

Dato: 7. marts 2018
Sagsb.: Line Voltzmann
Sagsnr.: 17/25358
Dir.tlf.: 72368045
E-mail: metvo@holb.dk

Supplerende høring af Forslag til Lokalplan 2.84

Holbæk Byråd vedtog d. 8. november 2017 Forslag til Lokalplan 2.84 til udsendelse i høring. Planforslaget var i offentlige høring i perioden fra d. d. 15. november 2017 til d. 19. december 2017. I den offentlige høringsperiode indkom flere kommentarer og ændringsforslag til planforslaget. En række væsentlige indkomne ændringsforslag, har givet anledning til denne supplerende høring.

Du modtager orientering om denne supplerende høring, da du har fremsendt bemærkninger i den offentlige høringsperiode.

Den supplerende høring løber fra d. 7. marts 2018 til 21. marts 2018.

2 ændringsforslag: Version A og B.

Den supplerende høring indeholder 2 forskellige versioner af ændringsforslag, som er udarbejdet i en dialog mellem administrationen og boligprojektets bygherre og rådgiver samt er forevist for repræsentanter i den tilstødende Grundejerforening Lyset.

De modtagne høringssvar foreslår bl.a., at boligblokken langs Valdemar Sejrsvej rykkes så langt ud mod Valdemar Sejrsvej og så tæt mod fredsskovsarealet som muligt, med henblik på give mest muligt afstand til Grundejerforening Lysets bebyggelse. Både version A og version B imødekommer dette ændringsforslag, *se bilag A og B*.

I både version A og B imødekommes samme krav om parkeringsforhold og om fri- og opholdsarealer, som der fremsættes i Forslag til Lokalplan 2.84. Disse krav er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Version A: Byggeri i 4 etager

Version A har en ændret arealdisponering, hvor den primære ændring består af, at boligblokken langs Valdemar Sejrsvej rykkes så langt ud mod Valdemar Sejrsvej og så tæt mod fredsskovsarealet som muligt, med henblik på give mest muligt afstand til Grundejerforening Lysets bebyggelse. Version A giver mulighed for byggeri i op til 4 etager indenfor byggefelt B. Version A indeholder ikke ændringer i forhold omkring byggefelt A.

Version B: Byggeri i 3 etager og samme grad af byfortætning

De modtagne høringssvar foreslår også, at byggeriet langs Valdemar Sejrsvej bør have et lavere etageantal end 4 etager. Version B giver derfor mulighed for, at byggeriet langs Valdemar Sejrsvej kun kan opføres i 3 etager. Den ændrede arealdisponering i version B er ligeledes, at boligblokken langs Valdemar Sejrsvej rykkes så langt ud mod Valdemar Sejrsvej og så tæt mod fredsskowsarealet som muligt, med henblik på give mest muligt afstand til Grundejerforening Lysets bebyggelse. Boligblokken, der er placeret ud mod Valdemar Sejrsvej, forlænges derudover i version B med en opgang mere, da boligblokken sænkes fra 4 etager til 3 etager. Således opnås det samme antal boliger i lokalplanområdet og derved den samme grad af byfortætning. Version B indeholder heller ikke ændringer i forhold omkring byggefelt A.

Dine muligheder

Administrationen modtager gerne dine kommentarer til de 2 versioner af ændringsforslag gennem denne supplerende høring. De modtagne kommentarer vil indgå i en videre proces ift. den politiske indstilling om den endelige lokalplan.

Dine bemærkninger skal være modtaget af Holbæk Kommune **senest d. 21. marts 2018**. Send dine bemærkninger i en e-mail til plan@holb.dk eller send til brev til Holbæk Kommune, Vækst og Bæredygtighed, Plan og Åben land, 0899 Kommuneservice, att: Line Voltzmann.

Med venlig hilsen

Line Voltzmann

Til
Holbæk Bymidte
og Havn.

Valdemar Sejrsvej

Gl. Ringstedvej

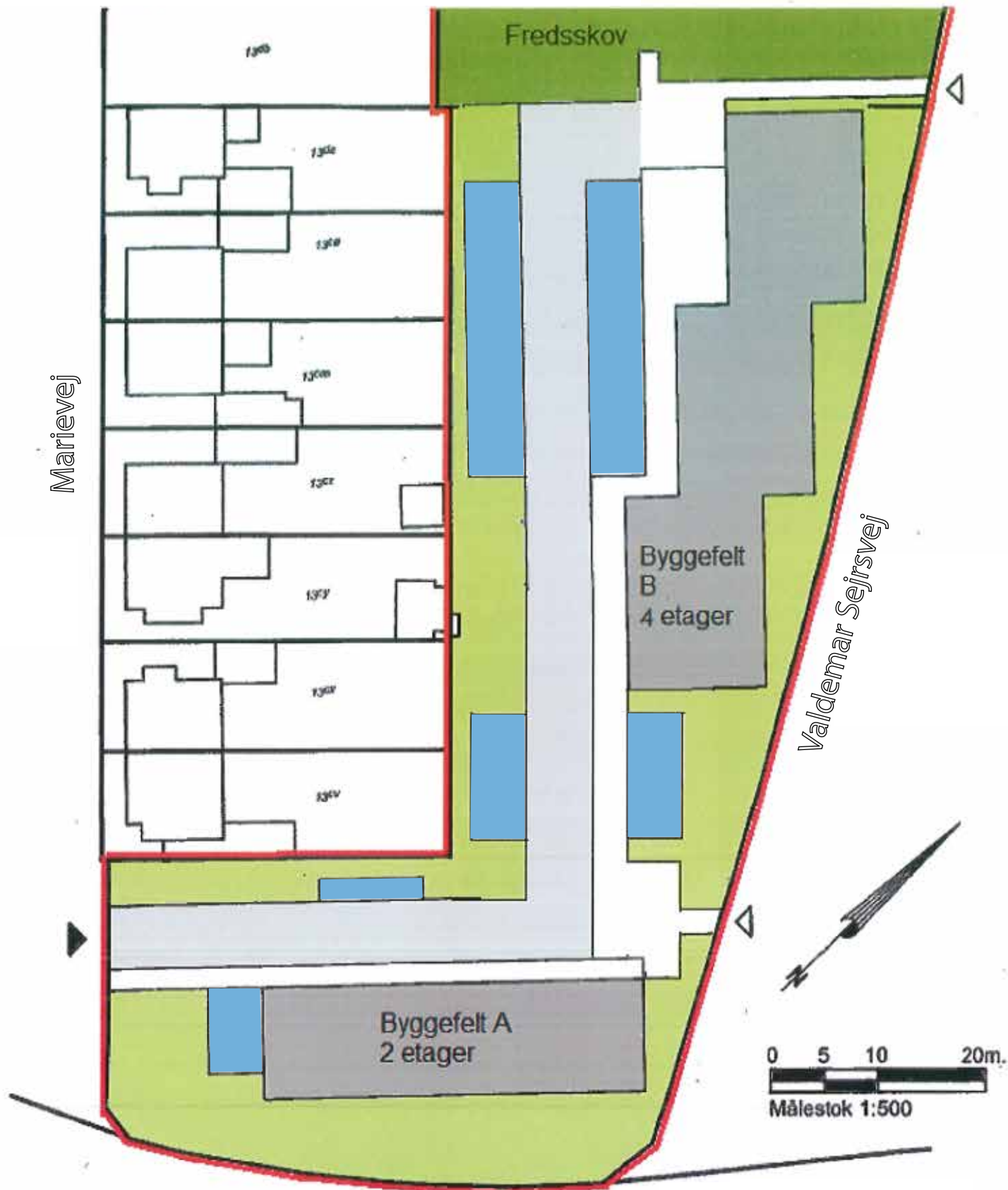
Marievej



Oversigtstegning
Målestoksforhold 1:1000

VERSION A





- Lokalplanafgrænsning
- Byggefelt
- Fredskov/opholdsareal*
- Friareal
- Fodgængerareal
- Vejadgang
- Sti tilslutning
- Fælles parkeringsareal
- Vejareal

Gl. Ringstedvej

** Dette kortbilag viser et udsnit af fredskov/opholdsarealet. Hele matr. nr. 13bi, som anført på kortbilag 2, er fredskov/opholdsareal.*

Kortbilag 5 Anvendelsesplan

VERSION A

Til
Holbæk Bymidte
og Havn.

Valdemar Sejrsvej

Gl. Ringstedvej

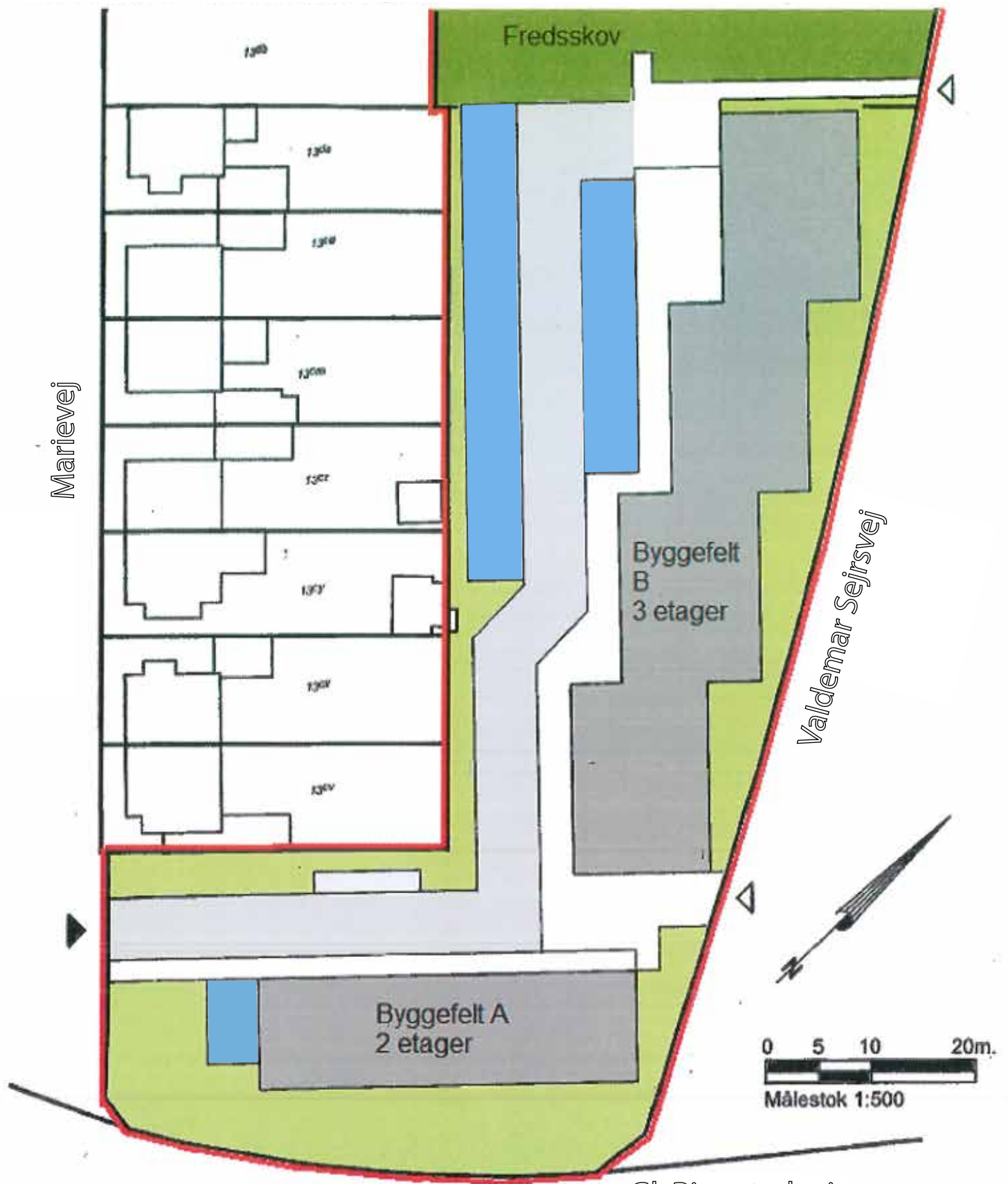
Marievej



Oversigtstegning
Målestoksforhold 1:1000

VERSION B





- | | |
|---|--|
|  Lokalplanafgrænsning |  Vejadgang |
|  Byggefelt |  Sti tilslutning |
|  Fredskov/opholdsareal* |  Fælles parkeringsareal |
|  Friareal |  Vejareal |
|  Fodgængerareal | |

* Dette kortbilag viser et udsnit af fredskov/opholdsarealet. Hele matr. nr. 13bi, som anført på kortbilag 2, er fredskov/opholdsareal.

Kortbilag 5 Anvendelsesplan

VERSION B

BILAG 4: Oversigt over indkomne hørings svar samt administrationens indstilling heraf

Forslag til Lokalplan 2.84 Boliger ved Gl. Ringstedvej (Supplerende høring)

Der er modtaget 8 skriftlige i hørings svar i til den supplerende høring, der fremgår i skemaet nedenfor.
Administrationens indstilling heraf fremgår af højre kolonne.

Nr.	Afsender	Hørings svar/indsigelse	Administrationens vurdering	Administrationens indstilling
1	Anne-Marie og Knud Kristensen, Henrik Thottsvej 2	Jeg syntes at version B i 3 etager er den der tager mest hensyn til beboerne på Marievej.	Hørings svar er taget til efterretning.	Der indstilles overordnet et revideret planforslag, der sænker byggeriet fra 4 til 3 etager samt rykker byggefelt B tættere på Valdemar Sejrsvej.
2	Lise-Lotte og Søren Pedersen Marievej 10	Det er en klar forbedring med 3 etager ud af disse 2 forslag. Vi mener dog stadig at det er for højt. Vi er også lidt bange for at alle disse boliger, som jo så kun har en parkering pr. Husstand, vil blive et problem. Vil Marievej så blive blokeret med besøgendes biler ?	Det er taget til efterretning, at det anses at 3 etager er en forbedring. Mht. bygningshøjde: Bl.a. på baggrund af udarbejdede skyggediagrammer (se <u>bilag 11</u>) vurderes det, at 3 etager ikke for højt. Ligeledes ønskes en byfortætning i området, hvorfor kun 2 etager	Se overordnet indstilling om et revideret planforslag.

		<p>Hvad med værdien på vores huse – hvis der bliver en forringelse af dem, vil vi så blive tilkendt en erstatning.?</p> <p>En klar forbedring vil være at lave huse i 2 etages højde magen til dem der skal bygges der hvor netto ligger, det vil passe i højden og der ville også være plads til biler, med knap så mange boliger.</p>	<p>ikke indstilles.</p> <p>Mht. parkering indeholder lokalplanen parkeringsnormen 1 plads pr. bolig, hvilket er i overensstemmelse med de retningslinjer, som kommuneplanen udlægger. Dette vurderes at være tilstrækkeligt.</p> <p>Mht. spørgsmålet om evt. værdiforringelse, da er planlægning erstatningsfri regulering og der kan ikke blive tilkendt erstatning.</p>	
3	Jonas Toftemark Marievej 28A	Af de to foreslåede versioner foretrækkes version B: byggeri i 3 etager.	Høringssvar er taget til efterretning.	Se overordnet indstilling om et revideret planforslag.
4	Torben Vesterdahl Frantsen, Marievej 14	<p>Som udgangspunkt er jeg i mod både 3 etagers og 4 etagers byggeri på Netto grunden, med de indsigelser jeg tidligere har frembragt pr. 19 december 2017.</p> <p>Men skal jeg tage stilling til en af de 2 versioner fremsendt via e-boks, så er det version B med en 3 etagers løsning.</p>	Høringssvar er taget til efterretning.	Se overordnet indstilling om et revideret planforslag.
5	Marli Sørensen, Marievej 8 Jeanett Westergaard, Marievej 6	<p>Vi mener fortsat, at man i begge forslag placerer for mange lejligheder på for lidt plads.</p> <p>Det er positivt, at byggeriet er trukket så tæt på fredsskoven og så langt ud mod Valdemar Sejersvej som muligt, så det giver størst mulig afstand til Grundejerforeningen.</p> <p>Det er godt, at version B tager hensyn til højden, men at der samtidig lægges en opgang mere oven i, er bestemt ikke positivt. Denne kommer utrolig tæt på</p>	<p>Mht. antallet af boliger, da vurderes det at være en passende grad af byfortætning, hvor arealdisponeringen udformer tilstrækkelige forhold hvad angår eksempelvis parkering og lign.</p> <p>Det tages til efterretning, at der ses positivt på, at byggefelt B flyttes.</p> <p>Mht. til oplevede indkigsgener og en 4. opgang: Det er almindeligt at kunne forvente indkig fra nabobebyggelse i tæt bymæssig bebyggelse.</p>	<p>Se overordnet indstilling om et revideret planforslag.</p> <p>I medfør af høringssvar 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>Der indstilles ligeledes nye</p>

		<p>Grundejerforeningen og de berørte huse. Vi henstiller til, at kommunen holder højden nede OG med ”kun” 3 opgange som i version A. Med version B vil man gemme vores huse helt væk og pakke Grundejerforeningen helt ind i blokbyggeri.</p> <p>Vi vil fortsat have de samme indkigsgener. Nu er de bare lagt i bredden i stedet for i højden – så her giver det ikke nogen forskel – derfor henstiller vi igen til at højden holdes nede, OG der kun bygges 3 opgange, samt at byggeriet fortsat holdes tættest på fredsskoven. Dette vil give os i den mest belastede ende – hvor bygningerne ligger tættest på – lidt mere lys, luft og færre indkigsgener.</p> <p>Med hensyn til lys og luft synes vi, at det er mangelfuldt, at der ikke er beregnet nye skyggediagrammer, så vi kan se, hvilke konsekvenser Version B har frem for Version A – Det er jo en af de ting, der også har været lagt vægt på – lys og luft til Grundejerforeningen og os som beboere.</p> <p>Højden har dog helt klart meget at skulle have sagt, og vi henstiller igen til, at bebyggelsen bliver lav, og at man sætter en lav max højde for byggeriet. Vi har tidligere set diagrammer, der viser at terrænet falder ned mod Holbæk by, og vi henstiller til, at byggeriet sænkes mest muligt i den høje ende – som også er den, der ligger tættest på grundejerforeningen – så højden kan holdes mest muligt nede.</p>	<p>Lokalplanen indeholder ligeledes 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. I medfør af høringssvar 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>Det vurderes derudover, at oplevede indkigsgener bliver formindsket betydeligt idet etagehøjden sænkes fra 4 til 3 etager. Administrationen er ikke enig i præmissen om, at indkigsgener er de samme ’blot i bredden’. Ved 3 etagers byggeri vil der alt andet lige være færre boliger, der ligger højt, og vil have mulighed for at kigge i og ned. Som det fremgår af udarbejdet tværsnit (se bilag 12) ses det hvordan etageboligerne fremstår overfor Marievejs bebyggelse. Det ses, at langt hovedparten etageboligerne ligger lavt. Tager man samtidig afstand, terræn og beplantning i betragtning vil indkig ikke være mere væsentlig end hvad der er almindeligt at kunne forvente i tæt bymæssig bebyggelse.</p> <p>Mht. til bygningshøjde og terræn Som et led i at imødekomme høringssvar 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</p>	<p>skyggediagrammer samt tværsnit indarbejdet i redegørelsen.</p> <p>Der indstilles et revideret kortbilag 2, med terrænkoter.</p> <p>Der indstilles følgende bestemmelser om bygningshøjder: § 5.3 ændres til ”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.”</p> <p>§ 5.4 ændres til ”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.”</p>
--	--	---	---	---

		<p>Og til os der får en boligblok lige i baghaven bliver skyggepåvirkningen derved også mindsket.</p> <p>Og nu har vi jo fundet ud af, at man kan lægge klausuler på mange ting. Så skulle man vælge at arbejde videre med et lavere byggeri, henstiller vi til, at der lægges en klausul – eller anden garanti – på, at der fremadrettet på denne grund/lokalplan ikke må bygges højere end fx 9 meter. Dette for at give noget ro til os som beboere, anerkende den proces, der har været indtil nu samt at forsøge at bibeholde noget lys, luft og respekt for det gamle byggeri og områdets øvrige bebyggelse.</p>	<p>i op til 11 meter. Det oprindelige forslag indeholdt ikke tilstrækkelige oplysninger om terrænkoter. Derfor indstilles det, at det reviderede forslag indeholder terrænkoter på kortbilag 2, hvilke reviderede bestemmelser om bygningshøjder vil referere til. Det vurderes, at disse reviderede bestemmelser om bygningshøjde og terræn er tilstrækkelige. 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>Mht. skyggediagrammer: Der er udarbejdet nye skyggediagrammer, der viser byggeriet i version B. Det indstilles, at de nye skyggediagrammer indarbejdes i det reviderede planforslag. Skyggediagrammer er også vedlagt som bilag 11. Idet etagebyggeriet går fra 4 til 3 etager bliver skyggepåvirkninger alt andet lige mindre. Diagrammerne viser uddybende skyggepåvirkning for højsommer (sommersolhverv): kl. 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12 og 18.</p> <p>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</p>	
--	--	--	--	--

			<p>skyggepåvirkning. Resten af dagen er der ingen skyggepåvirkning. Det vurderes således, at etagebyggeriet afleder minimal skyggepåvirkning til omkringliggende bebyggelse.</p> <p>Det vurderes ikke værende muligt eller nødvendigt at indlægge den foreslåede klausul gennem lokalplanbestemmelser.</p>	
6	Bestyrelsen i Grundejerforeningen Lyset	<p>Som sidst vil vi starte med vil vi sige, at vi som udgangspunkt ikke har noget imod, at der bliver bygget boliger på denne grund, men synes fortsat, det er at gå over gevind især med hensyn til det ønskede antal lejligheder i dette byggeri. Dette sagt med udgangspunkt i området, der ønskes bygget i/på.</p> <p>Vi mener, at det er et godt tiltag fra kommunens side at rykke byggeriet så langt ned mod fredsskoven og ud mod Valdemar Sejrsvej som muligt, så det giver mere afstand til Grundejerforeningen. Vi mener dog stadig, at byggeriet er for højt og dominerende i forslag A og for langt og dominerende i forslag B. Vi vil henstille til, at hvis der vælges at arbejde videre med version A, at dette bliver i MAX 3 etager og version B i MAX 2 etager. Vi vil stadig henholde til den forrige lokalplan: 1½ plan (kunne være 2) og MAX 8,5 meter i højden.</p>	<p>For vurdering af dette høringssvar se vurdering af høringssvar 5.</p> <p>Mht. bevaringsværdier for nabobebyggelse: 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.</p> <p>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 høringssvarene vedr. bevaringsværdig bebyggelse. (Se <u>bilag 8</u> for uddybning herom.)</p> <p>Det er administrationens vurdering, at den gennemførte udvidede dialog, den supplerende høring samt det reviderede planforslag er forsøg på at imødekomme den tilstødende grundejerforening.</p> <p>Mht. økonomiske interesser: Fysisk planlægning er som hovedgrundpunkt en</p>	Se indstilling anført ved høringssvar nr. 5

		<p>Vi mener, at det er positivt at have dialog. Vi mener dog fortsat ikke at nogen af de 2 forslag kommer grundejerforeningen eller dennes beboere positivt til gode. Der bliver fortsat placeret rigtig mange lejligheder/mennesker på et meget lille område. Vi mener stadig ikke, at der er plads og rum for, at dette kan blive et succesfyldt byggeri med plads til alle parter.</p> <p>Vi mangler et skyggediagram, der viser, hvordan det vil se ud, hvis byggeriet blev udvidet med 1 ekstra opgang. Dette mener vi er ret mangelfulgt, og en vigtig factor i at skulle tage stilling til, om der foretrækkes version A eller B for de berørte parter.</p> <p>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 stadigvæk ikke forstå, at det skal være for en hver pris og kun gennemføres ud fra et økonomisk perspektiv.</p> <p>Vi ønsker selvfølgelig fortsat dialog med både kommune og byggeherre</p>	<p>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>	
7	Pernille Jensen, Marievej	Jeg har bemærket at blokkene både i version A og B er rykket så langt ud mod Valdemar Sejrsvej – og så langt ned mod	<p>For vurdering af dette høringssvar se vurdering af høringssvar 5.</p> <p>Mht. parkering se vurdering af høringssvar 2.</p>	<p>Se indstilling anført ved høringssvar nr. 5.</p> <p>Ligeledes indstilles, at</p>

		<p>Fredsskoven som muligt. Dette er glædeligt og kan ikke kritiseres.</p> <p>Jeg mener dog forsat, det er alt for mange boliger, man vil presse ind på et lille område.</p> <p>Jeg er stadig bekymret over hvordan beboernes biler skal placeres. Hvis alle lejligheder har 1 bil – nogle vil have 2 biler - vil det give P-plads mangel i så høj grad at Marievej vil blive overbelastet.</p> <p>Derfor vil jeg henstille til at bebyggelsen ikke bliver højere end 2 etager fordelt på 4 blokke eller at der <i>maksimalt</i> kommer 3 etager på 3 blokke.</p> <p>Derved kan man også imødegå min og de andre beboeres største bekymring – nemlig HØJDEN på byggeriet.</p> <p>For de 4 boliger, der ligger tættest på Gl. Ringstedvej, kommer der voldsomme indkigsgener fra blokkene. Netop disse 4 boliger har ikke et etableret grønt beplantningsbælte – det har de andre boliger på Marievej.</p> <p>Marievej 2, 4 og 6 vil yderligere blive generet af Byggefelt A 2 etager. Vi kommer i klemme mellem byggeriet langs Valdemar Sejrsvej og byggeriet på kommende 2 etager – ud til Gl. Ringstedvej.</p> <p>Jeg vil derfor henstille til at man rykker byggeriet så langt op mod hjørnet af Marievej og Gl. Ringstedvej og/eller</p>	<p>Mht. placering af byggefelt A: Det vurderes, at der er tilstrækkelig afstand mellem bygningen i byggefelt A og Marievejs bebyggelse.</p> <p>Mht. taghældning og terræn: Se vurdering af høringssvar 5. Ligeledes indstilles en ændring om, at bygning i byggefelt B kun kan opføres med fladt tag. Bygning i byggefelt A kan enten være fladt tag eller saddeltag.</p>	<p>§ 6.3 og 6.6 sammenskrives til: § 6.3 <i>”Tag i byggefelt B skal udføres som fladt tag. Tag i byggefelt A kan enten være fladt tag eller saddeltag. Ved saddeltag skal tagmateriale udføres i tegl og må maksimalt have et glanstal på 30. Solceller er undtaget heraf.”</i></p> <p>§ 6.6 og 6.5: Udgår.</p>
--	--	---	---	---

		<p>flytter det længere ud mod Gl. Ringstedvej. Det vil give en anelse mere lys til de nævnte boliger på Marievej.</p> <p>På de tegninger vi har fået forelagt, har boligerne flade tage. Jeg håber at det også bliver sådan i virkeligheden, så der ikke yderligere kommer en tagrejsning, vi skal slås med.</p> <p>Da lokalplanen blev ændret, indså beboerne på Marievej at vi får beboelse i baghaven. Men at man udnytter det helt op til de 4 etager, mener jeg er uhørt og virkelig ærgerligt for områdets fremtoning.</p> <p>HVIS man vælger at bygge i 3 eller 4 etager, håber jeg meget at der vil blive tænkt i at grave fundament så langt ned som muligt. Det vil også være klædeligt at bygningerne falder i højden svarende til vejens fald ned mod Holbæk C.</p>		
8	Dialog Holbæk, /v Per Fynboe	<p>Til medlemmerne af Udvalget for Klima- og Miljø.</p> <p>Supplerende høring om forslag til lokalplan 2.84 for Gl Ringstedvej 22 mfl</p> <p>Vi har modtaget administrationens forslag til alternative bebyggelsesplaner, version A og B Forslagene bygger begge på den samme forudsætning som det oprindelige lokalplanforslag, at der skal være plads til 32 boliger og indenfor en maksimal bebyggelsesprocent på 55.</p>	<p>For vurdering af dette høringssvar se vurdering af høringssvar 5.</p> <p>Mht. til proces og inddragelse vedr. den supplerende høring:</p> <p>Der skal opmærksom på, at Per Fynboe som lokalforums repræsentant i sagen har fået tilsendt materialet personligt. Et enkelt medlem af lokalforum har også fået udleveret alt materiale i papirkopi. Administrationen har dog vurderet, at det var mest relevant at afholde supplerende møder med lokalplanområdets naboer.</p>	<p>Se indstilling anført ved høringssvar nr. 5</p> <p>Ligeledes indstilles 8.1 ændret til ”Der skal fra Valdemar Sejrsvej være adgang til planområdet for gående og cyklister via minimum 2 stier, jf. kortbilag 5. Som minimum skal den ene sti skal være min. 2 meter bred og skal anlægges i asfalt, beton eller belægningssten.”</p>

		<p>Vi undrer os over, at administrationen selvstændigt offentliggør alternativer, der alene der drøftet med grundejeren, og uden forudgående drøftelser med Dialog Holbæk eller med grundejerforeningen Lyset, som begge har fremsendt væsentlige indsigelser mod det oprindelige lokalplanforslag - og tilsyneladende uden at indsigelserne mod det oprindelige forslag har været drøftet i Klima- og Miljøudvalget.</p> <p>Er det virkelig KMUs holdning, at planen - uanset indsigelser - skal fastholde den kraftige fortætning, som det oprindelige planforslag giver mulighed for, og er det med denne dagsorden, at administrationen er "sendt i byen" for alene at forhandle med grundejeren? Det er tydeligt for os i Dialog Holbæk, at lokalplanforslaget ikke honorerer de ønsker, som vi og naboerne har om, at en fortætning af byen skal bevare og fastholde byens kvaliteter.</p> <p>Lokalplanforslaget lever hverken i sin oprindelige form eller med de to alternative bebyggelsesplaner op til de ønskede kvaliteter. Kabalen er ikke gået op. Den kabale der skal vise, om det er muligt at udnytte den høje maksimale bebyggelsesprocent uden at gå på kompromis med de øvrige retningslinier. Vi ønsker ikke at tage stilling mellem de to alternative versioner, når KMU ikke har vurderet de konstruktive muligheder, som vi har beskrevet i vores to oprindelige indsigelser. Vi tilbyder og opfordrer i stedet til en direkte dialog mellem KMU og indsigerne mod</p>	<p>Høringssvar angiver, hvordan administrationen har udført den supplerende høring uden forudgående at inddrage Grundejerforeningen Lyset. Dette er faktisk forkert.</p> <p>Administrationen har inviteret repræsentanter fra grundejerforeningens bestyrelse til flere møder, hvor indhold, proces og alternativer i lokalplanen har været fokuset. Møder har været afholdt d. 5. feb. og 21. feb. 2018. Telefonisk dialog har forløbet efterfølgende.</p> <p>Helt grundlæggende er baggrunden for den gennemførte udvidede dialog, den supplerende høring samt det reviderede planforslag et forsøg på at imødekomme den tilstødende grundejerforening. På den baggrund indstilles tilretninger til det vedtagende planforslag til Udvalget for Klima og Miljø i forbindelse med politisk behandling af planforslaget. Dette følger praksissen mellem administrationen og kommunalbestyrelsen.</p> <p>Administrationen bemærker, at det fremsendte høringssvar indeholder en række faktuelle fejl / misforståelser (ligesom første høringsbrev fra Dialog Holbæk) og at administrationen på den baggrund ikke kan anbefale Klima- og miljøudvalget en direkte dialog om lokalplanforslaget med Dialog Holbæk.</p> <p>Mht. fredskovsareal:</p> <p>Det er jf. skovloven muligt at anlægge trampesti indenfor fredskovsarealet. På baggrund af den reviderede arealdisponering indstilles dog en mindre præcisering hvad angår § 8.1, der betyder at som minimum den ene af de to stier</p>	
--	--	--	---	--

		<p>lokalplanforslaget, før udvalget tager stilling til lokalplanforslaget. Nederst i dette notat er tilføjet vores de to indsigelser af 12. december 2017, som vi oprindeligt sendte til administrationen. Her har vi uddybet vores kritik at det oprindelige planforslag. Indsigelserne er delt i en "formel indsigelse", hvor vi påpeger modsætninger i planforslaget, der alene kan begrunde en fornyet offentliggørelse, og en indsigelse, som indeholder konkrete konstruktive ændringer i planforslaget. Som tillæg til vores oprindelige indsigelser vil vi tilføje følgende: Begge de alternative versioner gør et indhug i fredsskoven med anlæg af sti indenfor fredsskavsarealet. Kun 10 procent af fredsskoven kan lovmæssigt lysnes til opholdsarealer, og det er i det hele taget et spørgsmål, om fredsskoven vil kunne opretholdes, når der tillades bebyggelse med videre så tæt på skoven, eller om der bør kræves erstatningsareal udlagt som fredsskov et andet bynært sted. Endvidere er ser det ud til, at både affaldsøer og cykelstalde i de alternative versioner er vanskelige at få plads til. Ligesom ekstra parkeringspladser vil være umulige at anlægge. Begge versioner er stadig for høje, og version A med sine fire etager tilmed alt for højt.</p>	<p>skal være 2 meter bred og anlægges i asfalt, beton eller belægningssten. Skovarealet er tæt bevokset med krat, hvor det kun er de fredskovspligtige træer, der skal bestå og af disse kan op til 10 pct. lysnes. Det vurderes at skovarealet bør og kan udtyndes således et funktionelt og attraktivt opholdsrum skabes. For yderligere vurdering af potentialet af opholdsarealer i skov se bilag 9.</p> <p>Mht. til parkering se vurdering af høringsvar 2.</p> <p>Mht. til arealdisponering af cykelparkering og affaldsøer vurderes dette at være tilstrækkeligt. Det kan oplyses om, at bygherre i lokalplanudarbejdelsen har projekteret for nedgravet renovation.</p>	
--	--	--	---	--