

Emne	Borgermøde om forslag til lokalplan 312.2 for Klosterparken med tilhørende forslag til kommuneplantillæg nr. 1
Mødedato	6. september 2022
Tidspunkt	18.30-19.45
Mødested	Solrød Rådhus, kantinen
Sagsnr.	01.02.05-P00-6-21
Referent	Martin Rambusch Jakobsen og Susanne Prior Malling

REFERAT

Borgermøde den 6. september 2022 om forslag til lokalplan 312.2 for Klosterparken med tilhørende forslag til kommuneplantillæg nr. 1

Der deltog ca. 6 borgere (herunder repræsentanter fra Grundejerforeningen Klosterparken) og 2 pressefolk. Byrådet var repræsenteret ved borgmester Emil Blücher og formand for Natur-, klima- og planudvalget Kim Sunesen. Derudover deltog en række administrative medarbejdere i kommunen.

Formand for Natur-, klima- og planudvalget Kim Sunesen bød velkommen til borgermødet, hvorefter byplanlægger Susanne Prior Malling først gennemgik hvad en lokalplan og et kommuneplantillæg er og derefter præsenterede de konkrete planforslag, som er i høring. Lokalplanen er blevet til på baggrund af et ønske om en ny lokalplan fra grundejerforeningens side sammenholdt med en undersøgelse (servicetjek af den gældende lokalplan) og en efterfølgende dialog om den nye plans indhold (mellem administration og grundejerforeningens bestyrelse). Lokalplanforslaget imødekommer blandt andet grundejerforeningens ønske om mulighed for udestuer i området. De væsentligste ændringer i lokalplanen blev gennemgået – først for boligerne og dernæst for fællesarealerne. Desuden er lokalplanen opdateret ift. gældende lovgivning og øvrige politisk besluttede planer for kommunen.

Herefter blev der mulighed for at stille spørgsmål fra salen, og disse er refereret nedenfor:

Spørgsmål og svar

Spørgsmål fra salen: Hvis man allerede har en godkendt overdækket terrasse, kræver det så kommunens tilladelse at ændre det til en udestue?

Svar (administration): Ja, det vil kræve kommunens godkendelse (byggetilladelse). Desuden skal der være et godkendt typeprojekt (godkendt af grundejerforening og Solrød Kommune).

Spørgsmål fra salen: Skal nye udestuer brandsikres? Nuværende overdækkede terrasser krævede, at hver anden var brandsikret.

Svar (administrationen): Umiddelbart skal nye udestuer brandsikres. Det kommer an på, om de bygges sammen eller ligger meget tæt.



Administrationen har efterfølgende svaret borgeren, at (lukkede) udestuer skal sikres i begge ender mod naboskel, hvis de placeres nærmere skel end 2,5 meter.

Spørgsmål fra salen: Ligger der konkrete projekter for klimatilpasning?

Svar (administrationen): Ingen projekter, da det er privat grund. Det er Klar Forsyning, som i samarbejde med grundejerforening og kommunen udformer nye klimasikringsanlæg på private arealer. Lokalplanen lægger op til, at et eventuelt anlæg skal have rekreativ værdi for bebyggelsen.

Spørgsmål/bemærkning fra salen (repræsentant for grundejerforening): Positiv over for samarbejdet med kommunen. Kommunen har været lydhør. Skal lysskakter på badeværelser på 1. sal BD60-sikres? Når nu den øvrige tagkonstruktion ikke er det.

Svar (administrationen): Det er kun nye tiltag (i dette tilfælde lysskakter), som skal følge den nuværende byggelovgivning. Vi kan ikke stille nye krav for den eksisterende tagkonstruktion.

Herefter en række bemærkninger/spørgsmål fra formanden for grundejerforeningen:

Kan hegn i haver være både levende og faste eller en kombination heraf? Dette er ikke klart i planforslaget.

Svar (administrationen): Korrekt, at det kan være både og – og for enden af baghaver kan man også vælge ikke at have hegn.

Der har tidligere været oversvømmelser i området, så der er behov for klimatilpasningstiltag.

Vi vil helst ikke have ekspropriation. Vi vil gerne kunne beholde området.

Svar (administrationen): Lokalplanen bestemmer, hvis der skal ske en form for klimatilpasning i området, skal det samtidig have en rekreativ værdi for bebyggelsen – det må så fastsættes i samarbejde med KLAR Forsyning, grundejerforeningen og Solrød Kommune. Vi har dog ikke en historik med ekspropriationer i kommunen – andre steder er etablering af klimatilpasningsanlæg på private grunde sket i et tæt samarbejde med grundejeren/grundejerforeninger. Desuden giver lokalplanen også mulighed for mindre projekter med lokal afledning af regning (LAR) – også på private grunde, hvis I har et ønske om det.

Indvirker klimatilpasningsanlæg på bebyggelsesprocenten?

Svar (administrationen): Nej, bebyggelsesprocenten beregnes for hele delområde II – uanset udstykninger eller ejerforhold.

Bemærkede at areal langs volden udlagt til kommunalt bassin.

Svar (administrationen): Der er ikke planer for realisering af dette endnu.

Lokalplanens § 3.2 og § 3.4 (områdets anvendelse til fællesarealer med fælles funktioner og fx transformerstationer) - gælder det også halvtage eller er det kun skure?

Svar (administrationen): Alt tæller med (efter den gældende lovgivning). Der er tale om småbygninger/sekundær bebyggelse.

Skal de 20 m² i forhaver være én bygning eller kan det være flere?



Svar (administrationen): Det kan være flere, så længe de tilsammen ikke overskrider de 20 m² og de overholder byggelovgivningen.

Lokalplanen nævner kun mulighed for carporte. Der eksisterer omkring seks garager – hvad med dem?

Svar (administrationen): Hvis de er lovligt opført (med tilladelse), kan de blive stående. Er de ikke, vil de fortsat ikke være lovlige.

Bemærker at lokalplanens § 7.3 nævner at småbygninger i forhaver mod vej og sti skal udføres med lodret beklædning. Hvad hvis nogle har renoveret og beklædt med vandrette brædder i stedet?

Svar (administrationen): Lokalplanen regulerer kun fremtidige forhold, så hvis eksisterende forhold er lovligt etableret (godkendt) kan de fortsætte uanset, at der kommer en ny lokalplan.

Lokalplanen § 11.2 beskriver at grundejerforeningen står for drift og vedligehold af veje. Vejene er kommunale, så grundejerforeningen bør ikke stå for dette.

Svar (administrationen): Hvis det er en kommunal vej, så skal grundejerforeningen ikke stå for dette. Så skal bestemmelsen rettes til, så I kun står for drift og vedligehold af fællesarealerne.

I lokalplanen § 11.3 fremgår, at kommunen skal godkende grundejerforeningens vedtægtsændringer. Er ikke enig i dette og mener ikke kommunen har ret til at blande sig i dette. Ser grundejerforeningen som den øverste myndighed.

Svar (administrationen): Kommunen myndighed i forhold til lovgivningen – her Planloven. Ifølge Planlovens § 42 er kommunen forpligtet til at sikre at grundejerforeningens vedtægter ikke er i strid med gældende planlægning (der må fx ikke optages bestemmelser, som er i strid med lokalplan eller kommuneplan eller skal fastsættes i en lokalplan). Administrationen opfordrede formanden/foreningen til at indsende et hørings svar om dette.

Flere i salen gav udtryk for, at de var uenige med grundejerforeningens formand på dette punkt.

Tæller legehuse og drivhuse med i bebyggelsesprocent?

Svar (administrationen): Legehuse af normalt omfang (egnet til børn – og dermed ikke så høje eller af særligt stor omfang) kræver umiddelbart ikke byggetilladelse og indgår derfor ikke i bebyggelsesprocenten. Drivhuse hører under begrebet småbygninger, men lokalplanen lægger ikke op til mulighed for drivhuse – de enkelte boliggrunde har en meget høj bebyggelsesprocent i forvejen (nogle helt op i nærheden af 90).

Hvad med små drivhuse fx op ad en væg?

Svar (administrationen): Send et hørings svar og materiale med, der viser, hvad det er, du ønsker/tænker med et lille drivhus. Så må hørings svaret indgå i den videre behandling.

Er der regler for højde på hække/hegn?

Svar (administrationen): Ja, i en højde af max 1,8 meter (fast hegn med vandret afslutning) – det fremgår af lokalplanens § 8.2.

Afslutning på mødet

Administrationen præsenterede herefter den videre proces, herunder at vedtagelsen kan forventes politisk behandlet på Natur-, klima- og planudvalgets møde den 14. november 2022. Det blev også gennemgået,



hvordan der kan indgives høringsvar. Høringsperioden slutter den 22. september 2022, hvorfor alle blev opfordret til at sende høringsvar eller bemærkninger, så de er kommunen i hænde senest denne dag. Administrationen gjorde i den forbindelse opmærksom på, at alle høringsvar vil blive vedlagt sagen og offentliggjort.

Formand for Natur-, klima- og planudvalget Kim Sunesen takkede herefter for fremmødet og afsluttede med endnu en gang at opfordre til at sende kommunen et høringsvar.

Opsamling på emner fra borgermødet den 6. september 2022

På mødet blev følgende emner drøftet:

- Småbygningernes omfang, udseende og hvad der medregnes i bebyggelsesprocent, herunder om eksisterende forhold må fortsætte (*ja, hvis godkendte*).
- Brandsikring af lyskakte og udestuer (*skal følge lovgivningen*)
- Klimatilpasning, herunder bekymring for eventuel ekspropriation til formålet og om bebyggelsesprocenten reduceres (*klimatilpasningstiltag påvirker ikke bebyggelsesprocenten*)
- Ønske om mulighed for drivhuse og legehuse (*legehuse er muligt, men ikke drivhuse*)
- Hegn og hække – udseende og højde
- Grundejerforeningens forpligtelser (*kun fællesarealer*) og ændringer af vedtægter (*skal godkendes af kommune jf. Planlovens § 42*)