

Høring af forslag til lokalplan 133 dobbelthuse ved Borgervænget i Frederikssund

Alle offentlige hørings svar

- o-00. Kjeld Rasmussen 19. oktober 2023 kl. 10:04
Borgervænget 8, 3600 Frederikssund
- o-01. Kjeld Rasmussen 19. oktober 2023 kl. 22:14
Borgervænget 8, 3600 Frederikssund

Alle ikke-offentlige hørings svar

- io-01. Ulla Sylvest Bodilsen 15. september 2023 kl. 17:21
Borgervænget 30, 3600 Frederikssund
- io-02. Erik D. Jensen og John 4. oktober 2023 kl. 11:37
Marschall på vegne af:
Borgervænget nr. 2, 9, 14, 16, 22, 23, 25,
26, 27, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 38,
39, 40, 41, 42, 44, 48, 50, 52, 54, 56, 58,
60
Harevej nr. 1, 2, 3, 4A, 4B, 5
Egernvej 3, 8, 10

Arbejds kørsel - og træstyning

Høringssvar o-00.

Kjeld Rasmussen

birkens@privat.dk

Borgervænget 8, 3600 Frederikssund

19. oktober 2023 kl. 10:04

Vi beder om, at arbejds kørsel foregår ad Borgervænget, fordi vi er nervøse for, at den nuværende adgangsvej vil give så store rystelser, at vores ejd. vil lide skade.

Vi beder derudover om, at de meget store træer langs nuværende adgangsvej vil blive stynet, idet grene falder ned over vores tag ved kraftigt stormvejr.

Arbejdskørsel - og træstyning

Høringssvar o-01.

Kjeld Rasmussen

birkens@privat.dk

Borgervænget 8, 3600 Frederikssund

19. oktober 2023 kl. 22:14

Vi beder om, at arbejdskørsel foregår ad Borgervænget, fordi vi er nervøse for, at den nuværende adgangsvej vil give så store rystelser, at vores ejd. vil lide skade.

Vi beder derudover om, at de meget store træer langs nuværende adgangsvej vil blive stynet, idet grene falder ned over vores tag ved kraftigt stormvejr.

Høringssvar

Høringssvar io-01.

Ulla Sylvest Bodilsen

sylvestbod@gmail.com

Borgervænget 30, 3600 Frederikssund

15. september 2023 kl. 17:21

Der henvises til vedhæftet fil.

Høringssvar:

Vedr. "Forslag til lokalplan 133 dobbelthuse ved Borgervænget i Frederikssund."

I tilfælde af at der ved arbejdskørsel ønskes brug af indkørslen ved Færgevej 53 gøres opmærksom på, at husene i Borgervænget (nr. 8,10,12,og 30) ligger så tæt på den eksisterende jordvej, der eventuelt vil skulle benyttes, at fundament og gavl på vores huse vil være i risiko for beskadigelse, da jordvejen/underlaget ikke er forberedt til at bære tung trafik.

Det vil være ønskeligt, at man beskærer de træer, som man vil bevare, da der ofte falder grene ned på mit tag, hvor dermed følger udskiftning af tagsten.

Med venlig hilsen

Ulla Bodilsen

Borgervænget nr. 30

3600 Frederikssund

Erik D. Jensen
Borgervænget 41

John Marschall
Harevej 5

Frederikssund Kommune

3600 Frederikssund

den 4. oktober 2023

Høringssvar vedrørende Lokalplansforslag 133 (LP133)

På vegne af beboerne i Borgervænget(BV) nr. 2, 9, 14, 16, 22, 23, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 44, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60 samt beboerne på Harevej nr. 1, 2, 3, 4A, 4B, 5 og Egernevej 3, 8, 10 skal vi herved fremkomme med **indsigelser, opmærksomhedspunkter og alternative løsningsforslag** vedrørende LP133, der har til formål at forandre et sjældent naturområde på Færgevej nr. 53 (FV53) gennem udstykning og efterfølgende opdeling med 16 nye boliger i et nyt boligområde og med bevarelse af den eksisterende, bevaringsværdige bolig.

Området er omfattet af Byplanvedtægt 14 (BV14) fra 1976, som er tinglyst på samtlige ejendomme i Borgervænget. Efter afvisning af det første LP133 forslag i 2021 traf Plan- og Teknikudvalget i november 2022 en principbeslutning vedrørende områdets udnyttelse. Principforslaget følger i væsentligt omfang principperne i BV14, hvilket beboerne i området har udtrykt vores påskønnelse af, selv om vi indiskutabelt havde foretrukket og forventet en opretholdelse af BV 14. Alle har vi erhvervet vores boliger med viden om denne vedtægt. Ingen senere kommuneplaner har beskrevet ønsker om ændringer i BV14, heller ikke kommuneplanen, der blev vedtaget i 2022.

Principbeslutningen afviger desværre på vigtige områder fra BV14, nemlig med udvidelse af antal boliger fra 12 til 16, tilladelse til byggeri af 10 af boligerne i 1½ plan i en del af området, mindre grundstørrelser, reduceret fra min. 270 til min. 200 m2 for de enkelte nye boliger, ændring af boligstørrelse fra minimum 150 til henholdsvis 160 og 110 m2, samlede bygningshøjder, der er ca. 5 meter i Borgervænget til nu i LP133 med 8 meter til tagryg fra et højereliggende terræn og vejadgang, hvor to stikveje erstattes af en løsning med ensrettet trafik.

Beboerne ville dog kunne tilslutte sig LP133 forslaget, såfremt forslaget fuldt ud byggede på principbeslutningen i Plan- og Teknikudvalget i november 2022.

Med LP133 afviger fra principbeslutningen, idet der vil blive tilladt etablering af altaner og kviste samt vinduer i gavlene i de 10 boliger i 1½ plan, ligesom afstanden til skel mod syd reduceres til 2,5 meter.

Indsigelser

Indsigelse nr. 1

Vi ønsker derfor fortsat som udgangspunkt at BV14 fastholdes, og alene tilpasses, at der sker en udstykning af FV53.

BV14 synes vel gennemarbejdet og medfører færre gener for de nuværende beboere i området nord og syd for FV 53, hvad angår indblik og trafik.

I administrationens sagsfremstilling vedrørende principbeslutningen anføres, at da haven ved hovedhuset i BV14 er udlagt som en del af fællesarealerne, men ikke indgår i det nye boligområde, kan BV 14 ikke opretholdes.

Det forekommer ganske uforståeligt, at når fællesarealerne bliver mindre, så forøges antallet af boliger fra 12 til 16.

Indsigelse nr. 2

LP133 tillader etablering af altaner på 1½ plans boligerne.

Der henvises i begrundelser for at tillade 1½ plan, at denne boligtype allerede forefindes i BV14 området. Dette må forstås som værende Fasangården. Her er der tilbagetrukne altaner skærmet af lodrette gavle, ikke tagflader på 30/40 grader.

Vi gør indsigelse mod, at rækken af altaner længst mod nord placeres ud mod gavlen. De bør placeres efter et stykke med tagflade som på de sydvendte altaner, altså ens og ikke med spejlvendte placeringer.

Dette vil reducere indbliksgenerne mod nord.

Indsigelse nr. 3

LP133 tillader etablering af kviste. Kviste eksisterer ikke i referencebyggeriet, Fasangården.

Vi gør indsigelse, såfremt siderne i kvistene tillades transparente.

Ikke-transparent vil reducere indbliksgenerne mod nord.

Vi gør indsigelse mod etablering af kviste på 1½plan dobbelthuset mod nordøst

Den korte afstand til de eksisterende boliger mod øst i Borgervænget skaber væsentlige indbliksgenerer.

Vi foreslår, at dette dobbelthus opføres kun i et plan eller 1½ plan med ovenlys i stedet for kviste.

Indsigelse nr. 4

Under færdiggørelsen af LP133 forslaget har bygherren, ligeledes i strid med principbeslutningen, fået tilsagn om placering af vinduer i gavlene mod nord i 1½ plans boligerne.

Der er ingen gavlvinduer i referencebyggeriet, Fasangården.

Vi gør indsigelse mod ethvert vindue, der tillades placeret i gavle.

Det fremgår direkte af administrationens indstilling til Plan- og Teknikudvalget, at der ikke må etableres vinduer i gavlene. Det er vores opfattelse, at behovet ikke på nogen måde er dokumenteret undervejs i planprocessen, og på 1. sal er lysindfaldet allerede sikret ved etablering af kvistene.

Vinduer i gavlene vil være en væsentlig gene for beboerne mod nord.

Indsigelse nr. 5

Byggeriet tillades placeret 2,5 meter fra skel mod syd, trods BV14 og principforslagets anvisning af 5 meter. Det er i principforslaget tydeliggjort, at de 5 meter er fastholdt trods kommuneplanens generelle afstandskrav på 2,5 meter.

Vi gør indsigelse mod denne ændring af afstandskravet.

Der er intetsteds i lokalplansforslaget begrundet, at det skulle være nødvendigt at bygge så tæt på skel for at realisere projektet, der omfatter et samlet areal på ca. 10.000 m².

Indsigelse nr. 6

Allerede i BV14 var planlagt en sti fra Færgevej til fjorden. Denne ide er senere udbygget ved et politisk ønske om en sti langs fjorden - fra bro til bro. Derfor indeholder LP133 såvel en sti fra Færgevej til fjorden som en tværgående sti fra nord til syd nær fjorden på F53 med henblik på tilslutning til et samlet stisystem.

For et par år siden blev der opført en ny bolig direkte ved fjordkanten lige nord for F53, hvorved en adgang fra bro til bro langs fjorden ikke længere er en mulighed. Det vil betyde, at det politiske ønske ikke længere fuldt ud kan realiseres, ligesom det oprindelige formål i BV14 med sti til fjorden ikke længere har samme værdi grundet de allerede etablerede adgange til fjorden via Harevej og BV.

Det nye hus betyder tillige, at der heller ikke kan etableres kystsikring på området mellem F53 og Harevej. Her påtænkes efter det foreliggende sti- og klimasikringsforslag en løsning mellem Harevej og fjorden bag om de forreste husrækker mod fjorden nord for F53.

Hverken beboerne nord og syd for F53, ejeren af F53 boligen eller projektudvikleren ønsker stien nord/syd på F53. De kommende beboere på F53 formentlig heller ikke.

Repræsentanter for beboerne nord og syd for F53 har drøftet stiens etablering og udformning med både bygherrens projektudvikler samt ved et møde formanden for Plan- og Teknikudvalget og administrationen.

Vores primært foreslåede løsning er at lade stien fra Færgevej til den nye bebyggelse alene være en adgangssti til LP133 og lade den fortsætte som grøn kile fra åbningen mod Harevej som i klimaforslaget og helt ned til fjorden, hvor der bliver adgang til fjorden via en trappe som i BV og fra den grønne kile ved Harevej som nu. Mod BV føres stien ad en af de to planlagte stier i LP133 og til adgangsvej eller udkørsel fra BV.

Denne løsning kan suppleres med skiltning mod nord og syd ved stiens valgte afgang/er ("til fjordstien").

Vi gør specifikt indsigelse mod den viste placering af nord/syd stiens tilslutningspunkt mod syd.

Såfremt etablering af stien nord/syd fastholdes, vil den foreslåede stiføring mod nord ende blindt og mod syd unødvendigt tæt på to boliger i Borgervænget.

Tilslutningspunktet bør placeres så tæt på fjorden som overhovedet muligt uden at ramme Natura2000.

Indsigelse nr. 7

Vi forstår efter mødet den 22.09.23, at de angivne løsninger med hensyn til fældning og genplantning af træer samt etablering af beplantning i alle naboskel er at betragte som illustrative.

Vi har bemærket, at i lokalplansforslaget er anført, at "mange træer er i dårlig forfatning", mens det af miljøscreeningen fremgår, at "områdets træbestand vurderes at være i en sund tilstand, uden forekomst af svækkede træer med tendens til at udvikle hulheder", baseret på Amphi Consults konklusioner, at "De største træer omfatter primært bøgetræer og fyrretræer i sund tilstand".

Vi gør indsigelse, såfremt enhver af naboerne ikke tilsikres en direkte inddragelse i beslutningsprocessen vedrørende fældning og genplantning i skel.

Vi forstår dog, at dette er hensigten og under forberedelse.

Opmærksomhedspunkter

Beboerne har besluttet ikke at påklage den foreliggende miljøscreening, uagtet at konklusionerne på flere områder er svagt funderede, ikke synes at leve op til kravene til god forvaltningsskik eller er direkte fejlbehæftet. Det gælder eksempelvis bemærkningerne vedrørende terrænregulering, at der ikke reguleres tættere end 0,5 meter fra skel. Det er ikke muligt at skabe forbindelsesveje til BV uden regulering i skel i et område, der tilmed overstiger vejbredderne. Det samme gælder påvirkningen af det omgivende miljø, både fjorden og på FV53, når hele den nuværende beplantning ryddes og erstattes af boliger. Det vil både påvirke fuglelivet og det visuelle udtryk fra fjorden.

Vi vil tillige anføre nedenstående elementer som opmærksomhedspunkter.

Nr. 1. Søen på området er nu omdøbt til et vandhul. Det oplyses i LP133, at kommunen har foretaget en besigtigelse af søen. Der foreligger tilsyneladende ingen notater herom i sagen. Derimod fremgår i en aktindsigt (s.1789) i intern mail af 29.10.2020:

"Jeg kan godt besigtige vandhullet igen til foråret, hvis de ønsker det. Men hvis de for alvor ønsker at nedlægge det, er det måske bedre, at de bare gør det nu, før det udvikler sig til en §3 sø. I så fald skal de gøre det inden 1. marts, hvor padder søger mod vandhullet."

Det fremgår heller ikke, om det er undersøgt, hvorvidt vandet i søen skyldes høj grundvandsstand eller nedbør, kun at såfremt det er grundvand, vil det kræve kontinuerlig dræning.

Naboerne i BV har problemer med en høj grundvandsstand i deres område.

Tillige har nærtboende i BV vurderet, at vandspejlet i søen denne sommer i den regnvåde periode oversteg 100 m2.

Nr. 2. I vores indsigelse vedrørende den foregående miljøscreening gjorde vi opmærksom på tilstedeværelsen af knopsvaner i området. Det indgår ikke i miljøscreeningen, at en undersøgelse er foretaget.

Eneste element synes at være en intern mail af 03.06.2020 med en opstilling af Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 105, hvori også knopsvaner nævnes, som besvares med:

”Og deres levesteder er ikke i træerne på Færgevej. Så fældning af træerne vil ikke udløse krav om konsekvensvurdering i forhold til Natura2000 område.

Jeg ved ikke om stianlægget kan en forstyrrende effekt for fuglene. Men jeg tvivler. Der er jo i forvejen mulighed for, at man kan gå på en trampesti langs vandet.” (s. 1505 i aktindsigt).

Dette udsagn synes useriøst og i strid med god forvaltningsskik.

Vi har en stærk formodning om, at grunden F53 er ynglested for svaner. Nærtboende kan bekræfte, at svaner krydser fjordbredden på deres vej mellem fjorden og FV53.

Vi kan også bekræfte, at flagermus opholder sig i området. Senest har en nærtboende i BV haft ophold af to flagermus, hængende under en opslået haveparasol og en artsfælle har forvildet sig ind i huset gennem en åbentstående dør.

Nr. 3. Der har i projektet været flere løsningsforslag i relation til afvanding af området. Vi er ikke overbeviste om, at Novafos i den forbindelse har foretaget en totalvurdering vedrørende behovet for afvanding og heller ikke i relation til spildevandsafløb.

Vi forstår, at regnvand skal ledes urensset i fjorden via den eksisterende ledning. Henset til fjernelse af de mange træer og høj grundvandsstand, der jævnligt truer naboerne mod øst i BV, frygter vi kommende vandafledningsproblemer.

Vi forstår tillige, at spildevand skal kobles på ledningen, der også omfatter Skyllebakkehavn og BV. Begge steder er der jævnligt problemer med tilstoppede hovedkloaker. Denne effekt vil blive forøget, såfremt der ikke sker en tilpasning af de eksisterende ledninger.

Nr. 4 Vi er opmærksomme på, at fjernelse af træer, tilkørsel af materiel og materialer ikke er et LP133 anliggende.

Men for os er det væsentligt, at de nævnte transporter i videst muligt omfang sker via den eksisterende indkørsel til FV53, således at til- og frakørselsvejene til LP133 først tages i brug, når byggeriet er afsluttet, samt at transporterne foregår alene i dagtimerne.

Vi skal anmode om, at kommunen forholder sig til vores ønske, så vilkår herom kan indgå ved udstedelse af byggetilladelse.

På vegne af de ovennævnte beboere

Erik D. Jensen

John Marschall