

## Oversigt over forslag og bemærkninger fra for-debatten samt administrationens behandling heraf

Dato: 16. februar 2024

### Forslag til kommuneplantillæg nr. 20

Sagsb.: Jørgen Rasmussen

Der er modtaget 10 skriftlige hørings svar i idefasen forud for planudarbejdelsen. Resumeer af det indkomne samt administrationens vurdering og mulighed for indarbejdning af bemærkninger i planforslaget fremgår af skemaet nedenfor.

Sagsnr. 23-002614

:

Nr.	Afsender	Bemærkninger	Administrationens bemærkninger og vurdering
1	Vipperød Lokalforum	<ol style="list-style-type: none"><li>1) Ser positivt på en mere "fremtidsrettet" anvendelse, og ønsker en omdannelse af området. Ser positivt på det projekt der ligger til grund for ønsket om en ny kommuneplanramme. Omdannelsen sikrer, at der ikke kommer nye erhverv med høje miljøklasser, og deraf afledt trafik og forurening.</li><li>2) Vipperød lokalområde er i vækst med flere boliger og mangler kapacitet på dagtilbud</li><li>3) Der er behov for mindre lejeboliger.</li><li>4) Tilkendegiver, at planlægningen skal sikre, at eksisterende slagterivirksomhed beliggende indenfor planområdet, fortsat kan eksistere og drives, så der ikke opstår problemer med naboer omkring støj eller lugt.</li></ol>	<p>Hørings svaret ses imødekommet i indholdet i kommuneplantillægget.</p> <p>Ad 1) KP-tillægget skaber mulighed for en omdannelse til boligformål.</p> <p>Ad 2) I KP-tillægget indgår rækkefølgebestemmelse og et maks. antal boliger/maks. bolig-etagemeter med henblik på at styre udbygningstakten, så der er bedre mulighed for at kapaciteten for dagtilbud kan følge med.</p> <p>Ad 3) I KP-tillægget indgår et maks. bolig-etagemeter for flere rammer, som har et indbygget incitament til at opføre mindre boliger/lejligheder, hvis ejer/udvikler gerne vil opføre flere boliger end den maks. ramme for antal boliger, der er fastlagt i rammen. Mindre lejligheder vurderes at have en anden beboersammensætning end f.eks. rækkehuse eller villaer, som typisk er til familier.</p> <p>Ad 4) KP-tillægget indeholder krav til, at støj- og lugtforhold skal undersøges nærmere ved senere lokalplanlægning, herunder om der skal tilvejebringes afbødende eller afskærmende foranstaltninger og/eller fastsættes afstands krav til den eksisterende virksomhed.</p>
2	Beboer på Skovlyvej	<ol style="list-style-type: none"><li>1) Bekymring for mulighed for etagebebyggelse i op til 3-4 etager, da hovedparten af boligerne i Vipperød er maks. 1,5 etage.</li></ol>	<p>Ad 1-2) I kommuneplantillægget gives mulighed for at lokalplanlægge til boliger i form af tæt-lav i maks. 2 etager i planområdets vestlige del mod Nybyvej. Der er med KP-tillægget endvidere taget hensyn til at mulighed for etagebebyggelse i 3-4 etager er placeret i den østlige del af planområdet</p>

		<p>2) Bekymring for Indkig fra et kommende etagebyggeri og værdiforringelse af egen ejendom.</p> <p>3) Infrastruktur, trafik og trafiksikkerhed. Mere trafik som følge af flere boliger. Nybyvej og Stationsvej er ikke dimensioneret til mere trafik. Det bemærkes, at det bør sikres at de bløde trafikanter i området kan færdes sikkert på vejene.</p> <p>4) Trafikstøj. Bekymring for øget trafik på Nybyvej og deraf afledt trafikstøj.</p> <p>5) Det bemærkes at der ikke er behov for flere mindre boliger i Vipperød end de som allerede er planlagt.</p> <p>6) Det bemærkes, at der er behov for et erhvervsvenligt klima, og det ønskes ikke at eksisterende slagterivirksomhed må lukke som følge af støj- og lugt gener til et kommende nærtliggende boligområde.</p>	<p>mod Stationsvej. Der vurderes ikke at være væsentlige indkigsgener herfra pga. afstanden til nærmeste boliger. Med en stationsnær beliggenhed vurderes området godt at kunne bære mere tæt og højere bebyggelse.</p> <p>Ad 3-4) En senere lokalplans afgrænsning vil som udgangspunkt ikke omfatte Nybyvej, men der skal i lokalplanlægningen redegøres for, hvordan området får vejadgang og herunder om den eksisterende vej-infrastruktur kan bære en omdannelse til boligformål og deraf afledt trafik. Som en følge af omdannelse til boligformål kan der opstå behov for kommunale investeringer i vejudbygning af særligt Nybyvej med cykelsti mm.</p> <p>Støjforhold mv. skal undersøges nærmere i forbindelse med en senere lokalplanlægning</p> <p>Lokalplanlægningen skal ydermere sikre mulighed for en stiforbindelse gennem området, som forbinder Nybyvej og stationsvej.</p> <p>Ad 5) Det bemærkes, at det er udviklers ønske både at opføre mindre lejligheder og rækkehuse. Der er således interesse i markedet for at øge udbuddet af mindre boliger og af rækkehuse til udlejning.</p> <p>Ad 6) Eksisterende lovlig anvendelse til slagterivirksomhed kan fortsætte.</p> <p>Kommuneplantillægget indeholder krav til, at støj- og lugtforhold skal undersøges nærmere ved senere lokalplanlægning, herunder om der skal tilvejebringes afbødende eller afskærmende foranstaltninger og/eller fastsættes afstandskrav til den eksisterende virksomhed.</p>
3	Slagteren i Vipperød	<p>1) Bemærker, at materialet i for-debatten og fra bygherre ses at være uklart. Det er ikke muligt at se, hvor udvikler ønsker at bygge.</p> <p>2) Bemærker, at det dog med forslaget ønskes at placere en daginstitution 50 meter fra slagteriet, og 3-4 etager bebyggelse også 50 meter fra slagteriet.</p> <p>Henviser til håndbog om miljø i planlægning, at slagterier er indplaceret i miljøklasse 6, hvis der er tale om slagtning og transport af levende dyr.</p>	<p>Ad 1) KP-tillægget omhandler ændringer af kommuneplanrammer. Ved senere lokalplanlægning vil det blive konkretiseret, hvordan området foreslås udnyttet.</p> <p>Ad 2) Eksisterende lovlig anvendelse til slagterivirksomhed kan fortsætte. Kommuneplantillægget indeholder krav til, at støj- og lugtforhold skal undersøges nærmere ved senere lokalplanlægning, herunder om der skal tilvejebringes afbødende eller afskærmende foranstaltninger og/eller fastsættes afstandskrav til den eksisterende virksomhed.</p> <p>Fastlæggelse af afstandskrav i en lokalplan vil bero på en konkret vurdering ud fra de undersøgelser af støj- og lugtforhold, der skal foretages.</p>

		<p>Bemærker, at såfremt kommuneplantillægget skal tage hensyn til at boligerne er miljøfølsom anvendelse, vil det kræve at de boliger, der planlægges for, holder en afstand til slagteriet på mellem 150 og 300 meter.</p> <p>Bemærker, at der foreligger en miljøgodkendelse, og at det ikke ses muligt at Miljøstyrelsens vejledning om støjgrænser til boliger kan overholdes.</p>	
4	Holmehøj G/F	<p>Hvis anvendelsen ændres for området, ses det nødvendigt at ændre på tilkørselsforhold fra Nybyvej til området.</p> <p>Bekymret for oversigtsforhold på Nybyvej pga. bakken som vejen løber op over. På dette stykke af vejen er der ikke etableret cykelsti/fortov</p> <p>Det foreslås at man i projektet medtager en udbygning af Nybyvej med fortov og afmærket cykelsti samt gadebelysning frem til T-krydset ved Nygårdsvej.</p> <p>Alternativt at trafikken i stedet ledes til Nygårdsvej og Stationsvej.</p>	<p>En senere lokalplans afgrænsning vil som udgangspunkt ikke omfatte Nybyvej, men der skal i lokalplanlægningen redegøres for, hvordan området får vejadgang og herunder om den eksisterende vej-infrastruktur kan bære en omdannelse til boligformål og deraf afledt trafik. Som en følge af omdannelse til boligformål kan der opstå behov for kommunale investeringer i vejudbygning af særligt Nybyvej med cykelsti mm.</p>
5	5 beboere på Skovlyvej	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Byggeri i 3-4 etager ses ikke at harmonere med eksisterende bebyggelse i nærområdet og vil virke indgribende. Der opfordres til at reducere højden på byggeriet.</li> <li>2) Bekymret for trafik og trafiksikkerhed på Nybyvej, og foreslår at gøre Nybyvej bredere og etablere cykelsti. Spørger om kommunen har planer om at anlægge nye veje, så Nybyvej ikke overbelastes, og om der er planer om stisystem til Vipperød station.</li> </ol>	<p>Ad 1) I kommuneplantillægget gives mulighed for at lokalplanlægge til boliger i form af tæt-lav i maks. 2 etager i planområdets vestlige del mod Nybyvej. Der er med KP-tillægget endvidere taget hensyn til at mulighed for etagebebyggelse i 3-4 etager er placeret i den østlige del af planområdet mod Stationsvej. Der vurderes ikke at være væsentlige indkigsgener herfra pga. afstanden til nærmeste boliger. Med en stationsnær beliggenhed vurderes området godt at kunne bære mere tæt og højere bebyggelse.</p> <p>Ad 2) En senere lokalplans afgrænsning vil som udgangspunkt ikke omfatte Nybyvej, men der skal i lokalplanlægningen redegøres for, hvordan området får vejadgang og herunder om den eksisterende vej-infrastruktur kan bære en omdannelse til boligformål og deraf afledt trafik. Som en følge af</p>

			<p>omdannelse til boligformål kan der opstå behov for kommunale investeringer i vejudbygning af særligt Nybyvej med cykelsti mm.</p> <p>Lokalplanlægningen skal ydermere sikre mulighed for en stiforbindelse gennem området, som forbinder Nybyvej og stationsvej.</p>
6	Skovlyvej 11	<p>Bekymret for, hvad ansøger har til hensigt at bygge, da det ikke kan læses ud fra høringsmaterialet.</p> <p>Bemærker at bygninger i 4 etager vil være "katastrofalt" for byen, og ikke vil passe ind i byen.</p> <p>Foreslår bebyggelse i maks. 2 etager.</p>	<p>I kommuneplantillægget gives mulighed for at lokalplanlægge til boliger i form af tæt-lav i maks. 2 etager i planområdets vestlige del mod Nybyvej. Der er med KP-tillægget endvidere taget hensyn til at mulighed for etagebebyggelse i 3-4 etager er placeret i den østlige del af planområdet mod Stationsvej. Der vurderes ikke at være væsentlige indkigsgener herfra pga. afstanden til nærmeste boliger. Med en stationsnær beliggenhed vurderes området godt at kunne bære mere tæt og højere bebyggelse.</p>
7	Skovlyvej 8	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Der bør etableres fortov og fodgængerovergang på Nybyvej og tilstrækkeligt antal p-pladser til en daginstitution, så der ikke holdes ude på vejen. Der bør etableres afkørsel til Nygårdsvej og Stationsvej.</li> <li>2) Bygninger i 3-4 etager bør placeres tættest på jernbanen.</li> </ol>	<p>Ad 1) En senere lokalplans afgrænsning vil som udgangspunkt ikke omfatte Nybyvej, men der skal i lokalplanlægningen redegøres for, hvordan området får vejadgang og herunder om den eksisterende vej-infrastruktur kan bære en omdannelse til boligformål og deraf afledt trafik. Som en følge af omdannelse til boligformål kan der opstå behov for kommunale investeringer i vejudbygning af særligt Nybyvej med cykelsti mm.</p> <p>Lokalplanlægningen skal sikre tilstrækkeligt antal p-pladser.</p> <p>Ad 2) Der er med KP-tillægget taget hensyn til at mulighed for etagebebyggelse til boliger er placeret i den østlige del af området mod Stationsvej. Der vurderes ikke at være væsentlige indkigsgener herfra pga. afstanden til nærmeste boliger. Med en stationsnær beliggenhed vurderes området godt at kunne bære mere tæt og højere bebyggelse.</p>
8	Ukendt adresse	<p>Bemærker at nye boliger og daginstitution vil medføre flere trafikanter særligt på Stationsvej og Nygårdsvej.</p> <p>Der bør tænkes bløde trafikanter ind i planen.</p> <p>Foreslår at etablere fortov og cykelsti på Stationsvej. Bemærker, at hvis børn i det nye kvarter skal gå på Ågerup skole, vil det være farligt for dem at cykle på vejene pga. meget trafik.</p>	<p>En senere lokalplans afgrænsning vil som udgangspunkt ikke omfatte Nybyvej, men der skal i lokalplanlægningen redegøres for, hvordan området får vejadgang og herunder om den eksisterende vej-infrastruktur kan bære en omdannelse til boligformål og deraf afledt trafik. Som en følge af omdannelse til boligformål kan der opstå behov for kommunale investeringer i vejudbygning af særligt Nybyvej med cykelsti mm.</p>

		Bemærker at flere tilflyttere til Vipperød vil betyde mere trafik på byens hovedvej, Roskildevej. Bemærker særligt krydset ved Pomona, Roskildevej, Sandbakkevej og Vipperød Byvej er meget trafikeret, og at bilerne ikke holder tilbage for børn som skal over krydset i fodgængerfeltet. Foreslår en lysregulering eller som minimum et fodgængersignal.	
9	Ukendt adresse	Bemærker, at:  1) De eksisterende trafikforhold og oversigtsforhold/trafiksikkerhed på Nybyvej er meget dårlige. 2) Tilkendegiver, at slagteren i Vipperød skal have lov til at blive, og at der skal være plads til lokalt erhverv i området.	Ad 1) En senere lokalplans afgrænsning vil som udgangspunkt ikke omfatte Nybyvej, men der skal i lokalplanlægningen redegøres for, hvordan området får vejadgang og herunder om den eksisterende vej-infrastruktur kan bære en omdannelse til boligformål og deraf afledt trafik. Som en følge af omdannelse til boligformål kan der opstå behov for kommunale investeringer i vejudbygning af særligt Nybyvej med cykelsti mm.  Ad 2) Eksisterende lovlig anvendelse til slagtervirksomhed kan fortsætte.  Kommuneplantillægget indeholder krav til, at støj- og lugtforhold skal undersøges nærmere ved senere lokalplanlægning, herunder om der skal tilvejebringes afbødende eller afskærmende foranstaltninger og/eller fastsættes afstandskrav til den eksisterende virksomhed.
10	Skovlyvej 1	Opfordrer til, at bebyggelse i 3-4 etager placeres væk fra det nordvestlige hjørne af området, da det ellers vil skygge for husene på den anden side af vejen.	I kommuneplantillægget gives mulighed for at lokalplanlægge til boliger i form af tæt-lav i maks. 2 etager i planområdets vestlige del mod Nybyvej. Der er med KP-tillægget endvidere taget hensyn til at mulighed for etagebebyggelse i 3-4 etager er placeret i den østlige del af planområdet mod Stationsvej. Der vurderes ikke at være væsentlige indkigsgener herfra pga. afstanden til nærmeste boliger. Med en stationsnær beliggenhed vurderes området godt at kunne bære mere tæt og højere bebyggelse.