

Holbæk kommune  
Vækst og Bæredygtighed  
Plan og Åben land

Att. Lasse Emil Stougaard

## Høringssvar vedrørende lokalplan 11.12. Boliger ved Søbæksparken

### Generelle bemærkninger

Styregruppen for lokalforum Jyderup har valgt at afgive høringssvar vedrørende denne lokalplan, idet området er omtalt i Jyderups udviklingsplan, som dannede grundlag for Helhedsplanen for Jyderup. I udviklingsplanen skriver vi blandt andet:

#### **Placering og indretning af nye boligområder.**

*Vi skal til at tænke anderledes, når vi vil skabe nye boligområder. Fremfor at bebygge det åbne land med flere parcelhuse langt fra centrum skal vi til at lave byfortætning og byomdannelse tæt på stationen og bymidten. Vi mener, der er behov for at gennemgå mulige byggegrunde i eller tæt på bymidten og eventuelt ændre lokalplanerne, så det bliver muligt at udstykke små grunde og bygge i højden. (2-3 etager)*

#### **Byfortætning**

*Her vil vi først og fremmest pege på Søbæksgrunden (areal langs østsiden af Søbæksvej) som et centralt byområde, hvor der kan udstykes små grunde og bygges lidt i højden. Arealet er privatejet, og der eksisterer en lokalplan, som måske skal tilrettes. Vi forestiller os byggeri i to, højst tre etager, og det enkelte boligområde skal have varierende byggehøjde og være udstyret med fællesfaciliteter som legepladser, gårdhaver, fælleshuse og grønne arealer. Udformningen bør muliggøre fællesløsninger på dagligdagens problemer. Måske kunne man også forestille sig et element af erhvervsliv: Institutioner? Liberale erhverv? Kontorhus med hjemmearbejdspladser?*

Lokalplanforslaget tilgodeser i nogen grad disse ønsker, men vejføringer og byggefelter gør det vanskeligt, at skabe variation og plads til de sociale omgangsformer, som bør være et krav i et område med små og tætliggende huse. Lokalplanen giver så mange bindinger i byggefelter og vejplaceringer, at selv, hvis den nuværende ejer måtte afhænde grunden, vil en anden og mere kreativ bygherre være tvunget til at arbejde efter en stort set lige så fantasiløs bebyggelsesplan.

Nedenstående er blot en antydning af, hvordan lokalplanen kunne have givet mulighed for et - set med vore øjne – bedre bomiljø:

Den nordlige vej forlægges mod øst som en fælles adgangsvej til boligerne og til den nærliggende institution (matr. 15mt og fi). Boligerne placeres i to klynger med 10 boliger omkring et fælles haveanlæg (til fælles samvær, leg og fælles pligter i form af vedligeholdelse med mere). Alle parkeringspladserne placeres ved vejen. Belægningen foran husene udføres således at biler kan køre til og fra.

Den øst/vest gående vej forlægges mod syd og boligerne placeres i 2 klynger á 10 plus et par boliger mere. Alle parkeringspladser placeres ved vejen.

Adgangen til det sydlige område sker fra Søbæksparken og boligerne placeres i 2 klynger med 6 boliger.

Alt i alt næsten samme antal boliger – gerne i varieret højde efter omgivelser og terræn. Mindre vejareal og mindre kørsel i boligområderne. Flere fællesområder med bedre muligheder for fælles aktiviteter.

I stedet for at lave en lokalplan, der blindt følger op på bygherres ønsker, bør man lave en lokalplan, der tilgodeser de fremtidige borgeres udfoldelsesmuligheder. Der er givet grænser for hvad man kan med en lokalplan, men planen skal vel først og fremmest sikre at byen udvikler sig sådan som borgere og politikere ønsker det, og ikke som tilfældige grundejere ønsker det. En lokalplan bør kunne rumme udfordringer for bygherren og ikke bare sikre et maksimalt antal boliger.

På borgermødet den 21/8 gav bygherre udtryk for, at der meget vel kan gå nogle år før projektet bliver realiseret. Der bør således være tid til at give denne lokalplan en ny behandling med henblik på i højere grad at tilgodese byens behov for gode og velplanlagte boligområder.

Såfremt planarbejdet ikke kan gå om, har vi en række konkrete bemærkninger til planens enkelte punkter.

## Bemærkninger til lokalplanen

### Klimasikring

Af kommuneplanens ramme for område 11B15 fremgår følgende:

*Der er i forbindelse med udført registreringsarbejde ved Klimatilpasningsplanen konstateret, at der er en middel risiko for, at der inden for rammen kan ske en påvirkning. Det kan medføre væsentlig forøget vandstand eller påvirkning af eksisterende værdier eller bevaringsværdige bygninger. Forholdene skal iagttages ved nærmere planlægning.*

Lokalplanen har ikke medtaget dette forhold. Miljøscreeningen nævner (punkt 5) at området generelt ligger niveaumæssigt lavere end de omgivende områder. På borgermødet den 21/9 nævnedes en beboer fra Søbæksvej (som ligger niveaumæssigt lavere end lokalplanområdet!), at der kan være problemer med regnvand fra lokalplanområdet. Med en tæt bebyggelse, vejarealer og parkeringspladser må det forventes, at problemerne vil vokse. Det nævnes i beskrivelsen af lokalplanen, at der er dannet en sø, men at der ikke stilles krav om, at denne sø omdannes til et egentligt regnvandsbassin med filtrerende afløb med videre. I screeningens punkt 34 nævnes, at kommunen eventuelt kan give tilladelse til etablering af et bassin. **Ud fra ovenstående rammebemærkning, bør lokalplanen stille krav om etablering af et regnvandsbassin eller på anden vis tage hånd om denne problemstilling**, hvilket i øvrigt også ville være i god overensstemmelse med kommunes bæredygtighedskriterier. Bør søen overhovedet tillades, hvis den ikke udføres som et regnvandsbassin, jævnfør netop screeningens punkt 34?

### Delområder

Af miljøscreeningen fremgår, at lokalplanområdet har 3 delområder. Delområderne er ikke beskrevet og navngivet i lokalplanen. I det følgende antager vi, at delområde 1 er det nordligste område, delområde 2 er det midterste og 3 det sydligste område.

### Udstykninger

Lokalplanen angiver, at området kan udstykkes i henhold til principperne vist på kortbilag 5. Kortbilaget angiver imidlertid -så vidt det kan ses - ingen principper for udstykning!

### Bebyggelsens omfang og placering

I miljøscreeningens konklusion står der i en af pindene:

*der fastlægges bestemmelser om **omfang** og udformning på byggeri i overensstemmelse med det omkringliggende boligbyggeri.*

Der er ingen omliggende boligområder, der er planlagt med et lignende omfang, så umiddelbart giver denne pind ikke megen mening. Som et kompromis mellem de omliggende områder med en bebyggelsesprocent på 25 **bør bebyggelsesprocenten ændres fra 40 til 35**. Dette også i relation til delområdenes smalle og langstrakte facon samt ikke mindst, at de påtænkte boliger er meget små, hvilket vil give helt området et meget kompakt udtryk. Rigtig mange huse og parkeringspladser på meget lidt plads.

Kravet om at alle boliger i delområderne 2 og 3 skal placeres på byggelinje 8 m fra vej medvirker til at skabe et ensformigt udtryk. Hvis boligblokkene kan drejes og forskydes i forhold til hinanden vil det skabe mere afveksling i områderne og i flere tilfælde kunne skabe større uderum bag boligerne. Hvis vejarealerne ændres som beskrevet senere, vil det skabe endnu bedre muligheder for variation.

### **Bebyggelsens ydre fremtræden**

I miljøscreeningens konklusion står der i en af pindene:

*der fastlægges bestemmelser om omfang og **udformning** på byggeri i overensstemmelse med det omkringliggende boligbyggeri.*

I alt overvejende grad er det omliggende byggeri typisk enkeltstående familieboliger opført i gule eller røde teglsten, der står som blank mur. Når lokalplanen åbner for anvendelse af stort set alle byggematerialer på facaderne, er det svært at se, at der er fulgt op screeningens konklusion. **Som minimumskrav bør husene opføres i – eller beklædes med – teglsten, der står som blank mur.**

I screeningens punkt 6 er angivet, at lokalplanen vil indeholde bestemmelser om maksimalt glanstal på tagsten. Dette fremgår ikke af lokalplanen.

### **Vej, sti og parkeringsforhold**

Af miljøscreeningens konklusion og punkt 35 fremgår, at lokalplanen rummer en tredelt vejstruktur. I bemærkningerne til lokalplanen refereres screeningen for en todelt vejstruktur, og lokalplanen opererer da også kun med en todelt vejstruktur. **Vi anbefaler den tredelte struktur, således at delområde 3 får adgangsvej fra Søbæksparken.** Derved opnås, at der vil komme færre biler ud og ind ved Søbækvej, hvilket flere borgere understregede nødvendigheden af. Desuden vil det være muligt at udlægge alle veje som opholds- og legeområder med en maksimal hastighed på 15 km. i timen på samme måde som vejarealet i delområde 1. Dette vil samtidig i nogen grad medvirke til at kunne skabe et bedre bomiljø.

Det kan undre, at vejen i delområde 1 er angivet som en lang lige vej. Når vejen netop skal udføres som opholds- og legeområde med ringe hastighed, bør vejen udføres med naturlige forhindringer ved at lave forskydninger i placeringen af boligerne. Lokalplanens billede fra Skanderborg viser lidt i den retning.

I beskrivelsen af lokalplanen er det under trafikforhold angivet at de 5 boliger, der forventes placeret langs med Søbæksparken, vil få indkørsel fra Søbæksparken. Lokalplanen beskriver ikke dette nærmere, men det må være hensigtsmæssigt, at disse boliger orienteres mod de øvrige boliger i området. Dertil kommer, at det af trafikale grunde stærkt må frarådes at have 5 tætliggende udkørsler (plus vej til delområde 1 plus vej til en stor institution) til en forventet stadig stærkere trafikeret vej (Søbæksparken).

På borgermødet gjorde flere opmærksom på, at **der bør sikres bedre udsynsforhold ved alle vejudmundinger i form af afskårne hjørner**, som det ses ved de øvrige vejes udmundning i Søbækvej.

Af screeningens punkt 15 fremgår, at der skal etableres en sti, der forbinder delområde 1 og 2. Det er en rigtig god idé, men denne sti er ikke medtaget i lokalplanen! Der kan etableres stier i det grønne område, men de er ikke beskrevet som anlagte stier med belægning og lys, hvilket vil være nødvendigt for reelt at binde de to områder sammen, som netop skal være fælles om legeplads og grønt område.

**Stien mellem delområde 1 og 2 bør være et krav.**

Det må bemærkes, at stien EF føres ud i en vej uden fortov, hvorfor den ikke umiddelbart egner sig som gangsti.

På styregruppens vegne

Preben Gajhede

