

Dato: 30. november 2022

Hørings svar til forslag til Lokalplan 472

Afsendere

Udviklerteamet bag Gartnerhaven, som består af:

Stender Innovation

Nrep

Mesura på vegne af Core Property

Indhold

Indledning

Del 1 – Redegørelse

Del 2 – Bestemmelser

Del 3 – Planbilag

Indledning

Gennem de seneste 3 år har Hvidovre Kommune har sammen med grundejerne og et større udviklingsteam indgået et samarbejde om at skabe nye boligområder i tilknytning til et større naturområde ved Byvej og Brostykkevej til glæde for både nye beboere og eksisterende beboere i Hvidovre Kommune.

Gennem store dele af lokalplanprocessen har samarbejdets parter arbejdet tæt sammen om lokalplanens indhold og udviklerteamet har bidraget med input i form af tegningsmateriale, rapporter og tekniske undersøgelser.

Dette høringssvar skal ses i relation til en manglende inddragelse af udviklerteamet i perioden omkring færdiggørelsen af forslag til lokalplan 472. Det betyder, at udviklerteamet fremsender et meget detaljeret høringssvar, som fokuseret kommenterer på netop de forhold, der skal sikre lokalplanens realiserbarhed.

Et forhold, som er helt essentielt i forhold til lokalplanens realiserbarhed, er udformningen af delområde III – naturområdet. Naturområdets udformning er helt den afgørende faktor, der kan sikre at Hvidovre Kommunes krav omkring klimasikring, håndtering af jordforurening, opfyldes. Naturområdet er dertil afgørende for sikring af jordbalance og klimavenlighed for hele lokalplanområdet.

Forslag til lokalplan 472, som det er fremlagt, er ikke realiserbart. Lokalplanens regulering af naturområdet forhindrer, at naturområdet kan udvikles som en integreret del af det samlede bolig- og naturområde på en bæredygtig og klimavenlig tilgang ud fra principperne i den politisk vedtagne Helhedsplan.

Udviklerteamet fremsender derfor et detaljeret og dokumenteret høringssvar med ændringsforslag, optimeringer og tilretninger til forslag til lokalplan 472, som kan sikre lokalplanens realiserbarhed.

Del 1 – Redegørelsen

Læsevejledning til høringsvarets punkter

Hvert punkt er struktureret med først at henvise til den aktuelle bestemmelse, note, side eller afsnit i forslag til lokalplan 472 efterfulgt med kopierede tekst fra forslag til lokalplan 472 (grå tekst). Herefter gives der forslag til ny tekst/ændringsforslag til den aktuelle bestemmelse, note eller afsnit og til slut gives en begrundelse for ændringsforslaget.

Pkt. 1

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad side 10-11 med tilhørende illustration "Oversigt over naturområdet i delområde III med angivelse af de forskellige naturtyper" og fotos.

Forslag til nyt afsnit i redegørelsen side 10-11:

Naturområdets indretning

Lokalplanen regulerer udformningen af naturområdet, med udgangspunkt i Helhedsplanens visioner, naturtyper og retningslinjer for etablering. Naturområdet skal etableres med fokus på at sikre regnvandshåndtering og opnå balance for jordarbejde inden for lokalplanens afgrænsning. Jordbalancen er helt afgørende for at sikre, at lokalplanen gennemføres miljø- og klimamæssigt forsvarligt.

Naturområdets søer og bakker skal derfor udformes således, at der ikke er behov for unødvendig import af jord, for derved at sikre at lokalplanens klimamæssige aftryk reduceres mest muligt.

Naturområdet udformes med henblik på at klimasikre både lokalplanområdet, tilgrænsende nærområder og udvalgte højere liggende oplande uden for lokalplanområdet, samt opretholde elforsyningen fra et eksisterende transmissionskabel i naturområdet.

Naturområdet kan indrettes med varierede natur- og landskabstyper, herunder søer, vådområder, vandveje og grøfter, enge, græssletter og skovarealer. Der vil være fokus på rekreative oplevelser ved de forskellige natur- og landskabstyper, som vil variere over årstiderne. Der etableres vekslende vandstand i områdets søer og vådområder, som medfører varierende fugtighedsgrad i vådområder, langs søernes bredzone og i områdets grøfter og vandveje.

Naturområdets søer, grøfter og vandveje indrettes således, at de gennem naturlige renseprocesser medvirker til, at der opnås en så høj vandkvalitet som muligt.

Natur med oplevelser

Naturområdet indrettes og beplantes således, at det kan ses og opleves fra nærområdet, langs Byvej, fra haveforeningen Dahlia og fra de kommende boligområder. I områder ved ankomstpunkterne vil der være lysninger og "oplevelsesnatur" med f.eks. spiselige planter, krydderurter og frugtbuske. Kvashegn, kan etableres gennem driften og vedligeholdelse af naturområdet samt bidrage til at afskærme lokale punkter. Opbygning af kvashegn, der bidrager til biodiversiteten som f.eks. "insekthoteller" eller skjul for pindsvin, kan indgå som aktivitet for beboerne, når de skal bygges og løbende vedligeholdes.

Områdets bakke er god for den fysiske læring for de mindste børn, for de voksnes motion og den kan anvendes som kællebakke ved snefald. I skovarealerne kan der bygges huler af pil og hasselgrene, og de udstrakte enge og sletter kan bidrage til leg og udfoldelse i området. Aktivitetsarealerne er udpegede arealer til sådanne formål. Der stilles ikke krav til indretningen af disse i lokalplanen, da kommende beboere og brugere af naturområdet skal have mulighed for at blive inddraget i dette.

Bredzonen langs områdets søer kan indrettes med trædesten og tanger, der gør det muligt at komme tæt på vandet og observere livet omkring- og under overfladen.

Der opsættes informationstavler ved hovedstiernes tilslutning til de omkringliggende boligområder og veje, hvor der oplyses om det lokale dyreliv og naturområdets indretning og funktion. Her bør der desuden frarådes mod fodring af områdets svømmefugle samt løse hunde, der vil skræmme dyr som f.eks. harer, agerhøns og rådyr, der søger skjul og beskyttelse i naturområdets skovarealer.

Naturtyper

Gartnerhavens naturområde vil være varieret både i rumlighed og oplevelseskvalitet for beboere og for

besøgende. Området vil rumme mange forskellige naturtyper og biotoper, der placeres og indrettes således, at naturtypen tilpasses til jordbundens meget varierende fugtighedstilstand og næringsstofindhold.

Naturområdet skal indeholde både rum i tæt skovbeplantning, åbne vidder på eng og græssletter og liv og aktivitet omkring de varierede typer af våd- og vandområder. Der etableres en varieret grøn natur, der kan danne grundlag for et rigt plante- og dyreliv.

Bebyggelsernes fælles friarealer flettes, gennem stier og åbne sigtelinjer, sammen med naturområdets landskab, så naturen trækkes helt ind til livet mellem husene.

Det vil kræve tid og indsats at fremelske de forskellige naturtyper – disse aktiviteter beskrives i en drift og plejeplan for naturområdet. Driften kan f.eks. bestå af dyrehold gennem oprettelse af frivillige græsser-laug i nærhedsområdets beboelser, som del af driftsstrategien. På kort sigt vil området kunne danne levested for flere naturligt forekommende planter, og området kommer over tid til at understøtte en positiv udvikling af biodiversitet og et højere indhold af vild natur.

Skov

Den unge skov, vil bestå af træer og buske af primært hjemmehørende arter, som på sigt vil udvikle sig til en fuldmoden skov med høje træer. I skoven planlægges lysninger og spor, der binder skovarealerne sammen med sletter og enge og derved medvirker til at øge oplevelsesværdien i skovområderne. Skoven driftes ved udtynding, for at vedligeholde åbninger, sigtelinjer og forløb til de rekreative formål i skoven.

Herudover gives der mulighed for at etablere indhegnede lysåbne skovområder med krat og arealer, der kan driftes ved græsning med kvæg eller får. Her vil kunne etableres en divers planterigdom, der understøttes af den ekstensive afgræsning. På sigt kan der dannes beplantning af robuste, tornede buske og enkeltstående større lysåbne træer med arter som eg, ask, tjørn, slåen, hassel og enebær.

Søer

Der etableres to søer og flere bassiner/vandhuller, der dels skal sikre regnvandets håndtering for lokalplanområdet og oplandet, dels skal fungere som våd natur med et rigt plante- og dyreliv. Søerne bør så vidt muligt anlægges med vandspejl i niveau med områdets naturlige øvre grundvandsstand. Udsætning af fisk bør undgås, da disse over tid vil indfinde sig naturligt, båret til området af svømme- og vadefugle.

Søerne vil fra etableringen tiltrække en stor mængde vade- og svømmefugle, der vil kunne bruge områdets søer og vandhuller som leve og ynglested. I en af områdets søer etableres en rævesikret ø, hvor strand- og vadefugle vil kunne bygge rede og formere sig. Der kan bygges en kunstig "sten-strand" til glæde for fugle, der etablerer deres reder på jorden, skjult mellem sten.

Søerne formes med svagt skrånende bredder af hensyn til sikkerhed for beboere og besøgende. Enkelte lokale steder kan der etableres egentlige brinker, hvor søbunden anlægges stejlere – f.eks. langs bredden til den rævesikrede ø.

Søerne vil over tid kunne få en bestand af vandlevende krebsdyr og insekter, der vil bistå med at øge vandets kvalitet. Det kan overvejes at udsætte dyr som dafnier, vandlopper, vandkalv mv. fra nærliggende ferske recipienter som f.eks. Vestvoldens kanaler.

Våde Enge

Omkring naturområdets søer etableres lavbundsområder, der oversvømmes i regnfulde perioder. Her skabes våde enge, der over tid vil binde kulstof og næringsstoffer i tørvelagene, der dannes af dødt plantemateriale. Engene vil være bevokset af græsser, siv og urter, der igangsættes ved udsåning af eng-frøblandinger. Arter der vil dominere er Røpgræs, Svingel, Rævehale, Hvene, Sødgræs, Rørhvene samt Gulaks.

Tørre Enge

Tørre enge etableres som højere liggende lysåbne arealer med spredte lunde af f.eks. Hvidtjørn og evt. frugttræer. Bevoksningen af græsser og urter vil over tid udvikles og tænkes igangsat med udsåning og eng-frøblandinger med hjemmehørende arter. Her vokser Katteskæg, Gulaks, Kamgræs, Svingel og andre typer græsser samt Hvid Okseøje, Vild Gulerod, Forglemmigej, Almindelig Knopurt og Cikorie

Græsslette

Det forventes, at næringsstofindholdet i jorden generelt vil være højt som følge af tidligere tiders intensive opdyrkning. På områder, hvor der ønskes mere næringsfattige vækstforhold, kan opgravet lerjord fra de dybe dele af søerne, udlægges som toplag tilsat et tyndt, næringsfattigt sand- eller muld- lag. På disse arealer kan der udsås frøblandinger af en- og flerårige græsser og urter samt kalkelskende

rigt blomstrende arter. Arter som Cikorie, Røllikke, Almindelig Slangehoved, Due-Skabiose, Perikon og Timian vil kunne udsås til gavn for områdets insekter som bier og svirrefluer.

Forslag til ny illustration - "Oversigt over naturområdet i delområde III med angivelse af de forskellige naturtyper":

Illustrationen skal opdateres med ny disponering og placering af regnvandshåndteringsanlæg såsom forbassiner, grøfter, søer mv. Beplantningsplan skal forbedres så denne ikke medfører gener for eksisterende og ny beboelse samt tilpasning af stierne. Beplantningen bør desuden optimeres, så der er mulighed for at udplantede træer mv. er i stand til at rodvæste sig og overleve.

Begrundelse:

Formålet med lokalplanen er at realisere visionerne i helhedsplanen om et nyt stort og diversitetsfuldt naturområde og fire nye boligområder. Her er fokus på at udvikle et attraktivt natur- og boligområde med fokus på fællesskaber og rekreative værdier, hvor samspillet mellem naturen og den åbne boligstruktur giver området nogle helt særlige kvaliteter for områdets beboere og besøgende. Der bør desuden fokuseres på, at de foreslåede naturtyper matcher naturområdets variation i fugtighedsgrad og jordbundens næringsstofindhold.

Illustrationen - "Oversigt over naturområdet i delområde III med angivelse af de forskellige naturtyper" på side 10 bør derfor erstattes med en ny, da den viste disponering af naturområdet ikke kan implementeres af flere årsager som f.eks.:

- De viste terrænforhold umuliggør jordbalance for lokalplanområdets realisering
- Søen er placeret tæt på en vandindvindingsboring, der risikerer at blive forurenede ved nedsvivning fra søen, der modtager urbant regnvand
- De viste vådenge blotlægger en 50 kV højspændingsledning, der el-forsyner store dele af Storkøbenhavn. Stærkstrømsledningen er beliggende op til 0,5 m højere end det foreslåede terræn.
- Mindre søer, der fungerer som forbassiner er placeret i forurenede områder
- Den foreslåede skovbeplantning langs grænser til beboelse vil forhindre udsyn mellem boligområder og naturområdet og skygge for både eksisterende og ny boligbebyggelse.

Der bør derfor udarbejdes en mere gennemarbejdet plan, som tager hensyn til bl.a. klimasikring, jordbalance, klimaaftryk, grundvandsbeskyttelse, forsyningssikkerhed og miljøforhold mv. – og som i højere grad sikrer, at de planlagte naturtyper kan etablere sig permanent. Disse forhold påvirker også i høj grad beplantningsplanen, der derfor ligeledes bør gennemarbejdes mere grundigt.

Forslag til ny tekst til foto på side 10:

Mose med tue-dannelse (Top-Star) og enkeltstående fugt-tålende træer som pil og rød-el.

Begrundelse:

Fotoet viser ikke et skovareal. Det er en mose med spredt pil/birk og rød-el.

Kommentar til foto på side 11 – Eksempel på græsslette med en opstået trampesti, der ikke reguleres i lokalplanen:

Det er tvivlsomt en græsslette, da sådanne er beliggende på højt terræn/tør bund og typisk på sandjord. Det er ikke tilfældet her, træer i baggrunden til højre er helt tydeligt gråpil og ene/taksbuske - så det er nok snarere et ældre moseområde, der er delvist mineraliseret. Det er vildledende at anvende fotos af så "gammel" natur til at beskrive, hvordan ny natur kan etablere sig.

Forslag til ny tekst til foto på side 13 (øverste foto) - Eksempel på forløb med sø, grøfter og vådeng: Moseområder langs nyetableret vandløb med bl.a. Dunhammer og Star

Begrundelse:

Dette er ikke en sø, det er en mindre mose langs et kunstigt vandløb i en kunstig ådal med bl.a. Dunhammer og Star. Fotoet er taget i den øvre del af Rørmosegårddestykningen i Greve, lige syd for Rørmosen, hvor stien krydser vandløbet. Søen i dette naturområde ligger knap 400 m længere sydpå.

Forslag til ny tekst til foto på side 13 (midtfor):

Mindre sø med Dunhammer i vandkanten.

Begrundelse:

Dette er en sø - men det er Dunhammer, der står langs kanten - ikke tagrør. Langs modsatte bred er der

områder med tagrør, her er desuden gråpil, birk og rød-el.

Kommentar til foto på side 13 (nederst):

Dette foto bør ikke anvendes, da det vildleder mere end det vejleder.

Begrundelse:

Det er tvivlsomt en sø grundet vandets klarhed og farve. Det er snarere et kildevæld - måske et af vældene fra kalklagene omkring Rebild Bakker eller Rold Skov, det vil kunne forklare farven på vandet. Dette er helt atypisk for den type natur/bevoksning, som vil kunne skabes i naturområdet ved Byvej i Hvidovre.

Pkt. 2

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad side 12 - 2. afsnit

Den østlige bakke hæver sig 6 m over terrænet og giver mulighed for at opleve trækroneerne i det kommende skovareal og udsigt mod Avedøresletten og Vestvolden. Det bidrager til at opleve naturarealet som del af et større sammenhængende grønt areal i Hvidovre. En lidt lavere bakke med toppe der er op til 4,5 m over terrænet, bidrager til endnu en variation i naturoplevelsen.

Forslag til nyt afsnit:

Den østlige bakke hæver sig flere meter over terrænet og giver mulighed for at få udsigt over naturområdet, til Avedøresletten og Vestvolden. Det bidrager til at opleve naturarealet som del af et større sammenhængende grønt areal i Hvidovre. En lavere bakke eller terrænhævning til endnu en variation i naturoplevelsen etableres længere mod vest.

Bakkerne skal sikre, at realisering af lokalplanens natur- og boligområder kan ske med størst muligt fokus på reduktion af emissioner ifm. områdets etablering.

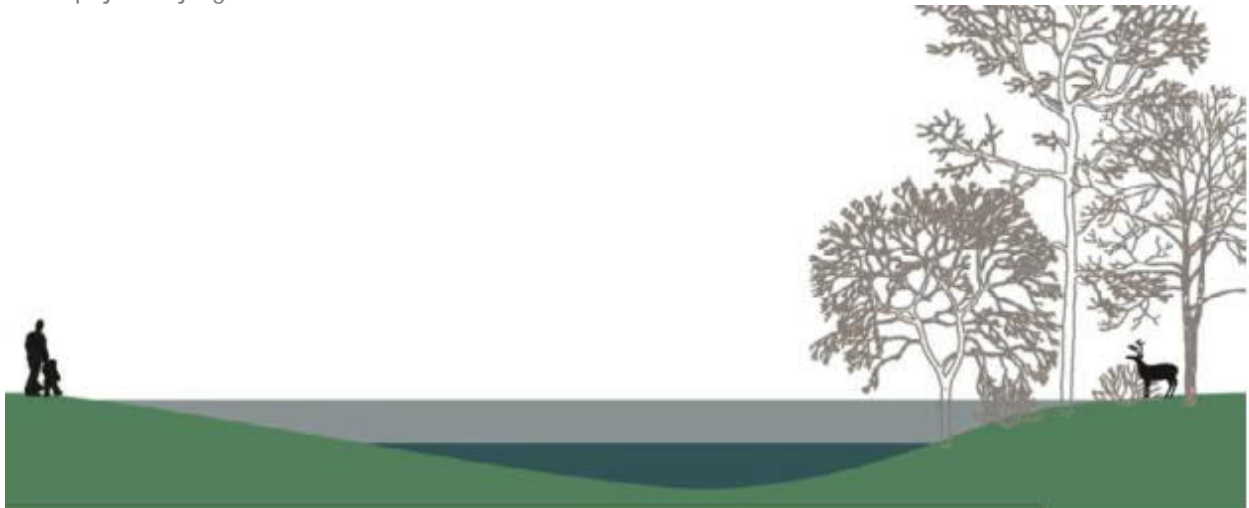
Begrundelse:

Udviklergruppen har udarbejdet en ændret terrænmodel, som redegør for en ny koteplan for fremtidigt terræn, der tager hensyn til klimasikring, jordbalance og miljøforhold (jordforurening og reduceret klimaaftryk af anlægsarbejder). Det medfører ny disponering af naturområdet med fastholdelse af de beskrevne naturtyper og landskabselementer som f.eks. søer og bakker.

Pkt. 3

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad side 12 – Illustrationen: Principsnit for vådeng, markeret med gråt, der møder det permanente vandspejl. © Bjerg Arkitektur



Principsnit for vådeng, markeret med gråt, der møder det permanente vandspejl. © Bjerg Arkitektur

Forslag til ny illustration/foto:

Illustrationen erstattes med nedenstående foto, som viser en vådeng.



Eksempel på vådengsareal omkring en mindre sø.

Foto: Henrik Lynghus

Begrundelse:

Vådeng er en betegnelse for lavtliggende terræn i eller nær bredzonen omkring søer, vandløb eller moser. Vådeng kan periodevist oversvømmes ved høj vandstand og findes typisk op til 0,5 m højere end det normale vandspejl – men vådeng går aldrig ud i- eller over vanddækkede flader. Der bør derfor indsættes en ny illustration eller som f.eks. det viste foto.

Pkt. 4

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad side 13 – 3. afsnit, 2. tekstspalte

Dette volumen er beregnet ved at tage summen af den regnmængde, der vil være behov for at forsinke ved henholdsvis en 5-års regn og en 100-års regn i 2118 indenfor det område lokalplanen dækker, sammenlagt med yderligere en regnmængde fra en 5-års regn indenfor et område nord for lokalplanens område, der er udvalgt af HOFOR.

Forslag til nyt afsnit:

Dette volumen svarer til den regnmængde, der vil være behov for at forsinke ved henholdsvis en 100-års regn i 2118 inden for lokalplanens afgrænsning, tillagt en yderligere regnmængde fra en 5-års regn, der ledes til lokalplanområdets udlagte søer fra et opland, udvalgt af HOFOR, udenfor lokalplanens område.

Begrundelse:

Volumenet, der skal forsinkes, består af en 100 års regn for lokalplanområdet + 5 års regn for det nordlige opland. Der skal ikke tillægges yderligere en 5 års regn for lokalplanområdet, da en sådan regn allerede er inkluderet i en 100 års regn for samme område.

Del 2 – Bestemmelser

Pkt. 5

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad §5.4

Bebyggelse i delområde IIA må opføres i 1 - 3 etager som nærmere angivet for de enkelte byggefelter på planbilag 3.

Bebyggelsen i delområde IIA må opføres med en maksimal bygningshøjde på 12 m målt fra niveauplan.

Kommentar til bestemmelsen:

Planbilag 3 indeholder ingen nærmere angivelse af fordelingen af antal etager. Se forslag til nyt planbilag 3.

Begrundelse:

Bestemmelsen skal følges op med oplysningerne på planbilaget.

Pkt. 6

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad §5.8

Bebyggelse i delområde IIC må opføres i 1 - 3 etager som nærmere angivet for de enkelte byggefelter på planbilag 5.

Bebyggelsen i delområde IIC må opføres med en maksimal bygningshøjde på 12 m målt fra niveauplan.

Kommentar til bestemmelsen:

Planbilag 3 indeholder ingen nærmere angivelse af fordelingen af antal etager. Se forslag til nyt planbilag 3.

Begrundelse:

Planbilag 3 indeholder ikke de nærmere angivelser af fordeling af antal etager.

Pkt. 7

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad §5.9

Bebyggelse skal opføres med en sokkelhøjde på mindst +0,1 m over terræn.

Forslag til ny bestemmelse:

Bestemmelsen udgår.

Begrundelse:

Bygningernes sokkelhøjde sikres gennem bygningsreglementet og terrænet SKAL skråne væk fra ejendommen aht. klimatilpasningskravet. Dette forhindrer ikke niveaufri adgang, det begrænser blot skråningshældningen, der ikke bør overstige 1:10, da der også stilles krav om tilgængelighed i form af niveaufri adgang. Derfor er denne bestemmelse unødvendig og bør udgå.

Pkt. 8

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad §5.11

Niveauplan fastlægges efter det eksisterende terræn.

Forslag til ny bestemmelse:

Niveauplan fastlægges af kommunen for de enkelte byggefelter (delområder?). Fastlæggelsen af niveauplan skal tage hensyn til nødvendige terrænregulering i forbindelse med klimasikring og miljøtilladelser.

Begrundelse:

Gartnerhavens forureningsafdækning og klimasikring for hele området kræver reguleringer af det eksisterende terræn, som påvirker det fremtidige terræn. Kendte forureningsområder, som gennem en miljøtilladelse kræver terrænreguleringer. Krav om miljøtilladelser og klimasikring er påkrævede forhold, som skal løses gennem terrænregulering. Det er derfor nødvendigt, at kommunen fastsætter niveauplan ud fra en kote i det fremtidige terræn afledt af miljøtilladelser og klimasikring. Alternativet vil være, at området ikke kan sikres mhp. forurening og klimasikring.

Udviklergruppen har til dette formål udarbejdet en ny terrænmodel, der dokumenterer, hvorledes terrænet kan reguleres, så gode miljøforhold og klimasikring opnås. Denne terrænmodel skal justeres efter resultaterne af kommende forureningsundersøgelser. Den justerede terrænmodel bør derfor være udgangspunkt for det fremtidige niveauplan.

Pkt. 9

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad §5.12

For tæt-lav boligbebyggelse gælder en maksimal bygningsdybde på 10 m. Mindre bygningsdele som overdækninger ved indgange med en maksimal bredde på 2 m må overskride den fastlagte bygningsdybde med maksimalt 1 m.

Overdækninger må gerne overskride byggefelter.

Forslag til ny bestemmelse:

§5.12

For tæt-lav boligbebyggelse gælder en maksimal bygningsdybde på 11 m. Mindre bygningsdele som overdækninger ved indgange med en maksimal bredde på 2 m må overskride den fastlagte bygningsdybde med maksimalt 1 m.

Overdækninger, inddækninger af teknik og mindre små bygninger må gerne overskride byggefelter.

Begrundelse:

Vi ønsker større fleksibilitet til at rumme nye lovkrav f.eks. LCA i byggeriet, bæredygtige materialer og energioptimering, som kan påvirke byggeriets udformning.

LCA er betegnelsen for en livscyklusvurdering (på engelsk Life Cycle Assessment, LCA), der sammenstiller og evaluerer alle input og output samt potentielle miljøpåvirkninger for et produkt eller system (fx en bygning) i hele dets livscyklus, dvs. fra udvinding af råmaterialer til endelig bortskaffelse.

Pkt. 10

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad §5.13

For etageboligbebyggelse udført som stokbebyggelse gælder en maksimal bygningsdybde på 11 m. Altaner og altangange må dog overskride den fastlagte bygningsdybde med i alt 1 m. Trappe- og elevatortårne og overdækninger ved indgange skal ikke indregnes i bygningsdybden. Udkragede altaner og overdækninger må have en maksimal bredde på 4 m.

Forslag til ny bestemmelse:

§5.13

For etageboligbebyggelse udført som stokbebyggelse gælder en maksimal bygningsdybde på 12 m. For etageboligbebyggelse udført som altanhuse gælder en maksimal bygningsdybde på 12,7 m, ekskl. altangang. Trappe- og elevatortårne, altangange og overdækninger ved indgange skal ikke indregnes i bygningsdybden. Der må opsættes altaner med en maks. dybde på 2 m og maks. bredde på 4 m. Altan må gerne overskride bygningens facadelinje og byggefelt.

Begrundelse:

Bestemmelsen står tydeligere når bygningsdybde og altan reguleres særskilt. Vi ønsker større fleksibilitet til at rumme nye lovkrav f.eks. LCA i byggeriet, bæredygtige materialer, energioptimering mv. alle forhold, som kan påvirke byggeriets udformning.

Pkt. 11

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad §5.14

For etageboligbebyggelse udført som punkthuse gælder en maksimal bygningsdybde (bygningens kroppe to korteste facader) på 15 m. Altaner og altangange må dog overskride den fastlagte bygningsdybde med i alt 1 m. Udkragede altaner og overdækninger må have en maksimal bredde på 4 m. Fælles trappehuse for to punkthuse må maksimalt være 7,5 m brede, og skal trække sig minimum 2 m tilbage fra boligbebyggelsens nærmeste hjørne.

Forslag til ny bestemmelse:

§5.14

For etageboligbebyggelse udført som punkthuse gælder en maksimal bygningsdybde (bygningens kroppe to korteste facader) på 15 m. Der må opsættes altaner med en maks. dybde på 2 m og maks. bredde på 4 m. Altaner må gerne overskride bygningens facadelinje og byggefelt. Fælles trappehuse for to punkthuse må maksimalt være 7,5 m brede, og skal trække sig minimum 1,75 m tilbage fra boligbebyggelsens nærmeste hjørne.

Begrundelse:

Bestemmelsen bliver tydeligere, når bygningsdybden og altaner reguleres særskilt.

Der ønskes en altandybde på maks. 2 m, da der ønskes bedre anvendelige og funktionelle altaner med mulighed for indretning, som giver et reelt opholdsrum i forlængelse af boligen.

Pkt. 12

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad §5.15

Inden for det enkelte delområde skal bebyggelser med etageboliger have et gennemsnitligt boligareal på mindst 72 m².

Forslag til ny bestemmelse:

§5.15

Inden for det enkelte delområde skal bebyggelser have et gennemsnitligt boligareal på mindst 70 m².

Begrundelse:

Bestemmelsen ønskes reguleret for hele delområdet og gennemsnitligt boligareal reduceres til 70 m². Det giver større fleksibilitet i at kunne variere boligstørrelserne inden for hele delområdet og dermed mulighed for at tilbyde flere mindre typer boliger.

Pkt. 13

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad §5.16

Der skal for det enkelte delområde til enhver tid sikres en variation i boligstørrelserne. Det betyder konkret, at

- højst 30 % af boligerne må være 70 m² eller derunder.
- mindst 10 % af boligerne skal være 90 m² eller derover

Forslag til ny bestemmelse:

§5.16

Der skal for det enkelte delområde til enhver tid sikres en variation i boligstørrelserne. Det betyder konkret, at

- højst 40 % af boligerne må være 70 m² eller derunder.
- mindst 10 % af boligerne skal være 90 m² eller derover

Begrundelse:

Delområde IIA og IIC viser bebyggelsesplaner med en boligvariation, som omfatter 38 % af boliger på 70 m² eller derunder. Plushusene står bag udviklingen af delområde IIA og IIC og påtænker at opføre byggeri inden for deres boligkoncepter, som i dag er opført flere steder i Danmark. Det betyder, at boligvariationen er pre-defineret i bestemte boligstørrelser inden for bestemte bygningstypologier.

Pkt. 14

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad §5.17

For boligbebyggelse gælder, at skorstene, tekniske anlæg, elevatorårne, antenner og teknikhuse på tag

med en fri højde på op til 2,5 m over taget ikke er omfattet af den gældende højdebegrænsning.

Forslag til ny bestemmelse:

§5.17

For boligbebyggelse og fælleshuse gælder, at skorstene, tekniske anlæg, elevatorårne, antenner og teknikhuse på tag med en fri højde på op til 2,5 m over taget ikke er omfattet af den gældende højdebegrænsning.

Begrundelse:

Fælleshusene bør også gives mulighed for at anlægge skorstene, tekniske anlæg, elevatorårne, antenner og teknikhuse på tag. Fælleshusene indeholder flere funktioner, som kræver mulighed for tekniske anlæg på f.eks. tag.

Denne bestemmelse bør flyttes op, så den kommer lige efter de bestemmelser, der beskriver byggehøjderne. F.eks. flyttes den til den første bestemmelse under underoverskriften: Fællesbestemmelse for delområderne I, IIA, IIB og IIC.

Pkt. 15

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad §5.22

I tilknytning til fælleshus eller fælleslokale for områdets beboere, må der, i hvert delområde, opføres ét uopvarmet drivhus. Dette må ikke være større end 40 m².

Forslag til ny bestemmelse:

§5.22

I hvert delområde må der opføres ét uopvarmet drivhus. Dette må ikke være større end 50 m².

Begrundelse:

Vision bag Gartnerhaven bygger på stærke fællesskaber og mødesteder. Derfor ønsker vi at skabe rum til at fællesskaber kan udfoldes inden for rammer, der giver plads til større forsamlinger. Herudover skal det være muligt at opføre et uopvarmet drivhus uafhængigt af et fælleshus. Ændringen understøtter og forstærker visionen om at skabe mødesteder også inde i bebyggelserne.

Pkt. 16

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad §6.3

Uanset § 6.1 må mindre bygningsdele pudses op, beklædes med pladematerialer eller udføres i beton.

Metalplader skal være i cortenstål, zink eller zinklignende materialer.

Ved mindre bygningsdele menes for eksempel trappe- og elevatorårne, brystninger, gavltrekanter, flunker på kviste, partier over eller under vinduer, indvendige bygningsfacader, sider på forskydninger og indgangspartier.

Forslag til ny bestemmelse:

§6.3

Uanset § 6.1 må mindre bygningsdele pudses op, beklædes med pladematerialer eller udføres i beton.

Metalplader skal være i cortenstål, zink, galvaniserede eller zinklignende materialer.

Ved mindre bygningsdele menes for eksempel trappe- og elevatortårne, altaner, brystninger, gavltrekanter, flunker på kviste, partier over eller under vinduer, indvendige bygningsfacader, sider på forskydninger og indgangspartier.

Begrundelse:

Vi ønsker at få tilføjet galvaniseret, da det er almindeligt anvendt ord i byggebranchen og er omfattet af bestemmelsens beskrivelse af zinklignende materiale samt for at sikre større tydelighed i, hvad zinklignende materiale er.

Pkt. 17

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad §6.6

Indgangspartier til etageboliger skal markeres med overdækning, frem- eller tilbagerykning af facaden eller indramning.

Forslag til ny bestemmelse:

§6.6

Indgangspartier til etageboliger skal markeres med f.eks. overdækning, frem- eller tilbagerykning af facaden, indramning eller anden markering, som indikerer indgangen.

Begrundelse:

Vi ønsker fleksibilitet i mulighederne for at markere indgangspartier.

Pkt. 18

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad §6.7

Uanset § 6.1 gælder der for fælleshuse, at de gennem formgivning og/eller materialevalg skal gives en særlig arkitektonisk fremtræden, der adskiller sig fra resten af bebyggelsen.

Op til halvdelen af fælleshusets samlede facadeareal må fremstå i beton med brædeforskalling.

Den resterende facade skal have vertikale trælameller med en dybde på min. 250 mm på alle fire facader, eller på anden måde beklædes med træ som beskrevet i § 6.1.

Forslag til ny bestemmelse:

§6.7

Uanset § 6.1 gælder der for fælleshuse, at de gennem formgivning og/eller materialevalg skal gives en særlig arkitektonisk fremtræden, der adskiller sig fra resten af bebyggelsen.

Op til 80% af fælleshusets samlede facadeareal må fremstå i beton med brædeforskalling.

Den resterende facade skal have vertikale trælameller med en dybde på min. 250 mm på alle fire facader, eller på anden måde beklædes med træ som beskrevet i § 6.1.

Begrundelse:

Fælleshusene i delområde IIA og IIC er designet ud fra arkitektoniske og identitetsskabende parametre. Fælleshuset ligger som et hjerte i midten af bebyggelsen. Her er der plads til kreative fritidsinteresser

med værksted og atelier samt fitness og multisal til kropslig udfoldelse. Det er også i fælleshuset, man mødes til fællesspisningen, som er med til at styrke fællesskaberne mellem beboerne på tværs af de forskellige boligklynger. I fælleshuset findes også gæsteværelser, således at beboere i mindre boliger også har plads til at have familien overnattende.

Plushusenes fælleshus skal ses som et lokalt og dagligt mødested for alle beboerne og deres gæster. For at markere, at fælleshuset er et særligt sted, gives det en unik arkitektonisk profil – en profil, der bevidst adskiller sig fra de gennemgående elementer, der går igen i alle boligtyperne.

Materialeholdningen i fælleshuset er markant anderledes end den er i de omgivende boliger, og huset fremstår herved som et naturligt pejlemærke i bebyggelsen.

Plushusenes design af fælleshus indeholder 80% beton af det samlede facadeudtryk. Teknisk skal facadedækning med træ på mere end 20 % af de samlede facader på bygningen brandsikres.

Træbeklædning patineres anderledes, når den er brandimprægneret. Herudover bruger Plushusene flere ressourcer på at få et velfungerende fælleshus med mange faciliteter og fastansat personale.

Funktionerne indendørs markerer sig udvendigt, de nedbryder skalaen i huset og danner tilsammen "den lille by", der samler boligklyngerne og dermed skabes helheden i Plushusene konceptet.

Fælleshusets arkitektur afspejler de bagvedliggende aktiviteter. Facaden er dynamisk og der er fokuseret på gode lysforhold og åbenhed. Fælleshuset skiller sig ud i bebyggelsen med et mere rå og modernistisk look som modspil til de varmere teglfacader på boligerne.

Denne bevidste egenart i arkitektonisk udtryk giver fælleshuset sin identitet.

Det rå look brydes med træbeklædning som tilfører fælleshusets betonfacade noget mere stoflighed.

Derudover er træmotivet videreført i betonen, ved at facadeelementerne er støbt med

bræddeforskalling. Træ kan anvendes på mange måder, og vi ønsker i projektet at anvende træ for at

opnå en smuk, levende og varm overflade. Ved nærmere detaljering af facaderne vil vi arbejde med

enten modificeret træ, varmebehandlet træ eller trykimprægneret træ, der på forskellig vis giver træet forlænget holdbarhed.

Fælleshusets klimaskærm og bærende konstruktion består af beton.

Fælleshuset – det genkendelige element: Da Plushusene er udviklet som et landsdækkende koncept, er det vigtigt at fælleshusene medvirker til at skabe en tydelig arkitekturfortælling.

Fælleshusene er opbygget over samme princip i alle bebyggelserne, og dermed dannes en rød tråd og en sammenhængende branding. Således vil man på alle lokationer kunne identificere dette fælleskabende element, og fælleshuset vil fremstå som et genkendeligt pejlemærke.

Pkt. 19

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad §6.9

Tagflader på flade tage og tage med ensidigt fald på op til 15 grader skal i deres helhed enten være dækket med beplantning, solceller eller solfangere. Arealer til ovenlys, elevator-tårne, ventilationsanlæg og lignende tekniske anlæg samt adgang til disse er undtaget. Beplantning på tage skal udføres som enten sedum, græs eller lignende som vækstlag.

Forslag til ny bestemmelse:

§6.9

Tagflader på boliger med flade tage og tage med ensidigt fald på op til 15 grader skal i deres helhed enten være dækket med beplantning, solceller eller solfangere. Arealer til ovenlys, elevatortårne, ventilationsanlæg og lignende tekniske anlæg samt adgang til disse er undtaget. Beplantning på tage skal udføres som enten sedum, græs eller lignende som vækstlag.

Begrundelse:

Vi ønsker at præcisere bestemmelsen til kun at regulere boliger. Det vil sige, småbygninger som f.eks. skure reguleres ikke.

Pkt. 20

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad §6.10

Saddeltage og tage med ensidigt fald med en hældning på mere end 15 grader skal udføres med tagsten i tegl, naturskifer eller solceller i henhold til § 6.11.

Forslag til ny bestemmelse:

§6.10

Saddeltage og tage med ensidigt fald med en hældning på mere end 15 grader skal udføres med tagsten i tegl, naturskifer, tagpap eller solceller i henhold til § 6.11.

Begrundelse:

Ønsker at inkludere tagpap i materialemulighederne.

Pkt. 21

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad §6.11

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer, og derfor må tagmaterialer ikke have en glansværdi over 20 og en refleksionsværdi på over 2,0%.

Forslag til ny bestemmelse:

§6.11

Der må ikke anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer, og derfor må tagmaterialer ikke have en glansværdi over 20 og en refleksionsværdi på over 2,0%. Blanke tagmaterialer, som er udført i et antireflekterende materiale, må dog anvendes i forbindelse med etablering af solcelletag til indvinding af solenergi.

Begrundelse:

Ønsker at tilføje, at der gerne må opsættes blanke tagmateriale, som er antireflekterende. Dette giver mulighed for at anvende nyt materiale på markedet, som ikke påvirker omgivelser med f.eks. genskin.

Pkt. 22

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad §6.13

Udkragede altaner må kun udføres i metal og træ, både hvad angår værn og tilhørende konstruktioner.

Værn på altaner, må ikke fremstå som lukkede flader, men skal være udført som balustre, glas eller perforerede plader.

På tæt-lav boligbebyggelse må altaner kun etableres som indeliggende eller franske altaner. Indeliggende altaner må udføres med gelænder eller lukket brystning i samme materialer som facaden.

Forslag til ny bestemmelse:

§6.13

Udkragede altaner må kun udføres i metal og træ, både hvad angår værn og tilhørende konstruktioner. Dog må der gerne opføres betonbund. Værn på altaner, må ikke fremstå som lukkede flader, men skal være udført som balustre, glas eller perforerede plader.

På tæt-lav boligbebyggelse må altaner også etableres som indeliggende eller franske altaner.

Indeliggende altaner skal udføres med gelænder eller lukket brystning i samme materialer som facaden.

Begrundelse:

Vi ønsker mulighed for at opføre betonbund og dermed give mulighed for at tænke altaner sammen med bygningens samlede arkitektoniske design, udformning og æstetiske udtryk.

Pkt. 23

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad §6.15

Solceller og solfangere på tage skal være med antireflekterende overflademateriale/behandling. På sadeltage skal solceller og solfangere indbygges i eller flugte tagfladen. På flade tage må solceller og solfangere ikke være højere end 1 m målt fra tagfladen.

Forslag til ny bestemmelse:

§6.15

Solceller og solfangere på tage samt solcelletage skal være med antireflekterende overflademateriale/behandling. På sadeltage skal solceller, solfangere og solcelletage indbygges i eller flugte tagfladen. På flade tage må solceller, solfangere og solcelletage ikke være højere end 1 m målt fra tagfladen.

Begrundelse:

I bestemmelsen er der tilføjet solcelletage, som en mulighed. Denne tilføjelse imødekommer ny type/definition af solceller integreret i selve tagmaterialet.

Pkt. 24

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad s. 33 vedr. note til glansværdi

Note til § 6.10:

Måling af glanstal (Teknologisk Institut):

Der sendes en lysstråle i en vinkel på 60 grader på teglstenen. En fotocelle måler det lys, der kastes tilbage. Glanstallet er udtryk for hvor mange promille af lyset, der tilbagekastes fra denne vinkel.

Glansstandard har følgende betegnelser:

Helmat: glanstal 00-10

Mat: glanstal 10-20

Halvmat/silkemat: glanstal 20-40 Halvblank: glanstal 40-60

Blank: glanstal 60-80

Højglans: glanstal 80-100

Forslag til ny bestemmelse:

Note til §6.11:

Begrundelse:

Forkert § henvisning.

Pkt. 25

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad §8.1

Regnvand der overstiger hverdagsregn skal kunne ledes på terræn ved gravitation frem til indrettede lavninger i naturområdet.

Regnvand må ikke medføre oversvømmelse af bygninger. Afvandingsgrøfter skal fremstå med et naturligt, beplantet udtryk, og brinker må højst have en hældning på 1/2.

Forslag til ny bestemmelse:

§8.1

Regnvand der overstiger hverdagsregn skal kunne afledes fra boligområderne i strømningsveje ved gravitation frem til grøfter, lavninger og regnvandssøer i naturområdet.

Regnvand må ikke medføre oversvømmelse af bygninger. Strømningsveje uden for befæstede arealer skal fremstå med et naturligt, beplantet udtryk, og brinker må højst have en hældning på 1:2.

Begrundelse:

Der skal skelnes mellem strømningsveje på befæstede og ubefæstede arealer, fordi strømningsveje til sikring mod skybrudsoversvømmelse placeres både langs veje/pladser og i de grønne arealer. I befæstede arealer er det vejens/pladsens profil, der definerer strømningsvejen med sin hældning mod naturområdet. I grønne arealer skal der etableres egentlige langsgående lavninger, og det er disse lavninger, der skal have et naturligt beplantet udtryk og en flad sidehældning.

En hældning på ½ forstås som en halv og ikke som der menes 1 til 2. Dette skrives korrekt 1:2.

Pkt. 26

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad §8.2

Der skal kunne tilbageholdes mindst 12.000 m³ regnvand i lokalplanens område i form af søer.

Forslag til ny bestemmelse:

§8.2

Der skal kunne forsinkes mindst 12.000 m³ regnvand i lokalplanens område i de planlagte bassiner, grøfter og søer. Både hverdagsregn og skybrudsregn skal kunne håndteres inden for lokalplanens område, uden at der opstår skadevoldende oversvømmelser. Bassiner, grøfter og søer skal yderligere rumme et permanent vandvolumen på mindst 4.000 m³.

Begrundelse:

Søer og bassiner rummer både et permanent volumen og et forsinkelsesvolumen, der tilsammen skal være ca. 16.000 m³. §8.2 omhandler klimatilpasning isoleret betragtet (overskriften er klimatilpasning) og her er det kun forsinkelsesvolumenet, der er relevant. Der skal i teksten for klimatilpasning skelnes mellem permanent volumen (der udnyttes som rens-effekt = 4000 m³) og forsinkelsesvolumen (der

udnyttes til klimasikring = de 12.000 m³).

Forsinkelsesvolumen i forbassiner og grøfter tæller med, derfor bør disse anlæg nævnes.

Pkt. 27

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad §8.5

Beplantning og indretning af fælles friarealer jf. § 8.3 skal primært fremtræde med en overdrevs eller parklignende karakter med varierende beplantning i form af hjemmehørende træer og buske samt bunddækkende beplantning, som staude-, urte- og græsblandinger.

Der må ikke plantes arter, som fremgår af Naturstyrelsens liste over invasive arter.

Forslag til ny bestemmelse:

§8.5

Beplantning og indretning af fælles friarealer jf. § 8.3 skal primært fremtræde med en parklignende karakter med varierende beplantning i form af min. 70% hjemmehørende træer og buske samt bunddækkende beplantning, som staude-, urte- og græsblandinger.

Der må plantes historisk forekomne frugttræer i mindre klynger i nærheden af bebyggelsen.

Der må ikke plantes arter, som fremgår af Naturstyrelsens liste over invasive arter.

Begrundelse:

Vi vil gerne have mulighed for at plante frugttræer, bærbuske og stauder, som ikke er hjemmehørende.

F.eks. pære- og æblesorter. Derfor foreslår vi, at bestemmelsen sikrer min. 70% hjemmehørende arter.

Det betyder, at der er mulighed for at plante frugttræer og bærbuske.

Pkt. 28

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad §8.6

Det eksisterende beplantningsbælte i delområde I, som er vist på planbilag 2, skal bevares. Beplantningen må dog udtyndes og beskæres som del af den almindelige vedligeholdelse. Døde træer må fældes, hvorefter der skal ske genplantning af en hjemmehørende art.

Forslag til ny bestemmelse:

§8.6

Det eksisterende beplantningsbælte i delområde I, som er vist på planbilag 2, skal bevares.

Beplantningen må dog udtyndes og beskæres som del af den almindelige vedligeholdelse og må maks.

blive 1,5 m bred. Døde træer må fældes, hvorefter der skal ske genplantning af en hjemmehørende art.

I tilfælde af krav om støjforanstaltning må beplantningsbæltet erstattes med en støjskærmende foranstaltning, som skal begrønnes, så den fremstår som et grønt beplantningsbælte.

Begrundelse:

I tilfælde af krav om etablering af støjforanstaltning, ønsker vi at denne kan integreres i det grønne beplantningsbælte. Dette sikrer en grøn støjafskærmning og det samlede areal til både

beplantningsbælte og en evt. støjforanstaltning minimeres og dermed ikke påvirker den øvrige disponering af den samlede bebyggelse herunder veje og stier.

Herudover ønskes at beplantningsbæltet reguleres med en maks. bredde på 1,5 m for at sikre den ikke vokser sig for stor.

Pkt. 29

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad §8.7

I delområde IIC skal der etableres et minimum 2 m bredt beplantningsbælte langs Haveforeningen Dahlia som vist på planbilag 5. Beplantningsbæltet skal plantes som høje græsser, stauder eller lav kratbeplantning af hjemmehørende arter i en maksimal højde på 1,5 m.

Forslag til ny bestemmelse:

§8.7

I delområde IIC skal der etableres et minimum 2 m bredt beplantningsbælte langs skellinjen til Haveforeningen Dahlia som vist på planbilag 5. Beplantningsbæltet skal plantes som høje græsser, stauder eller lav kratbeplantning af minimum 70% hjemmehørende arter. Beplantningsbæltet skal beskæres ved en højde på mere end 1,5 m.

Begrundelse:

Vi vil gerne have mulighed for at plante frugttræer og bærbuske, som ikke er hjemmehørende. F.eks. pære og æble sorter. Derfor foreslår vi, at bestemmelsen giver mulighed for min. 70% hjemmehørende arter. Det betyder, at der er mulighed for at plante frugttræer og bærbuske. Herudover er det generelt svært kun at plante med hjemmehørende arter. Herudover ønsker vi at plante med lavere højde end 1,5 m, men beplantningsbæltet skal beskæres, så det ikke bliver højere end 1,5 m.

Pkt. 30

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad §8.8

I delområde IIA, IIB og IIC skal der langs vejskel mod Brostykkevej og Byvej etableres et minimum 2 m bredt beplantningsbælte som vist på planbilag 3, 4 og 5. Beplantningsbæltet skal bestå af hjemmehørende træer og buske.

Forslag til ny bestemmelse:

§8.8

I delområde IIA, IIB og IIC skal der langs vejskel mod Brostykkevej og Byvej etableres et minimum 1 m bredt beplantningsbælte som vist på planbilag 3, 4 og 5. Beplantningsbæltet skal bestå af min. 70% hjemmehørende træer og buske.

I tilfælde af krav om støjforanstaltning må beplantningsbæltet integreres i foranstaltningen jf. §8.10.

Begrundelse:

Vi ønsker et beplantningsbælte på min. 1 m langs med Byvej og Brostykkevej, da en reduceret bredde giver bedre disponering af delområdernes bebyggelsesplaner herunder placering af parkering, veje og stier. Et beplantningsbælte på 1 m kommer til at fremstå med samme karakter og udtryk som ved 2 m.

Vi vil gerne have mulighed for at plante frugttræer og bærbuske som ikke er hjemmehørende. F.eks. pære og æble sorter. Derfor foreslår vi, at bestemmelsen giver mulighed for min. 70% hjemmehørende arter. Det betyder, at der er mulighed for at plante frugttræer og bærbuske, som ikke er hjemmehørende art.

I tilfælde af krav om etablering af støjforanstaltning, kan denne integreres i det grønne beplantningsbælte jf. § 8.10. Ved at henvise til bestemmelsen, hvor dette reguleres, skabes bedre forståelse og sammenhæng mellem bestemmelserne.

Pkt. 31

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad §8.10

I delområde IIA, IIB og IIC må der etableres faste, støj-reducerende hegn langs Brostykkevej og Byvej. Støjhegn skal indgå i beplantningsbælterne og i sin helhed skjules af beplantning.

De faste hegn må ikke være højere end beplantningen, når denne er fuldt udvokset.

Forslag til ny bestemmelse:

§8.10

I delområde IIA, IIB og IIC må der etableres faste, støjreducerende hegn langs Brostykkevej og Byvej. Støjhegn skal indgå i beplantningsbælterne og i sin helhed skjules af beplantning.

Beplantningsbæltet, når denne er fuldt udvokset, skal være minimum samme højde, som det faste støjreducerende hegn.

Begrundelse:

Støjberegning fra vej dikterer højden på det støjreducerende hegn. Det bør derfor stå tydeligere i bestemmelsen, at beplantningsbæltets højde reguleres efter krav til det støjreducerende hegn.

Pkt. 32

Ad §8.12

8.12

Der må ikke etableres hegn på tværs imellem naturområdet i delområde III og de tilstødende, fælles friarealer i boligområderne.

Forslag til ny bestemmelse:

§8.12

Der må ikke etableres hegn i skellinjen mellem naturområdet i delområde III og de tilstødende, fælles friarealer i boligområderne, som forhindrer fri adgang til naturområdet.

Begrundelse:

Det virker underligt, at der ikke må etableres hegn/levende hegn mellem boligområder og naturområdet, når der på naturområdet skal etableres tæt skov direkte mod skel til boligområdet. Her mangler der samhørighed.

Bestemmelsen foreslås slettet og erstattet af en paragraf, der sikrer, at indsynet til/fra naturområdet ikke hindres, hverken i boligområderne eller i naturområdet.

Det skal præciseres, at der ikke må opsættes hegn i skel, så adgang til naturområdet forhindres for offentligheden.

Pkt. 33

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad §8.14

Private opholdsarealer på terræn må kun lukkes af med faste læhegn af træ, som skal placeres vinkelret på facaden. Disse hegn må ikke være højere end 1,5 m og må højst have en længde på 3 m.

Som afskærmning af det private opholdsareal må der parallelt med facaden opføres levende hegn eller åbent træstakit med en maksimal højde på 1 m.

Forslag til ny bestemmelse:

§8.14

Private opholdsarealer på terræn må kun lukkes af med faste læhegn af træ, buskbeplantning eller levende hegn, som skal placeres vinkelret på facaden. Disse hegn må ikke være højere end 1,5 m og må højst have en længde på 3 m.

Som afskærmning og læhegn af det private opholdsareal må der parallelt med facaden opføres levende hegn, buskbeplantning eller åbent træstakit med en maksimal højde på 1,5 m.

Begrundelse:

Det private opholdsareal ønskes afskærmningen betegnes også som læhegn og dette reguleret ens hele vejen rundt med en højde på 1,5 m og samme type afskærmning. Herudover ønskes mulighed for også at anvende buskbeplantning som afskærmningsmulighed, da dette bidrager til en større variation i beplantningen og fortsat sikrer åbenhed mellem private- og fællesarealer.

Pkt. 34

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad §8.16

I delområde IIA, IIB og IIC må der i en afstand af 20 m fra skel mod Brostykkevej og Byvej ikke etableres private opholdsarealer.

Forslag til ny bestemmelse:

§8.16

I delområde IIA, IIB og IIC må der i en afstand af 20 m fra skel mod Brostykkevej og Byvej ikke etableres private opholdsarealer. Der kan inden for de 20 m etableres et privat ankomstareal med en privat p-plads og et skur til cykler og opbevaring.

Begrundelse:

For at sikre så meget opholdsareal som muligt uden for de 20 m fra skel mod Brostykkevej og Byvej, er det nødvendigt at placere funktioner som p-pladser og skure til opbevaring i zonen som er støjbelastet. På den måde sikres det, at de brugbare opholdsarealer kan designes med fokus på natur og parkegenskaber.

Pkt. 35

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad §8.17

Ved tæt-lav boligbebyggelse skal der ved facader mod vej etableres ankomstarealer på terræn i tilknytning til boligen.

Disse ankomstarealer må etableres med en maksimal dybde på 6,5 m fra facaden og etableres med parkering til én bil samt ét skur på maksimalt 5 m² i overensstemmelse med tilhørende illustration.

Forslag til ny bestemmelse:

§8.17

Ved tæt-lav boligbebyggelse kan der ved facader mod vej etableres ankomstarealer på terræn i tilknytning til boligen.

Disse ankomstarealer må etableres med en maksimal dybde på 7 m fra facaden og etableres med parkering til én bil samt ét skur på maksimalt 5 m² i overensstemmelse med tilhørende illustration.

Begrundelse:

Det skal være en mulighed (kan) og ikke et krav (skal) om etablering af ankomstareal på terræn i tilknytning til boligen for tæt-lav boligbebyggelse. Det er ikke alle projekter, der ønsker denne

mulighed. Ved at åbne bestemmelsen, som en mulighed, giver det også mulighed for at skabe en variation i bebyggelsernes møde med omgivelserne.

Pkt. 36

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad §8.19

Ankomstarealer ved etageboliger må etableres med en maksimal dybde på 4 m fra facaden og en maksimal bredde på 5 m. Ved hvert areal skal der opføres mindst én bænke eller plint til ophold i overensstemmelse med tilhørende illustration.

Forslag til ny bestemmelse:

§8.19

Ankomstarealer ved etageboliger må etableres med en maksimal dybde på 4 m fra facaden og en maksimal bredde på 5 m. Ved hvert areal må der etableres elementer, der inviterer til ophold.

Tilhørende illustration udgår. Der kan indsættes eksempler på forskellige typer elementer, som inviterer til ophold.

Begrundelse:

Der skal være mulighed for at etablere andre typer elementer end en bænke og plint, som inviterer til ophold/hvil, som kan have andre funktioner, som f.eks. også inviterer til leg/motion eller andet.

Pkt. 37

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad §8.22

Øvrige ubebyggede arealer skal begrønnes med vild beplantning i form af højt græs, vilde blomster, buske og træer af primært hjemmehørende arter.

Foruden vild beplantning, må øvrige ubebyggede arealer indrettes med:

- Stiforløb med en maksimal bredde på 2 m, placeret minimum 1 m fra bygningers facade.
- Bænke eller plint til ophold med en maksimal bredde på 3 m.
- Cykelparkering.

Forslag til ny bestemmelse:

§8.22

Øvrige ubebyggede arealer skal anlægges med høje græsser, urter, stauder, buske og træer. Der må ikke plantes arter, som beskrevet på naturstyrelsens liste over invasive arter.

Foruden beplantning, må øvrige ubebyggede arealer indrettes med:

- Stiforløb med en maksimal bredde på 2 m, placeret minimum 1 m fra bygningers facade.
- Bænke eller plint til ophold med en maksimal bredde på 3 m.
- Cykelparkering.

Begrundelse:

De øvrige ubebyggede arealer er de bygningsnære arealer tæt på boligerne. Her vil vi gerne have

mulighed for at anlægge beplantning, som er mere plejet og har en funktionel karakter, som f.eks. afskærmning mod naboen og frugttræer til sankning. Beplantningen skal desuden typisk være både slidstærk og tørketolerant tæt ved bygninger. Ved primært at plante hjemmehørende arter er det ikke altid muligt at finde de bedst egnede arter til at opfylde dette.

Pkt. 38

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad §8.24

Der må ikke terrænreguleres nærmere end 1 m fra lokalplanens afgrænsning. På ejendommene må der i øvrigt ikke ske terrænregulering ud over +/- 0,3 m i forhold til det eksisterende terræn.

Overgange fra hævet terræn til eksisterende terræn skal ske med en hældning på 1/5.

Forslag til ny bestemmelse:

§8.24

Der må ikke terrænreguleres nærmere end 1 m fra lokalplanens afgrænsning. På ejendommene må der i øvrigt ikke ske terrænregulering ud over +/- 0,5 m i forhold til det terræn, der jf. §5.11 fastsættes af kommunen.

Terrænregulering må ikke ændre funktionen af områdets strømningsveje.

Overgange fra hævet eller sænket terræn mod omgivelserne skal ske med en hældning på 1:5 eller fladere.

Begrundelse:

Vi ønsker, at der gives mulighed for at regulere +/- 0,5 m efter normal standard. Der skal for at sikre forureningsafdækning og klimasikring mod skadevoldende oversvømmelser ske terrænregulering som beskrevet i §5.11. Når dette er sket og det fremtidige niveauplan er fastlagt af kommunen, kan yderligere terrænregulering begrænses som beskrevet, dog ikke, hvis denne regulering blokerer områdets strømningsveje.

Vedr. hældning, se tidligere forklaring omkring korrekt tegnsætning for skråningshældning.

Pkt. 39

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad §8.25

Uanset § 8.24 gælder der for delområde I, IIA, IIB og IIC, at der må ske terrænregulering op til +0,5 m i forhold til det eksisterende terræn, hvis det er krævet i miljøtilladelse på grund af forurennet jord.

Etablering af højbede, bassiner, afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse mv. er ikke omfattet af § 8.24.

Forslag til ny bestemmelse:

§8.25

Uanset § 8.24 gælder der for delområde I, IIA, IIB og IIC, at der må ske terrænregulering op til +0,5 m i forhold til det eksisterende terræn, hvis det er krævet i miljøtilladelse på grund af forurennet jord.

Etablering af højbede. er ikke omfattet af § 8.24.

Begrundelse:

Der skal, for at sikre forureningsafdækning og klimasikring mod skadevoldende oversvømmelser, ske terrænregulering som beskrevet i §5.11.

Denne regulering kan ikke alle steder begrænses til +/- 0,5 m. Regulering med formål at sikre

miljøforhold og opnå klimasikring er primære og ubetingede krav fra Hvidovre Kommune. De bør derfor beskrives, som det er foreslået i §5.11 – men ikke andre steder, da det derved er vanskeligt at administrere, når der er flere konfliktende bestemmelser.

Pkt. 40

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad §8.29

Langs stier inden for boligområderne må der uanset § 8.27 kun opsættes skotlamper, pullertlamper og lignende med en maksimal højde på 1 m.

Forslag til ny bestemmelse:

§8.29

Langs stier, inden for boligområderne, må der uanset § 8.27 kun opsættes skotlamper, pullertlamper og lignende med en maksimal højde på 1,2 m.

Begrundelse:

En lidt større højde giver større rækkevidde og dermed oplyser et større område uden at genere omgivelserne.

Pkt. 41

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad §8.30

Terrænet inden for naturområdet skal reguleres, så der skabes et kuperet landskab med bakker, søer og lavninger.

Terrænreguleringen skal udføres svarende til de koter, der er vist på planbilag 8.

Uanset ovenstående kan den vestlige bakke være lavere end bakkens koter angivet på planbilag 8. Dog skal den altid være 1 m over det omkringliggende terræn. Udformningen skal altid have et naturligt præg.

Forslag til ny bestemmelse:

§8.30

Terrænet inden for naturområdet skal reguleres, så der skabes et varieret landskab med stier, oplevelsesmuligheder, søer, vådområder, lavninger og bakker. Terrænreguleringen skal i videst muligt omfang sikre, at der opnås jordbalance for de planlagte anlægsarbejder indenfor lokalplanområdets afgrænsning.

Reguleringen skal rumme landskabselementer, som foreslået på planbilag 6. Elementernes placering og størrelse skal udformes således, at der sikres klimatilpasning af lokalplanområdet, samt at der opnås et varieret landskab med god naturkvalitet, artsdiversitet, varierende bevoksning bestående af hjemmehørende arter.

Den vestlige bakke skal etableres således, at der sikres udsyn over naturområdet fra Byvej. Bakken skal samtidig sikre, at overfladevand i naturområdet håndteres i området. Den vestlige bakke skal være mindst 1 m højere end omgivende terræn. Bakken skal udformes så den får et naturligt præg.

Den østlige bakke skal udformes således, at bakkens top er ca. 6 m højere end det omgivende terræn. Bakkens sider skal etableres således, at bakken kan tjene som udsigtspunkt for naturområdets besøgende.

Områdets søer skal indrettes som regnvandssøer med permanent vandspejl og forsinkelsesvolumen,

der sikrer mod oversvømmelser. Søerne skal gives en dybde på mindst 1 m, og der skal etableres en ræve-sikret ø i en af søerne.

Begrundelse:

Planbilag 6 og 8 kan/bør af flere årsager ikke realiseres med den viste form og placering af landskabelige elementer. Årsagerne er f.eks.:

- De viste bakker har en størrelse, der forhindrer, at lokalplanområdet kan udføres med jordbalance. Der er stort jord-underskud, der vil medføre behov for at importere mange tusinde m³ ren overskudjord udefra. Dette vil resultere i omfattende og tung lastbiltrafik i lokalområdet over en længere årrække, hvilket vil betyde øget risiko for trafikuheld, støjgener og unødvendig slid på områdets veje.
- Den øgede lastbiltrafik og materiel til indbygning af den importerede jord vil medføre en unødvendig klimabelastning i form af emission af udstødningsgas og unødvendigt forbrug af fossile brændstoffer – det samlede projekt vil i den i lokalplanudkastet skitserede form medføre forøget CO₂ udledning og dermed et unødvendigt højt carbon-footprint.
- De viste regnvandsanlæg og vådområder kan fysisk ikke udføres som vist, da dette vil blotlægge en eksisterende og tinglyst stærkstrømsledning (50 kV). Vådområderne vil, hvis de udføres som vist, blotlægge det nedgravede kabel, der efter den foreslåede terrænregulering vil være placeret op til 0,5 m over terræn.
- De viste regnvandsanlæg kan af samme årsag ikke etableres som vist på bilaget, da disse ligeledes vil blotlægge stærkstrømskablet, hvor grøfter og kabel krydser hinanden. Den lavt placerede sti-bro bør ikke etableres som vist, da den er placeret langs under terræn i et område, hvor terrænregulering ikke må forekomme.

Der foreslås i lokalplanudkastet etableret tæt skov direkte i skel mod eksisterende og fremtidig beboelse. Dette vil medføre uønsket skygge på naboarealer og forhindre det ønskede frie udsyn mellem boligområder og naturområdet.

Pkt. 42

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad §8.31

Inden for delområde III må der ikke terrænreguleres nærmere end 5 m fra lokalplansområdets afgrænsning.

Forslag til ny bestemmelse:

§8.31

Inden for delområde III må der ikke terrænreguleres nærmere end 5 m fra lokalplanområdets afgrænsning. Klimasikring er undtaget denne bestemmelse, da det gennem terrænregulering skal sikres, at der ikke kan ske oversvømmelse af naboejendomme ved opstuvning af vand i naturområdet. Terrænhældning skal udføres som beskrevet i §8.24.

Begrundelse:

Det kan være nødvendigt at regulere nærmere skel til f.eks. HF Dahlia, for at sikre mod oversvømmelse.

Pkt. 43

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad §8.32

Naturområdet skal beplantes efter de foreskrevne naturtyper i zonerne som vist på planbilag 6, der tager

afsæt i den tilhørende beplantningsplan på planbilag 7.

Forslag til ny bestemmelse:

§8.32

Naturområdet skal beplantes med varierende naturtyper som skov, frugtbærende træer/buske og forskellige frøblandinger svarende til beplantningsforslag vist på planbilag 6. Beplantningen må ikke medføre gene for naboejendomme i form af f.eks. skygge eller væsentlig forringelse af udsyn mellem beboelsesområder og naturområdets landskab og søer.

Naturområdets bassiner, grøfter og søer skal indrettes således, at søernes vandkvalitet tilgodeses. Der skal etableres mindst en rævesikret ø i områdets søer og bassiner.

Begrundelse:

Naturområdet bør etableres med naturtyper og naturoplevelser ud fra principperne i den politisk vedtagne Helhedsplan, som beskriver områdets etablering i 3 faser, hvor der også foreslås større involvering af borgere, skolen og foreningslivet til f.eks. plantning af en æblelund, træer mv. Dette skaber sammenhængende naturoplevelser, som er bedre lokal forankrede og der er skabt ejerskab til byens nye naturområde.

Pkt. 44

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad §8.33

Den eksisterende beplantning markeret på planbilag 6 skal bevares. Beplantningen må dog udtyndes og beskæres som del af den almindelige vedligeholdelse.

Døde træer må fældes, hvorefter der skal ske genplantning af en hjemmehørende art.

Forslag til ny bestemmelse:

§8.33

Den eksisterende beplantning markeret på planbilag 6 skal bevares. Beplantningen må dog udtyndes og beskæres som del af den almindelige vedligeholdelse. Eksisterende beplantning kan ryddes, hvor denne krydser kommende regnvandsanlæg, der kræver tilsyn, drift og vedligehold.

Døde træer må fældes, hvorefter der skal ske genplantning af en hjemmehørende art.

Begrundelse:

Umiddelbart sydøst for delområde I er vist et eksisterende læhegn/hæk, der skal bevares. Samme sted er det foreslået, at vand fra delområde I skal kunne løbe fra vest mod øst. Det vil derfor være nødvendigt at rydde dele af den eksisterende bevoksning for at kunne etablere en grøft – som efterfølgende skal kunne driftes.

Pkt. 45

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad §8.34

Der må kun opføres faste hegn i forbindelse med dyrehold. Faste hegn skal etableres som trådhegn i en maksimal højde af 1 meter.

Forslag til ny bestemmelse:

§8.34

Der må kun opføres faste hegn i forbindelse med dyrehold til pleje og afgræsning af naturområdets naturtyper. Faste hegn skal etableres som trådhegn med en maksimal højde på 1 m. Hegning må ikke

forhindre færdsel langs området's stier.

Begrundelse:

Dyrehold skal være til pleje og drift af udvalgte områder med de rette naturtyper, som kan tåle dyrehold. Herudover skal hegning ikke forhindre området's tilgængelighed og færdsel.

Pkt. 46

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad §8.36

Der må opføres konstruktioner til f.eks. naturlegeplads, ildsted, bålhytte, shelters og gangbroer indenfor aktivitetsarealerne som vist på planbilag 6.

Naturlegeplads må opføres med inventar af ubehandlet træ, pileflet og lignende.

Forslag til ny bestemmelse:

§8.34

Der må opføres konstruktioner til f.eks. naturlegeplads, ildsted, bålhytte, shelters og gangbroer indenfor aktivitetsarealerne.

Naturlegeplads må opføres med inventar af ubehandlet træ, pileflet og lignende.

Begrundelse:

Placering af f.eks. stibroen syd om søen er ikke mulig, da den er placeret i et område, hvor der ikke må ske terrænregulering. Planbilag 6 bør alene betragtes som et forslag, der ændres. Herved vil placering og omfang af de beskrevne konstruktioner blive ændret og optimeret.

Pkt. 47

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad §8.37

Der må etableres affaldsstationer langs naturstien og i forbindelse med shelter, bålhytte og legeplads.

Forslag til ny bestemmelse:

§8.37

Der må etableres affaldsspande langs med hovedstien og i forbindelse med shelter, bålhytte og legeplads.

Begrundelse:

Affaldsstation forstås som større område med flere fraktioner af affaldsspande. En affaldsspand med mulighed for mindre sortering indbygget i den enkelte affaldsspand er mindre synlig i naturområdet.

Herudover mener vi, disse skal placeres ved hovedstien og ikke langs naturstien, da hovedstien er mest befærdet og mere tilgængelig for driften af affaldsspandene.

Pkt. 48

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad §9.3

Vejene opdeles i to vejtyper; fordelingsveje og boligveje:

- Fordelingsveje skal have en bredde på mindst 7 m og skal anlægges som illustreret i planbilag 11. Indeholdt i fordelingsvejene skal være et 1,2 m bredt fortov i begge sider. Fortovene skal anlægges med en niveauforskel på 2 cm over kørebaneniveau.
- Boligveje skal anlægges med en bredde på mindst 3 m.

Forslag til ny bestemmelse:

§9.3

Vejene opdeles i to vejtyper; fordelingsveje og boligveje:

- Fordelingsveje skal have en bredde på mindst 7 m inkl. 1,2 m bredt fortov på begge sider af vejen og skal anlægges som illustreret i planbilag 11. Fortovene skal anlægges med en niveauforskel på min. 5 cm over kørebaneliveau.
- Boligveje skal anlægges med en bredde på mindst 3 m.

Begrundelse:

Kantstenshøjden mellem veje og fortove bør være mindst 5 cm. En kantstenshøjde på 2 cm vil gøre det meget vanskeligt at anvende vejene som strømningsveje, fordi der ikke vil være mulighed for, at regnvand kan krydse en vej med tagprofil og kun 2 cm kantstenshøjde – vandet vil i stedet oversvømme fortove og vejprofil er dermed ikke anvendeligt som skybrudsvej.

Desuden vil en kantstenshøjde på 2 cm betyde, at udlægning af slidlag på befæstede arealer ikke kan ske uden afhøvling af den øverste del af belægningen, fordi slidlagstykkelsen vil overstige kantstenshøjden.

Pkt. 49

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad §9.4

Vejene skal dimensioneres efter en kørt hastighed på maks. 15 km/t.

Undtaget herfra er vejstrækning A-A, som skal dimensioneres efter en kørt hastighed på maks. 30 km/t

Forslag til ny bestemmelse:

§9.4

Vejene skal dimensioneres efter en kørt hastighed på maks. 15 km/t.

Undtaget herfra er vejstrækning A-A, som vises på planbilag 10, som skal dimensioneres efter en kørt hastighed på maks. 30 km/t.

Begrundelse:

Vejstrækning A-A forstås bedre, hvis der henvises til planbilaget, hvor den er placeret.

Pkt. 50

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad §9.5

Fordelingsveje skal anlægges med samme kvadratiske eller rektangulære flisebelægning på hele vejens bredde. Der skal være forskel i retning, forbandt eller størrelse på fliserne på kørearealerne og fortovene.

Forslag til ny bestemmelse:

§9.5

Fordelingsveje skal anlægges med en ensartet belægning på hele vejens bredde. Der kan anvendes betonbelægningssten, asfalt eller overfladebehandlet asfalt (OB).

Areal til fodgængere skal være tydeligt markeret ved belægningsskift f.eks. med termoplast, trafiksom, afvandings rende, tydelig farveforskel i belægning eller overfladebehandlet asfalt (OB) på fodgængerareal.

Begrundelse:

Asfalt er mere robust i forhold til at klare tungere trafik som f.eks. renovationskøretøjer. Ved at regulere kørebane og fortov med forskellige materialer, understøtter det intentionen om at skabe størst mulig adskillelse af disse, både visuelt, æstetisk og funktionsmæssigt samt trafikikkerhedsmæssigt.

Pkt. 51

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad §9.7

Vejstrækning B-B, se planbilag 2 og 10, skal anlægges med græsarmering.

Forslag til ny bestemmelse:

§9.7

Vejstrækning B-B, se planbilag 10, skal anlægges med græsarmering.

Begrundelse:

Vejstrækning B-B vises ikke på planbilag 2, derfor bør der kun henvises til planbilag 10, hvor informationen fremgår.

Pkt. 52

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad §9.8

Vejstrækning C-C, se planbilag 4 og 10, skal anlægges med separat vej og sti.

Forslag til ny bestemmelse:

§9.8

Vejstrækning C-C, se planbilag 10, skal anlægges med separat vej og sti.

Begrundelse:

Vejstrækning C-C vises ikke på planbilag 4, derfor bør der kun henvises til planbilag 10, hvor informationen fremgår.

Pkt. 53

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad §9.12

Naturstien, som er vist på planbilag 10, skal have en bredde på mindst 3 m og anlægges med en topbelægning af stampet fastgrus, knust beton, granitskærver eller stenmel i brunlige nuancer. Naturstiforløbet (inklusive forbindelsesbroerne) skal kunne betjene maskiner til drift af området.

Forslag til ny bestemmelse:

§9.12

Hoved-naturstien, som er vist med bred streg på planbilag 10, skal have en bredde på mindst 3 m og anlægges med en topbelægning af stampet fastgrus, knust beton, granitskærver eller stenmel i brunlige nuancer. Dele af naturstiforløbet (inklusive nogle af forbindelsesbroerne) skal, efter aftale med HOFOR, kunne betjene maskiner til drift af områdets regnvandsanlæg.

De mindre forbindelsesstier, som er vist med smal streg på planbilag 10 skal anlægges som ca. 2 m brede trampestier.

Begrundelse:

Det bør overvejes, om der skal kunne køres med andet end cykler og barnevogne på de små forbindelsesstier.

Pkt. 54

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad §9.13

Hovedstien a-a, Se planbilag 4 og 10, skal have en bredde på mindst 3 m og anlægges med en topbelægning af stampet fastgrus, knust beton, granitskærver, stenmel eller OB-belægning med perlegrus og vegetabilsk bindemiddel.

Forslag til ny bestemmelse:

§9.13

Hovedstien a-a, Se planbilag 10, skal have en bredde på mindst 3 m og anlægges med en topbelægning af stampet fastgrus, knust beton, granitskærver, stenmel eller OB-belægning med perlegrus og vegetabilsk bindemiddel.

Begrundelse:

Hovedstien a-a vises ikke på planbilag 4, derfor bør der kun henvises til planbilag 10, hvor informationen fremgår.

Pkt. 55

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad §9.15

Hvor der ikke er vejadgang til ankomstarealer, må der anlægges fliseegang fra parkering til ankomstzoner. Flisegangen må have en bredde på maksimalt 0,5 m.

Forslag til ny bestemmelse:

§9.15

Hvor der ikke er vejadgang til ankomstarealer, må der anlægges fliseegang fra parkering til ankomstzoner. Flisegangen må have en bredde på maksimalt 1,5 m.

Begrundelse:

En gangbredde på 0,5 m er meget smalt og opfylder ikke krav om tilgængelighed, som skal være handicapvenlig eller barnevognsvenlig, derfor bør den være bredere så der kan køre en kørestol, barnevogn mv. gennem flisegangen.

Pkt. 56

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad §9.16

Broer og stibroer i delområde III skal fremstå som ubehandlet træ. Der kan dog bruges naturimprægnering med vegetabiliske bindemidler.

Forslag til ny bestemmelse:

§9.16

Trædæk og gelændere på stibroer i delområde III skal fremstå som ubehandlet træ. Bærende elementer som dragere og landfæster kan udføres i stål eller beton. Der kan bruges naturimprægnering med vegetabiliske bindemidler til træelementer.

Begrundelse:

Ubehandlet træ betyder ege- eller lærketræsbroer - til tung trafik -. Dette er ikke holdbart og vil kræve omfattende indsats ifm. fremtidig drift og vedligehold for kommende ejer af naturområdet. Træbroer bør reduceres til få centrale lokaliteter nær/over synligt vand. De fleste "broer" udgør blot krydsning af grøfter, der kun er med strømmende vand, under/efter regn. Disse kunne med fordel være udført som rørunderføringer, hvor det er muligt og giver mening i forhold til øvrige hensyn.

Pkt. 57

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad §9.18

I hvert delområde må der maksimalt anlægges følgende antal parkeringspladser på terræn:

- Delområde I: 115 stk.
- Delområde IIA: 135 stk.
- Delområde IIB: 215 stk.
- Delområde IIC: 105 stk.

Kommentar til bestemmelse:

§9.18

Denne skal udgå fra lokalplanen.

Begrundelse:

Jf. §9.17 skal der anlægges det nødvendige antal parkeringspladser til sikring af, at parkeringen kan ske inden for de enkelte delområder. Der skal som minimum udlægges, dvs. reserveres:

- 1 parkeringsplads pr. bolig.

Det betyder, at §9.18 regulerer at der maks. må anlægges f.eks. 215 parkeringspladser i delområde IIB og §9.17 regulerer, at der skal anlægges/reserveres det nødvendige antal parkeringspladser svarende til min. 1 parkeringsplads pr. bolig, dvs. 222 parkeringspladser i forhold til den aktuelle bebyggelsesplan for delområde IIB. Det vil være mest hensigtsmæssigt at regulere parkering efter antal boliger jf. kommuneplanens parkeringsnorm, derfor bør §9.18 udgå.

Pkt. 58

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad §9.21

Parkeringspladser skal anlægges med permeabel belægning som f.eks. betonfliser med væksthuller, græsarmeringsnet eller lignende.

Forslag til ny bestemmelse:

§9.21

Parkeringspladser skal anlægges med permeabel belægning som f.eks. betonfliser med væksthuller eller lignende.

Begrundelse:

Græsarmeringsnet på parkeringspladser fremstilles af plastikprodukter. Sådanne net er erfaringsmæssigt en uønsket løsning af flere årsager.

Dels kan sådanne plastiknet ikke tåle trafikbelastning, de knækker og går itu efter kort tid. Dels er anvendelse og indbygning af plastikprodukter ikke i overensstemmelse med ønsket om at øge byggeriets bæredygtighed og reducere anvendelsen af miljøfremmede stoffer. Dertil kommer, at plastik-net ud fra et æstetisk synspunkt er uegnede i beboelsesområder.



Eksempler på græsarmeringsnet efter 1-2 år med almindelig trafikbelastning. Nettet fremstår med tydelige skader, bevoksning med græs har svært ved at etablere sig – og det er i de flestes øjne et grimt produkt. Fotos er fra igangværende klagesag i Lejre.

Pkt. 59

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad §9.22

Ved nybyggeri skal der til etageejendomme anlægges cykelparkering inden for det enkelte delområde til dækning af beboernes behov. Der skal etableres:

- 1 stk. almindelig cykelparkeringsplads pr. 50 m² boligareal
- 1 stk. pladskrævende cykelparkeringsplads pr. 150 m² boligareal

Halvdelen af cykelparkeringspladserne skal som udgangspunkt være overdækkede. Cykelparkeringen skal anlægges, så den er let tilgængelig for brugerne og i umiddelbar nærhed af indgangspartierne.

Forslag til ny bestemmelse:

§9.22

Ved nybyggeri skal der til etageejendomme anlægges cykelparkering inden for det enkelte delområde til dækning af beboernes behov. Der skal etableres:

- 1 stk. almindelig cykelparkeringsplads pr. 50 m² boligareal
- 1 stk. pladskrævende cykelparkeringsplads pr. 500 m² boligareal

Halvdelen af cykelparkeringspladserne ved etageejendomme skal som udgangspunkt være overdækkede. Cykelparkeringen skal anlægges, så den er let tilgængelig for brugerne og i umiddelbar nærhed af indgangspartierne.

Begrundelse:

Regulering af pladskrævende cykelparkeringsplads ønskes fastsat til at gælde pr. 500 m². Det svarer til krav, som Københavns Kommune stiller i forbindelse med lokalplaner. Hvidovre Kommune bør ikke have behov for krav om flere end København set i forhold til den bymæssige kontekst, derfor bør bestemmelsen ændres.

Pkt. 60

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad §13.1

Før ny bebyggelse tages i brug, skal afskærmningsbælter i henhold til § 8 være etableret.

Forslag til ny bestemmelse:

§13.1

Ny bebyggelse inden for det enkelte delområde må ikke tages i brug, før der er etableret støjskærmning og beplantningsbælter jf. §8.

Begrundelse:

§ 8 indeholder ikke begrebet afskærmningsbælter. Der bør refereres til de korrekte betegnelser i § 8.

Pkt. 61

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad §13.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret overkørsler, veje og stier jf. §§ 9.1 -9.7.

Forslag til ny bestemmelse:

§13.3

Ny bebyggelse inden for det enkelte delområde må ikke tages i brug, før der er etableret overkørsler, veje og stier tilhørende det enkelte delområde jf. §§ 9.1 -9.8.

Begrundelse:

Bestemmelsen bør omfatte alle bestemmelser i §9, som omhandler anlæggelse af vej, der vedrører de enkelte delområder. Bestemmelsen skal tage hensyn til, at de enkelte delområder udbygges særskilt og på forskellige tidspunkter. Derfor skal det enkelte delområdes ibrugtagning ikke være afhængig af færdiggørelse af de øvrige delområder.

Pkt. 62

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad §13.4

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret parkeringspladser jf. §§ 9.9 – 9.13.

Forslag til ny bestemmelse:

§13.4

Ny bebyggelse inden for det enkelte delområde må ikke tages i brug, før der er etableret parkeringspladser tilhørende det enkelte delområde jf. §§ 9.17

Begrundelse:

Bestemmelsen bør kun henvise til bestemmelserne, som omhandler etablering af parkeringspladser. Bestemmelsen skal tage hensyn til, at de enkelte delområder udbygges særskilt og på forskellige tidspunkter. Derfor skal det enkelte delområdes ibrugtagning ikke være afhængig af færdiggørelse af de øvrige delområder.

Pkt. 63

Forslag til helt ny bestemmelse:

Ny bebyggelse må tages i brug, inden for de enkelte delområder, ud fra en fastlagt udbygningsplan.

Begrundelse:

Det skal være muligt at ibrugtage boliger gradvist inden for de enkelte delområder. Bebyggelserne er disponeret ud fra en klyngestruktur og grundstørrelsen på delområderne gør, at det er hensigtsmæssigt at boliger kan ibrugtages jf. en udbygningsplan for det enkelte område.

Del 3 – Planbilag

Pkt. 64

Jf. forslag til lokalplan 472

Ad planbilag 1

Forslag til nyt planbilag 1:

Planbilag 1 skal opdateres med følgende oplysning:

Delområde nr., husnummer og matrikel nr. Delområdeafgrænsning bør have rød afgrænsning hele vejen rundt inkl. linjen som er ens med lokalplanafgrænsningen.

Begrundelse:

Oplysningerne mangler på planbilaget i forhold til signaturforklaringen. Delområdeafgrænsningen bør tegnes som en lukket polygon for at sikre tydelighed i afgrænsningen.

Pkt. 65

Jf. forslag til lokalplan 472

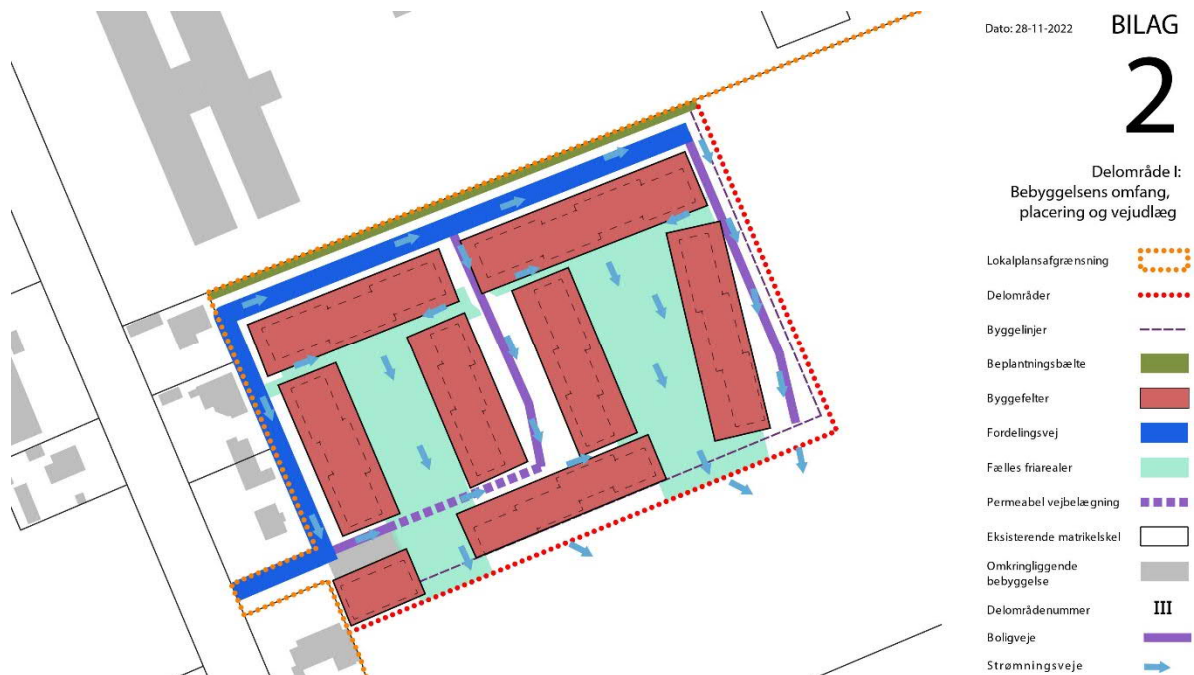
Ad planbilag 2

Forslag til nyt planbilag 2:

Planbilag 2 skal opdateres med boligveje og fordelingsvejen ændres, så den får et reduceret vejforløb.

Byggefeltene skal opdateres med en buffer på ca. 3 m omkreds i forhold til bygningernes fodaftryk.

Planbilaget skal suppleres med strømningsveje svarende til den reviderede terrænmodel.



Eksempel på opdateret planbilag 2

Begrundelse:

Delområde I får en tydeligere vejstruktur, hvis der differentieres mellem større fordelingsvej og mindre boligveje, som vist ovenfor.

Byggefelterne administreres bedre, når der er indbygget mindre fleksibilitet, som bebyggelserne må placeres indenfor. Et byggefelt alene afgrænset af fodaftrykket på bygningen er meget snævert og svært at administrere.

Planbilaget mangler angivelse af strømningsveje til sikring mod skybrudsoversvømmelser, hvilket er et krav fra myndigheden.

Pkt. 66

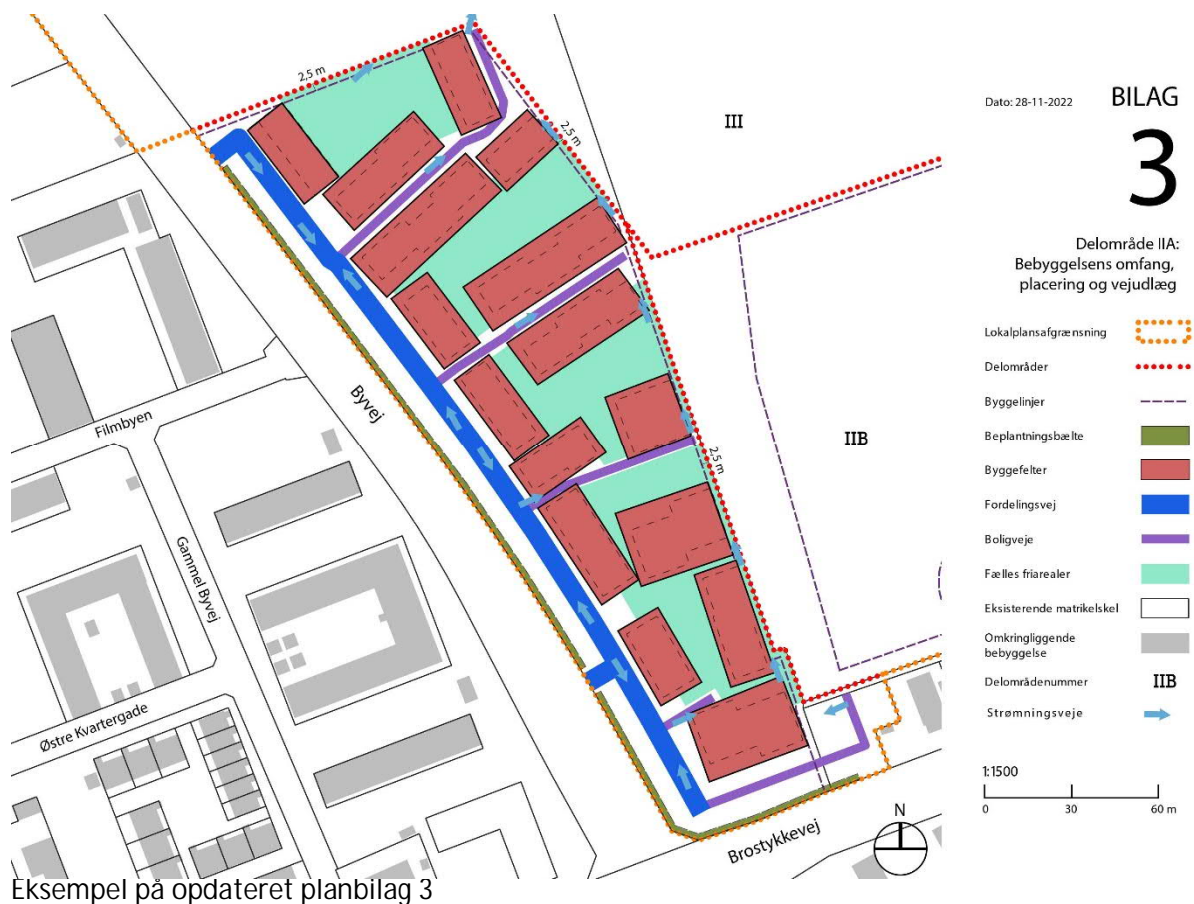
Jf. forslag til lokalplan 472
Ad planbilag 3

Forslag til nyt planbilag 3:

Planbilag 3 skal opdateres med slet markering af A-A.

Byggefelterne skal opdateres med en buffer på ca. 3 m omkreds i forhold til bygningernes fodaftryk.

Planbilaget skal suppleres med strømningsveje svarende til den reviderede terrænmodel.



Begrundelse:

Vejstrækningen A-A reguleres og henvises til i planbilag 10, derfor skaber det forvirring, at den også vises på bilag 3 uden signaturforklaring eller henvisning fra en bestemmelse.

Byggefelterne administreres bedre, når der er indbygget mindre fleksibilitet, som bebyggelserne må placeres indenfor. Et byggefelt alene afgrænset af fodaftrykket på bygningen er meget snævert og svært at administrere.

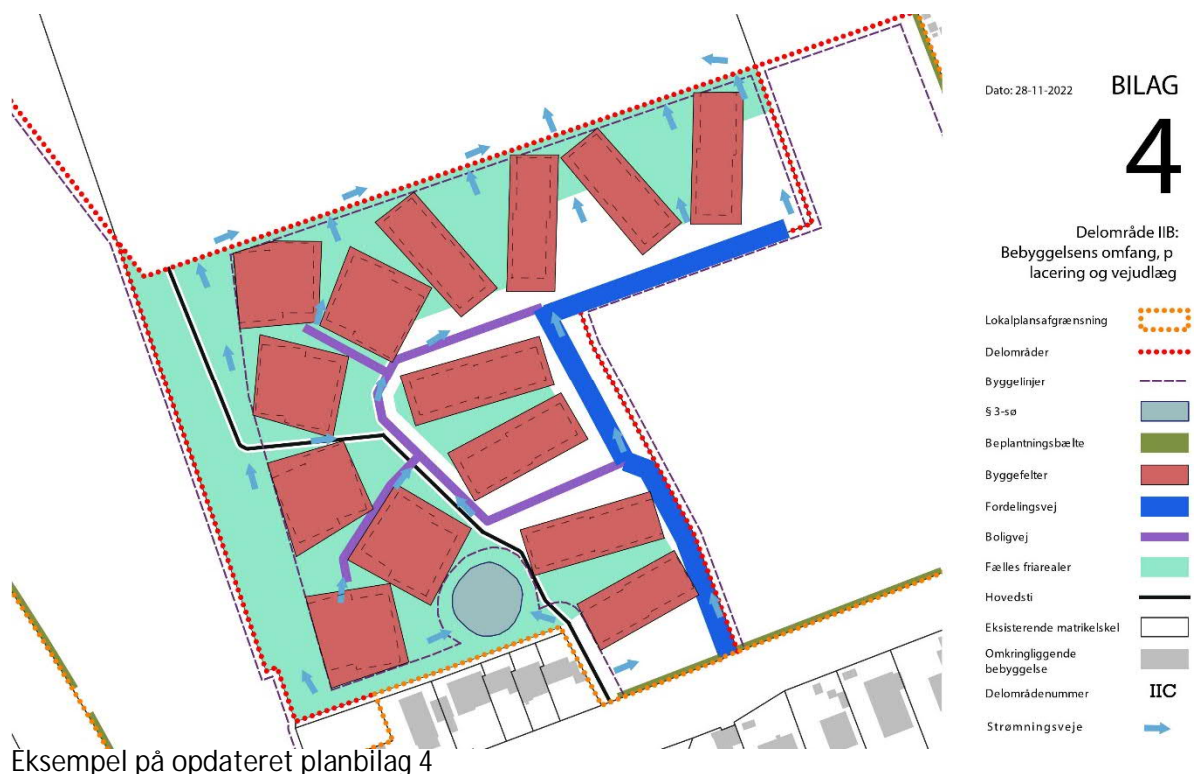
Planbilaget mangler angivelse af strømningsveje til sikring mod skybrudsoversvømmelser, hvilket er et krav fra myndigheden.

Pkt. 67

Jf. forslag til lokalplan 472
Ad planbilag 4

Forslag til nyt planbilag 4:

Planbilag 4 skal opdateres med boligveje og fordelingsvejen ændres, så den får et reduceret vejforløb. Byggefelterne skal opdateres med en buffer på ca. 3 m omkreds i forhold til bygningernes fodaftryk. Planbilaget skal suppleres med strømningsveje svarende til den reviderede terrænmodel. Byggelinjen rundt om søen reduceres til en afstand på 5 m.



Begrundelse:

Delområde IIB får en tydeligere vejstruktur, hvis der differentieres mellem en større fordelingsvej og mindre boligveje, som ovenfor.

Byggefelterne administreres bedre, når der er indbygget mindre fleksibilitet, som bebyggelserne må placeres indenfor. Et byggefelt alene afgrænset af fodaftrykket på bygningen er meget snævert og svært at administrere.

Planbilaget mangler angivelse af strømningsveje til sikring mod skybrudsoversvømmelser, hvilket er et krav fra myndigheden.

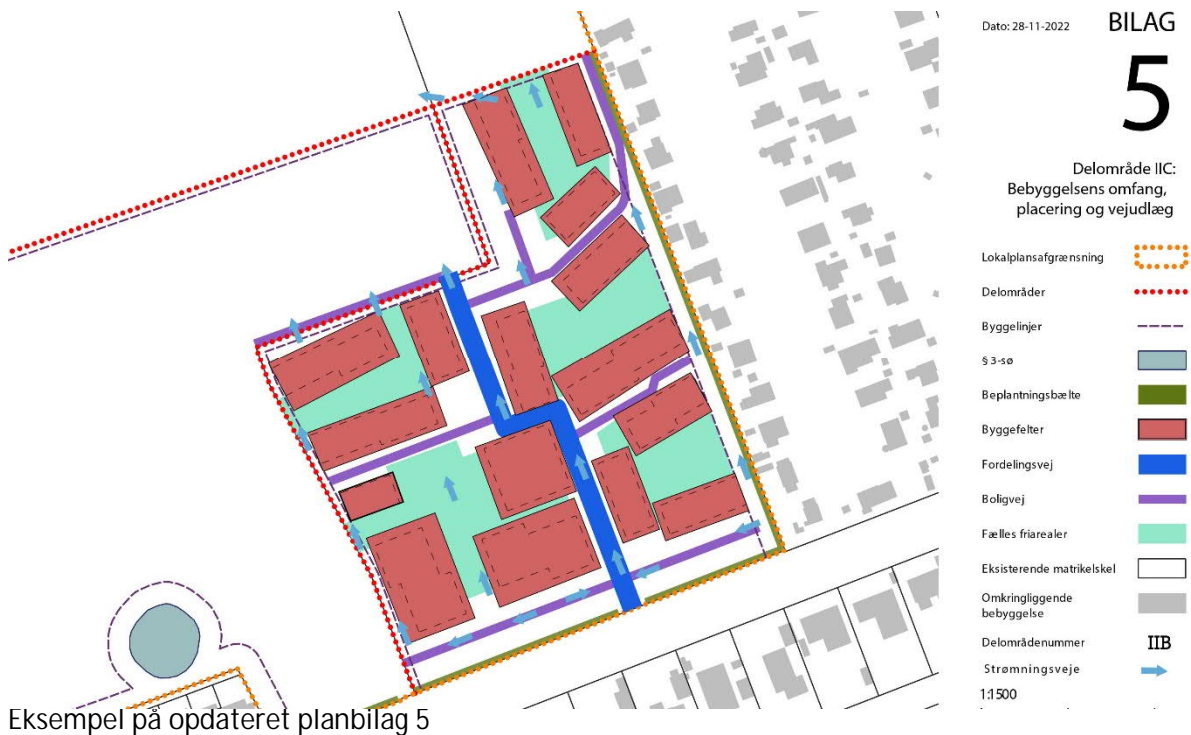
Byggelinjens reducerede afstand til søen skaber en bedre disponering af området herunder plads til hovedstien. Den reducerede afstand påvirker ikke søen væsentligt og 5 m vurderes at være tilpas bufferareal set i forhold til søens størrelse.

Pkt. 68

Jf. forslag til lokalplan 472
Ad planbilag 5

Forslag til nyt planbilag 5:

Planbilag 5 skal opdateres med boligveje og fordelingsvejen ændres, så den får et reduceret vejforløb. Byggefelterne skal opdateres med en buffer på ca. 3 m omkreds i forhold til bygningernes fodaftryk. Planbilaget skal suppleres med strømningsveje svarende til den reviderede terrænmodel.



Begrundelse:

Delområde IIC får en tydeligere vejstruktur, hvis der differentieres mellem større fordelingsvej og mindre boligveje, som vist ovenfor.

Byggefelterne administreres bedre, når der er indbygget mindre fleksibilitet, som bebyggelserne må placeres indenfor. Et byggefelt alene afgrænset af fodaftrykket på bygningen er meget snævert og svært at administrere.

Planbilaget mangler angivelse af strømningsveje til sikring mod skybrudsoversvømmelser, hvilket er et krav fra myndigheden.

Pkt. 69

Jf. forslag til lokalplan 472
Ad planbilag 6

Forslag til nyt planbilag 6:

Planbilag 6 skal opdateres med ny disponering og placering af regnvandshåndteringsanlæg såsom forbassiner, grøfter, søer mv. Beplantningsplan skal forbedres så denne ikke medfører gener for eksisterende og ny beboelse. Beplantningen bør desuden optimeres, så der er mulighed for at udplantede træer mv. er i stand til at rod fæste sig og overleve.

Begrundelse:

Planbilag 6 kan og bør ikke implementeres som det er vist, fordi:

- Der er foreslået udgravning af vådområder i områder, hvor der ikke må forekomme terrænregulering af hensyn til eksisterende og tinglyst stærkstrømsledning (50 kV) i en sådan grad at denne forsyningsledning blotlægges.
- Den viste sø kan ikke modtage regnvandsafstrømning fra lokalplanområdets sydlige boligområder, da disse ikke vil kunne passere stærkstrømsledningen, det er derfor nødvendigt at etablere en sø mod syd mellem boligområderne og ledningsanlægget.
- Der er foreslået skovplantning direkte mod skel af eksisterende og ny beboelse. Dette vil betyde uønsket skyggevirksomhed på boligerne og forhindre det frie udsyn mellem boligområderne og naturområdet.
- Der er foreslået etablering af to markante bakker, der kræver indbygning af et så stort jordvolumen, at der ikke kan opnås jordbalance i lokalplanområdet.
- 2 forbassiner og flere regnvandsgrøfter er placeret i forurenede arealer.

- Der er foreslået skovplantning på toppen af en 6 meter høj bakke med meget stejle skrånninger. En sådan bakke opbygget af opgravet overskudsjord vil ikke kunne modtage og opsamle jordfugt i samme grad som bakker med naturlig skråningshældning, idet regnvand, der lænder på bakken hovedsageligt afstrømmer langs bakkens overflade, i stedet for at nedsive til jordmatricen. Bakkens øvre jordlag må derfor forventes at være konstant tørre uden jordfugt. Dette vil hæmme de udplantede træers vækstmuligheder i en sådan grad, der gør det tvivlsomt om træernes vil få mulighed for at rodfæste og gro, da der ikke vil være nødvendige jordfugt i bakken til at understøtte træernes vækst. Hertil kommer, at det er særdeles tvivlsomt om det overhovedet er muligt at plante træer på så markant en bakke. Bakkens form og højde medfører, at der ifm. kraftig vind/storm vil opstå vindpåvirkning af udplantede træer i en sådan grad, at disse med stor sandsynlighed vil vælte.
 - Der er foreslået skovplantning med f.eks. bøg og eg langs grænsen til et vådområde med konstant høj grundvandsstand. Bøg og eg kan ikke overleve under sådanne fugtighedsforhold
- Der er foreslået en lang stibro gennem et udgravet vådområde, hvor der ikke må ske udgravning/terrænregulering. Stibroens funktion som adgang til og henover vådområdet er derfor ikke relevant, da vådområdet ikke kan etableres som vist. Stibroen vil, med sin længde, medføre ret omkostningstung drift og vedligehold fremover. Stibroen skal sandsynligvis etableres med mødested (passagemulighed for handicappede) og stor bredde på grund af sin længde. Stibroen vil sandsynligvis kræve godkendelse mhp. sikkerhed for brugere, herunder handicappedes mulighed for at benytte stibroen. Broens placering og længde bør derfor ændres, så der opnås et mere fornuftigt og driftsøkonomisk overskueligt anlæg.

Pkt. 70

Jf. forslag til lokalplan 472
Ad planbilag 7

Forslag til nyt planbilag 7:

Planbilag 7 skal opdateres med ny beplantningsplan, som tilpasses den nye beskrivelse for naturområdet i redegørelsen (jf. dette høringssvar pkt. 1), ny disponering og placering af regnvandshåndteringsanlæg såsom forbassiner, grøfter, søer mv. Beplantningsplan skal forbedres/tilrettes med beplantningstyper, der tager hensyn til klimasikringen, jordbundsforhold og som ikke medfører gener for eksisterende og ny beboelse. Beplantningen bør desuden optimeres, så der er mulighed for at udplantede træer mv. er i stand til at rodfæste sig og overleve.

Begrundelse:

Planbilaget giver forslag til en beplantningssammensætning, der ikke vil kunne etableres i delområde III. Beplantningssammensætningen bør ændres således, at den harmonerer med de forventelige jordbundsforhold og fugtighedsgrader, der vil opstå som følge af det ændrede terræn i naturområdet. Der foreslås plantning af skov med bøg og eg i et udgravet vådengsområde, hvor disse træsorter ikke vil kunne vokse – hverken bøg eller eg kan tåle at stå med rodnettets under grundvandspejlet, der vil opstå i søens nærområde. Eventuel skov i dette område bør bestå af f.eks. Rød-El eller forskellige pile-sorter (dog ikke gråpil, der vil sprede sig ukontrolleret). Det bør desuden vurderes, om det er acceptabelt, at der foreslås udplantet træer, der er allergifremkaldende (Dunbirk) i nærheden af eksisterende og kommende boligområder. Det vurderes umiddelbart, at der plantes for tæt – dette vil medføre behov for rydning af træer efter få års drift for at tilgodese de træer, der ønskes bevaret – der er ganske enkelt ikke plads til eg/poppel/bøg med 4,5 m's indbyrdes afstand. Hertil kommer, at der foreslås udplantet arter, der er direkte uønskede i området. Dette omfatter f.eks. gråpil, tagrør og dunhammer (som over tid nok selv skal finde vej til området). Der foreslås arter, der vil få svært ved at etablere sig – fordi disse planter kræver næringsfattige eller kalkrige jordarter, der ikke forekommer i området.

Der bør derfor udarbejdes en ny gennemarbejdet plan, som tager hensyn til bl.a. klimasikring, jordbalance, klimaaftryk, grundvandsbeskyttelse, forsyningssikkerhed og miljøforhold mv. – og som i højere grad sikrer, at de planlagte naturtyper kan etablere sig permanent. Planbilag 7 bør derfor erstattes med en ny liste af beplantningstyper, da den viste liste indeholder beplantningstyper og sammensætninger, som ikke er mulige at etablere og implementere i naturområdet.

Pkt. 71

Jf. forslag til lokalplan 472
Ad planbilag 8

Forslag til nyt planbilag 8:

Planbilag 8 skal opdateres med nyt kotekort ud fra en ny terrænmodel, der udformes ud fra relevante hensyn til både eksisterende og fremtidige forhold.

Begrundelse:

- Kotekortet viser to store bakker, der medfører, at der ikke kan opnås jordbalance indenfor lokalplanområdet. Dette vil nødvendiggøre, at der skal importeres store mængder jord til indbygning. Denne jord-import vil medføre unødvendig og uønsket emission af klimagasser fra lastbiltransport og entreprenørmaskiner, der skal indbygge den importerede jord. Herved forringes lokalplanens samlede klimaftryk, hvilket ikke bør accepteres af klimabevidste borgere og myndigheder.
- Kotekortet forudsætter terrænregulering i områder, hvor der er tinglyst forbud mod terrænregulering.
- Kotekortet viser udgravning og etablering af forbassiner og grøfter/vandveje i forurenede områder, hvilket bør undgås så vidt muligt.
- Kotekortet viser omfattende udgravning i områder, hvor der kræves bevaret eksisterende bevoksning.
- Kotekortet mangler at vise afløb for regnvand fra boligområde IIC.
- Den vestlige bakke vil forhindre eksisterende udsyn til naturområdet fra trafikanter på Byvej, samt fra eksisterende boliger på Byvej 83, 88, 90, 90B og 98.

Pkt. 72

Jf. forslag til lokalplan 472
Ad planbilag 9

Kommentar til planbilag:

Udgår

Begrundelse:

- Oplysninger findes på planbilag 8.
- Planbilag 9 er dertil i konflikt med lokalplanens redegørelse side 12, 2. afsnit, hvor det beskrives, at "Den østlige bakke hæver sig 6 m over terrænet og giver mulighed for at opleve trækroneerne i det kommende skovareal og udsigt mod Avedøresletten og Vestvolden". Den østlige bakke vist på planbilag 9 er vist med top 7,5 m over eksisterende terræn – altså 1,5 m højere end ønsket i redegørelsen.
- Også den vestlige bakke vist på planbilag 9 er i konflikt med lokalplanens redegørelse side 12, 2. afsnit, hvor det beskrives, at "En lidt lavere bakke med toppe der er op til 4,5 m over terrænet, bidrager til endnu en variation i naturoplevelsen". Den vestlige bakke vist på planbilag 9 er vist med top 6 m over eksisterende terræn – altså 1,5 m højere end ønsket i redegørelsen. Den vestlige bakke er placeret tæt på en vandboring, der administreres af HOFOR. Etablering af bakken vil formentlig kræve, at denne boring sløjfes eller hæves. Hvis bakken etableres og boringen bevares, vil adgang til boringen være hæmmet af, at bakken etableres.

Pkt. 73

Jf. forslag til lokalplan 472
Ad planbilag 10

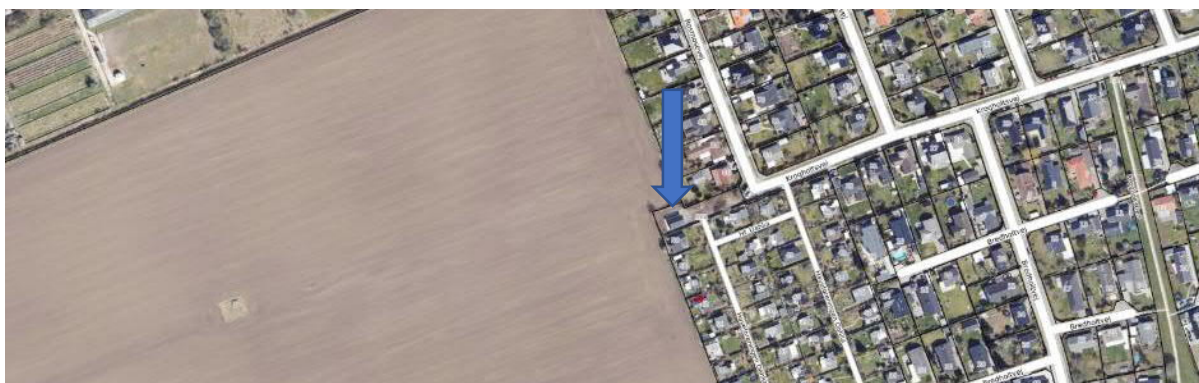
Forslag til nyt planbilag 10:

Planbilag 10 opdateres med de foreslåede ændringer til planbilag 2-6. Herudover skal det ændres, så der kan skelnes mellem hovedsti og forbindelsesi – der er forskel i signaturen på tegningen, men forskellen er ikke forklaret i signaturforklaringen. Ændres dette ikke, så skal ALLE stier i naturområdet befæstes.

Begrundelse:

- Der skal være sammenhæng mellem bestemmelser og planbilag.
- Der skal være sammenhæng mellem signaturen anvendt på planbilaget og den medfølgende signaturforklaring. Der mangler signatur for mindre/smaller stier, der er vist med samme farve

som "Naturstien". "Naturstiens" tilslutning mod Krogholtsvej er vist at skulle passere hen over en privat matrikel, hvor der for nylig er opført en bolig (vist med blå pil på nedenstående luftfoto). Det kan vise sig vanskeligt at sikre retten til at placere stien her, hvis der ikke er indgået aftale herom med ejendommens ejer.



Pkt. 74

Jf. forslag til lokalplan 472
Ad planbilag 11

Kommentar til planbilag 11:

Henvisning til dette planbilag fra bestemmelsen, skal gøres tydeligt, at det er vejledende principper og ikke krav.

Begrundelse:

På planbilag 11 står der, at det er principper.