

BILAG 3

Notat fra borgermøde

Lokalplan 2.84 Boliger ved Gl. Ringstedvej (Oprindeligt forslag)

Nedenstående notat fra mødet skal betragtes som en opsummering. Der opfordres generelt til at formulere og indsende egne høringssvar til lokalplanforslag. Høringssvar til dette planforslag skal være administrationen i hænde senest d. 19. december 2017.

Sted:

Holbæk Bibliotek

Fremmødte:

Repræsentanter fra byrådet: John Harpøth (DF), Ole Brockdorf (A), Leif Juhl (Ø).

Bygherres repræsentant: Carsten Hjort Boesen (CHB) (arkitekt)

Holbæk Kommune: Line Voltzmann, Emilie Eltzholtz, Malene Høyer Pedersen

Ca. antal borgere: 18

Heriblandt medlemmer af bestyrelsen i Grundejerforeningen Lyset, Per Fynboe (Dialog Holbæk), og en journalist fra Nordvestnyt.

Forudgående møde:

Bygherre og bygherres rådgiver har forinden borgermødet afholdt et møde med formand for Grundejerforeningen Lyset samt en beboer på Marievej. Holbæk Kommune deltog ikke på mødet, men har modtaget referat heraf. Referatet indeholder en hensigt fra bygherre om at forsøge at tilgodese beboerne på Marievej ved at flytte bygning B mod nord og længere ud mod Valdemar Sejrsvej. Ligeledes en hensigt om at arbejde med et fladt tag på bygning B.

Notat fra borgermøde:

John Harpøth (JH) bød velkommen og forklarede aftenens forløb.

Line Voltzmann (LV) præsenterede planforslaget, herunder:

- Hvad er et lokalplanforslag?
- Beskrivelse af lokalplanområdet.
- Planområdet i dag: dagligvarebutik, parkering og beplantning.
- Tidsplanen og processen for lokalplanen: lokalplanen forventes endelig vedtaget feb./mar.

- Lokalplanens baggrund og formål: forudgående planlægning og flytning af den eksisterende Netto.
- Forklaring af den nye boliggramme udlagt for planområdet med kommuneplantillæg 28:
 - o På baggrund af hørings svarene til høring af kommuneplantillæg nr. 28 er der indskrevet følgende supplerende retningslinje i rammeområde 2.B14: ”Ny bebyggelse skal fortrinsvist placeres tættest ved Valdemar Sejrsvej”.
- Omkringliggende bebyggelse:
 - o Bag planområdet mod vest 25 bevaringsværdige dobbelthuse på bl.a. Marievej.
 - o Nord/øst for planområdet langs Valdemar Sejrsvej ligger anden bebyggelse i 4 etager.
- Uddrag af kommuneplanen vedr. visioner for byfortætning.
- Der er gennemført en miljøscreening og vurderet særligt på følgende parametre:
 - o Minimal skyggevirkning fra et kommende byggeri
 - o Beplantning mod nord er vurderet som fredskov og skal fastholdes som skov. Skoven kan udformes som opholdsareal.
 - o Støj: der er udarbejdet trafiktælling og støjnotat i forbindelse med planprocessen. Der er stor støjpåvirkning fra Valdemar Sejrsvej. Planområdet skal indrettes så de gældende grænseværdier fra miljøstyrelsen kan overholdes. Det har betydning for bl.a. placering af altaner og hvorvidt de kan medregnes som opholdsareal.
- Illustrationsplan og anvendelsesplan gennemgås og forklares (kortbilag 4 og 5).

Opsummering af kommentarer og spørgsmål:

Foruden nedenstående opsummering var der spørgsmål og dialog om baggrunden for lokalplanafgrænsningen, forhold omkring fredskov, friarealer, dispensationer fra lokalplaner samt tidligere tilladte bygningshøjde i planområdet før vedtagelsen af kommuneplantillæg nr. 28.

Vedr. Marievej bevaringsværdige bebyggelse:

Påvirkninger fra bebyggelse i planområdet på Marievej blev særligt diskuteret på borgermødet. Der blev fra salen fremhævet, at Marievej er omfattet af en bevarende lokalplan, der skal værne om husene fra Bedre Byggeskik. Det blev fremført, at det vil være synd at placere byggeri i planområdet, der kan forstyrre disse omgivelser.

Vedr. det konkrete byggeprojekt:

Gentagende gange blev der stillet spørgsmål til det konkrete projekt, som CHB repræsenterede. Hertil blev det gentagende gange understreget, at Holbæk Kommune er myndighed på lokalplanarbejdet, hvorimod det er rådgiver og bygherre, der skal tolke og holde sig indenfor de rammer, som lokalplanen sætter. CHB forklarer i den forbindelse bygherres visioner for bygning A, hvor bygning A er lidt lavere end husene på Marievej og ikke indeholder altaner mod Marievej. CHB refererer ligeledes til, at han og bygherre ønsker at undersøge muligheden for at flytte den øvrige bebyggelsen længere mod nord og tættere på Valdemar Sejrsvej.

Vedr. skyggediagrammer:

Det blev kommenteret af tilhørende, at skyggediagrammerne ikke viser skyggepåvirkning fra tidlig

morgen om sommeren. Ligeledes blev det kommenteret, at der ikke er skyggeanvisninger fra den 2-etages bygning. Det blev fremført af LV, at eksisterende Netto bygning er i tilnærmelsesvis samme højde som bygning A, hvorfor man derfor kan forvente, at skyggevirkningen vil være den samme herfra.

Vedr. altaner:

Det blev spurgt til, hvorvidt lokalplanen stiller krav om altaner. LV fremførte, at lokalplanen ikke stiller krav om altaner, men derimod fastsætter bestemmelser om, hvornår en evt. altan kan medregnes som opholdsareale.

Vedr. vejstøj:

Der blev af tilhørende stillet spørgsmål til metode, der er anvendt i udarbejdelsen af støjnotat. I forbindelse med offentliggørelse af notat fra borgermøde offentliggøres ligeledes støjnotat.

Vedr. terræn:

Dialog Holbæk ved Per Fynboe fremfører, at lokalplanen mangler at tage stilling til terræn. Per Fynboe foreslår, at man evt. kunne arbejde med en absolut højde for byggeriet og et fælles tag. CHB fremfører, at grunden ikke har niveauspring nok til, at det giver mening at terrassere bygningen. Ligeledes blev det pointeret fra salen, at skoven og området op til er afvandingsområde. Der er mange brønde osv. i det nordvestlige hjørne.

Vedr. byfortætning og bebyggelseshøjde:

Formand og medlemmer af Grundejerforeningen Lyset fremfører, at i dialogen mellem bygherre og grundejerforeningen blev der slet ikke fremlagt en mulighed for et lavere etageantal. De mener, at der også burde være fremlagt en løsning med 2 etager. Der blev gennemgående fremført kommentarer fra salen om, at der i stedet kunne bygges kun 2 eller 3 etager i planområdet. Der fremgik på borgermødet dialog om, hvordan kommuneplanens intentioner om byfortætning kan tolkes. CHB henviste til, at planområdet har en bebyggelsesprocent på 55. LV henviste til, at planområdet er stationsnært, de generelle politiske visioner for Holbæk bys udvikling og befolkningstilvækst samt, at der i nærhed til planområdet ligeledes er flere bebyggelser i 4 etager. Med hensyn til diskussionen om bebyggelseshøjden fremlægger JH, at der har været politisk flertal for vedtagelse af forslaget til lokalplanen, samt kommuneplanrammen, der giver mulighed for 4 etager. Ligeledes refererer JH til en helhedsplan for Holbæk By udformet af Gehl Arkitekter, som har fortætning som et af principperne. Med hensyn til kommentarer om indkigsgener fremfører CHB, at brystningen på altanerne vil tage udsynet mod Marievej, når man er inde i lejlighederne.