

Høringsnotat for Lokalplan 1097 for boliger på Skovvang og Degnegyden, Ejby

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 1097 vedtages endeligt med følgende ændringer samt, at indsigere svares i overensstemmelse med nærværende notat.</p>		<p>Forvaltningen indstiller, at der tilføjes en ny bestemmelse under "Veje, stier og parkering", og at stier tegnes ind på kortbilag 2:</p> <p>"5.3 Stier Der skal etableres stier i lokalplanområdet, som forbinder lokalplanområdet med Ejby Skole og busholdepladsen øst for lokalplanområdet i princippet som vist på Kortbilag 2."</p> <p>Forvaltningen indstiller, at der i §7.3 tilføjes mulighed for tagplader:</p> <p>"7.3 Redskabsskure, udestuer, overdækkede terrasser, miljøstationer, carporte og lignende skal udføres i træ med tage i <u>tagplader</u>, sort tagpap eller som grønne tage med lav bevoksning som sedum eller græs."</p> <p>Forvaltningen indstiller, at §8.2 bør kun gælde for delområde 2:</p> <p>"8.2 <u>Forarealer til tæt-lav bebyggelse</u> Arealer ved hoveddøren til den enkelte bolig skal udlægges til privat forareal. Forarealet skal have en dybde på minimum 2 m. Forarealerne skal udformes på en måde, således at det ved hegning, niveauspring, fremspring i facaden eller andet er klart markeret, at arealet er privat.</p> <p>Forarealer skal beplantes med græs eller anden beplantning."</p>
---	--	---

			<p>Forvaltningen indstiller, at §9.3 bør kun gælde for delområde 2:</p> <p><i>"9.3 Stier og friarealer i <u>delområde 2</u> må kun belyses med lavtsiddende belysningsarmaturer som skotlamper, pullertlamper eller lignende."</i></p>
Nr.	Afsender	Hovedindhold	Bemærkninger
1	Midt- og Vestsjællands Politi	1) Midt- og Vestsjællands Politi gør opmærksom på, at Skilte- og afmærkningsplan skal sendes til samtykke hos politiet inden endelig udførelse.	Ad. 1) Taget til efterretning
2	Movia	1) Movia bemærker, at lokalplanområdet er beliggende tæt på kollektiv trafik og fremhæver vigtigheden af gode gang- og stiforbindelser mellem planområdet og busstoppestedet. Movia foreslår, at to stiforbindelser, som bør sikres i lokalplanens bestemmelser.	Ad. 1 Forvaltningen anbefaler, at der tilføjes følgende en ny bestemmelse under "Veje, stier og parkering", og at stier tegnes ind på kortbilag 2: §5.3 <i>Stier</i> Der skal etableres stier i lokalplanområdet, som forbinder lokalplanområdet med Ejby Skole og busholdepladsen øst for lokalplanområdet i princippet som vist på Kortbilag 2.
3	Degnegyden 5	<p>Indsiger ønsker, at delområde 1 undtages for flere bestemmelser og stiller følgende spørgsmål:</p> <p>1) §5.2: krav vejbredde på 7m. Kan det lade sig gøre på Degnegyden?</p> <p>2) §6.4: Må der være tagudhæng andre steder end på facaden?</p> <p>3) §7.1: Må gavltrekanten ikke beklædes med træ på et hus med mursten?</p>	<p>Ad. 1) Forvaltningen bemærker, at Lokalplan 1097 ikke har virkning for lovligt eksisterende vejforhold, herunder Degnegyden. Forvaltningen anbefaler, at bestemmelsen fastholdes i sin nuværende udformning.</p> <p>Ad. 2) Bestemmelserne i lokalplanen tager udgangspunkt i arkitekturen på de eksisterende boliger på Degnegyden, der er uden tagudhæng på hverken gavl eller facade. Forvaltningen anbefaler, at bestemmelsen fastholdes i sin nuværende udformning.</p> <p>Ad. 3) Bestemmelserne i lokalplanen tager udgangspunkt i arkitekturen på de eksisterende</p>

		<p>4) §7.3: Ønsker ikke tagpap i delområde 1. Til gengæld ønskes tagplader.</p> <p>5) §§ 7.4 og 7.5: Må man fremover ikke have vinduer i plast og tagrender i zink.</p> <p>6) §8.2: bestemmelse om forarealer bør ikke omfatte delområde 1.</p> <p>7) §8.6: Ønsker mulighed for træhegn i skel mod vej og sti.</p>	<p>boliger på Degnegyden, hvor gavltrekanten er i samme materiale som huset. Forvaltningen anbefaler, at bestemmelsen fastholdes i sin nuværende udformning.</p> <p>Ad. 4) Forvaltningen anbefaler, at der i §7.3 tilføjes mulighed for tagplader, se fremhævning.</p> <p>7.3 Redskabsskure, udestuer, overdækkede terrasser, miljøstationer, carporte og lignende skal udføres i træ med tage i tagplader, sort tagpap eller som grønne tage med lav bevoksning som sedum eller græs.</p> <p>Ad. 5) Ifølge §7.4 skal nye vinduer være i træ, metal eller en kombination. Bestemmelsen giver ikke muligheder for vinduer i plast. §7.5 giver ikke mulighed for tagrender i zink. Forvaltningen anbefaler, at bestemmelsen fastholdes i sin nuværende udformning.</p> <p>Ad. 6) Forvaltningen anbefaler, at §8.2 bør kun gælde for delområde 2, se fremhævning.</p> <p>8.2 Forarealer til tæt-lav bebyggelse Arealer ved hoveddøren til den enkelte bolig skal udlægges til privat forareal. Forarealet skal have en dybde på minimum 2 m. Forarealerne skal udformes på en måde, således at det ved hegning, niveauspring, fremspring i facaden eller andet er klart markeret, at arealet er privat.</p> <p>Forarealer skal beplantes med græs eller anden beplantning.</p> <p>Ad. 7) Med lokalplanens bestemmelse om krav om hæk og ikke hegn mod vej og sti gives lokalplanområdet et grønt udtryk på de offentlige arealer. Forvaltningen anbefaler, at bestemmelsen fastholdes i sin nuværende udformning.</p>
--	--	--	--

4	Degnegyden 7	<p>1) Indsiger mener, at der bør være større adskillelse mellem bestemmelser for delområde 1 og 2, og at de eksisterende boliger i delområde 1 bør være undtaget fra bestemmelser om materialer og farver, da området i dag er meget blandet.</p> <p>2) Indsiger mener, at følgende bestemmelser udelukkende bør gælde for delområde 2: §§6.4, 7.1, 7.4, 7.6, 7.7, 7.8, 8.2 og 9.6 (belysning af havegang)</p>	<p>Ad 1) De tre eksisterende boliger på Degnegyden, der ligger i lokalplanens delområde 1, er tre ens boliger, der tidligere har fungeret som lærerboliger til Ejby Skole. Husene er opført i stilen funktionel tradition. Det er arkitektur fra 1950'erne, som var meget anvendt dels til statslånhusene, dels til skolebyggeri. Husene var oprindeligt i røde sten, men det ene er pudset og malet. De tre huse har arkitektoniske kvaliteter, men er ikke bevaringsværdige.</p> <p>Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at bebyggelsen skal opføres i blank eller pudset mur, og at tage skal udformes som symmetriske sadeltage uden tagudhæng. På den måde sikrer lokalplanen, at den nye bebyggelse er tilpasset den eksisterende arkitektur på Degnegyden. Det er lokalplanens hensigt, at området får et ensartet udtryk, hvorfor der i lokalplanen er bestemmelser om facade- og tagmaterialer.</p> <p>Forvaltningen anbefaler, at delområde 1 ikke undtages for krav om materialevalg eller farver.</p> <p>Ad 2) §6.4 om bebyggelsens tage har til formål at fastholde arkitekturen på de eksisterende huse på Degnegyden. Forvaltningen anbefaler, at bestemmelsen fastholdes i sin nuværende udformning.</p> <p>§7.1 om facader- og tagmaterialer har ligeledes til formål at fastholde arkitekturen på de eksisterende huse på Degnegyden. Forvaltningen anbefaler, at bestemmelsen fastholdes i sin nuværende udformning.</p> <p>§7.4 om vinduer og kviste. Forvaltningen anbefaler, at bestemmelsen fastholdes i sin nuværende udformning.</p> <p>§7.6 om altaner, balkoner mv. Forvaltningen anbefaler, at bestemmelsen fastholdes i sin nuværende udformning.</p> <p>§7.7 om materialer, nærmere bestemt at der ikke tillades træefterlignende materialer. Forvaltningen anbefaler, at bestemmelsen fastholdes i sin nuværende</p>
---	--------------	--	--

			<p>udformning.</p> <p>§7.8 om farver. Forvaltningen anbefaler, at bestemmelsen fastholdes i sin nuværende udformning.</p> <p>§8.2 om forarealer.</p> <p>Forvaltningen anbefaler, at §8.2 bør kun gælde for delområde 2, se fremhævning.</p> <p>8.2 Forarealer til tæt-lav bebyggelse Arealer ved hoveddøren til den enkelte bolig skal udlægges til privat forareal. Forarealet skal have en dybde på minimum 2 m. Forarealerne skal udformes på en måde, således at det ved hegning, niveauspring, fremspring i facaden eller andet er klart markeret, at arealet er privat.</p> <p>Forarealer skal beplantes med græs eller anden beplantning.</p> <p>§9.6 findes ikke, men §9.3 handler om belysning af stier og friarealer.</p> <p>Forvaltningen anbefaler, at §9.3 bør kun gælde for delområde 2, se fremhævning.</p> <p>9.3 Stier og friarealer i delområde 2 må kun belyses med lavtsiddende belysningsarmaturer som skotlamper, pullertlamper eller lignende.</p>
5	Ejby IF Fodbold	1) Indsiger har tidligere sendt ansøgning om nyt hegn til deres baner, der ligger overfor lokalplanområdet. De oplever, at der ofte ryger bolde over det nuværende hegn og ind i lokalplanområdet.	Ad 1) Indsigelsen omhandler et hegn udenfor lokalplanområdet og kan derfor ikke reguleres i lokalplanen.