

## Bilag 4 – Notat med bemærkninger til lokalplan nr. 329 og kommuneplantillæg nr. 20

Der er i høringsperioden indkommet 7 indsigelser mod planforslagene.

### Hobrovej 166, 9530 Støvring

Nr.	Resume af bemærkning	Forvaltningens kommentarer	Ændringsforslag
1	Indsigeren kan ikke forstå om indsigerens ejendom er omfattet af de samme krav der er til tag og facade, da ejeren påtænker at renovere og få nyt tag.	Ejendommen er undtaget af bestemmelserne i §7 for bebyggelsens ydre fremtræden.	Forvaltningen vurderer, at bemærkningen ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.
2	<p>Indsiger vil gerne at der bliver taget stilling til problematikken med øget trafik ved til/frakørsel ved siden af ejendommen Hobrovej 166, 9530 Støvring.</p> <p>Indsiger oplever at bilisterne tror at indsiger vil dreje ned til Høje Støvring, men indsiger skal ind til sin egen ejendom.</p> <p>Indsiger ønsker at tilkørsel til indsigers ejendom skal indtænkes i lokalplanen.</p>	<p>Til/frakørslen til området ved Høje Støvring blev anlagt i forbindelse med Høje Støvring etape 2. Til/frakørslen er ikke en del af afgrænsningen for planområdet ved lokalplan nr. 329.</p> <p>Indsigeren kan ikke få en adgangsvej inde fra Høje Støvring etape 3, men indsiger kan sende en konkret ansøge om at få en adgangsvej fra fordelingsvejen ind til Høje Støvring området. Ved en ansøgning vil forvaltningen vurdere om det kan lade sig gøre.</p>	Forvaltningen vurderer, at bemærkningen ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.

### Banedanmark

Nr.	Resume af bemærkning	Forvaltningens kommentarer	Ændringsforslag
-----	----------------------	----------------------------	-----------------

3	Banedanmark har ingen bemærkninger.		Forvaltningen vurderer, at bemærkningen ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.
---	-------------------------------------	--	---

### Høje Støvring 134, 9530 Støvring

Nr.	Resume af bemærkning	Forvaltningens kommentarer	Ændringsforslag
4	<p>Indsigerne påpeger at Høje Støvring er et område, der skiller sig ud fra mængden, da al bebyggelse skal udføres med flade tage eller tage med ensidig taghældning. Netop dette forhold har været en af de afgørende årsager til, at indsigerne i sin tid valgte at investere i en grund i området.</p> <p>Indsigerne er ærgerlige over, at der i forslaget til lokalplan nr. 329 åbnes op for muligheden for at tage i delområde 2 og 3 kan udføres som symmetriske saddeltage.</p> <p>Indsigerne påpeger at hvis byrådet fastholder, at der skal kunne udføres saddeltage i etape 3, vil området miste sin helt specielle og attraktive karakter. Indsigerne mener, at nybyggere som ønsker at bygge huse med saddeltage har rig mulighed for dette i andre nærliggende områder.</p> <p>Indsigerne håber på at byrådet fastholder den samme linje, som er lagt i etape 1 og</p>	<p>Ændringen af bestemmelsen for tagformer i lokalplan nr. 329 vil give et andet udtryk end etape 1 og 2.</p> <p>Bygherre foreslår at bestemmelsen ændres til:</p> <p><i>Delområde 2 og 3: tage kan udføres som flade tage, tage med ensidig taghældning mellem 0 og 25 grader eller symmetrisk saddeltage uden valm og uden udhæng med en hældning mellem 30 og 45 grader.</i></p>	Forvaltningen mener at bemærkningen skal politisk drøftes.

	2, så lokalplanens §7.3 bliver ændret i den endelige lokalplan		
--	--	--	--

### Høje Støvring 187, 9520 Skørping

Nr.	Resume af bemærkning	Forvaltningens kommentarer	Ændringsforslag
5	<p>Indsiger synes det er uhensigtsmæssigt at lave udstykning så tæt på en større landbrugsvirksomhed, da der kan være uforenelige interesser mellem et boligområde og en landbrugsdrift.</p> <p>Indsiger håber på og har intentioner om fortsat at drive landbrugsvirksomhed på Egsbjerggård.</p>	<p>I forbindelse med planlægningen er der foretaget beregninger på lugt fra landbrugsejendommene, som er placeret syd for lokalplanområdet. Dette emne er også behandlet i miljørapporten og afgrænsningen af boligområdet er udarbejdet på baggrund af beregningerne.</p> <p>I planlægningen er der derfor taget højde for de eksisterende landbrugsvirksomheder syd for planområdet. Ved en evt. udvidelse af landbruget skal ejeren bruge miljøteknologi for at reducere lugten, pga. afstanden til boligområdet.</p>	<p>Forvaltningen vurderer, at bemærkningen ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.</p>

### Grundejerforeningen for Høje Støvring Etape 2

Nr.	Resume af bemærkning	Forvaltningens kommentarer	Ændringsforslag
6	<p>Indsigerne kan ikke forstå at de grønne kiler op til Høje Støvring etape 2 bliver snævret ind ved lokalplanen for Høje Støvring etape 3, da indsigerne mener at masterplanen/dispositionsplanen for Høje Støvring bygger på de store kvaliteter i området, der er på kanten af Mastrup ådal og indarbejder sigtelinjer og kig fra</p>	<p>Dispositionsplanen for Høje Støvring fra 2014 er ikke bindende, og er udarbejdet med et overordnet formål.</p> <p>Lokalplanforslaget viderefører en grøn kile mellem etape 2 og 3, som det også er fremvis i dispositionsplanen, dog er den</p>	<p>Forvaltningen vurderer, at bemærkningen ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.</p>

	<p>bebyggelsen til ådalen.</p> <p>Indsigerne vil gerne have den grønne kile fastholdt, så parcelhusene/grundene trækkes tilbage.</p>	<p>reduceret i mindre grad. Dette er gjort for at udformningen indenfor lokalplangrænsen er hensigtsmæssig. Efter dispositionsplanen skulle etape 3 have været et større område, men pga. lugtgener er området blevet reduceret, og det har givet ændringer i forløbet og udformningen af området. Efter lokalplanforslaget er der bred udsigt mellem etape 2 og 3, og der er stadig sigtelinjer. Kilens præcise afgrænsning er tilpasset for at muliggøre en hensigtsmæssig udstykning og vejstruktur.</p>	
	<p>Indsigerne påpeger at der blev inddraget et relativt stort areal til regnvandsbassin i forbindelse med lokalplanlægningen for etape 2. Området har givet beboerne rekreativ værdi. Indsigerne er bekymrede for, om den korte afstand mellem boliger og regnvandsbassin vil betyde at områdets rekreative brug reduceres. Indsigerne vil gerne fastholde en større del af arealet til teknisk anlæg i kommuneplanrammen, så boligerne trækkes tilbage fra regnvandsbassinet. Alternativt, forslår indsigerne at der indarbejdes bestemmelser, der sikrer tilstrækkelig afstand mellem regnvandsbassin og boliger til, at området opleves som et rekreativt område, hvor man er velkommen.</p> <p>Indsigerne anbefaler også bestemmelser om en offentlig sti langs med parcellerne</p>	<p>I lokalplanforslaget er der arbejdet med byggelinjer, og det er sikret at bebyggelsen ikke må opføres nærmere skel mod ådalen og regnvandsbassinet end 10 meter.</p> <p>Anvendelsen for den tekniske ramme er tekniske anlæg, og det er derfor ikke en rekreativ ramme. Derfor bliver rammen reduceret, da dens formål er at indeholde tekniske anlæg som regnvandsbassinet. Rammen for regnvandsbassinet 09.T3 blev udlagt større end selve regnvandsbassinet, da placeringen ikke var endeligt fastlagt.</p> <p>Med kommuneplantillæg nr. 20 tilrettes afgrænsningen af rammen 09.T3 i overensstemmelse med regnvandsbassins</p>	<p>Forvaltningen vil tilføje en sætning til §5.3:  <i>Der kan etableres en trampesti indenfor delområde 4.</i></p> <p>Redegørelsen skal ligeledes tilrettes efter ovenstående tilføjelse.</p>

	<p>mod regnvandsbassinet i sammenhæng med stien langs ådalen ved etape 2.</p>	<p>faktiske udformning.</p> <p>Langs regnvandsbassinet er der en sti/vej forbindelse, som gør det muligt at kunne komme rundt ved regnvandsbassinet.</p> <p>Forvaltningen vurderer at der skal gives mulighed for en trampesti i delområde 4 for at der er mulighed for en forbindelse til naturen.</p>	
	<p>Indsigerne påpeger at en af de store fordele ved at have en samlet plan (masterplanen for Høje Støvring) er at boligområdet sikres et ensartet udtryk. For Høje Støvring kommer det særlig til udtryk ved ensartede tagformer med flade eller ensidige taghældninger. Det er en kvalitet som indsigerne sætter meget stort pris på, og som har tillagt stor betydning ved deres valg af Høje Støvring. Indsigerne mener at helhedsudtrykket forringes markant, og de er bekymret for at kursskifte på tagform er starten på en glidebane til flere og flere indgreb, der forringer området ellers meget store kvalitet som ensartet og attraktivt boligområde. Indsigerne anbefaler at man på det kraftigste fastholder kravet om flade tage eller tage med ensidig taghældning for hele etape 3, så lokalplansforslagets</p>	<p>Ændringen af bestemmelsen for tagformer i lokalplan nr. 329 vil give et andet udtryk end etape 1 og 2.</p> <p>Bygherre foreslår at bestemmelsen ændres til:</p> <p><i>Delområde 2 og 3: tage kan udføres som flade tage, tage med ensidig taghældning mellem 0 og 25 grader eller symmetrisk saddeltag uden valm og uden udhæng med en hældning mellem 30 og 45 grader.</i></p>	<p>Forvaltningen mener at bemærkningen skal politisk drøftes.</p>

	§7.3 ændres.		
	Indsigerne oplever at adgang til området kan være udfordret, særligt til fods eller på cykel. Trafikudvikling langs Hobrovej er udfordret, hvor de færreste har lyst til at færdes. De anbefaler at der med lokalplanen sikres en tryk og sikker trafikafvikling langs og på tværs af Hobrovej til fods, på cykel og i bil.	Hobrovej er ikke en del af planområdet, og emnet omkring trafik håndtering bliver derfor ikke taget hånd om i lokalplanlægningen.  Der er i budgetaftalen for 2024 sat penge af til en Cykelsti: Gravlev – Høje Støvring.	Forvaltningen vurderer, at bemærkningen ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.
	Indsigerne udtrykker opbakning til at støjvold ved Hobrovej skal dækkes af en beplantning bestående af en blanding af træer og buske. Indsigerne ønsker at det også skal være en del af forudsætningerne for ibrugtagning af etape 3 jf. §11.4	Forvaltningen vurderer at det vil være fornuftigt at gøre beplantningen til en forudsætning for ibrugtagning.	Forvaltningen vil tilføje følgende til §11.4: <i>Ligeledes skal beplantning være anlagt i overensstemmelse med §8.3.</i>

### DN Rebild

Nr.	Resume af bemærkning	Forvaltningens kommentarer	Ændringsforslag
7	Indsiger ønsker at forslag til kommuneplantillæg nr. 20 annulleres, idet indsiger mener at det areal, som forslaget vil inddrage i boligområde, bør friholdes for bebyggelse og fortsat være en del af naturområdet. Indsiger vil beholde område 09T3 som ubebyggede område. Endvidere ønsker indsiger at de vestlige grunde taget ud af planen, for derved at skærme naturen mod yderligere bebyggelse.  Indsiger mener at kommunen ser bort fra	Rammen for regnvandsbassinet 09.T3 blev udlagt større end selve regnvandsbassinet, da placeringen ikke var endeligt fastlagt.  Med kommuneplantillæg nr. 20 tilrettes afgrænsningen af rammen 09.T3 i overensstemmelse med regnvandsbassins faktiske udformning, men afgrænsningen mod naturområdet er uændret.  Rammens anvendelse er teknisk anlæg, og derfor reduceres rammen i forbindelse med	Forvaltningen vurderer, at bemærkningen ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.

	<p>at området, som nu er meget tæt bebyggelse, egentlig er en del af et større sammenhængende bevaringsværdigt landskab. Et dallandskab med økologiske forbindelser og med beliggenhed ud til den fredede Mastrup dal.</p> <p>Indsiger påpeger at der tidligere har været en berigende oplevelse at gå tur i dalen, men at den er kraftigt forringet, og hvis bebyggelsen som er angivet i lokalplanforslaget bliver opført vil man ikke kunne se ud i et dejligt naturområde.</p>	<p>kommuneplantillæg nr. 20, da regnvandsbassinet er etableret og den faktiske udformning er kendt. Den tekniske ramme er ikke udlagt til et rekreativt område. Boligerne i lokalplanforslaget kommer tættere på regnvandsbassinet, men der er fastsat en byggelinje på 10 m fra regnvandsbassinet og ådalen.</p> <p>En del af lokalplanområdet er omfattet af et større sammenhængende landskab. I lokalplanlægningen er der sikret bestemmelser om terrænregulering for at sikre at det sker med hensyn til landskabspåvirkning, så terrænregulering mindskes mest muligt.</p> <p>I delområde 1, som er boligområdet tættest på regnvandsbassinet, er der også fastsat bestemmelser for bebyggelsens højde, som sikrer at bebyggelsen tilpasses terrænet og naturen.</p>	
--	--	--	--