

Oversigt over forslag og bemærkninger fra idefasen samt administrationens behandling heraf

Dato: 25. september 2017
Sagsb.: Majml

Dir.tlf.: 72365526
E-mail: majml@holb.dk

Forslag til lokalplan 3.80 og kommuneplantillæg nr. 42

Der er modtaget 6 skriftlige bemærkninger i idefasen forud for planudarbejdelsen. Resumeer af det indkomne samt administrationens vurdering og mulighed for indarbejdning af bemærkninger i planforslagene fremgår af skemaet nedenfor.

Nr.	Afsender	Bemærkninger	Administrationens vurdering	Administrationens mulighed for indarbejdning af bemærkninger i planforslagene
1	Jonas Christensen	1. Der henstilles til at overveje hvorvidt det er hensigtsmæssigt med byggelinjer, da disse kan være uhensigtsmæssige når bygning skal placeres på grunden ift. lysindfald og udendørs opholdsarealer. 2. I den eksisterende lokalplan 3.42 for det nærliggende område, er der lagt op til stor materialefrihed til facader mv. Det foreslås at denne materialefrihed også vil gælde	Ad 1) Intentionen med lokalplanen er at skabe et tæt og samlet gade-rum, som kan danne ramme om tryghed og fællesskab. Gaderummet er det strukturerende element i lokalplanområdet og byggelinjer er et væsentligt element i denne forbindelse. Administrationen arbejder hen mod at fastsætte byggelinjer i den kommende lokalplan. Ad 2) Materialefriheden forventes gentaget i indeværende lokalplan.	Ad 1) I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen vil administrationen sørge for, at der er gode og forskellige byggemuligheder på hver enkelt grund. Såfremt byggelinjer er til hinder for en god udnyttelse af nogle grunde, skal det overvejes at fjerne byggelinjen for de pågældende grunde. Ad 2) Det skal overvejes at tillade betontagsten.

		tagflader, så der dermed ikke bliver forbud mod betontagsten. 3. Oldvejen vil ved lokalplanområdet fremover gå igennem et boligområde. Det vil derfor være hensigtsmæssigt hvis man i forbindelse med lokalplanen får sikret at der bliver etableret fartdæmpende foranstaltninger eller andet der kan højne trafikikkerheden på strækningen. 4. Der henstilles til at indarbejde en løsning for afledning af regnvand. Fra boreprøver har jeg kendskab til at jordforholdene ikke egner sig til at håndtere regnvand gennem nedsivningsanlæg på egen grund. Det er derfor nødvendigt med regnvandsstikledninger på grundene, således at det er muligt at bortlede regnvand.	Kvaliteten af betontagsten er stigende. Ad 3) På Oldvejen bliver der etableret et helleanlæg for at sikre en sikker krydsning af vejen for gående og cyklister. Helleanlægget vil også have en fartdæmpende virkning. Ad 4) Kommunens udgangspunkt for kloakering af nye boligområder er, at der kun bliver etableret spildevandsledninger med afledning til FORS's renseanlæg, mens regnvandet skal håndteres på egen grund enten ved nedsivning eller andre overfladeløsninger – evt. ved en fælles privat løsning for udstykningen.	Ad 3) Helleanlægget sikres i en udbygningsaftale, som udarbejdes sideløbende med lokalplanen. Ad 4) Administrationen udarbejder i samarbejde med bygherre og deres rådgiver en løsning for regnvandshåndtering. Løsningen tager bl.a. udgangspunkt i konkrete jordprøver og beregninger af nuværende og fremtidige vandmængder.
2	Ole Hammer, Guldhalevej 1	1. Trafikstøj: Det vil være væsentligt for trivslen i de foreslåede boligbebyggelser at trafikstøj minimeres. I lokalplan nr. 3.42 for tilsvarende boligbebyggelser vest for Oldvejen indgik en støjanalyse, hvor trafikken	Ad 1) Holbæk Kommune har bedt udvikler/grundejer om at udarbejde et støjnotat/trafiktælling til at kvalificere bebyggelsens placering og klarlægge hvilke støjhensyn der er nødvendige for den nye bebyggelse.	Ad 1) Støjnotatet/målingen vil danne baggrund for, hvorledes der indarbejdes krav til støjafskærmning i lokalplanlægningen. Ad 2) Muligheden for udvidelse af Skagerakvej er afhængig af, hvornår der er mulighed for prioritere etableringen i anlægsbudgettet.

	på Munkholmvej blev anset for at være den væsentligste støjkilde på baggrund af trafiktal fra 2011. 2. I praksis viser jordvolden langs Munkholmvej at være et effektivt støjværn for de fleste boliger i lokalplan nr. 3.42 området, mens området er ubekyttet for trafikstøj fra Oldvejen, hvor stadig stigende trafiktæthed også med store, tunge og larmende køretøjer udgør det væsentligste trafikstøjproblem for beboerne. Den nuværende trafikstøjbelastning fra Oldvejen er en væsentlig gene for beboerne langt længere væk fra vejmidten end de 10 m, som støjanalysen i lokalplan nr. 3.42 angiver. I planer for yderligere boligbebyggelse langs Oldvejen bør derfor indgå en effektive reduktion af trafikstøjbelastningen fra den strækning af Oldvejen, som løber forbi bebyggelserne. Trafikstøjreducerende løsninger for den del af Oldvejen, som passerer bebyggelserne er: • Trafiksaneret zone / stillevej med max. 40 km/t	Ad 2) Holbæk kommune har fortsat planer om engang i fremtiden at udvide Skagerakvej, hvilket vil afhjælpe mængden af tung trafik på Oldvejen. Hastighedsgrænsen er for nuværende 60 km/t på Oldvejen, som er den lavest mulige hastighed for trafikal landzone. Ved udbygning af området øst for Oldvejen kan der være mulighed for at overføre den nordligste del af Oldvejen til trafikal byzone – og dermed nedsætte hastigheden yderligere. Etablering af nye adgangsveje langs Oldvejen vil sandsynligvis i sig selv medvirke til at man nedsætter farten på Oldvejen. Ad 3) Trafiktællinger vil vise omfanget af hurtigtkørende langs Oldvejen og Munkholmvej. Der arbejdes i lokalplanprocessen med muligheden for at etablere en støjvold mod Munkholmvej. Det er en del af Kommuneplanen at arbejde for at sikre smukkere indfaldsveje til både Holbæk By og Lokalområderne. Det skal tages med i overvejelserne hvorvidt etablering af støjvolde bidrager til dette.	Flytningen af trafik al landzone/byzone er afhængig af politiets godkendelse og deres vurdering af trafikforholdene. Ad 3) Det er en del af Kommuneplanen at arbejde for at sikre smukkere indfaldsveje til både Holbæk By og Lokalområderne. Det skal tages med i overvejelserne hvorvidt etablering af støjvolde bidrager til dette. Vurderingen af behovet for støjvolde og deres udformning vil blive baseret på målinger og tællinger fra området samt oplæg og ønsker fra bygherre til støjafskærmningens udformning.
--	---	---	---

		• Gennemkørsel forbudt • Spærring af Oldvejen for motortrafik et passende sted syd for de nye bebyggelser f.eks. omkring Oldvejen nr. 15. - Kombinationer af ovenstående. 3. Trafikstøj fra Munkholmvej bør reduceres med støjvolde, som ved andre bebyggelser Nord og Syd for Munkholmvej.		
3	Grundejerforeningen Knevelsvej	1. Ruth & Niels Andersen – Knevelsvej 43: Vedr. de trafikale forhold: Der henvises til et sammenhængende stisystem, men det fremgår ikke af tegningsmateriale hvordan dette skal etableres; hvad er det der skal hænge sammen? 2. Med øget trafik på Munkholmvej og Oldvejen er det vores ønske, at hastighedsgrænse nedsættes til 50 km/h fra Tjebberup og på Oldvejen (fra øst til Andelslandsbyen). Gerne med chikane(r) på østsiden af Munkholmvej. Dette også for at nedsætte støjen. På Oldvejen køres der i praksis stærkere end 60 km/h mange steder. 3. Oldvejen er allerede farlig for cyklister i dag og det bliver værre med mere trafik. Der bør findes løsninger til øget sikkerhed fra Munkholmvej til Andelslandsbyen/Roskildevej. Ikke kun i form af stisystem til skoler, men også bagom Oldvejen (hvor der allerede er lavet sti ved sommerfuglekvarteret), tværs over Fælleden, så man undgår at skulle cykle på i hvert fald det	Ad 1) Der etableres et samlet stisystem for gående i det kommende boligområde, hvor de forskellige grønne områder og opholdsarealer kobles med et stisystem. Der forbindes med asfaltbelagt cykelsti til boligområdet vest for Oldvejen samt videre til bl.a. skole. Lokalplanen sikrer krydsningen af Oldvejen med et helleanlæg/hævning af vejfladen. Ad 2) Hastighedsgrænsen er for nuværende 60 km/t på Oldvejen, som er den lavest mulige hastighed for trafikal landzone. Ved udbygning af området øst for Oldvejen kan der være mulighed for at overføre den nordligste del af Oldvejen til trafikal byzone – og dermed nedsætte hastigheden yderligere. Ad 3) jf. ad 2. Ad 4)	Ad 1) Der vil i udarbejdelsen af lokalplanen være fokus på både at koble områderne med interne stisystemer, samt at koble de nye boligområder til eksisterende forbindelser for cyklende og gående. Lokalplanen sikrer krydsningen af Oldvejen med et helleanlæg/hævning af vejfladen. Det sikres i en udbygningsaftale som udarbejdes sideløbende med lokalplanen. Ad 2) Flytningen af trafikal landzone/byzone er afhængig af politiets godkendelse og deres vurdering af trafikforholdene. Ad 3) Udover at sikre koblingen til eksisterende cykelsti på modsatte side af Oldvejen, skal der i lokalplanen også indarbejdes et arealudlæg langs Oldvejen, som kan fremtidssikre muligheden for at etablere fortov og cykelsti.

		første stykke af Oldvejen, når man skal mod syd ud på Roskildevej. Alternativt en cykelsti langs hele Oldvejen. 4. Fra Knevelsvej nr. 6, Henrik Nielsen: Den øgede trafik i t-krydset Oldvejen /Munkholmvej som de nye udstykninger har givet, vil alt andet lige blive øget ved yderlige udstykninger.. Forslå evt. lyskryds. Det vil også hjælpe på farten... Oldvejens ringe forfatning i forhold til vejens bredde og ringe cykel forhold. Hastigheden på Munkholmvej Evt. vores støvjold i forhold til øget trafik 5. Fra Knevelsvej 19, Claes Pedersen: Beboer påpeger den megen trafik som Oldvejen allerede nu ikke kan bære. Håber kommunen har til hensigt at udbygge denne.	Oldvejen er i 2017 gjort 1m bredere langs det senest tilkomne boligområde. Etablering af nye adgangsveje langs Oldvejen vil sandsynligvis i sig selv medvirke til at man nedsætter farten på Oldvejen. Ud fra tidligere analyser er der ikke belæg for at skulle opsætte trafiklys ved koblingen til Munkholmvej. Jf. Ad 2 vedr. sikring af cykelforhold i området. Ad 5) Jf. Ad 4.	Ad 4) Vurdering af vej og trafikforholdene vil indgå i udformningen af lokalplanen bl.a. på baggrund af støj- og trafikanalyser. Ad 5) Jf. Ad 4.
4	Dialog Holbæk/ Elisabeth Johanson	1. Det vi vil lægge meget vægt på er et område med sunde og moderne boliger ved hjælp af innovative løsninger og bæredygtighedsprincipper. 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. Generel øget biodiversitet (vi	Ad 1) Nyt byggeri skal overholde kravene i Bygningsreglementet. Ad 2) Der planlægges for nord-sydgående grønne rekreative områder, som på sigt vil fungere som adskillelse mellem de forskellige etaper af boligudbygningen. Ca. halvdelen af det første grønne rekreative område bliver etableret i forbindelse med denne lokalplan. Området vil bl.a. indeholde fredede naturtyper og en regnvandssø. Området vil	Ad 1) Varetages i forbindelse med byggeansøgningerne. Ad 2) Forholdet er medtaget i lokalplanforslaget. Ad 3) Medtages ikke i lokalplanforslaget. Ad 4) Forholdet er medtaget i lokalplanforslaget. Ad 5) Forholdet er medtaget i lokalplanforslaget.

	regner med, at der nu er konventionelt landbrugsdyrkning). 3. Ud over åben lav bebyggelse (parcelhuse) ønsker vi arealet benyttet til 30 % lave tætte boliger. (Procent af det samlede boligareal). 4. Der skal være en overordnet vision og struktur som sikre en god sammenhæng med både by og natur. Harmonisk helhedsvirkning, incl. koteplan. 5. Udmeldingen om at der skal tages hensyn til eksisterende naturforhold deler vi så også de områder, der ikke er § 3 ligeledes bliver passet på. Vi har tillid til at de naturtyper, der er beskyttet via lovgivningen respekteres. 6. Det at prioritering af stier og cykelveje i området er sket hilser vi meget velkomment. 7. Vi ønsker at bygningerne får en arkitektonisk god stil. Det skal sikres af indkik fra det åbne land og ind i det omhandlende område bliver en god oplevelse. De øvrige ansvarlige krav fra en moderne lokalplan som begrænset og nedadrettet belysning,	kunne fungere som en biologisk spredningskorridor. Ad 3) Grundejer og bygherre ønsker at anvende området til åben-lav bebyggelse, hvilket er i overensstemmelse med de omkringliggende bebyggelser. I den tilstødende lokalplan 3.81 planlægges der for både åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Ad 4) I forbindelse med lokalplanforslaget bliver der udarbejdet en dispositionsplan for lokalplanområdet, som bl.a. indeholder stiforbindelser, grønne områder og en plan for terrænbearbejdning. Ad 5) §3-registrerede naturtyper skal beskyttes. Derudover vil der være forskelligt naturindhold i de grønne rekreative områder nævnt i ad 2). Ad 6) Ingen kommentarer. Ad 7) 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 bliver mere åben. Ad 8) Der er mulighed for at bidrage igen under den offentlige høring af planforslagene.	Ad 6) Ingen kommentarer. Ad 7) Forholdet forsøges medtaget, men der er her tale om en subjektiv holdning. Ad 8) Varetages i den offentlige høring af planforslagene.
--	---	---	--

		områdeinddeling (måske med byggefeltter) og krav om stedstypiske vækster ser vi frem til. 8. Vi vil meget gerne have mulighed for at bidrage i processen f.eks. tages med i den interne høring om de kommende lokalplanforslag, nr. 3.80 og 3.81.		
5	Kirsten Hulgaard larsen – Oldvejen 15	1. Den østlige del af Holbæk bliver mere og mere bebygget, Wegenersminde, Sofiesminde, det nye Sommerfuglekvarter, og senest Oldbakken og Oldvejen som ovenstående lokalplanforslag drejer sig om. Men infrastrukturen er der åbenbart ikke tænkt på. Oldvejen er blevet udsat for større og større trafikbelastning langt over hvad vejen kan bære, desuden overholder meget få hastighedsbegrænsningen på 60 km. Det er personbiler, tung trafik, i sommer halvåret er der en lind strøm af meget støjende motorcykler. De generer ikke kun beboerne på Oldvejen, men kan høres over stor dele af den østlige del af Holbæk inklusive Tjebberup.	Ad 1) Hastighedsgrænsen er for nuværende 60 km/t på Oldvejen, som er den lavest mulige hastighed for trafikale landzone. Ved udbygning af området øst for Oldvejen kan der være mulighed for at overføre den nordligste del af Oldvejen til trafikale byzone – og dermed nedsætte hastigheden yderligere. Holbæk kommune har fortsat planer om engang i fremtiden at udvide Skagerakvej, hvilket vil afhjælpe mængden af tung trafik på Oldvejen. Ad 2) Holbæk Kommune står for udarbejdelsen af planerne. Området udvikles af enten grundejeren selv eller af Huscompagniet efter aftale med grundejer. Holbæk Kommune har ikke været involveret i salget af de forskellige ejendomme. Det har tidligt i processen været på tale at Holbæk Kommune ville opkøbe arealerne og udvikle området. Med indførslen af kommunens anlægsstop blev dette skrinlagt.	Ad 1) Flytningen af trafikale landzone/byzone er afhængig af politiets godkendelse og Ad 2) Holbæk Kommune har modtaget ansøgninger om at igangsætte udarbejdelsen af lokalplanerne fra samtlige berørte grundejere og udarbejder lokalplanerne på baggrund af disse ønsker. Muligheden for udvidelse af Skagerakvej er afhængig af, hvornår der er mulighed for prioritere etableringen i anlægsbudgettet.

		2. Det område hvor der nu udstykkes ejendomme er / var ejet af private grundejere, hvad har fået dem til at sælge jorden ? Er Holbæk Kommune involveret ud over at udarbejde lokalplanerne ? I betragtning af Holbæk Kommunes meget betrængte økonomi er det på tide at "klappe hesten" og prioritere infrastrukturen, og ikke kun det der angår Oldvejen. I Holbæk Kommune tales der meget om at være tæt på borgerne. Men at blive hørt kniber det med.		
6	John Egelund Munkholmvej 190	1. Området, der er ansøgt om udstykning af grunde til boligformål, har et meget kuperet terræn med højdeforskelle på op til 9 m, og indeholder mange værdifulde natur- og kulturhistoriske interesser. I området er desuden flere beskyttede vådområder, hvor der yngler mange forskellige dyrearter deriblandt spidssnude frøer, som er en sjælden og beskyttet dyreart, hvilket der skal værnes om. Ud fra det jeg indtil nu har set af planer for området, som varetages af private investorer deriblandt Hus	Ad 1) Lokalplanforslaget tager udgangspunkt i terrænet bl.a. ved anlægge veje som følger koterne. Regnvandshåndtering tænkes også i sammenhæng med terrænet ved fx at placere en regnvandssø på det laveste sted. Boliggrundene skal bearbejdes og terrasseres efter en overordnet terrænplan, for at sikre et ordentlig udseende efter byggemodning. § 3-registrerede naturtyper og bilag IV-arter såsom spidssnude frøer skal beskyttes. I forbindelse med lokalplanen udarbejdes en bilag IV-undersøgelse.	Ad 1) Forholdene er medtaget i planforslagene. Ad 2) Forholdene er medtaget i planforslagene og undersøges nærmere i processen. Ad 3) De nuværende anvendelser vil ikke længere være aktuelle ved lokalplanens realisering. Ad 4) Forholdet imødekommes i en vis udstrækning i planforslaget. Ad 5) Giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.

		Companiet, skal der presses så mange boliger ind som muligt, hvilket på ingen måde tilgodeser de landskabsmæssige værdier. På området vest for Oldvejen er der planeret så meget, at det oprindelige terræn ikke mere er genkendeligt, hvilket er meget beskæmmende. 2. Der er i området beskyttede jord- og stendiger. På nedenstående bilag er angivet et nuværende jord- og stendige hvor der er tydeligt markerede sten. Dette er sandsynligvis et oprindeligt sogneskel, som bør være beskyttet af historiske interesser. Desuden er angivet et område hvor det nuværende beskyttede jord og stendige er gravet væk og planeret ud. Der har oprindeligt været stor højdeforskel og stenen er kørt sammen i en bunke. Dette jord og stendige bør reableres. Bilag 1. Jord- og stendige der bør beskyttes er markeret med blå. Beskyttet jord- og stendige der er fjernet er markeret med rød. 3. Arealet er så vidt jeg kan se udlagt til – Særlig værdifuldt landbrugsområde. På matr. 78 er	Ad 2) Registrerede jord- og stendiger beskyttes og der udlægges en 2 m 'respekt-afstand' til disse. Jord- og stendiget markeret med blå er ikke registreret som et beskyttet dige. Dette undersøges nærmere i lokalplanprocessen. Det undersøges også om der er blevet givet tilladelse til at nedrive den del af det beskyttede jord- og stendige, som er blevet fjernet (markeret med rød). Ad 3) Matrikel nr. 78 er udlagt som område, hvor der er ønske om fremtidig skovrejsning. Det vil ikke blive aktuelt med den kommende planlægning til boligområde og udpegningen ændres med kommuneplantillægget. Ligeledes vil den nuværende anvendelse til landbrugsformål ændres ved realisering af lokalplanen. Ad 4) Der arbejdes hen mod en begrænset brug af støjvolde, således der kun skal etableres en mod Munkholmvej. Denne skal bearbejdes landskabeligt og beplantes, så den fremstår mindre monoton end de eksisterende i området. Ad 5) Der er udarbejdet en servitutredegørelse for lokalplanområdet. Der er ikke fundet oplysninger om en sådan tinglysning på matr. nr. 85. Der er til gengæld tinglyst en servitut om kørevej på matr. nr. 7b og 80c. Servitutten omhandler afgivelse af	
--	--	--	---	--

		angivet skovrejsningsområde, hvilket jeg ikke umiddelbart ved om der skal tages hensyn til. 4. Af de nye planer fremgår at der evt. skal etableres støjvolde. Indkørslen mod byen efterhånden blevet skæmmet meget af jordvolde, som er meget lidt tiltalende. Det er snart sådan at færdsel mod byen er ”en lang tunnel” I stedet bør der gøres tiltag med f. eks. støjdæmpende asfalt og andre lyd regulerende tiltag. 5. Hvis der fortsættes med de påtænkte planer, bør jeg vel oplyse at der på matr. 85 et tinglyst adkomst til vores ejendom matr. 5b, som så bør indgå i planerne.	kørevej til byens husmænd. Den tinglyste kørevej fremgår af det historiske matrikelkort, og den fremgår stadig som udlagt vej på det gældende matrikelkort. Servitutten vedrører matr.nr. 7b og uden for lokalplanområdet. Ad 5) Der er udarbejdet en servitutredegrørelse for lokalplanområdet. Der er ikke fundet oplysninger om en sådan tinglysning på matr. nr. 85. Der er til gengæld tinglyst en servitut om kørevej på matr. nr. 7b og 80c. Servitutten omhandler afgivelse af kørevej til byens husmænd. Den tinglyste kørevej fremgår af det historiske matrikelkort, og den fremgår stadig som udlagt vej på det gældende matrikelkort. Servitutten vedrører matr.nr. 7b og uden for lokalplanområdet.	
--	--	---	---	--