

Forslag til Lokalplan 11.20

Oversigt over forslag og bemærkninger fra høringsfase samt administrationens indstilling hertil

Der er modtaget 3 skriftlige høringsvar. Resumeer af det indkomne samt administrationens vurdering og indstilling fremgår af skemaet nedenfor.

Nr.	Afsender	Høringsvar/indsigelse	Administrationens vurdering	Administrationens indstilling
1	Bo og Bodil Christensen	<p>1) Finder det ikke forsvarligt at man påtænker etablering af en indkørsel mere ud til Slagelsevej, da denne er stærkt trafikeret. En ekstra indkørsel kunne etableres fra Mejsevej. Mejsevej har tilkørsel til Søbæksvej, som ikke er så præget af hurtig trafik. Mejsevej ender med en sti som går hen til en låge med indgang til en allerede eksisterende parkeringsplads, hvorfra der er forbindelse til allerede eksisterende indkørsel. Fra denne parkeringsplads kunne laves tilkørsel til P. pladser langs stien mod "pipkvarteret". Dette vil give mulighed for gæsterne at parkere tæt på boligdelen uden at skæmme idyllen i den eksisterende have mod søen.</p>	<p>Ad 1) Muligheden for at etablere en ekstra indkørsel fra Slagelsevej er blevet vurderet af kommunens vejmyndighed. Der er gode oversigtsforhold og gadebelysning, og der er ikke nogen infrastrukturelle problemer forbundet med at etablere en ny indkørsel. En indkørsel fra Mejsevej er ikke tilrådeligt, da det vil betyde en stor og uigennemskuelig omvej for besøgende til Skarridsøhjemmet. Det er desuden unødvendigt at lede trafikken gennem et boligområde, når der kan etableres en vejadgang direkte fra den tungere trafikerede Slagelsevej. Der tages hensyn til den eksisterende have og udsigten over søen, idet lokalplanen sikrer, at parkeringsarealet ligger tilbagetrukket fra Slagelsevej og størstedelen er skjult bag</p>	<p>Ad 1) Ingen tilføjelser til plangrundlaget</p>

			<p>beplantning og bebyggelse. Denne placering er netop for at parkeringsarealet ikke skal virke for dominerende i området og for at bevare områdets åbne og grønne karakter.</p>	
		<p>2) Vi håber, at der tages hensyn til allerede eksisterende og bevaringsværdige træer såvel som bygninger og at der tages hensyn til omgivelserne såvel som naboer i henhold til projektets anvendelse og ombygning i henhold til støj og udseende.</p>	<p>Ad 2) Det eksisterende hovedhus er med lokalplanens bestemmelser udpeget som bevaringsværdigt. Det betyder, at det skal søges bevaret og ikke kan nedrives, ombygges eller omdannes uden en nærmere vurdering.</p> <p>Lokalplanen fastholder et beplantningsbælte mod nord med en minimumsbredde på 3 meter for at skærme mod nabo. Hvor beplantningsbæltet ikke allerede er 3 meter bredt skal det suppleres med buske og mindre træer.</p> <p>Lokalplanen indeholder ligeledes en bestemmelse om at eksisterende bevaringsværdig beplantning (angivet på kortbilag 5) ikke må fjernes uden kommunalbestyrelsens tilladelse og skal beskyttes ved bygge- og anlægsarbejder.</p> <p>Af hensyn til omgivelserne indeholder lokalplanen ligeledes</p>	<p>Ad 2) Ingen tilføjelser til plangrundlaget</p>

			bl.a. bestemmelser der sikrer at udendørs oplag ikke må finde sted, at blændingsgener fra belysning undgås og at tekniske anlæg bliver så lidt synlige som muligt.	
		3) Som nabo er det vigtigt for os at vide hvor og hvordan byggezonen er, og om man har tænkt at overholde denne.	Ad 3) Ny bebyggelse må kun placeres inden for byggefelterne angivet på lokalplanens kortbilag 5.	Ad 3) Ingen tilføjelser til plangrundlaget
2	Preben Gajhede, Lokalforum Jyderup	1) § 3.1, pind 3: Af hensyn til en rentabel drift – ikke mindst i hele opstartsperioden - vil det være hensigtsmæssigt at kunne udleje enkelte lejligheder. Der er pt. 4 lejligheder til rådighed i bygningerne. Vi anbefaler, at de 4 lejligheder fastholdes i lokalplanen, og at begrænsningen på anvendelsen af boligerne kun fastholdes for 2 af lejlighederne.	Ad 1) Det er kommunens ønske, at den primære anvendelse er turisme-, ferie- og fritidsformål, og derfor begrænses de permanente boliger på ejendommen. Der må maksimalt indrettes 2 boliger og kun til brug for bestyrer, portner eller lignende.	Ad 1) Ingen tilføjelser til plangrundlaget
		2) § 5.5: For at kunne etablere en rentabel restaurant bør byggefeltet gøres så stort som muligt (se også bemærkningerne til 9.9) og etagearealet bør være minimum 300 m ² .	Ad 2) Det vurderes at forslaget om at udvide byggefelt fra 225 m ² til 300 m ² kan imødegås.	Ad 2) § 5.5 ændres til: <i>”Inden for byggefelt B må der maksimalt opføres et etageareal på 300 m².”</i>
		3)	Ad 3)	Ad 3) Ingen tilføjelser til plangrundlaget

		<p>§ 5.6: anbefaler at give mulighed for at bygge i 2 etager med en max højde på 8,5 m.</p>	<p>Lokalplanens princip for omdannelse og/eller nyopførelse af byggeri er, at det skal ske med en placering, størrelse og højde som det eksisterende.</p> <p>Højdebegrænsningen er sat af hensyn til naboerne og kulturmiljøet, som især hovedhuset er en del af. På trods af de arealmæssigt store tilbygninger har hovedhuset stadig en dominerende fremtoning på grunden, og den fremtoning vil blive reduceret, hvis højden på tilbygningerne bliver højere end hovedhusets.</p> <p>Ved en begrænsning på 8,5 m er vurderingen, at der er stor rummelighed for to etager (én etage med udnyttet tagetage) og dermed også mulighed for arkitektoniske spændende løsninger.</p> <p>Det anbefales derfor at fastholde et etageantal på maksimalt 1½ og maksimal højde på 8,5 for byggefelt A og B.</p>	
		<p>4) § 9.9: Den foreslåede placering af de nye parkeringspladser forekommer uheldig i forhold til udsynet fra bygningerne og ned mod søen og i det hele taget i forhold til</p>	<p>Ad 4) Se administrationens bemærkninger til høringssvar 1, ad 1.</p> <p>Terrænforholdene og de eksisterende bygninger på grunden</p>	<p>Ad 4) Ingen tilføjelser til plangrundlaget</p>

		<p>helhedsindtrykket af bygningskomplekset set fra Slagelsevej.</p> <p>Anbefaler at det undersøges, om parkeringspladsen kan placeres øst for bygningerne med tilkørsel af en forlængelse af den nuværende tilkørselsvej. Til gengæld kan den foreslåede nye adgangsvej (9.2) undgås og byggefelt B kan udvides betydeligt. Stiforløbet (9.6) vil stort set falde sammen med adgangsvejen. Måske vil det på samme måde være muligt at kombinere adgangsvejen til en parkeringsplads mod øst med stiforløbet i det tilstødende parcelhusområde.</p> <p>Vil det planlovmæssigt være muligt at lave en både og løsning, så de foreslåede parkeringsarealer blot udvides med det østlige område som muligt parkeringsareal?</p>	<p>gør, at det er uhensigtsmæssigt at placere parkeringsarealet mod øst.</p> <p>Parkeringsarealet er placeret på forsiden af byggefeltet ud fra overvejelser om at gæster skal kunne ankomme til en central parkeringsplads, hvorfra det er nemt og overskueligt at finde frem til hovedindgang, reception, restaurant mv. og at eventuel bagage ikke skal bæres for langt. (Som minimum skal der etableres handicapparkering tæt på hovedindgang).</p> <p>Muligheden for at etablere en adgangsvej mere er også for at kunne fordele trafikken i to (én vej til gæster og én til medarbejdere/varelevering mv.)</p>	
		<p>5) § 11.5: Da højdekurverne ligger tæt i lokalplansområdet, måske vil den generelle begrænsningen på 0,5 m være problematisk i forhold til bl.a. parkeringspladser og placering af terrasser. Der bør foretages en besigtigelse af området inden en eventuel begrænsning lægges fast.</p>	<p>Ad 5) Den generelle begrænsning på terrænregulering bør fastholdes på +/- 0,5 meter, da det er væsentligt for området at bevare det naturlige terræn så vidt muligt. For den del af lokalplansområdet, der er omfattet af søbeskyttelseslinje gælder desuden</p>	<p>Ad 5) § 11.5 ændres til: <i>"Inden for lokalplanens område må der ikke ske terrænregulering ud over 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn og ikke nærmere naboskel end 1 meter.</i></p>

			<p>en generel begrænsning i forhold til terrænregulering.</p> <p>I forbindelse med anlæg af vej og parkeringsplads kan der tillades den nødvendige terrænregulering. Inden for byggefeltene skal bygningerne tilpasse sig terrænet, sådan som det også er tilfældet i dag.</p>	<p><i>Ved etablering af ny adgangsvej og parkeringsareal kan der tillades yderligere terrænregulering. Arealer til etablering af ny adgangsvej og parkeringsareal er vist på kortbilag 5."</i></p>
		<p>6) § 11.9: Hvis der bliver etableret restaurant i byggefelt B vil det være hensigtsmæssigt at kunne placere en selvstændig terrasse mod vest. Anbefaler at det skraverede område på kortbilag 5 udvides mod vest. Paragraffen rummer begrænsning på at hæve terrasserne mere end 30 cm over terræn. Da terrænet stort set overalt er hældende, kan det med en relativ stor terrasse – som skal være i et plan - være svært at holde begrænsningen på 30 cm. Vi foreslår at fjerne begrænsningen.</p>	<p>Ad 6) Som det kan ses på kortbilag 5, ligger størstedelen af terrassen inden for den korrigerede søbeskyttelseslinje. Inden for beskyttelseslinjen er der et generelt forbud mod ændringer, dvs. der må ikke placeres bebyggelse, foretages ændringer i terrænet, beplantningen o.l.</p> <p>Det er muligt at udvide terrassearealet bag beskyttelseslinjen. Der er et trekantet areal mellem ny adgangsvej, byggefelt B og søbeskyttelseslinjen. Det foreslås at inddrage dette areal til terrasse, så der er større mulighed for at etablere en selvstændig terrasse mod vest.</p> <p>Administrationen har desuden undersøgt dispensationsmulighederne</p>	<p>Ad 6) Kortbilag 5 ændres:</p> <p><i>Afgrænsningen af arealet til terrasse udvides mod vest og bag søbeskyttelseslinjen.</i></p>

			nærmere, og det vurderes sandsynligt, at der vil kunne gives en dispensation til en udvidelse af terrassen mod vest med baggrund i Naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 3. Derfor indstilles det, at arealet udvides i lokalplanen i overensstemmelse med hvad der vurderes at kunne gives dispensation til.	
3	Gert Mortensen, Jyderup Lokalforums Trafikgruppe	1) § 9.2: Den foreslåede nye vej og den tilhørende parkeringsplads vil i høj grad ændre helhedsudtrykket af det bevaringsværdige Skarridsøhjemmet set fra Slagelsevej hvilket er meget uheldigt. Udsynet fra Skarridsøhjemmet over søen vil i samme grad blive skæmmet af både nye vej og parkerede biler.	Ad 1) Se administrationens bemærkninger til høringsvar 1, ad 1.	Ad 1) Ingen tilføjelser til plangrundlaget
		2) I forbindelse med vedtagelsen af lokalplan 11.20 (og 11.21) må der forventes en øget trafik fra Skarridsøhjemmet (og Naturområdet ved Skarresø.) Anbefaler at det undersøges om der kunne etableres hastighedsdæmpende tiltag på Slagelsevej/ Sølystvej.	Ad 2) Lokalplanforslaget vedrører ikke arealer udenfor lokalplanområdet, og forslaget kan derfor ikke reguleres med denne lokalplan. Forslaget om hastighedsdæmpende tiltag på Slagelsevej fremsendes til kommunens vejmyndighed til vurdering.	Ad 2) Ingen tilføjelser til plangrundlaget

		I andre byer f.eks. Ruds Vedby, Sæby er hastigheden på de nummererede landeveje 40 km. i byområdet.		
--	--	---	--	--

I løbet af høringsperioden er administrationen desuden blevet gjort opmærksom på, at der er registreret flagermus på den modsatte side af Slagelsevej. Der er ikke registreret flagermus inden for lokalplanområdet, men i forbindelse med den endelige vedtagelse indstiller administrationen, at en yderligere vurdering og hensyntagen til bilag IV-arter indskrives i lokalplanens redegørelse.

Da det kan formodes, at træer inden for lokalplanområdet kan udgøre fremtidige raste- og/eller ynglesteder for flagermus, præciseres dette i lokalplanen, ligesom nogle af de ældste træer bliver udpeget som bevaringsværdige, så planerne ikke indebærer, at bilag IV-arternes raste- og/eller ynglesteder forringes.

Administrationen er ligeledes blevet opmærksom på, at det vil være hensigtsmæssigt at præcisere bevaringsbestemmelserne for hovedhuset. Bestemmelserne i forslaget til lokalplan fastlægger at huset skal vedligeholdes og renoveres i overensstemmelse med den oprindelige arkitektur. Da administrationen ikke ligger inde med de oprindelige tegninger af huset, vil bestemmelserne i lokalplanen i stedet blive konkretiseret, og der henvises til fotos af huset, som det så ud kort efter opførelsestidspunktet. Der vil blive indført bestemmelser om:

- Tagform og materiale (sadeltag og røde teglsten).
- Facade (pudset tegl i en hvid nuance).
- Vinduer (træ, sprosseinddelt og i en mørkere nuance, der kan stå i kontrast til den hvide facade).