

# NOTAT

Allerød Kommune

Plan og Byg

Allerød Rådhus  
Bjarkesvej 2  
3450 Allerød  
Tlf: 48 100 100  
kommunen@alleroed.dk  
www.alleroed.dk

## Indkomne høringsvar - forslag til lokalplan 1-138

Dato: 9. januar 2019

Sagsnr. 12/19630

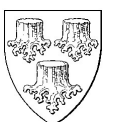
Sagsbehandler:  
Asger Kring Høst - ASKH

Direkte telefon: 48126495

Afsender	Indhold
Banedanmark	<p>Til Allerød Kommune</p> <p>Banedanmark har via abonnementet på Plandata fået besked om jeres fremlagte forslag til lokalplan 1-138 for "Vindbygård i Blovstrød".</p> <p>Vi skal for god ordens skyld oplyse, at vi ikke har bemærkninger til forslaget.</p>
Blovstrød vandværk/ved Henrik Østergård	<p>Blovstrød Vandværk har følgende kommentar til forslaget til lokalplan:</p> <p>Lokalplanforslaget bør opdateret i forhold til den seneste nye viden om NFI områder og Indsatsområder i forhold til nitrat.</p> <p>Miljøstyrelsen har sendt en ny grundvandskortlægning herunder udpegning af NFI områder og indsatsområder i forhold til nitrat mv. i høring i juli i 2018.</p> <p>Lokalplanforslaget bør ajourføres i forhold til den nye grundvandskortlægning.</p> <p>Dette betyder <u>b.l.a.</u>, at udstrækningen af NFI området som nævnes i lokalplanforslaget bliver en del større jf. nedenstående oversigtskort fra rapporten om grundvandskortlægning, der er sendt i høring. Rapport vedhæftes.</p> <p>Med venlig hilsen Henrik Østergaard Formand for Blovstrød Vandværk</p>
Grundejerforeningen Vindbygård/ Ved Bjørn Wied	<p><b>Grundejerforeningen Vindbygård har modtaget udkast til lokalplanforslag nr. 1-138 vedrørende Vindbygård i høring</b></p> <p>Grundejerforeningen værdsætter kommunens indsats med lokalplanen, der løfter de gamle deklamationer for området op til nutidig standard for byplanlægning. Foreningen er glad for, at områdets åbne og lave karakter fortsat sikres bevaret i det foreliggende udkast til lokalplan.</p> <p>Foreningen har noteret sig, at mange af de forslag, som foreningen har fremført under forberedelsen af</p>



	<p>forslaget, herunder med hensyn til byggelinjer, er medtaget i forslaget. Foreningen har således kun enkelte bemærkninger til det forslag, der nu er sendt i høring:</p> <p><b>Ad. pkt. 7.5. Placering af bygninger</b> Foreningen foreslår, at punktet udgår. Vi anser det for uforholdsmæssigt, at der sker en begrænsning i bebyggelserne ved, at bebyggelsens orientering skal være enten parallel med eller vinkelret på vejen, hvilket umuliggør alternative arkitektoniske løsninger.</p> <p><b>Ad. pkt. 8. 1. Taghældning</b> Det foreslås, at punktet udgår. Foreningen anser det ikke for nødvendigt, at der stilles krav om symmetrisk saddetag. Med en maksimal højde på bygningen, som anført i pkt. 7.4, anser vi det ikke for påkrævet, at der stillet krav til, at taget er symmetrisk. Vi vurderer, at kravet om symmetri generelt stiller sig i vejen for en mere opdateret moderne arkitektur, der fx vil kunne sikre et bedre lysindfald.</p> <p><b>Ad. pkt. 11.1.</b> Det foreslås, at punktet udgår. Medlemskab af grundejerforeningen har altid været frivilligt, hvilket ikke har skabt praktiske problemer, herunder heller ikke i forhold til sammenhængskraften i området. Efter forslaget vil der fortsat være frivilligt medlemskab for købere af eksisterende ejendomme. Foreningen mener, at det vil skabe en u hensigtsmæssig forskelsbehandling at eventuelle nye bebyggelser får en anden retsstilling.</p> <p>Med venlig hilsen</p> <p>Bjørn Wied Formand</p>
Christian Glahder og Jette Sommer	<p><b>Bestemmelser</b></p> <p>§ 5.1. "Der skal på den enkelte ejendom etableres 2 parkeringspladser pr. bolig". <b>Ændres til:</b> "Der skal på den enkelte ejendom etableres 1 parkeringsplads pr. bolig". <b>Kommentar:</b> Med grunde på kun ca. 800 m<sup>2</sup> er bestemmelsen i § 5.1 for omfattende. Desuden er det et dårligt signal at sende, 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.</p> <p>§ 5.2. Note. <b>Kommentar:</b> Vejene Vindbygårdsvej og Elmevej er ikke nævnt – er det en fejl?</p>



	<p>§ 8.3. Den 2. sætning: "Eventuelle gener i form af blænding og lignende for øvrige beboere i området skal begrænses".</p> <p><b>Ændres til:</b> "Gener i form af blænding og lignende for øvrige beboere i området må ikke forekomme".</p> <p><b>Kommentar:</b> Den oprindelige ordlyd er alt for upræcis til at hindre blænding og også for upræcis i at en tvist om blænding kan afgøres til klagers fordel, fordi ejeren af det anlæg der blænder altid vil kunne hævde at man har gjort alt for at <i>begrænse</i> blændingen.</p> <p>§ 8. I gennemgangen af "Bebyggelsens Ydre Fremtræden" underer det os, at der ikke er taget hensyn til <b>vinduernes udformning</b>. Som bebyggelsen er opført, er der tale om store vinduesflader og relativt mange vinduer. Spørgsmålet er, om det vil ændre bebyggelsens karakter, hvis vinduesarealer fjernes på én bygningsfacade, eller hvis der i stedet for store vinduesflader indsættes flere fag af små vinduer med mange sprosser? Generelt synes vi, at de store vinduer skal være normen.</p> <p>§ 9.4. <b>Kommentar:</b> Det er ikke muligt at forstå bestemmelsen. Menes der "Ny bebyggelse og udendørs opholdsarealer må ikke påføre øvrige arealer et støjniveau der overstiger Miljøministeriets vejledende grænseværdier"?</p> <p>Bemærk i øvrigt, at WHO i 2018 er kommet med nye grænser for støjs påvirkning af mennesker; i stedet for de nugældende danske grænseværdier på 58 dB(A) anbefaler WHO nu en grænse på 53 dB(A).</p>
Mia Gutierrez	<p>Vores indsigelse relaterer til punkt 7.4, ønsket om at have mulighed til at bygge op til 12 m over terræn og ikke de nuværende foreslået på 8.5 meter over terræn.</p> <p>For os personligt købte vi grunden for at kunne bygge op og ud og for at sikre konkurrence dygtigheden og netop muligheden for nybyggeri mener vi det burde være muligt at kunne bygge op til det foreslået antal meter.</p> <p>Vi er flere og flere unge familier, der kommer til at have de ønsker, netop da mange af husene er parcel huse og ældre huse.</p>

