



Høringssvar, samlet udgave

Høringssvar 1:

Jeg synes det er en meget dårlig idé at bygge på det lille område ved Lystoften. Det tager den grønne "indkørsel" til Skovlunde Syd fra Harrestrupvej, vi mister en grøn åbenhed. Alle ledige pladser bliver udnyttet og det giver et ufrit overlæst indtryk. Prisen på boligerne er meget høje, de er ikke for alle pensionister, men kun de velhavende kan få råd. det betyder at alle vi andre ikke får ejerskabsfølelse til byggeriet, hvilket ikke er befordrende for glæden ved at bo i området.

Jeg beder Ballerup Kommune om at opgive det dyre dominerende byggeri og bruge området til noget kreativt til fx børn og unge, legepladser, klatrebaner, cykelbaner mv. Det ville skabe glæde for rigtig mange.



Høringssvar 2:
Se næste side!

Indsigelse imod lokalplan 169 For boliger ved Lystoftegård

24.1.2017

Undertegnede gør indsigelse imod lokalplan 169 omhandlende anlæg af boliger ved Lystofte.

Indsigelserne er beskrevet i det følgende med efterfølgende forslag til ændringer.

Indsigelser

Indsigelser gøres med grund i følgende:

- Et af Skovlundes få grønne åndehuller forsvinder
- En vigtig del af Gammel Skovlunde Landsby forsvinder
- Flere bestemmelser i lokalplan 39 overtrædes
- Bebyggelsesprocent tillades op til 40%

Et af Skovlundes få grønne åndehuller forsvinder

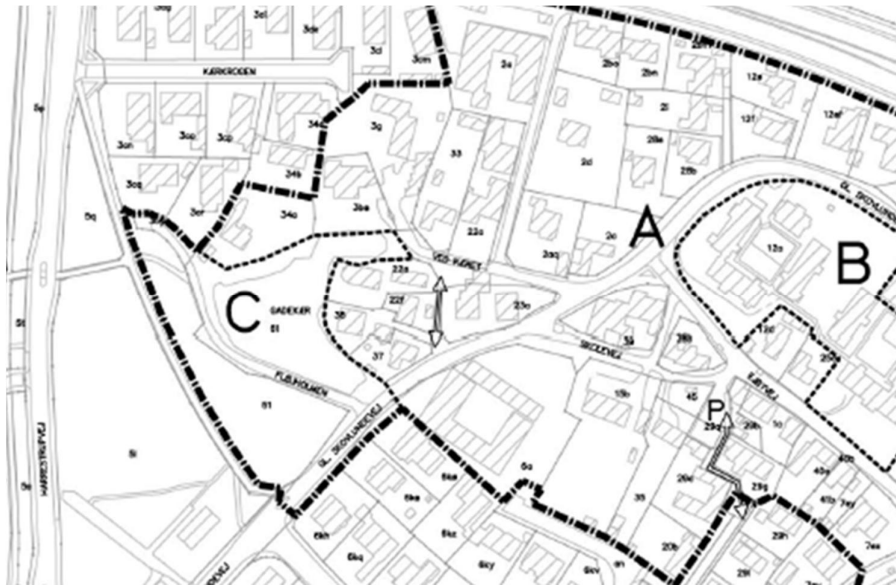
Området omfattet af lokalplanforslag 169 benyttes i dag af mange af Skovlundes beboere til friluft-aktivitet som fx hundeluftning og picnics mv. _____

På Ballerup Kommune's hjemmeside under Parker benævnes området "Skovlunde Gadekær" og nedenstående billede benyttes som illustration. Ved realisering af lokalplan 169 vil bagvedliggende trælinje forsvinde og blive erstattet af en "mur" af boliger i 1½ etages højde.



En vigtig del af Gammel Skovlunde Landsby forsvinder
 Lokalplan 104 som omhandler Gammel Skovlunde Landsby er område "C" nævnt som en del af det
 bevaringsværdige gadekær (kort – bilag 1). I lokalplanen benævnes området:

"Planområde C fastholdes som gadekær."



På Ballerup Kommunes hjemmeside nævnes der under "Lokalplan nr. 104, Lokalplanens Indhold" at:

"Gadekæret

Gadekæret friholdes for bebyggelse.

Der kan tages tiltag, der sikrer vandmængden, vandkvaliteten samt dyre- og plantelivet i gadekæret. Allerede i dag ledes vand fra de omkringliggende ejendomme til kæret"

Lokalplan 169 omhandler byparken, som ligger lige op og ned af gadekæret, og strider således implicit imod ovenstående. En vedtagelse af lokalplan 169 vil efter vores vurdering influere betydeligt på landsbymiljøet i Gammel Skovlunde. Hertil kommer en væsentlig reduktion af dyre og planteliv i området.

Flere bestemmelser i lokalplan 39 overtrædes

~~Området som lokalplan 169 omhandler hører i dag under lokalplan 39 (Harrestrup Ådal) og beskriver følgende (sidehenvielse er til selve lokalplan 39):~~

- Side 1

"Hovedstrukturen sammenknytter bydelene Ballerup og Skovlunde og fastholder områdets landskabelige sammenhænge med resten af Harrestrup Ådalen og Vestskoven."

Lokalplan 169 vil skære den grønne sammenhæng mellem Skovlunde Gadekær og Harrestrup Ådal væk ved anlæg af boliger midt imellem disse to grønne områder.

- Side 3

"Langs Harrestrupvej etableres spredte lunde og fuldkronede træer"

Lokalplan 169 vil bryde med ovenstående ved nedlæggelse af eksisterende lund.

- Side 4

"at områdets eksisterende terræn og beplantning af brugsmæssig, biologisk og kulturhistorisk værdi bevares og videreudbygges, at områdets karakter af åbent landskab fastholdes og udbygges"

Lokalplan 169 vil bryde hermed ved nedlægning af skov/lund område og isolering af eksisterende Skovlunde fra det grønne område Harrestrup Ådal.

- Side 5

"3.10. Der kan etableres en mindre bypark omkring Lystoftegårds gamle have og gadekæret i Gl. Skovlunde"

Den omtalte bypark er etableret ved Lystoftegård og lokalplan 169 vil nedlægge denne igen.

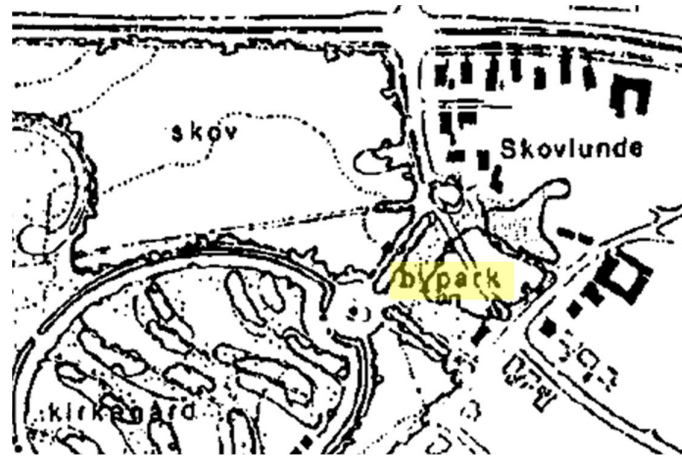
- Side 9

*"7.5 Eksisterende beplantning skal så vidt muligt bevares.
7.7 Der skal sikres beplantningsmæssig sammenhæng mellem landskabsområderne i de enkelte delområder"*

Lokalplan 169 vil nedlægge eksisterende beplantning og bryde den beplantningsmæssige sammenhæng mellem Gammel Skovlunde og Harrestrup Ådal.

- Tegning 039.2

Her beskrives området som lokalplan 169 vil gøre til rækkehuse som værende en "bypark". En bypark som den nye lokalplan vil fjerne.



Bebyggelsesprocent tillades op til 40%

Lokalplan 169 lægger op til at tillade en bebyggelsesprocent på 40%. Inde for lokalplan 104, som området hører under i dag, er bebyggelsesprocenten generelt 25%. Det forekommer meget ulig i bebyggelsestætheden på disse to krav/restriktioner. Hertil kommer at lokalplan 169 lægger op til at anlægge rækkehuse og ikke fritliggende huse som Gammel Skovlunde hovedsageligt består af i dag.

Forslag til ændringer

Følgende forslag gives:

- Beboelse rykkes til vest for Harrestrupvej
- Tiltag til mindskning af visuel påvirkning af gadekæret

Beboelse rykkes til vest for Harrestrupvej

Primært foreslås undladelse af etablering af bebyggelse eller alternativt flytning heraf til anden location. I umiddelbar nærhed af Skovlunde Gadekær er der mange ubenyttede åbne arealer, som vil egne sig til udstykning og som ikke har nær tilknytning til det bevaringsværdige Gammel Skovlunde. Indpasning i Harrestrup Ådal bør kunne gøres bedre end den nuværende placering.

Fx kunne bebyggelsen rykkes til lige vest for Harrestrupvej. Ved at rykke udstykning af nyt boligområde til vest for Harrestrupvej vil bypark ved Lystoftegård kunne bevares som rekreativt område i sammenhæng

med Gammel Skovlunde Gadekær til gavn for området beboere. Det grønne åndehul vi har i dag vil da kunne bevares og det bevaringsværdige område forbliver upåvirket.

På området omfattet af lokalplan 169 er der i dag mange større og mindre træer, der vil blive bevaret. På den anden side af Harrestrupvej findes der store arealer, som ikke har træer. Anlæg af nyt boligområde her vil da påvirke dyre og planteliv væsentligt mindre.

Evt. positiv fordel en ny bebyggelse vil kunne drage af parken Skovlunde Gadekær vil være bevaret da den fysiske flytning ikke bør være mere end nogle få hundrede meter.

Tiltag til mindskning af visuel påvirkning af gadekæret

~~Sekundært foreslås en række tiltag der kan mindske den visuelle påvirkning af Skovlunde Gadekær.~~

Området ligger koteræssigt højt i forhold til Gadekæret og Fløjholmen 2, hvilket er med til at forstærke det dominerende udtryk en bebyggelse jævnfør lokalplan 169 vil få. Vi er således ikke enig i miljøscreening's konklusion vedr. skyggeforhold. Vi er af den opfattelse at lokalplanen, som den foreligger i dag, giver væsentlige ændrede skyggeforhold for gadekæret og Fløjholmen 2.

Lokalplan 169 lægger i dag op til at der tillades 1-plans huse ud imod Harrestrupvej og 1½-plans huse ind imod Gadekæret. Byttes disse to vil der komme 1-plans huse ind imod Gadekæret, hvilket vil virke mindre dominerende, blandt andet på grund af ændrede skyggeforhold, for dettes brugere og naboer.

Bebyggelses kunne også trækkes længere ind på grunden (flyttes fra nord imod syd). I lokalplanforslaget ser det ud til at husene lægges helt op imod skel uden have eller lignende foran. Dette er væsentligt anderledes end den øvrige bebyggelse i området og giver et meget dominerende indtryk imod Gadekæret og dettes beboere. Etablering af haver eller lignende på nordsiden vil derfor være en god ide.

Et decideret grønt bælte imod gadekæret kunne også være gavnligt for at afbøde den visuelle påvirkning. Her tænkes på træer, buske eller lignende der kunne skærme for husene.

Vi håber Ballerup Kommune finder grund i ovenstående til genovervejelse af lokalplan 169.



Høringssvar 3:
Se næste side!

Ballerup Kommune
Hold-an vej 7
2750 Ballerup

Att.: Center for By Kultur og Erhverv

Skovlunde 1. februar 2017

Høringssvar til Lokalplan 169 for boliger ved Lystoftegård

Hermed Skovlunde Lokalråds høringssvar til forslag til Lokalplan 169 for boliger ved Lystoftegård.

Lokalrådets svar er fokuseret på følgende områder:

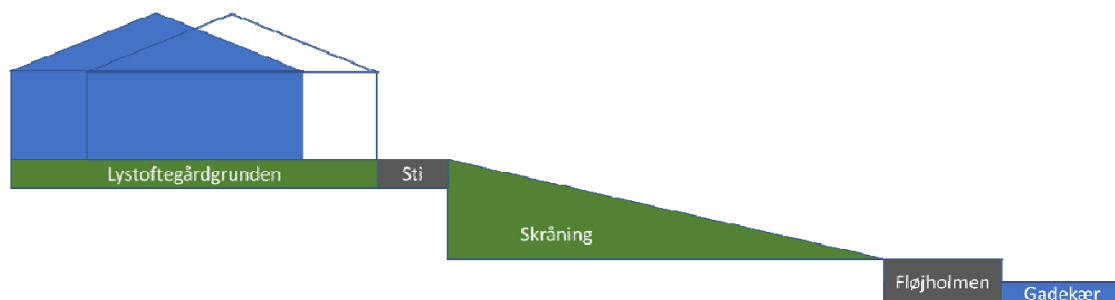
- Bebyggelsens fremtræden mod Gl. Skovlunde
- Friholdelse og bevarelse af stien fra Lystofteften til Kærkrogen
- Parkering langs Gl. Skovlundevej
- Adgangsvej til Fløjholmen

Bebyggelsens fremtræden mod Gl. Skovlunde

Bevarelse af landsbymiljøet i Gl. Skovlunde har Lokalrådets højeste prioritet i forhold til den nye bebyggelse. Gadekæret spiller her en central rolle, og det er derfor vigtigt, at bebyggelsen kommer til at harmonere med landsbymiljøet ved gadekæret i stedet for at være anmassende.

Dette skal ses i lyset af, at det angivne byggefelt ligger helt ud til stien, der går fra Lystofteften til Kærkrogen, og at byggefeltet således ligger kun ca. 20 meters fra stien langs gadekæret (Fløjholmen) med en højdeforskel i terræn på ca. 3,5 meter.

Nedenstående skitse viser proportionerne og betydningen for bebyggelsens placering, både i forhold til synsindtrykket fra gadekæret og for stien.



Proportion for bebyggelsens placering

Der skal således angives en profil for den tilladte byggehøjde, der tilfredsstiller dette hensyn, ligesom bygningernes fremtræden mod gadekæret får en karakter, der klæder landsbymiljøet.

Vi har ikke de nødvendige forudsætninger til at pege på en konkret løsningsmulighed, men forventer at lokalplanen sætter de nødvendige rammer, og at den efterfølgende byggesagsbehandling tager hensyn til de arkitektoniske forhold.

Vi ser følgende steder i lokalplansforslaget, der bør tilpasses:

- Kortbilag 3 angiver et byggefelt helt ud til stien fra Lystofte til Kærkrogen. Vi mener, at byggefeltet skal trækkes eksempelvis mindst 2,5 meter væk fra stien (også af hensyn til friholdelse af stien). Bygningernes placering på Kortbilag 6 skal justeres tilsvarende.
- Indledningen beskriver ganske vist "*Den kommende bebyggelses udformning og placering afstemmes i forhold til beliggenheden mellem Skovlunde kirkegård og gadekæret til Skovlunde*", men dette er ikke adresseret nogen steder i bestemmelserne. §7 (Bebyggelsens udseende) bør således definere, at bebyggelsen arkitektonisk skal afstemmes i forhold til beliggenheden mod gadekæret og landsbyen.
- I §7 angives det desuden, at bebyggelsen kan udføres med ensidig taghældning eller forskudt kiplinje. I så fald skal det højeste punkt vende bort fra landsbyen.

Friholdelse og bevarelse af stien fra Lystofte til Kærgården

Cykel- og gangsti fra Lystofte til Kærkrogen benyttes af rigtig mange, blandt andet som skolevej fra Lilletoften/Ringtoften, og er en del af oplevelsen af Gl. Skovlunde. Denne oplevelse vil blive markant forringet og i det hele taget vil det ikke være behageligt med en bebyggelse alt for tæt på stien.

En byggelinje eksempelvis 2,5 meter fra stien, som også nævnt ovenstående, vil mindske denne væsentlige ulempe.

Desuden går den ene forgrening af stien mod Gl. Skovlundevej hen over en del af arealet, der hører til Lystoftegård. Vi mener at det er vigtigt, at denne stiføring bevares, enten ved at dette lille areal forbliver offentligt område, eller ved at lokalplanen forpligter bebyggelsen til at bevare stiføringen med offentlig adgang.

Parkering langs Gl. Skovlundevej

Det er i §5 afsnit 5.3 angivet, at der skal etableres 1 p-plads pr. bolig men kun udlægges yderligere ½ plads. Det er desuden sagt, at denne yderligere ½ p-plads skal etableres, hvis behovet opstår.

Vi mener, at dette giver uklarhed om kriterierne for, hvornår sådanne pladser skal etableres (hvor meget skal Gl. Skovlundevej være fyldt op med parkerede biler, og hvem beslutter, hvornår dette skal udløse behovet – ikke mindst, når Lystoftegårds beboere skal betale?). Vi mener derfor, at parkeringspladserne bør etableres fra starten.

Desuden mener vi, at parkeringspladsernes udlægning langs med Gl. Skovlundevej vil give en u hensigtsmæssig kørsel på fortovet for at benytte pladserne. P-pladserne bør derfor etableres vinkelret eller som skråparkering i forhold til Gl. Skovlundevej. Der burde være plads i forhold til det nuværende hus.

Adgangsvej til Fløjholmen

Der er i dag 3 ejendomme på Fløjholmen, som har adgangsvej til Gl. Skovlundevej ad Fløjholmen. Tunge renovationskøretøjer kører således også den vej. Vejen kan ikke bære dette, og kanten til gadekæret skubbes således ud og må repareres ofte.

Lokalrådet ønsker, at der åbnes for indkørsel fra Harrestrupvej i stedet, så Fløjholmen skånes.

Dette har ikke direkte betydning for lokalplanen, men vi vil gerne sikre, at der tages højde for muligheden i lokalplanen, så lokalplanen ikke fremover er til hindring for det.

Med venlig hilsen

Skovlunde Lokalråd



Høringssvar 4:

På mødet blev der givet udtryk for at det var ønskeligt med personer mellem 50 og 70 år. Endvidere skulle der betales 25.000,- dernæst 100.000,- og ved start af byggeriet 1.mill kr. herefter en husleje på 9.750,- kr plus det løse.

Projektet henvender sig således til en yngre og købestærk familie med en stærk økonomi.

Denne målgruppe må forventes at være meget aktiv, dels med arbejde, møder, aktiv indsats i forskellige projekter, måske også i kommune regi.

Derfor vil jeg mene at en sådan familie har 2 biler samt ofte får gæster på besøg.

Efter min vurdering er det forkert kun at anlægge en 1 parkeringsplads pr. bolig kravet må være **mindst 2 parkeringspladser pr. bolig.**

Ved et kig på omkring liggende villaveje kan det hurtigt konstateres at mange familier i området benytter 2 biler, dels til brug for arbejde, afhentning af store børn, børnebørn o.s.v. I Bikubens udstykning og sikkert også i omkring liggende grundejeforeninger **er kravet at der skal være plads til 2 biler på parcellen.**

Det blev henvist til at kirkegårdens parkering kunne benyttes men den er ofte meget besøgt fra kl.18 til den lyse morgen, ikke altid for kirkelige handlinger.



Hørings svar 5:
Se næste side!

Notat

Sag : 447 – Seniorbofællesskabet Lystoftegård
Dato : 06-02-2017

Emne : Seniorbofællesskabet Lystoftegård: Høringssvar til Ballerup Kommunes Lokalplanforslag 169 for boliger ved Lystoftegård, Skovlunde

I det følgende er teksten er Lokalplanforslag 169 angivet i *kursiv* efterfulgt af Seniorbofællesskabets indsigelser/ kommentarer.

Tekst i lokalplanforslag:

4.3 *Inden for delområde 1 og 2 må grunde ikke være større end 300 m² og mindre end 200 m².*

Kommentar/ indsigelse:

Det bør fremgå af teksten, at bestemmelsen kun gælder, hvis delområde 1 og 2 udstykkes.

--

Tekst i lokalplanforslag:

5.2 *Inden for området må der etableres/anlægges stier for gående i nødvendigt omfang til afvikling af den interne færdsel, herunder i tilknytning til adgangen til de enkelte boliger og til fælleshuset. Stierne må kun etableres med en bredde på mindst 3 m og må kun anlægges i et materiale, der er egnet til færdsel for personer med handicap.*

Kommentar/ indsigelse:

Stibreder ønskes anlagt i bredder, der passer til anvendelsen.

Hovedstier i bebyggelsen kan således anlægges i den angivne bredde på 3 meter, mens sekundære stier, adgangsstier til enkelte boliger o.lign. ønskes anlagt i en mindre bredde.

Samtidig ønskes der mulighed for at anlægge hovedstier i 3 meters bredde i en kombination af flisebelægning og græsarmering i forholdet 2:1.

Hensigten hermed er at begrænse belagte arealer til det nødvendige for at fastholde et grønt og hjemligt præg i bebyggelsen.

--

Tekst i lokalplanforslag:

5.3 *Der skal etableres 1 p-plads pr. bolig og dertil udlægges yderligere ½ p-plads pr. bolig.*

Kommentar/ indsigelse:

Der ønskes mulighed for at overdække et antal af de anlagte parkeringspladser som carporte i et samlet anlæg på det angivne parkeringsareal.

--

§6 *Bebyggelsen omfang og placering*

Kommentar/ indsigelse:

Seniorbofællesskabet ønsker at opføre diverse småbygninger: skure ved hver bolig, fællesskure ved fælleshuset, overdækket cykelparkering m.v.

--

Tekst i lokalplanforslag:

6.2 *Inden for delområde 1 og 2 må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 40.*

og

6.4 *Inden for delområde 1 og 2 må det bebyggede areal på den enkelte ejendom ikke overstige 125 m².*

Kommentar/ indsigelse:

Det bør fremgå af teksten, at bestemmelserne kun gælder, hvis delområde 1 og 2 udstykkes. Seniorbofællesskabet opføres som andelsboliger, hvorfor der ikke er planer om udstykning af arealerne til de 20 boliger.

--

Tekst i lokalplanforslag:

8.3 *Der må ikke foretages terrænregulering indenfor lokalplanområdet.*

Kommentar/ indsigelse:

Formuleringen ønskes ændret, så der bliver mulighed for den nødvendige udjævning og tilpasning af arealet, der fremstår ujævnt. Formålet hermed er at skabe gode forudsætninger for byggeriet og tilgængelighedsforhold på arealet.

--

Tekst i lokalplanforslag:

9.1 *Den på kortbilag 5 registrerede bevaringsværdige beplantning skal bevares.*

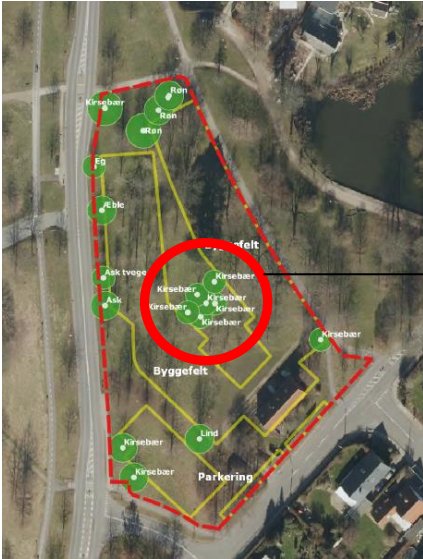
Kommentar/ indsigelse:

Seniorbofællesskabet er helt enig i hensigten med bestemmelsen og ønsker at bevare flest mulige af de eksisterende bevaringsværdige træer.

Dele af den bevaringsværdige beplantning (træer) er dog placeret ganske tæt på byggefelterne og midt på grunden. Dette medfører dels, at det vil være forbundet med betydelige omkostninger at bevare træerne dels, at nogle træer vil stå endog meget tæt på de færdige bygninger.

Det er således seniorbofællesskabets ønske, at det overvejes at finde en alternativ løsning/ placering vedr. gruppen af kirsebærtræer midt på grunden.

Samtidig foreslås det, at der indføres en bestemmelse, der åbner mulighed for, at træer, der måtte stå for tæt på det færdige byggeri, må fjernes og nye af samme sort plantes et mere velegnet sted på grunden.



Kirsebærtræer
midt på
grunden

Udsnit af kortbilag 5.

For notatet: OK-Fonden/ SLP/ 170206



Høringssvar 6:

Jeg vil gerne henstille til, at der i lokalplanen iht.paragraf 5.3 skal stilles krav om etablering af 1 1/2 p-plads pr. bolig. Dette i stedet at etablere 1 p-plads pr. bolig og blot udlægge yderligere 1/2 p-plads pr. bolig. Kun 1 plads per bolig vil være under normen og lægger let en belastning på villavejene i nærområdet.

I kortbilag 3 til lokalplanen er byggefeltet for nye boliger angivet til at grænse helt op til den eksisterende sti i det nord-østlige område. Jeg vil gerne henstille til, at der ikke gives mulighed for at bygge helt så tæt op ad stien, da det kan virke intimiderende for forbipasserende, der ønsker at nyde naturen i området.

I kortbilag 5 til lokalplanen angives træerne på det sydlige hjørne mellem den planlagte parkeringsplads og Gl. Skovlundvej som ikke bevaringsværdige. Jeg vil gerne henstille til at netop disse træer bevares alt. genetableres, da de:

- * skygger for lys-gener fra den planlagte parkeringsplads
- * dækker for synet til transformerstationen under træerne
- * giver et stort bidrag til fuglelivet i området
- * dæmper for støjgener fra Harrestrupvej og den planlagte parkeringsplads mod villaområdet



Hørings svar 7:
Se næste side!

Ballerup Kommune
Center for By, Erhverv og Miljø

Ågerupvej 84-86
2750 Ballerup

Tlf.: 44 83 60 00
mail@forsyningballerup.dk
www.forsyningballerup.dk

Høringssvar til forslag til Lokalplan nr. 169 vedr. Lystoftegård, Gl. Skovlundevej 1

7. februar 2017

Vand Ballerup A/S og Afløb Ballerup A/S fremsender hermed fælles høringssvar til Ballerup Kommunes forslag til Lokalplan nr. 169 vedr. Lystoftegård, Gl. Skovlundevej 1. Vores bemærkninger fremgår af det følgende:

Kontakt: Britt Blomquist
Tlf. dir.: 44836021
Sagsnr.: s2017-0074
Dok.nr.: d2017-2132

Side: 1 af 2

Vand- og kloakforsyning:

Det fremgår nederst på side 12, at vandforsyningen varetages af det offentlige selskab Forsyning Ballerup. Det fremgår endvidere lidt længere nede på samme side, at driften – for så vidt angår kloak – varetages af Forsyning Ballerup. Forsyning Ballerup er ikke et offentligt selskab, men et aktieselskab, som er offentligt ejet. Pr. 1.7.2017 er der imidlertid ikke længere noget, der hedder Forsyning Ballerup, idet Forsyning Ballerup fusionerer med fem andre forsyningselskaber og bliver til NOVAFOS. Formelt set er det dog selskaberne Vand Ballerup A/S og Afløb Ballerup A/S, der varetager den almene vandforsyning hhv. den almene kloakforsyning i Ballerup Kommune, og det bør derfor være disse selskaber, der refereres til i lokalplanen. Endvidere bør det præciseres, at disse to selskaber alene varetager driften af de almene ledningsanlæg og ikke al drift inden for vand- og kloakforsyning generelt, som det godt kan læses.

Vandforsynings- og spildevandsanlæg inden for lokalplanområdet

Som det fremgår af vedhæftede kortbilag har Vand Ballerup A/S en ø63 mm PEM vandstikledning liggende inden for lokalplanområdet. Vandstikledningen forsyner Skovlunde Kirkegård med vand. Af samme kortbilag fremgår det også, at Afløb Ballerup A/S på tilsvarende vis har en ø160 mm PVC spildevandsledning, som nedstrøms bliver til en ø200 mm beton spildevandsledning med tilhørende brønde liggende inden for lokalplanområdet. Spildevandsledningen afleder spildevand fra hhv. Skovlunde Kirkegård samt huset på Gl. Skovlundevej 1. De på kortet angivne regnvandsledninger hhv. øst og vest for lokalplanområdet fører efter vores bedste viden alene vejvand, hvorfor vi betragter disse ledninger som tilhørende Ballerup Kommune som vej-/stiejer.

De ovenfor omtalte vandforsynings- og spildevandsanlæg er ikke alene beliggende inden for lokalplanområdet, men også inden for byggefeltene. I forbindelse med udskillelsen af vand- og kloakforsyningen fra Ballerup Kommune pr. 1.1.2010 blev der indgået aftale om, at vand- og kloakforsyningens ledningsanlæg beliggende på kommunale ejendomme sikres med tinglyste deklARATIONER. Det er endvidere vores opfattelse, at hensigten med denne aftale var, at gæsteprincippet blev fraveget, hvilket betyder, at grundejer skal bekoste en omlægning af ledningerne, hvis grundejer ønsker en sådan.



De omtalte vandforsynings- og spildevandsanlæg er endnu ikke sikret med en tinglyst deklARATION, men vi vil snarest muligt sørge herfor i overensstemmelse med det i forbindelse med selskabsudskillelsen aftalte. En sådan deklARATION vil sætte begrænsninger for ejendommen, idet der inden for servitútbælterne bl.a. ikke må bebygges, foretages terrænreguleringer, forefindes større træer og buske med dybtgående rødder m.v. Servitútbælterne i den kommende deklARATION kan forventes at have en udstrækning på 1,5 meter til hver side af ledningsmidte for vandforsyningsanlægget hhv. 2,5 meter til hver side af ledningsmidte for spildevandsanlægget. For at afklare anlæggenes eksakte placering skal disse indmåles.

Med baggrund i ovennævnte anbefaler vi derfor, at I genovervejer udstrækningen og placeringen af byggefeltene, herunder ændrer disse således, at byggefeltene ikke berører de kommende servitútbælter. Alternativt kommer grundejer til at bekoste de forventeligt nødvendige ledningsomlægninger. En omlægning af spildevandsledningen kan i værste fald medføre, at spildevandet ikke længere kan løbe ved gravitation, og i så fald vil det blive nødvendigt at etablere en form for pumpning. Det kan derfor gå hen og blive en dyr løsning ikke at ændre på byggefeltene.

Vi skal endvidere bede jer om at tilføje et afsnit i lokalplanen, f.eks. under §13 Servitutter og lokalplaner, der dels redegør for de eksisterende vand- og spildevandsanlæg beliggende inden for lokalplanområdet, dels oplyser om den kommende deklARATION, der tinglyses på lokalplanområdet.

Det ser ud til, at et eller flere af de bevaringsværdige træer er placeret inden for de kommende servitútbælter. Det skal afklares nærmere, om disse træer er i konflikt med den kommende deklARATION. Såfremt de er det, opfordrer vi til, at I indgår i dialog med os om, hvorledes vi tackler dette i praksis, inden lokalplanen endeligt vedtages.

Befæstelsesgrader

Der er i lokalplanen stillet krav om maksimale bebyggelsesprocenter, men ikke om maksimale befæstelsesgrader. Af hensyn til senere meddelelse af tilslutningstilladelse(r) anbefaler vi, at der angives maksimale befæstelsesgrader i lokalplanen, da befæstelsesgraderne er med til at fastlægge, hvor meget regnvand, der må ledes til det almene regnvandssystem.

Med venlig hilsen

Britt Blomquist



Bilag:

"Kortbilag: Vandforsynings- og spildevandsanlæg ved Lystoftegård (d2017-2167).

