mulighed for bebyggelse i op til 2 etager. Nogle mente, at det er godt, så bebyggelsen ikke breder sig unødigt meget ud på grunden, hvilket giver mere plads til havearealerne og bevarer således områdets grønne og åbne udtryk. Andre at det er fremmed og ødelæggende for området med de nye "kubiske" byggerier. Der blev gjort opmærksom på, at nuværende Byplanvedtægt 9 allerede giver mulighed for 2 etager. SPS oplyste, at Byplanudvalget har haft mange diskussioner om etageantallet og også været på besigtigelse, men at det altid er svært i et område, som er så forskelligt i sit udtryk. Det har været udvalgets vurdering, at dette område godt kan bære 2 etager. Men selvfølgelig vil udvalget se på de høringssvar, der kommer ind og se på, om det er den rigtige beslutning, der er taget.

Bebyggelse må, uanset om det er er i 1½ eller 2 etager ikke overstige 8,5 m. Nogle af de eksisterende gamle villaer i området er også højere, da de har høj kælder og høj tagrejsning. Der vil dog være en forskel på oplevelsen af et hus på 8,5 m alt efter om det er 1½ eller 2 etager, da et 1½ etages hus har et skrånende tag og et moderne 2 etages hus typisk har fladt tag.

Uanset etageantallet skal man overholde det "skrå højdegrænseplan", som er en beregning for hvor højt man må bygge i forhold til naboskel. Højden må ikke overstige afstanden (m) til skel gange 1,4 m, og aldrig over 8,5 m for åben-lavt byggeri.

Nogle beboere bemærkede, at en grundejer havde lavet så store terrænændringer, så huset ligger meget højere på grunden end det normalt ville gøre, hvis terrænet var naturligt. ELW oplyste, at byggesagsafdelingen i forbindelse med hvert enkelt byggeprojekt vil fastlægge et "niveauplan", så der ikke sker uhensigtsmæssige terrænændringer. Der er flere forhold der skal ses på ved fastsættelse af niveauplaner, f.eks. terrænforholdene på tilstødende grunde, opnåelse af rimelige bebyggelses-muligheder og adgangsforhold.

SPS kunne dog ikke garantere, at der i nogle tilfælde sker terrænreguleringer inden kommunen får byggeansøgningerne ind. Her kommer kommunen til kort.

Udstykningsmuligheder og grundstørrelser:

Lokalplanforslaget fastsætter en mindstegrundstørrelse på 900 m² eks. vej mod gældende byplanvedtægts 700 m² eks. vej. Forvaltningen har set på områdets generelle grundstørrelser og karakter, og da det er kommunens ønske at sikre områdets karakter er grundstørrelsen øget til de 900 m², som svarer til det, der er i dag. Hvis grundstørrelsen fastholdes på 700 m² vil det betyde en fortætning over tid.

En beboer mente, det er en stor restriktion, som vil betyde et væsentligt værditab, når en række grundejere bliver frataget muligheden for at udstykke. Beboeren henstillede, at man bevarer mindstegrundstørrelsen på 700 m².

Bebyggelsesprocent:

Lokalplanforslaget fastsætter en bebyggelsesprocent på 30, hvilket er den bebyggelsesprocent kommunen generelt anvender i parcelhusområderne, og som stammer fra det gældende bygningsreglement. Flere beboere mente, at samme bebyggelsesprocent bør gælde for de ejendomme, som ligger inden for lokalplan Lokalplan 166 for et område mellem Chr. Winthers Vej, Gammel Bagsværdvej og Nybrovej.
ELW oplyste, at bebyggelsesprocenten i Lokalplan 166 udregnes efter Bygningsreglement 1998, som har en række muligheder for fratrækning af areal til småbygninger og overdækkede arealer. Dette kan i *visse* tilfælde betyde, at man kan bygge mere end med nuværende bygningsreglement.

SPS opfordrede til, at man skriver ind også om ønsker til en revision af Lokalplan 166, så Byplanudvalget kan tage stilling til det ifm. med lokalplanforslag 291´s høringssvar.

Parkeringskrav:

En beboer gjorde opmærksom på de problemer, som de parkerede biler på vejen udgør. Lokalplanen bør kræve at grundejerne som minimum laver 2 parkeringspladser på egen grund. Mange grundejere parkerer på vejen og kommunen kræver ikke altid pladserne anlagt, derfor må man give en frist for grundejerne til at få anlagt pladserne.
ELW oplyste, at lokalplanen desværre ikke kan indeholde frister, da der ikke er handlepligt forbundet med lokalplanen – dvs. at kommunen ikke kan tvinge grundejerne til at gennemføre det, der står i lokalplanen. Det er først når grundejeren skal til at bygge eller ændre anvendelse, at kommunen kan kræve ekstra pladser anlagt, hvis det ansøgte ellers giver anledning hertil. Man kan heller ikke forbyde, at folk parkerer på vejen, medmindre der er et decideret forbud mod dette, hvilket ikke reguleres med en lokalplan.

Bevaringsværdige bygninger:

Der blev spurgt til, hvad det betyder, hvis man har et hus der er udpeget som bevaringsværdigt (der er udpeget 11 huse). ELW oplyste, at der er nedrivningsforbud, og man skal søge kommunen om tilladelse, hvis man vil fortage ydre ændringer på huset. Herved kan kommunen bedst sikre, at husene bevares så vidt muligt som oprindeligt.

Der er ikke forbud mod f.eks. tilbygninger, men disse skal opføres, så de respekterer det originale hus og dennes arkitektur. Solceller og solfangere må ikke opsættes på de bevaringsværdige huse.

Der blev desuden spurgt til, hvor mange af de bevaringsværdige huse, der er i 2 etager eller derover. Plan og Erhverv vurderer umiddelbart at V. Stuckenbergs Vej 7, 10 og 26 samt Chr. Winthers Vej 22A og 36B er i 2 etager og også herover.

Vinduer i tagfladen og forhold, der er lavet inden denne lokalplan:

Der må kun laves ét vindue til orienteringslys i hver tagflade, hvis tagetagen ikke er godkendt til beboelse. Bestemmelsen er lavet for at være sikker på, at beboerne ikke anvender tagetagerne til boligformål uden kommunens tilladelse. Har man i forvejen flere vinduer i tagfladen og disse er lovligt etableret er de også lovlige efter lokalplanens endelige vedtagelse.

Der gælder helt generelt, at hvis man har forhold på sin ejendom, som er i strid med den nye lokalplan, men som har været lovlige med den nuværende Byplanvedtægt, så er det også lovligt efter den nye lokalplan. Men hvis man udskifter f.eks. et plankehegn med et nyt hegn eller rive sin carporte ned og lave en ny, med samme placering (som f.eks. ligger i vejskel), så skal man overholde den nye lokalplan.

Kommunen vil vurdere i hvert tilfælde, hvornår der er tale om almindeligt vedligehold eller om decideret udskiftning / nyopførelse.

Bevaringsværdige træer:

Der blev spurgt til, om kommunalbestyrelsen skal tage stilling til, hvis man vil beskære/vedligeholde de bevaringsværdige træer.
Hertil blev svaret, at man skal søge kommunen om tilladelse til at beskære mv. de træer, der er udpeget som bevaringsværdige. Det skal ikke nødvendigvis forbi hverken Byplanudvalget eller Kommunalbestyrelsen, men forvaltningen skal give sin tilladelse til ansøger først. I forhold til den udpegede allé på Chr. Winthers Vej, kunne grundejerforeningen f.eks. lave en samlet ansøgning gældende for alle træerne.

En beboer foreslog, at der udpeges træer mod Lyngby Sø / Folkeparken, og ikke kun mod vej. Der blev hertil svaret, at udpegningerne følger de nyligt vedtagne retningslinjer for udpegninger, og at ønsker til yderligere udpegninger skal sendes ind i høringsperioden. Træerne i Folkeparken er omfattet af kommunens plejeplaner og store arealer vest for Damernes Roklub er omfattet af Naturbeskyttelse.

Hegning:

En beboer pegede på det uhensigtsmæssige i, at også hegn mod stier skal være levende, og bad om, at man giver lov til raftehegn, som det ses flere steder i området.
SPS opfordrede til, at man skriver ind så det kan indgå i høringen som ændring til lokalplanen

Belægning:

Flere beboere mente, at lokalplanen skal regulere belægningen på grundene, da det ofte ses, at grundejere etablerer meget store, uskønne fast belægninger, hvorved det grønne udtryk forsvinder. Det må også være et problem i forhold til afvandingen?

SPS var enig i, at det ikke ser kønt ud, og at det er en udfordring i kommunen generelt. Derudover skal regnvand holdes på egen grund. Sigurd Agersnap supplerede med, at kommunen har en afløbskoefficient, som skal overholdes, men at det netop ikke altid ikke bliver gjort.

Varmeplanlægning:

En beboer spurgte til, om kommunen virkelig vil kræve naturgas, da det er det, som lokalplanforslaget beskriver i redegørelsen. Kan man så ikke få lov til en varmepumpe? Sigurd Agersnap svarede hertil, at varmeplanen har en del år på bagen, og at tingene ændrer sig. Kommunen er ved at undersøge, om det kan gøres lettere at udrulle fjernvarmenettet til flere, men at det kræver mange tilslutninger.
Plan og Erhverv kan oplyse, at kommunen godt kan give tilladelse til varmepumper mv. Selv hvis en lokalplan beskriver en tilslutningspligt, kan kommunen ikke kræve at grundejer også aftager naturgassen.

Servitutter:

Hvad betyder der, at lokalplanen aflyser servitutter? Hertil blev svaret, at der er en oversigt bagerst i lokalplanen over de servitutter som enten helt eller delvist aflyses når lokalplanen vedtages endeligt. De samme servitutter kan findes i pdf under lokalplanens annoncering på:
https://www.ltk.dk/politik/hoeringer-og-afgoerelser/2020-01-06-hoering-forslag-til-lokalplan-291-villakvarter-ved-folkeparken-og-kommuneplantillaeg

Det er vigtigt, at man som grundejer, ser om der bliver aflyst servitutter, som man ikke mener bør aflyses. Da det af og til kan være kompliceret at gennemskue, er man velkommen til at kontakte Plan og Erhverv, som kan hjælpe. Generelt aflyses de servitutter, som enten er i strid med lokalplanen eller som bliver overflødige med lokalplanen, fordi servituttens bestemmelser er skrevet ind i lokalplanen.

Kommuneplanrammer og kommuneplantillæg 7/2017:

En grundejer spurgte til, hvorfor de private matrikler mellem stien og Lyngby Sø (ved Chr. Winthers Vej) er omfattet af kommuneplanramme 2.2.40 – Folkeparken, da man mente disse ikke er del af Folkeparken, men private matrikler.

Grundejerforeningen var også bekymret for rammen, i det den har en bådebro i området.

Hertil svarede Anna Thun at kommuneplanramme 2.2.40 har set sådan ud siden 1988, og at rammen ser sådan ud, fordi der er tale om et rekreativt område uanset ejerforholdene. SPS opfordrede til, at man skriver ind i løbet af høringsperioden, så kommunalbestyrelsen kan tage stilling til forholdet.

Derudover er kommuneplantillægget lavet med den hensigt at få overensstemmelse mellem rammernes etageantal (nuværende er 1½) og lokalplanens etageantal (forslag om 2).

SPS afrundede mødet med at fortælle, at referat af mødet lægges på kommunens hjemmeside under lokalplanens annoncering. Høringssvar skal være skriftlige og sendes ind inden høringen udløber den 9. marts 2020.