

Forslag til Lokalplan nr. 2.80 og Kommuneplantillæg nr. 35

Oversigt over forslag og bemærkninger fra høringsfase samt administrationens indstilling hertil

er modtaget 8 skriftlige hørings svar. Resumeer af det indkomne samt administrationens vurdering og indstilling fremgår af skemaet nedenfor.

Der Nr.	Afsender	Hørings svar/indsigelse	Administrationens vurdering	Administrationens indstilling
1	Per Fynbo	<p>Holbæks stisystem har en udfordring med at få sammenhæng mellem østbyen og vestbyen. De to bydele gennemskæres af tre store nord-sydgående trafikårer: Valdemar Sejers Vej, Jernbanen mod Tølløse og Roskildevej.</p> <p>I anledning af det nye lokalplanforslag om 57 nye boliger ved Ny Tåstrupvej er der mulighed for at forbedre sammenhængen mellem de to bydele, og samtidig sikre det nye boligområdes forbindelse til nabo-boligområderne på den anden side Roskildevej, og dermed sikre området mod at blive en ghetto, isoleret mellem Jernbanen og Roskildevej.</p> <p>Opgaven er, som en del af "byggemodningen" af området at sikre:</p> <p>(Ad 1) 1. At den nordsydgående sti langs jernbanen virkelig etableres (og ikke bare optræder i lokalplanen som en "eventuel" sti),</p> <p>(Ad 2) 2. At Ny Tåstrupvej indrettes, så den også fremover kan anvendes som trafiksikker stiforbindelse/stillevej mellem øst og vest, samt</p> <p>(Ad 3) 3. At krydsningen ved Roskildevej gøres trafiksikker for bløde trafikanter. Det kunne være et kraftigere markeret helleanlæg på et hævet vejareal på Roskildevej, der sikrer overførsel af både cyklister og fodgængere.</p> <p>Det ville være rigtig godt, hvis KMU under offentlighedsfasen om lokalplanforslaget kunne skitsere og beregne på disse tre</p>	<p>Ad 1: Forslaget om etablering af stier og forbedrede forhold for bløde trafikanter ved Valdemar Sejers Vej, Jernbanen mod Tølløse og Roskildevej videregives til kommunens vejmyndighed og kan indgå i evt. kommende prioritering af kommunens trafiksikkerhedsindsatser. Der henvises til det allerede planlagte stisystem, der er udlagt i lokalplanforslag 2.80.</p> <p>Ad 2: Ny Taastrupvej er en forholdsvis stille vej derfor vurderes det, fra vejmyndigheden, at forslaget om etablering af stier og forbedrede forhold for bløde trafikanter ikke leder til ændringer i lokalplanforslaget.</p> <p>Ad 3: Forslag om etablering af ekstra krydsningspunkt på Roskildevej, nord for Ny Taastrupvej, videregives til kommunens vejmyndighed og kan indgå i evt. kommende prioritering af kommunens trafiksikkerhedsindsatser. Det vurderes ikke, at nærværende</p>	<p>Ad 1: Administrationen indstiller, at der ikke i medfør af hørings svaret foretages ændringer i planforslagene</p> <p>Ad 2: Administrationen indstiller, at der ikke i medfør af hørings svaret foretages nødvendige ændringer i planforslagene</p> <p>Ad 3: Hørings svaret videregives til vejmyndigheden. Administrationen indstiller, at der ikke i medfør af hørings svaret foretages nødvendige ændringer i planforslagene</p>

		opgaver, herunder sikre bygherrens eventuelle bidrag til denne byggemodning i bred forstand.	<p>lokalplanforslag i sig selv indebærer krav om de foreslåede ændringer.</p> <p>Vejmyndigheden har vurderet et estimat, på et sådant krydsningspunkt, vil ligge på omkring 300.000 kr.</p>	
2	Mogens Larsen	<p>Jeg gør hermed indsigelse imod lokalplanforslag 2.80's forslag om ændring af etageantal fra 2½ til 3,</p> <p>samt at bygningshøjden bliver ændret fra 11 m til 11½ m, endvidere mod at terrænreguleringen bliver + 1 m.</p> <p>ETAGEANTAL.</p> <p>Holbæk kommune har tidligere vedtaget en lokalplan med et maksimalt etageantal på 2½.</p> <p>(Ad 1) Man må formode, at man har haft en seriøs mening med at angive dette etageantal, som tidligere bygherrer har måttet efterkomme.</p> <p>Ligesom man af en eller anden grund har vedtaget et etageantal på 1½ for bebyggelse ud mod Roskildevej.</p> <p>(Ad 2) Hvordan kan det være, at Holbæk kommune nu vil tilsidesætte disse vedtagelser?</p> <p>(Ad 3) Hvad er begrundelsen for, at bygninger længere borte fra Roskildevej, (hvor der er flest gener for de tilgrænsende naboer (altså mennesker)), skal have et større etageantal end ud mod Roskildevej?</p> <p>BYGNINGSHØJDE.</p> <p>I Kommuneplantillæg nr. 35, Redegørelse, side 2. 2' afsnit står:</p> <p>"- Den maksimale bygningshøjde ændres ikke" I lokalplan 2.80 (forslag) side 6/20, under 'Kommuneplan 2013-2025' står:</p>	<p>Ad 1: Bemærkningerne er taget til efterretning, administrationen finder at den i planforslaget angivne maksimale etagehøjde, er rimelig og i tæt overensstemmelse med den eksisterende lokalplan for Abildgård, der foreskrev og rammesatte etager til maksimal 2,5 og med en maksimal højde på 11 meter. Den fremtidige ramme vil muliggøre en ændring på 0.5 meter, som ikke anses som en væsentlig forandring af det eksisterende rammeområde.</p> <p>Lokalplanen muliggør etagehøjden for Anvendelsesområde A: maks. 2 etager og anvendelsesområde B maks. 3 etager.</p> <p>Ad 2: Administrationen vurderer at projektet samlet set, er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at projektet vil medvirke til etablering af et velbeliggende og attraktivt boligområde, der vil være med til at tiltrække nye borgere til området. Der henvises til udviklingsstrategien, der med de overordnede målsætninger giver en</p>	<p>Ad 1: Administrationen indstiller, at der ikke i medfør af høringssvaret foretages ændringer i planforslagene</p> <p>Ad 2: Administrationen indstiller, at der ikke i medfør af høringssvaret foretages ændringer i planforslagene</p> <p>Ad 3: I forhold til etageantal, se ændring i kortbilag der vedlagt som bilag til sagen.</p> <p>Ad 4: Administrativ konsekvensrettelse udføres, så der står 11,5 m i lokalplanen.</p> <p>Ad 5: Angående de vertikale mål, se administrationens svar i vurderingen.</p> <p>Ad 6: Administrationen indstiller, at der ikke i medfør af høringssvaret foretages ændringer i planforslagene</p> <p>Ad 7: I forhold til skelregulering henvises der til administrationens svar i vurderingen.</p>

”Da lokalplanforslaget gerne vil muliggøre bygninger i 3 etager med en bygningshøjde på maks. 11 m, -----”

Imidlertid står der i lokalplan 2.80 (forslag) side 15/20 under §5.3:

”Der må kun opføres boligbebyggelse i maksimalt 3 etager og med en samlet maksimal højde på 11,5 m over terræn”

(Ad 4) Dette sidste er ikke i overensstemmelse med lokalplanforslaget !!!!!

(Ad 5) På siden Lokalplan 2.80, side 4/20 er der en skitse af de påtænkte bygninger, hvor man meget fint har angivet de horisontale mål, derimod glimrer de vertikale mål med deres fravær!!!!

(Ad 6) TERRÆNREGULERING.

I lokalplan 2.80 (forslag) side 16/20 §11.1 står:

”Der må ikke ske terrænregulering ud over +/- 1 m i forhold til eksisterende terræn -----”

(Ad 6) Hvis det bliver en regulering på + 1 m, og dertil en bygning på 11 m (11½ m !), så bliver det ganske foruroligende højt!

BYGGEAFSTAND FRA SKEL.

(Ad 7) Hvor langt fra skel mod nord bliver der bygget? Jeg kan ikke se nogen mål på dette.

retningsgivende ramme for placering af vækst og udviklingsmuligheder, der medfører, at der sker en omfordeling af restrummeligheden på en sådan måde, at der overflyttes noget af restrummeligheden fra de mindre byer til Holbæk by ([Helhedsplan for Holbæk by](#)).

Ad 3: På baggrund af et konkret projektønske fra Lejerbo er det byrådets ønske, at et nyt plangrundlag skal muliggøre en større bymæssig tæthed og en højere bebyggelse end det nuværende plangrundlag tillader. Dette ønske er i overensstemmelse med kommuneplanens intentioner om en fortætning Holbæk by.

Fortætningen af Holbæk by, medvirker til at skabe en mere dynamisk og bæredygtig by. Fortætning giver mulighed for at understøtte den kollektive trafik og forsyningsstrukturerne generelt og dermed opnå et mere bæredygtigt bysamfund. Dette resulterer i højere bebyggelsesprocenter end hidtil.

For at tilgodese bemærkningerne om etagehøjden/antal og de tilgrænsende naboer, er markeringen på anvendelseskort (kortbilag 3) ændret. Dette resulterer i en yderligere afgræsning af muliggørelse for bebyggelser af 3 etager. Der er taget højde for bekymringer, der især

			<p>har gjort sig gældende for beboere i Ejerbolig Foreningen Hybenvang. Ved lokalplanens vedtagelse sikres en maksimal etagehøjde på 2 etager, ved nærmeste bebyggelse ved Hybenvang, anvendelsesområde A (Se kortbilag 3).</p> <p>Ad 4: Der er foretaget administrative rettelser i lokalplansforslaget og kommuneplantillæg så der er overensstemmelse med den maksimale højdeændring.</p> <p>Ad 5: (Vertikale mål) Bygningerne i to etager er i lokalplanforslaget offentlige høringsperiode ca. 5,8 m til tag fod og 7,85 m til kip. Bygningerne i tre etager er i lokalplanforslaget offentlige høringsperiode ca. 8,9 m til tag fod og 10,85 m til kip.</p> <p>Ad 6: Terræn regulering er forskrevet til 1 m (+/-), da en principiel brandvej skal kunne etableres ved det nordlige skel af lokalplanområdet.</p> <p>Ad 7: Hvad angår bemærkninger omkring skelregulering, henvises der til byggereglementets regler om afstand til skel BR15 kapitel 2.2.3.</p>	
3	Grundejerforeningen Hybenvang 2- 34, 4300 Holbæk	<p>Vedrørende forslag til kommuneplantillæg nr. 35 og lokalplanforslag nr. 2.80 Boliger ved Ny Tåstrupvej sendes i høring.</p> <p>Til ovennævnte plan har Grundejerforening Hybenvang følgende indsigelser (kommentarer).</p>	<p>Ad 1: Se administrativ vurdering til høringssvar nr. 2, Ad 1 og Ad 2.</p> <p>Ad 2: Det er i lokalplanforslagets bestemmelser fastsat, at bebyggelsen skal fremstå sammenhængende. Bebyggelsesprocenten er fastsat til</p>	Ad 1: Administrationen indstiller, at der ikke i medfør af høringssvaret foretages ændringer i planforslagene.

(Ad 1) Det er bemærkelsesværdigt, at der i planen foreslås boligbebyggelse i 3 etager i et område, der ikke har tilsvarende byggeri.

Uanset hvor på arealet man ville opføre bygninger i 3 etager, vil det efter vor mening ikke være i harmoni med områdets udseende eller miljø. Sådanne bygninger vil uvægerligt ødelægge det ordentlige helhedsindtryk af indkørselen til Holbæk fra syd ad Roskildevej. Hele vejen frem til L.C Worsøesvej / Holbæk Have er bebyggelsen i en etage, dette gælder også sidevejene, bebyggelsen Æblevang har dog 2 etager, men med flade tage. Først efter rundkørselen øges bygningshøjden. Byggeri i én etage, som al bebyggelse i Hybenvang, ville være både smukkere og som allerede nævnt, falde bedre i hak med den øvrige bebyggelse i området.

(Ad 2) Ved byggeriet af Hybenvang var kravet en etage, **(Ad 3)** hvorledes kan det nu tillades, at der planlægges byggeri i op til 3 etager? (2 etager maksimalt kunne måske passe i miljøet).

(Ad 4) Den høje bebyggelseprocent i plan 2.80 kan også vække undren, igen henledes opmærksomheden på bebyggelsen Hybenvang Nr. 2-34, her forlangte Kommunen i projekteringsfasen i to omgange bebyggelsen reduceret, først fra 36 til 24 beboelser i rækkehuse, der efter yderligere nedsat til de nuværende 17 boliger, hvilket i øvrigt har været til stor glæde for beboerne her og endt med et smukt byggeri med grønne områder. **(Ad 5)** Kommunen har jo netop i adskillige år forlangt, og fået gennemført grønne områder i det meste boligbyggeri, overalt til glæde for ejere og beboere og ikke mindst tilflyttere.

(Ad 6) Boligerne Hybenvang 2-34 nord for den lund som tilhører Grundejerforeningen Hybenvang vil især i vinterhalvåret, hvor der ikke er løv på træerne, være generet af den 3 etagers bygning der tænkes opført lige syd for lunden, idet den vil virke som en massiv sort klods, hvilket ikke kan være hensigten.

45 %, dette er vurderet efter områdets størrelse og areal. Administrationen vurderer at karakteren og omfanget af området kan bære 3 etagers bebyggelse. Til sammenligning blev bebyggelsesprocenterne i 2001 rammesat på 40 % for området ved [Æblegården](#) (lokalplan 2.42). Lokalplansområdet ved Æblegården omfatter et areal på 13.700, hvor lokalplanforslag 2.80 omfatter et areal på 15.400 kvm.

Ad 3: I henhold til tilladelse af byggeri på 3 etager: Se administrativ vurdering af høringssvar nr. 2, Ad 1.

Ad 4: Administrationen vurderer at en maksimal bebyggelseprocent på 45 % ikke vurderes høj i området. Se administrations vurdering af høringssvar nr. 2, Ad 2.

Ad 5: Der er i lokalplanen tilgodeset udlægning af grønne fællesområder, herudover er bebyggelsen udlagt som bilfri zone, følgelig vurderer administrationen at lokalplanen vil bidrage med tiltag der skaber grønne rum og ophold. Området er beliggende under 1 km fra to nærliggende rekreative områder, som dertil kan supplere adgang til grønne områder.

Ad 6: Bebyggelsen, som lokalplanen muliggør, er placeret i byzone, hvor

Ad 2: Administrationen indstiller, at der ikke i medfør af høringssvaret foretages ændringer i planforslagene.

Ad 3: Administrationen indstiller, at der ikke i medfør af høringssvaret foretages ændringer i planforslagene.

Ad 4: Administrationen indstiller, at der ikke i medfør af høringssvaret foretages ændringer i planforslagene.

Ad 5: Administrationen indstiller, at der ikke i medfør af høringssvaret foretages ændringer i planforslagene.

Ad 6: Administrationen indstiller, at der ikke i medfør af høringssvaret foretages ændringer i planforslagene.

Ad 7: Præcisering af Støjbestemmelser. Der indskrives:

§14, stk. 14.1 Det er en forudsætning for anvendelse til boligformål, at området udformes, så Miljøstyrelsen til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj, støj fra virksomheder samt støj fra jernbaner kan overholdes. Ved lokalplanens udarbejdelse er de vejledende grænseværdier for det udendørs støjniveau i boligområdet, institutioner, skoler, plejehjem, hospitaler, kolonihaver udendørs opholdsarealer, parker og lignende:

Vejtrafikstøj: Lden 58dB

Støj fra virksomheder: de vejledende grænseværdier for dagperioden,

		<p>Ligeledes vil en høj bebyggelse op mod gavlen af Hybenvang nr. 34 virke generende for både Nr 34 og 32, idet disse boligers terrasser kan overskues fra den planlagte bygning med 4 boliger i 2 etager, der i forvejen tænkes opført på højt niveau.</p> <p>(Ad 7) De høje bygninger ved volden kan næppe i 3. etage få gavn af støjvoldens dæmpende effekt, da etagen ligger betydeligt højere end volden.</p> <p>(Ad 8) I øvrigt beder vi om, at der opstilles et hegn allerede i byggefasen mellem Hybenvang syd for lunden og den nye bebyggelse, da man ikke har nogen interesse i færdsel i vort område. I byggefasen vil lunden uværgerligt blive benyttet som "aftrædelsessted".</p> <p>Med Venlig Hilsen Bestyrelsen</p> <p>Niels Søtoft, Mogens Hansen og Mogens Larsen</p>	<p>det ses almindeligt at der bebygges i væsentlig højere etager. Den eksisterende ramme for området havde et maksimal etageantal på 2,5. Administrationen ser derfor ikke en væsentlig ændring i de indbliksgener, ift. den eksisterende ramme, til hvad den fremtidige ramme vil muliggøre.</p> <p>Ad 7: Lokalplanens bestemmelser præciserer de gældende vejledende støjkrav som Miljøstyrelsen sætter. §14 i lokalplanens bestemmelser skal overholdes ved byggeriet. Udvikler vil få udført støjberegninger inden bebyggelsens opstart.</p> <p>Ad 8: I henhold til området som "aftrædelsessted", viderebringes dette til byggemyndigheden. Der henvises yderligere til BR15 4.6.1, der omfatter at: "Byggepladsen skal indrettes, så der ikke opstår gener på de nærmeste grunde eller på offentlige og private vej og fortovsarealer".</p>	<p>aftenperioden og natten er på hhv. 50, 45 og 40 dB for etageboligområder.</p> <p>Støj fra jernbaner: Lden 64db</p> <p>Der gælder desuden krav til det maksimale støjniveau og vibrationsniveauet fra jernbaner ved de enkelte boliger vejledende grænseværdi for maksimalniveauet er 85dB og det vejledende vibrationsniveau fra forbiørende tog er 75 dN KB vægtet.</p> <p>Ad 8: I forhold til byggepladsen som aftrædelsessted, se administrationens svar på høringssvaret i vurderingen.</p>
4	Banedanmark	<p>Til planafdelingen, Holbæk Kommune</p> <p>Banedanmark har følgende bemærkninger til lokalplanforslag 2.80</p> <p>(Ad 1) - I forhold til terrænregulering, gøres der hermed opmærksom på, at der jf. jernbanelovens §24 ikke må foretages</p>	<p>Ad 1: I forhold til fremsendte bemærkninger vurderer administrationen at terrænregulering skal fastholdes i den eksisterende støjvold.</p>	<p>Ad 1: Administrationen indstiller, at der ikke i medfør af høringssvaret foretages ændringer i planforslagene</p>

		<p>terrænreguleringer, hvorved der kan opstå fare for jernbanedriften.</p> <p>(Ad 2) - I forhold til den offentlige sti langs banen, gøres der hermed opmærksom på, at eventuelt opsat stibelysning ikke må kunne forveksles med jernbanesignaler eller virke blændende for lokoførere.</p> <p>(Ad 3) - I forhold til LAR (Lokal afledning af regnvand) gøres der igen opmærksom på Jernbanelovens §24, 1+3.</p> <p>Med venlig hilsen</p> <p>Mads Borup Jensen</p> <p>Arealgeograf</p>	<p>Ad 2: Administrationen vurderer at lyset fra stien ikke vil genere banesignalerne da stien er placeret "indvendigt" på støjvolden.</p> <p>Ad 3: Administrationen vurderer at en præcisering af LAR skal tydeliggøres i bestemmelserne.</p>	<p>Ad 2: Administrationen indstiller, at der ikke i medfør af høringssvaret foretages ændringer i planforslagene</p> <p>Ad 3: Administrationen indstiller, at der i forlængelse af indsigelsen medføres en præcisering i §13</p> <p>13.1, der indskrives:</p> <p>Højest 50% af grundarealet må befæstet. Ved anvendelse af permeable belægningsmaterialer kan der dog ske befæstelse ud over de 50%. Der skal i tilfælde af en befæstelsesgrad over 50% tages hensyn til jernbanelovens § 24, 1 +3.</p>
5	Inge Andersen	<p>Indsigelse vedr. lokalplan 2.80.</p> <p>(Ad 1) 1. 3 etager er alt for højt i et område med lav bebyggelse. Det vil blive til stor gene for alle de omkringliggende boliger, der fremover vil kunne blive overbegloet i deres egne haver.</p> <p>(Ad 2) 2. Det er alt for mange boliger der er planlagt på den lille grund. På nabogrunden Hybenvang måtte vi på samme størrelse grund kun opføre</p> <p>17 etplans boliger.</p> <p>Hvorfor skal der pludselig laves om på den politik Holbæk kommune havde om hvor meget der må bygges, og hvor vigtig det var med store grønne områder i og omkring bebyggelsen, og at der ikke måtte bygges højt.</p> <p>(Ad 3) 3. Det vil give stor trafikale problemer med så mange flere mennesker der skal køre ind og ud på Roskildevej. Det er allerede i dag svært at komme ud fra Hybenvang.</p>	<p>Ad 1: Se den administrative vurdering af høringssvar nr. 2, Ad 3.</p> <p>Ad 2: Se administrationens vurdering til høringssvar nr. 2. Ad 1 der berører den politisk strategi vedr. omfordelingen af restrummeligheden i Holbæk Kommune.</p> <p>I henhold til bemærkningerne om grønne områder og tilgang til disse, se administrationens vurdering af høringssvar nr. 2, Ad 3, samt vurderingen af høringssvar nr. 3, Ad 5.</p> <p>Ad 3: Bemærkningen om de trafikale udfordringer ved Roskildevej videregives til kommunens vejmyndighed og kan indgå i evt.</p>	<p>Ad 1: I henhold til etagehøjde, se ændring i kortbilag der er vedlagt som bilag til sagen.</p> <p>Ad 2: Administrationen indstiller, at der ikke i medfør af høringssvaret foretages ændringer i planforslagene</p> <p>Ad 3: Bemærkningen videregives til kommunens vejmyndighed. Administrationen indstiller, at der ikke i medfør af høringssvaret foretages ændringer i planforslagene</p>

		<p>Med venlig hilsen</p> <p>Inge Andersen</p> <p>Hybenvang 8</p> <p>4300 Holbæk</p>	<p>kommende prioritering af kommunens trafikikkerhedsindsatser.</p>	
6	ANDELSBOLIGFORENINGEN "Æblegården"	<p>ANDELSBOLIGFORENINGEN "Æblegården" den 29.4.2017</p> <p>Til Holbæk Kommune (adr. plan@holb.dk)</p> <p>ANG.: Høringssvar vedr. lokalplanforslag 2.80 Boliger ved NY Tåstrup.</p> <p>En stor del af foreningens medlemmer deltog med interesse i det afholdte høringsmøde onsdag den 26. april og fandt på mange måder, at der lægges op til et spændende projekt i vores område. Imidlertid er indbygget nogle elementer, som virker skadelige og til gene for vores bebyggelse med 62 andelsboliger i bebyggelsen "Æblegården".</p> <p>På den baggrund skal vi tillade os at fremkomme med følgende formelle kommentarer til planforslaget.</p> <p>LOKALPLANEN:</p> <p>(Ad 1) Der lægges op til bebyggelse med i alt 9 blokke i henholdsvis 2/3 etager. Dette er en meget væsentlig ændring i forhold til nugældende lokalplan, som alene opererer med bygninger i 1 etage. Dette afstedkommer efter vores opfattelse en væsentlig forringelse mht. lys- og solindfald i vores område samt i det nærliggende område, Hybenvang. På den baggrunde foreslås, at der i den nye lokalplan alene planlægges byggeri i 1 etage. Alternativt foreslår vi, at evt. bygninger i 3 etager – begrænses til 2 blokke – og at disse placeres midt i bebyggelsen</p>	<p>Ad 1: Se den administrative vurdering af høringssvar nr. 2, Ad 3. Der henvises til lokalplan 3.44 for Abildgården, samt eksisterende ramme 2.B16 Æblevang.</p> <p>Ad 2: Vedr. beplantningsbæltet ved det nordlige skel, sættes der i lokalplanen ikke krav om etablering af beplantning i det omtalte området. Administrationen har forespurgt dette forslag hos udvikler. Udvikler har tilkendegivet at det ikke er hensigtsmæssigt at etablere beplantningsbælte, grundet principiel græsarmerede brandvej.</p> <p>Ad 3: Administrationen har informeret Udvalget for Klima og Miljø om informationsmødet. Administrationen vil derudover sende 'hvidbogen' til Andelsboligforeningen Æblegården.</p>	<p>Ad 1: I forhold til etagehøjde, se ændring i kortbilag der er vedlagt som bilag til sagen.</p> <p>Ad 2: Administrationen indstiller, at der ikke i medfør af høringssvaret foretages ændringer i planforslagene</p> <p>Ad 3: I forhold til informationsmødet, se administrationens svar på høringssvaret i vurderingen.</p>

og med gavl mod det planlagte P-areal, parallelt med "Ny Tåstrupvej".

BEPLANTNINGSBÆLTE:

(Ad 2) Vi foreslår endvidere, at der i lokalplanen fastlægges forpligtelse til "at bevare mest muligt af eksisterende beplantningsbælte i det nordlige skel mellem lokalplanområdet og udbygge dette", hvilket vil være til glæde for beboerne på begge sider af hegnet/beplantningsbæltet.

NABORELATIONER:

(Ad 3) Vi noterede med glæde, at involverede parter – bygherre, kommune, og arkitekt tilkendegav stor ønsker om at medvirke til etablering af gode naborelationer fra starten af sagen og fremover. I den forbindelse skal vi ud fra samme hensyn, igen opfordre til at vi som interessent i området, får mulighed for at stifte bekendtskab med indholdet af den kommende "Hvidbog", som skal danne grundlag for den politiske vedtagelse af den endelige lokalplan – og ved den lejlighed kan fremsætte synspunkter og komme med kommentarer, som kan medfølge i den politiske proces. Vi konstaterede med stor glæde på mødet, at udvalgsformand John Harpøth gav sit tilsagn om at medvirke til at arrangere et sådan møde mellem den 4. maj og behandlingen af Hvidbogen i udvalget, med henblik på fremsendelse til byrådet.

Indkaldelse til et sådant "mer-offentlighedsmøde" kan ske til Andelsboligforeningen Æblegården, v. fmd. Ruth Frandsen, Æblevang 72 – mail : lydiking@hotmail.com . Indkaldelsen vil herefter blive fordelt af foreningen til alle beboere på Æblevang, Hybenvang og Ny Tåstrupvej.

På andelsboligforeningens vegne

Ruth Frandsen, fmd

/ Torben Mortensen

7	<p>John Sparsing Æblevang 54 4300 Holbæk</p>	<p>Som høringsberettiget beboer i nabolaget til planlagt bebyggelse på matr. nr. 4 ka, Tåstrup, Holbæk Jorder har jeg et par bemærkninger til det planlagte nye lokalplanforslag 2.80 Boliger ved Ny Taastrupvej samt kommuneplantillæg 35.</p> <p>(Ad 1) 1.Kommuneplantillæg til ramme 2.B16.</p> <p>Da lokalplanforslaget gerne vil muliggøre bygninger i 3 etager med en bygningshøjde på maks. 11 m, samt anden bebyggelse på højst 2 etager og en maks. bygningshøjde på 8,5 m. skal der udarbejdes et kommuneplantillæg til ramme 2.B16.</p> <p>Det er min vurdering, at opførelse af byggeri i 3 etager vil afvige betydeligt fra omgivende bebyggelse, som består af henholdsvis åben-lav bebyggelse i ét plan og tæt-lav bebyggelse i 2 plan og at bebyggelse i mere end 2 etager udadtil derfor vil skabe visuel forringelse/disharmoni og indbliksgener.</p> <p>En planmæssig begrundelse for opførelse af etageboligbebyggelse i 3 etager på netop dette sted i Holbæk ses ikke at være til stede jeg vil derfor opfordre til at kommuneplantillæg til rammebestemmelsen ændres således, at der kun skal være mulighed for udarbejdelse af lokalplanforslag med bebyggelse i max. 2 etager og max. bygningshøjde på 8,5 m.</p> <p>2. Lokalplanens formål og indhold.</p> <p>Det er lokalplanforslagets formål at tilvejebringe grundlaget for realiseringen af ny boligbebyggelse inden for lokalplanområdet.</p> <p>Planforslaget muliggør etableringen af rækkehuse samt en færdiggørelse af den i Holbæk Kommunes stiplan planlagte sti gennem lokalplanområdet.</p> <p>(Ad 2) Jeg kan oplyse, at rækkehuse er bebyggelse i max. 2 etager og med lodrette lejlighedsskel.</p> <p>Jeg skal derfor opfordre til at lokalplanforslagets formålsbestemmelse ændres således, at der kun gives mulighed for etablering af rækkehuse i max. 2 etager eller/og</p>	<p>Ad 1: Se den administrative vurdering af høringssvar nr. 3, Ad 2, samt den administrative vurdering af høringssvar nr. 2, Ad 2.</p> <p>I forhold til bemærkningen mht. visuel forringelse er det administrationens vurdering, at bebyggelsen er disponeret med forskellige højder, størrelser på boligblokkene for at skabe en bebyggelse med varierende rumligheder og skalaer, når man bevæger sig omkring og igennem området.</p> <p>Ad 2: Se den administrative vurdering af høringssvar nr. 2, Ad 1. Administrationen har tilkendegivet dette høringssvar og der udføres administrative rettelser vedr. lokalplanforslagets bebyggelser og formål.</p> <p>Ad 3: Administrationen har tilkendegivet dette høringssvar og der udføres administrative rettelser vedr. lokalplanforslagets bebyggelser og formål.</p>	<p>Ad 1: Administrationen indstiller, at der ikke i medfør af høringssvaret foretages ændringer i planforslagene</p> <p>Ad 2: I forhold til præcisering af rækkehuse, administrativ rettelse udføres. Administrationen indstiller, at der ikke i medfør af høringssvaret foretages etage ændringer i planforslagene</p> <p>Ad 3: I forhold til præcisering af rækkehuse, administrativ rettelse udføres.</p>
---	--	---	--	---

		<p>etagehusbebyggelse i max. 2 etager med vandrette lejlighedsskel.</p> <p>1.Lokalplanens indhold.</p> <p>Boligbebyggelsen der tillades i lokalplanen er rækkehuse i 2 - 3 etager, hvor boligerne i stueetagerne vil have egen lille have eller terrasse.</p> <p>(Ad 3) Jeg kan oplyse, at boligbebyggelse i 2 - 3 etager med vandrette lejlighedsskel ikke er rækkehuse men derimod etageboligbebyggelse og vil derfor henvise til pkt. 2, som kun omhandler rækkehuse.</p> <p>Jeg vil derfor opfordre til, at teksten ændres således at boligbebyggelse, der tillades i lokalplanen, er bebyggelse i max. 2 etager, hvor boliger i stueetage vil have egen lille have eller terrasse.</p> <p>John Sparsing Æblevang 54 4300 Holbæk</p>		
8	Mogens Larsen	<p>Først – tak for et udmærket borgermøde den 26. april.</p> <p>Jeg kan se af skitsen over bebyggelsen, at arkitekten har placeret rækkehuset og lunden nærmest mit hus i en position, hvor der er prøvet at tage hensyn til skyggedannelse og indsigt til min grund.</p> <p>Men man har dog placeret rækkehuset for tæt på skellet ind til mig.</p> <p>(Ad 1) AFSTAND TIL SKEL</p> <p>Jeg bor Hybenvang 34, matr. 4kr.</p>	<p>Ad 1: Lokalplanforslaget muliggør rammerne for anvendelse og formål, dertil skal byggereglementet overholdes af udvikler.</p> <p>Beregningen ud fra byggereglementet, vil med de omtalte 7 meters afstand til skel, resultere i en maksimal byggehøjde på 9,8 meter, hvor den fremtidige ramme fastskriver en maksimal højde</p>	<p>Ad 1: Administrationen indstiller, at der ikke i medfør af høringssvaret foretages ændringer i planforslagene</p> <p>Ad 2: Administrationen indstiller, at der ikke i medfør af høringssvaret foretages ændringer i planforslagene</p> <p>Ad 3: Administrationen indstiller, at der ikke i medfør af høringssvaret foretages ændringer i planforslagene</p>

Det blev under mødet oplyst, at afstanden fra den nye bebyggelses nærmeste rækkehusblok til mit rækkehus skulle blive 7 meter. Det føler jeg er **meget for tæt på af et 2-etagers rækkehus** at være.

I Bygningsreglementet 2.2.3.2 står:

pkt. 1 "**Maksimal højde: 1,4 x afstanden til skel mod nabo og sti**"

pkt. 2 "Mindste afstand til skel mod nabo, vej og sti: 2,5 m."

Hvilken beregning, jeg går ud fra man overholder.

(Ad 2) Endvidere gør jeg opmærksom på **niveau-forskellen**, hvor jordplanet som bebyggelsens rækkehus ligger på er **70 cm højere** end jordplanet for mit hus.

Jeg foreslår, at der kun bliver 3 rækkehuse i denne blok, eller at der bliver reduceret i de enkelte rækkehus-bredder.

(Ad 3) ANTAL EJENDOMME

Ved projekteringen af Andelsforeningen på Hybenvang 2-34 blev kommunen i **2002** forelagt en plan med 34 rækkehuse i et plan. Holbæk Kommune afviste denne plan og kunne i 2003 kun godkende en plan med **17 rækkehuse**, og dette på en grund på 14.520 m².

Jeg synes man skal have **Holbæk Kommunes tidligere intentioner in mente**, når der fastsættes antal af huse på en grund på 15.400 m² – **kun 6% større**.

Med venlig hilsen

Mogens Larsen
Hybenvang 34
4300 Holbæk

(2 etager) på 8,5 meter. Dette skal overholdes af udvikler.

Ad 2: Lokalplanforslaget muliggør bebyggelse der skal holde inden for de rammer der forskrives i kommuneplantillægget, samt inden for byggereglementet. Højdegrænseplan overholdes i denne sammenhæng, niveauforskellen vurderes derfor ikke at være en væsentlig stor ændring.

Ad 3: Se den administrative vurdering af høringssvar nr. 2, Ad 1, samt administrativ vurdering af høringssvar nr. 2, Ad 2.

