

Bemærkninger og indsigelser til Forslag til Lokalplan F111, for et boligområde ved Benediktevej (Asminderød gamle skole)

Fredensborg Kommune har fremlagt Forslag til Lokalplan F111, Kongevejen 21 i Fredensborg i offentlig høring med høringsfrist den 15. juli 2015. Der har været afholdt borgermøde den 11. juni 2015 på Fredensborg Rådhus.

Lokalplanområdet omfatter den tidligere Asminderød Skole og udgør ca. 5,8 ha.

Agenda 21 foreningen i Fredensborg Kommune fremkommer hermed med sine bemærkninger og indsigelser til det fremlagte lokalplanforslag.

Ad § 1 Indsigelse mod krav om etablering af fælles varmecentral. (Ophævelse af § 9 stk. 2 følger automatisk med her).

Lokalplanen har som det 3. nævnte formål at understøtte mulighed for bæredygtige og klimamæssige løsninger, hvilket må tolkes som værende positivt i forhold til udnyttelse af alternative energikilder, herunder solenergi.

I forhold hertil er der i planen en række modsatrettede bestemmelser:

I § 6 er det bestemt, at der skal etableres en fælles varmecentral, som alle boliger er forpligtet til at tilslutte sig, men det anføres også at boliger opført som lavenergibebyggelse kan fritages for denne forpligtelse.

Altså vil man etablere et system, som skal kunne dække alle, men i praksis kan risikere kun at skulle dække et mindre antal boliger. Det vil kunne betyde, at nogle få af boligerne kan ende med at betale drift af hele systemet, hvilket vil blive urimelig dyrt for disse.

Dertil kommer, at en sådan udvikling ikke efterfølgende vil gøre det attraktivt at tilslutte bebyggelsen til en eventuel fremtidig fjernvarmeløsning.

Bygherren har ikke givet udtryk for at ville etablere husene med alternativ energi, men det vil i praksis ofte være sådan, at husene sælges, inden de bliver bygget – og at de kommende ejere kan vælge individuelle løsninger. Vælger en køber at få installeret alternativ energi, vil det aktuelle hus ikke have pligt til at være tilsluttet det krævede fjernvarmeanlæg. Man ved følgelig ikke, hvor mange af boligerne, der reelt vil blive tilsluttet. Det giver en stor usikkerhed for den enkelte køber, idet varmeregningen (for de, som bliver tilsluttet det fælles varmeanlæg) vil blive større, jo færre, der tilslutter sig.

Man kan godt forestille sig, at særligt boligerne i område C vil vælge at etablere alternativ energi på ejendommene og dermed opnå status som lavenergiboliger - og søge fritagelse for tilslutning. Men muligheden foreligger jo også for boligerne i område A og B. Hvis ansøgerne overholder reglerne, vil kommunen næppe kunne afslå en sådan ansøgning.

Hvis der etableres varmecentral og vandbåren fjernvarme i bebyggelserne er det meget vigtigt, at et kommende varmeanlæg etableres som lavtemperaturanlæg, så både ledningsnet og huse er konstrueret til denne driftsform, der vil være langt den billigste i drift og vil være forberedt på en eventuelt kommende fjernvarme, der med stor sandsynlighed vil blive af denne type.

Vi mener reelt ikke, at det med moderne boliger med meget lavt varmeforbrug er hensigtsmæssigt at bygge og drive et fjernvarmeanlæg. Dette forhold bør forhandles med bygherren, idet udgifterne til etablering af fjernvarme bør kunne konverteres til ændring af boligerne til individuel eller fælles lavenergiforsyning.

De oplagte alternative energikilder er individuelle varmepumper (luft / luft eller luft / væske) samt solenergi (solceller og solfangere).

Solenergi udnyttes optimalt ved at de opsatte elementer har en vinkel på 30 – 60 grader i forhold til vandret – og er vendt mod syd.

For område A er fastsat en taghældning på maksimalt 15 grader – og det er i § 6 fastsat, at solceller og solfangere skal monteres parallelt med tagfladen. Disse to vilkår vil i praksis gøre anvendelse af solenergi til en uhensigtsmæssig løsning!

Hvad er baggrunden for dette valg, som reelt spænder ben for fremtidig brug af solenergi?

Indsigelse § 6 stk. 2 / § 7 stk. 6: Enten skal kravet om, at solenergi skal monteres parallelt med tagfladen eller fastsættelse af 15 graders taghældning ændres, således at der opnås bedre mulighed for udnyttelse af solenergi i område A.

For område B er der bestemt at taghældningen skal være 25 – 30 grader, hvilket for udnyttelse af solenergi er bedre rent funktionsmæssigt, men det er tillige bestemt, at tagene skal være med tegl eller betontagsten, hvilket ikke er et optimalt underlag for solenergi.

Det virker i den sammenhæng mærkeligt, at man vælger disse materialer til tag – og giver mulighed for at etablere solenergi – uden samtidig at sikre, at solenergianlæggene placeres ens på alle huse. Optimalt vil det være mere hensigtsmæssigt at tillade solenergi opsat som en integreret del af den øverste del af den sydvendte tagflade, således at der ikke skal opsætte '2 lag tag'. En sådan løsning er rent faktisk teknisk mulig og findes på markedet!

Indsigelse § 7 område B og C: Der mangler fastsættelse af placering eller principper for placering gældende for eventuel montering af solenergianlæg.

For område C er kun bestemt, at taghældningen ikke må overstige 50 grader. Også her er der krav om tegl eller beton-tagsten! Og heller ikke her er der fastsat regler for placering af evt. solenergi.

Når der i en lokalplan gives mulighed for opsætning af anlæg for opsamling af solenergi, må det forventes, at der i § 8 er fastsat regler for en maksimal højde af beplantning i bebyggelsen – eller i det mindste, at det ikke er lovligt at have træer, som skygger for opsatte solenergianlæg - hverken på de private grunde eller på fællesarealerne!

Mangel på sådanne regler kan give mange nabostridigheder og store ulemper i forhold til nedsat produktion i sol-energianlæg.

Vi efterlyser klare regler for beplantningens højde i forhold til solenergi!

Indsigelse § 8: Der mangler fastsættelse af regler for beplantnings højde på såvel fællesarealer som private grunde i forhold til skyggevirksomhed på solenergianlæg.

Principper for at solenergi kommer før træer, så evt. efterfølgende opsætning af solenergi uden videre medfører krav om beskæring eller fældning af eksisterende træer, som skygger for anlægget.

Bæredygtighed er mange ting. I forbindelse med denne lokalplan vil bæredygtighed også være afledning af regnvand.

I den generelle redegørelse er det beskrevet, at der etableres faskiner under vejene og under søen i fællesarealet, hvorefter den mængde, som ikke kan nedsives evt. ledes til det offentlige regnvandssystem.

Dette er dog ikke videreført til selve planen som et krav. Hvorfor ikke?

Muligheden for nedsivning er med stor sandsynlighed ikke eksisterende på grund af den meget lerholdige undergrund. Det vil være yderst begrænset hvor stor en regnvandsmængde, der kan opsamles i bebyggelsen, hvorfor der må være krav om mulighed for tilslutning til det offentlige regnvandssystem, da overskudsvand fra bebyggelse ellers vil søge mod de lavest liggende områder, hvor husene så vil blive oversvømmet – også uanset den krævede sokkelhøjde på 15 cm.

Vi efterlyser en mere oplagt løsning er at etablere et overløbsbygværk i søen på fællesarealet. Afløbet herfra kan så enten gå i den offentlig kloak eller kan føres til moseområderne i 'Byparken'.

Indsigelse § 8 stk. 6: Der skal være krav om etablering af overløb for regnvand, som ikke kan rummes i faskiner og / eller regnvandssø.

Andre forhold:

1.

Det er for område B og C bestemt, at tagbeklædningen ikke må være reflekterende. Hvorfor har man så (i § 7 stk. 8) for område A givet tilladelse til, at udhusene kan få tag af termoglas, som jo netop er reflekterende?

2.

Vi undrer os tillige over kravet / ønsket om 'høj arkitektonisk værdi' og de deraf affødte krav om anvendelse af teglmursten.

Og samtidig bestemmer i § 7, at murene må være blanke, pudsede eller filtsede.

Hvis alle murene vælges som pudsede, hvilken værdi har det så, at de er bygget af teglmursten?

3.

For område A er markeret et beplantningsbælte på de 3 sider. I § 8 stk. 3 er alene angivet, at beplantningen skal bestå af hjemmehørende arter.

Mod naboejendommene mod nord og vest vil der formentlig allerede være hække, som grundejerforeningen i sin egenskab af grundejer vil være forpligtet til at holde på sydsiden.

Mod vest vil en beplantning her gøre det umuligt at komme til at vedligeholde de hække som skal plantes mellem de private grunde og fællesarealerne. Tilsvarende gælder for vedligeholdelse af husgavlne og de eksisterende hække mod naboejendommene, som grundejerforeningen med den nuværende arealfordeling bliver ansvarlig for at holde på østsiden.

Der er ikke fast sat krav til maksimal højde på beplantningen. Det er uhensigtsmæssigt i forhold til de gener som høj beplantning kan give for brugen af haverne og konkurrence med hækkene på begge sider af beplantningen.

Vi foreslår, at arealerne vest for område A tilskødes de 3 enderækkehuse, således at de får større grundareal – og fællesarealernes størrelse og grundejerforeningens vedligeholdelsesforpligtelser bliver mindre.

Mod nord bør arealet mellem adgangsvejen og naboejendommene mod nord gøres mindre, så der

fra kant af vej til hække mod nord kun er den nødvendige afstand for vedligeholdelse af hækken – ca. 1 meter.

Det resterende areal bør udnyttes til at skubbe hele område A ca. 5 meter mod nord, så fællesarealet mellem område A og B øges i bredden.

Mod øst bør stien flyttes ud mod skel og jordstriberne mellem stien og de østlige huse tillægges disse, så de kan passere gavlen på egen grund.

For område B bør fællesarealerne mellem de 3 til 4 nordlige ejendomme regnet fra vest blive tillagt fællesarealerne mod naboerne mod nord, så grundejerforeningen dels slipper for vedligeholdelse af den smalle stribe, og grundejerne slipper for at plante og passe en hæk få meter fra en eksisterende hæk i skel mod de eksisterende naboejendomme.

Indsigelse § 8 stk. 3 Krav om hjemmehørende arter: De aktuelle arealer er så små, at det primært vil være aktuelt at plante sirbuske. Der er meget få hjemmehørende arter i denne kategori, hvorfor kravet herom bør bortfalde (hvis ikke vores forslag om ændrede skel tages til følge og beplantningsbælterne dermed bortfalder).

4.

Vi undrer os i øvrigt over, at det skulle være særlig kvalitet, at noget er bygget i tegl eller med tegltage. Vi taler måske om tradition, som nogen ønsker fastholdt – også selv om der i forhold til isolering (og dermed fremtidigt energiforbrug i bygningen) er betydeligt mere hensigtsmæssige materialer på markedet.

Et tag med tegl eller beton-tagsten er ikke nødvendigvis kvalitet, hvis ikke konstruktionen af hele taget er afstemt efter belægningens type.

Vi kan jo se i Fredensborg Søpark, at membranen under tagene holder betydeligt kortere end selve taget.

Og så er det rent faktisk ganske svært at kombinere solenergi og tegl og opnå et tåleligt udseende! Det kan dog lade sig gøre, hvis man fra tagryggen laver et eller to bånd af solenergielementer i hele husets bredde, men det skal jo så fastlægges i lokalplanen, at det er sådan, det skal laves.

Hvis arkitektonisk kvalitet kun er et spørgsmål om facadens udseende og ikke for den samlede bygning, giver vi ikke meget for begrebet i forhold til at stille krav til bygninger, der skal kunne krav om et energiforbrug, som er meget mindre, end man for blot få år siden end ikke fantaserede om.

Hvis man vælger billigere byggematerialer og dermed i byggeprojektet giver økonomisk plads for mere alternativ energi, vil husenes brugskvalitet for de kommende beboere med stor sandsynlighed være betydeligt større end ved brug af tegl!

Kvalitet er jo andet end overfladens udseende!

5.

Der efterlyses tillige krav om etablering af et fælleshus til daglig brug for grundejerforeningen og til større sammenkomster, som de mange, relativt små boliger ikke kan rumme.

6.

Alvorlige indvendingerne i forhold til kommunens generelle holdning til klimaforandringer og krav til energiforbrug:

Da området er solgt af Fredensborg Kommune, kunne kommunen i salspapirerne have forlangt, at det kommende nybyggeri skulle opføres som lavenergibebyggelse. Man kunne have f.eks. have forlangt, at bestemmelserne i Kommuneplan 2013 skulle efterleves.

Det er tankevækkende at opleve, at kommunen på den ene side gør rigtig meget for at energi-renovere og -optimere sine egne bygninger. Og det er alment kendt, at dette arbejde kun har effekt for en meget lille del af det samlede energiforbrug til bygninger i kommunen – ca. 4 %.

Det har fået kommunen til at etablere et energicenter, som har til formål at få de private husejere (herunder virksomheder) til at nedsætte forbruget af fossil energi i deres boliger - ved f.eks. at etablere alternativ energi.

Det er derfor fuldstændig uforståeligt, at man ved planlægningen for nyt byggeri sætter alle andre hensyn højere end netop brugen af alternativ energi. Ved nybyggeri hvor etableringen er langt billigere end i eksisterende byggeri.

Det giver en uforståelig, negativ signalværdi, at kommunen ikke udnytter sin mulighed for at aftale særlige standarder for det kommende byggeri. Og det kan man i forbindelse med en ny lokalplan, som udarbejdes i samarbejde med en bygherre.

En af metoderne er jo at give køb på nogle krav, som er dyre at gennemføre (brug af teglmursten og tegl / betontegl samt etablering af fjernvarmecentral og forsyningsanlæg), for til gengæld at få noget at det, som man ønsker.

Det betyder, at vores ”grønne” kommune mister muligheden for at markere sit ”brand”.

Agendaforeningen opfordrer Fredensborg Kommune til at forhandle med den kommende bygherre om ændringer i lokalplanen (eller i et særligt aftaledokument), som giver mere alternativ energi i den kommende bebyggelse.

Og naturligvis til at ændre planen i det omfang, som vores bemærkninger i øvrigt giver anledning til.

7.

Fredensborg Kommune henstiller, at tagrender og tagmaterialer ikke indeholder kobber eller zink.

At kobber er en miljøgift er kendt, men hvilken miljømæssig skadevirkning har zink. Tagrender er i dag ofte af materialet alu-zink eller galvaniseret (zinkbelagt) stål. At det skulle have negative miljømæssige effekter er ukendt for os.

Begrundelsen for henstillingen om at undgå tagrender med zink efterlyses.

8.

Det bør sikres, at tagpap lægges på en overflade uden bevægelser – dvs. IKKE på finerplader, men på stenuldsbatts. Det forøger tagets levetid betydeligt og begrænser dermed risikoen for fugtskader og de kommende husejeres vedligeholdelsesomkostninger.

Diverse småting:

§ 8 stk. 2 bør ændres i formuleringen:

Levende hegn med vej og sti (og måske fællesarealer?) skal plantes 30 cm inde på egen grund.

§ 8 stk. 4: Hvorfor må ejere af ejendomme i område C ikke have en campingvogn stående på egen grund? Er det en rimelig begrænsning i brugsretten for en parcelhusgrund i ’normal’ størrelse?

§ 10 stk. 4: Grundejerforening skal oprettes senest, når der er solgt 25 % af boligerne i området. Det vil fritage kommunen fra at tage stilling til, hvornår kravet skal rejses og den dertil hørende administrative indsats.

På vegne af Agenda 21 foreningen for Fredensborg Kommune

Finn Langgaard