

Forslag til Lokalplan 3.80 Boligområde ved Oldhøjen

Oversigt over forslag og bemærkninger fra høringsfase samt administrationens indstilling hertil

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

Nr.	Afsender	Temaer i Høringssvaret	Høringssvar/indsigelse	Administrationens vurdering	Administrationens indstilling
1	Semir Demiri	Ny placering af sti	<p>1. Vedr. skolestien som er placeret i mellem grund nr. 38 og 39, har jeg et ønske om at man flytter. Jeg er selv interesseret i grund nr. 39 og prisen er umiddelbart kr. 895.000 – samme pris som de andre grunde på den række. Grund 39 "mister" en betydelig del kvadratmeter i og med skole stien bliver placeret langs grunden. For at man får "mere" grund for pengene og ikke mindst mere sammenlignelighed, håber jeg at det er en mulighed at flytte skolestien, så den kommer til at ligge til højre langs grund nr. 39, som desuden er på 1210 kvadratmeter.</p> <p>Jeg har vedhæftet et amatør billede af hvordan jeg tænker det alternativt kunne se ud.</p> <p>2. Til slut skal jeg spørge om skole stien bliver asfalteret eller om det er grus der er tiltænkt?</p>	<p>Ad 1) Vi har haft en dialog med Semir og tilkendegivet, at stien kan flyttes såfremt udvikler også ønsker det. I forhold til lokalplanen er det afgørende, at stiens slutningspunkt mod syd (til naboområdet) under alle omstændigheder fastholdes.</p> <p>Ad 2) Stien skal anlægges i fast belægning fx asfalt eller belægningssten, og med belysning.</p>	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslagene.
2	Carsten Henrichsen, pa., Midt- og Vestsjællands politi	Udformning af veje og stier	<p>1) Politiet har gennemgået planens afsnit vedr. trafik, veje og stier.</p> <p>Politiet har ingen bemærkninger i forhold til indholdet i lokalplanforslaget.</p> <p>2) Politiet har følgende bemærkninger af teknisk karakter vedr. udformningen af veje og stier. De hævdede flader</p>	<p>Ad 1) Ingen bemærkninger</p> <p>Ad 2) Lokalplanen sikrer etablering af belysning på veje samt cykel-og gangstien.</p> <p>Skiltning og afmærkning udføres i henhold til færdselslovens, evt. privatvejsloven og vejafmærkningsbekendtgørelsens bestemmelser.</p>	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslagene.

			<p>kan markeres med steler evt. gadebelysning tæt på krydsningen.</p> <p>Skiltning og afmærkning af vej-, sti- eller parkeringsforhold skal udføres og behandles i henhold til færdselslovens, evt. privatvejsloven og vejafmærkningsbekendtgørelsens bestemmelser.</p>		
3	John Ege-lund, Munkholmvej 190	<p>Servitut</p> <p>Beskyttede jord- og stendiger</p> <p>Beskyttede naturtyper og bilag IV-arter</p>	<p>1) På matr. 85 er som 1. prioritet tinglyst deklaration om Hollands vejrmølle. Idet jeg som ejer af Møllebo, matr. 5b af Tjebberup By, som deklarationen giver rettigheder til, så stilles der hermed krav om, at denne deklaration af 25.11.1889 ikke må aflyses.</p> <p>2) I det fremlagte forslag til lokalplan vil der blive fjernet et stendige mellem matr. Nr. 85 og 7b. Ifølge bilag 1 og 2 fremgår det tydeligt, at der er i vores vest skels forlængelse, er et historisk dige (sognedige eller tilsvarende) mellem Holbæk Markjorder og Tjepperup By. Diget har tydelige stensætninger og har lokalhistoriske interesser, hvorfor dette bør bevares og indgå i lokalplanen.</p> <p>3) Lokalplan forslaget omfatter §3 beskyttede moser og søer. I screening for miljøvurdering fremgår det, at der ikke er konstateret bilag IV-arter inden for lokalplanområdet. I forhøring til lokalplan 3.80 har jeg oplyst, at der ved søerne, moser og vores ejendom er konstateret spidssnudet frøer, som er omfattet af Bilag IV-arter - beskyttede arter efter EU's naturbeskyttelsesdirektiver. I foråret har vi igen konstateret spidssnudet frøer. Desuden er der ved nærliggende moseareal konstateret Maj-Gøgeurt, der er omfattet af §3 i naturbeskyttelsesloven. Disse områder bør beskyttes på bedst mulig måde.</p> <p>4) I det lavtliggende område er det planen at placere et regnvandsbassin. Dette bassin bliver placeret tæt mellem</p>	<p>Ad 1) Der er udarbejdet en servitutredigelse for lokalplanområdet, hvor det fremgår at der er tinglyst en servitut på matr.nr. 85, Holbæk Markjorder, d. 25.11.1889. Servitutten om Hollands Vejrmølle betragtes som irrelevant for lokalplanen. Lokalplanen aflyser ikke servitutten.</p> <p>Ad 2) Lokalplanen sikrer, at registrerede jord- og stendiger beskyttes og derfor udlægges en 2 m 'respekt-afstand' til disse. Der er et beskyttet jord- og stendige langs lokalplanområdets østlige afgrænsning.</p> <p>Det omtalte jord- og stendige mellem matr.nr. 85 og 7b er ikke registreret som et bevaringsværdigt dige. Museum Vest-sjælland har gennem lokalplanprocessen været med til at vurdere, at jord- og stendiger bliver beskyttet tilstrækkeligt af lokalplanen.</p> <p>Ad 3) Der er ikke, af Holbæk Kommune, konstateret bilag IV-arter i de beskyttede naturtyper eller inden for lokalplanområdet i øvrigt. Den østligste sø indgik i en screening i 2008, hvor der ikke blev fundet bilag IV-arter. Der er dog en forventning om, at der kan komme bilag IV-arter</p>	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslagene.

			<p>2 områder med § 3 beskyttede moser og søer. En placering af et regnvandsbassin her vil både under anlæggelsen og efterfølgende påvirke de § 3 beskyttede områder fra f.eks. afledt overfladevand fra veje o.l. Regnvandsbassin bør derfor placeres et andet sted, så det ikke vil ødelægge de beskyttede områder.</p>	<p>på sigt og derfor sikres gode levebetin- gelser gennem lokalplanlægningen.</p> <p>Lokalplanen sikrer således bl.a. en mini- mumafstand på 2 m til de beskyttede na- turtyper (§3).</p> <p>Regnvandsbassinet placeres i tilknytning til de beskyttede naturtyper og anlægges med flade brinker (maks. hældning 1:5) for at bassinet kan indgå i det rekreative areal og med tiden blive en del af de be- skyttede naturtyper.</p> <p>Med de beskrevne tiltag og områdets kommende anvendelse til boligfor- mål/rekreativt område i stedet for land- brugsformål, vurderes det at planforsla- gene ikke vil medføre en negativ påvirk- ning af plante- og dyreliv i området, men tværtimod en positiv påvirkning.</p> <p>Ad 4) Regnvandsbassinet placeres i til- knytning til de beskyttede naturtyper dels da det er det laveste sted i lokalplan- området og dels da det er intentionen at bassinet skal indgå i det rekreative areal, og med tiden blive en del af de beskyt- tede naturtyper, og således forbedre le- vevilkårene for dyre- og planteliv i områ- det.</p> <p>De §3-beskyttede naturtyper vil ikke blive påvirkede af afledt overfladevand da overfladevandet alene må ledes til regnvandsbassinet. Regnvandsbassinet forsynes med et overløb til Kalvemose Å.</p>	
--	--	--	--	---	--

4	<p>Aydogan Aydin</p> <p>Grundejer ved Oldvejen 7</p>	<p>Tagudformning</p>	<p>1. Kan se der er forskel på tag udformning på lokalplan 3.81 hvor der ikke må være helvalm men det må man godt på 3.80. Det giver ikke så meget mening for mig da begge grunde ligger på samme vej. Den ene grund må man næsten bygge sit tag som man vil og længere nede af vejen er der restriktioner for hvordan man bygger det syntes jeg ikke er i orden. Så gerne at man sammen har sammen restriktioner på vejen.</p> <p>Lokalplan 3.80 siger:</p> <p>6.1 alle tage skal fremstå som sorte, grå eller røde tage. Ved flade tage kan der etableres grønne tage (vegetationstage).</p> <p>6.2 Der må ikke anvendes plast eller ståltage.</p> <p>6.3 Der må ikke anvendes reflekterende materialer på tag og facader med undtagelse af solceller, vinduer og glaspartier. Glansværdien for tag og facadematerialer må maksimalt være 30.</p> <p>6.4 Solfangere/solceller skal indgå som bygningselementer på tage og i facader og opsættes direkte i plan med overflade på tagflader eller i facader, således at elementerne indgår som husets andre bygnings-elementer i overfladen. Synlige fritstående konstruktioner på bygninger er ikke tilladt. Solceller må ikke placeres på jorden.</p> <p>6.5 Huse i træ må ikke opføres som bjælkehuse.</p> <p>Lokalplan 3.81 siger:</p> <p>6.1 Tage må ikke udføres med helvalm*. Alle tage skal fremstå som sorte, grå eller røde tage. Ved flade tage kan der etableres grønne tage (vegetationstage). *) Lokalplanen fastlæg-</p>	<p>Ad 1) Der er tale om to forskellige lokalplanområder, som ikke vil opleves i en sammenhæng, men derimod som to separate boligområder.</p> <p>Lokalplan 3.80 tillader helhvalm, mens lokalplan 3.81 og lokalplanen ved Auroravej/Kejserkåbevej ikke tillader helhvalm. Der er således forskellige muligheder i de forskellige lokalplaner, som udspringer af hvilket udtryk der efterstræbes i det enkelte lokalplanområde.</p> <p>Høringssvaret forstås således, at der ikke er ønske om ændringer i lokalplan 3.80, men derimod i lokalplan 3.81.</p>	<p>Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslagene.</p>
---	--	----------------------	--	--	---

			<p>ger herudover ingen særlige krav til tagenes geometri. Tagformen må frit vælges så længe bestemmelserne om bygningers maksimale højde overholdes.</p> <p>6.2 Der må ikke anvendes plast eller ståltage.</p> <p>6.3 Huse i træ må ikke opføres som bjælkehuse.</p> <p>6.4 Solfangere/solceller skal indgå som bygningselementer på tage og i facader og opsættes direkte i plan med overflade på tagflader eller i facader, således at elementerne indgår som husets andre bygningselementer i overfladen. Synlige fritstående konstruktioner på bygninger er ikke tilladt. Solceller må ikke placeres på jorden.</p> <p>6.5 Parabolantenner skal placeres under bygningernes øverste tagkant, og må ikke være synlige fra offentlig vej.</p> <p>6.6 Materialer på tage og facader må ikke være reflekterende eller give anledning til væsentlige gener for omgivelserne. Glanstallet må maksimalt være 30 solceller og glaspartier er undtaget.</p> <p>For Delområde II gælder i øvrigt</p> <p>6.7 Boligbebyggelsen skal udføres i materialer, så den samlede bebyggelse fremstår som en helhed.</p>		
5	Dialog Holbæk/Elisabeth Johansson	<p>Bæredygtighed</p> <p>Naturindhold</p> <p>Tæt-lav bebyggelse</p> <p>Terræn</p> <p>Stier</p>	<p>1) Det, vi vil lægge meget vægt på, er et område med sunde og moderne boliger ved hjælp af innovative løsninger og bæredygtighedsprincipper.</p> <p>2) Vi ønsker et bæredygtigt naturindhold på arealet med krav om etablering af en lille skov/lund. Det skal sikres at der kan være en biologisk spredningskorridor.</p>	<p>Ad 1) Nyt byggeri skal overholde kravene i Bygningsreglementet.</p> <p>Ad 2) Der planlægges for nord-sydgående grønne rekreative områder, som på sigt vil fungere som adskillelse mellem de forskellige etaper af boligudbygningen.</p>	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslagene.

		Regnvand	<p>Generel øget biodiversitet (vi regner med, at der nu er "konventionel" landbrugsdyrkning).</p> <p>3) Ud over åben lav bebyggelse (parcelhuse) ønsker vi arealet benyttet til 30 % lave tætte boliger. (Procent af det samlede boligareal). Hvis kravet om 30 % lave tætte boliger mod vores forventning ikke gennemføres, hvor skal disse så bygges?</p> <p>4) Der skal være en overordnet vision og struktur som sikre en god sammenhæng med både by og natur. Harmonisk helhedsvirkning. "At sikre boligernes tilpasning til det eksisterende terræn" hilser vi velkomment. Koteplanerne skal sikre dette. Det, der bygges på det høje terræn, skal tilpasses dette. Dette skal tilføjes i 3.80.</p> <p>5) Udmeldingen om, at der skal tages hensyn til eksisterende naturforhold, deler vi, så også de områder, der ikke er § 3 områder, ligeledes bliver passet på.</p> <p>6) Vi har tillid til, at de naturtyper, der er beskyttet via lovgivningen, respekteres.</p> <p>7) Det, at prioritering af stier og cykelveje i området er sket, hilser vi meget velkomment.</p> <p>8) Vi ønsker, at bygningerne får en arkitektonisk god stil. Det skal sikres ved, at indkik fra det åbne land og ind i det omhandlede område bliver en god oplevelse.</p> <p>9) Der skal stilles krav om begrænset og nedadrettet be-lysnings og krav om stedtypiske vækster.</p> <p>10) Vi ved fra medier o.a., at der er problemer med oversvømmelse ved Lergravsvej (regn- og åvand).</p> <p>Forebyg dette her, så bygningerne holdes fra de potentielt oversvømmede områder.</p>	<p>Ca. halvdelen af det første grønne rekreative område bliver etableret i forbindelse med denne lokalplan.</p> <p>Området vil bl.a. indeholde fredede naturtyper og en regnvandssø. Området vil kunne fungere som en biologisk spredningskorridor.</p> <p>Ad 3) Grundejer og bygherre ønsker at anvende området til åben-lav bebyggelse, hvilket er i overensstemmelse med de omkringliggende bebyggelser. Der er også en stor efterspørgsel på åben-lav bebyggelse. I den tilstødende lokalplan 3.81 planlægges der for både åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.</p> <p>Ad 4) Dispositionsplanen for lokalplanområdet indeholder bl.a. stiforbindelser, grønne områder og en plan for terrænbearbejdning. Forbindelserne og de grønne områder skal sikre en god sammenhæng med både by og natur. Lokalplanen muliggør en vis bearbejdning af terrænet, som vist på kortbilag 6. Dette er af hensyn til regnvandshåndtering og at sikre byggemuligheder for de fleste typer parcelhuse.</p> <p>Ad 5 og 6) §3-registrerede naturtyper skal beskyttes og lokalplanen sikrer en minimumsafstand til § 3-området, inden for hvilken der ikke må ske anlæg. Derudover vil der være forskelligt naturindhold i de grønne rekreative områder nævnt i ad 2).</p>	
--	--	----------	--	--	--

			<p>Vi håber, at vores bemærkninger kan få positiv indvirkning på de to nye boligområder, der er omfattet af lokalplanerne 3.80 og 3.81.</p>	<p>Ad 7) Ingen bemærkninger.</p> <p>Ad 8) Visionen med lokalplanen er at skabe gode og trygge gaderum og fælles friarealer med forskellige aktiviteter såsom legeplads og opholdsmuligheder. Derfor stilles der krav om bl.a. byggelinjer, størrelse og indretning af friarealer mens materialeholdningen er mere åben.</p> <p>Ad 9) Lokalplanen sikrer at belysning langs veje og stier skal udformes med en nedadrettet lyskilde, som sidder maksimalt 4 meter over terræn. Lokalplanen stiller ikke krav om stedstypiske vækster.</p> <p>Ad 10) Der er i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse lavet en undersøgelse af nedsivningsforholdene i området. Rapporten konkluderer, at størstedelen af lokalplanområdet ikke er egnet til nedsivning pga. højt grundvandsspejl og impermeable lerlag.</p> <p>Denne problemstilling tages der hånd ved at lave en regnvandsløsning, hvor hverdagsregnen i området ledes via rør til et stort regnvandsbassin i den sydlige del af området. Her renses vandet og forsinkes. Vandet ledes forsinket til et eksisterende dræn syd for området, da det vurderes ikke muligt at nedsive væsentlige mængder vand i området.</p> <p>I terrænplanen for området er der indarbejdet en skybrudsstruktur, som leder</p>	
--	--	--	---	---	--

				vand ved store regnhændelser på vejene til de grønne områder. På kortbilag 6 vises den overordnede skybrudsstruktur samt overordnet koterings, som sikrer at skybrudsvejene (blå pile) har et mindstefald på 5‰ mod grønne områder.	
--	--	--	--	---	--

Administrationen er endvidere blevet opmærksom på, at den maksimale højde i § 5.3 skal rettes fra 3,5 m til 2,5 m.

Ændringer i lokalplanens bestemmelser konsekvensrettes i lokalplanens redegørelse.