



Administrator HAG <bestyrelsen@holteavlsgaard.dk>

Kvittering: Emner og forslag til ændringer lokalplan 287 ifm. borgermødet d. 6. december (RUDKOM Id nr.: 5821422)

2 meddelelser

Emil Julius Hansen <emh@rudersdal.dk>

30. november 2022 kl. 09.06

Til: Søren Bom <sorenbom@gmail.com>

Cc: "bestyrelsen@holteavlsgaard.dk" <bestyrelsen@holteavlsgaard.dk>

Kære Søren

Forvaltningen betragter jeres skriv som et høringssvar, som vil indgå i behandlingen lokalplanforslaget i forbindelse med endelig vedtagelse af lokalplanen.

Vi ser frem til et godt borgermøde den 6. december.

Venlig hilsen

Emil Julius Hansen

Planlægger



Byplan | Rudersdal Kommune | Øverødvej 2 | 2840 Holte

Tlf. 72 68 25 51

emh@rudersdal.dk | www.rudersdal.dk

Persondataforordningen, der trådte i kraft den 25. maj 2018, giver dig en række rettigheder og herunder mulighed for at få indsigt i hvilke oplysninger, vi registrerer om dig, samt hvordan vi i øvrigt behandler dine personoplysninger. Læs mere her: www.rudersdal.dk/minedata

Til: Lone Wille Jørgensen (LWJ@rudersdal.dk), Emil Julius Hansen (emh@rudersdal.dk)**Cc:** bestyrelsen@holteavlsgaard.dk (bestyrelsen@holteavlsgaard.dk)**Fra:** Søren Bom (sorenbom@gmail.com)**Titel:** Emner og forslag til ændringer lokalplan 287 ifm. borgermødet d. 6. december**Sendt:** 25-11-2022 11:06

Kære Lone og Emil

Vi glæder os til d. 6. december, hvor vi håber på en god dialog med jer om den kommende bevarende lokalplan 287 for klyngehusbebyggelsen. Vi har internt og sammen med en erfaren jurist gennemgået både bekendtgørelsen og lokalplanens bestemmelser og har nogle bemærkninger af forskellig karakter - som vi sender her og håber, at I kan nu at forholde jer til inden borgermødet, hvor vi også kan gennemgå dem.

Overordnet set er vi usikre på, hvordan vi som bestyrelse kommer til at kunne administrere efter de lokalplanens bestemmelser. Hvad bliver vores rolle og hvad er kommunens rolle?. Vi har fx meldt nogle eksempler ind til jer i Rudersdal Kommune om varmepumper og andre tekniske installationer, som strider mod deklarationen, hvis ikke de har en særtilladelse fra kommunen, men har ikke hørt fra jer - hvordan bliver samarbejdet fremadrettet? Vi ønsker, at vores vedtægter kan afspejle vores rolle helt skarpt - og forventning til, hvornår kommunen evt. vil give et påbud i strid med lokalplanen eller deklarationen.

Det er uklart om kommunen skal høre Grundejerforeningen forud for afgørelser i henhold til lokalplanen. Det er også uklart hvilken tilsynsret / pligt Grundejerforeningen har i forhold til lokalplanen.

Hvem har retten til godkendelse af evt. dispensation samt opretholdelse af krav om overholdelse af regler? Er det kommunen ejere henvender sig til eller foreningens bestyrelse?

Hvis kommunen, tænker kommunen så at gøre dette i samråd med bestyrelsen ? I hvilket omfang tænker kommunen

at stille krav om at klare overtrædelser af deklaration tilbageføres - her især udvendige tekniske installationer, varmepumper, ventilationsanlæg, solceller, antenner samt synlige udvendige rør samt farver på træværk ? .

Men som sagt er det positivt at området søges omfattet af en bevarende lokalplan.

Bebyggelsen indeholder en række arkitektoniske kvaliteter, som en bevarende lokalplan kan bidrage til at sikre for fremtiden. Bebyggelsen er fra begyndelsen af 1970'erne, og der vil i de kommende år skulle gennemføres væsentlige renoveringer og vedligeholdelsesarbejder.

En administrerbar lokalplan kan være et meget værdifuldt redskab til at styre bygningsrenoveringer m.v., så helhedsindtrykket i bebyggelsen ikke bliver ødelagt.

Helt overordnet henledes opmærksomheden på at både den gældende deklaration for området, lyst 4. april 1970 og grundejerforeningen både omfatter villaområdet og klyngehusene på Ørnebakken og Kikhanebakken. Det indebærer, at en lang række forhold er integreret for de to områder. Det gælder f.eks. vejnet, kloaknet, ledningsføringer og regler for tekniske installationer. Derfor skal der være stor opmærksomhed på, at der ikke opstår utilsigtede virkninger af lokalplanen, så forhold bliver uregulerede eller rettigheder fortabes. Det er vigtigt at der ikke bliver 2 sæt regler hhv. kædehusene og villaerne, som en siddende bestyrelse vil skulle forholde sig til. Fx om opbevaring af ikke registrerede køretøjer fx både eller campingvogne.

Bekendtgørelsen i sig selv giver ikke anledning til bemærkninger. Men Redegørelsen er meget væsentlig som grundlag for forståelsen af lokalplanen. Det er derfor af stor betydning at redegørelsen følger lokalplanen som en slags betænkning eller som bemærkninger. Den bør følge lokalplanen som fortolkningsbidrag for fremtiden.

Bemærkninger til Redegørelsen:

Øverst på side 10 nævnes 2 m som højden på gårdhavemurene. De er 2,20 m.

Øverst på side 12 nævnes 5 m som maksimal bredde for parkeringsareal. Skiftende bestyrelser i grundejerforeningen har igennem flere årtier anbefalet og godkendt parkeringsarealer med 6 meters bredde, bl.a. af hensyn til renovation og post m.v.. Der er derfor pt. et stort antal parkeringspladser med en bredde på 6 m..

Nederst på side 13 oplyses, at klyngehusbebyggelsen ikke er udpeget som bevaringsværdigt efter SAVE-metoden i kommuneplan 2021. I § 6 i lokalplanen lægges der op til, at området skal være bevaringsværdigt. Vi går ud fra at dette er lovligt og ikke retligt kan kritiseres.

VIGTIGT mht. deklarationen

Nederst side 15 oplyses at deklarationen, lyst 4. april 1970 skal aflyses. Dog skal §8 om grundejerforening opretholdes. Her er der en uoverensstemmelse i forhold til lokalplanen, hvor der i § 13 foreslås, at hele deklarationen aflyses.

Selv hvis denne uoverensstemmelse rettes, vil det være et problem at aflyse deklarationen. Det gælder i forhold til deklarationens §§ 1, 2 og 3. Her vil opstå forskellig retstilstand for villaejere og klyngehusejere.

Vi anbefaler derfor at opretholde deklarationen og lave en tilføjelse i den, om at der er udarbejdet en lokalplan for klyngehusene der fastlægger nærmere regler for vedligeholdelse m.v.

Lokalplanen:

§ 5.2: Det bør overvejes at tilføje, at beplantningen skal sikre en naturlig overgang mellem de fredede arealer og bebyggelsen.

§ 5.3 og § 5.4.: Som nævnt ovenfor er parkeringspladserne hidtil godkendt med bredde på 6 m. Og i øvrigt med krav om 15x30 cm grå betonfliser. Flisernes karakter bør præciseres. Der findes et utal af størrelser og farver. Der er ikke hidtil godkendt græsarmering, der måske kan skabe problemer i forhold til gartneraftalerne – så den ønsker vi at udgå.

§ 7.2: Vi ønsker generelt ikke at husene skal udbygges – vi mener, at det godt, at der boliger i kommunen, som ikke er for store både i forhold til opvarmning og ift. beboersammensætning?

§ 7 som helhed: De angivne mål på mure og carport m.v. bør tjekkes. De afviger fra målene på vores huse, også dem, der aldrig er blevet ombygget. Vi anbefaler, at der mht. carporte står, at de skal opfylde de krav og mål, som står i den oprindelige byggetilladelse. Der er mindst tre huse, som oprindeligt ikke har carporte i deres byggetilladelse.

§ 8: Afhængig af hvordan problemerne med deklarationen løses, bør det overvejes at tilføje et pkt. 11 hvoraf det fremgår, at der i øvrigt ikke må etableres synlige tekniske installationer på tagene. Samt at kommunen skal godkende alle udvendige tekniske installationer, der ikke indgår i den oprindelige byggetilladelse, og som markere sig set fra vej og offentlige tilgængelige arealer. (Vi har vedhæftet den ændring vi fik ind i deklarationen d. 11. april 2011, som er meget vigtig for os.)

§ 9: Stauder nævnes i pkt. 2. Stauder har aldrig indgået i beplantningen på friarealer. Alene flerårige buske og træer - vi har primært Rosa Multiflora, Rosa Carolina, og solitære træer som eg og bøg. Stauder bør udgå, da de kræver årlig pasning og klipning af gartner.

Ad pkt 9 og 10: De eksisterende lys er på et hus som vores monteret: ved bryggers 1,90 m og entre 2,40 m. Det er ok, at yderligere belysning skal sidde lavere. Der må bare ikke kunne opstå tvivl om, at den oprindelige (gade) belysning er lovlig. Vi ville også gerne have ind at postkasser, som er synlige fra vej skal være væghængte og sorte placeret under de væghængte lamper.

§ 13: Som tidligere nævnt er bestemmelsen forkert i forhold til oplysningerne i Redegørelsen. Og vores forslag er, at deklARATIONEN opretholdes med en tilføjelse om at klyngehusene er blevet omfattet af en lokalplan.

Det blev en lidt længere mail - men vi tror på at vi med disse afklaringer, får en rigtig god lokalplan, som gør det nemmere for både kommunen og os som grundejerforening at administrere efter og sikre helheden for vores bebyggelse.

På bestyrelsen arbejdsgruppes vegne

Søren Kofoed Bom
Formand
519440423

[Læs om dine rettigheder og behandling af dine personoplysninger:](#)
[Sådan behandler vi dine data](#)

Søren Bom <sorenbom@gmail.com>

5. januar 2023 kl. 14.43

Til: Emil Julius Hansen <emh@rudersdal.dk>

Cc: "bestyrelsen@holteavlsgaard.dk" <bestyrelsen@holteavlsgaard.dk>

Hej Emil,

Som vi talte om på borgermødet, der vil vi gerne stille os til rådighed og gennemgå det forslag, som I på baggrund af høringen vil lægge op til politisk behandling. Vi talte en del om solceller og her ville det være godt at få præciseret at de kun må placeres i plan med tagets hældning og at de skal være matte.

Men lad os høre om I har tid til en gennemgang.

Dbh
Søren
[Citeret tekst er skjult]