

Gennemgang af indsigelser og bemærkninger – Lokalplanforslag for Ørby

Indholdsfortegnelse

I. Den fremtidige bebyggelse på Møllebjerggårds jord.....	2
II. Udpegede bevaringsværdige huse udgår som bevaringsværdige.....	4
III. Ændret anvendelse på ejendomme udlagt til boligformål.....	5
Øvrige indsigelser.....	5
1. Leif Jakobsen, Askemosevejen 1.....	5
2. Henrik Alfred M. Ambirk; Ørby Gade 8.....	7
3. Marián Cederström, Englodsvej 2.....	13
4. Helge Muhle, DN.....	14
5. Thomas Rasmussen og Anne Silberbauer, Ørby Gade 15.....	14
6. Tidligere Ålborg Bank, nu Nordjyske Bank v/ arkitekt Peter Sørensen.....	16
7. Annette Aaskilde, Ørby Gade 8.....	16
8. Maria Hoier og Christian Bomann, Ørby Gade 7.....	17
9. Roar Sæther, Askemosevejen 7.....	17
10. Ørby Bylaug v/ Leif Jakobsen.....	18
11. Søren Lau Nygaard, Askemosevejen 10.....	19
12. Ejer, Stubben 12.....	20
13. Sara Grabow m.fl.....	21

Hovedpunkter i indsigelser / bemærkninger

Bebyggelse på Møllebjerggård (se pkt I)

Bevaringsværdige ejendomme (se pkt II, 5c, 8, 11a)

Mulighed for liberalt erhverv (se pkt III)

Materialer og ydre fremtræden (se pkt 1, 2, 5, 9a)

FOKUS model og overordnede udviklingsplaner (se pkt 2a, 7a, 10)

Trafikale forhold (se pkt I, 2a-b, 5b, 12f)

Bemærkningerne er indkommet fra 11 beboere, fra ejer af Møllebjerggård samt fra Danmarks Naturfredningsforening Gribskov i forbindelse med den offentlige fremlæggelse. Efter fornyet høring om punkterne I-III er der indkommet yderligere bemærkninger fra 4 beboere.

Gennemgang af indsigelser og bemærkninger – Lokalplanforslag for Ørby

I. Den fremtidige bebyggelse på Møllebjerggårds jord

Tidligere Ålborg Bank, efter fusion Nordjyske Bank v/ arkitekt Peter Sørensen

Banken ejer ejendommen efter en konkurs.

a.

Der gøres indsigelse mod bibeholdelse af gårdstrukturen i form af, at nye bygninger skal opføres med samme placering, indeholdende 8 boliger. Indsiger mener, at der bør åbnes mulighed for 8-12 boliger ekstra på den store grund, idet jordtilliggendet er på 12.641 m².

Indsiger foreslår, at der opføres en tæt lav boligbebyggelse udført som sorte træhuse eller at grunden udlægges til 5-6 store grunde.

b.

Vurderer fortsat at der kan være flere boliger på ejendommen og vil gerne i samarbejde med kommunen og beboerne udarbejde en helhedsplan for grunden af et anerkendt arkitekt firma. Over for beboerne har de signaleret, at en del af arealet mod syd kan anvendes som et fællesareal for landsbyens beboere.

Sara Grabow m fl.

Har indsendt et forslag til en bebyggelsesplan som input til, hvordan der skabes mere fællesskab i Ørby med samlingssted i form af fælleshus og udendørs arealer med nyttehaver og legeplads samt cykelsti til sikring af bløde trafikanter. Skitseprojektet indeholder 8 huse som ligger i rundkreds i det østlige hjørne af grunden på en åben "fælle" uden private havearealer. Der foreslås også et fælleshus syd på grunden, som kan anvendes af alle i landsbyen. Husene er kvadratiske, både husene og fælleshuset er hvidpudset og med stråtag. Cykelstien ligger langs Ørby Gade og Askemose-vejen på Møllebjerggårds jord.

Henrik Alfred M. Ambirk

Opfordrer til, at kommunen gør brug af "Pulje til landsbyfornyelse" til nedrivning af gården, da den i dag er en ruin.

Opfordrer endvidere til, at en del af denne ejendom anvendes af landsbyens beboere til styrkelse af landsbyfællesskabet, på grund af grundens centrale placering.

Det bemærkes at tagmaterialet til den nye bebyggelse udover de nævnte materialer også kan være stråtag, og at ydervæggene på den kommende bebyggelse skal fremstå hvide, da gården i dag er hvidkalket.

Henrik Ambirk foreslår, at projektforslaget fra Sara Grabow indarbejdes i lokalplanen.

Gennemgang af indsigelser og bemærkninger – Lokalplanforslag for Ørby

Nye bemærkninger efter fornyet høring

(Maria Hoier og Christian Bomann, samt Thomas Rasmussen og Anne Silberbauer)

Der udtrykkes enighed i, at Møllebjeriggård ikke skal genopføres med fastholdelse af den gamle struktur, for at give bedre mulighed for en udnyttelse af grunden.

Der påpeges øget trafikbelastning på Ørby Gade ved den fremtidige bebyggelse. Beboerne mener, at de bløde trafikanter skal sikres ved at hindre gennemkørende trafik, og foreslår en lukning af vejen på midten eller ned mod Askemosevejen. Det nævnes, at der er enighed på Ørby Gade om dette.

Der nævnes også ønske om fællesarealer, som kan understøtte det sociale landsbyliv, og hvor det bliver muligt for børnene i Ørby at samles og spille bold. Der peges på mulig brugerbetaling på et areal ved Møllebjeriggård, hvor kommunen eventuelt måtte få en driftsudgift.

Administrationens vurdering og anbefaling

Administrationen vurderer, at den oprindelige gårdstruktur ikke skal fastholdes. Ny bebyggelse på grunden skal ses i et andet perspektiv. Endvidere vurderes det, at der ikke skal bygges mere end ca. 8 boliger. Det er det antal huse, som landsbyen kan ”opsuge” samtidig med at den grønne kile fortsat kan bevares.

Det er vigtigt fortsat at friholde den vestlige del af grunden for bebyggelse, idet den grønne kile ind i landsbyens midte altid har været et vigtigt karaktertræk for Ørby. Administrationen anbefaler, at den grønne kile anvendes til fællesareal, nyttehøve, legeplads, mødested m.m. til den kommende boligbebyggelse men måske også til landsbyens beboere.

Den øvrige del af grunden kan anvendes til en boligbebyggelse, som ligger åbent på et fællesareal, hvor nærarealet til det enkelte hus kan skærmes evt. med levende hegn. En bebyggelse der i sin struktur viser fællesskab og sammenhæng. Det enkelte hus bør være ca. 100-120m². Der kan opføres et fælleshus til bebyggelsens fælles aktiviteter såsom værksted m.m.

Den arkitektur, som har inspireret Sara Grabow m. fl., er fremmed for Ørby, og det foreslås derfor, at husene skal opføres som traditionelle længehuse og jf. lokalplanens tekst med saddeltag i materialer som er klassiske og som findes i landsbyen.

På baggrund af de indkomne kommentarer efter den fornyede høring vurderer administrationen således, at der skal tænkes nyt på grunden. Administrationen anbefaler, at ejer udarbejder et nyt skitseprojekt, som fremsendes i naboorientering i minimum 14 dage. Skitseprojektet skal godkendes af byrådet forud for naboorientering. En forudsætning er, at det er tilpasset landsbyens karakter, hvor den grønne kile er indarbejdet. I den forbindelse vil Gribskov Kommune undersøge, hvorvidt ejer har interesse i, at beboerne i landsbyen får mulighed for at anvende noget af grunden.

Hvad angår trafik anerkender administrationen, at der forventeligt sker en stigning af biltrafik på Ørby Gade ved opførelse af nye boliger på Møllebjeriggård. Det kan dog oplyses, at trafikikkerheden i landsbyen er god, idet det er konstateret, at Askemosevejen og øvrige veje i Ørby ikke har ”sorte pletter” for ulykker. Byrådet har udarbejdet en handleplan for trafikikkerhed, og Byrådet prioriterer de veje i kommunen, hvor der er ”sorte pletter”. Etablering af eventuelle foranstaltninger for trafikikkerhed sker i henhold til vejloven og er derfor ikke afhængig af indholdet i lokalplanen. En lukning af kommunevejen Ørby Gade kan derfor ikke anbefales.

Gennemgang af indsigelser og bemærkninger – Lokalplanforslag for Ørby

Administrationen finder det relevant, at der arbejdes for fællesarealer tilgængelige for hele landsbyen. Det kan anbefales at bringe videre i de kommende forhandlinger mellem Møllebjerggårds ejer og kommunen, at det med fordel kan indtænkes at gøre et grønt areal frit tilgængeligt. Der må dog foreligge misforståelse med hensyn til om kommunen kan udpege et offentligt tilgængeligt areal, samt om kommunen skal være medfinansierende på et fællesareal til hele landsbyen. Det vil være et anliggende for ejer af Møllebjerggård, og i givet fald en aftale mellem ejer og bylauget.

Det anbefales, at lokalplanen konsekvensrettes i overensstemmelse med ovennævnte, hvad angår Møllebjerggårds bygninger og friarealer.

II. Udpegede bevaringsværdige huse udgår som bevaringsværdige

Laugøvej 44

Det er et kulturhistorisk interessant hus med 2 mindre gårdlænger, der ligger på toppen af en bakke, som indgang til landsbyen mod øst. Huset er opført i 1905 og byggestilen er tidstypisk. Ejeren har ikke været enig med administrationen i, at huset og gårdlænger er bevaringsværdige.

Ørby Gade 7

Det er et kulturhistorisk interessant sted i landsbyen, idet der har været en købmandsgård på den ejendom fra ca 1890 og frem til 1978. Det eksisterende stuehus og lade er opført omkring år 1900. Ejeren har ikke været enig med administrationen i, at huset er bevaringsværdigt.

Ørby Gade 15

Det er et kulturhistorisk interessant hus, idet det er et hus som er bygget på marksten. Huset er opført i 1827 og er et af landsbyens ældre huse. Ejeren har ikke været enig med administrationen i, at huset er bevaringsværdigt.

Farvergårdsvej 5

Ejendommen er kulturhistorisk interessant, da det er opført i 1920 på et tidspunkt, hvor de sidste landbindingsværkshuse blev opført. Ejerne har ikke været enig med administrationen i, at huset er bevaringsværdigt. Dette fremgår af bemærkninger fremkommet i den fornyede høring. Spørgsmål om denne ejendom har ikke været en del af den fornyede høring, hvorfor bemærkningen ikke umiddelbart bør give anledning til ændring i planforslaget. Men ejer finder, at ejendommen er sidestillet med de ovennævnte ejendomme, der er udtaget, og administrationen er enig i, at ejendommene er sammenlignelige.

Administrationens vurdering og anbefaling

Administrationen har efter den offentlige fremlæggelse af lokalplanforslaget gennemgået de i planforslaget udpegede bevaringsværdige bygninger. Det har vist sig, at der på ovennævnte bygninger er sket så store om- og tilbygninger, at den enkelte bygning ikke kan føres tilbage til det tidspunkt, hvor bygningen blev opført. Der er tale om til- og ombygninger, der ikke er i overensstemmelse med bygningens oprindelige arkitektur. Derfor anbefales det, at de udgår som bevaringsværdige bygninger.

Gennemgang af indsigelser og bemærkninger – Lokalplanforslag for Ørby

På samme baggrund anbefaler administrationen, at **Askemosevejen 9** udgår som en bevaringsværdig bygning, da der er foretaget væsentlige om- og tilbygninger. Ejendommen er beskrevet som kulturhistorisk interessant, idet både hus og lade er opført i bindingsværk. Bygningerne er opført i 1827 og er et af landsbyens ældre huse med lade, der fremstår i bindingsværk. Bygninger var oprindeligt fritliggende.

De 5 nævnte ejendomme vil efterfølgende være omfattet af de generelle bestemmelser for "Landsbyen".

Administrationen anbefaler, at bygninger på ovennævnte ejendomme udgår som bevaringsværdige.

III. Ændret anvendelse på ejendomme udlagt til boligformål

I høringsfasen er der indkommet en indsigelse om, at alle boligejendomme også kan indrettes til liberale erhverv med fremmed arbejdskraft og hvor boligen skal fastholdes.

Administrationen vurderer, at det vil skabe mulighed for at mindre erhvervsdrivende, iværksættere m.m. kan bosætte sig i landsbyen og dermed skabe arbejdspladser, som ikke er til gene for de omboende. Denne ændrede anvendelse bør ske for hele landsbyens boligejendomme.

Det kræver, at anvendelsesbestemmelsen "helårsbeboelse" ændres til "helårsbeboelse og liberale erhverv". Herved kan der ansættes fremmed medhjælp, som der ikke kan i et område udlagt alene til beboelse.

I den fornyede høring er der indkommet bemærkning om, at der ikke ønskes støj-tungt erhverv eller oplag af varer og materiel på de bymæssige ejendomme. Det kan oplyses, at der med 'liberale erhverv' menes kontor og lignende, og dermed er der ikke mulighed for etablering af støjende erhverv, oplag og lignende.

Administrationen vurderer, at der samtidig med liberalt erhverv skal være en bolig i huset, at huset skal have karakter af bolig, og at parkering til kunder og ansatte skal ske på egen grund.

Administrationen anbefaler, at indsigelsen imødekommes.

Øvrige indsigelser

1. Leif Jakobsen. Askemosevejen 1

1a. Bemærker, at lokalplanforslaget beskriver en bolig, der er ulovligt indrettet, og mener at det er en væsentlig fejl, idet boligen bliver delvis lovliggjort, hvis planen vedtages.

Administrationen oplyser, at der er sket en fejl, idet der i lokalplanforslaget står "7" lejligheder. Det korrekte antal lejligheder er "6" stk. Det indarbejdes i lokalplanen.

Gennemgang af indsigelser og bemærkninger – Lokalplanforslag for Ørby

1b. Vurderer, at der ikke er anlagt det korrekte antal parkeringspladser, da der ofte parkeres på sti.

Administrationen oplyser, at dette forhold vil blive undersøgt yderligere og der vil herefter komme svar til Leif Jakobsen.

1c. Stiller sig uforstående over for § 6.2.1, ifølge denne § skal produktionsbygningens tag dækkes med matte røde teglsten. Hvad er formålet med denne tekst, når man i 2013 har givet tilladelse til at skifte fra rødt eternittag til nyt sort eternittag.

Administrationen oplyser, da produktionsbygningen blev opført, havde bygningen et rødt tegltag. Der vil således ske en renovering af bygningen i overensstemmelse med bygningens egen arkitektur. Der gøres opmærksom på, at der ifølge planloven ikke er handlepligt.

Administrationen anbefaler, at indsigelsen ikke imødekommes.

1d. Stiller sig uforstående over for § 6.3. I følge denne § skal bestyrerboligens tag dækkes med matte røde teglsten. Hvad er formålet med denne tekst, når man i 2013 skiftede taget fra naturskiffer til sort eternittag.

Administrationen oplyser, da bestyrerboligen blev opført, havde bygningen rødt tegltag eller naturskiffer. Der vil således ske en renovering af bygningen i overensstemmelse med bygningens egen arkitektur. Der gøres opmærksom på, at der ifølge planloven ikke er handlepligt.

Administrationen vurderer, at et tag med naturskiffer også bør tillades.

Administrationen anbefaler, at det fremgår af lokalplanens tekst, at bygningens tag kan dækkes enten med naturskiffer eller matte røde teglsten.

1e. Stiller sig uforstående over for § 6.3, ifølge denne § skal staldens tag dækkes med tagpap evt. med listetækning. Hvad er formålet med denne tekst, når man i 2013 skiftede taget til sort eternittag.

Administrationen oplyser, da stalden blev opført, havde bygningen sort tagpap. Der vil således ske en renovering af bygningen i overensstemmelse med bygningens egen arkitektur. Der gøres opmærksom på, at der ifølge planloven ikke er handlepligt.

Administrationen anbefaler, at indsigelsen ikke imødekommes.

1f. Stiller sig uforstående over for § 9.1, ifølge denne § må ændring af ejendommens eksisterende terrænniveau kun finde sted efter byrådets forudgående tilladelse. Hvad er formålet med denne tekst, teksten var den samme i den tidligere lokalplan, men er aldrig blevet overholdt.

Administrationen vurderer, at det er vigtigt, at enhver terrænregulering kun må finde sted efter

Gennemgang af indsigelser og bemærkninger – Lokalplanforslag for Ørby

forudgående tilladelse. Hvorvidt det er sket tidligere eller ej, er lokalplanen udvedkommende, idet den kun regulerer fremtidige forhold.

Administrationen anbefaler, at bemærkningen tages til efterretning.

1g. Stiller sig uforstående over for § 9.3, ifølge denne § skal der etableres levende hegn mellem grundens 2 overkørsler mod Askemosevejen. Hvad er formålet med denne tekst, teksten var den samme i den tidligere lokalplan, men aldrig blevet overholdt. Der er udført hævet flisebelægning mod skel til Askemosevejen 1, således at vand trænger ind i garage.

Administrationen oplyser, at hvad der er sket, før denne lokalplan er endeligt vedtaget, er nærværende forslag til lokalplan uvedkommende, idet den kun regulerer fremtidige forhold.

Administrationen anbefaler, at bemærkningen tages til efterretning.

2. Henrik Alfred M. Ambirk; Ørby Gade 8

2a. Bemærker, at lokalplanforslaget ikke er fyldestgørende for landsbyen, men fokuserer på at fastholde en historisk tidslomme i Ørby i stedet for at skabe forudsætninger for et attraktivt sted for tilflyttere. Der efterlyses en mere visionær lokalplan, herunder forskellige muligheder indenfor infrastruktur (eksempelvis kollektiv trafik, adgangsveje, bedre mobil- og internetforhold) samt indenfor menneskelige relationer og sammenhold (eksempelvis fællesarealer/faciliteter). Dette mangler i lokalplanens formål.

Administrationen oplyser, at det er muligt at udarbejde en helhedsplan for Ørby ved brug af FOKUS-modellen, en model som byrådet har skabt. Landsbyen Ørby har været et pilotprojekt for FOKUS-modellen. Under denne proces er bl.a. bylauget dannet (Sociale relationer). Denne model kan også udføres af borgerne i landsbyen, se nærmere i kommuneplanen. Lokalplanen er udarbejdet i henhold til planloven og den giver ikke mulighed for at inddrage andre emner end, hvad lokalplanforslaget indeholder.

Med hensyn til trafikken gennem landsbyen, er det konstateret, at Askemosevejen og øvrige veje i Ørby ikke har ”sorte pletter” for ulykker. Byrådet har udarbejdet en handleplan for trafiksikkerhed. Byrådet prioriterer de veje i kommunen, hvor der er ”sorte” pletter for ulykker. Etablering af foranstaltninger for trafiksikkerhed sker i henhold til vejloven og er derfor ikke afhængig af indholdet af lokalplanen.

Evt. ændringer i den kollektive transport sker i samarbejde med Movia. Mobil-og internetforhold er et emne, som styres af udbud og efterspørgsel mellem kunde og selskab. Byrådet har naturligvis en interesse i at skabe bedst mulige mobil-og internetforhold for borgerne i kommunen.

Administrationen oplyser, at lokalplanforslaget både skal varetage landsbyens interesser for den kommende bebyggelse på Møllebjerggårds jord og de særlige kvaliteter der er i landsbyen med hensyn til bevaringsværdige bygninger og -beplantning. Byrådet lægger samtidig vægt på, at der kan ske forandringer i landsbyen, således at Ørby ikke bliver museal.

Gennemgang af indsigelser og bemærkninger – Lokalplanforslag for Ørby

Administrationen anbefaler, at byrådet tager bemærkningen til efterretning.

2b. Savner stillingtagen til trafikale forhold. Det foreslås, at Ørby Gade lukkes for gennemkørende trafik eller gøres til stillevej. Endvidere, at adgangsvejene optimeres ved udbygning. Endelig ønskes Ørby trinbræt inddraget i lokalplanen for at sikre adgang til kollektiv trafik, og der peges på evt. flere stop af lokalbanens tog.

Administrationen oplyser, at trafikken gennem landsbyen ikke er så farlig, som den kan opleves, idet det er konstateret, at Askemosevejen og øvrige veje i Ørby ikke har ”sorte pletter” for ulykker. Byrådet har valgt at prioritere de veje, som har ”sorte pletter” med trafiksikkerhedsdæmpende foranstaltninger.

Administrationen oplyser endvidere, at lokalplanen ikke kan sikre den kollektive trafik i landsbyen. Planlægningen af togdrift sker hos Lokalbanen og busdrift sker hos Movia.

Administrationen anbefaler, at indsigelsen ikke imødekommes.

2c. Spørger til, hvorfor der er store forskelle i beskrivelsen af mulighed for anvendelse af de enkelte ejendomme til liberalt erhverv.

Administrationen oplyser, at der på alle ejendomme, der anvendes til boligformål, kan indrettes liberale erhverv på betingelse af, at huset ikke ændrer karakter som bolig, at der fortsat skal være en bolig i huset, at der ikke ansættes fremmed medhjælp samt at kunders behov for parkering skal ske på egen grund. På grunde med en større bygningsmasse kan der indrettes flere typer af erhverv.

Administrationen anbefaler, at bemærkningen tages til efterretning. Der henvises til pkt III ”Ændret anvendelse” forrest i notatet.

2d. Stiller sig uforstående over for, at bestemmelser om farver til ydervægge ikke stemmer overens med det eksisterende, og at der ikke er overensstemmelse mellem bestemmelser og bilag.

Administrationen oplyser, at de farver der er på de bevaringsværdige bygninger ikke nødvendigvis er den farve, bygningen oprindeligt havde.

Administrationen er blevet opmærksom på at der ikke er sammenhæng mellem de farver, der henvises til i lokalplanens rammebestemmelser og bilag 6.

Administrationen anbefaler, indsigelsen om farver på bevaringsværdige bygninger ikke imødekommes og at Bilag 6 udgår.

2e. Vurderer, at det er en urimelig skærpelse i forhold til BR 10 at stille krav om afstand fra udhus til naboskel og vej på min. 5 meter. Der bør være særlige velbegrundede forhold for den enkelte ejendom, hvis kravet fastholdes.

Gennemgang af indsigelser og bemærkninger – Lokalplanforslag for Ørby

Administrationen oplyser, at afstandskravet til vejskel gælder for alle grunde både i landsbyen og i sommerhusområderne. Det er for at sikre landsbyens grønne karakter, - som er en af landsbyens særlige kvaliteter, når beplantningen i haverne langs vejen ikke afbrydes af garager, carporte og småbygninger af enhver karakter.

Administrationen vurderer, at afstandskravet til naboskel gør sig gældende for flere af ejendommene i landsbyen. Administrationen vurderer, at dette krav om afstand til naboskel ikke skal fastholdes.

Administrationen anbefaler, at indsigelsen delvis imødekommes, således at afstandskrav til vej fastholdes og at afstandskrav til naboer ophæves.

2f. Ønsker, at de konkrete bestemmelser om materialevalg til udhuse bortfalder, hvor der ikke er helt særlige forhold for den enkelte ejendom.

Administrationen oplyser, at dette krav alene gælder for ejendomme med bevaringsværdige bygninger. Det er vigtigt, at garage, carporte og udhuse m.m. opføres i materialer, der er i udseende viser, at disse mindre bygninger er sekundære i udformning og materialevalg i forhold til den bevaringsværdige bygning, der ligger på samme grund.

Administrationen anbefaler, at indsigelsen ikke imødekommes.

2g. Det anses for en urimelig skærpelse, at der på flere ejendomme ikke må opføres udhuse.

Administrationen oplyser, at det alene gælder på grunde med bevaringsværdige bygninger, hvor der er ikke er plads til udhus mod vej uden at skygge for de bevaringsværdige bygninger.

Administrationen vurderer, at på de grunde hvor der ikke er mulighed for at placere udhuse ud mod vej uden at skygge for de bevaringsværdige bygninger, bør kunne opføres bag den bevaringsværdige bygning.

Administrationen anbefaler, at indsigelsen imødekommes, således at det bliver tilladt på ovennævnte ejendomme at opføre udhuse i baghaven.

2h. Anbefaler, at der sker et sammenfald mellem indholdsfortegnelse, henvisninger og overskrifter i lokalplanen, da den er vanskelig at overskue med forskellig navngivning.

Administrationen oplyser, at der sker en justering af teksten.

2i. Vurderer, at der er en mængde 'skal'-krav til den eksisterende bygningsmasse, som ikke opfylder disse krav i dag. Indsiger anbefaler, at det tydeliggøres i lokalplanen, at allerede eksisterende forhold kan bibeholdes.

Administrationen vurderer, at netop disse forandringer over tid vil sikre, at de bevaringsværdige

Gennemgang af indsigelser og bemærkninger – Lokalplanforslag for Ørby

bygninger renoveres i overensstemmelse med bygningens egen arkitektur. Samtidig kan det oplyses, at eksisterende lovlige forhold kan fortsætte uhindret og at der ifølge lokalplanen ikke er handlepligt.

Administrationen anbefaler, at indsigelsen ikke imødekommes.

2j Ønsker klare og entydige henvisninger ikke alene til side nr. men også til paragraffen.

Administrationen vurderer, at dette ikke er nødvendigt.

Administrationen anbefaler, at indsigelsen ikke imødekommes.

2k. Ønsker lempelser med hensyn til ”alene én familie” pr bolig.

Administrationen vurderer, at der foreligger en misforståelse, idet ”en familie” i henhold til planloven ikke er en familie bestående af 2 voksne og f. eks. 2 børn. Det kan være kollektiver, enlige, flere generationer m.m.

Administrationen anbefaler, at bemærkningen tages til efterretning.

2l. Ønsker, at det skal være muligt at ansætte fremmed medhjælp (den lille iværksætter) i forbindelse med liberalt erhverv i boligen.

Se vurdering og anbefaling under pkt. III ”Ændret anvendelse” forrest i notatet.

2m. Ønsker en lempelse i § om hegning, således at eksisterende faste hegn fortsat er lovlige.

Administrationen oplyser, at alle faste hegn er fortsat lovlige. Det er først, når der ønskes en ændring af typer af hegn, at lokalplanens krav til hegning træder i kraft. Hvis der blot ønskes den samme type faste hegn, som der hele tiden har været på grunden, kan det eksisterede hegn erstattes med den samme type, ens højde m.m. uden, at lokalplanens krav til hegning træder i kraft.

Administrationen anbefaler, at bemærkningen tages til efterretning.

2n. foreslår, at det bør overvejes om den eksisterende beplantning er optimal for gadekærets vandmiljø.

Administrationen anbefaler, at bemærkningen tages til efterretning.

2o. oplyser, at oplysningstavlen står ud for Farvergårdsvej 1 og ikke som anvist i lokalplanen ved gadekæret.

Gennemgang af indsigelser og bemærkninger – Lokalplanforslag for Ørby

Administrationen vurderer, at ovennævnte placering ikke er forbundet med trafikale risici, og at tavlen vil kunne tillades af vejmyndigheden.

Administrationen anbefaler, at bemærkningen tages til efterretning. Tavlens faktiske placering indarbejdes i lokalplanen med bemærkning om, at den ikke må være til gene for trafikken.

2p. Stiller sig uforstående, hvorfor flere bygninger i landsbyen kan kalkes/pudses i andre farver end hvid.

Administrationen oplyser, at bygningerne fortsat kan være hvide. Nogle af de bevaringsværdige gårde og huse, som i dag er hvide har haft andre farver i overensstemmelse med de klassiske farver, der er nævnt i lokalplanen.

Administrationen anbefaler, at indsigelsen ikke imødekommes.

2q. Gør indsigelse mod, at vinduerne på nogle af de bevaringsværdige bygninger, alene kan udskiftes til dannebrogsvinduer og ikke et 2-fagsvindue med vandrette sprosser.

Administrationen oplyser, når et originalt vindue med et lag glas og 2 vandrette sprosser erstattes af termoruder, sker der ofte, at termovinduet også ønskes med 2 vandrette sprosser. Glasarealet på en termorude er blevet betydeligt mindre pga termovinduets konstruktion med brede vandrette sprosser. Sprosserne er bredere end det oprindelige vindues sprosser.

Glasset inden for den enkelte sprosse i de originale vinduer på bevaringsværdige bygninger er mindst kvadratisk eller rektangulært med den høje side mod himlen. Det skaber en lethed i husets eller gårdens facade, hvor imod rektangulære glasstykker, som har den lange side langs med husets sokkel, skaber en tyngde og som gør, at huset opleves ”bredt” og ”tungt”.

Enkelte producenter af termovinduer er opmærksomme på ovenstående problematik og har efterhånden skabt termovinduer, som har tyndere sprosser. De er dog ikke så smalle som de oprindelige vinduer.

For at skabe en lethed i facaden, kan det altid lade sig gøre med et termovindue, der er udført som et dannebrogsvindue, idet de 2 felter i underrammen i et 4 -fagsvindue altid kan blive med rektangulære glasstykker, der stræber mod himlen.

Det samme kan lade sig gøre med 2 og 3 rammende vinduer, hvis der alene er én vandret sprosse.

Administrationen anbefaler, at indsigelsen imødekommes, således at det også bliver mulighed for to-rammede vinduer med én vandret sprosse.

2r. Stiller sig uforstående overfor, hvorfor der skal være skifer eller matte røde teglsten, når huset, som ligger på Askemosevejen 12, i dag har sort eternittag.

Administrationen oplyser, at det er et bevaringsværdigt hus og at det oprindeligt har haft røde teglsten på taget. Hvis der på et tidspunkt skal skiftes tagmateriale, vil huset blive renoveret i

Gennemgang af indsigelser og bemærkninger – Lokalplanforslag for Ørby

overensstemmelse med bygningens egen arkitektur.

Administrationen anbefaler, at indsigelsen ikke imødekommes.

2s. Oplyser, at der er en mur i skel mod nord på grunden Farvergårdsvej 1 og stiller sig uforstående overfor, at muren skal erstattes med levende hegn.

Administrationen oplyser, at så længe ejer ønsker, at muren skal blive stående, kan den det. Det er først når ejeren ønsker noget andet i skel mod nord, at der så skal etableres levende hegn. Det skal bemærkes, at der ikke er handlepligt efter lokalplanens bestemmelser.

Administrationen anbefaler, at indsigelsen ikke imødekommes.

2t. Stiller sig uforstående over for, at bindingsværket på bygningerne på Farvergårdsvej 5a skal kalkes over.

Administrationen oplyser, som det fremgår af lokalplanens tekst, var husets bindingsværk oprindeligt kalket over, da bindingsværket var en byggemetode, der skabte huset og ikke en særlig udsmykning. Det skal bemærkes, at der ikke er handlepligt efter lokalplanens bestemmelser.

Administrationen anbefaler, at indsigelsen ikke imødekommes.

2u. Stiller sig uforstående over for, at at hegningen mod vej skal skjules af levende beplantning.

Administrationen vurderer, at det vil understøtte landsbyens grønne karakter at sløre de faste hegn.

Administrationen anbefaler, at indsigelsen ikke imødekommes.

2v. Stiller sig uforstående over for, at Laugøvej 44 er udpeget som bevaringsværdig.

Administrationen henviser til pkt. III ”Udpegede bevaringsværdige huse” der drøftes særskilt først i notatet.

2x. Anbefaler, at kommunen ved hjælp af puljemidler nedriver Møllebjerggård, som fremtræder som en ruin.

Administrationen henviser til pkt. I ”Den fremtidige bebyggelse” der drøftes særskilt først i notatet.

2y. Indsiger stiller sig uforstående over for, at taget på huset, der ligger på Ørby Gade 5 alene må dækkes af matte røde teglsten, idet huset i dag har sort tag. Indsiger forslår derfor, at dette materiale skal indgå som et tagmateriale der godkendes.

Gennemgang af indsigelser og bemærkninger – Lokalplanforslag for Ørby

Administrationen oplyser, at det er et bevaringsværdigt hus og at det oprindeligt enten har haft naturskifer eller røde teglsten på taget. Hvis der på et tidspunkt skal skiftes tagmateriale, vil huset blive renoveret i overensstemmelse med bygningens egen arkitektur.

Administrationen anbefaler, at indsigelsen delvis imødekommes og at det indarbejdes i lokalplanen, at taget på huset også kan være sort naturskifer.

2z. Anbefaler, at der gives mulighed for at opsætte kviste på huset, som ligger på Ørby gade 16.

Administrationen vurderer, at det er et lille hus med en lille tagflade, hvor evt. kviste vil være meget dominerende på taget.

Administrationen anbefaler, at indsigelsen ikke imødekommes.

3. Nye bemærkninger efter fornyet høring

Indsigelsen går på, om der er tale om så væsentlige ændringer i lokalplanforslaget, at der reelt er tale om et nyt planforslag, der skal ud i fornyet 8 ugers høring. Endvidere bemærkes det, at der ikke fra kommunens side er taget stilling til alle borgernes høringssvar fra den offentlige fremlæggelse. Indsiger efterlyser en sammenhæng til FOKUS-modellen ved lokalplanudarbejdelsen.

Administrationen vurderer, at det ikke er krav om en ny 8 ugers høring, da ændringerne i forhold til lokalplanforslaget ikke er så omfattende. Det er korrekt, at der ved den fornyede 4 ugers høring om 3 konkrete emner ikke var taget stilling til de øvrige emner, men dette sker med den samlede behandling af indsigelser ved fremlæggelse af dette notat til politisk behandling. Hvad angår FOKUS-modellen bemærkes det, at det ikke er et emne, som er indeholdt i den fornyede høring. Se pkt. 10a herom.

Administrationen anbefaler, at indsigelsen ikke imødekommes.

3. Marián Cederström, Englodsvej 2

3a. Stiller spørgsmålstegn ved hvorvidt bolig og udhus er bevaringsværdigt. Halvdelen af boligen udgøres af nyere tilbygninger, og udhuset, som er i meget dårlig stand, har i vestvendt facade en stor moderne dobbelt terrassedør og et stort enkeltfagsvindue.

Administrationen vurderer, at de små nyere tilbygninger ikke skæmmer for oplevelsen af det oprindelige muremesterhus. Endvidere er det vigtigt at bevare huset, idet kulturhistorien er noget særligt, da det er en tidligere aftægtsbolig til Ørholmgaard.

Administrationen anbefaler, at indsigelsen ikke imødekommes.

3b. Ønsker fortsat mulighed for at isætte af småsprossede bondehusvinduer og enkeltfagsvinduer i boligens tilbygninger i stedet for dannebrogsvinduer, for at bevare boligens karakter.

Gennemgang af indsigelser og bemærkninger – Lokalplanforslag for Ørby

Se administrationens vurdering i punkt 2q.

Administrationen anbefaler, at indsigelsen imødekommes, således at der også bliver mulighed for to-rammede vinduer med én vandret sprosse.

3c. Ønsker tilladelse til at isætte en terrassedør i stueetagen og en fransk altan på førstesalen begge mod nord, mod Bauehøjen. Marian Cederström vurderer, at det ikke vil skæmme bygningen på det mulige sted på husets vestside.

Administrationen vurderer, at en enkeltdør i glas og en fransk altan ikke vil skæmme huset, hvis terrassedør og fransk altan sættes i den nordvestlige gavl.

Administrationen anbefaler, at indsigelsen imødekommes, således at der fremsendes en ansøgning til forudgående godkendelse, inden terrassedør og fransk altan inkl. dør kan etableres.

4. Helge Muhle, DN

4a. DN protesterer over, at lokalplanen giver mulighed for, at gårde med landbrugspligt inddrages til byudvikling, hvis det er kommunens opfattelse, at det skaber mulighed for ny bebyggelse et andet sted på ejendommen. DN gør indsigelse, idet DN foreslår, at hvis der skal ske byudvikling på en gård med landbrugspligt, skal det afvente det tidspunkt, hvor den pågældende ejendom ikke længere har landbrugspligt.

Administrationen oplyser, at der er 5 nuværende eller tidligere gårde i landsbyen: 2 tidligere gårde ligger i byzone, 2 gårde har landbrugsdrift eller stutteri og ligger i landzone/byzone samt 1 gård er flyttet ud før lokalplanforslaget blev udarbejdet.

DN's indsigelse kan få betydning for én gård i landsbyen. At ejendommen først kan anvendes til andre formål end landbrug, når landbrugspligten er ophævet.

Administrationen vurderer, at indsigelsen er hensigtsmæssig, idet på dette tidspunkt kan ejeren af gården ikke påberåbe sig retten til en ny gård et andet sted på ejendommen.

Administrationen anbefaler, at indsigelsen imødekommes og indarbejdes i lokalplanen.

5. Thomas Rasmussen og Anne Silberbauer, Ørby Gade 15

5a. Håber på, at andre landsbyer som f.eks. Mønge, Laugø m. fl. får bevarende lokalplaner, så de bevaringsværdige huse sikres. Det påpeges dog, at der bør afsættes ressourcer til administration af disse lokalplaner, således at krav til bevaringsværdige huse og beplantning kan sikres og dispensationssager behandles.

Administrationen anbefaler, at bemærkningen tages til efterretning.

Gennemgang af indsigelser og bemærkninger – Lokalplanforslag for Ørby

5b. Vurderer at der er problemer med trafikikkerheden i Ørby. Lokalplanen bør også indeholde stillingtagen til borgernes sikkerhed, når de færdes i landsbyen, så også det sociale liv i byen bevares. Der nævnes en lang liste af trafikale problemstillinger.

Administrationen oplyser, at trafikikkerheden gennem landsbyen er god, idet det er konstateret, at Askemosevejen og øvrige veje i Ørby ikke har ”sorte pletter” for ulykker. Byrådet har udarbejdet en handleplan for trafikikkerhed. Byrådet prioriterer de veje i kommunen, hvor der er ”sorte” pletter for ulykker. Etablering af foranstaltninger for trafikikkerhed sker i henhold til vejloven og derfor ikke afhængig af indholdet af lokalplanen.

Administrationen anbefaler, at indsigelsen ikke imødekommes.

5c. Stiller sig uforstående over for om huset på Ørby Gade 15 er bevaringsværdigt, da det i al væsentlighed er ombygget og fremstår uden oprindelige materialer.

Administrationen anbefaler, at huset udgår som et bevaringsværdigt hus. Se pkt. II ”Udpegede bevaringsværdige huse” først i notatet.

5d. Har generelle betragtninger om farvebegrænsninger, som enten bør gælde alle huse og gårde i landsbyen eller at alle bør have farvebegrænsning, idet et ikke bevaringsværdigt hus kan males i en hvilken som helst farve og derved ødelægge helhedsindtrykket for det bevaringsværdige hus eller gård.

Administrationen vurderer, at på de bevaringsværdige bygninger indgår farven på facaden som en vigtig detalje i bygningens kulturhistorie. Den nuværende farve kan fortsætte fremover, idet der i lokalplanen ikke er handlepligt. Administrationen forventer ikke, at der sker den store farveændring i landsbyen.

Administrationen anbefaler, at indsigelsen ikke tages til følge.

5e. Ønsker mulighed for bondehusvinduer.

Se administrationens vurdering i punkt 2q.

Administrationen anbefaler, at indsigelsen imødekommes, således at det også bliver mulighed for to-rammede vinduer med én vandret sprosse.

5f. Vurderer, at udformningen og materialevalg af carporte/udhuse ved de bevaringsværdige huse har er en simpel konstruktion, der kan sammenlignes med ”jern & fix”-carporte. På de øvrige ejendomme kan carporte, garage og udhus opføres så de bedre passer til det enkelte hus.

Administrationen oplyser, at dette krav alene gælder for ejendomme med bevaringsværdige bygninger. Det er vigtigt, at garage, carporte og udhuse m.m. opføres i materialer, der er i udseende

Gennemgang af indsigelser og bemærkninger – Lokalplanforslag for Ørby

viser, at disse mindre bygninger er sekundære i udformning og materialevalg i forhold til den bevaringsværdige bygning, der ligger på samme grund.

Administrationen anbefaler, at indsigelsen ikke imødekommes.

5g. Ønsker ikke at det bevaringsværdige kastanjetræ skal bevares eller erstattes med et nyt kastanjetræ, da der er en generel sygdom i mange kastanjetræer.

Administrationen vurderer, at hvis et kastanjetræ bliver ramt af sygdom og træet skal fældes, må det i hvert enkelt tilfælde vurderes om træet skal genplantes med et kastanjetræ eller om det skal erstattes af et træ med en tilsvarende karakter.

Administrationen anbefaler, at det fremgår i afsnittet om ”Landsbyen” i § 9, at kastanjetræet i særlige tilfælde kan erstattes af et træ med tilsvarende karakter.

5h. Ønsker at stendige nævnt i § 9.1 udgår, da der er tale om en under 20 år gammel stensætning delvis etableret som højbed.

Administrationen oplyser, at der må foreligge en misforståelse, idet der på denne ejendom ikke er beskrevet et stendige. § 9.1 omhandler, at enhver terrænregulering skal godkendes forudgående af byrådet.

Administrationen anbefaler, at denne terrænregulering skal fastholdes, hvorfor indsigelsen ikke imødekommes.

6. Tidligere Ålborg Bank, nu Nordjyske Bank v/ arkitekt Peter Sørensen

Se pkt. I ”Den fremtidige bebyggelse på Møllebjeriggårds jord” forrest i notatet.

7. Annette Aaskilde, Ørby Gade 8

7a. Oplyser, at hun er enig i høringssvar nr. 2.

Administrationens vurderinger og anbefalinger, se under pkt. 2.

I øvrigt opfordres Gribskov Kommune til at udarbejde et ændringsforslag til lokalplanen, der ikke alene fokuserer på fastholdelse af landsbyens karakteristika, men også tilgodeser udviklingen af Ørby som en attraktiv landsby i Gribskov Kommune.

Administrationen oplyser, at lokalplanen for Ørby skal sikre, at landsbyens karakteristika bevares uden at landsbyen bliver museal.

Administrationen vurderer, at lokalplanen og flere af beboernes forslag til ændringer er med til at understøtte landsbyens udvikling.

Gennemgang af indsigelser og bemærkninger – Lokalplanforslag for Ørby

Administrationen anbefaler, at bemærkningen tages til efterretning.

8. Maria Hoier og Christian Bomann, Ørby Gade 7

8a. Der gøres indsigelse mod, at Købmandsgården er bevaringsværdig.

Administrationen anbefaler, at huset udgår som et bevaringsværdigt hus. Se pkt. II ”Udpegede bevaringsværdige huse” forrest i notatet.

9. Roar Sæther, Askemosevejen 7

9a. Generelt mener indsiger, at lokalplanens punkter 1.1 til 13.1 er stærkt begrænsende for ejers muligheder og er alt for omfattende i forhold til de registreringer der findes for ejendommen. De væsentligste indsigelser vedrører punkterne: 3.6, 4.1, 5.3 og 6.2.

Indsiger ønsker bekræftet, at der ikke er handlepligt for punkterne 1.1 -13.1 i lokalplanen, da det ikke fremgår af fremsendte forslag.

Administrationen oplyser, at lokalplanen sikrer at gården udvikles i overensstemmelse med bygningens egen kulturhistorie og dermed bygningens udtryk.

Administrationen oplyser, at lokalplanens retsvirkning alene gælder for fremtidige dispositioner af faktisk eller retlig karakter. En lokalplan udløser ikke handlepligt. Virkeliggørelse af en lokalplan afhænger derfor som udgangspunkt af, at grundejere eller andre tager initiativ til at ændre på bygninger eller udearealer på de omfattede ejendomme. Der er således ikke krav til f. eks. at ændre vinduernes udformning i henhold til lokalplanens bestemmelser, før ejer ønsker, at vinduerne skal have en ny udformning, så skal lokalplanens bestemmelser følges.

Endeligt vedtagne og offentliggjorte lokalplaner har retsvirkning for enhver, således at der ikke må foretages dispositioner i strid med planen.

Administrationen anbefaler, at bemærkningen tages til efterretning.

9b. Spørger om det er muligt at indrette eksisterende driftsbygninger til bolig for børn eller anden nær familie (generationsbolig) uden at der skal ske udstykning af ejendommen.

Administrationen oplyser, at der kan indrettes en bolig i de eksisterende driftsbygninger. Byggeloven kræver, at inden bolig nr. 2 indrettes, skal der foreligge en udstykningsplan, der anviser, at bolig nr. 2 kan udstykkes.

Administrationen anbefaler, at bemærkningen tages til efterretning.

9c. Jf § 5.3 bemærkes, at det vil være naturligt at lave en smuk udeplads på vestsiden af gården, da det i dag er beton og stenbelægning og en gammel mødding fra den tid, der var husdyrhold.

Administrationen vurderer, at det vil være en god ide.

Gennemgang af indsigelser og bemærkninger – Lokalplanforslag for Ørby

Administrationen anbefaler, at bemærkningen tages til efterretning.

9d. Gør opmærksom på at det anføres i lokalplanen, at gården i dag har 4 længer, men ejer opfatter den vestlige længe som en separat længe, da det tidligere var en parallel længe til den, som blev nedrevet. Dette hænger sammen med registranten, som henviser til, at den oprindelige struktur er en firelænget gård med yderligere 2 længer.

Den vestlige længe regnes som en af de to ”yderligere” længer. Denne længe skal snart fuldstændig renoveres hvis ikke nedrives, hvorefter gården vil fremstå som en firelænget gård. Ejendomsværdien kan ikke retfærdiggøre en sådan stor renovering, og derfor ønsker indsiger at renovere og indrette den tværgående længe mod vest, samt den del af længen mod nord som i dag kun er benyttet til diverse lager pladser..

Administrationen vurderer, at den omtalte længe ikke skal nedrives, men i stedet for renoveres. Denne længe kan indrettes til forskellige aktiviteter i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Administrationen anbefaler, at den pågældende længe skal bevares.

10. Ørby Bylaug v/ Leif Jakobsen

10a. Ønsker at få oplyst, hvad der er brugt af ”Ørby som projektlandsby” og FOKUS-modellen i lokalplanen.

Administrationen oplyser, at der må foreligge en misforståelse, idet Ørby landsby er projektlandsby for FOKUS-modellen. Det er ikke alle landsbyer, der har alle 5 forhold. Det vigtige er, at alle 5 forhold er undersøgt. FOKUS-modellen indebærer ikke, at forhold der ikke er i landsbyen skal etableres.

Denne model bygger på: **F** de fysiske rammer i landsbyen (lokalplan), **O** landsbyens omgivelser (f.eks. Baunehøj), **K** der findes ikke kulturelle aktiviteter i landsbyen, **S** fælles sociale aktiviteter, (der er skabt et bylaug). Disse 4 forhold (FOKS) har tilsammen har skabt **U**, landsbyens udviklingspotentiale, hvilket er sket med byrådets forslag til lokalplan og beboernes kommentarer til lokalplanforslaget.

Administrationen anbefaler, at bemærkningen tages til efterretning.

10b. Oplyser, at det er en fejl, at der i lokalplanens ”Fælles bestemmelser” står ”Fælles arealer”, idet bylauget vurderer, at der ikke er jord nok til ophold omkring gadekæret, og Baunehøjen er i privat eje med begrænset offentlig adgang. Bylauget spørger til, hvor der er fællesarealer i Ørby, jf. overskriften på lokalplanens § 14 'Landsbyens fællesarealer, gadekær og Baunehøjen'.

Administrationen oplyser, at overskriften ændres, så 'fælles arealer' udgår.

Gennemgang af indsigelser og bemærkninger – Lokalplanforslag for Ørby

Administrationen anbefaler, at bemærkningen tages til efterretning.

10c. Bylauget ønsker, at opsætte opslagstavle og juletræ et andet sted end hvad lokalplanen giver mulighed for.

Administrationen bemærker, at placering af juletræ er en midlertidig foranstaltning, der ikke skal indgå i lokalplanen, og at placering af dette i de enkelte tilfælde skal vurderes af vejmyndigheden ud fra trafikale hensyn. Hvad angår opslagstavle, se pkt. 2o.

Administrationen anbefaler, at indsigelsen delvis imødekommes, jf. pkt. 2o, således at tavlens placering indarbejdes i lokalplanen.

11. Søren Lau Nygaard, Askemosevejen 10

11a. Gør indsigelse mod, at gården i lokalplanforslaget er udpeget som bevaringsværdig.

Administrationen vurderer, at denne gård er usædvanlig, idet det er den første gård i landsbyen der ikke er opført i bindingsværk og dermed ”hjemmegjort”. Det vil sige, at der har været fremmed hjælp som f. eks. murer, tømrer til at tegne og opføre gården. Gården fremtræder oprindelig, og de hvidpudsede driftsbygninger understreger håndværket omkring gesims m.m.

Administrationen anbefaler, at indsigelsen ikke imødekommes.

11b. Anmoder om forlænget høringsfrist, idet han først få dage inden offentlighedsfasens udløb fik brevet af sin nabo.

Administrationen oplyser, at ved samtale med indsiger fremgår det, at brevet om lokalplanforslaget var hos naboen, idet naboen får al post til indsiger. Endvidere blev det oplyst, at naboen ikke er så god til at aflevere posten. Så der kunne godt gå dage inden han fik posten.

Administrationen oplyser, at det er ejer, der er forpligtet til at undersøge, hvorvidt posten er afleveret, og ikke et kommunalt anliggende.

Administrationen anbefaler, at bemærkningen ikke imødekommes.

11c. Oplyser, at medejer af ejendommen ikke har modtaget brevet om lokalplanforslaget.

Administrationen oplyser, at dette ikke er korrekt, idet Anita Galeano Skytte Nygaard, Stationsvej 8 A, 3210 Vejby, er på kommunens adresseliste.

Administrationen anbefaler, at indsigelsen ikke imødekommes.

Gennemgang af indsigelser og bemærkninger – Lokalplanforslag for Ørby

12. Ejer, Stubben 12

12a. Ønskes oplysning / præcisering af, om der kan opføres carport og skur i skel på ejendommen. Der er tvivl om, hvorvidt der skal bygges min. 2,5 m fra naboskel eller det alene drejer sig om vejskel. Mulighederne ønskes bekræftet.

Administrationen oplyser, at der har været en samtale med ejer, hvor administrationen har bekræftet, at ovennævnte kan lade sig gøre.

Administrationen anbefaler, at bemærkningen tages til efterretning.

12b. Opfordrer til en tilføjelse i planen om, at landsbymiljøet ikke kun beskyttes visuelt, men også mod støj.

Administrationen oplyser, at en lokalplan juridisk ikke kan indeholde noget om støj, idet støj varetages efter en anden lovgivning, bl.a. miljøloven.

Administrationen anbefaler, at bemærkningen tages til efterretning.

12c. Opfordrer til en tilføjelse i planen om, at ejendommene i Ørby skal holdes fri for roderi og skæmmende forhold.

Administrationen oplyser, at en lokalplan kan ikke varetage ovennævnte opfordring, idet det ikke er et lokalplananliggende. Det er et forhold, der skal løses af grundejerforening eller bylaug.

Administrationen anbefaler, at bemærkningen tages til efterretning.

12d. Opfordrer til en tilføjelse i planen om, at meget høje træer i området ikke er ønskelige i haverne, såfremt de hindrer udsigten over området. Det er positivt, at udvalgte træer erklæres bevaringsværdige, men også udsigten fra mange huse i landsbyen findes bevaringsværdig.

Administrationen oplyser, at lokalplanen ikke kan varetage højden af det enkelte træ, såsom max højde på træer m.m. Lokalplanen kan alene varetage træarter.

Administrationen anbefaler, at bemærkningen tages til efterretning.

12e. Ønsker svar på, om der er klausuler i lokalplanforslaget, som umuliggør ombygning af eksisterende parcelhuse i Ørby, så de kan få høj taghældning med mulighed for udnyttelse af tagetagen. Indsiger er bevidst om, at naboforhold muligvis kan hindre tilladelse til høj taghældning pga indkig eller udsigt, men hvis der ses bort fra dette forhold, ønskes der svar på, om der er andre forhold i lokalplanen eller andre klausuler, som umuliggør udnyttelse af hendes tagetage.

Administrationen oplyser, at ifølge lokalplanen kan der godt bygges en tagetage på flere af husene, som kan udnyttes til beboelse.

Gennemgang af indsigelser og bemærkninger – Lokalplanforslag for Ørby

12f. Indsiger kommenterer på landsbyens trafikforhold, herunder særligt Maglebjergvejs, dårlige vedligehold, dybe grøfter mv, hvilket skaber farlige situationer. Indsiger er ikke imod at fastholde vejen som en smal landsbyvej, men ønsker eksempelvis etablering af bump, skiltning maks. 40-50 km/t eller ændring til grus/skærvevej for at sikre, at bilerne kører langsomt på vejen.

Administrationen oplyser, at trafiksikkerheden gennem landsbyen er god, idet det er konstateret, at vejene i Ørby ikke har ”sorte pletter” for ulykker. Byrådet har udarbejdet en handleplan for trafiksikkerhed. Byrådet prioriterer de veje i kommunen, hvor der er ”sorte” pletter for ulykker. Etablering af foranstaltninger for trafiksikkerhed sker i henhold til vejloven og derfor ikke afhængig af indholdet af lokalplanen.

Administrationen anbefaler, at indsigelsen ikke imødekommes.

13. Sara Grabow m.fl.

Se pkt. I ”Den fremtidige bebyggelse på Møllebjerggårds jorder” først i notatet.