



# Fortunvængets Grundejerforening

Lyngby-Taarbæk kommune  
Kommunalbestyrelsen  
Rådhuset, Lyngby Torv  
2800 Kgs. Lyngby

26. februar 2010

## Vedr.: Lokalplanforslag 219 for et område i Hjortekær bydel

Fortunvængets Grundejerforening har modtaget lokalplanforslag 219 i høring og vil gerne udtrykke tilfredshed med planens formål om at sikre vores områdes grønne karakter. Området omfatter Fortunvænget, Fortunparken og ulige numre på Dyrehavegårdsvej (9-45).

Da foreningens bestyrelse ønskede at høre beboernes holdning til planen, blev der afholdt en ekstraordinær generalforsamling den 23. februar 2010. Her blev det ved flerstemmighed besluttet at fremsætte følgende bemærkninger til kommunalbestyrelsen:

### **1) Vedr. bebyggelsesprocent**

Det er foreningens ønske, at bebyggelsesprocenten fortsat skal være 25% gældende for samtlige parceller uanset bevaringsklasse.

Baggrunden for ønsket er, at vi gerne vil bevare områdets tidstypiske, homogene og grønne karakter med relativt lave huse. Vi er samtidig opmærksomme på, at nutidens og fremtidens beboere kan have behov for væsentligt større boliger end dem, der oprindeligt blev opført i området, da det blev udstykket ca. 1960. En del huse er da også udbygget siden da.

Det er vores opfattelse, at de nye behov udmærket kan opfyldes med en BB% på 25 ud fra følgende betragtninger:

Ifølge databasen for ejendomsvurdering (<http://www.vurdering.skat.dk/Ejendomsvurdering>) er størrelsen på grundene i vores område fra 746 kvm til 1226 kvm med et snit på 910 kvm. 10 grunde er på under 800 kvm, mens 13 er på over 1000 kvm. (Tallene fremgår af bilag 1).

Med den gældende bebyggelsesprocent på 25 kan der således på 68 af de 78 parceller bygges over 200 kvm, og på 13 grunde kan bygges over 250 kvm. På en gennemsnitsgrund kan der bygges 227 kvm, og selv på den mindste grund kan bygges 186 kvm.

Vi mener, at sådanne husstørrelser må anses for at være tilstrækkelige også for fremtidige familier – når områdets karakter tages i betragtning og ønskes bevaret.

Samtidig ønsker vi, at den tidligere ret fra Bygningsreglement 98 bibeholdes om, at der ud over den tilladte bebyggelsesprocent på 25 må opføres 35 kvm garager, carporte, udhuse, drivhuse, skure, åbne overdækninger, herunder åbne overdækkede terrasser og lignende bygninger.

Hvis bebyggelsesprocenten øges til 30, vil en stor del af områdets huse kunne udbygges ganske væsentligt med eller uden udnyttet tagetage. Det vil kunne blive til gene for naboer, genboer og bagboer ved at give skyggevirkning, uønsket indsigts og ringere udsigt.

Samtidig kan hele området med tiden komme til at fremstå som en tilfældig blanding af højere og lavere huse, så den homogene og tidstypiske karakter går tabt. Yderligere vil en forhøjet BB% antagelig føre til, at der fældes træer og anden beplantning, så også det grønne præg forringes.

Foreningen ønsker derfor, at BB% fastholdes på 25 – og at det også skal gælde for de bevaringsværdige ejendomme. Vi finder det nemlig ikke rimeligt, at ejere af bevaringsværdige huse skal ”straffes” med dårligere udbygningsmuligheder, ”bare” fordi de har opført pæne huse af høj kvalitet og passet godt på dem.

## **2) Vedr. byggehøjde**

Foreningen er tilfreds med, at den tilladte byggehøjde reduceres til 1½ etage.

## **3) Vedr. tilslutning til forsyningsnettet for naturgas.**

Ifølge lokalplanforslaget må ny bebyggelse ikke tages i brug uden kommunalbestyrelsens tilladelse, før bebyggelsen er tilsluttet det kollektive forsyningsnet for naturgas.

Foreningen mener, at dette punkt bør slettes, da kravet anses for unødvendigt og utidssvarende. Specielt i betragtning af samfundets generelle ønsker om, at olie og gas i stigende grad skal erstattes af andre mere miljøvenlige energiformer som f.eks. solenergi og jordvarme.

## **4) Vedr. parkering af firmabiler**

Lokalplanforslag 219 giver mulighed for, at der i vores område drives visse virksomheder. For at undgå at sådanne firmaers biler bliver parkeret på vores villaveje i aften- og nattetimer samt i weekends og på helligdage, ønsker foreningen, at der indføres et krav om, at biler tilhørende firmaer med adresse i vores område ikke må parkeres på vejene i området uden for normal arbejdstid, men må parkeres på egen grund.

## **Konklusion:**

Fortunvængets Grundejerforenings ændringsforslag til lokalplanforslag 219:

1) områdets maximale bebyggelsesprocent fastsættes til 25 med tilladelse til yderligere 35 kvm garager, carporte, udhuse, drivhuse, skure, åbne overdækninger, herunder åbne overdækkede terrasser og lignende bygninger.

2) kravet om at nybyggeri skal tilsluttes det kollektive forsyningsnet for naturgas slettes.

3) der tilføjes krav om, at firmabiler hjemmehørende i vores område ikke må parkeres på områdets villaveje uden for normal arbejdstid.

Vi mener, at disse forslag på bedste vis efterkommer lokalplanforslagets mål om at sikre områdets grønne og tidstypiske karakter. Ligesom det efterkommer Kommuneplanens mål om at fastholde og styrke kommunens grønne identitet og vægte helheder højere end enkeltelementer.

Vi håber derfor, at Kommunalbestyrelsen vil imødekomme vores ønsker og takker på forhånd.

Med venlig hilsen



Annette Hartung (formand for bestyrelsen)

Fortunparken 34, 2800 Kgs. Lyngby, tlf. 45874824, mail [annette@hartung.it](mailto:annette@hartung.it)

**Bilag 1:** Skema over grundstørrelser i området for Fortunvængets Grundejerforening.