

# KOMMENTARER, SPØRGSMÅL OG SVAR VEDR. BREDEPARKENS KOMMENDE LOKALPLAN.

Kgs. Lyngby, den 27.02.10

**Finn Meilby, Lyngtoften, 2800 Kgs. Lyngby:**

*"Jeg har skimmet udkastet til lokalplanen igennem.*

*Du nævnte, at nu blev afslutningen på vejene regulære vendepladser med deraf følgende konsekvenser for parkering m.v. Det er jo mildt sagt kontroversielt og føre til voldsomme protester,- formoder jeg.*

*Vil man gennemføre det må man sørge for, at restriktionerne tydeligt fremgår, men gør de det ?*

*I den første gennemgang af lokalplanens indhold siges det: Bygtoften ----- er blinde veje med vendeplads.*

*Vendepladsen er vejareal og må ikke anvendes til OPLAG.*

*Oplag og parkering kan efter min opfattelse ikke sidestilles.*

*Hvis der overhovedet tænkes på biler, må der være tale om biler, der er uden nummerplader.*

*I det følgende, hvor der er tale om "Lokalplanens bestemmelser", er der under pkt. 5 Vej-, sti og parkeringsforhold overhovedet intet nævnt om vendepladser.*

*Det er noget dunkelt. – Er det det første citerede udkast til den kommende lokalplan eller er det "Lokalplanens bestemmelser", der bliver gældende ??*

*Og hvor kommer parkeringsrestriktionerne ind i billedet ?*

*Skal eventuelle restriktioner både gælde for nuværende eller kun for tilflyttere, der flytter ind efter ikrafttræden ??*

**SVAR:**

**Lokalplanens formål er primært at sikre bebyggelsens kvaliteter og ensartet udtryk, - at sikre klare bestemmelser for udformingen af carporte, terrasseoverdækninger, udestuer og fritstående småbygninger for at give bebyggelsen et harmonisk præg, - og at sikre bestemmelser om beplantning og hegn.**

**Der er ikke defineret nogle særbestemmelser mht. parkering på vejene, hvilket betyder at færdselsloven § 28 og § 29 stadig er gældende. Overtrædelse af disse paragraffer er et politianliggende. Bygtoften, Havretoften og Lyngtoften er beskrevet som blinde veje med vendeplads i lokalplanen. Vi sikre med pkt. 5.1 i lokalplanens bestemmelser at disse vendepladser ikke kan nedlægges. Ligeledes slås der fast at vendepladserne er vejareal og ikke må anvendes til oplag. Derved forstås f.eks. sten og grus, legehuse og campingvogne samt parkerede biler. Man skal kunne vende på vendepladserne.**

**Anette Perch Valdorf-Hansen, Bygtoften ??, 2800 Kgs. Lyngby:**

*"Jeg har lige et suk til lokalplanen. Jeg synes ikke, vi skal begrænse folk til kun at sætte trævinduer i. Vi har lige fået sat et såkaldt combi-vindue i vores soveværelse. Yderst er det aluminium (malet) og inderst træ. Det er nærmest vedligeholdelsesfrit (ved jeg, fordi min bror har haft dem i flere år), og desuden er det udefra (også tæt på) ikke muligt at se forskel. Det synes jeg, vi skal tilføje i lokalplanen – altså at det også er muligt at sætte combi-vinduer i".*

**SVAR:**

**Lokalplanen tager afsæt i de retningslinier om vedligeholdelse som er blevet vedtaget på en generalforsamling i 1986. Under pkt. 5a står der: "Nye vinduer skal være af træ og have samme inddeling og dimension som oprindelige vinduer". Den fulde tekst kan ses på foreningens hjemmeside under vedtægter. Under udarbejdelsen af lokalplanen har dette punkt selvfølgelig været drøftet. Det har dog ikke givet anledning til at ændre de eksisterende retningslinier og tillade andre vinduestyper, som f.eks. plast eller combivinduer.**

**Lucie og Lars Branbjerg, Lyngtoften 36, 2800 Kgs. Lyngby:**

*"Bilag 2 viser en plan over eksisterende forhold med dato 10.10.2009*

*Hvad forstås ved eksisterende forhold?*

*Er de alle godkendt af teknisk forvaltning?*

*Hvis der er fejl og mangler i bilaget – hvilke konsekvenser kan det have?*

*I referatet af generalforsamlingen 2008 under behandling af lokalplan understreges det, at der er tale om fremadrettet arbejde og der således ikke vil blive revet noget ned. Er dette stadig gældende?*

**SVAR:**

De eksisterende forhold forstås generel som de nuværende bygningsforhold m.m. Teknisk forvaltning har set bilag 2 og har leveret det digitale kortmateriale, der ligger til grund for kortet. De eksisterende forhold (bebyggelsens afgrænsning inkl. carporte m.m.) er i henhold til kommunens tekniske grundkort.

I en lokalplan vil uoverensstemmelse mellem kortbilag og bestemmelserne betyde, at det er bestemmelsen der er gældende. Hvis der er fejl og mangler i kortet, vil vi gerne hurtigt gøres opmærksom på det, så det kan blive rettet.

En lokalplan regulerer i henhold til Planloven, kun de fremtidige forhold. Er der på ens ejendom opstillet plankeværk eller skure, der er i strid med planen, vil det blive betegnet som eksisterende lovlig anvendelse som kan forsat vedligeholdes. Eksisterende lovlig anvendelse kan ikke forlanges fjernet. Dette fremgår af lokalplanens retsvirkninger.

Hvis et bygningsforhold, der er i strid med lokalplan, fjernes helt, f.eks. pga. brand, må der kun opføres nyt på samme sted i overensstemmelse med lokalplanen.

*Under punkt 8.2 står der at hegn i vejskel skal udføres som levende hegn. Gælder dette også mod Granparken/Lystofteparken? Vi kan oplyse at vi har erstattet det oprindelige raftehegn med et nyt.*

**SVAR:**

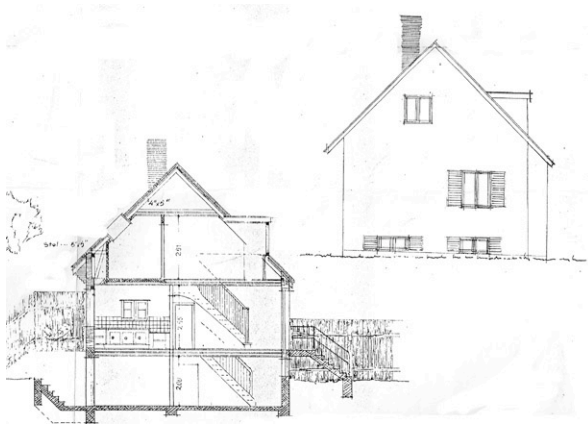
Vi vil ændre lokalplanen så der kan opsættes raftehegn i skel mod Granparken og Lystofteparken

*Vi vil sikre i lokalplanen, at de oprindelige udgange mod syd for enderækkehusene bliver nævnt.*

**SVAR:**

Vi har ikke været opmærksom på at der er udgange i enderækkehusene mod syd og vi vil nu derfor sørge for at det bliver tilføjet i lokalplan

*Vores sydvendte stue og kældervinduer i gavlen var oprindelig med skodder. Vil det fremover være ulovligt at genetablere dette værn mod solen?*



**SVAR:**

Hvis der er ønske om det kan vi tilføje det til lokalplanen. På nuværende tidspunkt giver lokalplanen ikke mulighed for at opsætte skodder.

Vi vil under alle omstændigheder rette lokalplanen således at markisser også må opsættes mod syd.

**Jan Friis Hansen, Bygtoften 4, 2800 Kgs. Lyngby:**

*"Vedrørende orientering om lokalplan-forslag/udkast.*

*Processen startede med at være en arbejdsgruppe, som skulle undersøge mulighed for en lokalplan. Hvornår har generalforsamlingen besluttet at give bestyrelsen procura til at lade muligheden reelt blive udmøntet i en konkret lokalplan*

? Dette må være påkrævet. Hvis ikke generalforsamlingen har godkendt formål og indhold, vil det ikke være i orden at bede kommunen drive lokalplanen igennem."

**SVAR:**

På generalforsamlingen den 05.03.2008 blev det besluttet at bestyrelsen skulle hyre et arkitektfirma til at udarbejde en lokalplan. Lokalplanen skulle tage udgangspunkt i foreningens gældende retningslinier. Disse skulle omskrives og opdateres, således at de kunne opfylde alle krav ift. lovgivning og kommunens politik.

"Det antydes på første side af orienteringen, at der er tale om en udarbejdet lokalplan, ikke om et udkast til brug for generalforsamlingens godkendelse. Hvornår vil indholdet, herunder en opsummering af samtlige ændringer i retsvirkninger inklusive ændringer i nuværende deklarationer og servitutter o. lign for de enkelte huse, blive sat til godkendelse af generalforsamlingen ?  
Indførelse af en lokalplan skal i givet fald ledsages af en ændring af grundejerforeningsvedtægterne, hvori der nedfældes at grundejerforeningen eller dennes bestyrelse ikke har agt eller magt til at påkræve ændringer foretaget af grundejere med hjemmel i de nye retningslinjer."

**SVAR:**

Lokalplanen skal ikke godkendes af generalforsamlingen. En lokalplan er et juridisk dokument der regulerer for arealanvendelse for et bestemt område og som der er bindende for borger og myndighed. Derfor skal en lokalplan godkendes politisk. Indtil nu har vi kun haft nogle retningslinier i forbindelse med vores vedtægter. Disse retningslinier har vi i realiteten ikke kunne bruge til noget. Med den kommende lokalplan får vi et klart, opdateret regelsæt med retslig virkning.

"Konkrete punkter:

1. Byggefelterne for carporte passer ikke med enderækkehusene og skal forlænges ud til skel (nord+syd)"

**SVAR:**

Teknisk forvaltning har leveret det digitale kortmateriale, der ligger til grund for kortet. De eksisterende forhold (bebyggelsens afgrænsning inkl. carporte m.m.) er i henhold til kommunens tekniske grundkort. Vi vil gerne hurtigt bede om en skitse af hvordan byggefeltet skal placeres, så vi kan rette kortbilaget til.

2. "Lystoftevej 43 for enden af Bygtoften (matrikel 15I) har i mange år været med i grundejerforening med reduceret kontingent – formodentlig pga. kloak mm. Det er i dette lokalplanforslag ikke med i foreningens område. Det virker som en fejl."

**SVAR:**

Matr. 15I er taget ud af lokalplanen fordi lokalplanen regulerer rækkehusbebyggelsen og derfor ikke er relevant for denne ejendom.

3. ingen tekst

4. "Hvorfor indføre regel om parkeringspladser på folks grunde ? Hvad har denne regel til formål og hvad sker der hvis den fjernes ? Vi har plads til 3 biler på vores grund ud mod vejen"

**SVAR:**

Grunden til at vi siger maks. 2 parkeringspladser på hver ejendom er for at sikre at bebyggelsen har en grøn karakter og at man ikke risikerer at nogen bruger hele deres have som parkeringsplads. Samtidig vil vi dog også gerne give mulighed for at få nogle af bilerne væk fra gaden.

5. "Hvad er formålet med at forbyde markiser mod øst ? Reglen giver ingen mening for de ulige rækker. Reglen bør fjernes".

**SVAR:**

Vi ønsker med lokalplanen at give bebyggelsen et harmonisk præg (pkt. 1.1). Samtidig erkender vi at folk bør have mulighed for at have en markisse over deres terrasse. Alle bebyggelsens haver er vestvendte. Derfor denne regel.

6. "Klinker skal tillades på fortrapperne idet betontrapperne har ringe holdbarhed med fugtopsugning i husvæggen som følge. Der er adskillige huse med klinkebelægning og det ser fint ud"

**SVAR:**

Vi ønsker med lokalplanen at give bebyggelsen et harmonisk præg (pkt. 1.1). Bebyggelsen er oprindeligt lavet med betontrapper og dette ønsker vi at bibeholde. Ligeledes ønsker vi at bevare de oprindelige, hvidmalede metalrørgelændere.

7. *"Siderne på kvistene skal kunne være hvid eternit som er meget vedligeholdelsessvenligt ifht træ – og man kan ikke se forskel".*

**SVAR:**

Man har muligheden mellem zink eller træbeklædning. Ønsker man ikke at skulle op og male sine kvistflunker med års mellemrum, har man mulighed for at vælge zink. Der er to meget forskellige løsninger. Det synes vi er fint.

8. ingen tekst
9. *"Vedrørende bagstier, har det tidligere været diskuteret, om nogle af dem kan nedlægges. De bagstier som ikke er nødvendige for at få adgang til grunden, bør helt fjernes eller indlemmes i grundarealerne. Har dette været diskuteret? Ligeledes er en regel om bredden på bagstier ubegrundet, og bør under ingen omstændigheder udvides i forhold til nuværende regler. Hvad er de nuværende regler?"*

**SVAR:**

Der er et ønske om at lokalplanen skal sikre de eksisterende bagstier. Det ville af hensyn til flugtveje ved brand være u hensigtsmæssigt at fjerne bagstierne. Bredden af stierne er fastlagt ud fra en vurdering af, hvad en rimelig minimumsbredde bør være. Det eksisterende hegn ud mod bagstien, er at betragte som eksisterende lovlig anvende. Fjernes det eksisterende hegn, skal et nyt hegn opsættes i overensstemmelse med den stibredde, der er fastlagt i lokalplanen. Med hensyn til sti ab på bilag 3 i lokalplanen, er der idag et sammenfald med en sti udenfor vores lokalplansområde. Nedlægger vi sti ab kan vi miste adgangen til haverne, hvis området lige udenfor ændre status på et tidspunkt. På nuværende tidspunkt er bagstierne ikke sikret.

10. *"Hvad er rationale bag begrænsningen på 2,5 meters dybde på tilbygninger? Det bør fremgå så man kan tage stilling"*

**SVAR:**

Det er et kompromi. Det oprindelige forslag lød på 2 meter. Det er så blevet til 2,50 meter, hvilket svare til mange af de nuværende udestuer.

11. *"Hvordan kan et langt redskabsskur skabe skygge hos naboen, hvis det overholder højdekravet? Krav til længde er meningsløse".*

**SVAR:**

Det er ikke på grund af højden at der er fastlagt en facadelængde på 3,5 m. Det handler om ikke at få småbygninger på vores små grunde, der virker for voldsomme.

12. ingen tekst
13. *"Tagrender. På hvilken måde er plast og zink mere harmoniske sammen end zink og stål eller plast og stål? Vi har stål, som er pænere og mere stabilt end de grimme plastrender. Hvorfor er stål udeladt? Det ville være relevant at specificere gråt og lade det være ved det".*

**SVAR:**

Plast og zink kommer fra foreningens oprindelige retningslinier. Vi vil ændre lokalplanen så ståltagrender også bliver tilladt.

14. *"Det virker ikke som om tagvinduerne placering er i overensstemmelse med nuværende/oprindelig placering? Med den variation man allerede ser idag virker denne regel formålsløs. Hvis man tillader solfangere, hvilket virkelig kommer til at give indtryk af klondyke, kan man ligeså godt fjerne reglen".*

**SVAR:**

Ved at definere nogle arealer på tagene giver vi folk lidt råderum uden helt at miste kontrollen. Det er med andre ord arkitektens kompromis. Vi har ved at give lov til solfangere på tagene også forsøgt at være lidt fremadrettet i lokalplanen.

15. "Småbygninger skal kunne fremstå i naturtræ – ligesom et raftehegn heller ikke skal males".

**SVAR:**

Vi ændre bestemmelserne således at carporte, udestuer og småbygninger også kan fremstå i naturtræ (f.eks. ubehandlet eller oliebehandlet uden farve).

16. "Reglen om antenneplacering ved tærren vil givetvis ikke kunnet sikre tilstrækkeligt signal i alle tilfælde eller være praktisk at udføre i de smalle haver og derfor er den ikke acceptabel".

**SVAR:**

Hvis man sætter parabolen i den nordlige ende af haven og den peger mod syd får den signal nok. Forholdet er 1 højde til 2 afstand. Det vil sige, at hvis hækken er 1,80 cm høj skal man 3,60 meter væk, hvis parabolantennen står på jorden. Løftes den lidt op bliver det selvfølgelig mindre.

**Jon Gade, Bygtoften 7, 2800 Kgs. Lyngby:**

*"Jeg har en kommentar til forslaget til lokalplan, jf. telefonsamtale i dag med Ole.*

*Det handler om punkt 7.4.2, hvor det angives, at "der maks. må placeres 1 tagvindue i det øverste placeringsfelt på hver af ejendommens tagflader".*

*Jeg ønsker at gøre indsigelse mod dette punkt, og ønsker i stedet en tekst, der giver mulighed for 2 tagvinduer i det øverste placeringsfelt, gerne med bibeholdelse af hele teksten i punkt 7.4.1, hvor det angives, at der maks. må opsættes i alt 3 tagvinduer på hver tagflade.*

*Min begrundelse er:*

*Æstetisk mener jeg ikke, at to ensartede vinduer i øverste placeringsfelt ser forkert eller dårligt ud*

*Der er mange børnefamilier, der bliver nødt til at udnytte loftrummet som hems, og i den sammenhæng er det nødvendigt med 2 vinduer i samme side på i hvert fald den ene tagflade.*

*Der er i forvejen en del, der allerede har udnyttet loftrummet og sat 2 tagvinduer i øverste placeringsfelt i samme tagflade, og det ser ikke skidt ud, især ikke, hvis vinduerne er ensartede.*

*Personligt har jeg allerede bestilt håndværkere til at skifte mit tag og lave hems – med 2 tagvinduer i øverste placeringsfelt i samme tagflade.*

*I øvrigt synes jeg, at det er rigtig fint, at der er en lokalplan på vej – godt arbejde!"*

**SVAR:**

Teknisk forvaltning har indskærpet at hemsen ikke må anvendes til boligformål og at der derfor ikke må indsættes flere vinduer end de der var ved bebyggelsens opførelse. Man må anvende hemsen til pulterkammer, men ikke til ophold eller soverum. Dette særlig på grund af manglende retningsveje ved brand.

Det er derfor ikke af æstetiske hensyn, at der er begrænsninger på antallet af tagvinduer til hemsen men et krav fra kommunen.