

Høringsnotat for lokalplanforslag 1093 – Borup Privatskole

Bemærkninger til høringen.

Dette er et kort sammendrag af hovedindholdet i de indkomne indsigelser. For den fulde ordlyd henvises til den enkelte indsigelse.

<p>Forvaltningen indstiller, at lokalplan 1093 vedtages endeligt med følgende ændringer samt, at indsigere svares i overensstemmelse med nærværende notat.</p>		<p>Forvaltningen indstiller, at redegørelsesteksten s. 5 ændres: "Centralt i lokalplanområdet ligger et privat enfamilieshus omkranset af skolens arealer til tre sider. Der er <u>tinglyst</u> tilkørselsret til boligen fra Bækgårdsvej via skolens matrikel 1ay. <u>Den tinglyste deklaration er forenelig med lokalplan 1093, og aflyses ikke.</u> Der er etableret hegn mellem den private ejendom eller høj beplantning og træer langs det den private ejendoms østlige-, vestlige- og sydlige skel."</p> <p>Forvaltningen indstiller, at redegørelsesteksten s. 5 ændres: Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 1,2 ha med skolens nuværende bygninger til undervisning samt udendørs opholdsarealer i den vestlige halvdel af området. Mod øst ligger skolens bygninger med nuværende anvendelse til kontor og opbevaring samt skolens parkerings- og afsætningsareal med tilkørsel fra Bækgårdsvej. Der er samlet ca. 40 <u>35</u> parkeringspladser på den nordlige og sydlige del af matr.nr. 1aø, Svenstrup Hgd., Borup.</p> <p>Forvaltningen indstiller, at redegørelsesteksten s. 6 ændres: I lokalplanen udlægges et parkeringsareal, som er med til at sikre, at der kan anlægges mindst 40 <u>35</u> parkeringspladser til biler. Parkeringsarealet etableres med indkørslen fra Bækgårdsvej.</p> <p>Forvaltningen indstiller, at der tilføjes følgende ændring i lokalplanens bestemmelser: §7.4 Den eksisterende hæk mellem parkeringsarealet og matrikel 1ay skal bevares, som vist på kortbilag 2, af hensyn til funktionsopdeling og begrønning af området.</p> <p>Lokalplanens redegørelse konsekvensrettes på baggrund af ovenstående tilføjelse til bestemmelserne.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Nr.	Afsender	Hovedindhold	Bemærkninger
1	Bækgårdsvej 50B	<p>1) Indsiger bemærker, lokalplan 1093 fratager ejerne muligheden for at disponere for deres ejendom inden for kommuneplanen bestemmelser.</p> <p>2) Indsiger mener, at lokalplanen bør inddeles i to delområder, hhv. et delområde til skolens aktiviteter og et delområde til privatbeboelse.</p> <p>3) Indsiger bemærker, at nuværende lokalplan nr. 86 fra 1997 har til formål blandt andet at regulere forholdet mellem skolen Bækgårdsvej 52 og boligen Bækgårdsvej 50 B. Aflysningen af denne lokalplan [lokalplan nr. 86] betyder herved, at der ikke mere er regulering.</p> <p>4) Indsiger bemærker, at færdselsdeklaration ikke kan aflyses. Dette betyder, at bestemmelserne om adgangsforhold, benyttelse og</p>	<p>Ad. 1) Forvaltningen bemærker, at lokalplan 1093 ikke har virkning for den lovligt eksisterende bebyggelse og anvendelse af Bækgårdsvej 50B til privat beboelse, denne anvendelse kan således fortsætte som hidtil uanset lokalplanen.</p> <p>Ad. 2) Forvaltningen bemærker, at området er vedtaget udlagt til offentlige formål i den gældende kommuneplan 2017. Det er desuden ikke hensigtsmæssigt at udlægge et delområde med specifik anvendelse til boligformål indenfor kommuneplanrammen til offentlige formål. Dette vil indskrænke den fremtidige anvendelse i lokalplanområdet unødigt. Den eksisterende lovlige anvendelse af Bækgårdsvej 50B til boligformål kunne fortsætte som hidtil.</p> <p>Ad. 3) Forvaltningen bemærker, at lokalplan nr. 86 ikke har til formål at regulere forholdet mellem Privatskolen og boligen Bækgårdsvej 50B. Jf. lokalplanens §1 , side 7, er det lokalplanens formål:</p> <ul style="list-style-type: none"> - at udlægge området til offentlige formål herunder skoleformål, at sikre, at matr. nr. 1-ay og del af 1-i kan inddrages til skoleformål. (Matr. nr. 1-i dog kun til vej.) - at sikre, at de gældende støjbestemmelser og støjgrænseværdier overholdes, og at fastholde retningslinjerne for støjdæmpende foranstaltninger, som de blev vedtaget med lokalplan nr. 71. - at fastlægge bestemmelser for placering og indretning af udearealer i form af lege- og parkeringsarealer. <p>Det bemærkes desuden, at den eksisterende lokalplan nr. 86 ikke er tidssvarende ift. de faktiske disponeringer af udendørsarealer til lege- og parkeringsarealer i området.</p> <p>Eksisterende lokalplan nr. 86 omfatter desuden ikke skolens matrikel 1aø, hvor den ny bebyggelse med idrætshal ønskes opført. Ny bebyggelse er lokalplanpligtigt og forudsætter udarbejdelsen af ny lokalplan for området.</p> <p>Forvaltningen har vurderet, det hensigtsmæssigt at der udarbejdes en tidssvarende samlet lokalplan for kommuneplanrammen til offentligt formål, 6D05.</p> <p>Ad. 4) Forvaltningen bemærker, at færdselsretten ikke aflyses. Jf. lokalplanens §4.1 skal der sikres adgang til lokalplanområdet via to overkørsler som vist på kortbilag 2. I lokalplanens</p>

		<p>arealbeskrivelsen i lokalplan nr. 86 for ejendommen Bækgårdsvej 50 A fortsat skal være gældende. Dette bør tilføjes til lokalplansforslaget 1093</p> <p>5) Indsiger mener, at maksimalhøjden for byggeri fortsat skal være 8,5 meter som i gældende lokalplan nr. 86.</p> <p>6) Indsiger bemærker, at kravet i lokalplanforslag 1093 om grønt beplantningsbælte på Bækgårdsvej 54 mod syd og øst skal også være gældende mod vest op mod skellet til Bækgårdsvej 50 A+B</p>	<p>redegørelse, side 5, står anført, at der er tilkørselsret til boligen fra Bækgårdsvej via skolens matrikel 1ay.</p> <p>Forvaltningen bemærker yderligere, at der som del af udstykningen af Bækgårdsvej 50A og 50B er tinglyst deklaration i 1992 om vejret til Bækgårdsvej 50B. Deklarationen indbefatter 3.00 m bred adgangsvej til Bækgårdsvej 50B [matr. 1ca] over Bækgårdsvej 50A, matrikel 1ay. Der er også tinglyst et areal benævnt <i>PLADS</i> på matrikel 1ay, til yderligere færdsel til og fra ejendommen Bækgårdsvej 50B. Arealet kan anvendes til af- og pålæsning, men ikke egentlig længevarende parkering. Pladsen og vejretsarealet må ikke hegnes. Den tinglyste deklaration er forenelig med forslag til lokalplan 1093, og aflyses ikke. Vejretten vil dermed fortsat være gældende.</p> <p>Forvaltningen indstiller, at redegørelsens tekst ændres: <i>"Centralt i lokalplanområdet ligger et privat enfamilieshus omkranset af skolens arealer til tre sider. Der er tinglyst tilkørselsret til boligen fra Bækgårdsvej via skolens matrikel 1ay. Den tinglyste deklaration er forenelig med lokalplan 1093, og aflyses ikke. Der er etableret hegn, mellem den private ejendom eller høj beplantning og eller træer langs det den private ejendoms østlige-, vestlige- og sydlige skel."</i></p> <p>Ad. 5) Forvaltningen bemærker, at forslag til lokalplan 1093 er i overensstemmelse med gældende Kommuneplan 2017, hvor den maksimale bygningshøjde for kommuneplanramme 6D05 er vedtaget til maks. 10 meter. Forvaltningen bemærker yderligere, at afstands- og højdeforholdet for ny bebyggelse til naboskel reguleres ved byggeloven ift. det såkaldte skråhøjdegrænseplan. Borup Privatskole har bemærket, at bygningen er projekteret således, at det højeste punkt målt fra det eksisterende og fremtidige terræn under bygningen ikke overstiger 9 m.</p> <p>Ad. 6) Forvaltningen bemærker, at det grønne beplantningsbælte langs Bækgårdsvej og Hf. Bækgården er begrundet med ønsket om en grøn fremtoning mod lokalplanrådets omgivelser. Der er desuden ikke begrundelse for at planlægge for udlæg af areal til beplantning inden for lokalplanområdet i skellet mellem Bækgårdsvej 50B og Bækgårdsvej 54. Det står grundejerne frit for at fastholde de eksisterende træer og beplantning og tilplante yderligere på egne matrikler. Forvaltningen bemærker dog, at det vil være hensigtsmæssigt at sikre en funktionsopdeling og afgrænsning ved begrønning mellem parkeringsarealet og adgangsvejen for den private beboelse.</p>
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>7) Indsiger bemærker, at færdsel mellem Bækgårdsvej 52 + 50A og Bækgårdsvej 54 sker via "stikvejen".</p> <p>8) Indsiger bemærker, at udearealerne på Bækgårdsvej nr. 54 ikke må anvendes som opholds- eller legearealer.</p> <p>9) Indsiger bemærker, at det pålægges skolen at støjsikre mod Bækgårdsvej 50B</p> <p>10) Indsiger bemærker, at der må ikke være indsigt fra nybyggeri ind mod hus og have på Bækgårdsvej 50B</p>	<p>Forvaltningen indstiller, at der tilføjes følgende i lokalplanens bestemmelser: <i>§7.4 Den eksisterende hæk mellem parkeringsarealet og matrikel 1ay skal bevares, som vist på kortbilag 2, af hensyn til funktionsopdeling og begrønning af området.</i></p> <p>Lokalplanens redegørelse konsekvensrettes på baggrund af ovenstående tilføjelse til lokalplanens bestemmelser.</p> <p>Ad. 7) Forvaltningen bemærker, at børnenes færdsel ikke kan reguleres i lokalplanen. Der er ikke andre forbindelser end 'stikvejen' til færdsel mellem skolens bygninger i lokalplanområdet. Forvaltningen foreslår, at der fastsættes krav om beplantning mellem parkeringsareal og matrikel 1ay, se ad. 6.</p> <p>Ad. 8) Forvaltningen bemærker, at lokalplanen ikke kan regulere børnenes adfærd. Lokalplan 1093 fastholder parkering ved arealudlæg på den nordlige del af matrikel 1aø, hvorved den eneste mulige etablering af idrætshal vil være på den sydlige del af matriklen. Der er ikke disponeret for udearealer til ophold og legearealer på Bækgårdsvej 54. Forvaltningen vurderer, at det fremtidige areal mellem ny bebyggelse og naboskel vil have en bredde på ca. 10 meter. Arealet vurderes ikke at være attraktivt for ophold og leg grundet arealets placering, og fordi arealet delvist vil være afskærmet af eksisterende skur på matrikel 1aø. Borup Privatskole har yderligere oplyst, at de primære udearealer til ophold og leg fastholdes på skolens eksisterende udendørsarealer.</p> <p>Ad. 9) Det bemærkes, at kommunen ikke kan regulere støjen fra legeplads eller legende børn. Forvaltningen vurderer samtidigt, at der ikke er grundlag for at forvente et øget støjniiveau, på baggrund af anvendelsesmulighederne i lokalplan 1093 og det af skolen fremlagte projekt.</p> <p>Ad. 10) Forvaltningen bemærker, at det er vigtigt at sikre tilstrækkeligt lysindfald til idrætshal og faglokaler. Der vurderes ikke at være væsentlige indkigsgener fra nyt byggeri. Det fremlagte projekt indeholder faglokaler og idrætshal i stueniveau, samt et depot uden vinduer på førstesal. Desuden fastholdes det eksisterende skur beliggende mellem ny bebyggelse og naboens bolig, og eksisterende hegn, træer og beplantning kan fastholdes efter eget ønske.</p>
--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>11) Indsiger bemærker, at planen stiller krav om 30% grønne områder. Arealerne på Bækgårdvej 50 B kan ikke indgå i disse beregninger, men skal beregnes særskilt og skolens arealer også særskilt.</p> <p>12) Indsiger bemærker, at udearealernes anvendelse, omfang, og udformning ikke er fastlagt i lokalplansforslaget.</p> <p>13) Indsiger bemærker, at formålet med lokalplanen ikke alene kan være at tilgodese skolens interesser, men skal også regulere forholdene, så den fuldt lovlige brug af Bækgårdsvej 50 B kan fortsætte uændret uden forringelser.</p> <p>14) Indsiger gør opmærksom på, at redegørelsens side 7 kun nævner lokalplanens ydre grænser og ikke de indre grænser mod Bækgårdsvej 50B.</p> <p>15) Indsiger gør opmærksom på, at §3 ikke må begrænses til skole- og uddannelsesformål på Bækgårdsvej 50B</p>	<p>Ad. 11) Forvaltningen bemærker, at kravet om 30 procent grønne eller permeable arealer inden for lokalplanområdet er vurderet på baggrund af vandhåndteringen for området som helhed. De grønne arealer på Bækgårdsvej 50B bidrager til vandhåndteringen, og kan derfor ikke udtages af vurderingen. Kravet om 30 procent grønt areal eller areal med permeable belægning, sikrer at vandhåndteringen er indtænkt fremadrettet, hvis der skulle ske yderligere udbygning indenfor lokalplanområdet.</p> <p>Ad. 12) Forvaltningen bemærker, at lokalplan 1093 indeholder fastlæggelse af arealer til parkering og grøn beplantning. Den tilbageværende rumlighed kan anvendes til ny bebyggelse til idrætshal og faglokaler.</p> <p>Ad. 13) Det bemærkes yderligere, at den bindende virkning af lokalplanen betyder, at planens bestemmelser skal overholdes ved fremtidig udstykning, bebyggelse, beplantning osv. Lokalplan 1093 har derimod ikke virkning for en lovligt eksisterende bebyggelse eller anvendelse, der således kan fortsætte som hidtil uanset lokalplanen</p> <p>Ad. 14) Forvaltningen bekræfter, at teksten henviser til lokalplanens bestemmelser om grøn fremtoning mod lokalplanområdets ydre omgivelser.</p> <p>Ad. 15) Forvaltningen bemærker, at eksisterende lovlig bebyggelse eller anvendelse kan fortsætte som hidtil.</p>
2	Kolonihaveforeningen Bækgården	<p>1) Haveforeningen er bekymret for privatlivets fred i forhold til mulige indkigsgener fra nyt byggeri. Eventuelle vinduer mod Haveforeningen ønskes derfor placeret over hovedhøjde, - så der kommer lys ind, men eleverne ikke kan kigge ud.</p>	<p>Ad. 1) Forvaltningen bemærker, at ny lokalplan indeholder bestemmelse om beplantning af hæk mellem ny bebyggelse og Hf. Bækgården, som krav for ibrugtagning af ny bebyggelse. Beplantningen skal sikre en grøn fremtoning og barriere mod omgivelserne.</p>

		2) Haveforeningen oplever at være generet af støj fra legepladsen i dagtimerne, og ønsker støjværn opsat i stedet for den grønne beplantning.	Ad. 2) Forvaltningen bemærker, at der tale om eksisterende forhold, der ikke kan reguleres i ny lokalplan. Kommunen kan ikke regulere støjen fra legeplads eller legende børn. Forvaltningen vurderer samtidigt ikke, at der er grundlag for at forvente et øget støjniveau på baggrund af anvendelsesmulighederne i lokalplan 1093.
3	Banedanmark	1) Banedanmarks gør opmærksomme på, at alt byggeri i nærheden af banen skal have en § 24 tilladelse jf. jernbaneloven inden det igangsættes.	Ad. 1) Taget til efterretning.
4	Hans Møller	1) Indsiger mener, at der mangler en detaljeret orientering om skolevejene og trafiksikre stier til eleverne, og at det ikke er optimalt, at eleverne cykler på en industrivej. 2) Indsiger foreslår at forbedre adgangen ved etablering af gennemgående sti igennem lokalplanområdet, og at lokalplanområdet åbnes med passager til Kulmosevej og Sønderled mod nord, og Hf. Bækkgården mod syd. 3) Indsiger foreslår, at der udarbejdes en sammenhængende stiplan for Borup, og at stisystemet i den sydlige del af Borup udbygges med sti langs jernbanen og sti mod Kymersvej.	Ad. 1) Det bemærkes, at lokalplansforslaget er udarbejdet på den forudsætning, at der er tale om en eksisterende skole, der trafikbetjenes af eksisterende veje og stier. Den ny bebyggelse til idrætshal og faglokaler vil desuden ikke medføre en udvidelse af elevtallet, og der vil være mindre behov for anvendelse og transport til idrætsfaciliteter andre steder i Borup, hvilket vil medføre færre bløde trafikanter på vejene i skoletiden. Ad. 2) Forvaltningen bemærker, at det ikke vil være hensigtsmæssigt at planlægge for nyt stiforløb langs den private bolig i lokalplanområdet. Det er det vurderet, at området kan trafikforsynes af de eksisterende forbindelser. Ad. 3) Det bemærkes, at der ikke kan planlægges for stiforløb beliggende udenfor lokalplanområdet i lokalplan 1093. Forslaget er dog relevant, og bør medtages i en anden sammenhæng, hvor en udbygning af stisystemet i området prioriteres på lige fod med andre forslag til stier og trafiksikkerhed i kommunen. Borup Privatskole har oplyst at være positive overfor flere stiforbindelser til skolens område, såfremt der er kommunale initiativer for dette.