

Holbæk Kommune

Vækst og Bæredygtighed
Plan og Strategisk forsyning

Maja Matzen Lysgaard
13. april 2015

Forslag til Lokalplan 2.71 og forslag til kommuneplantillæg nr. 13 for boligområde ved Vølundsvej

Oversigt over forslag og bemærkninger fra høringsfase samt administrationens indstilling hertil

Der er modtaget 5 skriftlige høringssvar. Resumeer af det indkomne samt administrationens vurdering og indstilling fremgår af skemaet nedenfor.

Nr.	Afsender	Resumé af høringssvar	Administrationens vurdering	Administrationens indstilling
1	Ivan Skytte Jørgensen, Hasselvænget 21	<p>1) Den foreslåede gang/cykelsti ser fornuftig ud, og følger stort set de stier, der i praksis bliver benyttet i dag.</p> <p>2) Som kan ses på skyggediagrammerne vil delområde C få meget lidt sol om vinteren. Ydermere vil delområde C formentlig føles "klemt" af de omkringliggende delområder med højere bebyggelse. Reducer evt. etageantallet i delområde B/den vestlige del af delområde B til 2-3 etager.</p> <p>3) Beplantning: Overordnet ser planen god ud. Jeg foreslår følgende tilføjelse til § 10.5: "Træer i skel mod syd skal bibeholdes og må</p>	<p>Ad 1) Bemærkningen medtages.</p> <p>Ad 2) Der er udarbejdet skyggediagrammer og bebyggelsessnit med det formål, at kvalificere dels de hensyn, der tages til eksisterende naboer og dels de hensyn, der skal tages internt i det nye boligområde. Skyggeforholdene er vurderet i juni og december på forskellige tidspunkter af dagen. December er yderpunktet og det tidspunkt på året, hvor skyggerne er længst og på det tidspunkt, vil der være skygger internt i området, mens nabobebyggelserne ikke bliver påvirket væsentligt. I juni er der derimod ingen skygger, hverken internt i området eller i for-</p>	<p>Ad 1) Det indstilles, at der ikke sker ændringer i forhold til lokalplanforslaget.</p> <p>Ad 2) Det indstilles, at der ikke sker ændringer i forhold til lokalplanforslaget.</p> <p>Ad 3) Det indstilles, at der ikke sker ændringer i forhold til lokalplanforslaget.</p>

		<p>ikke beskæres, fældes eller på anden måde beskadiges."</p> <p>Man bør overveje at etablere flere træer i skellet mellem 98h/98k end der fremstår i kortbilag 3A og 3B.</p>	<p>hold til nabobebyggelser. På baggrund af de udarbejdede skyggediagrammer er det vurderet, at de begrænsede skyggegener er acceptable og ikke væsentlige.</p> <p>Det er administrationens vurdering, at skyggegener ikke helt kan undgås i forbindelse med et byomdannelsesområde som dette, hvor der planlægges for et bynært og tæt bebygget boligområde. De valgte bygningshøjder og tætheder nødvendiggør, at der bygges tættere og højere, end det eksisterende i naboområderne i dag. Det er et bevidst valg med lokalplanen, da området ønskes udviklet fra dets historiske rolle som erhvervsområde til et område med tættere boligbyggeri, hvormed den attraktive og bynære placering udnyttes.</p> <p>Ad 3) Jf. § 10.5 skal der etableres beplantningsbælter, hvori eksisterende beplantning kan indgå. Det ønskes ikke med lokalplanen, at regulere højde yderligere. Det er ikke muligt at regulere vedligehold af beplantningsbæltet yderligere i lokalplanen.</p> <p>Jf. § 10.5 og kortbilag 5 skal der etableres et beplantningsbælte med en bredde på ca. 3 m. Kortbilag 3A og 3B er udelukkende til illustration af et muligt projekt, der kan opføres inden for lokalplanens rammer.</p>	
2	Tove Sørensen, formand i ejen-	1) Vi mener, at man skal tilpasse byggeriet efter de omkringliggende ejendomme, så der ikke	Ad 1) Lokalplanens udgangspunkt er, at den nye bebyggelse tilpasses nabobebyggelserne	Ad 1) Det indstilles, at der ikke sker ændringer i forhold til lokal-

	<p>domsaktieselskabet Sejrgaarden I og Kurt Holte, formand i ejendomsaktieselskabet Sejrgaarden II</p>	<p>bygges højere end til 2. sals højde, svarende til de to boligblokke mod Valdemar Sejrsvej, så vi undgår skygge i vores dejlige have og indkig til vores lejligheder.</p> <p>2) Ligeledes mener vi, at der - hvis man bygger ca. 125 boliger - vil blive store trafikale problemer. Der er allerede på nuværende tidspunkt meget trafik i krydset Valdemar Sejrsvej/ Absalonsvej på grund af Privatskole, fagskoler, industriområde (Berendsen) og bagerforretningen, samt en stor del af den trafik der kommer fra oplandet via Kalundborgvej, Stenhusvej, Lundemarksvej, Riffelhavevej og Absalonsvej.</p> <p>Vi mener også, at vi som bilister fra Sejrgaarden vil få utrolig svært ved at køre ud på Absalonsvej, da afstanden hen til lyskrydset er så lille, at der kun skal holde et par biler i kø, før vi er afskåret fra at komme ud på vejen. Man må bestemt heller ikke glemme alle de mange cyklister og fodgængere, som færdes i området. Vi mener, at det er tvingende nødvendigt, at der findes en løsning på problemerne, inden der gives grønt lys for projektet.</p>	<p>samtidig med, at der gives mulighed for, at bygge højere og tættere. De to boligblokke mod Valdemar Sejrsvej er mod lokalplanområdet i 4 etager med høj tagrejsning, hvilket i samlet bygningshøjde svarer til ca. 15. m. I delområde D, som grænser op til disse to boligblokke, skal ny bebyggelse opføres i 4-5 etager med en maksimal højde på 16 m. Ligeledes er boligblokkene ved Hasselvænget i 4 etager med høj tagrejsning og i delområde C skal ny bebyggelse også opføres i 4-5 etager med en maksimal højde på 16 m. Således vil den nye bebyggelse mod nabobebyggelserne ikke være væsentligt højere.</p> <p>For naboerne mod Valdemar Sejrsvej vil eventuelle skyggegener kun forekomme tidligt på dagen, da den nye bebyggelse ligger øst for den eksisterende. For naboerne ved Hasselvænget vil der ikke være skyggegener, da den nye bebyggelse ligger nord for den eksisterende.</p> <p>Beplantningsbælterne har til formål, at mindske eventuelle indkigsgener.</p> <p>Ad 2) Holbæk Kommunes vejmyndighed er opmærksom på trafikforholdene på Absalonsvej og særligt krydsene med henholdsvis Dommerstien/Vølundsvej og Valdemar Sejrsvej. Krydset mellem det nye boligområde, Absalonsvej og Vølundsvej skal gives en særlig udformning, for at sikre de bløde trafikanter på Dommerstien. Vejprojektet vare-</p>	<p>planforslaget.</p> <p>Ad 2) Det indstilles, at der ikke sker ændringer i forhold til lokalplanforslaget.</p>
--	--	--	--	--

			tages uden om lokalplanen.	
3	Frank Lykke Hansen, formand for Holbæk Afd., Cyklistforbundet.	1) Cyklistforbundet i Holbæk protesterer på det kraftigste over nedlæggelse af stien mellem Hasselvænget og Vølundsvej.	Ad 1) Lokalplanen forudsætter, at den nuværende cykelsti mellem Hasselvænget og Absalonsvej nedlægges og sikrer samtidig, at den erstattes af en ny cykel- og gangsti, som forbinder Hasselvænget med Dommerstien. Dette sker dels, fordi der i dag er en del krydsningspunkter mellem bløde trafikanter og bilister på Absalonsvej. Disse krydsningspunkter ønskes reduceret for at opnå en bedre trafiksikkerhed, særligt for de bløde trafikanter. Problemet løses ved, at give cykelstien et andet forløb, så den munder ud på en anden cykelsti, nemlig Dommerstien, fremfor Absalonsvej, hvor oversigtsforholdene ikke er optimale. Det sker også dels, da den nye cykel- og gangsti ønskes placeret i den nye bebyggelses centrale grønne område, hvormed stien får et spændende forløb og samtidig kan bidrage til liv og aktivitet i den nye bebyggelse.	Ad 1) Det indstilles, at der ikke sker ændringer i forhold til lokalplanforslaget.
4	Eva Nielsen, Valdemar Sejrsvej 55	1) Ifølge Bekendtgørelse af lov om planlægning § 15 stk. 2 afsnit 4. Her står der klart og tydeligt, adskillelse af trafikanterne. Det sker IKKE i denne lokalplan. Derfor er det ganske uforsvarligt, at nedlægge en befærdet, og sikker skolevej, asfalteret og belyst. 2) Bygherren skal kunne bygge på over 80 % på grunden. Der bliver ikke meget grønt miljø, og udearealer, med den meget høje bebyggelses	Ad 1) Planlovens § 15, stk. 2 oplister de forhold, som der kan udformes bestemmelser om i en lokalplan. I lokalplanen arbejdes der bevidst med adskillelse af trafikanterne og med henvisning til vurderingen af hørings-svar 3, så erstattes den nuværende cykelsti af en ny, som Holbæk Kommunes vejmyndighed har vurderet til at have en bedre trafiksikkerhed.	Ad 1) Det indstilles, at der ikke sker ændringer i forhold til lokalplanforslaget. Ad 2) Det indstilles, at der ikke sker ændringer i forhold til lokalplanforslaget. Ad 3) Det indstilles, at der ikke sker ændringer i forhold til lokal-

		<p>% . Det er også under al kritik, at der kan bygges i op til 6 etager. Der er intet andet byggeri i denne del af Holbæk By, hvor der er så høje bygninger. Ikke engang Sygehuset, som bliver nabo til den nye bydel. Der vises i forslaget nogle skyggeeffekter, hen over året. De er manipuleret, der er/bliver mere skygge. Boligerne, der tænkes placeret midt i bebyggelsen, får meget lidt sol, med naboer i 6 etager.</p> <p>3) I dag er trafikforholdene på Absalonsvej meget problemfyldte. For der er de 2 skoler og flere industrier, som benytter denne vej + de eksisterende boligområder. Med, yderligere 2-300 boliger bliver forholdene endnu værre. Der henvises i lokalplanforslaget til, at der kan parkeres decentralt langs banen. De p-pladser, som er langs banen er Banedanmarks, og der kræves p-billetter for, at bruge dem. Altså må kravet til bygherren være, der SKAL laves parkeringskælder. Her ses igen, aftaler, som åbenbart kun gælder her. De meget få p-pladser i forhold antallet af boliger.</p> <p>4) Under afsnittet trafikforhold. Her henvises til flere stoppesteder i området. Ja, 1 ved Realskolen og 1 på Valdemar Sejrsvej, det kan vel ikke siges, at være gode forhold?</p> <p>5) Mangler der ikke et beboerhus – samlings sted for beboerne i den nye bebyggelse??</p> <p>6) Manglende offentligt møde om Lokalplanen.</p>	<p>Ad 2) Der planlægges for et bynært og tæt bebygget boligområde. Muligheden for at bygge i højden muliggør samtidig friholdelse af større opholdsarealer. Lokalplanen sikrer et fælles grønt område centralt i bebyggelsen samt friarealer svarende til mindst 10 % af etagearealet.</p> <p>Med henvisning til vurderingen af hørings-svar 2, ad 1, så bliver den nye bebyggelses højde ikke væsentligt højere end nabobebyggelserne.</p> <p>Med henvisning til vurderingen af hørings-svar 1, ad 2, vurderes det, at de begrænsede skyggegener er acceptable og ikke væsentlige.</p> <p>Ad 3) Som besvarelse på trafikforholdene på Absalonsvej henvises der til vurderingen af høringssvar 2, ad 2.</p> <p>Lokalplanen sikrer, at det fornødne antal parkeringspladser skal etableres inden for lokalplanens område. I kommuneplantillægget justeres den generelle parkeringsnorm således, at normen for små etageboliger under 40 m² ændres fra 1 p-plads pr. bolig til 0,75 p-plads pr. bolig. Det er vurderet, at mange beboere i boliger af den størrelse ikke har bil. Derudover ligger området centralt i byen og stationsnært, hvilket sandsynliggør, at flere vil benytte sig af offentlig transport.</p>	<p>planforslaget.</p> <p>Ad 4) Det indstilles, at der ikke sker ændringer i forhold til lokalplanforslaget.</p> <p>Ad 5) Det indstilles, at der ikke sker ændringer i forhold til lokalplanforslaget.</p> <p>Ad 6) Det indstilles, at der ikke sker ændringer i forhold til lokalplanforslaget.</p>
--	--	---	--	--

			<p>Ad 4) Lokalplanområdet har en god tilgængelighed i forhold til offentlig trafik, da det ligger centralt i Holbæk og med Holbæk Station inden for gåafstand.</p> <p>Ad 5) Lokalplanen muliggør jf. § 3.1 et beboerhus/fælleslokaler.</p> <p>Ad 6) Lokalplanen er en revision af en gældende lokalplan, som ikke muliggør en bebyggelse, der er væsentlig forskellig fra den, som den gældende lokalplan muliggør. På den baggrund er det vurderet, at der ikke var behov for borgerinddragelse ud over de otte ugers offentlige høring, hvor det var muligt at komme med høringssvar.</p>	
5	<p>Brian Mejlvang Jensen, Landinspektør, Banedanmark</p>	<p>1) Vi gør opmærksom på Jernbanelovens § 21c. (lovbekendtgørelse nr. 1249 af 11/11/2010). Med hensyn til støj henvises til Miljøstyrelsens Vejledning nr. 1 1997: Støj og vibrationer fra jernbaner og tillæg til samme af juli 2007. Banedanmark er således ikke ansvarlig for overholdelsen af grænseværdier for støj og vibrationer i forhold til nybyggeri eller ændret indhold og anvendelse af eksisterende byggeri. Det er alene bygherrens ansvar at sikre overholdelsen heraf.</p> <p>Såfremt det måtte vise sig, at lokalplanens realisering medfører en ulovlig færdsel over jernbanespor i drift, vil Banedanmark forbeholde sig ret til at vende tilbage med krav om hegning på særligt udsatte steder i lokalplanforløbet.</p>	<p>Ad 1) Banedanmark ønsker ved indsigelsen sikkerhed for, at lokalplanen er i overensstemmelse med Jernbanelovens § 21c. Herunder, at eventuelt gravearbejde, opfyldning eller ledningsførelse sker efter gældende regler. Der kan tilføjes et afsnit om Jernbaneloven i redegørelsen.</p> <p>Lokalplanen sikrer med § 13.1, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og vibrationer fra forbiørende tog kan overholdes. Indsigelsen er at betragte som en bemærkning, da lokalplanen opfylder de forhold, der er beskrevet i indsigelsen.</p> <p>Ad 2) Lokalplanområdets afgrænsning justeres, så matrikelskel overholdes.</p>	<p>Ad 1) Det indstilles, at der tilføjes et afsnit i redegørelsen med ordlyden:</p> <p>Jernbanespor I henhold til § 21c i Lov om Jernbaner må der ikke uden tilladelse fra Banedanmark:</p> <ul style="list-style-type: none"> • foretages udgravninger eller opfyldninger eller anbringes materiel eller materialer i en sådan nærhed, at der kan opstå fare for driften. • føres ledninger over, under eller langs med banen. • ledes vand til banen eller dennes grøfter.

		<p>2) Lokalplangrænsen går i områdets nordøstlige hjørne ind over skellet mod banen, dette ifølge matrikelkortet. Lokalplangrænsen skal justeres sådan den følger kommuneplanrammen og matrikelkortets udvisning.</p>		<p>• foretages arbejder i overkørsler eller overgange. Eventuelle nødvendige foranstaltninger til afhjælpning af ulovlig trafik over sporet (typisk hegning) påhviler grundejer/bygherre.</p> <p>Ad 2) Det indstilles, at kortbilag 2, 4 og 5 tilrettes.</p>
--	--	---	--	---

Øvrige rettelser

1. Da der er konstateret blød bund på store dele af området, kan det være problematisk med asfalterede veje. Derfor muliggøres det, at anvende anden fast belægning såsom belægningssten, som bedre kan optage eventuelle sætninger i underlaget. Det indstilles derfor, at første sætning i § 7.4 ændres til "Veje skal befæstes med fast belægning såsom asfalt, belægningssten el. lign."

Redaktionelle ændringer

Administrationen vil foretage redaktionelle ændringer og sproglige tilpasninger inden offentliggørelsen af planerne.