



31. januar 2024

Høringssvar vedr. kommunalbestyrelsens forslag til Lokalplan 300

Først vil vi gerne rose kommunalbestyrelsen for at tage fat på problemet med at udarbejde mere præcise beskrivelser af, hvad der kræves for at opfylde kravene i den gældende lokalplan om, at ny- og ombygninger skal passe ind i omgivelserne.

Den gældende lokalplan 52, har denne formulering i § 8.2:

"Bebyggelsens ydre fremtræden, d.v.s.. udvendige bygningsider, facadehøjder, tagflader, materialer, taghældningen, farver m.m. skal gives en sådan udformning, at der i forbindelse med omgivelserne opnås en efter kommunalbestyrelsens skøn god helhedsvirkning."

Denne formulering har ført til mange diskussioner og klager i forbindelse med nybyggeri, og emnet har været rejst på alle generalforsamlinger i SGF så langt tilbage, vi kan huske.

Det handler om at finde en balance mellem de, der ønsker at bygge nyt, og deres naboer. I grundejerforeningen har vi i årenes løb haft mange klager fra naboerne til nybygninger og tilbygninger. Typisk med udgangspunkt i at et nybyggeri efter naboernes mening ikke passer ind i omgivelserne. Både på generalforsamlinger og i henvendelserne til foreningen har klagerne mest handlet om huse opført i to fulde plan.

I forbindelse med forslaget til ny Lokalplan 300 har bestyrelsen modtaget henvendelser fra enkelte grundejere fra lokalplanområdet og en enkelt udenfor, som ikke ønsker, at der sker indskrænkninger i den enkelte grundejers rettigheder. De mener, at kravene om afstand til naboer på 2,5 meter og 5 meter til vej samt bebyggelsesprocenten på 22 er tilstrækkelige. De pågældende mener, at begrænsninger i retten til fuldt ud at udnytte deres grund, indskrænker deres muligheder for at bygge et hus efter deres eget valg. Og de mener, at værdien af deres ejendom forringes, hvis lokalplanen gennemføres som foreslået.

Vi har dog ikke kunnet finde dokumentation for generelle værditab som følge af Lokalplan 300.

Tilsvarende har foreningen modtaget henvendelser fra grundejere, som udtrykker deres store tilfredshed med forslaget til ny lokalplan. De føler, at forslaget imødekommer den kritik, mange er kommet med på grundejerforeningens generalforsamlinger. Specielt, at den forhindrer byggeri i to fulde etager. Flere har udtrykt ønske om, at der vedtages en tilsvarende lokalplan for resten af grundejerforeningens område.

Søllerød Grundejerforening havde forslaget til ny lokalplan på dagsordenen for vores seneste generalforsamling i marts 2023, hvor kommunen orienterede om det foreløbige indhold i udkastet til Lokalplan 300. Efter kommunens gennemgang var der debat med indlæg både for og imod forslaget.

Efter fremlægningen af forslaget indbød foreningen til et medlemsmøde 17. januar 2024 med ca. 70 deltagere. Også her gennemgik Byplan forslaget som oplæg til en debat. I debatten var der synspunkter for og imod forslaget.

Endelig deltog bestyrelsen i kommunens møde på Mariehøj den 22. januar 2024, hvor debatten var meget den samme som på mødet i ugen før.

Efter denne grundige behandling af forslaget, kommer bestyrelsen herefter med følgende høringsvar:

Servitutter § 6.4

Søllerød Grundejerforening er meget tilfreds med, at servitutterne om bebyggelse fra udstykningerne i årene 1899, 1900 og senere tages op i Lokalplanen.

Det er foreningens ønske, at afstandskravet på 10 alen (6,28 m) indskrives i lokalplanen for alle ny- og ombygninger. Denne servitut har gennem årene givet store problemer for både bygherrer og naboer. Det er et stort problem, at en bygherre får en byggetilladelse fra kommunen, hvor afstandskravet til naboerne er 2,5 meter, selvom servituten er gældende. Det betyder, at naboerne herefter skal gennem et juridisk søgsmål for at sikre overholdelsen af servituttens afstandskrav. I enkelte tilfælde har det ført til retssager med store omkostninger og meget ufred til følge.

Hvis afstandsreglerne bliver indarbejdet i lokalplanen, vil denne proces blive vendt om, således at en evt. dispensation fra afstandskravet vil blive en del af den sædvanlige ansøgningsproces i forbindelse med ny- og ombygninger. Det vil også betyde, at bygherrer og arkitekter på forhånd ved, at byggelinierne skal overholde servituten.

20 x 20 meter kvadrat § 4.5

Bestemmelsen om et kvadrat på 20 x 20 m kan i visse situationer være en begrænsning for en kreativ og optimal løsning på et byggeri i forhold til lokalplanens målsætning om en grøn og åben karakter.

Søllerød Grundejerforening anbefaler i stedet, at afstandskravet i den privatretlige "Særlig servitut" beskrevet på side 25 i Forslag til lokalplan 300 (10 alen = 6,28 m.) gøres til en generel bestemmelse gældende for alle matrikler omfattet af lokalplanen. Under denne forudsætning bør kvadratbestemmelsen i § 4.5 udgå, idet afstandskravet på 6,28 m da varetager hensynet til områdets grønne og åbne karakter.

Samtidig bliver de særlige afstandsbestemmelser for mansardtag m. v. overflødige og kan udgå.

Vangebovej § 6.16 og Sandskrænten § 6.18

Søllerød Grundejerforening anbefaler, at kommunen i høringsfasen er særligt observant i forhold til de argumenter, beboerne i de to områder fremfører for og imod forslaget.

Foreningens holdning er, at Lokalplan 300 udformes så enkelt tilgængelig som muligt og uden særlige bestemmelser for udvalgte områder.

Varmepumper § 8.11

Som led i den grønne omstilling overgår mange boliger i disse år fra naturgasopvarmning til opvarmning ved varmepumpe; særligt luft-til-vand varmepumper. Ud over at give støjgener, udgør udedelen af en luft-til-vand varmepumpe et markant, industrielt fremmedelement, som strider direkte mod lokalplanforslagets formål om, at bevare og understøtte områdets eksisterende arkitektoniske, grønne og åbne karakter.

Det er derfor Søllerød Grundejerforenings opfattelse, at det er meget velbegrunderet, at der i lokalplanforslaget er medtaget en bestemmelse, som adresserer dette problem – uden at lægge egentlige hindringer i vejen for boligejernes eventuelle overgang til luft-til-vand varmepumper. Søllerød Grundejerforening er derfor enig i, at der i den kommende lokalplan bør fastsættes bestemmelser om placeringen af udedelen af luft-til-vand-varmepumper i forhold til skel, ligesom vi er enige i, at der bør ske afskærmning af ude-

delen over for skel. Vi vil dog anbefale to mindre – men i praksis væsentlige – justeringer af bestemmelsen.

For det første mener vi, at der ikke er grund til at skelne mellem vejskel på den ene side og naboskel og skel mod sti på den anden side. I stedet bør 5-meter-afstandskravet gælde generelt.

For det andet mener vi, at det er hensigtsmæssigt at stille egentlige krav til selve udformningen af afskærmningen, så der er sikkerhed for, at udedelen af luft-til-vand varmepumpen vil være skjult for naboer og forbipasserende.

Vi foreslår derfor, at der stilles krav om, at afskærmningen skal være massiv. Med den nuværende formulering vil f.eks. løvfældende beplantning i princippet opfylde afskærmningskravet – selv om sådan beplantning i vinterhalvåret ikke giver en effektiv afskærmning. Det må derfor forventes, at den nuværende bløde formulering vil give anledning til nabostridigheder, som ellers kunne undgås.

Ved i stedet at stille et klart krav om en massiv afskærmning, er der nemlig sikkerhed for en effektiv synsmæssig afskærmning. Der er naturligvis intet til hinder for, at varmepumpens ejer for eksempel sætter beplantning foran den massive afskærmning eller lader klatreplanter bevokse afskærmningen.

Inden for lokalplanens område skal eventuelle luft-til-vand varmepumpers udedel*:

- Placeres mindst 5 m fra naboskel og skel mod sti og mindst 5 m fra vejskel jf. byggelinje fastlagt i § 5.1.
- Afskærmes mod vej og naboskel af massiv plade, som sikrer, at luft-til-vand varmepumpens udedel ikke er synlig fra vej, sti eller naboejendom.
- Placeres på terræn.

** Støjkrav til varmepumper fastlægges i miljølovgivningen*

Vi håber, kommunalbestyrelsen vil tage ovenstående betragtninger med i den endelige beslutning om udformningen af Lokalplan 300.

Venlig hilsen



Lars Kristensen
formand