

Holbæk Kommune

By og Landskab, Plan

Kristian Hestbech

J.nr. 14/80330

23. januar 2015

Revideret forslag til Lokalplan 19.05 Boligområde ved Høbjærggård, Tølløse Syd.

Oversigt over forslag og bemærkninger fra høringsfasen samt administrationens indstilling hertil.

Der er modtaget 8 skriftlige hørings svar i høringsperioden fra den 20. november 2014 til den 15. januar 2015.

Resumé af hørings svarene samt administrationens vurdering og indstilling fremgår af skemaet herunder.

| Nr. | Afsender | Resumé af hørings svar / indsigelse | Administrationens vurdering | Administrationens indstilling |
|-----|-----------------------------|--|---|--|
| 1 | Jane Qvist og Per H. Larsen | Hvad vil man gøre for at bevare den store bestand af flagermus i området? Flagermusen er fredet, så man må ikke fælde træer i byggeriets hellige navn. | <p>I forbindelse med miljøscreeningen af planlægningen er der udarbejdet en bilag-IV-rapport, der belyser planlægningens påvirkning af områdets dyre- og planteliv. Af rapporten fremgår følgende:</p> <p><i>”Indenfor det kommende lokalplanområde sås ved besigtigelsen ingen større træer med potentiale som rastesteder for flagermus. Bevoksningerne omkring vandhullerne omfatter primært mindre træer. Forekomst af enkelte rastende flagermus i f.eks. piletræer er mulig. Disse bevoksninger vil imidlertid indgå i de naturprægede friarealer, så planen vil ikke påvirke potentielle rasteområder for flagermus.”</i></p> <p>Administrationen vurderer, at den offentliggjorte screeningsbeslutning er valid, selv om det reviderede lokalplanforslag 19.05 indeholder en anden udstykningsplan end den,</p> | Administrationen indstiller, at hørings svaret ikke medfører ændringer i lokalplanforslaget. |

| | | | | |
|----|------------------------------------|---|---|---|
| | | | <p>der fremgår af sidste side i Bilag IV-rapporten. Dels fordi det reviderede lokalplanforslag ikke ændrer på besigtigelsen om, at der inden for planområdet ikke findes større træer med potentiale som rasteområder for flagermus. Dels fordi det reviderede lokalplanforslag fastholder udlæggene af grønne områder omkring §3-områderne i planområdet.</p> <p>Tilstandsændringer i den beskyttede natur (§3-områder), der fremgår af lokalplanforslagets kortbilag 2, må ikke ske uden dispensation fra Naturbeskyttelsesloven. Holbæk Kommune er myndighed på at dispensere fra Naturbeskyttelsesloven.</p> | |
| 1a | Jane Qvist | Opfølgning på 1. høringssvar: Hvorfor skal der bygges så massivt i den østlige del af området? Hvem har pålagt os det? | <p>NaturErhvervstyrelsen er påtaleberettiget i forbindelse med udlæg af landbrugsjord til boligformål. Jf. "Cirkulære om varetagelse af de jordbrugsmæssige interesser under kommune- og lokalplanlægningen" skal der ifølge § 4 stk. 2 lægges vægt på, "at forbruget af landbrugsjord til ikke-jordbrugsmæssige formål ikke bliver større end nødvendigt".</p> <p>Ligeledes er det i kommunens interesse at begrænse arealforbruget af særligt værdifuld landbrugsjord til ikke-jordbrugsmæssige formål, hvilket fremgår af Kommuneplan 2013-25 retningslinje 6.1.1.</p> <p>Administrationen, at den østlige del af området og lokalplanområdet er lagt op til en tætthed som i tilsvarende områder til boligformål. Også når det tages i betragtning, at der udlægges areal til store, grønne friarealer.</p> | Administrationen indstiller, at høringssvaret ikke medfører ændringer i lokalplanforslaget. |
| 2 | AB Søndertoften v. Johnny Landsvig | Forslag om ændret stiføring ved ny sti til Østergade. Det vil være mere hensigtsmæssigt og trafiksikkert at føre stien videre til eksisterende fortov nord for den nuværende tilslutning. | <p>Stiens tilslutning til Østergade vurderes at ske mest hensigtsmæssigt der, hvor Østergade slår et sving. Begrundelserne herfor er, at:</p> <ul style="list-style-type: none"> • stien vil være en naturlig fortsættelse | Administrationen indstiller, at høringssvaret ikke medfører ændringer i lokalplanforslaget. |

| | | | | |
|---|-------------------|---|--|--|
| | | | <p>se af trampestien fra Lidtgodtvej og en logisk adgang til det nye boligområde for beboerne i den sydlige del af Østergade.</p> <ul style="list-style-type: none"> • adgangen for cyklister, der kommer nordfra ad Østergade, sker mest naturligt, hvor vejen slår et sving. <p>Administrationen vurderer, at der ikke er en trafiksikkerhedsmæssig risiko ved at koble stien på Østergade i svinget pga. lav trafikbelastning og gode oversigtsforhold.</p> | |
| 3 | Peter E. Andersen | <p>Ændringsforslag</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Bevaring af den eksisterende cykelsti på bagsiden af de vestligste boliger på Søndermarken + sløjfning af eksisterende cykelsti på indersiden af Sønderstrupvej. 2) Flytning af tilkørselsvej til den nye udstykning, så den rykkes længere mod vest (større afstand til eksisterende boliger i Søndermarken). Etablering af plantebælte mellem tilkørselsvej og eksisterende boliger. 3) Kommunen ønsker at fjerne eksisterende cykelsti med kommuneplantillæg nr. 11. Udbygning og renovering af eksisterende cykelsti gennem Søndermarken samt forslag om overdragelse af drift og vedligehold til grundejerforeningen foreslås. | <p>Administrationen vurderer følgende:</p> <p>Ad 1) Den eksisterende cykelsti på indersiden af Sønderstrupvej udgør den bedste og mest trafiksikre cykelrute mellem Nr. Eskilstrup og Tølløse. Begrundelsen herfor er antallet af vejkrydsninger – cykelstien ved Sønderstrupvej krydser kun én vej, hvor cykelstien gennem Søndermarken vil krydse tre veje. Oversigtsforholdene ved krydsningen af vejstykket mellem Sønderstrupvej og Søndermarken vurderes at være gode og afmærkningen tilstrækkelig. En opgradering af den eksisterende cykelsti på bagsiden af de vestligste boliger i Søndermarken forhindres dog ikke af det reviderede lokalplanforslag.</p> <p>Ad 2) Vejløsningen A1-A2 udlægges med en dobbelt ensrettet struktur og imødekommer den kritik, der blev rettet mod det tidligere lokalplanforslag i forhold til afstanden mellem vejen og de nærmeste boliger på Søndermarken og i forhold til den støj, der må forventes at blive genereret med den nye vejtilslutning.</p> <p>Ad 3) Kommuneplantillæg nr. 11 udarbejdes kun for at lade kommuneplanrammen og lo-</p> | <p>Administrationen indstiller, at høringssvaret ikke medfører ændringer i lokalplanforslaget.</p> |

| | | | | |
|---|--|--|--|---|
| | | | kalplanområdet være sammenfaldende og påvirker således ikke cykelstien gennem Søndermarken. Øvrige forslag omkring cykelstien behandles ikke i forbindelse med det reviderede lokalplanforslag, da det ligger uden for lokalplanområdet. | |
| 4 | Dag og Susanne Samsund | Forslag til forbedring af vejføringen i det kommende boligområde på baggrund af bekymring om gener fra den øgede trafik. | Administrationen vurderer, at den nuværende vejføring gennem lokalplanområdet tilgodeser både eksisterende boliger i Søndermarken samt de kommende boliger i den nye udstykning. Afstanden fra vejen til de nærmeste boliger i Søndermarken ud for boliggruppe 6 er ca. 60 meter, hvilket vurderes at være mere end tilstrækkeligt i forhold til at undgå trafikale gener. | Administrationen indstiller, at høringssvaret ikke medfører ændringer i lokalplanforslaget. |
| 5 | Christian Givskov Jørgensen pva. beboere på Søndermarken, lige numre | <ul style="list-style-type: none"> • Urimelig belastning af borgerne i forhold til øget støj, forurening og trafikbelastning sammenlignet med eksisterende planlægning for området. • Mangel på normale vejtilslutninger. • Frygt for sætningskader i forbindelse med byggeprocessen og for lange og opslidende retssager. • Dårlige oversigtsforhold ved adgangsvejen fra Sønderstrupvej til Søndermarken. • Ønske om at blive holdt skadesløse under byggeprocessen og forslag om at stille betingelser om gennemfotografering og tilstandsrapporter i en fremtidig byggetiladelse. • Ønske om etablering af arbejdsvej direkte til den nye udstykning. • Forslag om etablering af cykeltunneller og bedre cykelforbindelser i området. | <p>Miljøpåvirkninger</p> <p>Der er forud for planlægningen for det nye boligområde foretaget en screening af planlægningens påvirkning af miljøet. Det er vurderet, at der er taget de nødvendige miljøhensyn både i forhold til eksisterende og fremtidigt byggeri.</p> <p>Trafik</p> <p>Det er vurderet, at vejtilslutningen fra Sønderstrupvej og den dobbelt ensrettede vejstruktur vest for Søndermarken udgør en hensigtsmæssig adgang til både Søndermarken og den kommende udstykning. Alternative vejadgange har været drøftet tidligere i processen, men placeringen af den nuværende adgangsvej er politisk besluttet. De nuværende oversigtsforhold ved Sønderstrupvej er vurderet at være i orden og vil ikke blive behandlet i forbindelse med denne lokalplan.</p> <p>Udlægget af stier i det kommende boligområde vurderes at være tilstrækkeligt, dog åbnes der i lokalplanforslaget op for, at der kan</p> | Administrationen indstiller, at høringssvaret ikke medfører ændringer i lokalplanforslaget. |

| | | | | |
|---|--|--|--|---|
| | | | <p>etableres yderligere stier. Det er ikke vurderet nødvendigt at etablere cykeltunneller inden for lokalplanområdet.</p> <p>Udbygning af lokalplanområdet Lokalplanlægningen fastlægger rammerne for den fremtidige anvendelse af området, hvorimod lokalplanen ikke kan fastlægge bestemmelser om hverken den kommende byggesagsbehandling eller etablering af midlertidige arbejdsveje. Konflikter i forbindelse med en eventuel kommende byggeproces er private anliggender.</p> | |
| 6 | Regionstog v. Niels Møller | <p>Forslag om at se nærmere på skellene mod banen i forbindelse med den matrikulære udstykning.</p> <p>Forslag om at reservere et areal på matr.nr. 6ay, der muliggør niveaufri skæring af jernbanen på et senere tidspunkt.</p> <p>Bemærkning om, at det formentlig vil være nødvendigt at udføre støjmålinger på stedet.</p> | <p>Administrationen har vurderet, at der på baggrund af trafikløsningen i det reviderede lokalplanforslag ikke er behov for at blive indarbejdet en egentlig arealreservation til en eventuel kommende niveaufri skæring af jernbanen.</p> <p>Lokalplanforslagets bestemmelser (§ 15.2) fastlægger, at der skal etableres den nødvendige støjafskærmning imellem boligområdet henholdsvis Sønderstrupvej og jernbanen. Hvis modeller af støjdbredelsen viser, at der vil være behov for en støjarskærmning, skal en sådan etableres.</p> | Administrationen indstiller, at høringssvaret ikke medfører ændringer i lokalplanforslaget. |
| 7 | Monica Embring Andersen og Kasper Lindorff Andersen. | <p>Ønsker ikke, at kommende tilslutningsvej skal føres lige forbi husene på Søndermarken.</p> <p>Kommentar til argumenterne for ikke at lave en ny adgangsvej direkte til den nye udstykning og bemærkning om manglende trafiksikkerhed ved adgangen fra Sønderstrupvej til Søndermarken.</p> <p>Forslag om ny adgang til området direkte fra Sønderstrupvej, alternativt at flytte den foreslåede adgangsvej længere væk fra boligerne på Søndermarken.</p> <p>Forslag om at nedlægge cykelsti parallelt med Sønderstrupvej</p> | <p>Adgangen til lokalplanområdet er vurderet at kunne ske mest hensigtsmæssigt fra den eksisterende overkørsel fra Sønderstrupvej. Der er i forbindelse med det reviderede planforslag sikret et særligt hensyn til beboerne på Søndermarken ved at planlægge for en dobbelt ensrettet vej med øget afstand til de eksisterende boliger i forhold til det første planforslag.</p> <p>Alternative vejtilslutningsløsninger har tidligere i processen været forelagt politisk, der-</p> | Administrationen indstiller, at høringssvaret ikke medfører ændringer i lokalplanforslaget. |

| | | | | |
|---|---|--|--|---|
| | | og i stedet benytte cykelsti bag de vestligste boliger på Søndermarken. | <p>iblandt forslaget om at etablere en direkte overkørsel til lokalplanområdet. Administrationen har dog anbefalet og anbefaler stadig at koble tilslutningen på den eksisterende adgangsvej med det argument, at antallet af overkørsler til større veje skal holdes på et minimum af hensyn til trafiksikkerheden. Det beror således på en misforståelse, at argumentet skulle være, at kommunen ikke vil bryde cykelstien mellem Nr. Eskilstrup og Søndermarken.</p> <p>Administrationen vurderer desuden, at den eksisterende cykelsti på indersiden af Sønderstrupvej udgør den bedste og mest trafiksikre cykelrute mellem Nr. Eskilstrup og Tølløse, og den påtænkes derfor ikke nedlagt. Desuden ligger størstedelen af cykelstien uden for lokalplanområdet og den pågældende del kan ikke behandles som en del af lokalplanen.</p> | |
| 8 | Per H. Larsen/Grundejerforeningen Søndermarken Vest | <p>Forslag:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Flyt adgangsvejen helt frem til Sønderstrupvej langs det levende hegn. 2) Grav adgangsvejen et stykke ned i bakken for øget støjrreduktion og for reduktion af forurening. 3) Etablering af rundkørsel ved Sønderstrupvej pga. manglende respekt for 60 km/t-skilt. Rundkørslen kan fremtidssikre en adgangsvej til en eventuel kommende udstykningsvej vest for Sønderstrupvej. 4) Kommentar vedr. bekymring for sætningsskader i forbindelse med kommende byggeri. 5) Krav om etablering af byggevej uden for GSV's område for at slippe for tung byggetrafik. 6) Kommentar vedr. ansvarspådragelse for sætningsskader. 7) Krydsningen af cykelstien ved adgangsvejen fra Sønderstrupvej anses for trafikfarlig. 8) Dobbeltrettet cykelsti fra Nr. Eskilstrup bør føres ind gennem lokalplanområdet og slutte sig til stien bag om | <p>Ad. 1) Den planlagte adgangsvej vurderes at udgøre en trafiksikker løsning hvori der er taget hensyn til de nærmeste boligejendomme.</p> <p>Ad. 2) Det er i miljøscreeningen vurderet, at der for det planlagte område vil være trafikstøj som i tilsvarende boligområder. Det vurderes derfor ikke nødvendigt at grave adgangsvejen ned.</p> <p>Ad. 3) Evt. etablering af en rundkørsel skal ske uden for lokalplanens område og kan derfor ikke behandles i denne lokalplansag.</p> <p>Ad. 4) Lokalplanforslaget kan ikke fastlægge bestemmelser om selve byggeprocessen. En eventuel konflikt i forbindelse med en kommende byggeproces er et privatretligt anliggende.</p> | Administrationen indstiller, at høringssvaret ikke medfører ændringer i lokalplanforslaget. |

| | | | | |
|----|------------------|---|---|-----------------|
| | | <p>de vestlige huse i Søndermarken. Der mangler i den forbindelse en kobling mellem den eksisterende cykelsti vest for området og selve lokalplanområdet.</p> <p>9) Spørgsmål om trafikikkerhed og antal af vejkrydsninger.</p> <p>10) Ønske om politisk velvilje og lydhørhed.</p> | <p>Ad. 5) Lokalplanforslaget kan ikke fastlægge bestemmelser om midlertidige byggeveje.</p> <p>Ad. 6) Lokalplanforslaget kan ikke fastlægge bestemmelser om ansvarspådragelse for sætningsskader. En eventuel konflikt i forbindelse med en kommende byggeproces er et privatretligt anliggende.</p> <p>Ad. 7) Cykelstiens krydsning af adgangsvejen til lokalplanområdet fra Sønderstrupvej vurderes ikke at være trafikfarlig, da afmærkningen er tydelig og oversigtsforholdene gode.</p> <p>Ad. 8) Den eksisterende cykelsti mellem Nr. Eskilstrup og Tølløse vurderes at udgøre den bedste løsning for cyklister i forhold til trafikikkerheden. Cykelstien forbindes med lokalplanområdet ud for Søndermarken 30 og 44. Administrationen kan ikke dokumentere, at en given trafikløsning <i>ikke</i> kan være trafikfarlig, men bygger forslaget på erfaringer.</p> <p>Ad. 9) Antallet af krydsninger skal holdes på et minimum – derfor er løsningen med den eksisterende cykelsti bedre end at føre cykelstien ind gennem Søndermarken.</p> <p>Ad. 10) Byrådet bliver forelagt samtlige høringssvar sammen med administrationens faglige vurdering og anbefaling og træffer beslutning ud fra disse grundlag.</p> | |
| 8a | Mogens Jørgensen | Tilslutning til høringssvar nr. 8. | Se ovenstående. | Se ovenstående. |

Administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle ændringer af lokalplanforslaget og kommuneplantillægget i forbindelse med endelig vedtagelse.