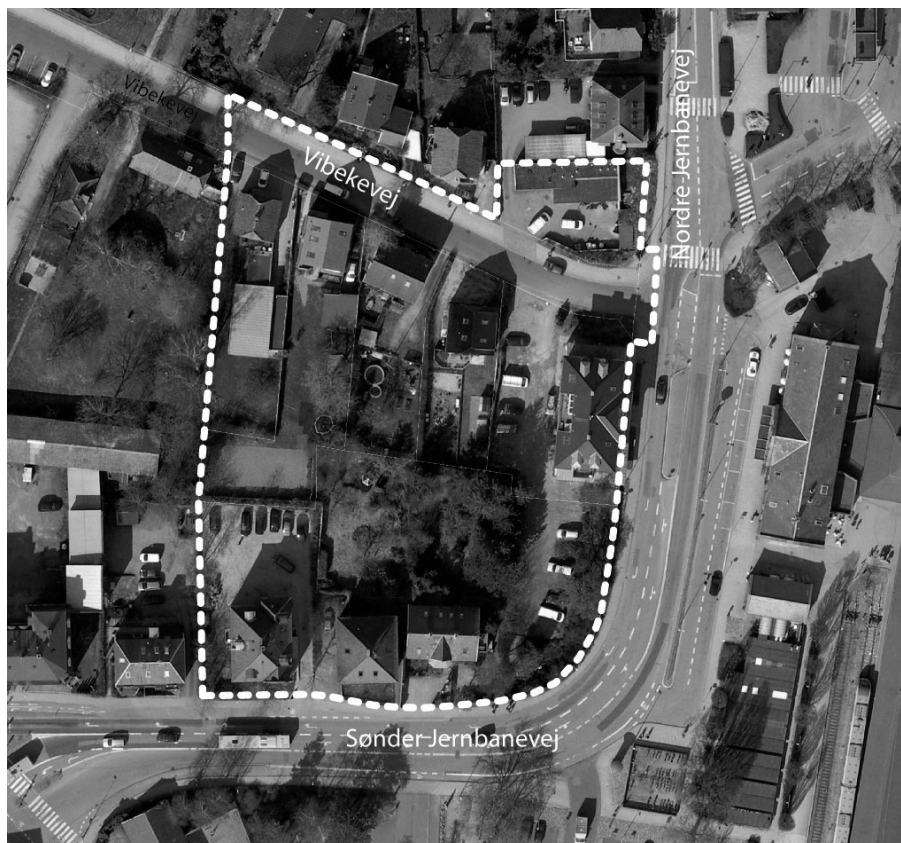


HØRINGSNOTAT

LOKALPLANFORSLAG NR. 379

FOR ET OMRÅDE VED VIBEKEVEJ I HILLERØD

SAMT KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 6



INDHOLD

- Samlet indstilling
- Oversigt over indkomne høringssvar og forslag
- Resumé af høringssvar og forslag samt By og Miljøs vurdering
- Kopi af indkomne høringssvar og forslag

SAMLET INDSTILLING

Under § 3 Anvendelse, tilføjes følgende:

Delområde 1 må kun anvendes til detailhandel i form af dagligvare, offentlig og privat service i form af kontor, klinikker, sociale og kulturelle formål, uddannelse, liberalt erhverv, caféer og restaurant samt boliger.

I lokalplanens bestemmelser § 4 Udstykninger, slettes følgende:

~~Der kan ske en udstykning af en ny matrikel mellem ejendommene matrikel 203ap og 203e med en afgrænsning som vist på kortbilag C.~~

Under § 8.4 Bebyggelsesprocent og byggemuligheder, slettes følgende:

~~Hvis der finder en udstykning af en mindre del af ejendom 203 e sted, gælder bestemmelser om bevaring ikke for det frastykkede areal kun den oprindelige ejendom med bygningen.~~

Kortbilag B og C tilrettes så nyt matrikelskel og byggefelt fjernes svarende til ændringerne i teksten samt til rettes så byggefelt i delområde 1 flyttes 2 m væk fra naboskel i nord.

I lokalplanens bestemmelser § 4 Udstykninger, slettes og tilføjes følgende:

Der kan ske en udstykning af en mindre del af ejendommene 203 as ~~og/eller 203 ag~~ som vist på kortbilag C. Den nye ejendomme kan sammatrikuleres med 203i og 203i.

Kortbilag B og C tilrettes så nyt matrikelskel og adgangsvej på matrikel 203 as og 203ag fjernes svarende til ændringerne i teksten.

Der tilføjes en ny § 9.7 Vinduer

Vinduer skal udføres som huller i mur, også i stueetagen. Der skal være brystninger under vinduer i stueetagen. Vinduerne skal gennem deres placering i facaden bidrage til at skabe et harmonisk facadeudtryk.

Under § 10.7 Hegn, tilføjes følgende:

Der kan opsættes hegn med en højde på op til 3 m i skel mellem ejendommene 203 ag og 203 k Hillerød Bygrunde.

Lokalplanens illustrationsbilag - skyggediagram ændres så det omfatter de supplerende skyggediagrammer udarbejdet i høringsperioden.

Lokalplanens illustrationsbilag – facadeeksempler ændres så illustrationerne svarer til ændrede vindues bestemmelser i lokalplanen. Der tilføjes et ekstra illustrationsbilag til lokalplanen med nye visualiseringer af byggeri i delområde 1.

OVERSIGT OVER INDKOMNE HØRINGSSVAR OG FORSLAG

- Nr. 1 Nordre Jernbanevej 40**
- Nr. 2 Sdr. Jernbanevej 29**
- Nr. 3 Gruppe af borgere fra Vibekevej og naboområdet**
- Nr. 4 Borgergruppe - løbesedler med 81 underskrifter**
- Nr. 5 Vibekevej 1, 1. sal**
- Nr. 6 Nordre Jernbanevej 44**
- Nr. 7 Søndre Jernbanevej 33**

RESUMÉ OG VURDERING

Nr. 1: Nordre Jernbanevej 40

Resumé:

Ønsker at ejendommen Nordre Jernbanevej 40 inddrages i lokalplanområdet og gives mulighed for 3 etager.

Vurdering:

Det er ikke muligt at udvide lokalplanområdet så der indgår andre ejendomme end dem lokalplanforslaget allerede indeholder. _Det vil kræve at der udarbejdes et nyt lokalplanforslag.

Nr. 2: Sdr. Jernbanevej 29

Resumé:

Gør opmærksom på at den nuværende anvendelse af adressen i henhold til tidligere tilladelse kræver 14-16 p-pladser.

Mener at lokalplanen giver tilladelse til en ekspropriation af dele af ejendommens nuværende p-plads.

Ønsker ikke at lokalplanen giver mulighed for en opdeling af matriklen.

Ønsker at der bygges mindre og lavere på naboejendommen for at undgå udstykning.

Ønsker en garanti for at der ikke sker sætningsskader på bygningen Sdr. Jernbanevej 29.

Vurdering:

Parkeringskravene for ejendomme i området omkring Hillerød Station er ændret med vedtagelsen af Kommuneplan 2009. Derfor stilles der med lokalplan 379 mindre krav til parkering end tidligere.

Lokalplanen indeholder ikke noget omkring tilladelse til ekspropriation.

Ved indsigers ejendom er der i lokalplanen udlagt et byggefelt der er fordelt på de to matrikler 203c og 203 ap. Samtidig er der i lokalplanen givet en mulighed for en tilsvarende opdeling af de to matrikler i en selvstændig ny ejendom. Byggefelt og mulighed for udstykning af separat ejendom er indarbejdet i lokalplanen for at muliggøre en fortætning på de konkrete ejendomme med respekt for det bevaringsværdige hus.

Muligheden for en opdeling af matriklen og opførelse af beboelsesejendom er en mulighed ejerne af de to oprindelige ejendomme alene kan udnytte, hvis de måtte ønske det selv. Lokalplanen medfører ikke handlepligt og det er frivilligt om man ønsker at gøre det.

Det anføres i indsigelsen at det vil besværliggøre udnyttelsen af ejendommen i fremtiden hvis den opdeles.

Det anbefales derfor, at man følger indsigelsen for så vidt angår udlæg af nyt byggefelt på matrikel 203c og udlæg af byggefelt på den sydligste del af matrikel 203 ap, samt at der ikke gives mulighed for en opdeling af de to matrikler til en selvstændig ejendom.

I lokalplanens bestemmelser § 4 Udstykninger slettes følgende:

~~**Der kan ske en udstykning af en ny matrikel mellem ejendommene matrikel 203ap og 203c med en afgrænsning som vist på kortbilag C.**~~

Under § 8.4 Bebyggelsesprocent og byggemuligheder slettes følgende:

~~**Hvis der finder en udstykning af en mindre del af ejendom 203 e sted, gælder bestemmelser om bevaring ikke for det frastykkede areal kun den oprindelige ejendom med bygningen.**~~

Kortbilag B og C tilrettes så nyt matrikelskel og byggefelt fjernes svarende til ændringerne i teksten.

Angående sætningsskader kan det oplyses, at en lokalplan ikke har lov hjemmel til at give garanti mod sætningsskader ved byggeri. Det er bygherres pligt at sikre dette.

Nr. 3: Gruppe af borgere fra Vibekevej og naboområdet

Resumé:

Foreslår at byggehøjden på det planlagte byggeri ud mod Ndr. og Sdr. Jernbanevej reduceres, så højden på det nye byggeri ikke er højere end jernbanehotellet på hjørnet af Vibekevej og Ndr. Jernbanevej (2½ etage)

Gør opmærksom på at området i dag er præget af en villastruktur med tilhørende haver med et indtryk af en dansk provinsby. Lokalplanens byggemuligheder vil på afgørende vis bryde med dette med sine højde og arkitektur.

Efterlyser en helhedsplan for områdets udvikling og ønsker at det indgår i den kommende kommuneplan.

Foreslår at de planlagte bygninger på sydsiden af Vibekevej nr. 1 til 5 trækkes tilbage fra Vibekevej (i det fremlagte forslag er bygningerne placeret helt ud til vejkanterne) så der kan etableres fortove.

Ønsker en uvildig arkitektonisk bedømmelse af projektet.

Foreslår at den planlagte dagligvareforretning udgår af projektet og stiller spørgsmål ved, hvorfor der findes en dagligvareenhed i lokalplanen.

Gør opmærksom på at det vil være meget vanskeligt at få varetrafik til og fra dagligvarebutikken på grund af de vanskelige vej og terrænforhold på Vibekevej.

Gør opmærksom på at der mangler en trafiksikkerhedsvurdering af trafikforholdene ved en sådan udnyttelse fra Nordsjællands Politi.

Mener ikke at en sivegade som der er indeholdt i lokalplanen kan passe sammen med dagligvaretrafik og øget trafik til og fra Vibekevej. Mener ikke at det afsatte beløb til sivegaden kan finansiere anlægsudgifterne som beskrevet.

Mener ikke at der kan anlægges en sivegade for den økonomiske ramme på 800 kr./m² der fremgår af udbygningsaftalen.

Ønsker i stedet for en sivegade at Vibekevej omdannes til § 40 gade med stort hensyn til gående og cyklende.

Foreslår at der tages hensyn til friarealer på terrænen i form af græsplæner og lignende, hvorved bebyggelsesgraden nedsættes.

Foreslår at parkeringspladser indgår i forholdet 1,5 pr. lejlighed. Mener at lokalplanen medfører nedlæggelse af parkering ved Jernbanehotellet og at der vil komme ulovlig parkering i området med de nye funktioner.

Foreslår at man indfører en bomløsning på Vibekevej.

Foreslår at de planlagte baghuse udgår eller ændres væsentligt.

Foreslår at kommunen nedlægger § 14 forbud i planloven og selv iværksætter en lokalplan på ovennævnte grundlag.

Ønsker møde med Miljø- og Teknikudvalget om sagen.

Vurdering:

Det maksimale etageantal lokalplanen giver mulighed for skal ses i lyset af det arkitektoniske udtryk, der stilles krav om med lokalplanen – specielt til byggeriet i delområde 1. I lokalplanen er der i delområde 1 begrænsninger på hvor meget de øverste etager i byggeriet må udgøre. Dette krav stilles for at sikre, at byggeriet visuelt aftrappes i højden, ved at tagkonstruktionen trækker sig tilbage fra nabobebyggelserne. Derved kommer tagene reelt til at udgøre skrående facader i stedet for en traditionel facademur. Med de valgte krav til hvor meget de øverste etager må udgøre og til tagkonstruktionernes udformning vil nyt byggeri i delområde opført i henhold til lokalplanen få en helt særlig bygningsmæssig profil.

Et traditionelt karrébyggeri i fx 4 etager med kælder, der lægger sig ud mod Sønder Jernbanevej og som udfylder alle etageplaner vil ikke have de samme muligheder for at indpasse sig områdets særlige betingelser med stort terrænspring og det trafikerede hjørne som

Søndre Jernbanevej udgør. Med et traditionelt etagebyggeri er der en reel risiko for at man vil kunne opleve en større skyggegene.

Det er derfor et bevidst arkitektonisk valg at dele af byggeriet kan opføres i op til 6 etager

De valgte tætheder (bebyggelsesprocent) som er givet med Kommuneplan 2009 nødvendiggør, at der bygges tættere og højere end der er i området i dag. Det er derfor et bevidst valg med lokalplanen, at man ønsker at udvikle området fra dets historiske rolle som villakvarter til et område med tættere byggeri og mere liv som følge af den bynære og stationsnære placering.

Det skal nævnes, at i forhold til lokalplanrammerne i Kommuneplan 2009 er det maksimale etageantal reduceret fra 8 til 6 etager med lokalplanen.

I forhold til en helhedsplan for områdets udvikling er lokalplanen for Vibekevej en udmøntning af en helhedsplanlægning for Stationszonen - et større område rundt om Hillerød Station. Dette er indarbejdet i Kommuneplan 2009 hvoraf det fremgår: *" I Vibekevej området der støder op til stationen kan der bygges tæt byggeri til boliger, serviceerhverv og en mindre dagligvarebutik. Byggeriet skal gennem sin arkitektur markere ankomsten til Hillerød Station for de rejsende. Samtidig skal anvendelserne understøtte udviklingen af livet på Vibekevej, som det centrale bindeled mellem gågademiljøet i Hillerød og stationen. Vibekevej skal opgraderes til en sivegade med blandede trafikformer og nye funktioner skal også understøtte dette."*

Det er valgt at lave en lokalplan for denne første del af Vibekevej. De øvrige arealer ved Vibekevej er i Kommuneplan 2009's rækkefølgeplan fastsat til at kunne planlægges i planlægningsperioden 2017-2021.

Lokalplanens byggefelter mod Vibekevej muliggør, at der kan opføres nogle bymæssige huse, der har facaderne tæt på vejen. Denne bygningsstruktur er valgt for at understøtte mulighederne for at skabe mere liv i Vibekevej, ved at stueetagerne også kan udnyttes til udadvendte formål, ligesom det understøtter et kriminalpræventivt ønske. Samtidig er det en måde, at anvise en fortætningsmulighed af området på og bevare en bygningsstruktur, der tilpasser sig matriklerne og Vibekevejs forløb.

Det er ikke intentionen med lokalplanen, at anlægge fortov inde i de eksisterende haver. Den gående trafik skal ske i gaden / sivegaden.

Der søges ikke foretaget en uvildig arkitektonisk bedømmelse af projektet udover de bidrag, der er modtaget i høringsperioden. Spørgsmålet er behandlet af By og Miljø og Miljø og Teknikudvalget.

Lokalplanen indeholder en dagligvareenhed der er udlagt med detailhandelsbestemmelserne i Kommuneplan 2009. Den er tiltænkt

pendlere og andre brugere at stationsområdet. Placeringen i lokalplanområdet af en mindre enhed på 550 m² vil tilvejebringe denne mulighed og medvirke til at skabe liv i området. På Carlsbergvejsiden af stationsområdet er der lokaliseret en større enhed på 1.000 m² der skal betjene denne del af området.

For at varetrafikken kan ske til og fra dagligvarebutikken skal den nuværende adgangsvej have en belægning og udformning der muliggør dette, ligesom at sivegadens indretning skal sikre at denne trafik kan finde sted. På samme måde skal tilgængeligheden til de øvrige indkørsler på Vibekevej sikres.

I forhold til spørgsmål om trafiksikkerhedsvurderingen er det vurderet, at der ikke med lokalplanen er tale om forhold der giver anledning til yderligere vurderinger. De endelige vejanlægs udformning og indretning skal godkendes af vejmyndigheden og sivegadens udformning og indretning skal tillige godkendes af politiet. I forlængelse af høringsperioden har By og Miljø fået en udtalelse fra Nordsjællands Politi, der til lokalplanens indhold vedrørende at etablere sivegade i Vibekevej, ikke har bemærkninger.

Til spørgsmålet om hvorvidt sivegadens anlægssum på 800 kr/m² er tilstrækkelig skal man se på hele anlægsprojektet og hvilke dele der er indeholdt i dette. Da der er tale om en eksisterende vej er der dele af vejkassen, belysning og ledningsnettet der vil skulle genbruges. Derudover er der en række poster der ikke er indeholdt i anlægssummen, men som bygherre også skal finansiere. Det omfatter bl.a. projektering, udskiftning af bærelag, ændring af ledninger og brønde og uforudsete udgifter. Det er derfor vurderet at anlægget kan gennemføres for den besluttede anlægssum.

Angående sivegaden er netop denne løsning valgt fordi der på Vibekevej er en overvægt af særligt gående og cyklister i forhold til biltrafikken. I dag sker trafikken meget blandet med biltrafik på fortov og gående på vejbanen. Med sivegadeløsningen omdannes vejen til et langstrakt byrum hvor bilisterne skal køre på de bløde trafikanters vilkår. Sivegaden skal indrettes så den understøtter dette.

En udlægning af gaden til det som tidligere blev kaldt en § 40 vej vil ikke egne sig til de lokale forhold. En sådan trafikdæmpet vej indrettes typisk med bump og indsnævring, der har til hensigt at nedbringe bilerne hastighed. Det er veje der bl.a. kendes fra boligområder, hvor der er gennemkørende trafik, og mindre andel af bløde trafikanter. Vibekevejs rolle som forbindelsesled mellem stationen og bykernen med en trafik der har en høj andel af bløde trafikanter minder mere om et byrum, hvor det er nødvendigt at have adgang for køretøjer. Derfor er sivegadeløsningen introduceret med lokalplanen.

Vedrørende parkeringsbehovet er det de gældende parkeringsnormer for bymidten fra de generelle rammer i Kommuneplan 2009, der gælder i lokalplanområdet og er oplistet i lokalplanen. Lokalplanen kan ikke tilsidesætte disse.

Ved Jernbanehotellet er der i dag tinglyst et vejareal. Dette giver stadig mulighed for parkering til hotellet. Spørgsmålet om eventuel ulovlig parkering på Vibekevej er ikke et spørgsmål som lokalplanen kan regulere, men der vil i forbindelse med indretningen af Vibekevej kunne ses på hvilken skiltning der kan oplyse om parkeringsreglerne.

Der er ikke planer om at opsætte en bom eller lignende på den offentlige vej Vibekevej, men derimod om ombygning til sivegade.

Vedrørende ønsket om at fjerne byggefeltet der er placeret som baghuse indstilles det at fjerne et enkelt byggefelt mellem matrikel 203c og 203ap. Se vurdering nr. 3. Derudover fastholdes byggefeltet som vist i det oprindelige forslag.

Til forslaget om at kommunen skal nedlægge et § 14 forbud kan det oplyses, at lokalplanen er udarbejdet af Hillerød Kommune og at det er Hillerød Byråd der skal godkende lokalplanen endeligt. Der er derfor ikke behov for et sådan indgreb.

Nr. 4 Borgergruppe - løbesedler med 81 underskrifter

Resumé:

Ønsker ikke nyt højt spekulationsbyggeri, der ønskes opført under dække af fortætning og stationsnærhed.

Ønsker ikke 6-8 etages nybyggeri ved jernbanehotellet.

Ønsker ikke en ny dagligvarebutik i baghus og trafikkaos.

Ønsker ikke slagskyggedannelse og indbliksgener fra nybyggeri (byggefelt 2)

Vurdering:

Se vurdering til nr. 3 ovenfor.

Nr. 5: Vibekevej 1, 1. sal

Resumé:

Gør opmærksom på at trafikken der i fremtiden vil ske langs med deres ejendom vil være betydelig og omfatte varetrafik til den udlagte dagligvarebutik.

Kritiserer at der ikke er lavet trafiktællinger af biltrafikken på Vibekevej. Ønsker en trafikal vurdering af forslaget's konsekvenser og en trafiktælling.

Gør opmærksom på at der ikke er redegjort for miljøbelastningen som følge af den nye trafik projektet medfører.

Mener ikke, at trafikken til og fra dagligvarebutikken kan afvikles på Vibekevej, hvilket vil medføre afviklingsproblemer her og ude på Ndr. og Sdr. Jernbanevej.

Ønsker at der laves en miljøvurdering.

Stiller spørgsmål ved den trafiktælling af de gående og cyklende der omtales i lokalplanforslaget.

Mener det er forbundet med stor trafiksikkerhedsrisiko hvordan varetrafikken skal ske fra Vibekevej og ned til dagligvarebutikken.

Der ønskes en oversigt over hvor mange p-pladser der findes i området og hvor mange p-pladser de nye muligheder med lokalplanen udløser.

Mener at skyggediagrammerne ikke er retvisende fordi de ikke viser vinterhalvåret. Opfordrer til at der udarbejdes nye skyggediagrammer.

Gør indsigelse mod de påtænkte etagehøjder i lokalplanen, der vil medføre væsentlig mangel på dagslys for deres ejendom. Nyt byggeri bør ikke være højere end det nuværende i området.

Mener at lokalplanen vil give problemer for de udendørs opholdsmuligheder.

Gør opmærksom på at der kan ske en udstykning af en del af den pågældende matrikel og at der på denne del kan anlægges en adgangsvej. Dette finder man ikke acceptabelt. Gør opmærksom på at det kræver en aftale og at kommunen ikke har kontaktet ejerne omkring dette. Opfordrer til at kommunen tager initiativ til en aftale om køb af arealer på markedsvilkår.

Mener ikke, at denne mulighed for opdeling af matrikel skal indeholdes i forslaget fordi det er en indirekte trussel om efterfølgende ekspropriation.

Vurdering:

Det er korrekt at der i fremtiden vil være en væsentlig øget trafik fra Vibekevej til parkeringspladserne indenfor delområde 1. I dag er der udlagt en privatadgangsvej på 187 m² på Jernbanehotelgrunden. Med lokalplanens anvendelser og parkeringskrav vil der komme en ny trafik på ca. 450 biler i hverdagstimerne til og fra delområde 1, der skal ske ad denne adgangsvej. Dertil kommer varetrafikken til og fra delområdet. Der medregnes ikke eksisterende trafik på adgangsvejen der vurderes som minimal i denne sammenhæng.

Vedrørende trafiktællinger kan det oplyses, at der på Vibekevej er lavet af de bløde trafikanters omfang ved en eftermiddagstælling. Tællingerne er udført for at få et billede af de bløde trafikanters færden i hele stationsområdet og skal ses i dette lys.

I forhold til at udarbejde lokalplanen for en del af Vibekevej området har det været vurderingen, at det nuværende trafikbillede ikke havde et omfang der krævede særlige tællinger i forbindelse med planlægningen. I forbindelse med borgermødet vedrørende

lokalplanforslaget blev det aftalt at lade udarbejde en trafiktælling af biltrafikken på Vibekevej. Denne viser at der er en eksisterende trafik på ca. 700 bilture i hverdagstimerne på Vibekevejs begyndelse.

Til spørgsmålet vedrørende redegørelsen for miljøbelastningen af den nye trafik til og fra delområde 1 har det været vurderingen, at der ikke var tale om et omfang der gav anledning til nærmere vurderinger.

Vedrørende afviklingen af trafikken til og fra området er det vurderingen, at der er tale om en mindre ændring i trafikbilledet og at denne godt kan afvikles på det eksisterende vejnet og at sivegaden kan indrettes så den understøtter dette.

Der er foretaget en miljøscreening af lokalplanen og det er vurderet at det ikke kræver en miljøvurdering.

Vedrørende p-pladser i området kan det oplyses at der vil være et p-krav på 48 p-pladser til delområde 1, hvis bebyggelsesprocenten udnyttes fuldt ud. Derudover forventes det at adgangsvejen til delområde 1 stadig vil give mulighed for lokal parkering her. På øvrige ejendomme ved Vibekevej skal parkeringskrav opfyldes som hidtil eller angivet med lokalplanen.

Omkring skyggediagrammer er der under høringsperioden udarbejdet supplerende diagrammer, der viser konsekvensen af et byggeri langs Vibekevej i delområde 2.

Når der vurderes skyggeeffekt af nyt byggeri medtager man normalt ikke december situationen fordi dagslyspeperioden er så kort og solen står så lavt på himlen. Der er dog alligevel lavet et kort der viser skyggerne kl. 12 en december. Ellers er skyggerne vurderet i marts/september og i juni på forskellige tidspunkter af dagen.

Ser man på byggeriet i delområde 1 vil det have en betydning for skyggegenerne for indsigerens ejendom – særligt haven. Om eftermiddagen og om aftenen vil det hovedsageligt være Jernbanehotelbygningen, der vil være påvirket af skygger. Ser man nærmere på skyggediagrammerne vil man også se at effekten af de skrå tage og tilbagetrukne etager giver sig udslag i skyggernes udbredelse, der er anderledes et traditionelt karrébyggeri med lige facademure.

Angående de udendørs opholdsmuligheder på indsigerens ejendom vil der blive tale om en øget påvirkning fra specielt trafikstøj som følge af den af den nye trafik tæt på skel på naboejendommen. Der er tale om eksisterende byggeri og en allerede udlagt privat vej i et udbygget byområde, hvor der vil komme en øget lokal trafik.

Ikke desto mindre er der tale om en stor stigning i trafikken på naboejendommen. Det forslås derfor, at der gives mulighed for en etablering af et hegn i skel mellem ejendommen 203 ag og 203 k, der kan reducere påvirkningen fra trafikken til og fra delområde 1. Det vil

kræve af grundejerne på de to ejendomme gå med til at opsætte et sådan hegn.

Der tilføjes derfor følgende:

§ 10.7 Hegn

Der kan opsættes hegn med en højde på op til 3 m i skel mellem ejendommene 203 ag og 203 k Hillerød Bygrunde.

Vedrørende spørgsmålet om udstykning og mulig vejadgang på indsigers ejendom matrikel 203 ag var de tiltænkt nogle muligheder for grundejernes fremtidige udnyttelse af ejendommene i samarbejde med naboejendommen. Der var ikke tale om muligheder, der gav anledning til nogle former for ekspropriationsovervejelser.

Ønsket om kommunen tager initiativ til at hjælpe med at indgå privat retslige aftaler imellem grundejerne i området ligger udenfor myndighedens kompetencer.

Da muligheden for udstykning ikke er nødvendig for gennemførelsen af lokalplanens formål forslås det at følge indsigelsen og lade udstykningsmuligheden for ejendommen 203 ag udgå sammen med den udlagte mulige adgangsvej.

I lokalplanens bestemmelser § 4 Udstykninger slettes og tilføjes følgende:

Der kan ske en udstykning af en mindre del af ejendommene 203 as ~~og/eller 203 ag~~ som vist på kortbilag C. Den nye ejendomme kan sammatrikuleres med 203i og 203i.

Kortbilag B og C tilrettes så nyt matrikelskel og adgangsvej på matrikel 203 as og 203ag fjernes svarende til ændringerne i teksten.

Nr. 6: Nordre Jernbanevej 44

Resumé:

Gør opmærksom på at der ikke er permanent vejret til adgang over indsigers ejendom til lokalplanens delområde 1 som udlagt med adgangsvej i lokalplanen.

Gør opmærksom på at det vil forringe mulighederne for at drive virksomhed hvis der komme en øget trafik på ejendommen og hvis parkeringspladser på egen grund fjernes.

Mener at planerne om at opføre et 6 etagers hus ved siden af indsigers ejendom vil medføre en værdiforringelse af denne. Det begrundes bl.a. med de store skygge gener der dokumenteres i lokalplanen og med de indsigts gener der vil være fra en ny nabobygning i 6 etager. Ønsker derfor at nyt byggeri indenfor lokalplanområdet tilpasses det eksisterende byggeri i området og så skygge og indblik gener undgås.

Vurdering:

På indsigers ejendom er der tinglyst et vejareal på 187 m² som er optaget på matrikelkortet som vejadgang til matrikel 203i, svarende til adgangsvejen mellem Vibekevej og delområde 1 udlagt i lokalplanen. Dette udlæg muliggør stadig en indretning af adgangsvejen så der kan sikres parkeringsmuligheder.

Ejeren af ejendommen inden for delområde 1 har i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen fremsendt dokumentation for at der ved en privatretslig aftale er opnået vejret til den udlagte adgangsvej.

By og Miljø har oplyst indsigeren fra Nordre Jernbanevej 44 om dette og har pt ikke modtaget yderligere informationer, der modsiger at denne vejret er opnået.

Det er dog ikke et krav for vedtagelsen af lokalplanen, at denne vejret er opnået. Der kan godt med en lokalplan udlægges en adgangsvej, hvis det er den rigtige trafikale løsning, uden at der er opnået vejret. Efterfølgende kan der laves en privatretslig aftale om vilkårene for opnåelsen af vejretten grundejerne imellem indbyrdes.

Vedrørende spørgsmålet om arkitektur, etageantal og skyggepåvirkninger henvises til vurderingerne til nr. 3 og nr. 5 i det ejendomme Nordre Jernbanevej 44 påvirkes af skyggegener på niveau med ejendommen Vibekevej 1.

Nr. 7: Søndre Jernbanevej 33**Resumé:**

Ønsker at der tilføjes en anvendelse til delområde 1's anvendelsesbestemmelse der muliggør café og restaurant på samme måde som det gælder for delområde 2.

Vurdering:

Af anvendelsesbestemmelsen for delområde 1 gælder følgende: detailhandel i form af dagligvare, offentlig og privat service i form af kontor, klinikker, sociale og kulturelle formål, uddannelse, liberalt erhverv samt boliger. Det er intentionen at denne anvendelse også omfatter mulighed for café og restaurant. En anvendelse der hører naturligt hjemme i stationsområdet.

Det forslås at præcisere anvendelsesbestemmelsen for delområde 1 ved at tilføje følgende til § 3 Anvendelse:

Delområde 1 må kun anvendes til detailhandel i form af dagligvare, offentlig og privat service i form af kontor, klinikker, sociale og kulturelle formål, uddannelse, liberalt erhverv, **caféer og restaurant** samt boliger.

KOPI AF INDKOMNE HØRINGSSVAR OG FORSLAG