

Emne	Borgermøder om planforslag for Green Hills
Mødedato	11. juni 2020
Tidspunkt	17-18.30 og 19-20.30
Mødested	Solrød Idrætscenter (SIC), hal C
Sagsnr.	01.02.05-P16-1-19
Referent	Susanne Prior Malling

REFERAT

Borgermøde den 11. juni 2020 om lokalplanforslag 417.2 og forslag til kommuneplantillæg nr. 11 for Green Hills (Fortunas Have)

Ad hensyn til Covid-19 og forbuddet mod forsamlinger over 50 personer, blev borgermødet opdelt i to møder, som startede henholdsvis kl. 17 og kl. 19.

Der deltog 34 borgere fordelt på de 2 møder, 2 repræsentanter fra bygherre samt repræsentanter fra Solrød Byråd og administrative medarbejdere i kommunen. Der var en journalist til stede på det første møde. Derudover udeblev 14 deltagere, fordelt ligeligt på de to møder.

Borgmester Niels Hörup bød velkommen, gennemgik rammerne for mødet, præsenterede deltagerne fra bygherre og programmet for mødet. Herefter gennemgik borgmesteren baggrunden for det konkrete projekt, herunder tanker om bæredygtighed (DGNB), og forklarede kort, hvorfor der skal udarbejdes en lokalplan for området.

Derefter fortalte projektleder Sune Bjørn Rømer Pedersen om indholdet af forslag til kommuneplantillæg og lokalplanforslaget, samt rundede af med at orientere om tidsplanen for den videre proces – herunder frist for at indgive høringssvar til planforslagene.

Bygherre fik derefter kort ordet for at fortælle om det konkrete projekt, som muliggør 294 lejeboliger med en række fællesfaciliteter, samt 56 boliger til seniorbofællesskab (Bovieran) med fælles overdækket vinterhave.

Dernæst blev der mulighed for at stille spørgsmål fra salen, og disse er neden for refereret fra hvert af de to møder:

1. borgermøde (kl. 17-18.30) – Dialog og spørgsmål fra salen

Spørgsmål fra salen:

Hvornår forventes Bovieran (seniorbofællesskabet) færdigt? Gav udtryk for bekymring for støj og forurening.

Svar (bygherre) - Vi afventer en godkendt (vedtaget) lokalplan og derefter en byggetilladelse. Når byggetilladelsen foreligger forventer vi, der kan gå 16-20 mdr. med Bovieran. Vi har ikke holdt



informationsmøder endnu grundet corona.

Lejlighederne (Green Hills) vil blive etableret over længere tid og tages i brug i etaper, ca. 20 mdr. efter byggeriet påbegyndes. Byggeri af lejligheder startes først op bl.a. for at lave vejadgangen til området og Bovieran.

Spørgsmål fra salen:

Hvordan bliver tilkørselsforholdene fra Tåstrupvej? Og hvordan i forhold til Niels Juels Allé (området nord for lokalplanområdet)?

Svar (administration) – Omlægningen af Tåstrupvej er i proces. Men overkørslen skal placeres omtrent, hvor den nuværende overkørsel til området er, og der vil blive etableret svingbane. Desuden nedsættes hastigheden på Tåstrupvej fra 70 til 50 km/t. Der vil kun blive etableret stiforbindelse i områdets østlige del samt stibro over Skæringsstreget.

Spørgsmål fra salen:

Der vil blive meget trafik til og fra området. Kommer der en rundkørsel? Og bliver vejen (Tåstrupvej) ved med at se sådan ud, som den gør i dag?

Svar (administration) – Der kommer ikke en rundkørsel, men svingbane, og vejen bliver renoveret i stil med den øvrige strækning af Tåstrupvej.

Spørgsmål fra salen:

Hvor ligger Christians Have (i forhold til lokalplanområdet)

Administrationen udpegede (et godt stykke nord for lokalplanområdet).

Spørgsmål fra salen:

Kommer der forretninger i området? Der er langt at gå til indkøb for ældre.

Svar (administration) – Ingen forretninger i lokalplanområdet. Jersie Center (Aldi) vil være nærmeste dagligvarebutik. Administrationen er i planlægningen af den kollektive trafik (busser) opmærksom på, at der kommer 350 nye boliger. Vi undersøger derfor om området kan blive betjent med bus.

Spørgsmål fra salen:

Har I overvejet om det bliver svært at komme til og fra området grundet trafik, fx om morgenen, med 300 nye lejligheder?

Svar (administration) – Der er undersøgt, og Tåstrupvej vurderes til at kunne rumme det (ca. 8.000 biler ad Tåstrupvej ÅTD (årsdøgns trafik)). Der er gennemført trafikmålinger (beregninger), Tåstrupvej bliver ændret (vejen renoveres og nyt vejprojekt med svingbane, byzonen flyttes og hastigheden nedsættes til 50 km/t).

Spørgsmål fra salen:

Skal der piloteres (pælefunderes)?

Svar (administration) – Ja.

Spørgsmål fra salen:

Hvad gør man for at dæmpe støj (fra trafik) i lejlighederne? Det ser ud til i bilaget (om støj), at der er støj på nogle af facaderne.



Svar (bygherre) – Der er en meget stram lovgivning om boliger og håndtering af støj, og vi har arbejdet meget med det i projektet, da undersøgelserne viser, der vil være støj på noget af facaden. Bygningerne skærmer for støj og muliggør at det indre gårdrum kan benyttes til friarealer. Der kommer ikke støj i boligerne (særlige vinduer i facader med støjpåvirkning).

Spørgsmål fra salen:

Hvorfor etableres der ikke en støjvold langs motorvejen?

Svar (administration) – Vi har undersøgt mulighederne, og det viser sig, at en støjvold ikke vil have så stor effekt, da lokalplanområdet ligger langt fra motorvejen (støjkilden). Den væsentligste støjkilde ift. projektet er Cordozavej.

Spørgsmål fra salen:

Er atriumgården/vinterhaven i Bovieran (seniorbofællesskabet) støjbelastet?

Svar (bygherre) – Bovierans facader er ikke støjbelastet.

Spørgsmål fra salen:

Hvad bliver prislejet for lejeboligerne?

Svar (bygherre) – Jeg kan ikke sige noget konkret endnu om prisleje. Men vores almindelige prisniveau ligger på ca. 9-12.000 kr. for en almindelig 2-3 værelses lejlighed. Så det bliver formodentligt i det leje.

Spørgsmål fra salen:

Udtrykte undren over at forurening ikke udgør et problem?

Svar (administration) – Der er foretaget rigtig mange jordprøver, og der er tale om fyld/overskudsjord fra byggeriet af området mod nord (Admiralparken) – ikke slambede eller andet. Prøveresultaterne viser at det lidt forurening der er sagtens kan håndteres, så der kan bygges boliger på arealet. Prøveresultaterne er vedlagt som bilag i lokalplanforslaget og I er velkommen til at kontakte os.

Supplerende (borgmester) – Alle dokumenter ligger også som bilag i [referat fra Økonomi-, teknik- og miljøudvalgets møde den 18. maj 2020](#), hvor vi behandlede lokalplanforslaget. Her er forureningsstatus klarlagt, og materialet lever op til krav om boligbyggeri. Regionen er den overordnede myndighed vedrørende jordforurening, og V2 (vidensniveau 2) betyder, at vi har viden om forurening. Vi har derfor lavet omfattende undersøgelser via anerkendt rådgiver på området (NIRAS). Med hensyn til støj – så skal byggeriet leve op til bygningsreglementets krav (facadestøjdæmpning), og der er afsat op til 8,9 mio. kr. i 2021 til omlægning af strækningen på Tåstrupvej (ca. 300 m), så den bliver helt anderledes end i dag.

Supplerende (administration) – Der bliver desuden reserveret areal til en cykelstiforbindelse fra området, hen over Cordozavej, videre mod Køge Nord Station (i Køge Kommune), og vi samarbejder med Køge Kommune. Der er endnu ikke afsat midler til etableringen.

Spørgsmål fra salen:

Hvor brede/dybe bliver lejlighederne – bliver de gennemgående med fx altaner på begge sider?

Svar (bygherre) – Langt de fleste lejligheder bliver gennemlyst/har to udvendige facader – heraf nogle ud til portåbningerne. Ikke alle får 2 altaner. Der vil blive mange forskellige lejligheder – og til mange forskellige livssituationer.



Spørgsmål fra salen:

Bliver der fælleshus og aktiviteter i området?

Svar (bygherre) – Der bliver etableret fælleshus, café/festlokale, multibane, udendørs træningsfaciliteter, legepladser til forskellige aldersgrupper – og så er der fokus på de lidt ældre i Bovieran. Og der vil være offentlig adgang til områdets friarealer, så området også bidrager til livet/kvaliteten i nærområdet.

Borgmesteren rundede af og takkede de fremmødte for deres medvirken og tålmodighed under disse anderledes rammer, som Covid-19 medfører (dette var første borgermøde i Solrød Kommune siden nedlukningen af Danmark). Samtidig opfordrede borgmesteren alle til at indsende hørings svar eller bemærkninger inden høringsfristens udløb.

1. møde blev afsluttet ca. kl. 18.15.

2. borgermøde (kl. 19-20.30) – Dialog og spørgsmål fra salen

Spørgsmål fra salen:

Bor i Havfruens Kvarter (nabo til lokalplanområdet) – Gav udtryk for at det virker selvmodsiggende, at området er forurennet (V2 ifølge Regionen), og det samtidig ikke skal miljøvurderes. Der skulle blandt andet være fundet benzin, olie og tjære (ifølge forureningstests). Hvad vil I gøre for, at vi, som bor der, ikke påvirkes af forureningen? Og hvem har udført testen (jordundersøgelsen)?

Svar (administration) – Den jordforurening, som er på grunden, er ikke et problem. Der er foretaget mange jordundersøgelser, som efterfølgende har vist, at forureningen er afgrænset og håndterbar. V2 betyder, at der er foretaget en jordprøve, som viser en grad af forurening - og V1 betyder, der er en mistanke om forurening (men ikke testet). Jordundersøgelser er udført af anerkendt rådgiver (NIRAS).

I forhold til hvorfor planforslaget ikke er miljøvurderet, så skal vi se på, hvilken påvirkning planen/projektet kan have for miljøet – og byggeriet/boliger medfører ikke forurening. Derfor udløser planen om at opføre boliger ikke en miljøvurdering.

Supplerende (borgmester) – Der er ikke påvist kraftig forurening og områdets jordforhold er nøje undersøgt. Du kan finde en masse svar i dokumenterne, der ligger som bilag i [referat fra Økonomi-, teknik- og miljøudvalgets møde den 18. maj 2020](#).

Spørgsmål fra salen:

Jeg er flyttet til Solrød Kommune for 2 mdr. siden og vil gerne spørge til det socioøkonomiske – Kan projektet håndteres i forhold til dagligvareforsyning mv. i Jersie? Og hvad er kommunens tanke bag projektet? Bemærkede desuden at der er meget trafik i krydset ved Jersie Strandvej/Cordozavej, og Jersie Strandvej fungerer som skolevej.

Svar (administration) – Vi har en boligudbygningsplan for at skabe befolkningsvækst (indtil nu primært i områderne Trylleskov Strand og Havdrup Vest) for at tiltrække nye borgere – gerne unge mennesker og børnefamilier, så vores befolkningssammensætning og aldersfordeling bliver mere bæredygtig.

Med hensyn til tanken bag projektet, så har Byrådet ønsket at udvikle et markant byggeri, som også skal være med til at understøtte vores detailhandel.

Trafikalt har vi foretaget simuleringer af trafikken til og fra lokalplanområdet (planforslaget) og Tåstrupvej bliver lagt om og forskønnet. Og vi undersøger om hastigheden kan nedsættes på Cordozavej.



Spørgsmål fra salen:

Tilsluttede sig betragtning om, at der er trafikale problemer ved krydset Jersie Strandvej/Cordozavej (uden for lokalplanområdet) – hastigheden overholdes ikke og der sker uheld. Hvorfor ikke en rundkørsel her eller fartdæmpende foranstaltning?

Svar (borgmester) – Krydset er uden for lokalplanområdet. Men synspunktet er før blevet fremsat, og vi har undersøgt muligheden for en rundkørsel der. Det kan ikke lade sig gøre, grundet den trafikmængde der er. En rundkørsel vil skulle være større, end hvad der er plads til.

Spørgsmål fra salen:

De nye lejligheder vil være udsat for støj fra Cordozavej, da der er mange lastbiler mod Køge og mange accelererende biler – især om aftenen. Har I tænkt på en støjvold (forlængelse) i forhold til motorvejen og det kommende transportcenter?

Svar (administration) – Cordozavej er en støjkilde, som har betydning for opførelse af boligerne, men projektet kan sagtens opføres på trods af støj (facader støjdæmpes). Vi undersøger desuden, om hastigheden kan sænkes på Cordozavej også (ud over Tåstrupvej). Vi har ikke planer om at forlænge støjvolden ift. opførelse af projektet.

Spørgsmål fra salen:

Bliver der kun adgang til området fra Tåstrupvej? Og bliver det grønne område i Admiralparken langs Tåstrupvej berørt, fx ud for Havfruens Kvarter?

Svar (administration) – Ja, der bliver kun vejadgang fra Tåstrupvej og stiforbindelse er ikke planlagt langs Tåstrupvej.

Spørgsmål fra salen:

Hvad vil lejlighederne i 2 etager koste? Det er et flot projekt – Er det tanken, det skal være luksuslejligheder?

Svar (bygherre) – Prisniveau kender vi endnu ikke. Der bliver mange forskellige lejligheder til mange faser i livet, men kun 2 lejligheder som duplex (i to etager) ud af 300 lejligheder. Vi ved ikke, hvem som flytter ind endnu.

Supplerende (administration) – Vi mangler alternativer (andre boligtyper) - Lejlighederne kan være et alternativ til hus. Vi ved heller ikke om det bliver Solrød borgere, der flytter fra hus til lejligheder. Bovieran (seniorbofællesskabet) bliver andelslejligheder og de øvrige lejligheder bliver private lejligheder.

Spørgsmål fra salen:

Hvad vil huslejen være?

Svar (bygherre) – Prisniveau er endnu ikke fastsat, da byggeriet først står færdigt om ca. 2 år. Vi bygger almindelige lejligheder til almindelige mennesker – men flere forskellige boformer. En 2-3 værelses lejlighed vil formodentligt kunne ligge på omkring 9-12.000 kr./mdr.

Spørgsmål fra salen:

Udtrykte bekymring for om byggeri kan få en social slagside. Vil der komme sti over Skæringsstregtet (vandløb i lokalplanområdets nordlige skel, mod Admiralparken og Havfruens Kvarter)?



Svar (administration) – Der vil blive etableret stiforbindelse formodentligt 2 steder over Skæringsstregtet (blev udpeget på kortbilaget). Den ene (sti)bro er allerede etableret i dag, og den anden forventes placeret ca. midt på strækningen. Desuden er der reserveret areal til cykelstiforbindelse over Cordozavej og videre mod Køge Nord Station (i Køge Kommune).

Spørgsmål fra salen:

Ældreboligerne (Bovieran) er interessant – Hvornår kan vi blive skrevet op?

Svar (bygherre) – Corona gør at vi ikke kan holde informationsmøder, da erfaringen er, at det er tilløbsstykke. Andre projekter blev udsolgt på 3 mdr. Indflytning forventer vi kan ske ca. 20 mdr. efter byggeriet er påbegyndt, dvs. efter lokalplanen er godkendt og vi har fået meddelt byggetilladelse. Men I kan skrive jer op på vores interesseliste på vores hjemmeside, www.bovieran.dk.

Spørgsmål fra salen:

Er en bebyggelsesprocent på 80 normal i Solrød?

Svar (administration) – I Solrød Center er bebyggelsesprocenten ca. 60 og på de tætteste boligøer i Trylleskov Strand ca. 75.

Spørgsmål fra salen:

Hvis det er forsvarligt at anvende grunden til boliger, ønsker jeg de mere gængse normer (i Solrød Kommune) følges. Både bebyggelsesprocent og byggeriet bliver for højt – det er for markant og vil blive det nye Amagerforbrændingen. Området vil blive en belastning – flere biler vil bidrage til mere trafik, og der er allerede problemer ved krydset Jersie Strandvej/Cordozavej (uden for lokalplanområdet). Gav udtryk for, at det ikke er fair for beboere i Havfruens Kvarter, da de ikke kunne forudse dette projekt. Den tidligere kommuneplanramme tillod erhverv og max 100 boliger, max 12 meters højde og mindst 15 meter bredt beplantningsbælte mod boligerne nord for området.

Svar (administration) – synspunkterne er noteret, og ja, området har tidligere været udlagt til erhverv og særligt pladskrævende varegrupper, som fx byggemarkeder o. lign. Den ændrede kommuneplanramme giver mulighed for at udvikle området kun til boliger. Byrådet har haft ønske om et markant udtryk kombineret med bæredygtighed. Hensynet til nabobebyggelsen har været en stor del af projektet – dette har resulteret i, at den høje del af bebyggelsen er rykket længst væk fra bebyggelsen mod nord, og der max må bygges i 2 etager mod nord.

Supplerende (borgmester) – Den gældende lokalplan (417.1) tillader kun erhverv, og den tidligere kommuneplanramme var erhverv, pladskrævende varegrupper eller boliger. Byrådet har haft et ønske om at bygge lavt og gradvist stigende for at tage hensyn til nabobebyggelsen (mod nord).

Spørgsmål fra salen:

Har I undersøgt om der er skyggepåvirkning mod øst?

Svar (administration) – Ja og nej – vi har undersøgt skyggepåvirkningen 2 udvalgte dage om året, henholdsvis forårsjævndøgn og efterår, på 4 forskellige tidspunkter hen over dagen. Skyggediagrammerne er vedlagt som bilag i lokalplanforslaget, og de viser umiddelbart størst påvirkning mod nord.

Kommentar fra salen:



Godt projekt – man kan se, I har tænkt over det. Måske byggeriet vil tage lidt af støjen fra Cordozavej i forhold til Havfruens Kvarter.

Kommentar fra salen:

Tilslutter sig tidligere synspunkt om at byggeriet er for højt. Ønsker lavere byggeri, fx som i Admiralparken nord for området. Var bekymret for om der vil blive mere støj fra Tåstrupvej.

Kommentar (medlem af byrådet) – Hastigheden på Tåstrupvej vil blive sænket fra 70 km/t til 50 km/t, er det ikke korrekt?

Svar (administration) – Ja, det er korrekt og det vil bidrage positivt i forhold til støj.

Borgmesteren rundede derefter af og takkede de fremmødte for deltagelse og spørgsmål. Samtidig opfordrede borgmesteren alle til at indsende høringssvar eller bemærkninger inden høringsfristens udløb. Han bemærkede desuden, at høringsprocessen ofte medfører tilpasninger i den endelige version af lokalplaner.

2. møde blev afsluttet ca. kl. 20.35.