

## Høringssvar til forslag til Lokalplan 290 for Taarbæk 10.03.2020

---

---

Lokalplan 290 har baggrund i den megen kritik af nybyggeriet på Nordre Molevej 4 i Taarbæk. Med den nye lokalplan har det hos Taarbæk Borgerforening, og formentlig også hos kommunen, været et ønske at forhindre lignende byggerier, der i udformning og placering strider imod Taarbæks særlige, men dog brogede bebyggelsesmæssige karakterer.

### Lokalplanens formål

Lokalplan 290 har bl.a. til formål, - at udpege sammenhængende bebyggelser, hvor nye bygninger skal **tilpasses** de eksisterende nabobygninger med hensyn til placering, omfang og udformning, - at sikre, at ny bebyggelse **tilpasser** sig de nærmeste omgivelser med hensyn til omfang, højde og materialevalg og - at **sikre** områdets grønne karakter. Kommunalbestyrelsen kan ikke dispensere fra sådanne formålsbestemmelser, men disse er til gengæld formuleret så tilpas upræcist (tilpasse / sikre / særlige tilfælde), at de ikke kan anvendes til at forhindre et uheldigt nybyggeri, der i øvrigt følger lokalplanens bestemmelser. Derfor er de øvrige bestemmelser i lokalplanen vigtige.

Kommunalbestyrelsen kan dog i **særlige tilfælde** dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, men kun hvis dispensationen ikke strider mod principperne i lokalplanen - som typisk er udtrykt i formåls- og anvendelsesbestemmelserne, som der *ikke* kan dispenseres fra.

Lokalplanen indeholder således et dilemma, som findes i alle lokalplaner. Bestemmelserne - de der ikke udtrykker formål og anvendelse - skal udformes, så de fastholder den særlige karakter af bebyggelsen, som til gengæld er upræcist angivet i formålet.

Bygningskultur Foreningen opfordrer derfor kommunalbestyrelsens politikere til at sikre flest mulige præcise bestemmelser, der bakker op om formålet, og som de *ikke* vil dispensere fra, selvom de formelt kan.

Der er en gang givet tilladelse til byggeriet på Nordre Molevej 4, så selvom huset brændte, kan der opføres et nyt byggeri magen til. Dette kan heller ikke den nye lokalplan forhindre.

### Kommentarer til lokalplanforslagets bestemmelser

Bygningskultur Foreningen mener, at der under lokalplanens formål bør være bestemmelser, der tydeligt markerer, at et hovedsigte med planen er "bevaring" og ikke nybyggeri. Sådanne bestemmelser kunne være:

Lokalplanens formål er:

- at sikre et fortsat levende og alsidigt bymiljø,
- at bevare de karakteristiske bebyggelser, gademiljøer og byrum i Taarbæk som en sammenhængende bevaringsværdig bystruktur,
- at bevare stiltræk, bygningsdetaljer og andre værdifulde særpræg på de bevaringsværdige huse,
- at sikre at bygningsændringer sker enten som en tilbageførsel til et tidligere udseende eller som en videreudvikling, der tager hensyn til den enkeltes ejendoms alder og byggestil,
- at ny bebyggelse tilpasses byens skalaforhold,
- at fastsætte bestemmelser for placering, udformning og materialevalg for nybyggeri der betinger, at byggeriet udføres i et nutidigt formsprog

indpasset i det historiske bymiljø.

BKF er uforstående overfor bestemmelsen i § 3 om, at man på en ejendom kun må bygge 2 boligenheder med vandret lejlighedsskel, hvorfor ikke et dobbelthus med lodret lejlighedsskel? Endvidere mener vi, at der bør være en bestemmelse om, at der ved begrebet helårsbolig forstås en bolig, der er beboet i mere end 9 mdr/år. Der er pt. flere huse i Taarbæk, der har stået tomme i op til adskillige år.

Byggemulighederne beskrevet i § 6.1.1 giver på de små grunde mulighed for en B% på 75, hvilket BKF finder for højt i en område med tæt-lavt boligbyggeri. Skal man sikre den bevaringsværdige bebyggelse, bør byggemulighederne holdes nede på eller under det eksisterende niveau.

Bygningskultur Foreningen finder det meget positivt, at der er særlige bestemmelser for "sammenhængende bebyggelse" i form af byggelinier og retningslinier for tilbygninger, altaner, vinduesformater og -størrelser, materialer m.v. og for friholdelse af udsigtskiler mod Øresund. Byggelinierne bør dog være målsat, så der ikke bliver tvivl om overholdelse.

BKF finder det ligeledes positivt, at man fastholder udpegningen af bevaringsværdige bygninger og træer. Foreningen savner dog bestemmelser, der sikrer, at de "sammenhængende bebyggelser" også hænger sammen – bygges som rækkehuse. Det bør undgås, at enkelte bygninger "løsriver sig" fra rækken, som vi har set i tilfældet Nordre Molevej 4.

BKF er uforstående overfor lokalplanforslagets forhøjede højdegrænseplan i område 1 (område 3 i LP 233) fra det tidligere max. 7 m til max. 7,5 m. Der er jo samtidig givet mulighed for forhøjelse af taget på eksisterende bygninger med 40 cm, aht. eventuel efterisolering.

Foreningen ønsker endvidere bestemmelser om taghældninger for sammenhængende bebyggelse, så ny bebyggelse på dette punkt følger nabobygningernes taghældning – en bestemmelse, der i tilfældet Nordre Molevej 4 har fået uheldige konsekvenser.

BKF er bevidst om Taarbæks meget brogede bebyggelseskarakter og det kan være vanskeligt at udforme meget præcise bestemmelser for bebyggelsens udformning. Men vi mener dog, at man, som i mange andre kommuner, for overskuelighedens skyld, bør opdele de forskellige krav til bygningers udformning i paragraffer omhandlende fx krav til:

1. Facader, materialevalg mv.
2. Tage, materialer, tagtyper, med eller uden skalk, taghældning mv.
3. Kviste og tagvinduer, materialevalg mv. (bestemmelsen i § 7.2.3 er nok vanskelig at have en hel fast fortolkning af).
4. Døre og vinduespartier, materialevalg mv. (bestemmelsen i §7.2.1 om at det enkelte vindue ikke må have en omkreds på mere end 4 meter er utilstrækkeligt til at sikre formålsparagraffen).
5. Tagrender (plast eller zink?)
6. Skorstene (er den eksisterende bygningsmasse med eller uden skorstene, bør man ved nyopførelse kræve at også denne bygningsdel harmoniseres med den eksisterende bygningsmasse – det har man fx gjort i Bondebyen).
7. Farvevalg generelt til de forskellige bygningsdele.

Foreningen finder det nødvendigt med bestemmelser, der kan virkeliggøre formålet: "– at sikre områdets grønne karakter". Alle markante store træer skal klassificeres som "bevaringsværdige" – enkelte store træer nord og syd for Christiansrovej samt et træ på nordsiden af Ole Steffens Vej bør f.eks. markeres, og levende hegn mellem matrikler og mod stier og veje skal opretholdes eller genplantes, hvis de ikke er levedygtige.

Foreningen finder lokalplanforslaget som helhed positivt med enkelte yderligere stramninger af lokalplanens formål. Vi finder det derimod nødvendigt at supplere og præcisere de øvrige bestemmelser som ovenfor angivet, så de bakker fuldt og helt op om planens formål.

Med venlig hilsen  
Bente Kjøller

