SLANGERUP KOMMUNE
Økonomiudvalget

Dag og år	Formandens initialer	Blad.nr.
22. oktober 1996		166

DAGSORDEN

til ekstraordinært møde i Økonomiudvalget tirsdag den 22. oktober 1996, kl. 18.00 i Thomas Kingo.

Fraværende: Karen Bay

124. Indsigelser og bemærkninger til lokalplan nr. 46 for boligområde syd for Lystrupvej

01.02.05.P16
F7098 dsh

Lokalplan nr. 46 for boligområde syd for Lystrupvej har været offentlig fremlagt i perioden 16.7.1996 - 10.9.1996.

Byrådet har på møde den 25.9.1996 fået forelagt sagen til stillingtagen til, om lokalplanen skulle ændres på grundlag af indsigelser pkt. a og c.

Byrådet vedtog i enighed, at der skal fastholdes en grøn kile langs Lystrupvej også for at tilgodese støjmæssige hensyn. Efter afstemning vedtog Byrådet endvidere, at der ikke skal tages højde for en vejadgang til matr.nr. 4am og at vejadgangen fastholdes fra Agervej. Endelig skal der tages højde for indpasning i terræn- og landskabsforhold samt nabobebyggelsen.

På baggrund af Byrådets beslutning har foreslagstillerne udarbejdet revideret bebyggelsesplan, der er udsendt til udtalelse, jfr. planlovens §27 stk. 3. Eventuelle bemærkninger kan fremsendes, så de er os i hænde senest den 14.10.1996.

Ved indsigelsesperiodens udløb den 10.9.1996 forelå følgende indsigelser og bemærkninger:

a) Frederiksborg Amt fremsender skrivelse af 28.8.1996, hvori der fremsættes indsigelse fra Landskabsafdelingen, idet der henvises til overslagsberegninger, der viser en støjbelastning 10 m fra vejmidte på 64

Nr. 571 Dafolo ☎ 08 42 28 22 - Eftertryk kun efter aftale © 01.96

dB(A). Lokalplanforslaget er således ikke i overensstemmelse med Regionplanen og "Samlebekendtgørelsen". Det er her fastlagt, at der ikke må udlægges landzonearealer til støjfølsom anvendelse med et støjniveau over 55 dB(A). Indsigelsen er administrativ og blev forelagt amtets Miljø- og Teknikudvalg på møde den 17.09.1996.

Frederiksborg Amt fremsender skrivelse af 18. september 1996, hvori det meddeles, at amtets Udvalg for Miljø og Teknik på møde den 17.9.1996 har besluttet at fastholde den fremsatte indsigelse.

bem.:
Firmaet Delta Akustik og Vibration har fremsendt et notat AV 902/96 med stojberegninger fra belastningen af lokalplanområdet fra Lystrupvej.

Det konkluderes, at for at undgå en overskridelse af stojgrænsen på 55 dB, vil det være nodvendigt at udlægge et ubenyttet område på 40 m fra vejmidten.

Alternativt kan opsættes en stojskærm på 2,5 m i skel (med overkant 2,9 m over vejmidten).

Der er på den af den 3.10.96 reviderede bebyggelsesplan, indtegnet 40 m grænse fra vejmidte. Heraf ses at én grund i det nord-ostlige hjorne vil ligge indenfor det område, der vil blive belastet af mere end 55 dB. Enten må denne grund udgå af lokalplanen, eller også må der opsættes stojskærm på 2,5 m i skel mod Lystrupvej for at overholde stojkravet.

Endvidere ses at 3-4 grunde berores for så vidt angår et par meter af grundene. Dette menes dog at have mindre betydning, idet der i skel etableres hegn, der vurderes at bringe stojforholdet ned på 55 dB. Til sikring heraf forslås indfojet i lokalplanen: § 8.2 Mod Lystrupvej skal tilstræbes et stojniveau på bebyggelsens primære udendors opholdsarealer, der ikke overstiger 55 dB(A).

Frederiksborg Amt har den 9.10.1996 fået tilsendt notatet med stojberegningerne, for uddybning af stojforholdene for den reviderede bebyggelsesplan.

Nr. 571 Dafolo ☎ 08 42 28 22 - Eftertryk kun efter aftale © 01.88

Med henblik på en uddybning af stojforholdene fra trafikken på Lystrupvej, vil der inden byrådsmodet foreligge endnu en trafiktælling ud for lokalplanområdet.

b) Egnsmuseet Færgegården fremsender skrivelser af 30.8.1996, hvori der gøres opmærksom på, at området er særdeles potentielt bosættelsesområde for en bronze- eller jernalderbosættelse. Museet ønsker at blive underrettet i god tid inden byggemodningen starter.

bem.:
Museet er underrettet om tidsplanen og har fået oplyst navn på forslagsstillerne. Det oplyses, at parterne har talt sammen.

c) Beboer, Agerhøj, Lystrupvej 17 fremsender skrivelse af 19.8.1996, bilagt kopi af skrivelse fra Slangerup Kommune dateret 7.12.1981. Beboeren gør i sin skrivelse opmærksom på tidligere tilsagn vedrørende fremtidig boligbebyggelse på naboarealet matr.nr. 4am og 4 bb Slangerup by og at der sikres vejadgang til området.

bem.:
Beboeren har i skrivelse af 7.12.1981 fået tilsagn om, at matr.nr. 4 am i kommuneplanen vil indgå som boligområde efter 1992, hvilket også fremgår af Kommuneplan 1981-1992.

I notat af september 1996 er der redegjort for historikken.

Teknisk Udvalg har på mode den 4.9.1996 behandlet sporgsmål om vejtekniske forhold, (sag nr. 05.01.02.P16/F7096), såfremt naboarealet skal inddrages, som der er givet tilsagn om i kommunens skrivelse af 7.12.1981.

På grund af terrænet og dårlige oversigtsforhold vil det ikke være muligt at lade matr. nr. 4 am/4 bb få vejadgang direkte til Lystrupvej.

Såfremt det fremtidige boligområde kun vedrorer matr. nr. 28 a, kan vejbetjeningen fastlagt i lokalplan nr. 46 fastholdes. Såfremt matr.nr. 4 am/4 bb på et senere tidspunkt skal realiseres til boligformål, nodvendiggor dette, at den skitserede vejbetjening ændres.

Nr. 571 Dafolo ☎ 08 42 28 22 - Eftertryk kun efter aftale © 01.00

Teknisk Udvalg anbefalede, at der arbejdes videre udfra skitse B, (dvs. vejbetjening af lokalplanområdet + naboområdet matr.nr. 4am, med udkørsel direkte til Lystrupvej), men at der etableres et grønt bælte langs Lystrupvej, i princippet som ud for andelsboliger på Agervej.

Byrådet har på møde den 25.9.1996 efter afstemning besluttet ikke at tage højde for vejadgangen til matr.nr. 4am.

d) Beboer, Stenmøllen 117, Hedehusene, køber af en af parcellerne i lokalplanområdet, fremsender skrivelse af 19.8.1996, hvori der fremsættes en række mindre ændringsforslag;

- bebyggelsen skal kunne placeres med facade og/eller gavl parallelt med vejen,
- bebyggelsen må kun opføres i én etage uden udnyttet tagetage, og som følge heraf, at taghældningen ændres til mellem 20 og 30°.

bem.:
Det foreslås at ændre lokalplanens §6.2 til: "Bebyggelsen skal placeres med facade og/eller gavl parallelt med vejen".

Af hensyn til omgivelserne og for ikke at dominere omgivelserne foreslås endvidere at indarbejde bemærkningerne:
Endvidere ændres §6.3 til: "Bygninger må ikke opføres med mere end én etage. Hvor byggeri i ét plan vil give problemer på grund af terrænets hældning, kan eventuelt udføres forskudte etager."
§7.3 ændres til: "Tagene... Taghældningen skal være mellem 20 - 30 gr."

Herved tages der også hensyn til omgivelserne jfr. Byrådets beslutning den 25.9.1996.

e) Beboer, Agervej 27, fremsender skrivelse af 30.8.1996, hvori der fremsættes indsigelse imod at flytte byzoneområdet længere ud. Der stilles spørgsmål ved hvem, der overhovedet har brug for boligerne og det fremhæves, at befolkningstallet ikke er stigende. Det

Nr. 571 Dafolo ☎ 08 42 28 22 - Eftertryk kun efter aftale © 01.8b

foreslås at renovere den eksisterende boligmasse i stedet.

bem.:
Området er medtaget i kommuneplanen som kommende boligområde og lokalplanen derfor i overensstemmelse med den overordnede planlægning. Da der er tale om privat udstykning og da arealet på nuværende tidspunkt har stor interesse, tyder det på, at der har været et behov.

f) Beboer, Sct. Nilsvej 3,1 fremsender skrivelse af 5.9.1996, hvori der fremsættes indsigelse imod at der overhovedet skal udbygges med boliger på arealet. Det fremhæves, at et parcelhusområde med høje hække vil ødelægge den visuelle oplevelse af en markant bakkekam. Det fremhæves endvidere, at der i Slangerup mangler lejeboliger.

Som ændringsforslag, da ovennævnte ikke forventes hørt, foreslås;

- Boligbyggeriet skal visuelt ses i sammenhæng med det omgivende byggeri og landskab, blandt andet skal bakketoppen friholdes for byggeri.
- Der må ikke ændres på det naturlige terrænforløb, bakkekammen skal kunne anes mellem husene.
- Der skal etablerés fælles parkeringsplads, af hensyn til terrænet for at undgå stejle skrænter.

bem.:
Der er udarbejdet ændringsforslag til lokalplanen, hvori der er fastsat bebyggelseskoter for sokkelhøjden. Ved placering af vejen er terrænkurverne sogt fulgt. Selve bakketoppen er i ændringsforslaget dog ikke friholdt.

g) Beboer, Rugmarken 6, fremsender skrivelse af 9.9.1996, hvori der fremsættes bemærkninger om tidligere hensigtserklæringer, tidligere prognoser og private interesser. Det fremhæves, at kommunen forpasser chancen for at præge Lille Lærkensten-udstykningen i en større kommunal sammenhæng, som f.eks. ved Hauge Møllegård.
Der fremsættes konkret bemærkning om den stigende trafik på Lystrupvej. Der bør overvejes en trafiksanering

af Lystrupvej mellem Agervej og Kongensgade, samt på udmundingen Agervej og Bakkebo.

bem.:
Kommunen har i boligprognosen valgt at koncentrere sig om området ved Hauge Mollegård nu. Det er rigtigt, at området ved Lille Lærkensten først var planlagt på et senere tidspunkt. Men da der et tale om en privat udstykning, ønsker Byrådet ikke at standse den private interesse for udbygning, da området er udlagt til boligformål i kommuneplanen.

Trafiksanering af Lystrupvej vil indgå i den samlede vurdering/prioritering af de trafikale forhold i kommunen, i Trafiksikkerhedsplanen der er ved at blive udarbejdet.

h) Lokalplanens forslagsstillere Beboer A og Beboer B, begge Bakkebo, fremsender skrivelse af 8.9.1996, hvori der fremsættes indsigelse med mindre ændringsforslag til lokalplanens tekst;

- § 6.1 Tilføjelse, idet grunde under 700 m² skal kunne bebygges med min. 175 m².
- § 6.2 Bebyggelsen placeres med facade og/eller gavl parallelt med vejen.
- § 6.3 Ændres til: Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage med uudnyttelig tagetage.
- § 7.3 Ændres til: Taghældning må max. være 30°. Dette rettes også i redegørelsen.
- § 8.1 Hegning mod lokalplanområdet skal udføres som klippet ligusterhæk. Den øvrige hegning er op til evt. grundejerforening.

bem.:
Bemærkningerne indarbejdes i lokalplanen, dog ændres taghældningen til mellem 20 - 30 gr.

Endvidere har foreslagstillerne fremsendt ændringsforslag på baggrund af Byrådets beslutning af 25.9.1996.

Forvaltningens øvrige bemærkninger:
I henhold til planlovens §27 stk. 1 gælder at, såfremt der rettidigt er fremsat indsigelse m.v., kan vedtagelsen af lokalplanen tidligst ske 4 uger efter udløbet af indsigel-

Nr. 571 Dafolo ☎ 08 42 28 22 - Eftertryk kun efter aftale © 01.85

sesfristen. Byrådet kan derfor tidligst vedtage lokalplan 46 i oktober 1996.

Der har den 5.9.1996 været afholdt møde med forslagsstillerne, med henblik på en drøftelse af situationen. Notat herfra ligger i sagen.

Som følge af Teknisk Udvalgs anbefaling fremsender forslagsstillerne ændringsforslag til lokalplanen, i form af nyt kortbilag med ændret vejbetjening.

I henhold til planlovens §27 stk. 3 kan der foretages ændring af det offentliggjorte lokalplanforslag. Er ændringen væsentlig, og berører andre end de der har foranlediget ændringen, kan planen vedtages med ændringer, under forudsætning af at de berørte har haft lejlighed til at udtale sig.

Den reviderede bebyggelsesplan af 3.10.1996 er fremsendt til udtalelse ved skrivelse af 3.10.1996, hvori der er frist til fremsættelse af bemærkninger til den 14.10.1996. Eventuelle fremsendte bemærkninger vil blive fremlagt på Økonomiudvalgets møde.

Udstykkeren er gjort bekendt med dagsordensteksten og forvaltningens indstilling, så der vil formentlig ligge supplerende bemærkninger til mødet.

Det indstilles,
at tiltræde forvaltningen bemærkninger,
at den nord-østlige grund udgår af lokalplanen,
at lokalplan nr. 46 vedtages endeligt med de i bemærkningerne nævnte ændringer, under forudsætning af der ikke fremkommer væsentlige bemærkninger vedrørende den reviderede bebyggelsesplan.

Økonomiudvalget, den 15. oktober 1996:
Anbefales som indstillet, dog således at den nordøstlige grund bibeholdes i lokalplanen.

Niels Frølich Nilsson fastholder den oprindelig indstilling (uden den nordøstlige grund).

sekr./ferie, afsp.95/96

Nr. 571 Dafolo ☎ 08 42 28 22 - Eftertryk kun efter aftale © 01.86

Dag og år	Formandens initialer	Blad nr.
22. oktober 1996		173

SLANGERUP KOMMUNE
Økonomiudvalget

Tilføjelse til "Indsigelser og bemærkninger til lokalplan 46":

./. Rettet lokalplan med Økonomiudvalgets beslutning ligger i sagen.

Efter Økonomiudvalgets møde er der indkommet følgende bemærkninger til Byrådets beslutning den 25.9.1996 og foreslagstillernes ændringsforslag, jfr. planlovens § 27 stk. 3:

1)
Forslagsstillerne, Klaus Hansen og John Schmidt Andersen, fremsender skrivelse med bemærkning til trafikstøjen:

- Vedlagt egne manuelle beregninger, idet de konkluderer at kunne overholde støjkravet ved at flytte den nord-østlige grund 4,5 m mod syd.
- Det tages som en selvfølge at byskiltet på Lystrupvej flyttes ud før svinget.

forv. bem.:
Den udførte støjberegning er baseret på et skøn på hastigheden langs lokalplanområdet. Foreslagsstillerne forudsætter 50 km/t ved deres beregninger, hvilket ikke kan godkendes. Jfr. øvrigt bemærkning under amtets skrivelse.
Såfremt byskiltet skal flyttes, må dette ske som følge af nogle vejtekniske overvejelser, og ikke som følge af lokalplanens vedtagelse.

1. Forva Hiingens bemærkninger indstilles tiltrådt

2)
Frederiksborg Amt fremsender skrivelse af 14.10.1996:
Der er ikke gennemført beregninger for 80 km/t som er hastighedsgrænsen for størstedelen af området.
Amtet ser ikke, at det er påvist, at boligområdet ikke belastet med et støjniveau over 55dB(A) fra vejtrafik.

forv. bem:
Der gennemføres en ny trafiktælling for at klarlægge hastigheden langs lokalplanområdet. Resultatet fremgår af notat i sagen.

2. Forva Hiingens bemærkninger indstilles tiltrådt.

Lokalplanen tilføjes §8.2 Mod Lystrupvej tilstræbes et støjniveau på bebyggelsens primære udendørsarealer, der ikke overstiger 55 dB(A). Endvidere tilføjes § 9.4 Forinden ibrugtagning af bebyggelsen skal påvises det i § 8.2 nævnte overholdelse af støjkravet, evt. ved

Nr. 571 Dafolo ☎ 08 42 28 22 - Eftertryk kun efter aftale © 01.86

Dag og år	Formandens initialer	Blad nr.
22. oktober 1996		174

etablering af stojafskærmning. Dette skulle dermed kunne imodekomme amtets krav.

3)
Svend Andersen, Lystrupvej 17 fremsender skrivelse af 12.10.1996, hvori der henvises til skrivelse af 5.9.1989 fra Slangerup Kommune:

- Såfremt Byrådet følger tilkendegivelse givet på mødet den 25.9.1996 om ikke at give vejadgang (som tinglyst i byplanvedtægt nr. 9) til matr.nr. 4am og 4 bb gennem lokalplan 46 område, anmoder Svend Andersen om, at Byrådet tilkendegiver, at man vil medtage området til boligområde i den kommende kommuneplan.

Med skrivelsen ligger den i Svend Andersen nævnte skrivelse fra Bent Lund af 5.9.1989 med uddrag af notat af 7.8.1989. Heraf fremgår at Svend Andersen har fremsat indsigelse til kommuneplan 86-97, med kommunens bemærkning om, at der ikke er sket ændringer i forhold til den tidligere kommuneplan.

forv. bem.:
Byplanvedtægt nr. 9 omfatter ikke matr.nr. 4 am og 4 bb, men alene at der fra byplanvedtægtens område gives vejadgang mod øst. Det er i byplanvedtægt nr. 9 illustreret at 4 am og 4 bb dengang var tænkt som fremtidig boligområde. Dette er imidlertid ikke en binding, idet arealet siden er udgået af den kommunale planlægning.

Planer om at udlægge arealet til boligformål, afhænger af den samlede kommuneplanlægning og også af amtets bemærkninger til udlæg af boligområder. En tilkendegivelse om at Byrådet vil udlægge arealet til boligformål i den kommende kommuneplan, kan derfor ikke anbefales.

3. Forvaltningens bemærkninger indstilles tiltrådt.

4)
Henning Leth, Sct. Nilsvej 3,1 fremsender skrivelse af 14.10.1996:

- Utilfreds med at Byrådet kun behandlede nogle af indsigelserne på mødet den 25.9., herunder <u>ikke</u> indsigelsen fra Henning Leth.
- Indpasning af byggeriet til terræn og omgivelser ses ikke at være imødekommet.

4. Forvaltningens bemærkninger indstilles tiltrådt.

Nr. 571 Dafolo ☎ 08 42 28 22 - Eftertryk kun efter aftale © 01.86

- Tidligere indsigelser fastholdes, idet indsigelserne ikke ses at være indarbejdet i planen.
- Endelig mener Henning Leth at ændringerne betyder at lokalplanforslaget skal ud i en ny offentlighedsperiode.

forv. bem.:
Da indsigelsesperioden udlob den 10.9.1996 var der ved byrådsmodet den 25.9.1996 kun gået 10 dage. For at give forslagsstillerne mulighed for selv at komme med et ændringsforslag, og for ikke at forsinke lokalplanen, blev et par af indsigelserne behandlet. Iøvrigt var samtlige indsigelser fremlagt ved Byrådets behandling, men ikke alle kommenteret.

Med hensyn til byggeriets indpasning til terræn og omgivelser må det medgives at bebyggelsesplanen ikke er væsentlig indpasset i terrænet, herunder den sydlige del af vejen i området. Imidlertid er der i lokalplanen taget et vis hensyn til, at bebyggelse ikke må dominere omgivelserne, idet der kun kan etableres boliger i ét plan uden udnyttet tagetage og taghældningen er sat til 20-30 gr. Det indstilles dog at fastholde lokalplanen.

På telefonisk foresporgsel til Naturklagenævnet, medgives os, at der er tale om en mindre betydende ændring (indskrænkelse), der kan komme ind under planlovens § 27 stk. 3, ændringerne i lokalplan 46 skulle således ikke betyde en ny offentlighedsperiode. Der gøres i denne forbindelse opmærksom på, at Naturklagenævnet ikke som sådan har behandlet problemet, men blot telefonisk vejledt med en telefonisk udtalelse.

5)
A/B Slotsmoseparken v/Gitte Andersen Agervej 8 fremsender skrivelse af 13.10.1996:
Ønsker at der ved placering af adgangsvejen til lokalplan nr. 46 område bliver taget hensyn til at vejen placeres så tæt ved Lystrupvej som muligt, idet Andelsboligforeningen Slotsmoseparken fremover ikke kan anvende jordstykket på den anden side af adgangsvejen.
Endelig gøres opmærksom på at gæsteparkeringspladsen bliver nedlagt, således at der fremover kun vil være én parkeringsplads pr. husstand.

forv. bem.:
Ved udarbejdelse af det endelige vejprojekt tilstræbes, at adgangsvejen placeres så tæt ved Lystrupvej som

5. Forvaltningens bemærkninger indstilles til byrådet.

Nr. 571 Dafolo ☎ 08 42 28 22 - Eftertryk kun efter aftale © 0136

SLANGERUP KOMMUNE
Økonomiudvalget

Dag og år	Formandens initialer	Blad nr.
22. oktober 1996		176

muligt af hensyn til et formuftigt vejforlob og for at tage hojde for eventuel senere mulighed for etablering af parkeringspladser til andelsboligforeningen.

Mødet slut kl.: 18 30

Nr. 571 Dafolo ☎ 08 42 28 22 - Eftertryk kun efter aftale © 01.88