

Lokalplan 123 og kommuneplantillæg nr. 003 for
boligområde ved Roskildevej i Jørlunde
Hvidbog - behandling af hørings svar

Hvad er en hvidbog?

En hvidbog er kommunens samlede behandling af de høringsvar, der indgivet til en plan eller strategi, som har været sendt i offentlig høring. Hvidbogen med høringsvarene 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 lovbestemte 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 høringsvarene.

Hvidbogens opbygning

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

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

I anden kolonne er der udarbejdet et resume af hovedpointerne fra høringsvaret. Hver hovedpointe har sit eget punkt. Alle høringsvarene 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 høringsvaret.

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

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

Lokalplan 123 og kommuneplantillæg nr. 003 for boligområde ved Roskildevej i Jørlunde

Hvidbog - behandling af høringssvar

Afsender	Resumé af høringssvar	Kommentarer	Forslag til beslutning
1. Per-Ole Pedersen (POP)	1. A. POP er positiv overfor projektet, men fortørnet over, at støjafskærmning mod Roskildevej kan lade sig gøre ved lokalplanområdet, men ikke ved Roskildevej syd for Bygaden.	1. A.A. Støjafskærmningen kommer til at stå på Vejdirektoratets areal. Udvikler af lokalplanområdet forestår selv omkostninger til etablering af støjskærm. Frederikssund Kommune vil opfordre Vejdirektoratet til dialog med borgerne langs Roskildevej om mulighederne for at etablere yderligere støjskærm langs Roskildevej.	1. A.A.A. Bemærkningen medfører ingen ændringer.
2. Poul Wiegand Larsen (PWL)	2. A. PWL mener, at trafikken i Jørlunde og udkørsel fra Bygaden ud på Roskildevej A6 er et stort problem i dag. Derfor vil øget trafik fra lokalplanområdet øge problemet. PWL mener, at der er brug for regulering af krydset Bygaden/A6 af hensyn til trafiksikkerhed for både bløde trafikanter og bilister. PWL foreslår lysregulering, hastighedsnedsættelse og flytning af byzoneskilte ved krydset Bygaden/A6.	2. A.A. Frederikssund Kommune har vurderet, at området kan håndtere den øget mængde trafik, der må forventes fra 25 boliger. Der estimeres med 2,7 kørsler pr. bolig, hvilket svarer til en stigning på ca. 70 kørsler pr. dag for området. De fleste forventes at køre ud på A6 og påvirker således ikke trafikken i Jørlunde by. A6 hører under Vejdirektoratet. Frederikssund Kommune tager forslagene til regulering på A6 med i den dialog, som kommunen løbende har med Vejdirektoratet.	2. A.A.A. Bemærkningen medfører ingen ændringer.

Afsender	Resumé af høringssvar	Kommentarer	Forslag til beslutning
<p>3. Charlotte Steinmark, Jørlunde Bylaug (CS)</p>	<p>3. A. CS sendte også høringssvar til det tidligere planforslag for området. Det nuværende høringssvar tager udgangspunkt i det gamle høringssvar og forholder sig til den nye planlægning.</p> <p>3. B. CS takker for, at den eksisterende gård er bibeholdt, som var en af deres synspunkter i høringssvar til det tidligere planforslag.</p> <p>3. C. CS referer til, at de i tidligere høringssvar opfordrede til etablering af boliger i både gårdens stuehus og længerne. CS opfordrer til, der i lokalplanen sker en stramning af bestemmelser for erhverv i gårdens længer, og henviser til at planloven bl.a. giver mulighed for at udvide erhverv i overflødige driftsbygninger. CS oplyser, at Jørlunde Bylaug gerne deltager i udviklingssamarbejde om gården.</p>	<p>3. A.A. Administrationen har i forbindelse med udarbejdelsen af det nye forslag til lokalplan 123 forholdt sig til det tidligere høringssvar.</p> <p>3. B.B. Svaret giver ikke anledning til bemærkninger fra administrationen.</p> <p>3. C.C. Det er vanskeligt at opnå tidssvarende boliger i de gamle driftsbygninger i forhold til at bygge nyt. Lokalplanforslaget fastholder de muligheder for erhverv i gårdens længer, som det også er muligt at benytte længerne til i dag. Derudover må der opføres sekundær bebyggelse på højst 50 m². Så yderligere bebyggelse til erhverv mm er ikke muligt. Det bør tydeliggøres, at det er de nugældende landzonebestemmelser i planloven, som gælder og bestemmelserne om omfang bør præsideres.</p>	<p>3. A.A.A. Bemærkningen medfører ingen ændringer.</p> <p>3. B.B.B. Bemærkningen medfører ingen ændringer.</p> <p>3. C.C.C. Bemærkningen medfører følgende ændringer: § 3.2.1 Delområde II må kun anvendes til landbrugsejendom med én bolig og erhverv, jf. landzonereglerne.</p> <p>Ændres til: Delområde II må kun anvendes til landbrugsejendom med én bolig og erhverv i tiloversblivende landbrugsbygninger jf. Landzonereglerne i planlovens § 37, der var gældende ved lokalplanens vedtagelse: Håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale</p>

Afsender	Resumé af høringssvar	Kommentarer	Forslag til beslutning
			<p><i>erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig, samt lager- og kontorformål m.v. på betingelse af:</i></p> <p><i>at virksomheden eller boligen etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang.</i></p> <p>§ 6.2.1</p> <p>Der må højst opføres i alt 50 m2 sekundær bebyggelse i delområde II.</p> <p>Ændres til:</p> <p><i>§ 6.2.1 Der må ikke opføres ny bebyggelse i delområde II ud over sekundære bygninger med et samlet areal på højst 50 m2. Arealer med tiloversblivende landbrugsbygninger og bolig i delområde II, er vist på kortbilag 4. Bestemmelsen gælder ikke byggeri, der er nødvendige for landbruget.</i></p> <p>Kortbilag 4 suppleres med signatur for tiloversblivende landbrugsbygninger og bolig i delområde II.</p>

Afsender	Resumé af høringssvar	Kommentarer	Forslag til beslutning
	<p>3. D. CS har foretaget et skøn af, hvor mange indbyggere de 24 rækkehuse i lokalplanområdet genererer. Med udgangspunkt i det vurderer CS, at der er tale om en forøgelse af indbyggertallet i Jørlunde, som ligger over 20 %. CS vurderer, at landsbyen Jørlunde max kan indoptage 20 % flere indbyggere. CS foreslår konkret af fjerne 4 rækkehuse nord for Lindealléen eller 3 rækkehuse mod Poppelvej.</p> <p>3. E. CS anerkender reduktion af bebyggelsesprocent fra det tidligere planforslag til det nuværende. CS har ikke yderligere bemærkninger.</p> <p>3. F. CS anerkender, at der i lokalplanforslaget er indarbejdet stisystemer og sammenhæng til Naturstyrelsens skovområde nord for lokalplanområdet. CS foreslår, at der etableres en legeplads på fællesarealer i lokalplanområdet.</p> <p>3. G.</p>	<p>3. D.D.D. Frederikssund Kommune har vurderet, og fået ministeren for by og landdistrikters tilkendegivelse på, at en udvikling af Jørlunde med op til 24 nye rækkehuse og en bolig i den eksisterende gård, er udvikling af lokal karakter. Det vil sige, at det er vurderet, at det er en udvikling, der er i overensstemmelse med den nuværende størrelse på Jørlunde.</p> <p>3. E.E. Frederikssund Kommune har ikke yderligere bemærkninger.</p> <p>3. F.F. Lokalplanens delområde III ligger i landzone. Området skal derfor friholdes for bebyggelse mv, men kan anvendes til tekniske anlæg, ligesom der kan etableres stier gennem området. Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres legeplads indenfor delområde I. Frederikssund Kommune opfordrer CS og Jørlunde Bylaug til at tage dialog med udvikler om mulighed for legeplads på fælles friarealer i delområde I.</p> <p>3. G.G.</p>	<p>3. D.D.D. Bemærkningen medfører ingen ændringer.</p> <p>3. E.E.E. Bemærkningen medfører ingen ændringer.</p> <p>3. F.F.F. Bemærkningen medfører ingen ændringer.</p> <p>3. G.G.G.</p>

Afsender	Resumé af høringssvar	Kommentarer	Forslag til beslutning
	<p>CS påpeger, at der er behov for sikring af sikker skolevej og cykelstier. CS påpeger, at det ikke er sikkert at cykle ned til Bygaden, krydse denne, og cykle langs med Bygaden for at krydse den igen og cykle ad Lindevang til skolestien. CS foreslår etablering af grusbelagt cykelsti enten nord om præstegårdsmarken eller videreføring af sti langs præstegårdsmarken.</p> <p>3. H. CS efterspørger en helhedsløsning for trafikken i Jørlunde og henviser til lang sagsbehandlingstid hos myndighederne. CS referer til dialog med administrationen og Vejdirektoratet om de trafikale forhold i Jørlunde. Landsbylauget har fremsat forslag om etablering af afkørselsramper til rute 207 ved foderstofforretningen og ensrettet nedkørsel på A6 fra lokalplanområdet. CS mener, at forslaget vil lede tung trafik uden om Jørlunde og aflaste Bygaden.</p> <p>CS foreslår, at der etableres et trepartssamarbejde mellem Jørlunde Landsbylauget, Vejdirektoratet og Frederikssund Kommune om udarbejdelse af en helhedsplan for trafikafvikling i Jørlunde.</p> <p>3. I</p>	<p>Naturstyrelsen planlægger at etablere stiforbindelse i grus, som krydser Lindegårdstien mellem Jørlunde og Slangerup. Lokalplanområdet forbindes med denne sti. Stien kan benyttes af fodgængere og cyklister til at komme fra Jørlunde til skole i Slangerup.</p> <p>Lokalplanområdet stiftorbindes til både Roskildevej og Egevej, hvorfra der via cykelbane langs Bygaden og derfra via Lindevang er adgang til Lindegårdstien til Slangerup.</p> <p>3. H.H. Frederikssund Kommune har holdt møde med Jørlunde Bylauget og Vejdirektoratet om trafikken i Jørlunde. Frederikssund Kommune vil i videre dialog med Vejdirektoratet viderebringe forslagene fra høringssvaret.</p> <p>3. I.I.</p>	<p>Bemærkningen medfører ingen ændringer.</p> <p>3. H.H.H. Bemærkningen medfører ingen ændringer.</p> <p>3. I.I.I. Bemærkningen medfører ingen ændringer.</p>

Afsender	Resumé af høringssvar	Kommentarer	Forslag til beslutning
	<p>CS skriver, at der er parkeringskaos i weekenderne på den gamle del af Roskildevej (som er adgangsvej til lokalplanområdet) pga. lastbiler og gæster til Skjalmhvide, der parkerer på og ved vejen. CS påpeger, at ekstra biler fra de nye beboere i lokalplanområdet vil bidrage til udfordringerne og trængslen. Derudover hævder CS, at der ikke er reserveret parkeringspladser nok indenfor lokalplanområdet til de nye boliger og spørger til, hvordan kommunen vil sikre, at parkeringspladserne ikke benyttes af gæster til hotellet.</p> <p>CS påpeger, at parkeringskaoset vanskeliggør, at redningskøretøjer kan komme frem.</p> <p>CS foreslår, at der etableres foranstaltninger på Roskildevej for at nedbringe hastigheden og trafiksikkerhed samt lysregulering af ved A6/Bygaden.</p> <p>3. J. CS argumenterer for, at støjniveauerne i området betyder, at der bør reduceres i antal rækkehuse. CS opfordrer samtidig til, at støjskærmen forlænges mod syd.</p> <p>3. K</p>	<p>Frederikssund Kommune er i dialog med Vejdirektoratet og hotellet om forholdene vedrørende parkering på Roskildevej. På kortbilag 5 i lokalplanen er det markeret, hvor parkering i lokalplanområdet skal foregå. Der er markeret 39 parkeringspladser til rækkehusene, svarende til mere end 1,5 parkeringsplads pr. bolig, som er parkeringsnormen i kommuneplanen for rækkehusbebyggelse. Derudover er der reserveret areal til parkering nord for gården til benyttelse for erhverv i gårdens længer. Parkeringspladserne ligger på privatareal og vil være forbeholdt beboerne i lokalplanområdet.</p> <p>Frederiksborg Brand og Redning har været inde over projektet og godkendt forholdene i lokalplanområdet.</p> <p>Frederikssund Kommune tager bemærkninger vedr. til foranstaltninger på den gamle Roskildevej samt lysregulering med i videre dialog med Vejdirektoratet.</p> <p>3. J.J. De vejledende grænseværdier for støj fra vej i nye boligområder er overholdt inden for lokalplanområdet. Ingen af de nye boliger vil således være støjbelastet. Frederikssund Kommune ser derfor ikke grund til at reducere antal boliger pga. støj. Se 1. A.A.</p>	<p>3. J.J.J. Bemærkningen medfører ingen ændringer.</p> <p>3. K.K.K.</p>

Afsender	Resumé af høringssvar	Kommentarer	Forslag til beslutning
	<p>CS anfører, at regnvandsbassinet i lokalplanområdet ligger for tæt på boligerne på Egevej, som dermed risikerer at blive udsat for overløb fra bassinet. CS understreger samtidig, at der mangler redegørelse for vandafledning og sammenhæng til Naturstyrelsens plan for vådområder i Hørup Skov. CS foreslår at gøre området til et vådområde, som udover håndtering af overfladevand også bidrager til øget biodiversitet og forbedrer miljø- og klimapåvirkning. CS bemærker, at der er et bluespotområde, i et område, hvor der kan etableres rækkehuse og argumenterer for, at antallet af rækkehuse derfor bør reduceres.</p> <p>3. L. CS foreslår at reducere bestemmelse om højde på hegn fra 1,8 m til 1,5 m. CS foreslår samtidig, at rive laden mod Egevej ned for at give mere lys og luft mellem de nye boliger og de eksisterende boliger på Egevej og Poppelvej.</p>	<p>3. K.K. I et separatkloakeret område, som lokalplanområdet er udlagt til, skal regnvand håndteres af forsyningen. Tag- og overfladevand fra lokalplanområdet ledes til regnvandsbassinet. Fra regnvandsbassinet etableres et udløb til Skindskjoldrenden.</p> <p>Bluespotområdet er beregnet ud fra de eksisterende terrænforhold. I forbindelse med byggemodning giver lokalplanen mulighed for terrænregulering, så området ikke risikerer oversvømmelse.</p> <p>3. L.L. Hegn skal jf. bestemmelserne §8.5 opføres som levende hegn, evt. suppleret med trådhegn. Der må kun etableres fast hegn om affaldshåndtering. Hegn må maksimalt have en højde på 1,8 m. Administration medgiver, at det vil give mere lys og luft til området, hvis laden nedrives. Laderne til den eksisterende gård er eksisterende lovlig anvendelse. Der ændres således ikke på de eksisterende forhold, som beboerne også oplever i dag. Lokalplanen udlægger et fælles opholdsareal i det sydøstlige hjørne, som bidrager til lyst og luft i området.</p>	<p>Bemærkningen medfører ingen ændringer.</p> <p>3. L.L.L. Bemærkningen medfører ingen ændringer.</p> <p>3. M.M.M.</p>

Afsender	Resumé af høringssvar	Kommentarer	Forslag til beslutning
	<p>3. M. CS henviser til, at der er ringe internetforbindelser i området og opfordrer til, at der i forbindelse med byggemodningen etableres fiberforbindelse til lokalplanområdet og resten af Jørlunde.</p>	<p>3. M.M. Forsyning af området med internet ligger udover lokalplanlægningen og er et anliggende for ejer/udvikler af området. Frederikssund Kommune opfordrer til dialog med udvikler og teleselskaberne om mulige løsninger.</p>	<p>Bemærkningen medfører ingen ændringer.</p>
<p>4. HOFOR</p>	<p>4. A. Der bør ikke ske nedsivning fra regnvandsbassinet i delområde III pga. placering i et grundvandsdannende opland til HOFORs Hørup Kildeplads.</p>	<p>4. A.A. Tag- og overfladevand fra lokalplanområdet ledes til regnvandsbassinet i delområde III. Herfra udledes vandet til Skindskjoldsrenden via et udløb. Regnvandsbassinet fungerer således som forsinkelsesbassin inden udledning af tag-og overfladevandet til Skindskjoldsrenden. Regnvandsbassinet etableres med tæt bund, dermed nedsives tag- og overfladevandet fra regnvandsbassinet ikke igennem jorden.</p>	<p>4. A.A.A Bemærkningen medfører ingen ændringer.</p>

Afsender	Resumé af høringssvar	Kommentarer	Forslag til beslutning
<p>5. NOVAFOS</p>	<p>5. A. Novafos ønsker et selvstændigt afsnit i lokalplanens redegørelse, hvori der redegøres for, at Novafos varetager spildevandsforsyningen af området samt, at området er udlagt til separatkloak.</p> <p>5. B. Novafos bemærker, at der er behov for markering af en bufferzone om regnvandsbassinet til terrænregulering på 3 m på kortbilag 5 og 6.</p>	<p>5. A.A. I lokalplanens redegørelse under afsnit om Spildevandsplan 2013 redegøres for, at lokalplanområdet skal separatkloakeres samt at der skal etableres et regnvandsbassin til håndtering af tag- og overfladevand. Der er således redegjort i lokalplanen for det, som der efterspørges i høringssvaret. Dog fremgår det af redegørelsen ikke tydeligt, at det er Novafos, der er forsyningen. Dette foreslås tilføjet til afsnittet.</p> <p>5. B.B. Den endelige udformning og dimensionering af regnvandsbassinet foretages i forbindelse med spildevandstillægget for området. Lokalplanen har til formål at sikre, at der er tilstrækkeligt areal reserveret til etablering af regnvandsbassinet. Markering af regnvandsbassinet i bilag 5 og 6 er således blot vejledende og er ikke den endelige dimensionering af bassinet. Da lokalplanen skal sikre tilstrækkeligt areal til regnvandsbassinet foreslår administrationen, at imødekomme Novafos og markere en 3 m bufferzone om regnvandsbassinet på kortbilag 5 og 6.</p>	<p>5. A.A.A. Der tilføjes under afsnit om Spildevandsplan 2013 i lokalplanens redegørelse, at spildevandsforsyningen varetages af Novafos.</p> <p>5 B.B.B. Bufferzone om regnvandsbassin på kortbilag 5 og 6 indtegnes.</p>

Afsender	Resumé af høringssvar	Kommentarer	Forslag til beslutning
<p>6. Henrik Jenvall, DN</p>	<p>6. A. HJ foreslår en regional rekreativ forbindelse mellem Buresø og Roskilde Fjord. En del af denne foreslår HJ skal gå gennem lokalplanområdet og forbindes på den anden side af A6 af en gangbro.</p> <p>6. B. HJ foreslår, at de nye boliger opføres efter mindstekrav til energioptimering. HJ mener, at genanvendelse af eksisterende bygninger er foreneligt med bæredygtig og rationel byggeproces.</p>	<p>6. A.A. Lokalplanen er ikke en hindring for, at der kan udlægges stier i det pågældende område, men stien kan ikke gå gennem støjskærmen langs vejen.</p> <p>6. B.B. At bevare og genanvende de eksisterende bygninger vil som udgangspunkt være mere bæredygtigt end at bygge nyt. Den eksisterende gård kan renoveres og genanvendes til en enkelt bolig samt erhverv. Derudover giver lokalplanen mulighed for opførelse af nye rækkehuse, som skal leve op til bygningsreglementets energikrav.</p>	<p>6. A.A.A. Bemærkningen medfører ingen ændringer.</p> <p>6. B.B.B. Bemærkningen medfører ingen ændringer.</p>

Afsender	Resumé af høringssvar	Kommentarer	Forslag til beslutning
7. Borger (B), Jørlunde	<p>7. A. B klager over, at B modtager breve fra kommunen 7-8 dage efter, at de er afsendt.</p> <p>7. B. B mener, at boliger i 1½ etage, som tillades i lokalplanen, ikke vil passe ind i området. B skriver, at det vil forhindre dagslys i at komme ind i de omkringliggende boliger. B foreslår, at boligerne vendes 90 grader, som derved vil sikre udsyn fra de omkringliggende boliger.</p> <p>7. C. B er bekymret for at regnvand fra lokalplanområdet vil flyde ind til vedkommende og at der vil være støj fra pumperne til regnvandsbassinet.</p> <p>7. D. B foreslår, at driftsbygningerne til gården rives ned og genopbygges til boliger.</p> <p>7. E. B påpeger trafikale udfordringer på Roskildevej. Herunder parkering og udkørsel på A6.</p> <p>7. F.</p>	<p>7. A.A. Frederikssund Kommune sender breve ud til borgere, der ikke modtager digitalt post. Det er PostNord, der står for distribution af posten. Det er positivt, at det er lykkedes B at give høringssvar på trods af den sene postomdeling.</p> <p>7. B.B. Boligerne er ikke væsentligt højere end den omkringliggende bebyggelse.</p> <p>7. C.C. Se svar 3. K.K.</p> <p>7. D.D. Se svar 3. B.B.</p> <p>7. E.E. Se svar 3. I.I.</p> <p>7. F.F.</p>	<p>7. A.A.A. Bemærkningen medfører ingen ændringer.</p> <p>7. B.B.B. Bemærkningen medfører ingen ændringer.</p> <p>7. C.C.C. Bemærkningen medfører ingen ændringer.</p> <p>7. D.D.D. Bemærkningen medfører ingen ændringer.</p> <p>7. E.E.E. Bemærkningen medfører ingen ændringer.</p> <p>7. F.F.F. § 8.4.1</p>

Afsender	Resumé af høringssvar	Kommentarer	Forslag til beslutning
	B spørger til, om der er taget højde for dyrelivet i området.	Hegn skal være levende hegn med mulighed for trådhegn. Hjorte og andet vildt har således fortsat adgang til området, der hvor der ikke etableres trådhegn. Administrationen anbefaler at trådhegn kun skal være muligt i hegning omkring boliggrunde.	Hegn skal være levende hegn evt. suppleret med trådhegn... <i>Ændres til</i> Hegn skal være levende hegn. Hegn på boliggrunde må suppleres med trådhegn...