



## Hvidbog: Rammelokalplan 225 - Vækstkvarter

Nedenfor er et systematisk resumé og kommentering af samtlige 4 indsigelser og bemærkninger til plandokumentet. Flere bemærkninger omhandler samme tema, og der er derfor udarbejdet et generelt svar til disse indsigelser:

Nr.	Afsender	Resumé	Teknik og miljø myndighedens bemærkninger	Udvalget og Byrådet supplerende bemærkninger.
1	Banedanmark System- og anlægs-ejer Godsbanevej 2 4100 Ringsted	<p>Banedanmark henviser jernbanelovens §24. Banedanmark skal i henhold til denne give tilladelse til at der:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) foretages udgravninger eller opfyldninger eller anbringes materiel eller materialer i en sådan nærhed af Banedanmarks område, at der derved kan opstå fare for driften,</li><li>2) føres ledninger over, under eller langs med banen</li><li>3) ledes vand til banen eller dennes grøfter, herunder ved opstemning, eller</li><li>4) foretages arbejder i niveauoverkørsler</li></ol> <p>Banedanmark gør desuden opmærksom på at brug af kraner, der kan svinge ind over banen, kan kræve en vurdering af jernbanesikkerheden.</p> <p>Endelig opfordrer Banedanmark til at en ændret anvendelse af arealer op til banen afstedkommer en overvejelse om behov for hegning.</p>	<p>Myndigheden er opmærksom på problematikker vedr. den tilstødende jernbane. Herunder behovet for at søge om tilladelse hos Banedanmark i forbindelse med etablering af en stikrydning med banen.</p> <p>Der medtages et afsnit om relevante forhold i jernbaneloven i lokalplanens afsnit om forhold til anden lovgivning.</p>	

2	Gulborgsund Forsyning Gaabensevej 116, 4800 Nykøbing F	Gulborgsund Forsyning ønsker tilføjet lokalplanens redegørelse at <i>" Der skal etableres en ny regnvandskloak til Guldborg Sund for det østlige opland, som skal afhjælpe de hydrauliske problemer der er i dag"</i>	1. Forsyningens tilføjelse medtages i redegørelsen afsnit om spildevand.	
3	Kjeld Jørgensen, advokat på vegne af  John Jalkiewicz, ejer af Englandsvej 10, 4800 Nykøbing F.	Indsiger er ejer af ejendom der udlejes til bus-selskabet Viking Busser A/S  1. Indsiger betvivler lovhjemlen til at pålægge den eksisterende busvirksomhed skærpede støjkra- v som følge af nybyggeri til boliger på nabogrunde. 2. Indsiger udlejer sin ejendom til Viking Busser A/S og det har stor betydning at denne udlejning kan fortsætte. 3. Indsiger forholder sig kritisk til at kommunen i processen har haft en dialog med lejer af ejendommen (Viking Busser) og at de fejlagtigt er blevet informeret om at de vil blive nødt til at fraflytte ejendommen.	1. Der kan i henhold til Planlovens § 11 udpeges byomdannelsesområder i kommuneplanen. Kommuneplantillæg 25 udpeger lokalplanområdet til byomdannelsesområde. Med udpegningen følger en 8-årig overgangsperiode hvor der er lempede støjvilkår med henblik på at virksomheder har tid til enten at tilpasse deres virksomhedsdrift i området, eller finde en alternativ placering. Området er allerede i dag et blandet bolig- og erhvervsområde i kommuneplanen. Det betyder at udpegnin- gen til byomdannelsesområder stiller virksomheden bedre i overgangsperioden med mulighed for lempelser i henhold til planlovens § 11, da den formelt allerede i dag skal overholde støjgrænser ift. naboboliger.  2. Redegørelsen udarbejdet for miljøforhold viser at det ikke er muligt at støjværene den nuværende virksomheds drift og støj i tilstrækkelig grad	

			<p>til at overholde støjgrænseværdier – særligt i nattetimerne. Det vil være muligt at dispensere i en overgangsperiode, således at det er muligt for virksomheden at finde en anden placering. Ejendomsejer gives med lokalplanen en mulighed for at sælge eller udvikle sin ejendom til boligformål og blandede byformål.</p> <p>3. Myndigheden har inddraget alle relevante parter i udarbejdelsen af rammelokalplanen. Der er således holdt orienteringsmøder for både grundejere og virksomhedsejere (der i visse tilfælde er lejere) om den forestående planlægnings konsekvenser og med henblik på at indarbejde evt. ønsker til udvikling. Viking Busser A/S eller anden tilsvarende busvirksomhed vil ikke kunne forblive på ejendommen permanent som beskrevet ovenfor. Informationen til Viking Busser A/S er således retvisende ift. konsekvenserne af forslaget til nyt plangrundlag.</p>	
4	Michael Bjerrum Johansen og Salli Lützen Englandsvej 19A 4800 Nykøbing F.	Indsiger er ejer af et én-familieshus i et planinde i erhvervsområdet.	1. Da rammelokalplanen ikke er byggeretsgivende for området, der omfatter indsigers ejendom og nabo-ejendomme med byggemulighed på	

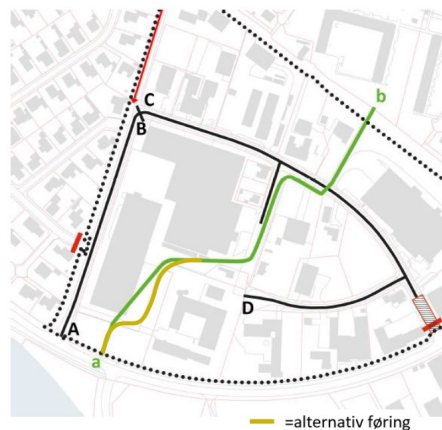
		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Indsiger finder det uacceptabelt at der tillades byggeri op til 20 meter højt på naboejendommen og at skygge og indsigtsgener for indsiger først tages stilling til i forbindelse med en efterfølgende byggeretsgivende lokalplan</li> <li>2. Indsiger forholder sig kritisk til at etablering af sti omfatter fældning af eksisterende beplantning på nabomatriklen. Beplantningen tjener i dag som afskærmning ind til erhverv mod vest. Indsiger på peger også at der i denne bevoksning er et rigt dyreliv der også er omfattet af beskyttede arter som flagermus.</li> <li>3. Indsiger frygter en kraftig stigning i ejendomsvurdering som følge af den byggeret på 20 meters højde rammelokalplanen giver. Indsiger ønskes en her og nu forvisning (klausul/servitut) om at der ikke er en sådan byggemulighed for ejendommen evt. handles.</li> </ol>	<p>5 etager er der ikke arbejdet med hverken byggefeltplacering eller en differentiering af max. højder indenfor arealerne.</p> <p>I den byggeretsgivende del af rammelokalplanen (det sydvestlige hjørne) er der i bestemmelserne arbejdet med princippet om at der højst må være én etages højdeforskel på bebyggelsen nærmest ejendomsskel.</p> <p>Der er i redegørelsen beskrevet at der i den følgende lokalplanlægning for området skal tages tilsvarende hensyntagen til eksisterende boliger i området.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. I forbindelse med etablering af stien er kommunen forpligtet til at sikre alle beskyttede dyrearter.</li> </ol> <p>Kommunen ønsker i forbindelse med etablering af stien at bevare mest mulig gammel og værdifuld beplantning der bidrager til at skærme private have-arealer ud mod den offentlige sti.</p> <p>Indsigelsen afstedkommer at myndigheden anbefaler at bestemmelser</p>	
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

			<p>vedr. stiens kanter præciseres i rammelokalplanens bestemmelser således at der indskrives at:</p> <p><i>"Stien kan kantes med levende og tætte hegn, når den grænser op til private friarealer."</i></p> <p><i>"Stien kan kantes med en naturlig blanding af bundbeplantning, buske og træer når den grænser op til private fælles friarealer"</i></p> <p><i>"Stien kan kantes med enkeltstående buske eller træer når den grænser op til offentlige byrum, så stien fremstår som en sammenhængende del af byrummet.</i></p> <p>3. Kommunen kan og må ikke planlægge ud fra skattemæssige vurderinger af den enkelte ejendom. Kommunen skal planlægge ud fra helhedsbetragtninger om en hensigtsmæssig udvikling af byen. Administrationen har vurderet at indsigers ejendom sammen med naboejendomme har en beliggenhed der muliggør høj bebyggelse, der udnytter et udsigtspotentiale og som ikke udgør et væsentligt indblikspøblem for naboer udenfor området. Den tilladte højde skal ansues som incitament til at skabe en byfortætning i</p>	
--	--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

			området, der står mål med den attraktive placering ved vand og skov.	
5	Dansk Arealudvikling Langelinieparken 18, 3. 8000 Aarhus C	<p>Indsiger er ejendomsudvikler på den tidligere DLG-grund der allerede er omfattet af den byggeretsgivende lokalplan 209, der muliggør ny boligbebyggelse i form af 8 punkthuse i 4 etager.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Indsiger ønsker en reduktion af bygningshøjden i byggefelter type 1 (kortbilag 7) hvor forslaget tillader bebyggelse på op til 8 meters højde. Udvikler henviser til en tidligere dialog med kommunen om sikring af udsigtsmuligheder fra den tidligere DLG-grund, hvor der har været tale om max. 5 meters højde.</li> <li>2. Indsiger ønsker en reduktion af bebyggelsens højde i byggefelt type 2 hvor forslaget tillader op til 3 etager og 12 meter. Indsiger ønsker en reduktion til 2 etager af hensyn til den visuelle kontakt mellem bygninger på DLG-grunden og så bebyggelsen er mere i tråd med ideerne i Masterplanen Dyrk din by.</li> <li>3. Indsiger ønsker generelt en lavere bebyggelsestæthed i delområde II, så området fremstår som en mere åben</li> </ol>	<p>1. Myndigheden anbefaler at imødekomme ønsket om en reduceret bygningshøjde på max. 5 meter for de byggefelter af typen 1 som ligger op mod skel til den tidligere DLG-grund. Udvikler på ejendommen i delområde I har kun ønsket at etablere boliger i et plan i dette område og der er derfor ingen grund til at tillade en større bygningshøjde, når der også foreligger et konkret ønske fra naboejendommen. Se bilagte reviderede kortbilag 4 og 7.</p> <p>2. Myndigheden anbefaler ikke at reducere bygningshøjden i byggefelter type 2, da det bidrager til en hensigtsmæssig terrassering af bebyggelsen ned mod vandet og desuden bidrager til den ønskede byfortætning i området.</p> <p>3. Delområde I består af en tæt-lav bebyggelse, der ikke skal have samme åbne og grønne karakter som DLG-grunden og andre delområder. Det er ønsket at skabe</p>	

og grøn bebyggelse, der er mere i tråd med ideerne i Masterplanen Dyrk din by. Herudover ønskes en mere åben bebyggelse mod Prinsholmsvej i delområde I af hensyn til oplevelsen af byudviklingsområdet som et grønt område.

4. Indsiger ønsker en ændring af stiforløbet (Det vilde Strøg) henover deres matrikel:



5. Indsiger ønsker at der indskrives i lokalplanen at der mellem stien og almene og private grunde etableres en hæk der kan suppleres med trådhegn indtil hækken er min. 1,5 meter høj.
6. Indsiger ønsker at rammelokalplanen rummer en tilføjelse til de byggeretsgivende bestemmelser i lokalplan

rammerne for en variation i bebyggelsestyper, der kan bidrage til et byarkitektonisk interessant område som hele.

Bebyggelsen mod Prinsholmsvej har dog en meget tæt karakter. Myndigheden anbefaler derfor at tætheden af området reduceres i mindre grad for at skabe en grøn åbning hvor stien løber ind i området. Dette vil reducere byggemulighederne i delområde I med et byggefelt (type 1) mindre.

Se bilagte reviderede kortbilag 4 og 7.

4. Med reduktionen af byggefelter i delområde I bliver det muligt at skabe et mere retlinet forløb af stien gennem området. Det betyder at myndigheden anbefaler at stien rykkes lidt længere mod øst. Se bilagte reviderede kortbilag 3.
5. Stiens forløb gennem indsigers ejendom passerer gennem to områder udlagt til offentlige byrum. Myndigheden kan derfor ikke se relevansen af at hegne stien med trådhegn og hække. Indsigelsen afstedkommer dog at myndigheden anbefaler at bestemmelser vedr. stiens kanter præciseres i

		<p>209's § 7.9, der muliggør brugen af beton til facaderne:</p> <p><i>" §7.9: Til udvendige facader og gavle må kun anvendes natursten, beton eller tegl, der fremstår som blank mur i grå, lyse brune eller gule nuancer af beton, natur- eller teglsten."</i></p>	<p>rammelokalplanens bestemmelser således at der indskrives at:</p> <p><i>"Stien kan kantes med levende og tætte hegn, når den grænser op til private friarealer."</i></p> <p><i>"Stien kan kantes med en naturlig blanding af bundbeplantning, buske og træer når den grænser op til private fælles friarealer"</i></p> <p><i>"Stien kan kantes med enkeltstående buske eller træer når den grænser op til offentlige byrum, så stien fremstår som en sammenhængende del af byrummet"</i></p> <p>6. Myndigheden kan ikke anbefale denne tilpasning til materialebestemmelser da det vurderes at bidrage til en væsentlig forringelse den visuelle kvalitet af bebyggelsen.</p>	
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--