

Forslag til Lokalplan 2.95 Jernstøberigrunden

Oversigt over forslag og bemærkninger fra høringsfase samt administrationens indstilling hertil

Der er modtaget 4 skriftlige høringsvar. Resumeer af det indkomne samt administrationens vurdering og indstilling fremgår af skemaet nedenfor. Udviklers ønskede tilføjelser er behandlet som nr. 5.

Nr.	Afsender	Høringssvar/indsigelse	Administrationens vurdering	Administrationens indstilling
1	Midt- og Vestsjællands politi	På den stamvej der er beliggende syd for bebyggelse, der kan jeg på skitsen ikke se, at der er anlagt nogen vendeplads. Jeg tænker, at hvis store køretøjer har et ærinde, så skal der gerne kunne vende, så de ikke skal bakke ud. I selve boligområdet skal man være opmærksom på, at kørekurverne er dimensioneret således, at 2- og 3 akslede biler kan komme rundt	Kørekurver på kortbilag 5 tilrettes jf. vejdirektoratets regler. Vendepladser indtegnes på øst og vestlige del af sydlige parkeringsplads.	Høringssvaret er imødekommet og kørekurver og vendepladser er tilrettet på alle kortbilag.
2	Peter Kyhn Skyttens Vej 35 4300 Holbæk	følgende ændringer/ideer i foreslås taget i betragtning: 1. Byggeriet ud til skyttens vej holdes som rækkehuse langs hele skyttens vej også umiddelbart efter hjørnet af lundemarksvej. Dette får vejen til at bestå, som en "villavej" så kvarteret af bevarings værdige villakvarter består. 2. Såfremt dette ikke efterkommes, laves der grønt område foran bygningerne mod skyttens vej og ikke parkerings pladser til bebyggelsen. Parkeringen kan i stedet for ske på "indersiden" af bebyggelsen eller parallelt med lundemarksvej. Dette vil mindske kørslen på	Vurdering af forslag 1 om at etablere rækkehuse i den sydlige del af Skyttensvej: Administrationen vurderer, at en karrébygning, som går ned i to etager mod Skyttensvej, etablerer en fin overgang til villavejen. En karrébygning har den fordel bedre at kunne skærme de indre gårdrum for støjgener. Vurdering af det alternative forslag, 2 om at etablere grønt forareal foran etagebyggeri ud mod Skyttenvej:	Høringssvarets forslag 2 imødekommes: Grønt område foran etageboligerne på Skyttensvej i delområde E indtegnes på bindende kortbilag 6.

		Skyttens vej og derved undgå udkørsel i morgentrafik fra skyttens vej der har meget begrænset udsyn til venstre mod Valdemarssejrsvej, ligeledes.	Administrationen vurderer, at de grønne forhaver er et særligt karaktertræk ved Skyttensvej. Derfor vil arealet i delområde E ud mod Skyttensvej blive indtegnet som grønt område på det bindende kortbilag 6.	
3	Gitte Karina Nielsen Skyttens Vej 24 4300 Holbæk	Vedr. servitutter: 2) 28.2.1924 – 902985 – 21 Dok om ekspropriation mv.: Citat fra forslaget: <i>"Færdselsretten har ingen betydning for matr.nr. 9bs og 10k. Servitutten bør aflyses hvis matr. 10l og 10 al Ladegården, Holbæk Jorder, inddrages. Dette forudsætter nærmere afklaring omkring råderet for matr. 9 aø til garage"</i> Det er korrekt, at matr. 9 aø (Skyttens Vej 24) benytter det umatrikulerede vejareal på matr. 10l som adgangsvej til garage og carport. <u>For matr.nr. 10l og 10 al:</u> 8) 28.2.1924 – 902996 – 21 Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv.: Citat fra forslaget: <i>"Vejarealet er nedlagt for længst, men er stadig udlagt på matrikelkortet. Servitutten bør aflyses og vejen bør slettes fra matrikelkortet."</i> Det er ikke korrekt, at vejarealet er nedlagt, da det stadig bruges som adgangsvej til garage og carport for matr.nr. 9aø,	Følgende frase indsættes under alle de servitutter der omhandler denne råderet: <i>Dette forudsætter nærmere afklaring omkring råderet for matr. 9 aø til garage.</i> Bilag 4: Matrikelkort er blevet opdateret, så vejen fremgår. Bilag 5: Vejadgangen til garage til matr. 9 aø er indtegnet på kortbilag 5 i en bredde af 5,5 meter.	Høringssvaret er imødekommet og vejadgangen til matr. 9 aø er indtegnet på kortbilag 5 samt tilføjet til samtlige servitutter desangående.

		Skyttens Vej 24. Denne brug af vejen, som adgangsvej for Skyttens Vej 24, har været i stand siden 1929, hvor garagebygningen på 9aø blev opført. Derfor er det umatrikulerede vejareal stadig at finde på det eksisterende matrikelkort. Dog er det kun vejarealet, der flugter med 9aø, der benyttes som adgangsvej. Jeg mener derfor ikke, at vejarealet kan slettes fra matrikelkortet eller nedlægges som adgangsvej. Jeg mener heller ikke, at bevarelsen af dette vejareal som adgangsvej for 9aø vil være en hindring for lokalplanen og opførelsen af delområde E, som det er fremstillet i lokalplansforslaget. Hvis man indtænker vejarealet med en anden belægning end den nuværende asfalt, f.eks. en permeabel belægning, der kan bære vægten af en alm. personbil, vil vejarealet ikke adskille sig væsentligt fra det i lokalplansforslaget opstillede forslag til områdets benyttelse med sti og græs. Dermed vil det umatrikulerede vejareal på 10l som adgangsvej for 9aø ikke have nogen nævneværdig indvirkning på det opstillede lokalplanforslag.		
4	Christina og Brian Sørensen Skyttens Vej 15 4300 Holbæk	Højden på punkthusene er efter vores mening alt for høj. Vi foreslår en højde på de to punkthuse tættest på Skyttens Vej på max. 5	Vurdering af forslag om at nedsætte punkthuse til hhv. 6 og 5 etager:	Høringssvaret imødekommes ikke

		etager og de 2 andre punkthuse på max. 6 etager. Dette set i forhold til hensyntagen af det eksisterende miljø. De nye bygninger placeres op mod Lundemarken, hvor der i forvejen er en max byggehøjde på 5 etager. Ud fra Illustration 11: Sol - og Skyggediagrammer ses på juni kl. 18.00, at det syner som skygge i alle haver, dvs. eftermiddags- og aftensol ikke kommer ind i haver/terrasser på Skyttens Vej og de ny tiltænkte rækkehuse /dobbelthuse. Ved at mindske byggehøjden på 2 etager på begge punkthuse tættest mod Skyttens Vej, tilgodeser man de eksisterende boliger samt den nye bebyggelse. Som udgangspunkt er arkitekturen på rækkehusene fin. 10 stk. rækkehuse/dobbelthuse på et så lille areal virker meget kompakt for det samlede område. Trafikrapport Vi er ikke enige i, at det ikke vil have nævneværdig konsekvenser for trafikafviklingen. I tilfælde af, at der skal ske vejadgang til Delområde C via Skyttens Vej, har vi stor bekymring for den øgede trafik, idet Skyttens Vej er meget smal.	Kommuneplanen giver mulighed for byggeri op til 8 etager. I den oprindelige i helhedsplan tegnet af Årstidernes Arkitekter er alle punkthuse 8 etager. I processen er de to punkthuse tættest på Skyttensvej nedsat til hhv. 6 etager og 7 etager. De nye rækkehuse i delområde C er opført med det vilkår at når byer vokser, efterlades attraktive villakvarterer som lommer i den omsluttende by. Administrationen vurderer, at selv om man reducerer det nordligste punkthus til 4 etager, vil punkthusets skygge alligevel ramme de fire nordligste rækkehuse juni klokken 18. Vurdering af forslag om at rykke de høje bygninger mod vest hvor nabobygningerne allerede i dag er i 5 etager: De høje punkthuse er placeret foran det grønne areal med udsyn ud over byen og i relation til de hvide punkthuse ved Skriverensvej. Forslaget om at rykke de høje bygninger mod vest vurderes at kræve en ny helhedsplan.	
--	--	---	--	--

		Tillige ønsker vi, at der tages højde for belysning af området omkring allerede etableret forgængeroverfelt over Lundemarksvej. Desuden bør der ske en regulering af trafiksignal fra Lundemarksvej mod Valdemar Sejrsvej, specielt om eftermiddagen, så de trafikale udfordringer kan blive afviklet hurtigere.	Vurdering af bemærkning om at 10 rækkehuse er mange at tilføje til Skyttensvej: Der er, i lokalplanforslaget, taget hensyn til Skyttensvejs karakter som villavej ved at fastholde samme byggelinje som villaerne. Lokalplanen muliggør et langstrakt byggefelt uden at definere hvor mange rækkehuse der er plads til. Antallet af rækkehuse vil komme til at variere i både antal og størrelse alt efter hvilke boliger der er efterspørgsel på. Vurdering af trafikanalysens konklusioner, som høringssvaret, med henvisning til en kaotisk morgentrafiksituation i området, sætter spørgsmålstegn ved: Da analysen konkluderer, at det eksisterende vejnet godt kan klare den øgende kapacitet, vurderes det, at udfordringer omkring afvikling af trafiksituationen ligger udenfor denne planlægning. Vores vejafdelings kommentar vedr. de specifikke forslag:	
--	--	--	---	--

			Parkeringsforholdene på Skyttensvej vil blive justeret i takt med byggeriet. Kommunen er i dialog med Bygherre vedr. placering af overkørsler. Signalkryds: Kommunen er i gang med en justering af signalkrydsene på Valdemar Sejrsvej, med at forbedre trafikafviklingen i alle Kryds på strækningen. I dette projekt vil der også være fokus på den øgede trafik der vil komme til og fra Lundemarksvej. Mertrafik: Byudviklingen resulterer i mertrafik på vejen. Derfor er der dialog i gang hvordan vi øger sikkerheden for cyklister og fodgængere på strækningen. Forslaget om lys ved fodgængerfeltet er også med i samtalen.	
5	Henrik Krebs	Udvidelse af de to byggefelter i område D og E således at de mødes i skel og det er muligt at bygge en lang karré ud mod Lundemarksvej. Byggeprocent og delområdet ændres ikke, kun byggefelternes areal. Ønske om at tilføje teglspån og naturskifer som mulige facadematerialer i delområde A	Vurdering af forslaget om at samle byggefelter mellem delområde D og E: Ved at samle byggefelter skærmer man de indre fællesarealer imod støjgener fra Lundemarksvej. Kravet om stiforbindelse ind i gårdmiljøet fastholdes og kan etableres som en port.	Høringssvaret imødekommes og byggefelter mellem delområde D og E samles på kortbilag 5. Høringssvaret imødekommes og teglspån og naturskifer muliggøres i delområde A samt for mindre felter i resten af planen.

			Vurdering af naturskifer og teglspån som facademateriale: Teglspån og naturskifer vurderes at være facadebeklædninger af høj kvalitet samt at bidrage med variation i planen. Teglspån og naturskifer er en facadebeklædning, som kan muliggøre en spændende nytænkt arkitektur. Det vurderes derfor at passe bedst i delområde A, hvor beklædningen begrænser sig til mindre flader (se kortbilag 9) Kravet om en traditionel teglstensfacade fastholdes mod Skyttensvej, hvor teglspån og naturskifer ikke vil passe til de bevaringsværdige villaer og ud mod Lundermarksvej hvor en mere rolig og solid byfacade vil være at foretrække.	
--	--	--	---	--