

7 november 2018

Stevns Kommune
Rådhuspladsen 4
4660 Store Heddinge

Høringssvar (indsigelser og bemærkninger) vedr. Lokalplan 184 +190

Generelle indsigelser til helheden

1. I Rammerne til Kommuneplan 2017 står der "Mod nord udlægges **et åbent**, rekreativt areal. Mod øst udlægges et grønt, rekreativt fællesareal."
(https://stevns.viewer.dkplan.niras.dk/plan/21#/Kommuneplan_planramme?id=307&baselid=1734&parentid=3700)
I Lokalplan 190 står der om delområde G "naturpræget grønt område med spredt beplantning af større og mindre buske og der kan laves en græssti".
 - 5 meter bred bræmme kan ikke betegnes som et åbent areal rekreativt (som giver mulighed for hvile og afslapning; som vedrører fritid og fritidsaktiviteter, især i naturen - <https://ordnet.dk/ddo/ordbog?query=rekreativt>) areal, specielt ikke sammenlignet med det, der er i Nimgårdens etape 1.
 - Umiddelbart når man læser kommuneplanen, giver den forventninger om, at de 2 områder i bredden er nogenlunde det samme.
 - Af respekt for sommerhusområdet og dem der har stem imod helårsbeboelse og de mange år der går før det vil fremstå udelukkende som et helårsbeboelsesområde vil den grønne bræmme være med til at gøre en forskel.
2. Intet sted står der i lokalplan 190, at den fritvoksende beplantning mellem delområde F og G skal holdes indenfor egen matriklen og på delområde F, hvilket vil sige at de 5-6 meter i delområde G, meget hurtigt vil fremstå meget smallere.
3. Indkørslen til Nicolinelund etape 3
 - Nimgåden ApS + Gundejejerforeningen Nimgårdens interesser bør høres, da det er dem der har bekostet langt over størstedelen af Hybenrosevej.
 - I det mindste bør indkørslen flyttes op ad Hybenrosevej, som minimum på den anden side af cykelstien mellem Nimgårdens etape 1 og 2, strømhuset og ud af Nimgårdens etape 1 grundejerforening.
 - Der er ingen grund til at placere en adgangsvej til ca. 250 husstande i et område med 3 indkørsler i en anden privat grundejerforening.
 - Der bliver i forvejen kørt meget stærkt på Hybenrosevej og hvis der kommer yderligere 250 husstande som skal ned i bunden af Hybenrosevej, vil det ikke være med til at holde farten nede. Hvor mange kørsler giver 250 husstande?
 - Ca. 250 husstande som skal længst muligt ned af Hybenrosevej, vil være med til at gøre den til en trafikeret "Mortorvej" (for at bruge vores Borgmesters ord om

Hybenrosevej). Hvis indkørslen til Nicolielund etape 3 flyttes op, så den kommer til at bryde det lange stykke (næsten 300 m), og vil det sammen med indkørslerne til Nimgårdens etape 2 være med til at holde farten nede på Hybenrosevej. Når der er så langt et stykke uden indkørsler til private husstande er der absolut ingen grund til, at 250 husstande skal have deres vej lige ved de 3 indkørsler og dermed være med til at give de 3 husstande unødigt støj og kørsler foran deres huse.

- Der bør desuden indskrives i at der skal laves en hævet sikker overkørsel fra lokalplanforslaget ud til Hybenrosevej således at farten naturligt kommer ned inden der kører ud, igen for at højne trafikikkerheden.
4. Der mangler fremtidssikring med hensyn til at binde områderne sammen i forhold til Fingerplanen § 23 og Kommuneplan 2017, hvor der bl.a. står
- Stevns Kommune vil: samtænke 'fremkommelighed' og 'den rekreative og sundhedsfremmende infrastruktur' (<http://stevns.viewer.dkplan.niras.dk/plan/21#/2812>)
 - Fremtidige indsatser: Når der fremadrettet udarbejdes lokalplaner skal der planlægges for cykelstier og rekreative stier indenfor lokalplanområdet, således at der bliver sammenhæng med tilstødende områder. (<http://stevns.viewer.dkplan.niras.dk/plan/21#/2812>)
 - Der skal ved udlæg af nye byudviklingsarealer tages hensyn til: infrastrukturen og servicetilbuddene, så der sikres let adgang til kollektiv transport (jernbane, busser m.v.) og privat og offentlig service (skoler, institutioner, handel m.v.) (<https://stevns.viewer.dkplan.niras.dk/plan/21#/2816>)
 - Udlæg til lokale fritidsformål 1.1.14. Der skal i rammerne for nye arealer til byformål sikres/udlægges arealer og stisystemer til fritidsbrug, motionsformål, leg, rekreative formål m.v. (<https://stevns.viewer.dkplan.niras.dk/plan/21#/2816>)
5. Mellem Nimgårdens etape 1 og den første del af sommerhusområdet er der er grøn bræmme på mellem 40-50 m. Når man kigger på Kommuneplanstillæg nr. 6 til Vallø 2016 er der en pil, der indiker at området skal fortsætte i de næste udstykninger. En idé kunne være, at videreføre denne grønne bræmme helt ud til Magleby skoven. I bræmmen kunne så anlægges en sti som kunne bruges som gang og cykelsti mv. efterhånden som sommerhusområdet bliver til helårsbolig, så der ikke nødvendigvis skal lys mv ind i dette område. Det ville i de mørke timer kunne aflaste Kystvejen for bløde trafikanter hvis det var et godt alternativ. Helt ideelt skulle er der med tiden komme "hygge områder" (buske, bænke, små legepladser (gerne natur) til børn og voksne). Den grønne bræmme/kile med en sti kunne tjene mange formål: aflastning til kystvejen, adgang til naturen (Maglebyskoven), grønt område der både adskiller og binder områder sammen. Dette kunne være til fordel for alle (helårsbeboer – sammenhængene sti adgang også op til Strøbyskolen, Hallen, Lodbjergård Børnehus, sommerhusbeboer og campingpladsen).
6. Der mangler sammenhæng mellem udstykningerne så de blødetrafikanter (fodgænger (også dårligt gående med rollator, dem med barnevogn (også med søskendebræt) og cykellister) kan komme fra Stolpegårdsvej til Hybenrosevej, lokalplanerne (184+190) binder ikke områderne sammen. Når det er nemt at komme fra A til B for de bløde trafikanter, vil

det sparer på de gange bilen bliver startet og dermed vil det spare på belastningen af miljøet.

7. I trafikplanen, der lige har været i høring, fremgår det af side 39 om stinet at "Hurtige, direkte og sikre ruter har stor betydning for, hvor attraktivt det er at cykle både i fritiden men også til og fra arbejde. Derfor er det vigtigt, at der arbejdes på at udvide og forbedre stisystemerne, så det bliver trygt og nemmere for borgerne at vælge enten at gå eller cykle og dermed fravælge den individuelle transport i bil" og "Ved også at forbinde stierne til rekreative områder og visse kystområder kan kommunen være med til at opmuntre til, at befolkningen i fritiden vælger den mere bæredygtige og sundhedsrigtige løsning, nemlig at tage cyklen eller gå. Derfor opfordres der til, at der til stadighed arbejdes på at danne et overordnet sammenhængende stinet, der kan lede skolebørn og andre rundt mellem byens hotspots. Dvs. fritidsaktiviteter, skole og arbejdspladser. Det skal være et stinet, hvor der er sikret trafiksikkerhed og gode tilgængelige forbindelsesmuligheder videre rundt i kommunen"

https://stevns.dk/sites/default/files/om_kommunen/hoeringer_offentliggoerelser/hoering_er_-_

[3. kvartal/trafikplan_stevnskommune_horing_2018.pdf?fbclid=IwAR1Vf4WCpDkNCHsx5oKcpb8wobwwqG6oJVIVC5mKuzj-ObOh7SaWScP3_RM](https://stevns.dk/sites/default/files/om_kommunen/hoeringer_offentliggoerelser/hoering_er_-_3_kvartal/trafikplan_stevnskommune_horing_2018.pdf?fbclid=IwAR1Vf4WCpDkNCHsx5oKcpb8wobwwqG6oJVIVC5mKuzj-ObOh7SaWScP3_RM)

Det er nu at dette skal tænkes ind om 10 år er det for sent. Ved at tænke stier ind nu kan de forskellige områder bindes sammen og adgangen til Strøbyskole/Hallen og Lodbjerggård Børnehus kan sikres for de bløde trafikanter. Derudover skal et sammenhængende stisystem til Lærkehuset på Valnøddevej og Centerstien også tænkes ind nu.

Mål for trafikstier og cykelruter i Stevns Kommune

- At fremme et trafikstinet, der indbyder til mere miljøvenlige transportformer, og som kan anspore befolkningen til at vælge et transportmiddel, der bidrager til folkesundheden.
- At fremme et overordnet trafikstinet, der sikrer god fremkommelighed og høj trafiksikkerhed.
- At have fokus på børn og deres behov for færden til daginstitution, skole og fritidsformål mv. i forbindelse med planlægning af cykelstier.
- At søge at forbedre og udbygge trafikstierne (cykelstinettet) langs med landevejene samt det nationale og regionale cykelrutenet.

8. Der skal i lokalplanen indføres en bestemmelse der sikrer at byggetrafik, skurvogne, asfaltmaskiner, af/pålæsning af anhængere / containere osv. skal holdes indenfor lokalplanområdet i byggeperioden. f.eks. ved at etablere en form for byggeplads hvor containere, lastbiler osv. kan læsse af, vende osv. i byggeperioden således at Hybenrosevej ikke anvendes til dette i byggeperioden som det var tilfældet ved etape 1 og 2 af Nicolinelund.

Det ville også være dejligt, såfremt der et sted var en henvisning til Kommunens regler for støj m.v.

https://stevns.dk/sites/default/files/erhverv/byggeri_erhvervsejendomme/forskrift_for_bygge-og_anlaegsaktiviteter.pdf?fbclid=IwAR1JMrSCv-8t6yGKMFek-deEbd6vQsoWIIHY6u52Cd9_Whi0t4aL2TQFEA



9. Der er ikke et eneste område i Nicolinelund hvor børne kan lave en rudboldbane og lege. Ikke engang delområde G i lokalplan 190 vil kunne bruges til dette.

Indsigelser til lokalplan 184 + 190

1. Forhold til anden planlægning, Fingerplan 2017 (184+190), afsnit 1. *Ny byudvikling skal bidrage til, at der skabes sammenhæng i de eksisterende byområder, samt bidrage til at fastholde en skarp grænse mellem land og by.*

Fingerplan § 23: Kommuneplanlægningen i det øvrige hovedstadsområde skal sikre, at der for ny byudvikling fastlægges rækkefølge. Rækkefølgeangivelserne skal medvirke til at byudviklingen i det øvrige hovedstadsområde alene har lokal karakter, **at der skabes sammenhæng med de eksisterende byområder**, og at byudviklingen bidrager til at fastholde en skarp grænse mellem by og land. Rækkefølgen skal fastlægges på grundlag af en vurdering af udviklingen i området som helhed og efter forudgående aftale mellem staten og kommunen. <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2017/799>

Lige præcis her bruges ikke de muligheder der for at binde sammen med de omkring liggende områder.

- Den grønne bræmme videreføres ikke

- Der tænkes ikke funktionel gang/cykelsti i åbningen af Stolpegårdsvej og Nicolinelund etape 3 og adgang til Skolen/Lodbjerggård/Hallen/det "gamle Strøby Egede" ind
 - Når man tænker på, at Nicolinelund etape 3 (matrikel 8a) samlet er ca. 27 ha er der ikke mange veje eller stier ind og ud af så stort et område. Specielt hænger det i min verden ikke sammen, når man vil være et grønt område, for så skal det være nemt, funktionelt og hurtigt at vælge at gå (også med barnevogn/klapvogn/rollator mv.) og cykel i stedet for at tage bilen.
2. Formål § 1.1 Lokalplanens formål (184 + 190) side 11. Der står ikke noget om "at der skabes sammenhæng med de eksisterende byområder"
 3. Udstykning § 4.1 (184) side 15. *Udstykning af boligparceller indenfor delområde B, C og F må kun foretages i princippet som vist på illustrationsplanen, jf. kortbilag 3. Alternativt kan en del af af delområde F udstykkes til tæt-lav boligbebyggelse i overensstemmelse med principperne på bilag 6 og bestemmelserne i § 5.3.1 og § 5.3.2.*
 - Kun og alternativ harmonerer ikke, bør omformuleres.
 - Dobbelt af
 4. § 5.2 Delområde B, C og F (184) side 17. § 5.2.1 *Der må samlet opføres 35 åben-lav boliger indenfor delområderne B og C. Indenfor delområde F kan der opføres 5 åben-lav boliger. Alternativt kan der opføres 12 tæt-lav boliger, jf. § 5.3.*
 - Ordet kan, åbner muligheder. Hvis der kun skal være disse 2 muligheder bør det nok omformuleres.
 5. 6. Bebyggelsens udseende (184 side 19 + 190 side 18) § 6.1 *Facader. § 6.1.1 Facader skal udføres, så de fremstår i enten blankt murværk, eller som pudsede, vandskurede eller filtsede overflader med en glansgrad på mellem 0 og 5. Pudsede, vandskurede eller filtsede overflader kan males med en glansgrad på mellem 0 og 5*
 - Når der står "kan" og ikke "skal", udelukker det ikke højere glansgrad end 5
 6. 7 Ubebyggede arealer (190) side 20. § 7.2.3 *Område G udlægges i en bredde på minimum 5 m, jf. illustration 11. og skal fremstå som et naturpræget grønt område med spredt beplantning af større og mindre buske, jf. illustration og bilag 8.*
 - Se Generelle indsigelser.
 7. § 7.1.2 (184) side 21. *Stibelysning skal udformes som lav pullertbelysning med nedadrettet lys en lyspunkthøjde på maks. være 1 meter.*
 - Det skal fremgå at stibelysning på den nye asfalterede offentlige cykelsti skal være almindelig belysning som der anvendes på cykelstier således at den er oplyst og ikke lav pullert belysning.
 8. 7.5 Dige (184 + 190) – side 22
 - Der mangler noget omkring vedligeholdelse af diget, og at det skal holdes inde på egen matrikel, så det ikke ødelægger de træer der står i Nimgårdens udstykning langs med Hybenrosevej.
 9. § 8.2.2 Stier (184) side 24. *Der etableres en offentlig dobbeltrettet fællessti i princippet som vist på bilag 3. Stien udlægges i en samlet bredde på 4,5 meter med en fast belægning på 3 meter.*
 - Det bør fremgå tydeligt at der er afsat areal til anlæggelse af den nye offentlige asfalterede cykelsti i hele lokalplanens længde og at den lægger mellem

Nicolinelund etape 1 og Nicolinelund etape 3.1, af kortbilag 3 fremgår der en pil med tekst – ”under afklaring”. Det bør fremgå indenfor hvilket område stien kan placeres, så der ikke er tvivl om at der er afsat areal til stien i lokalplanen.

10. § 8 Stier (184 + 190) side 25. § 8.2.3 I delområde C og F skal der etableres 1,3 meter brede græsstier i princippet som vist på kortbilag 2.
 - 1,3 meter er ikke ret bredt og vil hurtigt fremstå som meget smalt og ikke særligt funktionelt (prøv at gå på stien mellem Nimgårdshaven og Nimgårdens etape 1) bør være min 1,5 meter.
11. § 8 Stier (190) side 25. § 8.2.5 I delområde G **kan** der etableres en slynget græssti gennem området.
 - Der bør som minimum være et areal som på en eller anden måde giver indtryk af at binde udstykningen sammen med tidligere udstykninger (Nimgårdens etape 1), giver en følelse af sammenhæng og at det er bare lidt gennemtænkt. Umiddelbart opfattes området, som et område der ikke ønskes benyttet på nogen som helst måde.
12. § 8.3.1 Parkering (184 + 190) side 25. I delområde A og F (tæt-lav) skal der udlægges 1,5 parkeringsplads pr. bolig i princippet som vist på bilag 3 of bilag 6.
 - Der bør udlægges 2 parkeringspladser per bolig med krav om at minimum 1 skal anlægges ligesom det er blevet indført i sammenlignelig lokalplan Strandroseparken. Dette for at sikre parkering kan ske indenfor lokalplanområdet.
 - Desuden skal der tilføjes en bestemmelse om at ” Parkering med ærinde i lokalplanområdet skal kunne holdes inden for området.” Dette igen for at sikre Hybenrosevej ikke kommer til at blive anvendt til beboer / gæsteparkering pga. manglende parkeringspladser i lokalplanområdet til beboere og gæster.

Bemærkninger til lokalplan 184 + 190

1. lokalplanens formål og baggrund (184+190), side 3 afsnit 2. Lokalplanen er **første etape** af et boligområde, der grænser op til et naturpræget område i form af en bred langstrakt eng med vådområder.
 - De kan ikke begge 2 være første etape.
2. Lokalplanens indhold (184 + 190), side 5 afsnit 5. Grundene for åben- lav (fritliggende parcelhuse) har og tæt-lav (dobbelthuse) har en minimumstørrelse på henholdsvis 800 / 850/ 900 m² og 300 m².
 - Bør omformuleres til f.eks.: Minimumstørrelserne for grundene åben- lav (fritliggende parcelhuse) er henholdsvis 800 / 850/ 900 m² og tæt-lav (dobbelthuse) på 300 m².
3. Lokalplanens indhold (184 + 190), side 5.
 - Generelt er det letter forvirrende at læse, da man er i tvivl om det 1 eller 2 lokalplaner man læser. F.eks. står der i 190 ”For den sydligste række grunde mod Nicolinevej er der mulighed for i stedet for åben/lav bebyggelse at opføre en tilsvarende tæt/lav bebyggelse af dobbelthuse i ét plan”

4. Bebyggelsens omfang og placering (184) § 5.1 delområde A, side 16. § 5.1.4 *Den samlede bebyggelse skal opføres som dobbelthuse og placeres så der opnås åbne kiler mellem husene på min. 5 meter i princippet som angivet på bilag 3.*
 - Menes der ikke bilag 5?
5. § 5.2 Delområde C, B og F (190) side 17. § 5.2.6 I **delområde B** må der ikke opføres nogen form for bebyggelse, installationer eller anlæg mv. i den 2.5 meter bred randzone mod **delområde G**.
 - Hvor er det?
6. §6.3 Farver (190), side 19. *Alle bygningsdele bortset fra tage skal fremstå i afdæmpede jordfarver, jf. **bilag 4** med den klassiske pigmentfarveskala fra Center for Bygningsbevaring, 2010.*
 - Menes der ikke bilag 9?
7. 7. Ubebyggede arealer (184) side 21. § 7.1.3 *Der må ikke etableres lys i delområde D, E og **G**.*
 - Hvor er delområde G?
8. § 7.4 Hegn (184) side 22
§ 7.3.1 I delområde A skal hegn i naboskel, mod vej og sti være klippede hække, f.eks. bøg, jf. bilag 4.
§ 7.3.2 I delområde B og F skal hegn mod naboer, veje, stier og grønne områder være klippede hække, f.eks. bøg, jf. bilag 4.
§ 7.3.3 I delområde C skal hegn mod naboer i delområde B, vej og stier være klippede hække, f.eks. bøg. **Mod naboer i delområde C**, mod delområde D og E skal hegn være fritvoksende buske og må ikke fremstå som en sammenhængende lukket hæk, jf. bilag 4. Der må ikke opsættes hegn indenfor randzonen. Mod græsstier skal beplantningen holdes på egen grund.
 - 3? bør det ikke være 4
 - Mod naboer i delområde C?
9. §7.4 Hegn (190) side 22
§ 7.3.1 I delområde A skal hegn i naboskel, mod vej og sti være klippede hække, f.eks. bøg, jf. bilag 4.
§ 7.3.2 I delområde B og F skal hegn mod naboer, veje, stier og grønne områder være klippede hække, f.eks. bøg, jf. bilag 4.
§ 7.3.3 I delområde C skal hegn mod naboer i delområde B, vej og stier være klippede hække, f.eks. bøg., jf. bilag 4. **Mod naboer i delområde C**, mod delområde D og E skal hegn være fritvoksende buske og må ikke fremstå som en sammenhængende lukket hæk, jf. planteliste **bilag 5**. Der må ikke opsættes hegn indenfor randzonen. Mod græsstier skal beplantningen holdes på egen grund.
§ 7.3.4 I delområde F skal hegn og mod vej og naboer være klippede hække f.eks. bøg. Ud mod delområde G skal beplantningen fremstå som fritvoksende hæk/hegn eller buskads. Der må ikke opsættes hegn indenfor randzonen.
 - 3? bør det ikke være 4
 - Mod naboer i delområde C?
 - Er det ikke bilag 9?
10. § 8.3 Parkering (184) side 25. § 8.3.1 I delområde A og F (tæt-lav) skal der udlægges 1,5 parkeringsplads pr. bolig i princippet som vist på bilag 3 of bilag 6.

- Bør der ikke stå ”som vist på bilag 3, 5 og 6?
11. 12 Grundejerforeningen (184 + 190) side 29
- Tror det er nødvendigt, at tydeliggøre hvad der menes med ”lokalplanområderne”.
Hvad er ønsket på sigt mht. Grundejerforeningen? Skal der være en stor samlet grundejerforening for hele etape 3 på sigt (3.1 +3.2 + 3.3 + 3.4)?

Mvh
Dorthe Winberg
Egeskoven 5
Strøby Egede