

Oversigt over høringssvar, forvaltningens bemærkninger og indstilling

Nr.	Navn	Resume af indsigelse	Teknik & Miljø's vurdering	Teknik & Miljø's indstilling
1.	Mølbak Landinspektører A/S på vegne af Käte M. Gjørup og Anker Nielsen	<p>1. Generelt</p> <p>Lokalplanen tager afsæt i tanker om at skabe sammenhæng mellem udvikling af boligområder og natur, bl.a. som FNs 17 verdensmål for bæredygtig udvikling udstikker og er udarbejdet i samarbejde med professionelle fagfolk. Når det er fuldt opført kan det bidrage til den lokale biodiversitet fremfor at afvikle natur, som ofte er det der sker i nye boligområder. Med nærværende ændringsforslag ønskes det at regulere tættere for at sikre, at naturen kommer til at sidde for bordenden i det nye boligområde.</p> <p>Lokalplanen er en del af en overordnet ide, hvor en naturkorridor mellem kyst og ådal binder ikke bare dette område, men også Strøby Egede sammen i en nord-sydgående retning.</p> <p>Naturkorridoren betyder at dyr og planter kan sprede sig og trives. Målet er at få en bred artsvariation med gode levebetingelser indenfor hele området. Ved at sikre synenergi mellem både både engen og naturplejeaktiviteter, landsbyernes haver og gadekær etableres der basis for at opbygge et meningsfyldt fællesskab netop omkring en naturdagsorden. Et fællesskab, der</p>	<p>Ad. 1</p> <p>En lokalplan kan ikke varetage landspolitiske eller globale hensyn, men kan alene regulere lokale forhold. Ubebyggede grønne områder udgør et væsentligt bidrag til oplevelsen af et byområde. En lokalplan giver mulighed for med bestemmelser om udformning og indhold af ubebyggede arealer at bidrage til biodiversiteten. Men en lokalplan giver også mulighed for, at der kan skabes nogle fysiske rammer, hvor mennesker, dyr, og planter kan udfolde sig. Alt sammen skal foregå indenfor de rammer planlovens § 15, stk. 2. giver, ligesom fastsættelse af bestemmelser i en lokalplan skal være planmæssigt begrundet i arkitektonisk- og funktionelle hensyn, klimatilpasning og/eller forurening.</p>	<p>Ad. 1 Taget til efterretning.</p>

		inviterer både lokalplanområdets beboere, såvel som andre borgere ind. Engen etableres i fællesskab med bl.a. naturorganisationer og skal bl.a. fungere som et formidlingsprojekt.		
		<p>2. Nyt forslag (Lp 190)</p> <p>Forslag om, at det grønne område mod sommerhusgrundene udlægges i en bredde af 10-15 meter, i stedet for 5 meter som angivet i forslaget, for at imødekomme sommerhusejernes (fremtidig helårsbeboelse) ønske om et bredt grønt område mellem dem og den nye udstykning. Samtidig forventer de at give området værdi i forhold til natur og klimasikring, idet de ønsker at placere endnu en naturlig indpasset regnvandssø. Dette gøres ved en omrokering af delområderne. Yderligere udlæg kan ikke lade sig gøre uden at det vil gå ud over den langsgående eng, som er den bærende grønne struktur i området samt antallet af boliger pr. ha.</p>	<p>Ad. 2</p> <p>a) For at imødekomme indsigelserne er bygherre kommet med et ændringsforslag, som udvider det grønne område mod sommerhusområdet fra omkring 5 meter til mellem 10 og 15 meter. Bygherre pointerer samtidig, at det ikke er muligt at udvide området mere, uden at det går ud over den nord-sydgående eng, som er det bærende grønne område i bebyggelsen.</p> <p>Stevns Kommuneplan 2017 anfører for Rammeområde 2B12, at der mod sommerhusområdet, skal udlægges et grønt rekreativt område. Der er således ikke angivet en præcis bredde på området som der er gjort i tidligere planer. Der er derimod beskrevet et udtryk af området. Den vigtigste grund til at udlægge et område mellem de to områder og i forlængelse af det grønne område ved Nimgården, er at sikre den rekreative grønne struktur i Strøby Egede. Der stilles i kommuneplanen også krav til at den østlige del af området udlægges til grønt område. Det er en del af lokalplanens formål, at sikre at sikre begge de grønne områder, som en del af den grønne</p>	<p>Ad. 2</p> <p>a) At Kommunalbestyrelsen fastsætter størrelsen og omfang på udlæg af grønt område mod sommerhusområdet/fremtidig helårsbeboelse.</p> <p>b) At der i lokalplanen, for at sikre sammenhængen mellem de grønne områder, angives en principiel placering for adgangen mellem de grønne områder og at dette sker med hensyn til det bevaringsværdige dige.</p>

			<p>struktur i Strøby Egede.</p> <p>Det er Teknik og Miljø's vurdering, at det kan være svært at opnå tilstrækkelige rekreative kvaliteter med en bredde på kun 5 meter, da området afhængigt af indhold og afskærmning mod boligområderne mere vil komme til at fungere, som en grøn passage.</p> <p>Området ligger i forlængelse af det grønne område mellem Nimgården og sommerhusområdet/fremtidig helårsbeboelse. Det grønne område ved Nimgården blev i forbindelse med lokalplan 101 udlagt i en bredde af 50 meter for at sikre en adskillelse mellem boligområde og sommerhusområde og tanken var at det grønne område skulle fortsætte ved fremtidig boligudbygning.</p> <p>Sommerhusområdet som ligger op ad Stolpegården overgår nu sammen med området ved Nimgården til boligområde og der vil over en årrække, være både sommerhuse og helårsbeboelse i området. Kommuneplanen stiller derudover krav om en hensigtsmæssigt udnyttelse af de områder, som indtages til byformål. Det vil sige, at der i områderne skal opføres så meget bebyggelse så muligt samtidig med, at der sikres tilstrækkelige andel af rekreative grønne områder. Som rettesnor er det i kommuneplanen angivet at der ved inddragelse af nye boligområder som</p>	
--	--	--	--	--

			<p>udgangspunkt skal opføres 10 boliger pr. ha, heraf skal der opføres 20 boliger pr. ha ved tæt-lav og 7-8 boliger pr. ha ved åben-lav. I lokalplanområdet er der også udlagt et tværgående grønt område. Der er på denne baggrund ingen planlægningsmæssig begrundelse for, at fastholde et udlæg på 50 meter eller derover, som adskillelse mellem de to fremtidige boligområder.</p> <p>De grønne områder Nicolinelund og Nimgården er adskilt af et bevaringsværdigt dige. For at skabe sammenhæng mellem de to områder skal der foretages et dige gennem brud. Dette skal ske med udgangspunkt i digets bevaringsstatus, hvilket betyder, at passagen ikke skal gøres bredere end nødvendigt for at sikre sammenhæng mellem de to områder, ligesom dige gennembrudet også helst skal foregå så yderligt på diget som muligt. Det kan således ikke forventes, at der kan opnås visuel kontakt mellem de to områderne, hvilket ikke har nogen betydning for den rekreative udnyttelse af området.</p> <p>For at sikre sammenhæng mellem de to grønne rekreative områder er det derfor vigtigt, at der i lokalplanen tages stilling til rammerne for dige gennembruddet.</p> <p>En overordnet planlægning for den grønne struktur er medtaget i udviklingsplanen for</p>	
--	--	--	---	--

			<p>Strøby Egede.</p> <p>b) Området hænger trafikalt ikke sammen med sommerhusområdet. Bemærkninger vedrørende manglende trafikalt helhedsplanlægning, herunder problematikkerne på Kystvejen medtages i det igangværende arbejde med trafikplanen for området samt udviklingsplanen for Strøby Egede</p>	
		<p>3. Redegørelse/Formål og baggrund</p> <p>Der ønskes en præcisering af lokalplanens elementer og deres fysiske placering som er en vigtig forståelse af området fysiske sammenhæng i forhold til at øge naturværdien samt at sikre et større fokus på naturkorridoren, biodiversitet og naturoplevelser.</p> <p>En præcisering er 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>Ad. 3</p> <p>Jf. punkt 1, 6 og 9.</p>	<p>Ad. 3</p> <p>a) Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen</p>
		<p>4. Redegørelse/Lokalplanens område</p> <p>Tilføjelse til lokalplanens område – Det ønskes at lokalplanens område ses i en større sammenhæng, hvor lokalplanens område er en ud af 4 "landsbyer".</p> <p>Området mod øst indgår, som perspektivområde i kommuneplanen og forventes at blive en videre udvikling af området.</p>	<p>Ad. 4.</p> <p>Området mod øst er i kommuneplanen vist som et område der i fremtiden kan optages i kommuneplanen og gennem lokalplanlægning overføres til byzone. Der er således endnu ikke lavet en ramme for området eller bestemmelser for områdets anvendelse, grundstørrelse, bebyggelsesforhold mv., ligesom der ikke</p>	<p>Ad. 4.</p> <p>At der i redegørelsen – lokalplanens område tilføjes:</p> <p>"Mod øst afgrænses området af landbrugsland. Dette landbrugsland indgår som arealudlæg(perspektivområde) til boligudvikling i kommuneplan 2017. Området forventes at blive en</p>

			er taget stilling til en konkret udformning af området.	videreudvikling af området, som denne lokalplan er en del af.
		<p>5. Redegørelse/Indhold</p> <p>Rettelse til lokalplanens indhold – afsnit ændres til: Området er opdelt i 4. delområder, der fremstår forskelligt (vildt havepræg og naturpræg) for at give en varieret oplevelse.</p> <p>Det ønskes præcisering af områdets varierende udtryk og bidrag med varierende biotoper. Ønskes indsat for at beskrive de naturmæssige forskelligheder i udtryk og naturoplevelser, som bidrager til naturoplevelsen.</p>	<p>Ad. 5</p> <p>a) Jf. punkt 13.</p>	<p>Ad. 5</p> <p>a) jf. punkt 13.</p>
		<p>6. § 1. Formål</p> <p>For at sikre bidrag til FNs verdensmål ønskes en præcisering af lokalplanens formål i forhold til naturdagsordenen og biodiversiteten.</p> <p>Det ønskes beskrevet, at naturfællesarealerne ligger som integrerede dele i boligområdet, sådan at hver landsby med sine åbne haver får nærhed til og samhørighed med naturen som sig selv er afgørende for at skabe relevante fællesskaber og en naturdagsorden. Supplerende tekst ønskes indsat for at skabe sammenhæng mellem redegørelse og bestemmelser.</p> <p>a) Dot 1. Suppleres med: hvor naturen</p>	<p>Ad. 6.</p> <p>Jf. punkt 1.</p> <p>Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen udlagt til boligområde med en stor andel af grønne områder. Området er i dag dyrket landbrugsland, som bygherre har ønsket at inddrage til boligformål med en stor andel af grønne områder. Området er således i dag ikke et etableret naturområde. Planloven giver mulighed for, at udlægge området til natur, men udformning og indhold i de grønne områder i lokalplanen kan bidrage til biodiversiteten. Teknik og Miljø vurderer, at lokalplanen formålsbestemmelse er dækkende for indholdet af lokalplanen.</p>	<p>Ad. 6</p> <p>c) Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen</p>

		<p>kommer tæt på, som en integreret del af boligområdet.</p> <p>b) Dot 3. ændres til: at sikre en central sammenhængende naturkorridor, der skaber en nord-sydgående forbindelse gennem området og tilstødende boligområder.</p> <p>c) Ny dot. – At bidrage til biodiversiteten i området ved placering af bebyggelse, befæstelse, og anlæg på grundene og ved udlæg af randzoner, gadekær og fællesarealer.</p>		
		<p>7. § 3 Arealanvendelsen</p> <p>Der ønskes en præcisering af anvendelsen af de forskellige områder for at sikre synenergi i måden området anvendes på og for at sikre et engageret fællesskab. Samtidig ønsker det præciseret, hvad funktionaliteten er af de respektive områder omkring en naturkorridor.</p> <p>Ønsker rettelser til § 3,4 + § 3,5 samt tilhørende tabel. Ønsker at der i 3.4 tilføjes ordet nærrekreativt og privat til fælles haveanlæg. § 3. 5 ændres fra fælles friareal i form af eng og vådområder til nærrekreativt område som naturkorridor i form af eng og vådområder.</p> <p>D: Nærrekreativt område, privat fælles haveanlæg med gadekær</p> <p>E: Nærrekreativt område, eng og</p>	<p>Ad. 7.</p> <p>a) Nærrekreative områder er arealer til fritidsaktiviteter, grønne område der dækker over en række større rekreative områder i tilknytning eller nærheden af boligområder, som f.eks. bydelsparker, boldbaner, parkstrøg mv. Bestemmelserne i en lokalplan skal være korte og præcise og ikke give anledning til tvivl. Lokalplanen beskriver allerede kort og præcist områderne som fælles haveareal og fælles friareal, som definerer både udtryk og anvendelse. En lokalplan kan derudover ikke tage stilling til om et område kan være privat.</p> <p>Supplerende vurdering: Lokalplanområdet er i dag landbrugsland og indeholder ikke naturarealer. Lokalplanens formål er at udlægge området til boligområde.</p>	<p>Ad. 7.</p> <p>a) Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen</p>

		vådområde, som en del af naturkorridoren. Supplerende forslag: I stedet for naturkorridor naturområde... sammenhængende naturområde		
		8. § 5 Bebyggelsens omfang og placering § 5.1.3, 5.2.3 og 5.3.4 (Lp 184) ændres naturligt terræn til byggemodnet terræn	Ad. 8. Ændres det til byggemodnet terræn kan der i forbindelse med byggemodningen foretages betydelige terrænændringer. Derfor fastholdes naturligt terræn, jf. punkt 19.	Ad. 8 Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.
		9. § 5. Bebyggelsens omfang og placering Der ønskes en præcisering af §§ 5.1, 5.2 og 5.3 med nye bestemmelser og illustrationer vedr. maks. befæstelse og friholdelse af areal for bebyggelse og anlæg. Baggrunden for bestemmelserne er at sikre plads til at etablere en biodivers have med træer og buske på de enkelte ejendomme ved at udstikke rammerne for befæstelse, anlæg og installationer. Fordeling af arealerne skal kontrolleres i forbindelse med byggeansøgninger og jordvarmeanlægsansøgninger.	Ad. 9 a) Lokalplanen udlægger området til boligområde med en stor andel af grønne områder. Teknik og Miljø mener på denne baggrund ikke, at den foreslåede regulering af den private ejendom står i rimelig forhold til, hvad formålet med lokalplanen er, ligesom vi heller ikke kan finde saglige argumenter i forhold til en sådan regulering. Med hensyn til at forbyde jordvarme på en del af grunden, så er området udlagt til boligområde med individuel opvarmning, hvorfor det ikke er hensigtsmæssigt at indskrænke den enkeltes mulighed for at etablere et sådan anlæg. Administrativt er princippet heller ikke muligt at kontrollere i forbindelse med	Ad. 9 a) Der tilføjes en ny § 11.1.3 Den maksimale befæstelsesgrad på den enkelte grund fastsættes til 31 %. Fro tæt-lav i 1½ plan, 43 % for tæt-lav i 1 plan og 38 % i åben-lav områder. Note: Regnvand fra arealer, der overskrider en anførte befæstelsesgrad (Bebygget areal + befæstelser) skal håndteres og nedsives på egen grund.

			<p>byggesagsbehandlingen eller ansøgninger om jordvarmeanlæg, da det ikke er realistisk at stille krav haveplaner i byggeansøgninger.</p> <p>Der bør stilles krav om en maks. befæstelsesgrad, da afledning af regnvand til kloak kun kan reguleres bindende for borgerne i en lokalplan. Jf. også punkt 15</p>	
		<p>10. § 5 og 6 Arkitektoniske forhold § 5 og 6 Nye bestemmelser ønskes medtaget i lokalplanen, for at sikre visuel ro i bebyggelse, samt for at undgå store kontraster og farveflimrer i området.</p> <p>a) Ny 5.2.7 Bygninger skal placeres parallelt med mindst et skel.</p> <p>b) Ny 5.3.7 Udhuse må maksimalt være 2.5 m høje, og må ikke placeres tættere end 0,75 m til skel mod nabobebyggelse. (KUN 184)</p> <p>c) Tilføjelse til § 6.1.3 Præfabrikerede bygningstyper må ikke anvendes til disse bygningstyper.</p> <p>d) § 6.1.7 ændres fra naturligt til byggemodnet terræn</p> <p>e) Tilføjelse § 6.2.1: Tagudhæng må maks. være 20 cm eksklusiv tagrende.</p>	<p>Ad. 10</p> <p>a) Bebyggelsen er opbygget omkring landsbyen og gadekæret. I landsbyer er det ikke ualmindeligt at bygninger placeres skævt på grunden, hvilket skaber et mere levende gaderum. Derudover er en del af de udlagte byggegrunde af en sådan form og størrelse, at en skæv placering på grunden kan være mere hensigtsmæssig.</p> <p>b) Den ny 5.3.7. skal gælde for tæt-lav bebyggelse i delområde F. Der gælder en tilsvarende bestemmelse for område A, som også er tæt/lav. Bestemmelsen betyder imidlertid, at placeringen af hoveddøren i rækkehuset ikke er fleksibel. Der bør ikke ubegrundet medtages bestemmelser, som begrænser muligheden for at placere en hoveddør. Bestemmelse for delområde A bør også udgå af lokalplanen.</p> <p>c) Præfabrikeret dækker over en stor del af bygningsindustrien, og præfabrikeret siger ikke i sig selv noget om kvalitet. I</p>	<p>Ad. 10</p> <p>a) Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>b) § Den foreslåede ny § 5.2.7 medtages ikke, ligesom den tilsvarende § 5.1.8 udgår af lokalplanen.</p> <p>c) Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>d) Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>e) Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>f) Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>g) Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p>

		<p>f) Ny § 6.3.1 Den samlede bebyggelse inkl. carport, garage og udhus skal opføres og fremstå ensartet og i et sammenhængende farvevalg med tilsammen maksimalt tre farver pr. ejendom.</p> <p>g) 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 udvendige synlige bygningsdele.</p>	<p>forbindelse med en ansøgning om byggetilladelse kan det også være svært, at vurdere om dele af en bygning er præfabrikeret.</p> <p>d) jf. punkt 8.</p> <p>e) Lokalplanens lægger ikke op til en bestemt hustype, hvor et lille tagudhæng er en forudsætning, men har nogle ret brede bestemmelser, som åbner op for en stor variation i udtrykket. Det er derfor svært at argumentere for, hvorfor tagudhænget kun må være 20 cm.</p> <p>f) I lokalplanen er der opstillet en oversigt over tilladte farver. Den sikrer bl.a. at neonfarver og lignende ikke kan anvendes, men også at farverne indbyrdes kan blandes uden at det virker forkert. At stille krav om at der maksimalt må anvendes tre farver pr. ejendom er også problematisk at administrere, da der ikke tages stilling til om hvid og sort er farver, ligesom den ikke tages stilling til nuancer.</p> <p>g) Lokalplanens bestemmelser for anvendelse af farver er meget bred. Det gælder både for selv bygningerne og tage. Det er derfor svært at argumentere for at farven ikke kan anvendes på sternbrædder, da kridt sammen med en stor del af de farver f.eks. gul, rød og hvid ikke vil skabe store kontraster.</p>	
--	--	---	---	--

		<p>11. § 7 Belysning</p> <p>a) § 7.1.1 ønskes ændret til: På boligveje skal der etableres vejbelysning, der udformes som parklamper med nedadrettet lys og en lyspunkthøjde på maks. 2. meter. Eventuel belysning på stikveje må kun være lav pullertbelysning med nedadrettet lys og en lyspunkthøjde på maks. 1 meter.</p>	<p>Ad. 11</p> <p>a) Alle veje i lokalplanområdet har som udgangspunkt samme status som boligvej og retningslinjerne for belysning skal således også gælde sideveje.</p>	<p>Ad. 11</p> <p>a) Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p>
		<p>12. § 7 Beplantning</p> <p>a) § 7.2.1, 7.2.2., 7.3.1: ønsker at henvisning til bilag 8 fjernes.</p> <p>Supplerende kommentarer fra Mølbak: Er efterfølgende kommet med forslag til beplantning samt definitioner på vildt havepræg.</p>	<p>Ad. 12.</p> <p>a) Bestemmelserne henviser til en bestemt beplantningstype, som bl.a. er defineret af plantevalget. Plantevalget skal derfor på en eller anden måde beskrives, for at kunne forstå og sikre det udtryk der ønskes i lokalplanen. Dette kan gøres ved at give eksempler på hvilken beplantning der definerer de enkelte beplantningstyper.</p> <p>Supplerende: På baggrund af beplantningsforslag og definition ændres og suppleres bestemmelserne 7.2.1, 7.2.2. og 7.3.1. ligesom der tilføjes en note med definition på vildt havepræg.</p>	<p>Ad. 12.</p> <p>a) Alle § ændres således, at henvisning til og selve bilag 8 fjernes og teksten suppleres med henvisning til beplantningstype og eksempler.</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", jf. note. Der kan etableres æbletræer og anden beplantning, der fremmer biodiversiteten.</p> <p>Note: Vildt havepræg ved gadekær Området kan stå med delvis højt græs med fx naturligt forekommende græsser, urter og blomster og delvis klippet græs. Beplantning kan for eksempel være æbletræer, pil, kræger, vilde</p>

			<p>rosenbuske, artsrige plæner mv.</p> <p>§ 7.2.2 Område E etableres med vådområder og grøfter med hjemmehørende lysåbne træer og buske, som f.eks. egetræer, tjørn og pil og naturligt forekommende græsser, urter og blomster, jf. note. Området henstår vildtvoksende med udtryk som en eng med åben spredt beplantning af hjemmehørende træer og buske. som et åbent overdrev/eng. med naturligt forekommende græsser, urter og blomster.</p> <p>Note: Det endelige udtryk og sammensætning af urtefloraen afhænger af jordbunden, som med tiden vil blive mere næringsfattigt.</p> <p>§ 7.3.1 Langs boligveje i delområde B, C og F udlægges grønne fællesarealer som havearealer med græs og æbletræer samt beplantning af hjemmehørende buske og træer og skal fremstå med "vildt havepræg", jf. note.</p> <p>Note: Vildt havepræg langs boligveje Området kan stå med delvis højt græs med fx naturligt forekommende græsser, urter og blomster og delvis klippet græs.</p>
--	--	--	---

				Beplantningen kan for eksempel være æbletræer, naver, tjørn, fyr, artsrig plæne (fx bellis og viol).
		<p>13. § 7 Præg</p> <p>a) § 7.2.1 ønskes ændret til: 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>Ad 13.</p> <p>a) Havepræg, naturpræg mv. er udtryk for plejeniveauet. I det her tilfælde et højt plejeniveau. Bør derfor ledsages af en definition.</p>	<p>Ad 13.</p> <p>a) Der indsættes en definition på vildt havepræg bestemmelsesdelen, jf. punkt 12.</p>
		<p>13. § 7 Beplantning i skel</p> <p>Der ønskes en præcisering af, at der kun må være beplantning og ikke og ikke faste hegn i skel.</p> <p>a) § 7.4.1 og 7.4.2 ønskes klippet hæk erstattet med tæt hæk</p> <p>b) § 7.4.3 ønskes ændret til, at der ikke kan sættes anden beplantning end tæt hæk eller hegn i skel i delområderne A, B, C. og F.</p> <p>c) Det skal kunne opsættes et trådhegn på 1,25 meter.</p>	<p>Ad. 13</p> <p>a) Begrebet en "tæt" hæk kan ikke administreres, da det ikke er præcist nok og heller ikke er noget man kan styre.</p> <p>b) Det er ikke nødvendigt at præcisere at der kan sættes anden beplantning, men der bør til gengæld kunne hegnes for at holde hunde indenfor på grunden.</p>	<p>Ad. 13.</p> <p>a) Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>b) Ny § 7.4.4 som anfører: Der kan i opsættes et trådhegn, som er maks. 1,25 m højt. Hegnet skal opsættes i eller på indersiden af hæk eller levende hegn.</p>
		14. § 7 Dige	Ad. 14	Ad. 14

		<p>a) Der ønskes en stærkere beskyttelse af det kultuhistoriske dige samt beplantningen på diget, herunder at der skal udarbejdes en plejeplan i samarbejde med DN.</p> <p>b) Der skal i bestemmelserne henvises til at diget er omfattet af Museumslovens § 29a.</p> <p>Supplerende forslag:</p> <p>c) ønsker samme ordlyd som i Lokalplan 101, som henviser til Museumslovens § 29a.</p> <p>d) Udlevet beplantning og fældet beplantning skal manuelt genplantes.</p>	<p>a) Diget med beplantning er beskyttet gennem to bestemmelser i lokalplanen, Bestemmelserne er udarbejdet på baggrund af formålet og kravene til beskyttelse i Museumsloven samt vejledning om beskyttelse af sten- og jorddiger. Bestemmelserne kan imidlertid suppleres med en note der beskriver hvilken kriterier en dispensation vurderes efter. Ligesom det præciseres at diget heller ikke må gennembrydes. Redegørelsen suppleres ligeledes med at lokalplanens gennemførelse kræver gennembrud af diget i forbindelse med vejadgang og sti. Der kan i en lokalplan ikke stilles krav om hvem der udfører en plejeplan.</p> <p>b) Når et beskyttet dige overgår til byzone, er Museumslovens § 29a ikke længere gældende. Til gengæld skal diget beskyttes gennem lokalplanen.</p> <p>c) jf. punkt b.</p> <p>d) Det er vanskeligt at foretage genplantning af buske og træer, når rødder og stubbe ikke må fjernes. Men det vil især være svært at administrere. Mindre huller i hegnet skader ikke, ligesom et levende hegn ofte er gode til at forynge sig selv og en genplantning derfor ikke er nødvendig. Det vurderes derfor, at det ikke skaber en bedre sikkerhed for bevarelse af hegnet, men at det derimod, af hensyn til diget er vigtigt at beskrive hvordan en evt.</p>	<p>a) Nedenstående §§ ændres til:</p> <p>§ 7.5.1 Diget som vist på kortbilag 2 må ikke sløjfes, gennembrydes eller ændres uden Stevns Kommunes tilladelse, jf. note.</p> <p>§ 7.5.2 Beplantningen på diget må ikke fjernes. Træer og buske kan i forbindelse med pleje af hegnet beskæres, fældes eller skæres ned. Rødder og stubbe må dog ikke fjernes. Det er tilladt manuelt at indplante nye træer og buske af samme type til erstatning for den beplantning som er udgået.</p> <p>Note: Afgørelse om hvorvidt, der kan meddeles dispensation fra lokalplanens § 7.5.1. og § 7.5.2 skal foretages på baggrund af en vurdering af digets kulturhistoriske, biologiske og landskabelige værdi.</p> <p>Note: I forbindelse med den løbende pleje kan beplantningen beskæres, ligesom beplantningen kan nedskæres i forbindelse med en foryngelse af beplantningen.</p> <p>Redegørelsen suppleres med en beskrivelse af, at lokalplanens gennemførelse kræver gennembrud af diget i forbindelse med vejadgang og stiforløb, men at der stadigvæk</p>
--	--	---	---	---

			genplantning kan foregå såfremt dette er nødvendigt. Ligesom det kan være godt at supplere med en beskrivelse af plejetiltag.	skal søges om dispensation. b) Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen. c) Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.
		15. § 7 Hele området a) Ny § 7.7 som beskriver hvilken beplantning der skal være i randzonerne på den private grund.	Ad. 15 a) jf. punkt 9	Ad. 15 a) Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.
		16. § 8 Veje a) § 8.1.3 ændres til: Boligveje udlægges med en 5 m bred kørebane med fast belægning og 1 m græsabat på hver side. Supplerende forslag: Mølbak er kommet med forskellige forslag til adskillelse af de to områder f.eks. at græsset bliver holdt forskellig i de to områder, at der nedlægges en enkelt brosten eller et jernrør med 20 meters afstand eller laves en 10-15 cm høj skråning med beplantning eller græs.	Ad. 16. a) Lokalplan § 8.1.3 anfører at boligveje udlægges i en bredde mellem 7 og 23 meter med en 5 meter bred kørebane med fast belægning og en 1 meter bred græsabat, jf. bilag 3 og illustration. Stevns Kommunes vejafdeling har vurderet, at boligvejene kan udlægges med en kørebane på 5 meter og 1m rabat på hver side, såfremt rabatarealet er tydeligt afgrænset fra de tilstødende arealer. I sær de snoede veje gør, at det er vigtigt at finde en permanent løsning, således at der til enhver tid ikke er tvivl om hvad der er vejareal og hvad der ikke er. Supplerende vurdering: Det har ikke været muligt, at finde en permanent løsning som tydeligt adskiller de to områder. Derfor fastholdes vejudlægget som anført i lokalplanen.	Ad. 16 a) Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.

		17. § 8 Veje og stier § 8.1.5 + note 2 – ønskes at 2. sætning i bestemmelsen + andet afsnit i note tilføjes i princippet	Ad. 17 a) Markering af overkørsler på kortbilag 3 er en angivelse af hvor fra indkørslen skal foregå, men også et princip om, at det skal foregå fra den del af vejbuken som er tættest på grunden.	Ad. 17 a) I princippet tilføjes § 8.1.5 + notens afsnit 2
		18. § 8 Stier § 8.2.4 ændres stier til sti i delområde E.	Ad. 18 a) Det er ikke hensigtsmæssigt at lægge sig fast på en sti, hvis der pludselig skulle opstå flere evt. efter ønske om flere stier. Det er ikke anlagt stier, men kun sådanne græsstier, som i sagens natur kan hurtigt kan ændre sig.	Ad. 18 a) Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen
		19. § 10 Terrænregulering Ønsker præcisering af, at terrænreguleringer kan foretages i forbindelse med byggemodningen, ligesom man ønsker at sikre at der ikke opleves store terrænspring mellem ejendommene. a) 10.1.1 naturligt terræn ændres til byggemodnet terræn. b) 10.1.1. Suppleres med – Undtaget er anlæg til regn- og spildevandshåndtering samt at det også skal gælde for fællesarealer. c) 10.1.1. Suppleres med – Undtaget er landskabelig bearbejdning i	Ad. 19. Der skal også kunne etableres terrasser under sokkelhøjde. Teksten bør kun gælde til regnvandshåndtering, som allerede beskrevet, da det kun giver mulighed for at regulere nedad, som vil være begrænset og ikke har konsekvenser for f.eks. naboer. Suppleres teksten med, at det også skal gælde for spildevandshåndtering og på fællesarealerne, betyder det, at der kan påfyldes ligeså meget jord på området uden grænser. For at præcisere, at det i forbindelse med regnvandshåndteringen kun gælder udgravning og ikke påfyld, suppleres den eksisterende tekst.	Ad. 19 Der tilføjes følgende ændringer : § 10.1.2 Terrasser må ikke placeres over sokkelhøjde. § 10.1.4 I forbindelse med anlæg og udgravning til regnvandsbassin, gadekær samt render og grøfter til overfladisk afledning af regnvand må terrænet reguleres nedadgående med mere end 0,5 meter, for at sikre en hensigtsmæssig afledning af regnvand. § 10.1.5 I forbindelse med engen, må der indenfor en del af delområde E, som en varieret

		<p>fællesarealerne.</p> <p>c) 10.1.2 Ønsker at det ikke kun skal gælde afledning af regnvand, men også klimasikring.</p> <p>d) Ønsker supplerende bestemmelse, som beskriver at der på den enkelte grund kun må terrænreguleres på et areal som svarer til bygningens fodaftryk plus 1 meter, ligesom terrænet maks. må reguleres til et niveau beregnet som gennemsnittet af koterne ved bygningens hjørner. Koter måles på byggemodnet terræn.</p> <p>e) 10.1.5 Der ændres ikke i teksten, men der gives et nyt nr. pga. ovenstående ændringsforslag.</p> <p>f) Terrasser skal placeres i sokkelhøjde.</p>	<p>Såfremt det også skal gælde landskabelig bearbejdning af fællesarealerne skal det præciseres yderligere og der skal sættes nogle fysiske rammer.</p>	<p>landskabsbearbejdning foretages terrænreguleringer på maks. 1.5 meter i form af mindre bakker, fordybninger etc., jf. bilag 4</p> <p>Afgrænsninger skal flugte med grundene og indtegnes på bilag 4.</p> <p>b) § 10.1.3 I forbindelse med anlæg og udgravning til regnvandsbassin, gadekær samt render og grøfter til overfladisk afledning af regnvand kan terrænet reguleres med mere end 0,5 meter, for at sikre en hensigtsmæssig afledning af regnvand</p>
		<p>20. § 11 Regnvandshåndtering</p> <p>§ 11 Ændret formulering, så principperne skal også gælde for gadekær.</p>	<p>Ad. 20</p> <p>Principperne gælder også for gadekær og teksten ændres således.</p>	<p>Ad. 20</p> <p>§ 11.1.1. ændres til Der skal anlægges regnvandsbassin, gadekær, render og grøfter til overfladisk afledning af regnvand i princippet som vist på bilag 7.</p>
		<p>21. § 12 Grundejerforening</p> <p>§ 12.1.1 ønsker tilføje: Foreningens medlemmer er forpligtiget til at lade sig optage som medlemmer i en ny grundejerforening der omfatter</p>	<p>Ad. 21</p> <p>a) 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</p>	<p>Ad. 21</p> <p>a) § 12.1.1 ændres til: Alle grundejere i lokalplanområdet har pligt til at tage medlemskab af en nyetableret grundejerforening, der</p>

		Lokalplan 184 Og 190.	regnvandsystemet. Det er vigtigt at området bliver præciseret uden at der henvises til bestemte lokalplannumre som endnu ikke er lokalplanlagte eller en bestemt afgræsning.	dækker lokalplanens område. I forbindelse med kommende lokalplaner i de tilstødende områder, må det påregnes, at der skal optages yderligere grundejere i grundejerforeningen.
		22. Yderligere regulering Mølbak har udarbejdet en liste over 22 emner, herunder bygningsregulerende bestemmelser, som bygherre ønsker at få optaget i en servitut.	Ad. 22 a) I henhold til planlovens § 42 kan en ejer fast ejendom kun med forudgående samtykke fra kommunalbestyrelsen gyldigt pålægge ejendommen servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan. Samtykke efter 1. pkt. kan ikke meddeles i tilfælde, hvor der som følge af § 13, stk. 2, skal tilvejebringes en lokalplan. Sagen behandles særskilt.	Ad. 22 d) Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen
	Yderligere ønsker:	§ 6.2.1 Sammenhængende tagflader ønskes udtaget af lokalplanen, da den ikke kan administreres.	Taget til efterretning.	§ 6.2.1 tages ud af lokalplanen