

Hvidbog: Lokalplan 184 for Nicolinelund etape 3.1

Bilag 1

Hvidbogen er en opsamling på de indsigelser og bemærkninger, som Stevns Kommune har modtaget i forbindelse med den offentlige høring af forslag til Lokalplan 184.

Øversigt over høringssvar, forvaltningens bemærkninger og indstilling

Nr.	Navn	Resume af indsigelse	Teknik & Miljø's vurdering	Teknik & Miljø's indstilling
1.	P og L. Gravlund Butler Hybenrosevej 19 + supplerende indsigelse	Der gøres indsigelse mod at vejadgangen flyttes fra mellem cykelstien og Hybenrosevej 17 til Hybenrosevej 19, som er deres ejendom. Før de købte grunden undersøgte de grundigt lokalplaner og tegninger over fremtidige etaper af Nicolinelund, for at sikre at de ikke endte med en trafikeret vej i baghaven. Med de foreslåede ændringer af udstykningsplanerne i Nicolinelund, får de nu biler fra over 200 husstande kørende forbi deres hus hver dag, med en række negative konsekvenser til følge, herunder lys-, støj- og forureningsgener. Derudover vil en flytning skabe forringet og farligere trafiksituationer bl.a. for cyklende børn. Der vil også være en øget risiko for trafikuheld når man bor ud for et T-kryds, da bilister fortsætter ligeud i stedet for at dreje. Forstår ikke hvorfor Stevns Kommune har lavet denne ændring og påpeger at hvis man ikke kan stole på planerne, så køber folk grunde på et forkert	Ad. 1 Lp 184 og 190 er i kommuneplanen omfattet af to rammeområder. Kommuneplanen siger ikke noget om hvorfra indkørslen til områderne skal være. I princippet kunne der være to indkørsler – en til hvert rammeområde, men i det her tilfælde er de slået sammen til en. I forbindelse med lokalplanernes udarbejdelse har det vist sig mest hensigtsmæssigt at placere adgangsvejen på den viste placering på Hybenrosevej. Det betød imidlertid, at placeringen af vejadgangen er omfattet af et andet rammeområde end lokalplan 184, som er den første lokalplan som vedtages. Derfor er der samtidig med lokalplanen udarbejdet et kommuneplantillæg som sikrer at vejadgangen kommer til at ligge i den første lokalplan. Trafiksikkerhedsmæssigt er placeringen ingen forringelse af trafiksikkerheden. T-kryds er trafiksikkerhedsmæssigt, at foretrække frem for firvejskryds. Langs Hybenrosevej er der etableret cykelstier	Ad. 1 a) høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.

		<p>grundlag og kommunen fremstår utroværdig.</p> <p>Konsekvensen for dem vil være utryghed, dårlige sundhed og en forringelse af brugen af både deres hus og have.</p> <p>Det er p.t. nemt at flytte vejen og nye lokalplaner burde tilpasses til boliger som allerede er bygget, da fremtidige boligejere selv har mulighed for at vurdere hvad de går ind til.</p> <p>Foreslår at vejadgangen flyttes til den oprindelige placering, længere op mod Stevnsvejen eller ned til den eksisterende vejadgang til Nicolinelund etape 1 og 2.</p>	<p>og biler og de bløde trafikanter er således adskilt. Adgangsvejen er desuden placeret på en retlinet strækning, hvor oversigtsforholdene er gode.</p> <p>Teknik og Miljø vurderer ikke, at et T-kryds medfører en øget risiko for trafikuheld for den modsatte ejendom fordi folk "glemmer" at dreje, da hastigheden i et boligområde er lav. Det er altid at foretrække med få udkørsler, men kun en udkørsel til for både etape 1, 2 og 3 for Nicolinelund, som samtidig fungerer som udkørsel og hvor skolebørn også krydser vejen er ikke hensigtsmæssigt</p> <p>Teknik og Miljø vurderer ikke, at der vil være mere støj, forurening eller lysgener, end det normalt kan forventes i et boligområde.</p>	
2.	<p>G/F Lendrumgård Brinken Stolpegården Kystvejen Strøby Egede Borger – og Grundejerforening Jf. også Lp 184</p>	<p>2. a) Indsigelse mod manglende planlægning af infrastrukturen for det berørte område. Der har gennem mange år været konkrete planer, for forbindelse—og aflastningsveje fra Kystvejen og Stevnsvej. Der udlægges nye boligområder og de trafikale problemer i Strøby Egede stiger uden, at der bliver taget de nødvendige beslutninger. Lokalplanerne tager ikke hensyn til den overordnede planlægning og</p>	<p>Ad. 2 a) Bemærkninger vedrørende manglende trafikal helhedsplanlægning, herunder problematikkerne på Kystvejen medtages i det igangværende arbejde med trafikplanen for området samt udviklingsplanen for Strøby Egede</p> <p>b) Tages til efterretning.</p>	<p>Ad. 2 a) høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen. b) høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p>

		<p>hvis de vedtages, mister man muligheden for at løse de trafikale problemer tilfredsstillende.</p> <p>b) Mener at lokalplanerne er en "ommer" og tilbyder at hjælpe forvaltningen og politikerne til at tage bedre og mere gennemtænkte beslutninger i fremtiden, idet de har indgående lokalkendskab og en række konkrete løsningsmodeller.</p>		
3.	E. og S. Johannesen Skrænten 28 Jf. også Lp 184	<p>3.</p> <p>a) Planen er egoistisk med hensyn til bygningsregulerende bestemmelser. Mod sommerhusområdet er byggeafstanden 5 + 2,5 meter, hvorimod den mod engen er 7,5 + 2,5 meter. Derudover kan der bygges højere i området mod sommerhusene med mulighed for karnap, som giver indbliksgener og genskin. Ellers er der forbud mod skinnende tagoverflader.</p> <p>b) Der er ikke forbud mod tagterrasser. Hvordan vil sådan ønsker behandles især i område F.</p>	<p>Ad. 3</p> <p>a) Baggrunden for en forskellig bredde af randzonen er en ide om, at området åbner sig ud mod engen og på den måde får det samlede område visuelt en mere åben karakter. De grønne områder har forskellig karakter fra det mere intime til det meget åbne. Grundstørrelsen på grunde mod engen er af samme grund også større. Problematikken med glaskarnapper er også gældende i Lokalplan 184. Der bør heller ikke her etableres glaskarnapper i tagfladen ved parcelhusbyggeri med indsigtspøblemer til følge, og bør kun gælde for område A, som er dobbelthuse i 1½ til 2 plan.</p> <p>b) Det er ikke muligt, at etablere terrasser over sokkelkote.</p>	<p>Ad. 3</p> <p>a) § 6.2.2. Ændres til: Ved byggeri i halvanden etage i delområde A, kan op til 20 % af tagfladen udføres af klart glas ved etablering af karnap på 1. sal, jf. illustration.</p> <p>b) Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p>
4.	M. K. Mikkelsen Blåkløkkevej 29	<p>4.</p> <p>a) Manglende helhedsplan for Strøby</p>	<p>Ad. 4</p> <p>a) Området er udlagt til boligområde i</p>	<p>Ad. 4</p> <p>a) Høringssvaret giver ikke</p>

	<p>Jf. også Lp 184</p>	<p>Egede er fortsat mangelfuld. Udviklingen sker sporadisk og uden sammenhæng.</p> <p>b) Hybenrosevej er ikke bygget og beregnet til den øgede mængde biler. Mener at etape 4 burde have udkørsel fra Lendrumvej.</p> <p>c) Udkørsel til Hybenrosevej er strategisk dårligt placeret på Hybenrosevej, da det er inden den offentlige skolesti. Desuden støder den ud til privat fællesvej og der er ikke givet lov fra grundejerforeningen Nimgården. Det er imod tidligere planer og dermed et brud på de forudsætninger, som grundejere har købt deres huse på.</p> <p>d) Føler ikke at der bliver lyttet til borgernes ønsker og at indsigelserne bliver taget alvorligt.</p>	<p>kommuneplanen og således vurderet til at der kan foregå byudvikling. Den fremtidige byudvikling i Strøby Egede behandles i den igangværende udviklingsplan for Strøby Egede.</p> <p>b) Stevns Kommune er opmærksomme på de eksisterende og kommende trafikale belastninger af de nye boligområder i Strøby Egede. Hybenrosevej er etableret til at servicere den nye trafik. For at lette ind- og udkørslen fra Hybenrosevej til Stevnsvej er der etableret venstresvingbane. På sigt hvis det bliver trafikmæssigt nødvendigt er vejkrydset Stevnsvej Hybenrosevej forberedt til lysregulering.</p> <p>c) Det er ikke muligt at placere indkørslen før skolestien. Der ligger ingen planer, der siger at området ikke kan indgå som område til byudvikling. Det er vejens ejer som tildeler vejret til en privat fællesvej. Det er et privatretligt anliggende som kommunen ikke kan tage stilling til. Nicolinelunden er og bliver som tilgrænsende grundejer ved ligestillingsforpligtet efter privatvejslovens bestemmelser. Ejerne af Nicolinelund har meddelt kommunen, at der er indgået en aftale om vejret til Hybenrosevej.</p> <p>d) Alle indsigelser bliver taget alvorligt</p>	<p>anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>b) Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>c) Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>d) Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p>
--	------------------------	--	--	---

			og eventuelle ændringsforslag og konsekvenser vurderes. Fysisk planlægning er en disciplin, hvor der skal balanceres mellem mange forskellige interesser. Den endelige planlægning er derfor ofte et kompromis mellem borgerens ønsker, politiske visioner og økonomiske interesser. Kommunen kan også af forskellige årsager være nødt til at sadle om og lave nye planer.	
5.	J. C. Johansen Bautavej 13 Jf. Lokalplan 184	<p>5.</p> <p>a) Da de fremtidige beboere af gode grunde ikke kan møde op, bør politikerne især være opmærksomme på at skabe løsninger som tilgodeser kommende beboere s behov og som skaber interesse for bosætning i Stevns Kommune og ikke kun vægte naboernes synspunkter.</p> <p>b) Udstykningsplanen for Nicolinelund er på et højt niveau med betydelige åbne arealer til glæde for ikke kun kommende, men også nutidige beboere. Bryder med mønsteret i Strøby Egede med bløde kurver, intime fællesskaber og varieret beplantning, herunder også et varieret sti- og vejudlæg. En mislyd omkring den dobbeltrettet fællessti, som bør justeres i en endelig plan.</p>	<p>Ad. 5</p> <p>a) Tages til efterretning</p> <p>b) Stiforløbet i lokalplanen angiver en principiel placering af stien.</p> <p>c) Byudvikling skal foregå indefra og ud. En afgrænsning af Strøby Egede behandles i den igangværende udviklingsplan for Strøby Egede.</p> <p>d) Teknik og Miljø vurderer ikke, at vi som kommune skal etablere en sådan omlæsseplads. Bygherrer må sørge for de nødvendige arealer til entreprenøren i forbindelse med byggemodningen. Kommunen skal sammen med politiet godkende evt. brug af vejareal i forbindelse med arbejderne efter privatvejslovens bestemmelser om råden over vejareal. Her kan vi give en offentligretlig godkendelse. Derfra er det et privatretligt spørgsmål, som</p>	<p>Ad. 5</p> <p>a) Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>b) Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>c) Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>d) Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p>

		<p>c) Ligesom det ikke er nødvendigt med lokalplan for området Lemdrumgård, hvis udviklingen af Strøby Egede stopper med Nicolinelund, da det ikke er omgivet byzone.</p> <p>d) Byggefasesen giver tung trafik og både Nicolinelund og Hybenrosevej har svært ved at rumme lastbiler. Stevns kommune bør være behjælpelig med løsninger, som eliminerer konflikter og iværksætte konkrete løsninger. Historisk har det altid været et problem i Strøby Egede også i det daglige. Foreslår derfor at der etableres en logistik- og læsseplads på en passende lokalitet i området i tilslutning til Stevnsvej. Der er i udlandet lignende tiltag. Løsningen skal finansieres af brugerne.</p>	<p>domstolene skal afgøre.</p>	
6.	T. Pedersen Blåklkkevej 24	<p>6.</p> <p>a) § 8.3.1 Der bør udlægges 2 p-pladser pr. bolig med krav om at 1 skal anlægges for at sikre at parkering sker indenfor området.</p> <p>b) der tilføjes en bestemmelse om, at parkering med ærinde i området skal kunne holdes indenfor området.</p> <p>c) § 8.2.2 Der bør vises hvor den</p>	<p>Ad. 6</p> <p>a) For tæt-lav anlægges er normen 1.5 parkering pr. bolig og det vurderes at være tilstrækkeligt i det her tilfælde. I Lokalplanen anlægges parkeringspladserne på fælles parkeringspladser, som har en bedre udnyttelsesgrad. Parkeringspladserne skal derimod ikke kun udlægges, men også anlægges.</p>	<p>Ad. 6</p> <p>a) Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>b) § 8.3.1 ændres til: I delområde A og F /tæt-lav) skal der anlægges 1,5 parkeringsplads pr. bolig i princippet som vist på bilag 3 og bilag 6.</p>

		<p>offentlige sti skal placeres.</p> <p>d) § 7.2.1 Det skal fremgå at stibelysningen på den offentlige cykelsti skal være almindelig belysning, som der anvendes på cykelstier, således at den er oplyst og ikke lav pullertbelysning</p> <p>e) § 8.1.1 Vejadgangen skal flyttes mod Stevnsvejen, så den kommer ud på den anden side af cykelstien. Dette for at sikre de bløde trafikanter. Der bør laves en hævet overkørsel ved udkørsel til Hybenrosevej.</p> <p>f) Det skal i lokalplanen sikres, at der etableres en byggeplads i lokalplanområdet, så det holdes indenfor området i byggeperioden, så Hybenrosevej ikke bruges til dette, som var tilfældet i forbindelse med Nicolinelund 1 og 2.</p>	<p>b) En bestemmelse skal være præcis, ellers kan den ikke administreres – dvs. at der ikke kan stilles krav om at holde parkering indenfor området, men godt stilles krav om antal af parkeringspladser i området, hvilket vurderes til at være tilstrækkeligt.</p> <p>c) Stiens trace vises på kortbilag 3.</p> <p>d) Der er et ønske om at begrænse lysforurening. Pullertbelysning på cykelstier er bl.a. brugt på cykelstier i Fælledparken.</p> <p>e) Teknik og Miljø vurderer ikke, at det er nødvendigt at flytte vejadgangen ned mod Stevnsvejen. Langs Hybenrosevej er der etableret cykelstier og biler og de bløde trafikanter er således adskilt. Adgangsvejen er desuden placeret på en retlinet strækning, hvor oversigtsforholdene er gode Dette vurderes ikke nødvendigt at etablere en hævet udkørsel til Hybenrosevej, da der ikke er krydsende færdsel.</p> <p>f) Bygherrer må sørge for de nødvendige arealer til entreprenøren i forbindelse med byggemodningen. Kommunen skal sammen med politiet godkende evt. brug af vejareal i forbindelse med arbejderne efter privatvejslovens bestemmelser om råden over vejareal. Her kan vi give en</p>	<p>c) Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>d) Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>e) Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>) Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p>
--	--	---	---	--

			offentligretlig godkendelse. Derfra er det et privatretligt spørgsmål, som domstolene skal afgøre.	
7.	T. M. Eklund Skrænten 36	<p>7.</p> <p>a) Indsigelse mod manglende trafikale helhedsvurdering. Klart behov for at løse kommunens trafikale udfordringer ved en samlet helhedsorienteret planlægning. Lokalplanforslagene bør ikke vedtages endeligt, men bør trækkes tilbage og opgives og der i stedet for laves en helhedsorienteret planlægning.</p> <p>b) Indsigelse mod tilstrækkelig inddragelse af offentligheden. Kommunen har kun lagt sig tæt op af lovens krav og kun holdt et borgermøde. Foreslår at kommunen indkalder til planlægningsmøder, så grundejerforeninger og borgere kan få indflydelse på planlægningen.</p>	<p>Ad. 7</p> <p>a) Der henvises til besvarelsen i punkt 2a.</p> <p>b) I Stevns Kommune er der politisk et stort ønske om at inddrage borgerne i planlægningsprocessen. Derfor afholdes der i forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner både et formøde før lokalplanens udarbejdelse og et borgermøde i selve høringsperioden. Loven stiller krav om en offentlig høring i mellem 4 og 8 uger, mens borgermøder er op til den enkelte kommune. Andre måder at inddrage borgerne kan sagtens overvejes.</p>	<p>Ad. 7</p> <p>a) Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>b) Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p>
8.	H. R. Hansen Kystvejen 128 Vridsløsestræde 25	<p>8.</p> <p>a) Indsigelse mod at offentligheden i henhold til planloven ikke er inddraget i planlægningsarbejdet og kun har holdt et borgermøde.</p> <p>b) Finder det rimeligt, at kommunen opgiver lokalplanforslagene og</p>	<p>Ad. 8</p> <p>a) Der henvises til besvarelsen i punkt 7b.</p> <p>b) En samlet planlægning for Strøby Egede behandles i den igangværende udviklingsplan for Strøby Egede.</p>	<p>Ad. 8</p> <p>a) Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>b) Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p>

		<p>starter forfra med en helhedsorienteret planlægning, som f.eks. bedre trafikal infrastruktur, sammenhængende sti- og cykelsystem, sikrer at der ikke etableres helårsbeboelse klods op af sommerhusområderne mv.</p>		
9.	H. & M Petersen Strandmældevej 41	<p>9.</p> <p>a) Gør indsigelse mod vejadgangen til området, da den går ud på Hybenrosevej, som er privat vej på det stykke og hvor udgifter afholdes af G/F Nimgården.</p> <p>b) Foreslår at adgang til området flyttes, så alle fra Nicolinelunds udstykningen bruger samme udkørsel og dermed færre tilkørselsveje og dermed bedre sikkerhed.</p>	<p>Ad. 9</p> <p>a) Det er vejens ejer som tildeler vejret til en privat fællesvej. Det er et privatretligt anliggende som kommunen ikke kan tage stilling til. Nicolinelunden er og bliver som tilgrænsende grundejer ved ligestillingsforpligtet efter privatvejslovens bestemmelser. Ejere af Nicolinelund har meddelt kommunen, at der er indgået en aftale om vejret til Hybenrosevej.</p> <p>b) Der henvises til besvarelsen i punkt 14a</p>	<p>Ad. 9</p> <p>a) Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>b) Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p>
10.	B & P Wulff Gåsemurevej 14	<p>10.</p> <p>a) Indsigelse mod adgangsvejens placering og foreslår at adgang til området sker fra samme indkørsel, som fra etape 1, da den foreslåede placering indbyder til høj hastighed og støjbelastning.</p> <p>b) Desuden har Nicolinelund indtil videre ikke bidraget til hverken anlæg eller drift af Hybenrosevej. På formødet blev det aftalt, at stien</p>	<p>Ad. 10</p> <p>a) Få udkørsler er altid at foretrække, men en adgangsvej til hele området for Nicolinelund vurderes at være for lidt og vil hindre et fornuftigt flow i trafikafviklingen. Derfor bliver der nødt til at være flere indkørsler. Samtidig krydser skolebørn på dette sted vejen. Ligesom udkørslen ligger overfor udkørslen til Strandroseparken. Etablering af hastighedsdæmpende foranstaltninger på Hybenrosevej, kan</p>	<p>Ad. 10</p> <p>a) Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>b) Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>c) Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p>

		<p>skulle længere mod syd.</p> <p>c) Indsigelse mod de snoede veje, da fodgængere er henvist til rabatten når der kommer en bil og ikke kan håndtere lastbilers færden, hvilket betyder at lastbiler kører ned og vender i deres område.</p> <p>d) Indsigelse med gadebelysning, som er nærmest ikke eksisterende. F.eks. skal der være belysning ved udkørsler, hvis man følger vejledninger for kryds.</p> <p>e) Indsigelse mod planernes manglende sammenhæng med resten af byen og henviser til Fingerplanens § 23, samt at de muligheder som er beskrevet for at binde områderne sammen ikke er brugt her. Vigtigt at man tænker sammenhæng og opfattet området som meget lukket. Få adgange til området og ellers stier som ikke er meget bevendte, da de er dårlig oplyst og ikke har et ordenligt underlag. Forstår heller ikke at skolestien ikke en del af projektet, som anlægges og betales af bygherre, i stedet for kommunen og skatteyderne.</p> <p>f) Mangler beskrivelse af hvordan diget vedligeholdes</p>	<p>ikke indskrives i lokalplanen. Det må der særskilt tages stilling til, såfremt det mod forventning skulle vise sig at være et problem.</p> <p>b) Der henvises til besvarelsen i punkt 7c.</p> <p>c) Vejene er 5 meter brede, hvilket er nok til at biler og fodgængere kan passere hinanden. Vejprojekter skal godkendes. Vejprojektet i etape 1 overholder de krav der stilles til vejes dimensionering mv.</p> <p>d) Lokalplanen giver retningslinjer til hvilken type belysning, der skal være i området. I det her tilfælde er der taget stilling til, at lyset ikke skal virke blændende samt begrænse lysforurening. I forbindelse med godkendelse af vejprojekt for området vil der blive taget stilling om projektet overholder gældende krav og normer.</p> <p>e) Fingerplanens § 23 henviser til rækkefølgebestemmelserne i kommuneplanen og det er der taget højde for i Kommuneplan 2017, i det udbygningen af byområdet sker indefra og ud og dermed skaber sammenhæng mellem gamle og nye byområder. Der etableres en stiforbindelse igennem området, som er en del af et større stisystem.</p>	<p>d) Høringssavret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>e) Høringssavret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>g) Høringssavret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen</p> <p>h) Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>i) Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>J) Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p>
--	--	--	--	--

		<p>g) Der skal stilles krav om, at al form for kørsel, skurvogne, kobling af hængere mv. skal foregå på egen matrikel, ligesom det skal være forbudt, at sætte skilte op om, at der ikke må køre lastbiler mv. i eget område. Al form for støj skal foregå indenfor normal arbejdstid.</p> <p>h) Mangler generelt i alle lokalplaner definition på hvad et 1½ plan og et 2 plans hus er, samt hvor højt oppe skråvægge må starte på første sal.</p>	<p>f) Der henvises til besvarelsen i punkt 1a.</p> <p>g) Der kan være samme taghældning, såfremt den maks. højde overholdes. Dobbeltthusene opføres med luft imellem sig, så de ikke kommer til at virke som en mur. Parkeringspladser etableres på parkeringspladser, hvor udnyttelsesgraden er bedre.</p> <p>h) Hegnet står i skel, så det er grundejerne i fællesskab. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om hvem der vedligeholder diget, eller hvornår heget skal vedligeholdes.</p> <p>i) Der kan ikke stilles krav om at kørsel mv. skal foregå på egen matrikel. Støjforhold er reguleret af enden lovgivning.</p> <p>j) Der er ikke i bygningsreglementet en entydig definition på hvornår et hus er i 1½ plan og hvornår det er i 2 plan. Det vurderes i hvert enkelt tilfælde ud fra en lang række eksempler udarbejdet på baggrund af tidligere domsafsigelser. Der tages blandt andet stilling til antal af vinduer og kviste i tagfladen. Trempel er en vurdering i hvert enkelt tilfælde.</p>	
11.	Karsten Wegner Nicolinevej 29	11. a) Indsigelse mod at skolestien	Ad. 11 a) Med de mange nye boligområder er	Ad. 11 a)

		<p>placeres klods op af etape 1 og de huse som allerede er placeret og som er en dårlig løsning, da cyklisterne skal køre langs Hybenrosevej, som de gør i dag. Stien kunne med fordel placeres længere oppe og hænge sammen med cykelstien som kommer der og føres igennem etape 3 og ud til Lendrumvej. Skal sti føres langs skellet bør der være en respektafstand en afstand på 20-30 meter fra boligerne på Nicolinevej, ligesom cykelstien bør føres nord om is-tids-søen, så parcellerne ikke bliver pakket ind i cykelstien</p>	<p>det vurderet, at der skal etableres en cykelsti længere væk fra Stevnsvejen og at denne er placeret mest hensigtsmæssigt er gennem den sydlige del af Nicolinelund etape 3.2.</p>	
12.	J. og M. Nielsen Nicolinevej 30	<p>12 a) Undrer sig over at cykelstien skal ligge op af grundene til Nicolinelund og ikke som en forlængelse af Nimgårdsstien. Bygherre også har indsendt flere forslag, som de også har ønsket at betale for. Syntes at penge til etablering af cykelstien kunne bruges andre steder f.eks. cykelsti til Højerup eller Magleby. Håber at cykelstien bliver anlagt med hensyn til naturen. Med en belysning som bevarer nattehimlen og med plads til planter omkring cykelstien for biodiversitetens skyld. Da de købte grunden var det med et ønske at bo i naturen tæt på vandet.</p>	<p>Ad. 12 a) Der henvises til besvarelsen i punkt 11a. b) Lokalplan indeholder retningslinjer for hvordan områdets udformning skal være. c) Tages til efterretning.</p>	<p>Ad. 12 a) Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen. b) Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen. c) Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p>

		<p>b) Frygter at udstykker vil sælge til andre f.eks. Huskompagniet, Lind og Risør, som vil lave et almindeligt område med lige veje, ens huse, almindelig gadebelysning mv. som ikke falder ind i naturen.</p> <p>c) Er glad for at bo i Nicolinelund etape 1 og syntes at det er unikt. Hvis det bliver ødelagt vil de ikke anbefale folk at flytte til Stevns Kommune og vil også selv flytte.</p>		
13.	M & D Schantz Clauser	<p>13.</p> <p>a) Forstår ikke hvorfor der skal være en cykelsti, når der allerede er en cykelsti langs Stevnsvejen. Burde etablere stien i forlængelse af stien fra Nlmgården. Derudover mangler der fredelige stier for børn og ældre. Er bekendt med at udstykker er fremkommet med forskellige forslag til placering af stien og efterlyser stadigvæk svar på hvorfor der ikke har kunnet findes en løsning. Et problem, at børn i de første etaper af Nicolinelund skal krydse en befærdet sti. Frygter kørsel med knallerter og elcykler.</p>	<p>Ad. 13</p> <p>a) Der henvises til besvarelsen i punkt 11a.</p>	<p>Ad. 13</p> <p>a) Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p>
14.	G/F Nimgården v. P. Wulf.	<p>14.</p> <p>a) Ønsker at indkørsel til området foregår via den eksisterende indkørsel til Nicolinelund. Nicolinelund har endnu ikke betalt til</p>	<p>Ad. 14</p> <p>a) Der henvises til besvarelsen i punkt 10a og punkt 9a</p> <p>b) Der henvises til besvarelsen i punkt</p>	<p>Ad. 14</p> <p>a) Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p>

		<p>vedligeholdelse af vejen.</p> <p>b) Indsigelse mod de snoede veje, da fodgængere er henvist til rabatten når der kommer en bil og ikke kan håndtere lastbilers færden, hvilket betyder at lastbiler kører ned og vender i deres område. Der bør ind</p> <p>c) Der skal stilles krav om, at al form for kørsel, skurvogne, kobling af hængere mv. skal foregå på egen matrikel, ligesom det skal være forbudt, at sætte skilte op om, at der ikke må køre lastbiler mv. i eget område. Al form for støj skal foregå indenfor normal arbejdstid.</p> <p>d) Området virker lukket med få stier og lignende gennem området. Hvordan hænger det sammen med Fingerplanens § 23c om, at der gennem rækkefølgebestemmelserne i kommuneplanen skabes sammenhæng med de øvrige byområder.</p> <p>f) Forstår ikke hvorfor der ikke er de samme parkeringskrav til dobbelthuse, som i lokalplanen for Strandroseparken.</p> <p>g) Hvem står for vedligeholdelse af diget og det bør holdes inde på egen matrikel.</p>	<p>10c.</p> <p>c) der henvises til besvarelse i 10g.</p> <p>d) Der henvises til besvarelsen i punkt 10e</p> <p>f) Normen for tæt-lav er 1,5 p-plads pr. bolig. Parkeringspladser etableres på parkeringspladser, hvor udnyttelsesgraden er bedre.</p> <p>g) Der henvises til besvarelsen i punkt 10f.</p>	<p>b) Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>c) Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>d) Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>e) Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen</p> <p>f) Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>g) Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p>
--	--	--	---	--

15.	B & M Winther Rasmussen Nicolinevej 24	15. a) Forstår ikke hvorfor der skal være en cykelsti, når der allerede er en cykelsti langs Stevnsvejen. Burde etablere stien i forlængelse af stien fra Nlmgården. Derudover mangler der fredelige stier for børn og ældre. Er bekendt med at udstykker er fremkommet med forskellige forslag til placering af stien og efterlyser stadigvæk svar på hvorfor der ikke har kunnet findes en løsning. Et problem, at børn i de første etaper af Nicolinelund skal krydse en befærde sti. Frygter kørsel med knallerter og elcykler.	Ad. 15 a) Med de mange nye boligområder er det vurderet, at der skal etableres en cykelsti længere væk fra Stevnsvejen og at denne er placeret mest hensigtsmæssigt gennem den sydlige del af Nicolinelund etape 3.2. Der kan i de grønne områder i lokalplanen etableres forskellige trampestier og lignende. Cykelstien vil uanset placering ligge i tilknytning til boliger.	Ad. 15 a) Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.
16.	Dorthe Winberg Egeskoven 5	16. a) Indsigelse mod at adgangsvejen placeres i en privat grundejerforening. Vejen bør flyttes op af Hybenrosevej. Der bør være laves hastighedsdæmpende foranstaltninger. b) Der mangler fremtidssikring med hensyn til at binde områderne sammen i forhold til Fingerplanens § 23a og Kommuneplan 2017, herunder planlægning for rekreative stier og cykelstier. Forslag om at videreføre den grønne bræmme ud til Magleby skoven, hvor der kan anlægges en sti. Der mangler sammenhæng så bløde trafikanter	Ad. 16 a) Der henvises til besvarelsen i punkt 10a. b) Området er udlagt til boligområde i Kommuneplanen, hvor der er taget højde for byudviklingsområdernes placering i forhold til flere overordnede temaer som infrastruktur mv. I selve lokalplanen er der planlagt for både cykelstier og rekreative stier. En overordnet planlægning for stiplanlægningen for hele byområdet er medtaget i udviklingsplanen for Strøby Egede. c) Der henvises til besvarelsen i punkt der henvises til besvarelse i 10g.	Ad. 16 a) Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen. b) Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen. c) Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen. d) Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen. e) Høringssvaret giver ikke

		<p>kan komme fra Stolpegårdsvej til Hybenrosevej. Der bør vises arealer som binder udstykningerne sammen.</p> <p>c) Der skal indføres en bestemmelse der stiller krav om, at al form for kørsel, skurvogne, kobling af hængere mv. skal foregå på egen matrikel, samt etablere en byggeplads.</p> <p>d) Manglende legepladser og boldbaner</p> <p>e) Indsigelse mod planernes manglende sammenhæng med resten af byen og henviser til Fingerplanens § 23, samt at de muligheder som er beskrevet for at binde områderne sammen ikke er brugt her. Få adgange til området og ellers stier som ikke er funktionelle.</p> <p>f) Indsigelse mod at der ikke står noget i formål om at skabe sammenhænge.</p> <p>g) Indsigelse mod lav pullertbelysning på stier og ønsker almindelig belysning.</p> <p>h) Der skal stå noget om vedligeholdelse af diget, og at det holdes på egen grund.</p>	<p>d) Lokalplanen forbyder ikke legepladser, som kan anlægges senere.</p> <p>e) Der henvises til besvarelsen i punkt 10e.</p> <p>f) Det skal ikke stå i formålet. I formålet er de grønne områder som er en del af den grønne struktur i Strøby Egede beskrevet.</p> <p>g) Lokalplanen giver retningslinjer til hvilken type belysning, der skal være i området. I det her tilfælde er der taget stilling til, at lyset ikke skal virke blændende samt begrænse lysforurening.</p> <p>i) Der henvises til besvarelsen i punkt 14h.</p> <p>j) Stiens trace indtegnes på kortbilaget, men det er ikke noget krav og det står tydeligt i lokalplanen, at der kommer til at løbe en sti gennem området.</p> <p>k) Der har fra bygherres side været et ønske om, at stierne var smalle, inspireret af det detaljerede net af småstier, som kan opleves i Sønderho på Fanø. En bredde af 1,3 meter på græsstier er smalt, men dog nok til at man kan gå en voksen og et barn side om side. Af samme årsag er det vigtig,</p>	<p>anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>f) Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>g) Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>h) Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>i) Stiens trace indtegnes på kortbilaget.</p> <p>i) Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>l) Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>m) § 12.1.1 ændres til: Alle grundejere i lokalplanområdet har pligt til at tage medlemskab af en nyetableret grundejerforening, der dækker lokalplanens område. I forbindelse med kommende lokalplaner i de tilstødende områder, må det påregnes, at der</p>
--	--	---	--	---

		<p>i) Traceet af den offentlige skolesti, skal vises på kortbilaget i hele sin længde.</p> <p>j) Græsstier på 1,3 meter er for smalt og ikke funktionelt.</p> <p>k) Forstår ikke hvorfor der ikke skal være 2 parkeringspladser pr. bolig ligesom i Lokalplanen for Strandroseparken.</p> <p>l) Mener at det er nødvendigt at tydeliggøre hvad der menes med lokalplanområderne.</p> <p>m) Diverse kommentarer og bemærkninger til formuleringer og forkerte henvisninger til bilag.</p> <p>aa) § 4.1. må kun og alternativ harmonerer ikke og bør omformuleres.</p> <p>bb) § 5.2 kan åbner op for muligheder</p> <p>cc) § 6,1 og 6.1.1 kan udelukker ikke glansgrad på over 5</p> <p>dd) side 5, afsnit 5- Lokalplan 190 kan ikke være første etape</p> <p>ee) Lokalplanens indhold Minimumsstørrelserne for grundene åben-lav (fritliggende parcelhuse er henholdsvis 800/850/900m² og tæt-lav (dobbelthuse) p 300 m².</p> <p>gg) Derudover er der redaktionelle rettelser, som slåfej og henvisninger</p>	<p>at beplantningen langs stierne holdes på egen grund og klippet.</p> <p>h) Der henviser til besvarelsen i punkt 10f.</p> <p>i) Stiens trace indtegnes på kortbilaget, men det er ikke noget krav og det står tydeligt i lokalplanen, at der kommer til at løbe en sti gennem området</p> <p>j) Der har fra bygherres side været et ønske om, at stierne var smalle, inspireret af det detaljerede net af småstier, som kan opleves i Sønderho på Fanø. En bredde af 1,3 meter på græsstier er smalt, men dog nok til at man kan gå en voksen og et barn side om side. Af samme årsag er det vigtig, at beplantningen langs stierne holdes på egen grund og klippet.</p> <p>k) Der henviser til besvarelsen i punkt 14f.</p> <p>l) Er ikke relevant, da bestemmelse er omskrevet. Det skal sikres, at grundejerforeningerne i de enkelte lokalplaner kan optages i en samlet grundejerforening, da de bl.a. skal være fælles om vedligeholde af regnvandsystemet. Det er vigtigt at området bliver præciseret uden at der henvises til bestemte lokalplannumre som endnu ikke er lokalplanlagte eller</p>	<p>n) Der foretaget følgende ændringer:</p> <p>aa) § 4.1. Alternativ ændres til dog.</p> <p>bb) § 5.2 kan ændres til må</p> <p>cc) Ændres ikke.</p> <p>dd) Ændres fra første til er en del af et større boligområde</p> <p>ee) Lokalplanens indhold , 5. afsnit ændres til: Minimumsstørrelserne for grundene åben-lav (fritliggende parcelhuse er henholdsvis 800/850/900m² og tæt-lav (dobbelthuse) p 300 m².</p> <p>gg) Slåfej og henvisninger til forkerte bilag mv. ændres.</p>
--	--	--	--	--

		til forkerte bilag.	<p>en bestemt afgræsning.</p> <p>m)</p> <p>aa) § 4.1. Alternativ ændres til dog</p> <p>bb) § 5.2 kan ændres til må</p> <p>cc) § 6,1 og 6.1.1 glansgraden er afgrænset til mellem 0 og 5</p> <p>dd) Ændres også i Lokalplan 184</p> <p>ee) Formuleringmæssig ændringsforslag godtages.</p> <p>gg) Slåfejl og henvisninger til forkerte bilag mv. ændres.</p>	
18.	Danmarks Naturfredningsforening Stevns v/Formand Michael Løvendal Kruse	<p>21.</p> <p>a) Den overordnede ide med at få et klassisk parcelhusområde til at fremstå med et naturpræg og biodiversitet højsædet er i tråd med fremtiden. Positivt at belysning dæmpes mest muligt. Ofte ser man en forvandling til bymæssig bebyggelse med græsplæner, befæstede arealer og lille biodiversitet.</p> <p>b) Det er vigtigt at stier og veje der krydser det planlagte naturområde bliver anlagt som faunapassager.</p> <p>c) Ønske om ingen brug af kunstgødning og pesticider.</p> <p>d) Ønske om bæredygtige byggematerialer.</p>	<p>Ad. 21</p> <p>a) Området er ikke natur, med lokalplanen muliggør etablering af en stor andel af grønne områder med en naturpræget beplantning, som kan medvirke til at fremme biodiversitet.</p> <p>b) Antallet af trafikanter, den lave hastighed samt bredden og placering af og stier i niveau med terrænet i området, vurderes ikke at være en voldsom risiko eller barriere for dyrelivet på de grønne områder.</p> <p>c) Forbud mod brug og kunstgødning og pesticider kan ikke reguleres i en lokalplan ligesom lokalplankataloget ikke kan udvides ved at bruge privatretlige bindinger. Dette selvom der er gode grunde til at indføre en</p>	<p>Ad. 21</p> <p>a) Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>b) Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>c) Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>d) Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>e) Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p>

		<p>e) Det er vigtigt at diget som udgangspunkt ikke gennembrydes og det reetableres, hvis det er sket.</p>	<p>sådan bestemmelse blandt af hensyn til grundvandet. Det skyldes, at et generelt forbud mod brug af godkendte sprøjtemidler ville være i strid med EU's lovgivning.</p> <p>d) Kan der ikke stilles krav om i lokalplanen.</p> <p>e) Diget er gennem bestemmelser i lokalplanen beskyttet og kan således ikke gennembrydes, ændres eller sløjfes uden tilladelse.</p>	
	Teknik og Miljø	<p>1) Belysningsforbuddet i delområde E skal ikke belysning land den offentlige sti.</p> <p>2) Det samlede stiforløb for den offentlige sti skal indtegnet på relevante kortbilag og principskitser.</p> <p>3) Bilag syv skal kun vise ændringer for regnvandshåndtering i lokalplanområdet og vise sammenhængen med regnvandssøen som ligger uden for området og hvortil der skal søges om landzonetilladelse.</p>		