



NOTAT - Indkomne bemærkninger til Lokalplan 366 - Boliger ved Overmarken

Notatet indeholder et resumé af de bemærkninger der er indkommet i forbindelse med offentliggørelsen af Forslag til Lokalplan 366 - Boliger ved Overmarken, Skærbæk.

Planforslaget har været i høring i perioden fra den 10. september til den 8. oktober 2019. Ved høringens udløb var der indkommet i alt 5 henvendelser fra følgende:

1. Søren Lønberg Larsen / Bestyrelsen i grundejerforeningen Overmarken
2. Pia
3. Nikoline Werngreen, Aarstiderne Arkitekter
4. Casper Spejlborg Winter / Bestyrelsen i Grundejerforeningen Loddet
5. Jonna Heebøll, Skærbæk Beboerforening

Derudover har forvaltningen forslag til en ændring.

Skemaet herunder er suppleret med administrationens indstilling til hver enkelt bemærkning.

Indkomne forslag og bemærkninger (resumé)	Administrationens vurdering	Indstilling
<p>Søren Lønberg Larsen / Bestyrelsen i grundejerforeningen Overmarken</p> <p>1) Afsender er meget bekymret for den kraftige forøgelse af trafikken på Overmarken, som følge af et større antal boliger i planforslaget ift. den gældende lokalplan 273 - især som risiko for skolebørn. Afsender mener at ved ændring af lokalplanen vil antallet af biler, der skal benytte vejen, blive mere end fordoblet i forhold til den gældende lokalplan 273. Ligeledes er afsender bekymret for støjen i området, som et øget antal boliger ved Overmarken vil medføre.</p> <p>Grundejerforeningen har følgende forslag til ændring af lokalplanen:</p> <p>2) Ind- og udkørsel for boliger i lokalplan 366 ændres til at ske fra Skærbækvej alternativt bør der etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger på Overmarken.</p> <p>3) Grundejerforeningen ønsker at stisystemet bindes sammen med Langelands kvarteret.</p>	<p>Ad 1) Med planforslaget øges antallet af boliger ift. den gældende LP273, men Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for boligområder overholdes.</p> <p>Ad 2) Det vurderes, at en vejtilslutning til Overmarken er mere hensigtsmæssig, både ift. trafikafviklingen, økonomien og sammenhængen med det eksisterende boligområde, end at anlægge en ny vej fra lokalplanområdet til Skærbækvej. Forvaltningen er i dialog med udvikleren af området omkring etablering af hastighedsdæmpende foranstaltninger på Overmarken. Dette ligger uden for lokalplanområdets afgrænsning.</p> <p>Ad 3) Stisystemet i lokalplanområdet tilsluttes de eksisterende stier i området og stier skitseret i gældende lokalplaner. Stiforbindelse til Langelandskvarteret, skal krydse Skærbækvej og ligger uden for denne lokalplans afgrænsning.</p>	<p>Ingen ændringer</p>
<p>Pia</p> <p>Afsender ønsker mere plads til parkering og gæsteparkeringspladser, samt mere manøvrepads og bedre vendemuligheder for bilister.</p>	<p>Det vurderes, at der i lokalplanforslaget er afsat tilstrækkeligt areal til parkering idet der er fastsat krav til etablering af 1,5 p-pladser pr. tæt-lav bolig og 2 p-pladser pr. åben-lav bolig. Dette svarer til parkeringsnormen i kommuneplanen. Derudover gælder færdselslovens almindelige regler for kantstensparkering.</p> <p>Det vurderes ligeledes, at der i lokalplanen er sikret tilstrækkelig plads til almindelig færdsel, idet vejene i området skal an-</p>	<p>Ingen ændringer</p>

	<p>lægges med en kørebanebredde på min. 5,5 m, hvilket svarer til de krav der ofte stilles til boligveje. Det endelige vejprojekt skal desuden godkendes af vejmyndigheden og politiet, hvilket sikrer at vejreglerne overholdes.</p>	
<p>Nikoline Werngreen, Aarstiderne Arkitekter</p> <p>Fra udviklerne af området er der indkommet et ønske om muligheden for at terrænregulere med +/- 0,6 m i stedet for de i lokalplanens bestemmelser maksimale +/- 0,5 m.</p> <p>Dette skyldes et ønske om i videst muligt omfang at opnå jordbalance i området og dermed forhindre bortkørsel af store mængder jord.</p> <p>Den indledende byggemodningsplan med en grovkotering af bebyggelsen viser, at der er tale om ca. 6.000 m³ jord svarende til ca. 330 lastbiler med jord.</p> <p>Samtidig ønskes mulighed for at terrænregulere yderligere i den sydvestlige del af lokalplanområdet af hensyn til at sikre en hensigtsmæssig afvanding/ klimasikring af bebyggelsen.</p>	<p>Det vurderes, at der i dette konkrete tilfælde vil være en stor gevinst i relation til bæredygtighed, at efterkomme udviklerens ønsker. En ændring i form af yderligere +/- 10 cm i terrænregulering vil ikke umiddelbart opleves som væsentlig, når der samtidig sikres at terrænreguleringen udføres under hensyn til det naturlige terræns udformning.</p> <p>Derfor vurderer forvaltningen, at nedenstående ændringer bør foretages i lokalplanen:</p> <p><u>Redegørelse:</u> Terrænregulering <i>Bebyggelse skal tilpasses det eksisterende terræn med henblik på at undgå terrænregulering, således det naturlige terræn bevares. Der må derfor ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 m og udjævning mod omgivende terræn skal være blødt afrundet og med en meget lav hældning.</i></p> <p><i>Inden for lokalplanområdet forekommer enkelte fugtige lavninger, som er vist på kortbilag 3 - Eksisterende forhold. Hvis det, af hensyn til klimasikring af husene inden for disse lavninger vurderes nødvendigt, at terrænregulere mere end +/- 0,5 m, kan der ansøges om dette i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse.</i></p> <p><u>Ændres til:</u> <i>Bebyggelse skal tilpasses det eksisterende terræn med henblik på</i></p>	<p>Ændres ifølge forvaltningens vurdering</p>

	<p>at undgå terrænregulering, således det naturlige terræn bevares. Der må derfor ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,6 m og udjævning mod omgivende terræn skal være blødt afrundet og med en meget lav hældning.</p> <p>Inden for lokalplanområdet forekommer enkelte fugtige og lavtliggende områder, som er vist på kortbilag 3 - Eksisterende forhold. Hvis det, af hensyn til klimasikring af husene inden for disse lavninger vurderes nødvendigt, at terrænregulere mere end +/- 0,6 m, kan der ansøges om dette i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse.</p> <p><u>Bestemmelser:</u></p> <p>§ 10.1 Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn. Undtaget herfra er klimasikring af boliger inden for de på kortbilag 3 – Eksisterende forhold, viste fugtige lavninger. Dog kræves særskilt ansøgning herom.</p> <p><u>Ændres til:</u></p> <p>Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,6 m i forhold til eksisterende terræn. Undtaget herfra er klimasikring af boliger inden for de på kortbilag 3 – Eksisterende forhold, viste fugtige og lavtliggende områder. Dog kræves særskilt ansøgning herom.</p> <p><u>Kortbilag 3 – Eksisterende forhold:</u></p> <p>Tilrettes og medtager et lavtliggende område i lokalplanområdets sydvestlige del.</p>	
<p>Casper Spejlborg Winter / Bestyrelsen i Grundejerforeningen Loddet</p>	<p>Ad a) Kommunens vejafdeling har vurderet, at det som udgangspunkt vil være relativt uproblematisk at tillade at ejendommen Skærbæk Ringvej 44 får overkørsel til Skærbækvej, og</p>	<p>Ændres ifølge forvaltningens vurdering</p>

Afsender er bekymret for trafiksikkerheden for den øgede trafik i form af især cyklister, der vil benytte stisystemet imellem nabokvarteret, Loddet, og lokalplanområdet, idet den krydser grusvejen, der fører til ejendommen på Skærbæk Ringvej 44. Bekymringen er specielt for risikoen for alvorlige sammenstød mellem cyklister og uopmærksomme køretøjer på grusvejen, da oversigtsforholdene er dårlige.

Ansøger foreslår følgende:

a) At der anlægges en ny adgangsvej til Skærbæk Ringvej 44, evt. med tilslutning til Skærbækvej ved Langelandsvej

b) At der i forslag til lokalplan 366 kræves opsat stibomme og belysning ved alle 3 stitilslutninger mellem Loddet og det nye område.

dermed også ny adresse. Dog kan kommunen ikke lukke eksisterende adgang uden at etablere en ny. Da den nye adgangsvej vil være beliggende på privat jord vil omkostningerne til realisering af denne mulighed omfatte ekspropriation af areal samt anlæg af ca. 325 m ny vej. Løsningen ligger uden for lokalplanafgrænsningen for lokalplan 366, og medfører derfor ingen ændringer i denne.

Ad b) Det vurderes, at der, inden for lokalplanområdet, kan skabes oversigtsforhold ved at beskære beplantningen tilstrækkeligt omkring stitilkoblingerne der tilstøder Skærbæk Ringvej.

Derfor vurderer forvaltningen, at nedenstående ændringer bør foretages i lokalplanen:

§9.7 Hegn

Det levende hegn langs markvejen, som betjener ejendommen Skærbæk Ringvej 44, skal bevares. Hegnet er markeret på kortbilag 3 - Eksisterende forhold, 4.1 - Fremtidige forhold ved anvendelse til tæt-lav bebyggelse og 4.2 - Fremtidige forhold ved anvendelse til tæt-lav og åben-lav bebyggelse.

Ændres til:

*Det levende hegn langs markvejen, som betjener ejendommen Skærbæk Ringvej 44, skal bevares. **Rydning af hegnet må kun forekomme hvor det er nødvendigt ved stitilslutninger og sikring af oversigtsforhold.** Hegnet er markeret på kortbilag 3 - Eksisterende forhold, 4.1 - Fremtidige forhold ved anvendelse til tæt-lav bebyggelse og 4.2 - Fremtidige forhold ved anvendelse til tæt-lav og åben-lav bebyggelse.*

	<p>Vurderes det derudover nødvendigt at etablere stibomme og belysning, vil dette blive behandlet i forbindelse med godkendelsen af vejprojektet.</p>	
<p>Jonna Heebøll, Skærbæk Beboerforening</p> <p>1) Beboerforeningen er imod, at arealet mellem LP 366 og Skærbækvej forbliver udlagt til erhverv. Det er i direkte modstrid med den af os og kommunen udarbejdede plan for cykelsti, og imod vores ønsker om at friholde dette areal til fællesområde/blandet beplantning/aktivitetsområde mm for at sikre en spændende og smuk indkørsel til Skærbæk.</p> <p>2) Kommentar til illustration i redegørelsen: Beboerforeningen aflæser illustrationen som om der er angivet en støjvold mod matr.nr. 6cm og ønsker ikke nogen støjvold på dette sted.</p> <p>3) Der opfattes en uoverensstemmelse mellem §5.6 og §5.8 omkring bredden af stier. Ønsket er stibreder på 3 m</p> <p>4) Beboerforeningen ønsker at bestemmelsen omkring opsætning af paraboler og antenner skal udgå, da der ikke ønskes paraboler og antenner i området.</p> <p>5) Beboerforeningen ønsker at højden af levende hegn ikke må overstige 1,2 meter, da høje hegn lukker området af og fremmer tyveri.</p> <p>6) Beboerforeningen spørger om det er grundejerforeningens opgave at vedligeholde gadebelysning.</p>	<p>Ad 1) Arealet er ikke omfattet af denne lokalplan men af den gældende lokalplan 273 og udlagt til erhverv. Der er i forbindelse med lokalplanarbejdet udarbejdet støjredegørelser der viser, at kun en mindre del af området vil kunne anvendes til rekreative formål. Samtidig vil en støjfølsom anvendelse på dette sted reducere udvidelsesmulighederne for produktionsvirksomheden beliggende øst for Skærbækvej, ligesom det vil virke undergravende ift. gældende lokalplaner for erhvervsområdet øst for Skærbækvej.</p> <p>Ad 2) Der er ikke indtegnet nogen støjvold på illustrationen, omend det godt kunne se sådan ud. Der er ikke i lokalplan 366 planer om anlæggelse af støjvold. Det omtalte areal er omfattet af lokalplan 273 og terrænreguleringer her vil skulle behandles ud fra bestemmelserne i lokalplan 273.</p> <p>Ad 3) §5.6 omhandler overkørsler – ikke stier. Overkørsler må maksimalt være 3 m ved tæt-lav byggeri og 6 m ved åben-lav byggeri. Der skal udlægges areal til stier i en bredde på min. 3 m og stierne skal anlægges i en bredde på min. 2 m. Dette vurderes at være tilstrækkeligt til stier i et boligområde.</p> <p>Ad 4) Der er ikke hjemmel i planloven til at forhindre opsætning af antenner og paraboler.</p> <p>Ad 5) Forvaltningen vurderer ikke at højden på levende hegn og</p>	<p>Ingen ændringer</p>

	<p>hække bør reguleres med lokalplanen. Dels må det være op til grundejerne selv at beslutte højden på deres hæk, dels vil det være en omfattende opgave at håndhæve en sådan bestemmelse.</p> <p>Ad 6) Gadebelysning opfattes som en del af vejens inventar og det vil være grundejerforeningens forpligtelse at vedligeholde denne.</p>	
Forvaltningens forslag til rettelser		
<p>§7.3. <i>Ved anvendelse til tæt-lav må boligerne sammenbygges i naboskel indenfor lokalplanområdet som række-, kæde- eller dobbelthuse. Ved rækkehusbebyggelse skal der ske mindst én forskydning á min. 1,0 m i facadelinjen, når der bygges mere end fire boliger sammen. Boliger og private opholdsarealer skal vinkles og orienteres så der opnås god soleksponering og interessante uderum at færdes i.</i></p> <p><i>Ændres til:</i> Ved anvendelse til tæt-lav må boligerne sammenbygges i naboskel indenfor lokalplanområdet som række-, kæde- eller dobbelthuse. Ved rækkehusbebyggelse skal der ske mindst én forskydning á min. 1,0 m i facadelinjen, eller forskydning mellem hver af de enkelte boliger på min. 40 cm, når der bygges mere end fire boliger sammen. Boliger og private opholdsarealer skal vinkles og orienteres så der opnås god soleksponering og interessante uderum at færdes i.</p>	<p>Rettelse foretages med henblik på større fleksibilitet i udformningen af bebyggelsen, men med fortsat fokus på at opnå en varieret og interessant bebyggelse.</p>	<p>Ændres som foreslået af forvaltningen</p>