



23. februar 2015

NOTAT: Behandling af bemærkning og indsigelser til lokalplan 621 for boliger ved Hyrdehøj Bygade

I dette notat sammenfattes alle bemærkninger, kommentarer og indsigelser til lokalplanen fra høringsperiode fra den 12. december 2014 til den 13. februar 2015. Kommunen modtog tre skriftlige bemærkninger samt enkelte forslag til præciseringer og redaktionelle ændringer internt i kommunen. Der blev ligeledes holdt borgermøde den 14. januar 2015, hvor der deltog 10 borgere.

Først gennemgås de væsentligste emner fra borgermødet og høringsperioden med forvaltningens vurderinger og forslag til evt. ændringer af lokalplanen. Til sidst er der et oversigtsskema for alle hørings svar.

Resume fra borgermøde

På borgermødet den 14. januar 2015 blev der stillet spørgsmål til tæt/lav bebyggelsen (delområde 2) vedrørende bebyggelsens udformning, adgangs- og parkeringsforhold.

Der blev også stillet spørgsmål til støjskærmens udformning og placering, herunder mulighed for at etablere en del af støjafskærmningen i glas og/eller om skærmen kunne undværes ved regnvandsbassinet samt om højden på 2,25 meter vil være tilstrækkeligt.

Der blev spurgt ind til, hvem der har ansvaret for drift og vedligeholdelse af regnvandsbassinet og stier, og om det er muligt at plante træer langs med Hyrdehøj Bygade og ved regnvandsbassinet.

Parcelhusgrundenes (delområde 1) udformning, placering og materialevalg blev drøftet, herunder placering af p-arealer, grundstørrelser, antal etager, mulighed for tagterrasser, udformning af tage samt materiale- og farvevalg.

Der blev spurgt til, om der er fortaget jordbundsprøver, da en del af området fremstår meget fugtigt.

Der blev ytret ønske om, at der under byggemodningen af området bliver taget hensyn til, at Hyrdehøj Bygade er en skolevej.

Afslutningsvis blev der spurgt til, hvornår forvaltningen forventer, at lokalplanen bliver vedtaget endeligt og klagemuligheder, hvis man ikke er enige kommunens vedtagelse.

Behandling af de væsentlige emner fra høringsperioden

Parcel 1 og 12

To indsigere ønsker, at parcel 1 og 12 (side 39 i lokalplanen) sløjfes. Begrundelsen er bl.a. at den grønne kile ikke bør indsnævres, som der er lagt op til i lokalplanen. Desuden bør kikket til regnvandsbassinet fastholdes og ikke sløres af kommende parceller eller beplantning.

Forvaltningens vurdering:

Parcel 1 og 2 er beliggende i lokalplanens vestlige område, som i dag er omfattet af lokalplan 357 fra januar 2000. Lokalplanen udlægger området til offentligt formål, med mulighed for at etablere en børneinstitution indenfor området på ca. 1000 m². Da der på nuværende tidspunkt ikke har vist sig, at der er behov for en ny børneinstitution i området, har forvaltningen valgt, at lade området indgå i det nye parcelhusområde ved Flengvej, og skabe sammenhæng til bebyggelsen vest for. Samtidig gives der mulighed for at etablere en børneinstitution syd for Hyrdehøj. Området har således været planlagt til bebyggelse siden januar 2001.

Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen, og parcel 1 og 12 fastholdes i den foreslåede bebyggelsesplan.

Beplantning:

En indsiger/beboer ønsker, at regnvandsbassinet friholdes for beplantning, særligt høje træer. Området benyttes allerede i dag til stor fornøjelse for både børn og ældre.

På borgermødet blev der ytret ønske om flere træer langs Hyrdehøj Bygade.

Forvaltningens vurdering:

Det er forvaltningens vurdering, at beplantningen er med til at give karakter til området og styrke dyrelivet omkring bassinet. Forvaltningen anbefaler, at beplantningen fastholdes, men at der angives en maksimal højde for træerne.

For at imødekomme ønsket om flere træer langs Hyrdehøj Bygade, foreslår forvaltningen, at der gives mulighed for at plante træer langs Hyrdehøj Bygade som en del af byggemodningen..

Lokalplanen er justeret således, at der i § 8.9 tilføjes, at der ikke må plantes træer omkring regnvandsbassinet, der kan blive over 12 meter høje, og at placeringen i princippet skal være som vist på kortbilag 4.

I § 8.7 er der også tilføjet, at kan plantes egetræer langs med den østlige del af Hyrdehøj Bygade, som vist på kortbilag 4.

Støjafskærmning:

To af indsigerene foreslår, at det undersøges, om der er mulighed for at dele af støjafskærmningen langs med Holbækvej kan udføres i glas, f.eks. ved regnvandsbassinet. Herved undgår man at færdes i en "slugt", når man bevæger sig inde fra byen og videre ud mod vest, samtidig med at man opnår en visuel oplevelse som mange vil sætte pris på.

Forvaltningens vurdering:

Der har været forvaltningens ønske at den nye støjafskærmning får et formmæssigt slægtskab med den eksisterende afskærmning. Dvs. at den nye støjafskærmning skal fremstå med en grøn karakter, men at der godt

kan anvendes andre materialer I forbindelse med projekteringen og byggemodningen af området, vil der blive taget en endelige beslutning om udformningen af støjafskærmningen. Forvaltningen foreslår at ønsket imødekommes, hvis det er muligt, og økonomien ikke øges væsentligt.

Lokalplanen er justeret således, at der i § 8.12 er tilføjet, at mindre dele af skærmen kan etableres i glas.

Støjmålinger:

En indsiger ønsker, at der foretages støjmålinger fra Holbækvejen og motorvejen, da indsigeren oplever generelle støjgener fra særligt motorvejen.

Forvaltningens vurdering:

Motorveje og måling af støj på motorveje ligger ikke i kommunalt regi, men i statslig regi. Der henvises til Vejdirektoratet der kan kontaktes på vd@vd.dk.

Kommunen foretager ikke støjmålinger af eksisterende veje, med mindre der er tale om et konkret trafikprojekt f.eks. omlægning af veje. Måden hvorpå trafikstøjen kan dæmpes, er ved at foretage hastighedsreducerende foranstaltninger, herunder sænke hastigheden, opsætte chikaner, udskiftning af kørebanelmateriale mm. Der er ofte bekostelige foranstaltninger som skal ses i en større helhed, bl.a. den kollektive trafik.

I forbindelse med nye udstykninger der ligger tæt ved f.eks. indfaldsvej, foretages der støjberegninger for at få belyst behovet for støjafskærmning. Sideløbende med udarbejdelsen af lokalplan 621 er der også blevet foretaget støjundersøgelser der angiver hvilken tiltag, der er nødvendig for at kunne opfylde vejledningen fra Miljøstyrelsen.

Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.

Tagform, materialer og farve:

To indsigere foreslår, at parcelhusene indenfor lokalplan 621 i højre grad bør have samme udseende, materiale og tagform som bebyggelsen vest for. F.eks. bør brugen af tagpap fjernes, og der bør gives mulighed for valmede tage i den nye udstykning.

Forvaltningens vurdering:

Intentionen for den nye bebyggelse har været, at skabe et slægtskab med nabobebyggelsen vest for. Lokalplan 357 og 621 giver begge mulighed for symmetriske saddeltage med en hældning på min. 30 grader og tage med ensidige hældning. Lokalplan 621 giver endvidere mulighed for at anvende tagpap, men ikke valmede tage for at imødekomme nye tendenser og for at give boligerne et moderne udtryk.

I lokalplan 621 gives der mulighed for at opføre boliger med tage med ensidige lav hældning. I dag opføres nye boliger ofte med lav tagehældning eller med "flade" tage som en vigtig del af formen og bebyggelses helhed. Det er ikke muligt at anvende tagsten eller skiffer ved en så lav taghældning, derfor er det muligt at anvende tagpap via lokalplan 621. Lokalplanen fastligger ligeledes, at tage på boligbebyggelsen skal være sorte/mørkegrå. Så selv om tagmaterialet kan variere har forvaltningen vurderet, at området som helhed vil fremstå med et roligt udtryk, når tagfladerne er i samme farvenuancer. Forvaltningen oplever desuden en større interesse for at etablere solcelle- eller solfangeranlæg på boligerne og det er vores vurdering, at det samlet set giver en mere rolig tagflade hvis anlæggene monteres på mørke tagflader.

Til indsigers ønske om at der kun må benyttes jordfarver, som dem i lokalplan 357, gør forvaltningen opmærksom på at, at farverne henviser til malede flader (træbeklædning). Lokalplan 357 indeholder ingen krav til farven på facadesten. Forvaltningen anbefaler, at der fastsættes bestemmelser om farver svarende til dem i lokalplan 357.

Lokalplanen er justeret således, at der i § 7.5 tilføjes, at carport i træ o.l. også kan males i jordfarver (okker, engelsk rød, sienna, dodenkop, italiensk rød, umbra og hvid)

Legeplads:

Indsigerne ønsker, at der afsættes plads til en legeplads i lokalplanområdet.

Forvaltningens vurdering:

Forvaltningen anbefaler, at der i lokalplanen vises hvor en legeplads kunne placeres og at der tilføjes bestemmelser om at der kan etableres en legeplads.

Lokalplanen er justeret således, at der i § 6.5 er tilføjet, at der må etableres en legeplads med en placering, som vist på kortbilag 4.

Tæt/lav bebyggelse:

På borgermødet fremkom der et ønske om at bebyggelsesplanen for i delområde 2 (tæt/lav) fastlægges i lokalplanen. En indsiger ønsker, at der laves klare regler for altaner og læforanstaltninger og i tæt/lav bebyggelsen.

Forvaltningens vurdering:

På nuværende tidspunkt har det ikke været muligt, at fastlægge den endelige bebyggelsesstruktur i delområde 2. Det har været intentionen at skabe få, men enkle bestemmelser for bebyggelsen der fastlægger vejadgangene, antal etager, bebyggelses højde, antal p-pladser, således den endelige udformning vil ske i samarbejde med en kommende bygherre.

Forvaltningen anbefaler at der tilføjes bestemmelser om at der i § 6.3 er tilføjet, at indenfor delområde 2 skal altaner og afskærmning af disse skal ske efter et fælles princip.

Hyrdehøj Bygade:

En indsiger ønsker at der gives garanti for, at Hyrdehøj Bygade lukkes permanent og lukningen får en permanent karakter.

Forvaltningens vurdering:

Spærringen af den sydlige del af Hyrdehøj Bygade vil få en mere permanent udformning, men på nuværende tidspunkt der ikke taget stille til udformningen. Forvaltningen forventer, at et forslag til udformning ligger klar i løbet af foråret, og spærringen vil blive etableret i forbindelse med byggemodningen af den nye fællessti og vendepladsen ved Firkløvervej.

Der er ingen aktuelle planer om at åbne den sydlige del af Hyrdehøj Bygade for personbiler. Lokalplane 621 giver mulighed for at stien kan omlægges til vej for gennemkørende bustrafik. Busvejen vil blive forsynet med en busluse der sikre, at det alene er busser, der kan benytte vejen.

Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.

Paraboler:

En indsiger ønsker, at muligheden for opsætning af paraboler fjernes, og erstattet af en bestemmelse om tilslutningspligt til fællesantenne/fibernet.

Forvaltningens vurdering:

Der er ikke lovhjemmel i Planloven til at forbyde paraboler, da alle ifølge menneskeretskonventionen skal have frihed til at modtage eller meddele oplysninger eller tanker, uden indblanding fra offentlig myndighed og uden hensyn til landegrænser. Derfor indeholder lokalplanen ikke forbud mod paraboler, men fastlægger i stedet, at paraboler skal placeres på terræn, i lighed med § 7.9 i lokalplanen 357.

Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.

Etablering af skur:

GF Hyrdehøj vil gerne have mulighed for at opføre et skur i delområde 4 ved transformatorstationen.

Forvaltningens vurdering:

Arealet, hvor der ønskes opført et skur, ligger uden for lokalplanområdet. Arealet er omfattet af bestemmelserne i lokalplan 357 (delområde 6)

Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.

Byggeperioden:

En indsiger ønsker, at skolevejen (Hyrdehøj Bygade) til Tjørnegårdsskolen skal sikres under udbygningen af lokalplanområdet, og at Hyrdehøj Bygade, som ligger syd for centeret og ved Fløngevej, forbliver spærret. En anden indsiger ønsker, at det præciseres, at adgangen til området i byggeperioden udelukkende sker via rundkørselen ved centeret.

Forvaltningens vurdering:

Der er ikke lovhjemmel i Planloven og der er heller ikke praksis for, at fastlægge bestemmelser omkring byggepladsindretning i en lokalplan. Indretningen af byggepladsen og adgangsveje vil ske i samarbejde med eksterne rådgivere og i forbindelse med byggemodningen.

Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.

Forvaltningens forslag til ændringer i lokalplanen

Under høringsperioden er forvaltningen blevet opmærksom på enkelte forhold i lokalplanen, som kommunen ønsker at ændre. Ændringerne er af redaktionel karakter og uden betydning for planens indhold. Som konsekvens heraf er følgende ændringer foretaget:

- I § 8.2 er der suppleret med, at adgangsvejene ved parcellerne 7+8 og 21+22 skal fremstå som én fælles adgangsvej. Der må ikke plantes i skel på strækningen der giver adgang til parcellerne.

- afsnittet om grundejerforeningen er præciseret og der er bl.a. tilføjet at, grundejerforeningen er forpligtiget til at tage skøde på fællesarealer mv. og at foreningen skal varetage drift og vedligeholdelse af støjafskærmningen langs med Holbækvej og på del af Hyrdehøj Bygade.
- § 6.2 ændres fra at carport/garager ikke må bygges nærmere vej- og naboskel end 2,5 meter til at carport/garager ikke må bygges nærmere vejskel end 2,5 meter.

Derudover er der foretaget mindre redaktionelle ændringer i lokalplanen.

Indsigers navn	Indhold af bemærkning	Evt. ændringer i planerne
Ejnar Øvlisen Tretøndevej 2 4000 Roskilde	<ul style="list-style-type: none"> - parcel 1 og 12 sløjfes - regnvandsbassinet friholdes for beplantning, herunder høje træer. - den planlagte støjskærm ud for regnvandsbassinet laves i glas. - der indføres i lokalplanen at der alene må benyttes materialer i jordfarver. - der bør afsættes plads til en legeplads i området - der i tæt/lav bebyggelse etableres parkeringspladser tæt ved boligerne og at der fastsættes rammer for altaner og afskærmning af samme. 	<ul style="list-style-type: none"> - at der tilføjes, at der ikke må plantes høje træer over 12 meter omkring regnvandsbassinet - at der tilføjes i § 7.5 at carport i træ o.l. også kan males i jordfarver (okker, engelsk rød, sienna, dodenkop, italiensk rød, umbra og hvid) - at der afsættes et areal til en legeplads i området - at der tilføjes, at i delområde 2 (tæt/lav området) må der kun opsættes altaner og afskærmning af disse efter et fælles princip.
Steen Møller Flengevej 3 4000 Roskilde	<ul style="list-style-type: none"> - skolevejen (Hyrdehøj Bygade) til Tjørnegårdsskolen skal sikres under udbygningen af området og at Hyrdehøj Bygade som ligger syd for centeret og ved Flengevej forbliver spærret. - placeringen af parcellerne 1 og 12 genovervejes - der bør afsættes plads til en legeplads i området 	<ul style="list-style-type: none"> - at der afsættes et areal til en legeplads i området - at der tilføjes i § 7.5 at carport i træ o.l. også kan males i jordfarver (okker, engelsk rød, sienna, dodenkop, italiensk rød, umbra og hvid)

	<ul style="list-style-type: none"> - parcelhusene i højre grad bør have samme udseende, materiale, tagform ect. som bebyggelsen vest for. 	
<p>Grundejerforeningen Hyrdehøj v/ Kaare Frogne</p>	<ul style="list-style-type: none"> - § 7.3 om opsætning af paraboler fjerens - der fastlægges en bebyggelsesplan for tæt/lav - det undersøges om støjafskærmningen kan etableres i glas - der foretages støjmålinger af Holbækvej og motorvej skolevejen fra Hyrdehøj og frem til Tjørnegårdsskolen sikres med stisystem - der gives mulighed for valmede tage - der gives garanti for at Hyrdehøj Bygade lukkes permanent - at have en mulighed for at etablere et skur ved transformatorstationen - det præciseres, at adgangen til området i byggeperioden 	<ul style="list-style-type: none"> - Bemærkningerne giver ingen ændringer i lokalplanen