

Vurdering af indsigelser, bemærkninger [PMU-møde den 18. september 2017]

Forslag til lokalplan 555.08 for området Vejby Nordvest har været fremlagt offentligt i perioden **fra den 29.05.2017 til 31.07.2017**. I alt er der modtaget 3 skriftlige indlæg i offentlighedsfasen.

I det følgende gennemgås essensen med administrationens vurderinger og anbefalinger i forhold til disse indlæg. Indsigelserne ligger i sagen.

Sagsfremstillingen i dagsordenspunktet indeholder de væsentligste hovedpointer, som kommunen har modtaget til forslaget i høringsfasen. Sagsfremstillingen indeholder også de væsentligste anbefalinger i forhold til eventuelle planændringer.

Nr.	Afsender	Indlæg	Administrationens vurdering og anbefaling
1	Vejby Lokalråd v. Erik Malling (formand)	<p>1) Stor tilfredshed med at Byrådet har godkendt lokalplanen til offentlig fremlæggelse.</p> <p>2) Synes at lokalplanens mål er opfyldt i forhold til at sikre varieret udbud af boliger som kan sikre aktuelle og fremtidige boligbehov.</p> <p>3) Tilfredshed i forhold til trafiksikkerhedsmæssige tiltag i lokalplanen.</p> <p>4) Lokalrådet anbefaler, at området tilsluttes Vejby-Tisvilde Fjernvarme.</p> <p>5) Husene på Vesterled får forringet deres udsigt med det nye byggeri, men de nye huses placering i klynger samt at dobbelt- og rækkehuses mulighed for at de graves ind i terrænet, betyder at der vil være mulighed for at bevare en del af udsigten.</p> <p>6) Tilfredshed med at Vejby nu får mulighed for at udvide sig mod nordvest.</p> <p><u>Bygherres kommentarer:</u> Bygherre er glad for Vejby Lokalråd kommentarer og mener også at byggeriet rammer rigtigt i forhold til behovene.</p>	<p>4) Lokalplanforslaget siger "Bebyggelsen skal enten tilsluttes kollektiv varmforsyning hvis muligt, eller f.eks. jordvarme, eller opvarmes med individuel forsyning." Det er muligt at optage krav i en lokalplan om tilslutningspligt til fjernvarme, men administrationen vurderer, at det aktuelle bygningsreglements, BR15, krav til at varmforsyning af nye boliger skal være fra vedvarende energi eller fjernvarme, er tilstrækkeligt. Dermed er lokalplanens bestemmelse, § 11.2, der siger at der kan vælges mellem egen forsyning og fjernvarme, ikke en miljømæssig ulempe når de nye boliger selv dækker varmebehovet.</p> <p>Administrationen anbefaler at bemærkningen tages til efterretning og at de ikke giver anledning til ændringer i forslaget til lokalplanen.</p>

2	Ellen Inga Bang Vesterled 13	<p>1) Afsender udtrykker bekymring for at byggeprojektet går i stå som i Anisse Bakker og håber at Byrådet har sikret sig i forhold til at planen kan gennemføres.</p> <p>2) Afsender spørger om ældrevenlige lejerboliger er et vilkår for at godkende byggeplaner.</p>	<p>1) Administrationen vurderer, at denne kommentar har ikke direkte relevans i forhold til indholdet i forslaget til lokalplanen, da der i lokalplanen ikke kan optages et krav om at der skal bygges.</p> <p>2) Lokalplanforslagets § 3.4 stiller bl.a. krav om, at stk. 20 af de mulige boliger skal være 70 m², samt at 24 stk. af de mulig boliger skal være 90m². En lokalplan kan ikke stille krav til beboeres alder og ejerform, men i ovenstående bestemmelse ligger der rammer for hvor mange boliger der skal være af en bestemt størrelse.</p> <p>Administrationen vurderer, at afsenders spørgsmål til om der i lokalplanen stilles krav til at opføre ældrevenlige boliger, imødegås så vidt muligt ved at ca. halvdelen af boligmassen skal opføres som mindre boliger. Det er dermed ikke et krav at der skal være ældrevenlige lejerboliger, men de mindre boligtyper er velegnet til eksempelvis ældreboliger.</p> <p>Administrationen anbefaler ikke at ændre forslaget til lokalplanen.</p>
3	Leif Nielsen Vesterled 7	<p>1) Afsender synes det er godt med nye boliger, især ældreboliger, da behovet er stort.</p> <p>2) Afsender er bekymret for udsigten mod vest fordi lokalplanen ligger op til "180 m2 store bygninger i 2 etager, d.v.s. en taghøjde på mellem 7-8 m over terræn." Han sammenligner med sit eget boligområde, der blev udstykket i til boliger med mindst mulig taghøjde af hensyn til udsigten mod vest, til én etage uden udnyttet tagetage.</p> <p>3) Afsender mener, at overgangen fra landzone til boligområde bliver for brat med 7-8 m høje huse på et lille område.</p>	<p>2) Lokalplanforslaget giver mulighed for at alle boliger i områder kan opføres i op til 2 etager, som klyngebegyggelser (spredte mindre byggefelter).</p> <p>Administrationen vurderer, at afsenders kommentarer til udsigtstforringelse er reelt, men at der stadig vil være mulighed udsigt mellem byggeriet via de planlagte udsigtslinjer mellem bygninger som fremgår af lokalplanens kortbilag 4.</p>

4) Afsender mener, at det udseende lokalplanen giver mulighed for med grå træhuse (gråt eller mørkt træ) "må give et meget kedeligt indtryk af Vejby, når man kommer kørende på Tisvildevej mod Vejby."

5) Afsender foreslår, at bebyggelsen udformes i én etage med tegl, som ex. dobbeltrækkehuset på Halfdansk hjørne eller som de 2 rækkehuse med 3 lejligheder ved Vejby station.

Bygherres kommentarer:

Der vælges træfacader ud fra en vurdering af, at det "falder bedst muligt ind i landskabet" og på trods af at det er en dyrere løsning end en traditionel udformning. Det er udarbejdet af et anerkendt arkitektfirma og målet har været at skabe huse af god kvalitet og som er attraktive ude og inde.

Det anerkendes at udsigten for beboerne på Vesterled ændres, men at der stadig vil være god udsigt, da der i planlægning af byggeriet er taget højde for udsigtslinier mv.

Drivhuse og fritgående høns bliver ikke en del af bebyggelsen der er omfattet af lokalplanen, derimod er der planlagt en række frugttræer "der vil give bebyggelse en smuk fremtræden".

Hvis der kommer en helhedsplan for området på et tidspunkt ønskes et område med et mere "alternativt miljø" med drivhuse, køkkenhaver, hus med hjemmearbejdspladser mv.

[Administration: her henvises til visionen om det langt større byudviklingsområde mod Tisvilde]

3) Lokalplanen er baseret på klyngbebyggelser, med mindre private arealer, for større fællesarealer, der spiller mere sammen med landzone. Der vil dog altid være en synlig overgang fra boligområder til landzone.

Administrationen **vurderer**, at afsender kommentar om en brat overgang fra landzone skal ses i lyset af at det er almindeligt at helårsboliger kan udføres med udnyttet tagetage. Desuden stiller lokalplanen krav til at første række mod landzone er boliger med udnyttet tagetage, hvorimod etageboligerne er lokaliseret bagved.

4) og 5) Lokalplanen giver mulighed for facadebeklædning i træbeklædning, pladebeklædning, blankt eller pudset murværk. Derudover kan tagbeklædning kan bestå af tagpap, pladebeklædning eller sedum (grønt tag). Farvevalg skal være i afdæmpede eller støvede farver eksempelvis som grågrøn eller støvet rød.

Administrationen **vurderer**, at bygherres kommentarer på afsenders vurdering af byggeriets udseende, giver uddybende begrundelser for valg af materialer og fokus på kvalitet.

Administrationen **anbefaler** ikke at ændre forslaget til lokalplanen.

4	Vesterled 5, 7, 9, 11 og 13	Afsendere anmodede den 25.06.2017 om udsættelse af slutdato for høringsperiode.	<p>Administrationen har den 04.07.2017 svaret på henvendelse, at: "der er derfor allerede givet lidt ekstra tid i og med dette er 9 ugers høring, i stedet for de lovpligtige 8 uger. Derudover er lokalplan 555.08 principielt set en relativt almindelig lokalplan, for et allerede kommuneplanlagt område. Derfor ser Gribskov Kommune ingen særlig grund til at forlænge høringsfristen for Lokalplan 555.08."</p> <p>Administrationen anbefaler at bemærkningen tages til efterretning.</p> <p>Administrationen anbefaler ikke at ændre forslaget til lokalplanen.</p>
5	Viggo Eriksen Formand for Vejby Borger- og Grundejerforening	<p>Denne indsigelse er modtaget den 04.08.2017 og er dermed modtaget for sent.</p> <p>Der udtrykkes bekymring for byggeri i 2 etager og i træ samt utilfredshed med at udsigten til Tisvilde ikke beskyttes.</p> <p>Der er ikke noget indhold i denne indsigelse, som ikke har været nævnt i de rettidige indsigelser.</p>	