

## Referat af borgermøde den 19.08.2021 om Lokalplanforslag 299 for Raadvad

Lyngby-Taarbæk Kommune og Rudersdal Kommune havde indbudt til borgermøde den 19.08.2021 om det aktuelle Lokalplanforslag 299 for Raadvad. Mødet blev afholdt i Lundtoftehallen, og der var fremmødt 18 borgere. Fra Lyngby-Taarbæk Kommune deltog Borgmester Sofia Osmani, udvalgsformand for Byplanudvalget Simon Pihl Sørensen, udvalgsformand for Teknik og Miljøudvalget Sigurd Asgersnap samt udvalgsmedlem Martin Vendel Nielsen og Gitte Kjær-Westermann. Fra Rudersdal Kommune deltog Udvalgsformand for Byplanudvalget Anne Christiansen. Der var tillige fremmødt en række embedsmænd fra begge kommuners tekniske forvaltninger.

Mødet blev åbnet af Sofia Osmani, hvorefter byplanarkitekt Eva-Louisa Wenzel gennemgik lokalplanforslagets indhold. Efter dette blev der åbnet for spørgsmål og diskussion af planen. De væsentligste emner i debatten vil herunder blive refereret emnevis.

### Lokalplanforslagets formål:

Der blev spurgt ind til lokalplanens formål, og om hvordan den adskiller sig fra den gældende lokalplan.

Lokalplanforslaget indeholder et ekstra lag af beskyttelse i forhold til den gældende lokalplan 187, i det de fredede bygninger nu også udpeges som bevaringsværdige, så ikke kun Slots- og Kulturstyrelsen men også kommunerne får mulighed for at hindre nedrivning og uønskede ændringer på bygningerne. Derudover fastsættes flere bestemmelser, som skal sikre bl.a. områdets mest markante beplantning og hegning. Lokalplanforslaget hindrer- modsat gældende lokalplan 187 – også sammenlægning af matrikler samt overførsler af arealer mellem matrikler.

Det blev oplyst af forvaltningerne, at Lyngby-Taarbæk og Rudersdal Kommune i juni 2021 har udfyldt og underskrevet udstykningskontrolskemaerne for de ansøgte matrikulære ændringer. Kommunerne har på nuværende tidspunkt ikke modtaget registreringsmeddelelser fra Geodatastyrelsen (som er matrikelmyndigheden), hvilket betyder, at Geodatastyrelsen ikke er færdig med at behandle de matrikulære ændringer.

Lokalplanforslagets formålsbestemmelser er desuden suppleret med følgende i forhold til Lokalplan 187: *“at sikre opretholdelse af det bestående kulturmiljø i form af den unikke kulturhistorie, herunder oplevelsen af den historiske sammenhæng mellem fabriksområdet og de gamle arbejderboliger”*. Det betyder, at kommunalbestyrelsen kan hindre forhold, som vurderes at stride mod dette formål. Der kan ikke dispenseres til formålsbestemmelser.

### Trafik:

Flere udtrykte bekymring over den stigende trafik i området, som var særlig tydelig under nedlukningen, men som også ses som en generende tendens i området. Vejen er ikke beregnet til de store busser og folk parkerer alle vegne.

Den stigende trafik ses desværre i hele kommunen, og især de rekreative udflugtsområder har været hårdt ramt under nedlukning, hvor folk har valfartet til disse. Der kan foretages trafikreguleringer – f.eks. bedre skiltning – uafhængigt af denne lokalplan. Sigurd Agersnap opfordrede derfor til at beboerne tager kontakt til forvaltningen og Teknik- og Miljøudvalget, så man sammen kan arbejde på løsninger, der kan forbedre de trafikale forhold i området.

Det kan efterfølgende oplyses, at der er registreret 54 parkeringspladser i området (ikke medregnet de store parkeringsarealer ved kroen og vandrerhjemmet). Beliggenheden af de 54 parkeringspladser kan ses på lokalplanforslagets bilag 2. Disse eksisterende parkeringsmuligheder på befæstede arealer skal indgå i en fælles parkeringsdækning for værksteder, boliger mv. Der kan ikke etableres yderligere befæstet areal til parkering udover de pladser, der vil blive krævet anlagt, hvis børnehaven omdannes til boliger.

### **Fremtidige anvendelsesmuligheder for vandrerhjemmet og miljøvurdering:**

Der var en længere drøftelse af de foreslåede anvendelsesmuligheder for vandrerhjemmet. Der var flere der mente, at hotel/restaurantdrift vil betyde en væsentlig forøgelse af trafik, som området ikke kan bære. Flere mente, at den ændrede anvendelse udløser en miljøvurdering, og kommunen bør lave en trafikanalyse i området.

Kommunen ønsker at bevare bygningen og mener, at det gøres bedst ved at give en fremtidig ejer mulighed for at anvende den til andet end vandrerhjem. Hvis kommunen fastholder anvendelsen til kun vandrerhjem vil man sandsynligvis risikere at skulle lave en ny lokalplan om nogle år, fordi den kommende ejer ikke kan finde økonomi i anvendelsen.

Det er ikke kommunens vurdering, at hotel- eller restaurantdrift vil betyde en væsentlig ændring af trafikken end i dag, hvor der også er kørende gæster til ejendommen, og hvor der også af og til er større arrangementer med mange gæster. De nye anvendelser vil således i mere eller mindre grad afspejle den eksisterende anvendelse. Der vil heller ikke med den nye lokalplan kunne foretages udvidelse af bygningen.

Det kan oplyses, at vandrerhjemmet har haft tilladelse til at holde åbent til kl. 05:00 alle ugens dage - samme tidsrum som alkoholbevillingen. Bevillingen blev givet i 2013 og udløb i april 2021.

Det er derfor kommunens vurdering, at de foreslåede ændringer er af så beskeden karakter, at det ikke danner grundlag for en miljøvurdering. Fristen for at klage over kommunens beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering udløber fire uger fra den dato, hvor lokalplanforslaget blev offentliggjort på kommunens hjemmeside.

Lokalplanforslaget blev offentliggjort det 5. juli, og der har i den forbindelse været mulighed for at klage over kommunens beslutning om *ikke* at lave en miljøvurdering 4 uger efter offentliggørelsen.

### **Publikumsorienteret service:**

Der blev spurgt til, hvad denne type anvendelse rummer.

Lyngby-Taarbæk Kommunes Kommuneplan definerer "anden publikumsorienteret service" som: "Håndværkspræget detailhandel (vaskeri, frisør og lign.), anden detailhandelslignende funktion (apotek og lign.), hotel, restaurant og forlystelser, dog ikke indskudsbod, kasino, gevinstgivende spilleautomater eller lign."

"Publikumsorienteret service" er nævnt i lokalplanens formålsbestemmelse og dækker over den overordnede anvendelse for hele området, i lokalplanens anvendelsesbestemmelser er der for hvert delområde fastsat mere præcise anvendelser.

### **Offentlig adgang til fabriksområdet:**

Vil lokalplanen sikre, at der fortsat er offentlig adgang til arealerne bag fabrikken?

Lokalplanen fastsætter ikke nogen særlige bestemmelser for den offentlige adgang i området. Forvaltningerne vil se nærmere på problematikken efter det er blevet rejst på dette borgermøde og vurdere mulighederne for at sikre den offentlige adgang.

### **Hegning og privathed:**

Man mente ikke, at det er hensigtsmæssigt, at der kun må hegnes i op til 1 m i naboskel. Der er brug for en vis grad af privathed, hvorfor bestemmelserne bør revideres. Der blev desuden gjort opmærksom på de gener, som de mange besøgende medfører.

Lokalplanforslaget fastsætter, at hegning mod vej, sti- og naboskel ikke må være højere end 1 m. Dette er fastsat ud fra et ønske om at gøre bebyggelsen så synlig som muligt udefra. Forvaltningen opfordrede til, at beboerne indsender forslag til reviderede bestemmelser for hegning og med konkrete eksempler. I forhold til de gener, som der kan være når gæster besøger området, er det forståeligt, men lokalplanen kan ikke regulere sig ud af dette.

### **Regulering af højden på bebyggelse mv. mod dammen:**

Hvorfor regulerer lokalplanen ikke højden på beplantningen på de arealer, der støder op mod Mølleådammen men kun på bebyggelse?

Kommunens lokalplaner regulerer typisk ikke træer og hækkes højde, da det vil være et forholdsvis omfattende forhold at skulle forvalte. Forvaltningen opfordrede dog til at man skriver ind i høringsperioden, så kommunen kan vurdere om det netop hér vil give god mening også at regulere beplantningens højde.

### **Oversvømmelser fra dammen og tilvoksning / grøde i dammen:**

Der blev gjort opmærksom på at dammen af og til er voldsomt grødet og tilvokset, ligesom vandstanden ofte er høj og afstedkommer oversvømmelser på vejen.

Naturstyrelsen regulerer vandstanden i åen / mølledammen efter et regulativ. Man kan altid ringe til kommunen, hvis der er et konkret problem, som så vil vurdere om Naturstyrelsen skal kontaktes. I sensommerperioden er det normalt, at vandplanterne river sig løs og sætter sig fast i ristene. Ved heftige regnskyl eller kraftig heldagsregn, som vi netop har oplevet, kan vandstanden derfor godt stige i en kort periode. Grøden i Mølledammen skyldes Mølleåens generelle næringstilstand, som er høj. Det vil være vanskeligt at påvise en sammenhæng mellem overløb og mængden af grøde for et enkelt år. Der er mange faktorer, som bestemmer mængden af grøde fx lys, temperatur, vandflow, vandløbsbundens struktur og næringsstoffer (intern i mølledammen, og ekstern fra oplandet, herunder overløb).

På baggrund af bemærkningerne på borgermødet vil vandløbsmyndigheden i kommunen foretage et tilsyn.

Hvis det bliver nødvendigt at foretage ændringer af terrænet eller lignende for at undgå oversvømmelser, vil man kunne dispensere fra lokalplanens bestemmelser.

For så vidt angår vedligehold af slusen vil det til enhver tid være ejeren af slusen, der skal sørge for dette.

**Vedligehold af de grønne arealer:**

Hvordan – og hvem – sørger for at arealerne ved åløbet bliver holdt ordentligt? I dag er det vokset helt til.

Som udgangspunkt er det jf. Vandløbsloven ejer, der vedligeholder og plejer åløbene efter de bestemmelser, der står i vandløbsregulativet. Dette gælder også for skrænterne langs åløbet fra vandet og op til kronekant.

Desuden er åløbene også omfattet af Mølleåfredningen og dennes plejeplan. Fredningen har dog en bestemmelse om, at den tillader de tiltag, der er nødvendig for at opfylde vandløbsregulativet.

**Øvrigt:**

Høringen udløber den 13. september, så husk at skrive ind inden denne dato.