

Jersie Strands Grundejerforening

Solrød Kommune
Solrød Center 1,
2680 Solrød Strand

D. 5.2.2019

Høringsudtalelse

Ang. Lokalplanerne 411.2.Fredensbovej og Birkevænget

Bestyrelsen i Jersie Strands Grundejerforening tilslutter sig samlingen af de to lokalplaner i én lokalplan. Desuden kommenteres udvalgte områder i forslaget.

UDSTYKNING – ÆNDRING AF GRUNDSTØRRELSE.

Anbefales, at udstykning kan ske med en mindste grundstørrelse på 700 m².

Kan ikke anbefale, at der kan etableres dobbelthuse med en mindste grundstørrelse på 400 m² eksklusiv vejareal i området med de eksisterende bebyggelser. Det uddybes yderligere under afsnit om "**Fortætning**"

BEBYGGELSEN MED FORØGELSE AF BYGGEPROCENT

Anbefales, at der sker en forøgelse af byggeprocent fra 25 til 30 %

Kan ikke anbefale, at der bygges dobbelthuse med en øget bebyggelsesprocent til 40 i de eksisterende bebyggede områder. Det uddybes yderligere under afsnit om "**Fortætning**"

VEJ-, STI - OG PARKERINGSFORHOLD

Anbefales, at der stilles krav om etablering af **minimum** 2 p-pladser pr. bolig til **alle** eksisterende matrikler i lokalplansområdet, og at pladserne skal indrettes på egen grund.

Jersie Strands Grundejerforening

FORTÆTNING AF OMRÅDETS EKSISTERENDE BEBYGGELSE VED F.EKS. BYGNING AF DOBBELTHUSE

Kan ikke anbefales.

JSG kan ikke tilslutte sig fortætning af områdets bebyggelse, da det på længere sigt vil forringe områdets tiltrækningskraft for mange grundejere, der er bosat i dette område. Det kan være på grund af det miljø, der er muligt at skabe med de større grundstørrelser, og som kan give gode muligheder for privatliv, veje med lav trafik til gavn for børnefamilier og med frihed og mulighed til at have større grønne vækster på grunden.

Vi erkender, at grundejere med ønske om at sælge et ældre nedrivningsmodent hus kan få en fordel af at kunne etablere to grunde, der kan give en højere fortjeneste end ved salget af det ældre hus ligesom de heller ikke længere nødvendigvis har den samme personlige interesse i områdets udseende.

Det vil formentlig forholde sig anderledes med grundejere, der bor i området, og som gerne fortsat vil bo der, fordi de synes om områdets udseende og indretning med større træer, store grunde og begrænset trafik.

Indenfor Jersie Strandvej og Motorvejen er der i forvejen store bebyggelser af tæt lav karakter, ligesom der også er etageejendomme, og vi mener, at denne diversitet giver en variation af såvel bygninger som plejede naturområder, der gør det attraktivt at bo i for mange mennesker.

Derimod vil det i kommende nye udstykninger i nærområdet være naturligt at skabe forskellige muligheder med hensyn til grund- og boligstørrelser, herunder også mulighed for dobbelthuse.

- **Boligform**
Ved at give mulighed for en opdeling af 800m2 grunde vil det på længere sigt kunne give en betydelig forandring af området, der på flere områder vil forringe det for dem, der bor der. Lokalplanen skal derfor fastholde områdets nuværende karakter som parcelhusområde med fritliggende parcelhuse.
- **Trafik og parkering**
Det vil give en forøget trafik på og fra de private veje, hvoraf mange er lukkede veje. En vej med f.eks. 12 matrikler kan ved fortætning i princippet opdeles i helt op til 24 matrikler, og i takt med fortætningstakten vil der blive en forøget pres med bilkørsel på vejene, og det vil forringe boligens vilkår for grundejerne.
I områder, der bliver ny udstykket og udført som tæt lav bebyggelse, er der som oftest sat areal af til en fælles stor parkeringsplads, så selve beboelserne ikke generes af trafikken. Det vil der ikke være mulighed for i de eksisterende udstykkede og bebyggede områder.
Derfor kan forslaget om, at der bliver et krav om etablering af 2-p-pladser pr. bolig, og p-pladserne skal indrettes på egen grund, anbefales. Det er anført, at kravet vil blive fremadrettet, og der er her usikkerhed om betydningen af dette.
- **Bevoksning**
Ved fortætning vil der på de mindre grunde ikke længere være den samme mulighed for at lade større træer stå, og derfor vil det på længere sigt give en forandring i "skyline".
- **Hegn**
Der vil også være en forhøjet risiko for at faste træ – og stenhegn bliver anvendt i større grad for at beskytte de mindre grunde for indkig. I dag er der i det eksisterende boligområde en hovedvægt på naturlige hegn, der er med til at give området det grønne præg.

Jersie Strands Grundejerforening

DELOMRÅDE 2 – ANVENDELSE TIL OFFENTLIGE FORMÅL.

Lokalplansforslaget peger på anvendelse af ejendommen på Bøgevænget 2 til lægeklinik og lignende offentlige formål. Desuden er der en beskrivelse af krav til antallet af parkeringspladser.

Udtalelse

Bøgevænget 2 anvendes pt. til lægeklinik.

Det er meget positivt, at man i nærområdet har placeret en lægeklinik, så områdets beboere ikke har langt til lægehjælp. Imidlertid er der også nogle problemer i forbindelse med denne placering, der bør løses.

Der er på alle hverdage en væsentlig og forøget trafik i krydset Bøgevænget- Banevænget og på den øverste del af Bøgevænget i forhold til de øvrige omliggende områder. Årsagen er, at der langs sydsiden af matriklen er placeret parkeringspladser samt desuden også indkørsel til øvrige parkeringspladser på grunden. Da Solrød Kommune har pålagt Bøgevængets grundejere den fulde vedligeholdelsespligt for vejen, så betyder det øgede udgifter til vejvedligeholdelse for Bøgevængets vejlaug. Ved denne særlige form for erhvervsmæssig udnyttelse bør der derfor stilles et krav til grundejeren om en forøget ydelse til vedligeholdelse af Bøgevænget.

Med hensyn til afvanding fra den sydlige del af grunden, så løber vandet direkte ud på Bøgevænget til gene for vejens øvrige grundejere. Det bevirker til et yderligere slid på vejens belægning og fører dermed også til en forøgelse af vejgifterne for Bøgevængets øvrige grundejere. Afvanding bør løses på egen grund.

Ifølge lokalplansforslaget skal der afsættes 19 parkeringspladser i alt til lægehuset. Heraf er der afsat 2 som handicappladser, 2 til beboelsen samt de resterende 15 til parkering for alle de ansatte samt for patienterne. Hvis der er yderligere behov for parkering, skal dette løses på egen grund – herunder cykelparkering.

Det er svært at vurdere, om de 19 parkeringspladser vil være tilstrækkelige, for antallet af parkerede biler er omfattende på hverdagene. Det er dog endnu vanskeligere at se, at der kan blive plads til yderligere parkering på grunden.

Det er væsentligt for trafikken på Bøgevænget og ikke mindst for trafikken på Banevænget, hvoraf en stor del er skoleelever på vej til og fra skole, at det sikres, at der bliver gennemført en sikker ind- og udkørsel til p-pladserne, og at parkering kan ske på selve grunden.

På vegne af Jersie Strands Grundejerforening
og med venlig hilsen

Liselotte Frederiksen
Fmd.
Marievej 2, 2680 Solrød Strand
Mobil: +45 27 28 34 32