

Forslag til Lokalplan 20.18 Vipperød Bakker og tilhørende Kommuneplantillæg nr. 31

Oversigt over forslag og bemærkninger fra høringsfase samt administrationens indstilling hertil

Der er modtaget 10 skriftlige høringsvar. Resumeer af det indkomne samt administrationens vurdering og indstilling fremgår af skemaet nedenfor.

Nr.	Afsender	Høringssvar/indsigelse	Administrationens vurdering	Administrationens indstilling
1	Søren N. Meinert Formand for forældrerådet v. Vipperød Børnegård	Først og fremmest er vi meget positive overfor projektet, som forhåbentlig også vil betyde flere børn (og forældre) i Vipperød Børnegård. Dog vil vi nævne store udfordringer vi kan se i forhold til den øgede trafik. I sagsfremstillingen nævnes, at de ca. 120 nye boliger ikke vil medføre væsentlige større ændringer i trafikken. Vi er ikke enige. Først og fremmest kan vi forudse øget pres på vores egen parkeringsplads (i Børnegården) - som i forvejen lider under pladsmangel i "spidsbelastningsperioder" - men som også trænger gevaldigt til vedligehold af asfalten. På den lidt større bane, så er Vipperød gennem de sidste 4 år allerede forandret på flere måder, der har påvirket trafikken. I 2014 førte BaneDanmark dobbeltsporet gennem Vipperød og lukkede dermed Asmindrupvej, samme år åbnede Netto deres forretning på Roskildevej, som er meget besøgt - til glæde for byen.	I høringssvaret tilkendegives, at der ønskes etableret lyskryds ved vejkryds mellem Roskildevej og Vipperød Bygade/ Sandbakkevej, samt fodgængerbelysning. Ønske om en forbedring af forholdene for de bløde trafikanter i dette kryds fremgår også af en række øvrige høringsvar. De eksisterende forhold rummer cykelstier i begge retninger, med markering af cykelstierne i blå asfalt i krydset, på begge sider, samt fodgængerfelter, på alle krydsets sider. Tilsvarende er der både cykelsti (med blå asfaltmarkering i krydset) og fodgængerfelt ved krydsning i områdets nordlige ende, ved tankstationen. Ved den med lokalplanen muliggjorte bebyggelse vil kun etape 1, med ca. 40 boligenheder, have udkørsel i det pågældende kryds i områdets sydlige ende, mens de øvrige etaper vil have udkørsel til Roskildevej ved tanken i den nordlige ende af området. Det er administrationens vurdering, at der er gode eksisterende forhold for både gående og cyklister i de pågældende kryds. Ønske om forbedrede forhold i krydset ved	Administrationen indstiller, at der ikke i medfør af høringssvaret foretages ændringer i planforslagene

		Det har dog medført, at trafikken ved "Pomona" krydset på Roskildevej nu er mere eller mindre ensrettet (så trafikken stort set kun følger sekundærrute 156 og ikke den krydsendes Sandbakkevej/Vipperød Bygade). Det er vores klare oplevelse at det naturlige flow i trafikken stoppede med lukningen af den daværende Asmindrupvej. Gående og cyklende fra en del af vores "kundeområde" skal nu krydse det trafikerede kryds. Der er hverken fodgænger belysning eller lyskryds, hvilket kunne anses for livsfarligt. Vi vil KLART anbefale, at der med opførslen af 120 ejendomme med udkørsel fra Netto eller 123 -Tanken på Roskildevej, indtænkes etablering af intelligent lyskryds i Pomonakrydset så de bløde trafikanter også tilgodeses.	Roskildevej / Vipperød Bygade videreformidles til kommunens vejfolk, med henblik på vurdering ved en evt. kommende prioritering af trafiksikkerheds forbedringer, men det vurderes ikke, at nærværende lokalplanforslag i sig selv indebærer krav om ændringer. De beskrevne ændringer i trafikmønstrene på Roskildevej relaterer sig til overordnede strukturændringer ved vejlukning ved jernbaneomlægning, og kun i mindre væsentlig grad til den nærværende planlægning.	
2	Maria Neess Vægtervænget 2	Vi vil gerne ha flere borgere i Vipperød, men det skuffer os, at der slet ikke bliver lejeboliger. Bliver byggeriet en realitet, vil det være en nødvendighed at få lysregulering ved Pomona-krydset og samtidig få lavet cykelstier og plads til gående på Vipperøds veje. Som ivrig cyklist, motionist og gående i Vipperød på Asmindrupvej, Nybyvej og Nygårdsvej skubbes Man ud i rabatten. Bilister tager ikke hensyn	Forslag om etablering af cykelstier og forbedrede forhold for bløde trafikanter ved Asmindrupvej, Nybyvej og Nygårdsvej viderebringes til kommunens vejafd. og kan indgå i evt. kommende prioritering af kommunens trafiksikkerhedsindsatser. Det vurderes ikke, at nærværende lokalplanforslag i sig selv indebærer krav om de foreslåede ændringer, jf. også vurdering i forhold til ovenstående høringssvar.	Administrationen indstiller, at der ikke i medfør af høringssvaret foretages ændringer i planforslagene
3	Grundejerforening Malthesminde	<u>Vedr. Holbæk kommunes forslag til lokalplan 20.18 af 8. februar 2017</u>	Administrationen finder, at de i planforslaget angivne	Administrationen indstiller, at der i

	V/formand Annie Jespersen	Krav til ændringer i det foreliggende forslag: 1. Bebyggelsesprocenten fastsættes til <u>max 25 gældende for hele området.</u> 2. For hele bygningsrækken nærmest den eksist. bebyggelse, andelsboligforeningerne Malthesminde II og Malthesminde I, (kortbilag 5, B1) <u>bestemmes, at der max må opføres bygninger i 1 plan og med max. højde 5m over terræn.</u> <i>Begrundelse:</i> Bebyggelse i 2 plan vil virke dominerende i forhold til eksisterende andelsboligbebyggelse. Indblikket fra den øverste etage vil udelukke enhver form for ugenert privatliv i eksisterende små haver. 3. Der skal etableres grøn kile på mindst 15 m langs med hele den eksisterende bebyggelse. <i>Begrundelse:</i> Det skal stadig være attraktivt, at bosætte sig i den eksisterende bebyggelse med udsigt/kig til grøn beplantning. I lokalplan 8.13 af 15. januar 2007, kortbilag 5, er der indtegnet grøn kile langs eksisterende bebyggelser. Når bygningsenheder-ne i 2017-planen er reducerede, må der være plads til, at etablere disse grønne kiler. I tidligere høringssvar, af 15. april 2017, er beskrevet, at vi gerne ser, at der sker udvikling i Vipperød, under hensyntagen til, at fremme planer om byggeri af god kvalitet, med store friarealer og lav bygningshøjde. Det er et attraktivt område, som lokalplanen omfatter, og det er vores ønske, at det også stadig er et attraktivt område for de nuværende beboere i de eksisterende bebyggelser. For god ordens skyld skal jeg anmode om forvaltningens bekræftelse på modtagelsen af nærværende høringssvar	bebyggelsesprocenter er rimelige og i overensstemmelse med de almindeligt anvendte bebyggelsesprocenter på henholdsvis 30 for åben/ lav bebyggelse og 40 for tæt/lav bebyggelse. Endvidere bemærkes, at der inden for det pågældende område udlægges endog meget store grønne fællesarealer, så den reelle udnyttelse af det samlede område er ganske ekstensiv, og fremstår med stor åbenhed. I forhold til bebyggelseskanten mod Malthesminde er administrationen af den opfattelse, at det fremsatte forslag på borgermøde under den offentlige høring, om at indplacere et fælleshus på grønt areal mod bebyggelsen vil give en bedre tilpasset overgang til det eksisterende nabo-område, herunder samspil med eksisterende fælleshus, og at det pågældende fælleshus foreskrives udført med den angivne maksimale bygningshøjde på 5 m. Herved gives en større afstand for den nærmeste bebyggelse til Malthesminde, og det vurderes, at der ikke bør fastsættes yderligere højdebegrænsninger for den resterende del, end de allerede fastsatte på 8,5 m og maks. 2 etager, der er almindeligt for bebyggelse i boligområder med åben lav / tæt/ lav bebyggelse. Samtidig sikres herved, at der gives en minimums afstand fra ny bebyggelse på xx	forlængelse af indsigelsen ændres i bebyggelsesplanen, således, at der udtages to grunde mod Malthesminde-bebyggelsen og i stedet indplaceres et mindre fælleshus, hvorved der etableres større grønt areal mellem eksisterende og ny bebyggelse. Nyt fælleshus gives en maksimal tilladt bygningshøjde på 5 m. Ændring i kortbilag er vedlagt som bilag til sagen. Ændringen medfører endvidere, at der i § 5, stk. 5.11 indskrives: ”Fælleshus som angivet på kortbilag 5, må maksimalt udføres med en bygningshøjde på 5 m.”
--	--------------------------------------	---	--	---

			m til eksisterende bebyggelse/ matrikelskel.	
4	Skolebestyrelsen Kildedamsskolen. Edvard Larsen	Høringssvar sammenfaldende i indhold med høringssvar nr. 1	Se administrativ vurdering til høringssvar nr. 1	Se administrativ indstilling til høringssvar nr. 1
5	Grundejerforening Flængsgården bestående af Bøgevej, Ahornvej, Pilevej, Egevej, Poppelvej og Elmevej i alt 89 parceller V / næstformand Anders Rasmussen	Høringssvar sammenfaldende i indhold med høringssvar nr. 1	Se administrativ vurdering til høringssvar nr. 1	Se administrativ indstilling til høringssvar nr. 1
6	Finn Erik Larsen	Jeg har fulgt udviklingen af denne plan i snart 20 år, blandt andet som tidligere formand for Vipperød Lokalforum. I dag må jeg skrive som almindelig beboer, som har boet og været med til at udvikle Vipperød siden 1972. Det er en meget fin plan, der nu foreligger. Vipperød trænger i den grad til udvikling og fornyelse, så det er velkomment, at der kan ske noget på det meget stationsnære og godt beliggende område i forhold til skole, sognegård, Vipperødhallen, aktivitetssteder m.v. Planen er den bedste, der er lavet. I stedet for tidligere planer med al for høj udnyttelse af jorden, så er den nye plan bæredygtig og giver mulighed for grøn tænkning. Der er taget hensyn til Maltes Minde. Jeg har selv i sin tid forhandlet med andelsforeningen	Administrationen er enig i de angivne betragtninger, herunder vurdering af, at eventuelt behov for revurdering af de trafikale forhold på Roskildevej ikke er afstedkommet af nærværende planforslag, men af de øvrige overordnede strukturændringer i området. Se endvidere vurdering relateret til høringssvar nr. 1.	Administrationen indstiller, at der ikke i medfør af høringssvaret foretages ændringer i planforslagene

	der om at få en grøn kile. Det er der taget højde for. Især er det godt, at der er et område, der er gjort fleksibelt, så det kan ændres til det behov, der måtte vise sig. Vipperød har meget brug for tæt lav bebyggelse og lejeboliger. Området giver også mulighed for at tænke miljørigtigt. På det offentlige møde blev der gjort opmærksom på trafikken, som vil øges på Roskildevej. Jeg mener ikke, at den nye plan ændrer meget ved de allerede eksisterende problemer. Udkørslen mod nord har i 50 år været belastet af <u>benzintank</u>, hotel- og conferencecenter (nu flygtningeboliger), sportsaktiviteter <u>og</u> Møllekroen. Så i perioder, har der været lige så meget trafik der, som der vil komme. Udkørslen ved Netto er jo blot den, der var ved det gamle Møbelcenter. Den er uegnet til den trafik, der er i dag, så beboelsen vest for Netto i dag vil ikke synes forholdene er optimale. Jeg vil mene, at den nye bebyggelse må give anledning til at overveje hele trafiksituationen på Roskildevej. Trafikken har ændret sig, da Netto kom. Desuden er trafikken gennem Vipperød ændret markant efter lukningen af Asmindrupvej og anlæggelse af Kalundborgmotorvejen syd for byen. Krydset ved Sandbakkevej skal nytænkes. Men det er ikke på grund af den nye lokalplan. Det er forhold, som skal reguleres under alle omstændigheder. Ved møderne er det antydnet, at der også er planer for Nybyvej 11 og 13. Desuden for området mellem Kildevangsvej og Nygårdsvej. Det skal hilses velkommen, så byen kan komme til at hænge sammen igen		
--	---	--	--

7	Anette og Finn Bo Rasmussen Roskildevej 274	Ændringsforslag til vejføring for den foreslåede bebyggelse "Vipperød Bakker" Det fremgår af lokalplanforslaget for Vipperød Bakker, at adgangsvejen fra Roskildevej til byggefelt II og III føres ad vejen langs med tankstationen og derefter drejer skarpt til venstre før den lille sø. Herefter videreføres den umiddelbart langs skellet til grundene mod Roskildevej nr. 268, 270, 272 og 274, inden den drejer ind i den nye bebyggelse. Vi finder denne løsning hensynsløs mod beboerne på de nævnte grunde, som allerede har deres rigelige andel af trafikstøj fra Roskildevej. Der tages så åbenlyst langt mere hensyn til de eventuelle beboere i den nye bebyggelse. Et blik på kortbilag 3 viser, at vejen uden problemer kunne gå højre rundt om søen og dermed lede direkte ind til de nye husrækker. På vedlagte bilag er en sådan løsning indtegnet, men det skal fremhæves, at vejen lige så godt kunne føres længere frem og ned mellem de to bageste husrækker. Vi skal hermed henstille, at ovennævnte ændringsforslag indarbejdes i lokalplanen, så de nuværende beboere langs Roskildevej tilgodeses – alternativt at der findes en anden løsning på vejføringen, så den ikke går langs skel til grundene.	Administrationen har vendt forslag om en ændret vejføring med rådgiver for udvikler, og indstiller på denne baggrund, at der foretages en mindre ændring af placering af vejføring, således at der etableres grønt bælte mellem ny vej og eksisterende boliggrunde.	Administrationen indstiller, at der i forlængelse af indsigelsen ændres i bebyggelsesplanen, således, at eksisterende vejføring ændres lidt, og trækkes væk fra eksisterende bebyggelse, jf. vedlagt revideret kortbilag 5.
8	Susanne Nielsen Vipperød Byvej 32 Bente og Ole Christiansen Vipperød Byvej 30	Undertegnede beboere på Vipperød Byvej 32, 30, 28 og 26, samt formentlig langt størstedelen af øvrige naboejendomme, ønsker en mindst 15 meter bred grøn kile mellem eksisterende og ny bebyggelse. Ved vedtagelsen af den seneste lokalplan for området (plan 20.13) var der meget debat om	Administrationen har vendt det pågældende ønske om en forøgelse af bredden af det grønne bælte med udviklers rådgiver. Ud fra en samlet vurdering af helhedshensyn til bebyggelsens indpasning i landskabet, indstilles det, at der sker en yderligere	Administrationen indstiller, at der i forlængelse af indsigelsen ændres i bebyggelsesplanen, således, at der sikres en minimumsbredde på 10

	Heidi og Thomas Ingeman-Nielsen Vipperød Byvej 28 Helle og Lars Pedersen Vipperød Byvej 26	området grønne kiler. Jf. notat fra kommunen, i forbindelse med vedtagelsen af plan 20.13, blev det politisk besluttet/godkendt "at den grønne kile skal være mindst 15 meter bred (fra naboskel til hækkene omkring de nye huses haver)" Denne vedtagelse kom efter indsigelser fra blandt andre Vipperådet/Boliggruppen, Malthesminde, Trafikgruppen og deltagere på det den gang afholdte borgermøde. Ønskerne var den gang at kilen skulle være mellem 20 og 25 meter bred. På det afholdte borgermøde den 1. marts 2017 og ved efterfølgende drøftelser med blandt andre formanden for grundejerforeningen Malthesminde og Carsten Svensgaard, som repræsentant for Vipperådet, er det vores klare opfattelse, at det fortsat er et stort ønske, og logik, at fastholde en grøn kile på minimum 15 meter. Med baggrund i en uændret maksimal bebyggelsesprocent, uændret maksimal bygningshøjde og et uændret ønske om en markant adskillelse mellem ny og eksisterende bebyggelse er der ikke forhold der taler for en reduktion af bredden på den grønne kile.	tilbagetrækning af bebyggelseskanten, således at der min. gives en bredde på 10 m af grønnt adskillende bælte. Ønsket om 15 m vurderes at vanskeliggøre en hensigtsmæssig indretning af en bebyggelsesplan, der bl.a. har til formål at sikre friholdelse af områdets karakteristiske terrænspring, Vipperød Bakker, som en del af en sammenhængende grøn kile. Netop den høje grad af friholdelse af arealer til grønnt friareal i respekt for det eksisterende landskab, er endvidere det væsentligste argument for at området fremadrettet vil fremstå med en grøn og åben karakter, i et attraktivt samspil med eksisterende boliger langs kanten af området.	m grønnt bælte mellem eksisterende bebyggelse ved Vipperød Byvej og ny bebyggelse. Ændringen fremgår på vedlagt kortbilag.
9	Lokalforum Vipperød v/ Carsten Svensgaard	Det er med glæde at Vipperådet ser at der igen kommer gang i udviklingen af Vipperød Bakker efter en længere stilstand. Vipperød området er et meget attraktivt område for tilflyttere med den unikke placering som Holbæk kommunes port mod Hovedstadsområdet og udstykning af et nyt boligområde kan sætte yderligere gang i den vækst som vi som lokalområde har brug for at udvikle os yderligere.	I forhold til høringssvarets bemærkning omkring ejerforhold, herunder etablering af lejeboliger gøres opmærksom på, at planforslagene ikke regulerer ejerforhold. Der er således ikke med planerne fastsat bestemmelser herom. Hvad angår bemærkninger omkring bestemmelser i eksisterende lokalplan om	Administrationen indstiller, at der ikke i medfør af høringssvaret foretages ændringer i planforslagene

	Det er ligeledes med glæde at vi ser at projektet indeholder mulighed for både ejerboliger og lejeboliger, tilflyttere vil typisk efterspørge mulighed for nybyg af ejerboliger hvorimod lejeboliger er et ofte gentaget ønske fra eksisterende beboere hvis omstændigheder har ændret sig og som gerne vil beholde tilknytningen til området. Da der allerede foreligger en gældende lokalplan for området med nogle betingelser som naboer og lokalområde har indstillet sig på, må det være et rimeligt forlangende at disse betingelser videreføres til det reviderede projekt, således at der ikke ændres væsentligt på grænseområderne mod naboerne på Vipperød Byvej og Malthesminde. Hvis der skal ændres væsentligt på disse rammer må det være rimeligt at dette sker i samarbejde med disse naboer og med deres accept. Den positive udvikling af Vipperød som vi kan se med dette projekt er dog ikke uden bekymringer... Det anføres i lokalplanforslaget at der ikke forventes væsentlige ændringer i trafikken. Det vil vi gerne fra Vipperådet anfægte, området er allerede trafikalt belastet, en udvikling denne lokalplan vil forstærke. Vipperød har gennem de sidste år, via baneprojektet med dobbeltsporet mellem Lejre og Vipperød og ved bygningen af Netto på Roskildevej, undergået en væsentlig trafikal transformation hvor trafikbelastningen på langs af Roskildevej er steget markant. Lukningen af overskæringen på Asmindrupvej har ikke i sig selv medført yderligere biler, men trafikbelastningen er øget markant da en langt større del af trafikken nu er blevet gennemgående gennem krydset ved Roskildevej/Sandbakkevej/Vipperød Byvej, med dertil hørende øget hastighed.	fastsat minimums afstand til ny bebyggelse fra eksisterende omkringliggende bebyggelse, henvises til høringssvar nr. 3 og nr. 8. Endelig henvises til høringssvar nr. 1, for så vidt angår bemærkninger omkring ønske om forbedring af trafiksikkerheden i Vipperød, og ønske om inddragelse af Vipperådet i evt. kommende trafiksikkerhedstiltag videregives til kommunens vejafdeling.	
--	--	--	--

	Denne udvikling vil blive forstærket med yderligere 120 boligenheder med tilhørende trafik som ligeledes kommer til at blive gennemkørende/langsgående. Uanset om udkørslen til Roskildevej bliver over Nettos parkeringsplads eller via vejen ved flygtningecenteret så vil det gennem Vipperød blive til gennemgående trafik gennem et område som allerede er stærkt belastet. Hvis der tvivles på om denne udvikling er reel eller noget der bare opleves kan der blot kigges på de ret faste placeringer Midt og Vestsjællands Politi har til deres ATK vogn i Vipperød. Den er fast inventar på Roskildevej, enten lige efter flygtningecenteret på vej ind i Vipperød eller mellem Vipperød Byvej og Nygårdsvej. Hvad enten ATK vognen anses som et middel til fartreduktion eller en indirekte skatteopkræver kan der ikke herske tvivl om at Midt og Vestsjællands Politi mener at der er potentiale for at udskrive bøder på denne strækning... Det har længe været nødvendigt at kigge på trafiksanering af Vipperød, men når lokalplan 20.18 forhåbentligt bliver vedtaget efter høringsperioden vil Vipperådet kraftigt opfordre til at Holbæk Kommune samtidigt kigger på trafikken gennem Vipperød og finder passende løsninger til trafiksanering således at der kan undgås en udvikling der ud over en stigende miljøbelastning uvægerligt vil medføre ulykker. Krydset ved Roskildevej/Sandbakkevej/Vipperød Byvej er allerede underdimensioneret til den eksisterende trafik og vil blot blive endnu mere overbelastet efter vedtagelsen af lokalplan 20.18. Vipperådet stiller sig gerne til rådighed for Holbæk Kommune som samarbejdspartner i den		
--	---	--	--

		analyse der skal ligge til grund for at sikre en bæredygtig udvikling.		
10	Vejdirektoratet	Vejdirektoratet har fremsendt indsigelse til planforslaget, i forhold til indplacering af støjvold og gældende byggelinjer ved motorvejen.	I dialog med rådgiver er udarbejdet supplerende materiale, hvor indplacering af støjvold er angivet mere detaljeret, således at vejdirektoratet har kunnet frafalde indsigelsen.	Administrationen indstiller, at der i medfør af høringssvaret foretages ændringer i planforslagene, derved, at de fra rådgiver fremsendte supplerende skitser af støjvoldens placering og udformning inddrages i planforslaget, og der tilføjes følgende i afsnit omkring tilladelser fra øvrige myndigheder: <i>Byggelinjer ved motorvejen Holbækmotorvejen er.//</i> I forbindelse med udarbejdelse af nærværende lokalplan er skitseret en udformning af støjvolden, jf. bilag 1 og 2 der indebærer en mindre overskridelse af vejbyggelinjen. I dialog med vejdirektoratet er opnået en forhåndstilkendegivelse om, at denne mindre overskridelse kan tillades.