

## **Bemærkninger og indsigelser til Forslag til Lokalplan F112, Kongevejen 21 i Fredensborg**

Fredensborg Kommune har fremlagt Forslag til Lokalplan F112, Kongevejen 21 i Fredensborg i offentlig høring fra den 13. april 2015 til den 24. juni 2015. Der har været afholdt Borgermøde den 21. maj 2015 på Fredensborg Rådhus.

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

Foreningen finder, at en ændring af området fra erhvervsområde til boligområde ikke er i overensstemmelse med de landspolitiske ønsker om størst mulig bæredygtighed i udviklingen – og derfor i denne sammenhæng størst mulig antal lokale arbejdspladser, således at antallet af pendlere minimeres. Det undrer os også i denne sammenhæng, at Fredensborg Byråd foretager ændringen af Kommuneplan 2013 (fra erhvervsområde til boligområde) som en selvstændig beslutning (Tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2013 for Fredensborg Kommune), efter i november 2014 at have indkaldt idéer og forslag til planlægningen af nye boliger, og senere fremsætter lokalplanforslaget for det netop vedtagne boligområde.

**Indsigelse:** I henhold til Kommuneplan 2013 pkt. 6.1. Kulturhistoriske værdier – Retningslinjer er væsentlige dele af arealet inden for lokalplanområdet omfattet af en Kirkebyggelinje for Asminderød Kirke.

Det må derfor konstateres, at sagsfremstillingen for sag nr. 109 til møde i Plan- Miljø- og Klimaudvalget (PMKU) den 3. juni 2014 ikke er i overensstemmelse med Byrådets godkendelse af Kommuneplan 2013 – **Byrådsmedlemmer i PMKU har altså ikke fået den korrekte juridiske baggrund for behandling af sagen.** Det må endvidere konstateres, at ”Indkaldelse af idéer og forslag til planlægningen af nye boliger Kongevejen 21 i Fredensborg” heller ikke er i overensstemmelse med Kommuneplan 2013 – **Indkaldelse af idéer og forslag finder altså også sted på et mangelfuldt grundlag.**

Da væsentlige dele af området er omfattet af en Kirkebyggelinje (zone), skal dette fremgå af selve lokalplanen. Dette medfører, at der ikke lovligt må opføres ny bebyggelse, der overstiger 8,5 m inden for kirkebeskyttelsesområdet. Til vejledning for kommunen har denne ingen juridisk mulighed for at omgå loven i lokalplanen.

Alene Natur- og Miljøklagenævnet kan dispensere fra Planlovens § 19, og først efter en Lokalplans godkendelse.

Det er derfor ikke korrekt, når der i ”Omfang / placering” (side 6 - 7) anføres, at højde på bebyggelsens tagfod ikke må overstige 9 m og ingen del af bygningerne må overstige kote 38,5.

**Indsigelse:** § 6 stk. 6 – etablering af fælles varmecentral.

Det bør tilstræbes i samarbejde med den kommende bygherre, at der opføres lavenergiboliger, hvor solenergi og varmepumper i de enkelte blokke / boliger gør fælles varmeforsyning overflødig.

**Forslag:** I stedet for en fælles varmecentral, bør der etableres et fælleshus til brug for sammenkomster, som ikke vil kunne finde plads i de enkelte boliger. Altså et fest- og mødehus med passende køkken- og toiletfaciliteter, som det er normalt at have i bebyggelser af et omfang, som den af

lokalplanen omfattede.

**Indsigelse:** § 6, stk. 7 Der må opsættes mast til mobiltelefoni og lignende med en maksimal højde på 30 m. Masten og tilhørende teknisk udstyr kan placeres inden for byggefelt F. Det er ikke lovligt at opføre master og lignende over 8,5 m inden for Kirkebeskyttelseslinjen.

**Forslag:** Når antennerne i dag befinder sig på arealet skyldes det alene, at der i forvejen var etableret en skorsten, hvor på antennerne kunne hænges op. Nu rives skorstenen ned og der forudsættes opført en ny mast.

Vi forslår, at det i stedet tilstræbes at etablere en ny mast på erhvervsarealerne vest for Kongevejen, så der slet ikke etableres en mast på det af lokalplanen omfattede areal!

**Bemærkning vedr. antennemast:**

En mast med den foreslåede placering vil i en stor del af dagtimerne kaste en lang skygge ind over bebyggelsen og derved begrænse muligheden for optimal produktion af solenergi. Alene dette forhold bør føre til overvejelser om andre muligheder for placering!

**Bemærkninger:** På side 8 fremstår eksempler på mulige bygningsplaceringer, hvoraf fremgår at tagfladerne vender mod vest – sydvest og øst – nordøst. Disse retninger finder Agenda 21 foreningen ikke at være optimale set fra et bæredygtigheds synspunkt, idet solenergianlæg ikke med disse retninger kan få den optimale placering og dermed den optimale udnyttelsesgrad. Kommunens muligheder for en optimal ”grøn” lokalplan burde have været udnyttet væsentligt bedre. Dette ville også kunne medføre at flere boliger straks kunne fritages for tilslutningspligt til den fælles varmforsyning (§ 6, stk. 6).

Hvis der etableres tage som nævnt nedenfor på begge sider af bygningen, vil en nord / syd placering give maksimal produktion af solenergi, mens tage med ensidigt fald skal tilstræbes at være vendt mod syd. Ensidigt fald vil give mulighed for større arealer med solenergianlæg – og andre indretningsmuligheder i boligerne.

Ensigtigt fald på tagene vil tillige give bedre mulighed for at overholde højdegrænserne.

**Indsigelse:** § 8 stk. 2 – Tagudformning. Der er givet tilladelse til at opsætte solenergi på tagene. Det foreslås, at det som en mulighed nævnes etablering af solenergitage – altså et tag, som består af solceller / solfangere uden underliggende tag. I et sådant tag kan indbygges ovenlys, hvis det ønskes – på samme måde som i andre tagtyper. Et sådant tag giver et langt mere ensartet og kønnere udseende end felter med solenergi lagt ovenpå et andet tag.

Da det rent faktisk er muligt at etablere et tag som nævnt, er det ønskeligt, at muligheden medtages, da det i praksis vil gøre etablering af solenergi betydeligt billigere.

**Indsigelse:** § 9 stk. 2 – krav om brug af regnvand i toiletter og til tøjvask.

Det er naturligvis principielt ønskeligt at spare på det rene grundvand, men etablering af regnvandsopsamling og særskilt ledningsføring for dette medfører meget store omkostninger, som slet ikke står i forhold de fremtidige besparelser. Tilsvarende gælder driften af et sådant anlæg. Kravet bør tages ud af lokalplanen!

**Indsigelse:** § 10 stk. 4 – krav om etablering af jordvold mod Kongevejen.

Kravet virker ulogisk, når man samtidig giver mulighed for at etablere en supplerende støjskærm. Det anbefales at kræve en støjskærm mod Kongevejen – evt. med en beplantning på ydersiden til at skjule skærmen, hvis ikke denne i sig selv virker som et levende hegn.

En støjskærm mod Kongevejen virker umiddelbart betydelig mere relevant end en støjskærm mod syd – dvs. mod trælasthandelen.

**Forslag:**

Det foreslås, at der indsættes et vilkår om, at beplantning på arealet ikke må have en højde, der overstiger tagfoden og som ved skyggevirkning påvirker opsatte solenergianlæg negativt.

**Indsigelse:** § 11, stk. 4 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når Byrådet kræver det. Dette er en gummiparagraf – hvem er ansvarlig for, at denne beslutning tages? Der anbefales, at der fastsættes en grænse i forhold til antallet af solgte boliger, således at der senest oprettes en ejerforening, når 25 % af boligerne er solgt.

Finn Langgaard  
Agenda 21-foreningen