

Holbæk Kommune

By og Landskab, Plan

Rikke Welan Kamper

J.nr. 14/59791

2. december 2014

Forslag til Lokalplan 3.44 Abildgården, Specialcenter Holbæk

Oversigt over forslag og bemærkninger fra høringsfase samt administrationens indstilling hertil

Der er modtaget 4 skriftlige høringsvar. Resumeer af det indkomne samt administrationens vurdering og indstilling fremgår af skemaet nedenfor.

Nr.	Afsender	Høringsvar / indsigelse	Administrationens vurdering	Administrationens indstilling
1	Politiet	Ingen bemærkninger til lokalplanforslaget.	Ingen bemærkninger.	Medfører ingen ændringer i lokalplanen.
2	Ruth og Knud Pedersen, Ny Taastrupvej 15	<ul style="list-style-type: none">• At lave ny lokalplan for dette område er en uovervejet beslutning.• Det eksisterende byggeri er meget specielt og fremhæves af beliggenheden på grunden og beplantningen.• Det eksisterende byggeri bør bevares som det er - som et symbol på tidligere byrådspolitikeres visioner. Området bør fredes så længe det byggeri ligger der.• Området fremstår som et grønt åndehul for lokalområdet og bør bevares.	<p>I forbindelse med ansøgning om lokalplanlægning for området er der i administrationen foretaget en vurdering af, om arealet er det rette til formålet eller om der fandtes andre egnede, kommunalt ejede ejendomme. Vurderingen er, at Abildgården matrikel er det sted der giver bedst mening både i forhold til etablering af servicearealer, og aktivitetscenter og til den daglige drift med fælles ledelse med Tåstrup Have og Tåstrup Stræde.</p> <p>Kommuneplanens ramme 2.B16 udlægger området til boligområde med en maksimal bebyggelsesprocent på 45 og med mulighed for</p>	Administrationen indstiller, at der ikke sker ændringer i lokalplanen.

			<p>byggeri i op til 2,5 etager og 11 meters højde. Lokalplanen holder sig indenfor disse rammer og vurderes derfor, at svare til, hvad man kan forvente der kan ske med arealet. Lokalplanen sikrer, at byggeriet ikke overstiger 8,5 meter i højden og 1,5 etager, hvilket mere restriktivt end kommuneplanens ramme.</p> <p>Det eksisterende byggeri er ikke udpeget som bevaringsværdigt, det nye byggeri forventes at få et positivt samspil med den eksisterende bebyggelse.</p> <p>Lokalplanen sikrer, at en del af beplantningen bevares, hvorfor det vurderes, at området fremover også vil fremstå som et relativt grønt element i lokalområdet.</p>	
3	Ingen andersen, Hybenvang 8	Uforstående for, hvorfor der er påtænkt en sti mellem Hybenvang og jernbanen, da den ikke fører nogen steder hen.	Stien er muliggjort i lokalplanen, da den er med i Holbæk Kommunes Stiplan. Stien er en del af et samlet stisystem langs jernbanen. Der er ikke stillet krav til at stien skal etableres, men muliggjort, at den kan etableres.	Administrationen indstiller, at der ikke sker ændringer i lokalplanen.
4	Ditte Söderhamn	Den overordnede bekymring går på, at man ændrer en bygning, som ikke blot er smuk, men som i hovedtræk er egnet til en målgruppe som de beboere der bor der tilhører, til en bygning, der ikke tager højde for målgruppens grundlæggende behov: sikkerhed, hjælp, velvære og udvikling. Ditte	Langt de fleste kommentarer og bekymringer går på forhold der ikke kan reguleres i en lokalplan. Kommentarerne er sendt videre til relevante afdelinger i administrati-	Administrationen indstiller, at der ikke sker ændringer i lokalplanen.

		<p>nævner selv, at en stor del af høringssvaret ikke relaterer sig til lokalplanens indhold.</p> <p>Der udtrykkes der ud over bekymring for</p> <ul style="list-style-type: none"> • bebyggelsesplanerne, hvor store dele af arealet ser ud til at blive bebygget og flere mennesker vil få deres daglige gang på stedet. • Lettere adgang til indbrud og hærværk og dermed utryghed for beboerne. • At de interne afstande bliver for lange, der bør afsættes mere personale. • Kan ikke se målgruppen i projektet, der ser ud som standard lejligheder til ældre i kørestol. • At man kan finde på at tilsidesætte den smukke bygning, som Abildgården er og koble et standard, firkantede moduler og et gangareal på. • At den nye bygning ikke tager højde for de enkelte beboeres særlige behov. • at de nye bygningers placering og parkeringsarealer kommer til at betyde, at Abildgården ikke fremstår smukt. • At der ikke er friarealer til beboerne. • At der ikke kommer mere udeareal end til almindelige ældreboliger – de handicappedes behov for udeareal er større. • At de aktiviteter der fremadrettet vil kunne tilbydes ikke dækker beboernes behov. • At fællesarealerne indendørs ser meget små ud. • Hvilke familier der flytter ind i familieboligerne og hvilken betydning det vil have for Abildgårdens beboere. 	<p>onen.</p> <p>Hvordan det endelige byggeri indrettes indendørs reguleres ikke i lokalplanen, høringssvaret er sendt videre til arkitekten bag projektet samt relevante afdelinger i administrationen.</p> <p>Vedr. familieboligerne kan lokalplanen ikke regulere ejerforhold og dermed ikke fastsætte bestemmelser for, hvem der må flytte ind. bekymringen er videre sendt til relevante afdelinger i administrationen. Administrationen vurderer, at familieboligerne vil være attraktive for familier med et handicappet familiemedlem der kan bo hjemme, og som eksempelvis benytter Abildgårdens kommende aktivitetscenter.</p> <p>Bebyggelsesplanerne er i overensstemmelser med kommuneplanens rammer for området – se ovenstående svar til høringssvar nr. 1.</p> <p>Der fastsættes i lokalplanen bestemmelser for, at en del af beplantning skal bevares og det vurderes, at der fortsat vil være mulighed for udendørs ophold af forskellig karakter på trods af at det bebyggede areal øges og det grønne areal dermed mindskes.</p>	
--	--	---	--	--

5	Bemærkninger fra borgermødet	<ul style="list-style-type: none"> • Bekymring for, om hvorvidt der vil være plads til de svageste borgere efter ombygningen samt bekymring for øget afstand mellem borgere og personale. • Familieboligerne – hvem er de tiltænkt, hvem forventer man vil flytte ind, hvilken betydning har det for Abildgårdens beboere. • Bekymring for, at aktivitetscentret vil give øget trafik hele dagen. • Stisystemet mellem Hybenvang og jernbanen. • Der ud over var der snak om, hvorfor man ønsker at udvide centret på den lokalitet og hvorfor man vælger at øge bygningsmængden på matriklen fremfor at bevare det grønne. 	<p>En del af de bekymringer der blev udtrykt på borgermødet relaterer sig ikke direkte til forhold der kan reguleres i lokalplanen. Der var på mødet fagpersoner tilstede fra de relevante afdelinger i administrationen, som kunne svare på bekymringerne.</p> <p>Der er i forbindelse med miljøscreeningen af planerne for området foretaget en faglig vurdering af trafikforholdene. Vurderingen er, at der ikke vil opstå væsentlige gener, i det parkering kan afvikles på egen grund. Når lokalplanområdet er fuld udbygget vil der være nok parkerings kapacitet til at imødekomme både parkering med personbiler og minibusser. Der er taget højde for, at man skal kunne køre ind og ud, uden at skulle bakke. Administrationen vurderer, at der ved realisering af lokalplanen vil være færre parkerede biler på Ny Taastrupvej end det er tilfældet i dag.</p>	Giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.
---	------------------------------	--	---	---

Forvaltningens forslag til ændringer og tilføjelser i redegørelse

Kortbilag konsekvensrettes i forhold til ændringer i bestemmelser.

Der tilføjes følgende afsnit om høringsperiode under redegørelsens afsnit om borgerinddragelse

Der blev afholdt borgermøde d. 23.10.2014 i forbindelse med lokalplanforslagets høringsperiode. Ca. 19 borgere mødte frem. De væsentligste punkter, der blev talt om på mødet var:

- Bekymring for, om hvorvidt der vil være plads til de svageste borgere efter ombygningen samt bekymring for øget afstand mellem borgere og personale.
- Familieboligerne – hvem er de tiltænkt, hvem forventer man vil flytte ind, hvilken betydning har det for Abildgårdens beboere.
- Bekymring for, at aktivitetscentret vil give øget trafik hele dagen.
- Stisystemet mellem Hybenvang og jernbanen.
- Der ud over var der snak om, hvorfor man ønsker at udvide centret på den lokalitet og hvorfor man vælger at øge bygningsmængden på matriklen fremfor at bevare det grønne.

Der er tilføjet og/eller ændret afsnit i redegørelsen:

- Resume af ændringer foretaget som følge af den offentlige høring.

Konsekvensrettelser i gennem hele lokalplanen som følge af ændrede bestemmelser.

Forvaltningens forslag til ændringer i lokalplanens bestemmelser

§ 9.5 ændres til: Stier skal anlægges med en fast belægning, som kan ryddes for sne, som i princippet vist på kortbilag 4. Stier i beplantningen mod Roskildevej kan anlægges med en anden belægning eller som græsstier.

§ 10.6 ændres til. Terrænet må ikke overstige kote 26.

Forvaltningen bemyndiges til at foretage redaktionelle ændringer i lokalplanen.