

Høringsnotat til Forslag til Lokalplan 11.23 Jyderup Nord

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.

Nr.	Afsender	Resume af hørings svar	Administrationens vurdering	Administrationens indstilling
1	Leif Jensen	1.1 Forslag om at bygrænseskilt på Aggersvoldvej flyttes mod nord for at gøre det mere sikkert at benytte ind- og udkørsel til boligområdet.	AD 1.1 Lokalplanen kan ikke regulere fartgrænser eller flytning af byskilt. Holbæk Kommunes afdeling for Vej og Trafik vurderer, at byskiltet potentielt kan flyttes. Forslaget vil blive sendt videre til politiet, der skal vurdere og give tilladelse til at flytte byskilt eller sænke hastigheden.	Hørings svaret giver ikke anledning til, at administrationen anbefaler ændringer i lokalplanen.
2	Morten og Ida Overgaard	2.1 Antallet af boliger og boligtyper. Forslag om at reducere antallet af rækkehuse og etageboliger og give plads til flere parcelhuse: Det kritiseres at antallet af parcelhuse reduceres i forhold til gældende lokalplan 11.16. Antallet af rækkehuse og etageboliger er for højt - og langt over, hvad områdets infrastruktur kan holde til. Som naboer ønskes der ikke så stort et antal naboer. Der er undren over, hvor forventningen om at der i fremtiden vil være stor efterspørgsel på andre boliger end villaer kommer fra. Det påpeges, at der er sket meget på boligområdet	AD 2.1 På baggrund af boliganalysen vurderes det, at lokalplanen bør efterkomme bygherres ønske om at opføre mindre boliger. Det vurderes, at omfanget af rækkehuse og etageboliger ikke er for stort i forhold til, hvad området kan bære. Ved en tættere by opnås samtidig en mere bæredygtig by. Der stilles i lokalplanen ikke krav om, at det skal være små boliger, men der gives mulighed for det. Forventningen om fremtidig efterspørgsel på boliger kommer fra boliganalysen og kommunens befolkningsprognose. Ad 2.2 Vej og Trafik vurderer at placeringen af vejadgang god kan lade sig gøre på det valgte sted ved at der laves tiltag for at sikre oversigtsforhold. Kommentar om de trafik, der omhandler veje uden for lokalplanens område, er videresendt til kommunens afdeling for vej og trafik.	Hørings svaret giver ikke anledning til at administrationen anbefaler ændringer i lokalplanen.

	<p>siden 2018, hvor boliganalysen blev lavet.</p> <p>Der stilles forslag om at reducere antallet af boliger, så der kan blive plads til større eller flere parcelhusgrunde og samtidig færre trafikanter.</p> <p>2.2 Trafikpåvirkning og trafiksikkerhed Kritik af at der ikke er taget højde for, hvad et nyt boligområde med så mange nye borgere vil betyde for området – specielt trafikalt.</p> <p>Der stilles spørgsmål til hvilket grundlag der er for at vurdere at tilslutningsvejen fra Aggersvoldvej kan rumme trafik fra det nye boligområde.</p> <p>Undren over at adgangsvejen sker på et sted, hvor der er minimum af udsyn.</p> <p>Forslag til trafiksikkerhed: Færre rækkehuse / etageboliger Fortove helt ud til den eksisterende del af Jyderup Nord De to "bump" (mindre bakker) på Aggersvoldvej nivelleres, så der er bedre oversigtsforhold.</p>		
--	---	--	--

3	<p>Flemming Engelbrechtsen og Tina Eriksen</p>	<p>Høringsvaret stiller og kommentarer og spørgsmål til:</p> <p>3.1 Mulighed for valmede tage</p> <p>3.2 Beplantning og kommunens planer for grund (matr.nr. 1dd), der er nabo til lokalplanområdet. Bekymring for skyggegener fra beplantning i skel mod nabo i delområde 1a.</p> <p>3.3 Tæt-lav byggeri Indtryk af, at der i området er en stor andel af tæt/lav bebyggelse.</p> <p>3.4 Parkering. Bekymring for at beboere i delområde 2a vil parkere på vej op til delområde 1a.</p> <p>3.5 Omfang af bebyggelse og ejertyper Spørgsmål om størrelse på enheder og beboertyper i delområde 2a, der kan anvendes rækkehuse og/eller etageboliger.</p> <p>Spørgsmål om størrelsen på rækkehuse?</p> <p>Spørgsmål til forventninger om fordeling mellem ejerboliger og lejeboliger</p> <p>3.6 Grundejerforening.</p>	<p>AD 3.1 Administrationen vurderer, at der ikke skal gives mulighed for valmede tage.</p> <p>AD 3.2 Den eksisterende beplantning (læhegnet) i skel mellem delområde 1a og eksisterende boligområde skal bevares. Det er administrationens vurdering, at beplantningen ikke skal beskæres for at fungere som visuel og fysisk afskærmning mellem det eksisterende og det nye boligområde jf. §9.6.2. Det vurderes at denne bestemmelse bør fastholdes og at der ikke skal gives mulighed for beskæring.</p> <p>Beplantningen på matr.nr. 1dd, ejet af Holbæk Kommune ligger uden for lokalplanens område. Kommunens ejendomsadministration oplyser, at dette område skal bevares som grønt område. Potentielle nye boligejere køber således en grund i delområde 1a på disse vilkår.</p> <p>AD 3.3 Tæt/lav byggeri. Den store andel af tæt/lav bebyggelse udspringer fra udviklers ønske og er ligeledes i tråd med kommunens boligstrategi, der påpeger, at der er stor efterspørgsel på mindre boliger herunder rækkehuse i Jyderup. Holbæk Kommune ønsker at fremme en bæredygtig byudvikling og det er mere bæredygtigt at bo tættere. Administrationen vurderer, at der i dette område kan være tæt-lav byggeri uden at bo- og levekvaliteten i området reduceres.</p> <p>AD 3.4 Parkering. Det er administrationens vurdering, at der for enkelte ejendomme i delområde 2a og 2b er langt fra boligen til parkering og renovation. Derfor er der behov for at rykke rundt i placering af hhv. fælles parkering, fælles affaldsløsning og boliger i disse</p>	<p>AD 3.4 Det indstilles at der i delområde 2a og 2b flyttes rundt på hhv. boliger, parkering og renovation, hvilket skal fremgå i en tilpasset anvendelsesplan, kortbilag 5B.</p> <p>AD 3.7 Det indstilles at afsnit om jordforurening i redegørelsen omskrives så det fremgår, at: Det er i forbindelse med arkæologiske undersøgelser konstateret muligt forurenede jordopfyld i en del af det nordvestlige område, der ligger vest for den eksisterende fællessti og i et område syd for Bonderosevej 13.</p>
---	--	---	--	---

		<p>Spørgsmål til hvordan en grundejerforening med både lejere og ejere etableres.</p> <p>3.7 Forurennet jord. Bekymring om forurennet jord i delområde 1A.</p>	<p>to delområder. Det indstilles at bebyggelsesplanen i delområde 2a og 2b tilpasses.</p> <p>AD 3.5 Omfang af bebyggelse og ejertyper. Lokalplanen giver planmæssige rammer for udnyttelse af grunde, men regulere ikke konkret boligernes størrelse. Boligerne kan variere i størrelse. Lokalplanen regulerer ikke ejerforhold eller beboertyper, men giver nogle rammer, så boligernes størrelse kan variere, hvilket kan føre til forskellige boligtyper i området, ligesom det giver mulighed for en blandet beboersammensætning for hele området.</p> <p>AD 3.6 Grundejerforening. Lokalplanen kan ikke regulere, hvordan grundejerforeningen etableres i forhold til hvordan medlemskab fordeles mellem ejer og lejere. Det er noget som grundejerne i området skal afklare internt.</p> <p>AD 3.7 Forurennet jord. Det er ikke i delområde 1A, at der er fundet potentiel forurennet jord. Men i et område der ligger vest for den eksisterende cykelsti. Det bør fremgå tydeligere i lokalplanen, hvor der er fundet potentiel forurennet jord. Holbæk Kommune har orienteret Region Sjælland om den potentielle forurenede jord. Region Sjælland skal tage stilling til, hvorvidt den potentielle forurening skal undersøges nærmere.</p>	
4	Jyderup Lokalforum, v. Rikke Klindt	<p>4.1 Formål. Forslag om at tilføje fremme af fællesskab og godt miljø til formålet.</p> <p>4.2 Facadelængde.</p>	<p>AD 4.1 Formål. Det er administrationens vurdering at formålet kan tilpasses, så fællesskab og et godt miljø indskrives.</p> <p>AD 4.2 Facadelængde.</p>	AD 4.1 Det indstilles at lokalplanens formål tilpasses, så fællesskab og godt miljø indskrives.

		<p>Kritik af lange ensartede boligklynger Forslag om færre boliger.</p> <p>4.3 Vejadgang. Vejadgang bør ikke ændres, men der bør kigges på trafiksituation omkring Aggersvoldvej / Høedvej.</p> <p>4.4 Placering af p-pladser. Udlægning af veje og p-pladser i delområde 2 bør ændres, så afstanden for yderste boliger reduceres.</p> <p>4.5 Stibredde og belægning. Forslag om at interne stier skal være bredere og have fast belægning.</p> <p>4.6 Belægning parkering. Forslag om at fællesparkering skal være fast belægning (permeabel) og at cykelparkering skal være fast belægning.</p> <p>4.7 Støj. Spørgsmål om støjmur vil give støjproblemer for beboere på modsatte siden af vejen.</p> <p>4.8 Hastighedsnedsættelse. Hastigheden på Aggersvoldvej bør nedsættes til 50 km/t.</p>	<p>Planlægning sker i et samarbejde mellem privat udvikler og kommunen. Heri skal de rette balancer findes mellem regulering og frihed i forhold til byherre og investorer. Administrationen vurderer, at krav om at facadelængde ikke må overstige de 25 m er passende med henblik på at sikre variation i bebyggelsens udtryk.</p> <p>AD 4.3 Vejadgang. Kommentar vedr. trafikale konsekvenser, der ligger uden for lokalplanens område er videresendt til kommunens afdeling for vej og trafik.</p> <p>AD 4.4 Placering af p-pladser. Det er administrationen vurdering, at der for enkelte ejendomme i delområde 2a og 2b er langt fra boligen til parkering og renovation. Derfor er der behov for at rykke lidt rundt i placering af hhv. parkering, renovation og boliger i disse to delområder. Det indstilles derfor at bebyggelsesplanen tilpasses delområde 2a og 2b.</p> <p>AD 4.5 Stibredde og belægning. Det er administrationens vurdering af bredden på stierne på 1,5 meter er tilstrækkelige og svarer til normal bredde på gangbane, der tillader de fleste almindelige mødesituationer. Administrationen vurderer, at det skal indføres i lokalplanen at stier skal have fast belægning.</p> <p>AD 4.6 Belægning parkering. Administrationen vurderer, at det skal indføres i lokalplanen at områder til fælles parkering og fælles cykelparkering skal være fast permeable belægning.</p> <p>AD 4.7 Støj. Det kan ikke afvises, at der kommer mere støj til området på modsatte</p>	<p>AD 4.5 Det indstilles at interne stier skal have fast belægning.</p> <p>AD 4.6 Det indstilles at fælles parkering og fælles cykelparkering skal være fast permeabel belægning.</p> <p>AD 4.7 Det indstilles at støjmur syd for vejadgang til lokalplanområdet skal etableres som støjabsorberende.</p>
--	--	---	--	---

			<p>side af Aggersvoldvej. Det vurderes at være meget begrænset forøgelse af støjniveauet. Ofte vil oplevelsen være at lyden er anderledes. For at reducere eventuel refleksion af støj vurderer administrationen, at det bør indføres i lokalplanen at støjmuren syd for adgangsvejen til det nye boligområde skal etableres som absorberende støjmur.</p> <p>AD 4.8 Hastighedsnedsættelse. Lokalplanen kan ikke regulere fartgrænser eller flytning af byskilt. Holbæk Kommunes afdeling for Vej og Trafik vurderer, at byskiltet potentielt kan flyttes. Forslaget vil blive sendt videre til politiet, der skal vurdere og give tilladelse til at flytte byskilt eller sænke hastigheden.</p>	
5	Frank Lyngsø og Charlotte Ibsen	<p>5.1 Beplantningsbælte. Forslag om beplantningsbælte ved delområde 2b og delområde 4 mod sydligt skel.</p> <p>5.2 Håndtering af regnvand. Vand fra forsinkelsesbassin bør ske til FORS ledning.</p> <p>5.3 Fællesarealer. Mængden af fællesarealer er begrænset. Forslag om at reducere antallet af etageboliger og erstatte dem med grønne arealer.</p> <p>5.4 Skel. Disponering af lokalplanforslag bør tage højde for skellinje.</p>	<p>AD 5.1 Beplantningsbælte. Administrationen vurderer, at forslaget om beplantningsbælte syd for bebyggelse i delområde 2b vil give mening som en fysisk og visuel afskærmning mellem det nye boligområde og den sydlige nabo. Det indstilles derfor, at der skal opføres et beplantningsbælte på 5 meter her.</p> <p>Delområde 4 udgøres af et grønt område med varieret beplantning jf. lokalplanens §9.6 og kortbilag 9. Administrationen vurderer, at der i dette område ikke er behov for et beplantningsbælte.</p> <p>AD 5.2 Håndtering af regnvand. Området er spildevandskloakeret og regnvand skal håndteres inden for egen grund. Der er drøftelser med FORS omkring mulighed for afløb til eksisterende regnvandsledning.</p> <p>AD 5.3 Fællesarealer. Det er administrationens vurdering, at de nærliggende grønne fællesarealer i delområde 2A-E giver mulighed for at</p>	Ad 5.1 Det indstilles at Den sydligste del af bebyggelsen i delområde 2b rykkes mod nord, for at give plads til etablering af beplantning mod skel for nabo syd for området.

			<p>mødes tæt på ens bolig. Samtidig giver det store grønne fællesområde i delområde 4 og det offentlige grønne område i delområde 6 mulighed for at udfolde sig rekreativt og mødes i større grønne omgivelser. Det er administrationens vurdering at størstedelen af området udlagt til regnvandshåndtering i det meste af tiden vil være tørt og muligt at anvende rekreativt.</p> <p>AD 5.4 Skelgrænse. Administrationen har bekræftet via e-mail at skellet er den gule linje på kortet vedhæftet høringsvaret. Administrationen vurderer, at der i lokalplanen er taget hensyn til skelgrænserne.</p>	
6	Steffen og Mette Falster	<p>6.1. Omfang af bebyggelse. Forslag om flere 1 plans parcelhuse med større grunde, samt rækkehuse i 1 plan. Skal der bygges i flere plan, så bør der tages hensyn til det eksisterende boligområde mod nord.</p> <p>6.2 Trafik. Inden byggemodning bør der laves en holdbar plan/løsning for trafikken på Aggersvoldvej. Vejen er trafikbelastet. Der køres for stærkt og der er ringe udsyn.</p>	<p>AD 6.1 Omfang af bebyggelse. Administrationen vurderer, at lokalplanens overordnede fordeling mellem tæt-lav, etageboliger og parcelhuse er passende. Der er en afstand på ca. 20 meter fra eksisterende boligområde mod nord til det nye boligområde (delområde 2c og 2e). For at tage yderligere hensyn til det eksisterende boligområde mod nord, så vurderer administrationen at boligerne i den nordlige del af delområde 2c og 2e, skal ændres således at muligheden for to plan i dette område udgår, og at det her kun bliver muligt at opføre rækkehuse i ét plan.</p> <p>AD 6.2 Trafik Kommentar vedr. trafik, der ligger uden for lokalplanens område er videresendt til kommunens afdeling for vej og trafik. Ved seneste trafiktælling fra 2021 er der ikke noget der tyder på at vejen er trafikbelastet.</p>	AD 6.1 Det indstilles at bebyggelsens omfang for boliger i delområde 2c og 2e, der ligger mod eksisterende boligområde ændres således, at det ikke bliver muligt at opføre i to plan, men at boligerne her skal være rækkehuse i ét plan.
7	Heidi Turi Montan	7.1 Trafik.	AD 7.1 Trafik Kommentar vedr. trafik, der ligger uden for lokalplanens område er	AD 7.2 Det indstilles at bebyggelsens

		<p>Aggersvoldvej og Høedvej er meget trafikbelastet. Kritik af at man vil lave byudvikling uden at undersøge vejforhold omkring området.</p> <p>Forslag om at Høedvej trafikreguleres, så den bliver sikker.</p> <p>Trafikken fra Jyderup Nord bør ledes ind til byen og ud til skovvejen på en anden måde. F.eks. en ringvej.</p> <p>7.2 Boligområdet for tæt. Det er for mange mennesker, der skal bo for tæt. Forslag om at lave rækkehuse i 1-plan.</p>	<p>videresendt til kommunens afdeling for vej og trafik. Ved seneste trafiktælling fra 2021 er der ikke noget der tyder på at vejen er trafikbelastet.</p> <p>AD 7.2 Administrationen vurderer, at lokalplanens overordnede fordeling mellem tæt-lav, etageboliger og parcelhuse er passende. Kommunen ønsker at fremme bæredygtighed, og det er mere bæredygtigt at bo tættere. Der er mulighed for at opføre i 2 plan, men der er ikke krav om det. For at tage yderligere hensyn til det eksisterende boligområde mod nord, så vurderer administrationen at boligerne i den nordlige del af delområde 2c og 2e, skal ændres således at muligheden for to plan i dette område udgår, og at det her kun bliver muligt at opføre rækkehuse i ét plan.</p>	<p>omfang for boliger i delområde 2c og 2e, der ligger mod eksisterende boligområde ændres således at det ikke er muligt at opføre i to plan, men at boligerne her skal være rækkehuse i ét plan.</p>
8	Berit Kristensen	<p>8.1 Trafik og Antallet af boliger. Undren over at der planlægges for så mange boliger når Aggersvoldvej og Høedvej er trafikbelastet. Forslag om at benytte tilkørselsforhold fra Præstemarken</p> <p>8.2. Støj. Der tages hensyn til støj for det nye boligområde, mens der ikke tages hensyn til de eksisterende boliger på vejen.</p>	<p>AD 8.1 Trafik og antallet af boliger. Kommentar vedr. trafik, der ligger uden for lokalplanens område er videresendt til kommunens afdeling for vej og trafik. Ved seneste trafiktælling fra 2021 er der ikke noget der tyder på at vejen er meget trafikbelastet. Administrationen vurderer, at forslaget om at etablere tilkørsel fra Præstemarken ikke vil være en bedre løsning.</p> <p>AD 8.2 Støj. Det er lovgivningsmæssigt krav, at man ikke må planlægge for nye boligområde, der udsættes for støj over miljøstyrelsens grænseværdier, det er derfor at der opsættes støjskærm. Det kan ikke afvises, at der kommer mere støj til området på modsatte side af Aggersvoldvej. Ofte vil oplevelsen være at lyden er anderledes. For at reducere eventuel refleksion af støj fra støjskærm</p>	<p>AD 8.2 Det indstilles at støjmur syd for vejadgang til lokalplanområdet skal etableres som støjabsorberende.</p>

			vurderer administrationen, at det bør indføres i lokalplanen af støjskærmen, syd for adgangsvejen til det nye boligområde, skal etableres som absorberende støjmur, så refleksion af lyden begrænses.	
9	G/F Blomsterengen, v. Mikkel Winskov Jensen	<p>9.1 Omfang af bebyggelse. Ønske om at fjerne muligheden for 2-plan op mod eksisterende boligområde nord for lokalplanområdet.</p> <p>9.2 Fælleshus. Ønske om at fælleshus flyttes væk fra eksisterende boligområde nord for lokalplanområdet.</p> <p>9.3 Grønne områder. Der ønskes klarhed over, hvilke grønne områder, der tilknyttes GF Blomsterengen. Der ønskes grønne områder med god plads til aktiviteter. Der ønskes grønne beplantningsbælter for en naturlig afgrænsning.</p> <p>9.4 Trafik. Der bør tænkes på trafikløsning for Aggersvoldvej og Høedvej.</p>	<p>AD 9.1 Omfang af bebyggelse. Der er en afstand på ca. 20 meter fra eksisterende boligområde mod nord til det nye boligområde (delområde 2c og 2e). For at tage yderligere hensyn til det eksisterende boligområde mod nord, så vurderer administrationen, at boligerne i den nordlige del af delområde 2c og 2e, skal ændres således at muligheden for to plan i dette område udgår, og at det her kun bliver muligt at opføre rækkehuse i ét plan.</p> <p>AD 9.2 Fælleshus. Administrationen vurderer, at fælleshuset skal have en ny placering, så det ligger mere centralt og ikke ligger op ad eksisterende boligområde.</p> <p>AD 9.3 Grønne områder. De områder, der er tilknyttet GF Blomsterengen, er de områder som grundejerforeningen ejer. Ingen af de grønne områder, som grundejerforeningen ejer, er en del af lokalplanområdet. Der ligger nogle grønne områder, som er kommunalt ejet mellem det nye boligområde og GF Blomsterengens afgrænsning. Dette område bevares som grønt område.</p> <p>For at sikre at boliger i det nye boligområde ikke oversvømmes udlægger lokalplanen et større grønt område (delområde 4) i det område, hvor vandet ved større regnhændelser vil samle sig. I den forbindelse beplantningsbælterne, der i lokalplan 11.16 er udlagt i området op mod GF</p>	<p>AD 9.1 Det indstilles at bebyggelsens omfang for boliger i delområde 2c og 2e, der ligger mod eksisterende boligområde ændres således at det ikke er muligt at opføre i to plan, men at boligerne her skal være rækkehuse i ét plan</p> <p>AD 9.2 Det indstilles at fælleshus flyttes til delområde 1c.</p> <p>AD 9.3 Det indstilles at der i de det grønne område mellem delområde 2c og 2e skal etableres en række træer.</p>

			<p>Blomsterengens område ikke taget med i den nye lokalplan. Beplantningsbælterne i dette område er aldrig blevet etableret. Administrationen vurderer at en række enkeltstående træer langs vejen på det grønne område mellem det eksisterende boligområde ved GF Blomsterengen og det nye boligområde kan fungere som en naturlig afgrænsning mellem de to områder.</p> <p>AD 9.4 Trafik. Kommentar vedrørende trafik, der ligger uden for lokalplanens område er videresendt til kommunens afdeling for vej og trafik.</p>	
10	Bonderose vej 1	<p>10.1 Lokalplangrænse. Ejer udtrykker i høringssvaret interesse for at blive en del af lokalplan 11.23.</p> <p>10.2 Beplantning. Det bør tilføjes, at læhegnet i boligområdet kant forbliver som den er og ikke skal beskæres og have en minimumshøjde på 10 meter.</p> <p>10.3 Beplantningsbælter. Beplantningsbælter bør følge den oprindelige lokalplan 11.16. I det fremlagte forslag er beplantningsbælterne fjernet i det nordlige område. I forhold til ejendommen Bonderosevej 1, bør der mod øst være større beplantningsbælter end eksisterende læhegn,</p>	<p>AD 10.1 Lokalplangrænse. Administrationen har partshørt ejer af Bonderosevej 1 med henblik på at indlemme ejendommen i lokalplan 11.23. Ejendommen er omfattet af gældende lokalplan 11.16, der udlægger ejendommen til friareal eller bebyggelse til formål, som er fælles for områdets beboere såsom børnehaven, vuggestue eller fælleshus. Det er administrationens vurdering, at ejendommen bør inddrages i lokalplan 11.23 med henblik på at få ændret anvendelsesbestemmelserne for ejendommen, så de er i overensstemmelse med det som ejendommen bruges til, nemlig boligformål.</p> <p>AD 10.2 Beplantning. Lokalplanens §9.6.2 foreskriver at læhegnet skal bevares. Administrationen vurderer, at det bør indskrives i bestemmelsen at læhegnet ikke må beskæres. Det er dog ikke hensigtsmæssigt at sætte en minimumshøjde.</p> <p>AD 10.3 Beplantningsbælter.</p>	<p>AD 10.1 Det indstilles at lokalplangrænsen udvides, så lokalplanen omfatter Bonderosevej 1.</p> <p>AD 10.2 Det indstilles at det indskrives i §9.6.2 at læhegnet ikke må beskæres.</p> <p>AD 10.5 Det indstilles at fælleshuset flyttes til delområde 1c.</p>

		<p>mens der mod syd bør være tættere beplantning på det grønne fællesområde, så det ikke bliver et område til ophold og forårsage støjende gener.</p> <p>10.4 Hegn mod vej og fælles områder. For ejendommen Bonderosevej 1 ønskes mulighed for at hæk mod vej og fællesområde kan blive minimum 3 meter i højden for at sikre privatliv.</p> <p>10.5 Fælleshus. Forslag om at flytte fælleshus væk fra eksisterende parcelhusgrunde. Der er bekymring for gener vedr. støj og indblik ved den foreslåede placering af fælleshus.</p>	<p>I lokalplanområdet nordlige del er de udlagte beplantningsbælter i lokalplan 11.16 reduceret nogle steder og fjernet andre steder. Dette er sket i forbindelse med at man i den sydlige del af lokalplanområdet har udlagt et større grønt område, da det er her at vand ved store regnhændelser vil samle sig. Det er administrationens vurdering at det eksisterende læhegn i dag udgør en visuel og fysisk afgrænsning mellem lokalplanens delområde 1a og det eksisterende boligområde, herunder Bonderosevej 1. Det grønne fællesområde syd for Bonderosevej 1 er udlagt til grønt område, hvor der skal etableres frugtland med mulighed for ophold. Det er administrationens vurdering, at en frugtland med mulighed for ophold ikke vil medvirke til væsentlige støjgener. Samtidig flyttes fælleshuset, hvilket yderligere vil fredeliggøre det grønne område.</p> <p>AD 10.4 Hegn mod vej og fællesområder. Det er administrationens vurdering, at lokalplanens bestemmelser om hegn også bør gælde for ejendommen Bonderosevej 1. Ønskes levende eller fast hegn højere end 1,8 meter, så er der mulighed for at opsætte dette 5 meter fra skel mod vej og fællesområde.</p> <p>AD 10.5 Fælleshus. Det er administrationens vurdering, at fælleshuset skal have en ny placering, så det ligger mere centralt og ikke ligger op ad eksisterende boligområde.</p>	
11	Preben Gajhede	11.1 Lokalplaner skal være rammesættende for det gode byliv i sunde boligmiljøer med plads til forskellige former for fællesskab,	AD 11.1 Det er administrationens vurdering, at lokalplan 11.23 sætter rammerne for et blandet boligområde med et grønt udtryk, der indbyder til og giver mulighed for at dyrke fællesskabet. Lokalplanrådets	AD 11.3 Det indstilles at der i delområde 2a og 2b flyttes rundt på hhv. boliger, parkering og

		<p>hvilket denne lokalplan ikke gør. Uforståeligt at det ikke er hele resten af Jyderup Nord, der lokalplanlægges for at kunne vurdere området i sin helhed.</p> <p>11.2 Lokalplanen indeholder alt for mange boliger i forhold til områdets størrelse, hvilket skaber et ringere bomiljø end ønskeligt.</p> <p>11.3 Område 2A og 2B er for store til at danne ramme om gode fællesskaber. Afstanden til fælles parkering og affaldshåndtering er for store. Forslag om at opdele område 2A og 2B i tre. Delområde 2C, 2D og 2E bør også revunderes og omorganiseres til mindre, men mere fællesskabende områder.</p>	<p>afgrænsning er valgt på baggrund af udviklers ønske om etablering af et nyt boligområde. I den forbindelse har administrationen vurderet at det kun gav mening at inddrage et begrænset område udover ovennævnte i lokalplanen. I forbindelse med lokalplanen har mange også kigget ud over lokalplanområdet og set på, hvordan det nye boligområde indpasses i det eksisterende miljø.</p> <p>AD 11.2 Det er administrationens vurdering, at lokalplanens overordnede fordeling mellem tæt-lav, etageboliger og parcelhuse er passende. Kommunen ønsker at fremme bæredygtighed, og det er mere bæredygtigt at bo tættere. Administrationen vurderer, at en tæt by ikke i sig selv medvirker til et dårligere bomiljø.</p> <p>AD 11.3 Det er administrationen vurdering, at størrelsen på fællesområderne i lokalplanen i delområde 2a-e er passende og giver mulighed for at dyrke fællesskabet. Det vurderes yderligere, at enkelte ejendomme i delområde 2a og 2b vil få for langt fra boligen til parkering og renovation. Der er derfor behov for at ændre placering af hhv. parkering, renovation og boliger i disse to delområder. Det indstilles derfor, at bebyggelsesplanen tilpasses delområde 2a og 2b.</p>	<p>renovation, hvilket skal fremgå i en tilpasset anvendelsesplan, kortbilag 5B.</p>
12	Kim Dirksen	<p>12.1 Fordeling af grønne områder. I lokalplan 10-84 var grønne områder (på matr.nr. 1dd, 1di og 1dh) tildelt det eksisterende boligområde (Bonderosevej, Akalejevej og Lavendelvej). Med den</p>	<p>AD 12.1 Fordeling af grønne områder. Det er administrationens vurdering, at de grønne områder på de nævnte matrikler forbliver grønne områder. Af de nævnte områder bliver matr.nr. 1dh og 1di en del af den nye lokalplan. Lokalplanen udlægger disse områder til offentligt tilgængeligt grønt område. Matr.nr. 1dd er ikke en del af lokalplanen. Alle nævnte matrikler ejes af Holbæk Kommune og bliver</p>	<p>AD 12.2 Det indstilles at fælleshus flyttes til delområde 1c.</p> <p>AD 12.3 Det indstilles at det indskrives i §9.6.2 at læhegnet ikke må beskæres.</p>

		<p>lokalplanforslag 11.23 fratages disse områder det eksisterende boligområde.</p> <p>12.2 Fælleshus. Fælleshuset bør placeres et andet sted og ikke op mod det eksisterende boligområde.</p> <p>12.3 Eksisterende beplantning. Den bevaringsværdige beplantning bør bevares intakt uden mulighed for beskæring.</p>	<p>ikke en del af det nye boligområde. Det er således administrationens vurdering, at der ikke er nogen af de nævnte grønne områder, der fratages det eksisterende boligområde nord for lokalplanen. Lokalplan 11.23 udlægger en række nye rekreative grønne områder i selve boligområdet, ligesom lokalplanen fastholder det brede grønne område, der løber langs stien fra det centrale Jyderup ved Præstegården og op til Stokkebjerg Skov.</p> <p>AD 12.2 Fælleshus. Administrationen vurderer, at fælleshuset skal have en ny placering, så det ligger mere centralt og ikke ligger op ad eksisterende boligområde.</p> <p>AD 12.3 Eksisterende beplantning. Lokalplanens §9.6.2 foreskriver, at læhegnet skal bevares. Administrationen vurderer, at det bør indskrives i bestemmelsen at læhegnet ikke må beskæres.</p>	
13	Vibe og Kenneth Lund Apalcho	<p>13.1 Støj. Bekymring for at støjskærm vil reflektere støjen og føre til øget støjniveau øst for boligområdet.</p> <p>13.2 Læhegn. Det ønskes tilføjet at læhegnet ikke må beskæres, samt at hvis træer i læhegnet udskiftes, skal den samlede højde på læhegnet bevares som det eksisterende læhegn.</p> <p>13.3 Trafik. Der er bekymring for at det nye boligområde vil</p>	<p>AD 13.1 Støj. Det er lovgivningsmæssigt krav, at man ikke må planlægge for nye boligområde, der udsættes for støj over miljøstyrelsens grænseværdier. Det er derfor, at der stilles krav til støjskærm. Det kan ikke afvises, at der kommer mere støj til området på modsatte side af Aggersvoldvej. Administrationen vurderer at det vil være begrænset forøgelse af støjniveauet. Ofte vil oplevelsen være at lyden er anderledes. For at reducere eventuel refleksion af støj vurderer administrationen, at det bør indføres i lokalplanen af støjskærmen, syd for adgangsvejen til det nye boligområde, skal etableres som absorberende støjmur, så refleksion af lyden begrænses.</p>	<p>AD 13.1 Det indstilles at støjmur syd for vejadgang til lokalplanområdet skal etableres som støjabsorberende.</p> <p>AD 13.2 Det indstilles at det indskrives i §9.6.2 at læhegnet ikke må beskæres.</p>

		<p>medføre øget trafik på det eksisterende vejnet og føre til øget risiko for ulykker. Ønske om politisk tiltag til forbedring af eksisterende vejnet. Det er vigtigt at trafiktælling tager højde for de bløde trafikanter. Det opleves ikke forsvarligt at tilføre øget trafik i form af tung trafik med materialer og senere den øgede mængde biler fra de mange nye boliger. Forslag om at etablere 2 minus 1 vej, en separat cykelsti og fortov eller lignende.</p> <p>Der er udfordring med at komme fra Høedvej og ud på Holbækvej i myldretiden. Forslag om at etablere rundkørsel for at øge trafiksikkerhed og lette trafikken omkring krydset.</p>	<p>AD 13.2 Læhegn. Lokalplanens §9.6.2 foreskriver at læhegnet skal bevares. Administrationen vurderer, at det bør indskrives i bestemmelsen at læhegnet ikke må beskæres. Administrationen vurderer, at det ikke er nødvendigt at regulere højden på læhegnet yderligere.</p> <p>AD 13.3 Trafik. Kommentar vedr. trafikale konsekvenser, der ligger uden for lokalplanens område er videresendt til kommunens afdeling for vej og trafik.</p>	
--	--	---	--	--

Høringssvar til lokalplanforslag 11.23 Blandet boligområde, Jyderup Nord

Høringsperioden for lokalplanforslag 11.23 Blandet boligområde, Jyderup Nord forløb fra d. 21. september til den 30. oktober. Der blev afholdt borgermøde d. 5. oktober 2022.

De følgende sider indeholder alle høringssvar i sin fulde længde, samt administrationens notat fra borgermødet.

Nr.	Høringssvar fra
1	Leif Jensen
2	Morten og Ida Overgaard
3	Flemming Engelbrechtsen og Tina Eriksen
4	Jyderup Lokalforum, v. Rikke Klindt
5	Charlotte Ibsen og Frank Lyngsø
6	Steffen og Mette Falster
7	Heidi Turi Montan
8	Berit Kristensen
9	Grundejerforening Blomsterengen v. Mikkel Winskov Jensen
10	Bonderosevej 1
11	Preben Gajhede
12	Kim Dirksen
13	Vibe og Kenneth Lund Apalcho
Nr.	
14	Notat fra borgermøde

Hørings svar 1

Lokalplanforslag 11.23 Blandet boligområde, Jyderup Nord

Vedr. Lokalplanforslag 11.23 for Boligområde Jyderup Nord sendt i høring

Jeg vil gerne foreslå at det eksisterende 50km/t/bygrænseskilt på Aggersvoldvej flyttes ca. 200 m. mod nord således, at når man kommer nordfra ad Aggersvoldvej kommer fartbegrænsningen på 50 km/t til at gælde ved ud/indkørsel til planens område. Det vil i øvrigt også gøre det sikrere for andre borgere der benytter ind/udkørslen til Aggersvoldvej. Jeg håber at ovennævnte er forståeligt, ellers kontakt mig venligst

Med venlig hilsen

Leif Jensen

Høringssvar 2

Lokalplanforslag 11.23 Blandet boligområde, Jyderup Nord

At der er fokus på udvikling, herunder boligudvidelse, i Jyderup er kærkomment og lokalplanforslaget 11.23, som forsøges at erstatte 11.16, ser ved første øjekast spændende ud med sø, beplantning og trafikens snoede vejføring. Lige indtil vi dykker ned i konsekvenserne for hvad det vil betyde for området rundt om.

Vi vil i vores høringssvar stille kritik til følgende:

- At en modstand mod lokalplanforslaget IKKE betyder at vi borgere og naboer er mod udvikling, eller mod ændring i boligsammensætningen.
- At antallet af parcelhusgrunde reduceres med 42% i et ellers lovende område, som har ladet vente på sig i årevis.
- At antallet af række- og etageboliger er langt over hvad områdets infrastruktur kan holde til.
- At vi rent og skær ikke ønsker så stort et antal boliger som naboer til den allerede etablerede del af Jyderup Nord.

På borgermødet i Jyderup d. 3. oktober, blev lokalplanforslaget fremlagt og borgere og naboers bekymringer blev udtrykt. Størstedelen af dem lød på den manglende trafikikkerhed, undersøgelse af trafikale udfordringer og undren over at et område der i første omgang var besluttet udlagt til 36 parcelhusgrunde nu forsøges ændret til hele 209 etage- og rækkehuse.

Vi blev meget stramt mindet om, af Lars Quist, at der også var mødt pensionister op, som ønskede at bo i de kommende række- og etageboliger og at de ikke sagde noget og at hans kommentar var for at bringe balance i vores andres utilfredse meldinger – hvilken frækhed at antage, at vi der stiller spørgsmål ved områdets trafikikkerhed, os der er utilfredse med et forslag der nedbringer antallet af de allerede besluttede parcelhusgrunde med 42%, samt forhøjer andelen af række- og etageboliger fra NUL til 209, ikke ønsker udvikling eller ønsker boliger til ældre, eller generelt bare mennesker der ikke ønsker at leve i et parcelhus. Der må vi lige adskille tingene!

Ikke at ønske 209 af de omtalte boliger, er ikke det samme som:

- ikke at ønske udvikling,
- ikke ønske mulighed for blandet boligområde, eller
- ikke ønske muligheder for byens pensionister

At klandre os for det, er skammeligt. Vi ønsker de samme ting, men der må også kunne være forståelse for, at antallet af boliger forslaget lægger op til, når der ikke er indtænkt et gran af trafikikkerhed udenfor området, vil blive anset som vanvittigt og blot et forsøg på at malke området for penge.

Vi kan sagtens se, at kommunens forfejlede indsats ved ikke at byggemodne området i opgangstiderne vi har haft de senere år, selv sagt skal tørres af på andre end politikkerne, men vi ønsker ikke at være jeres syndebukke. I har holdt borgere i Jyderup og omegn hen i utallige af år, med udsagnet om at der snart ville komme grunde til salg og mon ikke der er nogle familier i kommunen, som har afhændet deres ejendomme i håbet om, at parcelgrundene ville blive en realitet. At dumpe deres drømme skal vi åbenbart bare se bort fra og kun klappe i vores hænder over jeres nye plan.

Når der allerede foreligger en vedtaget lokalplan, så kunne det klæde kommunen at have styr på hvilke konsekvenser deres nye ønske om et blandet boligområde med det vanvittig høje antal beboere vil have for området, specielt trafikalt. Alt vi fik til mødet var ”det ved vi ikke – vi vil tage det med hjem”, eller ”det må vi se ind i på et senere tidspunkt”.

Vi bør under ingen omstændigheder godkende et lokalplanforslag, som ikke engang har sørget for sikkerheden rundt om området – lad mig pointere, at det er flere år siden vi først anmeldte store

Hørings svar 2- forsat

Lokalplanforslag 11.23 Blandet boligområde, Jyderup Nord

nedsunkne huller på cykelstien herud og ikke engang de huller, er der taget hånd om, så at lokke med svingbaner og fortove, det er måske lige i overkanten.

Til sammenligning for områdets beboerstørrelse, så kan vi se på andre boligområder i Jyderup. Lokalplanforslaget stiller forslag om, at der skal etableres samme antal boliger som hele 3 nedenstående boligområder, inkl. 21 parcelhusgrunde og regn- og spidvandssøer men på bare 82.909 m², modsat de 3 nedenstående områders 95.475 m², endda hvor lejlighederne i Skovbrynet er i flere etager.

Skovbrynet, etageboliger i 4 etager 148 boliger, fordelt på 34.633 m²

Præstemarken, enkeltboliger i klynger 53 boliger, fordelt på 44.487 m²

Andelsboligfor. Bryggerparken, rækkehuse 23 boliger, fordelt på 16.355 m²

Hvis i ikke kan se, at så stort et boligområde ikke, på forsvarlig vis, kan etableres uden at tænke på trafikken, så er jeg langt fra tryk ved hvad det er i beslutter ellers.

”Der er en forventning om, at der i fremtiden vil være stor efterspørgsel på andre boligtyper end villaen”, s. 17 i lokalplanforslaget. Hvor stammer denne forventning fra? Er det fra Boliganalysen fra maj 2018 – der er jo sket en hel del på boligområdet i Jyderup siden 2018.

Én ting er, at grundene er blevet mindre OG færre, end den oprindelige lokalplan, men hvilket grundlag er der for, at der skal der etableres **hele 209 række- og etageboliger** fremfor de NUL der oprindeligt var i området. Selvfølgelig er boligsøgningen i Jyderup jo heller ikke på parcelhusgrunde, når kommunen ikke har byggeomdnet dem som der var mulighed for. Hvorfor er der behov for at ændre antallet fra de oprindelige 53 rækkehuse/etageboliger, som skulle etableres i det sydlige område – burde 53 række- og etageboliger ikke være nok? Eller, måske ”blot” en fordobling kan række, så der kan være plads til enten større, eller flere parcelhusgrunde og samtidig færre trafikanter til og fra området.

Ved den oprindelige lokalplan er område **udelukkende** bestående af villagrunde og dermed der tilslutningsvejen til Aggersvoldvej også beregnet ud fra de færre trafikanter der alt andet lige må være på området. For det sydlige område på den oprindelige lokalplan, der hvor rækkehusene var tiltænkt, var der ligeledes en tilslutningsvej til Aggersvoldvej. Hvilket grundlag er der for at vurdere, at den ene tilslutningsvej nu kan rumme beboere fra hele 209 etageboliger og 21 villagrunde, kontra de 36 villagrunde, som den oprindeligt skulle bruge den? At der ikke er lavet en løsning for det, er forunderligt.

Der udover, så undrer det os, at tilslutning fra området sker på et sted hvor der er et absolut minimum af udsigt. Vejadgang til Aggersvoldvej skal vel ikke ske lige ud til bakken på vejen, som det allerede er fejlet med til den allerede etablerede del af Jyderup Nord. Har i overhovedet besøgt området?

Som forslag til trafiksikkerhed, der kan det foreslås:

- Færre række-etageboliger i forslagens område
- Fortove helt ud til den eksisterende del af Jyderup nord
- De to ”bump” på Aggersvoldvej nivelleres så der er bedre udsigtsforhold

Alt i alt mener vi, at forslaget som det præsenteres, ikke er forsvarligt i forhold til områdets øvrige beboere.

Morten og Ida Overgaard

Hørings svar 3

Lokalplanforslag 11.23 Blandet boligområde, Jyderup Nord

For et år siden reserverede vi en grund i Jyderup Nord og har derfor længe set frem til, at der ville blive lavet en lokalplan for området. Vores grund ligger i område 1A

Da vi desværre ikke kan deltage i mødet mandag d. 3. oktober, sender vi flg. kommentarer og spørgsmål:

- I planen står der, at husene skal opføres med saddetag eller ensidig taghældning
Vil det være muligt at opføre med valmet tag?
- Langs område 1A er der en flere meter høj beplantning, hvilket betyder at der pt. vil være skygge på en stor del af grundene. Hvilke planer har man for beskæring af randbeplantningen? Jf. kortbilag 9. Inde bag randbeplantningen står der også meget høje træer (nærmest en skov). Denne grund er kommunens. Vi vil derfor høre, hvilke planer kommunen har med denne grund (matrikel nr. 1dd)
- Vores indtryk af forslaget er at der er forholdsvis meget stor andel af tæt/lav bebyggelse. Især i delområde 2A
- Vi er bekymrede for, at beboere i område 2A vil foretrække at parkere deres biler ude på vejen op til 1A iflg. skitsen. Hvordan kan dette undgås?
- Hvor store enheder sigter man imod at boligerne i delområde 2A skal være, og hvilken slags beboere forventer man, der skal bo her?
- Er der pt. planer om, hvor store rækkehuse man forventer at bygge?
- Hvordan forventer man fordelingen mellem ejer- og lejeboliger bliver?
- Hvordan laver man en grundejerforening, hvor både lejere og ejere er med? Og i hvilket forhold betaler man hertil?
- Det er med bekymring vi læser, at der i område 1A er konstateret forurenede jord. Hvad betyder det, at man vil tage hånd om det problem? Vil det ske, inden man starter salg af de pågældende grunde?

Vi ser frem til at høre nærmere,

Med venlig hilsen

Flemming Engelbrechtsen og Tine Eriksen

Høringssvar 4

Lokalplanforslag 11.23 Blandet boligområde, Jyderup Nord

Kontaktgruppen for Lokalforum Jyderup

12. oktober 2022



Holbæk Kommune
Vækst og Bæredygtighed
Plan og Erhverv

att.: Mads Sorento.

Høringssvar mm. vedrørende lokalplan 11.23 ”Blandet boligområde, Jyderup Nord”

Nedenstående høringssvar er udarbejdet af kontaktgruppen for lokalforum Jyderup. Høringssvaret er i alt væsentligt baseret på bemærkninger fra borgerne på borgermødet om lokalplanen den 3/10 2022.

Generelt er der i Jyderup et stort ønske om, at det snarest muligt bliver muligt at få opført nye boliger i lokalområdet. Der er også opbakning til blandede boligområder, men der er meget blandede følelser/holdninger i forhold til lokalplan 11.23.

Borgermødet den 3/10 samlede omkring 75 borgere. Nogle kom, fordi de er interesserede i at bosætte sig i lokalplanområdet enten i parcelhuse eller i mindre boliger som rækkehuse og etageboliger. Andre kom, fordi de er naboer og er bekymrede i forhold til trafik eller til en lokalplan, der radikalt ændrer områdets karakter. Atter andre kom, fordi de er interesserede i byens udvikling. Det betyder, at der naturligvis er mange forskellige interesser i spil og mange nuancer i, hvad borgerne i Jyderup mener om lokalplan 11.23. Det betyder også, at vi i dette høringssvar ikke bare forholder os til lokalplanens bestemmelser - som er høringens anliggende - men også til de trafikale problemer, som lokalplanen aktualiserer, og som er et anliggende for kommunalbestyrelsen ud over lokalplanen.

Bemærkninger til lokalplanens bestemmelser

§1 Formål. På borgermødet blev det fra både planlægger og arkitekt nævnt flere gange, at lokalplanen skal fremme fællesskab og et godt miljø. Måske burde det også fremgå af formålet.

§5.8.3 og §5.8.4 Facadelængden må ikke overstige 25 meter. Det er naturligvis positivt, men også afslørende for en fantasiløs planløsning af lange ensartede boligkarreer, hvad enten det er rækkehuse eller etageboliger. De angivne byggefelter giver ikke mulighed for, at en mere kreativ arkitekt - når planen skal udmøntes konkret - kan tegne et afvekslende byggeri med hjørner og kroge, der kan skabe flere attraktive og overskuelige fællesskabsorienterede boligmiljøer. Det vil dog nok kun kunne lade sig gøre, hvis der planlægges med et mindre antal boliger, hvilket så også ville være i god overensstemmelse med en del borgeres ønsker. Planen giver indtryk af, at den tilgodeser ejernes profit mere end de kommende beboeres behov for et godt boligmiljø. Er det i kommunens interesse?

§7.1 Vejadgang. Det blev på mødet foreslået, at vejadgangen til lokalplanområdet kunne flyttes fra Aggersvoldvej til Præstemarken. Det er i sig selv en spændende tanke, som kunne give anledning til helt nye overvejelser om hele infrastrukturen i nærområdet. Det vil dog også betyde en total revurdering af lokalplanområdet og de allerede etablerede stiforløb, hvorved en realisering af planerne for området vil blive udsat i en alt for lang periode. I stedet må Holbæk kommune arbejde for en sikker trafikafvikling på Aggersvoldvej/Høedvej, se senere.

§7.2 Færdselsarealer. Principudlægningen af veje og parkeringspladser forhindrer, at den konkrete bebyggelse af delområderne 2 kan ske på en mere hensigtsmæssig måde (se bemærkninger til §5.8). f.eks. må det konstateres, at afstandene fra parkeringspladserne til de yderste boliger i delområderne 2a og 2b er for store i forhold til en forventning om, at boligerne også er velegnede til seniorer - og i øvrigt nok også til mange andre borgere.

Høringssvar 4 -forsat

Lokalplanforslag 11.23 Blandet boligområde, Jyderup Nord

§7.5.2 Stier. Hvis de tidligere nævnte paragraffer fastholdes, må denne paragraf nøje genovervejes. Nogle af de grønt stiplede linjer på bilag 7 er de eneste adgangsveje mellem parkeringspladserne og de yderste boliger i område 2a og 2b. Disse stier skal være bredere end 1,5 m og anlægges med fast belægning (permeabel), så der er gode tilkørselsmuligheder for redningskøretøjer og for bevægelseshæmmede borgere.

§7.6 Parkering. Af hensyn til drift og vedligehold (og udseende) bør det være et krav at alle fællesparkeringspladser anlægges med fast belægning (permeabel).

§7.7 Cyklistparkering. Også her vil det være hensigtsmæssigt med fast belægning.

§10 LAR. Det er værd at bemærke, at det ser ud til, at der er arbejdet grundigt med problemerne omkring afvanding, og at der er fundet løsninger, der medvirker til at skabe et fint grønt miljø.

§13 Støj. Det er også positivt, at der i planlægningen har været fokus på eventuelle støjproblemer fra trafikken på Aggersvoldvej, og at der i den forbindelse etableres en støjmur mod Aggersvoldvej. Vil en sådan mur kunne give støjproblemer for beboere på den anden side af vejen?

§14 Grundejerforening. Punktet blev ikke drøftet på borgermødet, men der bør være opmærksomhed på, at en grundejerforening i en blandet bebyggelse let kan rumme meget forskellige interesser. F.eks. at grundejere med egne parkeringspladser skal være med til at finansiere drift og vedligeholdelse af de fælles parkeringspladser. Det er derfor godt, at lokalplanen giver kommunalbestyrelsen mulighed for at opdele grundejerforeningen i to eller flere selvstændige foreninger.

Uden for høringen, men henvendt til kommunalbestyrelsen

Trafikale forhold uden for lokalplanen

I lokalplanen er der taget mange gode trafikale hensyn. Der er fortove langs fordelingsveje og boligveje, og der er gode stier, så gående og cyklende kan færdes trygt både i området og ud af området til kommende daginstitution og mod skole og idrætsaktiviteter. Det bliver langt mere problematisk uden for lokalplanen på Aggersvoldvej/Høedvej.

Aggersvoldvej er en smal vej uden fortov og med minimale græsrabatter. Den har desuden et buget forløb, der hæmmer udsynet, når man fra boligområderne skal ud på vejen. Det er allerede et velkendt problem ved udkørslen fra den nordligste del af Jyderup Nord. Det bliver ikke bedre ved den nye ud/indkørsel til lokalplan 11.23.

På side 16 i lokalplanen nævnes det, at der vil blive mertrafik fra de ca. 220 boliger, men ikke mere end at det kan håndteres(!). Der skal dog på Aggersvoldvej etableres trafiksikkerhedsmæssige foranstaltninger i form af en svingbane ved indgangen til lokalplanområdet. Der står blot ikke noget om, hvornår denne svingbane forventes etableret. Det må være et krav, at svingbanen etableres af kommunen parallelt med byggemodningen af lokalplanområdet. Ved samme lejlighed må det overvejes at udføre noget lignende ved den allerede eksisterende bebyggelse mod nord. Samtidig må det forventes, at hastigheden på Aggersvoldvej nedsættes til 50 km/t på strækningen langs hele Jyderup Nord udstykningen.

Høedvej fra Aggersvoldvej til Holbækvej er ligeledes smal og uden fortov, tilmed slår den et sving, der hindrer enhver form for udsyn. Mertrafikken vil blive en alvorlig belastning for beboerne langs vejen, ikke mindst for gående og cyklende. Allerede da den oprindelige lokalplan for Jyderup Nord blev godkendt i 2006 blev det, af den daværende kommunalbestyrelse i Tornved kommune, stillet borgerne i udsigt, at der ville blive etableret fortov fra Holbækvej til Aggersvoldvej. Det skete aldrig, med den forventede mertrafik bliver det bydende nødvendigt at få løst dette trafiksikkerhedsmæssige problem.

Hørings svar 4 -forsat

Lokalplanforslag 11.23 Blandet boligområde, Jyderup Nord

Side 3

På kontaktgruppens vegne

Rikke Klindt
Kontaktperson for lokalforum Jyderup

Hørings svar 5

Lokalplanforslag 11.23 Blandet boligområde, Jyderup Nord

Holbæk Kommune
Vækst og Bæredygtighed
Plan og Erhverv
0899 kommuneservice
Att. Mads Sorento

Jyderup d. 21. oktober 2022

Vedr.: Lokalplanforslag 11.23: Blandet boligområde, Jyderup Nord

I forbindelse med fremsendelse af lokalplanforslag 11.23 i høring, med frist den 30. oktober 2022, har vi følgende ændringsforslag og bemærkninger.

Beplantningsbælte

I den gældende lokalplan 11.16 for området, er der indeholdt et offentligt beplantningsbælte, der danner en naturlig afgrænsning mod Adamsgårdens areal. I udkast til plan tilsendt os d. 2-11-2021 er angivet en grøn kile med beplantning mod Adamsgårdens areal. Dog mangler der beplantning ved tæt-lav/etageboliger (nu delområde 2b) beliggende ud mod Aggersvoldvej. Se vedhæftede foreløbigt tryk af d. 20-09-2021.

Vi ønsker fortsat et tæt beplantningsbælte op til hele skellet mod Adamsgårdens areal. Dette betyder, at delområde 4 og delområde 2b helt mod syd, skal ændres, så der indføres en sammenhængende tæt beplantning, der afgrænser området ind mod Adamgården.

Begrundelse

I 2006 kom lokalplan 10-84 (senere ændret til 11-16), der bl.a. omfattede Adamsgårdens areal. På dette tidspunkt aftaltes det med kommunen, at skellet skulle ligge lige syd for det offentlige beplantningsbælte, hvorved der stadig ville være en naturlig afskærmet grænse til Adamsgårdens areal. Beplantningsbæltet vil tillige fungere som læhegn ind mod fremtidig bebyggelse, hvilket vil være en fordel, da sandflugt og blæst nedsættes væsentligt.

Et beplantningsbælte vil således være til gavn for det fremtidige byggeri. Et beplantningsbælte vil tillige bidrage til en øget natur og biodiversitet. Dette var begrundelsen for, at der i 1997 blev plantet et læhegn rundt om en stor del af Adamsgårdens areal. På arealet i tilknytning til læhegnet er et rigt dyreliv, herunder en fast bestand af rådyr, harer, fasaner og andre fugle.

Hørings svar 5 - forsat

Lokalplanforslag 11.23 Blandet boligområde, Jyderup Nord

Det er en glæde at kunne konstatere, at det eksisterende læhegn bibeholdes som beplantningsbælte i lokalplanforslag 11-23, og det vil være naturligt at forsætte dette beplantningsbælte fra Aggersvoldvej og langs skellet til Adamsgårdens areal, hvorved der dannes en fysisk afgrænsning. Dette stemmer også fint overens med teksten i lokalplanforslaget side 20, hvor der står: "Beplantningsbælterne i lokalplanens kant har til hovedformål at afgrænse området, men fungerer samtidig som afskærmning mod vind". Vi har beplantningsplan for det eksisterende beplantningsbælte langs Aggersvoldvej, men har ingen specifikke ønsker til sammensætningen af træer og buske i det ønskede beplantningsbælte.

Hele området ved Aggersvoldvej op mod Aggersvold Gods og deres skove fremstår i dag som et fint naturareal med et rigt dyreliv.

Regnvand

I lokalplanforslaget er etableret et fælles grønt område / LAR-område (delområde 4) med forsinkelsesbassiner og træer i grupper. Af lokalplanforslagets side 19 fremgår det, at vandet fra forsinkelsesbassinerne kan ledes forsinket til et eksisterende dræn syd for området. Vi antager, at der her menes forsyningens (FORS') egen regnvandsledning.

Vi ønsker, at det indføres i lokalplanen, at afvandingen fra forsinkelsesbassinerne sker til FORS' eksisterende regnvandsledning via lukket rørledning. Endvidere, at linjeføringen for denne rørledning, såfremt den ligger under Adamsgårdens jord, tager højde for disponeringen i gældende lokalplan 11.16. Det er væsentligt, at det tillige fremgår af lokalplanen, at forsinkelsesbassiner etableres og afvandingen herfra til regnvandsledning skal ske, inden bebyggelse og infrastruktur kan igangsættes.

Begrundelse

Vi ønsker ikke begrænsninger i markdriften i form af åbne vandløb eller lignende.

Når udviklingen af arealet (lokalplan 11.16) syd for nærværende lokalplanforslag 11.23, sættes i værk, vil det være u hensigtsmæssigt at skulle omlægge en nyanlagt ledning.

Risikoen for overløb fra forsinkelsesbassinerne i byggeperioden skal elimineres.

Hørings svar 5 - forsat

Lokalplanforslag 11.23 Blandet boligområde, Jyderup Nord

Fællesarealer

Det er vores opfattelse, at mængden af fællesarealer er begrænset. Særligt nu, hvor en stor del af de fælles rekreative arealer ses disponeret til regnvandshåndtering med forsinkelsesbassiner og er beliggende i et område med risiko for oversvømmelser ved regn. Dette begrænser i virkeligheden omfanget af rekreative arealer. En løsning kunne derved være at mindske antallet af etageboliger og erstatte dem med større grønne arealer i området. Samtidig vil arealet herved komme til at fremstå som et mere åbent og attraktivt boligområde.

Skel

Vi ønsker bekræftet, at skellet mod Adamsgårdens areal er den gule linje (se vedhæftede kort) og at disponeringen af lokalplanforslag 11.23 stadig tager højde for denne skellinje. Kortet er modtaget af Erik Hamann i efteråret 2021.

Samtidig ønskes en kontrol af skelpælenes placering og ny afmærkning på stedet.

I samme forbindelse gør vi opmærksom på at gældende lokalplan 11.16 ikke kan hentes digitalt i kommunens adgang til lokalplaner. Såfremt det er muligt, ønskes et revideret kortbilag for lokalplan 11.16, hvor arealet for lokalplan 11.23 er udskilt.

Vi er naturligvis åbne for yderligere dialog.

Med venlig hilsen

Frank Lyngsø og Charlotte Ibsen

Bilag:

Bilag 1: Råskitse - foreløbigt tryk 20.09.21

Bilag 2: Kortmodtaget af Erik Hamann pr. mail 28.10.21

Høringsvar 5 - bilag - Råskitse - foreløbigt tryk 20.09.21

Lokalplanforslag 11.23 Blandet boligområde, Jyderup Nord

AREALOPGØRELSE

Grundareal:	90032 m ²
Vejareal (inkl. parkeringspladser):	16576 m ²
Antal rækkehuse	85
Antal etageboliger	98
Antal parcelhuse	32
Gennemsnitlig areal rækkehuse:	117 m ²
Gennemsnitlig areal etageboliger:	58,5 m ²
Gennemsnitlig areal parcelhuse	180 m ²
Bygningsareal i alt (11116+6552+4320):	21987 m ²
Bebyggelsesprocent:	24,42 %
Flarealer (grønne kiler)	23303 m ²
Flarealer (fælles gårdrum)	6659 m ²
Flarealer i alt:	29962 m ²
Andel af flarealer iht. grundareal:	33,28%

SIGNATURFORKLARING

	Afvaldskur
	Stigning i vej/løb
	Gårdrum
	Parcelhusegrund med principiel husplacering
	Etageboliger 2 etager
	Trappe og svalgeleg til etageboliger
	Flarealer
	Principiel regnvandsledning

FORELØBIGT TRYK
20-09-2021

BYGH: VIPESTATE A/S
T-ENT: post@vipestate.dk +45 70 20 63 15
ARK: NIKOLIC ARKITEKTUR info@nikolic.dk +45 22 94 11 65
ING:

NY BOLIGBEBYGGELSE I JYDERUP

RÅSKITSE AF FREMTIDIG BEBYGGELSE VED AGGERSVOLDVEJ I JYDERUP

SAGSNR: 20270
TEGN: KONTR.: ANSV.:

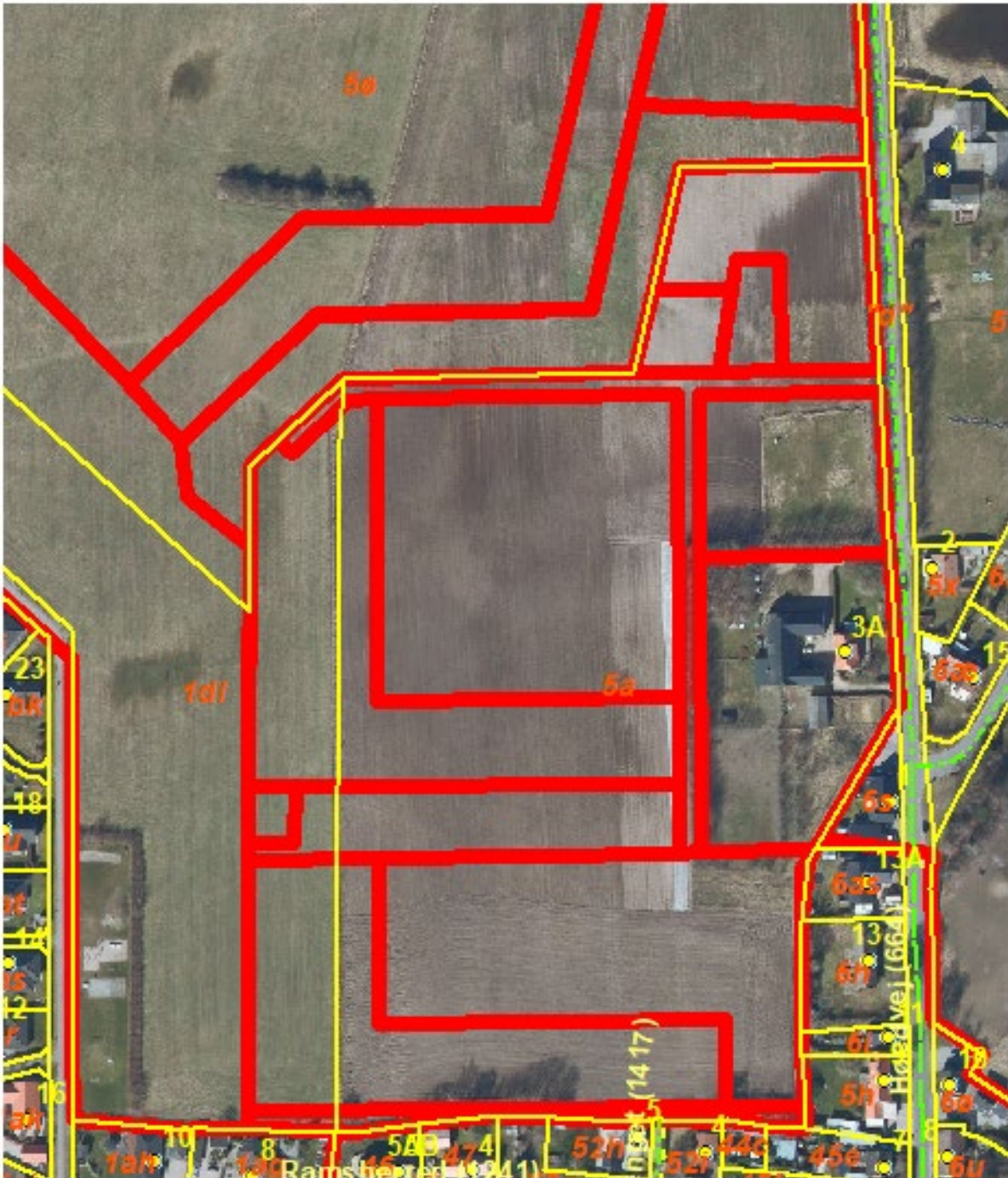
BEGRÆNSELSE

Layout med etageboliger - ændret iht. lokalplan med tilrettet matrikel

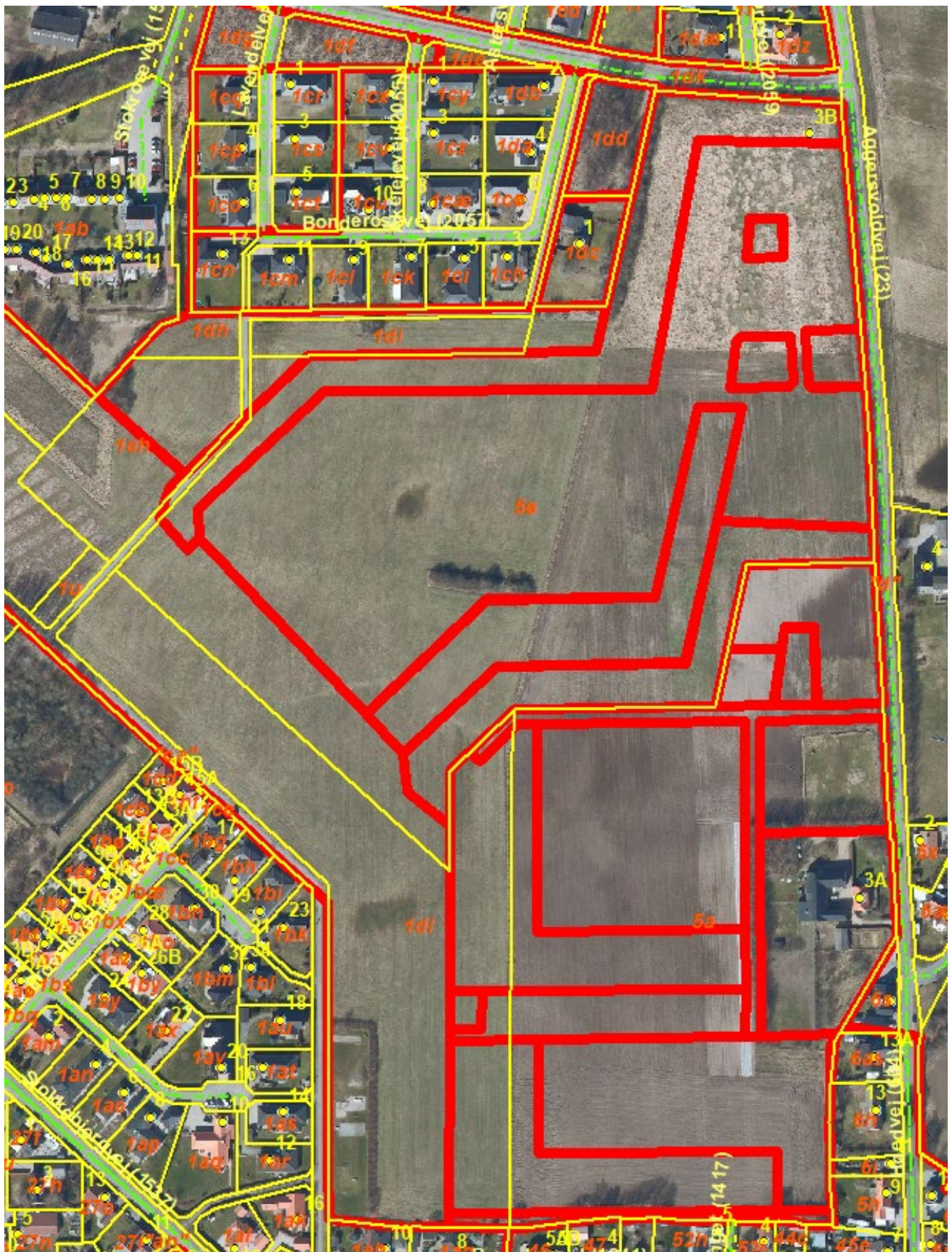
FASE: Planforsøg
DATE: 20-09-2021
NUMMER: SK12
SKALA: 1:1500, 1:1000
REV:



Kort modtaget fra Erik Hamann pr. mail 28-10-21



Høringsvar 5 - bilag - kort modtaget af Erik Hamann - forsat
Lokalplanforslag 11.23 Blandet boligområde, Jyderup Nord



Hørings svar 6

Lokalplanforslag 11.23 Blandet boligområde, Jyderup Nord

Hermed kommentar til det nye lokalplansforslag til Jyderup Nord:

Vi er nogle af dem som har ventet på byggegrund i Jyderup i flere år - faktisk 5 år nu. Vi har glædet os til den nye udstykning kom så vi kunne bygge vores drømmehus. Vores drømmehus skal ligge i et område med andre et plans villaer. Det er sådan et kvarter vi gerne vil have vores børn skal vokse op i. Et sted hvor de selv kan gå over til nabobørnene for at lege og selv kan køre til og fra skole - et trygt miljø. Det tyder desværre ikke på det sker... den plan der er foreslået nu kan slet ikke ovenstående. Det lugter langt væk af en pengemaskine hvor der skal mases så meget som muligt ind på området. Det er en udfordring når man gerne vil have det stille og rolige nærmiljø at der så samtidig bygges etageejendomme hele vejen rundt. Man kan frygte der kan kigges ned i villaernes haver fra etageejendommene og rækkehusene hvis de bygges i flere plan. Der bliver en voldsom trafik så man ikke tør lade sine børn gå rundt andet end på stierne.

Vores forslag er at man laver flere og større (min 1000 kvm) byggegrunde til etplans villaer samt evt. rækkehuse i ET plan. Det vil gøre det til et roligere område, det vil afhjælpe at der ikke er lige så meget trafik kaos når der skal til og fra området (Aggersvoldvej).

Hvis der endelig skal bygges i flere plan så burde man tage hensyn til det allerede etablerede område i Jyderup Nord. De har købt deres hus/grund efter den nuværende lokalplan som er godkendt til et plans villaer. Det bør man tage hensyn til.

Der bør også laves en holdbar plan/løsning for trafikken på Aggersvoldvej allerede inden evt. påbegyndelse af byggemodning. Den vej kan ikke bære flere biler end der allerede kører der. Dem der kører der kører stærkt og der er ringe udsyn - Det skal der tages højde for inden antallet af biler mangedobles! Ved at udstykke området som den nuværende lokalplan dvs. et plans villaer vil mængden af trafik være væsentligt lavere.

Venlig hilsen

Steffen & Mette Falster

Hørings svar 7

Lokalplanforslag 11.23 Blandet boligområde, Jyderup Nord

Holbæk Kommune
Til hvem det måtte vedkomme

Jyderup 27/10 2022

Hørings svar vedr. lokalplan 11.23 delområde Jyderup Nord

I forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen 11.23 delområde Jyderup Nord vil jeg gøre opmærksom på problemet ved at lede trafikken ind til Jyderup og ud til Skovvejen via Aggersvoldvej og Høedvej.

Den nederste del af Høedvej, som fører ud til Holbækvej er en meget smal vej med bebyggelse temmelig tæt ud til vejen, som i forvejen er stærkt trafikeret. Her har jeg boet på Høedvej nr 3 i 17 år, og har dermed kunne følge med i trafikens udvikling i den årrække. Og den er blevet stærkt øget. Vejen svinger ud for mit hus, og på nærmeste hold ser jeg dagligt, hvordan farten på mange af de køretøjer, som kører ned mod Holbækvej ofte er for høj, og som følge deraf kommer over i den modsatte vejside. Her er trafik hele døgnet -dog tættest af personbiler når folk skal til og fra arbejdet. Men den tunge trafik såsom landbrugsmaskiner (Katrup har alt jorden ude ved Aggersvold gods og kører dertil via Høedvej/Aggersvoldvej) men også en hel del lastbiler, som jeg tænker GPSen sender denne vej til bl.a Svinninge. Og så er der selvfølgelig også de besøgende i restauranten Mauritios, som også ligger først for på Høedvej, og som skal ud og ind af Parkeringspladsen.

På vejen færdes en del gående, cyklende og andre motionister fx ryttere til hest. Adamsgården længere nede af vejen har gårdbutik, hvor en del laver en gåtur ud af at hente fx æg. Turen "Degnehusene rundt" er også en yndet motionsrute, ligesom turen ned til udstykningen ved Stokken og tilbage via stien dernede også er flittigt benyttet af en del mennesker. Og så er der selvfølgelig de skolebørn på Høedvej, som dagligt færdes til og fra skole både på gåben og på cykel -det er også en del.

At der ikke er sket nogen alvorlig personskade på denne strækning er efter min mening et mindre mirakel. Materielskade har der dog været, da biler er kørt sammen udenfor mit hus. Selv er jeg blevet enormt hurtig og god til at bakke min bil ind i min indkørsel, da det vil være alt for farligt for mig at bakke ud på vejen.

For mig er det rystende, at man vil lave en så stor udstykning uden at tænke/undersøge vejforholdene omkring udstykningen. Den nederste del af Høedvej bør trafikreguleres på en eller anden måde, så den bliver sikker for alle at færdes på. Og trafikken fra Jyderup Nord bør ledes ind til byen og ud til Skovvejen på en anden måde end via Høedvej/Aggersvoldvej. Fx en ringvej ude fra Elmegården, bag om Møllegården og bagom Stokken. Er der forøvrigt ikke en gang i 80'erne lavet en plan for en sådan ringvej i forbindelse med udstykningen af Elmegården?

Mht selve udstykningen så synes jeg, at det er alt for mange mennesker der skal bo på et for lille areal -tæt og ovenpå hinanden. Hvis det er seniorerne, I vil have fat i, og ikke etablere et socialt boligbyggeri, så er toplan ikke en holdbar løsning herud på landet, hvor de fleste har boet i deres egne huse, inden de ønsker en mindre bolig til deres otium. Rækkehusideen er god nok, når nu udstykningen skal være der. Men lav den étplans og lav mere plads rundt om fx parkering tæt ved indgangen. Så bliver bebyggelsen mere attraktiv og indbyder til et værdigt otium uden at være stuert sammen som burhøns.

Jeg ønsker mig, at I tænker mindre i profit og mere i borgernes interesse -både de seniorer, som I lyder til at ville hjælpe, men også de borgere, som allerede bor her.

Med venlig hilsen
Heidi Turi Montan

Høringssvar 8

Lokalplanforslag 11.23 Blandet boligområde, Jyderup Nord

Det undrer mig meget at man har ændret lokalplanen for Jyderup Nord til at indeholde så mange boliger når tilkørselsforhold til området er beliggende på en vej (Høedvej/ Aggersvoldvej) er i forvejen er meget belastet af trafik.

Høedvejen og Aggersvoldvej er stramt belastet af den nuværende trafik, da den heller ikke inden den nu eksisterende udbygning (Jyderup Nord) på nogen måde er blevet sikret, dette værende udsigtsforhold for indkørsler samt vejens brede og hastigheden på vejen.

Der er i lokalplanen taget hensyn til støjforhold for eventuelle nye beboere, mens de eksisterende boliger på vejen ikke på nogen måde tages hensyn til.

Jeg håber at der vil blive kigget grundigt på evt nye tilkørselsforhold til området, et forslag kunne være at benytte tilkørselsforhold fra præstemarken hvor der allerede er en eksisterende stikvej.

Venlig hilsen

Berit Kristensen

En borger der med en godkendelse af dette forslag vil få umuligt at komme ud af sit trafikstøjende hjem uden stor risiko for påkørsel.

Høringssvar 9

Lokalplanforslag 11.23 Blandet boligområde, Jyderup Nord

Grundejerforeningen ”Blomsterengen” fremsender hermed fire indsigelser i forbindelse med lokalplansforslaget.

1. Det er et kraftigt ønske fra grundejerne at bortskaffe muligheden for 2-etagersbyggeri op mod det eksisterende og udbyggede parcelhuskvarter, herunder vejene Bonderosevej, Akelejevej og Lavendelvej. Grundejerne ønsker ikke 2-etagersbyggeri ”på den anden side af hækken” og anmoder hermed om, at denne mulighed udtages af lokalplanen. Ønsket er, at muligheden for 2-etagersbyggeri godkendes så langt væk fra det eksisterende boligområde, som muligt, så gerne mindsket så meget som muligt.
2. Grundejerne ønsker, at fælleshuset flyttes væk fra det eksisterende parcelhuskvarter og at førnævnte får placering i forbindelse med 2-etagersbyggerierne og dermed væk fra parcelhusgrundene. Det vurderes i øvrigt, at parcelhusgrundene bliver langt mere salgbare, hvis ikke de får et fælleshus som nabo. Fælleshuset vil i øvrigt formentligt blive mest benyttet af beboerne i rækkehus/2-etagebyggeri og bør derfor placeres i nærheden af klyngehusene og ikke som nu i villa-området, tættest på eksisterende bebyggelse.
3. Grundejerne ønsker klarhed over hvilke grønne bæltter, der skal tilknyttes vores grundejerforening idet det ikke synes, at der overhovedet er tiltænkt grønne arealer til vores område. På modsatte side af vores grundejerforening, herunder vejene Riddersporevej og Astersvej, er der udlagt grønne arealer og endda legeplads med fodboldbane og god plads til aktiviteter. De samme muligheder ønskes også hos Blomsterengen, ligesom grønne bæltter rundt om udstykningen ville være en klædelig og naturlig afgrænsning imod det nye boligområde. Her tænkes også på matrikel 1DD, som bør integreres i vores grundejerforening.
4. Det blev tydeligt under lokalplanshøringen d. 3. oktober i Jyderup, at fokus for Holbæk Kommune og VIP Construction, var at få etableret boligområdet iht. lokalplanen, mens håndtering og afhjælpning af de trafikale konsekvenser ved at etablere lokalplanen, var noget der måske ville blive håndteret på et senere tidspunkt, hvis man fandt at der var behov herfor. Problemstillingen er, at med den nuværende trafikmængde i området omkring Holbækvej, Høedvej og Aggersvoldvej, vil den ekstra trafik der kommer if. m. etablering af lokalplanen betyde, at et i forvejen trafikalt belastet område, vil blive endnu mere belastet. Når der så tænkes på, at der er planer om yderligere store udbygninger i lokalområdet, undrer vi os, som beboere i lokalområdet over, at Holbæk Kommune og VIP Construction, ikke indtænker håndtering af den forøgede trafikale belastning i lokalplanen. For især Høedvej og Aggersvoldvej gælder der, at disse veje er så smalle, at sikker færden hvor både gående, cyklende og motorkørende trafik er til stede, ikke er muligt. Når der så tages i betragtning, at de nævnte vejes tilstand, er alt andet en gode, kræver det ikke den store indsigt og forstå, at endnu mere trafik kun gør en allerede dårlig situation endnu værre. Forøgelse af den trafikale belastning i lokalområdet vil, med udgangspunkt i Holbæk Kommunes egne tal (som er 1,5 bil per bolig) betyde, at der vil komme mellem 200 og 300 biler ekstra på de nævnte veje alene i forbindelse med lokalplan 11.23. Ovenstående tal bliver meget større (+350 biler), hvis planerne om yderligere store udbygninger i lokalområdet, bliver en realitet.

Jeg vil gerne bede jer om at bekræfte at I har modtaget ovenstående indsigelser rettidigt.

Med venlig hilsen

Mikkel Winskov Jensen
Formand for grundejerforeningen Blomsterengen

Hørings svar 10

Lokalplanforslag 11.23 Blandet boligområde, Jyderup Nord

Til

Holbæk Kommune

Vedr. høring for lokalplanforslag 11.23 som har svarfrist 30.10.2022.

Matr.nr: 1dc - Jyderup By, Jyderup

Ejd.nr.: 28168

Beliggenhed: Bonderosevej 1, 4450 Jyderup

Tak for jeres mail vedr. partshøring af min ejendom i den nye lokalplan 11.23, som jeg gerne vil være en del af, dog har jeg følgende indsigelser som jeg ønsker indføjet i lokalplanen.

Vedr. § 9.6.2 Eksisterende læhegn, busk ved eksisterende cykelsti og beplantning nord for søen, markeret på kortbilag 9, skal bevares. Læhegnet skal have funktion som fysisk og visuel afskærmning mellem boligområdet og Aggersvoldvej samt mod eksisterende bebyggelse på Bonderosevej. Der må ikke graves indenfor træernes drypzoner, og aldrig tættere end 2 m fra stammer. Der kan udføres mindre udtynding til sporadiske åbninger.

Der bedes tilføjes at beplantningen forbliver som eksisterende og højden ikke kan inddrages under normal hæk højde på 1,80 m. Dermed skal beplantningen have en minimumshøjde på 10 meter, for at den kan overholde kravet om at have funktion som fysisk og særligt visuel afskærmning, da der ifølge lokalplanen er mulighed for at bygge i 2 plan i op til 8,5 m.

Vedr. Beplantningsbælte jf. lokalplan 11.16 – kortbilag 6

Da jeg i sin tid købte ejendommen, var det blandt andet baseret på den gældende lokalplan hvor at beplantningsbælterne var 20-25 m brede med en sluthøjde på 20-25 meter mod næste udstykning. Jeg ønskede en placering som stadig var tæt på byen, men som ikke er indeklemmt mellem andre parceller som det bliver med den nye lokalplan. Her gav beplantningsbæltet lidt luft om min ejendom samt afskærmning fra ny bebyggelse.

Det er ikke muligt længere med den nye lokalplan som vil presse endnu flere boliger ind på et mindre område end den tidligere lokalplan. Derfor ønsker jeg en tilføjelse i lokalplan 11.23 hvor beplantningsbælterne følger den oprindelige lokalplan, særlig mod øst hvor beplantningsbæltet er

Hørings svar 10 - forsat

Lokalplanforslag 11.23 Blandet boligområde, Jyderup Nord

fjernet helt fra lokalplanen og kun et læhegn i en ikke specificeret højde er bevaret. Mod syd ønsker jeg at det bliver en tættere beplantning på det grønne fællesområde nord for delområde 1b og 3 og man derved ikke kan tage ophold der og forårsage støjende gener. Man kan tage ophold i delområde 4.

Vedr. § 8.1.1 Hegn mod vej og fælles områder skal bestå af fast hegn*, levende hegn (som f.eks. hæk) eller en kombination heraf og må ikke overstige en højde på 1,8 meter.

Da min have fra nord til syd er skrånende i nedadgående retning, vil en hæk på 1,80 m ikke være nok til at jeg kan være privat i min have og på min ejendom. Ved etablering af et fællesområde med frugttræer samt at der vil være mere trafik på offentlig sti mod syd og vest vil jeg gerne have tilføjet at hæk hele vejen rundt om min matrikel kan være minimum 3 m i højden. Jf. kortbilag 2 (bindingskort) og egen måling er der ca. 1 meters niveauforskel på min grund og derfor skal jeg have mulighed for højere hæk mod området.

Vedr. Delområde 3

§ 5.1. Beboelsesbygninger og fælleshus må opføres i op til 2 etager

og

§ 5.9.1 Fælleshus skal opføres inden for byggefelt markeret med F på kortbilag 5B. Etagearealet skal være minimum 130 m². Byggefeltet udlægges med en afstand på 2,5 m til skel, som angivet på kortbilag 5B

Jeg vil gerne henstille til at man flytter fælleshuset væk fra eksisterende parcelhusgrunde, herunder min ejendom hvor det nærmest vil være en tragt som flytter lyden op mod min ejendom, da min grund er skrånende. Det giver ikke mening at lave et fælleshus op ad andre parcel ejendomme. Hvis der skal være 220 flere ejendomme i området, vil det være udlejet gennemsnitligt 1 gang om ugen. Dette vil være til stor gene for de omkringliggende parceller og give flere klager over larm derfra. Ydermere hvis man bygger i 8,5 m i højden vil det være muligt at se alt hvad der foregår på min matrikel. Ovenikøbet kan udlejningsgraden stige yderligere, hvis det er muligt for udefrakommende at leje sig ind.

Hvorfor er det ikke muligt at placere fælleshuset længst mod syd i delområde 4 eller 1c, hvor det vil give mindst gene for alle naboer i nærheden?

Med venlig hilsen

Bonderosevej 1

Høringssvar 11 - forsat

Lokalplanforslag 11.23 Blandet boligområde, Jyderup Nord

Høringssvar vedrørende lokalplan 11.23

Undertegnede er interesseret i Jyderups udvikling. Jeg mener, at vores lokalområde har potentialer både med hensyn til udvikling af det lokale erhvervsliv og som bosætningsområde med nærhed til sø og skove og ikke mindst i relation til erhvervsudviklingen i Kalundborgområdet. Derfor finder jeg også lokalplanarbejdet vigtigt som fundament for den fremtidige udvikling af byen. På boligområdet bør lokalplanerne være rammesættende for det gode liv i sunde boligmiljøer med plads til forskellige former for fællesskab. Det betyder så også, at det er kommunalpolitikkerne der, som valgte repræsentanter for borgerne, skal værne om og sikre, at lokalplanerne danner baggrund for etablering af gode boligmiljøer, der er attraktive for borgerne. Hvis kommunalbestyrelsen godkender lokalplan 11,23 i sin nuværende form, har den efter min opfattelse svigtet sit ansvar.

Helt principielt finder jeg, at det er en uskik at udarbejde nye lokalplaner for delområder, der allerede er lokalplanlagt. Et af formålene med lokalplaner er at give borgerne mulighed for at vurdere, hvad det er for et samlet område, de i givet fald vil flytte til, og der er unægtelig stor forskel på, om det er et blandet boligområde eller et rent parcelhuskvarter. Jeg må dog også erkende, at det nu er mere 15 år siden hele området (Jyderup Nord) blev lokalplanlagt, og nye behov er opstået siden da, hvorfor det vel er ok at ændre lokalplanen. Det er så mere uforståeligt, at det ikke er hele resten af Jyderup Nord, der lokalplanlægges på basis af de politiske ønsker om blandede boligområder. På den måde kunne området vurderes i sin helhed, hvilket også må være et formål for lokalplanlægningen. Man får let den tanke, at det er jordejerne, der bestemmer kommunens planlægning og ikke kommunalpolitikkerne. Den tanke forstærkes af, at den foreliggende lokalplan 11.23 rummer alt for mange boliger i forhold til områdets størrelse med det resultat, at der skabes et ringere boligmiljø end ønskeligt. Jeg er helt opmærksom på, at det er nødvendigt med kompromiser mellem en ideal planlægning og en rentabel forretning. Her ser det ud til, at den gode planlægning tabte. Det vil jeg uddybe.

På ét område er lokalplan 11.23 eksemplarisk i arbejdet med hele afvandingsproblematikken. Det er første gang, jeg ser en lokalplan, der seriøst og kreativt har inddraget klimatilpasningen. Det er rammesættende på den gode måde.

Til gengæld finder jeg ikke rammesætningen, hverken seriøs eller kreativ, når det gælder lokalplanens boligområder. Områderne 2a og 2b er for store til at danne ramme om gode fællesskaber. Netop størrelsen på de to områder betyder også, at afstandene til parkeringspladser og affaldshåndtering for nogle borgere vil være alt for store. Det er yderligere et paradoks, hvis formålet med den blandede bebyggelse netop er at gøre området attraktivt for seniorer, der ønsker at skifte større boliger ud med mindre. På nedenstående tegning har jeg i en lidt primitiv form som eksempel foreslået en opdeling i 3 områder. Det betyder naturligvis færre boliger, men mere overskuelige områder med større nærhed til fællesfaciliteterne. Byggefelterne bør være et stort område i hver af de tre delområder, så bygherrens arkitekt er fri til at placere boligerne med størst mulig variation og opnå forskudte bygningskroppe, der kan give afskærmning og hygge for de enkelte boliger. Det samme gælder delområderne 2c,2d og 2e som også klart bør revurderes og omorganisere til mindre - men mere fællesskabende - områder. Det vil også betyde færre boliger, men til gengæld mulighed for en samlet god og attraktiv bebyggelse til glæde for borgerne i mange år, uanset om de er lejere, andelshavere eller ejere.

Som nævnt er jeg interesseret i byens udvikling, og byen har alt for længe savnet nye boliger, det kan derfor synes paradoksalt, at jeg anbefaler at denne lokalplan ikke godkendes i sin nuværende form,

Hørings svar 11 - forsat

Lokalplanforslag 11.23 Blandet boligområde, Jyderup Nord

Side 2

men vi skal ikke have nye boligområder for enhver pris, områderne skal også have en ordentlig kvalitet.

Venlig hilsen

Preben Gajhede



Hørings svar 12

Lokalplanforslag 11.23 Blandet boligområde, Jyderup Nord

Hej

På borgermødet blev det klart at man i 11.23 prioriterede fællesskabet, grønne arealer og varieret bebyggelse.

Man kan tydeligt se at udvikler har haft frie rammer ifm. udviklingen. MEN dette er desværre sket på bekostning af området Bonderosevej, Akelejevej & Lavendelvej.

Fordeling:

I den oprindelige lokalplan 10.84 var Bonderosevej, Akelejevej & Lavendelvej tildelt grønne områder på matrikel: 1dd, 1di og 1dh omkranset af offentlige arealer. I oplægget er 1dd, 1di og 1dh ikke længere tildelt Bonderosevej, Akelejevej & Lavendelvej. Dermed er vores område frataget præcist det nye lokalplans forslag bygger på ! Hvor skal vores børn hygge sig !!

Fælleshus:

Lokalplan 11.23 tillader ca. 230 boliger (måske flere, er dette op til udvikler/ejer ?) Som skal have et fælles areal/hus og selvfølgelig skal de det. Men at placere et 2 etagers fælleshus/forsamlingshus med 500+ brugere lige op af det eksisterende boligområde (Bonderosevej, Akelejevej & Lavendelvej) er ikke fair. Man kan uden problemer og omkostningsfrit placere dette område/hus længere mod syd. Det er i nuværende oplæg omringet af villaer. Jeg tænker også at det er nemmere at sælge huse der IKKE er nabo til et forsamlingshus.

Eksisterende beplantning:

På borgermødet mente udvikler/ejer at den eksisterende beplantning som skal bevares ikke blev et problem. Man kunne bare beskære det i 2 meters højde. Det giver ikke mening at kræve denne beplantning bevaret og bagefter skære det i stykker. Det er heller ikke i tråd med grundlaget for det nye forslag. Den eksisterende beplantning bør bevares intakt. Man kunne dreje de nordlige villa grunde 90 grader så de ikke er ramt af skygge så er der også en bedre respektafstand til bonderosevej 1. Dette vil koste en byggegrund eller to men det er vel okay når man er gået fra 30 boliger til min. 230 boliger.

Venlig hilsen

Kim Dirksen

Hørings svar 13

Hørings svar omkring lokalplansforslag 11.23 for boligområde i Jyderup Nord

Lokalplansforslaget beskriver en støjmur i den østlige del af boligområdet (§13 og bilag 11B) for at reducere vejstøj i det kommende boligområde. I lokalplansforslaget eller baggrundsnotat om vejstøj tages der ikke stilling til støjrefleksioner mod Aggersvoldvej, Høedvej og de eksisterende boliger, som er placeret øst for boligområdet. I støjnotatet angives der, at støjskærmen "behøver ikke at være lydabsorberende". Vi er bekymrede for, at støjskærmen vil give et øget støjniveau øst for boligområdet, idét støjen fra køretøj kan reflekteres af støjskærmen og østpå. Vi har et ønske om at, der i lokalplanen tilføjes, at støjskærmen opbygges med en absorberende overflade¹ for at undgå u hensigtsmæssige refleksioner.

Omkring eksisterende læhegn er der i §9.6.2 angivet, at læhegnet skal bevares og have funktion som fysisk og visuel afskærmning imellem boligområdet og Aggersvoldvej. Idét delområde 2a og 2b kan anvendes til etageboliger på op til 8,5 m ønsker vi, at der i lokalplanen tilføjes, at læhegnet ikke må beskæres i højden. Samt, hvis træer i læhegnet udskiftes, skal der sørges for at den samlede højde på læhegnet bevares som det eksisterende læhegn. Hvis der etableres etageboliger på 8,5 m og læhegnet samtidig mindskes i højden, mister læhegnet delvist sin funktion som visuel afskærmning.

På side 20 i lokalplansforslaget er der angivet, at "lokalplanen har fokus på at sikre en velfordelt og sikker trafikafvikling". Selvom vejnettet udenfor boligområdet ikke er en del af lokalplanen, er vi bekymrede for at en etablering af boligområdet vil medføre en forøget trafik på det eksisterende vejnet. Og dette kan medføre en øget risiko for trafikulykker i området. Så selvom det ikke er lokalplanens ansvar, bør lokalplanen være ledsaget af politiske tiltag til forbedring af det eksisterende nærliggende vejnet.

På borgermødet d. 3. oktober blev det bekendt, at der ikke er foretaget en trafiktælling på Aggersvoldvej og svinget ved Høedvej 3. Såfremt I foretager trafiktællingen, mener vi det er vigtigt at den tager højde for de bløde trafikkanter; børn som går til skole, ryttere og folk som går til og fra deres huse. Til borgermødet var der en der snakkede om hønen og ægget, i forhold til om det var vejnettet eller boligerne, der skulle bygges først. Men når problemet allerede er der, med den mængde biler vi har nu, opleves det ikke forsvarligt at tilføre øget trafik i form af tung trafik med materialer og senere den øgede mængde biler fra de mange nye boliger uden i forvejen at forbedre forholdene for bløde trafikanter og bilister. Ser man bort fra de eksisterende grunde omkring Høedvej mener vi at det bedste ville være at der blev etableret 2 minus 1 vej, en separat cykelsti og fortov, eller lignende.

Ved de eksisterende vejforhold er der ikke nemt at komme fra Høedvej ud på Holbækvej om morgenen og om eftermiddagen. Hvis der bliver tilføjet øget trafik, vil det give kø på Høedvej og i værste fald trafikuheld, da sigtbarheden for at komme ud fra Høedvej på Holbækvej ikke er den bedste. En mulighed for at forøge trafiksikkerheden og lette trafikken omkring krydset ved Høedvej og Holbækvej kunne være at etablere en rundkørsel. Der er i forvejen grønne arealer omkring krydset som vil kunne blive inddraget til en rundkørsel.

Med venlig hilsen

Vibe og Kenneth Lund Alpacho

Høedvej 29

4450 Jyderup

¹Mange etablerede støjskærme med absorberende overflader overholder absorptionsklasse 3 (8-11 dB) jf. DS/EN 1793-1:1997, Vejudstyr - Støjskærmning til dæmpning af trafikstøj - Prøvningsmetode til bestemmelse af den akustiske ydeevne - Del 1: Produktspecifikke karakteristika for lydabsorption under forhold med diffuse lydfelter.

Referat fra borgermøde om Lokalplan 11.23 - Blandet boligområde Jyderup Nord

Dato: 3. oktober 2022
Sted: Skarridsøsalen, Skarridsøgade 37, 4450 Jyderup
Antal borgere: ca. 75 borgere

Deltager fra Holbæk Kommune:

Lars Qvist, formand for Udvalget for Plan, Bolig og Lokal Udvikling,
Rasmus Uhrbrand Damkjær, afdelingsleder Plan og Erhverv
Mads Sorento, byplanlægger
Dorte Olsen byplanlægger (ref.)

Øvrige politikere:

Kristian Timmermann (A)
Stampe Duus (C)
Ole Brockdorff (A)
Karina Helmer (V)
Mogens Justesen (A)

Dagsorden for borgermøde:

- 1/ Velkomst og introduktion til aftenens program v. Lars Qvist, formand for Udvalget Plan Bolig og Lokaludvikling.*
- 2/ Et par ord fra Jyderup Lokalforum v. Preben Gajhede, Lokalforum Jyderup*
- 3/ Gennemgang af lokalplanforslaget v. Mads Sorento*
- 4/ Præsentation af boligprojektet v. Borko Nikolic, Arkitekt for VIP Construction ApS*
- 5/ Spørgsmål og debat*
- 6/ Afsluttende bemærkninger*

For at give en overblik over kommentarer og de spørgsmål der blev stillet på mødet, er referatet inddelt i emner:

Trafikafvikling på Aggersvoldvej og Høedvej

Mange af de fremmødte borgere er meget bekymret for den mertrafik det nye boligområde vil medføre på de omkringliggende veje, herunder Aggersvoldvej og Høedvej. Det er deres opfattelse, at vejene ikke er udformet til den mertrafik og at trafikken skaber utrygge situationer for gående og cykellister. En øgning af boligantallet fra 36 til 230 vil genere meget og hurtig trafik.

En anden borger undrer sig over, at der ikke udarbejdes trafikundersøgelser forud for udviklingen af nye boligområder.

I forbindelse med det videre arbejde vil Holbæk Kommune se på mulighederne for at flytte byskiltet længere mod nord og iværksætte trafiktællinger. Derudover vil kommunen se på mulighederne for at udvide Aggersvoldvej med cykelstier og eventuelle svingbaner for biler.

En borger foreslår at man anvender "spejdervejen" der ligger mod-nord-vest for området og dropper Aggersvoldvej.

Der er en stemning og et ønske blandt de fremmødte, om at de trafikale forhold undersøges nærmere i det videre arbejde, herunder alternative forslag til Aggersvoldvej, således at udbygningen af området ikke skaber gener for naboområderne.

Parkeringspladser

En borger ønsker oplysning på antal at p-pladser. Til parcelhusene skal der anlægges 2 p-pladser på egen grund, til tæt-lavboliger skal der anlægges 1½ p-pladse pr. bolig og til etageboligerne skal der anlægges en p-plads pr. bolig.

Beboersammensætning og boligtyper

En borger er interesseret i at høre hvem der bestemmer boligsammensætningen i området. Holbæk Kommune ønsker, i overensstemmelse med Boligstrategien, at nye boligområder skal udvikles som blandede områder med åben-lav boliger (parcelhuse), tæt-lav boliger (række- dobbelt-kædehuse), og/eller etageboliger i 2 etager samt almen boliger.

I øjeblikket oplever Holbæk Kommune en efterspørgsel på mindre boliger, og derfor er der i lokalplan 11.23 planlagt for flere tæt-lavboliger end der var lagt op til i den tidligere lokalplan. (lokalplan 11.16)

En borger tvivler på at etageboligerne er der "rigtige" valg i Jyderup, men er af den opfattelse at den samlede plan er en fin plan og der er taget højde for regnvandshåndteringen.

En anden borger ønsker at erhverve sig en parcelgrund og forventer at der bliver rift om de 21 grunde, og samtidig er borgeren af den opfattelse, at der ikke er behov for flere lejeboliger i Jyderup. Derudover udtrykker borgeren bekymring for indbliksgener fra boligerne i 2 etager. Udviklers rådgiver understreger, at der i planen er taget højde for eventuelle indbliksgener ved at bebyggelserne skal placeres indenfor byggefelter, der placeret med stor indbyrdes afstande.

En borger har den holdning at det er et spændende projekt, men det skulle bare placeres et andet sted! Og hvad er mulighederne for at få stoppet projektet?

Det Holbæk Kommune og kommunalbestyrelsen der beslutter om projektet skal stoppes. Arealet har ligget ubebygget hen i en årrække og nu er der en udvikler der ønsker at bebygge området. Udviklers ønske er i god tråd med de politiske ønsker om et blandet boligområde med små boliger jf. Kommuneplan 21 og Boligstrategien.

Støjafskærmning

Flere borgere spørger ind til opbygningen af støjafskærmningen langs med Aggersvoldvej. Der er i lokalplanen ikke stillet krav om et bestemt valg af materiale. Afskærmning skal udformes så Miljøstyrelsen vejledning om grænseværdier overholdes uanset hvilket materiale der anvendes til opbygningen af skærmen. I lokalplanen er der krav om en begrønning af afskærmningen, så den fremstår med et markant grønt træk.

Det bliver ligeledes fremsat et ønske om trafikmålinger på Aggersvoldvej og Høvedvej, der kan give et retvisende billede af mængden af biler og hastighed.

Boligernes udformning

En borger ønske oplysninger om der kom forskydninger mellem hver boliger (rækkehusbebyggelse) som giver lægkroge. Udviklers rådgiver oplyser, at der kommer forskydninger, men ikke ved hver

bolig. Lokalplanen fastlægger der som minimum skal være forskydes hvis facadelængden oversigter 25 meter.

En borger bemærker, at tæt-lavboligerne længst mod øst (delområde 2a og 2b) har langt afstand fra de fælles p-pladser og frem til de enkle boliger og at stierne er smalle og kan anlægges med grus.

En borger påpeger at indretningen i delområderne 2a og 2b kan gøre det svært for renovationsbilerne at betjene boligerne optimalt.

En anden borger spørger ind til definitionen af etageboliger. Etageboliger er med vandrette lejlighedsskel og udviklers rådgivere oplyser, at de forventes at boligerne forsynes med elevator, så man sikrer tilgængelighed for alle.

Grønne områder

En borger spørger til hvem der ejer det stor grønne areal mod syd-vest (delområde 6). Det gør Holbæk Kommune forsat og det er udlagt til offentlig grønt areal.

Forurening

En borger spørger til den mulige forurening. Det er et mindre området i den nordvestlige del af området, vest for eksisterende cykelsti og syd for Bonderose 13. Det er tilføjet lokalplanen som et orienteringspunkt og Holbæk Kommune er i dialog med Region Sjælland, der skal vurdere om der skal foretages yderligere undersøgelser og evt. oprensning.

Øvrige bemærkninger

En borger er af den opfattelse, at det er godt projekt og det tilfører Jyderup nye indbyggere, "så velkommen til projektet".

Afslutning

Tak for i jeres deltagelse og skriv jeres eventuelle bemærkninger til kommunen inden den 30. oktober 2022

Det Holbæk Kommune tager med videre i processen er:

- størrelsen på projektet, herunder antallet af boliger
- boligsammensætningen, herunder fordeling af åben-lavboliger og tæt-lavboliger
- trafikafviklingen, herunder på hastigheden og udformning af Aggersvoldvej