

Forslag til Lokalplan 11.12 Boliger ved Søbæksparken

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.

1 Hørings svar fra Behandlingshjemmet Søbæk v. Erik Filthuth

Hørings svar
Spørger ang. adgangsforhold for egen adgangsvej, og hvordan den nye bebyggelse gør brug heraf.
Administrationens vurdering
Den eksisterende adgangsvej som betjener Behandlingshjemmet Søbæk, bliver ikke gjort brug af inden for nærværende lokalplanforslag. Vej A-B er nyt vejudlæg.
Administrationens indstilling
Afsender er kontaktet, med svar på hvor nyt vejudlæg placeres. <i>Kommentaren giver ikke anledning til ændring af lokalplanforslag.</i>

2 Hørings svar fra Jyderup Lokalforum v. Preben Gajhede

Hørings svar
Spørger ang. tastefejl, hvor der står mandag d. 6. okt 2017, fremfor fredag d. 6. okt 2017, samt om hvilket lokale borgermødet afholdes i.
Administrationens vurdering
Af tidligere skabelon til annoncering, fremgik ugedagen mandag, som afsluttende dag for høring. Dette er en fejl, da der skulle stå fredag. Ang. lokalet var der i annoncen kun anført adressen, uden lokale.
Administrationens indstilling
Ugedagen er nu rettet, og lokale er tilføjet annoncen. <i>Kommentaren giver ikke anledning til ændring af lokalplanforslag.</i>

3 Hørings svar fra Museum Vestsjælland v. Inspektør Niels Hartmann

Hørings svar
Udtaler at museet ikke har kendskab til registrerede fortidsminder i lokalplansområdet, og planerne for opførelser af boliger i området er dermed ikke i indlysende konflikt med arkæologiske interesser. Gør desuden opmærksom på kommunens forpligtelse til, at orientere bygherre om indholdet af museumslovens §25-27.
Administrationens vurdering
Udtalelsen er noteret.

	Administrationens indstilling
	Da udtalelsen på sin vis henvender sig til bygherrer/ejer, og berører de forhold som kommunen er forpligtet at orientere bygherrer om, er høringsvaret videresendt til bygherrer. <i>Kommentaren giver ikke anledning til ændring af lokalplanforslag.</i>

4 Høringsvar fra Midt- og Vestsjællands Politi, v. Carsten Henrichsen

	Høringsvar
	Politiet har gennemgået planens afsnit vedr. trafik, veje og stier. Politiet har ingen bemærkninger i forhold til indholdet i lokalplanforslaget. - Politiet har dog bemærkninger af teknisk karakter vedr. udformningen af veje og stier. (1) Det forslås at kommunen laver et mere præcist oplæg til udformning af Vej A-B som lege og opholdsområde, for at sikre denne udformning. (2) Mht chikaner på Vej C-D forslås hævede flader i stedet. (3) Der skal ske skiltning af vej, sti og parkeringsforhold.
	Administrationens vurdering
	(1) Holbæk Kommune vurderer, at kortbilag skal præciseres med bedre visualisering af vej A-B som opholds- og legeområde. Vejprojektet ang. udformning med hastighedssænkende foranstaltninger, indsender bygherre til Holbæk Kommunes vejmyndighed, med henblik på godkendelse. Her vil dialogen om den eksakte udformning ske. (2) Med henvisning til Vejdirektoratets Håndbog om Fartdæmpere, pkt. 3.13, er der ikke noget til hinder for at anlægge forsætninger med indsnævring til 1 spor og bump. http://vejregler.lovportaler.dk/showdoc.aspx?t=%2fV1%2fNavigation%2fTillidsmandssystemer%2fVejregler%2fAnlaegsplanlaegning%2fTrafikarealer+by%2fFartdaempere+i+byomrader%2f&docId=vd-anlaeg-fart-daempere2013-full#pkt3 (3) Holbæk Kommunes vejmyndighed vil modtage vejprojekt, hvor de sørger for at love og regler mht skiltning er overholdt.
	Administrationens indstilling
	(1) Kortbilag 3 Illustrationsplan, og kortbilag 5 Anvendelsesplan skal præciseres med visualisering af opholds- og legeområde. (2) Der er ikke noget til hinder for at anlægge chikaner med vejbump. Holbæk Kommune vil præcisere formuleringen i lokalplanen. (3) Kommentaren giver ikke anledning til ændring af lokalplanen.

5 Høringsvar fra John Niemann

	Høringsvar
	Kan se at i vil lave en vej udmunding midt på matrikel 15hy til Søbæksvej, finder det meget bekymrende, for det er midt i en blød vejbye og ved en lille bakketop. Jeg har boet her på Søbæksvej i 19 år og lige på den strækning der køres der noget over 50 km i timen. Det er især dem fra syd der kører stærkt og oversigtsforholdene er dårlige lige der. Mit forslag er at vejen føres ud i svinget på Søbæksparken, der er meget bedre udsyn og trafikken kører ikke nær så stærkt på netop den strækning pga. de bløde vejbyer.
	Administrationens vurdering
	Den tilladte hastighed på Søbæksvej er 50 km/t. Fra vej C-D vil der ske overkørsel til Søbæksvej med ubetinget vigepligt. Holbæk Kommune vurderer oversigtsforholdene til at være gode. Den forslåede overkørsel til Søbæksparken, vurderer Holbæk Kommune til ikke at være sikkerhedsmæssig forsvarlig, grundet svære oversigtsforhold ved den skarpe vejbye.
	Administrationens indstilling
	Kommentaren giver ikke anledning til ændring af lokalplanen.

6 Høringssvar fra G/F Skarresø Mark v. Carsten Andersen

Høringssvar	
	I den sydlige del af lokalplanområdet, grænser området op mod en sti. Langs stien er en række træer som ønskes bevaret. Ligeledes ønskes et egentligt beplantningsbælte lignede det mod fængslet på 5 meter.
	Administrationens vurdering
	Holbæk Kommune ser ingen grund til at afskærme en boligbebyggelse mod en anden boligbebyggelse med et beplantningsbælte. Alle haver vil blive afgrænset af hæk jf. §§ 8.4, 8.5 og 8.6. Træerne der står i dag vil ikke blive erklæret bevaringsværdige med denne lokalplan. Bygherre har dog ikke planer om at fjerne træerne. Den korteste afstand der vil være fra den nye bebyggelse til eksisterende bebyggelse er ca. 20 meter.
	Administrationens indstilling
	Kommentaren giver ikke anledning til ændring af lokalplanen.

7 Høringssvar fra Dorte og Nezzar Baruch Sørensen

Høringssvar	
	Bebyggelse (1) Finder byggeriet for tæt, særligt i den norlige del af området. (2) Mener ikke at der er 15% opholdsareal i den norlige del af område. Hvordan regnes det ud? (3) Stiller spørgsmål til bæredygtigheden af projektet. Miljø (4) Hvorfor er jordbundsforholdene ikke behandlet i miljøscreening? På dingeo.dk vises at der er risiko for oversvømmelse. Trafik (5) på hvilket grundlag vurderes at vejene kan klare den øgede trafikbelastning? (6) Spørger hvordan udkørslen til Søbæksvej kan godkendes, med de sving der er på vejen?
	Administrationens vurdering
	(1) Alle boliger indenfor lokalplanområdet overholder bebyggelsesprocenten på 40, Jf. kommuneplanramme 11.B15. (2) Opholdsarealet udregnes for det samlede lokalplanområde. Lokalplanrådets areal er 30.598 m ² . Opholdsområder inkl grønne stier og vej A-B (som er et opholds- og legeområde) har et areal på 6.364 m ² . Andelen af opholdsområder er dermed $6.364 / 30.598 = 20,7\%$. Udtages vej A-B er andelen 16%. Lokalplanen overholder dermed kommuneplanramme 11.B15. (3) Holbæk Kommune kan ikke bestemme med en lokalplan, at huse skal anlægges som lavenergihuse jf. gældende planlov. Dette har dog tidligere været en mulighed. Som bygherrer oplyste på borgermødet 21/9, bliver husene bygget efter Bygningsreglement 2020, som sætter høje krav til husenes energiregnskab. (4) I gældende Spildevandsplan er området udlagt til separat kloakering. Ved kraftige regnskyld, er det dermed den separerede regnvandskloakering, der afhjælper regnvandet. I Holbæk Kommunes Klimatilpasningsplan er området ikke udpeget som et indsatsområde. Hvis bygherrer ønsker at lave lokal afledning af regnvand, selvom området er udlagt til separat kloakering, er det bygherrers opgave at undersøge, om der kan ske nedsivning gennem jordbundsforholdene, og lave videre aftaler med forsyningsselskabet Fors A/S. (5) Holbæk Kommunes vejingeniør vurderer at det er vejteknisk og trafikalt forsvarligt, med den øgede trafikbelastning (6) Se venligst høringssvar 5.
	Administrationens indstilling
	Kommentaren giver ikke anledning til ændring af lokalplanen.

8 Høringssvar fra Jyderup Lokalforum, Trafikgruppen v. Gert Mortensen

Høringssvar	
	(1) Vedr. udkørslen fra vej C-D til Søbæksvej. Her er hjørneafskæring for lille, og den svage kurve på Søbæksvej giver dårlige oversigtsforhold. (2) Samme gælder oversigtsforhold til Søbæksparken fra vej A-B (3) Der mangler fortov på Søbæksparken langs den nye bebyggelse indenfor lokalplanområdet.
	Administrationens vurdering
	(1) Se venligst høringssvar 5. Vedr. hjørneafskæring, er de eksisterende hjørneafskæringer, ved eksempelvis Lærkevej til Søbæksvej, en forældet anlægsmetode og ikke hensigtsmæssig. Dette skyldes, at man som bilist ikke behøver at tage så meget fart af, før man vurderer om svinget er forsvarligt at tage, hvorefter en farlig situation kan opstå. Ved den forslåede udformning som vist på kortbilag 3 og 5, bliver bilisten nødt til at tage mere fart af, og måske stoppe helt, før der kan foretages en vurdering af svinget. (2) Samme svar som pkt. 1. (3) Søbæksparken inkl. fortov og græsribat, er udenfor lokalplanområdet, og er en kommunal vej. Holbæk Kommune arbejder på at nå frem til en udbygningsaftale med bygherre, om at anlægge fortov på strækningen der følger lokalplanområdet.
	Administrationens indstilling
	Kommentaren giver ikke anledning til ændring af lokalplanen. Holbæk Kommune har opnået en udbygningsaftale med udvikler, om etablering af fortov langs lokalplanens afgrænsnings mod Søbæksparken.

9 Høringssvar fra Hanne Hansen

Høringssvar	
	(1) På dingeo.dk vises at der er risiko for oversvømmelse. Hvordan sikres afledning af regnvand? (2) er Holbæk Kommune erstatningspligtig, hvis den godkender planen, vidende om problemerne? (3) Bekymring om at udkørslen til Søbæksvej får dårlige oversigtsforhold. (4) Bebyggelsen er placeret med ringe lysindfald.
	Administrationens vurdering
	(1) Se venligst høringssvar 7, pkt. 4. (2) Nej, det er Holbæk Kommune ikke. Grundejer skal håndtere regnvand på egen grund, og jf. ovenstående svar nr 1, tages der hånd om dette. Hvis man på et senere tidspunkt mener at grundejers løsning ikke virker optimalt, er det grundejer man skal henvende sig til. (3) Se venligst høringssvar 5 og 7 pkt. 1 (4) Ud af de i alt 63 boliger ligger 56 med syd eller vest vendt have. Dette er den optimale måde at placere husene på. 7 huse vender let mod nordvest, som er mindre optimalt, men en nødvendighed. Holbæk Kommune mener derfor, at der på langt størstedelen af bebyggelsen vil være et godt lysindfald.
	Administrationens indstilling
	Kommentaren giver ikke anledning til ændring af lokalplanen.

10 Hørings svar fra Jyderup Lokalforum, Styregruppe v. Preben Gajhede

	Hørings svar
	<p>Generelle bemærkninger (1) Forslår boliger placeret i klynger, med ny vejføring og ændrede parkeringsforhold. (2) Lokalplanen skal først og fremmest sikre at byen udvikler sig som borgere og politikere ønsker det. En lokalplan bør rumme udfordringer for bygherre og ikke bare give maksimalt antal boliger. Klimasikring (3) Der er problemer med regnvand på området, og med bebyggelse og vej- og parkeringsarealer, vil dette problem vokse. Der bør stille krav om etablering af regnvandsbassin, eller på anden vis tages hånd om denne problemstilling. Delområder og udstykning (4) Af miljøscreeningen er der beskrevet tre delområder. Delområderne er ikke beskrevet i lokalplanen. (5) Lokalplanen angiver at området kan udstykkes i henhold til principperne på kortbilag 5. Kortbilag 5 angiver dog ingen principper for udstykning. Bebyggelsens omfang og placering (6) Finder området for tæt bebygget og forslår at ændre bebyggelsesprocenten fra 40 til 35. (7) Der gives for lidt rummelighed til at kunne bygge varieret. Byggelinjen langs vej C-D er med til at skabe et ensformigt udtryk. Forslår at boliger drejes og forskydes, for at opnå større variation i det samlede udtryk af området. Bebyggelsens ydre fremtræden (8) Der gives for stor rummelighed til materialevalg af yderbeklædning. Huse bør beklædes med teglsten der står som blank mur. (9) I miljøscreeningen er angivet at lokalplanen vil angive maksimalt glanstal på tagsten. Dette fremgår ikke af lokalplanen. Vej-, sti- og parkeringsforhold (10) I miljøscreeningen er nævnt en tredelt vejstruktur, fremfor lokalplanens nuværende todelte vejstruktur. Den tredelte vejstruktur anbefales for at mindske trafikken til Søbæksvej. (11) Vej A-B er angivet som en lang lige vej, selvom vejen skal udføres som et opholds- og legeområde. Vejen bør udformes med naturlige forhindringer. (12) De fem boliger der får indkørsel fra Søbæksparken, bør ændres så de får indkørsel rette indad i området, mod de øvrige boliger. Den nuværende løsning frarådes grundet den stadigt stærkere trafikerede vej. (13) På borgermøde gjorde flere opmærksom på at der bør sikres bedre udsynsforhold ved alle vejudmundinger i form af afskårne hjørner. (14) I miljøscreeningen er beskrevet, at der skal etableres en sti mellem det nordlige område og det sydlige område. Denne er ikke beskrevet i lokalplanen. Dette bør være et krav. (15) Sti E-F føres ud i en vej uden fortov, hvorfor den ikke egner sig som gangsti.</p>
	Administrationens vurdering
	<p>(1) At placere boliger i klynger vil skabe en del spildareal til fællesarealet, som vil blive svært at bruge til ophold. I beskrivelsen af vejføringen bruges ikke lokalplanens betegnelser for Vej A-B og vej C-D. Uden en skitse på det nye forslag, kan Holbæk Kommune ikke forholde sig til den forståede vejføring. Holbæk Kommune kan ikke vurdere om der vil være et tilstrækkeligt antal p-pladser til boligerne (1,5 pr tæt-lav bolig) med Lokalfoprums nye forslag. (2) En lokalplan skal overholde planloven, kommuneplanen samt eventuelle regionale planer. Politikerne har med vedtagelsen af Kommuneplan 2013, godkendt kommuneplanramme 11.B15 som planlægger for tæt-lav boliger med en bebyggelsesprocent på 40. Holbæk Kommune mener derfor at lokalplanen er i overensstemmelse med de politiske ønsker. Holbæk Kommune tog i lokalplanens tidlige udarbejdelse kontakt til Jyderup Lokalforum, mhp en dialog om indholdet af planen. Der blev i denne dialog udtrykt ønsker gående på bæredygtigheden af projektet, hvor Holbæk Kommune lyttede til orslåede tiltag i forhold til projektets størrelse. (3) I gældene Spildevandsplan er området udlagt til separatkloakering. Ved kraftige regnskyld, er det dermed den separerede regnvandskloakering der afhjælper regnvandet. I Holbæk Kommunes Klimatilpasningsplan er området ikke udpeget som et indsatsområde. Hvis bygherrer ønsker at lave lokal afledning af regnvand, selvom området er udlagt til separat kloakering, er det bygherrers opgave at undersøge om der kan ske nedsivning gennem jordbundsforholdene, og lave videre aftaler med forsyningsselskabet Fors A/S. (4) I den tidlige fase af lokalplanprocessen arbejdedes der med tre delområder. Da vi senere i processen fandt at der ikke var forskel i beskrivelserne af bebyggelsen i de tre delområder, valgte vi at undlade brugen af delområder. Derfor er de ikke med i lokalplanen. (5) Det er korrekt at kortbilag 5 ikke angiver principper for udstykning. I en tidligere version af planen, var der planer om at lave udstykningsprincipper, men for at skabe rummelighed i planen, og dermed muligheden for at bygge større rækkehuse, er der ikke angivet udstykningsprincipper</p>

	<p>på kortbilaget. § 4 vil blive slettet. Ønsker grundejer at udstykke ejendommen, skal der indsende udstykningsplan til Holbæk Kommune ifm. byggetilladelsen. (6) I Jyderup Lokalforums Udviklingsstrategi fra 2012, beskrives på side 4 og 5 principper for bæredygtig byudvikling. Herunder er princippet om at gøre brug af et minimum af arealforbrug ved nybyggeri, og dermed bygge tæt. På side 11 uddybes det, at byfortætning ønskes på Søbæksgrunden, altså nærværende lokalplanområde. Af kommuneplanramme og lokalplan fremgår en bebyggelsesprocent på 40, hvilket er fint i tråd med Lokalforums egen Udviklingsplan. (7) Pga. arealets smalle udformning er bygningernes placering begrænset af afstand til skel, og derfor kan det ikke lade sig gøre, at dreje og forskyde hver enkelt bolig på en unik måde. (8) Der opføres to typer boliger i området, med som gør brug af forskellig materialer. vil der med denne rummelighed i materialevalget gives mulighed for en varierende bebyggelse. Udformningen tager hensyn til højde af byggeri og afstand til nærliggende boligområde. (9) Gennem lokalplanudarbejdelsen, er Holbæk Kommune kommet frem til, at vi ikke ønsker at fastsætte et maksimalt glanstal for tagsten. (10) Holbæk Kommune har i udarbejdelsen af lokalplanen valgt at arbejde med en todelt vejstruktur, fremfor den tidligere tredelte. Begrundelsen herfor er, at den tredje overkørsel, som ville ske til Søbæksparken i svinget nær Jyderup Fængsel, ville skabe farlige trafikforhold. Derfor udgik denne overkørsel, og den todelte vejstruktur blev foretrukket. (11) Vej A-B skal udføres som beskrevet i lokalplanens § 7.6, som er den juridisk bindende tekst som udførelsen af vejen skal overholde. Illustrationsplanen på kortbilag 3, er et oplysende kort og ikke juridisk bindende. Vejens udformning vil derfor ændre sig en smule fra hvad kortet viser, og det er ikke valgt at illustrere på dette kort, da tiltagene vil være for små og særprægede til at kunne tegnes i denne skala. Når bygherrer er klar med vejprojektet, skal det godkendes af Holbæk Kommunes Vej og Trafik Team. Anvendelsesplanen på kortbilag 5 angiver hvor vejen skal starte (A) og slutte (B) samt linjeføringen. (12) På Søbæksparken, på vejstykket fra Søbæksvej og hen langs med lokalplanens afgrænsning, er der fire eksisterende overkørsler til private grunde. Holbæk Kommune mener ikke at de yderligere fem overkørsler til den nye bebyggelse, vil påvirke trafikforholdene væsentligt. (13) Det er korrekt. Se venligst øvrige høringssvar omhandlende trafik, fx. høringssvar nr 5, 7 og 8. (14) Med hjemmel i planloven, kan en lokalplan ikke fastsætte krav om etablering af interne stier. I lokalplanen § 9.3 anføres at der kan etableres interne stier, og hvordan disse skal anlægges. Disse stier er ligeledes indtegnet på Illustrationsplanen kortbilag 3. (15) Sti E-F er en eksisterende forbindende sti, som rykkes mod øst af hensyn til den nye bebyggelse, og der ændres ikke yderligere ved de eksisterende forhold. Som forbindende sti kan lokalplanen sætte krav om anlæggelsen. Søbæksparken, som stien fører ud til, er uden for lokalplanområdet.</p>
	<p>Administrationens indstilling</p>
	<p>På baggrund af vurderingen af punkt 5, indstilles at § 4 tages ud af lokalplanen, da den ikke længere er relevant. Den øvrige del af kommentaren giver ikke anledning til ændring af lokalplanen.</p>

11 Høringssvar fra beboere på Søbæksvej v. Jette Illemann

Høringssvar
<i>Vedr. Trafik er høringssvaret identisk med høringssvar 7. Se derfor dette høringssvar ang trafik.</i> Bæredygtighed (1) Lokalplanen modarbejder det frivillige arbejde for vækst og bæredygtighed. (2) For høj bebyggelsesprocent (3) Holbæk kommune bør genoverveje materialevalg, og tage mindre hensyn til grundejer, som er bekendt med betingelserne for at overtage grunden.
Administrationens vurdering
(1) Bæredygtighed dækker over miljømæssig-, social- og økonomisk bæredygtighed. Projektet skaber reel vækst i Jyderup, med opførelsen af attraktive boliger i nærhed til bymidten. Dette er med til at fortætte byen, hvilket er i tråd med bæredygtighedsbegrebet, om at optimere arealanvendelse. Holbæk Kommune vurderer derfor at projektet er bæredygtigt. (2) Bebyggelsesprocenten afspejler ønsket om et tættere boligområde, i tråd med bæredygtighedsbegrebet beskrevet ovenfor. Der bygges i overensstemmelse med gældende kommuneplanramme 11.B15. Lokalforums Udviklingsplan har desuden udpeget området til boligbebyggelse med højere bebyggelsesprocent, end det omkringliggende. (3) Holbæk Kommune forholder sig til lovgivningen og de ønsker grundejer har til det privat ejede område. I den tidlige planlægningsfase blev lokalforum Jyderup hørt om den forestående planlægning. Holbæk Kommune mener at projektet vil bidrage positivt til byudviklingen af Jyderup. Holbæk Kommune er tilfredse med det nuværende materialevalg.
Administrationens indstilling
Kommentaren giver ikke anledning til ændring af lokalplanen.

12 Høringssvar fra Jette Illemann

Høringssvar
<i>Bemærkningerne til bæredygtighed er identiske med høringssvar 11, og derfor ikke behandlet her.</i> (1) Der er stort set ingen fællesareal (2) Af miljøscreeningen fremgår det, at der fastlægges bestemmelser om omfang og udformning i overensstemmelse med det omkringliggende byggeri. Det synes ikke at være tilfældet. (3) De fleste boliger vil få skyggegener (4) Hvad er det maksimale antal boliger? (5) Projektet vil medføre regnvandsproblemer, også for nabomatrikler. Hvordan forholder Holbæk Kommune sig til dette, og har denne et erstatningsansvar? (6) Har man vurderet den forventede befæstelsesgrad? (7) Kan der blive tale om grundvandssænkning, og hvordan kan grundejere forholde sig til sætningsskader? (8) Overkørsel til Søbæksvej (fra vej C-D red.) er aldeles farlig, grundet svinget på vejen, de trafikale forhold og oversigtsforholdene. (9) På borgermødet blev det oplyst, at der var foretaget en trafiktælling. Det er ikke sket på Søvæksvej, og tiden må nu være inde for dette. (10) Forslår vejoverkørsel til Søbæksparken frem for Søbæksvej. Hvorfor er dette fravalgt, og på hvilket grundlag? (11) En anden mulighed kunne være at lukke Søbæksvej, så halvdelen af ejendommene kører ud i det sydlige område på Slagelsevej og halvdelen ud til Drivsåvej. (12) Chikane i planforslaget ændres til lukket vej i området helt eller delvis til Søbæksvej. (13) Hvorfor er der ikke udarbejdet en miljøvurdering og hvorfor blev miljøscreeningen ikke gennemgået på borgermødet? (14) Det fremgår at det er Vækst og Bæredygtighed der har udarbejdet både lokalplanforslag og miljøscreening. Er det i overensstemmelse med praksis, at samme myndighed udarbejder begge dele? (15) Det må være et krav, at der ved byggetilladelse ikke fældes træer fra det tidlige forår, til udgangen af juli, af hensyn til fugleredder og yngletid for dyrelivet. (16) På Søbæksgrunden ligger adskillige jordbunker og noget beton mm. som ikke stammer fra Søbæksvej 11. Skal denne jord anvendes i terrænreguleringen, og er det ren jord som er screenet?
Administrationens vurdering

	<p>(1) Kommuneplanramme 11.B15 bestemmer at opholdsarealer skal udgøre 15 % af området. Jf. høringssvar 7 pkt. 2, er der i det konkrete projekt 20,7 % opholdsareal. § 9.1 bestemmer at der udlægges mindst 15 % fælles friareal. (2) Lokalplanen tillader rækkehusbebyggelse i 1 og 2 plan i overensstemmelse med kommuneplanramme 11.B15. De omkringliggende boliger er hovedsageligt parcelhuse, hvor lokalplanen fastlægger byggelinjer og afstandskrav, så der tages hensyn til de omkringliggende boliger. (3) Se venligst høringssvar 9 pkt. 4. (4) I nærværende projekt, ønsker bygherre at opføre ca. 62 tæt-lav boliger. Lokalplanen fastsætter ikke bestemmelser om antallet af boliger, men rammerne herfor. Det maksimale antal boliger afhænger derfor af den projekterede boligstørrelse. (5) Se venligst høringssvar 7 pkt. 4, og høringssvar 9 pkt. 2. (6) Som anført i besvarelse af pkt. 5, er området separat kloakeret. De befæstede arealer, såsom veje og huses grundareal, har altså afløb til regnvandskloak. De befæstede arealer har derfor ikke indflydelse på det øvrige områdes mulighed for nedsivning af regnvand. (7) Der vil ikke ske grundvandssænkning. (8) Se venligst høringssvar 5, 7 og 8 (9) Det er ikke korrekt, at Holbæk Kommune på borgermødet d. 21/9-17 oplyste at der var foretaget trafiktælling på Søbæksvej. Holbæk Kommune tilkendegav, at det ville blive undersøgt om der forelå en trafiktælling for denne vej, i den efterfølgende fase med rettelser til lokalplanen. Det kan nu fastslås, at der ikke foreligger en trafiktælling, og Holbæk Kommune vurderer at der ikke er behov for en trafiktælling, da det er relativt få boliger der tilføjes Søbæksvej. (10) Se venligst høringssvar 5. (11) Forslaget vedrører ikke nærværende planforslag. Holbæk Kommune ser ikke et grundlag for den foreslåede ændring i forbindelse hermed. (12) Der er tre chikaner i planforslaget. Holbæk Kommune kan ikke vurdere spørgsmålet, da det er uklart formuleret. (13) Det fremgår af lokalplanredegørelsen, hvorfor det på baggrund af screeningen blev vurderet, at der ikke skulle udarbejdes en miljøvurdering. De udslagsgivende punkter i miljøscreeningen er indarbejdet i lokalplanen, og derfor blev den ikke fremlagt selvstændigt. Link til redegørelse vedr miljø: http://lokalplaner.holbaek.dk/dk/1112---boliger-ved-soebaeksparken/redegoerelse/miljoe/ (14) Det er afdelingen Plan og Åben Land, som har ansvaret for både miljøscreening og lokalplanforslag. Jf. "lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter", skal planforslag miljøscreenes med henblik på en vurdering af, om der bør foretages en egentlig miljøvurdering. Det er normal praksis, at begge opgaver er hjemmehørende i planafdelingen, når det drejer sig om en lokalplan der skal miljøscreenes. Holbæk Kommune har ikke part i sagen om udfaldet af en miljøscreening, og forholder sig sagligt til vurderingen. Miljøscreeningen er i internt teknisk høring i andre myndighedsområder Holbæk Kommune, hvorefter den også er i ekstern høring hos berørte eksterne myndigheder. Bygherre inddrages ikke i udarbejdelsen af miljøscreeningen. (15) Holbæk Kommunes Naturteam vurderer, at der ikke er behov for at stille krav om hvornår fældning af træer foretages. Som det fremgår af miljøscreening, er der ikke observeret udryddelsestruede arter i området. (16) Grundejer kan anvende jord på eget areal til terrænregulering. Der kræves tilladelse fra Holbæk Kommune ved flytning af jord. Der er ikke konstateret jordforurening på grunden. Hvis der efterfølgende ved grave- og anlægsarbejdet konstateres jordforurening, skal arbejdet indstilles og kan først genoptages når dette meddeles af Holbæk Kommune.</p>
	Administrationens indstilling
	Kommentaren giver ikke anledning til ændring af lokalplanen.

13 Høringssvar fra Rikke Arlet

	Høringssvar
	Gør opmærksom på udfordringer med bygherres andre byggerier i kommunen.
	Administrationens vurdering
	Udtalelsen er noteret.
	Administrationens indstilling
	Kommentaren giver ikke anledning til ændring af lokalplanen.