

R E F E R A T af borgermøde om Lokalplanforslag 303.

Lyngby-Taarbæk Kommune afholdt borgermøde den 1. marts 2023 om Lokalplanforslag 303 for Hjelmsvej, Frenderupvej og Mønsvej. Mødet blev holdt i Virumhallen.

Fra kommunalbestyrelsen deltog formand for Byplanudvalget Johan Tefke (C), Martin Vendel Nielsen (C) og Claus Bøgh Svenningsen (D). Fra Plan og Erhverv deltog afdelingsleder Anna Thun og byplanarkitekt Eva-Louisa Wenzel. Der var fremmødt 7 borgere fra lokalplanområdet.

John Tefke bød velkommen og forklarede kort baggrunden for lokalplanforslaget, nemlig det nedlagte § 14 forbud på Frenderupvej 18, som skyldes at den tidligere bebyggelsesregulerende servitut er bortfaldet, hvorfor kommunen ikke har hjemmel til at hindre uhensigtsmæssige bygningsændringer.

Herefter gennemgik Eva-Louisa Wenzel lokalplanforslaget, og der blev åbnet for kommentarer og spørgsmål, hvilket refereres emnevis herunder:

Carporte:

Der blev spurgt til, hvorfor man kun må lave op til 20 m² carport, da flere har 2 biler. Forvaltningen begrundede dette med, at der er tale om forholdsvis små forhavere, hvorfor større carporte eller garager vil skærme for bebyggelsen, som kommunen har en interesse i fremstår synlig og attraktiv.

Kan man forestille sig andre materialer til carportens tag? Herunder ikke-transparente plader eller f.eks. solceller? Solceller kan jo integreres meget fint i tagpaptage eller endda være selve taget (nye carporte).

Forvaltningen vil tage det med i overvejelserne, og opfordrede til at forslaget sendes som høringssvar.

Har forvaltningen set på om det overhovedet er muligt at etablere en faskine under det sted, hvor man skal placere en carport?

Forvaltningen har ikke været opmærksom på, om der skulle være forskel i muligheden for placeringen af faskiner, men vil undersøge om det er tilfældet, så det måske giver anledning til rettelser i lokalplanen. Skrive det også ind i et høringssvar.

Beboere i enderækkehusene bemærkede, at det ikke er muligt at lave en carport indenfor viste byggefelt, da deres forhavere er anderledes end de øvrige. Forvaltningen opfordrede til, at man skriver det i sit høringssvar.

Kviste og ovenlysvinduer:

Beboerne pegede på, at der er forskellige rumopdelinger på 1. salen i husene, så det er ikke altid hensigtsmæssigt med de viste vinduesplaceringer og størrelser.

Forvaltningen har ikke gennemgået samtlige byggesager, og derfor kan der være tilfælde, hvor de viste muligheder ikke er optimale. Skriv ind med forslag / bemærkninger, så forvaltningen kan vurdere, om der skal justeres i bestemmelserne.

En beboer pegede på, at de foreslåede vinduesstørrelser ikke er store nok til at kunne anvendes som redningsåbninger. Lokalplanen fastsætter max 0,8 m i bredden og 1 m i højden.

Forvaltningen kan oplyse, at mindstemålene for en redningsåbning er på 0,5x0,6 m (bredde x højde). Til orientering er der ikke krav om redningsåbninger i tagetagen, da rækkehusene er udført med 2 flugtveje i stueetagen.

Det er uhensigtsmæssigt at ovenlysvinduer skal flugte overkanten af solceller, da vinduerne i så fald vil skulle placeres alt for højt i forhold til gulvet.

Forvaltningen opfordrede til at det indgår i et høringssvar, så det kan vurderes om lokalplanen skal justeres på det punkt.

Efterisolering:

Beboerne oplyste, at der IKKE er foretaget efterisoleringer på tagene på Hjlemsvej og Frenderupvej udover på ét hus. Man spurgte desuden til, hvor meget man må hæve taget uden at søge om byggetilladelse.

Forvaltningen kan oplyse, at man uden byggetilladelse må hæve taget så det i alt er op til 25 cm. Forvaltningen henviser i øvrigt til Bygningsreglementet BR18 hvor de mest relevante bestemmelser kunne være kap. 1 om de administrative bestemmelser – fx § 5 nr. 3 samt kap. 11 om energikrav ved ombygninger og udskiftning af bygningsdele – fx § 274.

Solceller, solfangere og varmepumper:

En beboer spurgte til, om man ikke må opsætte solfangere?

Forvaltningen oplyste, at kommunen primært ser solceller på tagene, men at der umiddelbart ikke vil være noget til hinder for solfangere. Det er generelt vanskeligt at forudse, hvilke tekniske installationer lokalplanerne skal give mulighed for, da udviklingen går hurtigt og lokalplanerne derfor tit bliver forældet på dét punkt.

En beboer pegede på, at det kunne være en fordel at få lov til at lægge solceller på carporte eller garager, da dette ikke kan ses, hvis de ligger fladt og på tagpap.

Lokalplanen giver ikke mulighed for at opsætte solceller på carporte / garager da disse typisk er med fladt tag, hvorfor solcellerne ofte placeres på et skråtstillet gitter. Højden på carporten / garagen vil ofte også blive mere end de tilladte 2,5 m i skel. Kommunen opfordrede dog beboerne til at skrive forslaget i et høringssvar.

En beboer spurgte til, hvorfor man ikke ønsker solceller på de bevaringsværdige bygninger.

Forvaltningen oplyste, at der nyligt har været politisk debat om dette emne, men at man indtil videre har besluttet ikke at åbne op for dette, i det kommunen også har et stort ønske om at sikre bevaringsværdien på de bevaringsværdige bygninger. Lokalplanen er heller ikke til hinder for opsætning af varmepumper, men vil se særligt kritisk på dette i forhold til de bevaringsværdige bygninger netop med henblik på at sikre bevaringsværdien.

Vinduer og døre i facader:

Der blev spurgt til muligheden for udskiftning af vinduer mv. mod have.

Forvaltningen oplyste, at der er lempeligere bestemmelser i delområde 1 i stuefacaden mod have. Lokalplanen fastsætter f.eks. ikke farver for vinduer og døre i stueetagen ligesom man også må lave nye vinduer og døre.

Øvrigt:

En beboer peger på, at der mangler en tegning af sydfacade af husene på Mønsvej. En anden beboer oplyste, at de viste planer af husene på Mønsvej (i lokalplanens redegørelse) ikke stemmer overens med de byggede huse.

Retsvirkninger:

Mens lokalplanforslaget er i høring gælder de midlertidige retsvirkninger, hvilket betyder, at kommunen ikke må give byggetilladelser til noget i området, da det kan foregribe den endelige lokalplans bestemmelser.

Når lokalplanen er endeligt vedtaget, vil forhold som er lavet FØR lokalplanen, og som var lovligt lavet på daværende tidspunkt, stadig være lovlige. Man må have lov til at vedligeholde disse forhold, men hvis man ønsker at lave helt nyt, skal det ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Høringen slutter den 28. marts, og det er vigtigt man skriver ind til lokalplan303@ltk.dk hvis man har ændringsforslag eller indsigelser, da dette referat ikke kan danne grundlag for politisk behandling.