

## BILAG 4: Oversigt over hørings svar samt tematisk gengivelse

---

### Lokalplan 2.84 Boliger ved Gl. Ringstedvej (Oprindeligt forslag)

I forbindelse med det oprindelige Forslag til Lokalplan 2.84 indkom 10 skriftlige hørings svar i den offentlige høringsperiode, der fremgår i skemaet nedenfor. En tematisk gengivelse af indholdet i hørings svarene fremgår i højre kolonne. Administrationens vurdering og indstilling heraf fremgår af [bilag 5](#).

Nr.	Afsender	Hørings svar/indsigelse	Tematisk gengivelse af indhold hørings svar.
1	Kristian Kjær  Slotsvolden 5, 4300 Holbæk	Kommentarer til lokalplanforslag i forhold til omgivelserne.  <u>Helheden Valdemar Sejrsvej</u>  Intentionen om boligfortætning begrundes udmærket byggeri på grunden. Men når man bygger på en parkeringsplads opfyldes intentionen hvad enten man bygger i 1, 2, 3 eller 4 etager. De allernærmest stående boligblokke på Valdemar Sejrsvej er på enten 4 etager eller 3 etager med meget høj stueplan. Ellers er boligbebyggelsen på vejen på 3 etager bortset fra de nordligste ved Kalundborgvej som har 4 med udnyttet tagetage. De nærmeste høje blokke nær den udlagte byggegrund bryder helhedsbilledet af Valdemar Sejrsvej og er på ingen måde efterlignelsesværdige.  <u>Helheden Marievej, Henrik Thottsvej og Erik Bannersvej</u>	<b>Vedr. påvirkning af bevaringsværdier for nabobebyggelse</b>  <b>Vedr. tilladte bygningshøjde</b>  <b>Vedr. lokalplanområdet værende en smal grund.</b>

		<p>Men lokalplanen må også ses i en anden sammenhæng som byrådet har et særligt ansvar for. Området er nabo til et område som er omfattet af lokalplan 2.15 Byggeforeningen Lyset.</p> <p>Denne lokalplan er meget speciel. Hvor den nordlige del af Marievej mm. med et byggeri fra 1940'erne og 50'erne indgår i den bevarende lokalplan 2.23 "Slotsmarken", så omfatter 2.15 "Boligforeningen Lyset" et mere oprindeligt niveau af den samme byggestil, den nyklassicistiske arkitektur der kaldes Bedre Byggeskik og som er Holbæks arkitektoniske "brand".</p> <p>"Boligforeningen Lyset" er fra 1919 og er dermed et af de første eksempler på bevægelsens gennemslagskraft uden for de tre bannerføreres værker. Ifølge Holbæk Stadsarkiv findes der en tegning over byggeriet fra 1919, underskrevet Ove Larsen. Lokalplan 2.23 "Slotsmarken" betegner de næste trin i udviklingen. Husene har vist engang været hvide, men har i nyere tid fået ens gul farve som udmærket understreger den arkitektoniske helhed med den strenge symmetri, indgang i gavlene og halvvalmede tage.</p> <p>"Den gule landsby" er en oplevelse i harmonisk velproportioneret arkitektur. De indgår i det som Peter Olesen i "Det bedste ved Holbæk" kalder "En sand perlerække af dobbelthuse".</p> <p>Men det er ikke ligegyldigt hvordan disse perler indrammes.</p> <p>3- eller 4-etages boligblokke tæt på et boligområde i halvandet plan vil virke dominerende og forekommer at være helt i strid med intentionerne i lokalplanerne for naboområderne "Lyset" og "Slotsmarken": Lokalplanerne pålægger beboerne en særlig respekt for de arkitektoniske værdier. Så må byrådet også udvise respekt for den større visuelle sammenhæng og ikke bare for eventuelle skyggevirknings.</p> <p>Det må huskes at Marievej og Valdemar Sejrsvej ikke er parallelle og at den plads der bliver til rådighed til et nyt byggeri på parkeringspladsen derfor er ganske snæver. Et højt byggeri vil derfor opleves som et påtrængende fremmedelement for "Den gule landsby".</p>	
2	Lise-Lotte og Søren Pedersen Marievej 10 4300 Holbæk	Vi var til mødet d. 4/12 - og er ikke tilfreds med at der bliver bygget så høje huse i vores baghave - begrundelsen er at for det første vil lejerne kunne komme til at se lige ind i vores stue - samt byggestilen passer slet ikke ind i stilen for lyset - der vil heller ikke blive særligt langt fra vores grund til byggeriet - vi mener at den grund som man vil bygge på er alt for lille til sådan et stort projekt. der burde ligge mindre huse i samme højde som vores.	<p><b>Vedr. påvirkning af bevaringsværdier for nabobebyggelse.</b></p> <p><b>Vedr. tilladte bygningshøjde.</b></p> <p><b>Vedr. indkigsgener.</b></p>

			<b>Vedr. lokalplanområdet værende en smal grund.</b>
3	Dialog Holbæk, v/ Per Fynboe	<p>Dialog Holbæk anerkender, at lokalplanforslaget indeholder mange af de kvaliteter, som bør sikres for nye beboere i området.</p> <p>På enkelte punkter er planforslaget imidlertid så mangelfuldt og selvmodsigende, at planbestemmelserne end ikke giver mulighed for at udføre det projekt, der er ledsager lokalplanforslaget.</p> <p>Det betyder, at det ikke er muligt for læseren at tyde, hvad bestemmelserne gælder, og hvad man skal gøre indsigelse imod.</p> <p>Det er derfor af formelle grunde nødvendigt at gøre lokalplanforslaget om.</p> <p>To eksempler på mangler og selvmodsigelser er:</p> <p>1. I paragraf 6.3 står anført, at “Tagmaterialer skal udføres i tegl...”, og i paragraf 6.5 står anført at “Boligbebyggelse skal udføres med taghældning på maksimalt 45 grader”, men i paragraf 6.6 er anført at “Tag skal udføres som fladt tag eller saddetag.” Det “flade tag” i paragraf 6.6 kan ikke udføres, hvis taget udføres i tegl og med hældning, som forudsættes i paragrafferne 6.3 henholdsvis 6.5.</p> <p>2. I paragraf 12 om friarealer anvendes begrebet “bebyggelsens etageareal”. Det er betegnelsen for det totale antal kvadratmeter, som bebyggelsen består af. Er en bygning på fire etager, er bygningens etageareal eksempelvis fire gange så stort som bygningens “fodaftryk”, forudsat at alle etager er lige store.</p>	<p><b>Vedr. omgørelse af planforslag af formelle grunde.</b></p> <p><b>Vedr. taghældning og tagmaterialet tegl.</b></p> <p><b>Vedr. friarealer.</b></p>

		<p>I paragraf 12.1 er det bestemt, at “Friarealer skal udgøre minimum 100% af bebyggelsens etageareal”, og at “Friarealer omfatter ikke tilkørsels- og parkeringsarealer”.</p> <p>Under det offentlige møde den 4. december om lokalplanforslaget hævdede bygherrens rådgiver, at alt var regnet ud og passede, men han mente, at bestemmelsen betød, at friarealerne skulle være 100% af det bebyggede areal, altså af bygningens “fodaftryk”.</p> <p>Anvendes bygherrens definition, er det sandsynligt, at projektet kan overholde lokalplanforslagets bestemmelser, men anvendes lokalplanforslagets og bygningsreglementets definition, er det ikke sandsynligt, at projektet kan overholde lokalplanforslagets bestemmelser om friarealer.</p> <p>Følgelig må projektet ændres, eller lokalplanforslaget ændres og offentliggøres på ny, for at der kan være overensstemmelse mellem projektforslag og lokalplanforslag.</p> <p>Ovenstående har alene forholdt sig de formelle dele af lokalplanforslaget.</p> <p>Dialog Holbæks bemærkninger til, hvordan lokalplanområdet kan blive af en kvalitet, som både de kommende beboere og beboerne i naboområder kan leve med, og som kan fortætte byen på en acceptabel måde, har vi beskrevet i en anden indsigelse.</p>	
4	Dialog Holbæk, v/ Per Fynboe	<p>Dialog Holbæk anerkender fuldt ud, at en fortætning af byen kan gøre byen mere bæredygtig. Men i dette tilfælde er bestræbelsen gået over gevind.</p> <p>Planforslaget indeholder ikke de kvaliteter, som bør sikres for de nye beboere, og den indeholder ikke de kvaliteter, der bør sikres for beboerne i nabokvarteret, Grundejerforeningen Lyset.</p> <p>Da planforslaget endvidere er så mangelfuldt og selvmodsigende, at planbestemmelserne end ikke giver mulighed for at udføre det projekt, der er illustreret i skitseform, er det desuden af formelle grunde nødvendigt at gøre lokalplanforslaget om. Forfra, og stadig i dialog med naboerne. Det har vi skrevet om i en formel indsigelse, som vi henviser til.</p> <p>Dialog Holbæk anser, at det stadig er muligt at opføre tættere bebyggelse, der både er til glæde for</p>	<p><b>Vedr. omgørelse af planforslag på baggrund af manglende kvaliteter.</b></p> <p><b>Vedr. placering af byggefelt B.</b></p> <p><b>Vedr. maksimal bygningshøjde fastsat gennem koter / Vedr. terræn.</b></p> <p><b>Vedr. maksimal bygningdybde.</b></p>

		<p>de nye beboere og samtidig tilfører byen nye kvaliteter uden at genere naboerne. Vi foreslår, at et nyt lokalplanforslag bliver udarbejdet med følgende hovedretningslinier:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Byggefelt B trækkes så langt ud mod Valdemar SejrsVej som muligt under hensyntagen til støjbelastningen fra vejen. Herved bliver der mulighed for at udnytte friarealer som opholdsarealer på indgangssiden til boligerne. Og indkig og skyggevirkning mod bebyggelsen på Marievej minimeres samtidig.</li> <li>2. Der fastsættes en makshøjde på alle bygninger, ikke højere end Netto-bygningens tagryg: kote 34,50. Dette giver mulighed for at bygge to etager i byggefelt A og to - tre etager i byggefelt B. Grundstykket falder 3,25 m målt fra sydvestre hjørne ved Gl Ringstedvej (Kote 27,25) til det nordlige hjørne (kote 24) ved Valdemar Sejrsvej, og dette fald vil antageligt kunne udnyttes til tre etager på den laveste del af grunden ud mod Valdemar Sejrsvej, uden at tagryggen bliver højere end den eksisterende Nettobygning.</li> <li>3. Boligernes kvalitet sikres: max bygningsdybde 9-10 m. Dette er specielt vigtigt i dette tilfælde, hvor en ene facade er støjbelastet fra Valdemar Sejrsvej, og hvor lysindfaldet derfor må begrænses.</li> <li>4. Der sikres tilstrækkelige parkeringsarealer til både beboere og gæster: Anlæg 1 parkeringsplads pr bolig og udlæg muligheden for yderligere anlæg af en halv p plads pr bolig. Anlæg en cykelplads pr beboer for forventet antal beboere.</li> <li>5. Placer opholdsarealer både ved indgangsdøre og i fredsskoven. Angiv mulig placering af eventuelt fælleshus.</li> <li>6.</li> </ol>	<p><b>Vedr. cykel- og bilparkering.</b></p> <p><b>Vedr. opholdsarealer.</b></p> <p><b>Vedr. tilladte max hastighed på interne færdselsarealer.</b></p> <p><b>Vedr. forhold for bløde trafikanter langs Gl. Ringstedvej.</b></p> <p><b>Vedr. bygningernes ydre fremtræden.</b></p> <p><b>Vedr. skyggepåvirkninger.</b></p>
--	--	---	---

		<p>Indret alle interne færdselsarealer som lege-opholdsarealer med tilladt bilkørsel med max hastighed 7 km/t. Anlæg overkørslen fra Marievej til GI Ringstedvej med fortov og cykelsti langs GI Ringstedvej.</p> <p>7. Bygningernes ydre fremtræden: Anvend teglsten til facaderne, samme type og varme gyldne farve som er anvendt til den Nettobygning, der skal rives ned. Til minde. Anvend tagpap til tag, gerne som grønt tag med sedumbevoksning. Giv mulighed for at integrere solfangere/solceller på taget. Giv mulighed for saddetag eller tag med ensidig hældning ind mod grunden. Det vil sige ingen "flade tage". Taghældning ved symmetrisk saddetag: maksimum 1:2, minimum 1:4. Taghældning ved tag med ensidigt fald ind mod grunden: minimum 1:6.</p> <p>8. Beskriv i planforslaget forudsætninger, hvornår solen står op og går ned. Hvilket vil sige angiv tidspunktet på dagen året rundt, hvornår solen om morgenen kan skinne på Marievejs østfacader, og tilsvarende hvornår solen forsvinder fra de nye bygningers vestfacader, på grund af eventuel skyggevirkning fra Marievejbebyggelsen.</p> <p>Vi anser, at ovennævnte bestemmelser vil kunne sikre det nye boligområdes kvalitet, herunder hensyntagen til det bevaringsværdige nabo område "Lyset". Vi foreslår dog, at en skitse, der baserer sig på bestemmelserne, drøftes med nabo områder repræsentanter, inden lokalplanforslaget vedtages af kommunalbestyrelsen til offentliggørelse.</p>	
5	Gitta Thur Marievej 24 4300 Holbæk	<p><b>Indsigelse vedr. Lokalplanforslag: Til Holbæk kommune og især de byrådsmedlemmer der har indflydelse.</b></p> <p>Den 16.12.2017 Fra Gitta Thur Marievej 24 4300 Holbæk Høring: <b>Lidt historie til hvem det måtte interessere.</b></p>	<b>Vedr. indsigelse om værdiforringelse af omkringliggende huse.</b>

	<p><i>Da andelsforeningen Lyset i 1919 - 20 blev grundlagt, var det for at sikre arbejderne lys og luft. Engang i 1990 erne erklæres husene bevaringsværdige – med alle de restriktioner dette medfører for andelshaverne.</i></p> <p>Henrik Thott forærer i sin tid sine jorder til dette projekt, men sikrer sig – tror han - ved en klausul i papirerne på Holbæk kommune, - mod at det nogensinde kan ændres fra andelsboliger til ejer.....Det må ikke gøres i penge!!</p> <p><i>Denne klausul dispenserer Holbæk kommune for i 2007, hvorefter et flertal af andelshaverne stemmer for, at boligerne bliver til ejerboliger. Endnu en oase med mulighed for at bo billigt i Holbæk forsvinder.</i></p> <p>Vi bliver til Byggeforeningen Lyset , hvilket medfører, at hver enkelt boligejer nu fremover skal betale ejendomsværdiskat til Holbæk kommune.</p> <p>En god forretning for kommunen??? – Knap så god for borgerne.</p> <p>Husene bliver vurderet meget højt, i.f.t. hvad de reelt er værd og kan sælges for i dag. Ejendomsværdien steg dengang fra 888.000 kr. til 1.7000 – 2.0000 afhængig af stand. Salgspriserne ligger i dag mellem 1.3000 – 1.5000kr.</p> <p><b>Vi kan være bange for at værdien forringes yderligere ved det fremlagte forslag.</b></p> <p>I slutningen af 90 erne købte Andelsforeningen Lyset det stykke af ”koteletgrunden”, hvorpå vores fælleshus i dag ligger, af Holbæk kommune.</p> <p>3 andelshavere på Marievej (nr 24 -26 og 28) købte af andelsforeningen ekstrajord til deres baghaver for ca 7.500 kr pr stk.</p> <p>Det aftales med Holbæk kommune, at der tilkøbes tilsvarende kvm ind mod skoven. Husets placering m.m. blev projekteret efter dette.</p> <p><b>Af uransagelige årsager, viser det sig i dag, at dette ”tilkøb af jord” aldrig blev tinglyst/betalt.</b></p> <p>Hvilket også til dels må tilskrives andelsforeningens tidligere bestyrelse.</p> <p>Holbæk kommune solgte i samme periode en anden del af arealet til Netto.</p> <p>Hele denne grund blev ryddet for skov og der blev bygget og anlagt parkeringspladser, lydmur og plankeværk m.m.</p> <p>Andelsforeningen var meget samarbejdsvillig i denne proces.</p> <p>Holbæk kommune ejer og ”vedligeholder” (bob bob) fra 1997-2015 fortsat det resterende stykke skov (nu fredsskov) mellem vores fælleshus og Nettogrunden.</p> <p>I 2015 fremkommer Holbæk kommune med et forslag om, at benytte dette lille stykke skov til et projekt, hvor de vil opføre 5 boliger for ”skæve eksistenser”.</p> <p>Dette bliver fremlagt for byggeforeningens medlemmer – men efterfølgende skrinlagt eller henlagt til anden placering i kommunen.</p> <p><b>Hvem ejer skoven i dag.</b></p> <p>Hvis skoven allerede er købt af bygherre, er løbet jo kørt.</p>	<p><b>Vedr. ejerhold på matr. nr. 13bi, Ladegården Holbæk Jorder.</b></p> <p><b>Vedr. forpligtigelser ved en anlagt brønd.</b></p> <p><b>Vedr. tilladte bygningshøjde.</b></p> <p><b>Vedr. friarealer og opholdsarealer.</b></p> <p><b>Vedr. skyggepåvirkning</b></p> <p><b>Vedr. opsætning af hegn.</b></p> <p><b>Vedr. økonomiske interesser.</b></p>
--	---	---

	<p>Men ellers burde Holbæk kommune have så megen etik og moral, at de forærede (uhørt tanke) eller lod foreningen købe den del af grunden ind i fredsskoven som, siden vi byggede fælleshuset i 1997, har været anlagt med græsplæne, fliser og redskabsskur.</p> <p>Hvad med gammel hævnd?? Kan det komme på tale???</p> <p>I forbindelse med ejerforhold af ”fredsskoven” gøres der her opmærksom på, at <i>der er anlagt en brønd med en pumpe til især afvandning af baghaven Marievej 24,</i> som er lavest beliggende.</p> <p>Denne brønd forefindes bag Marievej nr 22/ nu en del af Fredsskoven.</p> <p>Hvis bygherre allerede har købt, vil vi anmode om, at det nedfældes, at han fremover har ansvaret og forpligtigelserne til vedligeholdelse af denne brønd og pumpe.</p> <p><b>Generelt vedr. Det planlagte byggeri.</b></p> <p>Der er ingen tvivl om, at det planlagte byggeri der er 14 meter højt, selvom det er lavere beliggende end byggeforeningshusene, vil ”lukke af for lys og luft ” og at altanerne på de øverste 2 etager vil have frit indkig til de berørte eksisterende boliger og haver.</p> <p>Hvis byggeriet derimod kun godkendes med 2 ½- 3 etager og lægges helt ud til Valdemar Sejrs vej, vil det</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1). Være kønnere for hele området</li> <li>2). Ikke være nævneværdig skyggegivende</li> <li>3). Bedre opfylde kravene om udenomsfaciliteter med hensyn til parkering lege og opholdsrum, når etagemeterne næsten halveres.</li> <li>4). Give støjdemning fra vejen – også til fordel for byggeforeningens beboere.</li> </ol> <p><b>Intentionerne om fortætning, uden deraf følgende ændring af oprindelig lokalplan, med max byggehøjde på 2 ½ etage, er vel stadig en mulighed – eller hvad. ??</b></p> <p>Den eneste, der kan få noget godt ud af, at der bygges i 14 m højde, er bygherres pengepung</p> <p>Det er min påstand, at det er alt for mange etagemeter på en al for lille grund.</p> <p>Hvis ”fredsskoven” skal indrages til reelt opholdsted, vil den blive så udtyndet, at der ikke længere er tale om en skov.</p> <p><b>Opsættelse af hegn.</b></p> <p>Det har taget ca 10 år, at få stoppet den ”trafik”, der foregik fra Etagebyggeriet på Marievej og op til Netto via byggeforeningens fælleshus.</p> <p>Skoven, med dens afvandingskanaler er de seneste år blevet så våd og tilgroet med vilde roser og brombær, at folk vælger at gå udenom og smide deres skrald m.m. andre steder.</p> <p>Hvis skoven ”åbnes” ved planering, afvandning og fældning af træer og buske, vil denne ”trafik” højst sandsynligt genopstå.</p> <p><i>Vi ser dog også en fordel ved at skoven bevares tilgængelig for byggeforeningens voksne og børn og at vi kan bevare det naturlige grønne – fremfor et højt plankeværk.</i></p> <p>Allerede nu samles uvedkommende ældre og unge på vore bænke under halvtaget i ny og næ.</p>	
--	--	--



		<p>Men så længe det foregår stille og roligt og de rydder op efter sig og ikke begår hærværk er det til at leve med.  Så det må komme an på en prøve.  <i>Hvis det bliver et problem senere, skal der derfor indføres en bindende pasus i aftalerne med bygherre på forhånd, om opsætning af hegn på hans bekostning, efter anmodning fra byggeforeningen Lyset.</i></p> <p><b>SPØRGSMÅL TIL HOLBÆK KOMMUNE</b></p> <p>Hvad er grunden til at man ændrede den oprindelige Lokalplan for Netto området med en max byggehøjde på 2 ½ etage til 14 meter = 4 etager forsøgt legaliseret med fortætningsintentioner, hvis det ikke er økonomi.???</p> <p>Hvem ejer det stykke grund, hvor Skoven ligger – er det stadig Holbæk kommune??</p> <p>Hvis ikke – hvornår er den så blevet solgt??</p> <p>Hvorfor har Byggeforeningen Lyset fået afslag på, at tilkøbe og få tinglyst ekstratilkøbet af det sidste stykke ind i skoven – som det oprindeligt var aftalt tilbage i 1997, da vi opdager denne fadæce i 2015</p> <p>Hvorfor afslås dette så kategorisk af embedsværket som en mulighed??</p> <p>Hvis grunden ikke er/bliver solgt til kommende bygherre på Nettogrunden, er det jo HELT UMULIGT, at der bygges så mange etagemeter på så lidt plads. ER DET IKKE???</p> <p>Som jeg ser det, er bygherre virkelig i klemme rent økonomisk, hvis dette projekt ikke ”fuskes igennem” af Holbæk Kommunes embedsværk!!</p> <p><b>Hvem kan sætte en stopper for dette??</b></p> <p>Der er INGEN i Byggeforeningen Lyset, der har indsigelser mod, at der bygges boliger og selvfølgelig med altaner – men hold etagemeterne nede og i stil med det eksisterende miljø og lagt helt ud til Valdemar Sejrsvej på afstand af Byggeforeningen Lysets huse.</p>	
6	Bestyrelsen i Grunderforeningen Lyset	<i>Hørings svar er indsat bagerst i dette bilag.</i>	<p><b>Vedr. maksimal bygningshøjde.</b></p> <p><b>Vedr. friarealer.</b></p> <p><b>Vedr. skyggepåvirkning.</b></p> <p><b>Vedr. påvirkning af omkringliggende bevaringsværdige bebyggelse.</b></p>

			<b>Vedr. dialog.</b>
7	Grundejerforeningen Lyset	<i>Høringssvar er indsat bagerst i dette bilag.</i>	<b>Vedr. påvirkning af bevaringsværdier for nabobebyggelse.</b>  <b>Vedr. tilladte bygningshøjde.</b>  <b>Vedr. terræn.</b>  <b>Vedr. opholdsarealer.</b>  <b>Vedr. cykel- og bilkøring.</b>  <b>Vedr. placering af byggefelt B.</b>  <b>Vedr. altaner orienteret mod grundejerforening Lyset.</b>  <b>Vedr. bygningernes ydre fremtræden.</b>  <b>Vedr. indkigsgener.</b>  <b>Vedr. skyggepåvirkning.</b>  <b>Vedr. dialog.</b>
8	Marli Marievej 8	Vi ønsker hermed at komme med vores indsigelser til ovenstående lokalplan.	<b>Vedr. påvirkning af bevaringsværdier for nabobebyggelse.</b>

<p>Jeanett Westergaard Marievej 6</p>	<p>Vores grundejerforening er en snart 100 år gammel bygge-/grundejerforening med bevaringsværdige huse. Og de omkringliggende huse her ved nummer 6 og 8 er ligeledes af ældre dato (på nær Netto), og de er alle i 1½ plan. Vi hørte til høringsmødet, at kommunen gerne så 4 plan, da det lige som passede ind i billedet. Det kan vi ikke helt se. Så skal bygningerne være 1½ plan og ikke 4. Nærmeste etagebyggeri er blokkene på Marievej ved vores fælleshus, og disse er ”kun” 3 bolig etager, dog med høj kælder under. Så skal dette etagebyggeri passe ind, så kan det da max. blive 3 etager, da Valdemar Sejersvej stiger en del nede fra blokkene ved vores fælleshus. Vi har fra kommunen restriktioner på vores huse for at bevare området. Det giver ingen mening, at kommunen så ønsker at placere et 4 etagers byggeri i vores baghave. Det mener vi bestemt ikke, der er noget bevaringsværdigt i for området. Vi mener, det er ødelæggende at ville lægge en 4 etageres bygning på denne grund.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Det vil se helt forkert ud med så høje bygninger på toppen af Valdemar Sejersvej – områdets harmoni vil blive total ødelagt.</li> <li>• Det vil på trods af skyggeberegning – som er målt midt på formiddagen og inden etagebyggeriet blev flyttet – give mindre lys, og hvad vi kan regne ud også skygge i vores haver fra morgenstunden. Vi er ikke enige i at flytning af byggeriet ikke påvirker skyggerne, da byggeriet er kommet en del tættere på. Og så er skyggepåvirkningen også en hel del anderledes kl 4.28, hvor solen står op frem for kl. 9.</li> <li>• Store indkiksgener til beboerne i Grundejerforeningen Lyset.</li> <li>• For mange mennesker/lejligheder på for lidt plads</li> <li>• Manglende P-pladser – og hvor vil de så parkere – Marievej?</li> </ul> <p>Vi undrer os virkelig over at med alt den plads, der er omkring Holbæk by, og hvor man i forvejen flittigt by udvider, at man lige i et gammelt bevaringsværdigt kvarter vil have etagebyggeri i den højde? I stedet for at bygge noget der er lavt og passer ind.</p> <p>Formanden Kenneth og jeg har haft et møde med byggeherre. Dette møde var på trods af, at vi ikke er enige om højden på byggeriet positivt. Vi kunne beholde vores hegn – hvilket vi er meget glade for – evt. byggeri blev flyttet helt ud til Valdemar Sejersvej og rykket helt ned til fredsskoven, samt at der ikke behøvede at være rejsning på taget på byggeriet ud mod Gl. Ringstedvej. Vi henstiller til, at dette evt. byggeri også rykkes så tæt op mod Marievej og så tæt på Gl. Ringstedvej som muligt for at give så meget lys og luft mellem bygningerne. Byggeherre talte om, at der var en klausul, der gjorde, at man ikke kunne rykke byggeriet længere mod Gl. Ringstedvej, da der skulle være mulighed for at udvide denne? Med bygning af den nye Netto og dette byggeri, bliver dette vel ikke aktuelt og denne kunne sløjfes så byggeriet kunne trækkes yderligere væk fra</p>	<p><b>Vedr. maksimal bygningshøjde.</b></p> <p><b>Vedr. skyggepåvirkning.</b></p> <p><b>Vedr. indkiksgener.</b></p> <p><b>Vedr. parkering.</b></p> <p><b>Vedr. placering af byggefelt B.</b></p> <p><b>Vedr. mulighed for at byggeri (byggefelt A) placeres tættere mod Gl. Ringstedvej.</b></p> <p><b>Vedr. terræn.</b></p> <p><b>Vedr. altaner orienteret mod grundejerforening Lyset.</b></p> <p><b>Vedr. opholdsarealer.</b></p> <p><b>Vedr. friarealer.</b></p>
---	---	--

Grundejerforeningen? Byggeherre ville også arrangere landskabsarkitekt, så der kunne blive plantet træer til at tage indkik fra etagebyggeriet.

Vi er et af de huse, der klart bliver hårdest ramt af dette byggeforslag, da etagebyggeriet mere eller mindre kommer til at ligge i vores baghave.

Vi henstiller til at:

- Byggeriet intet sted kommer over 3 etager / max 10 meter, så de kommer til at passe ind i området.
- At det byggeri der var tiltænkt 4 etager tages ned til 2 etager til at starte med, og med mulighed for at stige til 3 etager tættest på fredsskoven pga. terrænets fald
- At man ingen altaner har retning mod Grundejerforeningen Lyset.
- At man tager hensyn til at omkringliggende huse er i 1½ plan, og byggeriet skal passe ind i dette miljø.
- At etagebyggeriet rykkes længst ud mod Valdemar Sejersvej.
- At etagebyggeriet rykkes helt ned til, hvor fredsskoven starter.
- At man forskyder bygningerne, så det etagebyggeri, der ligger tættest på vores hus, trækkes helt ud til Valdemar Sejersvej, og derved giver mest mulig afstand.
- At den 2 etagers bygning ud mod Gl. Ringstedvej rykkes så langt op mod hjørnet Marievej/Gl. Ringstedvej og ud mod Gl. ringstedvej, så det giver så meget luft mod byggeriet ned af Valdemar Sejersvej.
- At man sørger for, at der er nok P-pladser, så kommende beboere og besøgene ikke begynder at parkere og genere på Marievej – og dette løser sig jo helt ved at mindske højden, som så giver færre nye beboere.
- At man sørger for, at der er udenomsplads nok. Vi mener ikke, at der i øjeblikket er nok udenomsplads/friarealer ifølge lovgivningen.  
(Friarealer skal udgøre minimum 100% af bebyggelsens etageareal. Friarealer omfatter ikke tilkørsels og parkeringsarealer.) – og dette løser sig jo helt ved at mindske højden, som så giver mindre etage areal.
- At kommunen tænker på området og dets lave bebyggelse og harmonien i dette, og ikke kun på økonomien og heraf ødelægger vores skønne område, og giver os, der bor op af de nye boliger en kæmpe gene i form af mistet privatliv, væsentligt mindre lys og luft

		<p>Grundejerforeningen har tidligere forsøgt at købe det område, der nu er fredsskov, og der var også lagt op til dette køb. Grundejerforeningen fik bare aldrig nogen tilbagemelding. Så blev det til, at kommunen selv skulle bruge området til at bygge boliger til ”skæve eksistenser”. Dette blev heller ikke til noget, og nu kan det så godt sælges? Vi mener ikke, dette er en fair måde at behandle sine borgere på.</p> <p>Vi synes, det er en ekstrem stor forandring til den dårlige side, at man nu ønsker et etagebyggeri her i denne højde. Da vores familie flyttede ind i huset her (og det gælder for både nummer 6 og 8), var der æbleplantage. Her efter Netto og nu ønsker man 4 etagers boligbyggeri. I mellemtiden skulle området benyttes af Søndre skole. Ingen af disse dele i historien har givet eller lagt op til at give SÅ store gener for vores hus som nu. Vi har ikke noget imod, at der bygges boliger. Men for området og os der bor her i forvejen, så hold da højden nede, så vi fortsat kan nyde at bo i vores ellers fantastiske huse.</p>	
9	Lene Trier Marievej 21, Sara Trier Poulsen, Marievej 21, Leif Rasmussen, Marievej 19	På enkelte punkter er lokalplanforslaget så mangelfuldt og selvmodsigende, at det ikke er muligt for læseren at tyde, hvad bestemmelserne gælder og hvad man skal gøre indsigelse imod. Vi mener derfor, at det af formelle grunde er nødvendigt at gøre lokalplanforslaget om. Som beboere i grundejerforeningen Lyset mener vi samtidig, at et nyt lokalplanforslag bør tage hensyn til, at de bevaringsværdige boliger i vores grundejerforening ikke bliver gemt væk bag høje boligblokke.	<p><b>Vedr. omgørelse af planforslag af formelle grunde.</b></p> <p><b>Vedr. påvirkning af omkringliggende bevaringsværdige bebyggelse.</b></p>
10	Pernille Jensen, Marievej 4	<p>Undertegnede er ejer af et af husene i Byggeforeningen Lyset på Marievej.</p> <p>Jeg flyttede i 2007 til Holbæk efter mange år i København. Jeg valgte huset på Marievej, fordi jeg her kunne bo i byen og alligevel have lys og luft omkring mig og mine børn.</p> <p>10 år efter købet af huset, bliver der ændret i lokalplanen. Ændringen fra 2 etager til 4 etager kommer som en stor overraskelse og jeg må med ærgrelse konstatere at der bliver tænkt mere i økonomi end i hensyntagen til de eksisterende boliger i området.</p> <p>Det ærgrer mig. Jeg flyttede netop fra København, fordi genboerne var for tæt på og fordi der var for lidt udsyn til himlen pga. høje bygninger.</p>	<p><b>Vedr. indkigsgener.</b></p> <p><b>Vedr. kollektiv trafik</b></p> <p><b>Vedr. opholdsarealer.</b></p> <p><b>Vedr. skyggepåvirkning.</b></p> <p><b>Vedr. indsigelse om værdiforringelse af omkringliggende huse.</b></p>

	<p>Jeg har som sådan intet i mod at man vælger at bygge boliger på området. Men jeg har svært ved at acceptere de argumenter, der taler for at byggeriet kan komme op i 4 etagers højde.</p> <p>”Fortætning giver mulighed for at understøtte den kollektive trafik”. Vil det betyde at vi kan forvente en bedre kollektiv trafik i Holbæk?</p> <p>”En fredskov kan anvendes til rekreative formål. Det er muligt at opføre visse tiltag såsom trampestier, bålpladser og klatretræer m.m. Det vurderes, at skovområdet har potentiale til at kunne udgøre rammen for funktionelle, attraktive, fælles udendørs opholdsarealer for boligområde”.</p> <p>Fredskovens størrelse vil ikke kunne honorere alle disse tiltag. Den er for lille til at kunne være rekreativt område for alle de mennesker, der kommer til at bo i de kommende boligblokke.</p> <p>Der er efter det jeg kan se på tegningerne alt for lidt plads til grønne områder – i forhold til det antal mennesker der kommer til at bo i de 4 etager.</p> <p>”Minimal skyggepåvirkning for omkringliggende bebyggelse”</p> <p><b>Der vil bestemte være en meget stor skygge- og lyspåvirkning ved et 4 etagers Byggeri .</b> Jeg undrer mig over hvordan man er kommet frem til minimal – hvilken betydning har ordet minimal for Jer?</p> <p>Jeg må konstatere at min bolig bliver væsentligt forringet hvis Lokalplan 2.84 fastholdes.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Indkig til min bolig og ikke mindst have. Haven, der nu ligger ugeneret vil kunne overvåges fra 3. og 4. sal.</li> <li>• Mindre udsyn til himmel.</li> <li>• Mindre lys i min bolig.</li> </ul> <p>Jeg er overbevist om at værdien af min bolig bliver væsentligt forringet grundet det nye byggeri, der vil betyde at genboer kommer generende tæt på. Ydes der kompensation for den forringelse?</p> <p>Jeg håber, der bliver tænkt over, hvor de 4 etagers beboere skal gøre af deres biler og deres gæsters biler. For hvis vi også skal til at ”slås” om p-pladserne en lørdag aften, vil der efterhånden ikke være nogen forskel på at bo i København. Så kan københavnere lige så godt blive boende i det, der reelt er en storby i stedet for at benytte sig af provinsens lys, luft og grønne områder!</p>	<p><b>Vedr. parkering.</b></p> <p><b>Vedr. økonomiske interesser</b></p>
--	--	--

## Indsigelse mod forslag til lokalplan 2.84

Indsigelse fra bestyrelsen i Grundejerforeningen Lyset.

Til at starte med vil vi sige, at vi som udgangspunkt ikke har noget imod, at der bliver bygget boliger på denne grund, men synes det er at gå over gevind især med hensyn til højden og det ønskede antal lejligheder i dette byggeri. Dette sagt med udgangspunkt i området, der ønskes bygget i/på.

Højden har fra starten været det vi har argumenteret imod, også da lokalplanen/kommuneplanen skulle til afstemning. Vi føler bestemt ikke, at vi er blevet hørt - tværtimod. Af det store arbejde, vi lavede, fik vi kun tilbagemeldingerne om, at det jo ikke var den gamle Netto grund, der var i spil, da lokalplan 2.79 med tilhørende kommuneplanstillæg 28 blev stemt igennem. Men... Det er jo lige netop det kommuneplanstillæg, der blev stemt igennem sammen med lokalplanen, som vi igen er oppe imod.

Vi mener, at man har stilet for højt, og ved dette forslag ikke givet plads til kvaliteten, som området fortjener. Det er for mange lejligheder på for lidt plads, og de ligger for tæt på Grundejerforeningens huse til at have denne højde med syn blandt andet til indkiksgener. Der er for lidt udenoms arealer og for få P-pladser til at opnå kvalitet frem for kvantitet, hvilket vi mener området fortjener for både at glæde Grundejerforeningen Lyset samt de fremtidige beboere.

Vi har svært ved at se sammenhæng i det, der blev sagt og lagt megen vægt på på borgermødet – at det skal være 4 etager for at følge strukturen/billedet op af Valdemar Sejersvej. Hvis man skulle kikke på denne, så skulle ingen boliger være højere end den nuværende Netto bygning - 2 etager max 2,5 etage. Valdemar Sejersvej går opad helt nede fra havnen og nærmeste boligblok er 3 etager med høj kælder. Og derfra går det fortsat opad. Så hvor passer 4 etager ind her? Boligblokkene på modsatte side er 3½ etage. Så hvor passer det ind med 4 etager her, da vejen stadig stiger? Området over for de ønskede boligblokke er grønt område, og rundt om krydset Valdemar Sejersvej / Gl. Ringstedvej er der huse i 1½ plan. Hvor passer 4 etager ind her?

Selve forslaget mener vi ikke er fyldestgørende, og vi stiller spørgsmål ved, om der overhovedet er plads til dette projekt på disse grunde jf. §12 Friarealer (12.1)

Afsnittet om skyggepåvirkning er decideret mangelfuldt. Eller set fra vores synspunkt bare rettet til for at passe bedst ind i billedet. Skyggepåvirknings diagrammet er målt kl 9, men den 20 Juni 2017 stod solen op kl 4.28. Det må give en del længere skygger, hvis man målte fx. kl 5.30. Set på skyggernes længde kl 18, formoder vi at de er lige så lange på den anden side og derved vil gå ind over Grundejerforeningens beboeres haver. Vi mener, at kommunens udtalelse om at den endelige placering ikke har ændret sig

væsentligt efter skyggediagrammet er udarbejdet – inden 13bi blev fredsskov – er helt forkert. Det at byggeriet er rykket næsten en hel boligblok retning mod Gl. Ringstedvej betyder, at boligerne samtidig er kommet væsentligt tættere på Grundejerforeningen, da grunden skråner udad mod fredsskoven. Ovenstående kan umuligt give et retvisende billede af virkeligheden.

Hvis man kikker i nuværende kommuneplan 2.38 og lokalplan 39, så er højden på evt. fremtidigt byggeri max 2½ plan. Dette lyder væsentligt mere fornuftigt.

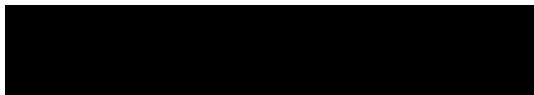
Kommunen har selv ønsket at passe på husene i Grundejerforeningen Lyset og bevare området som bevaringsværdigt – det gør man ikke ved dette forslag. Vi kan godt forstå på kommunen at de ønsker byfortætning. Men vi kan simpelt hen ikke forstå, at det skal være for en hver pris og kun gennemføres ud fra et økonomisk perspektiv.

Vi ønsker dialog – som det positive møde med byggeherre – ikke at få trukket noget ned over hovedet.

Venligst

Bestyrelsen i Grundejerforeningen Lyset.

Formand



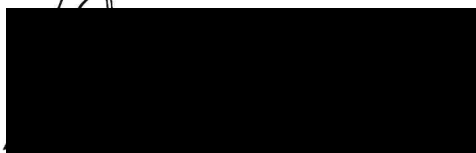
Kasser.



Medlem



sekretær



*Note: Underskrifter er sløret ift. beskyttelse af persondata.*



## Fælles indsigelse til forslag til lokalplan 2.84 fra Grundejerforeningen Lyset

Vi beboere i Grundejerforeningen Lyset har valgt at komme med en fælles indsigelse til ovenstående lokalplan, da vi mener, at det foreslåede byggeri vil skæmme vores område samt være til stor gene for de beboere, der bor tættest på.

Husene i vores Grundejerforening er bevaringsværdige, og vi er underlagt en del restriktioner for at holde vores huse så ens som mulige og derved bevare "looket" i området. Vi har en fin åbenhed ud til Valdemar Sejersvej, hvor fra man kan nyde vores flotte huse.

Vi mener ikke, at den sammenhæng med, at vi skal bevare vores huse og fremstå ens og flot til skue, og så at der på det sidste åbne område foreslås et 2 + 4 etages boligbyggeri. Krydset Gl. Ringstedvej / Valdemar Sejersvej er et åbent kryds med lavt bebyggelse - 1 ½ plan - til alle sider. Nærmeste etagebyggeri er blokkene på Marievej, som er 3 etager med høj kælder. Dette kryds ligger ligeledes på toppen af Valdemar Sejersvej, og det går opad helt nede fra havnen. Et 4 etage byggeri vil komme til at virke enormt og på ingen måde give harmoni i området.

Vi vil ikke "pakkes væk" bag ved høje blokke, som total vil tage focus fra vores gamle område. Og da blokkene er lagt så tæt op af husene, vil de komme til at virke ekstremt dominerende ud mod Marievej. Kommunen ønsker byfortætning – og da der jo ingen beboelse er i forvejen, så er bare en etage være byfortætning – og så må 2 - 3 etager være alt rigeligt.

Vi er ikke modstandere af, at der skal være boliger på grunden. Men skal man følge terrænet - til toppen af bakken - skal de boliger, der ligger nærmest krydset, ikke være højere end 1½ - 2 etager fra jorden max stigende til 3 etager (9-10 meter) da terrænet falder ned mod havnen. Dette vil give harmoni mellem vores huse, husene i området ved lyskrydset og det nye byggeri. Samtidig vil det gøre, at der vil være nok plads til udendørs arealer (hvilket vi tvivler på, at der er med dette forslag) og P-pladser til alle nye beboere, så dette heller ikke vil blive en fremtidig gene for Grundejerforeningens beboere. Her tænker vi på, hvor der vil blive parkeret, når der fx kommer gæster. Lige som det vil give de nærmeste huse i Grundejerforeningen væsentligt mindre gener i form af skyggepåvirkning samt indkik i deres beboelse og haver.

Vi vil henstille til at:

Ingen bygninger overstiger 10 meter / 3 etager.

Bygninger nærmest lyskrydset bygges i max 2 etager med mulighed for op til 3 pga. terrænets fald mod havnen.

Byggeriet trækkes så langt ud mod Valdemar Sejers vej og så tæt på fredskoven som muligt for at give mest afstand til Grundejerforeningens beboere.

Ingen altaner peger i retning Grundejerforeningen.

Min. 1 ½ P-plads pr husstand.

Dæmpede neutrale farver på byggeriet.

En god dialog med Grundejerforeningen og de nærmeste naboer.

Vi mener, at dette kunne bevare vores område på en harmonisk måde, hvilket vi mener, er meget vigtigt – det vil ikke være høje blokke, der tager blikfanget, når man går op af Marievej – samt tage hensyn til, at der kommer kvalitet i det nybyggede området, og at der vil være plads til alle. Ligeledes og også meget vigtigt vil det begrænse generne i form af indkik for de af Grundejerforeningens beboere, der kommer til at bo op af byggeriet.

Med venlig hilsen

Beboerne i Grundejerforeningen Lyset.

Fælles indsigelse til forslag til lokalplan 2.84 fra Grundejerforeningen Lyset

Marievej:

Navn:

Adresse:

Note: Underskrifter er sløret  
ift. beskyttelse af persondata.

Marievej 7

Marievej 9

Marievej 11

Marievej 22

MARIEVEJ 12

Marievej 14

Marievej 16

Marievej 6

Marievej 20

Marievej 24.

Marievej 24

Marievej 26

Marievej 36

Marievej 28A

Marievej 50

Marievej 54

Marievej 5

Fælles indsigelse til forslag til lokalplan 2.84 fra Grundejerforeningen Lyset

Marievej:

Navn:

Adresse:

Marievej 6  
Marievej nr. 19  
Marievej 58  
Marievej 17

Marievej 17  
Marievej 15  
-11- 13  
-11- 52

Marievej 10  
Marievej 10  
Marievej 2  
Marievej 4  
Marievej 7  
Marievej 3

Marievej 8

Fælles indsigelse til forslag til lokalplan 2.84 fra Grundejerforeningen Lyset

Henrik Thottsvej: 5

Navn:

Adresse:

[Redacted Name]

5

[Redacted Name]

Henrik Thottsvej 7

[Redacted Name]

11

[Redacted Name]

Henrik Thottsvej 12

[Redacted Name]

— — —

[Redacted Name]

Henrik Thottsvej 6

[Redacted Name]

- 11 -

[Redacted Name]

HENRIK THOTTSSVEJ 2

[Redacted Name]

Henrik Thottsvej 1

[Redacted Name]

Henrik Thottsvej 3

[Redacted Name]

Henrik Thottsvej 9

[Redacted Name]

[Redacted Name]

Henrik Thottsvej 10



Fælles indsigelse til forslag til lokalplan 2.84 fra Grundejerforeningen Lyset

Erik Banners Vej:

Navn:

[Redacted Name 1]  
[Redacted Name 2]  
[Redacted Name 3]  
[Redacted Name 4]  
[Redacted Name 5]  
[Redacted Name 6]

Adresse:

Marievej 23  
Erik Banners Vej 1  
ERIK BANNERSVEJ 7  
11 9  
ERIK BANNERSVEJ 11  
Erik Banners Vej 3

## BILAG 5: Tematisk vurdering af hørings svar samt indstilling heraf

### Forslag til Lokalplan 2.84 Boliger ved Gl. Ringstedvej (Oprindeligt forslag)

I forbindelse med det oprindelige Forslag til Lokalplan 2.84 indkom 10 skriftlige hørings svar i den offentlige høringsperiode, der i sin fulde længde fremgår af [bilag 4](#).

I skemaet nedenfor fremgår temaer i hørings svarene, administrationens vurdering og indstilling heraf. Ved enkelte temaer er det angivet i hvilke(t) hørings svar, teamet fremgår.

Tema i hørings svar	Administrationens vurdering	Administrationens indstilling
<b>Vedr. tilladte bygnings højde:</b>	<p>Hørings svar angiver, at tilladte bygnings højde bør være lavere.</p> <p><b>Vurdering:</b> Lokalplanens bestemmelser om bygnings højde er i overensstemmelse med kommuneplanrammen 2.B14, der blev vedtaget af Holbæk Byråd d. 21. juni 2017. Indholdet i kommuneplanrammen er, at for etagebebyggelse er den maksimale bebyggelsesprocent 55. Ligeledes er det maksimale etageantal 4 med en maksimal bygnings højde på 14 meter.</p> <p>Kommuneplanrammen indeholder ligeledes en supplerende bestemmelse om at <i>"Ny bebyggelse skal fortrinsvis placeres tættes ved Valdemar Sejrsvej"</i>. Lokalplanens placering af byggefelter er ligeledes i overensstemmelse med den supplerende bestemmelse.</p> <p>På baggrund af hørings svar indstilles dog overordnet et revideret planforslag, hvor bebyggelsens langs Valdemar Sejrsvej sænkes fra 4 til 3 etager.</p>	Der indstilles overordnet et revideret planforslag, der sænker byggeriet fra 4 til 3 etager samt rykker byggefelt B tættere på Valdemar Sejrsvej.
<b>Vedr. indkigsgener:</b>	Hørings svar angiver, at beboere på Marievej kan opleve indkigsgener fra etagebebyggelsen, der	Relation til overordnet indstilling om et revideret

	<p>muliggøres med planforslaget.</p> <p><b>Vurdering:</b>  Det er almindeligt at kunne forvente indkig fra nabobebyggelse i tæt bymæssig bebyggelse. Lokalplanen indeholder bestemmelsen § 13.4 ”Der skal udføres min. 0,5 meter bredt beplantningsbælte mellem haverne til Marievej og vej/parkeringsområdet i lokalplanområdet”. Denne bestemmelse er sat med henblik på at muliggøre beplantning, der kan mindske eventuelle indkigsgener.  At der overordnet indstilles et revideret planforslag, hvor bebyggelsens langs Valdemar Sejrsvej sænkes fra 4 til 3 etager betyder, at oplevede indkigsgener vil alt andet lige formindskes.</p>	<p>planforslag.</p> <p>I medfør af hørings svar indstilles det ligeledes, at der tilføjes i lokalplanens redegørelse, i overensstemmelse med bygherres intentioner, at der i forbindelse med opførelsen af byggeriet bør udarbejdes en beplantningsplan, der så vidt muligt mindsker eventuelle indkigsgener.</p> <p>.</p>
<p><b>Vedr. påvirkning af bevaringsværdier for nabobebyggelse:</b></p>	<p>Hørings svar angiver, at bevaringsværdig bebyggelse i nærområdet vil blive påvirket som en konsekvens af planforslaget.</p> <p><b>Vurdering:</b>  Det er administrationens vurdering, at bevaringsværdier for bebyggelse i nærområdet ikke vil påvirkes af væsentlig karakter som en afledning af etagebyggeriet, der muliggøres med Lokalplan 2.84. At der overordnet indstilles et revideret planforslag, hvor bebyggelsens langs Valdemar Sejrsvej sænkes fra 4 til 3 etager betyder, at etagebyggeriet vil fremstå mindre synligt fra Mariesvej gadeforløbs vinkel, hvilket er en positiv imødekommelse af hørings svarene vedr. bevaringsværdig bebyggelse. (Se bilag 8 for uddybning herom.)</p>	<p>Relation til overordnet indstilling om et revideret planforslag.</p>
<p><b>Vedr. lokalplanområdet værende en smal grund:</b></p>	<p>Hørings svar angiver, at lokalplanområdet er en smal grund og at etagebebyggelsen, der muliggøres, bør tage højde herfor.</p> <p><b>Vurdering:</b>  Da der indstilles et revideret planforslag, der både rykker byggefelt B længere ud mod Valdemar Sejrsvej samtidig med at etageantallet sænkes fra 4 til 3 etager, vurderes det at hørings svar imødekommes.</p>	<p>Relation til overordnet indstilling om et revideret planforslag.</p>



<b>Vedr. omgørelse af planforslag af formelle grunde:</b> (Høringssvar nr. 3)	<p>Høringssvar nr. 3 angiver, at planforslag bør omgøres af formelle grunde.</p> <p><b>Vurdering:</b> Overordnet giver høringssvar nr. 3 kun anledning til én enkelt mindre præcisering. Derfor vurderer administrationen ikke, det er nødvendigt at gennemføre en ny proces for lokalplanforslaget på baggrund af netop dette høringssvar.</p> <p>Administrationen indstiller, som følge af høringssvaret, hvad der er opsummeret i højre kolonne.</p>	Ingen indstilling heraf.
<b>Vedr. taghældning og tagmaterialet tegl:</b> (Høringssvar nr. 3)	<p>Høringssvar nr. 3 angiver, at bestemmelser vedr. taghældning er modsigende. Høringssvaret angiver ligeledes at det ikke er muligt, at udføre fladt tag med tegl.</p> <p><b>Vurdering:</b> At § 6.5 anfører at: ”Boligbebyggelse skal udføres med taghældning på maksimalt 45 grader” <u>konflikter ikke</u> med § 6.6, der anfører at: ”Tag skal udføres som fladt tag eller saddetag.” § 6.6 bestemmer netop kun <u>maksimal</u> hældning på taget og ikke en minimum taghældning.</p> <p>Det er korrekt, at det ikke er muligt at udføre et fladt tag med tegl. Derfor indstilles en mindre præcisering vedr. materialer og taghældninger i medfør af høringssvaret, se højre kolonne.</p>	<p>Det indstilles, at</p> <p>§ 6.3 og 6.6 sammenskrives til: § 6.3 ”Tag i byggefelt B skal udføres som fladt tag. Tag i byggefelt A kan enten være fladt tag eller saddetag. Ved saddetag skal tagmateriale udføres i tegl og må maksimalt have et glanstal på 30. Solceller er undtaget heraf.”</p> <p>§ 6.6 og 6.5: Udgår.</p>
<b>Vedr. friarealer:</b> (Høringssvar nr. 3)	<p>Høringssvar nr. 3 stiller spørgsmålstegn ved, om lokalplanforslaget bestemmelser om friarealer kan imødekommes boligprojektet.</p> <p><b>Vurdering:</b> Lokalplanens bestemmelser om friarealer er korrekte og i overensstemmelse med boligprojektet lokalplanen, som er udarbejdet på baggrund af. Både det oprindelige og det reviderede planforslag imødekommer altså krav om fri- og opholdsarealer. (Se <u>bilag 10</u> for yderligere information om beregningerne). Det er afklaret med bygherres</p>	Ingen indstilling heraf.

	<p>rådgiver, at rådgiver ikke gav en korrekt fremlæggelse om friarealer på borgermødet, hvilket er beklageligt. Bestemmelserne om friarealer er i øvrigt udarbejdet på baggrund af Holbæk Kommunes byggesagskyndiges anbefalinger og er i overensstemmelse med bygningsreglementets definition.</p> <p>Der indstilles derfor ingen ændringer i medfør af hørings svar herom.</p>	
<p><b>Vedr. omgørelse af planforslag på baggrund af manglende kvaliteter:</b> (Hørings svar nr. 4)</p>	<p>Hørings svar nr. 4 angiver, at planforslag bør omgøres på baggrund af manglende kvaliteter:</p> <p><b>Vurdering:</b> På baggrund af høringsperioden indstilles et reviderede planforslag. Baggrunden herfor skal ses som en imødekommelse af ønsket om lavere etagehøjde og ikke direkte på baggrund af manglende kvaliteter.</p> <p>Administrationen indstiller, som følge af hørings svaret, hvad der er opsummeret i højre kolonne.</p>	Ingen indstilling heraf
<p><b>Vedr. placering af byggefelt B:</b> (Bl.a. hørings svar nr. 4)</p>	<p>Hørings svar angiver, at byggefelt B bør trækkes længere ud mod Valdemar Sejrsvej.</p> <p><b>Vurdering:</b> Det indstilles med det reviderede planforslag en ny placering af byggefelt B, der er trukket både længere mod nord og mere mod Valdemar Sejrsvej. Således skabes der mere afstand fra etagebebyggelsen til Marievejs bebyggelse. Hørings svar bliver således imødekommet.</p>	Der indstilles overordnet et revideret planforslag, der rykker byggefelt B tættere på Valdemar Sejrsvej.
<p><b>Vedr. maksimal bygningshøjde fastsat gennem koter/Vedr. terræn:</b> (Hørings svar nr. 4)</p>	<p>Hørings svar nr. 4 forslår at fastsætte en maksimal bygningshøjde gennem højdekoter.</p> <p><b>Vurdering:</b> Som et led i at imødekomme hørings svar indstilles en ændring af bestemmelsen om bygningshøjde i byggefelt b: I det oprindelige planforslag kunne der bygges i op til 14 meter. I det reviderede forslag kan der maksimalt bygges i op til 11 meter. Det</p>	<p>Se indstilling om nyt planforslag, der sænker byggeriet fra 4 til 3 etager.</p> <p>Der indstilles udarbejdet tværsnit indarbejdet i redegørelsen.</p>

	<p>oprindelige forslag indeholdt ikke tilstrækkelige oplysninger om terrænkoter. Derfor indstilles det, at det reviderede forslag indeholder terrænkoter på kortbilag 2, hvilke reviderede bestemmelserne om bygningshøjder vil referere til. Det vurderes, at disse reviderede bestemmelser om bygningshøjde og terræn er tilstrækkelige.</p> <p>Ligeledes er der på baggrund af spørgsmål om terræn udarbejdet tværsnit. Det indstilles, at dette indarbejdes i det reviderede planforslag. (Se bilag 12) Tværsnittene fokuserer på bygningshøjder og afstande imellem bygninger ift. terrænet. Den stiplede linje på "snit AA" viser konturen af Marievejs bebyggelse, hvor det fremgår, at Marievejs bebyggelse fremstår en smule højere end etagebebyggelsen. Det vurderes således, at boligprojektet ikke fremstår så markant højere end Marievejs bebyggelse, afstand og terræn taget i betragtning.</p> <p>På baggrund af ovenstående har administrationen vurderet, at det ikke vil være hensigtsmæssigt at imødekomme høringsvarets forslag.</p>	<p>Der indstilles et revideret kortbilag 2, med terrænkoter.</p> <p>Der indstilles følgende bestemmelser om bygningshøjder:  § 5.3 ændres til <i>"Bebyggelse i byggefelt A må maksimalt opføres i 2 etager, hvor intet punkt af bygningen må være højere end 8,5 meter over naturligt terræn, jf. vejledende koteangivelser på kortbilag 2."</i></p> <p>§ 5.4 ændres til <i>"Bebyggelse i byggefelt B må maksimalt opføres i 3 etager, hvor intet punkt af bygningen må være højere end 11 meter over naturligt terræn, jf. vejledende koteangivelser på kortbilag 2."</i></p>
<p><b>Vedr. maksimal bygningsdybde:</b> (Høringsvar nr. 4)</p>	<p>Høringsvar nr. 4 angiver, at en maksimal bygningsdybde bør være 9-10 meter med henblik på at sikre bedst lysindfald i boligerne.</p> <p><b>Vurdering:</b>  Bygningsreglementets (BR18) vejledning om lys og udsyn foreskriver, hvordan der er varierende dagslysbehov i en boligs forskellige rum. Boligprojektet, som lokalplanen er udarbejdet på baggrund, har fremvist tegningsmateriale hvori det vurderes på baggrund af bygningsreglementets '10 pct.- regel', at strækkelig mængde dagslys i opholdsrum kan sikres. (<i>Glasareal skal være minimum 10 pct. af det relevante gulvareal i et rum</i>). Boligernes øvrige rum med funktioner som entré og toilet, hvor dagslys ikke er af lige så høj</p>	<p>Ingen indstilling heraf.</p>

	<p>nødvendighed, er i tegningsmaterialet placeret i boligernes midterzone, hvor dagslys er mindre, hvilket er en god rumindretning.</p> <p>En lokalplan har ikke mulighed for at fastsætte, hvordan en rumindretning i boligen skal ske.</p> <p>Men da det fremviste tegningsmateriale viser, at med de rammer som lokalplanen giver ift. byggefelters størrelse, at boligerne kan indrettes så tilstrækkelig lysindfald i boligerne sikres, indstilles der ingen ændringer i medfør af høringssvar herom.</p>	
--	--	--

<p><b>Vedr. cykel- og bilparkering:</b> (Bl.a. høringssvar nr. 4)</p>	<p>Høringssvar stiller spørgsmålstegn ved, om der er tilstrækkeligt med bil- og cykelparkeringer i planforslaget:</p> <p><b>Vurdering:</b> Lokalplanens bestemmelse om bilparkering er mindstekriterier. Mængden af bilparkeringspladser er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.</p> <p>Kommuneplanen indeholder ikke retningslinjer vedr. mængden af cykelparkeringsmuligheder. Det vurderes, at lokalplanen giver tilstrækkelig mulighed for indplacering af cykelparkeringsmuligheder ift. antallet af boliger. Derudover er lokalplanens bestemmelser om cykelparkering minimumskriterier.</p> <p>På baggrund af ovenstående indstilles der ingen ændringer om bil- og cykelparkering i medfør af høringssvaret.</p>	Ingen indstilling heraf.
<p><b>Vedr. opholdsarealer:</b> (Bl.a. høringssvar nr. 4)</p>	<p>Høringssvar nr. 4 angiver en række forslag til opholdsarealer. Høringssvar stiller derudover spørgsmålstegn til kvaliteten i opholdsarealerne.</p> <p><b>Vurdering:</b> Lokalplanforslaget giver mulighed at indplacere opholdsarealer i fredskovsarealet. Mht. til placering af opholdsarealet ved indgangsdøre er dette arealdisponeringsmæssigt ikke vurderet hensigtsmæssigt.</p>	Ingen indstilling heraf.

	<p>Arealdisponeringsmæssigt et det heller ikke vurderet muligt at angive en placering for et fælleshus.</p> <p>Det er vurderet, at skovarealet udgør rammerne for funktionelle og attraktive opholdsarealer. (Se bilag 9 og bilag 10 for uddybning herom).</p>	
<p><b>Vedr. tilladte max hastighed på interne færdselsarealer.</b> (Høringssvar nr. 4)</p>	<p>Høringssvar nr. 4 opstiller et forslag for interne færdselsarealer.</p> <p><b>Vurdering:</b> Det kan overordnet være en god idé, at lade enkelte dele af interne færdselsarealer være lege- og opholdsarealer, da eksempelvis leg på asfalt vil være et godt supplement til leg i skovarealet. Dog er det vigtigt, at færdselsarealerne i så fald bliver indrettet med rette belægning og parkeringsnormen stadig imødekommes.</p> <p>Da lokalplanområdet er private arealer vil det dog være op til grundejer at skulle udføre dette og kontakte politiet i forbindelse med opsætning af skilt om lav hastighed, normalt 15 km/t. Det vurderes ikke, at lokalplanen behøver, at sætte bestemmelser herom.</p>	<p>I medfør af høringssvaret indstilles det, at der tilføjes i lokalplanens redegørelse at interne færdselsarealer kan indrettes som lege- og opholdsarealer, såfremt det findes hensigtsmæssigt og parkeringsnormen stadig imødekommes.</p>
<p><b>Vedr. forhold for bløde trafikanter langs Gl. Ringstedvej:</b> (Høringssvar nr. 4)</p>	<p>Høringssvar nr. 4 angiver en række forslag for infrastruktur for bløde trafikanter langs Gl. Ringstedvej:</p> <p><b>Vurdering</b> En lokalplan har kun mulighed for at fastsætte bestemmelser for arealer indenfor afgrænsningen. Lokalplanen afgrænses således, at nuværende fortov og cykelbane langs Gl. Ringstedvej ikke indgår i lokalplanområdet. Langs Gl. Ringstedvej eksisterer der allerede i dag et fortov som lokalplanen ikke ændrer forholdet omkring. Administrationen vurderer løbende behovet for bedre faciliteter for bløde trafikanter langs Gl. Ringstedvej, herunder også cyklister. Holbæk Kommune har i planudarbejdelsen ikke set det hensigtsmæssigt på nuværende tidspunkt, at arbejde for at et fortov og en cykelsti langs Gl. Ringstedvej blev etableret hverken indenfor eller udenfor</p>	<p>Ingen indstilling heraf.</p>

	<p>lokalplanafgrænsningen. Begrundelsen er, at anlægget af cykelsti på denne strækning vil være en så stor ændring i området, at det vil kræve yderligere infrastrukturændringer langs Gl. Ringstedvej. De yderligere infrastrukturændringer er på nuværende tidspunkt ikke er muligt, da der er mange andre steder i kommunen, blandt andet udpeget i rapport om trafikikkerhed 2016, hvor man kan skabe bedre løsninger for færre penge, som vil komme flere borgere til gavn. Lokalplanforslaget forhindrer dog ikke, at anlæg af fortov og cykelsti langs Gl. Ringstedvej kan ske på et senere tidspunkt.</p> <p>Der indstilles derfor ingen ændringer om fortov og cykelsti i medfør af høringssvaret.</p>	
<p><b>Vedr. bygningernes ydre fremtræden:</b> (Bl.a. høringssvar nr. 4)</p>	<p>Høringssvar nr. 4 angiver en række forslag til bygningernes ydre fremtræden. Høringssvar stiller derudover spørgsmålstegn til ydre fremtræden af ny bebyggelse.</p> <p><b>Vurdering:</b> Etagebebyggelse er i sig selv en anden slags arkitektur en bebyggelsen på Marievej. Forskellighed i arkitektur i forskellige områder vurderes at være godt og muligt at undgå når forskellige områder med forskellige bygningstypologier møder hinanden. Mht. til facadematerialer vurderes det, at lokalplanen giver mulighed for materialer, der er i god overensstemmelse med øvrig omkringliggende bebyggelse. Mulighed for solceller er allerede givet i planforslaget. Planforslaget sætter ikke begrænsninger på tagmaterialer foruden tegl ved saddetag. Derfor vil det være muligt at lave grønne løsninger eller lign. på andre tagudformninger end saddetag.</p>	Ingen indstilling heraf.
<p><b>Vedr. skyggepåvirkning:</b></p>	<p>Høringssvar angiver, at skyggediagrammer tilknyttet planforslaget ikke er fyldestgørende vedr. skyggepåvirkning tidligt om morgenen i højsommeren (sommersolhverv).</p> <p><b>Vurdering:</b> Der er udarbejdet nye skyggediagrammer, der viser byggeriet i det reviderede planforslag. Det indstilles, at de nye skyggediagrammer indarbejdes i det reviderede</p>	Der indstilles nye skyggediagrammer indarbejdet i lokalplanens redegørelse.

	<p>planforslag. Skyggediagrammer er også vedlagt som bilag 11. Idet etagebyggeriet går fra 4 til 3 etager bliver skyggepåvirkninger alt andet lige mindre.</p> <p>Diagrammerne viser uddybende skyggepåvirkning for højsommer (sommersolhverv): kl. 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12 og 18. Angivne tidspunkter viser, hvordan haverne på Marievej nr. 6-18 tidlig morgen fra kl. 05-06 er fuldt dækket af skygge fra etagebyggeriet. Fra kl. 07 er alle haver dog næsten fri fra skyggepåvirkning. Resten af dagen er der ingen skyggepåvirkning. Det vurderes således, at etagebyggeriet afleder minimal skyggepåvirkning til omkringliggende bebyggelse.</p>	
<p><b>Vedr. indsigelse om værdiforringelse af omkringliggende huse:</b></p>	<p>Høringssvar angiver, at planforslaget kan betyde værdiforringelse af omkringliggende huse:</p> <p><b>Vurdering:</b> Planlægning er erstatningsfri regulering, hvilket betyder, at kommunalbestyrelsen har kompetence til gennem planbestemmelser at ændre privates fremtidige anvendelse af en ejendom uden erstatning.</p>	Ingen indstilling heraf.
<p><b>Vedr. mulighed for at byggeri (byggefelt A) placeres tættere mod Gl. Ringstedvej:</b> (Høringssvar nr. 8)</p>	<p>Høringssvar angiver, at byggefelt A bør rykkes tættere mod Gl. Ringstedvej.</p> <p><b>Vurdering:</b> Pga. servitut om byggelinje (Dok 31.07.1970-9667-21), er det ikke muligt at placere byggeri tættere mod Gl. Ringstedvej. Byggelinjen skal give mulighed for at udvide Gl. Ringstedvej, hvis der i fremtiden eksempelvis bliver behov for svingbane til fx Spånnebæk, to spor i frafarten fra Valdemar Sejrkrydset eller anlæg af cykelsti. Den nye dagligvarebutik på Spånnebæk 1 er ikke omfattet af denne byggelinje og opførelsen af ny dagligvarebutik forhindrer derfor ikke en eventuel vejudvidelse.</p>	Ingen indstilling heraf.
<p><b>Vedr. ejerhold på matr. nr. 13bi, Ladegården Holbæk Jorder:</b> (Høringssvar nr. 5)</p>	<p>Høringssvar nr. 5 opstiller en række spørgsmål vedr. ejerforhold på matr. nr. 13 bi, Ladegården Holbæk Jorder. Nedenfor fremgår en redegørelse, der besvarer herfor.</p> <p><b>Vurdering:</b> Holbæk Kommune er nuværende ejer af matriklen. Lokalplanen regulerer ikke ejerforhold. Ejerforhold er</p>	Ingen indstilling heraf.



	<p>behandlet af afdelingen Ejendom og Risiko i Holbæk Kommune.</p> <p>Grundejerforeningen Lyset har anmodet om foræring af kommunalt grundstykke forbindelse med foreningens 100 års jubilæum. Grundejerforening har modtaget afslag herpå med begrundelse om, at grundstykkets værdi overskrider, hvad der normalt gives i jubilæumsgave til foreninger.</p> <p>Grundejerforeningen har indplaceret skur og græsplæne på et areal af den kommunale jord. At grundejerforeningen kan vinde hævde på arealet er ikke tilfældet, da råden over arealet ikke har foregået i minimum 20 år. Grundejerforeningen har tidligere ønsket at købe samme areal. Sagen har været gennemgået i forbindelse med behandling af høringssvar. Sagen har fremvist, at et salg har aldrig fundet sted, hvilket stemmer overens med de nuværende oplysninger i tinglysningen.</p> <p>Med henblik på salg af matr. nr. 13bi kan offentligt udbud undlades. Dette er begrundet ved, at offentligt udbud kan undlades ved salg af ubebygget areal under 2000 m<sup>2</sup>, som ikke selvstændigt kan bebygges, (jf. § 2, stk. 2, nr. 4, i udbudsbekendtgørelsen om salg af kommunens faste ejendomme). Matriklen er under 2000 m<sup>2</sup> og kan ikke selvstændigt bebygges grundet fredskovskonstatering. Bygherre har pt. ikke købt arealet, men forventes at gøre efter endelig vedtagelse af lokalplan.</p>	
<p><b>Vedr. forpligtigelser ved en anlagt brønd:</b> (Høringssvar nr. 5)</p>	<p>Høringssvar nr. 5 anmoder om, at forpligtigelser ved en brønd med pumpe bag Marievej 22 overgår til bygherre.</p> <p><b>Vurdering:</b> Forholdet er et privat retligt anliggende, der ikke kan reguleres af lokalplanen. På foranledning af høringssvaret vil sagen overgå til Holbæk Kommunes vandløbsteam, der vil tage hånd om sagen.</p>	<p>Ingen indstilling heraf.</p>



<b>Vedr. opsætning af hegn:</b> (Høringssvar nr. 5)	<p>Høringssvar nr. 5 angiver, at der både kan være fordele og ulemper forbundet ved hvorvidt, der er et hegn mellem fredskov og Grundejerforeningen Lysets fælles areal på nabomatriklen. Høringssvar nr. 5 anmoder om, at det fastsættes, at bygherre skal bekoste opsætning af hegn på grunderejerforeningens bekostning.</p> <p><b>Vurdering:</b> Lokalplanen fastsætter hverken, at et hegn skal eller ikke skal opsættes. Det vurderes at være et privat anliggende mellem bygherre og grundejerforeningen at finde en god løsning.</p>	Ingen indstilling heraf.
<b>Vedr. økonomiske interesser:</b>	<p>Høringssvar angiver, at økonomiske interesser for bygherre bliver imødekommet tydeligt gennem planforlaget.</p> <p><b>Vurdering:</b> Fysisk planlægning er som hovedgrundpunkt en vægtning og imødekommelse af mange forskellige interesser, behov og målsætninger, der til sammen udgør nuværende og fremtidige forhold. Fysisk planlægning skal betragtes i det helhedsperspektiv.</p>	Ingen indstilling heraf.
<b>Vedr. dialog:</b>	<p>Bestyrelse og beboere i Grundejerforeningen Lyset anmoder i høringssvar om dialog.</p> <p><b>Vurdering:</b> Administration har på baggrund af høringssvar gennemført udvidet dialog med Grundejerforeningen Lyset. På møderne har indhold, proces og alternativer i lokalplanen været fokuset.</p>	Ingen indstilling heraf.
<b>Vedr. altaner orienteret mod grundejerforening Lyset:</b>	<p>Høringssvar indeholder forslag om, at lokalplanen bør fastsætte, at der ikke må opsættes altaner orienteret mod Grundejerforeningen Lyset.</p> <p><b>Vurdering:</b> Lokalplanen stiller ikke krav om altaner, men fastsætter derimod bestemmelser om, hvornår en evt. altan kan medregnes som opholdsareal. Vejstøjberegninger viser, at der bør etableres støjreducerende foranstaltninger på altaner såfremt de orienteres mod Valdemar Sejrsvej. Med henblik på, at udnytte de bedste forudsætninger</p>	Ingen indstilling heraf.

	<p>for at skabe gode udendørs opholdsrum, bør altanerne derfor med fordel orienteres på indersiden af bebyggelsen (orienteret mod Grundejerforeningen Lyset) og ikke mod vejene. Denne orientering vil ligeledes være mest hensigtsmæssig ift. solorienteringen for lokalplanens bebyggelse og derved skabe de bedste boliger.</p>	
<p><b>Vedr. kollektiv trafik:</b></p>	<p>Høringssvar stiller spørgsmål til og der kan forventes bedre kollektiv trafik på baggrund af lokalplanen.</p> <p><b>Vurdering:</b> Lokalplanens redegørelsesdel anfører at ”<i>fortætning giver mulighed for at understøtte den kollektive trafik</i>”. Ud fra et planlægningsperspektiv er det ikke muligt at sætte lighedstegn således, at en bedre kollektiv trafik således direkte er at forvente.</p> <p>Det skal forstås sådan, at lokalplanen giver mulighed for, at etablere nye boliger i et allerede stationsnært område med tilknytning til anden kollektiv trafik også. Således kan områdets nye beboere understøtte mulighederne og behovet for kollektiv trafik i nærområdet.</p> <p>Når kollektiv trafik planlægges vil netop mængden af bl.a. boliger i et område blive taget i betragtning.</p>	<p>Ingen indstilling heraf.</p>