

# Lokalplan 133 for *dobbelthuse ved Borgervænget i Frederikssund*

Hvidbog - behandling af høringssvar

---

## Hvad er en hvidbog?

En hvidbog er kommunens samlede behandling af de høringssvar, der indgivet til en plan eller strategi, som har været sendt i offentlig høring. Hvidbogen med høringssvarene indgår i den politiske behandling af sagen, så den politiske beslutning bygger på et fuldt oplyst grundlag.

### Offentlig høring

Byrådet (kommunen) er ifølge planloven forpligtet til at gennemføre en høring af offentligheden inden vedtagelse af en række lobestemte planer, herunder blandt andet lokalplaner, kommuneplanen og planstrategien. Byrådet kan også vælge at sende planer og strategier i høringer, selvom det ikke er lovbestemt. I den offentlige høringsperiode har alle mulighed for at komme med indsigelser og ændringsforslag til planen eller strategien.

### Formål med offentlig høring

Formålet med at foretage en høring, forud for vedtagelsen af en plan eller strategi, er at inddrage offentligheden i planlægningen og give den mulighed for at få indflydelsen på planlægningen. Planloven stiller dog ikke krav om, at kommunen skal imødekomme høringssvarene.

## Hvidbogens opbygning

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

I første kolonne står navn og adresse på den borger, der har sendt høringssvaret. Hvis det er en forening, kommune, eller styrelse mm, der har sendt høringssvaret, er det navnet på denne, der er anført.

I anden kolonne er der udarbejdet et resume af hovedpointerne fra høringssvaret. Hver hovedpointe har sit eget punkt. Alle høringssvarene vil endvidere indgå i deres fulde længde i den politiske behandling af sagen, idet de vedlægges i et selvstændigt bilag.

Tredje kolonne indeholder administrationens kommentarer til hovedpointerne fra høringssvaret.

Fjerde kolonne angiver hvilke ændringer i planen eller strategien, som administrationen anbefaler, at høringssvaret skal give anledning til.

Det er på den baggrund politikerne beslutter, hvilke rettelselser der skal foretages og om lokalplanen skal vedtages.

# Lokalplan 133 for dobbelthuse ved Borgervænget i Frederikssund

## Hvidbog - behandling af hørings svar

Afsender	Resumé af hørings svar	Kommentarer	Forslag til beslutning
<b>1.</b> Ulla Bodilsen, på vegne af: Borgervænget nr. 30.	<b>1. A.</b> Borgeren gør opmærksom på, at i tilfælde af, at der ved arbejdskørsel ønskes brug af indkørslen ved Færgevej 53, at husene i Borgervænget (nr. 8, 10, 12 og 30) ligger så tæt på jordvejen, at fundament og gavl på de ovennævnte huse vil være i risiko for beskadigelse, da jordvejen/underlaget ikke er forberedt til at bære tung trafik.  <b>1. B.</b> Borgeren ønsker, at man beskærer de træer langs Færgevej 53, som man vil bevare, da der ofte falder grene ned på hendes tag, hvor tagsten beskadiges.	<b>1. A.A.</b> Lokalplanen regulerer ikke mængden og udførelsen af arbejdskørsel i forbindelse med anlægsfasen.  Såfremt der i anlægsfasen kun eksisterer adgangsvej fra Færgevej, kan vejmyndigheden ikke begrænse trafik og arbejdskørsel via denne vej.  Det er den udførendes ansvar at sikre, at omkringliggende ejendomme ikke beskadiges.  <b>1. B.B.</b> Lokalplanen forhindrer ikke beskæring af bevaringsværdige træer. Der henvises til hegnsløven vedrørende træer i skel.	<b>1. A.A.A.</b> <i>Høringssvaret har ikke ført til ændringsforslag til lokalplanforslaget.</i>  <b>1. B.B.B.</b> <i>Høringssvaret har ikke ført til ændringsforslag til lokalplanforslaget.</i>

Afsender	Resumé af hørings svar	Kommentarer	Forslag til beslutning
<p>2. Erik D. Jensen og John Marschall på vegne af naboerne på: 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 naboerne på Harevej nr. 1, 2, 3, 4A, 4B, 5 og Egernevej 3, 8, 10.</p> <p><i>(hørings svaret er ledsaget af underskrevne tilkendegivelser de nævnte husstande)</i></p>	<p><b>2. A.</b> Naboerne foretrækker fastholdelse af bestemmelserne i Byplanvedtægt 14 om; maksimalt 12 boliger, grundstørrelser, bygningshøjder, etageantal, boligareal og afstande til naboskel. Naboerne mener ligeledes, at Byplanvedtægt 14 vil give anledning til mindre trafik og indblik end lokalplanforslag 133. Naboerne ville dog kunne tilslutte sig LP133 forslaget, såfremt forslaget fuldt ud bygger på principbeslutningen i Plan- og Teknikudvalget i november 2022.</p> <p><b>2. B.</b> Naboerne er generelt i mod etablering af altaner på boligerne. Derudover gør naboerne indsigelse mod, at rækken af altaner længst mod nordvest</p>	<p><b>2. A.A.</b> Administrationen vurderer, at de fire ekstra boliger, som lokalplanen giver mulighed for i forhold til BV14, er indpasset i området på en måde, så området fortsat fremstår som et åbnet boligområde i sin helhed. Det er administrationens vurdering, at den øgede trafikmængde, som følge af boligantallet på 16 boliger, vil være begrænset og kan håndteres på de brede tilkørselsveje.</p> <p>Lokalforlaget efterlever principbeslutningen i november 2022, undtaget forholdet omkring skelafstand, som i et begrænset område ændres fra 5 m til 2,5 m. Skelafstande på ca. 3 m forekommer i naboområdet Borgervænget, og er også en mulighed i byplanvedtægt 14. Administrationen anbefaler derfor, at skelafstanden til naboskel sættes til minimum 3 m mod sydøst til Borgervænget.</p> <p><b>2. B.B.</b> Administrationen har været i dialog med udvikler som mener, at en indrykning af altanen vil indebære en massiv nedgang i kvalitet i de berørte</p>	<p><b>2. A.A.A.</b> Hørings svaret har ført til følgende ændringsforslag til lokalplanforslaget:</p> <p><i>(ny bestemmelse indsættes): § 4.3</i>  <i>I delområde A må udstykninger til boliger ikke placeres nærmere lokalplanafgrænsningen mod sydøst end 3 m, som vist på kortbilag 2.</i></p> <p><i>(eksisterende bestemmelse slettes): § 4.3</i>  <i>I delområde A må udstykninger til boliger ikke placeres nærmere lokalplanafgrænsningen mod sydøst end 2,5 m, som vist på kortbilag 2.</i></p> <p><b>2. B.B.B.</b> Hørings svaret har ført til følgende ændringsforslag til lokalplanforslaget:</p>

Afsender	Resumé af hørings svar	Kommentarer	Forslag til beslutning
	<p>placeres ud mod gavlen. Naboerne vurderer, at altanerne bør placeres efter et stykke med tagflade som på de sydvendte altaner på samme dobbelthus, altså ens og ikke med spejlvendte placeringer. Dette vurderer naboerne vil reducere indbliksgenerne mod nordvest.</p> <p><b>2. C.</b> Naboerne er generelt imod etablering af kviste. Derudover gør de indsigelse mod kviste etableret med sider i transparens og de vurderer, at ikke transparente sider vil reducere indbliksgenerne mod nord.</p> <p>Naboerne gør indsigelse mod etablering af kviste på 1½ plan dobbelthuset mod nordøst, da de mener at, den korte afstand til de eksisterende boliger mod nordøst i Borgervænget skaber væsentlige indbliksgenerer.</p> <p>Naboerne foreslår, at dette dobbelthus opføres kun i et plan</p>	<p>boliger. Både i forhold til en rationel planløsning, indsyn mellem boliger internt i ny bebyggelse og visuel forbindelse med fjorden. Derfor foreslår udvikler i stedet for en bearbejdning af gavlen og afskærmning af altaner.</p> <p>Det er administrationens vurdering, at løsningen med afskærmning vil beskytte mod indsyn på nabogrund på en måde, der samtidigt tager hensyn til bebyggelsens arkitektoniske udtryk og til naboskabet internt i det nye område.</p> <p><b>2. C.C.</b> Administrationen vurderer, at den bebyggelsesplan samt det af indsiger omtalte dobbelthus, som lokalplanen muliggør, ikke giver anledning til væsentlige indbliksgener. For yderligere at sikre mod indbliksgener kan der indføres bestemmelse om, at kvistflunker (siderne) på kviste ikke må udføres i et transparent materiale såsom glas eller plast.</p>	<p><i>(Ny bestemmelse indsættes):</i>  § 7.3.5 Altanernes gavlmure skal opføres i tegl. Gavlmuren skal følge tagets hældning og have en højde på minimum 1,5 m ved altanværnet, som vist i princippet på figur 7.</p> <p><b>2. C.C.C.</b> Høringsvaret har ført til følgende ændringsforslag til supplerings af lokalplanforslaget:</p> <p><i>(eksisterende bestemmelse slettes):</i> § 7.3.1 Der må ikke etableres kviste. Dog må der etableres én kvist på boliger i 1½ etager og ét hævet vindue i tagfladen på boliger i 1 etage, som vist i princippet på figur 5.</p> <p><i>(ny bestemmelse indsættes):</i> § 7.3.1 Der må ikke etableres kviste. Dog må der etableres én kvist på boliger i 1½ etager, som vist i princippet på figur 5. Kvist-flunker må ikke være af</p>

Afsender	Resumé af høringssvar	Kommentarer	Forslag til beslutning
	<p>eller 1½ plan med ovenlys i stedet for kviste.</p> <p><b>2. D.</b> Naboerne er generelt imod etablering af vinduer i gavle. Naboerne påpeger, at det fremgår af administrationens indstilling til Plan- og Teknikudvalget (Plan og teknik), at der ikke må etableres vinduer i gavlene. Det er naboernes opfattelse, at behovet ikke på nogen måde er dokumenteret undervejs i planprocessen, og på 1. sal er lysindfaldet allerede sikret ved etablering af kvistene.</p> <p>Derudover gør naboerne indsigelse mod, at bygherren, hvad naboerne vurderer er i strid med principbeslutningen, har fået tilsagn om placering af vinduer i gavlene mod nord i 1½ plans boligerne.</p>	<p><b>2. D.D.</b> Det fremgår ikke af principbeslutning 30. nov. 2022, at der ikke må placeres vinduer i gavle.</p> <p>Administrationen vurderer, at den bebyggelsesplan (boligernes etageantal, afstand og orientering), som lokalplanen muliggør ikke giver anledning til væsentlige indbliksgener. For yderligere at sikre mod indbliksgener er der indført bestemmelse om, at der ikke må etableres vinduer i gavle orienteret mod Borgervænget i delområde A.</p> <p>Det er muligt at opfører boliger i 1,5 etager med tagvinduer og vinduer i gavle i naboområdet på Egernevej og Harevej. Administrationen vurderer derfor, at det også skal være muligt inden for lokalplanområdet.</p>	<p><i>transparent materiale så som glas og klar plast.</i></p> <p><i>Kommentar</i> <i>Kvist-flunker er de to sidevægge på kvisten.</i></p> <p><b>2. D.D.D.</b> <i>Høringssvaret har ikke ført til ændringsforslag til lokalplanforslaget.</i></p>

Afsender	Resumé af hørings svar	Kommentarer	Forslag til beslutning
	<p><b>2. E.</b> Naboerne gør indsigelse mod, at byggeriet tillades placeret 2,5 meter fra skel mod syd, trods principperne besluttet på Plan og tekniks møde 30. november 2022 anvisning om min. 5 meters afstand til naboskel for de sydøst vendte boliger.</p> <p><b>2. F.</b> Naboerne gør indsigelse mod etablering af fjordstien, som forbinder Færgevej med kysten og områderne langs kysten. Naboerne mener, at aktivitet på fjordstien vil skabe gener for de eksisterende boliger langs stien.</p> <p>Naboerne mener, at de nye boligveje som etableres kan anvendes som fjordsti vist med skiltning.</p> <p>Naboerne påpeger, at såfremt fjordstien etableres, skal tilslutningspunktet placeres så tæt på fjorden som overhovedet muligt uden at ramme Natura2000.</p> <p><b>2. G.</b> Naboerne gør indsigelse, såfremt enhver af naboerne ikke tilsikres en direkte inddragelse i beslutningsprocessen vedrørende fældning af træer og genplantning i skel.</p>	<p><b>2. E.E</b> Der henvises til kommentar 2. A.A.</p> <p><b>2. F.F.</b> Stiforbindelsen er udlagt efter principperne i den eksisterende Byplanvedtægt nr. 14. Stiforbindelsen i lokalplanen vil skabe gode og rekreative forbindelser mellem naboområderne samt til den planlagte og stedvist allerede etablerede rekreative forbindelse mellem broerne. Frederikssund Kommunes ønsker at etablere gode stiforbindelser.</p> <p>Fjordstien er placeret så tæt på fjorden, som terrænet tillader i forhold til skiftende vandstand.</p> <p><b>2. G.G.</b> Lokalplanen regulerer ikke træer eller hegn i skel. Administrationen henviser til hegnsloven vedrørende træer og hegn i skel. De træer som er</p>	<p><b>2. E.E.E.</b> Der henvises til 2. A.A.A.</p> <p><b>2. F.F.F.</b> Hørings svaret har ikke ført til ændringsforslag til lokalplanforslaget.</p> <p><b>2. G.G.G</b> Hørings svaret har ikke ført til ændringsforslag til lokalplanforslaget.</p>

Afsender	Resumé af hørings svar	Kommentarer	Forslag til beslutning
	<p><b>2. H.</b> Naboerne forstår efter mødet med Frederikssund Kommune 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.</p> <p>Naboerne mener, at der er en uoverensstemmelse i lokalplansforslaget, i det der er anført, at <i>"mange træer er i dårlig forfatning"</i>, mens det af miljøscreeningen fremgår, at <i>"området træbestand vurderes at være i en sund tilstand, uden forekomst af svækkede træer med tendens til at udvikle hulheder"</i>.</p>	<p>udpeget som bevaringsværdige i lokalplan 133 står ikke i skel.</p> <p>I forhold til beplantning indeholder lokalplanen alene bestemmelser om:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bevaring af 24 udpegede træer,</li> <li>• der skal plantes 9 nye træer samt</li> <li>• hegn skal være levende hegn.</li> </ul> <p>Udvikler er gjort bekendt om naboernes ønske om at blive inddraget i forhold til fældning af træer.</p> <p><b>2. H.H.</b> Med formuleringen "mange træer er i dårlig forfatning" henvises der til, at træerne er uegnede til at stå alene, fordi de i deres vækstforløb har stået tæt.</p> <p>Lokalplanen sikrer bevarelse af de træer, som det er muligt at bevare i forhold til den samlede bebyggelse og under hensyn til træernes beskaffenhed og sårbarhed. Den eksisterende beplantning i lokalplanområdet er ikke tidligere beskyttet eller fredet.</p>	<p><b>2. H.H.H.</b> Høringssvaret har ført til en præcisering af formulering i redegørelsesdelen: Lokalplanens indhold og eksisterende forhold i lokalplanen:</p> <p><i>(ny formulering indsættes): "Mange træer er grundet tætheden meget opstammet og har en meget højtliggende krone og derved æstetisk ikke egner sig til at stå alene.</i></p> <p><i>(eksisterende formulering slettes): "mange træer er i dårlig forfatning"</i></p>



Afsender	Resumé af høringssvar	Kommentarer	Forslag til beslutning
	<p><b>2. I.</b> Naboerne mener, at det eksisterende vandhul, som tidligere blev omtalt af administrationen som en sø, ikke er undersøgt tilstrækkeligt i forhold til, hvorvidt vandhullets vand består af nedbør eller høj grundvandstand, som om vandhullet er underlagt naturbeskyttelse.</p> <p><b>2. J.</b> Naboerne mener, at området ikke er undersøgt tilstrækkeligt for forekomst af Knopsvaner. Naboerne har en stærk formodning om, at lokalplanområdet er et ynglested for svaner. Naboer har set svaner krydse fjordbredden på deres vej</p>	<p><b>2. I.I.</b> Vandhullet som eksisterer inden for lokalplanområdet er blevet besigtiget af en biolog fra administrationen i september 2018, april 2019 og maj 2019. Der er i forbindelse med besigtigelserne blevet udarbejdet besigtigelsesnotater. Ved besigtigelserne blev der ikke registreret nogen beskyttede dyrearter eller natur. Det blev vurderet, at vandhullet under alle tre besøg var under 100 m<sup>2</sup>. Vandhullets størrelse blev vurderet til ca. at være 60-70 m<sup>2</sup>. Det blev ligeledes konstateret, at vandhullet var i en forfatning, som ikke egnede sig til habitat.</p> <p>Hvorvidt vandhullet er skabt af nedbør eller grundvand har ingen betydning for lokalplanen og har ingen konsekvenser for naboer i området i forhold til håndtering af overfladevand eller grundvand. Dette er undersøgt af Novafos.</p> <p><b>2. J.J.</b> Det er blevet vurderet at etablering af stianlæg langs fjorden, samt etablering af et boligområde ikke vil have en forstyrrende effekt på de knopsvaner, som holder til i Roskilde Fjord (beskyttelsesområde nr. 105), og</p>	<p><b>2. I.I.I.</b> Høringssvaret har ikke ført til ændringsforslag til lokalplanforslaget.</p> <p><b>2. J.J.J.</b> Høringssvaret har ikke ført til ændringsforslag til lokalplanforslaget.</p>

Afsender	Resumé af hørings svar	Kommentarer	Forslag til beslutning
	<p>mellem fjorden og lokalplanområdet. Naboerne har også bemærket tilstedeværelse af flagermus i området, hvor en nabo har haft besøg af to flagermus på sin parcelhusgrund.</p> <p><b>2. K.</b> Naboerne mod øst i Borgervænget frygter kommende vandafledningsproblemer i forbindelse med overfladevand og spildevand fra den nye bebyggelse. Naboerne påpeger desuden, at deres område jævnligt er truet af høj grundvandstand og at fjernelse af</p>	<p>som eventuelt kunne finde på at raste langs fjordbredden.</p> <p>Amphi Consult har foretaget en træbesigtigelse inden for lokalplanområdet, hvor træer blev undersøgt for hulheder, som flagermus eventuelt kan raste i. Dette er redegjort for i lokalplan og miljøscreening. Amphi Consult har vurderet at fældning af træer inden for lokalplanområdet ikke kan forventes at skade flagermusarters yngle- og rasteområder, men at forekomst af enkelte rastende flagermus i de enkelte 3 træer registreret med hulheder ikke helt kan udelukkes. Derfor stilles der krav om, at hvis der skal fældes træer med hulheder eller spættehuller, skal anbefalingerne i træbesigtigelsesnotat udarbejdet af Amphi Consult følges.</p> <p><b>2. K.K.</b> Novafos har undersøgt forholdene og vurderet, at tilledning af overfladevand fra bebyggelsen inden for lokalplanområdet ikke vil skabe kapacitetsproblemer i regnvandssystemet. Der forventes etableret et 10 m<sup>3</sup> underjordisk bassin, muligvis som et rørbassin til håndtering af overfladevand,</p>	<p><b>2. K.K.K.</b> Hørings svaret har ikke ført til ændringsforslag til lokalplanforslaget.</p>

Afsender	Resumé af hørings svar	Kommentarer	Forslag til beslutning
	<p>de mange træer kan intensivere problemerne.</p> <p><b>2. L.</b> Naboerne er opmærksomme på at fjernelse af træer, tilkørsel af materiel og materialer ikke er et LP133 anliggende. Men for dem er det væsentligt, at de nævnte transporter i videst muligt omfang sker via den eksisterende indkørsel til Færgevej 53, således at til- og frakørselsvejene via Borgervænget til lokalplan 133 først tages i brug, når byggeriet er afsluttet, samt at transporterne foregår alene i dagtimerne.</p>	<p>inden overfladevand ender i eksisterende regnledning.</p> <p>I forhold til spildevand, er Novafos opmærksomme på eksisterende belastning i spildevandssystemet, bl.a. grundet en ledningsstrækning med svag hældning og lav kote. Novafos har givet denne strækning ekstra høj prioritet, som et af de områder der skal optimeres, muligvis med en pumpestation og ledningsomlægning.</p> <p><b>2. L.L.</b> Frederikssund Kommune har vedtaget en forskrift for støj og vibrationer samt miljøregulering af visse aktiviteter som trådte i kraft 5. marts 2019. Denne forskrift fastsætter præcise grænser for hvor meget der må støjes, og på hvilke tidspunkter</p> <p>Se også kommentar 1. A.A.</p>	<p><b>2. L.L.L.</b> Høringsvaret har ikke ført til ændringsforslag til lokalplanforslaget.</p>

Afsender	Resumé af hørings svar	Kommentarer	Forslag til beslutning
	<p>Naboerne anmoder om, at Frederikssund Kommune forholder sig til deres ønske, så vilkår herom kan indgå ved udstedelse af byggetilladelse.</p> <p><b>2. M.</b> Naboerne påpeger, at der må forventes terrænregulering inden for 0,5 meter til naboskel ved etablering af adgangsvej længst mod syd ved Borgervænget.</p>	<p><b>2. M.M.</b> Etablering af vejadgang via Borgervænget vil kræve terrænregulering inden for de 0,5 m til naboskel. Der udarbejdes en snittegning af det specifikke vejstykke, som viser den forventede terrænregulering ved vejadgangen. Denne snittegning indarbejdes i lokalplanen. Adgangsveje undtages for bestemmelse om, at der ikke må terrænreguleres inden for 0,5 m til naboskel.</p>	<p><b>2. M.M.M.</b> Høringsvaret har ført til følgende ændringsforslag til lokalplanforslaget:</p> <p><i>Der fastsættes bestemmelse om, at adgangsveje undtages for bestemmelse om, at der ikke må terrænregulering inden for 0,5 meter til naboskel.</i></p> <p><i>I lokalplanforslaget indarbejdes en snittegning af den nordlige og sydlige adgangsvej, som viser den forventede terrænregulering i forbindelse med etablering af vejadgangen.</i></p>
<p>Kjeld Rasmussen Borgervænget 8, 3600 Frederikssund (nabo)</p>	<p><b>3. A.</b> Borgeren beder om, at arbejdskørsel foregår ad Borgervænget, fordi de (naboerne) er nervøse for, at den nuværende adgangsvej vil give så store rystelser, at deres ejendomme vil lide skade.</p> <p><b>3. B.</b> Borgeren beder derudover om, at de meget store træer langs nuværende adgangsvej til</p>	<p><b>3. A.A.</b> Der henvises til svar <b>1. A.A.</b></p> <p><b>3. B.B.</b> Der henvises til svar <b>1. B.B.</b></p>	<p><b>3. A.A.A.</b> Høringsvaret har ikke ført til ændringsforslag til lokalplanforslaget.</p> <p><b>3. B.B.B.</b> Høringsvaret har ikke ført til ændringsforslag til lokalplanforslaget.</p>

---

<b>Afsender</b>	<b>Resumé af høringssvar</b>	<b>Kommentarer</b>	<b>Forslag til beslutning</b>
	Færgevej 53 vil blive stynet, idet grene falder ned på tage ved kraftigt stormvejr.		