

Lokalplan 124 og kommuneplantillæg nr. 11 for
boligbebyggelse ved Hillerødvej i Slangstrup
Hvidbog - behandling af hørings svar

Hvad er en hvidbog?

En hvidbog er kommunens samlede behandling af hørings svar og indsigelser indgivet til en plan eller strategi, der har været sendt i offentlig høring. I den offentlige høringsperiode har alle mulighed for at komme med indsigelser og ændringsforslag til planen eller strategien.

Byrådet er ifølge planloven forpligtet til at gennemføre en høring af offentligheden inden vedtagelse af en række lovbestemte planer, herunder blandt andet lokalplaner, kommuneplanen og planstrategien. Byrådet kan også vælge at sende planer og strategier i høring, selvom det ikke er lovbestemt.

Formålet med at foretage en høring af offentligheden, forud for vedtagelsen af en plan eller strategi, er at inddrage offentligheden i planlægningen og give offentligheden mulighed for at få indflydelsen på planlægningen. Planloven stiller dog ikke krav om, at kommunen skal imødekomme indsigelserne. Hørings svarerne indgår i den videre politiske behandling af sagen, så den politiske beslutning bygger på et fuldt oplyst grundlag.

Hvidbogens opbygning

Hvidbogen er bygget op ud fra et skema. Hvidbogsskemaet indeholder en række for hvert hørings svar, der er indkommet i høringsperioden og 4 kolonner.

Første kolonne angiver afsenderen af hørings svaret med navn og adresse, hvis det er en privatperson, foreningsnavn, kommune, styrelse med mere, alt efter hvem, der har indgivet hørings svaret.

I anden kolonne er der udarbejdet et resume af hovedpointerne fra hørings svaret. Hver hovedpointe har sit eget punkt. Alle hørings svar, der er modtaget indenfor høringsperioden, vil endvidere indgå i deres fulde længde i den videre politiske behandling af sagen som et selvstændigt bilag.

Administrationens kommentarer til hovedpointerne fra hørings svaret fremgår af tredje kolonne.

Fjerde kolonne angiver hvilke ændringer i planen eller strategien, som administrationens anbefaler, at hørings svaret giver anledning til.

Lokalplan 124 og kommuneplantillæg nr. 11 for boligbebyggelse ved Hillerødvej i Slangerup

Hvidbog - behandling af hørings svar

Afsender	Resumé af hørings svar	Kommentarer	Forslag til beslutning
1. Sara Beboer på Hillerødvej	1. A. Jeg vil blot høre om man har taget højde for de hjorte og andet vildt der bor i det omtalte område	1. A.A. Der må ifølge lokalplanforslaget kun etableres faste hegn i skel mellem boliggrunde. Øvrige hegn skal være levende hegn. Hjorte og andet vildt har således fortsat adgang til området og kan græsse på faunapassagen og opholdsarealer, som ifølge lokalplanen skal beplantes.	1. A.A.A. Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer.
2. Kamran Beboer i naboområde Jordhøj Bakke	2. A. Vi er meget glade for den nye boligbyggeriet ved Hillerødvej i Slangerup vi mener at jo flere folk flytter til Slangerup desto bedre bliver sociale miljø for os.	2. A.A. Positive tilkendegivelse for planforslagene er altid velkomne	2. A.A.A. Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer.
3. Hajar Beboer i naboområde Jordhøj Bakke	3. A. Vi er meget glade for nye boligbyggeriet ved Hillerødvej i Slangerup.	3. A.A. Positive tilkendegivelse for planforslagene er altid velkomne	3. A.A.A. Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer.

Afsender	Resumé af høringssvar	Kommentarer	Forslag til beslutning
<p>4. Novafos</p>	<p>4. A. Novafos har følgende kommentarer til lokalplanens redegørelse: Regnvandsbassinet dimensioneret til en 5 års regn hændelse jf. spildevandsplanen og ikke skybrudshændelser.</p> <p>4.B Håndterer regnvandslauget eller vejmyndighed ekstremregn via vejene?</p> <p>4.C Samt kommentar til formålsbestemmelser i §1: Sikring af arealreservation til regnvandsbassin er ikke nævnt under formåls-bestemmelser i §1.</p>	<p>4. A.A. Regnvandsbassinet dimensioneres til en 5 års regnhændelse med klimafaktor. Det betyder, at der ved skybrudshændelser større end dette, kan forventes overløb fra bassin til arealerne syd for bassinet, ligesom det vil gøre i dag, hvor det må forventes at kapaciteten i Kalvekær rende (ligesom for andre rørlagte vandløb) i skybrudssituationer, overskrides med stuvning til følge.</p> <p>4.B.B Ved skybrud vil overfladevand dels løbe til regnvandsbassin med overløb dels til omkringliggende arealer, som det er tilfældet i dag.</p> <p>4.C.C Regnvandsbassinet ligger i et delområde for sig. Lokalplanen sikrer således areal til regnvandsbassin, men det er ikke som sådan et formål med lokalplanen at sikre arealreservation til regnvandsbassin. Lokalplanen skal muliggøre, at afvanding kan ske på en hensigtsmæssig måde.</p>	<p>4. A.A.A Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer.</p> <p>4. B.B.B Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer.</p> <p>4. C.C.C Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer.</p>
<p>5. Lene, Marianne, Poul og Karen Beboer i naboområde</p>	<p>5. A. I forbindelse med den planlagte sikre skolevej til Jordhøj Bakke: Vurderer vi ikke at "vores" vej er en sikker skolevej for de yngste elever at cykle på, da oversigtforholdene ikke er optimale, f.eks. når man kører</p>	<p>5. A.A. Den omtalte skolevej ligger udenfor lokalplanområdet. I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er det besluttet, at der ved ekspropriation skal etableres en sikker skolevej gennem Jordhøj Bakke. Stien kommer til at forbinde det nye område med</p>	<p>5. A.A.A. Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer.</p>

Afsender	Resumé af høringssvar	Kommentarer	Forslag til beslutning
	<p>fra den påtænkte sti, og ligeledes tilbage til stien, idet der er et sving udfor parcel nr. 34, hvor der er vanskelige oversigtforhold, og dermed vanskeligt, at se cyklister der kommer og skal rundt om hjørnet i begge retninger. Samtidig forudser vi, at der bliver en større færdsel, idet vi udover skoleelever også forudser, at beboere i øvrigt fra de 112 huse også vil benytte stien. Udvidelse af den eksisterende sti, vil i øvrigt udover ovennævnte også give betydelige gener, for de parceller der ligger tættest på stien. Foreslår, at der i stedet etableres forlængelse af allerede eksisterende cykelsti og fortov på Hillerødvej.</p>	<p>det eksisterende boligområde i Slangerup. Stien giver mulighed for, at cyklende og gående kan komme fra skolen til det nye boligområde via boligveje og uden at krydse Hillerødvej, som er en befærde og farlig vej. Der er begrænset færdsel og lav hastighed på boligveje, og alle boligveje er som princip vurderet at være sikre skoleveje. Jordhøj Bakke har hastighedszone og hastighedsdæmpende foranstaltninger.</p> <p>Den forøgede færdsel på Jordhøj Bakke vurderes ikke at blive højere end man må forvente i et villakvarter i byzone.</p>	
<p>6. Grundejerforeningen Jordhøj Bakke</p>	<p>6. A. Boligerne bør opføres i højst 1 etager. Bebyggelse i 2 etager med facadehøjde 6,5 m og taghældning mellem 0 og 35 grader vil kunne ses meget langt fra og visuelt blive meget dominerende.</p>	<p>6. A.A. Ifølge lokalplanen må boliger i 2 etager have ensidig taghældning på højst 15 grader. Boligerne i 2 etager vil derfor ikke blive væsentligt højere end boligerne i en etage, som skal opføres med saddeltag og med taghældning mellem 25 og 35 grader. Der er en illustration af bebyggelsen i miljøvurderingen. Af denne fremstår bebyggelsen med boliger i 1 og 2 etager ikke dominerende.</p>	<p>6. A.A.A. Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer.</p>

Afsender	Resumé af høringssvar	Kommentarer	Forslag til beslutning
	<p>6.B. Det forslåede fri- og opholdsareal i det nuværende engareal i delområde 4 vil begrænse biodiversiteten og skal sløjfes, så engarealet kan fremstå som et samlet areal, der knytter sig til det beskyttede moseområde.</p> <p>6.C Den eksisterende gård på lokalplanområdet skal nedrives, og der er en væsentlig risiko for, at der under den lange anvendelsesperiode som produktionsgård kan være forøget risiko for jordforurening med bl.a. sprøjtegift og brændstof. Dette forhold må indføres i lokalplanen, så det sikres, at der foretages jordprøver for at udrede eventuelle forureningsarealer</p> <p>6.D Grundejerforeningen vil have taget alle bestemmelserne ud af lokalplanen, som knytter sig til "...en forbindelsessti (sikker skolesti)..." defineret i § 5.4.1 samt øvrige bestemmelser som giver anledning til en</p>	<p>6.B.B Areal til fri- og opholdsareal i delområde 4 er udlagt med hensyntagen til natur og biodiversitet i det der holdes en respektafstand på 15 m til moseområdet. Belægning skal ifølge forslaget være permeabel. Da græs er mere biodiversitetsvenlig end permeabel belægning foreslår administrationen, at bestemmelsen om belægning i delområde 4 ændres til, at der ikke må etableres belægning i området.</p> <p>6.C.C Landbrug defineres ikke som en forurenende virksomhed. Hvis der er kendskab til punktkilder på en landbrugsejendom, som f.eks. nedgravede pesticidrester eller spild på en påfyldningsplads, kan arealet dog blive kortlagt som muligt forurenede. Frederikssund Kommune har ikke kendskab til, at der er sket spild eller er foregået aktiviteter på ejendommen, der kan give anledning til væsentlig forurening. Kommunen har derfor ikke hjemmel til at give påbud om, at der skal udføres forureningsundersøgelser.</p> <p>6.D.D Lokalplanen sikrer, at området bliver forbundet med Slangstrup by med sti til naboområdet Jordhøj Bakke. Stien er ikke omfattet af lokalplanens</p>	<p>6. B.B.B Høringssvaret giver anledning til følgende ændring:</p> <p>§ 8.3.2. Inden for de på kortbilag 4 udlagte fri –og opholdsarealer skal evt. belægning være permeabel.</p> <p><i>Ændres til:</i> § 8.3.2. Fri- og opholdsarealer i delområde 4 skal fremstå med græs. Belægning er ikke tilladt.</p> <p>6. C.C.C Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer.</p> <p>6. D.D.D Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer.</p>

Afsender	Resumé af høringssvar	Kommentarer	Forslag til beslutning
	<p>ekspropriation af en del af grundejerforeningens og to private grundejeres ejendom.</p> <p>6.E Nedenstående er de relevante betingelser for ekspropriation fra Lokalplan 124 behandlet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ekspropriationen skal være for almenvellet (almene samfundsinteresser), - Ekspropriationen skal være nødvendig - Ekspropriationens omfang skal være rimeligt i forhold til det formål som der eksproprieres til. 	<p>formålsbestemmelser. Det betyder, at kommunen kan dispensere fra bestemmelsen om stiforbindelse til Jordhøj Bakke, hvis forbindelsen mod forventning ikke kan realiseres ved ekspropriation.</p> <p>6.E.E Kommunen har vurderet, at stien er for almenvellet, da den kan benyttes af alle og særligt vil blive benyttet af beboerne i nærområderne. Ekspropriation er nødvendig, for at stien får en bredde, så cyklende og gående kan passere hinanden. Kommunen vurderer ligeledes, at ekspropriationen er rimelig, da stien er der i forvejen og muliggør, at det nye boligområde kommer til at hænge sammen med den eksisterende by via et internt stinet, som allerede findes i Slangerup og giver mulighed for, at man kan færdes rundt som blød trafikant, herunder også sikkert til og fra skole og fritidsaktiviteter. Ekspropriation er i den situation rimelig mod at to grundejere får indskrænket deres haveareal med få m².</p>	<p>6. E.E.E Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer.</p>
<p>7. Tage Beboer på Ingridvej i Slangerup</p>	<p>7. A. 2-etagers bygninger bør erstattes med max. 1.5 plan som kommuneplanrammen foreskriver, hvorved det pågældende kommuneplantillæg helt kan udlades.</p>	<p>7. A.A. Hovedparten af boligerne i lokalplanen skal opføres i en etage med saddeltage. Lokalplanen tillader, at ca. ¼ af boligerne opføres i 2 etager med ensidig lav taghældning. Boliger i 2 etager reducerer det bebyggede areal og kan bidrage til variation i den</p>	<p>7. A.A.A. Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer.</p>

Afsender	Resumé af høringssvar	Kommentarer	Forslag til beslutning
	<p>7.B Faunapassagen bør have ca. samme minimumsbredde hele vejen. Derfor og foreslås at der fjernes 4 boliger omkring faunapassagen i delområde 1.</p> <p>7.C Delområde 3 og specielt delområde 4 bør helt friholdes for tekniske anlæg med mindre de understøtter vedligeholdelse af de grønne arealer/faunapassage.</p>	<p>planlagte bebyggelse. Byggeri i 2 etager med den planlagte placering giver ikke anledning til indbliksgener.</p> <p>7.B.B Der er udarbejdet en habitatvurdering for spidssnudet frø og andre beskyttede bilag IV-arter i nærområdet. Biologisk mangfoldighed, flora og fauna et tema i den miljøvurdering, der er udført for lokalplanen. Miljøvurderingen foreskriver en faunapassage på minimum 8 m og konkluderer, at barriereeffekten som følge af de bygninger og veje, som lokalplanen giver mulighed for, er udetydelig.</p> <p>7.C.C Ifølge planen må der inden for delområde 2, 3 og 4 etableres tekniske anlæg og bygninger nødvendige for lokalplanområdets eller det enkelte delområdes drift, når disse ikke placeres indenfor områder omfattet af naturbeskyttelseslovens §3. Delområde 4 fastholdes i landzone. Lokalplanen giver ikke bonusvirkning til etablering af teknikbygninger og lignende anlæg, hvorfor etablering heraf i delområde 4 kræver tilladelse efter planlovens § 35 (landzonetilladelse).</p>	<p>7.B.B.B Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer.</p> <p>7.C.C.C Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer.</p>