

NOTAT

Høringsnotat – Forslag til lokalplan 1-138 for Vindbygård i Blovstrød

Notat indeholder en oversigt og et resumé af de indsigelser der er indkommet i forbindelse med offentliggørelsen af forslag til lokalplan 1-138 for Vindbygård i Blovstrød.

Der er kommet fem indsigelser:

Nr.	Indsiger	Tema
1	Banedanmark	-
2	Blovstrød Vandværk	Grundvandforhold
3	G/F Vindbygård	Bebyggelsens placering og udformning, bestemmelser om medlemskab af grundejerforening
4	Christian Glahder og Jette Sommer	Parkering, bebyggelsens udformning, støjgrænser
5	Mia Elisabeth Gutierrez	Bygningshøjde

Følgende er en oversigt med resumé af de enkelte bemærkninger, suppleret med Forvaltningens kommentarer.

1. Banedanmark

- Banedanmark har ingen bemærkninger til planforslaget.

2. Blovstrød Vandværk

- Indsiger gør opmærksom på, at planforslaget ikke er opdateret i forhold til den nyeste grundvandskortlægning, særlig hvad angår NFI områder og indsatsområder i forhold til nitrat.

Forvaltningens bemærkninger

Den kortlægning som indsigelsen henviser til er endnu ikke offentligt bekendtgjort. Forvaltningen anbefaler derfor at følgende tilføjes til det nuværende afsnit om grundvandsforhold:

"Miljøstyrelsen har i 2017 påbegyndt arbejdet med grundvandskortlægning af bl.a. Allerød kommune. Resultatet af kortlægningen forventes at være afsluttet og offentligt bekendtgjort inden udgangen af 2020. Resultatet af den nye grundvandskortlægning kan betyde at større områder er omfattet af skærpede omstændigheder ift. grundvandstruende aktiviteter pga. af øget sårbarhed."

3. G/F Vindbygård

Grundejerforeningens indsigelse vedrører følgende bestemmelser:

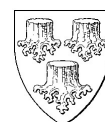
- § 7.5 "Bebyggelsens orientering skal være enten parallel med eller vinkelret på vejen."

Dato: 14. januar 2019

Sagsnr. 12-19630

Sagsbehandler:
Asger Kring Høst - ASKH

Direkte telefon: 48126495



Indsiger foreslår, at punktet udgår med begrundelsen, at paragraffen umuliggør alternative arkitektoniske løsninger.

Forvaltningens kommentar:

Det er tydeligt at området er udbygget ud fra en samlet plan hvor bebyggelsen er orienteret enten parallelt eller vinkelret på vejene i området.

For at bevare den eksisterende karakter i området, hvor husene følger vejens forløb, anbefaler forvaltningen, at bestemmelsen fastholdes i sin nuværende form.

- § 8.1 "Ved nybyggeri skal tage opføres som symmetriske saddeltage. Tage skal have en hældning på min. 15° og max. 35°."

Foreningen foreslår, at punktet udgår med begrundelsen, at kravet om symmetri er til hinder for moderne arkitekturløsninger, der fx vil kunne sikre et bedre lysindfald.

Forvaltningens kommentar:

Lokalplanen er udarbejdet med hensigt om at gøre byggemulighederne i området mere tidssvarende, da størstedelen af parcelhusene inden for lokalplanområdet er opført i 1960'erne.

På luffoto fremgår det, at størstedelen af husene er opført med symmetrisk saddeltag. I et enkelt tilfælde er et hus opført med ensidig taghældning.

På baggrund af de faktiske forhold og indsigers argumentation anbefaler forvaltningen at kravet om symmetri udgår og den tilladte taghældning øges. Det vurderes at sådan en løsning kan udvide mulighederne for alternative arkitektoniske løsninger og samtidig bevare den nuværende karakter i området.

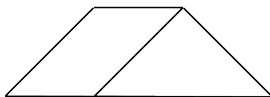
Det foreslås at § 8.1 ændres til:

§ 8.1 "Ved nybyggeri skal tage opføres som saddeltag. Tagflader skal have en hældning på min. 15° og max. 50°."

Bestemmelsen suppleres med nedenstående illustration:

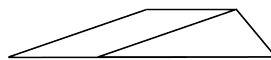
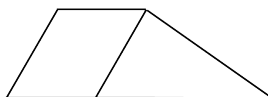
Symmetrisk saddeltag:

Begge tagsider har samme læn-
ge og hældning



Asymmetrisk saddeltag:

Begge tagflader mødes i en kip,
hældningen ift. vandret plan er
forskellige for de to tagflader



- § 11.1 - "Ved opførelse af ny bebyggelse inden for lokalplanområdet pålægges ejeren at indgå i eksisterende grundejerforening."

Foreningen foreslår, at punktet udgår med begrundelsen at medlemskab af grundejerforeningen altid har været frivilligt samt, at det vil skabe en uhensigtsmæssig forskelsbehandling at eventuelle nye bebyggelser får en anden retsstilling.



Forvaltningens kommentar:

I henhold til Planlovens § 15 stk. 2 pkt. 16ⁱ er der ikke hjemmel til, i en lokalplan, at stille krav om medlemskab af grundejerforeninger i eksisterende boligområder. Forvaltningen foreslår, at man efterkommer grundejerforeningens ønske og lader bestemmelsen udgå.

4. Christian Glahder og Jette Sommer

Indsigelsen vedrører følgende:

- § 5.1 "Der skal på den enkelte ejendom etableres 2 parkeringspladser pr. bolig".

Indsiger foreslår at der kun bør stille krav om 1 parkeringsplads pr. bolig da bestemmelsen i sin nuværende ordenlyd er for omfattende for parcelhusgrunde på kun ca. 800 m². Desuden mener indsiger at det sender et dårligt signal, at 2 biler skulle være nødvendigt i et boligområde der kun ligger 2 km fra Allerød S-togsstation og hvor der er regulær busdrift på Blovstrød Allé.

Forvaltningens kommentar:

Ifølge parkeringsnormen regnes der med 2 p-pladser pr. bolig for parcelhuse, det kan dog tolkes så mindstekravet bliver at der skal anlægges 1 og udlægges 1 p-plads.

Forvaltningen foreslår, at § 5.1 ændres til:

§ 5.1 "Der skal på den enkelte ejendom som minimum anlægges 1 p-plads pr. bolig samt udlægges areal svarende til 1 p-plads pr. bolig"

- Til § 8 Bebyggelsens Ydre Fremtræden" bemærker indsiger, at der ikke er taget stilling til vinduernes udformning. Med henvisning til det samlede boligområde foreslår indsiger at store vinduespartier bør være normen.

Forvaltningens kommentar:

Forvaltningen mener ikke at en lokalplan i det konkrete tilfælde skal detailregulere vinduestyper.

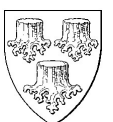
- Note til § 5.2. Indsiger gør opmærksom på at vejene Vindbygårdsvej og Elmevej ikke er nævnt i noten

Forvaltningens kommentar:

Der er tale om en fejl. Forvaltningen retter noten til den endeligt vedtagne lokalplan.

- § 8.3 "Reflekterende og blanke facade- og tagmaterialer må ikke anvendes, dog bortset fra anlæg til udnyttelse af vedvarende energi. Eventuelle gener i form af blænding og lign. for øvrige beboere i området skal begrænses."

Indsiger bemærker at formuleringen er for upræcis til at hindre blænding og for upræcis til, at en tvist om blænding kan afgøres til klagers fordel. Med bestemmelsens nuværende ordenlyd vil ejeren af det anlæg der blænder altid kunne hævde, at man har gjort alt for at begrænse blændingen.



*Forvaltningens kommentar:
Forvaltningen foreslår at §8.3 ændres til:*

§ 8.3 Reflekterende og blanke facade- og tagmaterialer må ikke anvendes, dog bortset fra anlæg til udnyttelse af vedvarende energi. Anlæg til vedvarende energi må ikke føre til gener i form af blænding og lign. for øvrige beboere i området.

- § 9.4 "Ny bebyggelse og udendørs opholdsarealer må ikke påføres et støjniveau, der overstiger Miljøministeriets vejledende grænseværdier."

Indsiger påpeger, at meningen i planens § 9.4 er utydelig. Derudover gør indsiger opmærksom på, at WHO i 2018 er kommet med nye grænser for støjs påvirkning af mennesker.

*Forvaltningens kommentar:
Indsiger gør retteligt opmærksom på, at bestemmelsen kan misforstås i sin nuværende ordenlyd.
Forvaltningen anbefaler, at § 9.4 ændres til:*

§ 9.4 I området skal ny bebyggelse og arealer til støjfølsomme formål, som fx boliger og opholdsarealer, udformes på en måde, der sikrer, at støjniveauet fra trafikken overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Mht. til grænseværdier for støj anbefaler forvaltningen at lokalplanen holder sig til de statslige udstedte vejledninger.

5. Mia Elisabeth Gutierrez

Indsigelsen vedrører forslaget § 7.4

- § 7.4 "Intet punkt af en bygnings ydervæg må gives en højde, der overstiger 4,0 meter over terræn (niveauplan) målt efter reglerne i bygningsreglementet. Bebyggelsen som helhed må ikke overstige 8,5 meter over terræn (niveauplan)"

Indsiger ønsker muligheden for at bygge op til 12 meter over terræn med begrundelsen at grunden er købt med henblik på at kunne bygge op og ud.

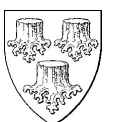
*Forvaltningens kommentar:
Størstedelen af Blovstrød by består af parcelhuse i 1-plan med få eksempler på parcelhuse hvor tagetagen er udnyttet. Loftshøjden i et parcelhus er normalt ca. 3 meter. En maksimal bygningshøjde på 12 meter svarer til en etagebebyggelse på ca. 3 etager.*

Forvaltningen anbefaler at bestemmelsen bevares i sin nuværende form.

Konklusion

Forvaltningen anbefaler, at forslag til lokalplan 1-138 for Vindbygård i Blovstrød vedtages endeligt med følgende ændringer:

- § 5.1 ændres til følgende:
"Der skal på den enkelte ejendom som minimum anlægges 1 p-plads pr. bolig samt udlægges areal svarende til 1 p-plads pr. bolig."
- Note til § 5.2 rettes så de korrekte vejnavne er nævnt
- § 8.1 ændres til følgende
"Ved nybyggeri skal tage opføres som saddeltag. Tagflader skal have en



hældning på min. 15° og max. 50°.”

- §8.3 ændres til følgende:
”Reflekterende og blanke facade- og tagmaterialer må ikke anvendes, dog bortset fra anlæg til udnyttelse af vedvarende energi. Anlæg til vedvarende energi må ikke føre til gener i form af blænding og lign. for øvrige beboere i området.”
- § 9.4 ændres til følgende:
”I området skal ny bebyggelse og arealer til støjfølsomme formål, som fx boliger og opholdsarealer, udformes på en måde, der sikrer, at støjniveauet fra trafikken overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.”
- § 11.1 Udgår
- Følgende tilføjes i afsnittet om grundvandsforhold:

”Miljøstyrelsen har i 2017 påbegyndt arbejdet med grundvandskortlægning af bl.a. Allerød kommune. Resultatet af kortlægningen forventes at være afsluttet og offentligt bekendtgjort inden udgangen af 2020. Resultatet af den nye grundvandskortlægning kan betyde at der vil være skarpere restriktioner for grundvandsstruende aktiviteter pga. af øget sårbarhed.”

ⁱ Lovbekendtgørelse nr. 287 om planlægning af 16. april 2018

