

Høringsnotat, Forslag til Lokalplan 3-393, Boliger ved Langkæret/Birkekrogen

Nr.	Afsender (adresse)	Høringssvar	Administrationens bemærkninger	Forslag til ændringer
1	Novafos	<p>Novafos gør opmærksom på at:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der efter tilslutningstilladelse, skal søges om stik på Novafos hjemmeside - Der på den sydlige del af grunden ligger en stor Novafos-ledning, som skal omlægges inden byggeriet påbegyndes. <p>Novafos skal kontaktes for at koordinere omlægningsarbejdet.</p>	<p>Allerød Kommune har videresendt høringssvaret til bygherre, som har ansvaret for at søge tilslutningstilladelse, omlægning af ledning samt koordinering af omlægningsarbejdet.</p>	Ingen ændringer.
2	Vinkelvej 45	<p><i>Det grønne område ved Langkæret</i> Det er forkert, at kommunen fjerner det grønne område mod Langkæret og lader opføre bebyggelse.</p>	<p><i>Det grønne område ved Langkæret</i> Placeringen af bebyggelsen på grunden afspejler afvejning af flere hensyn. Byudvikling prioriteres inden for byzonen frem for at inddrage ubebyggede arealer i landzone. Således bevares mest muligt åbent land og ny bebyggelse placeres i tilknytning til eksisterende trafikale</p>	<p><i>Det grønne område ved Langkæret</i> Ingen ændringer.</p>

		<p><i>Misvisende visualiseringer</i> Visualiseringerne med høje træer er misvisende.</p> <p><i>Bebyggelsen er for høj</i> Bebyggelse i to plan vil ikke passe ind i området.</p> <p><i>Trafik</i> De trafikale forhold på Hillerødvej vil blive forværret og er ikke undersøgt tilstrækkeligt.</p>	<p>infrastruktur såsom bus, vej og cykelsti samt tæt på indkøbsmuligheder mv. hvilket er hensigtsmæssigt ud fra et klimahensyn.</p> <p><i>Misvisende visualiseringer</i> Det er korrekt, at der vil gå år før træerne når den viste højde. Dog vil de grønne arealer mellem bebyggelsen og de omkringliggende veje etableres inden boligerne tages i brug.</p> <p><i>Bebyggelsen er for høj</i> Det er korrekt at bebyggelsen i denne del af Lyngø alt overvejende er opført i én etage, mens lokalplanforslaget fastsætter en maks. højde på 8,5 meter og 2 etager. De overordnede bestemmelser for planlægning, (Kommuneplanrammen) for området muliggør imidlertid en højde på op til 8,5 meter. Der er således ikke tale om en ny maksimal bygningshøjde.</p> <p><i>Trafik</i> I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er gennemført en miljøscreening, hvor</p>	<p><i>Misvisende visualiseringer</i> Ingen ændringer.</p> <p><i>Bebyggelsen er for høj</i> Ingen ændringer.</p> <p><i>Trafik</i> Ingen ændringer.</p>
--	--	--	---	---

		<p><i>Forkert prioritering</i> Hele planen er udtryk for at der sikres skatteindtægter til velfærd for de ældre i modsætning til velfærd for børn og unge, som nedprioriteres.</p> <p>Området burde have været udstykket og solgt til private eller måske bebygget med rækkehuse i et plan.</p>	<p>lokalplanforslagets påvirkning af miljøet undersøges og vurderes. Af denne miljøscreening fremgår følgende: ”Opførelsen af 36 boliger i varierende størrelse vurderes at have en mindre indflydelse på trafikafviklingen i nærområdet. De seneste trafikmålinger viste omkring 1.000 biler i døgnet på Langkæret (2015), og omkring 6.500 biler i døgnet på Hillerødvej (2020). Det nye boligområde forventes at medføre yderligere omkring 140 bilture i døgnet”.</p> <p><i>Forkert prioritering</i> Befolkningsprognoserne for Allerød Kommuner peger på en markant stigning i antallet af ældre borgere i kommunen. Det er derfor relevant at tilbyde ældrevenlige boliger forskellige steder i kommunen. Ældre venlige boliger vil som oftest frigøre boliger i kommunens villaområder, når villaen bliver for stor og behovet for en mindre bolig opstår.</p>	<p><i>Forkert prioritering</i> Ingen ændringer.</p>
--	--	--	--	--

3	Lillerød Boligforening	<p><i>Støttemur og trafik</i> Bygherre har efter offentliggørelse af lokalplanforslaget set et behov for at tilpasse kørearealet samt placeringen af støttemuren nord for parkeringsarealet. Kørearealet udvides i bredden på en del af strækningen og støttemuren trækkes ind på egen grund. Ved udvidelse af kørearealet inddrages en del af byggefelt 2, jf. bilagte kort – se Bilag 1, Høringssvar, som er vedlagt dagsordenspunktet.</p>	<p><i>Støttemur og trafik</i> Tilpasningerne af køreareal og placering af støttemur vil kunne gennemføres inden for lokalplanens nuværende bestemmelser og kan således realiseres uden yderligere tiltag. Det kan dog anbefales at revidere kortbilag 3 og 4 således at de afspejler de faktiske byggemuligheder.</p>	<p><i>Støttemur og trafik</i> <u>Ændringsforslag 3.1</u> Byggefeltet revideres (som vist på kortbilag 3 og 4 i Bilag 1, Høringssvar til dagsordenspunktet) således at lokalplanen afspejler de faktiske byggemuligheder.</p>
4	31 beboere i området	<p><i>Byggeriets højde</i> Indsiger mener, at en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter er for højt og henstiller til, at byggeriet ikke kommer til at overstige 7 meter for så vidst angår den del af byggeriet, som ligger i den nordlige del af lokalplanområdet.</p>	<p><i>Byggeriets højde</i> Lokalplanforslaget regulerer højde og placering af byggeriet via byggefelter, en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter, en maksimal facadehøjde på 8 meter, maksimalt 2 etager samt krav om saddetag med en minimumshældning på 20 grader.</p> <p>Den politiske igangsættelse af lokalplanforslaget fastlagde den maksimale bygningshøjde til 12 meter og tre etager. På baggrund af utilfredshed fra naboerne, blev den maksimale bygningshøjde nedjusteret til 8,5 meter og to etager</p>	<p><i>Byggeriets højde</i> Ingen ændringer.</p>

			<p>og nærværende lokalplanforslag udarbejdet.</p> <p>Af hensyn til de to naboejendomme nord for lokalplanområdet er byggefelterne endvidere placeret med en afstand på 12 meter til det matrikulære skel mod nord.</p> <p>Som nævnt skal tage etableres enten som symmetriske eller asymmetriske saddeltage med en minimums taghældning på 20 grader. Taghældningen er fastsat på baggrund af arkitektoniske overvejelser bl.a. om indpasning i forhold til områdets øvrige byggerier. Ved en taghældning på 20 grader, et symmetrisk saddeltag samt en anslået bygningsbredde på 12 meter opnår taget en højde på 2 meter. Herved bliver facadehøjden maksimalt 6,5 meter (ved bygningshøjde på 8,5 meter) hvilket giver en etagehøjde på ca. 3,25 meter. Fastsættes den maksimale bygningshøjde til 7 meter vil den maksimale facadehøjde blive 5 meter, hvilket giver en etagehøjde på 2,5 meter. Det vil som følge heraf</p>	
--	--	--	--	--

		<p><i>Vinduer mod nord</i> Indsiger mener, at vinduespartier mod nord bør begrænses af hensyn til indbliksgener til haverne nord for lokalplanområdet.</p>	<p>ikke være muligt at opføre boliger i to etager og projektet kan ikke gennemføres.</p> <p>Endelig fastlægger lokalplanen, at tekniske anlæg som varmepumper, ventilationsanlæg og lignende skal integreres i bygningerne og integreres i bygningshøjden. Der kan således forventes behov for tekniske installationer under taget.</p> <p><i>Vinduer mod nord</i> Inden for lokalplanområdet vil terrænet blive reguleret således at det kommer til at ligge lavere end naboejendommene mod nord. Ifølge lokalplanforslaget kan der etableres en støttemur, som sikrer at terrænet kan sænkes med op til 1,5 meter i forhold til tilstødende terræn mod nord. Endvidere kan der i skel mellem ejendommene etableres hegn på op til 1,8 meter. Henset til ovenstående redegørelse for facadehøjder må det forventes at vinduespartier med kig mod nord placeres ca. 5 meter over terræn. Endvidere bliver absolut korteste</p>	<p><i>Vinduer mod nord</i> Ingen ændringer</p>
--	--	---	---	---

		<p>afstand mellem nybyggeriet og skel mod nord 12 meter, jf. byggefeltets placering. Beregnet ud fra disse afstande og højder vil det alene være muligt for beboerne i de nye boliger, at se den del af naboernes have, som ligger længere end 9,5 meter fra skel. Afstanden fra vinduet til den synlige del af naboens have vil således være ca. 21,5 meter (9,5 meter + 12 meter).</p> <p>Som en del af byggesagsbehandlingen vil hensynet til indbliksgener i boligen blive inddraget.</p>	
	<p><i>Facader</i> Indsiger mener ikke, at der bør gives mulighed for, at beklæde facaderne med ubehandlet træ, da det passer til de omkringliggende bygninger og det giver et falsk indtryk af bæredygtighed, da byggeriet opføres i beton. Facadematerialerne bør derimod tilpasses den omkringliggende byggestil, hvor husene er opført i mursten. En naboejendom, Hillerødvej 7, har</p>	<p><i>Facader</i> Lokalplanen rummer følgende om materialevalg:</p> <p>§ 8.2 Bygningsfacader, både primær og sekundær bebyggelse, skal udføres i naturmaterialerne tegl, skifer, træ eller kombinationer heraf.</p> <p>§ 8.1 Bebyggelsen skal have et ensartet og sammenhængende arkitektonisk udtryk, hvad angår</p>	<p><i>Facader</i> Ingen ændringer.</p>

		<p>endvidere fået afslag på at beklæde boligen med træ.</p>	<p>facade- og tagmaterialer, farver og dør- og vinduesudtryk.</p> <p>Materialevalget er således fastlagt med henblik på at kunne opnå en arkitektonisk helhed i bebyggelsen og vil kunne gives et udtryk som er afstemt i forhold til omgivelserne.</p> <p>Ejendommen, Hillerødvej 7, ligger på den anden side af Hillerødvej i forhold til lokalplanområdet. Dette boligområde er omfattet af Lokalplan 315, for et boligområde ved Lyng Stationsvej. I 2006 ansøgte daværende ejer af ejendommen, Hillerødvej 7, om dispensation fra gældende lokalplan til at beklæde boligen med lodretstående trykimprægnerede brædder. Der blev meddelt afslag med henvisning til Lokalplan 315, som fastsætter følgende:</p> <p><i>"§ 7.3 Ydervægge skal opføres af tegl. Mindre partier kan tillades udført i andre materialer. Udhuse og garagebygning kan dog opføre helt i træ."</i> Afslaget blev yderligere begrundet med at huset vil skille sig væsentligt ud fra den øvrige bebyggelse og med sin placering er meget synligt i gadebilledet.</p>	
--	--	---	--	--

		<p><i>Trafik</i> Indsiger påpeger at der opleves et stort trafikalt pres på adgangsvejene i Lyngø. Det undrer derfor indsiger at der ikke er taget højde for den øgede trafikmængde, som byggeriet på Langkæret og byggeriet ved Julemosegård genererer samlet set.</p>	<p><i>Trafik</i> I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen for Julemosegård blev gennemført en miljøvurdering. Her blev bl.a. besluttet, at udviklingen i trafikbelastningen på Hillerødvej, skal overvåges, således at negative påvirkninger kan identificeres og afhjælpes. Realiseringen af Julemosegård lokalplanen er imidlertid ikke påbegyndt, hvorfor overvågningsinitiativerne jf. miljøvurderingen heller ikke er igangsat endnu.</p> <p>For så vidt angår den trafikale belastning, som forventes at følge af realiseringen af nærværende lokalplan, henvises til ovenstående svar på høringssvar nr. 2, Trafik.</p>	<p><i>Trafik</i> Ingen ændringer.</p>
--	--	--	--	--

5	Miljøstyrelsen	<p><i>Bilag IV-arter</i> Miljøstyrelsen bemærker, at der i tilknytning til kommuneplantillæg nr. 2 udestår en vurdering og redegørelse af hvorvidt planen vil beskadige eller ødelægge bilag IV-arters yngle- eller rasteområder.</p>	<p><i>Bilag IV-arter</i> I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget og kommuneplantillægget er foretaget en screening for miljøvurdering. Af denne fremgår at det i forbindelse med udarbejdelsen af planforslagene er konstateret, at der ikke inden for området ellers dets nærhed er observeret beskyttede dyrearter opført på EU-habitatdirektivets bilag IV.</p>	<p><i>Bilag IV-arter</i> Ændringsforslag 5.1 Kommuneplantillægget tilknyttedes en redegørelse for, at planen ikke beskadiger eller ødelægger bilag IV-arters yngle- eller rastområder.</p>
---	----------------	--	--	--