

Oversigt over hørings svar samt administrationens vurderings og indstilling heraf

Forslag til Lokalplan 11.18 samt tilhørende forslag til kommuneplantillæg nr.8

Der er modtaget 6 skriftlige hørings svar, der fremgår i skemaet nedenfor. Administrationens vurdering og indstilling heraf fremgår ligeledes.

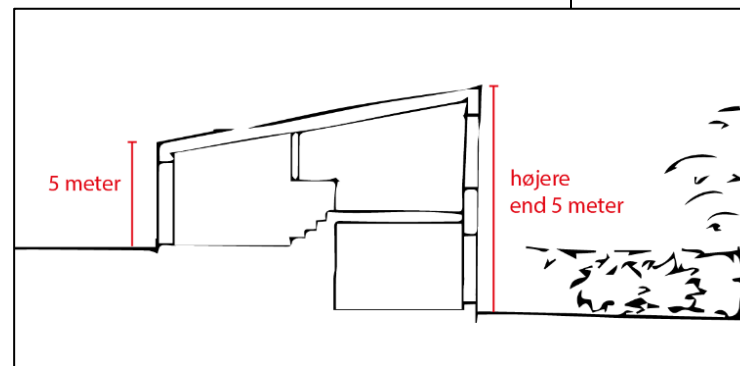
Nr.	Afsender	Hørings svar/indsigelse	Administrationens vurdering	Administrationens indstilling
1	Miljøstyrelsen v. Cecilie Bülow Møller, biolog	Miljøstyrelsen har i forbindelse med høring af forslag til kommuneplantillæg nr. 8 for Holbæk Kommune følgende bemærkninger, for så vidt angår bilag IV-arter. Miljøstyrelsen kan konstatere, at det ikke fremgår, at der er foretaget en vurdering	Der er foretaget en sådan vurdering i miljøscreeningen af planforslagene. Vurderingen af bilag 4-arterne fremgår af punkt 21 i screeningen og i lokalplanforslagets redegørelsesdel. På baggrund af miljøstyrelsens bemærkning kommer vurderingen også til at fremgå tydeligere af kommuneplantillæggets	Skriftlig tilretning af kommuneplantillæggets redegørelse.

		<p>af, om planen kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter. Det følger imidlertid af § 7 i <i>bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter</i> (bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016), at planforslag ikke kan vedtages, hvis gennemførelse af planen vil indebære en beskadigelse eller ødelæggelse af bilag IV-arters yngle- eller rasteområder. Der skal således foretages en vurdering heraf, og vurderingen skal fremgå af redegørelsen til planforslaget.</p> <p>Det bemærkes, at ovenstående ikke er en indsigelse mod kommuneplantillægget, men blot en orientering om reglerne vedr. bilag IV-arter. Hvis der er spørgsmål til bilag IV-arter, kan undertegnede kontaktes.</p>	redegørelse.	
2	Banedanmark, v. Christian Granzow	Banedanmark har via abonnementet på Plandata fået besked om jeres fremlagte forslag til lokalplan 11.18 med tilhørende	Bemærkning taget til efterretning.	Ingen indstilling heraf.

	Holm Studentervedhjælper	kommuneplantillæg nr. 8 for "Boliger på Vandværkshøjen" Vi skal for god ordens skyld oplyse, at vi ikke har bemærkninger til forslagene.		
3	Midt- og Vestsjællands Politi, v. Søren Jyrk	<p>Politiet har gennemgået planens afsnit vedr. trafik, veje og stier.</p> <p>Politiet har ingen bemærkninger af teknisk karakter vedr. udformningen af veje og stier.</p> <p>Politiet har ingen bemærkninger i forhold til det øvrige indhold i lokalplanforslaget.</p> <p>-</p> <p>Eventuel skiltning og afmærkning af vej-, sti- eller parkeringsforhold skal udføres og behandles i henhold til færdselslovens, evt. privatvejsloven og vejafmærkningsbekendtgørelsens bestemmelser.</p>	Bemærkningen er taget til efterretning.	<p>Det indstilles, at der i lokalplanens redegørelse tilføjes et afsnit om skiltning, så det fremgår, at:</p> <p>"Eventuel skiltning og afmærkning af vej-, sti- eller parkeringsforhold skal udføres og behandles i henhold til færdselslovens, evt. privatvejsloven og vejafmærkningsbekendtgørelsens bestemmelser."</p>
4	Helle Oversø van dijk	<p>Indsigelse vedr. Jyderup vandtårns grund</p> <p>Vi er naboer til grunden og vores stuevinduer ligger ca 2 m fra skel og vi vil derfor gøre indsigelse om af der må bygges 3 m fra skel i en højde af 8.5 da grunden ligger</p>	På baggrund af høringen gennemgår lokalplanforslaget en række ændringer herunder både hvad angår bygningshøjde, etageantal og muligheder for	<p>Der indstilles som det fremgår af punktopstilling i venstre kolonne: vedr.:</p> <p><u>Maksimal tilladte bygningshøjde</u></p>



		<p>på en bakke så der i forvejen er ca 1.5 m over vores grund vil vi ende med af have en mur på ca. 10 m høj 5 m fra vores vinduer... vi ønsker derfor af huset bygges længere væk og/eller gøres lavere</p> <p>Udover dette vil jeg igen (som på høringsmødet) bekræfte at vi har flagermuse i vores have og de bor og lever på omtalte grund. Mvh Helle og Johnny van dijk</p>	<p>terrænregulering. Ændringerne der indstilles er som følger:</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Maksimale tilladte bygningshøjde reduceres</u> fra 8,5 meter til 5 meter over terræn. Bestemmelsen er stadig knyttet muligheden for, at kommunalbestyrelsen dog kan tillade, at den maksimale bygningshøjde overskrides for dele af en bygning, hvor det kan begrundes i niveauspring i terrænet og bygningens arkitektoniske udtryk tilpasses. Således skabes der mulighed for opførelse af arkitektur med forskudte etager.• <u>Tilladte maksimale etageantal reduceres</u> fra 2 etager til i udgangspunktet 1 etage. Til bestemmelsen er det dog tilknyttet, at etageantallet dog kan overskrides idet der opføres arkitektur ud fra nedenstående princip illustration:	<p><u>reduceres.</u></p> <p><u>Tilladte maksimale etageantal reduceres.</u></p> <p><u>Udtagelsesforhold om bygningshøjde og etageantal.</u></p> <p><u>Muligheden for terrænregulering reduceres.</u></p>
--	--	--	---	--



- Derudover tilføjes der en ny bestemmelse, der regulerer, at såfremt der tillades bebyggelse i mere end 1 etage, må der ikke etableres tagterrasser vendt mod tilstødende beboelsesejendomme.
- Derudover tilknyttes bestemmelserne bemærkning om, at nabohensyn vedr. indblik- og skyggegener skal tages i betragtning.
- Muligheden for terrænregulering reduceres:
Planforslaget giver mulighed for terrænregulering +/- 1 m, jf. § 13.1. Der indstilles, at terrænet ved regulering, maks.



			<p>må opfyldes op til kote 38, fremfor kote 40 som angivet i planforslaget. De højeste dele af vandværkshøjen (kote 39 og kote 40) kan altså ikke blive højere, men der kan godt graves jord af (op til 1 meter).</p> <ul style="list-style-type: none">• Derudover tilknyttes bestemmelserne om terræn tydeligere bemærkninger fra lokalforslaget redegørelsesdel, der uddyber baggrunden for mulighederne for terrænregulering. Baggrunden er skabe flere muligheder for, hvordan grundens terræn kan udnyttes. Placeres en bolig, hvor grunden har et fald, vil det være muligt at skabe en bolig med eksempelvis forskudte etager. Ønskes det derimod af en bygherre, at en bolig skal opføres i plant niveau, skal boligen placeres på grunden med mindst muligt niveauspring. Med § 13.1 er det således muligt at bearbejde terrænet forholdsvis meget og opføre en ønsket bolig.	
--	--	--	---	--

<p>5</p>	<p>Lis Bay Knud Nielsen vandværksbakken 31 4450 Jyderup</p>	<p>Hej</p> <p>Som nabo til omtalte byggeplan, har vi et ønske.</p> <p>Det vil ødelægge indsigten til vandtårnet set fra Vandværksbakken såfremt der bygges i mere end en etage.</p> <p>Vi vil derfor modsætte os planer for højere bebyggelse.</p> <p>Vi vil også modsætte os transport henover bakken i byggeperioden.</p> <p>med venlig hilsen</p> <p>godt nytår</p> <p>Lis Bay</p> <p>Knud Nielsen</p>	<p>Se behandling af hørings svar nr. 4.</p> <p>Med hensyn til indsigt til vandtårnet se behandling af hørings svar nr. 6.</p> <p>Mht. til transport af byggemateriale mv. afklares dette i byggefasen og kan ikke reguleres i en lokalplan.</p>	<p>Se behandling af hørings svar nr. 4.</p> <p>Ellers ingen indstilling heraf.</p>
<p>6</p>	<p>Knud Nielsen, Vandværksbakken 31</p> <p>Signe Broe, Søbæksparken 5</p>	<p>Vi har bekymringer der omfatter 5 temaer:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Byggehøjde. 2) Flagermus. 3) 15 hp grønt og offentligt område. 	<p>Hvad angår bygningshøjde:</p> <p>Se behandling af hørings svar nr. 4.</p> <p>Hvad angår bevaringsværdier for vandværksbebyggelsen:</p>	<p>Se behandling af hørings svar nr. 4. Derudover indstilles det, at bygningshøjden i byggefelt A, der muliggør at fastholde den oprindelige bygningsstruktur i</p>

<p>(Bosiddende i Svendborg).</p> <p>Johnny van Dijk, Vandværksbakken 33</p> <p>Ole Hinz, Søbæksparken 7</p>	<p>4) Usikkerhed om pkt. 15.4, som ikke findes.</p> <p>5) Og hvad med resten af området? Frit slaw?</p> <p>1. Byggehøjde</p> <p>Den tilladte byggehøjde er foreslået til max 8,5 m. Tårnet er 6 – 8 m højt afhængig af målemetode.</p> <p>Af forslagets kortbilag 3 fremgår det af hele den sydlige tredjedel af det omhandlede område ligger i kote 40 – 39, dvs. højst 1 m under tårnets grund (kote 40). Ca. 50% af det påtænkte byggeområde ligger i kote 39 – 38. Den nordlige rest ligger i kote 37 – 38. Det er i virkeligheden meget små forskydninger, og så højt byggeri så tæt på det bevaringsværdige tårn på 6 - 8½ m vil kompromittere beskyttelsen af tårnet.</p>	<p>Administrationen mener, at lokalplanforslaget har opstillet tilstrækkelige rammer for at beskytte og bevare kulturhistorien omkring vandtårnet. Administrationen har gennem lokalplanudarbejdelsen haft dialog og besigtigelse med Museum Vestsjælland. Administrationen bemærker derudover også, at Museum Vestsjælland ikke har kommet med yderligere kommentarer eller bemærkninger til planforslaget.</p> <p>At der indstilles reducere i maksimale byggehøjde og etageantal imødekommer således også høringssvarets indsigelse med et ønske om bedre udsyn til tårnet. Bygningshøjden i byggefelt A, der muliggør at fastholde den oprindelige bygningsstruktur i vandværksbebyggelsen reduceres fra maks. 6 meter til maks. 5 meter til tagryg. Reducering sker i tråd med øvrige reducere i bygningshøjden.</p> <p>Hvad angår flagermus: Lokalplanforslaget har på side 23 i afsnittet</p>	<p>vandværksbebyggelsen reduceres fra maks. 6 til maks. 5 meter til tagryg i tråd med øvrige reducere i byggehøjde.</p>
---	---	---	---



		<p>Byggeriet medfører, at den bevaringsværdige bygning er omklamret af moderne huse, der er højere end tårnet.</p> <p>I den forbindelse er spørgsmålet naturligtvis, hvad præcis beskyttelsen 'bevaringsværdig' omfatter. Kun selve murstenene, eller helhedsbilledet på lokaliteten. Vi mener, at kun den sidstnævnte fortolkning giver mening og anmoder derfor om at kommunen lægger dette fortolkningskriterium til grund for den endelige udformning af lokalplanen. Som lokalforslaget selv siger, har planen (også) til FORMÅL: '<u>at skabe rammerne for at bevare vandtårnet og kulturhistorien omkring det.</u>' Det forstår vi sådan, at der tilsigtes overensstemmelse mellem det påtænkte byggeri og kommuneplanens bestemmelser om bevaringsværdige bygninger:</p>	<p>'Natur' en længere redegørelse om håndtering af flagermus (sårbar og truet dyreart / bilag 4-art). Heraf fremgår det, at Miljøstyrelsen i forbindelse med lokalplanudarbejdelsen har vejledt om perioder for ynglende eller overvintrende flagermus, og at udslusning bør ske førend der ændres på at sted med betydning for flagermus. På baggrund af høringssvaret vil det blive præciseret i lokalplanens redegørelse, at samme hensyn skal tages i forbindelse med renovering eller nedrivning af pumpestationen.</p> <p>Hvad angår offentlighed og grønt område: I de gældende lokalplaner for lokalplanområdet (hhv. lokalplan 50-64 og lokalplan 50-47) er lokalplanområdet udlagt til et grønt område og offentligt friareal. Området er i dag privatejet. Det vurderes, at området i lav grad har været benyttet af offentligheden som et rekreativt offentlig grønt område. Som det endvidere fremgår af det politisk godkendte prioriteringsnotat for igangsættelse af lokalplan 11.18, da er en af kommunens overordnede målsætninger er, at eksisterende rummelighed til nye boliger skal udnyttes bedst muligt blandt</p>	
--	--	--	---	--



		<p>Bevaringsværdige bygninger Bygninger i bevaringsværdige miljøer skal ombygges og istandsættes under hensyntagen til bygningernes oprindelige udseende og områdets særlige karakter. Ved lokalplanlægning skal der fastsættes bevaringsbestemmelser, som sikrer værdifulde kulturmiljøer og bygninger. Det kan også omfatte bygninger, som ikke i sig selv er bevaringsværdige. <i>Kommuneplanen 2017, vor fremhævelse</i></p>	<p>andet ved fortætning og byomdannelse. Lokalplanområdet er herudover stationsnært og tæt på byens centrum, hvorfor lokalplanområdet anses oplagt til anvendelse af bolig.</p> <p>Hvad angår usikker henvisning: Fejlagtigt har lokalplanforslaget henvist forkert til andre bestemmelser vedrørende terrænregulering. Dette beklages. Henvisningerne indstilles korrigeret.</p> <p>Hvad angår indkigsgener: Idet der indstilles reduktioner i maksimale</p>	
--	--	--	---	--

Hertil kommer **indkigsproblemet**. Ved den i lokalplanforslaget nævnte byggehøjde vil der opstå indkigsproblemer ind i haverne og til husene i Søbæksparken 7 og muligvis 5, samt til Vandværksbakken 33. Den ret radikale mulighed for terrænregulering meget tæt på skel gør dette problem særdeles ømtåleligt! Vi er også bekymrede over, om bygningsreglementets



		<p>bestemmelser betyder, at byggehøjden tæt på skel gør dette problem særlig mærkbart, og om bestemmelserne bør fraviges (strammes) i dette tilfælde.</p> <p>Byggehøjden bør derfor nedsættes til max 4 m for den sydlige part, 5 m for den midterste og 6 m for den nordlige, alt regnet fra nuværende terrænkote. Der bør overalt kun bygges i ét plan, den generelle mulighed for terrænregulering på +/- 1m bør udgå eller evt. kun gælde for det nordlige byggefelt. Umiddelbart forekommer endvidere 45 grader at være en voldsom, højst unaturlig vinkel. 10 – 20 grader vil være mere harmonisk</p> <p><u>Indlæg fra Signe Broe, Søbæksparken 5:</u> Signe Broe skrev den 08.01.2019 09:50:Kære Ole</p> <p>Godt nytår. Tak for information. Jeg har ikke set noget materiale, men</p>	<p>bygningshøjde samt etageantallet, vurderes det at eventuelle indkigsproblem ligeledes forsøges mindskes. Indkigsproblemer mindskes derudover også idet, der tilføjes en ny bestemmelse, der regulerer, at såfremt der tillades bebyggelse i mere end 1 etage, må der ikke etableres tagterrasser vendt mod tilstødende beboelsesejendomme.</p> <p>Hvad angår terrænregulering: Høringssvaret angiver et ønske om, at der kun bygges i ét plan. Dette imødekommes til dels idet der indstilles ændringer i etageantallet som udgangspunkt (se behandling af høringssvar nr.4 for mere herom.) Muligheden for terrænregulering reduceres derudover også. (Se behandling af høringssvar nr. 4 for mere herom.) Hvad angår vinkel på terrænregulering vurderes det, at planforslagets vinkel på maks. 45 grader er rimelig, når de resterende bestemmelser om terrænregulering tages i betragtning.</p>	
--	--	---	---	--



	<p>det er nok fordi, at det er sendt til adressen. Jeg er heller ikke interesseret i byggeri på den grund, men er der reelt noget, som kan gøres. Jeg vil gerne tilslutte mig, at der ikke bygges i højden.</p> <p>Venlig hilsen</p> <p>Signe Broe Viceskoleleder</p> <p>Svendborg Kommune Vestermarkskolen</p> <p>Fåborgvej 60 5762 Vester Skerninge Tlf: 6223 6102 Email: signe.broe@svendborg.dk</p>	<p>Afslutningsvis i høringsvaret angives en kommentar vedr., hvordan området kan udnyttes fremadrettet. Grundlæggende fastsætter lokalplanforslaget bestemmelser for fremtidige muligheder og dermed også begrænsning, herunder udstykning og maksimal bebyggelsesprocent mv. Såfremt lokalplanforslaget bliver endelig godkendt vil lokalplanen være gældende for området.</p>	
--	--	---	--

		<p>2. Flagermus i pumpehuset.</p> <p>Vi mener, at forholdene om flagermus bør udbygges.</p> <p>Der foreligger tre muligheder ved ombygning eller restaurering af pumpehus:</p> <ul style="list-style-type: none">a: huset er aktuelt beboet af flagermus (fm).b: huset er uden flagermus aktuelt, men med tydelige spor efter fm. Man ombygger på en årstid hvor de "ikke er hjemme".c: der er tomt for fm, og der forefindes ikke spor. Imidlertid må huset anses for at være et velegnet sted for fm at raste og/eller yngle. <p>Johnny van Dijk har til kommunen i forbindelse med denne høring orienteret om, at han regelmæssigt ser flagermus på sin grund.</p>		
--	--	--	--	--

	<p>Lokalplanen bør explicitere håndteringen af hvert af disse scenarier.</p> <p>3. Offentlighed og grønt område. I den nuværende lokalplan er der offentlig adgang til området som er udlagt som grønt område. Under alle omstændigheder ville det være ønskeligt at bevare den offentlige adgang til en bevaringsværdig bygning og et enestående udsigtspunkt. Dette bør ind- og fremgå i og af lokalplanen. <i>Her tager den nye lokalplan virkelig noget fra folk.</i></p> <p>4. Usikker henvisning I §13.1 henvises til §15.4. Den kan vi ikke finde.</p> <p>5. Hvad med resten af området? Og fremtiden? Det er jo meget fornuftigt at bygge tæt</p>		
--	--	--	--

		<p>på trafikcenteret. Under forbehold af, at de nævnte forhold justeres, tror vi, alle kan blive glade. Men der er jo stadig plads på grunden. Er der bindinger på den, eller er der fremover 'frit slaw'? Vi mener, det bør fremgå, at der ikke er mulighed for at bygge mere på den aktuelle lokalitet. (Det fremgår muligvis indirekte af forslaget).</p> <p>Jyderup 30.01.2019.</p> <p>Knud Nielsen, Signe Broe, Johnny van Dijk, Ole Hinz</p>		
--	--	--	--	--