

Forslag til Lokalplan 6.19

Oversigt over forslag og bemærkninger fra høringsfase samt administrationens indstilling hertil

Der er modtaget 3 skriftlige hørings svar fra en gruppe borgere, naboer til området. Resumeer af det indkomne samt administrationens vurdering og indstilling fremgår af skemaet nedenfor.

Nr.	Afsender	Hørings svar/ bemærkning	Administrationens vurdering	Administrationens mulighed for indarbejdning af bemærkninger i planforslaget
1	Christian Castenskiold	<p>1. § 5.4 og § 13.1 Af planteksten opfattes det at solenergianlæg o.l. er del af bygningen og skal holdes inden for højden på 8,5 meter. Ellers foreslås dette således at, bygningen med tekniske anlæg o.l. skal holdes inden for højden på 8,5 meter.</p> <p>2. § 10.1 Jeg foreslår at det tilføjes at den nordlige skelbeplantnings tæthed og højde skal bevares i fremtiden således at bebyggelsen ligger skjult og i læ bag skelbevoksningen.</p>	<p>1. Administrationen vurderer, at det bør tydeliggøres, at solcelleanlæg ikke må overstige en højde på 8,5 meter.</p> <p>2. Administrationen vurderer, at en bevarelse af tæthed og højde af beplantning langs det nordlige skel skal fremgå tydeligere af lokalplanforslagets bestemmelser.</p>	<p>1. De fremsendte bemærkninger er indarbejdet i form af en bisætning i § 13.1.</p> <p>2. De fremsendte bemærkninger er indarbejdet i form af en separat bestemmelse vedr. bevaring af beplantning langs det nordlige skel.</p>
2	Charlotte Bervild og Palle Horne Jensen, Gl. Tuse Næs Vej 25 Christel og Poul Pedersen, Gl.	<p>1. På matriklen findes der i dag flere fuglearter, der kun holder til på disse kanter, på grund af den rolige beliggenhed. Et byggeri på 10 huse vil ødelægge naturen og vel også Holbæk Kommunes intentioner om at bevare naturen?</p>	<p>1. Holbæk Kommune vurderer, at 10 boliger ikke vil have nogen negativ indflydelse på dyre- og fugleliv indenfor lokalplanområdet?</p>	<p>1. De fremsendte bemærkninger giver ikke anledning til ændring af planforslaget.</p>

Tuse Næs Vej 46	<p>2.</p> <p>Efter at Fjordstien er etableret er der samtidigt kommet mange flere cyklistere, der benytter den dejlige sti, og dermed også Gl. Tuse Næs Vej som gennemkørselsvej, hvilket også giver højere belastning af området.</p>	<p>2.</p> <p>Vejen er en offentlig vej, som kommunen har ansvaret for at vedligeholde. Holbæk Kommunes Vejmyndighed vurderer, at 10 ekstra boliger på vejen ikke vil medføre nogen ekstraordinær belastning.</p>	<p>2.</p> <p>De fremsendte bemærkninger giver ikke anledning til ændring af planforslaget.</p>
<p>Helle Sakstrup og Tage Nielsen, Gl. Tuse Næs Vej 27</p>	<p>3.</p> <p>Jf. Lokalplanforslaget fremgår det, at matr. 3h (del 2) skal overgå til byzone straks efter vedtagelse af lokalplan, hvorimod resten af Mårsø by åbenbart forventes at overgå til Byzone efter en "Kommuneplanlagt byzone". Hvad er incitamentet for at lade hele byen overgå til byzone? Mårsø er en gammel landsby og fremstår stadig som sådan, bl.a.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ er både Gl. Tuse Næs Vej og Hyldegårdsvej veje, hvor samtlige grunde går helt ud til vejen, altså ingen fortov. ○ Bebyggelsen i Mårsø By består for det meste af ældre bebyggelse og fremstår derfor stadig som landsby. ○ Begge veje bruges af skolebørn både til fod og på cykel, hundeluftere og andre bløde trafikanter. 	<p>3.</p> <p>Kommuneplan 2017 fastlægger den fremtidige zonestatus for alle kommuneplanens rammelaagte områder. Heri indgår Mårsø, som vurderes at have en størrelse, der berettiger, at der er tale om byzone-by. Den fremtidige zonestatus for Mårsø By har således ikke noget med den konkrete lokalplan at gøre.</p> <p>Det er byens størrelse, der er det overordnede argument for, hvorvidt et område skal være fremtidig by- eller landzone.</p>	<p>3.</p> <p>De fremsendte bemærkninger giver ikke anledning til ændring af planforslaget.</p>
<p>Margit og Anders Thoby, Gl. Tuse Næs Vej 29a</p>	<p>4.</p> <p>Hvordan kan en skovbyggelinje gøres til byzone?</p>	<p>4.</p> <p>Skovbyggelinjen tilsidesættes ikke af ændring i zonestatus.</p>	<p>4.</p> <p>De fremsendte bemærkninger giver ikke anledning til</p>

		<p>5. Ud fra Lokalplanen forventes det, at bebyggelse af matr. 3h (del 2) skal være 5 dobbelthuse i moderne stil (max. 8,5 meter), der efter vores opfattelse ikke kan betragtes som tæt/lav bebyggelse, som der står i Kommunens Planforslag.</p>	<p>5. I bygningsreglement 2010 (BR 10), kapitel 2.2.1, stk. 1, nr. 2 defineres tæt/lav byggeri som helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse, herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende tæt/lav bebyggelse. Kommunalbestyrelsen skal i den forbindelse foretage en konkret vurdering af om en bebyggelse falder ind under kategorien lignende tæt/lav bebyggelse.</p>	<p>ændring af planforslaget.</p> <p>5. De fremsendte bemærkninger giver ikke anledning til ændring af planforslaget.</p>
		<p>6. Byggestilen vil falde helt udenfor den eksisterende bebyggelse og evt. fremtidige bebyggelse burde derfor fremstå i anden stil, der falder ind i den eksisterende stil og naturen.</p>	<p>6. Der er stor diversitet i byggeskikken i Mårsø. Mårsø er tilbygget og udbygget over forskellige årtier og afspejler derfor den tid, der er udbygget i – en moderne byggestil. Mod syd er der eks. udviklet et 60'er parcelhuskvarter og der er flere rækkehuse i Mårsø.</p>	<p>6. De fremsendte bemærkninger giver ikke anledning til ændring af planforslaget.</p>

		<p>7.</p> <p>Ved evt. ny bebyggelse, må der forventes væsentlig mere trafik på vejen, der i den forbindelse vil være til kæmpe fare for både beboere og fodgængere (her henvises også til Mårsø Plejecenter, hvor mange af de ældre hver dag bruger vejen til at gå tur på). Hvordan vil Holbæk Kommune stille sig til den problematik? I dag køres der generelt alt for hurtigt på vejen, og derfor foreslås det, at der på en eller anden måde laves hastighedsreduktion, eks. i form af vejbumper eller chikaner, alternativt hastighedsreduktion til 30 km. Det kan også bemærkes, at der fra tidligt forår til sent efterår køres med store landbrugsmaskiner på vejen.</p>	<p>7.</p> <p>Holbæk Kommune vurderer ikke, at 10 nye boliger vil medføre en væsentlig stigning i trafikken. Vi har ikke noteret klager over fart mv. på Gl. Tuse Næs Vej, lige som vi ikke modtog bemærkninger vedr. Mårsø, da vi i efteråret 2019 sendte kommunens Trafiksikkerhedsplan 2020-25 i offentlig høring.</p> <p>På dette grundlag vurderer Holbæk Kommune, at der ikke bør skæres ned i antal boliger, og at der p.t. ikke er behov for vejbumper eller andre fartdæmpende foranstaltninger.</p>	<p>7.</p> <p>De fremsendte bemærkninger giver ikke anledning til ændring af planforslaget.</p>
		<p>8.</p> <p>Som opfølgning på Kortbilag 3 Illustrationsplan til Lokalplan 6.19 forventes det, at der opføres 5 dobbelthuse, der lægges helt ude ved vejen. I den forbindelse tillader vi os at foreslå, at der i givet fald kun opføres 4 dobbelthuse og at disse placeres længere tilbage på grunden. Det reducerede antal boliger begrundes bl.a. i mindre trafik på Gl. Tuse Næs Vej.</p>	<p>8.</p> <p>Når der inddrages arealer til boligudvikling, er det hensigten, at der udvikles med en vis kapacitet mhp. optimal arealudnyttelse indenfor det konkrete område. Der holdes derfor fast i udvikling af op til 5 dobbelthuse indenfor lokalplanområdet.</p>	<p>8.</p> <p>De fremsendte bemærkninger giver ikke anledning til ændring af planforslaget.</p>

		<p>9. Der står i lokalplanen, at der beregnes 1½ p-plads pr. hus og ½ gæsteparkering pr. hus. Hvis vi går ud fra, at hver husstand har 2 køretøjer, så vil der forventes en øget trafik med minimum ca. 30-40 ekstra kørsler på vejen pr. dag, hvilket vejen efter vores opfattelse slet ikke kan bære. Samtidig skal det bemærkes, at der nu bygges på matr. 3a, der ikke har været beboet i ca. 40 år, hvilket også vil betyde tiltagende trafik på vejen. Vi foreslår derfor Holbæk Kommune i den forbindelse at etablere en indkørsel fra Tuse Næs Vej. I øvrigt er Gl. Tuse Næs Vej og Hyldegårdsvej udlagt som stilleveje iflg. Lokalplan nr. 61 af 1981 (max. 30 km.), der vel stadig er gældende?</p>	<p>9. Pga. et beskyttet dige i det nordlige skel, er der ikke mulighed for at etablere adgang via Tuse Næs Vej. Af hensyn til trafiksikkerheden kan dette i øvrigt heller ikke anbefales. Tuse Næs Vej er en gennemgående vej med en hastighedsgrænse på 80 km/t, som af samme grund ikke er åben for direkte adgang fra andre boliger langs Tuse Næs Vej. Holbæk Kommune vurderer desuden, at den forøgede trafik fra de nye boliger ikke vil medføre væsentligt mere slid på Gl. Tuse Næs Vej. Gl. Tuse Næs Vej er en offentlig vej, så det er i givet fald Holbæk Kommune, der skal udbedre/forstærke vejen.</p>	<p>9. De fremsendte bemærkninger giver ikke anledning til ændring af planforslaget.</p>
		<p>10. En ændring af placering af husene længere tilbage mod Tuse Næs Vej vil samtidig være til mindre gene for beboerne på Gl. Tuse Næs Vej 29b og c.</p>	<p>10. Det er vurderet hensigtsmæssigt at placere parkeringspladser længst mod nord, på de arealer, som er mest støjbelastede.</p>	<p>10. De fremsendte bemærkninger giver ikke anledning til ændring af planforslaget.</p>
		<p>11. Iflg. Kortbilag 3 vil der blive anlagt beplantning langs indkørsel til de nyanlagte huse. Hvilken form for beplantning vil der være tale</p>	<p>11. Administrationen vurderer, at der bør sættes en begrænset højde på beplantning.</p>	<p>11. De fremsendte bemærkninger er indarbejdet i form af en bestemmelse vedr. en maksimal</p>

	<p>om? Her ønskes IKKE beplantning der bliver så højt, at det vil tage udsigten fra samme beboere på Gl. Tuse Næs Vej 29b og c. Dette gælder også eventuel beplantning ud mod Gl. Tuse Næs Vej.</p>		<p>beplantningshøjde langs det sydlige og det vestlige skel.</p>
	<p>12. Som vist i Lokalplanen er husene udformet som en form for "grædemur", hvor bygherre ikke i arkitekturen indtænker det omkringliggende landzonemiljø, og ej heller inddrager det omkringliggende landskab.</p>	<p>12. Der er stor diversitet i byggeskikken i Mårsø. Mårsø er tilbygget og udbygget over forskellige årtier og afspejler derfor den tid, der er udbygget i – her en moderne byggestil i år 2020. Der er desuden taget hensyn til eksisterende beplantning, herunder større træer.</p>	<p>12. De fremsendte bemærkninger giver ikke anledning til ændring af planforslaget.</p>
	<p>13. Fx de nævnte træer og hvorfor er der et ønske om at etablere legeplads jf. prospektet, når vi er i et naturområde, hvor der er adgang til både skov og natursti.</p>	<p>13. jf. Bygningsrelementet § 398 <i>For etageboliger og tæt/lav boligbebyggelse, herunder rækkehuse og kædehuse mv. skal en passende del af opholdsarealet anlægges som legeområde. Legearealets andel af grundens areal skal fastsættes af kommunalbestyrelsen og fremgå af byggetilladelsen.</i></p>	<p>13. De fremsendte bemærkninger giver ikke anledning til ændring af planforslaget.</p>

		<p>14. <i>Jf. Planlovens § 1: Loven skal sikre en sammenhængende planlægning, der forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen, medvirker til at værne om landets natur og miljø og skaber gode rammer for vækst og udvikling i hele landet, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag med respekt for menneskets livsvilkår, bevarelse af dyre- og planteliv og øget økonomisk velstand.</i></p> <p>Har Holbæk Kommune opfyldt denne del af planloven, i givet fald hvordan?</p>	<p>14. Ifm. kommuneplan 2017 er der foretaget en afvejning af det konkrete område, og det er vurderet hensigtsmæssigt at udlægge området til boligformål. Heri er nævnte hensyn, som fremgår af Planlovens formålsparagraf, taget i betragtning. Afvejningen af udnyttelsen af området indenfor lokalplanens område, er ligeledes foretaget ud fra de overordnede planmæssige hensyn.</p> <p>Der arbejdes således for en gennemførelse af kommuneplanen.</p>	<p>14. De fremsendte bemærkninger giver ikke anledning til ændring af planforslaget.</p>
--	--	---	---	---

3	<p>Margit og Anders Thoby, Gl. Tuse Næs Vej 29 A</p> <p>Anja og Henrik Nors, Gl. Tuse Næs Vej 29 B</p> <p>Anne Marie og Niels Frederiksen, Gl. Tuse Næs Vej 29 C</p>	<p>1. <u>Udsigten</u>. Vi har alle parter købt vores huse på grund af udsigten. En absolut storslået udsigt, som vi ved et evt. byggeri får ødelagt totalt og at vi derfor kan forvente at vores husværdi falder betragteligt. Os fra 29 C stod ud af bilen første gang vi var på besøg og sagde bare: her vil vi bo! Vi havde ikke engang set huset. Vi fik oplyst at det var landbrugsjord, der stødte op til vores grunde og at der derfor ikke kunne bygges og vi forstår stadig ikke hvordan man kan udlægge landbrugsjord, der er forpagtet ud for en årrække på 5 år samt en skovbyggelinje, til byzone? Er et fald i husværdi noget Holbæk kommune vil erstatte/ kompensere for?</p> <p>2. <u>Adgangsvej</u>. Vejen til et evt. nybyggeri vil ifølge planen gå</p>	<p>1. Holbæk Kommune er ikke ansvarlig for erstatning af eventuelt prisfald af ejendomme ifm. boligudvikling.</p> <p>2. Administrationen vurderer, at der er tale</p>	<p>1. De fremsendte bemærkninger giver ikke anledning til ændring af planforslaget.</p> <p>2. De fremsendte bemærkninger giver</p>

		<p>lige på den anden side af vores privat anlagte vej og hæk. Vi har rigeligt med bilstøj fra Tuse Næs Vej, hvor der bliver kørt alt for hurtigt, og fra Gl. Tuse Næs Vej, hvor der også bliver kørt alt for hurtigt. En mulig støjkilde fra en vej lige ved siden af vores hæk, er ikke til at bære.</p> <p>3. <u>Natur.</u> Bilag IV arter, fra EU's naturbeskyttelsesdirektiver. Hvem har foretaget den vurdering? Os, der bor i 29 A og C, har boet her i 15 år, og hvert år har vi set flokke af flagermus flyve ud fra træbevoksningen ud mod Tuse Næs Vej og ud over markerne og tilbage igen. Både voksne og unger. Alle arter af flagermus står øverst på listen over Bilag IV arter. Så hvor er lige biodiversiteten tænkt ind?</p> <p>4. <u>Bygninger.</u> Det eneste mulige acceptable byggeri for os er 6 etplanshuse (8.5 m: er ikke lavt byggeri!), byggeri trukket helt op til træbevoksningen mod Tuse Næs Vej og med indkørsel enten midt på Gl. Tuse Næs Vej i forhold til</p>	<p>om trafik til 10 boliger, og størstedelen af adgangsvejen ligger parallelt med den eksisterende adgangsvej til nr. 29 B og C. Hastigheden på den nye adgangsvej vil være ganske lav, og støjen herfra er forsvindende i forhold til støjen fra Tuse Næs Vej. På denne baggrund vurderer Holbæk Kommune ikke, at lokalplanforslaget vil medføre yderligere støjgener for naboerne.</p> <p>3. Holbæk Kommune har foretaget en vurdering af Bilag 4 arter.</p> <p>Lokalplanforslag 6.19 beskytter jord- og stendiget, den eksisterende beplantning og dermed de dyrearter, som bruger og lever på jord- og stendiget. Samtidig opfordres der i planforslagets redegørelse til, at de store træer langs Gl. Tuse Næs Vej bevares.</p> <p>4. Tuse Næs Vej er ikke en trafikal løsning til indkørslen til området. Alle har en byggeret til at bygge et hus i to etager op til 8,5 – medmindre en lokalplan indskrænker dette.</p>	<p>ikke anledning til ændring af planforslaget.</p> <p>3. De fremsendte bemærkninger giver ikke anledning til ændring af planforslaget.</p> <p>4. De fremsendte bemærkninger giver ikke anledning til ændring af planforslaget.</p>
--	--	---	---	---

		byggeriet eller fra Tuse Næs Vej.	Denne lokalplan tager udgangspunkt i byggeretten. Byggeretten definerer et to-plans hus på op til 8,5 meter som et åben/lavt byggeri.	
--	--	-----------------------------------	---	--