

Høringssvar til

Lokalplanforslag 3.82 - boligområde ved Åvangsvej 7

Høringsperioden for lokalplanforslag 3.82 Boligområde ved Åvangsvej, Holbæk forløb fra d. 30. august 2021 til den 27. september 2021. Der blev afholdt borgermøde d. 7. september 2021.

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

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

1	Morten Hansen & Christina Jensen
---	----------------------------------

2	Beboerne Åvangsvej 5
---	----------------------

Nr.

3	Mødenotat fra borgermøde
---	--------------------------

Høringssvar 1

Til Holbæk Kommune, Att. Mads Sorento

Vi ønsket, at der i det fortsatte arbejde med lokalplanforslaget tages højde for nedenstående kommentarer.

Indbliksgener:

1. Med henvisning til Bygningsreglementet BR18, § 187-195 mener vi, at boligerne i den sydlige ende af området omfattet af lokalplanforslaget (op mod skel til matriklerne 5cz og 5bq), kun bør opføres boliger i 1 plan, for ikke at medføre væsentlige indbliksgener for de nævnte matrikler (naboer). Dette begrundes yderligere med, at det er oplyst, at lokalplanen ikke kan begrænse muligheden for placering af store vinduespartier ud mod disse matrikler.
2. Det undrer os, at afstandene til skel mellem området omfattet af lokalplanforslaget og matriklerne 5cz og 5bq ikke er ens. På informationsmødet 7. september 2021 blev dette begrundet med, at området omfattet af lokalplanforslaget ligger højere end matrikel 5bq og at denne højdeforskel regnes med i afstanden til den nye bebyggelse. Med henvisning til punkt 1, mener vi at denne højdeforskel yderligere tilføjer indbliksgener for matrikel 5bq.

Åvangsvejs som privat fællesvej:

1. Åvangsvej er i dag en privat fællesvej. I lokalplanforslaget lægges op til, at Åvangsvej inddrages i kommunens rekreative stisystem. Vi antager, at kommunen forventer øget trafik via Åvangsvej, siden denne ønskes inddraget i kommunens stisystem. Det blev på informationsmødet 7. september 2021 oplyst, at vi kan forvente ”en cyklist eller to om dagen”, citat Mads Sorento, hvis Åvangsvej inddrages i stisystemet. Vi er yderst uforstående overfor, at Åvangsvej skal inddrages, hvis der ikke forventes større aktivitet end dette.
2. Ved yderligere spørgsmål på informationsmødet, blev det oplyst, at der ikke er foretaget beregninger på, hvor stor trafikken af Åvangsvej forventes at være i fremtiden, samt hvilken øget risiko denne trafiks krydsning af Roskildevej vil indebære.
3. Åvangsvej munder ud i Roskildevej, der er meget trafikeret og svær at krydse. Vi er derfor uforstående overfor, hvorfor Åvangsvej ønskes inddraget i kommunens stisystem, i stedet for at føre dette via Skagerakvej og gennem rundkørslen ved Rema1000, hvor der er bedre muligheder for at lave sikker krydsning af Roskildevej for bløde trafikanter. Løsningen med stisystem via rundkørslen vil desuden harmonere bedre med kommunens trafiksikkerhedsplan, som omtalt i lokalplanforslaget på side 10.
4. Vi gør desuden opmærksom på, at Åvangsvej er en smal vej, hvor det nogle steder ikke er muligt for en bil at passere en cyklist/gående med passende afstand.
5. Vi mener, at kommunen bør varetage vedligeholdelsen af Åvangsvej, hvis denne skal inddrages i kommunens stisystem.
6. Såfremt Åvangsvej inddrages i kommunens stisystem, og kommunen overtaget vedligeholdelsen af vejen, gør vi opmærksomme på, at dette også bør omfatte vedligehold af rør, ledninger etc. der måtte løbe under vejen, samt at dette ikke skal forhindre eller begrænse beboerne på Åvangsvej i at tilslutte sig disse.
7. Da Åvangsvej i dag er en privat fællesvej, har beboerne et vejlaug, hvori Åvangsvej 7 (området omfattet af lokalplanforslaget) er omfattet. Vil beboerne i de fremtidige boliger, som foreslået i lokalplanforslaget, indgå som medlemmer i vejlaug for Åvangsvej?

Byggeri:

1. Risikovirkksomheden Strandmøllen A/S er beliggende tæt på området omfattet af lokalplanforslaget. Det kunne ved informationsmødet 7. september 2021 ikke oplyses, hvorvidt det er un-

Høringssvar 1

dersøgt om evt. pilluteringsarbejde vil indebære en øget stedbunden og/eller samfundsmæssig risiko forbundet med placeringen tæt på risikovirkomheden. Vi ønsker, at dette undersøges, og at det bekræftes, at dette ikke medfører øget risiko, inden lokalplanforslaget evt. vedtages.

2. Åvangsvej er i dag en privat fællesvej, der kun er asfalteret på en kort del af strækningen, og derfor ikke er af en beskaffenhed, der kan håndtere tung trafik. En sådan trafik vil desuden medføre støjgener, samt øget risiko for beboerne på Åvangsvej. Vi ønsker derfor en evt. vedtagelse af lokalplanforslaget (eller indskrevet i byggetilladelsen) betinget af at al transport forbundet med byggeriet føres uden om Åvangsvej.

Vendeplads på Åvangsvej:

1. Området beliggende foran området omfattet af lokalplanforslaget og mellem matriklerne 5cz og 5bq, er i dag en fælles vendeplads for beboerne på Åvangsvej, som desuden benyttes ved afhentning af dagsrenovation. Dette område er i lokalplanforslaget inddraget til stisystem. Vi gør opmærksom på, at dette vil begrænse beboerne på Åvangsvej samt afhentningen af dagsrenovation og lign. da Åvangsvej er en samlet vej.

Oplysninger om informationsmøde:

1. Vi modtog invitation til informationsmødet i e-Boks 31. august 2021. Invitationen indeholdt desværre en fejl, hvormed 7. september 2021 blev angivet til at være en torsdag i stedet for tirsdag. Dette blev efterfølgende korrigeret på kommunens hjemmeside, og da vi kunne orientere os her, var vi derfor bevidste om, hvornår mødet fandt sted. Dagen efter informationsmødets afholdelse, altså 8. september 2021, modtager vi et fysisk brev fra kommunen, som gør opmærksom på fejlen. Vi mener, at det er uhensigtsmæssigt, at denne information kun blev kommunikeret digitalt tids nok til at give mulighed for deltagelse i mødet. Vi mener at korrektionen burde også have været udsendt via e-Boks, eller i det mindste med quickbrev, så dette ville nå frem inden mødets afholdelse, for at til gode se borgere, der ikke kan orientere sig på kommunens hjemmeside.

Med venlig hilsen

Morten Hansen & Christina Jensen

Beboere på Åvangsvej

Høringssvar 2

Bemærkninger/Ændringsforslag vedr. lokalplanforslag 3.82 - Boligområde ved Åvangsvej 7

Indbliksgener

Protest mod indbliksgener til eksisterende ejendomme mod syd.

Ifølge bygningsreglementet §192 må der ikke være væsentlige indbliksgener på nabogrunde.

Ved byggeri i 2 etager (højde 8,4 m) med afstand 6-7 meter fra skel har 6 familier direkte indblik til vinduer og haver på de to nabogrunde mod syd, hvilket er væsentlige indbliksgener.

Bygningsreglementet:

Forslag:

Boliger mod syd (nr. 22 - 33) bygges i et plan, hvilket svarer bedre til reglen 1,4 x byggehøjde til skel.

Indbliksgener ved et plan klares ved tæt hegn i højde 1.80 meter til ejendommen matr.nr. 5CZ, da indbliksgener ikke kan klares med eksisterende beplantning.

Stiplan

Protest mod at Åvangsvej skal være del af stiplanen for Holbæk Kommune.

Åvangsvej har en kørebane på 2,5 meter, intet fortov. Biler og fodgængere/cyklister kan kun passere hinanden ved at fodgængere/cyklister trækker helt ind til hæk/hegn eller ind i en indkørsel og venter til bilen har passeret. Ved større biler f.eks. fra FORS A/S er vejen spærret.

Åvangsvej er en blind vej, så den eksisterende vendeplads skal bevares, (7 meter af vejen ind mod Åvangsvej 7).

Sti indefra Åvangsvej 7 ud til Åvangsvej vil være direkte farlig, da ingen bilister har en chance for at se personer eller cyklister komme. Større biler f.eks. fra FORS A/S kommer altid bakkende ned af vejen.

Skulle vejmyndigheden trods ovenstående mene at Åvangsvej er egnet til at være en del af stiplanen bør der ske en omklassificering af Åvangsvej fra privat fælledvej til offentlig vej. Det er ikke rimeligt at pålægge beboerne som skal vedligeholde Åvangsvej også skal være erstatningspligtige hvis en person kommer til skade som benytter Åvangsvej som sti.

Forslag:

Nuværende sti langs Roskildevej beholdes. Fra Lergravsvej til venstre til rundkørsel der forsynes med fodgænger felter på alle veje.

Ingen sti fra Åvangsvej 7 til Åvangsvej, der lukkes af med hegn.

Beboerne Åvangsvej 5

Dato: 7. september 2021

Sagsb.: Dorte Olsen

Sagsnr.: 19-33368A

E-mail: dorol@holb.dk

Mødenotat fra borgermøde den 7. september 2021 om Lokalplan 3.82 - Boligområde ved Åvangsvej 7

Deltagere: John Harpøth (O)
Rasmus Uhrbrand Damkjær - Leder af Plan og Erhverv
Trine Andersen – 2T Arkitekt & Ingeniør
Denis Granell– Grundejer og bygherre
Mads Sorento - Byplanlægger
Dorte Olsen – Byplanlægger (ref.)

Øvrige politikere: Karina Helmer (V), Ole Brockdorff (A)

Antal borgere: 10

Tid og sted: Kl. 17.00 til 18.30 - Kantine på Kanalstræde 2, 4300 Holbæk

Mødenotat:

John Harpøth (JH) bød velkommen og præsenterede medarbejderne i Holbæk Kommune.

Holbæk Kommune v/ Mads Sorento (MS) gennemgik "hvad er en lokalplan" og orienterede om det videre arbejde og tidsplanen. Herefter blev lokalplanforslag 3.82 præsenteret med de forslag til justering, som kommunen modtog i fordebatten.

Nedenfor er en oversigt over de emner og bemærkninger der blev fremlagt på borgermødet.

Spørgsmål/ bemærkninger	Svar/ bemærkninger
INDBLIKSGENER	
1/ En borger ønsker tegninger af facaderne, så man i lokalplanen kan danne sig et indtryk af byggeri. Hvor er vinduer og døre placeret.	Ad 1/ Projektet er pt ikke færdigprojekteret og derfor er der ikke indsat tegningerne af facaderne. Lokalplan 3.82 regulerer ikke placering af døre og vinduer i facaderne. Overordnet fastsætter en lokalplan de overordnede principper for bebyggelsen, herunder vejadgange, parkering, placering af friarealer, placering af bebyggelse, bebyggelsens form og udtryk mm.
2/ Naboerne er bekymret for indbliksgener fordi der bygges i 2 etager	Ad 2/ Lokalplanen fastsætter, at der ikke må op sættes altaner på boligerne mod syd og på gavlene på samtlige boliger i området. Det er kommunens vurdering, at et byggeri på 2 etager ikke vil virke fremmede i området.
VEJE OG STIER	
3/ En borger kan ikke se formålet med stien i syd og langs med Åvangsvej	Ad 3/ Holbæk Kommune vil gerne binde området sammen med de eksisterende boligområder og rekreative områder.
4/ En borger mener at stien vil blive benyttet som en gennemgangsti for borgere som ikke bor i området.	Ad 4/ Det er Holbæk Kommunes anbefaling at stien bliver en del af det samlede stisystem (Stiplanen) og som giver adgang til rekreative områder for alle.
5/ Vil belysningen af stien være høje stander som evt. kan give lysgener for naboerne	Ad 5/ I lokalplanen er der bestemmelser om, at belysningen ikke må være til gene for naboerne og der er angivet pullertbelysning (lave belysningsstander) som en mulighed.
6/ En borger spørger om de nye beboere skulle være med i det eksisterende vejlaug på Åvangsvej? Der spørges endvidere til, om det kan være rigtigt at vejlaug selv skal afholde udgifter til vedligehold af vejen, når og hvis der kommer mange mennesker igennem Åvangsvej, da vejen er planlagt til at blive en del af Holbæk Kommunes stiplan.	Ad 6/ De nye beboere får adgang og vejret til den eksisterende private fællesvej Åvangsvej via sti. Vejmyndigheden skal pålægge grundejerne i udstykningen en forholdsmæssig andel af udgifterne til den fremtidige vedligeholdelse. Det siger privatvejslovens § 26, stk. 4, og den er obligatorisk. Når der kun er tale om adgang for cyklister og fodgængere, så er deres andel af slidet nærmest lig nul i forhold til biler, men de skal bidrage lidt til belysningen. Selvom Åvangsvej bliver en del af stiplanen forventes det ikke at Åvangsvej bliver overrendt at

	mennesker. Skulle den udfordring opstå kan Vejmyndigheden jf. Privatvejslovens §2a bestemme, at en privat fællesvej skal have status som offentlig sti, men i øvrigt bibeholdes som privat fællesvej. Vejmyndigheden for den offentlige sti afholder en forholdsmæssig andel af udgifterne til den private fællesvejs vedligeholdelse.
7/ Roskildevej er meget trafikeret og den er utryk at færdes på – kan der laves foranstaltninger til bedre overgang?	Ad 7/ Roskildevej er ikke en del af lokalplanområdet. Ønsket videresendes til kommunens vej og trafik afdeling.
HEGN OG EKSISTERENDE BEPLANTNING	
8/ Skal der være fast hegn på begge sider af stien i syd og Åvangsvej	Ad 8/ Lokalplanen stiller krav om fast hegn i skel mod naboer syd og vest i en højde på 1,8 meter
9/ En borger spørger om hvad fast hegn betyder og vil det blive placeret i skel	Ad 9/ Fast hegn kan f.eks. være plankeværk, raftehegn o.l. der bl.a. sikrer at lyskegler fra biler ikke generer naboerne. Hegnet vil blive placeret på det nye boligområdes matrikel 5g, St. Grandløse By, Grandløse.
10/ En borger mener at de eksisterende træer i den sydlige del af området bør bevares	Ad 10/ To træer i den sydlige skel er udpeget som træer der skal bevares – det er grunderejeren/projektudvikleren der bestemmer om de resterende træer skal fældes eller bevares. Projektudvikleren vil gerne se på muligheden for at indarbejde den eksisterende beplantning mod syd i projektet
SKELLINJER	
11/ En borger spørger, hvorfor der er forskel på afstande til sydskel mod eksisterende boliger. Der er vist hhv. 6 meter og 6,7 meter	Ad 11/ Afstanden er fastlagt med henblik på at vise hensyn til naboerne mod syd og samtidig give udvikler mulighed for en fornuftig placering af bebyggelse i det nye boligområde. Med placering af byggefeltet for de nye bebyggelser, vil der være en afstand på ca. 11-12 meter fra de nye bebyggelser til de eksisterende bebyggelser mod syd.
12/ En borger gør opmærksom på at de skellinjer der er vist på planen, ikke er korrekte.	Ad 12/ Skellinjerne indtegnet på planen kommer fra matrikelstyrelsens data. Skellene er vejledende og der kan være forskelle lokalt. Ved byggeomodningen af området må man forvente at projektudvikler kontakter en landinspektør, der kan sætte skellinjer korrekt af.
REGNVAND	
13/ Vil der være mulighed for, at der løber regnvand til nabogrundene?	Ad 13/ Regnvand skal holdes på egen grund og må ikke være til gene for naboer.

14/ Må regnvand ledes direkte til søen i området	Ad 14/ Overfladevand fra veje og parkering må ikke ledes direkte i søen, men skal "renses" inden det bliver ledt ud i søen (§3 området)
BYGGERIET OG BYGGERPERIODEN	
14/ En borger spørger om der vil være tung trafik på Åvangsvej under byggeperioden	Ad 15/ Projektudviklere oplyser at den nye vejadgang fra Skagerakvej vil blive anlagt som noget af det første og skal bruges under byggeperioden.
16/ Hvornår forventes byggeriet igangsat?	Ad 16/ Det er ikke afklaret, men det vil ikke være før lokalplanen er endelig vedtaget. Projektudvikleren forventer ikke der vil ske noget inden for de første 2 år. Han vil gerne indkalde naboerne til et informationsmøde inden byggeriet påbegyndes.
17/ Hvad sker der hvis området bliver ramt af byggestop/konkurs mm	Ad 17/ Dette regulerer lokalplanen ikke
18/ Hvordan forventes området at bliver varmeforsynet?	Ad 18/ Projektudviklere forventer at byggeriet vil blive varmeforsynet med fjernvarme eller jord til luft anlæg
19/ Ved evt. pilotering af det nye byggeri - kan det have en effekt på virksomheden Strandmøllen (Gasselskab)	Ad 19/ Det vurderes ikke at være et problem
20/ Kan virksomheden Strandmøllen forsætte deres virksomhed	Ad 20/ Det er vurderet fra Miljøstyrelsen og Beredskabet, at byggeriet kan opføres forsvarligt uden at det går udover virksomhedens muligheder. Man vurderer løbene virksomhedens sikkerhed og evt. påvirkning på omgivelserne.
21/ Hvad er mulighed for indsigelser til lokalplanen	Ad 21/ Holbæk Kommune modtager indsigelser senest den 27. september 2021. Efter planens vedtagelse er der 4 ugers klagefrist. Der kan klages over kommunens vedtagelse af lokalplanen til Planklagenævnet. Det er de såkaldte retslige spørgsmål der kan klages over. Det vil sige, om kommunen har haft den fornødne hjemmel til at vedtage planen og dens indhold.