

Stevns Kommune  
Teknik & Miljø  
Hovedgaden 46  
Postbox 83  
4652 Hårlev



Telefon 702 00 883  
Email molbak@molbak.dk  
Web www.molbak.dk

## Indsigelse til LP-forslag 190

Dato: 7. november 2018

J. nr. 164013

Ref. ans

På vegne af bygherre fremsendes hermed indsigelse i forbindelse med offentlig høring af lokalplanforslag 190, Nicolinelund etape 3.2 og kommuneplantillæg nr. 6.

Lokalplanarbejdet har taget sit afsæt i tanker om at skabe sammenhæng mellem udvikling af boligområder og natur, bl.a. som FN's 17 verdensmål for bæredygtig udvikling udstikker.

I samarbejde med professionelle fagfolk indenfor både natur, boligarkitektur, by- og landskabsudvikling m.fl. er der skabt rammen til et unikt boligområde, der, når det står fuldt opført, kan bidrage til den lokale biodiversitet fremfor at afvikle natur, som ofte er det der sker i nye boligområder.

I forlængelse af vores lokalplanarbejde er det en stor glæde at konstatere, at Stevns Kommune ønsker at være foregangskommune på at skabe en klimalandsby i de kommende år, med afsæt i de 17 verdensmål udstykket af FN i 2015, gennem nedsættelse af et §17, stk. 4-udvalg.

Køge ☐  
Galoche Alle 15  
4600 Køge

Greve ☐  
Greveager 7  
2670 Greve

København ☐  
Østerbrogade 125, 1.  
2100 København Ø

Roskilde ☐  
Ledreborg Allé 130A  
4000 Roskilde

Al returpost bedes fremsendt til Roskilde-kontoret

Forhåbentlig kan vi med denne lokalplan bidrage til at sætte Stevns på landkortet ift. at få naturen ind i form af øget biodiversitet og skabe fællesskaber med en naturdagsorden.

Med nærværende ændringsforslag ønskes det at regulere tættere for at sikre, at naturen kommer til at sidde for bordenden i det nye boligområde, og forhåbentlig kan denne lokalplan være et bidrag til en byudvikling der kan komme tættere på verdensmålene.

Lokalplanen er del af en overordnet idé, hvor en naturkorridor mellem kyst og Ådal binder ikke bare dette område, men også Strøbye Egede sammen i nord-sydgående retning. Naturkorridoren udgøres af de sammenhængende elementer: Engen (delområde E), gadekær (delområde D), de private giftfrie haver (hvor minimum 30% udlægges til biodivers drift og randzoner, der skal friholdes for byggeri og anlæg) samt de brede haveudlæg med æbletræer og anden væsentlig beplantning langs boligvejene. Overalt fremmes den hjemmehørende beplantning.

Naturkorridorens centrale beliggenhed og integration med de mange haver i boligområdet muliggør, at dyr og planter kan sprede sig og trives. Målet er at få en bred artsvariation med gode levebetingelser indenfor hele området. De kommende beboere i området kommer til at bo i et moderne boligområde, hvor der er taget højde for naturens behov og hvor harmoni skabes ved at give plads til både mennesker, planter og dyr til fælles glæde.

De grønne rekreative arealer får således et konkret indhold, som opleves relevant og værdifuldt af de kommende beboere i lokalplanområdet.

Mange mennesker ønsker netop selv at bidrage til at gøre en forskel. Ved at sikre synergi mellem både engen og naturpleje aktiviteter, landsbyernes haver og gadekær etableres der basis for at opbygge et meningsfyldt fællesskab netop omkring en naturdagsorden. Et fællesskab, der inviterer både lokalplanområdets beboere såvel som andre borgere ind. Engen etableres i partnerskab med naturorganisationer og i samarbejde med de kommende naboer og skal bl.a. fungere som et formidlingsprojekt. På den måde skabes et stærkt ejerskab til dette naturområde og til plejen af det.

Se vedlagte Bilag A, der viser lokalplanområdet i den sammenhæng, det tænkes at indgå i ved en videre udbygning af Nicolinelund.

I forbindelse med offentlighedsperioden på dette lokalplanforslag, har der været afholdt et borgermøde den 10. oktober. På borgermødet hæftede vi os ved, at et af de emner, der betød rigtig meget for nogle af de fremmødte, var den grønne kile op mod det hidtidige sommerhusområde, der er under omdannelse til byzone/helårsbeboelse.

Som lokalplansforslag 190 ser ud nu, er der lagt en grøn kile ind på minimum 5 meter (de fleste steder bredere, da den får et buet forløb) med tillæg af randzonen, der også vil bidrage til at åbne kilen yderligere op. Hovedaksen i den grønne struktur i nærværende lokalplanforslag og de 3 andre landsbyer, er den nord-sydgående naturkorridor, en nerve og hovedbærer af biodiversitet, ved at engen med sine vådområder, regnvandsbassin og grøfter kobler sig til gadekær, æblelunde og de private haver. Samlet udgør det et meget vigtigt fundament for at øge biodiversiteten.

Vi hæfter os ved, at der er et ønske om at det grønne område ved Nimgården fortsættes igennem dette lokalplanforslag. Umiddelbart ser vi ikke, at det eksisterende grønne område ved Nimgården indeholder nogen særlige rekreative værdier eller bidrager til at fremme natur eller biodiversitet. Vi har dog alligevel taget ønsket om en bredere kile til efterretning, og har udarbejdet et revideret forslag, hvor kilen gøres bredere. Vi lægger op til at den nu bliver ca. 10-15 meter bred + randzonen. Vi forventer samtidig at give arealet værdi ift. natur og klimasikring, idet vi ønsker at placere endnu et naturligt indpasset regnvandssø i kilen samt at anlægge en græssti i kilen.

Med den bredere kile tvinges vi til at rokere lidt rundt på delområderne indenfor området, for at sikre at flest mulige af beboerne i det nye lokalplanområde stadig får glæde af den nord-sydgående naturkorridor og får ejerskab til dens pleje, og så biodiversiteten styrkes mest muligt.



Af hensyn til at sikre tilstrækkelig plads til naturkorridoren med de mange forbundne biotoper og for at sikre udbredelse af dyr og planter på tværs af eng, gadekær og haver og fra kysten i nord og ådalen i syd, har engen den største prioritet. Den sikrer kvaliteten i de rekreative områder og sammenbinder alle de 4 "landsbyer" både fysisk og mentalt.

Vi har derfor lagt afgørende vægt på at fastholde naturkorridoren, hvorfor plads til den bredere kile først og fremmest er opnået ved i muligt omfang at reducere størrelsen på en del af grundene. Hverken antallet (ca. 8 pr. hektar) eller størrelsen af grunde (plads til biodivers have) kan reduceres yderligere.

En endnu større kile mod den kommende byzone i sommerhusområdet vil derfor være ødelæggende, da det vil betyde en for voldsom reduktion eller muligvis hel fjernelse af engen. Det kolliderer med både målet om at skabe plads til naturen og forøge biodiversiteten og med målet om, at de grønne fællesarealer har størst mulig relevans og kvalitet for de kommende beboere og naboere, som skal tage konkret ejerskab og ansvar for plejen af de nærrekreative områder indenfor lokalplanområdet.

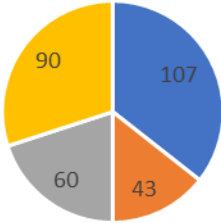
Med venlig hilsen  
Mølbak Landinspektører A/S

Annette Seibæk  
Landinspektør  
[ans@molbak.dk](mailto:ans@molbak.dk)

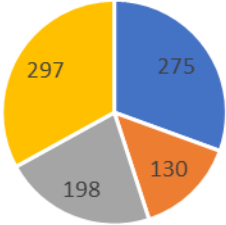
Nr.	Indsigelse	Resumé	Begrundelse
	<p><b>Ændringer til "Lokalplanens formål og baggrund"</b></p> <p>2. afsnit, 1. sætning ændres til: Lokalplanen er første etape af et boligområde, hvor boligområderne integreres med en ny naturkorridor, der består af en eng, gadekær, biodiverse haver og brede haveudlæg langs vejene.</p> <p>3. afsnit, 2. sætning ændres til: Lokalplanens formål er også at udlægge store sammenhængende naturområder der sammen med de private haver fremmer biodiversiteten i lokalplanområdet og som med en naturpræget beplantning bidrager til at fremme levesteder for insekter, padder, fugle og pattedyr for derigennem at give beboerne nære naturoplevelser, ligesom det kan medvirke til at styrke beboernes viden og forståelse for naturen.</p> <p>4. afsnit ændres til: Naturområderne kan også anvendes til at styrke fællesskabet om en naturdagsorden, lige fra hyggelige praktiske arbejder med æblehøst og mostning, høslæt og høstfest, såning og plantning af insektvenlige planter, til at bygge bihoteller og fuglehuse, til egentlige naturplejeprojekter og formidling.</p> <p>5. afsnit ændres til: Lokalplanen skal ligeledes medvirke til at styrke naturværdien i Strøby Egede ved at udlægge en nord-sydgående naturkorridor med eng, grøfter, søer og vådområder, eng langs den østlige del af lokalplanområdet, der som det centrale omdrejningspunkt via det eksisterende Nicolinelund, grønne passager og stisystemer forbinder Køge Bugt med Tryggevejle Ådal og Vallø.</p> <p>Nyt afsnit efter 5. afsnit: Der arbejdes for at sætte naturen for bordenden, hvorfor biodiversiteten med et varieret udbud af naturtyper er vigtig. For at styrke plante- og dyrelivet i området gøres der mest muligt for at sikre trivslen for planter og dyr. Der skal udarbejdes en beplantnings- og driftsplan for området med vejledning om, hvordan fællesarealer skal drives og anvendes.</p>	<p>Der ønskes en præcisering af lokalplanens elementer og deres fysiske placering som er vigtig for forståelse af områdets fysiske sammenhæng ift. at øge naturværdien samt at sikre et større fokus på naturkorridoren, biodiversitet og naturoplevelser.</p>	<p>En præcisering af vigtigheden med natur og biodiversitet i området, hvor boliger og natur spiller sammen og skaber grundlag for nære fællesskaber om en naturdagsorden.</p> <p>Herved synliggøres hvordan området kan bidrage bedst muligt til fremme af FNs verdensmål.</p>
	<p><b>Tilføjelse til lokalplanens Redegørelse "Lokalplanens område"</b></p> <p>Mod øst afgrænses området af landbrugsareal. Dette landbrugsareal indgår som arealudlæg (Perspektivområde) til boligudvikling i kommuneplanen. Området forventes at blive en videreudvikling af området, som denne lokalplan er en del af.</p>	<p>Det ønskes at lokalplanen beskriver, at dette lokalplanområde indgår i en større sammenhæng, hvor</p>	<p>En rammesætning af lokalplanområdets placering i en større sammenhæng, hvor lokalplanens område er en ud af 4 "landsbyer"</p>

	<p>Det samlede område kommer – når fuldt udbygget - til at bestå af 4 nyfortolkede landsbyer, omkring hvert sit gadekær og hvor naturen sidder for bordenden. En nord-sydgående eng binder gadekær og øvrige vådområder sammen til en naturkorridor.</p>	<p>naturen sidder for bordenden, og hvor resten af området forventes lokalplanlagt senere.</p>	<p>omkring en naturkorridor.</p> <p>Ligeledes for at beskrive at hele lokalplanen er opbygget omkring en fælles nord-sydgående naturkorridor/eng der sammenbinder kyst med ådal og sikre sammenhæng mellem de 4 nyfortolkede landsbyer, der bygges op omkring hvert sit gadekær.</p>
	<p><b>Rettelse til lokalplanens Redegørelse</b>  <b>“Lokalplanens indhold”</b>  4. afsnit ændres til: Området er opdelt i delområder, der fremstår forskelligt (vildt havepræg og naturpræg) for at give en varieret oplevelse.</p>	<p>Der ønskes præcisering af områdets varierende udtryk og bidrag med varierende biotoper.</p>	<p>Ønskes indsat for at beskrive de naturmæssige forskelligheder i udtryk og naturoplevelser, som sammen bidrager til naturkvaliteten.</p>
	<p><b>§ 1 Formål</b>  Omformuleret dot 1: At give mulighed for, at der kan opføres et varieret udbud af helårsboliger i form af tæt/lav og åben/lav boligbebyggelser, hvor naturen kommer tæt på som en integreret del af boligområdet.</p> <p>Dot 3 ændres til: at sikre en central sammenhængende naturkorridor, der skaber en nord-sydgående forbindelse gennem området og til tilstødende boligområder.</p> <p>Tilføjelse af ny dot: At bidrage til biodiversiteten i området ved placering af bebyggelse, befæstelse, og anlæg på grundene og ved</p>	<p>For at sikre bidrag til FN verdensmålene, ønskes en præcisering af lokalplanens formål ift. naturdagsorden og biodiversiteten.</p> <p>Det ønskes beskrevet at naturfællesarealerne</p>	<p>Ønskes indsat for at skabe sammenhæng mellem redegørelse og bestemmelser, ved at præcisere, at naturens nærhed er en central del af bosætning i dette lokalplanområde.</p> <p>Naturkorridorens centrale beliggenhed og udbredelse ind i</p>

	udlæg af randzoner, gadekær og fællesarealer.	ligger som integrerede dele i boligområdet, sådan at hver landsby med sine åbne haver får nærhed til og samhørighed med naturen som i sig selv er afgørende for at skabe relevante fællesskaber om en naturdagsorden.	området muliggør at dyr og planter kan sprede sig og trives. Det er målet at få en bred artsvariation med gode levebetingelser indenfor området. De kommende beboere i området kommer til at bo i et moderne boligområde, hvor der er taget højde for naturens behov og hvor harmoni skabes ved at give plads til både mennesker, planter og dyr.
	<p><b>§ 3 Arealanvendelse</b></p> <p>Rettelse til § 3.1, tabel: D: Nærrekreativt område, privat fælles haveanlæg med gadekær</p> <p>E: Nærrekreativt område, eng og vådområder som del af naturkorridoren</p> <p>G: Nærrekreativt område, vådområder og grønt område</p> <p>Rettelser til § 3.4, Delområde D § ændres til: Delområde D udlægges til nærrekreativt område som privat fælles haveanlæg med gadekær. Noten ændres til: Delområde D kan anvendes som et naturligt samlingspunkt for lokalplanområdets beboere.</p> <p>Rettelse til § 3.5, Delområde E: § ændres til: Delområde E udlægges til nærrekreativt område som naturkorridor i form af eng med vådområder.</p>	Der ønskes en præcisering af anvendelsen af de forskellige områder for at sikre synergi i måden området anvendes på og for at sikre et engageret fællesskab.	<p>Ønskes indsat for at sikre at der er en god balance mellem det intime landsby-lokale fællesskab og det større åbne fællesskab.</p> <p>Engagement og ansvarsfølelse hos beboerne er nøgleelementer for at få naturdagsordenen til at fungere i praksis.</p> <p>Samtidig ønskes det præciseret, hvad funktionaliteten er af de respektive områder</p>

			er, herunder at områder er dedikerede til en naturdagsorden.				
	<p><b>§ 5 Bebyggelsens omfang og placering</b>  I §§ 5.1.3, 5.2.3 og 5.3.4 ændres naturligt terræn til "byggemodnet terræn".</p> <p>Tekst i nye §§ med tilhørende illustration vedr. maks. befæstelse og friholdelse af areal for bebyggelse og anlæg:</p> <p><b>(Delområde A)</b>  § 5.1.9 Det samlede fladeareal af bygninger og udhuse inkl. udhæng samt befæstede arealer (indkørsler, terrasser m.v.), må maksimalt udgøre 50% af grundens areal. Herudover skal minimum 30% af grundens areal friholdes for enhver form for byggeri, befæstelse, anlæg og installationer (herunder jordvarmeanlæg).</p> <hr/> <p>Tæt-lav 1½-2 etage, bolig maks. 145 m<sup>2</sup> + udhus 10 m<sup>2</sup>, grund 300 m<sup>2</sup></p>  <table border="0" data-bbox="333 1150 1223 1222"> <tr> <td>■ Bolig 145 m<sup>2</sup> og udhus, fladeareal</td> <td>■ Befæstelse af havearealer</td> </tr> <tr> <td>■ Haveareal til bl.a. jordvarme</td> <td>■ Areal friholdt byggeri, anlæg og befæstelse</td> </tr> </table> <hr/> <p><b>(Delområde B, C og F (åben-lav))</b>  I § 5.2.5 tilføjes i 1. linje efter bebyggelse ordet "belægning".</p> <p>§ 5.2 6 "delområde B" ændres til "delområde F" og "belægning" tilføjes efter bebyggelse.</p>	■ Bolig 145 m <sup>2</sup> og udhus, fladeareal	■ Befæstelse af havearealer	■ Haveareal til bl.a. jordvarme	■ Areal friholdt byggeri, anlæg og befæstelse	Der ønskes en præcisering af §§ 5.1 (Tæt-lav i 1½-2 plan) og 5.2 (Åben-lav i 1 plan) med nye bestemmelser og illustrationer vedr. maks. befæstelse og friholdelse af areal for bebyggelse og anlæg.	De nye §§ er nødvendige for at sikre tilstrækkelig plads til at etablere en biodivers have med træer og buske på de enkelte ejendomme, sådan at området samlet set bidrager mest muligt til FN verdensmål om at øge biodiversiteten. Dette gøres ved at udstikke rammer for bebyggelse, befæstelse, anlæg og installationer på den enkelte ejendom, som kan kontrolleres i forbindelse med byggesagsbehandlingen og eksempelvis behandlingen af jordvarmeansøgninger. <p>30% (incl. Randzonerne) skal friholdes fuldstændig for bebyggelse, befæstelse, anlæg og installationer, for at skabe en glidende overgang til de</p>
■ Bolig 145 m <sup>2</sup> og udhus, fladeareal	■ Befæstelse af havearealer						
■ Haveareal til bl.a. jordvarme	■ Areal friholdt byggeri, anlæg og befæstelse						



	<p>§ 5.2.7 Det samlede fladeareal af bygninger og udhuse inkl. udhæng samt befæstede arealer (indkørsler, terrasser m.v.), må maksimalt udgøre 45% af grundens areal. Herudover skal minimum 30% af grundens areal friholdes for enhver form for byggeri, befæstelse, anlæg og installationer (herunder jordvarmeanlæg). Randzoneareal indgår i opgørelsen af areal, der friholdes.</p> <hr/> <p>Åben-lav, bolig maks. 225 m<sup>2</sup> + småhuse 50 m<sup>2</sup>, grund 900 m<sup>2</sup></p>  <table border="1" data-bbox="331 815 1218 887"> <tr> <td>■ Bolig 225 m<sup>2</sup> og småhuse, fladeareal</td> <td>■ Befæstelse af havearealer</td> </tr> <tr> <td>■ Areal til bl.a. jordvarme</td> <td>■ Areal friholdt byggeri, anlæg og befæstelse</td> </tr> </table>	■ Bolig 225 m <sup>2</sup> og småhuse, fladeareal	■ Befæstelse af havearealer	■ Areal til bl.a. jordvarme	■ Areal friholdt byggeri, anlæg og befæstelse		<p>nærrekreative områder og for at sikre plads til biodiversitet også på de private grunde.</p>
■ Bolig 225 m <sup>2</sup> og småhuse, fladeareal	■ Befæstelse af havearealer						
■ Areal til bl.a. jordvarme	■ Areal friholdt byggeri, anlæg og befæstelse						
	<p><b>§§ 5 og 6</b> <b>Arkitektoniske forhold</b> Følgende bestemmelser ønskes medtaget i lokalplanen:</p> <p>Ny § 5.2.8 Bygninger skal placeres parallelt med mindst ét skel.</p> <p>Tilføjelse til § 6.1.3: Præfabrikerede bygningstyper må ikke anvendes til disse funktioner.</p> <p>I § 6.1.7 ændres naturligt terræn til "byggemodnet terræn".</p> <p>Tilføjelse til § 6.2.1: Tagudhæng må maks. være 20 cm eksklusiv tagrende.</p> <p>Ny § 6.3.1 Den samlede bebyggelse inkl. carport, garage og udhus skal</p>	<p>Der ønskes tilføjet bestemmelser om diverse arkitektoniske forhold i lokalplanen.</p>	<p>Forslagene til yderligere bestemmelser om arkitektoniske forhold ønskes medtaget for at sikre en visuel ro i bebyggelsen. Ligeledes tilføjes de for at skabe harmoni og kvalitet i bebyggelsen og for at undgå for store kontraster og "farveflimmer" i området.</p>				

	<p>opføres og fremstå ensartet og i ét sammenhængende farvevalg med tilsammen maksimalt tre farver pr. ejendom.</p> <p>Ny § 6.3.5 Farven kridt må kun anvendes som fuld bygningsfarve eller alene på døre og vinduer. Den må ikke forekomme partielt, f.eks. ved maling af sternbrædder, udhæng eller andre mindre, men udvendig synlige bygningsdele.</p>		
	<p><b>§ 7 Ubebyggede arealer</b> Følgende §§ erstattes af nedenstående tekst (øvrige bestemmelser står uændrede)</p> <p>§ 7.1.1 På boligveje skal der etableres vejbelysning, der udformes som parklamper med nedadrettet lys og en lyspunktshøjde på maks. 2 meter. Eventuel belysning på stikveje må kun være lav pullertbelysning med nedadrettet lys og en lyspunktshøjde på maks. 1 meter.</p> <p>§§ 7.2.1, 7.2.2 og 7.3.1: henvisning til bilag 8 fjernes (og bilaget medtages ikke i lokalplanen)</p> <p>§ 7.2.1 Område D etableres med gadekær og evt. grøft med græs, urter og blomster samt anden naturligt forekommende vegetation og skal fremstå med vildt havepræg. Der kan etableres æbletræer og anden hjemmehørende beplantning, der fremmer biodiversiteten.</p> <p><b>§ 7.4 Beplantning i skel</b> Lokalplanforslagets bestemmelser erstattes af nedenstående, og bilag 4 konsekvensrettes.</p> <p>§ 7.4.1 I delområde A og B skal der i skel mod naboer, vej og sti plantes tæt hæk.</p> <p>§ 7.4.2 I delområde C skal der i skel mod naboer i delområde B og F og mod vej plantes tæt hæk. I skel mod naboer i delområde C, mod delområde D og E og mod stier skal der plantes fritvoksende buske, der ikke må fremstå som en sammenhængende lukket hæk.</p> <p>§ 7.4.3 Der må ikke sættes anden beplantning eller hegn i skel i de respektive delområder end anført ovenfor.</p>	<p>Målet er at undgå lysforurening i området samt at begrænse lysindfald i boligerne. Belysning er samtidig en identitetsskabende faktor i et boligområde.</p> <p>Der ønskes en præcisering af at fællesareal omkring gadekær skal fremstå med vildt havepræg. Dette ønskes for at sikre størst mulig variation i udtrykket og i naturkvaliteten.</p> <p>Samtidig ønskes plantelisten (bilag 8) udtaget af lokalplanen og reguleres i servitut.</p>	<p>Belysning skal sikre landsbyens intime stemning, og forhindre lysforurening, hvorfor stikvejsbelysning er præciseret.</p> <p>Lokalplanen skal sætte en overordnet ramme for beplantning.</p> <p>Plantelisten ønskes udarbejdet, med rådgivning fra specialkompetencer i udvikling af biodiversitet og i samarbejde med de kommende beboere i lokalplanområdet. Herved kan vi sikre at der opnås både vidensopbygning om biodivers beplantning, fællesskab omkring etablering og vedligehold samt det meget vigtige ejerskab til beplantningen og</p>

<p>§ 7.4.4 I delområde F skal der i skel mod vej, sti og naboer plantes tæt hæk. I skel til delområde G og i skel til sti skal der plantes fritvoksende buske, der ikke må fremstå som sammenhængende lukket hæk.</p> <p><b>§ 7.5 Dige</b> Bestemmelserne i lokalplan forslaget erstattes af følgende: § 7.5.1 Diget som vist på kortbilag 2 skal bevares og plejes ifølge Museumsloven § 29a.</p> <p>§ 7.5.2 Beplantningen på diget skal bevares. Pleje med dette formål skal udføres efter plejeplan udarbejdet i samråd med Danmarks Naturfredningsforening.</p> <p><b>Ny § 7.7 Hele lokalplanområdet</b> § 7.7.1 I arealer, der jf. § 5 skal friholdes for enhver form for byggeri, befæstelse, anlæg og installationer (herunder jordvarmeanlæg) samt i randzoner skal der beplantes med en variation af hjemmehørende planter, buske og træer og artsrige græsser, der samlet fremmer biodiversitet.</p>	<p>Der ønskes en præcisering af at der kun må være beplantning og ikke faste hegn i skel.</p> <p>Der ønskes en stærkere beskyttelse af det eksisterende kulturhistoriske dige med eksisterende beplantning som også er et meget væsentligt habitatområde og af stor betydning for at opretholde og øge biodiversiteten i lokalplanområdet.</p>	<p>plejeplaner indenfor lokalplanområdet for de kommende beboere.</p> <p>Ændringerne ønskes for at sikre at hegn i skel bliver levende beplantning. Det vilde havepræg omkring gadekæret er vigtigt for biodiversiteten, og integration af haver ud mod eng og gadekær sikres ved, at kræve åben skelbeplantning mod disse i delområde C.</p> <p>Den ønskede bestemmelse om diget ind mod lokalplanområdet er enslydende med bestemmelsen i lokalplan 101, der regulerer den side af diget, der vender ud mod Hybenrosevej. Herved sikres kulturhistorien og at eksisterende beskyttede dige med sin beplantning fortsat bidrager maksimalt til biodiversiteten.</p>
--	--	--

<p><b>§ 8 Veje, stier og parkering</b>  § 8.1.3 ændres til: Boligveje udlægges med en 5 m bred kørebane med fast belægning og 1 m græsrabat på hver side, jf. kortbilag 3 og illustration 5.</p> <p>I § 8.1.5, 2. sætning tilføjes efter overkørsel ordene "i princippet".</p> <p>I note, 2. afsnit tilføjes efter forløb, "i princippet".</p> <p>§ 8.2.2 skal slettes (vedrører kun LP 184)</p> <p>I § 8.2.4 ændres stier til "sti".</p>	<p>Boligvejenes bredde ønskes præciseret.</p>	<p>Resten af det op til 23 m brede areal, som boligvejene løber i, udlægges som havearealer med græs, æbletræer og anden hjemmehørende beplantning mv., jf. § 7.3.1</p>
<p><b>§ 10 Terrænregulering</b>  Nuværende bestemmelser erstattes af følgende:</p> <p>§ 10.1.1 Der må i forbindelse med byggemodning ikke foretages terrænreguleringer på mere end <math>\pm 1/2</math> meter i forhold til byggemodnet terræn. Undtaget er landskabelig bearbejdning i fællesarealerne og anlæg til regn- og spildevandshåndtering jf. § 10.1.2.</p> <p>§ 10.1.2 I forbindelse med anlæg af fællesarealer, regnvandsbassin, gadekær samt render og grøfter til overfladisk afledning af regnvand kan terrænet reguleres med mere end <math>1/2</math> meter, for at sikre en hensigtsmæssig afledning af regnvand samt klimasikring.</p> <p>10.1.3 Ved opførelse af bebyggelse må der på den enkelte ejendom alene ske terrænregulering på et areal der svarer til bygningens fodaftryk plus 1 m. Terrænet må maks. reguleres til et niveau beregnet som gennemsnittet af koterne ved bygningens hjørner. Koter måles på byggemodnet terræn.</p> <p>10.1.5 Terrænregulering mod skel skal afsluttes med en maksimal hældning på 1:3.</p>	<p>Det ønskes præciseret at der i forbindelse med landskabelig bearbejdning også må foretages terrænreguleringer på mere end <math>\pm 1/2</math> m i forhold til naturligt terræn. Ligeledes ønskes tilføjet bestemmelser der sikrer at der ikke opleves store terrænspring mellem ejendommene.</p>	<p>For at skabe naturområder med forskellige biotoper – engen med vådområder, grøfter og levesteder for dyr, gadekæret mv. kan det være nødvendigt at foretage terrænreguleringer på mere end <math>\pm 1/2</math> m.</p> <p>Det ønskes at man undgår at overskudsjord, fra byggearbejder på de enkelte ejendomme, anvendes til terrænregulering på den enkelte grund, så der opstår trapper/hakker på ejendommen.</p>

			Ligeledes ønskes det, at der mellem de enkelte grunde ikke opstår terrænspring, hvorfor det ønskes præciseret i bestemmelserne.
	<p><b>§ 11 Regnvandshåndtering</b> Ændret formulering:</p> <p>§ 11.1.1 Der skal anlægges regnvandsbassin, gadekær, render og grøfter til overfladisk afledning af regnvand i princippet som vist på bilag 7.</p>	Der ønskes en præcisering af at også gadekær anlægges efter principperne vist på bilag 7.	Gadekærene har en vigtig rolle i forbindelse med regnvands-håndteringen samtidig med at de er vigtige biotoper og landskabselementer i den grønne struktur.
	<p><b>§ 12 Grundejerforening</b> Tilføjelse til § 12.1.1: Foreningens medlemmer er forpligtet til at optage medlemmer af grundejerforeningen for lokalplan 184 i en ny grundejerforening der omfatter lokalplan 184 og lokalplan 190 for Nicolinelund.</p>	Det ønskes præciseret, at grundejerforeningen skal dække både etape 3.1 og 3.2.	
	<p><b>Yderligere reguleringer</b> I forbindelse med arbejdet med lokalplanen, har der været drøftet yderligere reguleringer for at sikre, dels at naturen kommer til at sidde for bordenden i det nye boligområde, dels for at komme længst muligt i forhold til FNs verdensmål. Arbejdet har været et samarbejde mellem kommunen og bygherre.</p> <p>I forbindelse med arbejdet med nærværende lokalplanforslag, har kommunen udtrykt, at der er emner, der ikke ønskes reguleret ved hjælp af en lokalplan. Der er derfor udarbejdet en liste (Bilag B) i samarbejde med kommunen, med emner der vil blive udarbejdet en servitut over, som vil blive tinglyst på området.</p>		

