



Idéer og forslag til ny samlet lokalplan for hele Hareskovby

I Hareskovby Medborgerforening (HMB) er vi begejstrede for, at der frem til medio 2014 vil blive udarbejdet en ny samlet lokalplan for vores bydel. Vi fremsender hermed foreningens idéer og forslag til den stærkt tiltrængte modernisering af vores op til 34 år gamle lokalplaner. Vi ser frem til, at den nye lokalplan i langt højere grad skal understøtte og styrke kvaliteterne i Hareskovby – byen i Hareskoven.

Vores input tager udgangspunkt i det oplæg vi indsendte til Planudvalget 31. december 2011. Oplægget er bredt forankret i Hareskovby, idet det efter forberedelse i en arbejdsgruppe under HMB, blev fremlagt og debatteret på HMB's workshop "Hareskovby - Vores By" den 31. oktober 2011, samt i en opfølgende åben møderække. Inputtet fra 2011 er senere opdateret, bl.a. på grundlag af HMB's høstede erfaringer med lokalplan 66a (Åvej-området) og 17 (centerområdet), samt forvaltningens administrative praksis.

Følgende overordnede hensyn bør lægges til grund for den nye lokalplan:

- Hareskovby er i dag opdelt i et stort villaområde under Lokalplan nr. 6 og 66a; et centerområdet langs Gammel Hareskovvej, samt flere mindre områder med egen lokalplan. Det er vigtigt at planerne sammenskrives, så vi kan få en fælles målsætning og regulering af byens udvikling. Det vil også være det bedste administrative grundlag og sikre en ensartet sagsbehandling.
- Vi anbefaler så stærkt det er muligt, at den kommende lokalplan fastholder og sikrer den områdebeskrivelse, der er i Lokalplan nr. 6. Heri anpriser den "skovagtige beplantning" og "de gamle høje træer". Dette er det egentlige grundlag, for, at området har en særlig bevågenhed og høj herlighedsværdi. Vi er i den forbindelse meget opmærksom på den bevaringsværdi-beskrivelse og registrering, som netop nu er under udarbejdelse. Vi opfatter dette arbejde, som en sikring af områdets attraktive karakter og en markant modvægt til hurtige spekulative og ødelæggende tiltag. De bevaringsværdige helheder og enkeltbygninger bør således sikres i lokalplanen. Vi ser også gerne, at store bevoksninger og træer indskrives i lokalplanen, så nødvendige ændringer, beskæring og foryngelser kun kan ske med en kommunal tilladelse.
- Hareskovby i Furesø Kommune må opfattes som fuldt udbygget. Der er ikke flere meget store grunde. Den kommende lokalplan skal være en sikring mod alle tiltag i retning af spekulative udstyknings af grunde og opdeling af ejendomme. Dette skal tydeligt fremgå af den kommende lokalplan og derved forhindre dette. Hvis det alligevel kommer på tale, kan et sådant projekt kun behandles som en ny og anden lokalplan med den obligatoriske høringsproces. Aldrig ved en almindelig byggesagsbehandling med en eller flere dispensationer.
- Der bør ske en nytænkning af rammerne og visionerne for centerområdet (lokalplan 17), idet den gamle lokalplans intentioner ikke har vist sig realiserbare. Hareskovby skal dog stadig have et centerområde, med større boligthed. De to kommunale parkeringspladser ved skolen og det forladede kommunale spejderhus på Gammel Hareskovvej 325 bør kunne udvikles, så de i højere grad styrker Hareskovby's kvaliteter. Spejderhusgrunden er samtidig den absolut sidste mulighed i centerområdet for et samlingssted i naturlig tilknytning til vejen til stationen, skolen og MTB-centret.

- Forvaltningen har fremlagt for HMB, at de gamle lokalplaners bestemmelser kun anses for vejledende og kun i begrænset omfang lægges til grund for afgørelse af lovliggørelsessager. I stedet finder forvaltningen sig forpligtet til at basere afgørelser på en meget diffus og skønsbase-ret praksis, som udspringer af de mange dispensationer der gennem de seneste 34 år er meddelt, samt overvejelser om ligebehandling, tolerance, procesrisiko og værdispild. Denne situation begunstiger spekulative bygherrer, der vælger at se bort fra lokalplanens intentioner og bestemmelser, samt byggetilladelser. I en aktuel lovliggørelsessag anser forvaltningen sig derfor nødsaget til at dispensere fra klare bestemmelser om bebyggelsesprocent og terrænregulering, og evt. også bygningshøjde og etageantal, foruden overskridelse af en tinglyst oversigtslinje.

HMB anser, at en sådan forvaltningspraksis er helt uacceptabel. Vi anser, at en dispensation er en særlig begunstivelse, der gives til en enkelt grundejer på bekostning af det store flertal. Det undergraver sigtet med en lokalplan, hvis der gives dispensationer, idet det administrative princip om lighed indebærer at alle øvrige grundejere skal gives samme ret. På den måde ændres det oprindelige sigte med lokalplanen. Det er naturligvis en helt forkert og uacceptabel måde at ændre en lokalplan på. Derfor bør dispensationer kun ydes helt ekstraordinært og på grundlag af konkret saglig nødvendighed.

Borgerne i Hareskovby skal således kunne stole på, at der gælder ens regler for alle, og at reguleringerne i lokalplanen naturligvis står til troende. Den ny lokalplan skal derfor ufravigeligt og entydigt kunne lægges til grund – og forvaltningen skal gives så få dispensations- og tolkningsmuligheder, som overhovedet muligt. Dette vil også forenkle forvaltningens arbejde.

HVIS der alligevel helt undtagelsesvis ydes dispensationer, må Furesø Kommune sikre at en samlet oversigt over dispensationer er offentligt tilgængelig eller indskrives i lokalplanen, så de der tilsidesætter bestemmelserne ikke begunstiges fremfor de mange, der respekterer lokalplanen.

- Den ny lokalplan bør indeholde krav til indretning af byrummet, gerne i form af en designmanual. Dette skal på sigt give et kvalitetsmæssigt løft af byrummet, som i dag er præget af ret vilkårlige materialevalg og designbeslutninger – f.eks. findes der langs kommunens veje i Hareskovby mindst 8 forskellige fortovsdesigns, 5 slags kantsten, 2 farver autoværn, 2-3 skrifttyper på kommunens vejskilte og 5 designs af trafikchikaner. Desuden bør indgå en plejeplan for beplantning.
- Beplantningen på kommunens arealer skal i højere grad understøtte byens skovagtige karakter.
- Hareskovby's mange søer og vådområder skal i en ny lokalplan have en særlig behandling. Det bør i nogle tydelige anvisninger beskrives, hvilke pligter og muligheder den enkelte grundejer herunder også søjer har. Som det er nu, er det tydeligt, at mange tiltag sker vilkårligt og uden viden om vedligeholdelse og pleje.
- Gladsaxe Kommune har fornylig udarbejdet de yderst velskrevne og flot layoutede lokalplaner nr. 207 og 213, der kan bruges som inspiration for moderniseringsarbejdet. Lokalplan nr. 207 dækker et sammenligneligt naboområde umiddelbart øst for vor egen lokalplan nr. 66a. Det tiltaler os, at man ønsker at samle byggefeltet. Det betyder, at et større areal mod søer og i facaden mod offentligvej friholdes for bebyggelse. HMB ønsker at bevare en grøn by, med flest mulige åbne forhaver og levende hegn, uden synlige plankeværker.

HMB mener, at Lokalplan nr. 66a indeholder meget markante forbedringer i forhold til den 34 år gamle Lokalplan nr. 6. Det er på høje tid, at disse forbedringer udbredes til resten af villaområdet.

I det følgende oplister vi - med udgangspunkt i Lokalplan nr. 66a – de punkter, der herudover bør lægges vægt på i den kommende fælles lokalplan for hele vores villaområde:

§3 områdes anvendelse

§3.1.1 Det er væsentligt at fastholde, at området kun er til helårsbeboelse.

§3.1.2 Beskrivelsen af Rideskolegrunden kan slettes, da området behandles i en anden lokalplan.

§ 3.1.3 Butik, der bør kun kunne indrettes erhverv, hvis ejeren bor på ejendommen, og ejendommen fortsat ligner en beboelsejendom under de forudsætninger, som allerede er gældende. Det har vist sig, at det af flere grunde ikke er holdbart at fastholde et normalt butiksområde. Der er anvist et butiksområde i Lokalplan nr. 17 ved Gammel Hareskovvej ved skolen. Der skal fortsat være mulighed for at åbne mindre forretninger, ligesom der skal være mulighed for markedsplads med stader for grøntsager, brød, ost og fisk mm for områdes beboer. HMB ønsker, at muligheden udnyttes.

§3.1.4 Det skal sikres, at der kun tillades indrettet 1 bolig pr. villagrund. Og kun én, det er et meget betydningsfuldt punkt. Bestemmelsen i Lokalplan nr. 66a må derfor revurderes, så der opnås fuld sikkerhed for at den lever op til intentionen i lokalplan nr. 66a, nemlig at der lovligt ”kun kan etableres én bolig efter almindelig gængs opfattelse af ”en bolig””.

§3.1.5 Benyttes ikke og bør udgå.

§4.1 Udstykning o.l. Bestående grundstørrelser ændres ikke. Men mindste grundstørrelse ved kommende udstykninger ændres fra 1.000 m² til 1.200m². Hvis muligt, skal dette dog kun gælde grunde, hvor søarealet udgør mere end 20 % af det samlede grundareal. Det har vist sig, at grunde, der har et stor sø areal og derfor et mindre landareal, har givet anledning til uønsket fortætning, som har medført nabo stridigheder. En sådan fortætning er efter vor opfattelse også i strid med denne lokalplans formålsparagraf. Det vil fjerne muligheden for store gamle træer.

§6 Bebyggelses omfang og placering.

§6.1.2. Ved eventuelle kommende udstykninger af de få tilbageværende større villagrunde bør hver grunds facadelængde langs vej være mindst 25 m. Der menes bredden af den del af grunden, som vender mod den vej, hvorfra der er indkørsel til grunden. Dette bør begrænse muligheden for uhensigtsmæssige, facadeløse udstykninger.

- Ingen bebyggelse herunder skuer, carporte, overdækning o.l. må opføres nærmere vejskel end 5 m.

§6.1.4. Afstand til alle eksisterende søer og vandhuller i alle delområder skal være mindst 10 m.

§6.1.5.1. For grunde med stor hældning, hvor der uundgåeligt vil fremkomme dominerende beliggenheder med uønsket indkik, skal der ved bygningens udformning herunder placering af altan og vinduer tages hensyn til omkringliggende ejendomme.

Ved bygning af 1. sal på huse skal der ved placering af vinduer og altaner tages hensyn til indkik til naboer.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.

Der ønskes et forbud mod etablering af reflekterende tage, dog med mulighed for dispensation til glaserede tegltage på ældre huse i minimum 2 etager, som oprindeligt har haft glaserede tage. En dispensation skal kræve fuld byggesagsbehandling med især nabohøring.

Hvis nogen måtte ønske at opsætte en vindmølle indenfor villaområdet skal dette alene kunne tillades, hvis der efter høring af naboer og øvrige høringssparter kan opnås byggetilladelse. Kravet om en byggetilladelse skal sikre, at møllen ikke er til gene for omkringboende, især ved reflekser og støj samt skæmmende udseende. HMB anser at der næppe kan findes placeringsmuligheder i Hareskovby.

Ved opsætning af solfangere skal der tages hensyn til generende reflekser, som kan være til ulempe for naboer. En opsætning skal overholde en mindste afstand på 5 m til facadeskel. Til opsætning skal der kræves byggetilladelse især nabohøring, som skal have en særlig vægt.

Der skal udformes et regelsæt for alle udendørsantenner, dog således, at paraboler kun må placeres så de er under 1,5 m i højden over terræn. Højde over 1,5 m kræver byggetilladelse.

§8 Ubebyggede arealer og beplantning

§8.1.3. Der må ikke etableres nye bådebroer, jf. Kommuneplan 2010. Det skal sikres at ulovligt opførte bådebroer fjernes. Det må overvejes om eksisterende bådebroer kan kræves fjernet ved ejerskifte.

§ 8.1.3.1 Der ønskes en ny formulering af stykke 2. Kommunalbestyrelsen kan tillade opsætning af støjskærmende hegn nærmere skel mod vej end 5 m, dog ikke nærmere end 1,5 m, hvis det efter kommunalbestyrelsens skøn er fornødent for at sikre støjskærmede udeopholdsarealer, og hvis hegnet suppleres med helt dækkende levende beplantning, så der mod vej opnås et grønt udtryk. Støjhegnet må ikke overstige 1,8 m og forslag til beplantning skal forlods godkendes af forvaltningen.

Det er tvivlsomt om der efter de seneste støj dæmpende foranstaltninger, især hastighedsnedsættelser og dæmpende asfalt er over 55 db(A) i Hareskovby. Vi henviser i den forbindelse til Lokalplan nr. 207 for Skovsøen 48 m. fl. side 6, skrevet i 2010, i Gladsaxe Kommune, for et større område med helt tilsvarende forhold og beliggende helt op til grænsen mod Furesø Kommune. Heri skrives direkte, at trafikstøjen ikke giver anledning til særlige beskyttelsesforanstaltninger og der påbydes bevaring af åbne haver i facaden. Altså, at opstilling af støjafskærmning ikke er tilladt og aldeles unødvendigt i naboområdet!

Hvis man fastholder grænsen på 55 db(A), skal det meget nøjagtigt beskrives, hvordan denne måling skal ske, og hvordan resultatet skal bedømmes. Og hvis der benyttes et gennemsnit, skal måleperioden være meget lang, idet der er meget stor forskel på trafikken over et døgn, på forskellige dag og måneder samt hvilket vejr, der er på måle tidspunktet. Alternativt bør lokalplanen beskrive, hvor i Hareskovby der anses at være et støjniveau, der kan åbne mulighed for, at der meddeles tilladelse til etablering af støjhegn.

Søer og sø grunde skal vedligeholdes efter de kommunale regler, som er beskrevet i ”Vådområder i Værløse Kommune” januar 2002. Furesø Kommune skal kunne foranstalte de nødvendige kompenserende tiltag, hvis søejerne forsømmer denne vedligeholdelse. Det skal sikres, at søerne ikke benyttes på en forket måde f. eks. generende støjende tiltag og roning med ubehagelige indkik på ejendommene.

Det skal indskræpes og påses, at der skal være min. 2 parkeringspladser pr. egen grund. Der må kun være carport til 2 køretøjer. Det skal tydeligt tilkendegives, at carporten ikke er til oplag. Carporte bør trækkes tilbage fra grundens facade. Trailere og lignende skal parkeres på egen grund.

Ved tildeling af byggetilladelse skal det sikres, at arbejdet udføres løbende og uden afbrydelser, så grunden ikke henligger i en længere periode som en oplagsplads med uorden og diverse materialer.

I en kommende lokalplan skal det sikres, at bevaringsværdige træer og bygninger angives og beskrives. Dette skal synliggøre bevaringsværdien – og forhindre at der sker fjernelse ved et tilfælde.

Med venlig hilsen

Hareskovby Medborgerforening (HMB),
v/ lokaludvalget: Erik Rasmussen, Nils Rude Petersen, Svend Erik Jørgensen, Lars Skovgaard-Sørensen, Annie Klug, Egil F. Hulgaard, John Ehrbahn og Anders Riiber Høj (kontaktperson, arh@eof.dk)

PS: HMB ønsker, at foreningens input vil medvirke til at der i den kommende tid bliver en frugtbar dialog med Furesø Kommune med henblik på, at den ny lokalplan udstikker et tydeligt regelsæt for borgerne og sikrer værdierne i Hareskovby. Vi ser frem til den videre proces!