

R E F E R A T
Borgermøde den 16. juni 2020 om lokalplanforslag 272

Lyngby-Taarbæk Kommune afholdt borgermøde om Lokalplanforslag 272 for Ørholm Nord tirsdag den 16. juni 2020. På mødet deltog næstformand i Byplanudvalget John Tefke (C), direktør Bjarne Markussen, afdelingsleder i Plan og Erhverv Anna Thun samt byplanarkitekt i Plan og Erhverv Eva-Louisa Wenzel (ref.).

Der var fremmødt 28 borgere.

Formanden for Byplanudvalget Simon Pihl Sørensen havde meldt afbud, så John Tefke bød velkommen. John forklarede at mødet giver mulighed for borgerne til at stille spørgsmål og politikerne kan få en føling med borgernes holdninger og ønsker. Det er dog vigtigt at sige, at mødet *ikke* vil erstatte skriftlige høringsvar. Herefter præsenterede Eva-Louisa Wenzel lokalplanforslaget, og der blev stillet spørgsmål både under og efter gennemgangen. Spørgsmålene refereres herunder emnevis:

Lokalplanens afgrænsning:

Hvorfor er de to institutioner ikke med indenfor lokalplanens grænse? Historisk hører de jo til området.

Lokalplanen skal erstatte en del af den nuværende, gamle Byplanvedtægt 1. Derfor følger lokalplanens grænse byplanvedtægtens grænse så vidt muligt. Hvis der skal ske noget andet med institutionerne end den nuværende anvendelse, vil dette betyde en ny lokalplan for institutionerne.

Områdets anvendelse:

Der var en drøftelse af anvendelsen af de grønne områder (delområde 2 i lokalplanen), og forvaltningen gjorde opmærksom på, at lokalplanen skal tilrettes inden den endelige vedtagelse, så den ikke giver mulighed for institutioner mv. i delområde 2. Der var flere bemærkninger til, at man heller ikke ønsker tekniske anlæg i de grønne områder.

En borger spurgte til maks. antal ansatte, når der er mulighed for at drive erhverv i egen bolig?

Forvaltningen kan oplyse, at der ikke må beskæftiges andre end boligens beboere (se lokalplanens pkt. 3.5 og Kommuneplan 2017's generelle rammer for boligområder).

Bebyggelsens omfang:

Der må kun bygges i maks. 1½ etage, hvilket typisk er et hus med sadeltag. For ikke at få huse, der ligner 2-etages huse er der begrænsninger på størrelsen af kviste i den enkelte

tagflade. Hvis man har en grund der er på eller over 1.800 m² kan man efter tilladelse lave et vandret lejlighedsskel i huset, så der er én bolig øverst og én bolig nederst.

Der blev spurgt til, om den maksimale højde på 3 m for garager mv. også gælder for drivhuse. Forvaltningen kan oplyse, at dette også er tilfældet, hvilket måske skal præciseres i lokalplanen.

Byggelinjer mod vej og terræn:

Der blev redegjort for de viste byggelinjer mod de største veje og oplyst, at man også skal være opmærksom på vejbyggelinjer på Nymøllevej og Nøjsomhedsvej. Kommunen ønsker at fastholde vejbyggelinjerne i tilfælde af, at der skal foretages fremtidige vejreguleringer.

Der var en drøftelse af hensigtsmæssigheden i at trække carporte/garager så langt tilbage som 5 m. Flere steder ligger der allerede carporte tæt på vejskel og der er også flere steder, hvor terrænet skråner så meget, så det er vanskeligt at trække bygningen tilbage. Derudover vil byggelinjen på 5 m jo også betyde, at folk belægger arealet med kedelige sten, hvilket ikke styrker det grønne udtryk.

John Tefke var opmærksom på problemet, men oplyste, at det er udvalgets opfattelse, at byggelinjerne trods alt giver det åbne udtryk, som man ønsker på villavejene. Der vil altid være nogen som laver lidt for voldsomme belægninger, men generelt fremstår forhaverne fine. Der er gennem tiden givet dispensationer til kommunens lokalplaner, hvor det er hensigtsmæssigt, og denne lokalplan vil heller ikke være en undtagelse i de tilfælde, hvis det giver mening.

Over tiden vil lokalplanens bestemmelser dog forhåbentlig betyde, at alle bygninger er trukket 5 m tilbage, hvor det er muligt.

Grundstørrelser:

Der blev spurgt til, om det har nogen konsekvens for salget af de grunde, som er mindre end 900 m².

Hertil blev svaret, at alle lovlige forhold som er lavet inden lokalplanens vedtagelse. F.eks. er udstykninger på mindre end 900 m² stadig lovlige herefter. Når mindstegrundstørrelsen er sat til 900 m² eks. vejareal, så skyldes det at grundstørrelserne i området generelt ligger over 900 m². Hvis mindstegrundstørrelsen blev sat til de 700 m², som kommuneplanen fastsætter som standard, så vil området med tiden blive meget tættere, fordi grundejerne vil foretage sammenlægninger mv., der kan betyde flere udstykninger.

Grundstørrelser kan dog have betydning for beskatningen. Hvis en grund tidligere har haft mulighed for at kunne udstykke, ville man være blevet beskattet af denne mulighed.

Hegning:

En borger oplyste, at der er ca. 10 ejendomme, som har opsat faste hegn mod vej. Hvad vil kommunen gøre ved det?

Hertil blev svaret, at hegnene kan vedligeholdes også efter lokalplanens endelige vedtagelse, hvis de er lovligt opført. Hvis man ønsker at erstatte hegnet med et nyt, skal det dog være et levende hegn som lokalplanen foreskriver.

Det grønne udtryk, herunder fredning:

Der blev spurgt til, hvorfor man ikke har udpeget bevaringsværdige træer i de fredede arealer som ligger inden for lokalplanen? F.eks. er der en del træer i den nordlige del af området, som er fredet.

Der blev svaret hertil, at fredningen er mere restriktiv end lokalplanen, og at det er Fredningsnævnet, som skal give tilladelse til enhver ændring af de fredede arealer, herunder også etablering af bebyggelse. Lokalplanens udpegninger vil primært omfatte større træer, som kan fra de offentlige veje og stier mv. Fredningen omfatter al beplantning som har en stammetykkelse på mere end 15 cm. Hvis der udpeges bevaringsværdige træer i et fredet område, kan grundejer måske tro, at de mindre træer godt må fældes. Forvaltningen opfordrede til at sende forslag til udpegninger ind i høringsperioden.

En borger spurgte til, om man ikke kan sætte en højdegrænse på træer på 10 m, da der er eksempler på gener fra træer på nabogrunde.

Kommunen har vanskeligt ved at holde øje med, om træerne overholder højdegrænserne, og opfordrer i stedet til dialog mellem grundejere og evt. hegnsloven i de tilfælde, hvor grundejerne har brug for uvildig instans.

Der blev spurgt til, om kommunen er opmærksom på de voldsomme rydninger, som lokalbanen foretager langs banestrækningen. Herunder også om man er opmærksom på den lille kilde i området.

Forvaltningen kan oplyse, at kommunen og Danmarks Naturfredningsforening sammen med lokalbanen har gennemgået strækningen for at udpege de træer, som ikke må fældes / beskæres. Lokalbanen foretager en større rydning ca. hvert 10. år, som kan forekomme voldsom. Derudover foretages løbende mindre rydninger. Lokalbanens formål med rydninger vil altid være at sørge for sikkerheden. Den lille kilde er på lokalbanens areal, så det er lokalbanens ansvar at sørge for den.

Veje og stier i området:

Har der været talt om trafik og hastighedsregulering?

Lokalplanen regulerer ikke vejene eller stierne i området. Der kan foretages reguleringer mv. af trafikken og vejene uafhængigt af lokalplanen.

En borger pegede på vigtigheden af stierne i området, som forbinder de grønne områder. Der bliver ikke gjort så meget ud af stierne i lokalplanforslaget

Forvaltningen svarede, at det er rigtigt at lokalplanen ikke omtaler stierne, hvilket skyldes at der ikke sker nogen ændringer af stinettet i området. Men forvaltningen vil se på, om lokalplanen skal suppleres med en angivelse af de nuværende stier.

Husenes udseende, herunder tagmaterialer samt servitutter:

En borger spurgte til, hvordan det er muligt at man kan lægge sort skifer på et tag, når der er en servitut, der fastsætter røde tegl?

Hertil blev svaret, at det desværre ikke er altid at grundejere er opmærksomme på, hvad der gælder for ejendommene. Særligt gamle servitutter bliver nemt overset. Lokalplanen indarbejder de servitutter, som kommunen synes er vigtige at fastholde. De servitutter som foreslås aflyst er angivet i lokalplanens sidste del. Servitutterne kan ses som pdf under lokalplanens annoncering på <https://www.ltk.dk/politik/hoeringer-og-afgoerelser>

Forvaltningen opfordrede til, at grundejerne går ind og ser om der er nogen servitutter man ikke ønsker aflyst.

Der var desuden et ønske om ikke at tillade solceller, da disse måske kan medføre refleksioner.

Der blev oplyst hertil, at moderne solceller er lavet, så de ikke medfører refleksioner. Derudover kan man i dag få solceller som ligner både tegltag og skifertag. Det er også kommunens ønske at være en bæredygtig kommune, hvorfor det ikke er hensigtsmæssigt at forbyde solceller.

Lokalcenteret / Dagligbrugsen

Giver lokalplanen indskrænkede muligheder for Dagligbrugsen?

Nej. Lokalcenteret er med i lokalplanen, fordi det også indgår i Byplanvedtægten, som jo ønskes erstattet af ny lokalplan. Arealbestemmelserne for lokalcenteret skal følge kommuneplanens retningslinjer, som igen skal følge statens udmeldinger om maksimale butiksstørrelser. Der er parallelt med lokalplanforslaget sendt et kommuneplantillæg i høring, som har til formål at koordinere kommunens rammebestemmelser for lokalcentrene med statens regler for butiksstørrelser.

Varmeplanlægning og alternative løsninger

Lokalplanen siger, at området er planlagt til naturgas, men er der ikke mulighed for at området kan få fjernvarme?

Bjarne Markussen svarede hertil, at der endnu ikke er tilstrækkelig økonomi i at udbrede fjernvarmenettet til denne del af kommunen. Det er kommunens håb, at der med tiden vil komme fjernvarme i hele kommunen, men pt. er det desværre ikke en rentabel løsning. Til gengæld arbejder kommunen med forsøg med hybridvarmepumper (luft til luft) som et alternativ til andre opvarmningstyper. Man vil have en række "forsøgsfamilier", som skal teste hybridvarmepumperne også med henblik på at se, om de medfører støj for naboerne.

Hvordan sikrer vi at lokalplanen overholdes?

Hvad gør vi med de konstaterede ulovligheder herunder hegn, tilbygninger og skure? Og hvordan sikrer vi, at lokalplanen overholdes?

Kommunen foretager ikke rutinemæssige besigtigelser, da det er meget ressourcekrævende. Hvis kommunen bliver gjort bekendt med et ulovligt hegn, eller andre ulovlige forhold, reagerer den selvfølgelig på det. Kommunen er i høj grad afhængig af, at borgerne selv henvender sig, enten ifm. med en byggeansøgning, eller hvis de har set noget ulovligt. I sidste ende er det altid grundejers eget ansvar at holde sig orienteret om regler.

En borger opfordrede kommunen til at gøre mere ud af at informere grundejerne om de regler der gælder.

John Tefke oplyste, at der allerede er mange gode tiltag, herunder byvandring og borgermøder som dette. Men man er altid villig til at se på, om der er mere der kan gøres. Forvaltningen foreslog, at grundejerforeningerne også bidrager med mere oplysning til nye borgere, f.eks. ved at kontakte nytilflyttere eller lave en informativ hjemmeside.

Mødet sluttede ca. kl. 20:30.