

Høringssvar til lokalplanforslag 10.11 Boligområde ved Landlyst, Svinninge

Høringsperioden for lokalplanforslag 10.11 Boligområde ved Landlyst Svinninge forløb fra d. 25. maj til den 22. juni. Der blev afholdt borgermøde d. 15. juni 2021.

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

Nr.	Høringssvar fra
-----	-----------------

1	Dorthe Bryrup Nielsen og Niels Hulebæk, Landlystvej 4, 4520 Svinninge
---	---

2	Lene Skyum Christensen, René Nielsen, Valmuehaven 9, 4520 Svinninge
---	---

3	Joan og Flemming Jakobsen, Landlystvej 8, 4520 Svinninge
---	--

Nr.

4	Notat fra borgermøde
---	----------------------

Høringssvar til
lokalplanforslag 10.11 Boligområde ved Landlyst, Svinnige

Høringssvar 1

Vedr. Lokalplan 10.11 for landlyst, Svinninge

Efter borgermødet, den 15.juni 2021 bad I os, om at skriftligt fremsætte de synspunkter vi har vedr. den nye lokalplan, i tilfælde af at i ikke havde fået det hele med på mødet.

Så hermed fra vores side er

- Ønsket om hurtigst muligt at få lukket gennemkørslen på Landlystvej 4.
- Øge trafiksikkerheden på selve Landlystvej med chikaner/bump, fortove og markering/fodgængerovergang, der hvor de handicappede fra Kildehaven krydser Landlystvej.
- Øget trafiksikkerhed for udkørsel til Ringstedvej.
Evt. Chikaner/Vejbump på Ringstedvej, da der allerede på nuværende tidspunkt, bliver kørt alt for stærkt på Ringstedvej. Evt fjerne noget af støjvolden for bedre overblik.
- At rykke de 2 hold rækkehuse, som er angivet parallelt med Landlystvej 8, således at der bliver mere afstand i mellem imod Landlystvej 8
- Bygning af fælleshus, skal med fra starten.

Med venlig hilsen

Dorthe Bryrup Nielsen og Niels Hulebæk
Landlystvej 4
4520 Svinninge

Høringssvar til
lokalplanforslag 10.11 Boligområde ved Landlyst, Svinninge

Høringssvar 2

Vedr. høring af lokalplan nr. 10.11

På borgermødet tirsdag den 15.06.2021 synes vi, at der blev gået ret let hen over ændringer i lokalplanen som vedrørte vores område (delområde 1a), som er næsten færdig bebygget.

Vi ønsker ikke at forsinke processen for videre udvikling af vores område. Men vi har følgende punkter, som vi ønsker, at det bliver kigget på og taget hånd om i forbindelse med godkendelse af den nye lokalplan.

Vi vil meget gerne stille op til et møde i området, hvor vi kan gennemgå tingene. Ellers kontakt os endelig for uddybelse eller spørgsmål vedrørende nedenstående punkter.

1. Stiftelse af grundejerforening

I lokalplan nr. 10.01 pkt. 10.4 står der "Grundejerforening skal oprettes når Holbæk Kommune kræver det".

I lokalplan nr. 10.11 pkt. 14.1 står der "Grundejerforeningen skal oprettes senest når halvdelen af boligenhederne er taget i brug".

Dette er en væsentlig ændring i forhold til lokalplan nr. 10.01. Vores bekymring er, at vi skal overtage vedligeholdelse af fællesområder, som sandsynligvis slet ikke er lavet på det tidspunkt. Vi har nu boet her i 2 år, og som Morten 2T sagde til borgermødet tirsdag den 15.06.2021, så er grøften i delområde 1a, hvor vi bor, endnu ikke lavet færdig.

Der er lige blevet lagt fortov ned af resten af Valmuehaven. Dette fortov er både skævt og ujævnt. Det vil blive rigtig svært for os boligejere at lave en overtagelsessag mod Landlyst A/S, når vi skal oprette grundejerforening, hvis alle fællesområder ikke er færdiglavet.

Så kan der ikke blive tilføjet i pkt. 14.1, at oprettelse af grundejerforening er betinget af at alle fællesområder, veje mm. er færdiglavet.

Her er vedhæftet billeder af det nylagt fortov. Billederne er taget den 16.06.2021.



2. Valmuehaven bliver gennemkørende vej

Vi købte parcel nr. 49 pr. 22.05.2017. Da vi købte grunden var det ud fra lokalplan nr. 10.01, hvor vejen Valmuehaven ville stoppe ved Aggersvoldsstien.

Holbæk Kommune valgte så i december 2017 at give dispensation til, at Valmuehaven bliver gennemkørende vej mellem Ringstedvej og Landlystvej (nu ændret til Rugvænget). Denne dispensation blev givet uden, at vi blev informeret.

Vi er i dialog med en lokal ejendomsmægler, som skal vurdere om gennemkørende vej giver en forringelse i vurderingen på vores hus.

Jeg har haft en dialog med Mads Sorento ved Holbæk Kommune angående dette punkt. Han videresendte min mail til vejafdelingen, som godkendte vejprojektet i 2017. Mailen blev videresendt til vejafdelingen den 14.06.2021. Og jeg afventer stadig svar.

3. Valmuehavens rundkørsel fjernes

I den nye lokalplan er rundkørslen fjernet. Den er jo faktisk heller ikke lavet. Tænker at dette også kunne være en ændring i dispensationen fra december 2017.

Men nu har vi så en meget lige vej, hvor der nogle gange bliver kørt meget hurtigt. Det kan nævnes, at det mest er lejere, som bor i den nederste del af Valmuehaven, som ser vejen som en racerbane. Der er nu ved at være beboet på de fleste parceller på Valmuehaven. Og i 7 ud af 8 hus er der mindre børn.

Så vi vil gerne bede om, at der bliver kigget på noget hastighedsnedsættende på Valmuehaven.

4. Afledning af regnvand

I lokalplan nr. 10.01 pkt. 4.5 står der at regnvand skal så vidt muligt nedsives på egen grund, hvis jordbundsforholdene og grundvandsspejlet tillader det.

På vores matrikel har vi nedgravet 80 faskine kassetter. På vores fritliggende skur har vi sat en regnvandstønde til nedløbsrøret. Alligevel har vandet svært ved at komme væk og dækslet på vores målerbrønd skyder op, når det har regnet meget.

Derfor kan vi heller ikke forstå, at man i den nye lokalplan vælger at fjerne både regnvandsbassin og overløbsbassin.

I den nye lokalplan står der blandt andet, at der er planlagt enkelte lavtliggende områder, der kan aftage overløbsvand fra grøfter i forbindelse med skybrud.

I delområde 1a er der 2 områder med faskiner til at afhjælpe grøfterne. Der er en forskydning på ca. 1,5 m. i højde fra det laveste punkt på Valmuehaven til det højeste. Og faskinerne er ikke på lavtliggende områder. Den ene ligger faktisk på et af de højeste punkt mellem Valmuehaven 12 og 14. Her er hverken grøft eller faskine dog lavet endnu, da 2T har brugt området til opbevaring af containere og diverse materialer.

I den nye lokalplan er der lagt rigtig mange områder med faskiner ind på lavtliggende områder.

Derudover er der i den nye lokalplan ved veje til koteletgrunde i delområde 1b lavet grøft. Der er 3 veje til koteletgrunde i delområde 1a, og her er der ingen grøfter. Og der står meget vand på disse veje til koteletgrundene.

Derfor vil vi gerne have, at der bliver kigget på regnvandsnedsivning i delområde 1a, før I beslutter at fjerne regnvandsbassin og overløbsbassin.

Vedhæftet er billeder af fyldte grøfter og vand på veje til koteletgrunde. Billederne er taget i januar 2021.



5. Fællesområder/legeplads

I lokalplan nr. 10.01 pkt. 7.7 og 7.11 står der, at der skal etableres legeplads på de grønne områder og grønne områder og indbygget jord skal tilsås med græs.

Til borgermødet tirsdag den 15.06.2021 sagde Morten 2T, at den første legeplads var færdig.

I lokalplan nr. 10.11 står der, at legeområderne skal udformes så børn i forskellige aldersgrupper udfordres motorisk og sansemæssigt.

Der er sat 2 vippe legeting op, som er for små børn. Græsset eller hvad det nu er, er så højt så man ikke kan færdes i området.

Vedhæftet er billeder af legepladsen og det grønne område i delområde 1a, som har været beboet i 2,5 år. Billederne er taget den 18.06.2021.



Med venlig hilsen

Lene Skyum Christensen mobil 28 34 94 59

René Nielsen mobil 21 27 32 39

Valmuehaven 9, 4520 Svinninge

Høringssvar til
lokalplanforslag 10.11 Boligområde ved Landlyst, Svinninge

Høringssvar 3

Joan & Flemming Jakobsen
Landlystvej 8
4520 Svinninge
Tlf. 51923970
flemjak@gmail.com

Att: Plan - Holbæk Kommune

Høringssvar til Lokalplan 10.11 Landlyst.

Som ejer af parcelhus beliggende på matr. 7X, tillader vi os hermed at komme med følgende kritik af ovenstående lokalplan.

Der er især 8 kritiske punkter vi vil gøre indsigelse imod.

1. Svag formulering af mange punkter i lokalplanen, som åbner mulighed for tvist, misforståelser, og kan resultere i fejl, som bliver dyrere for udvikler at rette.
2. Vejføring og udmunding fra lokalområdet.
3. LAR løsningen.
4. Manglende hensyntagen til eksisterende bebyggelser.
5. Beboerforeningens tilvejebringelse.
6. Telekommunikation
7. Befæstet vejadgang.
8. Det væsentlige.

Vi vil indledningsvis klage over den korte høringsperiode, som nærmest umuliggør, at fremskaffe relevant materiale. Den korte periode giver anledning til den teori, at Lokalplanen hurtigst muligt skal hastes igennem.

Adv.1

Hele Lokalplanens tekst er meget tvetydig, hvilket kan give anledning til mange misforståelser omkring hvad der må laves, og hvem der skal, anlægsudgifter osv. Ord som: Åbner mulighed – der kan – det vurderes osv. omkring anlæggelse af grønne områder, beplantning, legearealer, legeplads, stier, renovationsanlæg, fælleshus, belysning af områder osv. Hvem skal udføre og betale alle disse ting, gives der ikke klare henvisninger på. Det kan kun blive til fremadrettede problemstillinger. Dette kan hverken Udvikler, beboere, grundejere og Holbæk Kommune være tjent med. Planen må

helt klart omskrives, så der ikke er noget at tage fejl af. Når formuleringen "der skal" bruges, skal det tydelig fremgå, hvem der har betalingspligten. Det er for uklart i det nuværende forslag.

Forslag:

Hele planen gennemgås, og rettes til gældende bestemmelser.

Adv.2

Helt klart den tungeste kritik her. Man gennembryder 2 steder det fredede gærde, samt en cykelsti, også 2 steder. En cykelsti, som et lav, har fået stablet på benene for at sikre deres børn's skolevej til Svinninge skole, samt med sikker adgang til det øvrige stisystem i Svinninge By. Så er der fra Holbæk Kommune, som åbenbart også er vejmyndighed, givet tilladelse til at 80% af lokalplansområdet skal have udkørsel til en trafikeret vej "Ringstedvej" - hvis Holbæk Kommunes vejmyndighed, havde gjort sig den ulejlighed, at prøve at se udsigtsforholdene mod nord fra denne udmunding, så havde man måske tænkt sig om en ekstragang, før denne løsning blev truffet. Ydermere, er der blevet lavet en støjvold af jord, som bestemt ikke gør forholdene bedre, med højt græs osv. Det er den støjvold, som ikke var en del af lokalplan 10.01, som man nu vil lovliggøre med plan 10.11. Kø ved håndvasken, og hvor var det kommunale tilsyn, omkring overholdelse af den tidligere lokalplan.? Hvorfor har man ikke bedt om en vurdering fra Politimyndighed og Rådet for bedre trafiksikkerhed.?

Forslag til ændring:

Al trafik fra boliger øst for det fredede gærde udledes af ny vejudmunding, der flyttes længere mod syd (nu er det nedlagte landsted jo revet ned), som så giver et langt bedre og længere udsyn. Der køres stærkt, og der kan sættes fartbegrænsningsskilte op, og flyttes byskilte, intet vil hjælpe, desværre. Trafikken fra det resterende område ledes ad Landlystvej. Denne vej er bred, udsigtsforholdene ved udmunding perfekte, og der er kun 2 boliger der har direkte udkørsel til denne vej. Der er dog en Grundejerforening, der med rette, ikke vil syntes om den løsning pga. manglende fortov, og utilstrækkelige fartdæmpende foranstaltninger. Man bør tage dialog med denne forening, og prøve at tilvejebringe en tilfredsstillende løsning, for alle parter. Borgernes sikkerhed i trafikken, bør vel overstige alt andet.!

Adv.3

LAR (lokal udledning af regnvand.) Denne løsning, (som Holbæk Kommune åbenbart ønsker) Her må der virkelig gøres indsigelse. Fakta er: Vi fik foretaget jordbundsprøver før vi byggede vores hus (7X) disse redegjorde at der ikke var mulighed for nedsivning pga. alt for meget lerjord i de øvre lag. Vi vedhæfter denne rapport. Jeg har gennemlæst de 2 foreliggende rapporter, som udvikler har fået lavet på kun ca. 30% af hele området. Bemærk 30%. Det kan umuligt være nok til at danne grundlag for hele lokalplansområdet.? Både boreprøver og geologisk rapport bekræfter samstemmende at området ikke er egnet til nedsivning. Dog har Udvikler 2T, samt Holbæk Kommunes spildevandsafdeling, sjovt nok, en helt anden opfattelse. Der har efter vidende allerede været store problemer med afledning i det der kaldes Etape 1 i den gamle plan 10.01 med overløb til vejbaner.

Isætning af propper osv. Hvordan kan man fra Kommunes side anbefale denne fatale løsning, når faktiske forhold taler imod, og man ikke har fået foretaget boringer af hele området. Det er stærkt kritisabelt, længere er den ikke. Den geologiske rapport omtaler dræninger, som bør bevares. Hvor er de.? Og hvorfremgår det af lokalplanen at disse er vigtige.? I samme moment gives der tilladelse til at niveauet må hæves op til 0,5 m i hele området. Vores hus ligger i det niveau det blev bygget i, så vi er virkelig bekymret over dette. Der skrives dog at nedsivning skal ske på egen grund, med ved vandet det.?

Forslag:

Der må foretages en ny og uafhængig vurdering af denne løsning. Kommunen og udvikler kan jo risikere at blive draget økonomisk til ansvar for skader forårsaget af skybrud, samt gener for alle, hvis der på senere tidspunkt skal nedlægges regnvandsledninger.

Adv. 4

Den flotte udtalelse fra Planafd. "Der er taget hensyn til eksisterende bebyggelser" klinger lidt hult i vores ører. Vi vil i den forbindelse lige fastslå: Vi er på intet, absolut intet tidspunkt, blevet kontaktet af hverken udvikler eller Planafd., som god skik burde være. Bemærk, at der her er tale om en lokalplan hvor der er eksisterende boliger, dette er ikke så normalt, og det kan måske tilskrives miseren, omkring plan 10.11 - der er ikke spurgt ind til hvad vores ideer måske kunne være. Vores grund er 28 x 100 m, huset er i 2 plan, og vores udsigt har været dejlig, rart at kunne følge naturen gang osv. Vi får nu plastret 10 rækkehuse's stuer og haver direkte ind i synsfeltet mod øst. Er det at tage hensyn.? Vi har ikke noget mod naboer, men løsningen med stue og haver direkte mod os, virker ikke specielt hensynsfuldt. Det skal her nævnes at Udvikler, som vi er nabo til, får et dejligt grønt område mod vest og gavle fra 2 dobbelthuse mod øst.

Forslag til ændring.

Parcelhusene fra det sydvestlige hjørne flyttes til eksisterende bebyggelser, og det store grønne område vest for udviklers bolig (7fr) opdeles og udstrækkes mod syd mod 7x - så vil der være tale om hensyn til eksisterende boliger, der jo lå der først. Rækkehusene mod øst skal vendes, så de har gavle mod matr. 7x, og ikke som nu i denne nye lokalplan, stue og haver.

Adv. 5

Enhver lokalplan, indeholder som bekendt altid ordlyden: Der skal oprettes en grundejerforening. Det er der som regel heller ingen problemer i, hvis der er tale om parcelhuse. Når der som her, bliver blandet bebyggelser af rækkehuse, nogle med fælles ejere af udlejningsboliger, eller andelsboliger, eller måske boligselskaber der bygger en klynge boliger, er der som oftest tale om boligforeninger. Vi ser her en problemstilling, omkring ejerforhold, antal betalingsspørgsmål osv. Procentvis fordeling af

betaling, stemmeretsantal, arbejdsfordeling og man kunne blive ved. Det er for uklart på nuværende tidspunkt.

Forslag:

Lokalplanen skal allerede nu beskrive hvorledes disse fordelinger skal foretages. Det er jo i sidste ende Holbæk Kommune der skal godkende vedtægterne, og hvis de først skal klarlægges, når den tid kommer, kan det hæmme foreningens arbejde, og opstart i, en sikkert travl fase hvor der skal udføres en del arbejde.

Adv.6

Der bør i året 2021, være krav om Fibernet i alle boliger når dette er i området. Ikke tilslutningspligt, men krav om indlæg af fiber i forbindelse med opførelse af nye boliger. Det er da helt tosset at Fibia, eller hvem det måtte være, skal til at grave nyanlagte flisearealer, asfaltbelægnings osv. op når nye lejere, ejere ønsker denne løsning.

Forslag:

Der tages kontakt til fibernet udbyder om denne mulighed. De vil sikkert gerne spare de penge, som senere indlæggelse af fibernet vil koste.

Adv.7

Lokalplanen stiller krav om befæstet vejadgang. Ikke spændende udsigter for de næste 3-4 år. Vi har nu alle i 1 års tid, måtte køre i knust beton, der er pålagt som såkaldt "befæstet adgang". Det støver enormt, og har været meget ujævnt, med skader på undervogn, udstødning osv. til følge. Igen en uklar formulering, som kan gradbøjes efter forgodtbefindende. Hvorfor skal der døjes med dette.?

Forslag:

Hovedadgangsvej (Kærblomst Allé) skal, hvor den nu må skulle ligge, asfalteres ved anlæggelse. Hvis der forekommer ujævnheder, skal disse rettes, og der skal vandes i tørre og støvende perioder. Pkt. 15.3.1 bør nærmere angives med en % sats.

Adv. 8

§18 pkt. 19.3 - Hvem afgør hvad der er væsentligt. Bare lige så det står klart for os alle.!

Forslag.

Slettes. Alle ændringer i en lokalplan skal være væsentlige. Der er ingen grund til at lave en lokalplan, hvis kommunen kan ændre i den, som for godtbefindende. I 10.01 er pludselig forsvundet ordlyden: Man vil ikke tvinge gennemgang af 7x til en stiforbindelse, det syntes vi er væsentligt, men er blevet slettet. I 10.01, er ordlyden: 7x kan ikke udstykkes til 2 matrikler. For os væsentligt i forbindelse med evt. salg, men slettet i plan 10.11.



Joan Petersen & Flemming Jakobsen
Landlystvej 8
4520 Svinninge

Ref.: TJ/kd

Dato 13. Februar 2004

Vedr.: Udført geotekniske jordbundsundersøgelser for nyt parcelhus,
Landlystvej 8, SVINNINGE.

GEOTEKNISK RAPPORT.

For ovennævnte undersøgelser fremsendes hermed geoteknisk rapport, bilagene 1-5 og A

Med venlig hilsen


Kgl. Tonny Jensen.

NOTE:

Resume

Den 12.02.2004 er der udført 2 geotekniske prøveboringer for en bygning i et plan uden kælder, der er desuden udført 2 stk. søgeboringer i forbindelse med nedsivningsanlæg B.3 og B.4.

Boringernes placeringer fremgår af situationsplanen og deres resultater er gengivet på bilagene nr. 2 - 5. Alle koter er relative og som udgangspunkt for nivellement med koten + 10,00 m er anvendt overkant elskab, punktet er vist på planen.

Signaturer og definitioner fremgår af Bilag A.

I de udførte prøveboringer er der øverst truffet muld og fyld fra 0.4 til 0.5 m dybde under terræn. Derunder træffes glacialt sandet moræneler.

Med de trufne bundforhold vil det være muligt at udføre en direkte fundering umiddelbart under muldlaget, men følgende forhold skal tages i betragtning, ved B.1 er der truffet bløde aflejringer ca. fra 2.2 til 3.0 meter under terræn, derfor anbefales det at anvende minimumsarmering i sribefundamenterne.

Bemærk: Fundamentsunderkant skal være mindst 0.6 m fra bløde aflejringer, alternativt skal fundamentet føres gennem de bløde lag.

Grundvand: Der er ikke konstateret vand i prøveboringerne, det skønnes derfor at fundamentsudgravninger kan udføres uden væsentlige grundvandsproblemer så længe der ikke graves under grundvandsspejlet. Hvis dette ikke er tilstrækkelig kan det blive nødvendigt at etablere pumpesumpe.

Grundvandet er afhængig af årstiden og niveauet kan variere i andre perioder.

Nedsivning: B.3 og B.4 er udført for finde velegnet aflejringer til nedsivningsanlæg. I boringerne er kun truffet moræneler, som ikke er velegnet til nedsivningsanlæg.

Fundering

I skemaet på næste side er angivet de dybder under terræn og koter, hvorunder det skønnes, at der ved boringerne kan funderes direkte med sribefundamenter og under anvendelse af en regningsmæssig bæreevne på max 170 kN/m². Frostfri dybde under fremtidig terræn bør overholdes.

Armering

Som følge af, at der er truffet slappe aflejringer i lerlagene forudsættes det, at fundamenterne generelt udføres med en armering på 2% af betontværsnittet eks. 3 T 14 i bunden og 2 T 14 i toppen. Afstanden mellem øverste og nederste armeringslag skal mindst være 60 cm.

Kontrol

Fundamentsudgravningerne bør kontrolleres omhyggeligt til sikring af, at der overalt funderes på tilsvarende faste og intakte aflejringer som ved prøveboringerne.

Gulve

Gulve kan hvile direkte på jorden såfremt muld under gulvene overalt bortgraves ned til intakte aflejringer af glacialt sandet moræneler eller senglacialt ler og erstattes med velkomprimeret sand - og grusfyld. Aførningsdybden ved boringerne fremgår af skemaet på næste side.

Boring nr	B.1	B.2		
AFRN. m.u.t. / kote	0.50/+ 8.50	0.40/+ 8.90		
OSBL. m.u.t. / kote	0.60/+ 8.40	0.50/+ 8.80		

AFRN.= Afrømningsniveau under gulve.

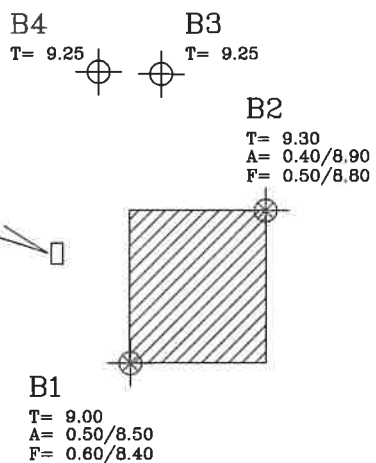
OSBL.= Overside bæredygtig lag for stribefundamenter

Konsultation

Såfremt De har spørgsmål til rapporten er De velkommen til at kontakte DK-Jordboring for yderligere oplysninger.

N

Fikspunkt ok elskab
relativ kote + 10.00



Eksisterende hus

Mål: 1:500

Note:

T=Relativ terrænkote.

A=Relativ afrømningsdybde-/niveau under gulve.

F=Relativ Funderingsdybde-/niveau for borede fundamenter.



DK Jordboring ApS

POSTBOKS 13
5000 ODENSE C
TELEFON 66 11 06 18

Sag

04.2975 SVINNINGE, Landlystvej 8.

Situationsplan.

Udf. af: TJ/KD

Udf. d.: 12.02.04

Tegn.: TJ

Kontr.: KD

Godk.: Tonny Jensen

Godk. d.: 13.02.2004

Bilag nr.: 1

[illegible]

Forsøgsresultater				Dybde	Jordlag	Prover	Løbenr	JORDART	Miljø	Alder	W %
Kote	+10	REL +9.30	Boring tør	0.0		17	Moræneler, sandet, brunt		Gl	G	
				0.2							
				0.4							
				0.6							
				0.8							
+9				1.0	18	Moræneler, sandet, brunt		Gl	G		
				1.2							
				1.4							
				1.6							
				1.8							
+8				2.0	19	Moræneler, sandet, brunt		Gl	G		
					20	Moræneler, sandet, brunt		Gl	G		

Mødenotat

Borgermøde for lokalplanforslag nr. 10.11, Boligområde ved Landlyst i Svinninge

Tirsdag den 15.6.2021 kl. 17-19 i Svinninge Sportscenter

Deltagere:

Administrationen:

Mads Sorento, planlægger

Clara Runstedt Klausen, planlægger og referent

Rasmus Uhrbrand Damkjær, afdelingsleder

Udvikler:

Morten Kjær Jakobsen, indehaver af 2T Arkitekt og Ingeniør og projektudvikler

Trine Andersen, arkitekt, 2T Arkitekt og Ingeniør

Politikere:

John Harpøth (O), 1. viceborgmester og Formand for Udvalget for Klima og Miljø

Karen Thestrup Clausen (Ø) medlem af Udvalget for Klima og Miljø

Karina Helmer (V), medlem af Udvalget for Klima og Miljø

Ole Brockdorff (A), medlem af Udvalget for Klima og Miljø

Charlotte Pil Nielsen (A), Kommunalbestyrelsesmedlem

Derudover ca. 20 borgere

Dagsorden:

- Velkomst ved John Harpøth, 1. viceborgmester og Formand for Udvalget for Klima og Miljø
- Introduktion til lokalplanen ved Mads Sorento, Byplanlægger, Plan og Byg
- Præsentation af det nye boligområde ved 2T Arkitekt og Ingeniør
- Åben dialog og debat
- Forklaring af processen herefter ved Mads Sorento, Byplanlægger, Plan og Byg
- Tak for i dag ved John Harpøth, 1. viceborgmester og Formand for Udvalget for Klima og Miljø

Velkomst og præsentation af planforslag

John Harpøth byder velkommen til borgermødet i Svinninge kl. 17, og fortæller om processen kort og præsenterer de ovennævnte politikere og administration.

Mads Sorento præsenterer planforslaget, processerne, lovrammerne og høringsperioden.

Efter Mads' oplæg åbner John op for spørgsmål.

Spørgsmål vedr. planforslag

Aggersvoldstien

En borger spørger ind til Aggersvoldstien, og hvem, der skal stå for drift ift. digets beplantning.

Svar:

Aggersvoldstien bliver en offentlig sti og kommunen vil som udgangspunkt være ansvarlig for driften af denne. Der kan evt. laves aftaler med stilaug, hvis der er interesse for det.

Solceller

En politiker spørger ind til muligheden af solceller på tagene, og Mads svarer at lokalplanen giver mulighed for det solceller på tage.

Fælleshus

En borger spørger: Fælleshus i lokalplan er mulighed, men ikke krav? Kommer det til at stå i udbudsmaterialet? Mads svarer at lokalplanen giver mulighed for fælleshus, men at der ikke er handlepligt på en lokalplan. Der er forskel på bestemmelserne alt efter om de regulerer at der "kan XX" eller "skal XX".

Administrationen har valgt at skrive det ind i lokalplanen for at muliggøre fælleshus, for hvis der ikke stod i lokalplanen at det var muligt, ville man ikke kunne give mulighed for det.

Borger spørger om det så også heller ikke vil være muligt at stille krav om legepladser og grønne områder. Her svarer administrationen at det vil der være krav om ift. bygningsreglementet.

Rasmus pointerer at enhver lokalplan indeholder bestemmelser vedr. ibrugtagningstilladelser. Ibrugtagningstilladelserne omhandler alt det, der skal være på plads inden Byggesag kan give en byggetilladelse. Ibrugtagningstilladelserne vil typisk indeholde krav om at parkering, vejadgang, belysning, beplantning, grønne områder skal være etableret inden byggetilladelsen vil kunne gives.

Her kan formuleringer omkring beplantning variere en del. Nogle lokalplaner indeholder masser af bestemmelser om beplantning, men har det ikke indskrevet som forudsætning for ibrugtagning.

Ift. legepladser gælder at hvis ikke det står i lokalplan, vil det stadig blive stillet som krav ifm. tæt-lav byggeri. Det vil fremgå at Byggelovens §4 eller bygningsreglementet.

Ift. fælleshus har Holbæk Kommune ikke kutyme for at stille krav, da det vil indebære at fælleshuset så skal stå klart inden evt. køber af grund til enkelt parcelhus kan få lov til at opføre deres bolig.

Præsentation af projektforslag v. Morten Jakobsen fra 2T

Efter en kort pause med spørgsmål er det tid til at Morten Jakobsen fra 2T, som er projektudvikler præsenterer projektet. Morten lægger ud med at præsentere sig selv og Trine Andersen, som er arkitekt på projektet.

Morten pointerer at 2T med projektforslaget ikke ønsker at genere nogen. Den gældende lokalplan er ikke dårlig, men markedet har ændret sig.

Morten satte 14 parcelhusgrunde til salg for fire år siden, og af disse er stadig én til salg.

Holbæk Kommunes boligstrategi har vist at der i Svinninge ikke kun er efterspørgsel efter parcelhuse, men i høj grad efterspørgsel efter mindre boliger og tæt-lav boligbyggeri. Boligstrategien har givet et skub bagi, så man kan gentænke området.

Morten præsenterer overordnet projektforslaget og de forskellige delområder, samt den videre proces for byggeriet. Nogle delområder er allerede bebygget, andre er i færd med at blive bebygget på tilladelser og dispensationer fra gældende lokalplan. Dele vil blive udviklet så snart den nye lokalplan er blevet endeligt vedtaget. Efter nuværende tidsplan vil planområdet være fuldt udviklet i 2023.

Projektforslaget er blevet til efter en lang dialog med planafdelingen. Der er en del, der har ændret sig siden gældende lokalplan blev vedtaget i 2010, og særligt ift. regnvandshåndtering bliver der stillet større krav. Derudover er det 2T's ønske at planområdet skal udvikles med en grøn og ekstensiv beplantning inspireret af den debat om biodiversitet Bonderøven har igangsat.

Morten fortæller at det er svært at boligudvikle i område, hvor der allerede bor folk. 2T har forsøgt at tage hensyn og høre naboer ad. Der er bl.a. blevet taget hensyn til eksisterende vejføring ift. eksisterende boliger med hensyn til trafikafvikling. Derudover er der mod sydlig nabo planlagt en æblelund udlagt som grønt fællesareal for at skåne naboen.

Spørgsmål vedr. projektforslag

Veje

John spørger – hvad med vejføring, er det privat fælles vej på Landlystvej og i lokalplanområdet?

Morten fortæller at både den gamle lokalplan og den nye stiller krav om etablering af en ny grundejerforening for hele området, som bl.a. skal varetage veje og det grønne bælte på 3 m fra dige ind mod boliger. Man kan godt underindele og lave særlige bestemmelser for delområder, eks. for seniorboliger/almennyttigt.

Morten pointerer at Landlystvej er en offentlig vej, serviceret og vedligeholdt af Holbæk Kommune.

Ift. stier fortæller Morten at det er vigtigt for ham at området sluses ind i byen, at det skal være en del af byen.

En borger spørger: Skal veje asfalteres? Hvad med stien?

Morten svarer: Ja, og krav om asfaltering af Aggersvoldstien.

Koteletgrunde

En borger spørger: Er der ikke nogle grunde, der er koteletgrunde i tidligere plan? Er det ikke svært at sælge disse? Er det ud af hensyn til besparelse af asfalt? Morten svarer: Du sparer vejareal, det er alt.

Morten fortæller at de har forsøgt at lægge huse ind på gældende lokalplan, men at man eksempelvis ikke kan lægge et vinkelhus på 150 m² ind på en grund i gældende lokalplan, som der ellers er efterspørgsel på.

I den lokalplan er alle grunde derfor forsøgt at lave så firkantede som muligt, så det er lettere at indplacere vinkelhuse.

Nabohensyn mod syd

Spørgsmål fra nabo mod syd til Morten: Hvorfor har du lagt alle huse ved mig, når du selv kun får 2 nye naboer? Er husene i to plan?

Svar: Husene er kun 1 plan her - vi skal tilgodese naboer. Derudover har 2T indarbejdet en grøn kile og vej mod vest som buffer ind mod nabo mod syd.

Nabohensyn mod nord

Borger fra Rosenvej: Har man tilgodeset nabo mod nord?

Mortens svar: Ny lokalplan er mod nord en videreførsel af gældende lokalplan, og allerede bebygget. Her er vejen omlagt, så man har fjernet trafikken fra Landlystvej 4 og til Landlystvej 6 og 8, der i stedet for tilkørsel fra Kærblomst Allé.

Vejforløb mod nord

Borger spørger til hvorfor Morten har lukket vejforløbet mod nord. Nu er der naboer der kører ud gennem nr. 4, hvilket borger ikke finder hensigtsmæssigt.

Morten fortæller at de her har omlagt trafik for ikke at genere. Morten fik klager over øget trafik og punktering på grund af grus/knust beton på vejen, og derfor lukkede han vejen mod nord. Morten pointerer at alle har fået at vide ved indflytning at de skal køre den anden vej og ikke gennem nr. 4.

Borger spørger: Hvornår kommer der asfalt? Borgeren mener at den knuste beton smadrer biler. Borger spørger ind til hvorvidt at vej igennem nr. 4 bliver lukket.

Morten fortæller at han starter ud med vejasfaltering mod nord, inkl. slidlag næste uge.

Opvarmning

Karen Thestrup spørger ind til hvilken opvarmningsform, Morten påtænker.

Morten fortæller at gældende lokalplan lægger op til naturgas, men Plan har sagt at man ikke vil foreslå naturgas til ny udstykning. Her skal man i stedet arbejdet med en energiform, der er baseret på el, dvs. varmepumper, jordvarme eller solceller.

Grøfter

Borger spørger: Hvorfor laver man grøfter?

Morten fortæller at der i gældende lokalplan er krav om overfladebassiner og grøfter, og derfra udledning til Fors.

Ny lokalplan har højnede krav til regnvandshåndtering. Krav om at regnvand skal kunne håndteres inden for egen matrikel, således at regn nedsiver på egen matrikel. Ved boliger planlægger man at håndtere regnvand fra tagflader mm med nedgravede faskiner.

Morten fortæller at grøfterne skal håndtere regnvand fra vejareal. Det er ikke meningen at de skal stå med vand hele tiden, men det er ikke en fejl.

Beboer i Valmuehaven fortæller at de har et problem med grøfter, der løber over ved ekstremregn. Jorden er rent ler, og det er et stort problem.

Morten fortæller at den lerede jord er sindssygt god jord at bygge på, men ikke er velegnet til nedsivning.

Morten fortæller at problemerne ift. regnvandshåndtering i Valmuehaven skyldes at der mangler en grøft her, der endnu ikke er etableret. Der mangler ca. halvdelen af det grøfteareal, der skal til. Derudover har det været en fejl at grøfterne ikke var lukket ved overkørsler.

Det er også tanken at etablere et overfladebassin på det fælles friareal her, der i spidsbelastning kan ligge oversvømmet. Så snart den nye lokalplan er godkendt, vil 2T reetablere Valmuehaven, fjerne containere mv.

Borger spørger: Hvorfor er der ikke overløb fra faskine til grøft?

Morten fortæller at det vil være problematisk at lave et overløb fra faskine til grøft, da man ikke må aflede regnvand til nabomatrikel. Regn skal håndteres på egen grund via faskiner.

Borger fortæller at der er et problem og at dæksel på egen matrikel springer op fordi vandet ikke kan sive ned?

Her begrundes Morten at det i så fald skyldes højt grundvandsspejl og ikke overfladevand.

Nabomøde

Herefter bryder John ind med en kommentar om a Klima- og Miljøudvalget ved borgermøder, hvor nabospørgsmål fra naboer fylder meget, anbefaler at fortsætte snakken naboer imellem ved et nabomøde.

Klima- og miljøudvalget opfordrer Morten til at invitere de omkringliggende beboere til et møde.

Morten svarer: Jo, det kan vi sagtens. Vi er allerede i gang med snak om skel i den nordlige del.

John pointerer at det er vigtigt at naboer er i god tro om lokalplan.

Ejerforhold

Borger spørger er dobbelthusene eje eller leje?

Morten fortæller at det er ikke fastlagt endnu, da det ikke er afklaret hvem der er udvikler hvor endnu.

Muligvis får 2T mulighed for at projektere på delområde for almene boliger.

Lokalplan tager ikke stilling til hvem og hvad der bruger det.

Fra politikerne er der et ønske om at mikse f.eks. seniorer og unge børnefamilier.

Karen Thestrup spørger: Hvad mener I med blandet byggeri?

Rasmus fortæller at der ikke er hjemmel til at regulere ejerforhold i en lokalplan.

Der er kun hjemmel til at regulere ejerforhold ved almennyttigt byggeri, men det er en anden proces. 2T har talt med alment boligselskab om muligheden for at etablere almene boliger.

Man kan regulere bebyggelsesstruktur og ved at sikre en blanding af etageboliger, rækkehuse og parcelhuse kan vi motivere blandede boliger.

I projektforslaget har man valgt at sprede delområderne for parcelhusgrunde på situationsplanen. Dette skyldes at vi oftest kender ejerforhold ved parcelhuse, og ved at sprede dem, kan man aktivt skabe differentiering

Morten uddyber at der konkret er tanke om andelsboliger og almene boliger inden for planområdet, men at det kræver at nogen køber arealet.

Perspektivarealer

Borger stiller spørgsmål til Klima- og Miljøudvalget ang. fremtidsplaner for Svinninge og om der er udlagt andre arealer til udstykning i lokalområdet.

John fortæller at der er en proces med ny kommuneplan i gang. Han fortæller at kommunen skal sørge for at der er fremtid i planlægningen, og udlægge arealer, der i fremtiden vil være oplagte at udstykke.

Ole Brockdorff fortæller at det kan give store problemer at udlægge perspektivareal, da han kender til flere episoder, hvor ejendomsmægler har ikke orienteret kommende købere om perspektivareal.

Spørgsmål og debat

Herefter startes den skemalagte runde med spørgsmål og debat.

Trafik

Per, som er repræsentant for Grundejerforeningen Havrevænget og Rugvænget, er bekymret for øget trafik på Landlystvej. Der er ikke særlig gode forhold for bløde trafikanter, da der mangler fortov og fartdæmpning.

Hans bekymring går bl.a. på om vejen vil blive anvendt som fodringsvej, om vejen vil blive anvendt til gennemkørsel. Han opfordrer til at forslaget vil blive tænkt ordentligt igennem.

Han mener ikke at Landlystvej er gearet til trafik på samme måde som Ringstedvej, og foreslår at man ændrer vejadgangen mod nord ved at lukke den et sted.

Mads fortæller at man kan kun regulere inden for lokalplan, og at overvejelserne om fortov på Landlystvej skal foregå i andet regi.

Borgeren spørger i samme omgang til stien i det nordvestlige hjørne. Hvad har man tænkt her – asfalteret eller trampesti.

Morten fortæller at det er planlagt som trampesti. Rasmus uddyber at stien i gældende lokalplan har mere officiel karakter.

Aggersvoldstien

Medlem af Aggersvoldstiens stilaug spørger: Hvordan kan det være at man går i gang med ny lokalplan, og ikke har rettet henvendelse til Aggersvoldstiens laug? Aggersvoldstien er en etableret sti med deklarationer, og Aggersvoldstiens laug blev etableret for mange år tilbage for at sikre vedligehold af stien. Aggersvoldstiens laug smider jævnligt nyt grus på stien. Deklarationerne siger at stien ikke må gennembrydes. Stien skal tilgodese bløde trafikanter, og man skal ikke have trafik over stien. Med ny lokalplan muliggør man to gennembrud. Er det normal procedure at tilgodese visse naboer?

Mads svarer at gennembruddet midt på diget til vej, er givet på en tilladelse i 2017 ud fra gældende lokalplan.

Medlem af Aggersvoldstiens laug spørger hvem kommunen så har rettet henvendelse til i den forbindelse. Mads svarer at det ved han ikke, men at Aggersvoldstiens laug burde være blevet hørt.

Medlem af Aggersvoldstiens laug spørger: Vi har i lauget pligt til at vedligeholde sti med slotsgrus, men vi kan ikke overtage drift af sti med 3 m asfalt. Hvem skal drifte stien fremover så?

Mads svarer at bestemmelserne omkring Aggersvoldstien er taget fra gældende lokalplan 10.11 fra 2010, og at administrationen er gået ud fra at der i den forbindelse måtte være blevet aftalt noget.

Medlem af Aggersvoldstiens laug spørger: Skal man fastlægge en ny deklaration så?

Mads svarer at denne snak må vi tage vi på et andet tidspunkt.

Morten kommenterer at Holbæk Kommune har tilbudt at overtage drift af stien.

Trafik på Landlystvej

Borger kommer med en kommentar i tillæg til anden borgers indlæg vedr. Landlystvej. Vedkommende fortæller at der er nogle borgere med funktionsnedsættelser, der kører på tværs af Landlystvej. Skal vi ikke tænke på deres sikkerhed?

Mads svarer at det vil være relevant at tage fat på Vej og Trafik, og sammen finde en løsning på dette.

Borger pointerer at al gående trafik på Landlystvej er på vejbanen, da der ikke er andre muligheder.

Udkørsel ved Ringstedvej

Borger spørger ind til udsyn ifm. udkørsel fra Kærblomst Allé til Ringstedvej. Vedkommende er bekymret for ulykker, og mener ikke at man bør være så bekymret for trafik på Landlystvej.

Mads svarer at administrationen vil tage alle input med i overvejelserne, også selvom de er i konflikt med hinanden.

Morten fortæller at udkørslen til Ringstedvej er godkendt ifm. gældende lokalplan, og fortæller at der i Gudmandstrup er forsøg med indsnævring.

Mads fortæller, at det før har været et tema, men at man dengang ikke vil flytte byskiltet før området var mere udbygget. Mads vil undersøge med vej om muligheden for at flytte byskiltet længere mod sy, samt drøfte andre tiltag.

Videre proces for lokalplan

Mads viser hvordan man kan finde lokalplanen på kommunens hjemmeside og opfordrer borgerne til at orientere sig i den.

Mads fortæller at administrationen tager en masse bemærkninger med fra i dag, men opfordrer til at sende høringssvar, og gør opmærksom på at den offentlige høring løber frem til næste uge.

Han fortæller at Clara og ham vil kigge på høringssvarene og udforme en hvidbog, som vil blive fremlagt politisk til september måned.

Tak for i dag

John slutter mødet af med at takke for gode input.

Han opfordrer borgerne til at komme med høringssvar - alle input er meget vigtige - og fortæller at alle høringssvar vil blive behandlet i en hvidbog af Mads og Clara.

Som afsluttende bemærkning siger han at det er vigtigt at tale sammen, og at god dialog fører til mange gode ting.