

## **Forslag vedr. opdatering af lokalplan i forhold til nyt bygningsreglement mv.**

Jeg har nogle forslag til ændringer/opdateringer af vores lokalplan, aktualiseret af det nye bygningsreglement BR08, samt nogle nødvendige moderniseringer.

Jeg ved ikke om det er et rent bestyrelsesanliggende, eller om det bør tages op på generalforsamlingen. Uanset om det er et beslutningspunkt eller ej, ville det måske være en god ide med en debat om disse punkter, for at lodde medlemmernes holdning.

### **§6 pkt. 6.2: Vedr. parabolantennener.**

Teksten ændres til:

"Parabolantennener og lignende udstyr med en diameter eller største diagonal på over 80 cm må ikke opsættes på bygninger eller.... osv."

#### Baggrund:

Denne paragraf er et levn fra 80'erne, hvor de tidlige parabolantennener var store og grimme, og hvor kun få havde brug for dem.

Moderne antenner til modtagelse af TV mv. fra satellitter, bredbånd via radiosignaler og lignende er ikke nødvendigvis parabler, men kan have andre former.

Desuden er moderne antenner både relativt små og diskrete, og det er i dag nødvendigt at tillade folk at have alternativer til TDCs kabel-tv, uden at skulle opstille stativer i haven.

Størrelsesgrænsen på 80 cm tillader montering af almindelige små antenner på huset, men blokerer for større udstyr.

Man kan i øvrigt argumentere, at det ville mærkeligt at forbyde små satellitantenner, bare fordi de er skålførmede, når 5 meter høje master med FM- og UHF-antennener strittende i alle retninger er tilladt.

Alternativt kan paragraffen slettes, idet forbuddet allerede indgår i generelle bestemmelser i kommuneplanen. I så fald gælder dette forbud dog, og det vil ikke være muligt at montere mindre satellitantenner.

### **§ 7: Vedr. bebyggelsens omfang og placering.**

Pkt. 7.1: Bebyggelsesprocenten øges fra 25% til 30% jf. det nye bygningsreglement.

Pkt. 7.3: Vedr. antal etager. Jf. det nye bygningsreglement tælles en udnyttbar (men ikke nødvendigvis udnyttet) tagetage som etage. Teksten bør opdateres tilsvarende, så formuleringerne svarer til formuleringerne i det nye bygningsreglement.

Pkt. 7.5 og 7.6: Vedr. højdegrænser. Bør udgå, da disse regler nu indgår i bygningsreglementet.

Pkt. 7.7: Vedr. taghældning. Kan principielt slettes, da dette også hører under bygningsreglementet. Grænsen på 45° kan evt. beholdes som et særligt lokalt krav. I så fald bør der dog tilføjes en undtagelse for enkelte tagflader med større hældning, hvis dette er nødvendigt af hensyn til optimal udnyttelse af solenergi (fx med solpaneler).

Pkt. 7.8: Slettes, overflødig. Dette er lov.

### Baggrund:

Hele §7 er udformet med udgangspunkt i det dengang gældende bygningsreglement BR85. Der er på flere punkter uoverensstemmelse mellem retningslinierne i det nye bygningsreglement BR08, og de gamle.

Dels kan dette lede til problemer i forbindelse med byggesager osv., hvis ikke rådgiverne er opmærksomme på forholdet, dels er fx bebyggelsesgrænsen på 25% urimeligt hæmmende, hvis bebyggelsesarealet beregnes efter de nye regler.

De nye regler tilsigter at der ikke gøres forskel på om man bygger en udestue eller et ekstra børneværelse, hvorfor udestuer o.lign. fremover skal regnes med i bygningsarealet. Tidligere var dette ikke tilfældet, hvis de udgjorde under 5% af grundarealet. Til gengæld er bebyggelseprocenten så øget til 30%.

Det vil generelt være en fordel for foreningens medlemmer at gå over til de nye regler, da dette giver mulighed for at bygge eller renovere udestuer, som lever op til moderne standarder, at inddrage disse i det regulære boligareal, eller at vælge at bygge noget helt andet.

Med hensyn til pkt. 7.7 vedr. taghældning, er det nødvendigt at tage hensyn til at solenergi i fremtiden skal kunne udnyttes optimalt. En maksimal hældning på 45 er en urimelig og umoderne begrænsning, med udgangspunkt i en forestilling om at et tag altid er symmetrisk. Meningen er ikke at give mulighed for ekstremt høje og spidse tage (hvilket begrænses af højdereglerne), men at give mulighed for moderne arkitektur med fx asymmetriske tage, hvor enkelte flader har højere hældning – fx af hensyn til optimal hældning for solpaneler eller lysindfald.

### **§10 Vedr. naturgasforsyning og alternative energikilder.**

Det bør undersøges om dette punkt fortsat er aktuelt. En ting er tilslutningspligt til naturgasnettet, en anden om det virkelig skulle være nødvendigt med kommunalbestyrelsens godkendelse af "alle former for alternative energiformer til supplerende af energiforbruget". Dette må formodes at omfatte alt fra brændeovne og solfangere til jordvarme og luftvarmepumper.

**Bemærk:** Nogle af disse punkter, fx vedr. parabolantenner og bebyggelsesprocent indgår også i kommunalplanens generelle rammebestemmelser og bestemmelserne for vores enkeltområde (2.B.4). Derfor kan der måske opstå nogle udfordringer med at få de nævnte forslag godkendt.

Mvh

Niels Damgaard

Torsagervej 3