

Forslag til Lokalplan Lokalplanforslag 1.51 byudvikling ved Smedelundsgade og Rosen

Oversigt over forslag og bemærkninger fra høringsfase samt administrationens indstilling hertil

Der er modtaget 13 skriftlige høringsvar. Resumeer af det indkomne samt administrationens vurdering og indstilling fremgår af skemaet nedenfor.

Nr.	Afsender	Høringsvar/indsigelse	Administrationens vurdering	indstilling
1	Museum Vestsjælland	<p>Udtalelse jf. museumslovens §23 vedr. lokalplanforslag 1.51 (Boliger og detailhandel ved Smedelundsgade og Rosen, Holbæk By) og Kommuneplantillæg nr. 36.</p> <p>Museet har modtaget lokalplanforslag 1.51 (Boliger og detailhandel ved Smedelundsgade og Rosen, Holbæk By) samt Kommuneplantillæg nr. 36.</p> <p>Museum Vestsjælland ser med tilfredshed, at de bevaringsværdige ejendomme Rosen 6 og Smedelundsgade 19 er indarbejdet i lokalplanforslaget, og dermed fortsat bevares.</p> <p>Til gengæld finder vi det beklageligt, at baggården og baglokalerne bag Smedelundsgade 19 ikke sikres bevaring i lokalplanforslaget.</p> <p>Ligesom forhuset er baggården og lokalerne erklæret bevaringsværdige som en vigtigt lokalhistorisk markør for gaden og byens udvikling. Det var nemlig her, at en af byens første industrivirksomheder (Frandsens Jernstøberi) opstod og havde til huse fra 1867 og ca. 70 år frem.</p> <p>Museum Vestsjælland har allerede sendt udtalelse vedr. de arkæologiske interesser i området.</p> <p>∕ Flere oplysninger findes på http://slks.dk/fortidsminder-diger/arkaeologi-paa-land/museernes-arkaeologiske-arbejde/vejledning-om-arkaeologiske-undersogelser/ . Herfra findes links til relevant lovtekst og en grundigere forklaring.</p> <p>De er velkommen til at henvende Dem til museet, hvis De har spørgsmål.</p>	<p>Kommunen har med planforslagene lagt vægt på bevaring af de karakteristiske træk i handeleggaden Smedelundsgade og Rosen, herunder fastsat bestemmelser omkring bevaring af bl.a. "Komediegården", Smedelundsgade 19. En bevaring af de bagvedliggende baghuse vil umuliggøre realisering af det ønskede projekt, og dermed de udviklingsmuligheder for en revitalisering af dette sted i byen, der gennem en årrække har ligget hen, med tomme facader uden anvendelse. Kommunen anerkender, at der med nedrivning af de pågældende baglokaler forsvinder en del af historien omkring byens første industrivirksomheder, men har bevidst prioriteret bevaringsværdier, der støtter op omkring handeleggaderne samtidig med at der gives rum til den nødvendige udvikling på stedet.</p>	<p>Det indstilles, at høringsvaret ikke medfører ændringer i planforslagene.</p>

2	Pia Hjuler Jensen /LTI ApS	<p>Parkeringsforhold i område /Indkørsel</p> <p>Der er givet to dispensationer, hvad angår antallet af parkeringspladser</p> <p>1)Det anføres, at 1 parkeringsplads pr. bolig ikke er tilstrækkelig, da beboerne i området generelt har mere end 1 bil pr. bolig. Her er reduceret med hvor mange parkeringspladser i alt 20 - 30?</p> <p>2)Derudover er der givet dispensation for butikkerne/detail/kontorarealer, hvor der kan betales til en parkeringsfond, hvilket jo ikke giver flere parkeringspladser. Der mangler i forvejen parkeringspladser i byen til de handlende, så hjælper det ikke, at der gives dispensation ved indbetaling til parkeringsfond.</p> <p>Det anføres samtidig, at der i projektet, som blev fremlagt på borgermødet ikke er projekteret parkeringspladser i et omfang svarende til det antal lokalplanen kræver. Hvor mange m2 bolig bebygges der i alt og hvor mange m2 erhverv?</p> <p>Vælger man ikke at etablere det samlede antal parkeringspladser, der kræves pr. bolig samt for erhverv, der skal der ikke gives rabat ved indbetaling til parkeringsfond, så må der påregnes 1,5 parkeringsplads pr. bolig, når det udregnes, hvor mange der ikke etableres af parkeringspladser og der skal betales erstatning for. Det samme gælder sig naturligvis gældende for erhvervsarealet. Som det fremgår af lokalplanforslag 1.51;</p> <p>Citat: "Etablering af butiksareal med tilhørende parkering centralt i bymidten vurderes at understøtte en hensigtsmæssig og bæredygtig byudvikling."</p> <p>Så må det jo ses som værende ikke hensigtsmæssig og en ikke bæredygtig byudvikling ikke at kræve det antal parkeringspladser etableret, som man overvejer at dispensere for.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Løsningen er at etablere underjordiske parkeringspladser i flere dæk.</i> 	<p>I forhold til forespørgsel omkring parkering kan oplyses, at der med lokalplanen er fastsat krav om etablering af p-pladser i henhold til gældende normer i kommuneplanen; svarende til 1 p-plads pr. 25 m2 dagligvarebutiksareal, 1 p-plads pr. 50 m2 udvalgsvareareal / kontor- og serviceerhverv samt 1 ½ p-plads pr. bolig.</p> <p>Realisering af projekt vil således skulle opfylde de givne krav. Såfremt der ikke kan tilvejebringes de givne antal pladser kan anmodes om dispensation ved indbetaling til parkeringsfonden.</p> <p>Indkørsel til alle parkeringspladser sker via indkørsel fra Markedspladsen / Rosen. Der etableres ikke vejadgang over Føtex p-areal.</p> <p>Indsigelse mod indkørselsforhold mod skel ved ejendommen Rosen 6,- og udkørselsforhold for eksisterende 4 p-pladser - samt forslag om etablering af 1,8 m mur, er drøftet med kommunens vejmyndighed. Vejafdelingen tilkendegiver, at de eksisterende 4 p-pladser ikke fremadrettet</p>	<p>Det indstilles, at høringssvaret ikke medfører ændringer i planforslagene.</p>
---	-------------------------------	---	--	---

	<p>Vil der blive stillet krav om at etablere det korrekte antal parkeringspladser? Eller vil der blive dispenseret? Hvorfra har man tænkt sig, at bilerne der skal parkere på dækket af det overdækkede parkeringsareal bag hvor der bygges punkthus, skal have adgang fra? Har man tænkt sig at give adgang via anden ejers ejendom? (Føtex) Er der indgået aftale med anden ejer herom? Det fremgår, at dette parkeringsareal tiltænkt beboerne. Hvad sker der i så fald, at man skifter mening og ønsker, at det skal tælle i det antal pladser, der er tiltænkt kunderne, hvordan får kunderne så adgang til parkeringspladserne fra arealet og ned til butikken?</p> <p>Er det fordi Holbæk Kommune mangler penge, at man overvejer at dispensere ved indbetaling til parkeringsfond? Der gøres indsigelse i mod indkørslen, der er placeret op til skel mod Rosen 6, 4300 Holbæk. Er der tænkt i alternative løsninger og i så fald hvilke? For at mindske generne af indkørslen, foreslås det, at der stilles krav om, at der i forbindelse med anlæg af indkørsel skal etableres en mur i teglsten på 1,8 meter i skel. De store lastbiler har meget vanskeligt ved at manøvrere på vejen Rosen i forvejen og ved indkørsel til området via vej op til ejendommen Rosen 6, vil lastbiler spærre for trafikken og spærre parkerede biler inde i længere perioder, imens de læsser af, hvilket kan skabe farlige situationer for de bløde og øvrige trafikanter. Derudover er der spørgsmålet om støjgener fra varetransport. Det vil sige at der skal bakke lastbiler ind i en smal indkørsel hver morgen - ind over cykelstien. Denne cykelsti er hver morgen benyttet af masser cyklister hver dag (nogle af dem meget små) på vej til arbejde, institution og skole.</p> <p>Hvis der gives lov til at bygge i skellet, vil der skulle bygges indkørsel til lastbiler, få meter fra vores ejendom. Det vil betyde en meget stor forringelse af de fysiske rammer.</p>	<p>ligger hensigtsmæssigt, og at der bør findes en anden løsning. Det vurderes, at eksisterende vejadgang vil kunne opretholdes. Det vurderes endvidere, at etablering af 4 p-pladser fortsat vil kunne tilvejebringes, eventuelt ved indretning i sammenhæng med indretning af p-areal for det nye projekt. Areal med de 4 eksisterende p-pladser er ikke beliggende inden for lokalplanafgrænsningen. Indsiger inddrages i dialog omkring udformningen i forbindelse med projektering af vejomlægning.</p> <p>Mht. adgangsforhold for lastbiler ved vareindlevering, så skal lastbiler køre ”med næsen ind” på matrikel 101 og her manøvrere som vist på kort bilag 6 i lokalplanen.</p> <p>Projekt materialet indplacerer bebyggelse mod Rosen, der placeres i skel mod indsigers ejendom. Opførelse af ny bebyggelse i skel mod ejendommen, vurderes at kunne tillades på det givne sted, da det såvel i nuværende som i tidligere planlægning er beskrevet, at ny bebyggelse skal opføres som randbebyggelse mod</p>	
--	---	---	--

		<p>Projekttegning med detaljeret opmåling af længde på lastbil med hænger og korrekt vejbredde, fra lastbilen skal rundt fra Rosen og ind på projektarealet og ud igen, bedes fremsendt til gennemsyn. Har man tænkt sig, at der skal ske direkte udkørsel fra ejendommen Rosen 6 til en rundkørsel? Eller hvordan har man tænkt sig at løse udkørselsforhold fra ejendommen Rosen 6, hvor der i dag er 4 parkeringspladser, der køres ud fra på grunden?</p> <p>Skel / Byggelinjer / Byggehøjde etc Der udbedes materiale, der grundigt redegør for disse forhold op til ejendommen Rosen 6, Holbæk, da det umiddelbart ser ud til, at man bygger helt op til skel og ikke overholder lovgivning om byggelinjer og byggehøjde, hvilket der gøres indsigelse imod, såfremt dette er tilfældet.</p> <p>Det gøres opmærksom på, at der er tinglyst deklaration om byggeretsligt skel på minimum 2,5 meter fra matr.nr. 101 Holbæk Bygrunde op til ejendommen Rosen 6, 4300 Holbæk</p> <p>Facade At såfremt der ikke er adgang til butikker, supermarked eller anden type af detail fra <u>selve</u> Smedelundsgade, så vil detail som supermarked typisk stå med et forholdsvis lukket og afvisende ydre, der ikke bidrager til områdets handelsliv. Smedelundsgade er en af de 3 store handelsstrøg i Holbæk By og stilles der ikke krav til, at der skal være åbent ind til hver butik, supermarked eller øvrig detail m.v., så vil dette være ødelæggende for en gade som Smedelundsgade.</p> <p>Grundsalg I forbindelse med projektet, sælger kommunen da jord til projektet, der oprindeligt var tænkt til cykelsti og til brug for fremtidig udvidelse af lyskryds? Såfremt det er tilfældet, hvad er salgsprisen i så fald?</p> <p>Såfremt dette er tilfældet, hvordan kan det så være, at TUT Ejendomme ApS, ejer af ejendommen Lindevej 16, 4300 Holbæk, tidligere har fået afslag på dette?</p> <p>Generelt</p>	<p>Smedelundsgade og Rosen, illustreret i den gældende eksisterende lokalplan 1.27 således, at byggefelt ligger helt i skel præcis som i nuværende planforslag. Indsiger har således allerede forud for nærværende planforslag måttet forvente, at der kunne opføres bebyggelse i skel.</p> <p>Et af formålene med planlægningen er at sikre, at gadefacader fremstår med åbenhed ud mod hande­lsgaden Smedelundsgade.</p> <p>Spørgsmålet omkring inddragelse/(salg) af forareal ud mod Rosen til projektet blev drøftet såvel på fordebat-møde på biblioteket, samt ved den politiske vedtagelse af planforslagene til udsendelse i offentlig høring. Det er således en politisk beslutning, at lade dette areal indgå i projektet. Salg af arealet er endnu ikke gennemført, - men jf. politisk behandling af sagen, skal dette ske til vurderingsspris. (se byrådsbeslutning på byrådsmøde juni 2017, pkt. 118: http://holbaek.dk/politik/byraad-</p>	
--	--	---	--	--

		<p>På samtlige tegninger er matriklen for Rosen 6 nedtonet for den del af matriklen, der vender ind mod den planlagte indkørsel på projektområdet, hvilket gør tegningerne misvisende og nye tegninger, hvor det klart fremgår, hvor matrikelafgrænsningen er, udbedes.</p> <p>Med venlig hilsen</p> <p>Pia Hjuler Jensen</p> <p>LTI ApS, administrationschef</p>	<p>og-udvalg/dagsordener-og-referater/byraadet)</p> <p>Kortbilag 2 i lokalplanen viser matrikelskel og lokalplanafgrænsning – og bilag 2 i trafikrapporten anviser en skitse af udformning af rundkørsel / vejadgang, der ligeledes viser matrikelafgrænsninger. Ejendommen Rosen 6 er ikke beliggende inden for lokalplanafgrænsningen.</p> <p>Administrationen har i forlængelse af det indsendte hørings svar været i løbende dialog med indsiger. Denne efterfølgende mailkorrespondance er ikke gengivet i nærværende skema, men er journaliseret på sagen.</p>	
3	Midt og Vestsjællands Politi	<p>Til Holbæk kommune, planafdelingen</p> <p>Politiet har gennemgået planens afsnit vedr. trafik, veje og stier. Politiet har ingen bemærkninger i forhold til indholdet i lokalplanforslaget.</p> <p>Politiet har følgende bemærkning af teknisk karakter vedr. udformningen af veje og stier.</p> <p>Af kortbilag 3 ser det ud som om, man i p-pladsområdet laver en fodgængerfelt lignende afmærkning.</p> <p>Såfremt der skal udformes stiforløb skal afmærkningen ændres til en anden afvigende belægning. Det må ikke fremstå som</p>	<p>Den beskrevne problemstilling i forhold til afmærkning og materialevalg ved overflader på belægning inden for parkeringsområdet viderefremmes til projektudvikler.</p> <p>Skiltning og afmærkning skal udføres og godkendes i henhold til gældende lovgivning.</p> <p>Lokalplanen fastsætter ikke bestemmelser omkring materialevalg for belægning på</p>	<p>Det indstilles, at hørings svaret ikke medfører ændringer i planforslagene.</p>

		<p>fodgængerfelter afmærkning. Man kunne f.eks. lave en belægning med SF-sten el.lign. Se f.eks. et luftfoto fra Hundige Center, Greve, hvor en kombineret cykel og gangsti er lagt henover p-pladsområdet netop med betonbelægningssten.</p> <p>-</p> <p>Skiltning og afmærkning af vej-, sti- eller parkeringsforhold skal udføres og behandles i henhold til færdselslovens, evt. privatvejsloven og vejafmærkningsbekendtgørelsens bestemmelser.</p> <p>Vores jnr. 1200-50160-00003-17 – 316/Lokalplan 1.51 Smedelundsgade og Rosen, 4300</p>	<p>det omtalte p-pladsområde, og bemærkningerne giver således ikke anledning til at ændre i lokalplanbestemmelserne.</p>	
4	Simon Beyer Solhøj 10	<p>Til Holbæk Kommunes planafdeling</p> <p>Ang. forslag til lokalplan 1.51 og kommuneplantillæg 36</p> <p>Jeg har deltaget i to borgermøder om de nævnte planforslag vedr. byggeri af boliger og butikker i Smedelundsgade/Rosen (Fordgrunden). På begge møder var en del af de fremmødte utilfredse med højden på det planlagte 7-etagers punkthus som indgår i projektet. Jeg vil gerne understrege at disse utilfredse røster ikke nødvendigvis repræsenterer flertallet af borgerne i Holbæk by. Personligt er jeg tilhænger af projektet - også punkthuset i 7 etager. Arkitekturen er moderne og spændende, og desuden er det for mig at se en korrekt strategi af Holbæk Kommune at satse på en fortætning af bymidten. Det skaber en mere bæredygtig by, samt mere liv og aktivitet i bymidten.</p> <p>Folks syn på nybyggeri er vidt forskellig. Personligt mener jeg at højt byggeri på udvalgte steder i en større by som Holbæk er godt, da det bidrager til et mere urbant bybillede og signalerer en by som er driftig og dynamisk. Desuden skaber det også en mere varieret bygningsstruktur i byen. Det ses bl.a. i byer som Vejle, Herning og Sønderborg, som er lykkedes med at indplacere nydeligt højt byggeri i bymidterne.</p>	<p>Administrationen deler den tilkendegivne opfattelse af, at fortætning på det givne sted er i overensstemmelse med målsætningerne for midtbyen. Som det fremgår af de efterfølgende høringssvar er der tilsvarende ingen tvivl om, at indplacering af højt byggeri på det givne sted, og udformningen heraf, resulterer i vidt forskellige holdninger til, og modstand mod, projektets udformning.</p>	<p>Det indstilles, at høringssvaret ikke medfører ændringer i planforslagene.</p>

		<p>Derfor er min opfordring til Holbæk Kommune at fastholde projektet som det er - inkl. punkthuset i 7 etager. Vi skal turde at udvikle byen og turde at bygge i højden på udvalgte steder. Det skaber en mere spændende og dynamisk by.</p> <p>Vi er mange som bifalder højt byggeri og byudvikling.</p>		
5	John Sparsing Æblevang 54	<p>Att.: Holbæk Kommune</p> <p>Jeg deltog i borgermødet på biblioteket den 10. august 2017 og har følgende bemærkninger til forslaget og tillægget:</p> <p>1.) Det viste punkthus på 7 etager er åbenlyst flere etager for højt i forhold til såvel øvrig bebyggelse i planområdet som til naboområder.</p> <p>Således vil beliggenheden relativt tæt op ad naboskel mod Rosen nr. 6 og flere ejendomme på Skolegade medføre skygge- og indbliksgener for beboere i disse ejendomme.</p> <p>Etageantallet skal derfor reduceres til max. 4 etager som øvrige bygninger med grønne tage.</p> <p>Alternativ kunne en fortætning evt. udformes som bebyggelse i op til 5 etager på 3 af blokkene med grønne tage.</p> <p>En sådan løsning ville virke mindre udfordrende for omgivelserne end et enkelt punkthus.</p> <p>2.) Lokalplanens anvendelsesbestemmelse åbner kun mulighed for etablering af butikker i stueetagen.</p> <p>For at undgå evt. yderlige tomme butikker i området foreslår jeg derfor, at der også skal være mulighed for etablering af liberale erhverv dvs. erhvervsvirksomheder, der beskæftiger sig med forskellige former for serviceydelser.</p> <p>3.) Det er fint med de grønne tage som forholdsregel mod de stigende nedbørsmængder.</p> <p>Der mangler dog bestemmelse om, at der skal være en passende andel af permeable belægninger ved parkeringsarealer såfremt forholdene tillader det. Det kan f.eks. være betonsten med nedsivning via fugen.</p>	<p>Det tilkendegivne synspunkt om, at et punkthus i 7 etager er for højt, og vil afstedkomme negative påvirkninger ved indblik, skygge og manglende tilpasning, går igen i mange af de fremsatte høringssvar, såvel som i den tidligere fordebat og ved afholdt borgermøde.</p> <p>Administrationen vurderer, at et punkthus vil kunne indplaceres med den givne højde, på det pågældende sted, da dette er beliggende på bagsiden af eksisterende randbebyggelse i 2 ½ etage mod Smedelundsgade og mod Rosen, samt med en afstand på over 40 m mod eksisterende boligbebyggelse ved Skolegade.</p> <p>Administrationen finder dog samtidig, at en reduktion af etageantallet med to etager til 4 etager plus serviceetage (ca. 2,5 m under eksisterende p-niveau ved Føtex) ligeledes vil kunne resultere i en afbalanceret projektløsning, der samtidig ville være en naturlig imødekommelse af de mange tilkendegivne protester mod projektet. En</p>	<p>Det indstilles, at høringssvaret medfører en reduktion i etageantallet for punkthuset fra 7 til 5 etager, heraf er underste etage en serviceetage placeret under niveau på Føtex p-areal.</p>

		<p>4.) Det nye kommuneplantillæg tillader et punkthus i op til 7 etager, hvilket er 3 etager mere en den nugældende kommuneplanramme tillader.</p> <p>Placering af et punkthus på dette sted savner en planmæssig begrundelse og må derfor skyldes udviklers ønske om at få placeret så meget byggeri som muligt på ejendommen.</p> <p>Den visuelle effekt på ikke alene lokalplanområdet men også fra de større parkeringsarealer ved Føtex og Skolegade vil være negativ, fordi et højt hus her vil virke umotiveret.</p>	<p>reduktion af etageantallet er vendt med udvikler, der tilkendegiver, at en reduktion med to etager vil kunne imødekommes. Der har været foreslået flere løsningsmodeller med henblik på anden indplacering af de givne reducerede etagemeter, eksempelvis ved at give en ekstra etage mod Smedelundsgade, Rosen eller ved boliger placeret over den kommende dagligvarebutik. Administrativt vurderes imidlertid, at disse alternativer vil have en større visuel indvirkning på omgivelserne, end indvirkningerne ved indplacering af punkthuset, herunder bl.a. negativ påvirkning på de eksisterende byrum og gadeforløb i handegaderne. Mulighed for etablering af liberalt erhverv i stueplan er indarbejdet i planens bestemmelser. Mulighed for nedsivning inden for området er en mulighed, men der fastsættes ikke med planen krav herom, da det endnu er uvist, om det er teknisk hensigtsmæssigt. Den planlægningsmæssige begrundelse for indplacering af et punkthus, er dels at finde i et overordnet ønske om fortætning</p>	
--	--	--	---	--

			af bymidten, samt en konkret vurdering af, at den pågældende placering på bagsiden af eksisterende randbebyggelse og mod eksisterende p-areal, er mindre sårbar, og vil kunne bære et sådan projekt.	
6	Anja Søs Hansen Skolegade 16	<p>Bebyggelse på tidl. Ford grund</p> <p>Jeg vil gerne anmode om, at der ikke bliver bygget i 7 etager, vi på Skolegade ønsker ikke at folk skal kigge ned i vores baghaver, vi nyder at kirketårnet kan ses og klokkerne høres, jeg synes, at der skal værnes om indre by og byggerier på den størrelse hører til ved havneområdet eller ved megacentret, hvor der ofte bygges ud mod Søstrup .</p>	Se vurdering i forhold til høringssvar nr. 5.	Det indstilles, at høringssvaret medfører en reduktion i etageantallet for punkthuset fra 7 til 5 etager, hvoraf underste etage er en serviceetage placeret under niveau på Føtex p-areal.
7	Bestyrelsen for Centerforeningen Gendarmergården	<p><u>Vedr. Indsigelse mod Lokalplan 1.51 og kommuneplantillæg 36</u></p> <p>Bestyrelsen for Centerforeningen Gendarmergården må hermed gøre indsigelse mod det af Holbæk Kommune fremsatte forslag vedrørende Lokalplan 1.51 – hvor det påtænkes at opføre en dagligvarebutik på 1500 m2 med adkomst til butikken via Rosen og gennem en lukket parkeringsgård.</p> <p>Med dette forslag går kommunen imod egne bestemmelse, hvori det påpeges at der skal sikres et godt handelsmiljø i</p>	I høringssvaret tilkendegives, at projektet bør sikre åbne butiksfacader ud mod Smedelundsgade og adgang herfra, og der foreslås etableret en lukket port med adgang for fodgængere og med parkering i gården. Det foreliggende lokalplanforslag fastsætter netop bestemmelse med krav om åbne butiksfacader mod Smedelundsgade og mod	Det indstilles, at høringssvaret ikke medfører ændringer i planforslagene.

		<p>Smedelundsgade med åbne udstillingsvinduer uden tildækning. Netop for at sikre at Smedelundsgade igen bliver en aktiv handelsegade med åbne butiksfacader, må vi stille krav om, at adkomsten til den kommende butik sker fra Smedelundsgade, og ikke fra en lukket gård.</p> <p>Det kunne gøres ved at gøre den nuværende indkørsel til Fordgården – til højre for komediebygningen, til en lukket port for fodgængere, og med parkering i gården. Dette vil kunne skabe et sammenhæng i butiksflowet i gaden og gøre Smedelundsgade mere aktiv.</p> <p>For at skabe rum og lys i Smedelundsgade, må vi sætte som krav at udformningen til den kommende dagligvarebutik, bliver i lighed med indgangspartiet til Føtex og den åbne facade ved MENY, dette for at sikre kontinuiteten i byggeriet i gaden.</p> <p>Ligeledes er det nødvendigt at sikre kundeflowet og bevægelsesmønstret Smedelundsgade, så der er et naturligt sammenhæng mellem butikkerne på begge sider af gaden, hvor der er et godt sammenspil i butiksmixet, for at sikre fornyet vækst og tilførsel af nye kundegrupper. Og det sker <i>ikke</i> ved at lave en butik inde i en lukket gård, der skal åbnes op med en aktiv facade.</p> <p>I håb om forståelse for vores rådgivning som professionelle detailfolk, vil vi ellers med glæde byde projektet velkommen – men efter de af os givne retningslinjer.</p> <p>Med venlig hilsen Bestyrelsen for Centerforeningen Gendarmergården</p>	Rosen, og der sikres adgang for gående fra Smedelundsgade til butikkerne.	
8	Kim Damslund Jensen	<p>PUNKTHUSET</p> <p>Kære kommune og politikker...</p>	Se ovenstående administrative vurdering ved høringssvar nr. 5.	Det indstilles, at høringssvaret medfører en reduktion i

		<p>Efter offentlig møde på Holbæk bibliotek den 10 august 2017. Hvor vi fik indblik i planforslag til lokalområdet.</p> <p>Må Jeg indrømme, at jeg undre mig over at man har planer om at bygge et punkthus op til 7 etager. Som ligger på vores ” forside ” og med den eneste begrundelse er at økonomien for byggeprojektet ikke ville hænge sammen.</p> <p>Dette var noget af en tynd begrundelse, og måske skulle man heller fortælle at det drejer sig om MAX optimering og får så stor profit som muligt, og i dette tilfælde, prøver man som byggeherre samt sælger, at skubbe til kommunen og politikkerne, for at få ændret lokalplanen.</p> <p>Jeg håber naturligvis, at Jer som har ansvar for Holbæks by udseende, tænker sig meget grundigt om, og om man ønsker at denne enorme bygning skal placeres midt inde i byen, med omkringliggende bevaringsværdige ejendomme.</p> <p>Jeg håber og tror, at respekten for det gamle Holbæk vinder og vil blive prioriteret før økonomi.....</p> <p>TÆNK LÆNGERE FREM ” ER DET ET HUS I VIL SE PÅ MED BEUNDRENDE ØJENE OM 100 ÅR !!!!!!!!!!!</p> <p>Med venlig hilsen Familien Damslund.</p>		<p>etageantallet for punkthuset fra 7 til 5 etager, hvoraf underste etage er en serviceetage placeret under niveau på Føtex p-areal.</p>
9	Bevaringsforeningen	<p>Høringssvar vedr. lokalplanforslag 1.51 og kommuneplantillæg</p> <p>Bevaringsforeningen kan konstatere, at lokalplanforslaget er udsendt uden at fjerne det 7 etages højhus fra forslaget. Vi vil derfor på ny gøre opmærksom på, at det foreslåede 7 etages hus er placeret midt i den gamle bydel flankeret af to kulturmiljøer, det ene primært repræsenterende den gamle handegade Smedelundsgade og det andet primært repræsenterende Østre Skole og de omliggende arbejderboliger fra begyndelsen af 1900-tallet. Der er netop plads til højhuset – mellem de to kulturmiljøer, men det hører ikke hjemme her. Et tilfældigt højhus kommer til at bestemme</p>	<p>Se ovenstående administrative vurdering ved høringssvar nr. 5.</p> <p>I forhold til punkthusets indpasning i området bemærkes, at placeringen på bagsiden af eksisterende bebyggelse vurderes at være mindre sårbar i forhold til de omkringliggende kulturmiljøer og disse gadebebyggelser, der vil afskærme punkthuset visuelt.</p> <p>Med en reduktion af punkthuset</p>	<p>Det indstilles, at høringssvaret medfører en reduktion i etageantallet for punkthuset fra 7 til 5 etager, hvoraf underste etage er en serviceetage placeret under</p>

	<p>stedets karakter, og det skal det ikke, især ikke når der som her er værdifulde kulturmiljøer omkring det påtænkte højhus at værne om. I kommuneplanen står bl.a. følgende om udpegning af kulturmiljøerne:</p> <p>”Formålet med at lade udpegningerne af værdifulde kulturmiljøer i byerne indgå i kommuneplanens retningslinjer er at beskytte og bevare de væsentligste kulturhistoriske spor i byerne fra menneskets udviklingshistorie. Udpegningerne skal sikre, at for eksempel ny bebyggelse, byudvikling, anlægsarbejder m.v. sker i respekt for de kulturhistoriske beskyttelsesinteresser.”</p> <p>I kommuneplanen står om definitionen af kulturmiljøerne:</p> <p>”Et kulturmiljø er ikke en objektiv størrelse. Derimod er miljøerne i Holbæk by defineret og vurderet med øje for at kunne sige noget væsentligt om byens samfundsmæssige udvikling.</p> <p>Det er tanken, at vi ved at registrere miljøer frem for enkeltbygninger frembringer en større forståelse for byens kulturhistoriske sammenhænge. Synliggørelsen af sammenhængene vil medvirke til at gøre det lettere at beskrive konsekvenserne ved forandringer i fremtidige byudviklingsprojekter.”</p> <p>Hvad der er citeret fra Kommuneplanen om sammenhænge og helhedssyn og hensyntagen til kulturmiljøer kan ikke siges bedre. At efterleve disse sætninger og intentioner giver ikke plads til et 7 etagers højhus i kvarteret.</p> <p>Man kan ikke påstå, at Holbæk er en helstøbt by med en sammenhængende gammel bykerne, omgivet af nyere bebyggelser. Derfor er det så vigtigt at være ekstra varsom, hver gang man bebygger grundene inde omkring den gamle bymidte, så de få perler, der er tilbage, ikke bliver ladet fuldstændig i stikken og kommer til at fremstå til gene for nybyggeriets design.</p> <p>Skolegades beboelseshuse, hvoraf mange er bevaringsværdige, er alle i 1 ½ etage og vender ud mod det område, hvor højhuset tænkes placeret med 40 m til det nærmeste skel. Et af de huse, det går</p>	<p>med to etager, gives en bygningshøjde på maks. 17,5 m, svarende tilnærmelsesvis til højden af den eksisterende bygning i nærområdet ved Rosen 5, der andrager godt 16 m.</p>	<p>niveau på Føtex p-areal.</p>
--	--	---	---------------------------------

	<p>værst udover, er dog Borgerstiftelsen fra 1862. Det er en velproportioneret beboelsesbygning i 2 etager med høj bevaringsværdi - ejet af Holbæk Kommune. Højhuset er placeret 18 meter syd for Borgerstiftelsen i matrikelskel. Af skyggediagrammerne i lokalplanforslaget fremgår da også, at Borgerstiftelsen, dens altaner og hele haven vil ligge i skygge om eftermiddagen stort set hele året!</p> <p>Det nye lokalplanforslag dækker et område, som er indeholdt i den eksisterende lokalplan fra 2008. Der var dengang store protester mod etageantallet, som gjorde, at politikerne besluttede at sætte det ned til de nuværende tre etager. "Så hvad skal det til for: at foreslå opført et højhus i 7 etager?", blev der spurgt på borgermødet i august. Og svaret kom prompte fra politikerne: "Projektøkonomi". TK Development kan ikke få det til at hænge sammen økonomisk, hvis ikke højhusets kvadratmetre er der. Økonomi betyder selvfølgelig noget, men burde vi og vore valgte politikere ikke tænke større på vores fælles by snarere end på "projektøkonomi"?</p> <p>Hvis man tager udgangspunkt i illustrationsplanen på kortbilag 3 er det, der skiller os ca. 420 m², der skal tages af højhuset for at komme ned på fire etager som de nye bygninger ved siden af. Foreningen er herved også indstillet på at acceptere en stigning fra tre etager i den gamle lokalplanplan til fire etager i det nye lokalplanforslag.</p> <p>Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur i Holbæk ser frem til, at vores politikere kigger med nye øjne på det foreliggende lokalplanforslag, og vi vil meget gerne i en tættere dialog med beslutningstagerne under tilsvarende planprocesser fremover.</p> <p>På Bevaringsforeningens vegne Peter Korsgaard, formand Stillidsvej 27, 4300 Holbæk ./.. Vedlagt bilag med tegninger Snitlinier for de tre viste projektionstegninger. Snit A - A viser Lokalplanforslagets højhus og gavlen af</p>		
--	--	--	--

		<p>Borgerstiftelsen set fra Føtex P-plads og Borgerstiftelsens have</p> <p>Snit B - B viser fem af villaerne på Skolegade set fra Skolegade mod lokalplanforslagets højhus</p> <p>Snit C - C viser lokalplanforslagets 4 og 7 etages nybyggeri, havefacaden af Borgerstiftelsen og villaerne på hver side af Skolegade.</p>		
10	Karl Andersen Skolegade 6	<p>Bemærkninger til Lokalplanforslag 1.51 og Kommuneplantillæg 36.</p> <p>Bemærkningerne vedrører udelukkende punkthuset på op til 7 etagers højde. Ved orienteringsmødet i februar 2017 var der blandt de fremmødte generel modstand mod højhuset. Ved mødet den 10. august 2017 var huset på trods af protesterne mod højhusplanerne vokset med yderligere 1,5 meter i højden, her kunne man jo også have valgt at skære en etage af.</p> <p>Det blev ved begge møder understreget, at punkthuset reelt kun ville rage 6 etager op, men et kig på Holbæk Kommunes højdekort afslører at der kun er 1-1,5 meters forskel på højdekoterne for hhv. højhuset og den nærliggende bebyggelse i Skolegade, alt så ikke en hel etages forskel.</p> <p>Arkitekten fremhævede ved begge møder skulle være et "Fyrtårn" for arkitekturen i Holbæk, så forekommer det underligt at placere det på det der på mødet blev betegnet som bagsiden af byen. Med hensyn til placeringen i kvarteret omkring Østre Skole, karakteriseret af lav bebyggelse, forekommer højhuset mindst talt malplaceret.</p> <p>I forbindelse med opførelsen af Føtexkomplekset blev der udarbejdet en ny lokalplan, der fastsætter en bebyggeshøjde i området på maksimalt 3 etager. I tillid til at Lokalplansforslag ikke bare omgøres efter forgodtbefindende, valgte vi for 2 år siden at flytte til Skolegade. Havde der ligget et skyggende højhus i baghaven eller havde der været planer om at opføre et sådant, ville vi aldrig have valgt at flytte til Holbæk. I en lignende sag i nabokommunen Odsherred Kommune, valget politikerne at fastholde en gældende lokalplan med begrundelsen, at man ikke bare laver om på tidligere</p>	Se ovenstående administrative vurdering ved høringssvar nr. 5.	Det indstilles, at høringssvaret medfører en reduktion i etageantallet for punkthuset fra 7 til 5 etager, hvoraf underste etage er en serviceetage placeret under niveau på Føtex p-areal.

		<p>trufne beslutninger efter forgodtbefindende. Måtte det tjene som inspiration.</p> <p>Med venlig hilsen</p> <p>Karl Andersen Skolegade 6</p>		
11	Dialog Holbæk Bestyrelsen	<p>Vedr.: Forslag til lokalplan 1.51 for boliger og detailhandel ved Smedelundsgade og Rosen Holbæk</p> <p>Hermed kommentarer til lokalplanforslaget fra Dialog Holbæk – Lokalforum i Holbæk by.</p> <p>I fordebatten om lokalplanen fremsendte Dialog Holbæk forskellige kommentarer, som vi stadig holder fast i, om som vi gerne vil henstille også bliver taget i betragtning i udarbejdelsen og vedtagelsen af den endelige lokalplan.</p> <p>1. Det er meget værdifuldt for os at den historiske bygning, Komediengården, på Smedelundsgade 19 bevares. Smedelundsgade 19 er vurderet med højeste bevaringsværdi og der er kun meget få 1700-tals bygninger på de to hovedstrøg (Ahlgade og Smedelundsgade). Det gør, at vi værdsætter bevaringen af denne bygning meget.</p> <p>2. Vi vil gerne forbedre forslaget så den maksimale højde på punkthuset bliver 5 etager, da skyggegenerne så reduceres og nærområdet beholder sit udtryk i skylinen til glæde for f.eks. turister og giver lys og luft til borgerne. Med dispensation fra byrådet kan højden blive 8 eller 9 etager, og dette anser vi for belastende i forhold til skyggegenerne i nærområdet med boliger herunder villaer med haver.</p> <p>3. For at forbedre og sikre forholdene for "de bløde trafikanter" skal der findes alternative</p>	<p>Den bevaringsværdige bygning, Smedelundsgade 19, fastholdes som bevaringsværdig i planforslaget.</p> <p>Reduktion af etageantallet på punkthuset indstilles reduceret til 5 etager, jf. vurdering og indstilling ved ovenstående høringssvar nr. 5.</p> <p>En tilbagetrækning af bebyggelseskant mod Rosen har været vendt med udvikler, der vurderer, at en tilbagetrækning vil betyde en uhensigtsmæssig smal bygningskrop mod vej eller umuliggøre hensigtsmæssig indretning af det bagvedliggende p-område.</p> <p>Busstoppestedet skal omlægges ved etablering af ny vejadgang, men fastholdes i nærområdet og flyttes kun ganske få meter.</p> <p>Krav om etablering af parkeringshus/ p-kældre indebærer tunge omkostninger, og vil usandsynliggøre realisering af projektet. Nærværende projekt</p>	<p>Det indstilles, at høringssvaret medfører en reduktion i etageantallet for punkthuset fra 7 til 5 etager, hvoraf underste etage er en serviceetage placeret under niveau på Føtex p-areal.</p>

	<p>tilkørselsforhold, så det også i fremtiden vil være muligt at lave cykelsti. Det er vejbredden på Rosen, der skal øges. Det vil sige, at arealet mellem vejen Rosen og ind mod bygningerne på Rosen 4, der tidligere er angivet som kommunens, ønsker vi benyttet som offentligt areal til bløde trafikanter. Vi er meget imod det, som vi forstår er et salg af kommunens areal mellem vejen Rosen og ejendommen Rosen 4. I et af afsnittene i "Holbæk i Fællesskab" er byrådets ønske at understøtte fysisk bevægelse, herunder at gøre det lettere at tage cyklen. Dette ser vi meget gerne prioriteret her. Et areal er krævet udlagt til bløde trafikanter ved Mega Centret, så her er det prioriteret. Derudover er plads til offentlig trafik herunder busser vigtigt af sætte fokus på.</p> <p>4. Der ønskes en forbedring med til- og frakørsel til området, hvor der skal være krav om tilslutning til Føtex' til- og frakørsel. Busstoppet skal fastholdes, da det er meget brugt.</p> <p>5. Vi ønsker forbedringer med krav om parkering i parkeringshus(e) og eller parkeringskældre til forskønnelse af dette boligområde. For at få økonomi til dette ønsker vi, at der indføres P-afgift. Vi ønsker, at parkeringspladserne / bilerne fjernes fra de i forslaget angivne områder, der er meget dominerende.</p> <p>6. Der skal sættes krav om etablering af kældre under de nye bygninger for bedre at udnytte det centrumnære areal. Der er stillet krav om udnyttelse af arealet med kælder i andre lokalplaner – selv ved havnen, hvor der skal pumpedrænes.</p> <p>7. Forslaget ønskes forbedret væsentligt med lodrette solenergianlæg på de syd- og vestvendte</p>	<p>vurderes ikke at have et omfang, der kan løfte indførelse af parkeringsafgift. Spørgsmålet om indførelse af parkeringsafgift i bymidten har tidligere været forelagt byrådet, der har afvist dette tiltag.</p> <p>Lokalplanen rummer ikke bestemmelser, der forhindrer indplacering af solenergianlæg, men krav om etablering af solenergianlæg på syd- og vestvendte lodrette flader vurderes at indebære risiko for, uhensigtsmæssig refleksion og visuel påvirkning.</p> <p>Belysning i bymæssig kontekst skal udføres så denne indebærer mindst mulige gener, samtidig med, at der sikres den fornødne belysning af sikkerheds- og trykshensyn.</p> <p>Der er i forbindelse med nærværende planforslag udarbejdet en udbygningsaftale, der pålægger udvikler at afholde udgifter til omlægning af vejadgang, rundkørsel m.v.</p>	
--	---	---	--

		<p>vægge samt regnvandsopsamling til et vandløb gennem P-pladsens grønne have.</p> <p>8. I forhold til belysning vil vi forbedre med krav om nedadrettet udendørs belysning, der ikke blænder.</p> <p>9. Vi ser desværre store udfordringer i de afledte omkostninger af de planlagte ændringer. Fx den rundkørsel, der sådan som vi læser planerne, skal opføres – hvem skal betale for dette vejarbejde?</p> <p>10. Det er positivt med krav om en hel del grønne arealer. Vi ønsker dog, at der stilles krav om egnstypiske vækster f.eks. træer, og at der er krav om en minimumsstørrelse for de grønne opholdsarealer.</p> <p>Derudover har vi følgende kommentarer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vi påskønner ændringen fra forladte autoværkstedbygninger til nyt centerområde, som (planlovens brug af ordet). • Det er rigtigt godt at etagehøjden følger Smedelundsgade og med rundt til Rosen (maks. 2½ etage) og det samme med tagudformningen. • Det er virkelig vigtigt, at der er givet bevarende bestemmelser for bygningsændringer på Komedigården (Smedelundsgade 19). • Et ønske for reklamer med lys i er, at de ikke pulserer og blænder. • Vi ønsker at der stilles krav om, at oplag af f. eks. uindregistrerede køretøjer ikke tillades. <p>Med venlig hilsen Bestyrelsen for Dialog Holbæk</p>		
12	Bemærkninger underskrevet af: Karl Andersen, Skolegade 6,	<p>Fælles indsigelse om lokalplanforslag 1.51 og kommuneplantillæg.</p> <p>Vi støtter ikke realiseringen af den nye lokalplan. Vi støtter, at nye levedygtige butikker og boliger etableres i byen. Men det skal ikke ske på bekostning af et allerede eksisterende attraktivt boligmiljø.</p>	Intentionen med planforslagene ligger i tråd med indsigelsens tilkendegivne ønske om at fastholde og forbedre det eksisterende attraktive boligmiljø	Det indstilles, at høringssvaret medfører en reduktion i etageantallet

<p>Claus Pörösei, Skolegade 9 og Mogens Roed, Käte Roed, Skolegade 13</p>	<p>Det er vigtigt for os at pointere, at området omkring Østre Skole og Markedspladsen har stor herlighedsværdi for os, og vi tror det også gælder andre beboere i området og dem, der passerer. Den herlighedsværdi må ikke forringes. Den må kun forbedres.</p> <p>Vi står fuldstændig uforstående overfor, at Holbæk Kommune kan finde på at fremlægge et lokalplanforslag med huse i 4 og tilmed i 7 etager, når man betænker den protest, der var i 2008, da den nuværende lokalplan for området blev forelagt. Her var byggeriet vist i 4 etager, men frem til den endelige godkendelse endte det med, at der i lokalplanen kun er givet tilladelse til 3 etager. Lad os beholde den nuværende lokalplans etagehøjder. Og hvis vi kunne få arkitekturen til at matche eller i hvert fald klæde de gamle huse noget bedre, ja så bakker vi op om at bygge boliger mellem Smedelundsgade og Føtex p-pladsen.</p> <p>Den visualisering, der er lavet i lokalplanforslaget af udsigten fra Skolegade op mod højhuset, virker mildest talt utroværdig. Så lille et højhus kan der ikke stå mennesker oprejst i.</p> <p>Vi er meget i tvivl, om der kommer gang i de mange m2 til butiklokaler i bagbygningen, i Smedelundsgade og i Rosen, uden at det bare er de nuværende butikker, som flytter ud fra Ahlgade og tilstødende gader og dermed efterlader tomme butikker der.</p> <p>De nye huse mod Smedelundsgade og Rosen er vi begejstrede for, og vi ser også frem til, at den viste rundkørsel mellem Rosen og Markedspladsen etableres, da krydset allerede nu er halvfærdigt. Af hensyn til de svage trafikanter bør bebyggelsen i Rosen trækkes tilbage, så der bliver plads til en cykelsti i begge sider.</p> <p>Vi håber alle, at Kommunalbestyrelsen vil lytte til sine borgeres protest, og vi vil i givet fald gerne være de første til at bakke op omkring et byggeri i området med færre etager og bedre indpasset arkitektur end vist i lokalplanforslaget.</p> <p>Med venlig hilsen</p> <p>Karl Andersen, Skolegade 6; Claus Pörösei, Skolegade 9; Mogens og Käte Roed, Skolegade 13</p>	<p>i nærområdet.</p> <p>Som det fremgår af ovenstående, indstilles punkthuset reduceret med 2 etager, således at det udgør 5 etager, hvoraf den underste etage er en serviceetage, beliggende ca. 2,5 m under niveau ved p-plads for Føtex. Bygningshøjden udgør herefter maks. 17,5 m, hvilket kun er en ganske beskedne fravigelse fra bygningshøjde på eksisterende ældre etageejendom i nærområdet ved Rosen 5.</p> <p>Med planforslagene fastholdes typologien i bebyggelse mod handlegaderne i Smedelundsgade og Rosen, ligesom materialevalget tilpasses eksisterende. På bagsiden af bebyggelsen gives projektet en mere nutidig udformning, i tråd med bebyggelsesudformning bagved Føtex, og den allerede givne bebyggelsesmulighed på taget heraf.</p> <p>For så vidt angår ønske om tilbagetrækning af bebyggelseskant mod Rosen henvises til ovenstående hørings svar.</p>	<p>for punkthuset fra 7 til 5 etager, hvoraf underste etage er en serviceetage placeret under niveau på Føtex p-areal.</p>
---	---	---	--

		./vedhæftet bilag med snittegninger af området ved ny bebyggelse.		
13	Daria og Niels Helgogaard, Skolegade 8	<p>Høringssvar vedr. lokalplansforslag 1.51 og kommuneplantillæg</p> <p>Vi er en familie som flyttede til Skolegade 8 i Holbæk fra København for tre år siden. Vi flyttede til Holbæk fordi det er en charmerende gammel by med en virkelig hyggelig atmosfære. Vi så hvordan Holbæk bl.a. renoverede det gamle skibsværft og området omkring den gamle havn og hvordan nye spændene byområder er blevet opført.</p> <p>Vi havde derfor en forventning om at her måtte der være nogle lokalpolitikere med god æstetisk sans og interesse for at gøre Holbæk til en attraktiv og tiltrækkende by, at de forstod at værne om de historiske bygninger i og omkring den gamle bykerne og at nybyggeri og modernisering ville ske nænsomt og i overensstemmelse med områdets karakter.</p> <p>Det er derfor chokerende at være tilskuere til hvordan størstedelen af lokalpolitikere helt ukritisk vil lade sådanne et byggeri opføres på trods af massive og velbegrundede protester fra borgerne i lokalområdet. Udover tilsyneladende at ville godkende dette visionsløse projekt forstår vi simpelthen ikke hvorfor man politisk er villig til at ignorere lokalplanens krav om maksimum 3 etager for et projekt af denne karakter hvis primære formål er, højst muligt afkast til ejerne, bedst mulige projektøkonomi og forhåbentligt arbejde til lokale i byggeperioden. Hvad med os der bor her og skal leve med byggeriet og se på det resten af vores tid her i Holbæk? Har politikerne slet ingen visioner eller æstetisk sans? Vi ved godt at Holbæk lige er blevet nomineret som den fattigste kommune i landet men vær nu kloge nok til at tænke langsigtet, skab en by der kan tiltrække økonomiske og ressource stærke familier som kan ligge en masse penge i kommunekassen, skab en by der gør indbyggerne stolte og glade.</p> <p>Vores indsigelser i forhold til hele dette projekt og i særdeleshed den 7 etagers bygning er</p>	<p>Et af formålene med lokalplanen er at sikre en tilpasning til de eksisterende gadeforløb i Smedelundsgade og Rosen. Samtidig er det med planforslaget hensigten at muliggøre en fortætning af en centralt beliggende byggegrund i bymidten, ved omdannelse af de tidligere autoværkstedbygninger. På bagsiden af projektområdet gives mulighed for udformning af bebyggelse med et mere nutidigt udtryk. Som det fremgår af ovenstående, indstilles punkthuset reduceret med 2 etager, således at det udgør 5 etager, hvoraf den underste etage er en serviceetage, beliggende ca. 2,5 m under niveau ved p-plads for Føtex. Bygningshøjden udgør herefter maks. 17,5 m, hvilket kun er en ganske beskedne fravigelse fra bygningshøjde på eksisterende ældre etageejendom i nærområdet ved Rosen 5.</p>	<p>Det indstilles, at høringssvaret medfører en reduktion i etageantallet for punkthuset fra 7 til 5 etager, hvoraf underste etage er en serviceetage placeret under niveau på Føtex p-areal.</p>

	<ul style="list-style-type: none">- Passer på ingen måde sammen med de bevaringsværdige bygninger i området- Gør ikke området mere attraktivt for beboerne i området.- Heller ikke attraktivt for beboere i de nye bygninger, især højhuset, da udsigten vil være til masser af asfalt og til taget på den ikke særligt kønne Føtex bygning.- En skændsel for området og i særdeleshed for de nærmeste naboer som nu ikke længere får sol i haverne, udsigten til blå himmel og kirketårn er nu erstattet af udsigten til et kønsløst højhus og så får vi nye naboer som kan sidde på deres altaner og se direkte ned i vores haver.- Vi har brug for mere grønt, ikke endnu mere asfalt.- Har hørt at Netto har lagt billet ind på de nye lokaler i stueetagen. Det skaber efter vores opfattelse ikke et mere aktivt og attraktivt handelsstrøg at flytte Netto fra sin nuværende placering 200 meter nærmere Føtex, Menu og Aldi. <p>Med venlig hilsen</p> <p>Daria og Niels Skolegade 8</p>		
--	--	--	--