

Høringsnotat

Dato: 07. juli 2021

Sagsnr.: 18/13303A

Oversigt over forslag og bemærkninger fra høringsfasen, samt administrationens behandling heraf

Forslag til Lokalplan 10.11

Der er modtaget tre skriftlige høringssvar. Resumeer af det indkomne samt administrationens vurdering og indstilling fremgår af skemaet nedenfor.

Nr.	Afsender	Høringssvar/indsigelse (resume)	Administrationens vurdering	Administrationens indstilling
				De fremsendte bemærkninger giver anledning til følgende ændringer af planforslaget.
1	Dorthe Bryrup Nielsen og Niels Hulebæk Landlystvej 4 4520 Svinninge	1.1: Ønske om hurtigst muligt at få lukket gennemkørslen på Landlystvej 4.	AD 1.1: I forbindelse med udmøntning af gældende lokalplan 10.01 er der givet en midlertidig vejgodkendelse til, at Landlystvej kan benyttes som adgang til Klokkeblomsthaven, så boligerne der her er opført efter lokalplan 10.01 kan tages i brug. Når lokalplan 10.11 træder i kraft, vil vejen syd for Landlystvej 4 overgå til sti, således at vejadgang til Klokkeblomsthaven går via Kærblomst Allé. Så snart vejen øst for Landlystvej 4 er åben vil vejadgangen via Landlystvej 4 lukkes. Bebyggelse der bygges efter lokalplan 10.11 kan først tages i brug når der er etableret vejadgang til disse boliger. Det vurderes, at der i forhold til	AD 1.2: Bemærkningen i høringssvaret giver ikke anledning til ændringer.

			ovenstående ikke er behov for at indstille ændringer til lokalplanen.	
		1.2: Forslag til at øge trafiksikkerheden på selve Landlystvej med chikaner/bump, fortove og markering/ fodgængerovergang, der hvor de handicappede fra Kildehaven krydser Landlystvej.	AD 1.2: Ønsket og forslaget til bedre trafiksikkerhed på Landlystvej er en kommunal vej, der ligger uden for lokalplanområdet. Forslaget er videresendt til kommunens vej- og trafikafdeling, der har lavet en sag på ønsket om vejbump og chikaner på Landlystvej. Det vurderes, at der i forhold til ovenstående ikke er behov for at indstille ændringer til lokalplanen.	AD 1.2: Bemærkningen i høringssvaret giver ikke anledning til ændringer.
		1.3: Forslag om 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.	AD 1.3: Vejadgang og udkørsel til Ringstedvej er vurderet til at være en tilfredsstillende løsning og godkendt af vejmyndigheden i forbindelse med tilblivelsen af gældende lokalplan 10.01. Vejmyndigheden vurderer, at der ikke er behov for bump eller chikaner på Ringstedvej. Vejmyndigheden vil gå i dialog med Midt- og Vestsjællands Politi om muligheden for at flytte byzonetavlen til syd for Kærblomst Allé. Det vurderes, at der i forhold til ovenstående ikke er behov for at indstille ændringer til lokalplanen.	AD 1.3: Bemærkningen i høringssvaret giver ikke anledning til ændringer.
		1.4: At rykke de 2 hold rækkehuse, som er angivet parallelt med Landlystvej 8,	AD 1.4: Det vurderes, at den sydligst liggende del af rækkehusene øst for Landlystvej 8 i højere grad	AD 1.4: Det indstilles, at placeringen af den sydligste del af de nye

		således at der bliver mere afstand i mellem imod Landlystvej 8.	kan holde en større afstand til eksisterende ejendom. Dette for at undgå de væsentligste ind- og udbliksgener.	bebyggelser umiddelbart øst for Landlystvej 8 ændres. Den sydligste del af bygningerne holdes i en afstand på minimum 8 m til skellet for eksisterende ejendom, matr.nr. 7x, Svinninge By, Svinninge (Landlystvej 8).
		1.5: Bygning af fælleshus, skal med fra starten.	AD 1.5: Fælleshus er indskrevet som en mulighed, men ikke som et krav. Holbæk Kommune vil ikke stille krav til, at der skal opføres fælleshuse. Det vurderes, at der i forhold til ovenstående ikke er behov for at indstille ændringer til lokalplanen.	AD 1.5: Bemærkningen i høringssvaret giver ikke anledning til ændringer.
2	Lene Skyum Christensen René Nielsen Valmuehaven 9, 4520 Svinninge	2.1: Bekymring om at grundejerforeningen skal overtage vedligeholdelse af fællesområder, som sandsynligvis slet ikke er lavet på det tidspunkt. Forslag til at der tilføjes følgende til i pkt. 14.1: Oprettelse af grundejerforening er betinget af at alle fællesområder, veje mm. er færdiglavet.	AD 2.1: Lokalplanens bestemmelse om ibrugtagning stiller krav til at ny bebyggelse ikke må tages i brug før fællesarealer tilknyttet den enkelte afsluttede bebyggelse jf. kortbilag 5 er etableret. Senest ved ibrugtagning af 90 % af den samlede byggeret skal fællesarealerne være anlagt. Det vurderes, at det vil give klarhed over ansvaret ved at tilføje til §14, at forpligtigelsen for vedligehold og drift af fællesarealer først kan overdrages til grundejerforeningen når disse er anlagt og godkendt jf. lokalplanens §15 om ibrugtagning.	AD 2.1: Det indstilles at følgende tilføjes til §14.2: Grundejerforeningen kan først overtage ansvar for fællesområderne når disse er etableret og godkendt af Holbæk Kommune jf. §15 om ibrugtagningstilladelse.

		2.2: Valmuehaven bliver gennemkørende vej Utilfredshed med at Valmuevej bliver til gennemkørende trafik gennem Aggersvoldstien til Landlystvej. Holbæk Kommune gav i december 2017 dispensation til, at Valmuehaven bliver gennemkørende vej mellem Ringstedvej og Landlystvej. Dispensation blev givet uden, at beboere blev informeret.	AD 2.2: Vejmyndigheden har i december 2017 gennemgået og godkendt vejprojekt, der giver tilladelse til at gennembyde diget. Ved godkendelse af vejprojekter bliver beboere ikke hørt. Der vil blive etableret hævet flade ved stikrydsningen på Valmuehaven og der er eksisterende chikaner på Landlystvej. På den baggrund vurderer vejmyndigheden, at der ikke bliver et væsentligt problem med gennemkørende trafik. Det vurderes, at der i forhold til ovenstående ikke er behov for at indstille ændringer til lokalplanen.	AD 2.2: Bemærkningen i høringssvaret giver ikke anledning til ændringer.
		2.3: Valmuehavens vejforløb ændret Utilfredshed med at vejforløbet som det fremgår af lokalplan 10.01 er blevet ændret til en lige vej, hvor der nogle gange bliver kørt meget hurtigt på en vej, hvor der i 7 ud af 8 huse er mindre børn. Forslag til at bliver kigget på noget	AD 2.3: Vejen er ca. 140 meter lang. Vejmyndigheden vurderer, at det vil være et meget begrænset antal biler med høj hastighed på strækningen. Det vurderes, at der i forhold til ovenstående ikke er behov for at indstille ændringer til lokalplanen.	AD 2.3: Bemærkningen i høringssvaret giver ikke anledning til ændringer.

	hastighedsnedsættende på Valmuehaven.		
	2.4: Aflledning af regnvand I gældende lokalplan nr. 10.01 §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. Uforståeligt at regnvandsbassin og overløbsbassin ikke er med i den nye lokalplan. Med store problemer med vand i dag ønskes det, at der bliver kigget på regnvandsnedsivning i delområde 1a, før I beslutter at fjerne	AD 2.4: Bebyggelse På Valmuevej er opført ud fra lokalplan 10.01. Dengang var udgangspunktet at området skulle separatkloakeres. Dette er ændret og hele lokalplanområdet skal kun spildevandskloakeres. Overfladevandet skal ifølge lokalplan 10.11 holdes inden for lokalplanområdet. Ved ny bebyggelse skal der ansøges om nedsivningstilladelse. Her bliver der foretaget konkrete nedsivningstest, som man bruger til at finde den rigtige løsning for den pågældende ejendom til at håndtere vandet på egen grund. Tiltagene som overløbsbassin og regnvandsbassin fra lokalplan 10.01 er erstattet af nye tiltag, som grøfter og faskiner, mens eksisterende drænledninger også skal afhjælpe afvandingen af området. Grøfter i lokalplanområdet er alle udført som mindre forsinkelsesbassiner fremfor ét stort. Det er designet således, at der vil stå vand i disse, hvorefter det kan nedsive langsomt. Ved større regnhændelser vil der være mulighed for overløb fra grøfterne til lavt liggende områder i lokalplanområdets	AD 2.4: Bemærkningen i høringssvaret giver ikke anledning til ændringer.

	regnvandsbassin og overløbsbassin. Vedhæftet er billeder af fyldte grøfter og vand på veje til koteletgrunde. Billederne er taget i januar 2021. 	fællesarealer – benævnt A. De fleste af disse områder ligger i nærheden af eksisterende drænsystemer. Bliver der behov for at udlede vand til dræn, kan der søges om udledningstilladelse hertil. Det vurderes derfor at, der tages tilstrækkeligt tiltag for at håndtere regnvandet i området. Anlægsarbejdet er ikke færdigt i lokalplanens delområde 1a, som er udviklet ud fra lokalplan 10.01. Grøft og nedsivningsareal mellem Valmuehaven 12 og delområde 2a er endnu ikke etableret. Der vurderes derfor, at vand der i dag måtte ophobe sig i de øvrige grøfter vil udligne sig, når anlægsarbejdet er færdigetableret. Det vurderes, at der i forhold til ovenstående ikke er behov for at indstille ændringer til lokalplanen.	
	2.5: Fællesområder/legeplads Utilfredshed med uglejet fællesområde i delområde 1a. I lokalplan nr. 10.01 §7.7 og §7.11 står der, at der skal etableres legeplads på de grønne områder og grønne områder og	AD 2.5: Legepladsen i området ved Valmuehaven er opført ud fra lokalplan 10.01. I forbindelse med den nye lokalplan kan gældende lovlig anvendelse forsætte, der stilles derfor ikke krav til at legepladsen skal ændres. Påpegningen om at fællesområdet ved legepladsen i Valmuehaven ikke er i overensstemmelse med lokalplan 10.01 er videresendt til kommunens	AD 2.5: Bemærkningen i høringssvaret giver ikke anledning til ændringer.

		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. 	byggesagsafdeling, der håndhæver gældende lokalplaners bestemmelser. Det vurderes, at der i forhold til ovenstående ikke er behov for at indstille ændringer til lokalplanen.	
--	--	--	---	--

				
3	Joan og Flemming Jakobsen Landlystvej 8, 4520 Svinninge	3.1: Det påpeges at hele lokalplanens tekst er meget tvetydig, som åbner for mulighed for tvist, misforståelser og kan resultere i fejl, som bliver dyrere for udvikler at rette. Det er uklart hvem der skal udføre og betale for diverse elementer i fællesområderne.	AD 3.1: I lokalplanens bestemmelser gives der hhv. mulighed for og stilles krav til hvad man kan og skal gøre indenfor lokalplanområdet. Disse skal læses sammen med ibrugtagningstilladelsen i § 15, hvor det angives, hvad der skal være etableret inden ny bebyggelse kan ibrugtages. Det vurderes, at det er hensigtsmæssigt at indskrive, at grundejerforeningen først kan overtage ansvar for fællesområderne når fællesområderne er etableret og godkendt af Holbæk Kommune.	AD 3.1: Det indstilles, at følgende tilføjes til lokalplanens §14: Grundejerforeningen kan først overtage ansvar for fællesområderne når disse er etableret og godkendt af Holbæk Kommune jf. §15 om ibrugtagningstilladelse.
		3.2: Vejføring og udmundning fra lokalområdet. Kritik af at vejen krydser dige og cykelsti. Kritik af vejadgang til Ringstedvej, hvor der er dårlige oversigtsforhold.	AD 3.2: Administrationen har i 2017 givet tilladelse til at gennembryde diget. Der hvor vejene krydser cykelstien på Aggersvoldstien ved diget etableres der en hævet flade, der skal sikre en trafiksikker krydsning.	AD 3.2: Bemærkningen i høringssvaret giver ikke anledning til ændringer.

	Kritik af at man skal lovliggøre en ulovlig støjvold. Forslag om at flytte vejadgang til lokalplanområdet længere mod syd på Ringstedvej, som skal betjene boligerne øst for diget og Aggersvoldstien. Øvrige område trafikbetjenes til Landlystvej.	Vejadgang og udkørsel til Ringstedvej er vurderet til at være en tilfredsstillende løsning og godkendt af Vejmyndigheden i forbindelse med tilblivelsen af gældende lokalplan 10.01. Udkørslen vurderes dog ikke trafikfarlig, hverken ved den gældende hastighedsgrænse på 60 km/t eller med en hastighedsgrænse på 50 km/t. Vejmyndigheden vil gå i dialog med Midt- og Vestsjællands Politi om flytning af byzoneskilt længere mod syd på Ringstedvej, som dertil vil medføre hastighedsnedsættelse til 50 km/t. Støjvolden er ulovligt etableret. Holbæk Kommune har valgt at lovliggøre støjvolden juridisk gennem den nye lokalplan. Såfremt støjvolden fjernes vil bebyggelse bag udsættes for støj over de gældende støjgrænser. Det vurderes således, at en juridisk lovliggørelse gennem den nye lokalplan er nødvendig.	
	3.3: LAR-løsningen. Kritik af at jordbundsundersøgelserne kun bygger på prøver fra 30% af området, som man ikke mener kan danne grundlag for hele lokalplanområdet. Kritik af at kommunen har	AD 3.3: Jordbundsundersøgelserne er foretaget på flere forskellige steder i lokalplanområdets østlige del jf. GEOSYDs Undersøgelse af jordbundsforhold og nedsivningsevne. Da disse har vist samme resultat behøvede man ikke flere prøver. Herfra er størrelser på faskiner og grøfter blevet vurderet. I forbindelse med nybyggeri skal der ansøges	AD 3.3: Det indstilles, at der til §8 tilføjes følgende: Eksisterende markdræn skal bevares. Ved ny bebyggelse skal eksisterende markdræn omlægges, således at afvandingen via disse markdræn ikke reduceres. Det indstilles ligeledes, at der til §8.11 tilføjes

		godkendt en regnvandshåndtering , der bygger på nedsivning, når boreprøver og geologisk rapport skriver at området ikke er egnet til nedsivning. Undren over at dræn ikke fremgår af lokalplanforslaget, som den geologiske rapport omtaler, afhjælper til at håndtere vandet i området og at de bør bevares. Bekymring over at der tillades at terrænregulere i området og om det kan få konsekvenser for eksisterende ejendom på Landlystvej 8.	om nedsivningstilladelse fra kommunens spildevandsafdeling. I den forbindelse bliver der foretaget konkrete nedsivningstest. De eksisterende markdræn i området bidrager til i dag til afvanding af området og vil også fremover bidrage til dette. Det tilføjes til lokalplanen, at eksisterende markdræn skal bevares. Såfremt der bygges over markdræn skal disse omlægges, så det ikke forhindrer afvandingen af området. Regulering af terrænet skal bl.a. sikre at overfladevand kan holdes på egen grund. Det er ikke tilladt at udlede mere overfladevand til naboarealer end der allerede sker i dag. Skulle det ske, vil spildevandsmyndigheden kunne stille krav om foranstaltninger der forhindrer dette. Det vurderes hensigtsmæssigt, at dette fremgår tydeligere af lokalplanen.	følgende: Terrænregulering på boliggrunde må ikke medføre at ekstra overfladevand ledes uden for matriklen.
		3.4: Manglende hensyntagen til eksisterende bebyggelser. Der udtrykkes skuffelse over ikke at være inddraget før høring. Utilfredshed med kommende udsigt til 10 stuer fra rækkehuse mod øst.	AD 3.4: Borgerinddragelsen er udført i overensstemmelse med planlovens §1 stk. nr. 6 for borgerinddragelse. Planforslaget har været i 4 ugers høring. Under høringsperioden har der været afholdt borgermøde. Det vurderes at forslaget om at vende rækkehusene ikke kan imødekommes, da det vil	AD 1.4: Det indstilles, at placeringen af den sydligste del af de nye bebyggelser umiddelbart øst for Landlystvej 8, ændres. Dette således at de sydligste del af bygningerne her holdes i en afstand på min. 8 m til eksisterende matr.nr. 7x,

		Forslag om at ændre placeringen af boliger og vende rækkehuse, så gavle vender mod matr. 7x, Landlystvej 8.	medføre, at det grønne fællesareal i delområde 2e i så fald vil blive betragteligt reduceret. Landlystvej 8 har bolig (stue og 1. sal) i den sydlige del - resterende bygningsmasse er overdækning, carport/garage. Det vurderes at der i højere grad kan tages hensyn til eksisterende bebyggelse Landlystvej 8.	Svinninge By, Svinninge (Landlystvej 8).
		3.5: Det påpeges, at der vil være en problemstilling med oprettelse af grundejerforening, da der vil være mange forskellige ejerformer og potentiel tvivl om fordeling af betaling, stemmeantal, arbejdsfordeling mv. Det foreslås at lokalplanen beskriver, hvorledes disse fordelinger skal foretages.	AD 3.5: Planmyndigheden kan med hjemmel i planloven udelukkende stille krav om at der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt inden for lokalplanområdet. Der kan i grundejerforeningens vedtægter opsættes bestemmelser for hhv. fordeling af betaling, stemmeantal, arbejdsfordeling mv. Vedtægterne skal godkendes af Holbæk Kommune. Det medgives, at der kan opstå udfordringer med flere ejerformer. En løsning til dette er at have en samlet grundejerforening med underafdelinger for forskellige områder. Alternativt kan man oprette flere grundejerforeninger. Det	AD 3.5: Det indstilles, at der i §14 tilføjes følgende: §14.5 Grundejerforeningen skal efter krav fra kommunalbestyrelsen sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

			vurderes hensigtsmæssigt at give grundejerforeningen en fleksibilitet og mulighed for at lave flere grundejerforeninger og slå dem sammen inden for lokalplanområdet.	
		3.6: Telekommunikation Der bør være krav om fibernet i alle boliger når dette er i området. Ikke tilslutningspligt, men krav om indlæg af fiber i forbindelse med opførsel af nye boliger. Derved kan man undgå at opgrave ny anlagte arealer. Det foreslås at der tages kontakt til Fibernetudbyder om denne mulighed.	AD 3.6: Planmyndigheden har ikke hjemmel til at stille krav om, at der skal indlægges fibernet til alle boliger. Det vurderes, at der i forhold til ovenstående ikke er behov for at indstille ændringer til lokalplanen.	AD 3.6: Bemærkningen i høringssvaret giver ikke anledning til ændringer.
		3.7: Formulering vedr. befæstet vejadgang ønskes specificeret. Det foreslås at Kærblomst Allé asfalteres ved anlæggelse og at forekommende ujævnheder rettes, ligesom det ønskes at vejen under anlægsperioden	AD 3.7: Vejmyndigheden skal godkende endeligt vejprojektet som indebærer både belægning og afmærkning- og skilteplan. Her vil vej kræve vejen asfalteret. Det vurderes at forslaget om at vejene skal asfalteres kan imødekommes. Der stilles fra kommunens side ikke krav til, at der i anlægsfasen vandes i tørre og støvende perioder.	AD 3.7: Det indstilles at der i §§7.4, 7.5 og 7.6 tilføjes at vejene skal asfalteres.

		vandes i tørre og støvende perioder. Det foreslås desuden at, der i forbindelse med §15.3.1 angives en procentsats for hvor stort et areal, der kan anvendes til byggeplads.		
		3.8: Det ønskes i §18.3 om retsvirkninger konkretiseret, hvem der afgør, hvad der er væsentligt. Det foreslås at bestemmelsen slettes, da alle ændringer i lokalplanen anses for at være væsentlige.	AD 3.8: Kommunalbestyrelsen afgør, hvad der er væsentligt. Her vil der typisk kigges på, hvad der står i lokalplanens formålsparagraf og i anvendelsesbestemmelserne. Det vurderes, at der i forhold til ovenstående ikke er behov for at indstille ændringer til lokalplanen.	AD 3.8: Bemærkningen i høringssvaret giver ikke anledning til ændringer.