

Til beboerne – Drøftelse af lokalplanen

Som nævnt i formandens beretning ved generalforsamlingen den 20. marts 2018 tog kommunen i november 2017 initiativ til en drøftelse af lokalplanen.

Kommunen har efterfølgende foretaget en gennemgang af bestemmelserne i lokalplan 93. Kommunen vurderer, at den nu 20 år gamle lokalplan i flere tilfælde indeholder uklare bestemmelser, og at disse ikke er præcise og klare nok i deres formulering til, at kommunen kan håndhæve dem.

I samme forbindelse blev kommunen selv opmærksom på, at der på en stor del af ejendommene i bebyggelsen gennem årene er etableret indretninger/ændringer, der i større eller mindre grad fraviger fra bestemmelserne i lokalplanen. Kommunen skriver, at den muligvis har fortabt retten til at forlange fysiske lovliggørelser, da der er gået så lang tid, at ejer har indrettet sig i tillid til, at indretninger/ændringer er lovlige. Ofte kan der have været ejerskifter, så det kan være svært at afgøre, om ejeren har grund til at tro, at indretningen/ændringen var lovlig eller ej.

Kommunen skriver derfor til foreningen, at vi står med en lokalplan, som umiddelbart virker forældet med utidssvarende og i nogle tilfælde uklare bestemmelser, der i forhold til den fysiske virkelighed, kun meget svært lader sig administrere uden anvendelse af dispensationer efter planlovens §19.

Kommunen ser derfor to muligheder, der bør overvejes

1. Enten kan der udarbejdes en ny lokalplan, som erstatter lokalplan 93.
2. Eller så kan lokalplan 93 ophæves iht. planlovens § 33, stk. 1, nr. 2, uden at der tilvejebringes en ny lokalplan. I så fald vil området efterfølgende være reguleret af den tinglyste deklaration fra 1977, samt kommuneplanen og den til enhver tid gældende bygge Lovgivning.

Men inden kommunen kommer til en beslutning, har den brug for en tilkendegivelse fra os, der er baseret på en flertalsbeslutning på en generalforsamling med vores bud på, hvorledes vi som grundejere tænker og ønsker, at vores bebyggelse skal forme sig og fremstå fremadrettet.

Uanset hvad vi måtte fremkomme med af ønsker, er det i sidste ende kommunen, der har den afgørende stemme.

Hvad angår nedennævnte to spørgsmål om udhuse/skure og overdækning har kommunen tidligere behandlet disse og givet dispensation i forhold til lokalplanen:

- **Udhuse/Skure - §6.9 i lokalplan 93.**
Kommunen vil i forbindelse med fremtidige renoveringsarbejder af skure/udhuse, godt kunne dispensere fra bestemmelserne i § 6.9.
Kommunen vil dog lægge vægt på, at renovering af udhusene kommer til at ske efter det af bestyrelsens fremsendte forslag af den 7. august 2017, og at denne forinden godkendes ved en generalforsamling
- **Overdækning - §§ 6.5, 6.7 og 7.2 i lokalplan 93, samt iht. udvalgsbeslutning af den 12. juni 2006.**

I forhold til grundejernes mulighed for at kunne opføre overdækninger mod havesiden, så vil kommunen godt kunne dispensere fra kravet om, at overdækningerne skal udføres med 10 mm. lamineret glas til fordel for en billigere løsning udført med termoplader. Samtidig vurderer kommunen, at farverne sort og råhvid, udover den anviste grønne farve, også bør kunne anvendes på overdækningernes træværk. Ovenstående dog under forudsætning af, at ønsket baserer sig på og vedtages som en flertalsbeslutning ved en generalforsamling.

Bestyrelsen fremsender her en oversigt over nogle ønsker til dispensationer til lokalplanen, der enten er fremsendt til kommunen eller forelagt bestyrelsen.

Vi skal derfor bede jer om at fremsende jeres eventuelle ønsker til dispensationer til lokalplanen (lempelser/stramninger). Jeres ønsker sendes til bestyrelsen på bestyrelsesmailen

bestyrelsen@hvedevaenget.dk og senest den 30. juni 2018.

Efter sommerferien vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling med henblik på drøftelse og afstemning af indkomne forslag.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanen (Lkp.) pkt. 6.4

Facadeparti på havesiden kan ændres fra eksisterende hæve/skydedøre til en eller to ”gående” døre i overensstemmelse med tegning på bilag 2

Bemærkning

Der er kommet andre muligheder på markedet, og flere af husene har etableret et facadeparti på havesiden, der er anderledes end vist på den oprindelig tegning.

Ønske

Set i lyset af utallige beboeres udskiftning af facadeparti på havesiden, der ikke er i overensstemmelse med lokalplanen, ønskes dispensation til facadeparti også i anden udformning end den i lokalplanen viste jævnfør bilag 2. Farven skal dog holdes i sort, råhvid eller grå nuance.

Lokalplanen (Lkp.) pkt. 6.5

Der kan udføres overdækning af indgangsparti mellem udhus og bryggersdør i overensstemmelse med bilag 3

Bemærkning

Der ligger en dispensation for bilag 3

Ønske

At dispensationen får en tilføjelse med at overdækning kan udføres i enten termoplader eller i Trapez plader.

Lokalplanen (Lkp.) pkt. 6.7

A)

Det er tilladt at etablere en regulerbar stofmarkise på havesiden i overensstemmelse med tegning på bilag 5.

Bemærkning

Bestemmelsen er uhensigtsmæssig, idet den foreskrevne tegning ikke tager højde for den tilladte udflytning af vinduespartiet. Der forefindes eksempler på montering af markiser i den nederste del af sternbrædderne på forkanten af betonoverdækningen, som passer godt ind i bræddebeklædningen.

Ønske

At man også kan vælge at indbygge en markise i den nederste del af sternbrædderne. Dette kan, hvis markisen udstyres med en aluminiumskappe, gøres uden at det forstyrrer helhedsindtrykket.

B)

Det er ikke tilladt at bygge overdækning med fast tag på havesiden.

Bemærkning

Der er givet dispensation til opsætning af overdækninger på vestsiden mod haven i tre udgaver (Udvalgsbeslutning af 12. juni 2006).

Ønske

I denne dispensation er der et ønske om ændringer i materialevalg samt farve. Kommunen har givet accept på dette, se side 1.

Lkp. 6.8

Der kan etableres max. to tagvinduer i hver bolig – ét i hver tagflade – af typen Velux GVO, farve gråsort.

Bemærkning

Der er mulighed for en teknisk forbedret udgave af GVO vinduet.

Ønske

Der ønskes mulighed for udskiftning af de nuværende tagvinduer til en teknisk forbedret udgave af GVO vinduet (sikkerhedsgodkendte). Der ændres ikke på vinduets placering.

Lkp. 6.9

Om- og tilbygning af skure er ikke tilladt.

A)

Bemærkning

Skurenes tage er nedsunket med årene, og den nuværende hældning er derfor ikke optimal for afledning af regnvand til nedløbsrøret.

Ønske

Foreningen ønsker at få tilladelse til at rovere bebyggelsens skure i h.t. det fremsendte materiale i 2017. Kommunen har givet accept på dette, se side 1.

B)

Bemærkning

Der er over årene bygget flere mindre tilbygninger til de oprindelige skure i form af mindre skure, låger til skraldespandsstativerne, og halvtage til cykler m.m.

Ønske

At man i større udtrækning kan vælge at indrette sig frit inden for de omgivende levende hegn og træhegn, dog må tilbygninger i gårdene ikke være højere end skurene. Udvendige træflader skal males i den foreskrevne grønne farve for at bibeholde ensartetheden i bebyggelsen.

C)

Det oprindelige materialevalg må ikke ændres ved renovering og vedligeholdelse af skurene. Tagdækning skal være udført med heldækkende tagdug belagt med perlesten.

Bemærkning

Dispensationen til at undlade perlesten er givet.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Lkp. 7.2

Til behandling af udvendigt træværk må kun anvendes følgende farver:

1. Til hegn, sternbrædder, skure og træbeklædning på østfacade anvendes træimpregnering med NCS farvekode inden for interval: NCS 5010-G70Y - NCS 5020 G70Y.

Bemærkning

Der er flere huse, hvor østfacaden til gården er malet i andre farver eller er beklædt med ædeltræ.

Ønske

Der introduceres valgmuligheder på østfacaden

2. Til udvendige vinduespartier og vindues- og dørrammer anvendes farven sort.

Bemærkning

Der forefindes flere huse med vinduespartier, der på vestsiden til haven har anden farve end sort.

Ønske

Der gives dispensation til andre valgmuligheder i form af farverne sort, råhvid eller grå nuance

Lkp. 7.5

Alle grundejere har pligt til at være tilsluttet fællesantenneanlæg,

Bemærkning

Der er indlagt kabel i bebyggelsen.

Ønske

Da der ikke er fællesantenneanlæg mere, ønskes der dispensation til ikke at være tilsluttet fællesanlægget.

§ 9. Hegn

Lkp: 9.2

Faste hegn skal udføres som bestående hegn med vandret bræddebeklædning i samme udformning og dimension som de oprindelige træhegn i bebyggelsen.

Ønske

Der ønskes dispensation med mulighed for en anden vandret konstruktion end den bestående.

Lkp: 9.3

Det er tilladt at aflukke arealet mod stien mellem udhus og nabo med et træhegn med en højde på maksimalt 1,20 cm.

Bemærkning

Oprindeligt var der helt åben indgang til husenes gårde på østsiden. Det er der kun meget få steder i dag. De allerfleste steder er der lukket med forskellige slags hegn, cykelskure, låger og bevoksning, der ikke svarer til kravet om vandrette brædder i de oprindelige dimensioner.

Ønske

Der ønskes dispensation med mulighed for at aflukke arealet mod stien mellem udhus og nabo, med andre alternativer end brædder.