

## Forslag til Lokalplan 3.81 Boligområdet Olden

### Oversigt over forslag og bemærkninger fra høringsfase samt administrationens indstilling hertil

Der er modtaget 13 skriftlige hørings svar. Resumeer af det indkomne samt administrationens vurdering og indstilling fremgår af skemaet nedenfor.

Nr.	Afsender	Temaer i Hørings svaret	Hørings svar/indsigelse	Administrationens vurdering	Administrationens indstilling
1	Midt- og Vestsjællands Politik (Carsten Henriksen p.a.)	Trafik/parkering/belysning	<p><b>Ad. 1)</b> Politiet har gennemgået planens afsnit vedr. trafik, veje og stier. Politiet har ingen bemærkninger i forhold til indholdet i lokalplanforslaget. Politiet har følgende bemærkninger af teknisk karakter vedr. udformningen af veje og stier.</p> <p>Ved udformningen af lege- og opholdsområder, skal kommunen sikre sig, at udformningen svare til indholdet og baggrunden for vejudformningen i vejafmærkningsbekg. Det befæstede areal bør så vidt muligt fremtræde niveaufrit (fortov/kørebane) og bør ikke tydeligt afgrænses med kantsten. Man kan i stedet anvende forskellige belægningstyper.</p> <p>Skiltning og afmærkning af vej-, sti- eller parkeringsforhold skal udføres og behandles i henhold til færdselslovens, evt. privatvejsloven og vejafmærkningsbekendtgørelsens bestemmelser.</p>	<p><b>Ad. 1)</b> Politiets kommentarer videregives til kommunens vejmyndighed, som vil behandle det kommende vejprojekt for området.</p> <p>Det er administrationens vurdering at politiets bemærkning godt kan honoreres indenfor lokalplanforslagets bestemmelser.</p>	<p><b>Ad. 1)</b> Administrationen indstiller ingen ændringer på baggrund af bemærkningerne.</p>
2	Karen Holst Aaby Hansen og Søren Holst Poulsen  (har desuden fremsendt geoteknisk undersøgelse)	Regnvands-håndtering  Bebyggelse og beplantning i skel	<p><b>Ad. 1)</b> Som køber af grunden Oldvejen 7 PCL.10 (kommende Oldtoften) kommer hermed vores hørings svar til Lokalplanen.</p> <p>Vi er specielt bekymret for punktet der omhandler nedsivning af regnvand på egen grund. Nedenstående er et uddrag af den geotekniske rapport som Geosyd har lavet i forbindelse med forundersøgelsen til vores byggeri. (vi sender gerne en komplet kopi af rapporten til jer hvis i ønsker at se den hele).</p> <p><b>Den geoteknisk rapport er efterfølgende fremsendt i dens fulde længde.</b></p> <p>Rapporten konkluderer der er så meget ler i jorden at en faskine skal være af så stor en dimension at det er urealistisk at etablere den, og det bliver endnu sværere når der også som i vores tilfælde skal være plads til jordvarmeslanger i jorden. Vi frygter vandet ikke vil kunne ned sive lokalt, specielt med de kommende regnmængder som vil komme som følge af klimaforandringerne. Vi håber i stedet på en løsning som lokalplan 3.80 hvor regnvandet ledes væk via regnvandsledning.</p> <p><b>Ad. 2)</b> Vi hørte på borgermødet torsdag 5/4 på rådhuset, at Lokalplanen giver lov til der opføres garage og lignende op til 3.5 meter høj direkte i skel. Det lød også som om det var skrevet ind i lokalplanen ved en fejl.</p>	<p><b>Ad. 1)</b></p> <p>I udarbejdelsen af lokalplanforslaget blev der foretaget 7 jordprøver fordelt på lokalplanområdet. Resultaterne viste rimelige muligheder for nedsivning. På baggrund af bemærkninger i de fremsendte hørings svar er der udarbejdet yderligere dokumentation for nedsivningsmulighederne. Der er taget yderligere 15 jordprøver på Oldvejen 7 og lavet 9 nedsivningstests på Oldvejen 9. Undersøgelserne konkluderer ligeledes, at nedsivning af hverdagsregn er muligt i området.</p> <p>Administrationen gør opmærksom på, at selvom regnvandet håndteres</p>	<p><b>Ad. 1)</b> Administrationen indstiller fortsat, at regnvand håndteres indenfor lokalplanområdet.</p> <p><b>Ad. 2)</b> Administrationen indstiller at bestemmelserne om højde på småbygninger tages ud af lokalplanen således, at der i stedet</p>

			<p>Dette punkt forventer vi naturligvis bliver fjernet igen, da der ikke er nogen grund til at have fejl i lokalplanen, dette punkt vil også være medvirkende til nabostridigheder da ingen ønsker en 3.5 meter høj facade mod naboen.</p>	<p>via regnvandsledninger i nabolokalplan 3.80, så håndteres regnvandet fortsat indenfor det pågældende lokalplanområde. I tilfælde af ekstremregn ledes regnvandet i lokalplan 3.81 via en særligt reguleret stiforbindelse mod det lavest liggende grønne område.</p> <p><b>Ad. 2)</b></p> <p>Bestemmelser om højde på småbygninger kan tages ud af lokalplanforslaget. Det vil således være byggeretten (bygningsreglementet) der styrer omfanget og udformning af småbygninger. Hvilket som udgangspunkt er en maks. højde på 2,5 m i skel.</p>	<p>vil blive reguleret efter byggeretten.</p>
3	<p>Susan Falck Pedersen</p> <p>(nr. 3 på Oldvejen 9)</p>	<p><b>Forhold til nabolokalplan 3.80</b></p> <p><b>Regnvands-håndtering</b></p> <p><b>Mulighed for valmtag</b></p>	<p><b>Ad. 1)</b> Vi var til mødet på Holbæk Rådhus den 5. april 2018, der omhandlede lokalplanerne 3.80 samt 3.81 – Oldvejen. Vi blev på mødet bl.a. orienteret om, at Holbæk kommune mener, at regnvand skal nedsives på egen grund. Som flere på mødet oplyste, fremgår det af salgsmaterialet, at lokalplanen for området vil være enslydende med lokalplan 3.42. Dette mener vi bestemt ikke at den er, da f.eks. regnvand i 3.81 skal nedsives på egen grund, hvilket det ikke skal i 3.42.</p> <p><b>Ad. 2)</b> Vi kan nu se, at der i lokalplan 3.80 heller ikke skal nedsives på egen grund og vi er derfor meget uforstående over, at det stadig fastholdes i lokalplan 3.81. Huscompagniet har fået foretaget undersøgelser af jordbunden på deres udstykning (lokalplan 3.80), der viser højt grundvandspejl samt impermeable lerlag, og derfor ikke er egnet til nedsivning. Vi kan ikke se, at jordbunden er anderledes på udstykningerne på Oldvejen 7 og 9, da vi selv har fået foretaget jordbundsundersøgelser med samme resultat. Dette betyder, at nedsivning af regnvand på vores grund heller ikke er en mulighed.</p> <p>Vi har i vores undersøgelser fået oplyst, at jordbunden består af moræneler/Ler/silt, hvilket GEOSYD har følgende bemærkning til <i>”Med henvisning til Teknologisk instituts Rørcenter – Anvisning 009 betyder dette, at etablering af faskiner i lerede og siltede jorde, vil kræve så stor en dimension, at det ofte er urealistisk at etablere dem i praksis”</i>. Endvidere kan vi se, når vi søger geotekniske oplysninger bl.a. via dingeo.dk, at både Oldvejen 7, samt Oldvejen 9, står registreret med jordbundsforhold bestående af moræneler.</p> <p>Når vi søger videre i vores oplysninger, så beskrives moræneler således <i>”Moræneler er ofte næsten uigennemtrængelig for vand og ved kraftig regn vil nedbøren derfor kun i meget</i></p>	<p><b>Ad. 1)</b></p> <p>Området udvikles ikke af Holbæk Kommune men af grundejerne i området. Holbæk Kommune har derfor hverken udformet eller medvirket til salgsmaterialet. Ordlyden må derfor være en sag mellem køber og sælger.</p> <p><b>Ad. 2)</b> Administrationen gør opmærksom på, at selvom regnvandet håndteres via regnvandsledninger i lokalplan 3.80, så håndteres regnvandet indenfor det pågældende lokalplanområde.</p> <p>I udarbejdelsen af lokalplanforslaget blev der foretaget 7 jordprøver fordelt på lokalplanområdet. Resultaterne viste rimelige muligheder for nedsivning. På baggrund af bemærkninger i de fremsendte hørings svar er der udarbejdet yderligere dokumentation for nedsivningsmulighederne. Der er taget yderligere 15 jordprøver på Oldvejen 7 og lavet 9 nedsivningstests på Oldvejen 9. Undersøgelserne</p>	<p><b>Ad. 1)</b></p> <p>Ingen yderligere kommentarer.</p> <p><b>Ad. 2)</b></p> <p>Administrationen indstiller fortsat, at regnvand håndteres indenfor lokalplanområdet.</p> <p><b>Ad. 3)</b></p> <p>Administrationen indstiller ingen ændringer vedr. mulighederne for valmtag.</p>

			<p><i>lille omfang synke ned i jorden, men derimod strømme på overfladen, hvilket øger risiko for oversvømmelser”.</i></p> <p>Så ud fra ovenstående udtalelser fra bl.a. Geoteknisk firma, Teknologisk Instituts Rørcenter, Dingeo.dk mv. kan vi kun konkludere, at jordbunden på udstykningerne på Oldvejen 7 og 9 <u>ikke</u> er egnet til nedsivning af regnvand på egen grund. En faskine vil i forhold til de ovenstående udtalelser derfor have meget ringe - eller oftest ingen effekt.</p> <p>Vores forslag er, at der i lighed med lokalplan 3.80 bliver etableret regnvandsbassin, hvortil hverdagsregn i området udledes til.</p> <p><b>Ad. 3)</b> Derudover så er vi også noget uforstående overfor, at der i lokalplan 3.80 må bygges huse med helvalm. Især da vi på mødet blev oplyst, at meningen med lokalplanerne var, at der skulle skabes et ens udtryk, når man kørte gennem området. I lokalplan 3.81 er helvalm ikke en mulighed, men det ser vi selvfølgelig gerne at det bliver – Især hvis det skal leve op til kommunens vision om, at området skal give samme helhedsudtryk. Vi undrer os samtidig over, at kommunens medarbejder på mødet den 5. april 2018 giver udtryk for, at fordi man er et stort typehus firma, så har man andre fordele end menigmanden. Så vores løsningsforslag hertil vil være at ensrette de to lokalplaner på dette område.</p>	<p>konkluderer ligeledes, at nedsivning af hverdagsregn er muligt i området. I tilfælde af ekstremregn ledes regnvandet via en særligt reguleret stforbindelse mod det lavest liggende grønne område.</p> <p><b>Ad. 3)</b> Det er tale om to forskellige lokalplaner. Lokalplan 3.81 lægger sig op ad lokalplan 3.42 for området ved Kejserkåbevej og Auroravej, hvor valmtag heller ikke er tilladt. Lokalplan 3.81 har to egne stikveje, og der skabes derfor fortsat et visuel sammenhængende udtryk. Der planlægges for 2 forskellige udtryk i lokalplan 3.80 og 3.81. Det er administrationens vurdering, at det har stor betydning for, hvordan gadeforløbet opleves.</p>	
4	Jonas Hjort Christensen  (har desuden fremsendt geoteknisk undersøgelse)	<b>Regnvands- håndtering</b>	<p><b>Ad. 1)</b> I forbindelse med høringsperioden fremsender jeg hermed borerapport, og opfordrer dermed til at bestemmelsen om at regnvand skal håndteres på egen grund revurderes.</p> <p>Jf. afsnit 4.1 i vedhæftede vedr. afvandingsforhold, fremgår det at jordforholdene ikke egner sig til håndtering af regnvand i faskine.</p> <p>Jeg anmoder derfor om en løsning på regnvandshåndtering, hvor regnvandet bliver afledt fra grunden vha. separat stikledning.</p> <p><b>Den geoteknisk rapport er fremsendt i dens fulde længde.</b></p>	<p><b>Ad. 1)</b> Den geotekniske rapport er efter aftale med Jonas Hjorth Christensen videresendt til udviklerne af området.  Jf. <b>ad. 2 i høringsvar nr. 3</b> vedr. supplerende undersøgelser af nedsivningsforholdene, som er foretaget på baggrund af de indkomne høringsvar.</p>	<b>Ad. 1)</b> Administrationen indstiller fortsat, at regnvand håndteres indenfor lokalplanområdet.
5	Camilla og Jens Brænder	<b>Regnvands- håndtering</b>  <b>Forhold til nabo- lokalplan 3.80</b>	<p><b>Ad. 1)</b> Det fremgår af forslag til lokalplan 3.81, at regnvand skal afledes lokalt – forstået at det skal nedsive på egen grund. Holbæk kommune har foretaget 7 boringer på et areal der er ca. 4,5 ha. Det virker noget ufuldkomment, som dokumentation på, at jorden kan håndtere nedsivning på egen grund. Baseret på de senere års nedbørsmængder virker det ikke realistisk og der kan ikke længere regnes med 100 års hændelser. Der er nærmere tale om 3-5 års hændelser, som bliver sværere og sværere at håndtere.</p> <p>Fleere grundejere har ved jordbundsundersøgelser påvist, at der er tale om lerjord og at jordbundsforholdene derfor ikke egner sig til at håndtere regnvand gennem nedsivningsanlæg på egen grund. Det kan blive rigtig svært og med store omkostninger til følge, hvis regnvand ikke</p>	<p><b>Ad. 1)</b> Jf. <b>ad. 2 i høringsvar nr. 3</b> vedr. supplerende undersøgelser af nedsivningsforholdene, som er foretaget på baggrund af de indkomne høringsvar.</p>	<b>Ad. 1)</b> Administrationen indstiller fortsat, at regnvand håndteres indenfor lokalplanområdet.

		<p><b>Økonomiske aspekter i byggeriet</b></p> <p>afledes fra grunden. Risikoen for at området bliver et decideret vådområde er til stede. Holbæk kommune ønsker vel ikke et sumpområde, men nærmere et lækkert og attraktivt parcelhusområde til nye borgere/skatteydere og deres børn.</p> <p>Omfanget kendes ikke præcist endnu, men der kan blive tale om, at der skal graves hele 2 faskiner på grunden for at kunne klare den mængde nedbør, som et hus på fx 180m<sup>2</sup> afleder. Det kan blive en udfordring at skulle håndtere 2 faskiner på en grund på ca. 8-900m<sup>2</sup>, hvis man fx også skal have gravet 250-350 meter jordvarmeslanger ned, da der jo også i lokalplanen er krav om selvstændig varmekilde. Derudover skal der på hver grund graves omfangsdræn, som sikkerhed for afledning af evt. vandskader på boligen.</p> <p><b>Økonomien</b> i forbindelse med dette vil for flere blive en udfordring og dermed vil området ikke være særlig attraktivt for nye borgere.</p> <p><b>Ad. 2]</b> Vi bemærker i øvrigt, at samme ikke er gældende for Lokalplan 3.80, hvor HusCompagniet sælger 63 parcelgrunde. Der er væsentlige "lempelser" generelt for den lokalplan i forhold til lokalplan 3.81 og man fornemmer en forfordeling af den store byggevirksomhed, som nu også har åbnet kontor i Holbæk. Årsagen til en sådan forfordeling vil måske kunne findes på et tidspunkt ved en eventuel nærmere undersøgelse. Den synes stærkt konkurrenceforvridende, idet boliger i lokalplan 3.80 generelt vil kunne opføres væsentlig billigere end boliger i lokalplan 3.81 med de foreløbige udkast. Der fremgår i øvrigt heller ikke en skybrudssikring for lokalplan 3.81, som der gør for lokalplan 3.80/HusCompagniet.</p> <p>Vi er tilflyttere til Holbæk i 2001 – har alle år været gode borgere og skatteydere og vi har nu købt grund på Oldbakken. Dette skulle så blive vores 3. byggeri i kommunen, idet vi tidligere har bygget hus på Wegeners Vej og på Knevelsvej. Vi ønsker en god oplevelse, samt at kunne være med til at tiltrække flere gode borgere og skatteydere til vores kommune, men det bliver en udfordring med nybyggere under lokalplan 3.81 i dens nuværende udformning.</p> <p>Vi henstiller derfor til, at Holbæk kommune indarbejder en anden løsning til afledning af regnvand for området.</p>	<p><b>Ad. 2]</b></p> <p>Vi gør opmærksom på, at selvom regnvandet håndteres via regnvandsledninger i lokalplan 3.80, så håndteres regnvandet fortsat indenfor det pågældende lokalplanområde, som en fælles løsning med stort regnvandsbassin. Udvikler etablere regnvandsløsningen i begge planområder. Der er altså ikke tale om en forfordeling.</p> <p>Ved skybrud/100-års hændelser ledes regnvandet i 3.81 via den regnvandssti, som fremgår af anvendelsesplanen kortbilag 5.</p> <p>Der er dog tale om 2 forskellig lokalplanområder, som grundet vejnettes udformning ikke vil opleves samtidig. Der er lignende restriktioner i lokalplan 3.42 for området overfor ved Auroravej.</p> <p>I lokalplan 3.81 vægtes det højt at bevare landskabet, at skabe et stærkt tilhørsforhold til gaden og fællesskabet samt at sikre en sammenhængende oplevelse af området.</p>	<p><b>Ad. 2]</b></p> <p>Administrationen indstiller fortsat, at regnvand håndteres indenfor lokalplanområdet.</p>	
6	<p>Advokat Palle Andersen fra Avodan på vegne af Katrine og Sebastian Sonnerup Oldbakken 10 (pcl. 10 – Oldvejen 9) Obs! Der er sammenhæng mellem høringsvar 6 og 7</p>	<p><b>Regnvands-håndtering</b></p>	<p><b>Ad. 1]</b> På vegne af mine klienter, Katrine og Sebastian Sonnerup, tilskriver jeg kommunen i anledning af ovennævnte lokalplanforslag, idet de har erhvervet en grund beliggende Oldbakken 10. Ifølge vedhæftede jordbundsundersøgelser er det umuligt at etablere et nedsivningsanlæg, hvorfor jeg må gøre indsigelser overfor forslaget, idet der må etableres alternative løsninger.</p> <p>Jeg er i øvrigt blevet bekendt med, at andre i området har tilsvarende problemstillinger.</p> <p><b>Den geoteknisk rapport er fremsendt i dens fulde længde. (Ønskes ikke offentliggjort)</b></p> <p><b>Der er fremsendt overslag over prisen på etablering af faskiner og omfangsdræn. (Ønskes ikke offentliggjort)</b></p>	<p><b>Ad. 1]</b></p> <p><b>Jvf. ad. 2 i høringssvar nr. 3</b> vedr. supplerende undersøgelser af nedsivningsforholdene, som er foretaget på baggrund af de indkomne høringsvar.</p>	<p><b>Ad. 1]</b></p> <p>Administrationen indstiller fortsat, at regnvand håndteres indenfor lokalplanområdet.</p>

7	Katrine og Sebastian Sonnerup	<p><b>Bebyggelse og beplantning i skel</b></p> <p><b>Regnvands- håndtering</b></p> <p><b>Ændring/fjernelse af byggelinjer</b></p> <p><b>Mulighed for Valmtag</b></p> <p><b>Mulighed for terrænregulering</b></p> <p><b>Trafik/parkering/belysning</b></p>	<p>Vi har følgende kommentarer / indvendinger til lokalplan 3.81.</p> <p><b>Ad. 1)</b>  <u>§ 5 Bebyggelsens omfang og placering</u>  <b>Garage, carporte og mindre bygninger såsom skure og udhuse, maks. Højde 3,5 m</b></p> <p>Det vurderes som uhensigtsmæssigt at kunne opføre bygninger jf. ovenfor beskrevet højde op til 3,5 m og endda mulighed for det i skel. Der henvises endvidere til at det ikke efter vores opfattelse er i tråd med at der maksimalt kan opføres en hæk i 1,5 m. Vi vil opfordre til, at man fjerner bestemmelsen om at bygge i skel og op til 3,5m, da det kun kan give anledning til nabostridigheder.</p> <p>Det er ikke angivet max højde for integreret garage, vi antager at såfremt der er tale om integreret garage så følger max. højden, højden for bygningen/beboelsen, og såfremt der er tale om fritliggende garage så er højden 3,5m.</p> <p><b>Ad. 2)</b>  <b>Befæstelsesgrad 40%</b></p> <p>I lokalplanen lægges der op til, at man vil fastholde de naturlige linjer i terræn, og alt regnvand skal nedsives på egen grund. Jf. diskussion på Borgermøde d. 5. april, er der efter vores opfattelse ikke recon i, at jf. lokalplanen lægger man op til at alt regnvand skal håndteres på egen grund, og alligevel stiller man krav til en befæstelsesgrad på 40%. Uanset befæstelsesgraden størrelse pålægger lokalplanen den enkelte grundejer at nedsive al regnvand på egen grund. Der er ingen steder i lokalplanen nævnt årsagen* til at befæstelsesgraden i delområde 1 skal være 10% lavere end i delområde 2, og med hvilken begrundelse der overhovedet skal være et loft for befæstelsesgrad.</p> <p><i>*På borgermøde d. 5. april gives som begrundelse, at befæstelsesgraden er givet ud fra at al regnvand skal kunne nedsives igennem permeable belægninger og på egen grund.</i></p> <p><b>Ad. 3)</b></p> <p>Jf. lokalplanen er der en byggelinje på 5 m, hvilket gør, at såfremt den enkelte grundejer ønsker en flisebelægning foran sin garage, så skal dette tages fra befæstelsesgraden, det sammen gælder en evt. sti op til ens ejendom, og det betyder så, er der ikke er meget befæstelsesgrad tilbage til terrasse.</p> <p>Vi opfordrer til at kommunen som minimum forhøjer befæstelsesgraden til 50% for delområde 1 som det også er lagt op til i delområde 2. Herved for de enkelte grundejere mulighed for at bygge den større ejendom med tilhørende belægninger (indkørsel, stier og terrasser) som er muligt. Uanset hvad, kommer kommunen / forsyningen ikke til at lide last, da de ikke skal have omkostning til afledning af regnvand. Henvisning ligeledes til vores punkt §12 stk. 5.</p> <p><b>Ad. 4)</b>  <u>§ 6 Bebyggelsens omfang og placering</u>  <b>Tage må ikke udføres som helvalm.</b></p> <p>Det er anført i lokalplanen at tage ikke må udføres som helvalm, men på borgermødet torsdag, d. 5. april bekræftes, at der må udføres pagodetag, ¼ valm, ½ valm, men da dette ikke er indskrevet konkret i lokalplanen, bedes dette skriftligt bekræftes eller indføres i lokalplanen for at undgå misforståelser.</p> <p><b>Ad. 5)</b>  <u>§ 11 Terræn</u></p>	<p><b>Ad. 1)</b>  Integreret carport/garage regnes som en del af boligbebyggelse og skal derfor følge disse regler.</p> <p>Pointen omkring ikke at må opføre småbygninger i skel er en skærpelse af byggeretten, men vil kunne give et mere åbent udtryk, samt en sikring af, at man kan vedligeholde egen bygning uden at skulle ind på naboens grund.</p> <p>Bestemmelser om højde på småbygninger kan tages helt ud af lokalplanforslaget. Det vil således være byggeretten (bygningsreglementet) der styrer omfanget og udformning af småbygninger. Hvilket som udgangspunkt er en maks. højde på 2,5 m i skel.</p> <p><b>Ad. 2)</b>  Befæstelsesgraden er fastsat ud fra bestemmelserne i spildevandsplanen af hensyn til muligheden for at beregne de samlede nedsivningsmuligheder i området.</p> <p>Bestemmelserne for delområde 2 bliver først aktuelle såfremt der opføres rækkehuse, der i spildevandsplanen regnes for en anden bygningstype med andre behov. Ved etablering af parcelhuse er det samme bestemmelser som i delområde 1.</p> <p><b>Ad. 3)</b>  Det er en mulighed at etablere bl.a. terrasser i permeabel belægning. Det er fastsat i spildevandsplanen, at der ikke separatkloakeres i nye boligområder. Det er derfor den linje, som lokalplanen også følger.</p> <p><b>Ad. 4)</b>  Det kan give god mening at præcisere hvad det gælder. Der er dog lignende</p>	<p><b>Ad. 1)</b>  Administrationen indstiller at bestemmelserne om højde på småbygninger tages ud af lokalplanen således at der vil blive reguleret efter byggeretten.</p> <p><b>Ad. 2)</b>  Administrationen indstiller fortsat, at regnvand håndteres indenfor lokalplanområdet.</p> <p><b>Ad. 3)</b>  Administrationen indstiller fortsat, at regnvand håndteres indenfor lokalplanområdet.</p> <p><b>Ad. 4)</b>  Administrationen indstiller ingen ændringer i forhold til muligheden for valmtag.</p> <p><b>Ad. 5)</b>  Administrationen indstiller ingen ændringer af mulighederne for terrænregulering i området.</p> <p><b>Ad. 6)</b>  Administrationen indstiller at bestemmelserne om højde på småbygninger tages ud af lokalplanen således at der vil blive reguleret efter byggeretten.</p>
---	-------------------------------	---	--	--	---

		<p><b>Terrænregulering i og mod skel må ikke ske med støttemure, men skal afsluttes i flade, bløde kurver med maksimal hældning 1 : 5. Terrænreguleringer tættere på skel end 1 m er ikke tilladt</b></p> <p>I tilfælde af at der kommer rigtig meget vand, og grundet jordbundsforhold gør, at der vil være vand som ikke kan nedsives på egen grund, og der ikke må opsættes støttemurer eller andet, er der mulighed for at alt vand vil ende i bunden af udstykningen ned mod Oldvejen. Herfor vurderes det uhensigtsmæssigt at der ikke må forsøges at holde på jorden mod skel. Terrænregulering er kun tilladt 1 m fra skel. Jf. lokalplan 3.42 er reguleringen 0,5m.</p> <p><b>Ad. 6)</b></p> <p><b>§ 12 Øvrige ubebyggede områder</b></p> <p><b>1. (1. – 3.) Hæk i skel må kun udføres som hæk med en maksimal højde på 1,5 m.</b></p> <p>Udgangspunktet for området er at terrænet skal følges. Der må gerne opføres skure samt andre småbygninger i 3,5 m højde, og ved støj, må der opsættes en støvjværn på 1,8 m, men hækken må ikke være højere end 1,5 m. Efter vores vurdering giver det ikke mening i forhold til at terrænet skal bevares. Såfremt man fastholder skure og andre bygninger på 3,5 m i højde, og et støvjværn i 1,8 m., må det ligeledes også være muligt at få sin hæk i maksimalt 1,8m i højden, akkurat som det også er gældende for lokalplan 3.42.</p> <p><b>Ad. 7)</b></p> <p><b>5. Vand fra tage, veje og stier og belægnings nedsives på egen grund</b></p> <p>Jf. lokalplanen 3.42 er anført under punkt Regn- og spildevand: <i>”Regnvand kan nedsives på egen grund, hvis jordbundsforholdene og grundvandsspejlet tillader det. Nedsivningsanlægget skal udformes og placeres således, at det til ledte vand kan ledes væk uden ulempe for terræn, installationer, bygninger og naboer. Der skal søges om nedsivningstilladelse hos Holbæk Kommune.”</i></p> <p>I lokalplan 3.81 er anført at regnvand i videst muligt omfang skal nedsives lokalt. Der var flere deltagere på borgermødet d. 5. april, som havde fået foretaget jordbundsundersøgelser, som påviste en meget leret jordbund. Kommune oplyser, at de havde fået foretaget 7 boreprøver på 4,5 hektar jord, som ikke gav anledning til at ændre forhold omkring nedsivning på egen grund, og det ville være de enkelte grundejers problem. Det blev ligeledes oplyst, at det ikke ville være muligt at dræne vand til nærtliggende sø eller Kalvemoseå, da denne allerede er overbelastet. Vi som grundejere skulle nedsive på egen grund, da Kommunen / Forsyningen ikke vil opføre regnvandskloaker.</p> <p>I vores jordbundsundersøgelse (se bilag, må ikke offentliggøres) fremgår det med al tydelighed i konklusionen, at grunden er ikke egnet til nedsivning. Der er foretaget 4 boreprøver på 956 m<sup>2</sup> areal. Det fremgår med al tydelighed, at der i de 4 boreprøver er mellem 20-40cm muld resten af moræneler, silt og ler. Prøverne er foretaget ned til 7 meters dybde.</p> <p><b>Vi anmoder kraftigst kommunen / Forsyningen om, at de opføre regnvandskloaker, så vand kan ledes væk fra området.</b></p> <p>Under henvisning til krav om permeable belægnings er det os meget uforståeligt, når eks. FC Beton (mere end 75 års erfaring) udtaler at det er et politisk ønske, at man vil reducere presset på danske kloaker, ved at lade belægningen nedsive regnvand, dette er modsigende i forhold til at lokalplanen lægger op til at man skal nedsive regnvand på egen grund samt at have krav til befæstelsesgrad / permeable belægnings på 40%. Henvisning til argumentation §5 stk. 7.</p> <p><b>Ad. 8)</b> <b>Generelt</b> <b>Fortov placering</b></p>	<p>bestemmelser i lokalplan 3.42 for området overfor ved Auroravej. Der ses altså lignende restriktioner i nærområdet.</p> <p><b>Ad. 5)</b></p> <p>Terrænregulering og støttemure anses ikke som den bedste måde for at sikre mudderskred/regnvandshåndtering</p> <p><b>Ad. 6)</b></p> <p>Hækkens højde imellem parcellerne bag byggeinjen er reguleret af hegnsloven og kan derfor godt være højere end 1,5 m.</p> <p><b>Ad. 7)</b> Se vurdering ad. 2 og 3 i dette høringsvar.</p> <p><b>Jvf. ad. 1 i høringsvar nr. 3</b> vedr. supplerende undersøgelser af nedsivningsforholdene, som er foretaget på baggrund af de indkomne høringsvar.</p> <p><b>Ad. 8)</b></p> <p>Udformningen af et nyt område er underlagt en lang række lovgivning ud over lokalplanens bestemmelser. Bl.a. Vejloven som regulerer vejbelægning</p> <p>Etc. Da vejarealet klassificeres som lege- og opholdsareal vil der ikke være klassiske fortove i området. Der vil formentlig udføres et skift i belægning og en markering af overgang til fortov i vejens højre side. Dette vil blive fastlagt endeligt i udformningen af vejprojektet for området.</p> <p><b>Ad. 9)</b></p> <p>Dette vil ligeledes blive fastlagt i forbindelse med udarbejdelse af vej- og spildevandsprojekterne for området. Her indgår en præcisering af rør, ledningsnet og tekniske installationer.</p>	<p>Administrationen indstiller ingen ændringer ifht. lokalplanens bestemmelser om støvjværn og hækhøjder.</p> <p><b>Ad. 7)</b></p> <p>Administrationen indstiller fortsat, at regnvand håndteres indenfor lokalplanområdet.</p> <p><b>Ad. 8)</b></p> <p>Administrationen indstiller ingen ændringer.</p> <p><b>Ad. 9)</b></p> <p>Administrationen indstiller ingen ændringer.</p>
--	--	---	---	---



			<p>Kan det oplyses hvorvidt fortov placeres på højre eller venstre siden af vejen, når man kommer kørende fra Oldvejen?</p> <p><b>Ad. 9)</b>  <b>Vejbelysning og kabelskabe</b>  Hvor skal vejbelysning og kabelskabe placeres.</p> <p><b>Vedlagt bilag:</b>  Jordbundsundersøgelser gældende for Oldbakken 10. (ønskes ikke offentliggjort)</p>		
8	Troels og Ulla Koch	<p>Regnvands-håndtering</p> <p>Økonomiske aspekter i byggeriet</p> <p>Mulighed for terrænregulering</p>	<p><b>Ad. 1)</b> Vi har nogle indvendinger og betragtninger ang. nedsivning på egen grund. På grundlag af den geotekniske undersøgelse vi har fået foretaget, kan der ikke umiddelbart bortledes nok vand i undergrunden, pga. meget lerholdig jord. Det vil kræve en uforholdsmæssigt stor eller flere faskiner. Da der også er krav om vedvarende energi, f.eks. jordvarme vil der dårligt være plads i jorden til begge dele.</p> <p>På borgermødet d. 5. april blev der sagt at der var foretaget omkring 20 borer på begge lokalplaner tilsammen . Det synes at være et meget lille antal i forhold til det areal som skal bygges. Er der tænkt på at det er sælger som har fået foretaget borerne? Selvom det er et uvildigt firma der har foretaget borerne, kan sælger have udpeget de områder hvor borerne er foretaget. Sælger kender sin jord og ved hvor der evt. kunne være lunger og hvor vandet har svært ved at trænge gennem jorden. Som det foreligger nu med de oplysninger der er, bliver det jo også billigere for sælger!</p> <p>Jeg siger ikke det er tilfældet, men det er muligt og derved mener jeg ikke Kommunen har gjort hvad den skulle, for at foretage en ordentlig vurdering.</p> <p>Der er solgt/reserveret en del grunde allerede. Og på disse grunde er der foretaget geotekniske undersøgelser og der vil formodentlig være foretaget 3 borer på hver grund. Ville det være en fornuftig ide at samle alle disse oplysninger og foretage en vurdering af jordens beskaffenhed og derved få et bedre grundlag for at foretage en beslutning?</p> <p>Hvis ikke Kommunen har hjemmel eller mulighed for at indsamle oplysningerne, er jeg sikker på at danbolig Holbæk vil være behjælpelig med at gøre dette. Jeg er næsten også sikker på at de kommende grundejere vil være behjælpelige.</p> <p>Jeg er klar over at det vil tage tid, men hellere vente på en fornuftig og gennearbejdet beslutning end en dårlig.</p> <p>En anden løsning kunne være at få lagt regnvandskloakering fra hver enkelt grund til en fælles ledning som udmunder i et regnvandsbassin. Hvis bassinet ikke kan opsuge og aflede alt vandet må der anlægges en ledning til det kommunale system.</p> <p>Som det er beskrevet på nuværende tidspunkt i LK 3.81 vil vandet kunne afledes og det vil være en fornuftig løsning.</p> <p>Men hvis det er, som jeg og mange andre tror, med det meget ler der er i jorden, vil vandet ikke kunne afledes, men det vil være forholdsvis let at etablere den sidste streng til det kommunale system.</p> <p>Kommunen har jo også et ansvar i forhold til at grundene bliver solgt og senere bebygget. Jo flere oplysninger der er om jorden, jo bedre muligheder har de fremtidige købere for at foretage en fornuftig vurdering. Skal der bruges mange flere penge til en problematisk nedsivning eller er der regnvandskloakering?</p>	<p><b>Ad. 1)</b></p> <p>Det er også en mulighed at etablere fx varmepumpe, som ikke vil kræve ligeså stort et areal på grunden.</p> <p><b>Jvf. ad. 1 i høringssvar nr. 3</b> vedr. supplerende undersøgelser af nedsivningsforholdene, som er foretaget på baggrund af de indkomne høringssvar.</p> <p><b>Ad. 2)</b></p> <p>Bestemmelserne om lokal håndtering af regnvand er fastlagt i den gældende spildevandsplan. Det gælder derfor samtlige nye boligområder i Holbæk Kommune.</p> <p><b>Ad. 3)</b></p> <p>Terrænregulering på +/- ½ m er dels normen i kommunen, Dertil kommer ønsket om at skabe en bydel i et kuperet landskab. Ved særlige tilfælde kan der altid ses på muligheden for dispensation.</p>	<p><b>Ad. 1)</b></p> <p>Administrationen indstiller fortsat, at regnvand håndteres indenfor lokalplanområdet.</p> <p><b>Ad. 2)</b></p> <p>Administrationen indstiller ingen ændringer.</p> <p><b>Ad. 3)</b></p> <p>Administrationen indstiller ingen ændringer til mulighederne for terrænregulering.</p>

			<p>Også i fremtiden vil Kommunen have et ansvar. Hvis der ikke er foretaget en stor nok foranstaltning vedr. nedsivning vil husene skulle sælges med store tab eller vil i værste fald være usælgelige. Hvis det bliver besluttet med nedsivning på egen grund finder jeg det naturligt at Kommunen kommer med retningslinjer på evt. en faskines størrelse. Jvf. det forrige punkt med ansvar.</p> <p><b>Ad. 2)</b> Hvis forslaget vedtages med nedsivning på egen grund, finder jeg det ligeledes naturligt at ejendomsskatter/forbrugsafgifter bliver reduceret, alt efter hvilken afdeling der berøres, med de mindre vandmængder der skal håndteres.</p> <p><b>Ad. 3)</b> Jeg har også en indvending mod terrænregulering på +/- 0,5 m. Så vidt jeg kan se stiger/falder jorden visse steder ca. 10 %. I lokalplanen er der beskrevet et hus der bygges på langs af højdekurverne. Hvis der bygges et sådant i normal bredde vil der ikke kunne anlægges terrasse i niveau på den lange side af huset. En terrænregulering udenfor skelgrænsen på den enkelte grund vil mere passende være +/- 0,75 m.</p>		
9	Aydogan Aydin	<p>Mulighed for Valmtag</p> <p>Forhold til nabo-lokalplan 3.80</p>	<p><b>Ad. 1)</b> Vedr forskel på lokalplan 3,80 og 3,81 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 lokalplan 3,80 siger</p> <p>§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden 6.1 alle tage skal fremstå som sorte, grå eller røde tage. Ved flade tage kan der etableres grønne tage (vegetationstage). 6.2 Der må ikke anvendes plast eller ståltage. 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. 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. 6.5 Huse i træ må ikke opføres som bjælkehuse. <b>Lokalplan 3,81</b> § 6 Bebyggelsens ydre fremtræden 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 fastlægger herudover ingen særlige krav til tagenes geometri. Tagformen må frit vælges så længe bestemmelserne om bygningers maksimale højde overholdes. 6.2 Der må ikke anvendes plast eller ståltage. 6.3 Huse i træ må ikke opføres som bjælkehuse. 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. Syn-</p>	<p><b>Ad. 1)</b> Der er dog tale om 2 forskellig lokalplanområder, som grundet vejnettes udformning ikke vil opleves samtidig. Der må ikke heller opføres helvalm på Kejserkåbevej og Auroravej, som ligger på den anden side af Oldvejen.</p> <p>I lokalplan 3.81 vægtes det højt at bevare landskabet, at skabe et stærkt tilhørsforhold til gaden og fællesskabet samt at sikre en sammenhængende oplevelse af området.</p>	<p><b>Ad. 1)</b> Administrationen indstiller ingen ændringer vedr. muligheden for valmtag.</p>



			lige fritstående konstruktioner på bygninger er ikke tilladt. Solceller må ikke placeres på jorden. 6.5 Parabolantenner skal placeres under bygningernes øverste tagkant, og må ikke være synlige fra offentlig vej. 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. For Delområde II gælder iøvrigt 6.7 Boligbebyggelsen skal udføres i materialer, så den samlede bebyggelse fremstår som en helhed		
10	Anders Blicher og Suzette Petersen	Ændring/fjernelse af byggelinjer  Trafik/parkering/Belysning  Regnvands-håndtering	<p><b>Ad. 1)</b> I lokalplanens §5 stk. 5.5 står skrevet at boligbebyggelse skal placeres i byggelinje 5 meter fra vejskel. Dette ser vi som et problem, da vi ønsker at etablere 2 parkeringspladser foran bebyggelsen. En familiebil/stationcar er typisk 5 meter lang og hvis den skal holde en afstand til bebyggelsen på 0,5 – 1,0 meter vil dette betyde at bagenden på bilen vil være parkeret 0,5 – 1,0 meter ud på fortovet. Vi anmoder derfor om at byggelinjen bliver ændret til 6 meter fra vejskel, ligesom den er på Kejser Kåbevej og Auravej.</p> <p><b>Ad. 2)</b> I og med at udstykningen på Oldvejen 7 får ensrettet kørsel med en vejbredde på 3,5 meter på langsiderne, kan gæster derfor ikke parkere på vejen op til fortovskant, fordi at det vil forhindre andre beboere i udstykningen i at komme til og fra deres grund. Dette taler ligeledes for at byggelinjen bør flyttes til 6 meter, så hvert parcel selv etablere parkeringspladser på egen grund til eventuelle gæster.</p> <p><b>Ad. 3)</b> Med hensyn til lokalplanens afsnit om regn- og spildevand. Se vedhæftet link fra Din-Geo om Oldvejen 7. <a href="https://www.dingeo.dk/adresse/4300-holbæk/oldvejen-7/">https://www.dingeo.dk/adresse/4300-holbæk/oldvejen-7/</a> Vi vil henlede Kommunens opmærksomhed på følgende i ovenstående link:</p> <p><b>Geologi:</b> Det geologiske underlag på Oldvejen 7 er <i>moræneler, hvilke er dårligt at nedsive store mængder vand i.</i></p> <p><b>Lavninger:</b> Nuværende befæstelsesgrad på Oldvejen 7 vurderes lav iflg ovenstående link. I skriver at vejvand opsamles i regnvandsbassiner, men hvad når alle 15 parcel er bebygget med tagflader fra huse, indkørsler, gangstier og terrasser på egen grund. Da vil befæstelsesgraden være høj/meget høj.</p> <p>Som eks: Vores grund er 920m<sup>2</sup>. Hvis vi bebygger grund med 30% bolig – en befæstelsesgrad på 40% - hvilke er 368m<sup>2</sup> flader, betyder det at tagflader, indkørsel, terrasser og gangstier skal af med 11.000 liter regnvand, hvis det regner 30mm. Det skal ifølge lokalplanen udledes på egen grund – det vil sige ud i den jord i haven som i forvejen har fået 30mm regn. Vi tror simpelthen ikke på, at det kan lade sig gøre i praksis og til og med i moræneler som vand er lang tid om at sive igennem.</p> <p><b>Grundvand:</b> I følge ovenstående link vurderes grundvandspejlet til at stige med 0,9 meter i perioden 2021 – 2050. Se afsnit om grundvand i ovenstående link.</p> <p>Vi opfordrer Kommunen til at stille krav om dobbelt kloakering for udstykningen Oldvejen 7 og 9 set i forhold til ovenstående samt kommunens erfaring med regnvandsforhold på Kejser Kåbevej. Vi tænker, at det et eller anden sted drejer sig om at forebygge de fremtidige problemer, der måtte blive med kraftigere nedbør og skybrud, frem for at de lavtliggende huse i de</p>	<p><b>Ad. 1)</b></p> <p>Det er en væsentlig pointe, at med en byggelinje på 6 m vil kunne indeholde ekstra p-pladser, hvor en på 5 m vil kunne give udfordringer for større biler.</p> <p><b>Ad. 2)</b></p> <p>Det er en god pointe at med en byggelinje på 6 m, kan der holde biler foran bebyggelsen, som kan knibe med en byggelinje på 5 m. Det er korrekt, at med vejklassificeringen på Oldvejen 7 (Oldtoften) må der ikke parkeres udenfor båse.</p> <p>Der skal dog søges overkørselstilladelse til den enkelte matrikel hos vejmyndigheden. Og denne vil ikke blive givet til et stykke bredere end maksimalt 5m. Det vil derfor uanset ikke være muligt at etablere parkering direkte fra gaden i grundens fulde bredde.</p> <p>Der vil være mulighed for at etablere et antal gæstepladser indenfor lokalplanens delområde III.</p> <p><b>Ad. 3)</b></p> <p><b>Jvf. ad. 1 i høringsvar nr. 3</b> vedr. supplerende undersøgelser af nedsivningsforholdene, som er foretaget på baggrund af de indkomne høringsvar.</p>	<p><b>Ad. 1)</b> og <b>Ad. 2)</b></p> <p>Administrationen indstiller ingen ændring af byggelinjerne udlagt i lokalplanforslaget.</p> <p><b>Ad. 3)</b></p> <p>Administrationen indstiller fortsat, at regnvand håndteres indenfor lokalplanområdet.</p>

			<p>to udstykninger bliver oversvømmet i regnvand/grundvandsstigning fordi jorden er dårlig til at ned sive i.</p> <p>Hvis grundejerne først har fået etableret hus, have mm. Samt nedsivningsanlæg på egen grund og man finder ud af, at det ikke virker efter den formodet hensigt, vil det blive en meget større og bekostelig affære, hvis der først på dette tidspunkt bliver etableret regnvandskloakering. Sådant en udgift ønsker vi ikke i fremtiden og vi tænker ej heller, at Kommunen vil trække en sådan måske kommende udgift ned over hovederne på grundejerne. Vi opfordre Kommunen på det kraftigste til at indarbejde dobbelt kloakering i lokalplan 3.81.</p>		
11	Tim Falster-Hansen	Regnvands-håndtering	<p><b>Ad 1)</b> Efter gennemgang af lokalplan 3.85 ( Boligområdet Olden, Holbæk øst mat. 80A) har jeg en indsigelse omkring regnvands-kloakering eller mangel på samme. I lokalplanen er der lagt vægt på bæredygtig byggeri og udvikling. Jeg mener at det er helt uacceptabelt , og bestemt ikke bæredygtigt at regnvand skal afledes ved nedgravning af faskiner. Ved skybrud og længe-revarende regn, vil faskiner have en begrænset virkning. Dette vil resultere i vand på nabo-grunde og lavtliggende grunde i området. Der står at i forbindelse med lokalplanen udarbejdelse, er fortaget en undersøgelse af nedsivningsforholdene i området. Men ifølge de jordprøver jeg har fået fortaget på min grund og mange af naboernes jordprøver ligeså, så er ler-procenten i jorden så høj at vandafledningen fra vandfaskiner slet ikke ville være mulig ved feks. skybrud og længerevarende regn. Kort sagt: Jeg giver en indsigelse omkring regnvandsfaskiner og appellere til nedgravning af regnvands-kloak</p>	<p><b>Ad. 1)</b> Jf. ad. 1 i høringsvar nr. 3 vedr. supplerende undersøgelser af nedsivningsforholdene, som er foretaget på baggrund af de indkomne hørings-svar.</p>	Administrationen indstiller fortsat, at regnvand håndteres indenfor lokalplanområdet.
12	Erik Fechtenburg Christina Fechtenburg Louise Iversen Rasmus Hansen	Regnvands-håndtering	<p><b>Ad 1)</b> Punkt angående regn- og spildevand I lokalplanen står der vedrørende regnvand, at en rapport konkluderer, at det bør være muligt at nedsive hverdagsregn på egen grund. Det bekymrer os derfor, at vi er blevet gjort opmærksom på, at jordbundsundersøgelserne fra Oldbakken 10 samt for hele området Oldhøjen, som støder op til området Olden, viser, at det ikke er muligt at lave nedsivning på de enkelte grunde.</p> <p>Vi har endnu ikke selv fået foretaget jordbundsundersøgelse, hvorfor vi ikke ved, om det samme er gældende for vores konkrete grunde. Men vi mener, at man i udarbejdelsen af lokalplanen for boligområdet Olden (ligesom i lokalplanen for området Oldhøjen) bør tage højde for, hvordan nedsivningen af regnvand skal ske, hvis der ikke kan etableres nedsivning på egen grund, så de enkelte grundejere ikke ender med at stå med nedsivningsproblemer. Da vores grunde ligger lavt, er vi naturligvis også bekymrede for, hvorvidt vandet fra områdets øvrige grunde kan ende i vores baghaver. Vi mener, at der skal være en afklaring på ovenstående problematik, inden lokalplanen sendes til godkendelse.</p>	<p><b>Ad. 1)</b> Jf. ad. 1 i høringsvar nr. 3 vedr. supplerende undersøgelser af nedsivningsforholdene, som er foretaget på baggrund af de indkomne hørings-svar.</p>	Administrationen indstiller fortsat, at regnvand håndteres indenfor lokalplanområdet.

13	<p>Dialog Holbæk</p> <p>Fremsendt af Per fynbo og Elizabeth Johansson</p>	<p>Mulighed for terrænregulering</p> <p>Belysning</p> <p>Regnvands-håndtering</p>	<p><b>Bemærkninger til de to lokalplanforslag for boliger ved Oldvejen, 3.80 og 3.81</b></p> <p>Vi er en gruppe under Dialog Holbæk - Holbæk by lokalforum, der fremsender følgende ti bemærkninger til de to lokalplanforslag:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Det, vi vil lægge meget vægt på, er et område med sunde og moderne boliger ved hjælp af innovative løsninger og bæredygtighedsprincipper.</li> <li>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 regner med, at der nu er "konventionel" landbrugsdyrkning).</li> <li>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?</li> <li>4) <b>Der</b> 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.</li> <li>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.</li> <li>6) Vi har tillid til, at de naturtyper, der er beskyttet via lovgivningen, respekteres.</li> <li>7) Det, at prioritering af stier og cykelveje i området er sket, hilser vi meget velkomment.</li> <li>8) <b>Vi</b> 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.</li> <li>9) <b>Der</b> skal stilles krav om begrænset og nedadrettet belysning og krav om stedstypiske vækster.</li> <li>10) <b>Vi</b> ved fra medier o.a., at der er problemer med oversvømmelse ved Lergravsvej (regn- og åvand). Forebyg dette her, så bygningerne holdes fra de potentielt oversvømmede områder. Vi håber, at vores bemærkninger kan få positiv indvirkning på de to nye boligområder, der er omfattet af lokalplanerne 3.80 og 3.81.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Nyt byggeri skal overholde kravene i bygningsreglementet.</li> <li>2) Der planlægges for nord-sydgående grønne rekreative områder i den videre planlægning af byen mod øst. Ca. halvdelen af det første grønne rekreative område bliver etableret i forbindelse med nabokalplanen til denne (3.80)</li> <li>3) Der er i lokalplan 3.81 givet mulighed for at opføre 8 rækkehuse frem for 4 parcelhuse indenfor lokalplanens delområde 2. Det vil være op til udvikler, hvilken mulighed der udstykket til og dette vil sandsynligvis afhænge af efterspørgslen i området. Der kan enten opføres tæt/lav eller åben/lav indenfor delområdet ikke begge dele.</li> <li>4) Det er en del af principperne bag lokalplan 3.81, at bevare landskabet i videst muligt omfang. Særligt idet planen vil udgøre kanten af byen mod det åbne land.</li> <li>5 og 6) Der er ikke §3 områder eller andre beskyttede naturtyper indenfor lokalplanområdet.</li> <li>7) Ingen bemærkninger.</li> <li>8) lokalplanens krav om terrænregulering er netop fastsat for at sikre boliger som tilpasser sig terrænet og skaber en god overgang til det åbne land. Til gengæld er der forholdsvist frie rammer for materialevalg til boligene.</li> <li>9) disse krav stilles i vejlovgivningen og de indgår således ikke i lokalplanens bestemmelser for at undgå dobbeltregulering. Der stilles ikke krav om stedstypiske vækster.</li> <li>10) Jf. <b>ad. 1 i høringsvar nr. 3</b> vedr. supplerende undersøgelser af nedsivningsforholdene, som er foretaget på baggrund af de indkomne høringsvar.</li> </ol>	<p><b>Ad. 1 til Ad. 9)</b> Der indstilles ingen ændringer til lokalplanforslaget.</p> <p><b>Ad. 10)</b> Administrationen indstiller fortsat, at regnvand håndteres indenfor lokalplanområdet.</p>
----	---	---	--	--	---