

Hvidbog

Vurdering af høringssvar til lokalplan 511.04 for tæt-lav boliger på Agergårdsvej 5 syd for Helsingør og Kommuneplantillæg nr. 3 til Kommuneplan 2021-2033. Administrativ vedtagelse august 2023.

Forslag til nyt plangrundlag for Agergårdsvej 5 har været fremlagt offentligt i perioden fra den 04.05.2023 - 02.06.2023. Der er modtaget 15 høringssvar i offentlighedsfasen.

I det følgende gennemgås de modtagne høringssvar med administrationens vurderinger og anbefalinger. Bygherres eventuelle bemærkninger til høringssvarene fremgår af nedenstående.

Høringssvarene er medtaget i uddrag.

Oversigt over emner i høringssvar:

- Vejbetjening/ trafiksikkerhed
- Boligtype og bygningshøjde/ etageantal (indirekte antallet af boliger)
- Ændringer i kommuneplanrammen
- Trafikstøj
- Økonomisk erstatning/ kompensation
- Grundejerforening

Nr.	Afsender	Resumé af høringssvaret	Administrationens vurdering og anbefaling	Forslag til ændringer i lokalplanen
1	Helene Reffstrup Møller og Per Møller Ammendrup Park 211	a) Vejbetjening og trafiksikkerhed Høringssvaret gør indsigelse mod, at der etableres vejadgang fra Ammendrup Park.	a) I forbindelse med proces for Kommuneplan 2021-33 har udvikler anmodet Gribskov Kommune om at få udlagt Agergårdsvej 5 som afrunding af den samlede Ammendrup Park bebyggelse, med vejadgang via Ammendrup Park.	a) Det foreslås at der ikke ændres i lokalplanen.

		Høringssvaret beskriver at stamvejen i Ammendrup Park er dimensioneret til 40 km/t og stikvejen er anlagt og dimensioneret til 15 km/t. Høringssvaret mener, at tilkobling til vejbetjening gennem Ammendrup Park vil give en øget belastning gennem stikvejen på 327% og i tilslutningen ved Helsingevej på 15%. Det er sikkerhedsmæssigt uforsvarligt. Vejadgang bør alene være via Agergårdsvej, der har direkte adgang til Helsingevej.	Dette er indarbejdet i Forslag til Kommuneplan 2021-33, der blev udsendt i høring d. 5.3.2021, samt vedtaget som endelig Kommuneplan d. 1.6.2021. Udvikler har fået tinglyst vejret ad Ammendrup Park til Agergårdsvej 5 den 11.03.2021. Administrationen bemærker, at det planlægningsmæssigt hele tiden har været en forudsætning at dette område skulle være en del af Ammendrup Park, med vejadgang fra Ammendrup Park. I lokalplan 511.05 for Ammendrup Park fastsætter §8.15 at 'Der kan etableres vejforbindelse til byudviklingsområde for Agergårdsvej 5 syd for lokalplanområdet.' Gribskov Kommune anerkender at naboerne kan føle det som om der tilkobles ny øget trafik på stikvejen, nu hvor en stor del af parcelhusene er indflyttet. Planmæssigt har det siden inddragelsen i kommuneplanrammen været anset som ét samlet område. Bebyggelsen i Ammendrup Park vil indeholde 156 tæt-lav boliger (rækkehuse og dobbelthuse) samt 99 parcelhuse, dvs. i alt 255 boliger. Samlet vurderes en tilføjelse med 36 rækkehuse derfor ikke at være en væsentlig forøgelse til området.	
--	--	--	---	--

		Udvikler har oplyst at han gerne vil etablere hastighedsdæmpende tiltag på stikvejen til det nye planområde. Han planlægger at etablere et bump/ en hævet flade i overgangen til det nye planområde og vil også gerne i dialog med vejens beboere om evt. ønske om flere bump på den øvrige strækning af stikvejen. Kommunens vejafdeling vurderer at trafikken godt kan afvikles på stikvejen og ligeledes at det ikke vil medføre problemer i afviklingen fra Ammendrup Park til Helsingevej. Administrationen anbefaler at høringssvaret ikke giver anledning til ændringer i lokalplan	
	b) Tæt-lav boligbebyggelse og bygningshøjde/ etageantal Høringssvaret bemærker, at 36 rækkehuse i op til 2 etager vil medføre at parcelhuskvarteret mod syd totalt vil ændre karakter og i væsentlig grad præges af rækkehusbebyggelsen. Ved en vedtagelse af lokalplanen med den nuværende udformning må man tage højde for forringelse af parcelhuspriser, der vil følge af en ændring af områdets karakter.	b) Lokalplan(tillæg) 511.03 blev vedtaget d. 5.8.2020. Denne lokalplan blev efterfølgende påklaget og ophævet i Planklagenævnet. Lokalplan 511.05 er udarbejdet som erstatning af lokalplan(tillæg) 511.03. Da afgørelsen kom fra klagenævnet (den havde ikke opsættende virkning) var en del byggeri i gang i området og en del købere af parceller i området ventede på byggetilladelse. Kommunen prioriterede derfor hurtigst muligt at udarbejde nyt plangrundlag til erstatning for den ophævede lokalplan, så det igen var muligt at meddele byggetilladelser. Lokalplan	b) Det foreslås at § 5.2 ændres til: 'Boligbebyggelse må maks. opføres i 1 etage og intet punkt på en bygnings ydervæg eller tagflade være højere end 6,5 meter målt fra naturligt terræn. Sekundære bygninger må maksimalt opføres i 1 etage og intet punkt på en bygnings ydervæg eller tagflade være højere end 4,0 meter målt fra naturligt terræn.'

		Ingen af grundejerne har på noget tidspunkt været orienteret om kommunens planer på området. Tværtimod er lokalplan 511.05 vedtaget i maj 2022 uden angivelse af planer for området. (Høringssvaret skriver at kommunen har været vidende om planen fra før 2019 fordi der i igangsættelsessagen fra 2/11/2021 refereres til at byrådet har uddelegeret beslutningskompetencen i september 2019) Høringssvaret ønsker at lokalplanen ændres så den i stedet giver mulighed for 18 åben-lave boliger.	511.05 er vedtaget d. 9.5.2022. Der indkom ingen høringssvar i høringsperioden. Det er korrekt at området for Agergårdsvej 5 kunne have været inddraget som del af en samlet ny planproces for et samlet Ammendrup Park, da Agergårdsvej 5 på dette tidspunkt var en del af den samlede kommuneplanramme, men projektet for Agergårdsvej 5 var på daværende tidspunkt ikke klar til indgå i en samlet ny lokalplan for området, og det ville bringe mange købere i området i klemme, hvis de skulle vente på en samlet ny lokalplan, da der ikke kunne gives byggetilladelser uden nyt lokalplangrundlag for området. Gribskov Kommune valgte derfor at sikre plangrundlag til erstatning for det ophævede lokalplan(tillæg) 511.03 uden at indarbejde Agergårdsvej 5. Som nævnt i punkt 1a) er der i lokalplan 511.05 for Ammendrup Park indskrevet mulighed for etablering af vejadgang fra Ammendrup Park til Agergårdsvej. Henvi sning til uddelegering af beslutningskompetencen i september 2019 er den generelle beslutning om uddelegering vedr. lokalplaner, og går ikke specifikt på denne lokalplan.	
--	--	--	--	--

			De øvrige rækkehusklynger i Ammendrup Park er opført i 1 etage. Udvikler har nu konkretiseret sit projekt for Agergårdsvej 5, og han ønsker at opføre rækkehusene på Agergårdsvej 5 i 1 etage. Administrationen vurderer således at høringssvaret delvist kan imødekommes ved at lokalplanen justeres, så der gives tilladelse til rækkehusbebyggelse i maks. 1 etage. Administrationen anbefaler at §5.2 ændres så mulighed for boligbebyggelse i 2 etager tages ud af lokalplanen.	
		c) Kommuneplantillægget Høringssvaret gør indsigelse imod at kommuneplanrammen ikke skal være den samme som for det øvrige Ammendrup Park.	c) Kommuneplantillæg nr. 3 som er udarbejdet parallelt med lokalplan 511.04 fastsætter med ny ramme 1.B.31: <i>'for åben-lav maks. bebyggelsesprocent på 30 for den enkelte ejendom for tæt-lav maks. bebyggelsesprocent på 50 for området som helhed'</i> Området for Ammendrup Park blev udlagt med Kommuneplan 2005-2017 i daværende Helsingør Kommune. (ramme B 36 Ammendrup) Den er senere videreført i Kommuneplan 2009-21 og Kommuneplan 2013-25 for Gribskov Kommune som ramme 1.B.15 med følgende regulering for bebyggelsesprocent:	c) Det foreslås at der ikke ændres i kommuneplantillægget.

		<i>'Bebyggelsesprocenten er fastsat til: Max. 30 i grupper af åben-lav bebyggelse og Max. 50 i grupper af tæt-lav bebyggelse'</i> I forbindelse med digitalisering af Kommuneplanen ved udarbejdelsen af Forslag til Kommuneplan 2021-33 er der ved en fejl blevet indsat at bebyggelsesprocenten skal beregnes af det enkelte jordstykke (matrikel) Dette kan give mening for åben-lav bebyggelse, men ikke ved tæt-lav bebyggelse som ofte har små grunde og samlet andel i fællesarealer. Administrationen vurderer, at der er tale om en teknisk rettelse, som er nødvendig for at lokalplanen kan give mulighed for udstykning, men reelt tilbagefører det blot rammen til bestemmelser som var lagt fast i den oprindelige kommuneplanramme for området. Administrationen anbefaler, at det ikke giver anledning til ændringer i kommuneplantillægget.	
	d) Trafikstøj fra Helsingevej Høringssvaret gør indsigelse mod lokalplanens redegørelse, hvori der står at området ikke vil blive påvirket af vejstøj fra Helsingevej.	d) I 2020 er der foretaget beregninger af trafikstøj fra Helsingevej for at fastlægge om det var nødvendigt med støjafskærmning i forbindelse med etablering af Ammendrup Park. I lokalplan 511.05 er der indsat krav om etablering af støjafskærmning på dele af stærkningen langs med	d) Det foreslås at der ikke ændres i lokalplanen.

		Det bemærkes at der er voldsom støjpåvirkning fra Helsingevej på det eksisterende parcelhuskvarter. Det vil blive lige så markant på det nye boligområde. Det foreslås at indføre hastighedsgrænse på 40 km/t – maks. 50 km/t på Helsingevej mellem Helsing og Annisse.	Helsingevej. Beregningerne viser at etablering af disse støjskærme vil sikre at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse for trafikstøj på 58dB(L_{den}) kan overholdes. Det er med afsæt i disse støjberegninger at Lokalplanen for Agergårdsvej 5 skriver i redegørelsen, at der ikke vil være en påvirkning af trafikstøj fra Helsingevej. Lokalplanen kan ikke regulere ændring af hastighed på Helsingevej. Kommunens vejafdeling oplyser at byskiltet i forbindelse med etablering af Ammendrup Park er flyttet så det nu står ved Agergårdsvej. Dvs. at hastigheden ud for bebyggelsen er skiltet til 50 km/t. Administrationen vurderer at lokalplanen overholder miljøstyrelsens vejledende grænser for vejtrafikstøj. Administrationen anbefaler, at det ikke giver anledning til ændringer i lokalplanforslaget.	
2	Stavros & Christina Frommelt Ammendrup Park 181	Dette høringssvar er enslydende med høringssvar 1.	Der henvises til bemærkninger til høringssvar 1	
3	Jan Langer Ammendrup Park 205	a) Høringssvaret fremsender ligeledes høringssvar der er enslydende med høringssvar 1.	Se bemærkninger under punkt 1 a) Gribskov Kommune kan ikke kommentere på om købere har fået	a) Det foreslås at der ikke ændres i lokalplanen.

		Erstatning Yderligere tilføjes at beboerne føler sig bondefanget i processen, da fremtidige planer og oplysninger om området har været tilbageholdt. Udviklingen af området vil påvirke herlighedsværdi og trafiksikkerhed. Høringssvar nævner, at de i givet fald vil få en uvildig advokatvurdering for eventuel erstatning for tab. De er ikke imod udbygning af området, det skal blot ske i en anden form og med mere passende vejadgang.	mangelfuld eller fejlagtige oplysninger. Det vil være et privatretligt forhold. Forslag til kommuneplan 2021-33 har været offentligt annonceret og har ligget i offentlig høring og ligger offentligt tilgængelig som nævnt i besvarelse under punkt 1a) Planklagenævnet har tidligere udtalt følgende om erstatning: 'Lokalplanlægning er som udgangspunkt erstatningsfri regulering. I helt særlige tilfælde kan en lokalplan dog have karakter af ekspropriation, f.eks. hvis en lokalplanbestemmelse medfører en sådan særligt intens og konkret indskrænkning i rådigheden, at den konkret afskærer grundejeren fra en økonomisk rimelig udnyttelse af sin ejendom. Om den endeligt vedtagne lokalplans bestemmelser er udtryk for et ekspropriativt indgreb, jf. grundlovens § 73, er et spørgsmål, der henhører under domstolene, der også må tage stilling til et eventuelt erstatningskrav.' Administrationen anbefaler, at det ikke giver anledning til ændringer i lokalplanforslaget	
4	Claus Nielsen, Ammendrup Park 176	Dette høringssvar er enslydende med høringssvar 1.	Der henvises til bemærkninger til høringssvar 1	Det foreslås at der ikke ændres i lokalplanen.
5	Turid og Jens Ole Rørtveit Husted	Dette høringssvar er enslydende med høringssvar 1.	Der henvises til bemærkninger til høringssvar 1	Det foreslås at der ikke ændres i lokalplanen.

	Ammendrup Park 191			
6	Mette Sloth Jensen og Jannick Damgaard Hansen Ammendrup Park 195	e) Vejbetjening og trafiksikkerhed Høringssvaret gør indsigelse mod at der etableres vejadgang via Ammendrup Park. Det er sikkerhedsmæssigt uforvarligt og der må i givet fald planlægges for erstatning til grundejere for manglende oplysninger fra start.	Der henvises til bemærkninger til høringssvar 1a) og 3a)	Det foreslås at der ikke ændres i lokalplanen.
		b) boligtype og højde høringssvaret gør indsigelse mod at bebyggelsen opføres som tæt-lav bebyggelse og i 2 etager.	Der henvises til bemærkninger til høringssvar 1b)	Det foreslås at der ikke ændres i lokalplanen.
		c) Kommuneplanramme Høringssvaret gør indsigelse mod at der ændres i kommuneplanrammen, det bør være det samme som ramme 1.B.15.	Der henvises til bemærkninger til høringssvar 1c)	Det foreslås at der ikke ændres i lokalplanen.
7	Monica Rentzius Troelsen og Marc Nielsen Ammendrup Park 213	Dette høringssvar er enslydende med høringssvar 1.	Der henvises til bemærkninger til høringssvar 1	
8	Victor Penby Ammendrup Park 197	a) Ændret udsigt Høringssvaret bemærker at deres udsigt vil blive betydeligt ændret ved etablering af de planlagte rækkehuse. De er ikke blevet oplyst om denne kommende bebyggelse.	a) Byudvikling vil ofte påvirke eksisterende boliger, det er svært at undgå. I bemærkninger til høringssvar 1b) kan det ses at der lægges op til at ændre i lokalplanen, så der maks. kan bygges i 1 etage. Administrationen	a) Det foreslås at der ikke ændres i lokalplanen.

			vurderer at dette vil bidrage til at udsigten bliver mindre påvirket. Administrationen anbefaler ikke at det giver anledning til andre ændringer i lokalplanen.	
		b) Vejadgang Høringssvaret mener at vejadgang bør ske fra Agergårdsvej til Helsingevej	b) Der henvises til bemærkninger til høringssvar 1a)	b) Det foreslås at der ikke ændres i lokalplanen.
		c) Kompensation Høringssvaret mener at denne ændring bør medføre en kompensation	c) Der henvises til bemærkninger til høringssvar 3a)	c) Det foreslås at der ikke ændres i lokalplanen.
9	Helena Færch Ammendrup Park 203A	Dette høringssvar er enslydende med høringssvar 1.	Der henvises til bemærkninger til høringssvar 1	
10	Christian Schmalz Ammendrup Park 203A	Høringssvaret er i det store hele enslydende med høringssvar 1. a) Vedrørende vejadgang og trafiksikkerhed er der tilføjet et billede med 72 biler for at understrege hvor stor en trafikmængde der skal igennem stikvejen, samt at dette vil gøre at der fremad ikke er sikkert at lege. b) Kommuneplantillæg Bemærkninger er enslydende med høringssvar 1, dog med tilføjelse af at bestemmelsen bør være som i Ammendrup Park – herunder at kun levende hegn bør være tilladt.	a) Der henvises til bemærkninger til høringssvar 1a) b) Administration er enig i at bestemmelsen om hegning med fordel kunne gøres mere ens. Bestemmelsen i forslag til lokalplan 511.04 for Agergårdsvej 5 lyder: §7.5	b) Det foreslås at §7.5 ændres til: <i>For tæt-lav boligbebyggelse kan der opsættes faste hegn mellem sammenbyggede boliger. De faste hegn må gives en maksimal højde på 1,8 meter og en længde på højst 2,5 meter målt fra husets facade.</i>

		<i>For tæt-lav boligbebyggelse kan der opsættes faste hegn mellem sammenbyggede boliger. De faste hegn må gives en maksimal højde på 1,8 meter og en længde på højst 2,5 meter målt fra husets facade.</i> Bestemmelsen i lokalplan 511.05 for Ammendrup Park lyder: §7.7 <i>Der må kun anvendes faste hegn omkring boligernes nære opholdsarealer. Øvrige hegn skal være levende med en maksimal højde på 1,8 m mod vej og mellem naboer.</i> Administrationen vurderer at det ved rækkehusbebyggelse kan det være rart for beboerne, at der er afskærmning til naboen f.eks. ved terrassen, når man bor tæt. De øvrige hegn kan med fordel være levende hegn, dog er der i § 9.3 om tekniske anlæg indskrevet at 'Områder indrettet til renovation skal afskærmes med plankeværk eller med stedsegrøn beplantning.' Administrationen foreslår at bestemmelsen om hegning præciseres	<i>Øvrige hegn skal være levende med en maksimal højde på 1,8 m.</i>
	c) tæthed og sammenhæng til regnvandshåndtering Høringssvaret bemærker at det er vigtigt med langsigtet planlægning og at det er vigtigt ikke at have for	c) Ammendrup Park er separatkloakeret, hvor regnvand håndteres af Gribskov Forsyning. Planområdet for Agergårdsvej 5 udlægges som separatkloakeret med	c) Det foreslås at der ikke ændres i lokalplanen.

		høj tæthed, som kræver at regnvand skal føres væk gennem kloakering, men i stedet på naturligvis kan sive ned i jorden.	lokal nedsivning og forsinkelse med reduceret afløb til Gribskov Forsynings regnvandssystem. Der er således arbejdet med delvis lokal håndtering af regnvandet. Spørgsmål om håndtering af regn og spildevand reguleres gennem spildevandsplanlægning og giver derved ikke anledning til ændring i lokalplanen.	
11	Gitte og Mikael Hansen Ammendrup Park 199	a) Bygningshøjde Høringssvaret gør indsigelse mod at der kan bygges i op til 2 etager og med en højde på 8,5 m. Dette vil ændre bebyggelsens udtryk for det eksisterende område umiddelbart nord for Agergårdsvej 5.	Der henvises til bemærkninger til høringssvar 1b)	
		b) Bebyggelsens placering Høringssvaret gør indsigelse mod at den ny tæt-lave bebyggelse placeres op mod parcelhusbebyggelsen uden at der holdes afstand med en grøn kile. I det øvrige Ammendrup Park er der afstand mellem de forskellige boligenklaver. Høringssvaret mangler beskrivelse af hvilke varmekilde der skal anvendes. Det nye område kan ikke opsætte varmepumper tæt mod skel mod nord, da det vil medføre støjgener	b) Udvikler har tænkt Agergårdsvej 5 som en udvidelse af den 'enklave' der ligger på stikvejen og ikke som en selvstændig ny enhed. I Ammendrup Park er der ligeledes givet tilladelse til at bygge parcelhuse og rækkehuse blandet indenfor samme 'enklave' Dette område vil blive tilsvarende dette. Lokalplanen regulerer ikke krav til varmekilden. Etablering af varmepumper vil blive håndteret som del af byggesagsbehandlingen, og det skal dokumenteres at vejledende støjgrænser kan overholdes.	b) Det foreslås at der ikke ændres i lokalplanen

			Administrationen vurderer at det ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.	
		c) Vejadgang Høringssvaret er enslydende med høringssvar 1, dog med tilføjelse af at i tilfælde af behov for evakuering eller større redningsindsatser vil adgang via Ammendrup Park og stikvejen være sikkerhedsmæssig uforvarlig	Der henvises til bemærkninger til høringssvar 1b) Etablering af veje kræver projektmæssig godkendelse af kommunen som vejmyndighed. Administrationen vurderer at det ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.	c) Det foreslås at der ikke ændres i lokalplanen
		d) Grundejerforening Høringssvaret gør indsigelse mod at der i Lokalplan 511.04 er en bestemmelse om at byrådet kan kræve at grundejerforeningen for Agergårdsvej 5 skal sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder. Ejerne af rækkehusbyggeri i Ammendrup Park vil med denne udvidelse opnå væsentlig indflydelse og magt i grundejerforeningen og derved favorisere sine egne interesser.	d) Muligheden for sammenlægning med andre tilgrænsende grundejerforeninger er skrevet ind i lokalplan 511.04 for Agergårdsvej 5. Denne mulighed er ikke indskrevet i den oprindelse lokalplan 106.05 som er opretholdt kun for bestemmelse om grundejerforening for Ammendrup Park. Kommunen kan således ikke kræve en sammenlægning. Det skal være grundejerforeningen for Ammendrup Park der selv ønsker denne sammenlægning og opnår tilstrækkeligt flertal på en generalforsamling. Administrationen kan se en fordel ved en sammenlægning, så de nye boliger på Agergårdsvej 5 kan bidrage til den samlede vedligehold og drift i området, herunder veje, men	d) Det foreslås at der ikke ændres i lokalplanen

			kommunen vil ikke kunne kræve det, når bestemmelsen ikke også tilsvarende er indskrevet i lokalplanen for det oprindelige område i Ammendrup Park. Administrationen vurderer at det ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.	
12	Stig og Patsri Skovly Ammendrup Park 207	Høringssvaret er i nogen grad enslydende med høringssvar 1 og drejer sig ligeledes om boligtype og højde, samt vejadgang og økonomisk erstatning Der bemærkes ligeledes hvorfor der ikke er en grøn kile, som nævnt i behandlingen af høringssvar 11b) og kritiserer at købere ikke har været informeret hverken af kommunen, Stensdal Group eller HusCompagniet tilsvarende høringssvar 3a)	Administrationen vurderer at det ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.	Det foreslås at der ikke ændres i lokalplanen
13	Lotte Larsen Flemming Skøtt Larsen Agergårdsvej 4 Mira Bendevis Brian Trankjær Agergårdsvej 7 Astrid Vrang Agergårdsvej 8 Bettina Bergmann Helsingevej 101	a) Naboerne på Agergårdsvej gør indsigelse mod byggeri med 36 fantasiløse rækkehuse med ringe plads til frirum og beplantning. Det kunne have været bedre med fritliggende parcelhuse	a) Lokalplanen understøtter byrådets ønske om at Gribskov Kommune skal kunne tilbyde alsidige boligformer, og bebyggelsen vil i samspil med det øvrige Ammendrup Park bidrage til variation i boligstørrelser, der kan passe til forskellige livsfaser, ønsker og behov hos borgerne. Administrationen håber at en justering til 1 etage vil bidrage positivt i forhold til naboernes høringssvar. Se pkt. 1b)	a) Det foreslås at der som ny § 6.3 indsættes følgende bestemmelse: 'For at sikre et varieret facadeforløb, skal der ske en forskydning i de enkelte bygningskroppe efter max. hver 3. boligenhed. Denne forskydning kan enten ske ved facadespring eller ved at taget trapper ned for at følge terrænet.' Til denne bestemmelse indsættes forklarende note:

		Administrationen har været i dialog med udvikler i forhold til sikring af variation i rækkehusstængerne. Administrationen foreslår at der indskrives en bestemmelse der sikrer at der vil være variation i bygningskroppene og foreslår derfor en tilføjelse med ny § for variation i bygningskroppene.	 <i>Illustration af hvordan bygningskroppene skal forskydes efter max. hver 3. boligenhed. Én bygningskrop skal forstås som én sammenbygget stang af boliger. Mellem hver bygningskrop skal der være tilstrækkelig med afstand så bygningsreglementet kan overholdes ift. fx brand</i>  <i>Illustration der viser rækkehuse hvor taget 'trapper ned' og følger terrænet.</i>
	b) høringssvaret bemærker at det bliver en skæmmende overgang mellem by og land, og fjerner fokus fra det ellers fine landsbymiljø	b) en del af træerne i det sydlige skel er bevaret. Ny boligbebyggelse vil medføre en forandring i forhold til det hidtidige udtryk med en gammel landejendom. Administrationen håber at en justering til 1 etage vil bidrage positivt i forhold til naboernes høringssvar. Se pkt. 1b)	b) Det foreslås at der ikke ændres i lokalplanen

			Administrationen vurderer at det ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.	
		c) Høringssvaret er bekymret for gener i form af indkig, støj, uvedkommende færdsel på privat ejendom og lysforurening.	c) Udbygning af byen, så den kommer nærmere, vil bidrage med de gener der kan komme ved naboer tættere på, det er svært at undgå. Reduktion til 1 etage kan måske bidrage til at følelsen af indkig vil være færre. Administrationen vurderer at det ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.	c) Det foreslås at der ikke ændres i lokalplanen
		d) Høringssvaret mener ikke at kommunen har udvist ønske om at styrke den biologiske mangfoldighed og at bygherrer har fældet træer og med fortsæt har ødelagt raste- og jagtområder for flagermus. Lokalplanen giver ikke plads til ny biologi men tværtimod en høj befæstelsesgrad.	d) Kommunen har ikke været inddraget i hvad bygherre har gjort i form af at fjerne beplantning på grunden inden lokalplanprocessen gik i gang. Der er foretaget undersøgelse for flagermus i sommeren 2022 og der er lavet udslusning af flagermus fra den gamle gård i september 2022. Denne udslusning er lavet i dialog med Naturstyrelsens vildtkonsulent og er foregået efter Naturstyrelsens anvisninger. Lokalplanen skal ses i sammenhæng med den øvrige bebyggelse i Ammendrup Park som også indeholder større grønne træk og kiler i området. Administrationen vurderer at det ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.	d) Det foreslås at der ikke ændres i lokalplanen

14	Helle Saugmann Lund, Ammendrup Park 193	a) bygningshøjde og tæthed Høringssvaret beder kommunen om at revurdere lokalplanen og nedbringe bygningsmassen og ændre til åben-lav bebyggelse der vil skabe en pænere og mere harmonisk overgang mellem by og land. Det er ikke ok at lave eksklusive villa grunde og så efterfølgende bygge en mur af rækkehuse der fjerner udsigten	a) Administrationen håber at en justering til 1 etage vil bidrage positivt i forhold til høringssvaret. Se pkt. 1b) Administrationen vurderer at det ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen	a) Det foreslås at der ikke ændres i lokalplanen
		b) Vejadgang Vejadgang gennem stikvejen til de 13 villagrunde, hvor der er begrænsning på 15 km/t det er uacceptabelt. Foreslår vejadgang via Agergårdsvej direkte til Helsingevej	Der henvises til bemærkninger til høringssvar 1b)	Det foreslås at der ikke ændres i lokalplanen.
15	Per Pedersen og Alexandra Sørensen, Ammendrup Park 201	Høringssvaret er enslydende med høringssvar 12	Der henvises til bemærkninger til høringssvar 12	Det foreslås at der ikke ændres i lokalplanen.