**Kære grundejere.**

**Kommunen har sendt nyt forslag om Widex-grunden i høring. Man kan læse mere om forslaget på kommunens hjemmeside :** [**https://www.furesoe.dk/hoeringsportalen/detaljevisning...**](https://www.furesoe.dk/hoeringsportalen/detaljevisning?hid=615F880E-353D-4F29-9F5C-2F76A116606D&fbclid=IwZXh0bgNhZW0CMTAAAR2IITVVBlfKkMccT6V6OLjWDV_XiJcXWjFmCJW57PoVdiZG9LkGlrBnjhA_aem_7AXrILw-rYfSYm6mWqnG_w)

**Vi er meget utilfredse med forslaget - specielt på grund af de høje bygninger ud mod Ny Vestårgårdsvej.  Den høje bebyggelsesprocent vil også give for meget trafik og problemer med parkerede biler på Ny Vestergårdsvej.**

**Bestyrelsen har skrevet et udkast til et høringssvar. Vi skal sende svaret til kommunen senest den 6. december. Hvis du har forslag til vores udkast, er du velkommen til at sende dem til os. Send dem senest søndag den 1. december, så vi kan nå at se på det inden høringsfristen.**

**Mvh**

**Bestyrelsen**

**Sags nr: 23/12550**

**Høringssvar vedrørende forslag til Lokalplan 160 og Tillæg 4 til Kommuneplan 2021**

**Indsendt af bestyrelsen for Grundejerforeningen Rygetholm**

Grundejerforeningen Rygetholm repræsenterer ca. 240 husstande nord for det område, som er omfattet af forslag til Lokalplan 160 (”Widex-området”). Vi sætter pris på muligheden for at bidrage til høringsprocessen, og vi har nøje gennemgået materialet samt deltaget i borgermøderne. Vi er dog meget frustrerede over, at kommunen ikke har taget hensyn til vores tidligere høringssvar og input på forskellige møder. Vi vil derfor her gentage vores væsentligste bekymringer og anbefalinger vedrørende bebyggelsesprocent, byggehøjde og trafiksikkerhed.

**Reducering af bebyggelsesprocenten til 70 pct.**

Den foreslåede bebyggelsesprocent på 90 pct. for området ved Ny Vestergårdsvej vækker betydelig bekymring. Området er kendetegnet ved lavere bebyggelsestæthed, og en så høj procentsats vil være ude af trit med både områdets nuværende karakter og gældende praksis for lignende områder. Vi frygter, at en bebyggelsesprocent på 90 pct. vil føre til omfattende udfordringer for både områdets nuværende beboere samt de kommende beboere. Vi argumenterer derfor for en væsentlig reduktion af bebyggelsesprocenten for at opnå en mere harmonisk, funktionel og bæredygtig udvikling.

En bebyggelsesprocent på 90 pct. medfører en række udfordringer, herunder:

* *Øget trafikbelastning*: En så høj bebyggelsestæthed vil resultere i et markant øget antal boliger og beboere. Dette vil forværre trafikken på Ny Vestergårdsvej – uagtet at der er tale om ældre borgere. Erfaringer fra tidligere, såsom Hjemmeplejens midlertidige flytning til området, viser tydeligt, hvordan øget trafik og utilstrækkelige parkeringsforhold kan skabe kaotiske og farlige situationer i et område med mange skolebørn.
* *Reduceret livskvalitet*: Tæt bebyggelse skaber ofte skyggeeffekter, der reducerer sollys i haver og fællesarealer. De beregnede skyggediagrammer viser, at problemet er minimalt på bestemte tidspunkter af året. De nærliggende huse må dog alligevel forvente at blive væsentligt påvirket på andre tidspunkter af året. Samtidig kan høj bebyggelse medføre gener i form af indkig i private haver og hjem.
* *Ændret karakter af området*: Området omkring Ny Vestergårdsvej er kendetegnet ved lavere bebyggelsestæthed og en åben struktur. En bebyggelsesprocent på 90 pct. vil være ude af proportioner med de omkringliggende ejendomme, forringe den visuelle sammenhæng og harmoni i området og skabe en følelse af byfortætning, som ikke er i overensstemmelse med borgernes ønsker. Forslaget vil således påvirke områdets æstetik og identitet negativt.

For at sikre en bæredygtig og balanceret udvikling anbefaler vi, at bebyggelsesprocenten reduceres til maksimalt 70 pct. Dette niveau vil skabe en bedre balance mellem byggeri og grønne områder, reducere presset på trafikinfrastrukturen og beskytte områdets karakter og livskvalitet for både nuværende og kommende beboere. Vi opfordrer derfor kraftigt kommunen til at genoverveje den foreslåede bebyggelsesprocent og tilpasse den, så den er mere i overensstemmelse med områdets eksisterende karakter og bebyggelsesgrad.

**Begrænsning af byggehøjden til maksimalt tre etager ud mod Ny Vestergårdsvej**

Den foreslåede maksimale byggehøjde på op til seks etager og 23,5 meter i området ved Ny Vestergårdsvej er problematisk og skaber flere udfordringer i forhold til områdets visuelle karakter, funktionalitet og naboskab. I dette afsnit argumenterer vi for en reduktion af byggehøjden til maksimalt 9 meter og tre etager (med stueplan som første etage) med fladt tag ud mod Ny Vestergårdsvej for at sikre en harmonisk integration af ny bebyggelse i det eksisterende miljø.

Den foreslåede byggehøjde medfører en række konsekvenser, som vi er yderst bekymrede for, herunder:

* *Visuel dominans og skæv integration*: Høje bygninger på op mod 23,5 meter og seks etager (fire etager ud mod Ny Vestergårdsvej) vil virke meget dominerende og bryde med områdets karakter. Vi er yderst bekymrede for, at disse drastiske ændringer vil føre til en følelse af fremmedgørelse blandt de nuværende beboere.
* *Tab af dagslys i haver, boliger og på vejene*: Byggeri i fire etager med tillæg af skråt tag, som placeres tættere på vejen end de nuværende bygninger, vil unægtelig føre til mindre dagslys – især i de mørke vintermåneder. Vi frygter, at dette vil føre til en betydelig nedgang i livskvalitet for beboerne på Ny Vestergårdsvej. Dertil vil alle brugere af Ny Vestergårdsvej også opleve mere mørke og mindre lys i vinterhalvåret.
* *Indkig og reduceret privatliv*: Bygninger med fire etager giver betydeligt mere indkig i nærliggende haver og boliger, hvilket skaber utryghed og manglende privatliv for de eksisterende beboere. Dette gør sig især gældende, hvis der etableres svalegange og vinduer i gavle.
* *Æstetiske udfordringer*: En sammenhængende arkitektur er afgørende for et områdes helhedsindtryk. Høje bygninger forstyrrer den visuelle harmoni og balancen mellem nyt og gammelt byggeri. Dertil vil også svalegangene forringe det æstetiske udtryk. Forslaget står i skarp kontrast til områdets oprindelige villaer og erhvervsbyggeri. Ifølge kommunens arkitekturstrategi skal nybyggeri tilpasses områdets eksisterende skala​. Det vurderer vi, som brugere af området, ikke forslaget kommer i nærheden af at lykkes med.

Flere kommuner anerkender udfordringerne ved højt byggeri. Gentofte Kommune har fastsat en maksimal højde på tre etager i områder, hvor villaer og lav bebyggelse dominerer, for at beskytte naboskab og visuelle sammenhænge. Ligeledes har Frederiksberg Kommune implementeret retningslinjer, der sikrer, at højere byggeri placeres centralt og ikke langs eksisterende villaveje eller i lavere boligområder.

Vi insisterer på, at byggehøjden langs Ny Vestergårdsvej begrænses til maksimalt tre etager (inkl. stueetagen) og en samlet højde på 9 meter på de bygninger, der vender ud mod Ny Vestergårdsvej. Denne højdegrænse vil sikre en mere harmonisk integration af nybyggeri i det eksisterende miljø og bevare det åbne udtryk, som kendetegner området. Dertil vil vi også kraftigt anbefale, at man fjerner muligheden for at etablere svalegange og vinduer i gavle på de bygninger, der etableres ud mod Ny Vestergårdsvej. Desuden bør bygningerne etableres med fladt tag, for derved at få så lave bygninger som muligt.

**Fokus på trafiksikkerhed**

Med en markant stigning i antallet af boliger – og dermed også trafik – er det afgørende at prioritere trafiksikkerhed for både eksisterende og kommende beboere. Området er allerede en vigtig færdselsåre for både bilister, cyklister og fodgængere, hvilket gør det nødvendigt med en omhyggelig planlægning af veje, stier og parkeringsfaciliteter. Dette afsnit fremhæver potentielle trafikale udfordringer, som bekymrer os ved det nuværende forslag til lokalplanen.

Vi ser en række udfordringer i den nuværende plan for området, som vi håber, at kommunen vil adressere i den endelige lokalplan:

* *Øget trafikbelastning*: Den foreslåede bebyggelsesprocent og det øgede antal boliger vil uundgåeligt føre til flere biler i området. Hvis parkeringspladserne ikke er tilstrækkelige inden for lokalplanens område, vil dette presse trafikken på Ny Vestergårdsvej og de omkringliggende villaveje. Dette har vi allerede set for nyligt, hvor Hjemmeplejen midlertidigt flyttede ind i området, som var til stor gene for beboerne og trafiksikkerheden.
* *Uhensigtsmæssig placering af cykelstier*: Ifølge den nuværende planlægning foreslås cykelstier placeret på indersiden af parkeringspladser langs Ny Vestergårdsvej. Dette skaber unødvendige sikkerhedsrisici og gør det mindre attraktivt at tage cyklen op til Bymidten frem for bilen. Der bør være en cykelsti i begge retninger, og ingen parkering på Ny Vestergårdsvej.
* *Overvejelse om ensrettet vej*: Det var fremme ved borgermødet, at man stadig overvejer, om Ny Vestergårdsvej skal gøres ensrettet i forbindelse med udviklingen af lokalplanen. Vi vil kraftigt opfordre til, at man *ikke* går videre med denne overvejelse. En ensrettet vej vil betyde mere trafik på den i forvejen belastede Kirke Værløsevej og markant mere trafik ned ad de små villaveje med mange sving og bløde trafikanter. Vi har tidligere haft en trafikingeniør til at analysere området, og han pointerede, at flere sving fører til større risiko for færdselsuheld.

Vores bekymringer vedrørende trafiksikkerhed kan i meget høj grad imødekommes ved at sænke bebyggelsesprocenten. Ved at sænke bebyggelsesprocenten, mindskes også behovet for parkeringspladser på Ny Vestergårdsvej. På den måde skabes mere plads til bløde trafikanter i området.

**Afslutning**

Vi forstår, at det er en svær opgave at tilrettelægge rammerne for et nyt område. At balance mellem visionær udvikling og borgeres bekymringer er ikke nemt. Når ting ændrer sig, så bliver de fleste af os lidt nervøse, og vi finder ro i status quo. Men verden rykker sig alligevel, om vi vil det eller ej – også lokalplaner. Vi finder dog, at den fremlagte plan er helt urimelig over for beboerne på Ny Vestergårdsvej. Vi har beskrevet dette i tidligere høringssvar tilbage til 2017 uden at kommunen tilsyneladende har lyttet til dette.

Vi insisterer derfor på, at kommunen begynder at lytte og tager hensyn til vores argumenter både i forhold til højden ud mod Ny Vestergårdsvej, og især genovervejer den høje bebyggelsesprocent og trafikken på Ny Vestergårdsvej.

Med venlig hilsen

Bjørn Andersen, formand